

活動範囲	対象地域の特性	地域が抱えている課題	取組の方向性	解決方策
自治会	鉄道駅を中心に密集市街地が形成されており、阪神淡路大震災の復興事業で駅前街区は再開発や区画整理で整備された。	復興事業の対象外であった被災宅地が管理不全状態で点在するとともに、未接道・狭小地、共有地、相続未登記等による所有者不明土地予備軍への対処が求められる。	適正管理／利活用促進	<ul style="list-style-type: none"> ● 空き地所有者にアプローチし、管理不全状態の土地の草刈り・見守り・暫定活用を進め、事業の収益化、土地境界や登記などの相談等のサービスを提供する。 ● レンタル菜園等の暫定活用を複数箇所で開催し、持続可能な管理活用モデルを確立する。 ● 神戸市住環境整備公社と連携したランドバンク（区画再編）事業を検討する。

事業内容・スキーム

- 過年度の「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「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」等によって構想した「当地での空き地対策の想定スキーム（右図）」に基づき、①土地所有者へのアウトリーチ②草刈りサービスの継続実施③暫定活用化サービス（レンタル菜園化等）の運営・複数展開・検証、を行うプラットフォームの運営をおこなった。
- 今後の総合的な状況改善を見据え、対象地域内における、ランドバンク（区画再編）事業について市の空き家空き地対策所管課、神戸住環境整備公社と連携協議しながら、その可能性を検討した。

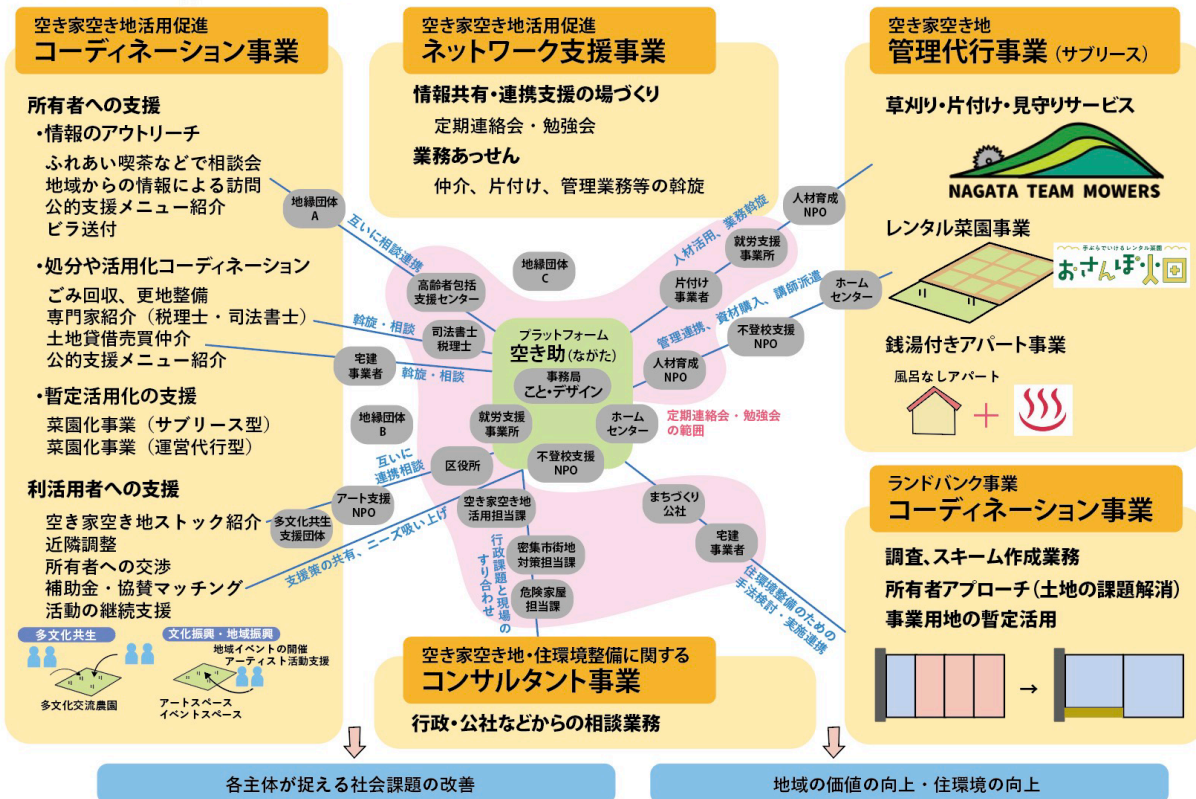
取組目標

取組内容と成果

地域密着型プラットフォームの運営

平成31年度からエリアを限定し、パイロット的に事業を展開・継続してきたことで、認知度が向上し、行政の様々な部署からも相談依頼を受けるようになった。活動エリア外からも相談を受け、取組が派生することとなった。空き地の活用化（多文化共生ガーデン、おさんぽ畑、コマハマガーデン）をさらに継続運用することで、近隣の暮らしの質向上、人的交流、景観・環境改善が図られた。（一過性の整備のみでなく継続運営が大事）土地活用の企画・運営は空き助、管理はNPO等連携団体という役割分担が成立した。障害者福祉、多文化共生、不登校支援を行う団体と菜園事業との相性はよく、互いの社会課題を解決できる。菜園に防災上の位置付けを持たせることで周囲からの理解を得やすくなった。よく知るエリア以外（垂水での新事業）でも、丁寧に近隣説明を行い、自治会や社会福祉団体との協調を図っていけば、同様の取り組みは実施できる（属人的ではなく、丁寧な近隣対応や地域団体との連携交渉で普遍的に行える取り組みだと分かった）。

空き助ながたの将来的活動イメージ図



市・公社と連携したランドバンク事業の可能性検討

公社がランドバンクに興味を示し、協議には乗ってくれたことは、大きな成果であった。ランドバンク事業を行う主体（資金力のある主体）とプラットフォーム事業を行う主体（アウトリーチや調整力、現場運営のできる主体）の役割分担で空き地の適正管理化や所有者不明土地の発生抑制になることが想像できた。具体的な土地を想定して協議を行ったことで、進める上での障壁をあぶり出すことができた（抵当権が残されている土地の場合、本人が登記を怠ったり証明を紛失したり死亡したりすると抵当権が抹消されているかわからず、流通が困難となる。）。