

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構築モデル調査」

「未利用土地の適切な利用・管理を促進する
協議体の組成によるまちづくりの促進」報告書

一般社団法人地方創生パートナーズ

目次

1. 業務の目的および概要	P 2
(1) ランドバンクの役割	P 3
(2) 実践的取組	P 3
2. 対象地域	P 6
3. 対象地域における課題	P 7
4. ランドバンクの実施体制	P 8
(1) 体制と役割分担	P 8
(2) 川西市の関わり方	P 9
(3) 実施体制図	P 10
(4) 事業内容	P 11
5. 地域課題の解決に関する取組	P 12
6. その他の取組	P 14
7. 今年度の工程表	P 16
8. 次年度以降の予定	P 17
9. 苦労した点、工夫した点	P 18
10. 取組の成果と課題	P 20
11. 提言等	P 22

1. 業務の目的および概要

本取組は、川西市版のランドバンク構築に向けた実証的な取組として実施する。

本件対象の未利用土地は、大阪国際空港騒音対策区域にある公的不動産（暫定緑地）および移転補償跡地である。川西市南部地域整備実施計画を策定（H26年）し、未利用地について民間による活用を計画したが、実施できていない。そのため、住民や行政、専門家、法人等が参画・協働するランドバンクの手法を導入的に活用し、実施主体の協議体を組成した上で、課題解決をはかりながら住民参画協働のもと対象未利用土地の利活用を促進し、まちづくりを推進する。

- ①協議体の組成（自治会・地元事業者・NPO・大学・行政・有識者等）と運用
- ②先行事業（自治会産直市場）を起点とした未利用土地利活用の事業化（提案と取組）
- ③地域住民との合意形成ワークショップ（現状把握、課題、課題解決策）実施と考察
- ④地域住民への事業成果の情報共有（住民向け報告書作成と配布等）と考察
- ⑤川西市版ランドバンク構築に向けた構想づくり（本取組の検証に基づく策案）

(1) ランドバンクの役割

(一社)地方創生パートナーズは、川西市南部の航空機騒音移転補償跡地等が点在する地域における「空き家」、「空き地」、「低未利用地」等を利活用することにより、下記事項を目的とし、目的を達成するための合意形成及び実践的取組の中核を担う。

- ①川西市南部地域整備実施計画（平成 26 年策定）の推進
- ②川西市南部地域のまちづくり・ひとづくりの推進
- ③生活環境の改善
- ④地域コミュニティの再生に寄与する

(2) 実践的取組

本取組では住民自ら地域課題解決のため運営する「産直市場」（別添 1・2 参照）を、未利用地利活用を先導する起点事業とする点、利活用の事業化における住民の合意形成、そして事業成果の情報共有の実施検証と考察を行う。

別添1 地域住民の「手弁当」による産直市場（毎週土曜日早朝）

- 地域住民自らが買い物難民や少子高齢化など地域課題への対応や地域のつながりを一層深めるための事業を行い、近隣・新住民を含めた地域全体で、「なりたい」「住み続けたい」と思えるまちづくりを主体的に継続して取り組んでいる。
- 課題
 - ①担い手の高齢化に伴う活動の持続性
 - ②地元農家からの仕入れ量の減少（売上減少による収益縮小）等
- ランドバンク事業となることで地域住民（産直市場）が受けるメリット
 - ①事業運営ノウハウ、人材の発掘・育成が図れる
 - ②農業従事者・協働事業者等のネットワークの構築・組織化が図れる 等



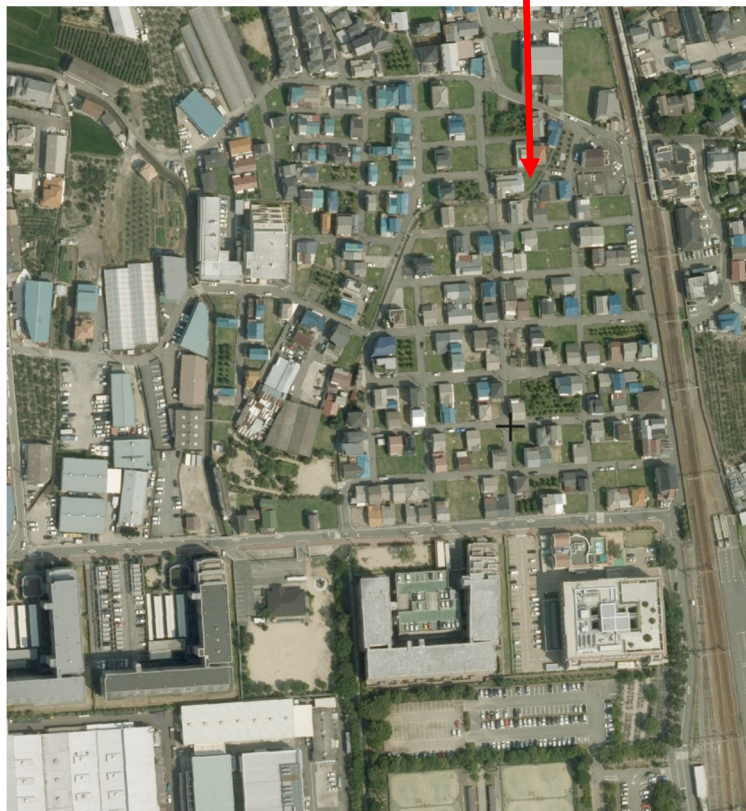
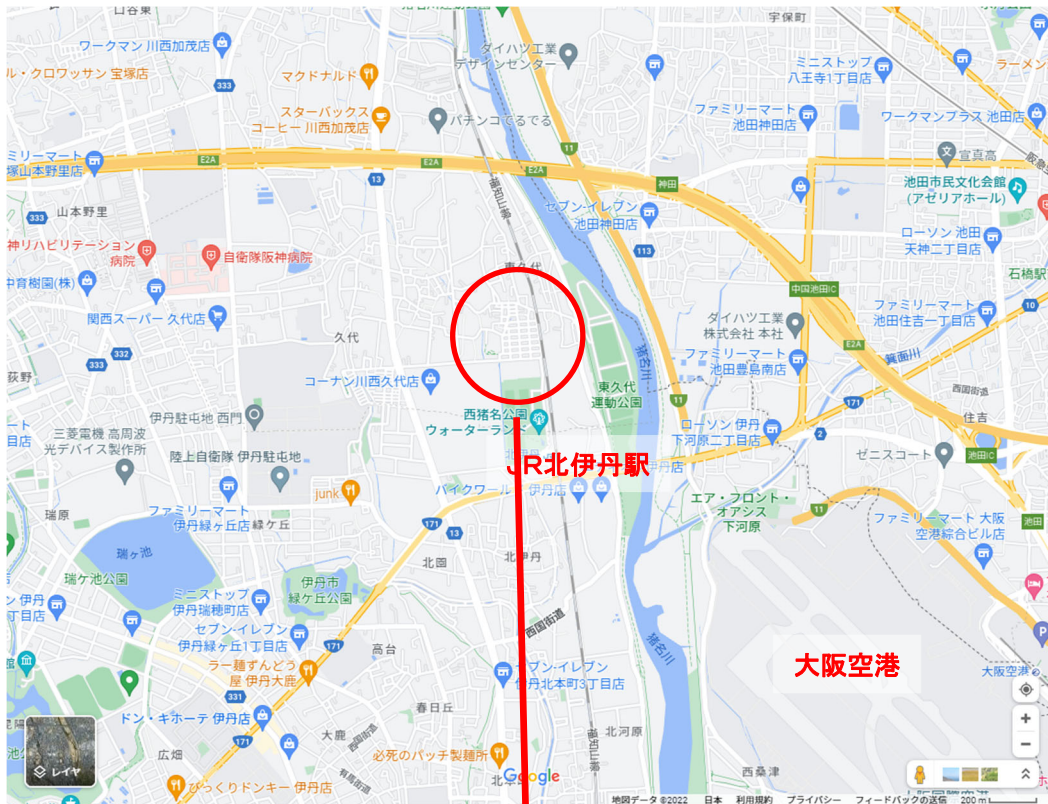
別添2 地元小学校校庭で栽培した野菜を産直市場で販売



地域課題意見交換・交流会（産直市場敷地内自治会館）



2、対象地域



出典：国土地理院の空中写真

当地域では、昭和46年から平成元年にかけて、国が空港周辺騒音対策事業の一環として移転補償事業（土地・家屋の買い取り）を進めた結果、フェンスで囲まれた移転補償跡地が住宅地の中に蚕食状に広がり、地域の人口が大幅に減少したことや生活利便施設が移転したことなどにより、まちの活力が低下し、コミュニティを阻害する状況となっている。

3. 対象地域における課題

対象地域は、昭和46年から平成元年にかけて、国が空港周辺騒音対策事業の一環として移転補償事業（土地・家屋の買取り）を進めた結果、フェンスで囲まれた移転補償跡地が蚕食状に点在し、人口減少、商業・生活利便施設の移転によりまちの活力が低下した。近年、住民の高齢化や単身世帯化が進み、買い物難民対策や世代交代に伴う地域リーダーの発掘・育成など多様な地域課題を抱えている。



住宅地の中に蚕食状に広がるフェンスで囲まれた移転補償跡地

4. ランドバンクの実施体制

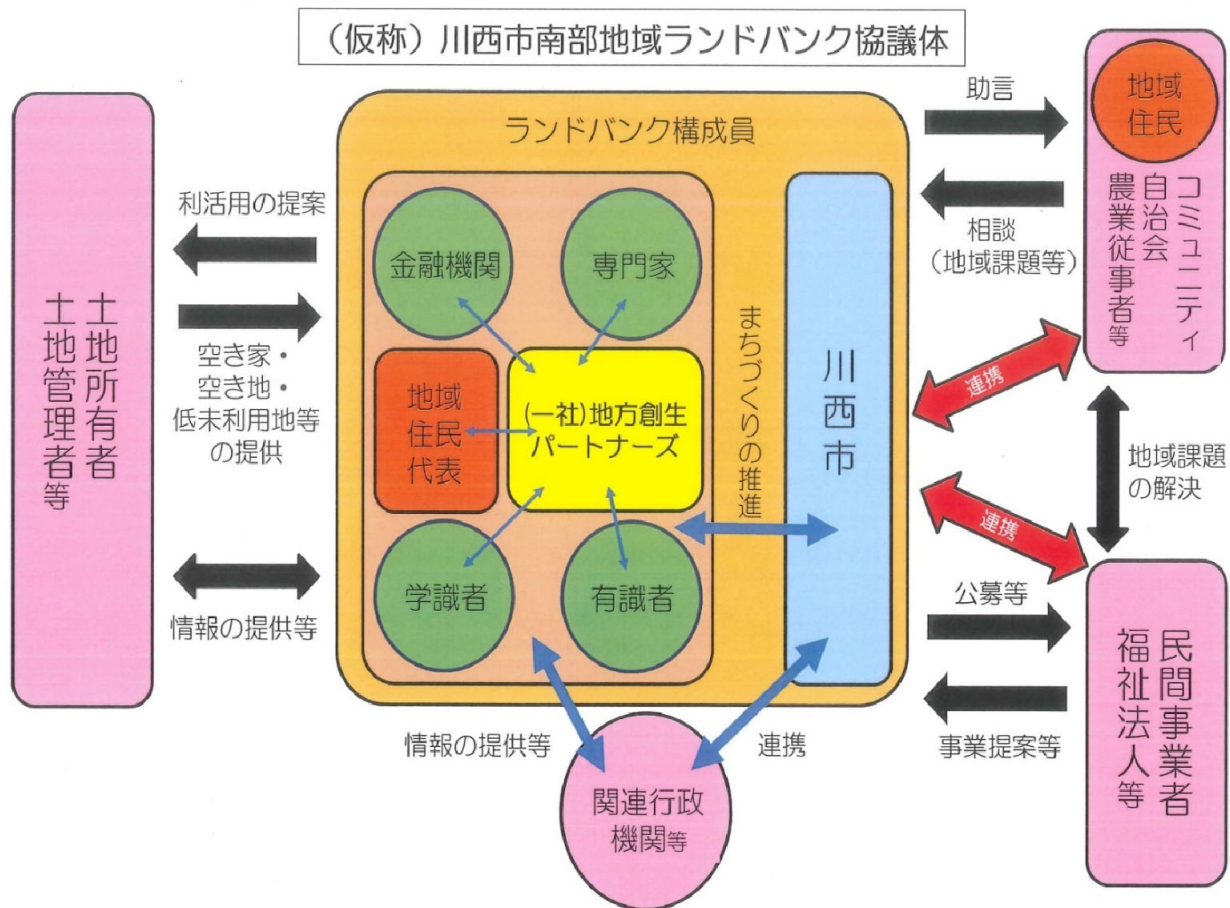
(1) 体制と役割分担

- ① 構成主体：(一社) 地方創生パートナーズ
役割：全体のマネジメントを行う
- ② 構成主体：地域住民代表
役割：地域住民意見を集約し、コミュニティ・自治会のまとめ役を行う
- ③ 構成主体：川西市都市政策部
役割：(2) 川西市の関わり方参照
- ④ 構成主体：金融機関（地方銀行）
役割：金融機関の知見を発揮する
地域課題に対するソリューションの提案・助言をする
ネットワークを提供する
クラウドファンディング等の助言をする
- ⑤ 構成主体：有識者・専門家
役割：有識者・専門家の経験と知識を発揮する
法律的分野の助言・意見をする
不動産等実務的分野の助言・意見をする
ランドバンク運営・マネジメントへの助言・意見をする
- ⑥ 構成主体：学識者
役割：学識者の知見を発揮する。
大学生のフィールドワークを計画・調整する
ランドバンク運営・マネジメントへの助言・意見をする

(2) 川西市の関わり方

- 川西市南部地域整備実施計画（平成 26 年 3 月策定）を推進する
- 川西市都市政策部として構成メンバーに参画し、運営への助言・意見をする
- まちづくり、南部地域整備実施計画、空港周辺環境整備事業、空き家対策等主要テーマに応じた担当者が会議に参加、必要に応じ庁内連携を図る
- 所有者や土地履歴等に関する情報の提供をする（今後の検討事項）

(3) 実施体制図



(4) 事業内容

- 川西市・地域住民自治会等と協議の上、ランドバンク事業取組の受け皿となるモデル組織を構築する。
 - ランドバンク事業取組の受け皿となるモデル組織を構築することにより、川西市・専門家・金融・民間事業者等の参画につなげる。

- 未利用地利活用のパイロット事業として「新たな住民交流拠点(産直市場・自治会館更新等)」を整備し、地域再生・まちづくりの拠点とする。
 - ①買い物難民の解消・地産地消・生活利便事業の誘致（⇒未利用地の流動化）
 - ②高齢者の生き甲斐・健康増進、健康増進・子どもの居場所づくり・学童保育との連携
 - ③持続可能な地域コミュニティの再生（地域活性化・つながり・担い手育成）

- 空き家、空き地の相続対策等の相談体制を構築する。
 - ①土地有効利活用の促進（市の空家マッチング事業との連携等）
 - ②土地所有者や地域住民の不安解消（物件管理・相続・売却等、専門家との連携）

- 川西市南部地域整備実施計画（平成26年策定）の実施計画事業における協働
 - ランドバンクの仕組みを利用し、川西市と住民・事業者が対話する場をつくり、協働主体間のコーディネートの役割を担うことで実施計画の具現化によるまちづくりを共創する。

5. 地域課題の解決に関する取組

(1) 事業環境・状況の把握

9月24日

市とサウンディング事業者グループとの意見交換会（川西市主催）に初参加

参加者：川西市4名・サウンディング事業者グループ4名・（一社）地方創生
パートナーズ2名・地域住民代表2名

内容：川西市のサウンディング公表結果と「行政に期待する項目」の検討状
況について

（一社）地方創生パートナーズが先行するサウンディング事業のコーデ
ィネート団体として参画すること等

(2) 協議体の組成に向けた研究

10月18日 有識者との意見交換（オンライン会議）

参加者：有識者1名・（一社）地方創生パートナーズ3名・専門家1名・地域
住民代表1名

内容：ランドバンクの協議体組成についてのあり方と課題について意見交換

(3) 事業課題の整理と対策

10月25日 市とサウンディング事業者グループとの意見交換会（川西市主催）

参加者：川西市6名・（一社）地方創生パートナーズ3名・サウンディング2
名・地域住民代表2名

内容：事業財源の考え方について

サウンディング事業をランドバンクのパイロット事業とする中での川
西市・空港会社（主な土地所有者）の役割整理について

事業を行う対象土地（市有地・空港会社所有地）及び駐車場用地の提供
方法について等

（４）（仮称）川西市南部地域ランドバンク設立準備委員会の組成

① 10月25日 準備委員会常任委員会議

参加者：常任委員5名（全員）・オブザーバー委員1名

内 容：常任委員5名の選任及び合議による運営、正式委員会の早期発足に努めることについて等

② 11月1日 地方銀行を訪問

参加者：地方銀行2名・常任委員2名

内 容：事業説明と地方銀行同行に準備委員会オブザーバー委員としての参画を
要請

（５）パイロット事業に関する協議

11月15日意見交換会

参加者：川西市6名・常任委員5名・サウンディンググループ事業者3名・
専門家1名・地域住民代表1名

内 容：パイロット事業の事業事例提案（S社：学童保育と習い事のコラボ）
事業の対象土地（市有地）及び当該敷地内自治会館の取扱いについて等

（６）中間報告内容の関係者共有

12月16日 準備委員会と川西市との意見交換会（第1回）

参加者：川西市3名・常任委員5名・オブザーバー委員3名・サウンディン
ググループ事業者2名

内 容：中間報告の内容説明、関係者間の共有及び意見交換

6. その他の取組

・サウンディング事業について(ランドバンクパイロット事業)

昭和39年以降、大阪国際空港に大型ジェット機が就航したことで甚大なる航空機騒音公害が発生し、その対策として国が移転補償事業(土地・家屋の買い上げ等)を実施した。その結果、当該地域からの人口流出や、生活利便施設の減少により、まちの活力が低下することとなった。この背景を踏まえ、川西市は、生活環境の改善と地域コミュニティの再生を目的とした「川西市南部地域整備実施計画」を平成26年に策定し、年次・計画的に当該地域再生のまちづくりを推進することとした。しかしながら、計画で掲げた市道22号沿道の土地(移転補償跡地、暫定緑地)に商業施設、駐車場、医療・診療所施設などの誘致事業については、現時点において実現に至っていない。そこで市はサウンディング型市場調査の手法を用い、広く民間の知見を活用し、当該実施計画の推進を図るものとした。

◎目標：市道22号沿道の移転補償跡地及び市有地を活用、下記の諸事業を実施することで、航空機騒音対策区域の生活環境の改善と地域コミュニティ再生を図るパイロット事業化を目指す。

◎施設等のイメージ：

- ①コア複合施設の整備(自治会館・子ども食堂・学童連携の子どもの居場所・高齢者相談所等)
- ②広場の整備(コミュニティビジネス拠点の創出)
- ③自治会実施の産直市場の発展
- ④常設型貸出ブース(チャレンジショップ)で民間事業者の出店誘致
- ⑤来場者の駐車場整備

7. 工程表

・実践的取組

川西市南部地域整備実施計画（平成26年策定）の地域課題を具現化するためにランドバンクという手法を活用し、地域住民自らが、地域課題解決のため運営する「産直市場」を、未利用地利活用を先導する起点事業とする点、利活用の事業化における住民の合意形成、そして事業成果の情報共有の実施検証と考察を行う。

・協議体の組成

（一社）地方創生パートナーズがコーディネート団体となり、川西市、関係する自治会、コミュニティ協議会、大学、民間事業者、有識者、専門家、金融機関等地元関係者を中心に業務執行の意思決定を行い、業務を遂行するための協議体を組成する。

実施内容	令和3年度									
	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
協議体の組成(行政、地域住民、有識者、学識者、専門家、金融機関等)・運用										
地域住民(自治会等)との合意形成ワークショップ(現状把握、課題、課題解決策)実施と考察										
先行事業(産直市場事業)を起点とした未利用地利活用の事業化(提案と取組)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
行政、住民(自治会等)、参画・協働する民間事業者との事業化協議										
専門家・有識者等との連携、協力推進、情報交換(先進事例の調査・視察を含む)										
ワークショップや勉強会、実践活動等を通じ、参画・協働者の担い手の発掘、育成										
地域住民への事業成果の情報共有(住民向け報告書作成と配布等)と考察										
実施・成果報告書の作成										
川西市版ランドバンク構築に向けた構想づくり(本取組の検証に基づく策案)										

8. 次年度以降の予定

- 設立準備委員会の体制及び文言規定等整備の上、正式委員会の発足・始動
- (仮称)川西市南部地域ランドバンク協議体の発足（準備委員会は発展解消）
- モデル調査事業の継続・段階的实施

- 時期未定（将来、発展的な取組内容）
 - 休耕農地や耕作放棄農地を利活用する事業の検討
 - 農福連携・農商工・学農連携等
 - 空き家、空き地に関する相談支援事業の検討
 - 市空き家マッチング事業とのリンク等

9. 苦労した点、工夫した点

① 設立準備委員会設立について

・苦労した点

委員会の規定、目的、位置付け等の明文化すること。

実働性・持続性のある設立準備委員会をどのように組成していくのか。

構成員の選定、意見調整等をどうしていくかということ。

・工夫した点

（一社）地方創生パートナーズ3名と先行サウンディンググループ事業者代表、地域住民代表の2名の計5名を常任委員（委員会事務局）とした合議体制に加え、専門知見等を提供するオブザーバー委員（5名）とで構成した。

② （仮称）川西市南部地域ランドバンク設立に向けての意見交換会について

・苦労した点

「ランドバンク」、「コーディネータ」等の言葉の定義が一般化されておらず、関係者間でもイメージ認識が異なっていた。言葉の定義を明確にすること。

・工夫した点

参加者の認識を統一するために概念図などを作成し、丁寧な説明に努めたこと。

外部の学識者と準備委員会常任委員候補者とでランドバンクについてのオンライン意見交換会（勉強会）を行ってきたこと。

③ サウンディング（パイロット）事業について

・苦労した点

市の具体的な支援内容や利活用対象土地（市有地及び移転補償跡地）の提供方法（貸付か売却か）の方向性の整理をすること。

川西市の積極的な財政的支援がないこと。

川西市南部地域整備実施計画とのリンクをどうしていくかということ。

- 工夫した点

サウンディング事業者グループに新たに（一社）地方創生パートナーズが参画した。
地域課題解決に取り組む自治会主催の先行事業（産直市場事業）のパイロット事業化したこと。

川西市実施のサウンディングに応募した民間事業者グループとの協働を図ったこと。

10. 取組の成果と課題

● 運営組織上の問題

(一社)地方創生パートナーズが参画し、事業コーディネータ団体として行政、地域住民、民間事業者等の調整役としての役割を果たすことが期待されたものの、期待通りにいかなかった。

- ① 事業コーディネート団体として、運営マネジメント・提案力・内外調整力を高める必要がある。
- ② 事業コーディネート団体が事業環境・川西市南部地域実施計画及び経緯・地域状況等を理解する時間が不足していた。

● 設立準備委員会運営の問題

- ① 準備委員会内の情報共有、ガバナンスに課題があった。
- ② 準備委員の選任・構成に時間がかかった。
- ③ 中間報告以降は常任委員間会議を開催せず、正規の設立準備委員会も未開催のままとなった。

● 事業の計画的推進力の問題

ランドバンクのパイロット事業と位置付けた先行サウンディング事業を計画的に推進するPDCAができていなかった。

→ 進行管理上の問題として当初計画に掲げた住民向けワークショップの開催等の各種実施計画事業が未着手となった。

● 地域の理解・信頼関係の問題

事業の理解を得るための住民向けワークショップ・アンケート調査等が実施できていないこともあり、地域住民の理解が深まらず、事業者としての信頼関係の構築ができなかった。

●認識のズレの問題

準備委員会の組成の遅れやコーディネート団体の調整力の不足により、事業のキーワードである「ランドバンク」や「コーディネータ」等の定義や役割について十分に協議することが出来ず、コーディネート団体、行政、地域住民、その他関係参画者間における事業像や認識のズレが生じたままとなり、モデル調査として当初予定していた細事業に取り掛かることが出来ずに終わってしまった。

●ランドバンクの可能性

従来の行政と事業者だけでは立ち行かなくなっているまちづくりをランドバンクという協議会を構成することで、民間の事業者や金融機関、法律専門家、不動産業者有識者、学識者が同じテーブルに乗り議論をすることができる。また、こうした人たちの背後には多くの有識者、事業者とのネットワークがあり、こうした知識、経験、ネットワークを活用できる可能性を見出すことができた。

また、地域の中にも様々な人材がおり、人材発掘・育成、農福連携等の新たなまちづくりができる可能性を見出すことができた。

地域のことは地域のことで解決するだけでなく、創意と工夫を行うことで外部からの関係人口を増やすヒントを得ることができた。

●空き家、空き地、低未利用地対策のプラットフォーム

今回では、行政や住民、法律専門家、不動産業者等が揃うことで、現時点での対策、未然対策等のプラットフォームの構築、また、ここに来れば解決へのヒントを与えてくれる仕組みの可能性ができた。

11. 提言等

- ゼロから協議体を組成するために、第三者の立場で行政や地域の中に直ちに入っていくことが困難であった。合意形成及び実践的な取組みの中核を担う役割について、コーディネータ団体たる事業者には、一定の実務スキルや経験・知見等が求められる。
- 協議体の組成にあたっては、組成後に収入を確保するなど安定した運営基盤を維持していくため、特に当初活動期において責任ある運営を担保する財源が必要である。
- 地域住民の信用を得るために国や自治体からの何らかの活動与信（例：((仮称)ランドバンク推進法人等)を与えることが望ましい。
- 事前に地域の事業に取り組んでいる団体等ならいいが、今後新たに地域の事業に参加するコーディネータ団体でもランドバンクの仕組みを国民が共通理解できるようにする必要がある。

(川西市における当モデル調査事業後の展望)

- 川西市におけるランドバンク事業への展開と展望
当該ランドバンク協議体の組成を通して、当該パイロット事業を推進、具現化すること(地域住民にもわかる成果の見える化、事例化)により、その成果やノウハウを川西市版ランドバンク構築につながることを展望する。
本事業は、市の行政課題(将来潜在的行政コストの削減等)、また持続的な地域まちづくりにおける多様な課題の解決に寄与する取組みの起点として評価したい。