

人口規模 15 万人以上が目安

貸し菜園



写真出典:東邦レオ㈱(ソラドファーム戸田)

- 様々な運営方式があり、都市部では農具・サポーター付きの貸し菜園が大半(都市型事業)
- 200 坪程度から(建物屋上利用も可能)
- 用途規制上の制約はありません。ただし、クラブハウス等を設ける場合は、一般的には第2種中高層住専以上から工業地域まで
- 土地は一時使用賃貸借契約(当初 3 年契約、以後 1 年毎契約更新等)
※農地を活用したものは「貸し農園」「市民農園」等と呼ばれています。この場合は農業基本法等の関係から事業主体の役員構成等制約を受けます

【事業会社】

(株)アグリメディア、東邦レオ㈱、(株)スローライフ等

郊外で近隣に住宅がない場所

フットサルコート + テニスコート



写真出典:ミズノフットサルプラザ(千住)

- 5 人プレーの「ミニサッカー」
- コートは規模・仕様ともほぼテニスコート同様。時間で切り替えることも可能(例:主婦や高齢者対応の昼間テニス、若者向けに夜間フットサル)
- 2 面分=約 1,000 坪以上から(建物屋上利用も可能)
- クラブハウス等を設ける場合は、一般的には第 2 種中高層住専以上から工業地域まで
- 夜間照明や声援等、周辺への配慮が必要
- 土地は一時使用賃貸借契約(当初 10 年契約、以後 1 年毎契約更新等)

【事業会社】

(株)ミズノスポーツサービス、(株)東急スポーツシステム、(株)アディダス等

駅近、ロードサイド、集客施設隣接等

住宅展示場



イラスト出典:㈱日経社ハビタ21(戸田公園住宅展示場)

- 複数の戸建て住宅モデルの展示場
- 7 棟以上展示できる広さ=約 1,000 坪以上から
- 第 2 種中高層住居専用地域以上で可能
- 展示住宅の建築等に係る申請は、仮設許可又は建築確認
- 土地は一時使用賃貸借契約(当初 6 年契約、以後 3 年毎契約更新等)

【事業会社】

(株)日経社ハビタ21、(株)サンフジ企画、(財)住宅生産振興財団等

公有地の暫定的有効活用のご案内

● 遊休公有地の資産化

少子・高齢化あるいは人口減少の中で公共施設の老朽化・不用化も進み、現在地方公共団体においては、将来を見据えた「公共施設総合管理計画」の策定が急がれています。この中では、公共施設の見直し(改修・転用・廃棄等)と同時に、働いていない公有地の有効活用～資産化も大きな課題となっています。

このパンフレットは、土地の売却も含めて将来の本格利用がはっきりするまでの間、3～10 年程度の公有地の暫定的な有効活用方策について整理したものです。弊社は、暫定的な利活用のご提案及び運営事業者との調整などを行います。

● 事業化方式

地方公共団体は公有地を有期で貸すだけ。借地権は発生せず、初期投資や運営上のリスク負担等は基本的にありません。



株式会社 シグマ開発計画研究所

〒101-0052 東京都千代田区神田小川町 2-3-13

TEL 03-5282-7471

http://www.spi.co.jp/

担当 三宅・池田

● 暫定利用事業推進のポイント

土地利用期間が短期

事業化対象地の置かれている状況で異なりますが、一般的には **3~10年程度**です。

この期間で投資回収可能な事業であることが求められます。

通常、初期投資の身軽な(撤退も楽な)、また客付きの早い事業となります。



敷地規模・立地条件・法的制約(用途規制等)は様々

これらの条件に合う開発用途・民間事業者が必要となります。

また、公有地の活用であり、周辺の住環境や民業圧迫とならないような配慮が求められます。



● 暫定利用用途と事業スケール

暫定利用の事業的制約や民間企業の借地事業展開状況等から、有望と思われる土地利用用途とその事業スケール(敷地規模・必要事業期間)を整理すると、以下のとおりです。ここでは、**3~10年**の短期間で投資回収が可能な用途の概要をご紹介します。



● 暫定利用用途の概要

短期間でどこでも事業化・収益性は立地によって

コインパーキング



写真出典: 三井不動産リアルティ(株)

- 無人時間貸し有料駐車場(ここでは青空駐車タイプ)
- 一般的には5~6台(40坪程度)から(都心部では2台程度でも事業化可能)
- 500㎡以下は駐車場法に基づく届出不要
- 市街地なら全域で事業化可能
- 場所によってはカーシェアリングや駐輪場との併設も可能
- 土地は一時使用賃貸借契約(当初3年契約、以後1年毎契約更新等)

【事業会社】

三井不動産リアルティ(株)(三井のリパーク)、パーク24(株)(タイムズ)、日本パーキング(NPC)等



集合住宅の集積地域

レンタルガレージ



写真出典: 稲葉製作所

- 無人月極めコンテナ型有料駐車場、高級車や大型バイクの保管
- 一般的には80坪程度から
- ガレージ設置には建築確認申請が必要
- 第1種中高層住居専用地域以上で可能
- 土地は一時使用賃貸借契約(当初7年契約、以後1年毎契約更新等。10年以上の場合は事業用定期借地契約も可能)

【事業会社】

稲葉製作所(株)、(株)ユーティライズ等

集合住宅の集積地域

レンタル収納スペース (通称:トランクルーム)



写真出典: 稲葉製作所

- 収納スペースの月極め賃貸業(ここでは屋外型)
- 一般的には80坪程度から
- コンテナ設置には建築確認申請が必要
- 第2種中高層住居専用地域以上で可能
- 土地は一時使用賃貸借契約(当初7年契約、以後1年毎契約更新等。10年以上の場合は事業用定期借地契約も可能)

【事業会社】

稲葉製作所(株)、(株)ユーティライズ、(株)ストレージ王、エリアリンク(株)等



3つの複合開発

- 敷地が比較的広く(300坪以上)、用途規制がクリア可能ならば、上記3つの組み合わせも可能

