

令和4年度

地域において所有者不明土地対策に取り組む法人の

普及に向けたモデル調査

地域密着プラットフォーム「空き助ながた」の運営

及び官民連携のランドバンク検討事業

報告書



令和5年3月

空き助ながた

目次

1. 業務の目的	01
2. 対象地区の特徴	01
3. 取り組みの流れと体制	02
4. 業務の実施概要	03
5. 「空き助ながた」による地域密着型プラットフォームの運営とその検証	04
1) 取り組みの進め方	…04
2) 暫定活用化サービス レンタル菜園、交流広場の運営・複数展開・検証	…05
3) 土地所有者へのアウトリーチ、草刈りサービス	…15
4) 対象地区内の空き地再調査	…16
5) 問題となったこと、苦労したことなど	…17
6) 工夫した点、特徴など	…17
6. 市・公社と連携したランドバンク事業の可能性検討	18
1) ランドバンク事業検討の協議	18
2) 空き家空き地所管ではない別の行政部署からの相談	20
3) 問題となったこと、苦労したことなど	21
4) 工夫した点、特徴など	21
7. 取組内容のまとめ	22
1) 本取り組みで得られた成果・知見	…22
2) 取り組み上で生じた課題	…23
8. 今後の取り組みについて	24
8. 提言など	25

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、所有者不明土地の発生抑制をめざすべく、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、などを備えたプラットフォームを運営するとともに、行政・公社と役割分担しておこなうランドバンク事業による敷地課題の改善について事業の可能性を検討する。

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。

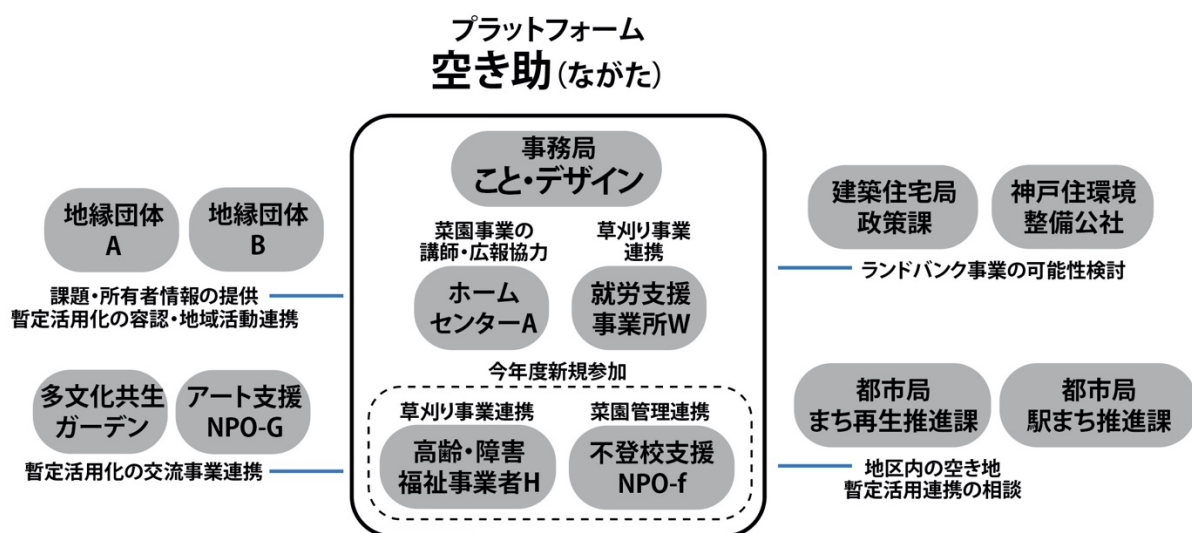
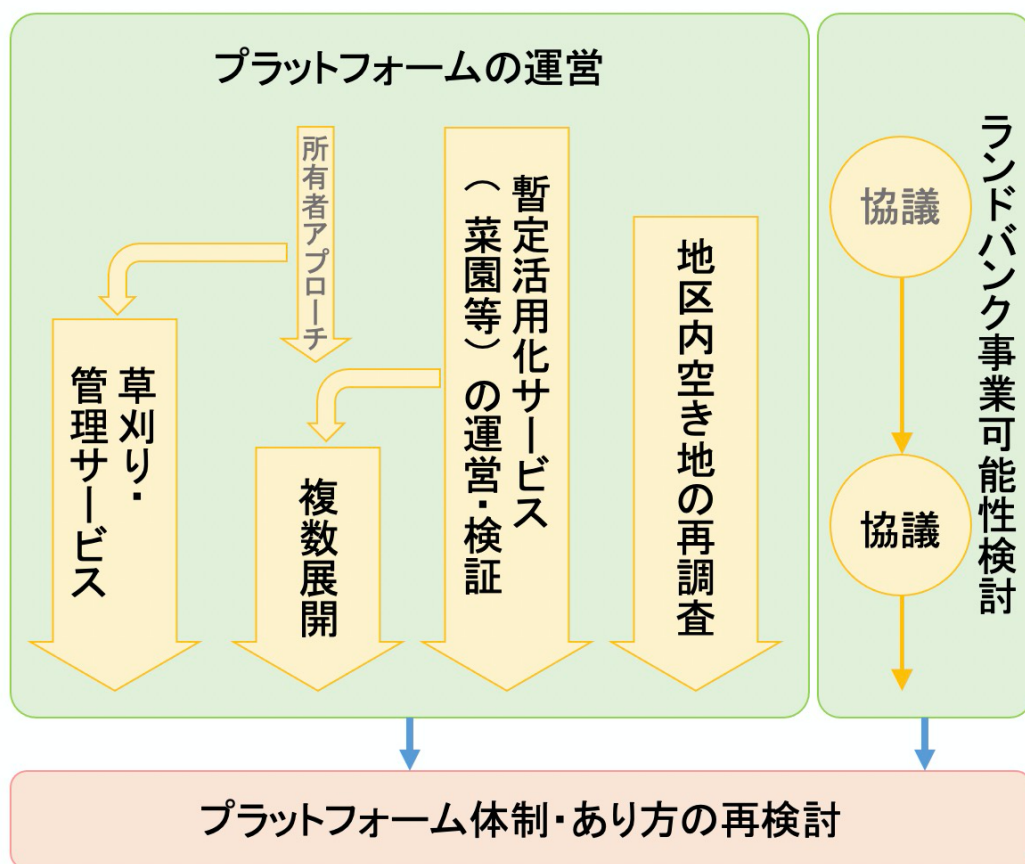


対象地域位置図



当地にモザイク状に存在する管理不全地の例

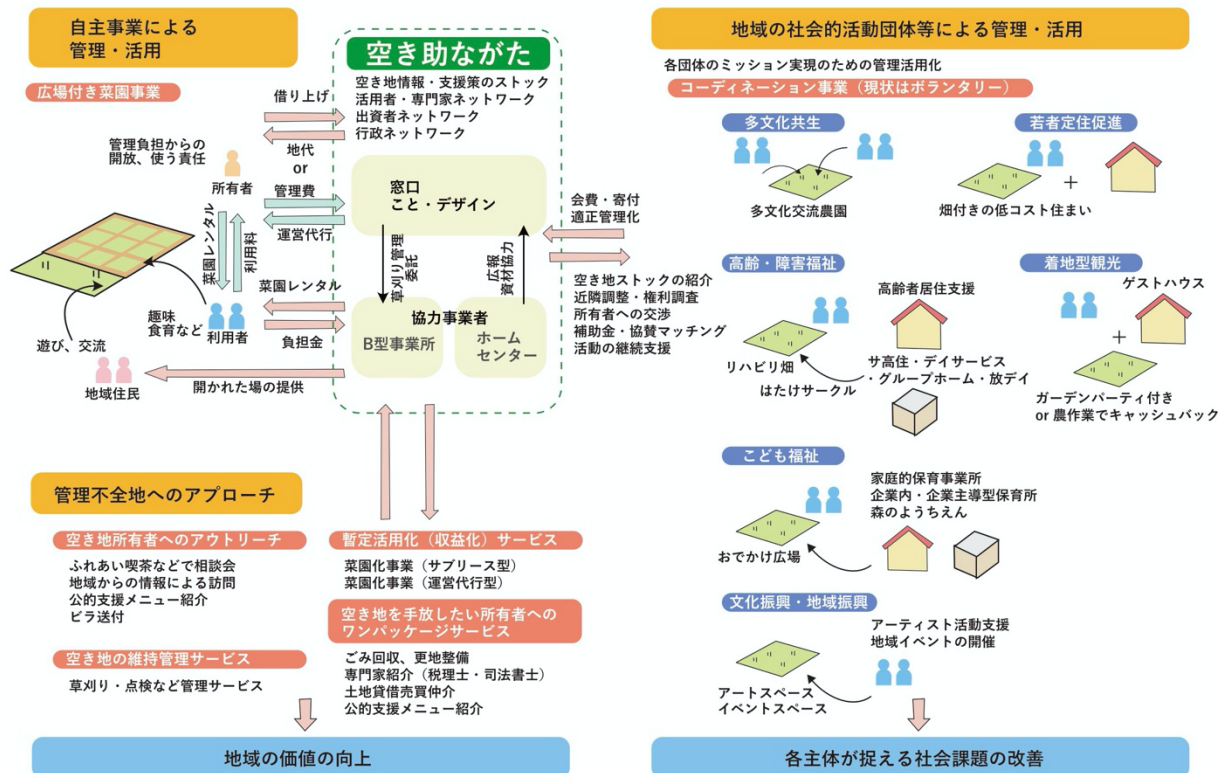
3. 取り組みの流れと体制



4. 業務の実施概要

1. 「空き助ながた」による地域密着型プラットフォームの運営とその検証

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（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。

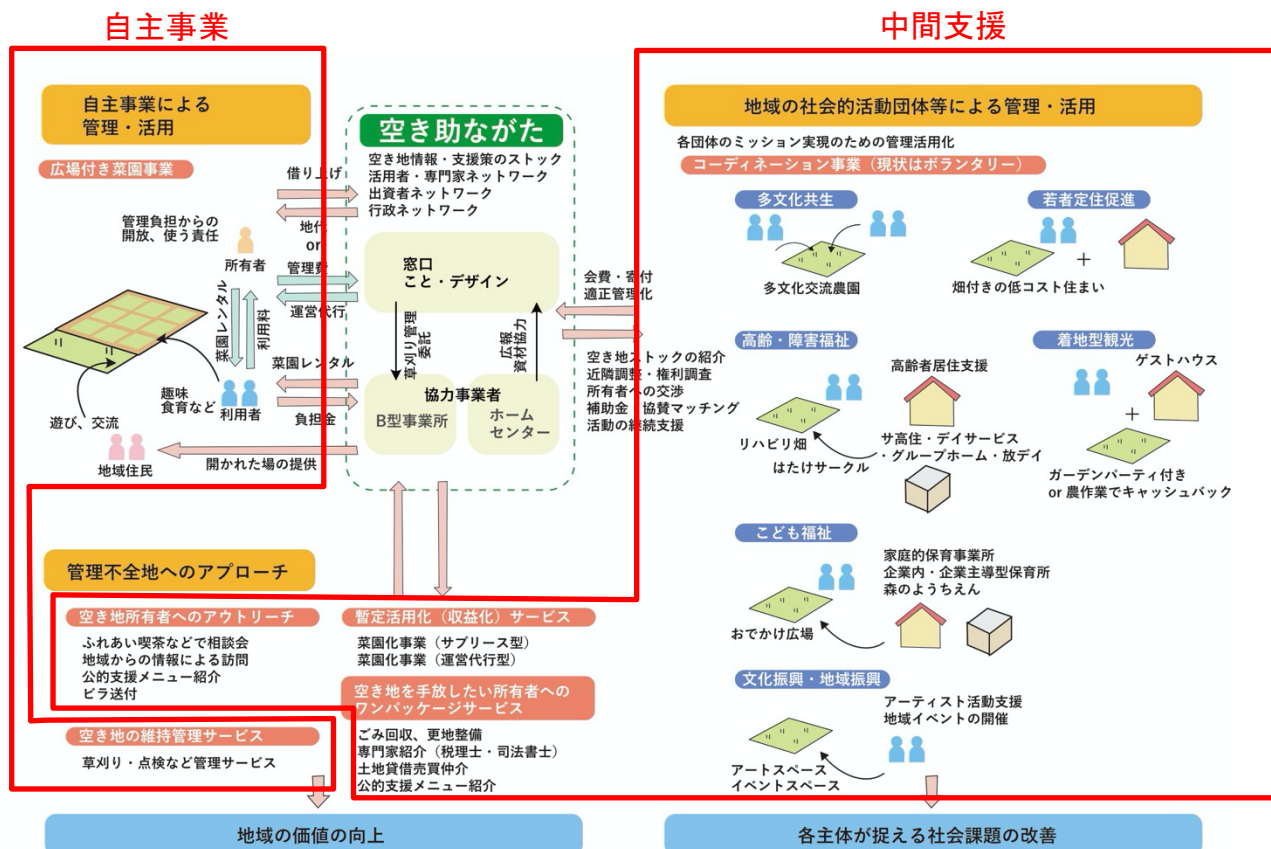


2. 市・公社と連携したランドバンク事業の可能性検討

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。敷地課題の状況改善に対し効果的に働くような具体的な区域をピックアップし、プロセスのシミュレーションをおこなった。また、所有者調査～アプローチ～課題の取り除き～取得・マッチング～再編までの暫定活用～敷地統合・再編～再販・活用までの流れと役割分担（行政・公社・地域主体および民間事業者）を検討・整理した。

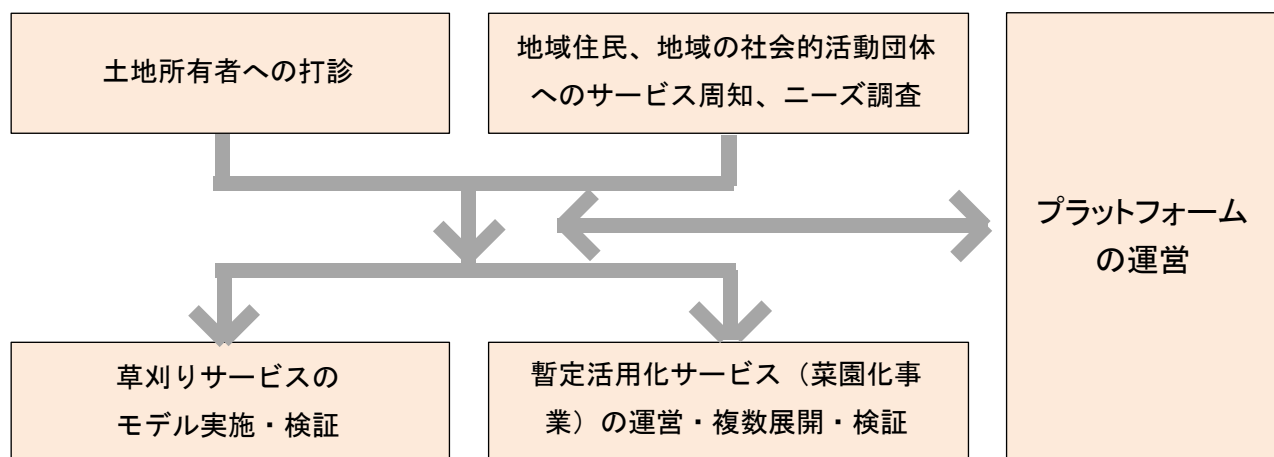
5. 「空き助ながた」による地域密着型プラットフォームの運営とその検証

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、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。当取り組みを重ね、地域の価値向上と各社会課題を改善していくことを目指している。



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ている。今年度は事情により土地所有者への面的なアウトリーチ、草刈りサービスを実施できず（後述）、暫定活用サービス（菜園など）の運営と複数展開への企画、それによるプラットフォームのあり方の再検討などを行った。



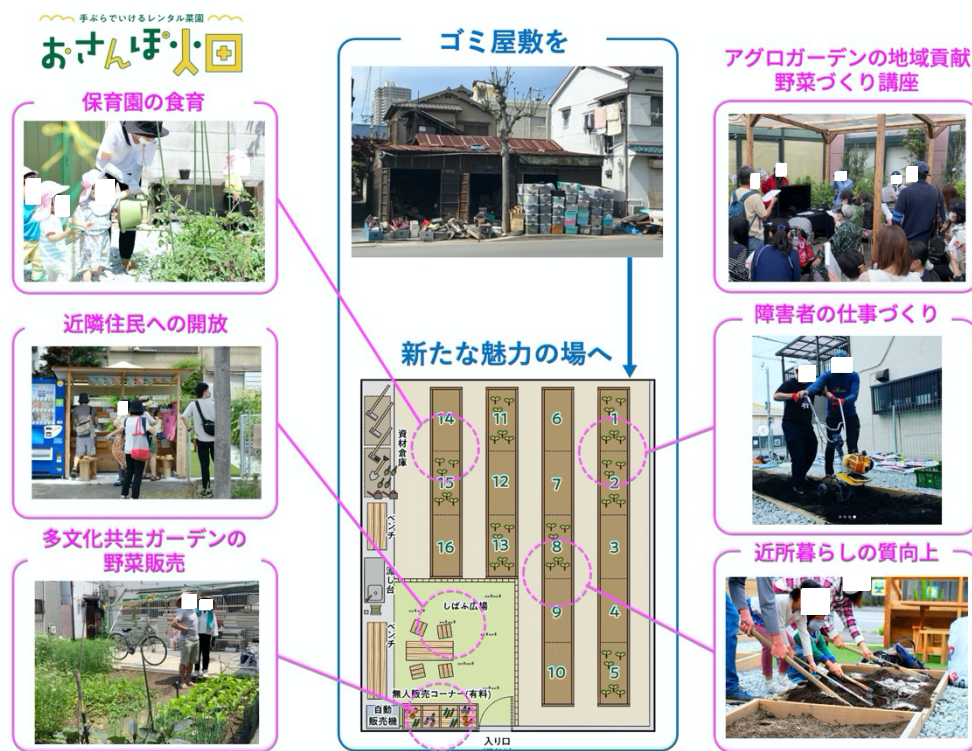
2) 暫定活用化サービス | レンタル菜園、交流広場の運営・複数展開・検証

過年度の取り組みにより、対象地区内において以下の未利用地が整備・暫定活用化されている。これらの継続的運営を行い、おさんぽ畑については複数拠点の展開に加え、体制・経済的側面を詳細に記録検証する。



①おさんぽ畑の運営

もともとゴミ屋敷だった敷地において、事務局のこ・デザインが地域支援の取り組みで所有者と協議し、解体にこぎつけたが、その後管理不全空き地となる可能性が出てきたため、土地所有者と相談し、暫定活用化を進めた。昨年度の取り組みで整備を行い、今年度からレンタル菜園として開園し、地域の多様な団体と連携を取りつつ運営している。



- ・主に近隣利用者向けチラシとInstagramを活用。
- ・メンバーであるホームセンターの園芸コーナーにチラシを掲示。
- ・同じくメンバーである障害福祉事業者へチラシ配布を仕事として発注。
- ・Instagramから、申込みフォームへシームレスでアクセスできる仕組みを構築。

- ・チラシ

・インスタグラム

手ぶらでいけるレンタル菜园

おさんぽ・火回



プロフィールURLから
申し込みフォームへ
ジャンプ

質問などは
お気軽にDMにて
お問い合わせ下さい

手ぶらでいけるレンタル菜园「おさんぽ畑」
アプリガーデン神戸駅・林道から徒歩5分。でもここには
レンタル菜园がありません。おさんぽ畑のメンバー募集中
も、利用料1区画3,500円/月。2区画は2倍。4月1日
から6月30日まで。おさんぽ畑のメンバー募集期間
は4月1日から6月30日まで。おさんぽ畑のメンバー募集
期間は4月1日から6月30日まで。
forms.gvcFAWvC3zy2v2vCvY7
（おさんぽ畑のメンバー募集）

プロフィールURLから
申し込みフォームへ
ジャンプ

質問などは
お気軽にDMにて
お問い合わせ下さい

お申し込み方法はスワイプ→

<団体規約・利用規約・利用者への説明資料>

- ・「空き助ながた」のミッションを明記。
- ・利用者には一人ひとり面談し、取り組みに賛同できる方に利用していただく。

(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、次の種類とする。

利用規約
この利用規約（以下、「本規約」といいます。）は、空き助ながた（事務局 一級建築士事務所こと・デザイン（以下、「当団体」））が神戸市長田区駒ヶ林町2-1-2内のおさんぼ畑（以下、「本菜園」）の利用条件を定めるものです。菜園利用者の皆さま（以下、「利用者」）には、本規約に従ってご利用いただきます。
1. 目的
この規約は、利用者が野菜等を栽培して、趣味や食育など豊かな都市生活の時間を過ごすとともに、地域の憩いと交流の場として活用すること等を目的に当団体が行う本菜園の開設・運営に関し必要な事項を定めます。
2. 利用契約の成立
本菜園を利用する場合は、利用申込みをする方が本規約の内容を確認、同意をすることで利用契約が成立するものとします。
3. 利用方法ならびに利用料金
(1) 利用者は、利用申込の際に選択した利用コースに従い、本菜園を利用することができるものとします。利用者は当団体事務局に対し、利用コースごとに当団体が定める利用料（以下「利用料」）を支払

運営理念
・野菜づくりを通じた趣味や食育の機会を提供し、都市生活の質向上を目指します。
・空き地所有者の課題（悩み）を地域の魅力へ転換し、地域の価値向上を目指します。
・地域の福祉事業者や店舗、団体などと連携し、互いに社会貢献を果たします。
ご利用料金
・1区画あたり3,300円（税込）/1ヶ月（契約単位は1ヶ月、自動更新）
・解約時は、希望の30日前までに、メール・LINE・DMなどで通知ください。
・終了時は原状回復してください。（解約希望月から次の利用募集を開始します）
※利用料は、菜園の維持や当団体の目的である「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、地域の課題を地域の魅力に転換する」取り組みに活用されます。
ご利用方法
・最低限の土作りだけ施しています。土・堆肥・肥料類の追加、小石の除去など、適宜ご自身で管理ください。
・海辺のため、塩害（潮風）の可能性は捨てられません。
・元宅地のため瓦やコンクリート片など除去しきれないものが出てくる可能性があります。
・備え付けの道具は自由に使ってください。丁寧に使い使用後は元通りにしてください。
・最後に園外に出られる方が責任を持って出入り口を施錠してください。
・ナンバーロックは定期的に変更いたします。（メール・LINE・DMなどで通知します。）
・定期的に管理人が園内の手入れを行います。区画内は各自でお手入れしてください。
・農法のルールは決めていません。それぞれの考えを尊重しあって育てましょう。
（利用者同士のトラブルには「おさんぼ畑」は一切関係ありません。）

<顧客管理体制>

- ・事務局である「こと・デザイン」が一元管理。
- ・LINE 公式アカウント（無料）を活用し、利用者と連絡交換。
- ・支払い管理はサブスクリプション決済アプリで行っている（手数料は引かれる）。
- ・アウトソーシングが難しいセクションで、代表の角野がワンオペでおこなっている。



<他メンバーや地域団体との協力体制>

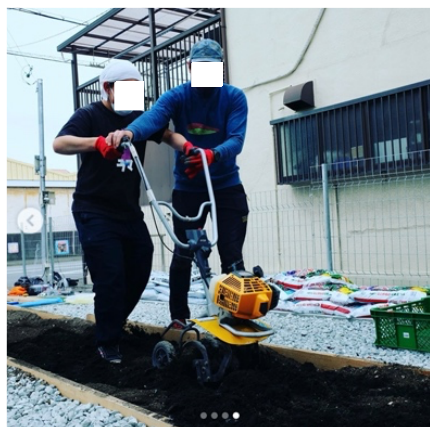
【ホームセンター】

- ・ 広報協力（園芸コーナーにチラシ掲示、地域で信頼の深いネームバリューに価値あり）
- ・ 園芸スタッフによる園芸指導協力。
- ・ 野菜づくり講座の企画・運営・資料作成や個別カウンセリングも同スタッフが行う。
- ・ ホームセンターはCSR（地域貢献）や購買促進のメリット等で、上記を無償で協力いただいている。



【障害福祉事業者】

- ・ 広報協力（近隣へのチラシ全戸配布を業務として依頼）。
- ・ 当初の土作り・環境整備を業務として依頼。
- ・ 区画を無償提供する代わりに、定期的に園内の草抜き、掃除を依頼。



【多文化共生ガーデン友の会】

- ・ 交流イベントにて、多文化共生ガーデンで収穫した野菜の販売



＜交流イベントの定期実施＞

- ・ 7月に地域のアーティスト団体に依頼し、無人販売コーナーを活用した雑貨市や園内開放（自由見学）を行った。（100名程度参加）



- ・ 10月に自主事業として、団体に保有する区画で採れた野菜を使ったポタージュの販売と多文化共生ガーデンの野菜販売に加え、7月と同様地域のアーティスト団体による雑貨市を行った。（200名程度参加。スープは約230杯販売、空き区画の成約にもつながった。）



- ・ 尚、上記交流イベントは、別途神戸市の地域団体による社会貢献活動支援を目的とした補助金を活用し、運営の糧としている（後述）。

＜継続運営のための補助金活用について＞

- ・ 神戸市環境局「KOBE ゼロ・カーボン支援補助金」を活用し、コンポストを整備
(25 万円※コンポストにかかる費用／10 割補助)



- ・ 神戸市企画調整局「地域課題に取り組む NPO 等に対する補助金」を活用し、交流イベントを実施
(50 万円／10 割補助)



<おさんぽ畑の収支検証>

イニシャルコスト		ランニングコスト		
<支出>		<支出>	月間	年間
整備費	¥1,265,000	電気代	¥3,400	¥40,800
整備アドバイス	¥400,000	水道代	¥968	¥11,616
道具、資材	¥65,000	決済システム手数料	¥1,426	¥17,107
	¥1,730,000	自治会費		¥2,000
		消耗品、メンテ	¥6,150	¥73,800
		アップグレード費（コンポスト）		¥250,000
		イベント費（交流機会創出）		¥500,000
		イニシャルコスト回収		¥330,000
				¥1,225,323
<収入>		<収入>	月間	年間
整備補助金	¥1,000,000	利用協力金（12区画）	¥39,600	¥475,200
アドバイザー派遣	¥400,000	自動販売機	¥1,950	¥23,400
自己負担	¥330,000	環境局補助金（コンポスト）		¥250,000
	¥1,730,000	NPO等活動補助金（交流イベント）		¥500,000
				¥1,248,600

- ・人件費抜きで算出すると、ほぼトントンで、イニシャルコストも1年で回収。

（参考：管理人経費）	月間	年間
園内管理	¥160,000	¥1,920,000
SNS、顧客管理	¥50,000	¥600,000
		¥2,520,000

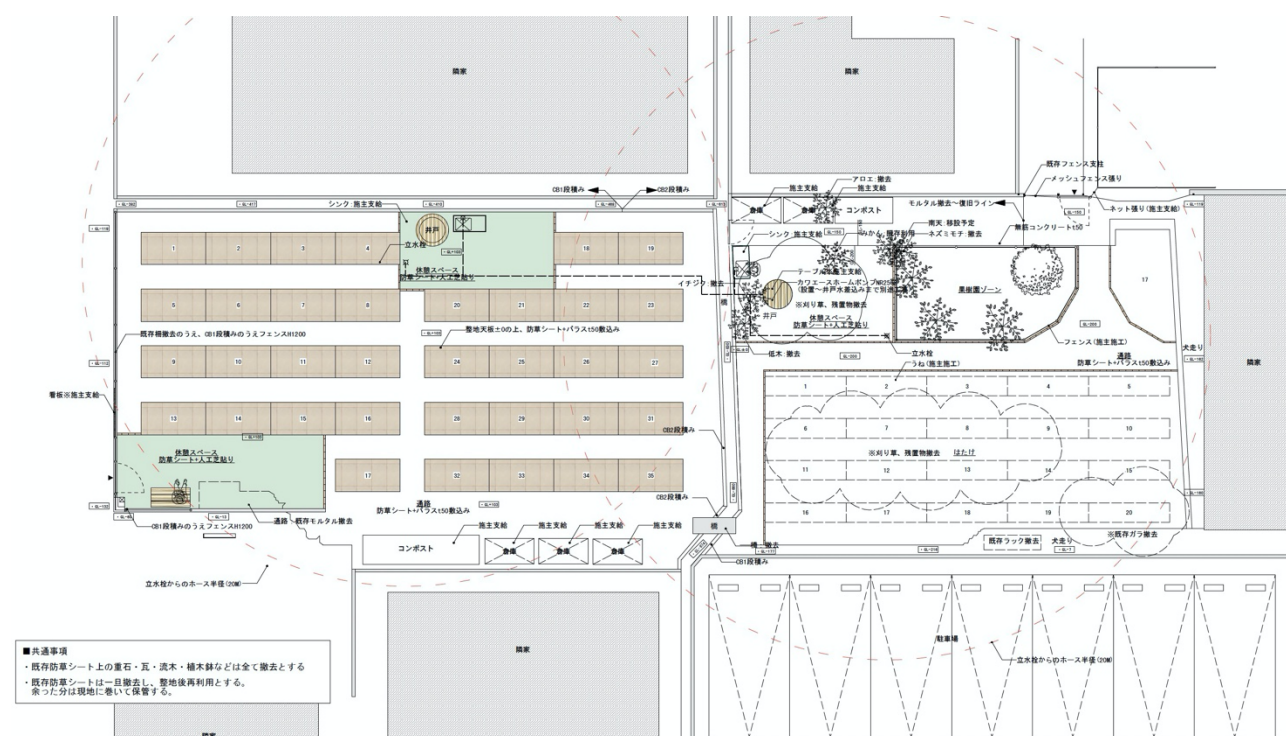
- ・上記の管理人経費を仮に計上すると250万円ほどの赤字となる。

<おさんぽ畑の管理について>

- ・開園当初は足りない道具調達や残った整備、やってみてわかる対策（猫対策）などの手間が多い。
- ・初心者への手本となる区画を自社で持ったことにより、水やりや収穫などの頻繁な世話が発生。
- ・継続的に利用者の要望などに応えるメンテナンス、バージョンアップが必要となった。
- ・SNS、顧客管理以外の園内清掃などはアウトソーシング（障害福祉団体に依頼）ができた。
- ・教訓としては、自社作付けをなくし、管理をアウトソーシングすることで管理負担は大きく減少する。ことがわかった。

<おさんぽ畑の複数展開（4月開園予定）>

- ・かねてより、空き地活用の相談を受け情報交換を行っていた垂水区の空き地所有者に事業を打診。
- ・事業計画に先立って、自治会長へ事業概要と団体のミッションを説明。
→災害時拠点として利用できないか申し出があり、災害用井戸と自家発電を備えた拠点として、自治会と連携した場所とするよう計画した。
- ・長田区での取り組みのように、管理面を連携できる団体をさがし、交渉。（不登校支援のNP0）
→区画の無償貸しの代わりに清掃などの管理を依頼できることに。
→また、この機にあわせ、空き助ながたへの加入もしていただいた。
- ・整備計画案をつくり、近隣15件へ個別説明。
- ・経路となる沿道（北東）の居住者から通行拒否の連絡があり、代替となる西側の私道所有者へ通行の打診をした。
→こちらも一旦は拒否されたが、交渉の末、通行できることに。



<資金計画（予定）>

・イニシャルコスト

工事費	4150000
整備補助	2000000
自己負担	2150000

・収入想定

協力金収入	区画	月額収入	年額収入	8割利用
3300	55	181500	2178000	1742400

・ランニングコスト（年額）

資金回収	1340000
管理費	240000
EC決済手数料	60000
メンテ費	100000
	1740000

→自己負担 215 万円 / 134 万円 = 約 1.6 → 1 年半強で資金回収できる計算。

②多文化共生ガーデンの運営支援

過年度の取り組みで整備・活用化した、定住外国人と地域住民の文化の理解を進めるための菜園。多文化共生ガーデン友の会が運営し、視察や広報面などで支援している。今年度は神戸市長の視察に際して、経緯と空き地課題への対応などの説明、また後述する、空き地を活用した地域交流イベントでの収穫野菜販売のコーディネーションを行った。



③コマハマガーデンの運営支援

昨年度の取り組みで空き助ながたのコーディネーションにより整備・活用化した場。アート事業や地域交流の場として、アーティスト支援をおこなう NPO 法人 G が運営している。今年度は、空き助ながたの事業として、おさんぽ畑などと連動した地域交流イベントを 2 回開催した。



3) 土地所有者へのアウトリーチ、草刈りサービス

昨年度、草刈りサービスについてモデル実施を行い、今年度から本格的にアウトリーチして実施予定だったが、事情により実施できなかった。一部履行できた取り組みと合わせて、実施できなかった理由について記述する。

①草刈りサービスチラシ案の作成

昨年度検討した価格設定に加え、今年度受注から実施、決済までのフローを検討し、土地所有者向けアウトリーチ用のチラシ案を作成した。

②草刈りサービス実施体制の検討

→連携する福祉事業者担当者の異動により保留

草刈りサービスを本格展開するため体制を検討していたところ、連携する福祉事業所担当者の退社につき、体制を一端保留することとなった。

その後、同担当者は別の事業者に入社することになり、その事業者とも協議し、結果「空き助ながた」に加わってもらい、引き続き、同じ担当者が継続して連携事業を行えることになった。

現在は、障害者就労継続支援事業所の指定作業をしているところで指定ができた段階で、改めてサービス実施に向けて検討することとなっている。

③土地所有者へのアウトリーチ

→市から同様のアウトリーチがあり混乱を避けるため保留

「空き助ながた」の取り組み・サービスを土地所有者に向け、継続的にアウトリーチしようと考えていたが、市の当取り組みで連携している部署ではない別の部署が「菜園などに活用する土地の提供」を求めるような案内を対象地区内の土地所有者へ郵送していたことがわかった。「空き助ながた」の同様の取り組みを同時にアウトリーチすると所有者への混乱が予想されたので一旦保留した。

空き地の草刈りでお困りの方・・・

地域の障害者福祉事業者と連携した

草刈りサービスをはじめました。



..... 草刈り 50㎡あたりの料金（税抜）.....

草刈り（刈り倒しまで） **9,000** 円

刈り草の処分 **2,000** 円／2回以降のご注文 **500** 円引き

.....

お申し込み ご相談	お見積り 作業時期の ご連絡	注文の確定 クレジット 決済のみ	作業日 のお知らせ ～作業	作業完了の ご報告
--------------	----------------------	------------------------	---------------------	--------------

4) 対象地区内の空き地再調査

2年前に1度、対象地区内の空き地の状況の悉皆調査を行ったが、ここ1年程度での空き地の変化が体感的に顕著だったため、今年度2度の空き地再調査を行った。

<概略>

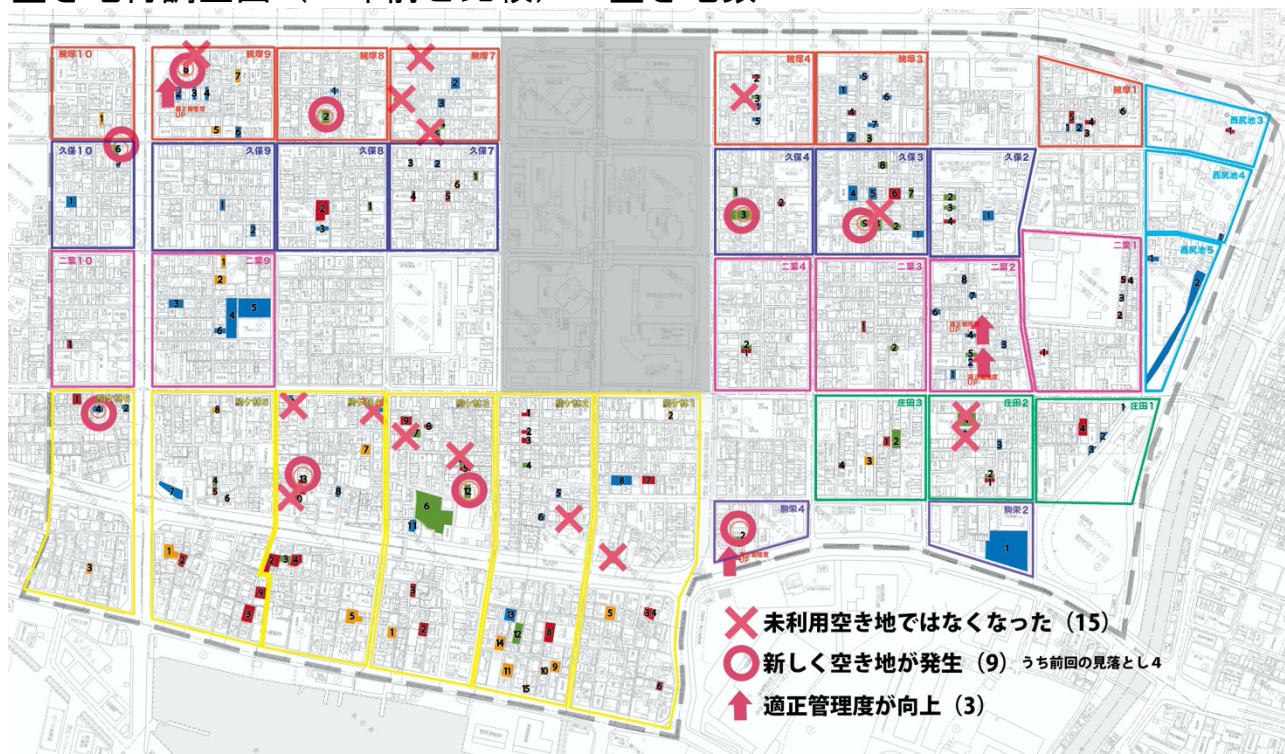
調査事項：前回調査からの変化の記録（空き地の増減、管理程度の変化）

→1回目（夏：8/8.9）：空き地増11件、減13件

→2回目（冬：2/14）：空き地増9件、減15件（適正管理度向上は3箇所）

※いずれも2年前と比較して。

空き地再調査図（2年前と比較） 空き地数 169 → 163 へ



・空き地ではなくなった土地は、新築10件、駐車場4件、前回の見間違い1件

→特にここ1年での新築の動きが顕著。

・新しく空き地が発生した土地、管理度が向上した土地も、新築用地として待っている気配がある。

→景気動向であっさり改善される土地がある一方、そうでない土地は課題が濃くなる傾向

→景気動向・開発圧力だけでは改善できない土地へターゲットを絞る取り組みが有意義

5) 問題となったこと・苦労したこと

- ・これまで草刈りサービス事業について連携をとっていた福祉事業所担当者の退社につき、体制を一端保留することとなり、今年度は草刈りサービスを実施することができなかった。

→その後、同担当者が再就職した事業者と連携することとなった。

- ・収穫祭（交流イベント）での販売に向けて「おさんぼ畑」にて自社栽培を実施し、作付けを増やしたことによって、「おさんぼ畑」に通う頻度も上がってしまうため管理負担が多くなってしまった。

- ・市（連携している別の部署）による、空き地での菜園の取組への協力依頼が土地所有者に送られていたため、同様の取組みへの打診が別の団体からもあると混乱を招く恐れもあったため「空き助ながた」からのアウトリーチを躊躇せざるを得なかった。

- ・垂水区での新たな「おさんぼ畑」の展開に際して、当初入り口とする予定だった北東入り口の私道所有者（共有者の一人）から、静かに暮らしたい、不特定多数が通行すると不審なので通行拒否の申し出があった。後日西面の私道所有者にもお願いしたが事業内容には共感するが、通行拒否することだった。

→弁護士（市民無料相談）に状況を伝えたところ、西の私道については42条2項道路に指定されているので、所有者の了解なく通行可との見解が得られた。菜園予定の所有者を交えて、私道所有者と複数回の協議を経て、通行可能となった。

- ・収益安定性がいまだ見出せていないので、どうしても代表個人のマンパワーにだけ頼ることになってしまっている。

6) 工夫した点、特徴など

- ・近隣ホームセンターや福祉事業者などとの連携により、広報、園芸指導、講座の企画・運営、当初の土作り・環境整備、定期的に園内の草抜き、掃除などの管理業務をアウトソーシングできた。

- ・広報や顧客管理については、アウトソーシングは難しいが、WEBツール、SNSツールなどを活用することでワンオペでの運用が可能となっている。

- ・前年度で整備したおさんぼ畑とコマハマガーデンを活用し、広く地域に利用・理解して貰う機会となる「交流イベント」を企画した。集客力のある鮮魚直売イベント（漁協主催）に連動するように開催し好評を得た（空き区画の成約にもつながった）。

- ・交流イベントの企画運営や園内設備のバージョンアップについて、市の補助事業を組み合わせることで資金的負担を抑えることができた。

- ・新たな「おさんぼ畑（垂水区）」の実施に際し、自治会や近隣への説明、社会活動団体との連携交渉を複数に渡り丁寧に行うことで親交が深くない地域でも信用を得ることができた。新長田のおさんぼ畑の収穫物（じゃがいも）を手土産としたことに加え、国交省のモデル事業の一環であること、自治会と連携し災害拠点にすることなどが理解を得られやすかったように思う。

- ・通行拒否の課題もあったが、弁護士との相談に加え、事業の丁寧な説明を粘り強く行うことで、理解してもらうことができた。

6. 市・公社と連携したランドバンク事業の可能性検討

対象地区は木造密集地であり、空き地の管理活用化や所有者不明土地の発生抑制には、区画再編を伴うランドバンクの検討も有効であろうとかねてから市と意見交換を行っていた。今年度から、事業を行える主体として神戸住環境整備公社へランドバンク事業の可能性を検討する協議を始めた。

1) ランドバンク事業検討の協議

① 1回目協議

日時：令和4年6月24日（金）午後4時～

場所：神戸住環境整備公社打ち合わせ室

参加者：空き助ながた角野、建築住宅局政策課1名、神戸住環境整備公社1名

概要：公社への検討の打診、ランドバンク事業の理解・定義づけの共有

＜空き助ながたとしてのランドバンク事業の定義付け＞

所有者調査～アプローチ～課題の取り除き～取得・マッチング～再編までの暫定活用～敷地統合・再編～再販・活用までを一貫して運営・サポートし、地域福利へ還元していく。

② 2回目協議

日時：令和4年11月22日（火）午前10時～

場所：ことデザイン事務所

参加者：空き助ながた角野、建築住宅局政策課1名、神戸住環境整備公社1名

概要：それぞれの検討の経過報告、ランドバンク事業フローの確認

＜空き助ながたが考えるランドバンクのフロー＞

管理不全地へのアプローチ→課題の解消→取得→暫定管理→統合・再編→整備・再販
※採算ってどうなんでしょうね。。。 (スキームは?)

＜対象地区内の区画におけるシミュレーション＞

	A	B	C	D	E
10m	空き家 所有者死亡 全員相続放棄 管理不全 最悪、 所有者不明の 可能性あり	空き地 管理不全 角野は 所有者を知っ ている (おそらく 困っている)	空き地 家庭菜園	空き地 管理不全 すまいる ねっとへ 専門相談 あった	住宅 居住中
	4m	4m	4m	4m	4m
	道路（巾2m程度） （3項道路）				
STEP1	所有者探索			100万～200万 で取得	
STEP 2	権利の整理	100万～200 万で取得	100万～200 万で取得	整備・暫定管理	
STEP 3	100万で取得	整備・暫定管理	整備・暫定管理	整備・暫定管理	
STEP 4	解体 (100万)	整備・暫定管理	敷地統合～再販		
STEP 5	敷地統合～再販				

<それぞれの意見概要（■空き助ながた | ★神戸住環境整備公社）>

■上記の流れで、角野ができることは、「空き助ながた」の事業として「管理不全地へのアプローチ」、「空き家おこし協力隊」の任務として「課題の解消」、「空き助ながた」の事業として「暫定管理」が可能。暫定管理を市や公社から委託されると安定化に繋がるのでうれしい。

★しばらく住宅販売事業はやっていないので、「統合・再編」までしたところで民間に「整備・販売」の役割を渡す可能性もある。「更地状態で販売」のほうがやりやすいかも。

★取得してしまうのではなく、「賃借の状態をあつめて統合」にもっていくのはどうか？

■賃借の状態だと、変なタイミングで民間に（統合前に）取得されてしまう恐れもある。

■「空き助ながた」は資金力がないので、プラットフォームの機能や暫定管理者に徹することになると思う。

■ランドバンク（取得統合再販）事業自体は資金力のある主体が良い。民間でもできる可能性はあるが、敷地を分割して狭小住宅が立つ傾向にあるので、公社のような公共性のある主体に担ってほしい。

③3回目協議

日時：令和5年1月23日（月）午前10時～

場所：ことデザイン事務所

参加者：空き助ながた角野、建築住宅局政策課2名、神戸住環境整備公社1名

概要：それぞれの検討の経過報告、ランドバンク事業の課題点、役割分担の確認

<検討範囲内の土地Aの課題>

- ・本人死亡（全員相続放棄の可能性あり※これまでに角野が知り得た情報）
- ・抵当権があり、抹消されているかが不明 → 抵当権が残されているか調査が困難
- ・抵当権者（消費者金融）の存続が不明
- ・固定資産税未払い（10年程度）
- ・神戸市が財産管理人を選任し、債権回収するケースが考えられるが、予納金が必要。

<空き助ながたが考える役割分担案> ※公社が

空き助ながた

- ・所有者アプローチ
- ・課題の解消
- ・公社取得後の暫定管理

神戸住環境整備公社

- ・課題の解消
- ・取得～暫定管理の委託
- ・敷地統合～販売

<意見概要>

・市は固定資産税未払いの債権があるので財産管理人となりうるが、抵当権のリスクも有る中でそこまで踏み切るべきか。

・相続人特定、抵当権調査、相続財産管理人の選任（予納金用意）等、様々な課題・リスクある中でどこまで踏み込むべきか、公共が個別の区画に対してどこまで関わるべきか。

・まずは公社がランドバンクによって成し遂げたい形（関わる意義）をイメージすることも大事。

→そのイメージに沿うような区画を選定するアプローチでもいいかもしれない。

2) 空き家空き地所管ではない別の行政部署からの相談

<都市局まち再生推進課（テーマ：新長田の活性化）と協議>

日時：10月18日（火）午後1時30分～

市の取り組みとして、まちなか菜園の事業を持ちかけてこられたので、こちらの取り組みと連携できそうなことを伝えた。

<都市局駅まち推進課（テーマ：新長田の活性化）と協議>

日時：12月5日（月）午前10時00分～

新長田南部エリアにおいて、空き地の菜園化を検討しており、連携したいとの申し出があった。別途、空き地所有者に対し、土地提供できるかどうかの手紙を送っているとのこと。

提供のある可能性のある土地を複数巡り、ここでホップの栽培や都市農園ができるか話し合いをした。

→ホップ栽培は知見がなく、マネタイズも難しそうだが、貸し農園のモデルはすでに行っているので運営は可能。もし市が実施することになるなら、若干民業圧迫の気配もあるので、別事業者でなく「空き助ながた」に運営をらせていただくとありがたいと伝えた。

→空き地所有者に対するアプローチはこちらも行っており、似たような依頼が何回もあると、所有者が混乱することになるので、局間で情報共有を図ってほしいとお願いした。

3) 問題となったこと・苦労したこと

検討区画について、最も改善したい区画（建物あり）に抵当権がついているが、所有者死亡につき解消されたか状況が不明。債権者も消費者金融のようで現在も存在しているか不明で状況確認も難しそう。さらに法定相続人が全員相続放棄している可能性もある。神戸市は固定資産税未払いの債権があるので財産管理人となりうるが、高額な予納金や抵当権のリスクも有る中でそこまで踏み切るべきかという判断となった。

→成果報告会で、委員より「来年度からの改正民法では、所有者不明土地管理制度により、現行より予納金が安く済む可能性がある」との指摘をいただいたので、引き続き検討のための参考とする。

行政の局間等、関係者間で情報共有がされなかった場合、地域内で同様の取り組みが別々で行われること土地所有者に発信されることになると混乱を招く恐れもある。「空き助ながた」からのアウトリーチを躊躇せざるを得なかった。

4) 工夫した点、特徴など

なにかしら、対象エリア内で、市・公社と連携したランドバンク事業の事例をつくりたいところだが、まずは公社がランドバンクによって成し遂げたい形をイメージしてもらってから、それに沿うような区画を選定するアプローチでもいいかもしれないとの結論となった。

行政の様々な部署から相談を受けることになった。今後の収益安定性のためなるべく「空き助ながた」で業務を受けられるよう意識づけする機会となった。

7. 取組内容のまとめ

1) 本取り組みで得られた成果・知見

<プラットフォーム運営について>

■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。

■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）

■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。

■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。

↓

【空き助ながた（角野）だけの属人性によってだけでなく、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。】

<市・公社と連携したランドバンク事業の可能性検討について>

■公社がランドバンクに興味を示していただけのかが不明な中でアプローチしたが結果的に協議には乗ってくれたことは、大きな成果。

■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りえようことが想像できた。

■具体的な土地を想定したことで、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。】

2) 取り組み上で生じた課題

＜プラットフォーム運営について＞

■継続運営していくための資金としてレンタル菜園をモデル運用したが、スケールメリットがなければペイが難しい。

■取組が派生する際には、行政の局間等、関係者間で情報共有をしなければ、混乱を招く恐れもある。「空き助ながた」からのアウトリーチを躊躇せざるを得なかった。

■連携している福祉事業所の担当者の異動などが重なり、草刈り事業を十分にできなかった。

＜市・公社と連携したランドバンク事業の可能性検討について＞

■改善したい区画であるほど、所有者不明、抵当権付きで債権者が消費者金融である等、リスクがあり、公共が個別に取り組むべきか否かの判断が難しい。

■公社がランドバンクに興味を持ていただいていることは間違いないが、個別の区画に対して、どこまで公共が関わって事業を進めていくか（介入する意義）の明文化・共有化が課題。

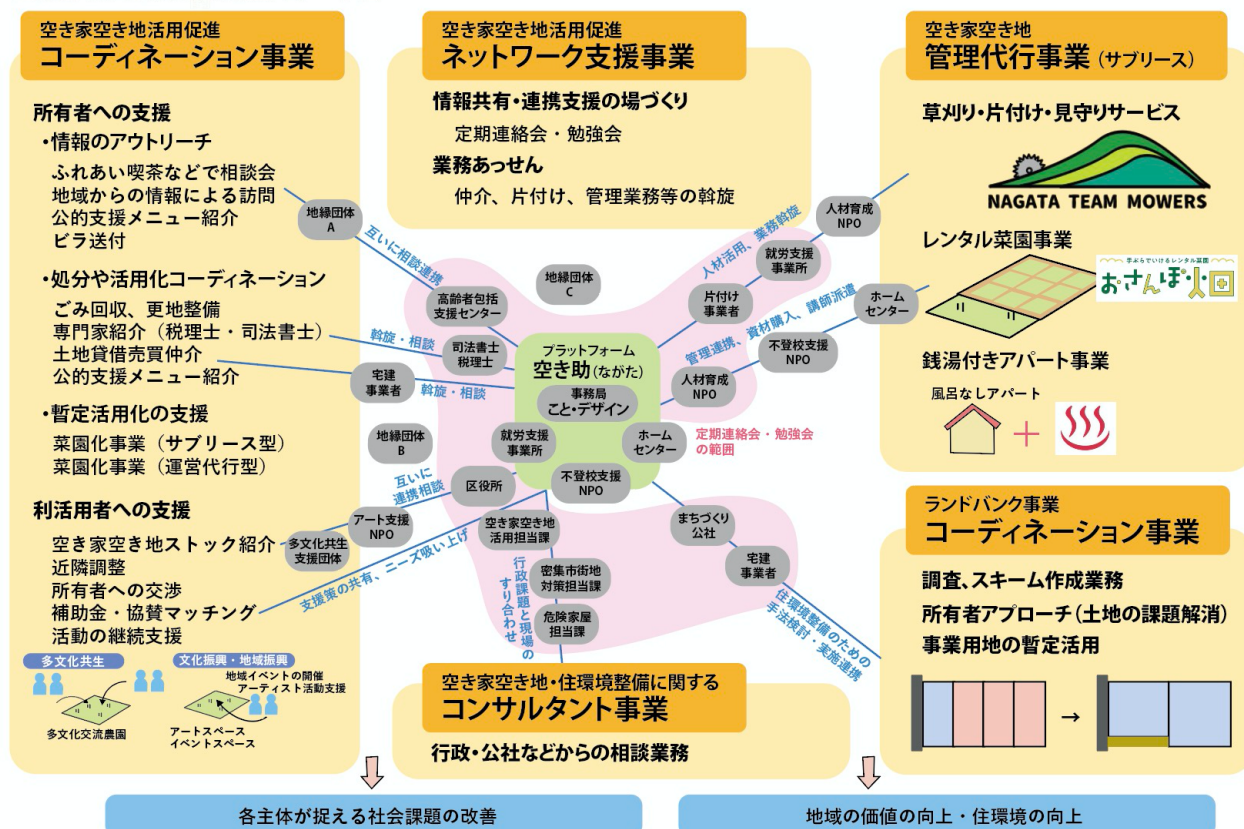
8. 今後の取り組みについて

プラットフォームの運営では、【丁寧な近隣対応や地域団体との連携交渉（関わり代の提供）】を行うことで普遍的かつ継続的に実施できる仕組み】であることが分かってきた。

また、市・公社と連携したランドバンク事業の可能性検討では、【空き地および所有者不明土地対策における、プラットフォームの役割が整理】された。

以下に、将来的な活動のイメージと今後の見通しを提示する。

空き助ながたの将来的活動イメージ図



※プラットフォームのまわりに「連携することでより丁寧に持続的な運営に繋がりを事業・専門職・団体・行政部署」等を図示した。空き助ながたの活動の背景にこれら団体との協調があり、全国の普遍的な取り組みの参考とされたい。

<今後の取組の見通し>

- やや広域でのプラットフォームとしての役割を徐々に担っていく。
- 空き地暫定活用モデルのスケールメリット化や行政からの委託などで収益面の安定化を図っていききたい。
- 市（空き家空き地活用担当）と公社とともに引き続きランドバンクに関する協議を継続していく。ランドバンクスキーム調査などの受託もできるように体制を整えたい。
- 推進法人については、法人格のハードルを超えることの躊躇があるが、所有者不明状態の一手手前で対策するプラットフォームや活用化、公共とのランドバンク事業によって、所有者不明土地の抑制の一端を担えるようにしたい。

9. 提言など

＜中学校区程度の小規模で地域密着のプラットフォームが活躍できる環境を＞

これまでの取り組みで、相互の情報共有に自治会や高齢者包括支援センターなどとの連携が、管理活用化のマンパワーに地域のホームセンターや福祉事業者、NPO などとの連携が、また個別個別の対策に、テーマの異なる行政セクションとのコーディネーションが空き地や所有者不明土地対策に有効であろうことが分かってきた。これらは地域密着で、ある程度小規模のエリアにおいてこそ成し得るものだ実感した。今後それぞれのニーズに応じて（逼迫した状況に際して）自然発生的に対策を掲げる地域も出てくる可能性がある。その際に、行政部署間や地域団体間で連絡できる仕組みづくりやそれらを取りまとめる事務局体制への支援など、小規模で地域密着のプラットフォームが機能し活躍できる環境整備があると有意義である。

＜抵当権抹消登記を債権者側に義務付けることはできないか＞

市・公社と連携したランドバンク事業の可能性検討のなかで、図らずも【**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。**】という障壁に直面した。同様のケースは、全国的にも、特に所有者不明土地予備軍において多数存在しうる。おそらく金融機関等事業者が多数であろう債権者側に抵当権抹消登記を義務付けることで、そういった課題は緩和されるのではないかと考える。