

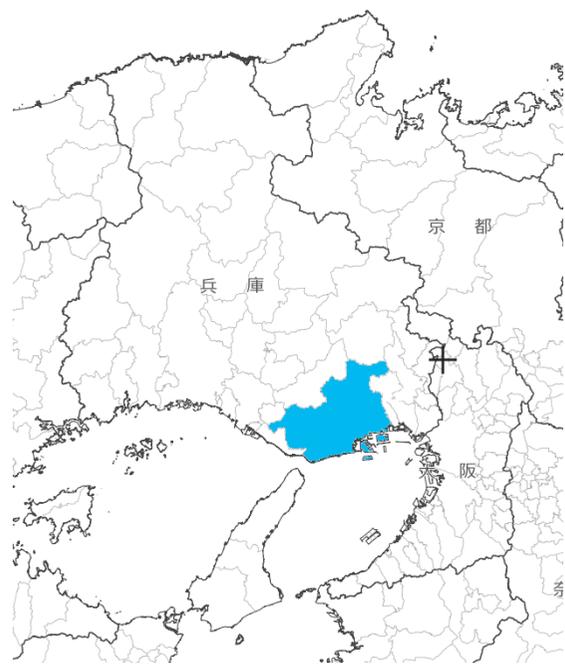
神戸市における

空き家・空き地への対策



2024.03.11_神戸市 建築住宅局

神戸市の概要



国土地理院



面積 | 557.03km²

人口 | 1,496,425人
(推計)

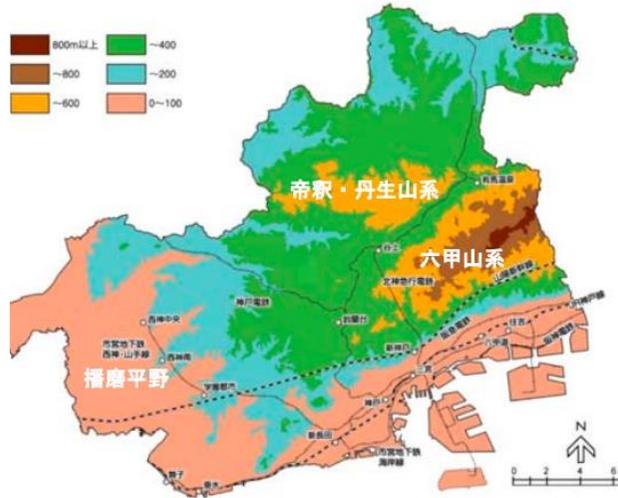
世帯数 | 745,005世帯
(推計)

人口密度 | 2,682人/km²

高齢化率 | 29.0%
(2024年2月時点)

神戸市の概要（地形、特色）

神戸市
Kobe City



戦後の山麓部開発、その後のニュータウン開発等で人口増加に対応

1940年代



空襲により破壊された街

1960年代



ニュータウンの開発
「山、海へ行く」

土地利用の状況、人口集中地区の変遷

■ = 建物用地 (赤色)

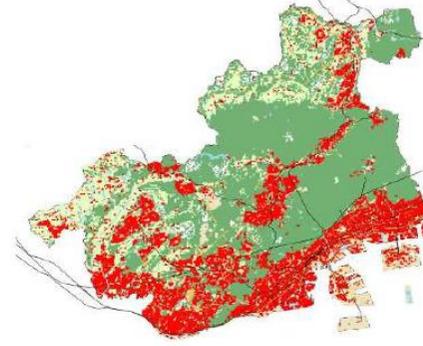
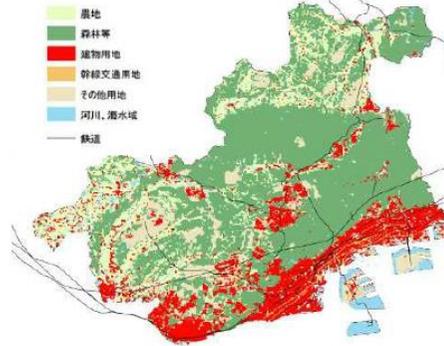
1987年 (S62)



2014年 (H26)

図 2-3 土地利用状況 (1987年)

図 2-4 土地利用状況 (2014年)

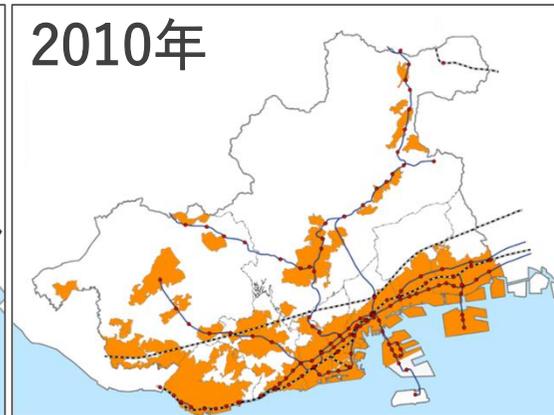
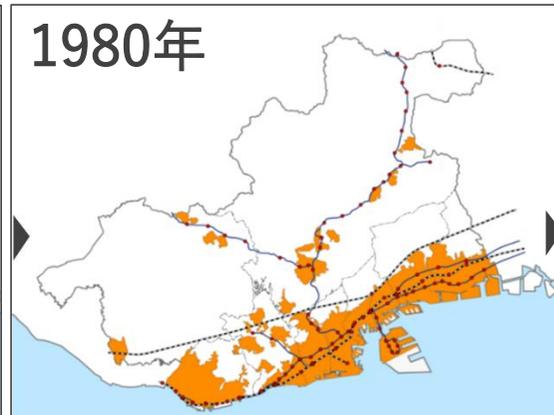
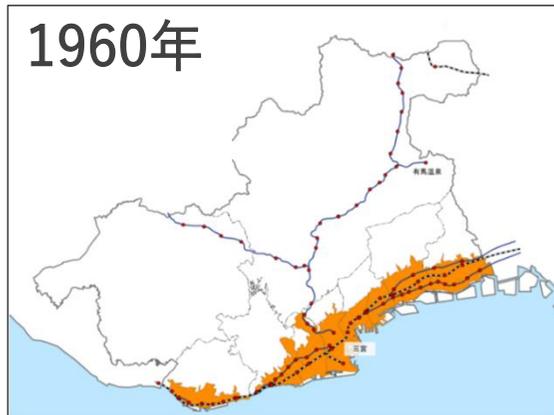


※鉄道網は現在 (2017年時点) を表示しています。

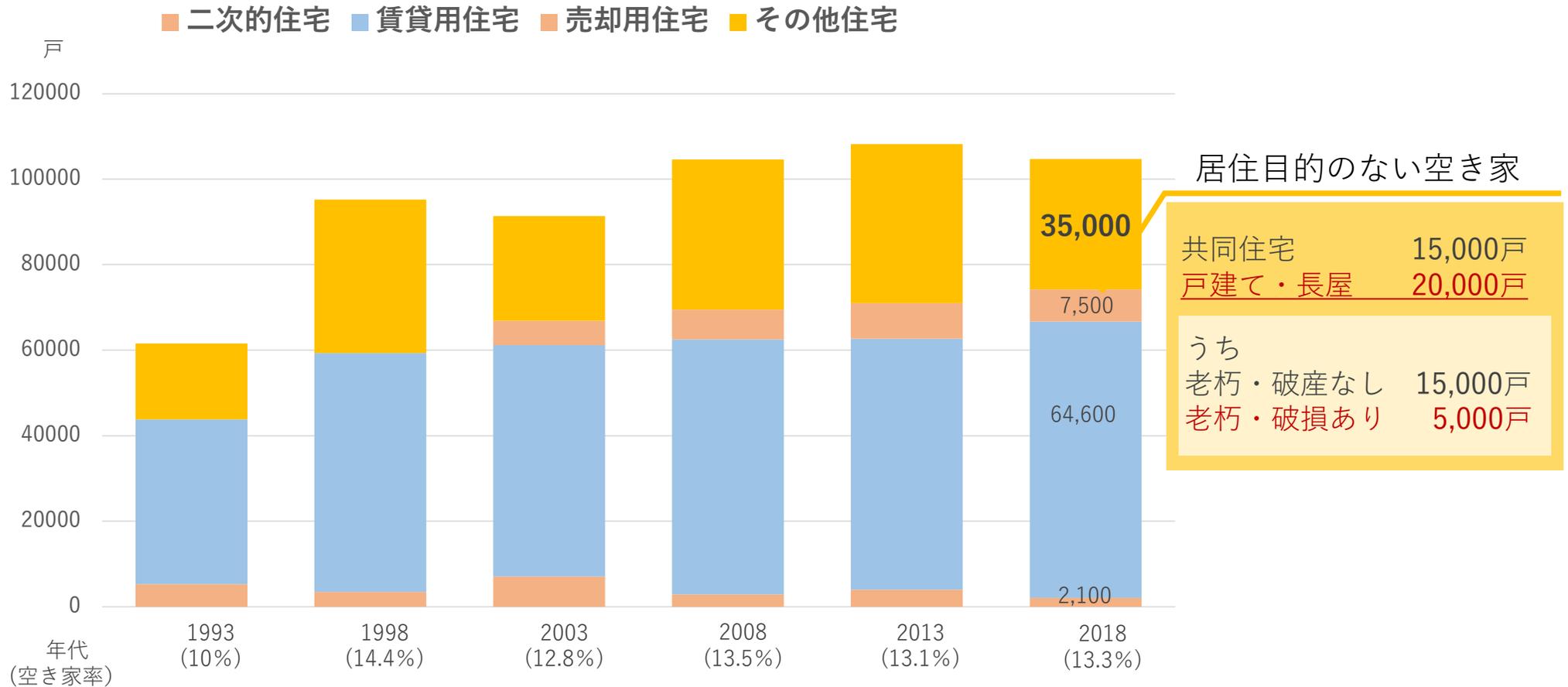
出典：国土数値情報「土地利用細分 (100mメッシュ) (S62,H26)」



■ = 人口集中地区



神戸市の空き家状況



使える空き家・空き地

- ▣売却や賃貸、地域利用
などの活用を促す。

使えない空き家

- ▣解体し、土地の活用を促進する。

おこす

つなぐ

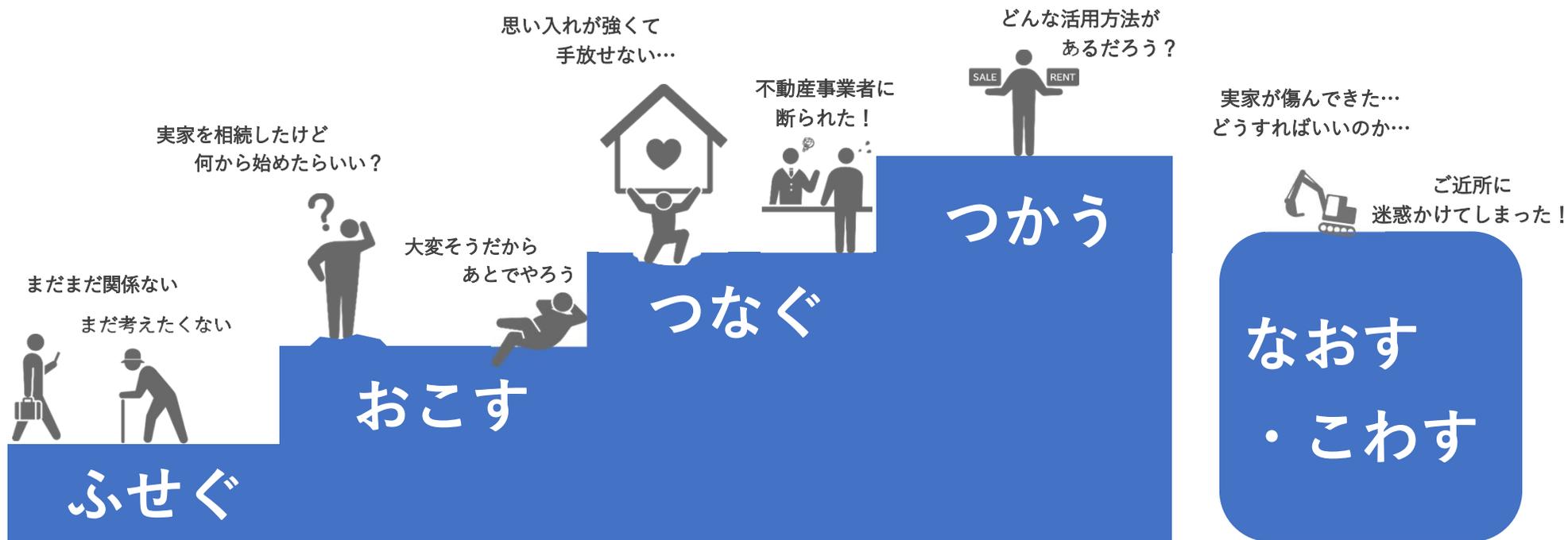
つかう

なおす・こわす

神戸市 空き家空き地対策

神戸市
空き家等対策計画
基本方針

使える空き家空き地は売却や賃貸、地域利用などの活用を促す 使えない空き家は解体し、土地の活用を促進する



発生抑制のための
意識啓発

早期活用を促す
取り組み

市場流通等
に向けた支援

活用者への
情報発信・補助

適正管理
・修繕・解体

おこす

自分には
まだまだ関係ない
自分が死んだ後のことなんて
まだ考えたくないな



ふせぐ

- 将来、相続等で物件を所有する可能性がある「相続予備軍」
- 高齢者夫婦または単身で住んでいる「空き家予備軍」の所有者

住宅の将来を考える意識を
早い段階から醸成していく

発生抑制のための意識啓発

つなぐ

実家を相続したけど
何から始めたらいい？

自分の資産だから
放っておくのも自由でしょ



おこす

- 特に困りごとは無く問題意識がない所有者
- 気になってはいるが何をすべきかわからない所有者

放置リスク・流通の必要性を伝え
意思決定や行動を促す

早期活用を促す取り組み

思い入れが強く
手放せない…



つなぐ

- 権利関係や気持ちの整理ができていない所有者
- 活用に向けて動いてみたものの壁にぶつかり心が折れた所有者

個々の課題を整理のうえ
適切に助言、専門家に繋ぐ

市場流通等に向けた支援

不動産事業者に
断られた！



つかう

どんな活用方法が
あるだろう？



つかう

- 空き家・空き地を地域のために使いたい活用者
- 神戸でなにかを始めたい人
- 隣の土地を購入し活用したい人

活用しやすい環境を整え
活用希望者の背中を押す

活用者への情報発信・補助

なおす・こわす

実家が傷んできた…
どうすればいいのか…



ご近所に
迷惑かけてしまった！

なおす・こわす

- 腐朽・破損が出始めた空き家所有者
- 周辺に悪影響を与える空き家空き地の所有者

適正管理を促す

所有者への指導・支援

所有者への広報・啓発・情報提供、活用事例の発信

空き家おこし協力隊（専門家派遣）

空き家等活用相談窓口

地域利用バンク・空き地活用応援制度

（参考）空き家地域利用応援制度

（参考）建築家との協働による空き家活用促進事業

法・条例に基づく指導

草刈事業者、シミュレーター

（参考）老朽空家等解体補助制度

（参考）特命チームによる財産管理制度活用

すまいるネット 空き家等活用相談窓口



H27～

■ 変遷

- 平成12年10月 神戸市すまいるの安心支援センターを神戸市中央区に開設（愛称を「すまいるネット」に決定）
- 平成27年11月 「空き家活用相談窓口」を開設
- 平成30年10月 空き地も対象に加え、「空き家等活用相談窓口」に改称
- 令和元年 9月 神戸市長田区へ移転

空き家等活用相談窓口 | 平成27年11月～

神戸市住環境整備公社へ委託し、公社が運営する「神戸市すまいの総合窓口すまいるネット」内へ設置
相談対象：神戸市内の空き家・空き地（農村地域は神戸市農政公社が対応）の所有者

空き家問題は **今** が一番の相談時です！

管理せず放置された空き家は老朽化が進行し、資産価値も目減りするとされています。すまいるネットでは、売却等に関するご相談も受け付けています。一人で悩まず、まずはご相談ください。

その悩み、すまいるネットでこう解決！

- 売却の相談から相談も承ります。購入希望者から売却まで一括で相談の負担も少なく安心。
- 紹介していただいた業者さんのおかげで、売却のスピードも早くて満足です。今は売却の日でも大満足！
- 親身な相談員さんが不動産会社も選定して対応してくれます。おまかせでOK！

神戸市すまいの総合窓口 **すまいるネット**
 電話番号 **078-647-9988**
 相談時間 10:00～17:00 (水曜・日曜・祭日定休)
 住所 〒653-0042 神戸市東灘区田原7丁目1-1 アスタに3階から新設2階

空き家等活用相談の流れ

空き家・空き地活用を**無料**でアドバイスします

1 一般相談

(予約不要・電話か来所)
 お持ちの空き家・空き地情報や活用等のご希望をお聞かせください。一般相談員が、相談に応じたアドバイスを行います。
建築士、ファイナンシャルプランナー、消費生活アドバイザーなどが対応



2 専門相談

(予約制・来所)
 専門相談員(不動産の専門家)がアドバイスをを行います。
 ①専門家(宅建士)が物件を確認し、相談者の希望に応じて、登録業者に売買・賃貸等の提案を依頼。
 ②提案内容をもとに相談者へ説明。

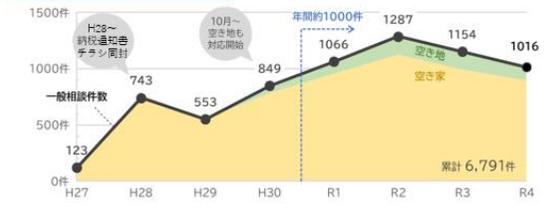


3 不動産事業者の提案

市内の不動産事業者から、具体的な活用方策の提案を受けられます。
登録する市内の不動産事業者(支援事業者)が依頼を受け、現地確認し、買い取り価格などを提示。



一般相談件数の推移



専門相談物件数の推移



本事業への不動産事業者登録数 (支援事業者数)

令和5年度末：178社
 (令和3年度末：148事業者)
 (令和4年度末：175事業者)

参考 空き家おこし協力隊（専門家派遣） | 令和3年1月～

電話で相談できない人や、課題の整理・解決に専門家の手を借りたい人のところに無料で隊員が訪問し、現状や悩みを聞き取ります。内容に応じて、司法書士やまちづくりコンサルタントなどの専門家が課題の解決を支援します。

相談の流れ

電話やメールで
悩みをヒアリング

現地を訪問して
状況を確認

状況や課題に
応じたサポート

たとえば



相続した空き家を手放したいけど、
何から始めたらいいかな

関係する親族が多くて、どうやって
話を進めていいかわからない

他にもいろいろ悩みが…

ご相談やお手前は、基本的に無料ですが、専門家に仕事として依頼する必要がある場合は、費用が発生することもあります。

例) 土地家屋調査士に境界確定の
手続きを依頼するときなど



『空き家おこし協力隊』が、
課題解決をお手伝いします！

◆空き家・空き地 地域利用バンク

◆地域利用応援制度（補助事業）

◆隣地統合補助

H30～



空き地活用応援制度 - 隣地統合補助 | 平成30年10月～

令和4年度 神戸市空き地活用促進制度 (隣地統合型)

KOBE
UNESCO City of Design

隣り合う土地 売る人も！買う人も！

補助金
最大

50

万円



「狭い」「再建築ができない」など
単独では流通しにくい土地を
隣地と一体化して使うことで、
使われていない土地の有効活用や
ゆったりとした住まい方を応援するため、
売買にかかる不動産仲介手数料や登記費用等を補助します。

令和4年3月発行
神戸市広域団地事務所 令和3年度 第658号 広域団地事務所C課

主な要件

次のいずれかを含む隣地統合であること

- 狭小地等** 平成30年10月時点で100㎡未満の土地
- 無接道地** 建築基準法第42条第1項・第2項の「道路」に2m以上接していない土地

隣地統合する土地は次のすべてを満たすこと

- 原則宅地(通路は除く)
- 土地どうしが2m以上接している
- 建物がある場合はその建物も購入する
- 統合後10年間は一体として利用すること。
ただし、100㎡以上/筆になるように分筆することは可

対象者

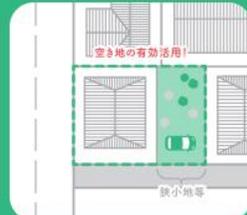
- ・隣地統合する土地（及び建物）の買主
- ・隣地統合する土地（及び建物）の売主

※令和6年年度より
 ・売主のみの申請は不可
 ・売主・買主のいずれかが個人であること
 などを条件に追加予定

対象者	買主	売主
対象経費	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産仲介手数料 ・所有権移転登記等の費用 ・合筆に必要な測量・明示・登記費用 	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産仲介手数料 ・売却に必要な測量・明示・登記費用
補助金額	最大50万円	最大50万円

例えばこんな使い方

例1 隣の狭い空き地を購入して、駐車場や庭に



空き地の有効活用！

狭小地等

例2 無接道地を含む一角を購入して、広い戸建を新築

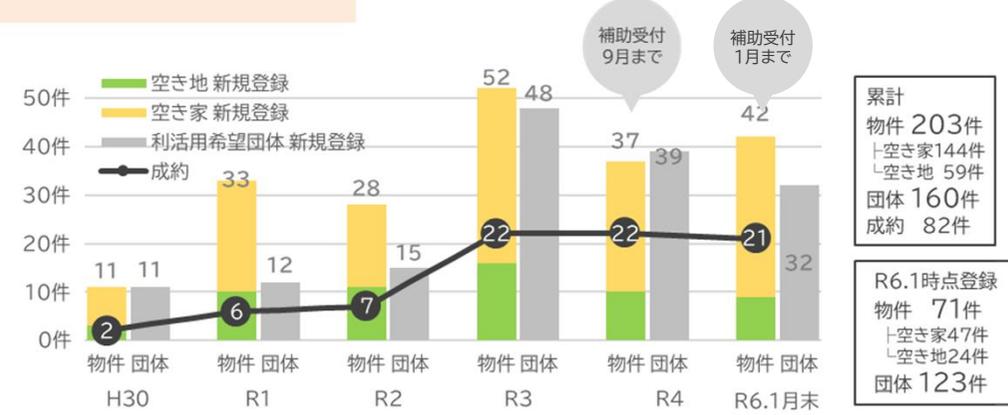
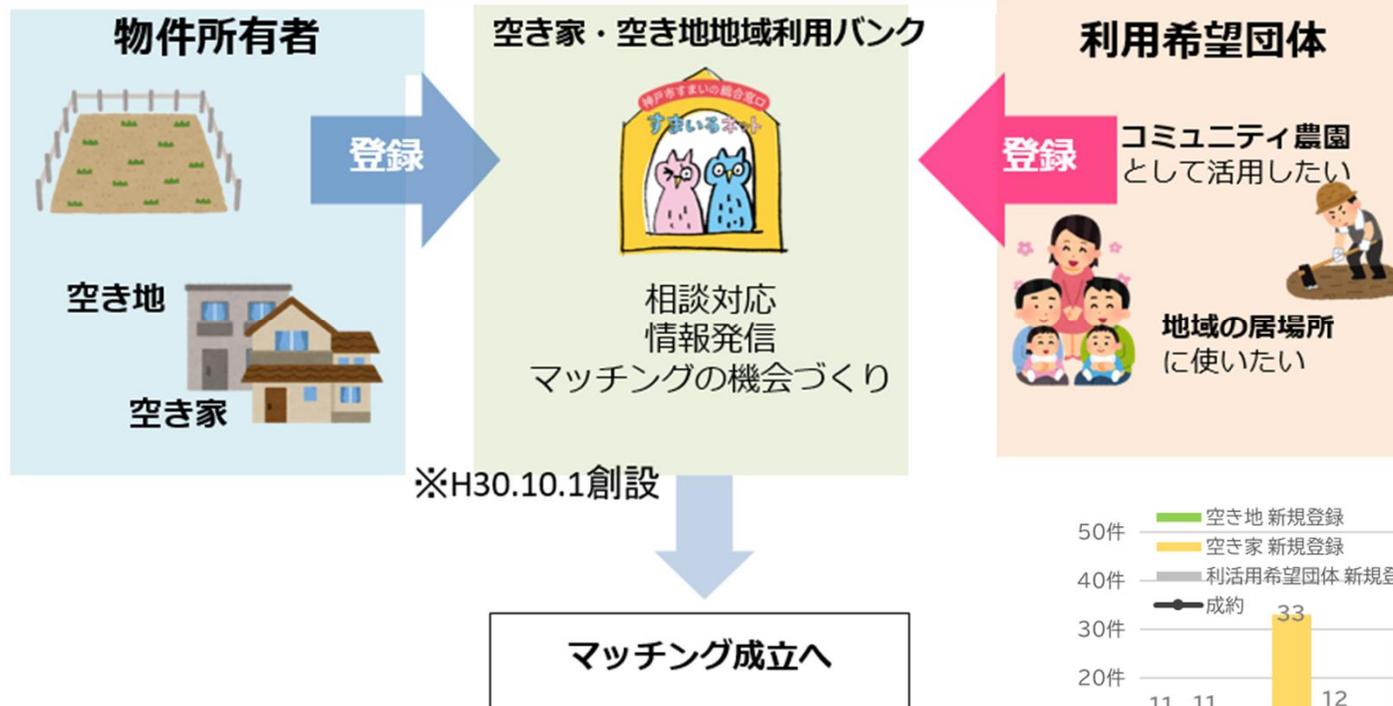


再建築が可能に！

無接道地

空き家・空き地地域利用バンク | 平成30年10月～

空き家・空き地バンクで物件所有者と利用希望団体とのマッチング



空き地活用応援制度 - 整備費補助（団体型） | 平成30年10月～

活用も活動も主体は市民であり、行政はその活動の初動を支援する。



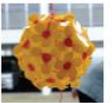
マッチングのお手伝い	地域利用バンク	空き地を地域利用のために「使ってほしい方」と「使いたい方」が情報を登録でき、その情報を公開することで、マッチングをお手伝いします。	
仲介手数料や登記費用の補助	初期費用補助	賃貸借や売買にかかる仲介手数料や所有権移転登記費用を補助します。	補助額 最大50万円 条件 2年以上の活用継続
固定資産税等の補助	維持費用補助	無償で貸し出していただく所有者の方に、固定資産税などの相当額を補助します。	条件 2年以上の使用貸借
アドバイザーの派遣	アドバイザー派遣	空き地の整備計画などについて、アドバイザーの助言が無料でうけられます。	派遣回数 最大10回
整備費の補助	整備費補助 一団体利用型	地域利用するために必要な、樹木雑草の撤去や花壇、水栓、ベンチなどの整備費用に使えます。	補助額 最大100万円 条件 2年以上の活用継続

空き地活用応援制度 - 事例の発信 神戸市長田区「多文化共生ガーデン」



自分の力を発揮できる場所の大切さ

農場長のトウアンさんにとつて、「多文化共生ガーデン」は、仲間と話したり、身体を動かしたり、寛げる場所。今は、コロナ禍の影響で教会のミサにも行けないこともあり、この場所の重要性が増しています。育てた母国の野菜をご近所の方と分け合うことも、トウアンさんの楽しみの一つ。昨年収穫した大根は、ご近所にも好評でした。「私が知らない間に、ご近所さんの名前を覚えて顔なじみになっていくびっくりしました。彼らはここに訪れる人たちに、



『畑を通じた多文化共生への第一歩』

多文化共生ガーデン
代表 金千秋
https://www.facebook.com/tabunka.kyosel.garden

路地の中の空き地が畑に

神戸市の中でも空き地・空き家が多い長田区。また、その南部に位置する新長田はアジア諸国をはじめとする様々なルーツを持つ人が集まっていることも特徴的な地域です。そんなまちに生まれたのが「多文化共生ガーデン」。

この地域に暮らすベトナム人コミュニティの10名ほどが運営し、パクチー、レモングラス、空芯菜など約15種類の野菜を育てています。代表の金千秋さんは、コミュニティラジオFM わいわいの総合プロデューサーで、阪神・淡路大震災の時から定住外国人への情報支援を続けています。

路地の中にあるこの場所は、震災をきっかけに空き地となっけし、長らく手付かずとなっていました。神戸市の空き家・空き地地域利用応援制度を活用することで、今では、ベトナムの人の憩いの場となり、野菜のお裾分けなどを通して、近隣との交流も生まれています。



この場所や野菜の説明を自発的に行っているんです。教える立場になることで、自分たちもできることがあることを実感して語れることがあることの重要性を感じました。一人一人持っている違う力を発揮できる場所がある社会こそ、共生社会だと思います。金さんは話ります。また、この場所がきっかけで、兵庫区の留学生・技能実習生などの、他のベトナム人コミュニティも繋がったそう。教会の宗教を介したコミュニティ以外の、新たな関わりが生まれています。

また、多文化共生ガーデンは、助成金などの活用を通して、自分たちの払う税金がどのように使われているか知る機会にもなっています。金さんは「この活動を通して、このような補助金や助成金があることを他の外国人コミュニティに伝えてほしいですね」と話します。

「自身も活動を広く発信するために、日本語、ベトナム語の両方でこまめにSNSを更新しています。」

空き地探しから見えた多文化共生の課題

今回最も苦戦したことは「空き地探し」でした。候補地が見つかなくても、所有者や自治会の高齢者の方に、「静かに暮らしたい」などの理由で断られることも。アドバイザーの角野さんは、「事前に周辺の状況をよく知って、地域の理解を得るというツープがある安心です」といいます。今回も、自治会への事前調整や、メンバーによる挨拶を徹底したことで、近隣とも良好な関係を築いています。

人が集まる場所を作ると、困る人もいる。そこに多文化共生の難しさを感じた金さん。異なる価値観を持った人たちが心地よく暮らすためにはどうしたら良いのか、課題はまだ残ります。金さんは、「だからこそ多文化共生ガーデンのような場所が必要だと思います。この場所が聖地とされるのではなく、地域に点在する当たり前の場所にならないと、これからも地道に活動を続けていきたいと思っています」と話しました。

ベトナムの人たちが自由に使える畑を

長田区内のベトナム人コミュニティの中心地のひとつであるカトリックたかとり教会の敷地内に、FM わいわいがあります。交流の中で信徒のトラン・ミー・トウアンさんと知り合った金さん。ある日トウアンさんから、市営住宅の空きスペースで野菜を育てていたら注意されたことと相談を受けました。

「近くではおちやんが同じように花壇に花を植えたら褒められるのに、自分たちは外国人だから怒られてしまったと本人たちは受け止めていました。また、以前からベトナムの人たちが駐車場などで野菜を育てていることについて、区役所を通して相談を受けていたんです。そこで、彼らが自由に使える畑を作れないかと考えました。」

その話を聞いた神戸市の応援制度の担当者から声がかかり、この制度を利用することに。アドバイザーとして、新長田で一級建築士事務所ごと・デザインを営む角野史和さんを紹介さ

すまいるネットホームページ

所有者の声 /

体力的・経済的・心理的に助かっています

管理の手間が無くなったのと、無償で貸すと固定資産税への補助が出るので、ありがたいですね。空き地のままで放置することで、近隣に迷惑がかる心配もなくなりました。



れ、2018年の夏頃から土地探しやワークショップを通じた整備などを一緒に進めました。瓦礫や雑草で荒廃した土地を掃除する時は、教会の敷地内にあるベトナムにルーツを持つ子どもたちの学習支援教室に通う中学生たちに手伝ってもらい、他の日本人参加者の方たちと、一緒にバイミー(ベトナムのサンドイッチ)を食べた作業しました。

土地が整備されてからは、ベトナムの人たちによって、あつという間に土が耕され2020年の3月から本格的に農作業が始まりました。水道代や資材などの活動費は、2020年度より「長田区地域づくり活動助成」でまかない、金さんが申請や会計を担当しています。

空き地活用応援制度 - 事例の発信 神戸市灘区「いちばたけ」



すまいるネットホームページ



3人が目指したのは、空き地を畑に変えることではありません。"いちばたけ"を契機とした現地の「交流」や「活性化」です。

「いちばたけ」で採れた野菜を近隣住民におす分けすることで積極的にコミュニケーションをとったり、イベント参加者には灘中央市場内にある青果店の存在を知らせ、幅りに立ち寄ってもらえるようにする、といった活性化にも取り組んでいます。

中でも「地域に住む30~40歳

代の小さな子供がいる親御さんたちを巻き込むことで、SNSなどを通じた口コミが広がり、認知度やイベントの集客力が高まった(坂本さん)。

「神戸ならではの珍しい野菜を栽培し、実際に育つ野菜を見て興味を持ってもらい、それらを扱う青果店を案内するなど、市場につながるきっかけ作りを取り組んでいる(丸山さん)。

「イベントがきっかけで、初めて灘中央市場に来たという人もはじめている(佐藤さん)。

空き地から生まれた小さなコミュニティ「園圃」"いちばたけ"は、この歴史のある商店街に新風を吹き込みたいとあります。

目的は「交流」の「活性化」

最も大事なものは「運営」

「いちばたけ」はもともと3年目を迎えます。今後の課題や展望について、坂本さんが語ります。

「空き地でも店舗でも、コミュニティの核となる場を作る、ということには意味がある。今回は、補助金などを活用しながらそれが実現できた。こうした"場"を本来の目的である、交流の拡大や活性化につながるように運営していくことが最も大事なことです。

3人の挑戦はこれからが本番。と同時に、3人はこうした挑戦に取り組む人が増えたいとも感じています。

「地域でこんなことをやってみたい、という気持ちが出てきたら、ぜひ神戸市の住まいに関する窓口「すまいるネット」に相談してほしいと佐藤さん。市民を巻き込んだ地域の活性化に取り組む神戸市にとっても、加速したいムーブメントといえそうです。

所有者の声 / 商店街活性化のために

今まで、特に何も利用せずに放置していたので、商店街の活性化のためになるならとお貸ししました。管理もしなくてよくなり、市場にも人が来てくれるきっかけにもなって本当に良かったです。



農作物の成長を通じて季節を感じることもできる。



『手付かずだった空き地を活用』

いちばたけ
Team Cultus【チームカルタス】
Facebook <https://www.facebook.com/tibatake>
Instagram <https://www.instagram.com/tibatake>

市場×菜園は交流の変化

阪急電鉄神戸王子公園駅の東側、水道筋界隈には多くの商店街・市場が点在します。そんな界隈の中心部にある「灘中央市場」は、大正14年に創設。細い道路の両側には食品や服飾雑貨を扱う店舗が連なる伝統的な市場です。プロの料理人が仕入れる食材店なども多く、近隣住民から長きにわたって慕われてきました。

しかし、こうした商店街・市場を取り巻く環境は厳しいです。「灘中央市場」も例外ではありません。シャッターがしまったままの店舗が多くなってきました。完全な空き家は10店舗ほどだというものの、営業していない店舗は実

に7割程度にも及ぶそうです。

そんな「シャッター街」と化しつつある市場の一角にあった空き地を舞台に、地域住民の交流や市場の活性化を目指したユニークな挑戦が始まっています。題して「いちばたけプロジェクト」。空き地を菜園に変え、人の往来と交流に変化を巻き起こそう、という取り組みです。



上手に行政の支援を活用

市場のなかにある畑だから「いちばたけ」の取り組みは、神戸市都市局まち再生推進課の佐藤直雅さんの熱意に端を発しました。建築職として密着市街地の改善や住環境向上に向けたまちづくりを担当(2019年度当時、現在は別部署へ異動)する佐藤さんは、仕事を灘中央市場にかかわったことがきっかけで、その魅力とポテンシャルに着きつけたとのこと。

「仕事だけではなく、プライベートでもワクワクすることをしたい」との思いから、2019年4月には現地に移住。同月には、職場の会合で知り合った神戸市経済観光局中央卸売市場本場(2019年度当時、現在は別部署へ異動)の丸山公也さんと「チームカルタス」を結成し、構想の具体化に着手しました。

テーマは、街の中でも体験できる「食」と「農」。丸山さんは市役所の農業職であり、このテーマを実現する上では最良のパートナーです。

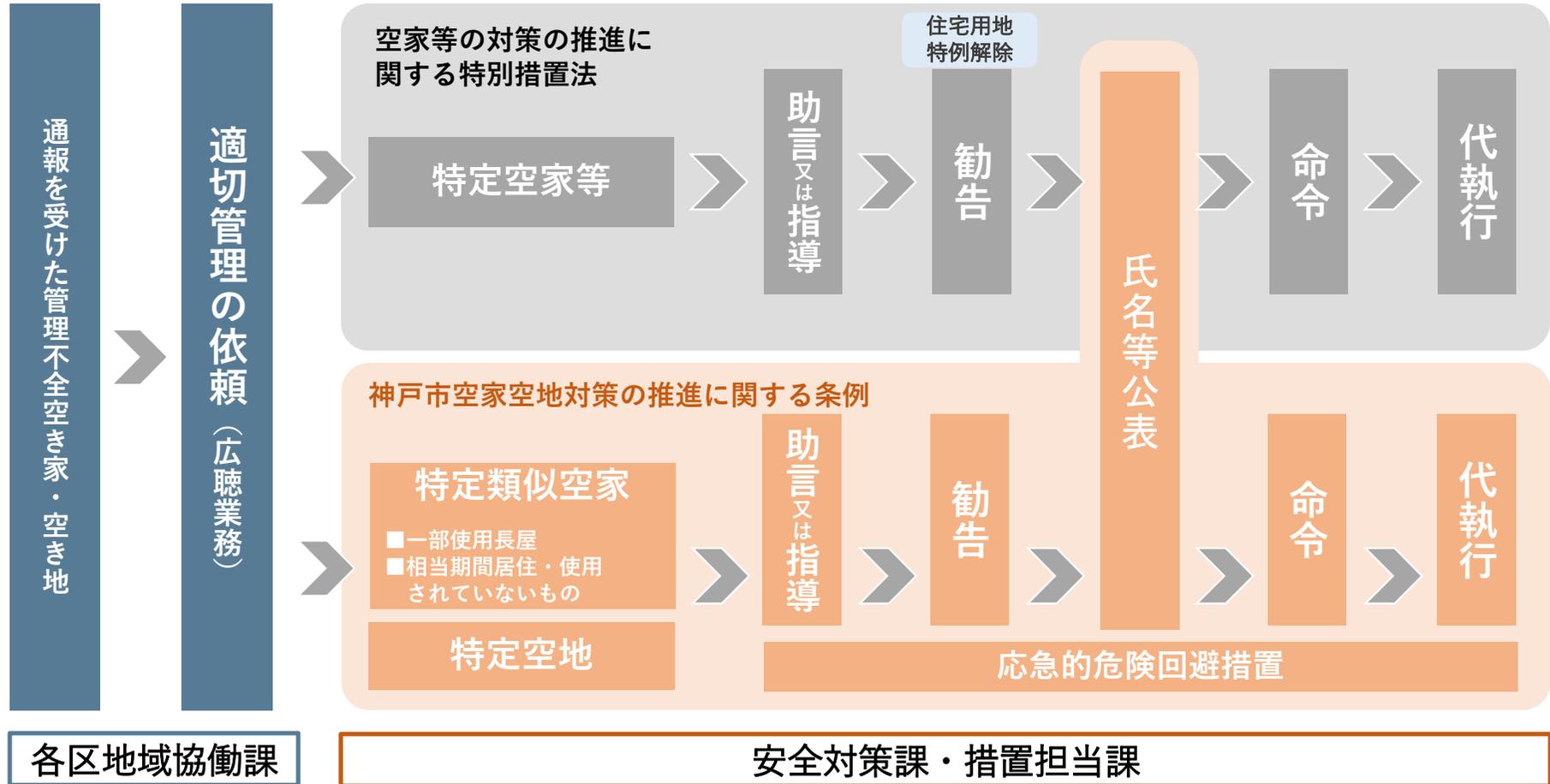
さらに強力な後押しがありました。神戸市は空き家、空き地の活用などに熱心な取り組みを見せています。いちばたけに、整備にかかる費用は、都市局空き地活用応援制度(以下「応援制度」)を活用しプロジェクトを推進しました。

また、応援制度の一環として、アドバイザー派遣制度を活用しました。元々、この地域にまちづくりやコミュニティづくりで関わっていた坂本友里恵さんは、佐藤さん、丸山さん2人の想いに賛同し、畑の整備計画を担い、単に派遣された立場にとどまらず、企画づくりの専門家としてプロジェクトにかかわって来ました。4月にチームを立ち上げ、その数か月後には収穫が始まりました。この驚くべきスピード実現は、まさにこの3人による協働のたまものといえます。

空き地活用応援制度 - 整備費補助活用事例 「おさんぽ畑」



法・条例に基づく措置の流れ

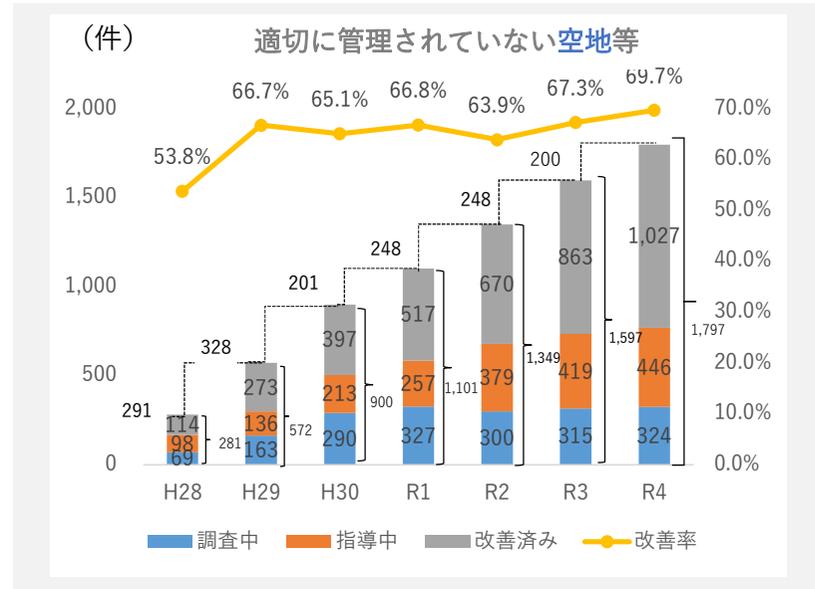
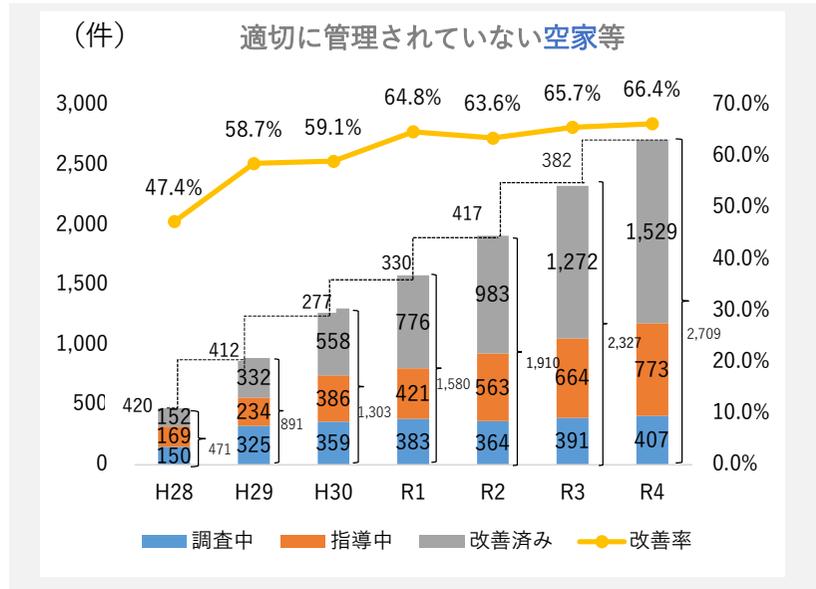


特定空地等の判断基準（措置範囲）（神戸市空家等対策計画（2021～2025）別紙）

特定空地等分類		悪影響の程度と危険等の切迫性			
イ 保安上危険	そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態	地域住民等の生命、身体又は財産に危険を及ぼすおそれがある	地域住民等の生命、身体又は財産に 著しい 危険を及ぼすおそれがある	地域住民等の生命、身体又は財産に著しい危険が 切迫 している	地域住民等の生命、身体又は財産に著しい危険がさらに 切迫 し 放置できない
ロ 衛生上有害	著しく衛生上有害となるおそれのある状態	地域住民等の健康に悪影響を及ぼすおそれがある	地域住民等の健康に 著しい 悪影響を及ぼすおそれがある	地域住民等の健康だけでなく生命、身体又は財産の危険が 切迫 している	地域住民等の健康だけでなく生命、身体又は財産の危険が 切迫 し 放置できない
ハ 景観阻害	適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態	既存の景観に関するルールに適合しない	既存の景観に関するルールに 著しく 適合しない	- (※)	- (※)
ニ 生活環境保全	その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態であると認められる空家等	地域住民等の生活環境に悪影響を及ぼしている	地域住民等の生活環境に 著しい 悪影響を及ぼしている	- (※)	- (※)
措置の範囲		助言 又は指導相当	勧告相当	命令相当	代執行相当

(※) 通常は実施しないが、市長が特に必要と認める場合は実施することができる。

空家法・条例等による措置の効果



空家・空地共	適切管理の依頼	助言又は指導	勧告	公表	命令	代執行	応急的危険回避措置	(件)
令和4年度	624	123	3	1	0	1	1	
令和3年度	726	132	5	1	0	1	3	
令和2年度	559	130	7	4	0	0	1	
令和1年度	598	116	5	2	1	1	2	

空家空地対策の取り組み（所有者への支援）

草刈協力事業者

空き家・空き地の草刈や立木の剪定をどこに頼めばいいかわからない方に、草刈協力事業者一覧を提供（HP掲載及び所有者宛文書に同封）

事業開始：平成28年度～

登録事業者数：令和5年度2月末現在 23者（現在、次年度以降分を募集中）

https://www.city.kobe.lg.jp/a92551/akiya_kanri.html

解体費用・土地売却額試算のシミュレーター（(株)クラッソーネとの連携）

利用予定のない空き家の所有者の建物解体を支援することを目的に、株式会社クラッソーネと事業連携協定を締結

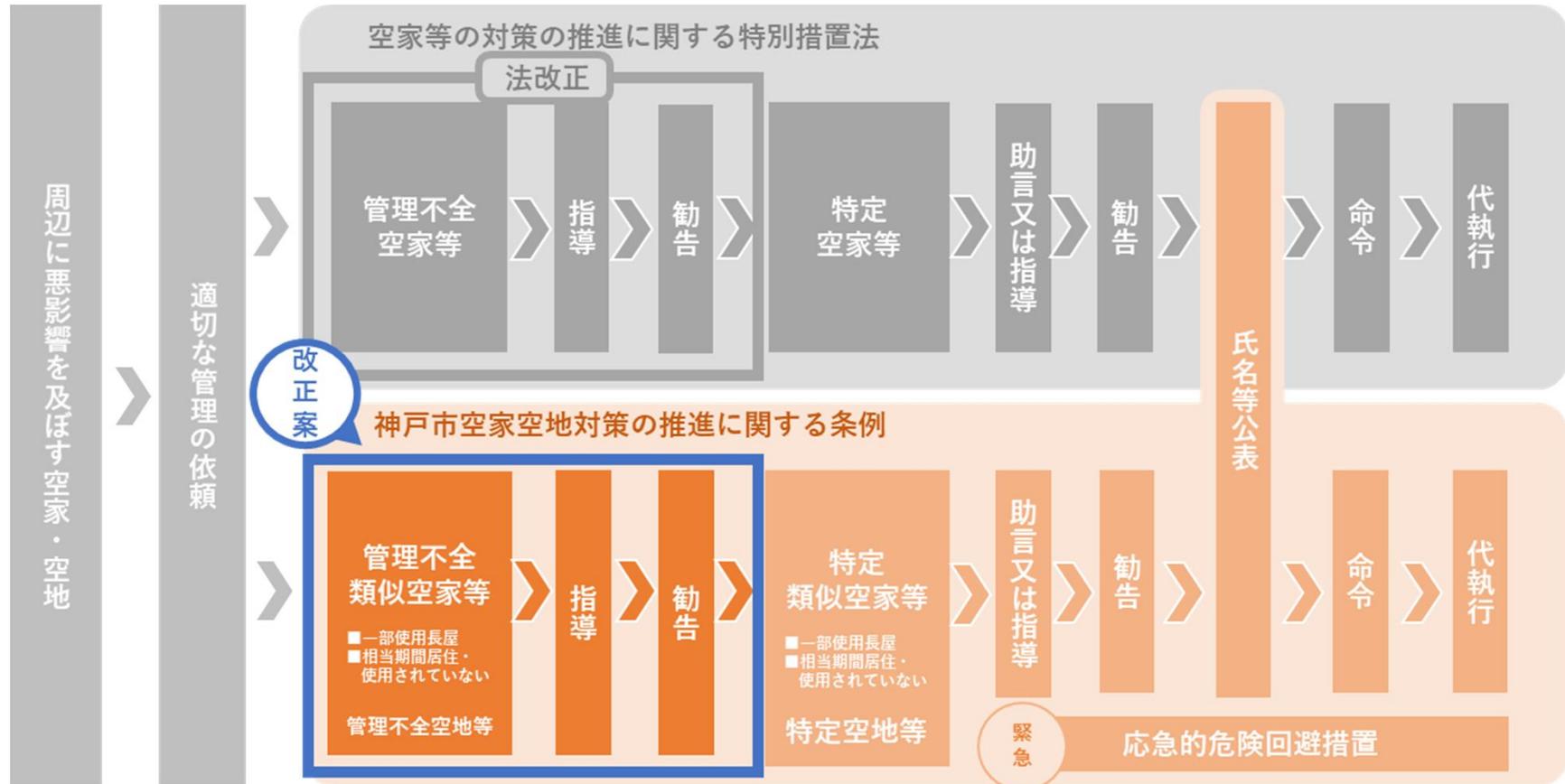
HPにて同社が運営するWebサービスを紹介

1. 一括見積サービス「クラッソーネ」
2. AIによる「解体費用シミュレーター」（神戸市版）
3. すまいの終活ナビ（神戸市版）



https://www.city.kobe.lg.jp/a92551/business/todokede/jutakutoshikyoku/building/work/kaitaimitsumori_simulator.html

空家空地対策の取り組み（条例改正）





空き地対策の課題

○空き地が放置されてしまう原因例

■所有者の問題

- ・所有者に改善の意思が低い。資金面の課題。
- ・所有者の健康上の課題等
- ・相続関係が複雑、相続人同士の不和、一部行方不明等で意思統一ができない
- ・未登記、外国籍など、所有者調査が困難

■物件の問題

- ・未接道、狭小宅地、斜面地など

○自治体側から見た課題

- ・空き家対策と空き地対策を一緒に行うメリット・デメリット
- ・空き地活用への補助金
- ・個人情報提供への柔軟な対応

ご清聴ありがとうございました