

令和3年度

ランドバンクの活用等による土地の適切な
利用・管理の推進に向けた先進事例モデル調査
「地域密着型ランドバンクに向けた
サービス型プラットフォーム構築事業」
報告書



令和4年3月

一級建築士事務所こと・デザイン

目次

1. 業務の目的	01
2. 対象地区の特徴	01
3. 業務の実施概要	02
4. サービス型プラットフォームのモデル運営と仕組みの検証	03
1) 取り組みの進め方	…03
2) 対象とした空き地	…04
3) 草刈りサービスのモデル実施・検証	…05
4) 暫定活用化サービス（自主事業および中間支援）のモデル実施・検証	…10
5) プラットフォームの構築・モデル運営	…15
5. 多文化共生ガーデンの経過観察	16
1) 経過について	16
2) 2年目の変化について	16
3) 今後の展望	17
6. 空き地に関する行政サービス（市や区、公社）との連携について検討	18
1) 神戸市空き家おこし協力隊のブラッシュアップ	18
2) 空き家空き地に係る公的支援制度の簡略化	19
7. まとめ	20
8. 今後の取り組みについて	20
9. 提言など	21

1. 業務の目的

阪神淡路大震災後、密集市街地内に残る手付かずのままの管理不全地において、空き地の暫定活用化（菜園化）支援や見守り管理サービス、相談体制、などを備えたサービス型のプラットフォームを構築し、所有者や自治会にかわる第3者による空き地の管理・活用体制（実質的ランドバンク）モデルを推進していくための実践や検討をおこなう。

2. 地区の特徴

対象地域である神戸市長田区の真陽地区・駒ヶ林地区・二葉地区は阪神淡路大震災の激甚地域内にありながら面的被害をまぬがれ、復興事業の網がかからなかったことで、未だ手付かずのまま管理不全状態に陥っている空き地がモザイク状に点在する。空き地所有者にかわり地域の住民団体（自治会等）で管理を担う取り組みは、神戸市の「まちなか防災空地」をはじめ増えつつあるが、自治会等が担う地域課題は年々多岐にわたり増え、また担い手の高齢化や不足により、オーバーキャパシティの状況は否めない。一方で近年、アーティスト・クリエイターの移住、福祉系団体との交流が進み、こういった医療・福祉・文化振興団体、企業、小規模クリエイティブ集団が地域課題へ目をつけつつある動向は増えている。



対象地域位置図

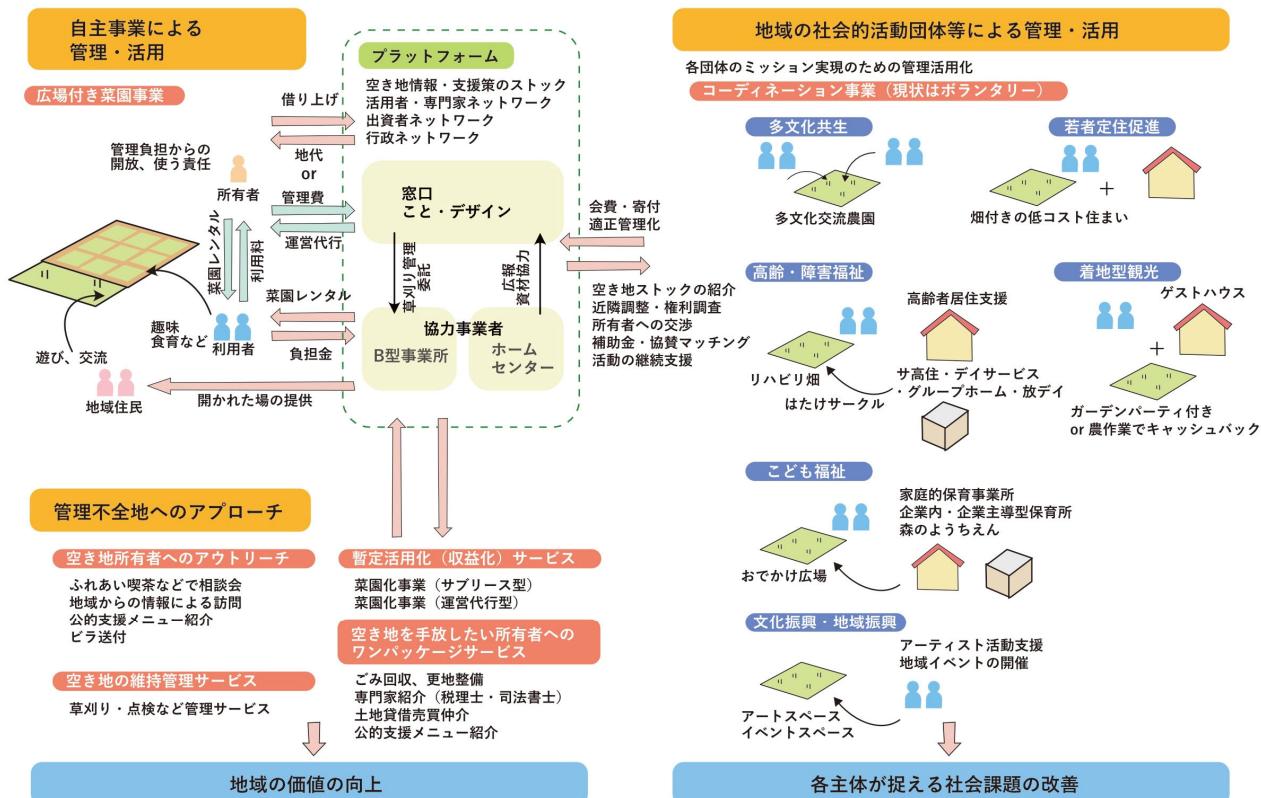


当地にモザイク状に存在する管理不全地の例

3. 業務の実施概要

1. サービス型プラットフォームのモデル運営と仕組みの検証

一昨年度の「空き地対策の推進に向けた先進事例構築モデル調査」および、昨年度の「ランドバンクの活用等による土地の適切な利用・管理の推進に向けた先進事例モデル調査」によって構想した「当地での空き地対策の想定スキーム（下図）」に基づき、①土地所有者へのアウトリーチ②草刈りサービスのモデル実施・検証③暫定活用化サービスのモデル実施・検証④地域住民、地域の社会的活動団体へのサービス周知、ニーズ調査、を行った。



2. 多文化共生ガーデンの経過観察

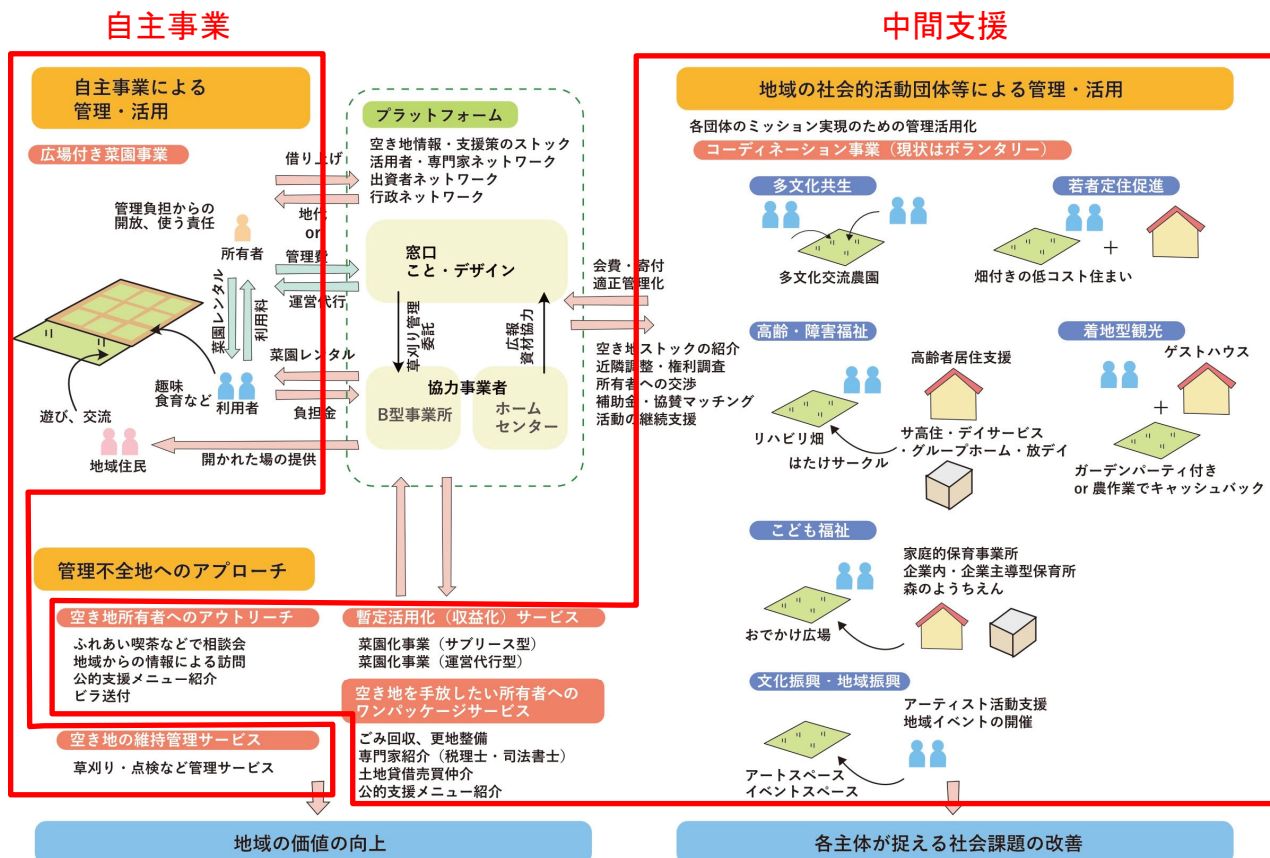
昨年度までの取り組みにおいて実現した再建築不可の空き地での暫定活用モデル「多文化共生ガーデン」について、活用団体による自立運営に向けた支援、および検証のための経過観察を行った。

3. 空き地に関する行政サービス（市や区、公社）との連携について検討

神戸市・公社へ、全市の支援策やバンク制度、昨年度から新たに始まった「空き家おこし協力隊」（空き家管理活用に向け並走支援するコーディネート部隊）の制度ブラッシュアップ等について、情報交換や現場からの提言などについて協議した。

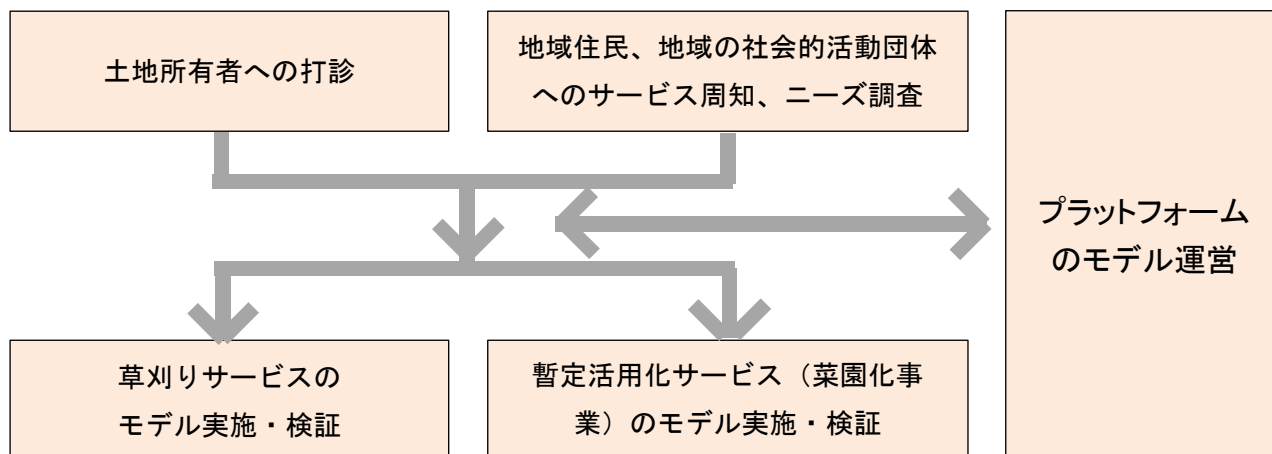
4. サービス型プラットフォームのモデル運営と仕組みの検証

以下のプラットフォームイメージは、大きく自主事業と中間支援に分けられている。プラットフォームが維持管理サービスや暫定活用する自主事業、地域内の複数の社会的活動団体と管理に困る所有者を結びつけて管理活用する中間支援を組み合わせて、地区内に多数存在する空き地をトータルで適正管理化しよう考えている。



1) 取り組みの進め方

進め方の方針としては、組織を構成してから事業（サービス）の実践を行うのではなく、土地所有者や地域団体などへのサービス提供をモデル実施しながら、プラットフォームも並行して構築していくこととした。



具体的には、上図の通り、土地所有者へのアウトリーチや地域住民・地域の社会的活動団体へのサービス周知、ニーズ調査からはじめ、所有者（空き地）・活用者の立場を総合的に理解しながら、草刈りサービスのモデル実施・検証や暫定活用化サービスのモデル実施・検証などのサービス実践を組み合わせていった。

2) 対象とした空き地

昨年度の取り組みにおいて、悉皆調査したエリア内の空き地のうち、権利状況や立地、管理程度、近隣・地域団体・土地所有者からの相談などから、以下の6つの空き地（園庭を含む）を対象に実践を行った。



3) 草刈りサービスのモデル実施・検証

草刈りサービスのニーズや運営体制の検証を図るため、地区内空き地から権利状況や立地、管理程度をもとにモニターとなってもらえる空き地を抽出し土地所有者等へ打診し、複数の草刈りサービスをモデル実施した。

<草刈りサービスの運営体制>



<空き地Aでのモデル実施>

日程 | 令和3年9月24日 面積 | 約200㎡
 (作業時間: 4時間半 ※休憩1時間)
 作業人数 | 午前5名、午後6名
 (述べ11名 | 職員2名、利用者(発達障害者)9名)

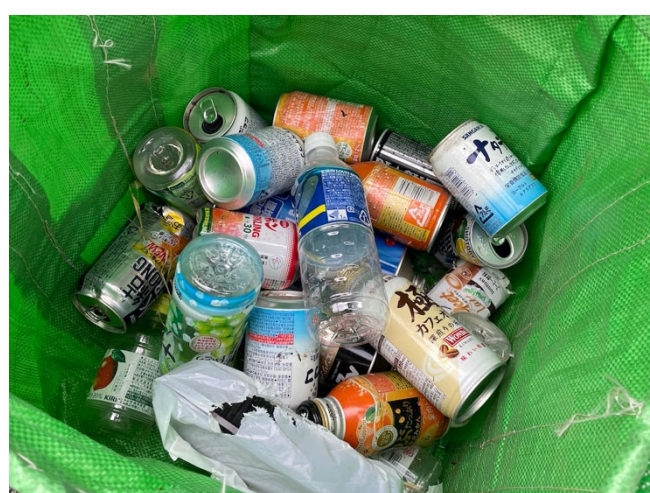




刈払機にて、刈り倒し後 → かんじきなどで寄せ集め



溝や敷地際、フェンスに絡みついたつる植物などは手作業で処理。



刈った後の草を袋詰 → 場外へ運搬処理。（飲料水容器などのゴミ類が多数ありました）

経費：アンコラージュ草刈り隊への委託費	15,000円
ことデザイン作業費（打診～報告）	20,000円
計	35,000円

<空き地 D・E・F でのモデル実施>

日程 | 令和 3 年 10 月 12 日 面積 | 約 300 m²

(作業時間：4 時間 ※休憩 1 時間)

作業人数 | 午前 6 名、午後 7 名

(述べ 13 名 | 職員 2 名、利用者（発達障害者）5 名、地域住民 2 名)



空き地 D



空き地 E





空き地 F（保育所跡の園庭）



経費：アンコラージュ草刈り隊への委託費 15,000 円
 ことデザイン作業費（打診～報告） 10,000 円
 計 25,000 円

<メニュー設定の検討>

基本メニュー

1 回コース 50 平米 **9,000 円**

2 回コース（春秋） 50 平米 **17,000 円**

3 回コース（春夏秋） 50 平米 **25,000 円**

4 回コース（春夏夏秋） 50 平米 **30,000 円**

- ・注文後、指定期間内（半月単位）に作業いたします。
- ・基本メニューは刈り倒しまで。刈草や敷地内のゴミ回収はオプション。

割引メニュー

2 回目以降 50 平米あたり **500 円引き**

ネット注文 50 平米あたり **500 円引き**

オプションメニュー

スピード対応（1 週間以内） 50 平米 **2,000 円**

日時指定 50 平米 **2,000 円**

ゴミ回収 50 平米 **2,000 円**

<土地所有者へのモニター後のヒアリング>

- ・遜色ない出来で、満足している
- ・設定料金は、それほど高いとは思わない。問題ないと思う。
- ・割引メニューがあるのはいい。
- ・ゴミ（刈草）回収がオプションなのはどうかと思う。
→年に数回の場合は刈草量も減るため場内処分で済ます方もいる。
- ・メニューやオプションが多くて見づらさがある。
- ・これまでは、シルバー人材センターにお願いしていた。
流れは、春頃に、先方からお伺いの電話があり、その後申し込む、
申し込みの翌月に作業し、完了報告があり、口座振込する。

<近隣の評判>

- ・秋はセイタカアワダチソウの花粉が飛ぶのでありがたい。
- ・何かに使われる？なにか使われている方が安心。
→土地所有者へ報告。

<ヒアリング後のメニュー設定>

草刈り料金（50 平米あたり）・・・9,000 円

年割（春秋2回）・・・1,000 円 OFF

年割（春夏秋3回）・・・2,000 円 OFF

年割（春夏夏秋4回）・・・4,000 円 OFF

ゴミ回収（オプション）・・・2,000 円

お急ぎ（オプション）・・・2,000 円

- ・注文後、指定期間内（半月単位）に作業いたします。
- ・刈り倒しまで。刈草や敷地内のゴミ回収はオプション。

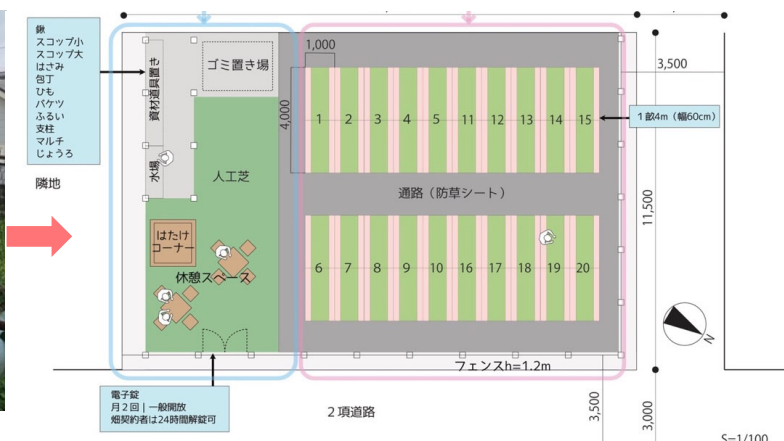
<今後の進め方>

- ・梅雨前後のメインシーズンに向けて、草刈りサービスを地区内の土地所有者へアウトリーチする。
- ・地区内の複数の空き地における草刈りを実践して、体制強化を図る。
- ・ホームセンターアグロガーデンの資材協力を得て、作業ユニフォーム等設備を整えていく。

4) 暫定活用化サービス（自主事業および中間支援）のモデル実施・検証

低未利用地、管理不全地をプラットフォームで自主管理もしくは活用を希望する地域の社会活動団体へコーディネートによって、することによって草刈りサービスのニーズや運営体制の検証を図るため、地区内空き地から権利状況や立地、管理程度をもとにモニターとなってもらえる空き地を抽出し土地所有者等へ打診し、複数の草刈りサービスをモデル実施した。

<空き地 A での検討（自主事業）>



草刈りモニターと同時に、
これまで検討してきた、
空き地 A での菜園化を打診。

↓

昨年度から、数度打診をしており一度は前向きに考えて頂いていたが、いざ実施目前となった段で、「やっぱりそのままにしておきたい」という結果となった。理由を尋ねたが、「申し訳ないが特に理由はなく、なんとなくです」との回答だった。

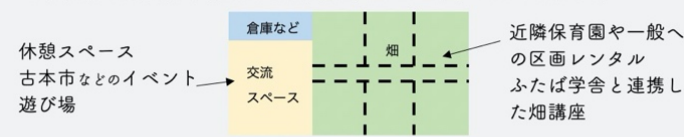
当地の所有者は、以前から「たまたま相続しただけで、自分のものという意識がない」「普段の暮らしに気がまわり、あまりこの土地について気にかけていられない」という意見を持っていた。＜管理に対する煩わしさ＞と＜土地への関わりの希薄さ＞という点が乗り越えるべき課題として見えた。

まちなか菜園のイメージ



新長田には、震災以後多くの空き地が残っており、管理負担などのマイナスの面を地域の魅力向上となるプラスの面に替えていく試みを国交省のモデル事業のなかでチャレンジしたいと考えています。

- ・「新長田空き地見守りネット」が地域利用空き地として運営
- ・神戸市の「空き家空き地地域利用応援制度」を活用。
 - 所有者への固定資産税免除（無償貸しの場合）※活用期間中はずっと
 - 整備費補助（上限 100 万円）でフェンス新調＋畑の整備
- ・制度利用のための手続きはすべて角野が代行。
- ・3 年程度の試験利用（返還時は現状復旧。※フェンス等はそのまま利用可）



地域利用空き地として暫定活用した場合

固定資産税（空き地 201 ㎡分）：約 99,000 円
草刈りにかかる費用：約 4 万～8 万円
合計約 14～18 万円の負担減
×3 年間 42 万円～54 万円

※1079 ㎡で 53 万 2055 円→201 ㎡で按分すると約 99,000 円（固定資産税課税証明書より）

<空き地Cでの検討（自主事業）>



当地は、地域でも永年の課題である危険家屋（ゴミ屋敷）が建っていた土地で、ようやく解体にこぎつけたが、解体後も管理不全地として残る課題があったために新たに対象地として検討を始めた。

こと・デザインは、地場のまちづくりコンサルタントとして、地域課題の相談窓口として、この危険家屋の解消についても数年に渡り支援を続けていた。

家屋解体後は、所有者が高齢のため土地管理がままならないだろうと、売却を提案していたが「手放したくない」という意向があり別の管理対策を検討せざるを得なくなった。そこで当空き地管理活用化モデルと結びつけるよう提案し、実践へすすめることとなった。

1年がかりで危険空家（ゴミ屋敷）を解体



所有者高齢のため空き地管理できず
草おさえにかかる費用負担懸念
固定資産税の負担増懸念  手放したくない

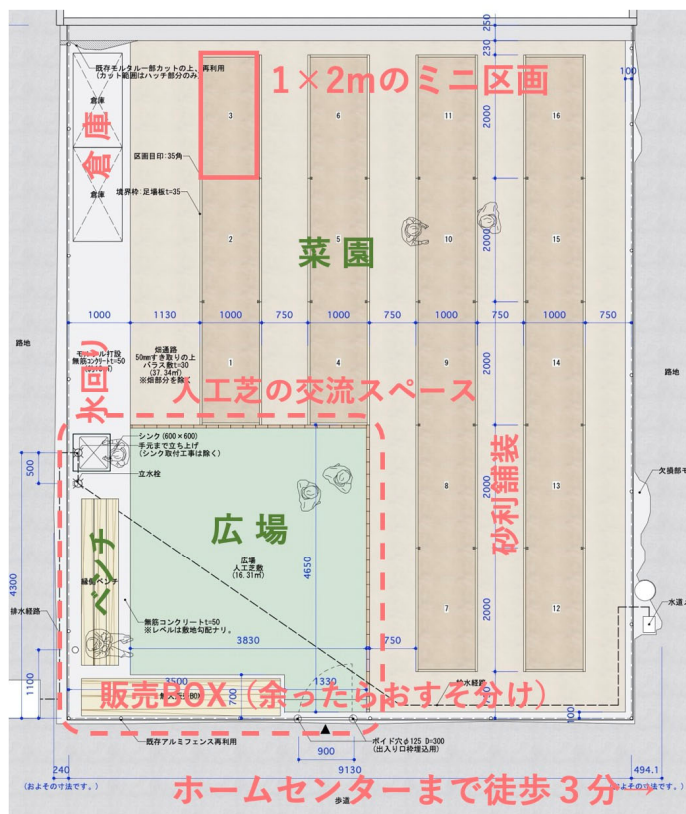


神戸市の空き地支援メニューを紹介
地域利用団体による活用に整備費
固定資産税の全額補助



空き助ながたによる菜園化へ

●活用化プラン（コミュニティ菜園化）



【歩いていけるミニ菜園「おさんぼ畑」】ターゲット

- ・子どもに野菜づくりを体験させたい
- ・徒歩圏内で体をうごかす趣味をはじめたい
- ・ベランダ菜園が物足りなくなった
- ・初心者なので手軽にはじめたい。

申込方法 | Line公式アカウント（仮）から。
LinePay等で支払い（1年単位の前払い）
運営団体 | 空き助ながた

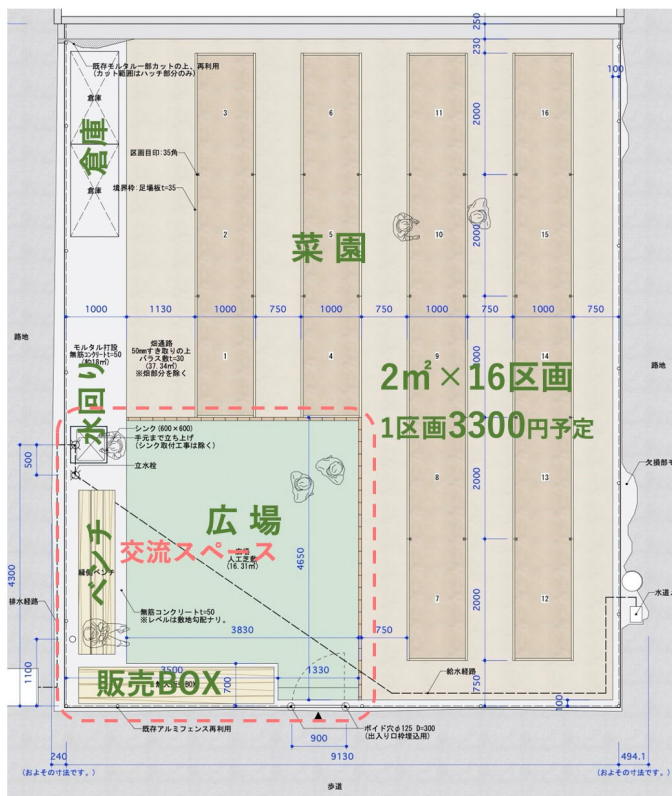
特徴

手ぶらで通える | 標道具類は使用可能。倉庫も利用可
汚れにくい | 砂利舗装、流し台有、土を家に持ち帰りにくい
こまめな管理付き | スタッフ巡回による園内手入れや清掃等
アグロガーデンとの提携 | 苗や肥料の現地購入や園芸講師
無人販売コーナー | おすそ分け販売可（有料）
人工芝のひろば | 子ども遊べる人工芝。ベンチ・テーブル付
盗難、動物被害防止 | フェンスによる囲い、鍵を設置

その他

- ・見学は随時可（無料）
- ・年間6～8種類程度の野菜づくりが可能
- ・春夏野菜：4.5月に作付け／秋冬野菜：8.9月に作付け
- ・2区画以上のレンタル、知り合いとの共同利用も可能
- ・Line公式アカウントでの申し込み・支払手続き後、レンタル契約書を送付（仮）
- ・肥料などの厳しいルールは特になし。

●資金計画



イニシャルコスト

支出	
整地・敷設処理	¥200,000
給排水工事	¥200,000
人工芝・砂利敷き	¥200,000
電気引き込み	¥200,000
畑区画（土込み）	¥200,000
無人販売BOX	¥120,000
倉庫イス・テーブル等	¥150,000
その他農具等	¥30,000
	¥1,300,000

広告費 ¥200,000

収入	
整備費補助	¥1,000,000
自己負担	¥500,000
	¥1,500,000

ランニングコスト

年間収入（事業部門）		
レンタル売上	¥380,160	使用率60%
年間支出（事業部門）		
光熱費・メンテ	¥80,000	
EC・広告費	¥30,000	
人件費	¥120,000	
整備費回収	¥150,160	
年間賃料	¥0	
計	¥380,160	

※無償貸出（固定資産税補助）を活用想定

年間収支（地域利用部門）	
活動助成	¥300,000
見守り員	¥-192,000
イベント費	¥-100,000
その他	¥-8,000
	¥0

市の補助メニューを活用することで
1～3年程度で回収

回収年月	フルの場合
3.3	0.8

所有者のメリット

固定資産税約7万円（旧家屋は評価0円）→全額補助
解体により、これから3倍程度になると仮定して、
年間21万円＋管理委託費分の負担減。

●菜園利用者向け資料デザインイメージ

2022年春
開園!

手ぶらでいける レンタル菜園 おさんぽ畑

利用者募集!

アグロガーデンから歩いて3分の場所に、レンタル菜園がオープンしました。
平日は忙しいパパ・ママも、ベランダ菜園ではもてなくなったシニアの方も
自分の行きたい時に好きなだけ、マイペースで野菜づくりにチャレンジできる
海沿いの小さな菜園です。

こんな方におすすめ

- ✓ 子どもと一緒に土を触ってみたい。野菜づくりを体験してみたい!
- ✓ 外に出る機会が減り運動不足が心配。何かいい趣味はないかなあ。
- ✓ 家庭菜園に興味があるけど何から始めたらいいかわからなくて不安。

手ぶらでいけるレンタル菜園

おさんぽ畑

駒ヶ林漁港の目の前 見学無料

くわしくは裏面をご覧ください→

「おさんぽ畑」なら、
だれでも気軽に野菜づくりの楽しさを
体験できます!

手ぶらでOK 標準的な道具類はすべて 自由に使用可能	管理付き 管理人が週に数回巡回し、 園内を手入れ	プロと提携 アグロガーデンのスタッフによる 苗や肥料の講習会
汚れにくい 通路は砂利で舗装し、 流し台完備で土を家に持ち帰らない	人工芝ひろば 小さな子どもも遊べる スペース&ベンチ・テーブル	ルールが簡単 常緑の範囲内で 肥料の使用OK

ご利用料金

1区画 **3,300** 円(税込)/月

募集区画:16区画
区画面積:2㎡
※2区画以上のレンタルが可能

●友人との共同利用OK

●春夏野菜は4~6月に、
秋冬野菜は8~9月に作付けします。

●年間6~8種の野菜づくりが可能!

お申込方法

見学は随時可能!メール、お電話おライン公式アカウントにてお気軽にお問い合わせください。質問だけでもOK!

0000000000@0000.com
 000-0000-0000
 LINE ID: 00000000
 QR

「空き助ながた」は都市の空き家・空き地問題に対して、所有者や地域の手助けとなり、地域の
新たな魅力を創造する取り組みをしています。(国土交通省空き家対策セグメント事業採択事業者)

手ぶらでいけるレンタル菜園

おさんぽ畑

神戸市東灘区駒ヶ林町2-1-2

お問合せ 空き助ながた事務局(一級建築士事務所ことデザイン)

TEL: 0000-0000 00000000000000000000

Mail: TEL:

QR

map

新築田舎から徒歩15分。
アグロガーデンも徒歩5分。駒ヶ林漁港の目の前。
車の乗り降り可。

●整備の様子（4月開園予定）



<空き地 B での検討（中間支援）>

<アート系NPO法人による暫定活用化>

※コーディネータ支援

空き地面積：約45㎡



音楽芸能の
ゲリラライブ



障害者グループの
羊毛フェルトワークショップ



一箱古本市

既存アートスペースと一体活用する芝生広場・イベント広場。

土地所有者と活用候補者（アート系NPO）の両者に提案→契約→整備（市補助を活用）

第3者のコーディネータの立場で支援。

引き続き、ハーブ栽培のプランターづくりを予定

固定資産税補助 ¥6,715（年間）

整備費補助（㎡×9千円+30万）70万5千円

当地は、長年空き地で管理がなされていない状態であった。隣地に空き家活用した障害者アートのアトリエや同じく空き家を活用したアート系 NPO 法人の拠点があり、アートに関わる活用化を検討し、NPO および土地所有者へアプローチした。アート系 NPO 法人はアートイベントの拠点を探しており、本拠地から近いので管理できるとの回答があり、所有者は高齢で管理ができていないことに不安を抱えており、NPO が管理・活用するプランを提案すると快諾していただいた。

神戸市の空き地地域利用応援制度を活用して、整備を行い、雑草繁茂などは解消され、10 月に開催されたアートイベント「下町芸術祭」で会場として利用された。

その他、隣地の障害者アートの団体によるワークショップでの活用や地域イベント「一箱古本市」など、適正管理されながら、活用されている。

5) プラットフォームの構築・モデル運営

「(仮称)新長田空き地見守りネット」という名称で、前述の実践を進めながら同時にプラットフォームの構築を検討した。将来的な法人化も見据えながら、まずは小さく任意団体からスタートして、できる範囲のことをモデルで動かしながら、すこしずつ役割やメンバーを広げていくこととした。

●名称とメンバー・役割

空き助ながた

<メンバーと役割>

- 発信相談窓口：一級建築士事務所こと・デザイン
- 空き地管理・草刈り：B型事業所アンコラージュ草刈り隊
- 資材・広報協力：ホームセンターアグロガーデン

●規約(抜粋)

(名称)

第1条 この会は、空き助ながた(以下「本会」という。)と称する。

(事務所)

第2条 本会の事務所は、神戸市長田区久保町8丁目2-3に置く。

(目的)

第3条 本会は、長田区を中心とした地域の空き家空き地の所有者・管理者がかかえる課題に寄り添い、手助けする活動を行うことにより、空き家空き地に係る課題を地域の魅力に転換することを目的とし、令和3年12月24日設立する。

(活動・事業の種類)

第4条 本会は、前条の目的を達成するために空き家・空き地の管理・活用化の支援活動を行い次の事業を実施する。

- (1) 草刈りや片付けなど管理支援
- (2) 活用化に向けた支援
- (3) 空き家空き地に係る相談サービス
- (4) 解決に向けた専門家のコーディネート
- (5) その他、目的の達成に必要な活動

(会員)

第5条 本会の会員は、次の2種類とする

●今後の進め方

「空き助ながた」の名称で、見守りサービスと活用化提案、菜園の自主運営を軸に地区内の土地所有者にアウトリーチし、実績を重ねつつ、できることを広げていく。

5. 多文化共生ガーデンの経過観察

1) 経過について

R1年度の取り組みで誕生した在日ベトナムコミュニティの菜園

再建築不可の空き地
→多文化共生の拠点に。
令和元年3月に完成



大学ゼミの視察

ガーデン完成後2年たつが、
しっかりとした体制で菜園管理ができている。
近隣との関係も良好。

SNSでの情報発信や
視察の受け入れも熱心に行っている。
(コミュニティスペースの実践者や
社会学、ダイバーシティの研究室が多い)



2) 2年目の変化について

●視察や取材が多くなり、そのジャンルも多岐にわたってきている。

取材・シンポジウム出席など年間20件弱。社会学や国際交流、都市農園研究、ファーマーズマーケットなど多岐にわたる。

●作業するベトナム人自身が主役となり、取材・シンポジウムに出席することが多くなった。

●行政手続き等、これまで支援していた作業を自らできるようになるなど自立化が進んでいる

●農を通じた、文化の共有のための企画づくりなど、前向きな行動が多く見られている。



「食」は、誰にでも必要で、また文化を反映しやすいものである。さらに、高度な言語スキルがなくても、野菜や果物を一緒に栽培したり、おいしいものや珍しいものをみんなで食べ合ったりすることは、自然な交流のきっかけになりやすい。特に自分の国の食卓に欠かせない食べ物を育てると、帰国を思い出しほっとするだろうし、その食べ物は料理の仕方も含めて他の文化圏の人たちの話のタネにもなる。もちろん、今いる土地の気候風土や文化も学ぶことができるだろう。



神戸でも長田区の密集市街地内空き地を活用した「多文化共生ガーデン」が2020年に誕生している。周辺にベトナム系の住民が多いことから、バクテーなどベトナム料理に欠かせない野菜が栽培されている。看板にはもろんベトナム語もみられる。



まずは互いのことを知らない、疑心暗鬼からさまざまな不和がうまれ、多文化共生は実現しない。日本でも多文化共生ガーデンの動きが広がり、草の根的な相互理解の場が増えていくことを期待する。

新保奈穂美
兵庫県立大学大学院 国際・言語学専攻 専攻長 専攻長 専攻長
東京大学大学院 法学・政治学専攻 専攻長 2018年より2021年3月まで筑波大学社会学部専攻長。フェリス学院大学への留学、ニュージーランドのリンカン大学での研究滞在など、海外でも数多くの都市型農園をリサーチしている。

●都市農園研究者の取材記事

3) 今後の展望

日越語両方併記の作物札づくり、収穫野菜のスープづくりの動画制作、ガーデンができるまでを表現する冊子づくり、「おさんぽ畑」の無人販売所コーナーでの収穫物販売、収穫祭、寄付金の受け入れなど多くの企画を検討し、実践していく予定。

6. 空き地に関する行政サービス（市や区、公社）との連携について検討

神戸市・公社へ、全市の支援策やバンク制度、昨年度から新たに始まった「空き家おこし協力隊」（空き家管理活用に向け並走支援するコーディネート部隊）の制度ブラッシュアップ等について、情報交換や現場からの提言などについて協議した。

1) 神戸市空き家おこし協力隊のブラッシュアップ（空き地も対象に）

神戸市では、令和元（平成31）年度から企画調整局において、空き家空き地対策の特命チームを発足させている。こと・デザインはこれまでの取り組みにおいて、下記考え方を伝え、同局のミッションとすり合わせられるよう協議を進めてきた。

当事者たちが諦めず最後まで走り続けられるための並走者が必要

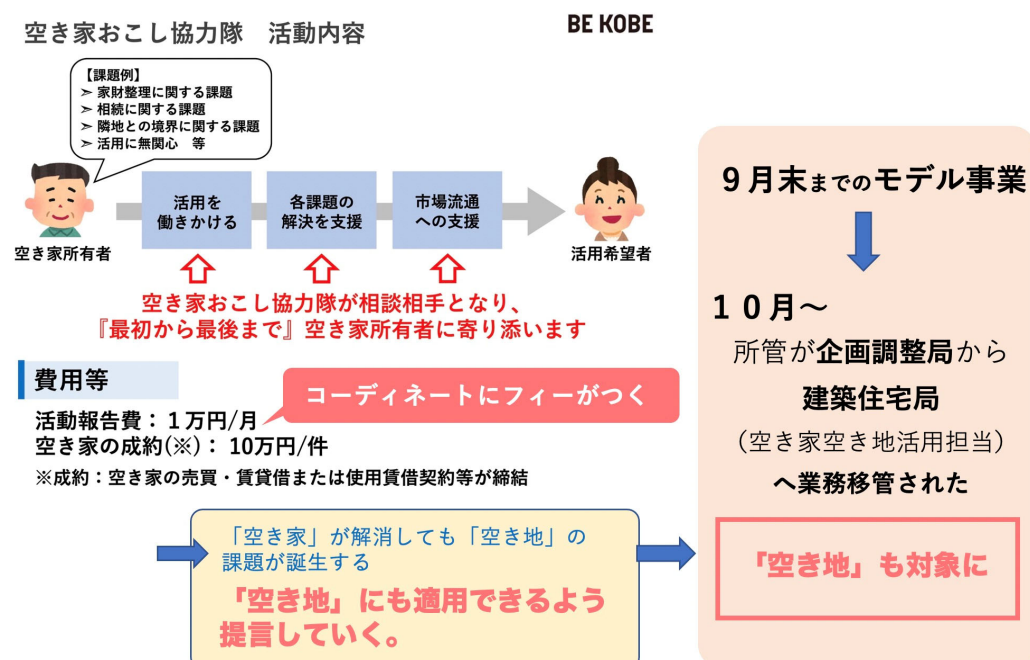
低未利用ストックと活動主体の両方を把握し、つなげ、並走してサポートし、地域が抱える課題解決のビジョンを描きつつ、ひとつひとつの支援を継続的に続けられるコーディネート機関（人材）が一定の地域ごとに必要。また、その機関（人材）が活動支援を行うための原資が必要。

それら考え方の一部が以下の「空き家おこし協力隊」に発展し、昨年度、実質的な地域密着コーディネーターの制度がモデル的にスタートすることとなった。

しかし、対象は「空き家」に限られており、こと・デザインは当取り組みの実績も共有しながら「空き地」も対象に含まれるよう提言してきた。

今年度10月に所管が企画調整局から建築住宅局へ移管されることを機に「空き地」も対象となることとなった。

< 空き家おこし協力隊＝空き地にも適用の打診 >

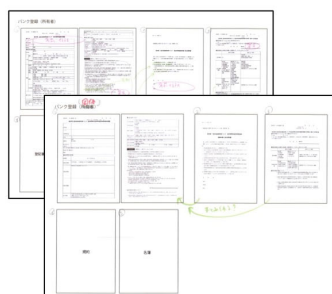


こうした、コーディネートにフィーがつくことや行政のお墨付きが与えられることは、「空き地」所有者の課題に寄り添いながら支援していく上で画期的であり、これまでより、動きやすくなったと言える。

2) 空き家空き地に係る公的支援制度の簡略化

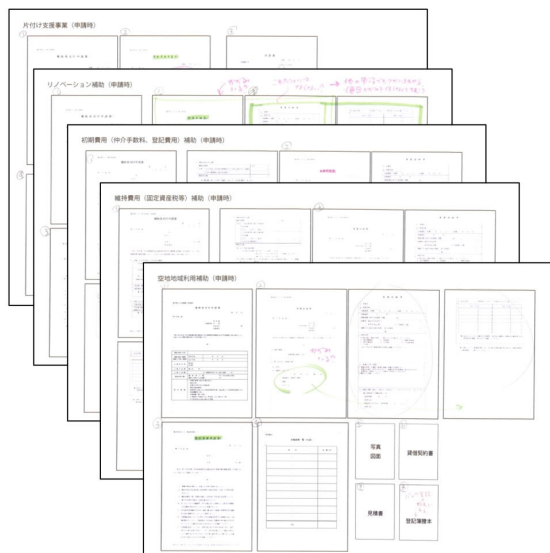
空き家空き地の管理活用化が進むためには、公的支援制度の利用しやすさも鍵となるため、空き家空き地活用担当課と協議し簡略化などの提案をしていた。昨年度時点で簡略されたバンク登録様式に加え、補助金申請様式も今年度簡略化されることとなった。

バンク登録様式（公社が所管）



様式 1-1
様式 1-2 → 様式 1
様式 1-3
簡略化された

補助申請様式（市が所管）



**数ページにまたがっていたり、
記入内容の重複がすっきり統合され、簡略化された**

7. まとめ

<成果・課題>

- 見守りネット改め、「空き助ながた」が設立されプラットフォームの種ができた。
- 草刈りサービスを4件、モデル実施し知見が得られた。
- 3つの空き地に暫定活用化の提案ができ、2つが動き始めている
- 市独自の支援策（固定資産税維持費補助／整備費補助）が所有者や活用者の動機づけとしてうまく機能した。
- 動機づけになると考えていた要素（金銭メリット&煩わしさの手助け）だけでは、動かない人間感情があることに直面した。
- この点においては、「土地との関係の希薄化」が課題のポイントであるように見える。
- 草刈りサービス、まちなか菜園はマネタイズの算段があるが
 - 2例目のような「単なるコーディネート」はマネタイズできない
 - コーディネートには、補助金説明や活用イメージの企画をして当事者の動機づけを促すこと、それぞれの補助金申請（わずらわしい部分）をサポートすることも含まれる（×2）のなかなかコストがかかる。
- 草刈り、菜園、コーディネートともに慈善事業の域を超えづらい。
- 昨年度末からはじまった「空き家おこし協力隊」はマネタイズしづらいコーディネートのコストの一部をカバーできている。
- 「空き家おこし協力隊」という市のお墨付きが活用を促す面で役に立っている。
- 地域密着のコーディネーターが動けるための一助になっている。
- 空き地への適用の提言を参考にいただき、実現化した。
- 活用意識のハードルを下げる「様式の簡略化」が進んだ。

8. 今後の取り組みについて

「空き助ながた」が設立され、来年度は「見守りサービス」と「活用化提案」、「菜園の自主運営」を軸に地区内の土地所有者にアウトリーチし、実績を重ねつつ、できることを広げていく。また、取り組みを続けながら賛同される社会活動団体や企業にメンバー加入していただくことも進めていく。これらにより、地域密着かつ地域課題に総合的に取り組みながら持続可能な機関のあり方を実践しながら、引き続き探っていく。

9. 提言など

**小さな動き少しずつ広げながら続けていく→中身のあるPFに
当取り組みは、大掛かりな体系を描かずに、小さな所帯、
小さい範囲で、できることから実践している。**

組織づくりや役割の牽制にかかる時間を少しでも実践の
時間に割けるように。（組織＜サービス）

幾つかのサービスも実践でき、小さな団体も設立できた
→サービス・メンバー・活動範囲を徐々に広げる。

→民間ベースのサービス提供で自立できる仕組みを目指す

自治体を代表するランドバンク1つも良いが、活用化・
適正管理化の助けになる**実質的なサービスが世の中に多
数存在していくことが大事。それを使いこなせる職能も。**