



# 長岡ランドバンク構想

2026.3.16

名古屋慎

## はじめに

- 住宅街の中に空き地を利用した市民農園があるとうれしい。歩いていける範囲に自分の畑を持ち、そこで有機野菜を作りながら、ワイワイ交流できると楽しい。
- 関西で増やしている「みんなのうえん※1」を参考にのぞいてみました。

## 果たして収支が取れているのか？

- 北加賀屋第2農園（大阪府住之江区北加賀屋5-2-29）
- 銭湯跡地 500㎡、6㎡ x 33区画 区画料金 6万円/年※2
- 収入 33区画 x 歩掛0.7 x 料金6万円 = 138.6万円
- 固定資産税 500㎡ x 10.2万円（路線価※3） x 1.4% = 71.4万円
- 地代が取られたら成り立たない。（固定資産税の3～5倍）
- 初期投資がかなりかかる（整地、開墾、土づくり）
- 営利事業としては成り立たない。初期投資、中間管理経費の労務費はボランティアで成り立っていると思う。



みんなのうえん HP (<https://minnanouen.jp/>) より

# 固定資産税 について

- 土地の固定資産税 路線価格 × 1.4%  
全てが課税されているわけではない。
- 公共物件 非課税
- 福祉物件 非課税
- 町内会等が地縁団体として認定されると非課税
- 利用目的が福祉団体所有か、町内会所有でそれぞれの目的に合致するものであれば非課税、もしくは減税となる。
- 固定資産税は地方税なので、インセンティブとして使えるのでは？
- 免税又は同額補助金として

# 空き家バンクからランドバンクへ

- ランドバンクは市の業務として行う。
- ランドバンクに処理を委託された土地は一定期間（3年以内程度で処理方法が確定するまで）固定資産税免除とする。但し、空家、空き地の管理を自分でやるか、機構に委託する。（物件を機構に集中させる）
- ランドバンクが利用目的をもって50年～10年の長期に借り入れた土地は税減免とする。ランドバンクはその借り入れた物件を協議して利用したい地域団体他に貸し付ける、または売買の斡旋をする。
- 町内会等との協力関係を作る。地域内の空き家、空き地を調べて地域の意向を機構にあげてもらい、必要であれば機構が所有者と交渉する。近隣の意向を聞いて、ミニ区画整理を行う、老人の、子どもの、女性の施設を作る。使い道のない空き地を「町内農園」に変える。
- 様々な市民団体等との協力関係を作る。例えば「農園」づくりなら、農業を好きな人たちと、空き家改造なら別の目的に使用したい人たちと、DIYの好きな人たちと共同で手作りとか。

# 住宅地から 農地や林地 への広がり

## 農地

- 耕作放棄地を**10年無償借り入れ**し、地域団体等と利用方法を検討・試行する。

## 林地

- 小規模に分散所有されている林地を**50年無償借り入れ**し、補助金を得て林道整備し、間伐する。
- 里山は地域のボランティアで下草刈り、他、何が可能か、金になることを検討する。

# 最後に

- 社会的共通資本の所有形態はたとえ、私有ないしは私的管理が認められていたとしても、社会全体にとって共通の財産として、社会的な基準に従って管理、運営されるものである。（宇沢弘文）<sup>※4</sup>
- 土地・建物は利用を終えたら、次に利用する人のために、地域に返還を！

※1 空き家大全 学芸出版社 84 みんなのうえん  
※2 みんなのうえん <https://minnanouen.jp/>  
※3 全国地価マップ <https://www.chikamap.jp/>  
※4 宇沢弘文 社会的共通資本 1章1節 岩波新書