

事業名称	空き家と空き農地を一体的に流通させる地域バンクの設立
事業主体名	大島小学校区まちづくり協議会
連携先	猪名川町、兵庫県阪神北県民局、イガワハウジングサービス、中井都市研究室
対象地域	兵庫県猪名川町
事業概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大島地区内の柏原集落を重点エリアとし、移住の受け皿としての空き家と空き農地の利活用を目的として直接効果の上がるような調査を、専門家にも協力を得ながら現地並びに所有者に対して実施した。</li> <li>・上記連携先と「大島地区空き家・休耕田対策検討委員会」を結成し計2回の検討会を開催し、空き家及び農地の利活用に関して検討を行った。</li> <li>・空き家+空き農地活用を進める拠点施設として、N氏所有空き家、T氏所有空き家の利用及び運営計画案を作成した。</li> </ul>
事業の特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>・上記の取り組みを行政や事業者・専門家等と連携しながら進め、その体制を構築した。</li> <li>・主に地元メンバーで結成したプロジェクトチームで当事業を実施するとともに、さらに地元内の協力活動も行ったことで、移住促進と空き家・空き農地対策がより効果的・効率的に進んでいく状況を築いた。</li> </ul>
成果	<ul style="list-style-type: none"> <li>・まち協、行政、専門家、支援者との連携体制の構築</li> <li>・空き家と農地利用と移住促進の広報資料の作成</li> <li>・のべ移住者希望者6名の相談、計5か所の空き家+休耕田の物件に移住希望者の案内</li> </ul>
成果の公表方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大島小学校区まちづくり協議会ホームページで公開 <a href="https://oshima-inagawa.jp/">https://oshima-inagawa.jp/</a></li> </ul>
今後の課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・今回の事業で構築された連携体制を継続発展させて、空き家と農地の活用、移住者の獲得に向けて取り組みを進めていく。</li> <li>・まち協の法人化が現在テーマとなっており、今回の取り組みが法人化によってさらに促進されていくことが期待できる。</li> <li>・空き家と休耕田の拠点施設化に向けて、今年度作成した方針に基づいて実践していく。</li> </ul>

## 1. 事業の背景と目的

### <事業の背景>

・当会では2020年度に「大島地区活性化構想・プログラム」を作成。猪名川町最北部に位置する当地区は、エリアのほとんどが県立自然公園区域という自然や歴史に恵まれているものの、人口流出が激しく人口が集積する南部エリアとの格差が広まっているなかで、特に子育て世代の住民を中心にワークショップを重ねながらで計画を立案。

・この計画を実践する一環として21年度には「大島地区・戦略的移住計画」を作成。この計画づくりのなかで、空き家とともに農業ができることが当地への移住の重要な要素であることがわかり、“都市近郊の気軽に移住できる地”として、空き家と空き農地をセットで準備していくことを重要な移住戦略として位置づけ、具体的には地元自治会や所有者と話し合いながら活用可能空き家及び空き農地を

数件準備した。

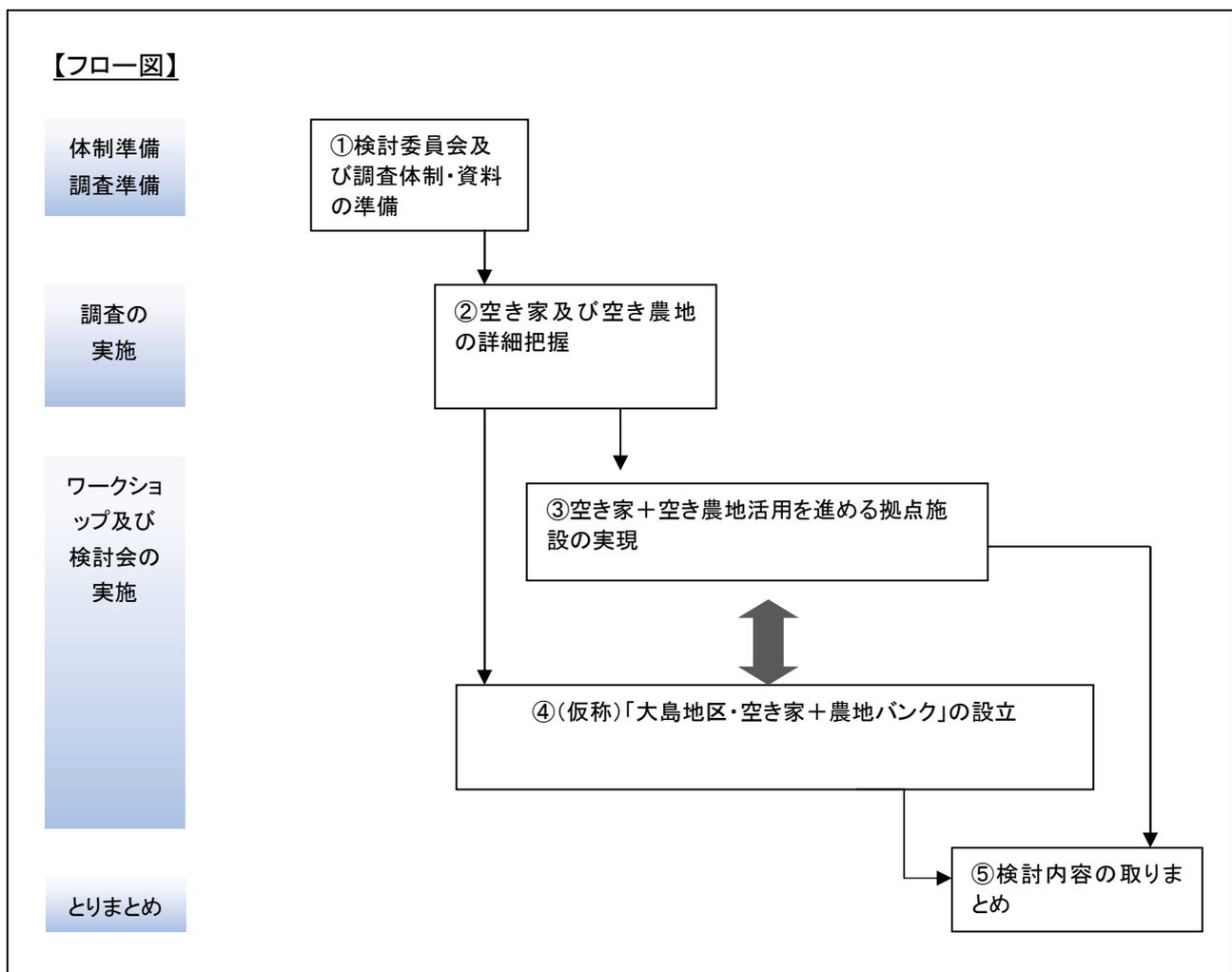
- ・また町では「猪名川町農地バンク制度」が2021年10月に発足。
- ・こういった状況の中で、今後の取り組みの重要なポイントの一つである移住者ニーズにマッチした戦略として立てた空き家と休耕田をセットした活用という課題に対していかにとりくみ実現していくかが課題となっている。

### <事業の目的>

- ・移住希望者のニーズに対応した利活用可能な空き家を空き農地とセットで掘り起こすとともに、それらを活用促進させる行政や事業者等との連携体制を構築することで空き家市場を活性化させる。
- ・利活用可能空き家の2つを“都市近郊の気軽に移住できるまち”をめざすモデル住宅としての体裁を整える。

## 2. 事業の内容

### (1) 事業の概要と手順



取組内容	具体的な内容（小項目）	担当者（組織名）	業務内容
②大島地区における空き家及び空き農地の詳細把握	・地元ヒアリング等による利用可能空き家及び空き農地調査の実施	プロジェクトチーム（大島小学校区まちづくり協議会（以下、「当会」とする））、 奥井正造	・空き家空き農地の現地調査の実施 ・空き家空き農地所有者に対するヒアリングの実施
		中井都市研究室	・建物老朽度判定調査の実施 ・上記活動の企画提案とアドバイス
	・利用可能空き家＋農地リストの作成	中井都市研究室	・上記活動に基づく空き家空き農地リスト、及び空き家カルテの作成
③（仮称）「大島地区・空き家＋農地バンク」の設立	・「大島地区空き家・休耕田対策検討委員会」の立ち上げ	当会	・検討委員会の主催、メンバー選定
		猪名川町地域交流課	・地域支援及び町各担当の窓口
		同都市政策課	・調整区域内の空き家活用支援
		同農業環境課	・農地の活用促進支援
		同企画政策課	・移住促進支援及び移住者情報の交流
		兵庫県阪神北県民局地域振興課（検討委員会には不参加）	・広域的な地域PR面での支援
		イナガワハウジングサービス 中井都市研究室	・地域と連携した空き家流通の協働した取り組み ・検討委員会の立ち上げに関するアドバイス
	・上記委員会での検討の実施と、検討内容の取りまとめ	当会 中井都市研究室	・検討委員会の招集及び運営 ・検討委員会資料の作成及び取りまとめ
④空き家＋空き農地活用を進める拠点施設の実現～空き家であるN邸と、M氏所有の空き農地を一体的に活用した施設～	・当該施設の利用計画作成のためのワークショップの実施	プロジェクトチーム（当会）	・プロジェクトメンバーによるワークショップの実施～拠点施設の利用計画案の検討
		中井都市研究室	・ワークショップ企画、運営支援等
	・先進地視察の実施	プロジェクトチーム（当会）	・先進地視察の実施～丹波篠山市福住地区、他
		中井都市研究室	・先進地視察実施に関する助言
	・上記ワークショップに基づく利用計画の作成	奥井正造	・N邸空き家の調査、利用計画の取りまとめ
		中井都市研究室	・ワークショップの取りまとめ
・施設の本格始動に先立ってのお試し移住や農地活用の試験的実施	プロジェクトチーム（当会） 中井都市研究室	・N邸におけるお試し宿泊体験の実施 ・上記実施における実施方法等についてのアドバイス	
⑤検討内容の取りまとめ	・報告書の作成	中井都市研究室	・当事業でのとりくみ全体を総括した報告内容のとりまとめ
	・広報パンフレットの作成	合同会社アンドイー	・空き家と空き農地を活用する取り組みを展開する大島地区のPRを端的に表現・デザインした紙面の作成

【進捗状況表】

ステップ	取組内容	具体的な内容(小項目)	令和4年度							
			8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
体制準備 調査準備	① 検討委員会 及び調査体 制・資料の準 備	検討委員会の構成検討及び委員 への要請		—	—	—	—			
		調査・ワークショップ体制の準備	—							
		調査資料の準備	—							
調査の実 施	② 空き家及び 空き農地の 詳細把握	地元ヒアリング等による利用可能 空き家及び空き農地調査の実施		—	—	—	—	—		
		利用可能空き家＋農地リストの 作成			—	—	—	—		
ワークシ ョップ及 び検討会 の実施	④ 空き家＋空き 農地活用を 進める拠点 施設の実現	当該施設の利用計画作成のため のワークショップの実施								
		先進地視察の実施			—					
		上記ワークショップに基づく利用 計画の作成				—	—	—		
		施設の本格始動に先立ってのお 試し移住や農地活用の試験的実 施						—	—	
	③ (仮称)「大島 地区・空き家 ＋農地バン ク」の設立	「大島地区空き家・休耕田等対策 検討委員会」の立ち上げ		—						
		上記委員会での検討の実施				○		○		
		検討内容の取りまとめ						—	—	
とりまと め	③ 検討内容の 取りまとめ	報告書の作成						—	—	
		広報パンフレットの作成				—	—	—	—	

## (2) 事業の取組詳細

### ①検討委員会及び調査体制・資料の準備

・ **検討委員会の構成検討及び委員への要請**に関しては、当会事務局において今回の事業の趣旨や内容に鑑み、できる限り関係する部署や方々をリストアップして検討した。当会の事務局においては、町行政に精通する人材が存在することから、町においては最大限の部署の方々に構成できた。不動産の専門家においては、これまでの大島地区における不動産取引の状況、建築の専門家においては、今回の事業全般のコンサルタントであるとともに、これまでも兵庫県の地域再生アドバイザーとして関わっている中井都市研究室の関連で人選が行われた（ただし、建築の専門家は検討会には出席していない）。

・ **調査・ワークショップ体制の準備**に関しては、これまで当会の様々な活動の経緯等により、今回の事業にふさわしいと考えられる方々をプロジェクトメンバーとして選定するとともに、取り組みの内容に準じて協力者を適宜参加していただくことにした。

・ **調査資料の準備**に関しては、コンサルタントである中井都市研究室のアドバイスを基に、必要な調査資料（住宅地図や先進地等の情報など）を事前にリストアップするとともに、事業の進展に応じて適宜必要な資料・情報等を収集しながら行った。

### ②大島地区における空き家及び空き農地の詳細把握

・ **地元ヒアリング等による利用可能空き家及び空き農地調査の実施**に関しては、プロジェクトチームが主体となり、適宜専門家にも参加してもらい（老朽度等の判定）調査活動を行った。当初は大島地区全域の悉皆調査を行う予定であったが、昨年度から当地区で取り組まれている移住促進の事業において移住ニーズに比べその受け皿である空き家や空き農地が不足していることに鑑み、即効性を重視した取り組みに転換した。この方針のもとに、大島地区の中でも北部に位置し、観光資源や古民家が多く立地し集落としてまとまっている柏原エリアを重点的に行き、他のエリアにおいても適宜情報を収集して行うこととした。

・ **利用可能空き家＋農地リストの作成**に関しては、上記取り組みの結果、活用可能な空き家31軒をリストアップし、各空き家に関してカルテを作成した。所有者等の活用の意向については、計5軒の空き家について売却及び賃貸の確認を行った。

・ **空き農地**に関しては、空き家同様に柏原エリアに対して重点的に調査を行い、地元農会を通じて昨年度調査に加えほ場整備エリア以外の伝統的な棚田について、空き家活用と合わせた活用促進を今後つくる新たな組織を通じて行っていく方針を確認した。



(写真)地元プロジェクトメンバーによる空き家調査風景



(写真)プロジェクトメンバー会合風景

### ③（仮称）「大島地区・空き家＋農地バンク」の設立

・「大島地区空き家・休耕田対策検討委員会」の結成と検討会の実施に関しては、①で準備した組織やメンバーの方々に検討委員会を結成し、当会の招集によりこれまでに計2回の検討委員会を実施した（2022.11/7、2023.1/18）。

・検討委員会は当会が運営し、基本的には当会の取り組み状況をコンサルタントである中井都市研究室が資料を作成して報告を行った。当会会長より基本的な論点を説明しながら、報告内容に関して各委員会メンバーからコメントを行うという方法をとって行った。

・**検討内容の取りまとめ**、ではコンサルタントである中井都市研究室が作業を行い、プロジェクトメンバー会合で報告しながら内容を精査していった。



（写真）検討委員会の様子

### ④ 空き家＋空き農地活用を進める拠点施設の実現

・当該施設の利用計画作成のためのワークショップの実施では、N氏所有空き家（空き住宅）に関しては、M氏所有農地と合わせて移住のために古民家宿泊と農業体験できる施設としてプロジェクトチームで検討を重ねるとともに、③に述べた検討委員会にも相談した結果、当地が市街化調整区域であるとともに全域が県立自然公園区域であるため、用途変更等に様々な条件をクリアするための時間等がかかることが判明し、即応性に考慮して短期的な賃貸借契約書を作成して運営することとした。

・お試し宿泊体験を実施し（2023.2/8～9）、体験結果を今後の施設改修や備品等整備に生かして地元住民、行政関係者、専門家が空き家や空き農地活用・流通という同じテーマで一堂に会すること

・**先進地視察の実施**では、移住促進宿泊施設として、生田地区（兵庫県淡路市）と福住地区（兵庫県丹波篠山市）に視察を実施した。これらは月単位の比較的長期の賃貸借契約で行っていることが分かり、当大島地区の実情も考慮しながら運営形態を検討していく必要性が認識される結果となった。

・上記ワークショップに基づく利用計画の作成では、建築の専門家の調査協力のもと、施設の本格始動に先立ってのお試し移住を行うとともに（2月8～9日にかけて実施）、所有者の意向としては大規模な改修を望んでいないこともあり、これらをトータルに考慮した結果現在の状況においても建物改修を行わないでも使える状況との判断に基づく利用計画案を作成した。

・なお、当初検討の対象でなかった拠点施設候補の空き家としてT氏所有の空き店舗を検討過程で対象とした。これはN氏所有空き家、M氏所有空き農地とともに今回大島地区の中でも集中して空き家空き農地対策を行っている同じ柏原地区にあり、臨時に当会の現地事務所として今回の事業で活用し

たが、事業以降も地域拠点施設として活用することとし、主に所有者であるT氏（プロジェクトメンバーでもある）の意向を中心に検討した。検討内容は以下の通り。

- ・ 柏原地区では、4ブロックある班ごとやフリーな人のつながりのコミュニティづくりが行われており、当施設をこれらの場所として積極的に活用していく。
- ・ まち協の北事務所として継続して活用していきながら、大島における“移住コミュニティの拠点”として、自由な集まり、イベントなどを行っていく。
- ・ 将来的に移住に向けた新たな組織づくりを展望し（NPO等）、当施設の運営も視野に入れながらより多角的な運営を目指す。



(写真)N氏所有空き家(空き住宅)



(写真)M氏所有農地



(写真)T氏所有空き家  
(空き店舗)



(写真)福住地区視察の様子



(写真)生田地区視察の様子

### ⑤ 検討内容の取りまとめ

- ・ **報告書の作成**としては、事業全体での活動や成果、課題等を取りまとめて報告書を作成した。
- ・ **広報パンフレットの作成**としては、広く汎用性を持ったものとして取り組みのノウハウを端的にまとめるとともに、移住や空き家活用促進に活用できるパンフレットを作成した。

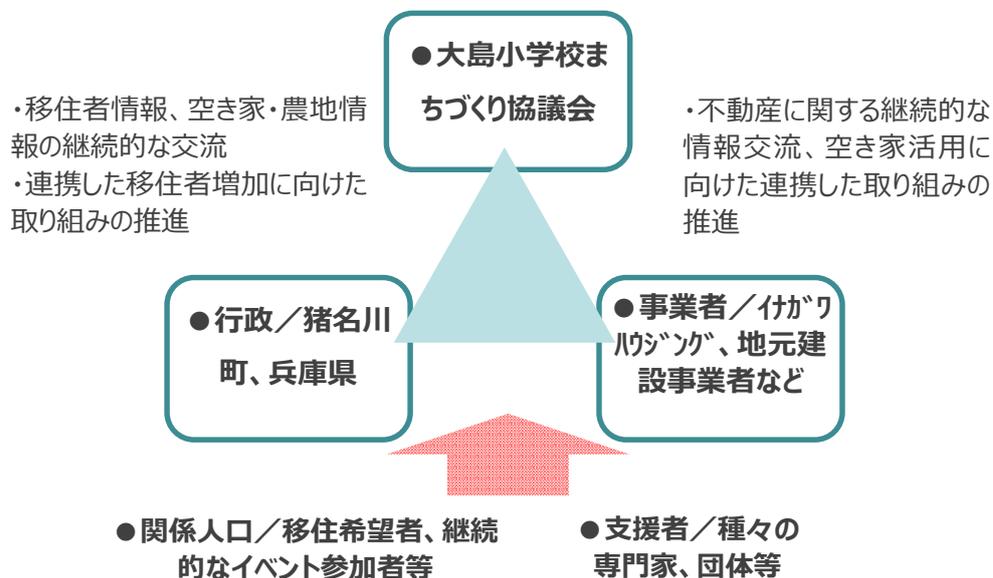
### (3) 成果

- ・ **まち協、行政、専門家、支援者との連携体制の構築**としては、先に述べたプロジェクトメンバー会合及び上記検討委員会により、まちづくり協議会が行政、事業者、専門家等と連携する体制ができ、以下のような空き家及び農地を活用していく方針を立てることができた。

・ 行政とまち協間では、継続的に移住希望者情報や空き家・農地情報の交流を行っていく。将来的には、何らかの協定を締結して大島地区独自で管理する空き家・農地情報のバンク設立を目指す。

・ イナガワハウジングサービスとまち協間では、大島地区における不動産取引について情報交換を行いながら、移住者にとってメリットとなる取引事例を積み上げていく。

・ 大島まち協では、これらを実践していくなんらかの法人設立を検討しており（NPOや一般社団法人など）、バンク運営をはじめとした地域活性化を単なるボランティアではなく“業”としても成立するような活動に取り組んでいく。



・のべ移住者希望者6名の相談、計5か所の空き家+休耕田の物件に移住希望者の案内としては、昨年度から取り組んでいる移住対策の取り組みと地域内で連携して取り組んだ。今年度から県の助成事業で移住コーディネーターを雇用することになり、これらの方々と協力して取り組むことにより上に述べた成果を得ることができた。なおこれは行政からの移住情報、不動産事業者の協力による物件評価や取引に至るまでの協力を一体的に行った結果である。

・空き家と農地利用と移住促進の広報資料の作成としては、以下のような広報パンフレットを作成することができた。これは、今回の拠点施設としてお試し宿泊も行った古民家でもあるN氏所有空き家をモチーフにとりあげ、移住のターゲットとしている若い世帯をモデルも活用しながら作成することができた。

**大島ぐらし**  
Nature is always by your side

兵庫県 川辺郡 猪名川町

大阪・神戸大都市圏に約1時間、新名神高速道路「川西1C」すぐの人口約3万人のまち。南部はニュータウンとして住宅と商業地区、北部は豊かな自然が残る里山の農村地区となっています。

**大島地区**  
猪名川町の最北部に位置し、阪神地域最高峰大野山の天文台やキャンプ場、兵庫県立奥猪名の郷など豊かな自然を活かした交流施設などがあります。地区は11の自治会に分かれています

先輩移住者に聞いた！  
大島地区への移住理由

自然が豊かなところでのびのび子育てしたかった  
シニアライフで田舎暮らしがしたかった

**気温**  
町中心部から比べると2〜3度は気温が低く冬には、年に数回降雪があり、夏でも過剰しやすすい涼やかな気候です。

**買い物**  
猪名川町内...イオンモール猪名川店、日生中央サピエ、スーパーマルハチのいずれも車で約25〜30分  
野菜・生鮮食品は道の駅いながわにも一通りの品揃えがあり！  
大阪府能勢町...能勢BOX

**学校**  
大島地区の中心点に「大島小学校」があります。創立140年以上の歴史を誇る町立の学校で、生徒数は約50名。小規模校ならではの温かさと、地域全体で子どもを育てる行事や活動があります。中学校は、町立の「青陵中学校」が町南部にあり、スクールバス通学（無料）です。2022年4月に、中谷中学校と六瀬中学校が統合し生まれた新しい学校です。

**幼稚園**  
公立の幼稚園は「六瀬幼稚園」が最も近くに位置します。バス通園が可能です。

**交通**  
阪急バスが「杉生」バス停より町南部地域へ運行しています。おおむね日中の1時間に1本の割合で運行、能勢電鉄日生中央駅までは約40分  
町が運行するコミュニティバス「ふれあいバス」が月〜土に杉生バス停と南部を2往復しています。  
居住者は、阪急バス・ふれあいバス停までの移動には「チョイソコ猪名川」...オンデマンドモビリティの利用が可能です。  
地域内の移動だけなら自転車でも十分ですが、基本的には自家用車を所有している世帯がほとんどです。

「大島」ってこんなところ  
阪神地域最高峰、標高753mの大野山の麓に約1,100世帯が暮らす地域です。豊かな自然が在り、季節を肌で感じながら畑にチャレンジしたり山や川で子どもと遊んだり。地域の行事も活発で、年に1度のトレイルランニング大会をはじめとする交流行事がたくさんあります。大阪・神戸までも約1時間半という距離感で、通勤圏内。

ほどよい「田舎」で自然との暮らしを実現しませんか？  
「移住」に興味を持ったら...ご相談はお気軽に「大島まちづくり協議会」へ！「大島地区移住コーディネーター」がご相談に乗ります

移住 CD LINE からお問い合わせください  
<https://lin.ee/oNSOMv3>

大島まち協ホームページ  
<https://oshima-inagawa.jp/>

まち協が運営する貸農園利用者募集！  
Oshima Rental Farm  
自分で野菜を作ってみたい、子どもを土に触れさせたい、自然に囲まれたい、身体を動かしたい、レンタルファームで、ちょっと新しい暮らしの楽しみをみつませんか

(図) 広報パンフレット

### 3. 評価と課題

#### ①検討委員会及び調査体制・資料の準備

- ・おおむね想定通り検討体制を組むことができた。
- ・一方、猪名川町で数年前から大学連携を行っている大学の先生を検討委員会メンバーに候補として考えていたが、町当局との意向のすり合わせが間に合わずに今回の事業を終えた（町行政に精通する当会の事務局メンバーが事業途中で活動から離れざるを得なかったことも少なからず影響した）。

#### ②大島地区における空き家及び空き農地の詳細把握

- ・当初予定していた空き家空き農地の悉皆調査からは、重点的かつ効果的な取り組みとなったが、地域内の移住対策の取り組みとの連携としては一定の効果を上げることができた。
- ・今回の事業での取り組みをモデルとして、来年度以降で地域全体の空き家空き農地把握を行っていくことが課題となっている。

#### ③（仮称）「大島地区・空き家＋農地バンク」の設立

- ・当初予定していた大島地区独自のバンク設立という内容からは修正を行いながらも、検討委員会を立ち上げ、空き家＋休耕田活用を実際に推進していくことを明確化したことで、これまで地元だけではなかなか進まなかった課題に対して行政、事業者、専門家等の連携体制ができたことは想定以上の成果を上げることができた。この体制をさらに発展強化していくことで、想定していたバンクとは異なるが実質的に大島独自の空き家空き農地活用が促進される状況を作り上げることができ、さらには来年度以降になんらかの協定を作ることで連携体制がより確かで発展していくことが見込めることができた。

#### ④ 空き家＋空き農地活用を進める拠点施設の実現

- ・当初はN氏所有の空き家に関して改修を前提とした利活用計画の作成を前提とし、改修スキームをも含めた検討を行う予定であったが、所有者の意向が「改修までは行わない」ということに“変化”したため、取り組みの路線変更を余儀なくされた。
- ・また、移住者候補が宿泊体験に参加していただくなど外部の視点からの当該建物の評価を得ることはできなかった。想定していた大学連携の学生の予定が合わなかったことが要因として挙げられる。
- ・一方、評価できる点として、法的な検討により実現可能な形態を見出すことができたこと、先進地視察によって地域性の違いから大島地区の実情に合わせて数日の短期の賃貸借契約とする判断ができたこと、お試し宿泊体験により改修を行わなくとも一定程度の利活用が可能であることが分かったことがあげられる。ただし、風呂がシャワーのみであることや建築専門家による耐震診断では耐震性確保には足りない状況であることから、今後発展的にお試し宿泊施設としていくにはこの点での対応が課題となる。
- ・また、新たにT氏所有空き店舗が地域拠点施設として浮かび上がったのは、当初予定していない出来事であり収穫であった。

## ⑤ 検討内容の取りまとめ

・一連の事業の全般にわたって寄り添い方の地域づくりの専門家のアドバイスにより、軌道修正を行いながら形は当初の想定とは変化しているがほぼイメージしていたかたちでの取り組みを行い、取りまとめることができた。

・また、移住パンフレットの作成に関しては、地域内協力として移住コーディネーターを務める方に協力をお願いできたことは、より強固な地域内連携の結果であり評価できる。

## 4. 今後の展開

・空き家空き農地活用と移住促進の取り組みとのタイアップで、今後より活用可能性の高い空き家空き農地のニーズが高まっていくことが想定される。今後これらの物件準備のスピードが求められるが、今回の事業で関わったプロジェクトチームのメンバーの関りを強めながら行っていく予定である。

・今回構築された当会と行政、事業者、専門家等との連携や、地元内の協力強化をより進めるために、現在当会でかねてから必要とされる会の法人化検討とともに、空き家空き農地活用を専門的に取り扱うチームを構成し、経常的な取り組みにしていく予定である。

・拠点施設に関しては、今回検討してきたN氏所有空き家、M氏所有農地、新たに生まれてきたT氏所有空き店舗をうまく連携した取り組みを地域ぐるみで関連させながら行っていく予定である。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	2008 年 4 月		
代表者名	奥村 一夫		
連絡先担当者名	福井 和夫		
連絡先	住所	〒666-0214	猪名川町清水字寺の前57-1
	電話	072-769-0621、090-8237-6755	
	メール	<a href="mailto:fukuikazuo3633@gmail.com">fukuikazuo3633@gmail.com</a>	
ホームページ	<a href="https://oshima-inagawa.jp/">https://oshima-inagawa.jp/</a>		

※事業に関してご質問等がある場合は、上記連絡先にご連絡ください。