

平成 31 年度

空き地対策の推進に向けた先進事例構築モデル調査

「被災密集市街地における、所有者や自治会にかわる第3者による空き地の自立的管理・活用モデルの実践的調査事業」

報告書



令和 2 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	01
4. 多文化共生ガーデン（実践事例）への支援	03
1) 空き地（候補地）調査と関係各所との折衝	…03
2) 空き地マッチング支援	…04
3) 整備に向けた技術的支援	…08
4) 多文化共生ガーデンへの支援一覧	…14
5) まとめ	…15
5. 活用主体の調査、ヒアリングの実施	16
1) 調査・ヒアリングの実施概要	…16
2) ヒアリングの結果	…17
3) まとめ	…19
6. 第3者による自立的管理・活用に向けた検討会の開催	20
1) 第1回検討会の開催概要	…20
2) 第2回検討会の開催概要	…21
3) まとめ	…22
7. 今後の取り組みについて	23
8. 提言など	24

## 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る第3者による管理・活用モデルを推進していくために必要な調査・実施体制の検討を実践事例への支援を通しておこなう。

## 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. 多文化共生ガーデン（実践事例）への支援

当地で増えつつある定住外国人との交流を図るための菜園づくり（多文化共生ガーデン）を目指す団体への中間的支援（候補地調査、空き地マッチング支援、技術的支援、空き地運用支援）を通じて、必要なデータを収集する。

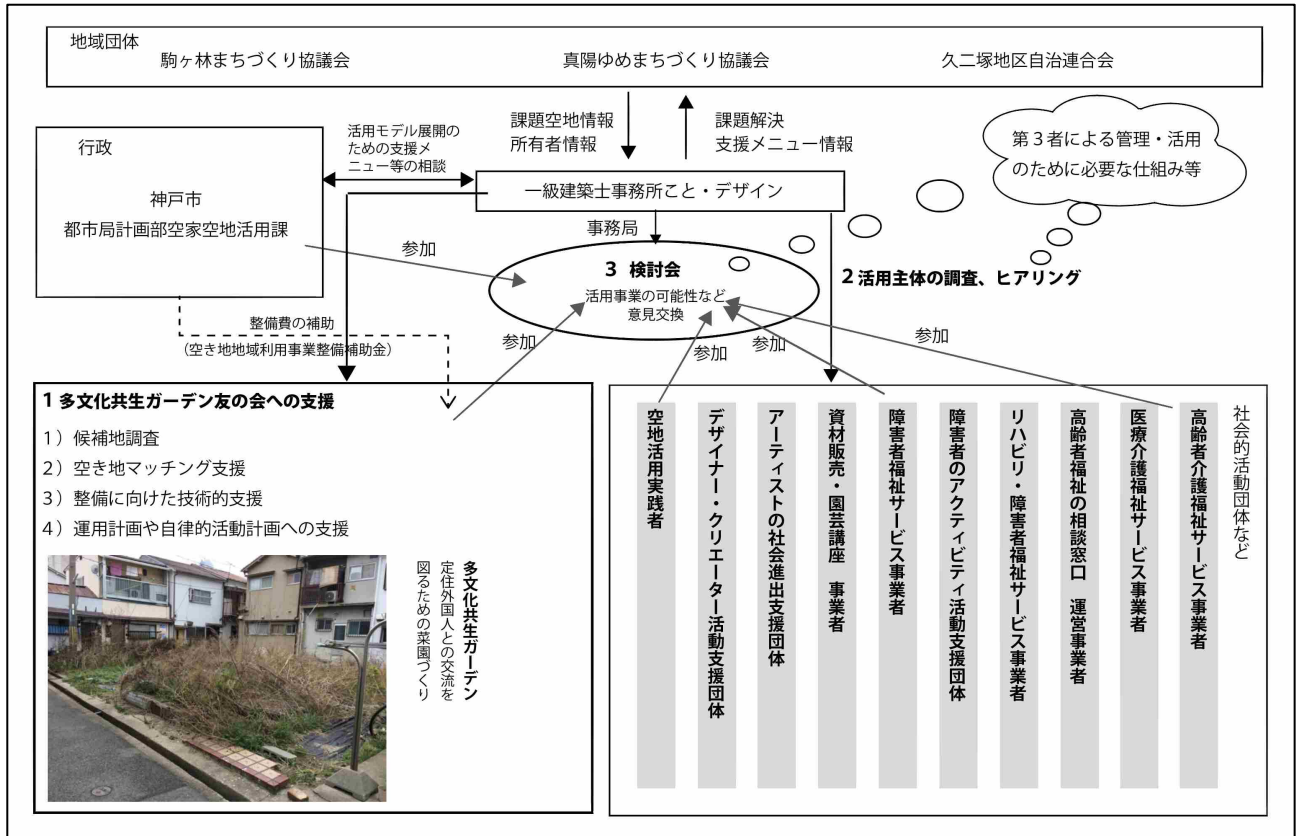
### 2. 活用主体の調査、ヒアリング

多文化共生ガーデン以外の事例展開を目指す目的で、地域に存在する多種多様な社会的活動団体（保育園、高齢者・障害者福祉団体、芸術活動団体、病院、ホームセンター、デザインクリエイター、シニア団体、マイノリティ支援団体）を調査し、いくつかの団体へ空き地活用の可能性や必要な環境等についてヒアリングする。

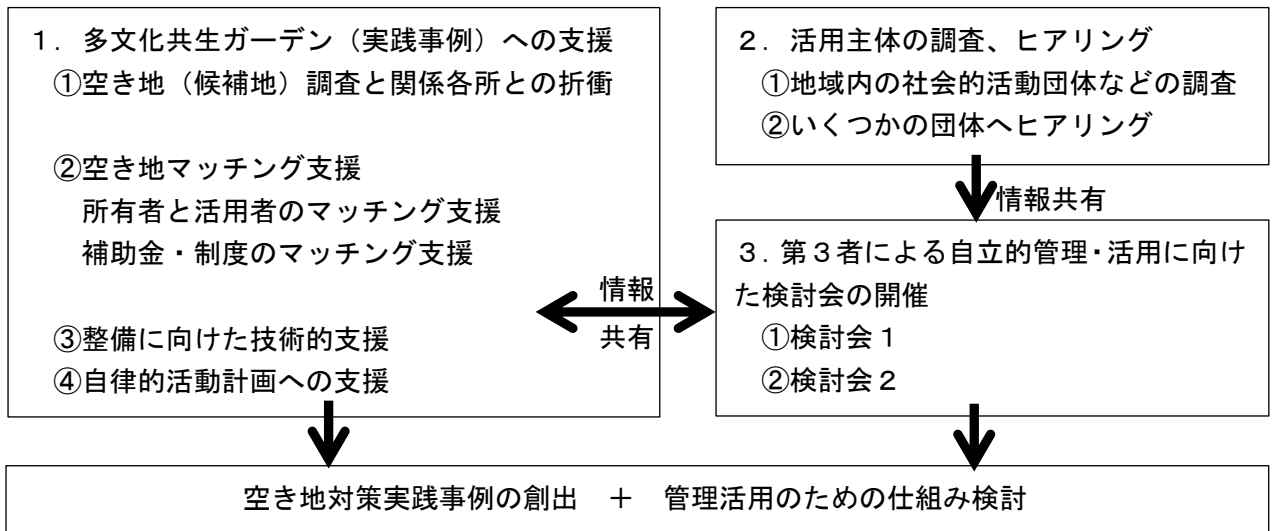
### 3. 第3者による自立的管理・活用に向けた検討会の開催

2で知り得た社会的活動団体に加え、行政（神戸市）も交え、3回程度の会合を開き、今後なるべく補助金のみに頼らない自立的な管理・活用のための事業スキーム（マネタイズや行政支援、中間支援体制など）を検討する。また空き地活用に関する情報交換や連携のためのプラットフォーム化への下準備としても機能させる。

<調査事業イメージ図>



<業務フロー>



<業務工程>

	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
1. 多文化共生ガーデンへの支援									
・ 候補地調査			→						
・ 空き地マッチング支援									
・ 技術的支援		→ 測量							
・ 空き地運用支援			●	●	●				
2. 活用主体の調査、ヒアリング				→					
3. 検討会の開催				●			●		
								→ 整備ワークショップ	

## 4. 多文化共生ガーデン（実践事例）への支援

空き地対策に必要な要素を収集するため、当地で増えつつある定住外国人との交流を図るための菜園づくり（多文化共生ガーデン）を目指す団体への中間的支援をおこなった。

### <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。



### 1) 空き地（候補地）調査と関係各所との折衝

- ・地域内を悉皆調査（現状で課題があり、かつ活用に適した空き地）
- ・空き地活用に関する自治会との協議
- ・まちづくり協議会へ出向き、課題空き地の情報収集
- ・ふれあい喫茶にて、空き地管理で困っている人の情報収集
- ・過去のまちづくり事業で関わりのあった地主へ情報収集
- ・候補地を絞り、所有者を調べ、交渉

### <交渉過程の一例>

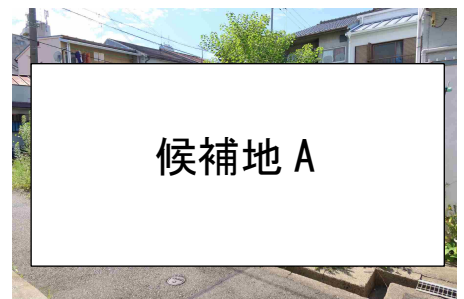
#### A まちづくり協議会での情報収集で挙げられた候補地のケース

- ・登記簿住所で連絡つかず。
- ・自治会にて所有者情報取得。→所有者に電話連絡。

資料郵送してくれれば、  
息子にまかせてあるので渡す。



- ・こと・デザインより郵送し、後日連絡するもつながらず。
- ・再度自治会から連絡するも結果、音沙汰なし。



#### B 過去のまちづくり事業で関わりのあった候補地のケース

親から相続し、所有している意識がない。  
補助があっても活用したいとは思わない。  
本音を言うとじゃまくさい。



#### C ふれあい喫茶での情報収集で挙げられた候補地のケース

年数回の草刈りが負担になっていて、無償  
貸しでいいので誰かに活用してほしい。



「高齢者が静かに暮らしているので、若い人がたくさん来るのは困る」と、取り組みに関して自治会が拒否するケースもあった。

## 2) 空き地マッチング支援

前述の候補地Cを対象に多文化共生ガーデン友の会や補助金のマッチングを進めていくこととなった。権利関係を調査すると複雑な状況であり、市の空き地整備補助活用のための条件整理や今後のことを見据え権利の整理などへの支援も行った。

### <候補地Cの状況>

- ・木造アパート用地だったが地震被害により公費解体。基礎は残ったまま。
- ・建築基準法上の道路に面さない。
- ・**民法上の共有物であるが、所有権持分は移転登記しなかったため、法定相続人は10名。**
- ・**民法上の共有物であるが、所有権持分は移転登記しなかったため、法定相続人は10名。**
- ・**取得した共有持分は取得したものである。**
- ・過去に司法書士へ登記の整理を依頼したが、途中で断念している。

### <当地域で活用可能な空き地対策支援制度>

- ・**神戸市密集市街地まちなか防災空地事業補助金**  
密集市街地において、災害時の一時避難や消防活動用地、平常時のコミュニティの場として利用する空地。所有者、まちづくり協議会等、神戸市の三者で協定を締結し防災空地として管理する。期間中（3～5年）の固定資産税の非課税。整備費の補助がある。
- ・**神戸市空き地地域利用事業補助金（下記バンクの登録が必須）**  
空き地を地域利用に活用する団体へ整備費の補助。  
空き地所有者に対して、活用団体に3年以上無償で貸す場合、固定資産税、都市計画税の税額相当分（1年間分）を補助。
- ・**神戸市空き家空き地地域利用バンク**  
空き地をコミュニティ農園など、地域活性化に資する交流拠点等に転用するため、空き家等活用相談窓口と連携し、所有者と、地域活動の場（拠点）を探している団体との橋渡しを行う。

「まちなか防災空地」は管理者（活用者）がまちづくり協議会や自治会などの地域団体に限られるため、今回のケースでは「空き地地域利用事業」を活用していくことにした。

### <補助事業のための条件整理>

「空き地地域利用事業補助金」を利用するために登録が必要な「空き家空き地地域利用バンク」では、活用する土地が共有地の場合、共有者全員の同意を登録の条件としている。実際今回のような権利が複雑な共有地のケースは初めてで、補助事業を所管（運用については「神戸すまいまちづくり公社」）する「神戸市空き地空家活用課」とともに、当地をモデルケースとし、補助事業の運用ルール見直しも含めた以下の条件整理の方針を立て進めた。

- ①現在の運用ルールのまま全員同意を進めていく
- ②民法上の＜共有物の扱い＞を援用し補助事業の運用ルールを見直す
- ③これを機会に所有者へ登記の整理を勧める

以上の方針を立てたが、実際には②③を同時に進めることとなった。

<補助事業の運用ルールの見直し>

●民法上の共有物の扱いについて

行為	必要な同意	根拠
変更	共有者全員	民法第 251 条
管理	持ち分価格の過半数	民法第 252 条本文
保存	共有者単独	民法第 252 条ただし書き

上の表の通り、民法上「管理行為については過半数の合意で決定できる」としている。

判例 平成14年11月25日東京地裁判決(判時1816号82頁)

一般に、共有物について賃貸借契約を締結する行為は、それが民法第602条の期間を超える場合には、共有者による当該目的物の使用、収益等を長期間にわたって制約することとなり、事実上共有物の処分に近い効果をもたらすから、これを有効に行うには共有者全員の合意が必要であると解されるのに対し、同条の期間を超えない場合には、処分の程度に至らず管理行為に該当するものとして、持分価格の過半数をもって決することができるというべきである。・・・続きあり

民法 第六百二条

処分の権限を有しない者が賃貸借をする場合には、次の各号に掲げる賃貸借は、それぞれ当該各号に定める期間を超えることができない。契約でこれより長い期間を定めたときであっても、その期間は、当該各号に定める期間とする。

- 一 樹木の栽植又は伐採を目的とする山林の賃貸借 十年
- 二 前号に掲げる賃貸借以外の土地の賃貸借 五年
- 三 建物の賃貸借 三年
- 四 動産の賃貸借 六箇月

上記の通り、判例では<民法602条の期間を超えない場合>を「管理行為に該当する」としており、民法では今回のケースのような土地の賃貸借について5年と定めている。

●補助事業の運用ルールの変更

よって、「5年以内の土地賃借とし、目的を畑や交流スペースに限る」ことにより、民法上の共有物の扱いを援用する形で、当初「全員合意」としていた<市の補助事業における共有者同意>の運用ルールを「過半数合意」と見直す検討をはかり、結果「空家空地地域利用バンク」の様式など共有地の場合の補助申請運用時の取り扱いが変更された。

【変更前】

様式第 1-1 号(要綱第 4 条) (事務局記入欄): 台帳登録番号 空家家<sup>①</sup> 年 月 日<sup>②</sup>  
空家地 第 号<sup>③</sup>

空家家・空家地地域利用バンク 空家家等登録申請書<sup>④</sup>

■申込者<sup>⑤</sup>  
(ふりがな)<sup>⑥</sup> 氏名<sup>⑦</sup> 現住所<sup>⑧</sup> 〒 連絡先<sup>⑨</sup>

■空家家・空家地情報<sup>⑩</sup>  
所在地<sup>⑪</sup> 神戸市 区<sup>⑫</sup> 最寄り駅<sup>⑬</sup> 線 駅 徒歩 分<sup>⑭</sup>

面積<sup>⑮</sup> m<sup>⑯</sup> 建物付<sup>⑰</sup> 空家地<sup>⑱</sup> ※長屋、共同住宅の場合は記入不要<sup>⑲</sup>

土地<sup>⑳</sup> 所有者<sup>㉑</sup> 親族所有(続柄)<sup>㉒</sup> )その他( )<sup>㉓</sup>  
※土地のみのご登録は「所有者」、「親族」に限ります。<sup>㉔</sup>

所有関係<sup>㉕</sup> ※「親族所有」の場合 所有者からの同意を得ている<sup>㉖</sup>  
※所有者(共有者あり)、「親族所有」の場合<sup>㉗</sup>  
所有者(共有者全員)からの同意を得ている<sup>㉘</sup>  
所有者(共有持分の過半数)からの同意を得ている【空家地を貸与する場合】<sup>㉙</sup>

建築年<sup>㉚</sup> IM・T・S・H 年 日<sup>㉛</sup>

【変更後】

様式第 1-1 号(要綱第 4 条) (事務局記入欄): 台帳登録番号 空家家<sup>①</sup> 年 月 日<sup>②</sup>  
空家地 第 号<sup>③</sup>

空家家・空家地地域利用バンク 空家家等登録申請書<sup>④</sup>

■申込者<sup>⑤</sup>  
(ふりがな)<sup>⑥</sup> 氏名<sup>⑦</sup> 現住所<sup>⑧</sup> 〒 連絡先<sup>⑨</sup>

■空家家・空家地情報<sup>⑩</sup>  
所在地<sup>⑪</sup> 神戸市 区<sup>⑫</sup> 最寄り駅<sup>⑬</sup> 線 駅 徒歩 分<sup>⑭</sup>

面積<sup>⑮</sup> m<sup>⑯</sup> 建物付<sup>⑰</sup> 空家地<sup>⑱</sup> ※長屋、共同住宅の場合は記入不要<sup>⑲</sup>

土地<sup>⑳</sup> 所有者<sup>㉑</sup> 親族所有(続柄)<sup>㉒</sup> )その他( )<sup>㉓</sup>  
※土地のみのご登録は「所有者」、「親族」に限ります。<sup>㉔</sup>

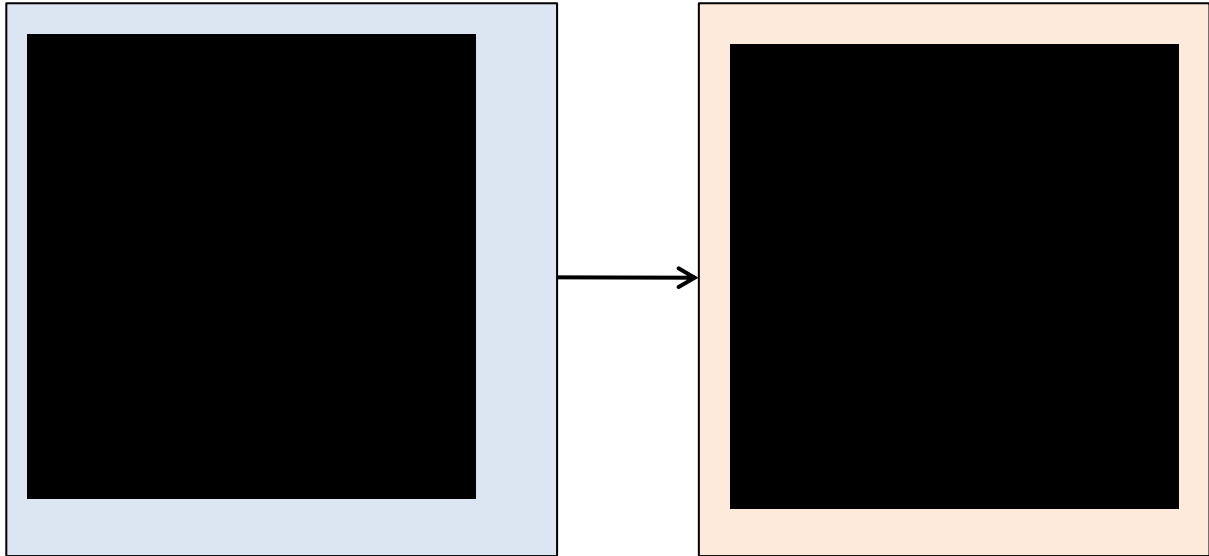
所有関係<sup>㉕</sup> ※「所有者(共有者あり)」、「親族所有」の場合<sup>㉗</sup>  
所有者(共有者全員)からの同意を得ている<sup>㉘</sup>  
所有者(共有持分の過半数)からの同意を得ている【空家地を貸与する場合】<sup>㉙</sup>

建築年<sup>㉚</sup> IM・T・S・H 年 日<sup>㉛</sup>

## <これを機に登記の整理（共有持分移転登記）支援>

前述の通り、民法上の共有物の取り扱いを援用する形で「過半数合意」の状態での活用が進められることとなったが、今後のことを考え、死亡者持ち分が移転登記されないままの部分について登記の整理を勧めたところ、所有者が希望したので、そちらについても支援した。

### ●登記整理の方針



### ●登記整理の課題点

1. [Redacted]
2. [Redacted]
3. [Redacted]
4. 持ち分を1人に移転登記（無償譲渡）される場合、贈与税が過大になる場合がある。

### ●登記整理への支援

- ①親族（B-2, C, E）へ司法書士紹介、移転登記のメリット・デメリットについて説明。
- ②司法書士から A-1, A-2 へ連絡・説明するも<課題点1～3>により難航。
- ③親族に代わり、ことデザインから A-1, A-2 へ[事の経緯と空き地現状]を説明する資料を作成。
- ④ A-1, A-2 から納得したとの回答あり→司法書士へ引き継いだ。

### ●<課題点4>について、司法書士による「家族信託（民事信託）」の提案

今回のケースでは、贈与税の負担はそれほど大きくなかったので見送ったが、司法書士からは共有地の意思決定などを円滑にする「家族信託（民事信託）」の提案があった。参考に概要を記しておく。

- ・不動産などの財産管理・処分を信頼できる家族などに任せる仕組み  
（主に認知症などのケースで、成年後見人にかわる仕組みとして注目されているとのこと）
- ・共有財産の管理・処分にもメリットが有る
  - 受益権はそのまま、管理・処分の権限をまとめられる。
  - 完全譲渡するわけではないので、譲与税も発生しない。



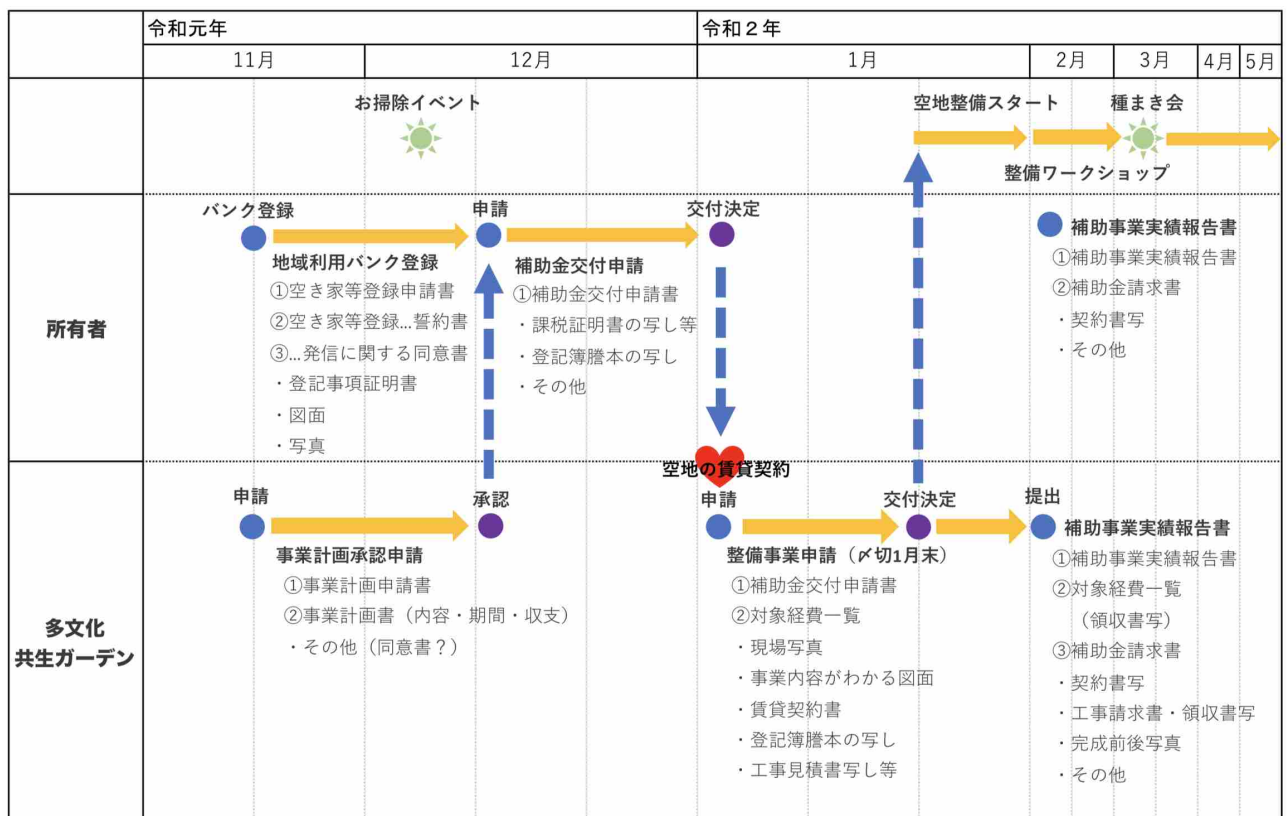
### <所有者・活用者双方への補助申請手続き支援>

通常、補助金申請などの手続きは当事者で行うが、<課題空き地が適正管理・活用されるために必要な要素を明らかにするため>所有者、活用者双方への補助申請手続きを支援した。

#### ●申請手続きなどの状況と課題点

神戸市の「空地地域利用事業補助金」やそれに必要な「空き家・空き地地域利用バンク」の申請・登録受付は、「一財）神戸すまいまちづくり公社」が行っている。「空地地域利用事業補助金」は当方のような地域のまちづくりコンサルタント等がアウトリーチにより探した当事者においても、一旦は所有者、活用者ともに「空き家・空き地地域利用バンク」への登録が必須である。バンク登録には記述すべき情報（同じ内容の記述を繰り返し求められることも多い）や添付すべき資料が多く、高齢者ではわかりづらい記述欄や素人では揃えにくい書類もある。補助金申請にあたっては、数回の手続きを正しい手順を追って進めなくてはならない等、申請フローが複雑でわかりづらく、全体像が把握できていないと手順手順で詰まり時間がかかる。等のことが支援により分かった。

#### ●空き地地域利用事業補助の申請フロー（こと・デザインにより作成）



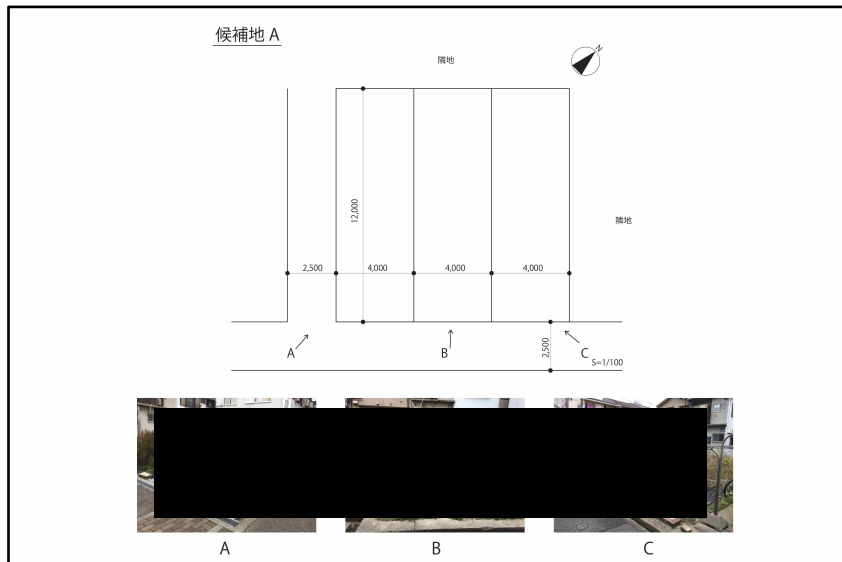
こういった補助事業が活用され、適正管理事例が増えていくためには<手続きの上でのハードル>の解消も必要と考え、今後「空家空地活用課」や「一財）神戸すまいまちづくり公社」と検討を進めていきたいと考える。

### 3) 整備に向けた技術的支援

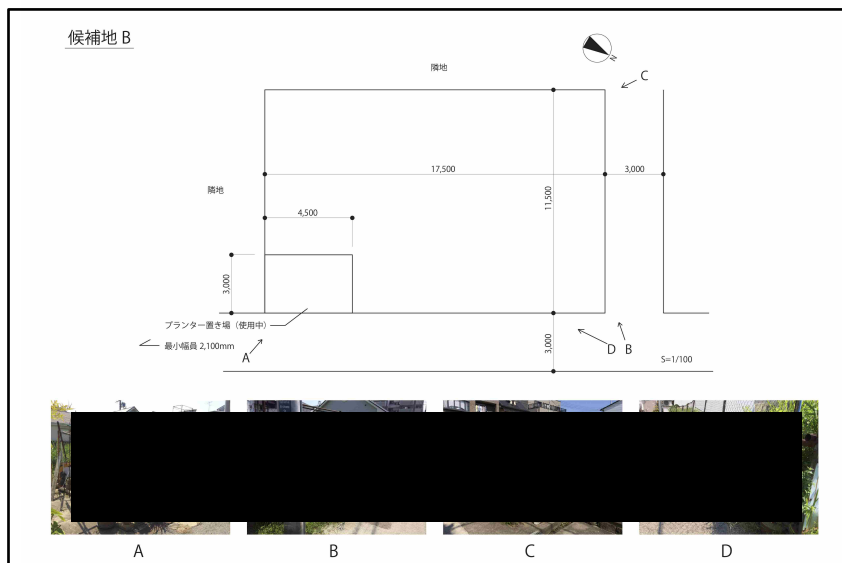
多文化共生ガーデンの整備・活用化のため、現況測量や活用プラン、整備計画、活用運用計画、整備ワークショップなどの支援、連携主体とのマッチング等を行った。

#### <候補地の現況図>

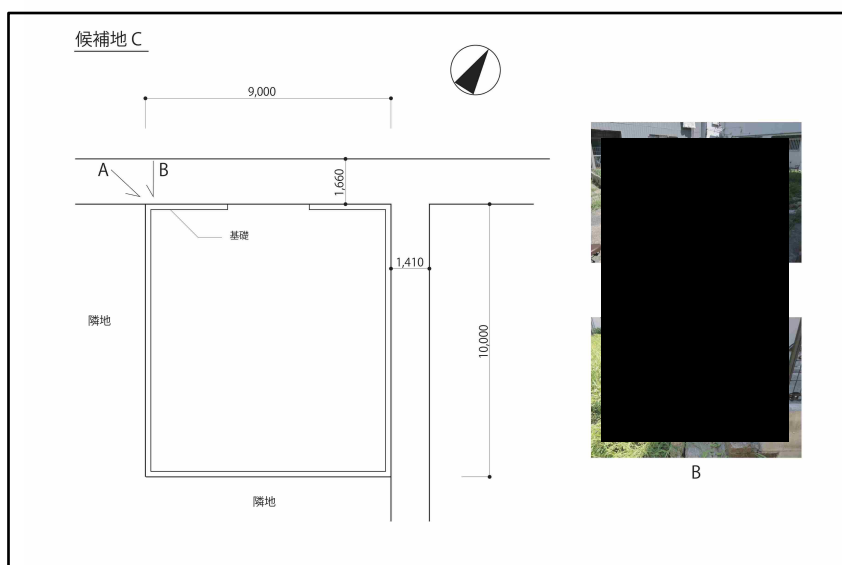
候補地 A



候補地 B



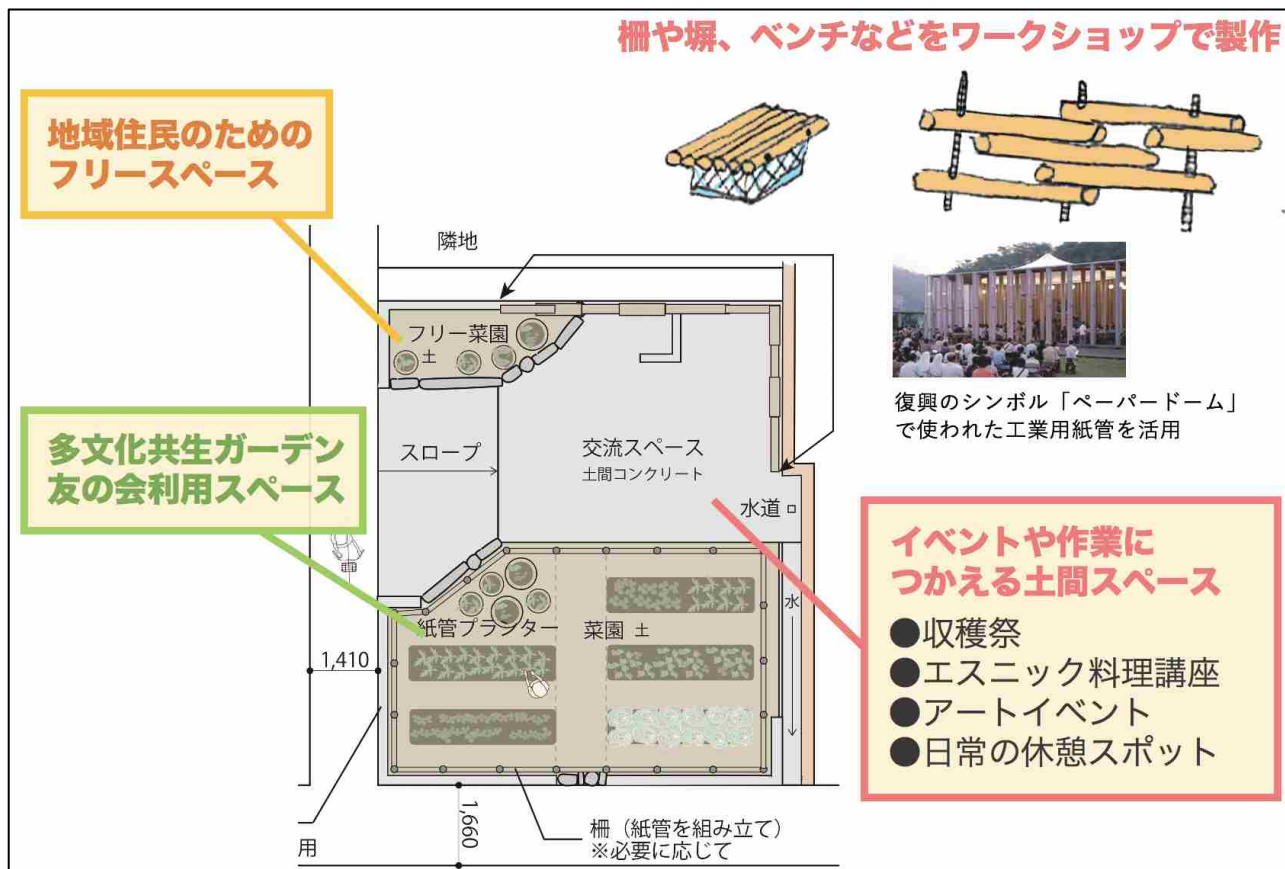
候補地 C



## <活用プランの作成支援>

実際にマッチングができた候補地Cについて、活用プランの検討支援を行い整備計画図を作成した。

### ●整備計画図



### ●空き地の運用計画・自立的活用計画への支援（活用プラン検討定例会）

定例会1：令和元年9月13日（金）13時～14時

定例会2：令和元年11月14日（木）12時～14時

定例会3：令和元年12月3日（火）10時～12時

自治会顔合わせ：令和元年12月6日（火）13時30分～14時

## <空き地の整備ワークショップの支援>

多文化交流を目指す取り組みであることから、活用後も多様な人々が関われる土台作りとして、整備の段階から参加型のワークショップを取り入れることを提案し、支援した。

### ●整備ワークショップの概要

- |             |                      |                              |
|-------------|----------------------|------------------------------|
| ①第1回ワークショップ | 実施日時：2月1日（土）13時～15時  | 参加人数：31名                     |
| ②第2回ワークショップ | 実施日時：2月16日（日）13時～15時 | 参加人数：19名                     |
| ③第3回ワークショップ | 実施日時：2月22日（土）10時～15時 | 参加人数：16名                     |
| ④第4回ワークショップ | 実施日時：2月29日（土）10時～15時 | 参加人数：17名                     |
| のべ参加人数：83名  |                      | 主な参加者：長田区在住の家族、大学生、公務員、社会人など |

## ●第1回ワークショップの内容

Step.1 「草取りしながら空き地のお宝を探せ！」

日時：2月1日（土）12:00～15:00

場所：神戸市長田区

（ランチ交流はたかとりコミュニティセンター）

内容：①ベトナム料理でランチ交流

②草取りしながら、お宝をさがす

参加者：31名

土地所有者、自治会長、定住ベトナム人中学生・小学生、料理人、公務員、在日ベトナム人への生活・教育支援団体（ベトナム夢 KOBE）、大学生（多文化研究／まちづくり研究）、まちづくりコンサルタント等

### 【事前広報の日程】

1月26日：フェイスブックページから情報発信開始  
空き地近隣住民に告知



## ●第2回ワークショップの内容

Step.2 「発掘したお宝を使って空き地の地面を彩ろう！」

日時：2月16日（日）13:00～15:00

場所：神戸市長田区

→雨天のため近隣のアトリエに変更

内容：瓦礫を使って空き地の地面を彩る穴のデザイン

参加者：19名

長田区在住家族、芦屋在住家族、大学生（多文化研究／まちづくり研究）、まちづくりコンサルタント等

### 【事前広報の日程】

2月5日：フェイスブックページから情報発信開始

### 【取材】

神戸新聞社取材 2月17日に掲載 ※別紙参照



### ●第3回ワークショップの内容

Step.3「紙管を使って空き地を囲おう！」

日時：2月22日（土）10:00～15:00

場所：神戸市長田区

→雨天のため近隣のアトリエに変更

内容：空き地に配置しているボルトに刺せるように紙管に穴を開けていく

参加者：16名

長田区在住家族、公務員、大学生（多文化研究／まちづくり研究）、まちづくりコンサルタント等

#### 【事前広報の日程】

2月16日：フェイスブックページから情報発信開始



### ●第4回ワークショップの内容

Step.3「紙管を使って空き地を囲おう！」

日時：2月29日（土）10:00～15:00

場所：神戸市長田区

→雨天のため近隣のアトリエに変更

内容：①紙管でイスづくり

②紙管をデザインする

③紙管と廃材を使って看板づくり

参加者：17名

長田区在住家族、公務員、大学生（多文化研究／まちづくり研究）、まちづくりコンサルタント等

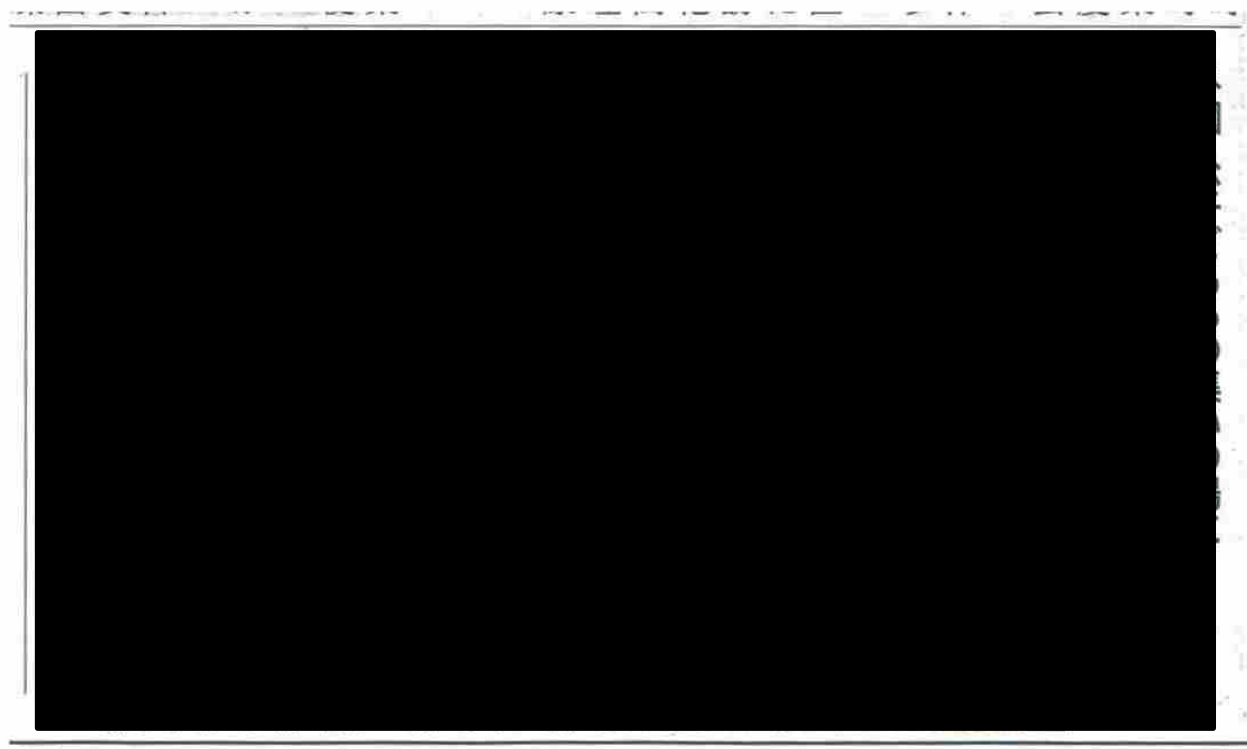
#### 【事前広報の日程】

2月16日：フェイスブックページから情報発信開始

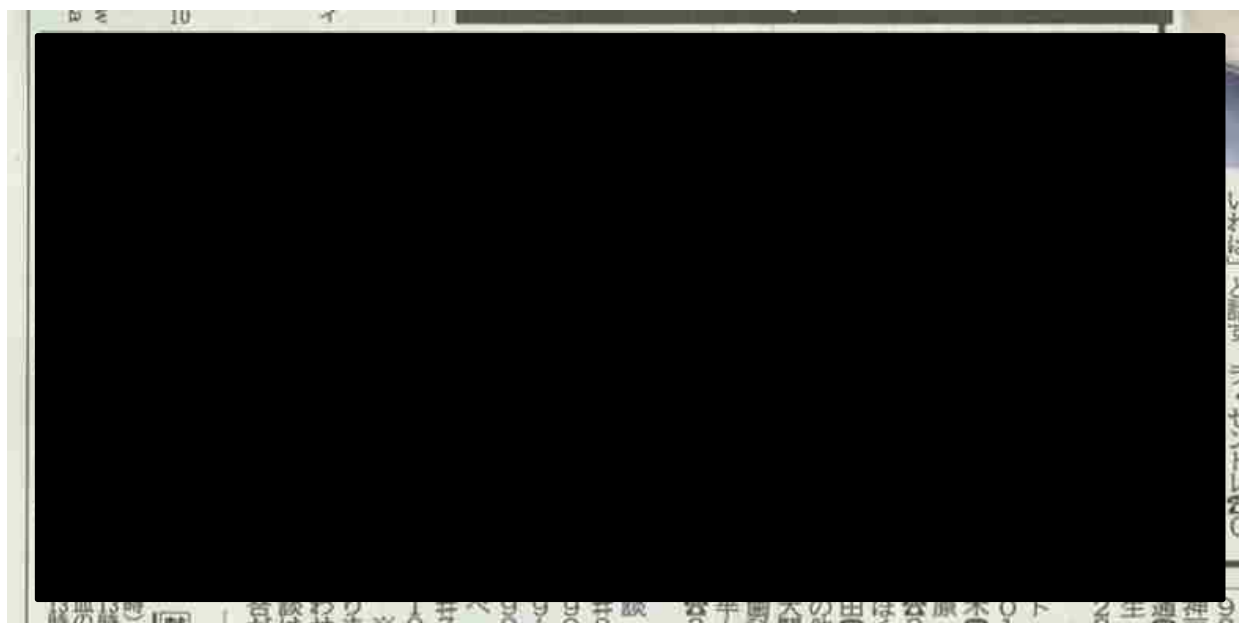
神戸新聞社取材 3月1日に掲載 ※別紙参照



■神戸新聞 令和2年2月17日（月）に掲載



■神戸新聞 令和2年3月1日（月）に掲載



## ●まちづくり活動拠点とのタイアップ

<まちづくりを行う人材の育成や活動支援をおこなう拠点>として神戸市が運営する「まちづくり活動拠点 | まちづくりラボ」と情報発信などのタイアップをおこない、整備ワークショップや多文化共生ガーデンの取り組みについて、興味がある人々へ情報が届くよう支援した。

まち活拠点「まちラボ」 <https://machi-labo.city.kobe.lg.jp>

まちラボ TOP NEWS ABOUT STAFF FACILITY PROGRAM EVENT PEOPLE MENU LABO CALENDAR

# NEWS

ラボニュース

DIY 地面を彩る 空地

## まち活project1-2「みんなでつくる多文化共生ガーデン20200216」に参加しよう

2020.02.08



© 2019 MachiLabo.

SHARE

f

Twitter

LINE

神戸市長田区駒ヶ林で活動中の「新長田多文化共生ガーデン友の会」が開催する「多文化共生ガーデン整備ワークショップ」に参加しませんか？

**参加申し込みはこちら！！ [申し込みフォーム](#)**

【プロジェクトの内容や目的】  
震災後手つかずの空き地を多文化交流の拠点となる菜園によみがえらせるプロジェクトです。

新長田には阪神淡路大震災から25年を迎えた現在も未だ手つかずで管理不全に陥っている空き地がモザイク状に点在する地区があります。また新長田は多くの民族（コリア、ベトナム、中国、ミャンマー等）が定住する地域でもあり、食や祭りなど様々な文化が息づいています。パクチーやヘチマなどの作物を育て収穫し、各国の料理で多民族が交流する拠点づくりと地域の空き地対策を両立させることがこのプロジェクトの目的です。

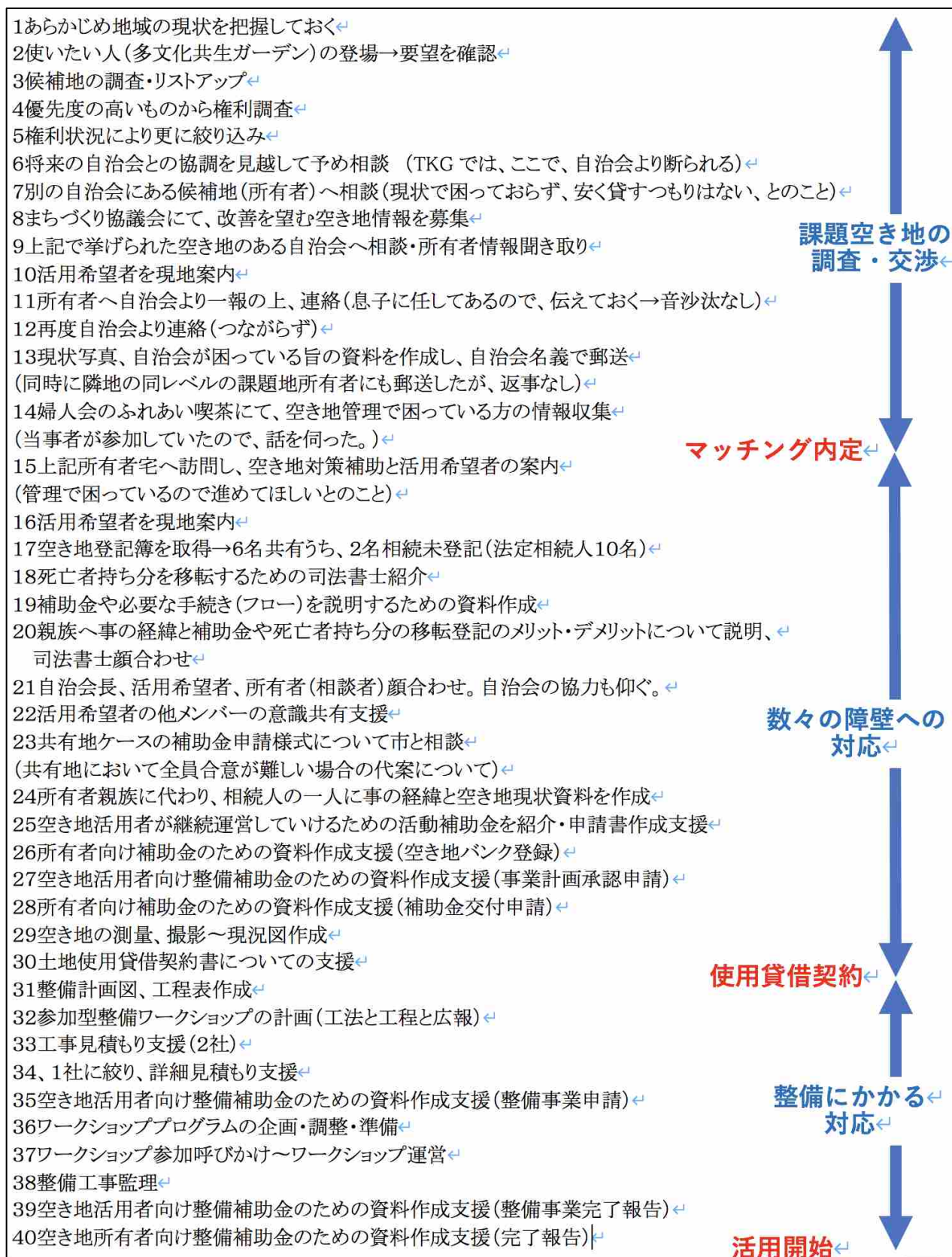
【活動日】

①<<終了>>西暦2020年2月1日（土）午後1時～3時

②西暦2020年2月16日（日）午後1時～3時  
step.2「発掘したお宝を使って空き地の地面を彩ろう！」  
2月1日に空き地で発掘したお宝を、新しくなる空き地の地面に埋め込みます。  
発掘したお宝を埋め込んでこれからみんなが足を踏み入れる空き地の地面を彩ろう！

#### 4) 多文化共生ガーデンへの支援一覧

多文化共生ガーデンの活用に向け、活用者と所有者に向けおこなった主な支援を以下に列挙する。



ここでは以下の点がわかった。

・現状で管理不全に陥っている空き地を対象にする限り、ひとつの適正管理化に対して、乗り越えるべき手順が多く多大なエネルギーとコストがかかる。



## 5) まとめ

### <問題となったこと・苦労したこと>

#### ●管理不全度が高い空き地ほど、隠れた課題が複層的に絡んでいる

当取り組みは、住環境などに影響のある課題空き地を1つずつ解消していくことを目的としている。そのため、現状で管理不全状態となっている空き地を候補地として取り組みを進めた。そこで分かったことは、ほとんどの候補地について<何らかの隠れた課題をばらみ、それが管理不全地として表出している>ということである。つまり管理不全度が高い空き地ほど、

- ・ 搜索難航：登記住所宛先・連絡先不明、死亡者親族の特定等
- ・ 所有者の無関心：管理不全の状況を知らない、所有している意識がない、迷惑をかけていない等
- ・ 権利複雑：共有財産、未登記、親族間の疎遠・情報共有不足
- ・ 立地や法規制上の課題：細街路、未接道、再建築不可

などの隠れた課題が複層し、絡んでいる。逆に言えば（当地域のような比較的都市圏内であれば）隠れた課題の条件が少ないほど、自然的に解消していくものもあると考える。

問題なのは、こういった課題が複数絡む空き地であり、やはり何らかのサポートが必要だと考える。

#### ●空き地対策に関する公的支援はありがたいが手続きが複雑

活用に向けたサポートの段階で分かってきた課題点もある。上記の課題を乗り越えて管理活用を進めていく原動力に、公的補助金は大いに役立つ。しかしこの章の中で紹介したように<申請フローが複雑でわかりづらく、作成書類が多い>という点が分かった。

#### ●管理不全度が高い空き地ほど、丁寧で粘り強いサポートが必要だが、コストが多大となる。

### <工夫した点、特徴>

#### ●「まちづくり協議会」や「ふれあい喫茶」へのアウトリーチに情報収集の効果があつた。

課題空き地はすぐ見つけられるものの、所有者などとコンタクトが取れ活用が進められそうなものを見つけるのは困難である。また自治会によって、こういった空き地活用への理解にはばらつきがある。その点では「まちづくり協議会」の場で困っている空き地の情報が自治会役員や所有者の情報とセットで提供されるので大いに助かった。また、「ふれあい喫茶」では、管理に困る当事者と出会え、結果それが実例につながった。地域の状況をよく知る主体や当事者が集まりそうな場へ「待ち」ではなく「アウトリーチ」していくことにより情報が得られていくことが多かった。

#### ●全体を見通すコーディネーターならではのフォローができた

上記の<問題となったこと>でも述べたように、管理・活用化には、様々な隠れた課題を乗り越え、いくつもの手続き経ていく必要がある。登記整理の段階では、専門家である司法書士がサポートしながらも、様々な障害が立ちはだかり、所有者も一時あきらめムードになっていたところへ取り組み全体を見通す立場として、親族などへの説明のフォローにまわった。各段階において専門家の支援を得ながらも、プロセス全体をコーディネートする役割に効果があつた。

## 5. 活用主体の調査、ヒアリングの実施

多文化共生ガーデン以外の実例展開を目指す目的で、地域に存在する多種多様な社会的活動団体を調査し、いくつかの団体へ空き地活用の可能性や必要な環境等についてヒアリングした。

### 1) 調査・ヒアリングの実施概要

<調査により、リストアップされた対象地域内の社会的活動団体（計10団体）>

- ・ 高齢者介護福祉サービス事業者 | H社
- ・ 医療介護福祉サービス事業者 | 医療法人社団 J
- ・ 高齢者福祉の相談窓口 | 地域包括支援センター S
- ・ リハビリ・障害者福祉サービス事業者 | P社
- ・ 障害者のアクティビティ活動支援団体 | 一般社団法人 W
- ・ 障害者福祉サービス事業者 | W社
- ・ 乳幼児保育事業者 | 学校法人 T
- ・ 資材販売・園芸講座 事業者 | A社
- ・ アーティストの社会進出支援団体 | NPO 法人 G
- ・ デザイナー・クリエイター活動支援団体 | 一般社団法人 D

<ヒアリングの実施（対象6団体）>

#### ●ヒアリング対象者（上記より6者を選定して実施）

- 1 高齢者介護福祉サービス事業者 | H社
- 2 医療介護福祉サービス事業者 | 医療法人社団 J
- 3 高齢者福祉の相談窓口 | 地域包括支援センター S
- 4 障害者福祉サービス事業者 | W社
- 5 アーティストの社会進出支援団体 | NPO 法人 G
- 6 資材販売・園芸講座 事業者 | A社

#### ●ヒアリング内容

- Q. 空き地を使ってしたいこと、できることはありますか？
- Q. どんな空き地なら使えそうですか？
- Q. どんな支援が必要ですか？
- Q. 空き地活用のプラットフォームがあった方がよいですか？

## 2) ヒアリング結果



高齢者介護福祉サービス事業者 **H社**

- 畑や散歩コースなど空き地はリハビリ&交流の場として活用できる。
- 中古不動産事業と多世代福祉事業の組み合わせを検討中。
- せまい家（空き家）が多いので空き地とセット売りする。



医療介護福祉サービス事業者 **医療法人社団J**

- 院内保育室の遊び場として空き地が使いそう。
- サービス付高齢者向け住宅で畑部を立ち上げて、栽培した野菜を地域の祭で販売したり、料理教室を開催するのもいい。
- 空き地管理で困っている人は潜在的にいると思う。施設内にポスターを貼ったりして支援体制などの周知は可能。



高齢者福祉の相談窓口 **地域包括支援センターS**

- マンションコミュニティ課題に活用はありうるが主体づくりは大変。
- 給食会の食材を高齢者自ら育て収穫・食事に子どもと交流。



障害者福祉サービス事業者 **W社**

- 既に障害者向けハーブ園を実施。地域に開き住民の助けも得ている。
- 主体とはなれないが就労継続B型支援事業で空き地管理の仕事も可。



アーティストの社会進出支援団体 **NPO法人G**

- 自分たちで維持管理するのは難しいが、アーティストは活用プロセスの1プレイヤーにはなれる。



資材販売・園芸講座 事業者 A社

- スタッフが**日々の面倒をするのは難しい**。
- 地域団体や活動団体が植え替えや水やり**をしてくれるなら、**スポンサーとして支援**はできる。

例1) **【スポンサーガーデン】**

空き地で「**まちの中の季節を感じる庭**」を企画し、**苗や園芸資材、道具などを支援**。

例2) **【グリーンメイツの雇用】**

**整備後の空き地**（ガーデン・菜園）を**世話する人**（グリーンメイツ）を実質的に**雇うようなスポンサー**。

※1回2～3時間を1000円程度ぐらい。活動を広報しCSRに活かす。

### 共通する意見など

#### 【空き地を使ってしたいこと、できることはありますか？】

- 大半が「活用主体」でなく「**活用・管理プロセスのサポート**」

#### 【どんな空き地なら使えそうですか？】

- 拠点と空き地が**近い**。
- 日々のお世話**をしてくれる人がいる。

#### 【どんな支援が必要ですか？】

- 不法投棄への支援策**
- 所有者へのメリット付加**（税の一部免除ではメリット少ない）

#### 【空き地活用のプラットフォームがあった方がよいですか？】

- 所有者や地域との**調整役**がいると助かる。  
（あるに越したことはない／一人いればいい）
- 活用**団体同士のネットワーク**があればより効果的。
- 年2～4回程度の**情報交換の場**であれば参加できそう。
- 特定の人に情報**が流れたり、**ストックされるのみ**のモノは不要。

### 3) まとめ

活用主体の調査、ヒアリングを通して、空き地活用に関わる以下の知見が得られた。

#### <成果・課題>

- 社会的活動団体それぞれが何らかの**解決策**を持つことがわかった。
- 社会的活動団体同士の**連携による解決策**の可能性も伺えた。  
(就労継続B型支援事業とホームセンターCSRの連携など)
- 「**主体とはなりえない**」割合が多い**事実**が浮き彫りになった。

#### <取り組みによって期待される効果>

- 各主体が空き地に目をつけることで  
**空き地対策**と**各社会課題解決**の両方に**影響**がある。

## 6. 第3者による自立的管理・活用に向けた検討会の開催

対象地域内で活動する社会的活動団体や不動産の取引・登記をおこなう専門家、また空家空地を所管する行政（神戸市）も交え、2回の会合を開き、自立的な管理・活用のための事業スキーム（マネタイズや行政支援、中間支援体制など）を検討した。

### 1) 第1回検討会の開催概要

#### 第一回検討会

日程：令和元年10月23日

時間：18時～20時

場所：新長田

テーマ：ヒアリング結果の共有

多文化共生ガーデンの経過

各事業での空き地活用の可能性

プラットフォームの可能性



#### 参加者

高齢者介護福祉サービス事業者H社

代表 | S氏

障害者福祉サービス事業者W社

副学園長 | N氏

多文化共生ガーデン友の会

代表 | K氏

ニュータウンの空き家空き地対策プラットフォームK

代表 | H氏

神戸市空家空地活用課

課長 | I氏

#### 意見の概要

##### 【多文化共生ガーデンの取り組みについて】

- 整備の際に手伝うこともできる
- 意義あるので、整備後もぜひ連携したい
- 多様な立場の参画で、より場が開かれる

##### 【活用の可能性について | 日常の世話役もんだい】

- 地域の人に使うってもらうには**利用しやすいデザインが大事**  
使ってもいい場所、使い方がわかりやすければ地域の方は自然に使ってくれる
- 外部から**引っ張って来る**ことも大事  
空き家賃借者へ空き地活用提案をしてもらい利用権をサービスする（セット売り）

##### 【空き地活用のプラットフォームについて】

- 今後、空き地**活用事例**を蓄積し**Web公開**することも一策  
→空き地で困っている人に届き、解決の糸口になるかも。  
→WEB運用は民間でできるが構築には資金があるので支援がほしい  
→行政がWeb構築すると後に滞るので、それは避けたい。
- 誰でも**つかえる**「空き地情報」があれば、みんなに使ってもらえる
- 活用後の**ネットワーク**も重要  
→それぞれが空き地活用してからの交流にも可能性が広がる

## 2) 第2回検討会の開催概要

### 第二回検討会

日程：令和2年1月16日

時間：18時～20時

場所：新長田

テーマ：国交省事業中間報告の共有  
多文化共生ガーデンの進捗  
第3者管理に関して意見交換



### 参加者

障害者福祉サービス事業者W社

副学園長 | N氏

多文化共生ガーデン友の会

代表 | K氏

ニュータウンの空き家空き地対策プラットフォームK

代表 | H氏

宅建業者O

代表 | T氏

司法書士事務所（高齢対策専門の司法書士）

代表 | N氏

神戸市空家空地活用課

課長 | I氏

### 意見の概要

#### 【所有者に意識を持ってもらうために】

- いまだに、高額取引を期待し、塩漬けする人は多い。**
  - 「**今の情勢ではそのような期待はできない**」と、宅建業者は立場上断定できない。
  - 角野氏のようなコーディネーターが、所有者に真実を突きつける**役割として必要なのではないか。
- 関心を持ってもらうには「**特定空き地**」など何らかの**負荷**も必要。
- 負荷とは逆に「**煩わしさを解消する**」**メリット**を提供できないか。
  - 管理代行無料サービス**（かわりに活用する）手放したくない人にはメリットかも
  - 不用品回収無料サービス**（既にあるビジネス）解決すれば活用の足がかりに
- 顧客としてつなぎとめておき、将来の活用地候補に
- 管理代行や不用品回収は障害者や外国人にもできることはある

## 意見の概要

### 【宅建業市場の実情と対案について】

- 宅建業は手数料ビジネス。100万円以下の物件はコストが見合わず手を出さない。**結局市場には100万円以上の物件しか出回らない。**
- **売り主が10万円で売却を希望しても宅建業者は100万円以上の金額で売買を勧める。**→売れない。。というサイクル。
- 仲介を福祉事業の付加的サービスと考えれば、少額取引でもマネタイズできると考えている。（宅建業者O | T氏）

### 【点在する課題空き地を改善・活用していく仕組みについて】

- 角野氏が賃貸or購入し、サブリースする活用法が手っ取り早い。  
→個人のエンドユーザーへの貸借はコストが見合わない。
- 空き地課題が解決されるという社会的バリューがあるので  
CSRを打ち出したい企業・団体ならコストを支払ってくれるのでは。
- 企業・団体がスポンサーとして花壇や畑・広場を整備。  
→誰でも利用可能な場を増やし、地域全体の付加価値を上げる。

## 3) まとめ

### <成果・課題>

2回の検討会を通して、空き地対策に関わる以下の知見が得られた。

#### ●「開かれた場」「みんなが使える」が活用につながるポイント。

特定の主体のみで管理を続けていくには日常の世話などの負担が多く、むしろ開かれた場であることが継続的な活用につながるのでは。

#### ●プラットフォームには空き地情報や活用事例が蓄積され、活用を促すプロモーション機能が必要。

空き地情報とともに、活用されていく事例をプロモーションすれば、管理で困っている人に届き、解決の糸口になるかもしれない。また、それはプラットフォームの役割の一つ。

#### ●プラットフォームで活用者たちのネットワークができれば、相互交流により活用が促進される。

#### ●所有者の管理意識を内発させる負荷やメリットが必要。

管理不全地には<所有者の無関心>の課題が根深く、それには対応の動機となる「負荷（損）」や「メリット（得）」が必要。（負荷→特定空き地など、メリット→無料の管理代行やゴミ回収等）

#### ●宅建業市場における少額取引の負のサイクルにかわる新たな仲介サービスの創出。

福祉など別分野のサービス付加等で、少額取引の負のサイクルを打開するメニューを創出する。

#### ●企業のCSRやESG投資を得て、「誰でも利用可能な場（空き地）」を整備する。

#### ●「誰でも利用可能な場（空き地）」を増やし「地域全体の付加価値」を向上させる。

### <取り組みの効果>

#### ●特定の地域内で活動する主体同士の連携の場ともなり多様な社会課題解決の相乗効果がある。



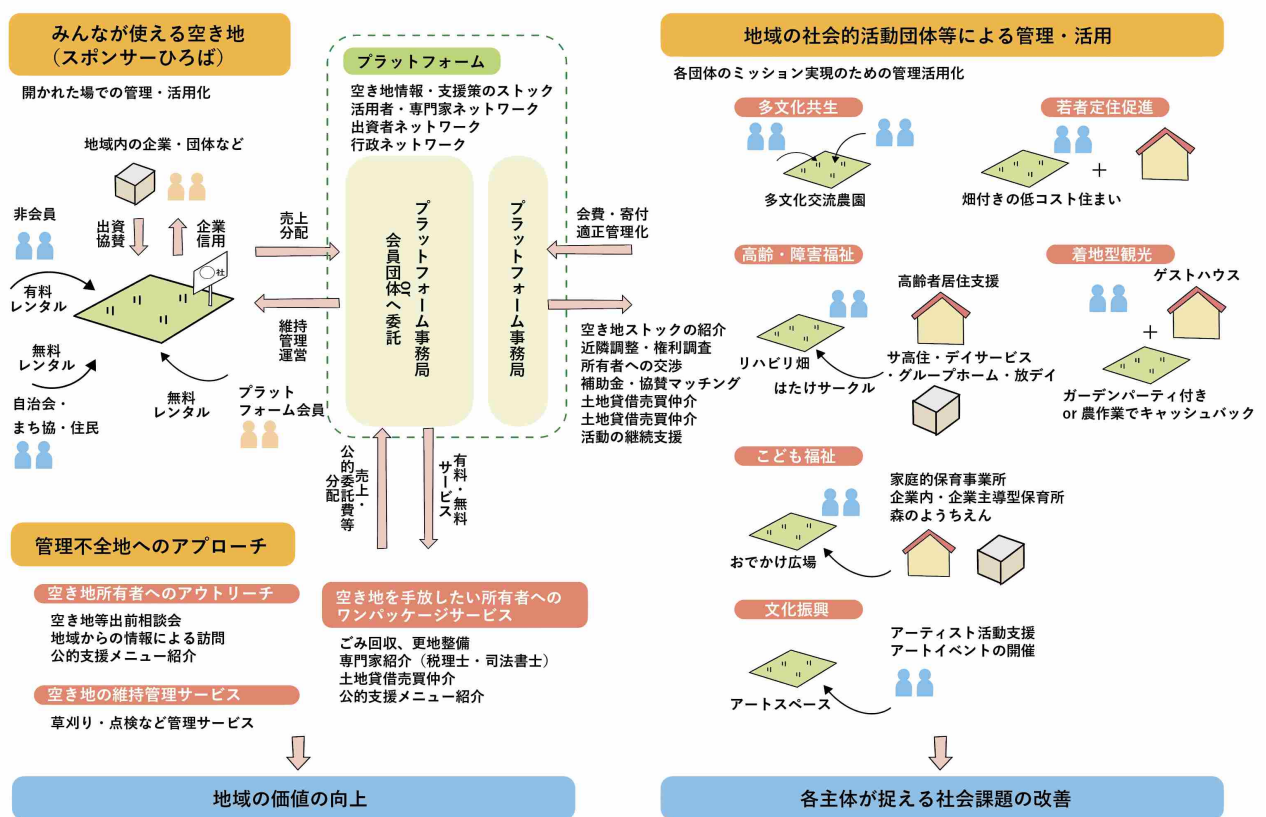
## 7. 今後の取り組みについて

当取り組みを通して、今後の空き地対策の体制として以下のヒントを得た。

- ・ 空き地対策に係る主体と地域の様々な社会課題に係る主体とが連携ながら運用していく
- ・ 開かれた場、情報・みんなが使える空き地が管理活用促進につながるキーワード
- ・ 地域団体と連携し、アウトリーチすることによって、漸く現状を打開したい所有者へたどり着く
- ・ 当事者（所有者・活用者）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

そこで、暫定的に以下のスキームを構想し、今後関係主体などと連携をとりつつ、引き続き検討を進めていきたい。

### ● 今後想定される空き地対策のスキーム図



また、同時に以下の課題も得られたので、所管する行政とともに引き続き改善のため、引き続き検討を進めていきたい。

- ・ 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。
- ・ 現状を打開したい所有者へたどり着く、までのコーディネートが不足。

## 8. 提言など

当取り組みを通して、課題の大きい管理不全空き地であるほど、以下の課題が複層的に絡んでいることが分かった。

- ・ 捜索難航：登記住所宛先・連絡先不明、死亡者親族の特定等
- ・ 所有者の無関心：管理不全の状況を知らない、所有している意識がない、迷惑をかけていない等
- ・ 権利複雑：共有財産、未登記、親族間の疎遠・情報共有不足
- ・ 立地や法規制上の課題：細街路、未接道、再建築不可

なかでも<所有者の無関心>は状況打開の起点となり、さらに心の問題でもあり、重要かつ困難な課題である。神戸市の「空地地域利用事業補助」はその動機になりうるが、メリットがやや薄く、アウトリーチや手続き上のサポートが不足している。

また、現状で管理不全に陥っている空き地の適正管理化にむけては、所有者やその親族などが乗り越えるべき手続きが多岐であることが分かった。

地域で活動する社会的活動団体のいくつかは、それぞれのミッションの実現に対応して空き地を活用できることも分かり、それにはコーディネーション機能が必要だということも分かった。

さらに地域の状況を理解していたり、スポットでなく一連の取り組み全体を支援することの効果も分かった。

そこで、空き地対策にもとめられる普遍的な要素として、以下の2点を報告書の最後に申し添える。

### ①所有者の管理意識を内発させる負荷やメリットを制度としてもつ

- ・ 負荷（損）の例：特定空き地の指定、適正管理できていない者への厳罰や適正化通告など
- ・ メリット（得）：活用化に対する免税、「めんどくさい」手続き代行サポート、等

### ②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

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。