

令和 2 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

「地域密着ランドバンクに向けた
プラットフォーム構築化事業」

報告書



令和 3 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. プラットフォーム構築化の検討	03
1) 地区内空き地情報のストック	…04
2) 支援メニューのストック	…07
3) 多文化共生ガーデンの経過観察	…08
4) 空き地活用化事業モデルのケーススタディ	…11
5) 土地所有者向け草刈りサービスの検討	…18
6) プラットフォームの検討	…19
5. 市の支援制度等の改良および地域密着型ランドバンクのあり方検討	20
1) 様式・手続きフローの改良提案	21
2) 地域密着バンクのあり方、コーディネーター登用提案	25
6. まとめ	28
7. 今後の取り組みについて	28
8. 提言など	29

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、所有者や自治会にかわり、第3者的に管理活用していく主体・仕組みのモデルを地域密着で推進していくために地域密着の情報・ネットワークを備えたプラットフォーム構築に向けた実装やその役割の検討をおこなう。

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

1. プラットフォームの構築化の検討

みんなが使える空き地 (スポンサーひろば)

開かれた場での管理・活用化

地域内の企業・団体など

非会員
出資協賛
企業信用
有料レンタル
無料レンタル
自治会・まち協・住民

売上分配
維持管理運営
プラットフォーム会員

プラットフォーム

空き地情報・支援策のストック
活用者・専門家ネットワーク
出資者ネットワーク
行政ネットワーク

プラットフォーム事務局
会員団体へ委託

プラットフォーム事務局

会費・寄付
適正管理化

空き地ストックの紹介
近隣調整・権利調査
所有者への交渉
補助金・協賛マッチング
土地貸借売買仲介
土地賃借売買仲介
活動の継続支援

有料・無料
サービス
公的委託費等
分配・売上

管理不全地へのアプローチ

空き地所有者へのアウトリーチ
空き地等出前相談会
地域からの情報による訪問
公的支援メニュー紹介

空き地の維持管理サービス
草刈り・点検など管理サービス

空き地を手放したい所有者へのワンパッケージサービス
ごみ回収・更地整備
専門家紹介（税理士・司法書士）
土地貸借売買仲介
公的支援メニュー紹介

地域の価値の向上

地域の社会的活動団体等による管理・活用

各団体のミッション実現のための管理活用化

多文化共生
多文化交流農園

若者定住促進
畑付きの低コスト住まい

高齢・障害福祉
高齢者居住支援
リハビリ畑
はたけサクル

着地型観光
ゲストハウス
サ高住・デイサービス・グループホーム・放デイ
ガーデンパーティ付き
or 農作業でキャッシュバック

こども福祉
家庭的保育事業所
企業内・企業主導型保育所
森のようちえん
おでかけ広場

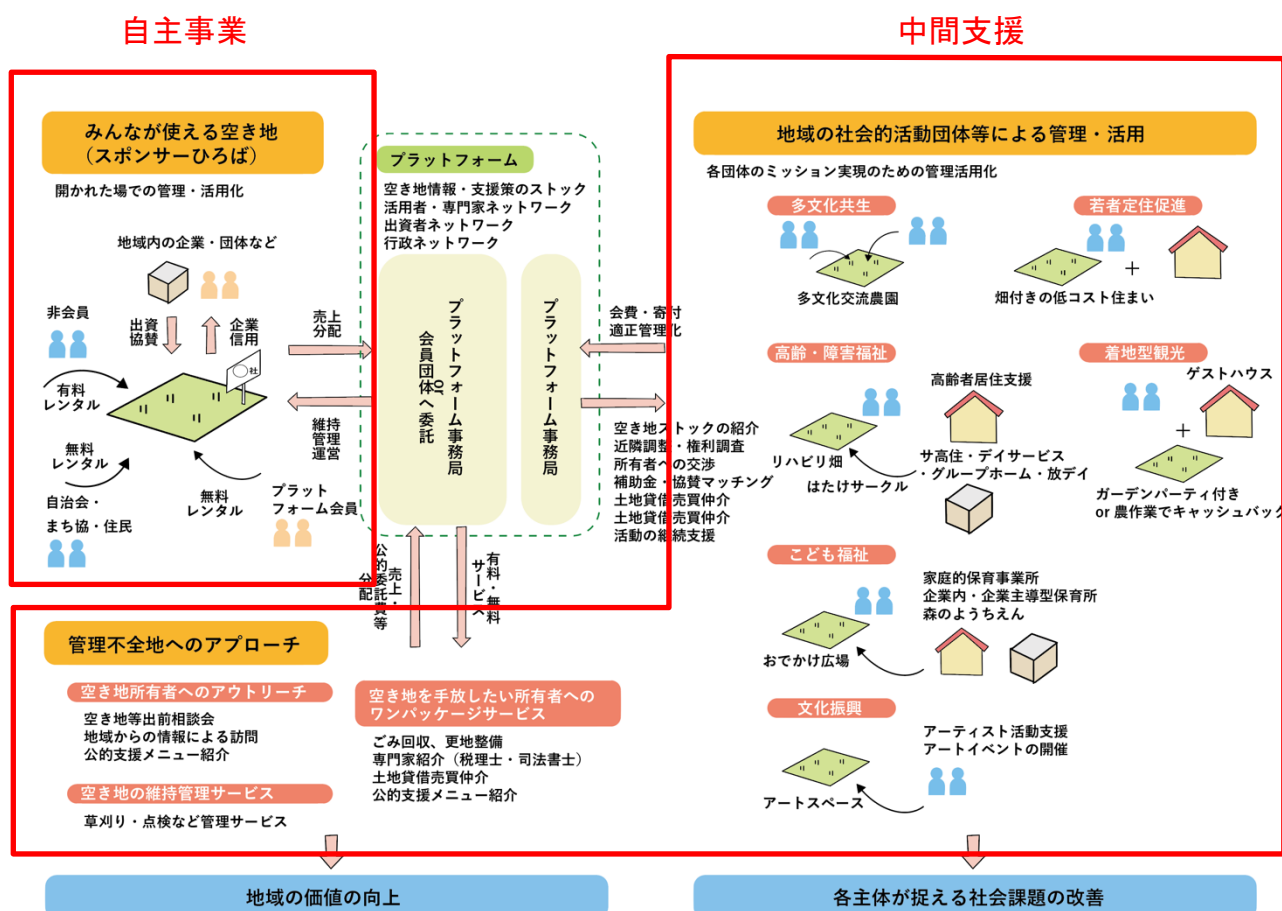
文化振興
アーティスト活動支援
アートイベントの開催
アーツスペース

各主体が捉える社会課題の改善

神戸市・公社へ、全市の支援策やバンク制度について運用手続き簡便化等の改良検討を協議した。また、全市の地域利用バンク制度について、地域密着コーディネーター運用の可能性を含め、あり方について検討を行った。

4. プラットフォーム構築化の検討

以下のプラットフォームイメージのうち、大きく自主事業と中間支援に分け検討をすすめる。中間支援のうち、社会的活動団体による管理活用については、昨年のモデル調査業務にて「各団体がひとつの空き地を主体的に管理活用していくのは難しい」という意見が多かったため、まずは、ことデザインが自主事業として活用化したものの一部を活用していただくことを念頭に、今後の余白として残しておく。



このイメージに近づけるため①地区内空き地情報のストック②支援メニューのストック③多文化共生ガーデンの経過観察を行ったうえで④空き地活用化事業⑤土地所有者向け草刈りサービス⑥プラットフォーム（見守り体制）をメインに構築化検討を図った。

1) 地区内空き地情報のストック

<対象範囲>



新長田南部地区（国道2号より南側）
真陽地区、二葉地区、駒ヶ林地区の
エリア約60ha

腕塚町1～10丁目／久保町1～10
丁目／二葉町1～10丁目／西尻池町
3～5丁目／庄田町1～4丁目／駒
ヶ林町1～6丁目／駒栄町1～4丁目
（再開発エリアを除く）

<作業フロー>

現地を踏査し、現状空き地の位置と状況を記録、写真撮影

○対象は、見かけ上空き地 ※駐車場は省く

○記録項目

- ・前面道路幅
- ・残置物
- ・フェンスの有無
- ・設備の有無
- ・管理委託先情報
- ・現況写真

○管理適正度でランク分け

A



B



C



現状空き地の権利調査 登記情報から、面積・所有者・登記年などを記録

分布図、リスト、台帳をつくり、情報をストック

※今後、関係者ヒアリングなどで内容を充実→使えるストック情報に

<調査方法>

調査員が地区内を踏査

スマートフォンにて

- ①空き地情報をグーグルフォームに入力
- ②写真撮影（3枚程度）
- ③地図画像へ位置記録



調査風景



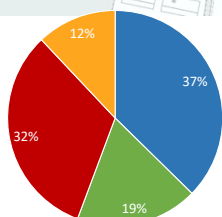
<調査結果（ストック成果）>

・プロット図



・管理適正割合

- A 良好 (37%)
- B 中程度 (19%)
- C 不良 (32%)
- 活用中 (12%)



・ 空き地物件リスト

整理番号	所在地	フェンス	設備	残置物	管理 適正度	地番	所有者	最終登記 年月日	備考
久保2-01	長田区久保町2丁目	無	無	有	A			平成23年3月27日	
久保2-02	長田区久保町2丁目	有	無	有	B			平成1年7月6日	
久保2-03	長田区久保町2丁目	有	無	無	B			令和2年1月21日	
久保2-04	長田区久保町2丁目	有	無	無	C			平成20年3月1日	
久保3-01	長田区久保町3丁目	無	無	無	A			平成30年12月20日	
久保3-02	長田区久保町3丁目	有	無	無	B			平成21年2月10日	
久保3-03	長田区久保町3丁目	無	無	無	B			令和2年7月17日	

※町ごとにファイル管理（台帳の目録として活用）

・ 空き地物件リスト（見本）

■新長田南部空き地物件台帳

所在地	久保 町 8 -	物件No.	久保8-01	管理不全度	A
-----	----------	-------	--------	-------	---

1. 物件概要

登記上の 情報	地番	34	使用・管 理 の状況	前面道路	2～4 m		
	面積	68㎡		土地の用途	駐車場		
	登記年月日	昭和45年9月14日		構造・存置物	基礎	フェンス	無
	所有者	単独		設備等	水栓	その他（ ）	
				管理委託先	なし		

備考	コンクリート土間だがヒビ割れ多く、雑草も生えている
----	---------------------------

現況写真

撮影年月日： 2020年7月2日

2. 連絡先

所有者	氏名			
	住所	神戸市長田区久保町 8		
	電話・メール等	078-584-〇〇〇〇		
管理者	氏名	同上	所有者との関係	
	住所			
	電話・メール等			

3. 意向

活用意向	・ 売るのはいつでもいいらしい	活用の可能性： 有
	・ 不特定の個人に貸すことは考えていない	

2) 支援メニューのストック

<建築指導部安全対策課所管メニュー>

1. ふるさと納税で空き家・空き地の管理
ふるさとチョイス（草刈り）※税の減免
ふるさとチョイス（植木の選定）※税の減免
https://www.city.kobe.lg.jp/documents/8796/hurusatonouzeitirashi_r2.pdf

2. 草刈協力事業者登録制度（どこに聞いていいかわからない場合に活用）
見積依頼書のひながた
https://www.city.kobe.lg.jp/documents/8796/r2_kusakarimitsumoriiraisho.pdf
業者一覧表の公表
https://www.city.kobe.lg.jp/documents/8796/r2_kusakarijigyoushaitiran.pdf

3. 所有者による自主改善促進に関する技術的援助（指導案件に限る）
専門家派遣制度（原則2回まで）
相続人調査等補助制度（弁護士又は司法書士への報酬1建物1回）
剪定伐採等補助制度（1/2補助、上限：立木60万円、雑草5万円）
応急的危険回避措置補助制度（1/2補助、上限30万円）
土地所有者等補助制度（財産管理人選任申立等の経費一部補助）
土地建物寄附受け制度
https://www.city.kobe.lg.jp/documents/8796/gijututekienjoyoukou_akiya_r020701.pdf

<都市局空家空地活用課所管メニュー>

1. 空き家空き地地域利用バンク制度
https://www.smilenet.kobe-sumai-machi.or.jp/vacant/akiya_bank/

2. 神戸市空き家・空き地地域利用応援制度
空き地地域利用整備事業補助（最大100万円）
仲介手数料・登記費用の補助（最大40万円）
地域利用のため無償貸し出しの場合、固定資産税相当額の補助
整備アドバイザー無償派遣
https://www.city.kobe.lg.jp/documents/3393/ouenseido-panfu202010.pdf

3. 空き家等活用相談窓口（すまいるネットでの相談）
一般相談／専門相談／民間事業者（3社程度）からの提案
https://www.smilenet.kobe-sumai-machi.or.jp/vacant/

4. 住環境改善支援制度（隣地統合）
隣地統合の際にかかる費用（測量、登記費用、仲介手数料など上限 50 万円）
隣地統合後の歩路整備にかかる工事費（1/2 補助、上限 50 万円）
https://www.city.kobe.lg.jp/a94208/kurashi/sumai/jutaku/information/rinchitougou.html

<都市局まち再生推進課所管メニュー>

1. 密集市街地隣地統合事業（密集重点地区に限る）
隣地統合の際にかかる費用（測量、登記費用、仲介手数料など上限 80 万円）
隣地統合後の歩路整備にかかる工事費（全額、上限 50 万円）
https://www.city.kobe.lg.jp/a96653/shise/kekaku/jutakutoshikyoku/misshu/rinchitougou.html
2. まちなか防災空地事業
活用する地域団体に整備費補助（9 千円/㎡+30 万円、上限 150 万円）、所有者に固定資産税免除
https://www.city.kobe.lg.jp/a96653/shise/kekaku/jutakutoshikyoku/misshu/matinakabousaikuuti.html

<活用者向け、活動補助メニュー>

1. 地域づくり活動助成（各区まちづくり課 各上限 30 万円、3～5 年）
https://www.city.kobe.lg.jp/h53961/kuyakusho/nagataku/machizukuri/chiikizukurikatsudo.html

3）多文化共生ガーデンの経過観察

活用化の検証のため、団体への中間的支援を通じて、昨年度に引き続き経過観察を行った。

<多文化共生ガーデンとは>

新長田は多くの民族（コリア、ベトナム、中国、ミャンマー等）が定住し、食や祭りなど様々な文化が息づいている。彼らの食生活に無くてはならない作物を育て収穫し、各国の料理で多民族が交流し、文化の違いによってうまれる誤解や差別意識をやわらげることを目的としている。



<観察結果・成果>

①運営メンバー、関係者などの経過

- ・ 設立時期は代表の金千秋氏ふくめ 3 名程で実働メンバーを見つけれないまま整備までを行う。
- ・ 実働メンバーの巻き込みのため、相談を持ちかけていたカトリックたかとり教会の信者コミュニティ（在日ベトナム人のコミュニティの核となっている）から農園完成後やる気を認められ積極的に関わってくれることになる。



・整備から参加していたタイ氏がピーク時期の秋ごろまで農園長として初年度の主な世話を担う。収穫・植え替え時期などに数名が参加する動きが見え始める

・秋以降、タイ氏が2代目農園長としてトゥアン氏を任命。世代交代が図られ、以降若者を含めた参加の幅が広がる。

・代表の金千秋氏は当初から、管理者の立ち回りを行い、広報や視察受け入れ窓口、補助金申請などの後方支援を行い、実働はベトナム人コミュニティに任せている（視察者のヒアリングも実働する本人たちに回答してもらうよう意識している）。

②活動内容、頻度、活動経費

・ハイシーズンは一人が毎日水やり（夏は1日3回）、収穫・植え替えは年3～4回を5～6名で行う（子供が参加することもある）、ねこ対策などメンテナンスも年に1～2回ある。

・FaceBook ページを主な広報媒体としており、月に5～6回程度の情報発信を継続している。

・活動資金は主に「長田区地域づくり活動助成（30万円上限／年、3～5年の活動初動期の支援）」を活用。主な経費は土・肥料・ねこ用柵など農業用資材が大半を占め、種苗などは比較的少ない経費で賄っている。水道使用量は2ヶ月で2000円弱（年間12000円程度）。

・区の活動助成がなくなるまでに、収穫物を地域イベントなどで買ってもらい活動費を賄っていくことも検討中。

③収穫物

パクチー、レモングラス、ヘチマ、唐辛子、ミント、しそ、空芯菜、キャッサバ、ナス、トマト、大根、人参、春菊など種類を変えながら5回位の収穫を重ねている。発育は良好。

④効果、影響など

・ご近所と顔見知りの仲に：あいさつの徹底や収穫物のおすそわけなどで近隣との関係は良好。ある程度の住民は活動を認知しており、メンバーも住民の顔と名前が一致するようになっている。

・定住外国人をめぐる課題解決の好例として注目されている：新聞取材や大学研究室の視察、JICAの外国人向け講座の研修の場などさまざまな注目がある。



多文化共生 育てる畑



ベトナム出身のトラン・ミー・トゥアンさん(右)らが世話をしている「多文化共生ガーデン」＝長田区駒ヶ林町3

長田区

阪神・淡路大震災後、空き地になっていた場所を使って、昨春に開園した「多文化共生ガーデン」(長田区駒ヶ林町3)が、地域の居場所づくりに一役買っている。海外出身の住民らが母国の食材を育て、食卓などで交流している。(小谷千穂)

韓国やベトナム出身の市民、運営。約90平方メートルの空き地を、約10人でつくる「新長田多市」から借りて、地域住民らと文化共生ガーデン友の会が、草取りや装飾の準備を進め、

海外出身住民 母国の野菜栽培し交流

昨年春から野菜を植え始めた。パクチー、レモングラスといったベトナム料理に使う香辛野菜や、トウガラシ、空心菜、キャッサバ芋などの食材を育てる。これまで数回、収穫した野菜を使った生春巻きなどをメンバーで食べるイベントを開いた。また大根やチンゲンサイも作り、近隣住民におすそ分けしているという。

農園管理を主導しているベトナム出身のトラン・ミー・トゥアンさん(44)＝同区＝は、母国で農業をしていた。25年前に来日。ベトナム料理に使う食材がスーパーでは手に入らず、寂しい思いをしたという。野菜の栽培やイベントを通じて、長田に住む地域住民との交流がどんどん増えてうれしい。

コロナ禍が過ぎれば、地域住民を呼んで飲食イベントを企画したいと意気込んでい

神戸の建築家 所有者と利用者つなぐ



空き地の「地域利用」として、所有者の固定資産税も非課税となった「多文化共生ガーデン」と角野史和さん＝神戸市長田区

阪神大震災 26年

阪神大震災で倒壊した家屋が撤去された後、いまなお手つかずとなつている空き地は神戸市内で約1万カ所に上るとされる。同市内の建築家、角野史和さん(40)は点在する未利用土地の問題を「震災の後遺症」と表現。空き地の地権者(活用したい人のマッチング)事業を手がけ、地域の防災拠点としても役立てようとしている。

(藤木桂平)

震災で甚大な被害を受けた神戸市長田区、住宅街の一角に昨年、タイコンやナス、パクチーなどの菜園が誕生した。運営するのはこの地域に暮らすベトナム人入居者外国人

角野史和さんの調査では、長田区南部の駒ヶ林町周辺だけでなく、空き地は約160カ所に上る。それが定期的な手入れや固定資産税の支払いという形で、高齢者を中心とする所有者の負担となつていく。こうした空き地では、建物の基礎部分が被災後そのまま残っているケースもあり、建物を再建するにも費用がかさむ。震災から四半世紀を経て、未利用地が多く残るのはこんな背景があるからだ。

そこで角野さんが始めたのは、空き地の所有者と有効活用したい人とのマッチング支援。30年このまま空き地の利用促進に取り組み始めた神戸市とともに活動を展開した。昨春、約2年がかりで完成

震災空き地 交流の場に

で、名称は「多文化共生ガーデン」。震災で家屋が倒壊してから、長く空き地となつてきた場所だ。手近な野菜つくりの場所を探していた外国人と、土地をもてあましていた所有者を結びつけたのが、同区の建築設計事務所「こと・デザイン」で代表を務める角野さんだ。

市と連携し利用促進神戸市が平成26・27年に長田区に重点区で行った実態調査によると、同区内の空き地は約3100カ所に上る。市全体では約1万カ所と推計されている。

角野さんの調査では、長田区南部の駒ヶ林町周辺だけでなく、空き地は約160カ所に上る。それが定期的な手入れや固定資産税の支払いという形で、高齢者を中心とする所有者の負担となつていく。こうした空き地では、建物の基礎部分が被災後そのまま残っているケースもあり、建物を再建するにも費用がかさむ。震災から四半世紀を経て、未利用地が多く残るのはこんな背景があるからだ。

そこで角野さんが始めたのは、空き地の所有者と有効活用したい人とのマッチング支援。30年このまま空き地の利用促進に取り組み始めた神戸市とともに活動を展開した。昨春、約2年がかりで完成

4) 空き地活用化事業モデルのケーススタディ

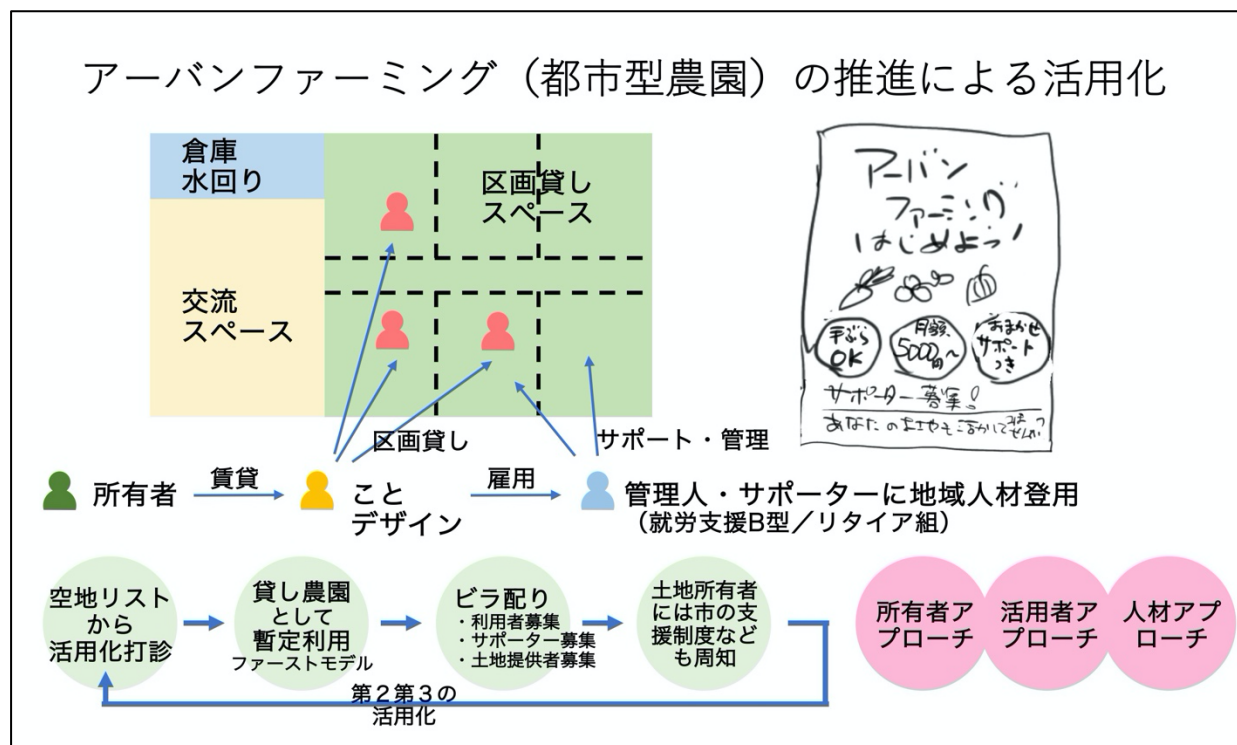
昨年度のモデル調査業務において、社会的活動団体による空き地活用についてヒアリングを行ったところ「主体的に管理活用していくのは難しい」、「ことデザインが主となって活用するなら一部の活用は可能性がある」等の意見が多かったため、自主事業としての活用化を検討した。当初「みんなで使える空き地」という構想を立てていたが、以下の新たな視点に立って検討するほうが持続可能であるとの想定から一部活用イメージを変更し進めた。

<活用モデル検討の視点>

- ・多文化共生ガーデンの実績により、都市部でも十分農作物が育つことがわかった。
- ・事業性をもった活用プランでないと継続性が担保できない。
- ・塩漬け中の土地所有者に暫定活用の動機を持ってもらうためには金銭リットを創出する必要がある。
- ・都市農業（アーバンファーマーミング）を推進することで、新たなサービスとニーズを産み、需要と供給がマッチングできれば、それが結果的に活用化のプラットフォームになりうるのではないか。

<活用モデルのスキーム>

上記視点に立って、構想した活用モデルのスキームが以下の通りである。



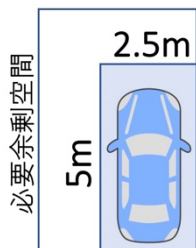
- ・所有者アプローチ：空き地のリストからモデル活用を打診し、ファーストモデルを実施。成果が上があれば、第2第3の土地所有者へ打診。
- ・活用者アプローチ：社会的活動団体に加え、特にマンション住民（子育て世代、リタイア世代）などにまちなかで農作物を育てる場（新たな地域の魅力）を提供する。
- ・人材アプローチ：農園を見守るサポーターとして、地域のリタイア世代や就労支援B型事業所などの仕事や活躍の機会につなげ、健康福祉や障害者福祉の課題解決にもつなげる。

<所有者にとっての土地運用スキームについて検討>

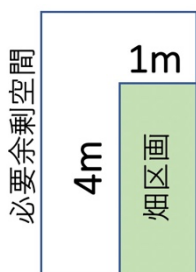
空き地所有者が積極的に活用を図りたいと思えることがポイントであるため、この事業が土地所有者にとって有用であるか土地運用スキームを検討した。

対象地区内では、車道に面した未低利用地は大半が駐車場として活用または暫定活用されている。これら駐車場運用と比較することにより、貸し農園での土地運用スキームと月額価格を検討した。

駐車場運用スキームとの比較（所有者自身が事業をして運営を代行する場合）



駐車に必要なスペース: 1台あたり約 23 m²
 月額料金: 約 12000 円(新長田地区において調査)
 → 12000 円 ÷ 23 m² = 1 m²あたり 521 円
 管理費 10%とすると
m²あたり 468 円の収入 (100 m²で 46800 円/月)



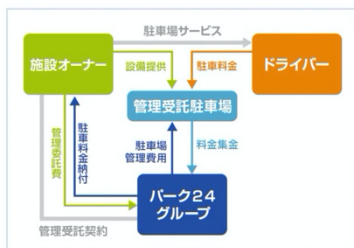
4 m²の畑区画に必要なスペース: 1区画あたり 10 m²
 月額料金: 5000 円の場合
 → 5000 円 ÷ 10 m² = 1 m²あたり 500 円
 管理費 40%とすると
m²あたり 300 円の収入 (100 m²で 30000 円/月)

- ・ 運営委託しない場合は月額 5000 円で駐車場に匹敵する収入が得られる。
- ・ 運営委託する場合は管理費が割高になりそうだが、少なからず金銭メリットがある。
- ・ 車が入れない、いわゆるアンコ土地において新たな土地運用の選択肢になりうる。

続いて、土地運用の2つの形態について駐車場運用モデルからヒントを得た。土地所有者の望みに応じて、いずれかを選択できると良いが、事例がうまれてない初期では土地所有者のリスクが少ないサブリース型でモデル実施するほうが良いと考える。

運営代行型

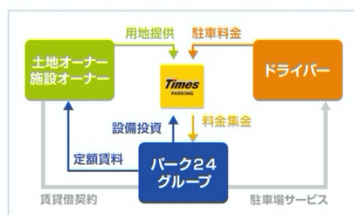
タイムズ駐車場のビジネスモデル参考



- ・ 所有者自身が整備し、事業を行う
- ・ サービス事業者に管理を委託する
 → (売上ー管理費) がオーナーの収入に

土地所有者にとってハイリスク・ハイリターン

サブリース（借り上げ）型

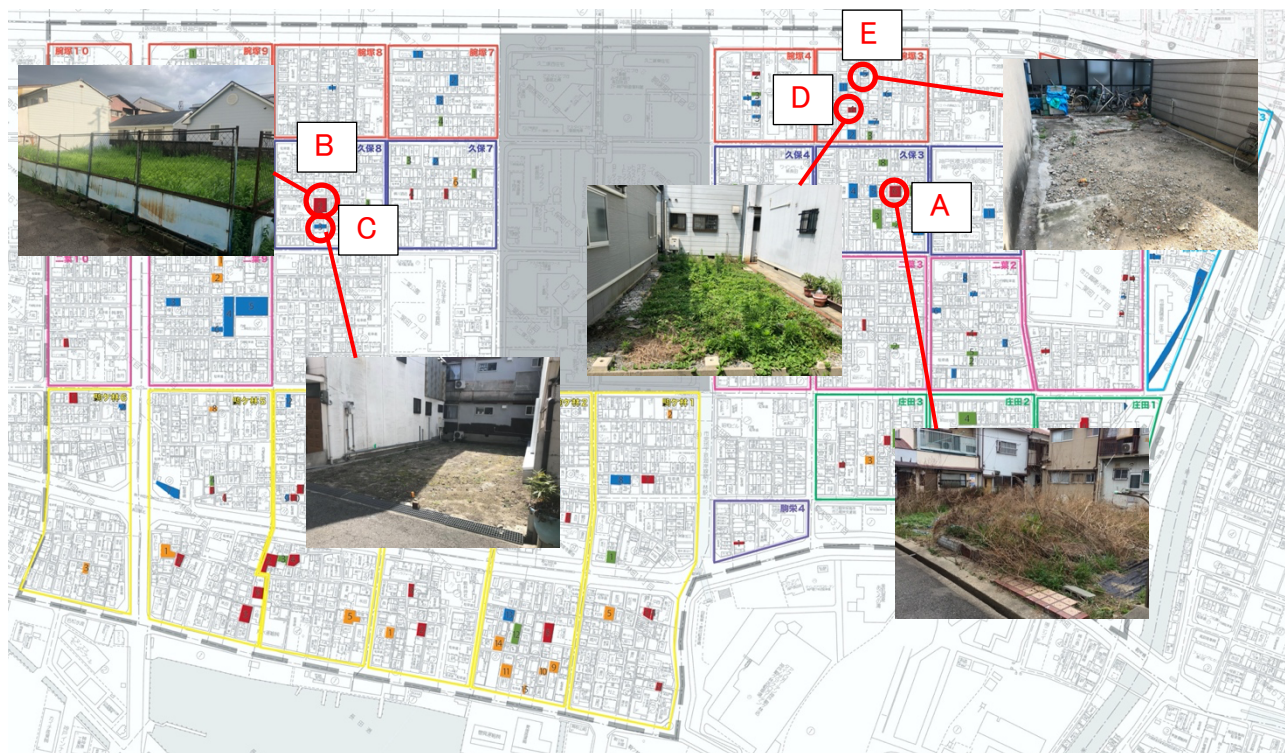


- ・ 所有者から事業者が土地を借り上げ事業を行う
- ・ 事業者が整備・管理する
 → 賃借料を抑えないと、事業が成り立たない

土地所有者にとってローリスク・ローリターン

<候補地の絞り込み>

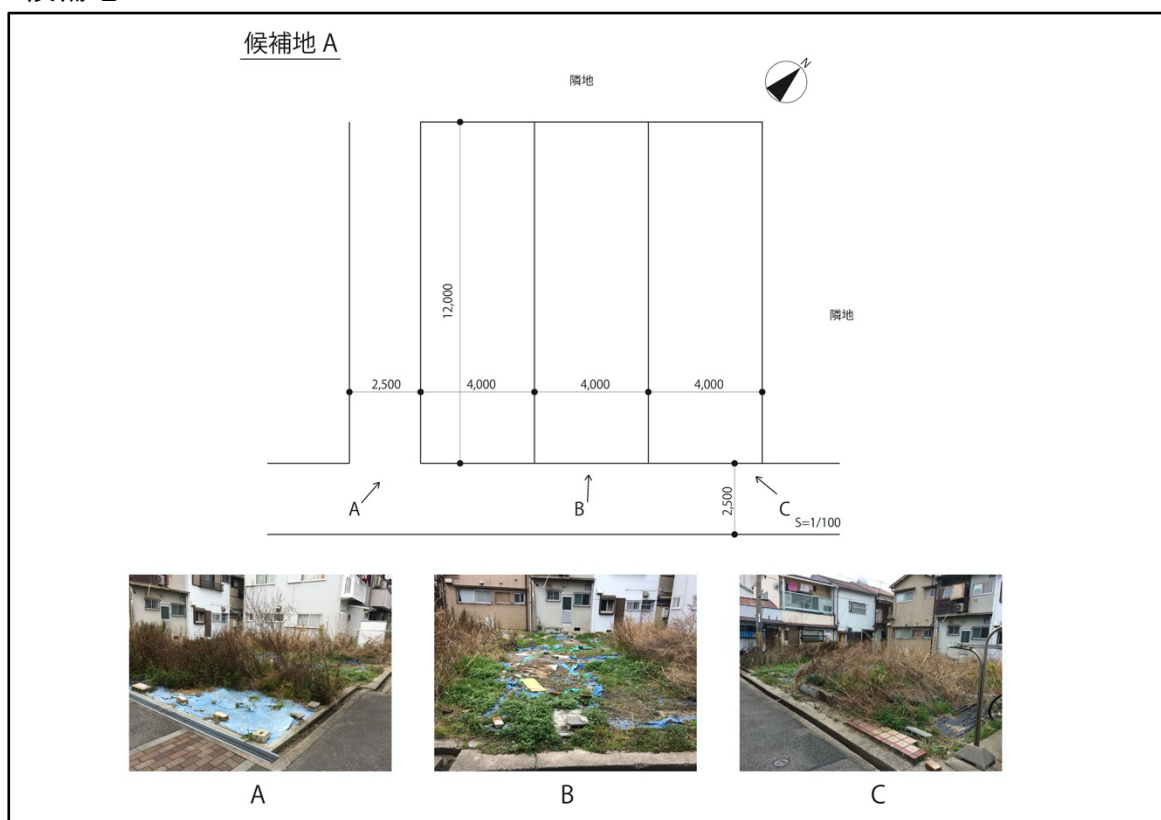
「地区内空き地情報のストック」で調べた空き地情報をもとに、ケーススタディをおこなう候補地を絞り込んだ。



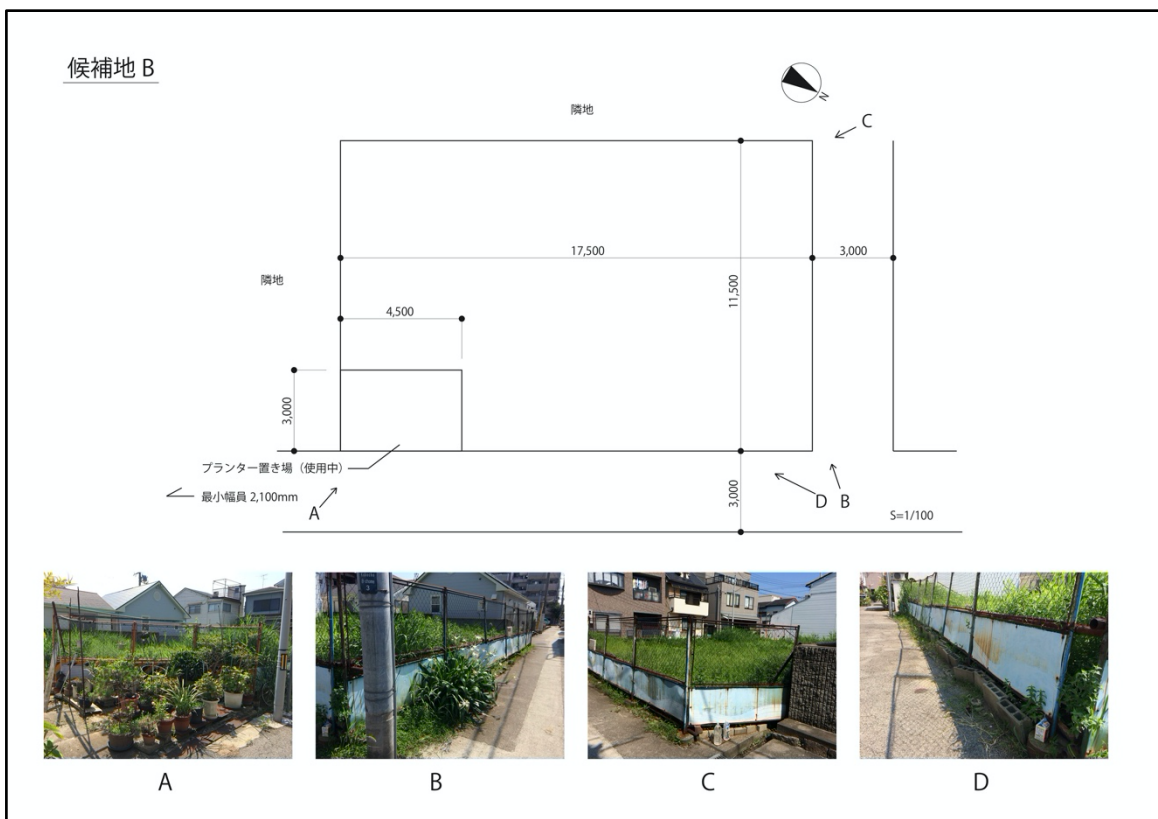
<候補地の測量>

上記候補のうち、A, Bについてはすでに測量を行っており、のこり C～E について現地測量を行った。

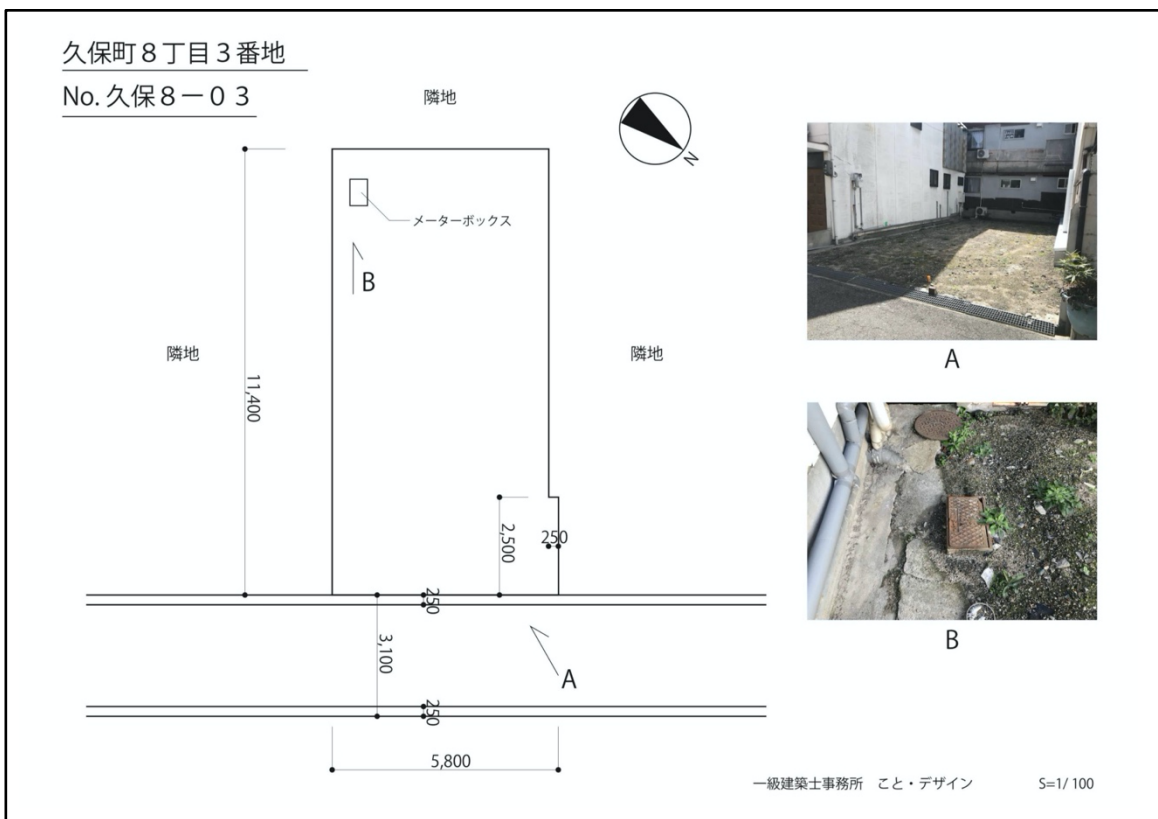
候補地 A



候補地 B



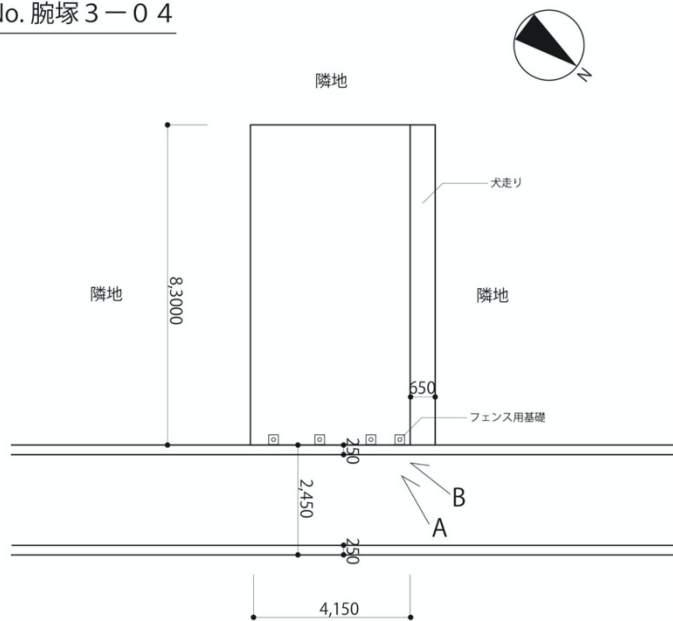
候補地 C



候補地 D

腕塚町 3 丁目 4 番地

No. 腕塚 3 - 0 4



A



B

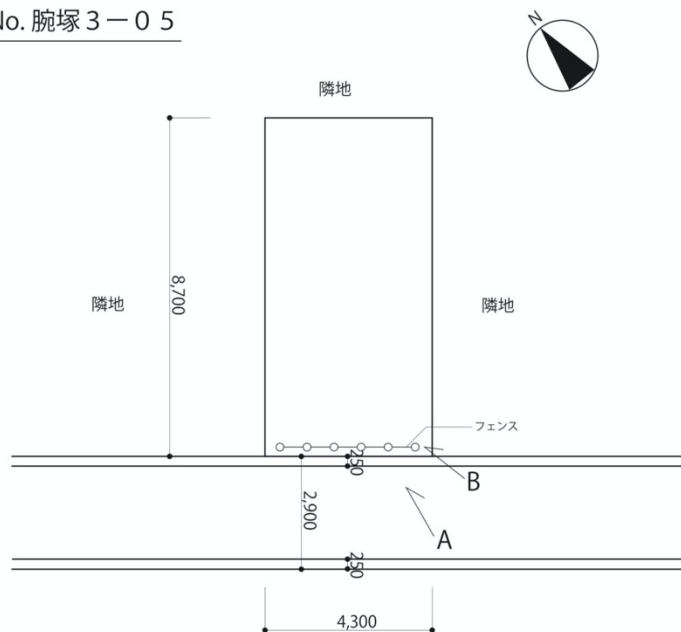
一級建築士事務所 こと・デザイン

S=1/ 100

候補地 E

腕塚町 3 丁目 3 番地

No. 腕塚 3 - 0 5



A



B

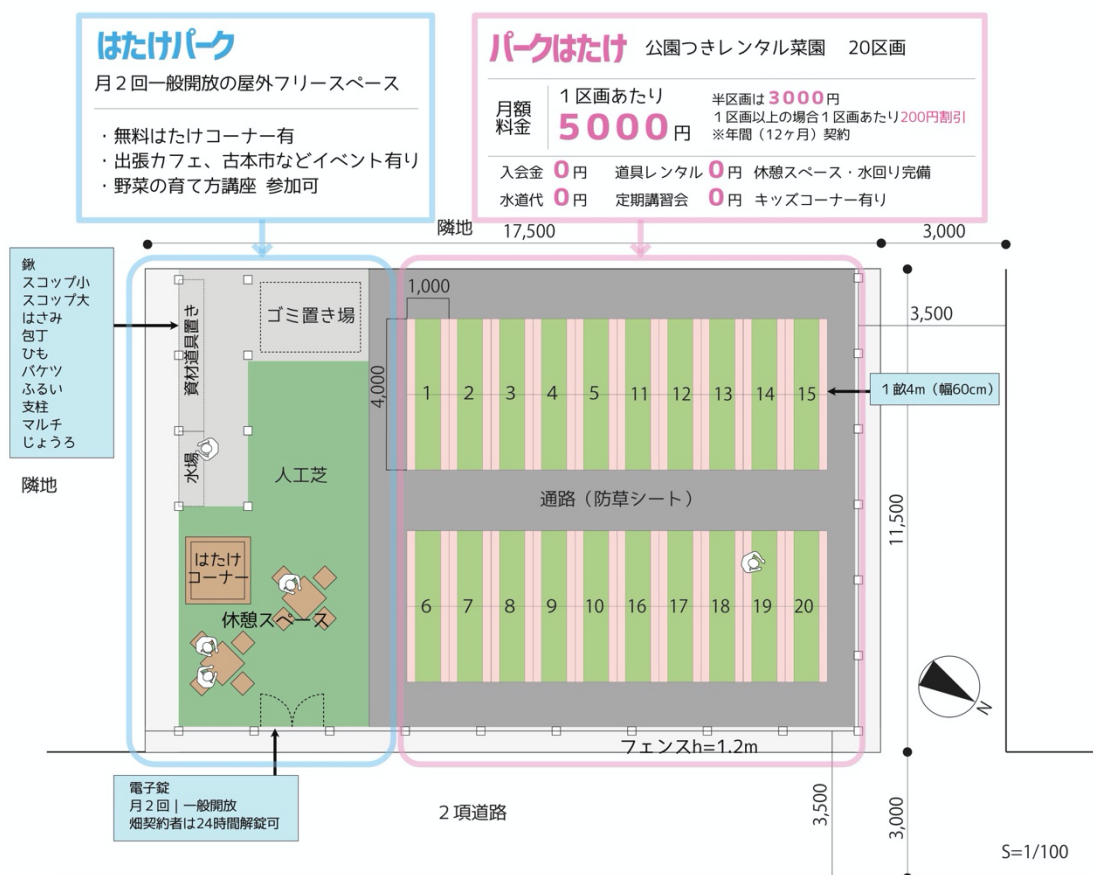
一級建築士事務所 こと・デザイン

S=1/ 100

＜活用プランの作成（ケーススタディ 1）＞

事業を行う当事務所から近く比較的区画を多く確保できる面積の候補地 B を活用プランのケーススタディ対象地として選び検討を行った。

●事業及び整備計画図（補助金なし）



●資金計画（補助金なし）

補助なしの場合（交流スペース＋事業20区画）

イニシャルコスト

支出

草刈り整地	¥350,000
フェンス工事	¥350,000
芝生、防草シート	¥100,000
水道工事	¥500,000
流し、資材置き場	¥250,000
畑土	¥150,000
イス・テーブル等	¥100,000
	¥1,800,000

広告費	¥200,000
-----	----------

収入

自己負担	¥2,000,000
------	------------

ランニングコスト

年間収入（事業部門）

レンタル売上	¥720,000	フルで120万の60%
--------	----------	-------------

年間支出（事業部門）

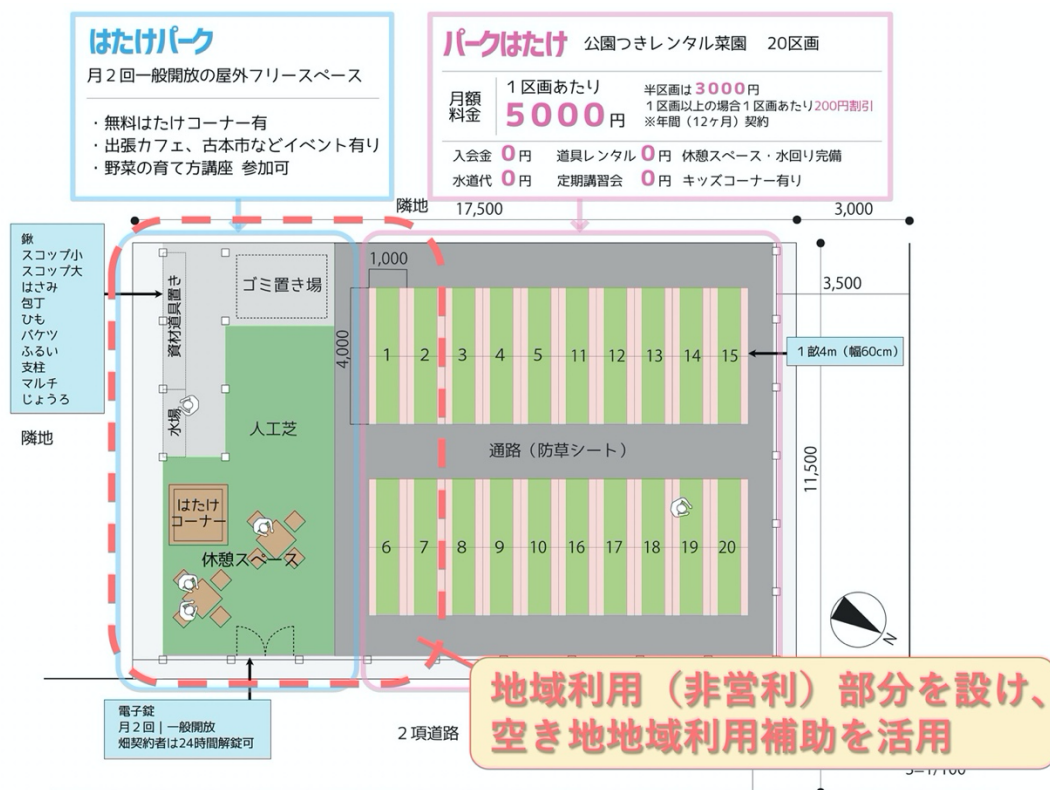
メンテ費	¥125,000	水道電気＋資材など
EC・広告費	¥46,000	
人件費	¥240,000	
整備費回収	¥189,000	
年間賃料	¥120,000	
計	¥720,000	

回収年月	フルの場合
10.6	3.0

- ・ レンタル率 100%の場合は3年で初期費用を回収でき暫定活用の選択肢になりうる。
- ・ レンタル率 60%と設定した場合は初期費用の回収に10年かかり、暫定活用としてはそぐわない。
- ・ 順調に稼働すれば問題ないが、そうなるまでのリスクが大きい。（初期費の回収年月の面で）

事業が順調に稼働するまでのリスクを減らすための代案として、一部に地域利用（非営利）部分を設け「神戸市空き地地域利用補助金」を適用するパターンを検討した。※補助金を適用できるかどうかについては担当課と協議中。

●事業及び整備計画図（神戸市空き地地域利用補助を適用できた場合）



●資金計画（神戸市空き地地域利用補助、長田区地域づくり活動助成を適用できた場合）

地域利用併用出来た場合 (地域利用 交流スペース + 4区画) / 事業16区画)	
イニシャルコスト	
支出	
草刈り整地	¥350,000
フェンス工事	¥350,000
芝生、防草シート	¥100,000
水道工事	¥500,000
流し、資材置き場	¥250,000
畑土	¥150,000
イス・テーブル等	¥100,000
	¥1,800,000
広告費	¥200,000
収入	
整備費補助	¥1,000,000
自己負担	¥800,000
	¥1,800,000
ランニングコスト	
年間収入（事業部門）	
レンタル売上	¥576,000
フルで96万の60%	
年間支出（事業部門）	
メンテ費	¥125,000
水道電気 + 資材など	
EC・広告費	¥38,800
人件費	¥240,000
整備費回収	¥172,200
年間賃料	¥0
計	¥576,000
※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

- ・ 営利部分は一部減少するが、整備費が補助でまかなえる分トータルでリスクが減る。
- ・ レンタル率 60%と設定した場合でも 4 年半程度で回収できるので暫定活用の選択肢になりうる。
- ・ 順調に稼働すれば利益が上がっていき、持続性や多拠点活用につながっていく。

5) 土地所有者向け草刈りサービスの検討

昨年度のモデル調査から検討会などに加わっていただき、空き地の管理・活用について協議をつづけてきた（株）WAP コーポレーション（新長田の障害者福祉事業者）が今年度から実験的に就労支援 B 型事業所での草刈り受託を始めている。



現在、特定の施設の草刈り受託を始めているが、新長田地区の空き地所有者向けの草刈り・維持管理サービスの連携実施の可能性について、価格や体制などを含め検討を進めているところである。

6) プラットフォームの検討

空き地情報と支援メニュー情報をストックし、土地運用サービス、草刈り・維持管理サービス、活用に至る煩わしさを乗り越える各種相談サービスを備えたプラットフォームを以下のように構想した。

新長田空き地見守りネット（仮称）

<メンバーと役割>

- 情報収集発信、活用相談：一級建築士事務所こと・デザイン
- 空き地管理・草刈り：福祉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

<活動内容（案）>

1. 土地所有者への空地管理、活用に係る情報のアウトリーチ
2. 空地見守りサービス・草刈りサービス
 - ・定期見守り：月額1000円
 - ・草刈り（1回あたり）

～100㎡		1万円	
100～300㎡		2万円	※500㎡超は別途見積もり
300～500㎡		3万円	※年間2回目以降は2000円引き
3. まちなか菜園事業化サービス（運営代行版）
4. まちなか菜園事業化サービス（借り上げ版）
5. 土地境界・登記整理相談など

まずは、小さなメンバー規模かつ、それぞれが独立した事業者が緩やかに連帯し、新長田南部地区の空き地見守りができる体制を整え、土地所有者が空き地の管理活用に至る動機を持ってもらうサービスを提供することを目指す。

5. 市の支援制度等の改良および地域密着型ランドバンクのあり方検討

昨年度のモデル調査業務において、多文化共生ガーデンの空き地活用化のプロセスに、市の支援制度（空き家・空き地地域利用バンク／空き地地域利用整備事業補助／維持費用補助／アドバイザー派遣制度）が大いに役立った。

一方、コーディネータとして関わる中で、それらを活用する上で以下の課題があることも分かった。

- ・ 公的支援の申請フローが複雑でわかりづらく、工程や作成書類が多い。
- ・ 制度のアウトリーチ～課題解決までの一貫したコーディネートが不足。

新長田南部地区の空き地管理活用化に向けては、「公的支援制度がわかりやすい・使いやすい」、「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を一定の地域ごとにおく」ことが大事だと考え、ここでは市の関係部署と協議しながら、支援制度等の改良および地域密着型ランドバンクのあり方検討を行った。具体的には以下の提案をしながら検討を図った。

①様式・手続きフローの改良提案

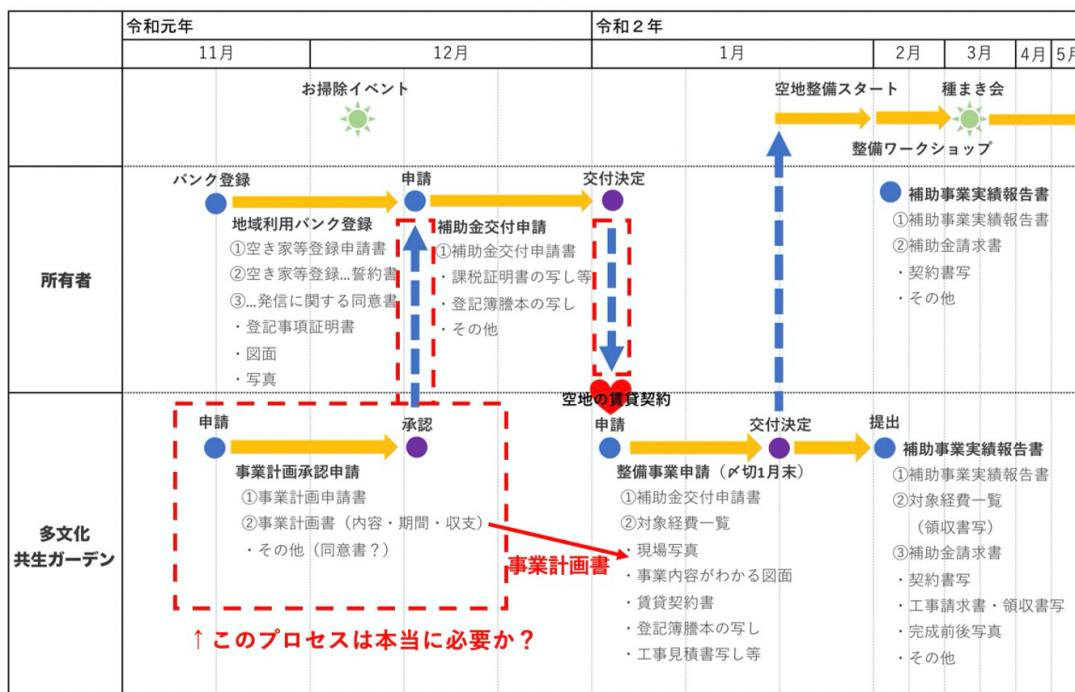
②地域密着バンクのあり方、コーディネーター登用提案

1) 様式・手続きフローの改良提案

①空き地地域利用整備事業補助申請のフロー簡略化

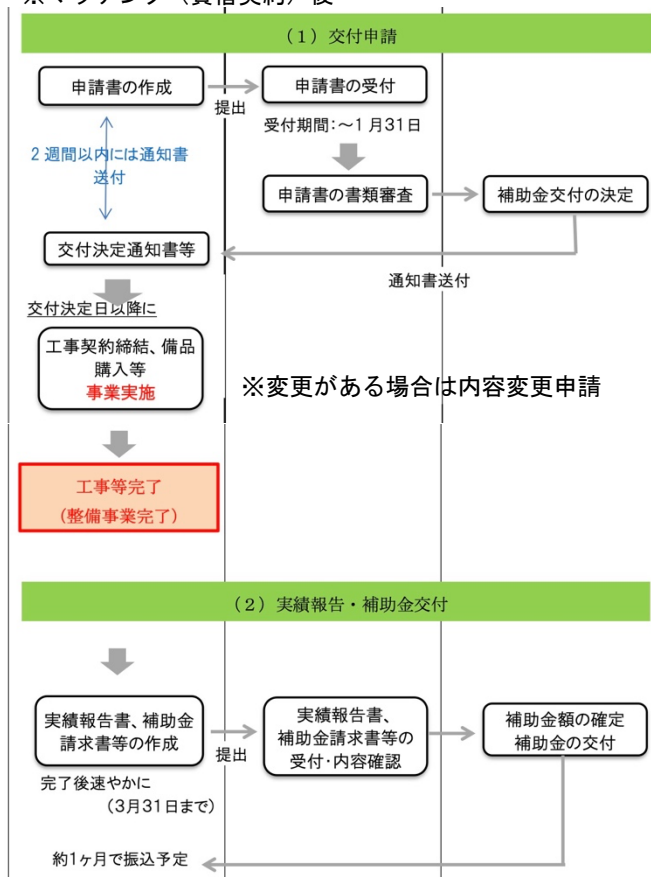
昨年度行った多文化共生ガーデンの例をもとに、簡略化できそうな箇所を提案。

空き地整備補助フロー これまで



実際に土地所有者との賃貸契約前に必要だった「事業計画承認申請」が省略されシンプルになった。

※マッチング（賃貸契約）後



3種類の様式での署名欄、同意事項の重複、わかりにくい言葉遣いなど整理を提案。

実際に、提出する様式が3種類から1種類にまとめられ、シンプルになった。

③「空き家・空き地地域利用バンク（活用団体版）」登録様式の簡略化

3種類の様式での署名欄、同意事項の重複など整理を提案。

バンク登録（所有者）

①

②

③

④

⑤

7. 申し込み書？

規約

名簿

様式第2号（要綱第4条）

（事務局記入欄） 申込日 年 月 日

台帳登録番号 団体 第 号

空き家・空き地地域利用バンク 空き家等活用希望団体登録申込書

空き家・空き地地域利用バンクに登録申込みするとともに、「空き家・空き地地域利用バンク実施要綱」別表1（空き家等活用希望団体の各項目について誓約、別表2（空き家等活用希望団体の）各項目に同意いたします。また、空き家・空き地地域利用バンクの利用にあたっては、「空き家・空き地地域利用バンク実施要綱」を遵守します。

申込者（フリガナ）
団体名

代表者氏名

住所 〒 - - 携帯 - -

連絡先
電話 - -

メール

HPアドレス（あれば）

担当署名

今までの活動で関係された自治体・団体等があれば記入ください

自治体（部・課名まで）

団体

■活用希望団体情報 □には必ず記入ください。

会員数 名 ※2名以上

団体の種類
□NPO法人 □自治会・まちづくり協議会等 □社会福祉法人
□その他（ ）

※地域利用に該当する団体の活動内容がわかるように具体的に記入してください

活動の概要

※地域利用に該当する団体の活動内容がわかるように具体的に記入してください

活動の実績

添付書類【必須】
□名簿（又は会員数2名以上が確認できる書類）
□規約もしくは定款（又はそれに類するもの）
□活動の概要等がわかる資料（事業計画書、総会議事録など）

■活用に関する意向 □には必ず記入ください。

利活用の時期
□今すぐ利用したい □今後利用したい（年 月から）
□今すぐではないが希望に沿った物件があれば □未定
□その他（ ）

利活用の目的

具体的に：

希望する物件
□空き家 □空室 □戸建て □長屋 □店舗付 □共同住宅（□一棟 □一室） □特に希望なし
□空き地

物件に求める条件（例：延べ面積100㎡程度の物件、庭がある、駐車場がある等）
（ ）

希望するエリア
※希望区すべてにチェックしてください
□東山区 □灘区 □中央区 □兵庫区 □長田区 □須磨区 □垂水区 □西区 □北区
その他の条件（駅から徒歩〇分、JRO駅の近く、等）
（ ）

希望する契約形態
□譲受 □無償 □有償（円）（例：100万～200万円）
□賃借 □無償 □有償（円/月）（例：2万円/月）
※譲渡・賃借どちらでもよい場合は両方に必ず記入ください。 ※希望価格をご記入ください

希望する利用期間
＜期間＞（具体的に： ）
＜利用頻度＞（具体的に： ）

～登録情報の取り扱いについて～
○登録内容に変更が生じた場合、登録の必要がなくなった場合、空き家等所有者との協議が成立した際は、直ちに以下のネット（078-647-9904）までご連絡ください。
○登録の有効期間は、登録の日が属する年度の翌年度の3月末まで。引き続き登録を希望する場合は、有効期間満了の1ヶ月前までに登録の更新申請を行う必要があります。

実際に、提出する様式が3種類から1種類にまとめられ、シンプルになった。

③空き家空き地支援補助様式の簡略

同様に、各補助申請様式における署名欄、同意事項の重複など整理を提案。これらについては、担当課で持ち帰り検討中。（直ちに簡略化は保留中。）

The image displays six simplified application form templates for various subsidies, arranged in a 3x2 grid. Each template includes numbered sections (1-7) and handwritten notes in pink and green ink suggesting simplifications and corrections.

- Top Left: 片付け支援事業 (申請時)**
 - Section 1: Application form with handwritten notes like "11/16 OK" and "11/16 OK?".
 - Section 2: Application form with handwritten notes like "11/16 OK" and "11/16 OK?".
 - Section 3: Application form with handwritten notes like "11/16 OK" and "11/16 OK?".
 - Section 4: Photograph (写真).
 - Section 5: Photograph (写真).
 - Section 6: Photograph (写真).
 - Section 7: Photograph (写真).
- Top Right: 維持費用 (固定資産税等) 補助 (申請時)**
 - Section 1: Application form with handwritten notes like "11/16 OK" and "11/16 OK?".
 - Section 2: Application form with handwritten notes like "11/16 OK" and "11/16 OK?".
 - Section 3: Application form with handwritten notes like "11/16 OK" and "11/16 OK?".
 - Section 4: Application form with handwritten notes like "11/16 OK" and "11/16 OK?".
 - Section 5: Application form with handwritten notes like "11/16 OK" and "11/16 OK?".
 - Section 6: Application form with handwritten notes like "11/16 OK" and "11/16 OK?".
 - Section 7: Application form with handwritten notes like "11/16 OK" and "11/16 OK?".
- Middle Left: リノベーション補助 (申請時)**
 - Section 1: Application form with handwritten notes like "11/16 OK" and "11/16 OK?".
 - Section 2: Application form with handwritten notes like "11/16 OK" and "11/16 OK?".
 - Section 3: Application form with handwritten notes like "11/16 OK" and "11/16 OK?".
 - Section 4: Application form with handwritten notes like "11/16 OK" and "11/16 OK?".
 - Section 5: Application form with handwritten notes like "11/16 OK" and "11/16 OK?".
 - Section 6: Application form with handwritten notes like "11/16 OK" and "11/16 OK?".
 - Section 7: Application form with handwritten notes like "11/16 OK" and "11/16 OK?".
- Middle Right: 初期費用 (仲介手数料、登記費用) 補助 (申請時)**
 - Section 1: Application form with handwritten notes like "11/16 OK" and "11/16 OK?".
 - Section 2: Application form with handwritten notes like "11/16 OK" and "11/16 OK?".
 - Section 3: Application form with handwritten notes like "11/16 OK" and "11/16 OK?".
 - Section 4: Application form with handwritten notes like "11/16 OK" and "11/16 OK?".
 - Section 5: Application form with handwritten notes like "11/16 OK" and "11/16 OK?".
 - Section 6: Application form with handwritten notes like "11/16 OK" and "11/16 OK?".
 - Section 7: Application form with handwritten notes like "11/16 OK" and "11/16 OK?".
- Bottom Left: 空地地域利用補助 (申請時)**
 - Section 1: Application form with handwritten notes like "11/16 OK" and "11/16 OK?".
 - Section 2: Application form with handwritten notes like "11/16 OK" and "11/16 OK?".
 - Section 3: Application form with handwritten notes like "11/16 OK" and "11/16 OK?".
 - Section 4: Application form with handwritten notes like "11/16 OK" and "11/16 OK?".
 - Section 5: Application form with handwritten notes like "11/16 OK" and "11/16 OK?".
 - Section 6: Application form with handwritten notes like "11/16 OK" and "11/16 OK?".
 - Section 7: Application form with handwritten notes like "11/16 OK" and "11/16 OK?".
- Bottom Right: (Blank template)**
 - Section 1: Application form with handwritten notes like "11/16 OK" and "11/16 OK?".
 - Section 2: Application form with handwritten notes like "11/16 OK" and "11/16 OK?".
 - Section 3: Application form with handwritten notes like "11/16 OK" and "11/16 OK?".
 - Section 4: Application form with handwritten notes like "11/16 OK" and "11/16 OK?".
 - Section 5: Application form with handwritten notes like "11/16 OK" and "11/16 OK?".
 - Section 6: Application form with handwritten notes like "11/16 OK" and "11/16 OK?".
 - Section 7: Application form with handwritten notes like "11/16 OK" and "11/16 OK?".

2) 地域密着バンクのあり方、コーディネーター登用提案

＜神戸市の空き家・空き地相談窓口と全市バンクの現状＞

神戸市には空き家空き地の相談窓口として神戸すまいまちづくり公社が運営する「すまいるネット」がある、制度としては大きく、総合的な窓口である「一般相談」具体的な活用処分を相談する「専門相談」と地域活動に物件を活用する仕組みの「空き家・空き地地域利用バンク」に分かれ、後者が全市のバンク制度を担っている（居住・事業用の活用は対象外で地域利用目的に特化している）。



上図の通り、「一般相談」のうち1割が具体的な活用・処分の意思のあるものとして「専門相談」へ移る。ここからは専門相談員（不動産の専門家）のサポートのもと、市場流通の余地があると判断されたものについては、より具体的な提案（宅建事業者による売買・賃貸などの活用提案）がなされ、そのうちの5割（相談全体の7%）が実際に市場流通している。一方、この際に権利や立地などの条件により一般的な流通が厳しいと判断されたものや、提案を受けたが条件などに納得がいかない等で保留のものもある。（保留の中には相談者が自力で流通にこぎ着けるものも多数あるようだがその数は追えていない。）「空き家・空き地地域利用バンク」は窓口や一般相談の段階で、地域活動に使ってほしいというものに加え、専門相談の段階で条件が厳しく一般的な市場流通が難しいものについては相談員によって登録を提案されることもある。また当バンクは「物件」と「活用希望団体」の両者が登録される仕組みが特徴で、掲載物件を活用するためには団体登録が必要となっている。これまでの物件登録数は68件（年間約20件強）、団体登録数は37件、うち成約数は14件（成約率2割強）となっている。※平成30（2018）年10月～令和3（2021）年3月現在

＜新しいバンクの考え方とコーディネータ登用の提案＞

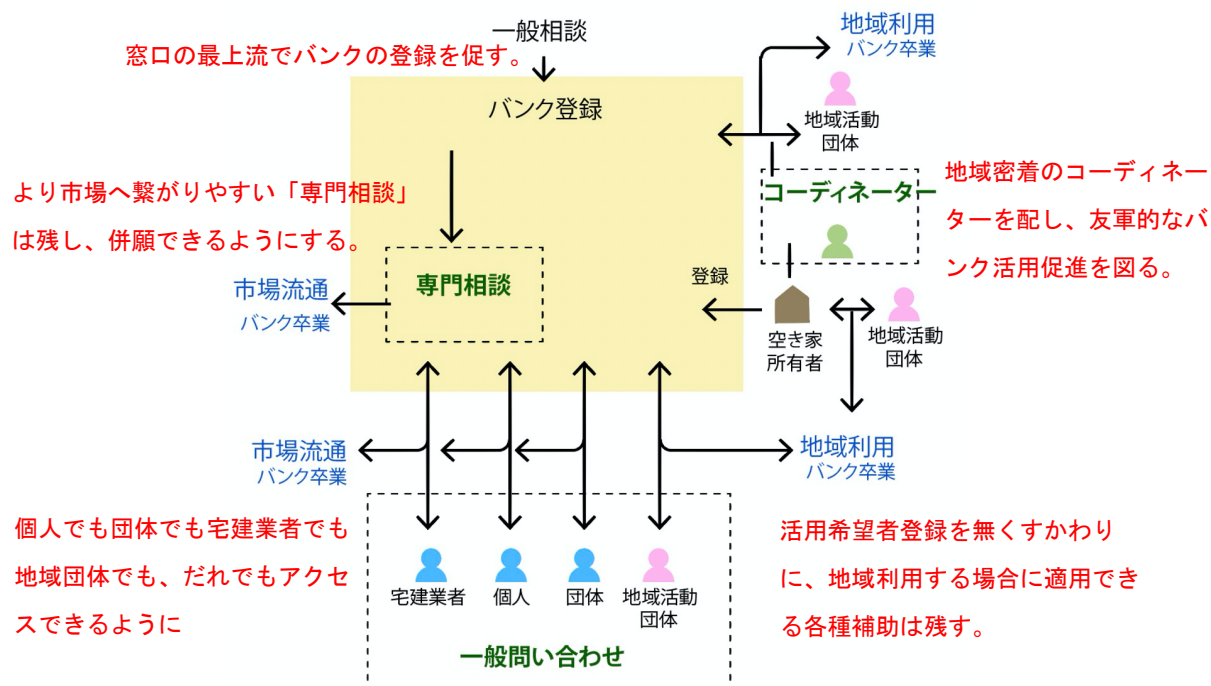
現状の仕組みで考えられる課題を以下のように捉えた。

- ・ 専門相談のながれで保留となった物件が再び浮上しづらい
- ・ バンクは登録数が少なく魅力ある物件も少ない
- ・ 地域利用に特化したバンクは活用できる主体に限られ、活用化の総量も限られる

その上で、空き家・空き地などの既存ストックがより管理・活用されるための新たな全市バンクのあり方と地域密着のコーディネータを登用する案を関係部署に提案し、意見交換した。

●提案の特徴

地域利用への特化、団体登録を廃し、シンプルなバンク制度に。さらにコーディネータを登用



＜期待できる効果＞

- ・ 「専門相談」の保留物件が再浮上しない課題を解消
- ・ 「現地域利用バンク」の登録数が少ない・魅力に乏しい課題を解消
- ・ 「現地域利用バンク」の制度上、活用できる主体に限られる課題を解消
- ・ 活用団体登録という、ひとつの壁がなくなることにより地域利用に活かされやすくなる

●意見交換

・所有者の心理として「なるべく高く、早く処分したい。でも情報を世間に晒したくない。」というのが少なからずあり、一般に開かれたバンクにはハードルを感じるだろう。一方、「専門相談」はそういう方にとって有効に機能していると思う。

・他方で、「空き家・空き地地域利用バンク」は、いいことをやっていると感じられる方も多し。また行政が認めて登録された活用に使ってもらえるという安心感から物件登録するという方もいる。その意味でも団体登録のメリットはある。

・活用化の総量（ボリューム）を求めるか、質を求めるかによって考え方は変わる。少なくとも質を求めるのであれば、現在の仕組みは比較的うまく機能しているのではないかと。

・空き家空き地施策全般でみれば活用化の総量を増やすことは大事だが、市場に乗りづらい物件を丁寧に扱う仕組みも必要。

・「併願できるようにする」という提案については、「専門相談」に移る相談者に一般相談の段階で「空き家・空き地地域利用バンク」の説明をしているので実情はそれができているとも言える。

前述の通り、提案のすべてが共感されたわけではないが、コーディネーター登用については、考え方の一部が以下の「空き家おこし協力隊」に発展した。

<神戸市空き家おこし協力隊のモデル創設>

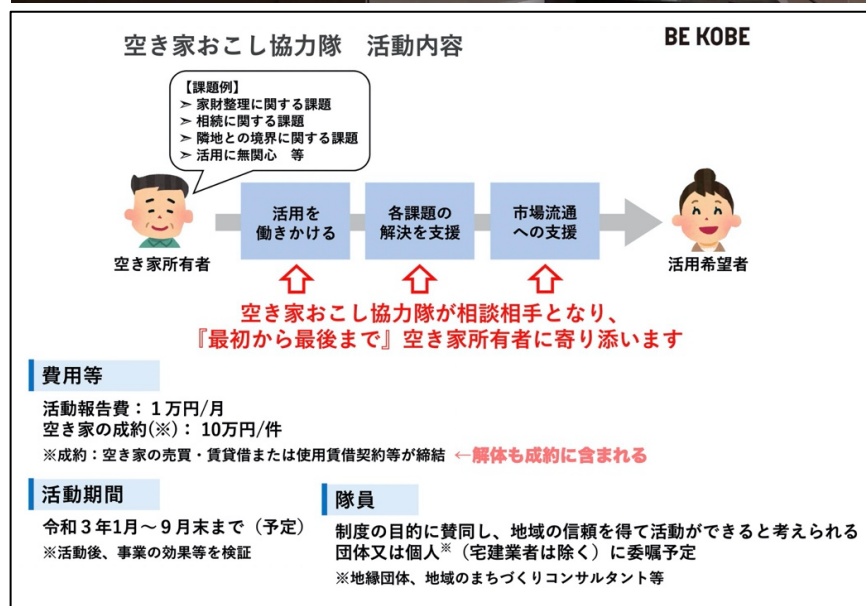
神戸市では、令和元（平成31）年度から企画調整局において、空き家空き地対策の特命チームを発足させている。同局においても前述の新しいバンクの考え方とコーディネータ登用の提案や昨年度モデル調査業務の下記考え方を伝え、同局のミッションとすり合わせられるよう協議を進めてきた。

<昨年度モデル事業での提言>

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、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。



対象は現在「空き家」に限られているが、解体も成果に含まれる点について、「解体後の空き地の課題の制度」についても進言し、今後「空き地」も対象に含まれるよう提言していく。

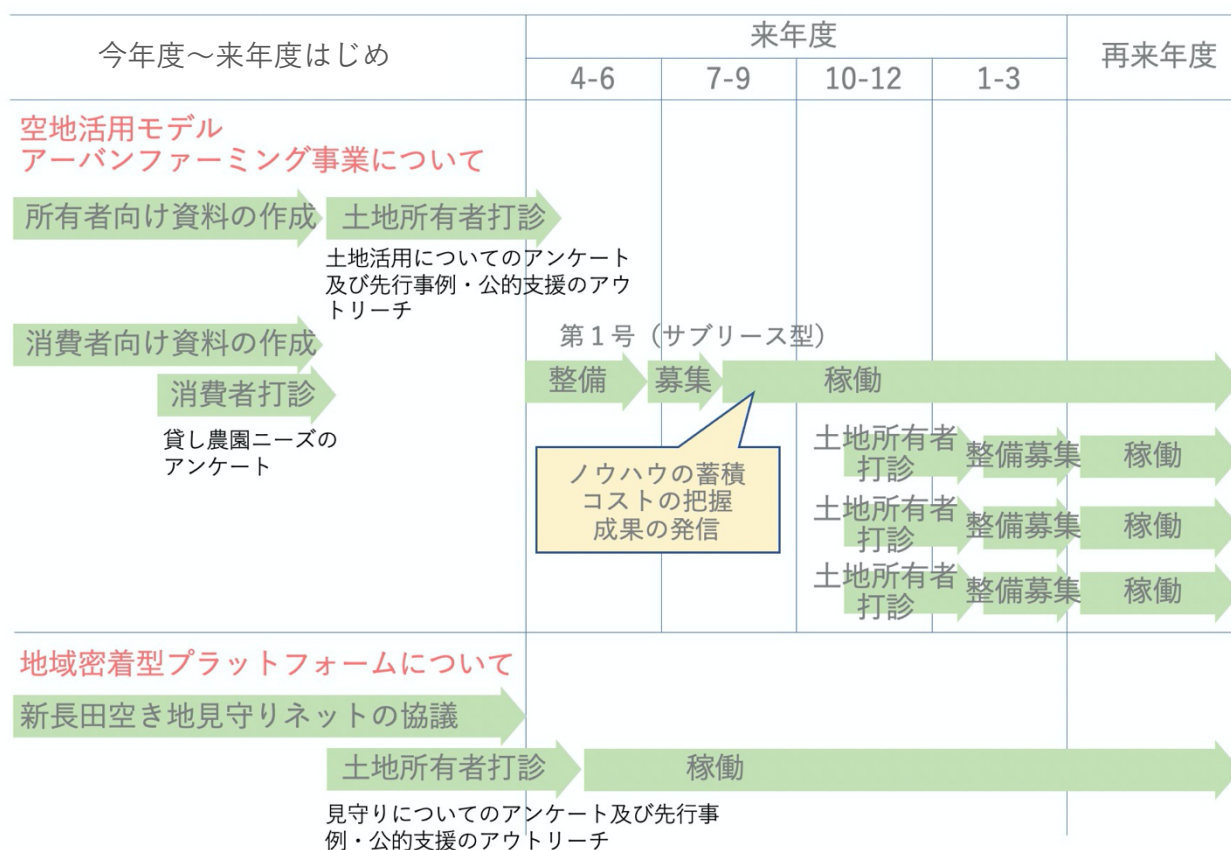
6. まとめ

<成果・課題>

- 新長田南部の空き地分布と管理状況が整理・見える化できた。
- 課をまたいだ、補助メニューの洗い出しが出来た。
⇒当事者にとってわかりやすいメニュー一覧づくりが必要
- 都市における狭小空き地の活用の動きが注目されつつある
- 車道に面しない「アンコ土地」の暫定土地活用モデルを発見できた。
- アーバンファーマーのケーススタディ（事業計画）が出来た。
- 空き地管理・活用にむけたアウトリーチの体制が整ってきた。
- 空き家空き地対策の特命チームによる、地域密着型コーディネーター制度がモデル実施されることになった。
- 活用者の立場からの提言により、できるところから制度改善ができた
- 空き家空き地相談窓口の仕組み上の課題を明らかにできた。

7. 今後の取り組みについて

当取り組みにおいて、活用化については主に自主事業での「アーバンファーマー推進」を、土地所有者への動機づけについては、支援メニュー情報や土地運用サービス、管理見守りサービスなどを備えた「新長田空き地見守りネット（仮称）」での中間支援を中心に行っていく。以下のスケジュールを念頭に小さい規模で少しずつ活動を広げていくことを検討していく。



8. 提言など

今回、車道に面さない悪条件であっても、土地の暫定活用で多用される駐車場経営のようなモデルを検討した。立地条件の悪い空き地でも暫定的であれ活用される動機となりうる新たな可能性を感じた。

一方で、前例のない取り組みでリスクも含み、やや躊躇もある。こういった空き地の課題解決につながるビジネスのスタートアップの支援があると、たいへん取り組みやすくなる。