

**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**

実施結果報告書

令和5年3月

川西市南部地域ランドバンク推進協議会

(1) 取組の背景と目的

① 取組の背景・経緯

本取組の対象地域は大阪国際（伊丹）空港の離陸コース直下に位置し、国による航空機騒音対策移転補償事業（昭和46～平成元年）の結果、現在、未利用未活用土地となっている移転補償跡地、暫定緑地が蚕食状に点在し、人口減少、商業・生活利便施設の移転・廃業により、まちの活力が大きく低下した。とりわけ本取組対象地区（むつみ地区・高芝地区）においては、国の移転補償事業により地区人口が約1/3にまで減少することになる一方、自然および社会動態ともに人口減少、少子高齢化の進行とともに、結果、当該区のコミュニティ活動も脆弱化することになった。平成27年に移転補償跡地の大半は国からコンセッション方式で大阪国際空港の運営権を担うことになった新関西国際空港株式会社（以下、新関空会社）に所有権が移転（一部は川西市に無償譲渡され未利用の暫定緑地となっている）されたが、今なお約11ヘクタールにも及ぶ移転補償跡地は未利用未活用地のままとなっている。

上述の通り、近年では住民の高齢化や単身世帯化が一層加速し、空き家・空き地の予備軍、や買い物難民の増加、また新たな地域の担い手が見当たらない中での自治会役員の高齢化や固定化が改善されない等の多様な地域課題が顕在化している。まちの再生には点在する移転補償跡地などの未利用土地の適切な利活用・流通が喫緊の課題であり、空き家・空き地の活用、私道の市道化、狭隘道路の拡幅、生活利便施設誘致等の取り組み課題が存在する。

更には、隣接する現住者の居住用途を譲渡の前提とする地区住民対象の優先売却ルール（新関空会社と地域住民との合意に基づく）に反し、一部の移転補償跡地について第三者の民間不動産業者による所有・転売が近年発生しており、住民合意のまちづくり・まちの再生を阻害する乱開発が進むことへの住民の不安や民間不動産業者への不信の高まりも課題である。

平成26年3月、川西市は前述の課題解決を図るため、当該地域住民の理解と協力を得つつ、移転補償跡地を有効に活用し、生活環境の改善・地域コミュニティの再生を図るまちづくりを推進することを目的に「川西市南部地域整備実施計画(令和5年度までの10年計画)」を策定したが、令和2年3月の同実施計画改訂前（時点）における計画進捗率は約26%（個別計画数比）に留まっていた。そこで令和3年7月、当申請団体は川西市都市政策部等との連携・協働体制を構築し、川西市南部地域ランドバンク設立準備委員会（任意団体）を発足させ、NPO法人をコーディネート団体に選定し、同年の国交省モデル調査2次募集事業（協議体の組成によるまちづくりの促進）に着手したが、第一段階の成果目的とした協議体の組成に至らず、地域住民主体の運営による先行事業（産直市場事業）の支援継続、及び市実施のサウンディング事業提案に留まった。令和4年3月までの市所管部との協議を踏まえ、先年モデル調査事業活動で得られた知見を活かし、それら改善課題に対応するべく、令和4年5月、同準備委員会を改組・強化し、より実務的な取り組みが実施可能な体制を整え、今般のモデル調査事業の応募申請に至る。

② 取組の目的

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」等の利活用・流通化を図ることにより、市南部地域整備実施計画（平成26年3月策定）の推進、市南部地域のまちづくり・ひとづくりの推進、生活環境の改善、地域コミュニティの再生に寄与する取組を行うことを事業の目的とし、合わせて、川西市や土地所有者と新たなまちづくりの推進について協議、コーディネートを行うことができる地域住民サイドの協議体としての「推進法人」組成をめざした検討を行うものとする。

具体的な取組としては、以下の通りである。

1. 公的不動産を含む未利用土地等の利活用・流通化を図り、コミュニティ再生、まちなぎわい創出、地域価値向上をめざすプランの策定、事業化。
2. 市の整備実施計画との整合を図りながら、民間小規模開発の手法・視点から地価（地域価値）に与える影響について予測数値化の試算。
3. 当該対象エリアにおいて未利用地等の利活用やにぎわい創出に取組む新たな参画プレイヤーとの協働や地域住民が期待する生活利便施設の誘致に向けたモデルの検討。
4. 当活動ビジョンを達成するために、自立・持続的な運営体制の基盤づくりと「推進法人」化の組成に向けた検討。

なお、上記の1.については、当該地域全体を俯瞰した中長期的な視点におけるプラン策定を最終的にめざすものの、当事業取組チームでは前年度取組から継続支援を行っている地域多世代交流および「買い物難民」対策を主な事業目的とした「東久代むつみ産直市場」事業（運営主体：一般地縁非営利任意団体「東久代むつみ産直市場運営委員会」、平成29年4月にむつみ自治会主催事業として開始、平成2年度に現運営委員会体制に移行）を1.の具現化をはかるパイロット事業として位置付け、その発展プラン策定および事業化を積極的に推進するものとした。

また、上記2.における地価（地域価値）の試算算定は、未利用土地の流通化を前提にした土地整備後の付加価値を3サンプルで試算し、スモールエリアリノベーションの可能性を検討した。さらに上記の4.では改正所有者不明土地法に則った「推進法人」の組成を念頭においた検討とした。本取組における「推進法人」のミッションは、対象エリアにおける未利用地や空き家・空き地の有効利活用に係る上記1.～3.の取組および事業を、地域住民、自治体行政に続く「第3の公」の立場で自立的、主体的に推進し、地域再生のまちづくりに寄与することである。そのためには地域住民、自治体行政との連携・協働はもとより実務的コーディネーターあるいは協働推進主体として法が期待する役割を担うために、不動産鑑定士、土地家屋調査士、技術士、金融機関等の専門家とのネットワークを構築し、理論と実態調査に基づく地価やエリア価値向上に計画的、実証的に取り組むこととした。

【参考】川西市南部の航空機騒音移転補償跡地について①

2. 移転補償跡地を活用したまちづくりの経緯

① **移転補償跡地を活用したまちづくりの推進**
 平成21年、南部地域において、移転補償跡地の一部を地域のまちづくりに資する施設や道路・公園などに活用することで、地域の活性化や生活環境の改善を進めるまちづくりを計画的に推進することとした。

② **施設や道路・公園の整備**
 平成22年から平成25年にかけて、移転補償跡地を活用して生活道路の拡幅・断切改良、福祉関係複合施設の誘致、街灯の設置、プロペラ公園の新設を行った。

③ **移転補償跡地の所有権の移転**
 平成24年7月、移転補償跡地は、国から新聞空会社に所有権が移転され、同社が管理することとなった。

④ **基本合意と覚書の締結**
 平成25年4月、本市は、新聞空会社と「川西市南部地域のまちづくりの推進に関する基本合意（以下「基本合意」という。）」と「大阪国際空港周辺場外用地（川西市域）の取扱いに関する覚書（以下「覚書」という。）」を締結し、移転補償跡地を活用したまちづくりに本格的に取り組むこととした。

1. 川西市は、新聞空会社や地域住民との連携の下、平成25年度内を目途に、同市南部地域のまちづくりの推進に向けた「川西市南部地域整備実施計画」を策定するとともに、可能な限り早期に当該実施計画に位置付けられた施策を事業化すること等により、当該地域の生活環境改善、地域コミュニティの再生等を図るものとする。

2. 新聞空会社は、1. の川西市南部地域整備実施計画策定の際に適切な助言を行うとともに、当該地域に保有する土地の適切な利活用等を通じて、当該実施計画の推進に協力するよう努めるものとする。

I 基本事項

1. 新聞空会社は、売却をはじめとする大阪国際空港周辺場外用地（川西市域のものに限る。以下「場外用地」という。）の利活用にあたっては、川西市及び関係する地域住民等と事前に必要な連絡・調整を行うものとする。

2. 川西市は、新聞空会社から建物の建築に係る土地の区画形質の変更その他の開発行為等について相談を求められた場合、または、境界確定、隣地購入、その他住民等と交渉を要する場合には、新聞空会社に対し、必要に応じて指導、助言、調整等の協力を行うものとする。

II その他の場外用地の具体的な取扱い方針

1. 新聞空会社は、川西市南部地域の暫定緑地について、同市が当該地域のまちづくりに有効活用することを前提に、平成25年度内を目途に同市に対して全て寄付するものとする。

2. 新聞空会社は、いわゆる壁芯又は支え壁を含む場外用地（過去に壁芯又は支え壁を含んでいた場外用地を含む）について、当該壁芯又は支え壁に係る隣地住民等の意向を踏まえ、可能な限り早期に、随意契約により購入を希望する当該隣地住民等に売却するものとする。

3. 新聞空会社は、2. 以外の更地の場外用地について、2. による壁芯又は支え壁を含む場外用地の購入希望者に対する売却を終えた後に、川西市及び同市南部地域の住民の意向を勘案しつつ、当該地域のまちづくりに十分に配慮しながら、可能な限り早期に売却するものとする。

4. 新聞空会社は、2. において購入希望者がおらず、売却できなかった場外用地の取扱い方針について、隣地住民の生活環境の保全、新聞空会社の民間空会社としての適正な土地利用を図る観点から、可能な限り早期に検討を進める。

一部は覚書に基づき川西市への寄付・無償使用が行われた

取扱い	用途
寄付受け	道路 暫定緑地
無償使用	都市公園 公共下水道施設
購入・土地交換又は返還	ゲートボール場・児童遊園地 防火水槽等
新聞空会社が売却	その他

出典：川西市南部地域整備実施計画（平成 26年3月）

(2) 取組の流れ（フローとスケジュール）

今回調査活動で設定した取組の流れは次の通りであるが、後述する実際の取組（活動）において直面した喫緊の課題対応のため、当初設定の実施工程は適宜見直し取組を進めた。

表 1 取組の流れ

実施時期	具体的な主な取組内容（実際）
8月 / 9月	<ul style="list-style-type: none"> ■第1回ランドバンク推進協議会理事会（本年度調査活動キックオフ・事業計画） ■川西市との事業フォローアップ会議（本年度取組のキックオフ・事業計画） ■当協議会と地域住民（むつみ自治会役員）との意見交換会（実務協議・毎月1～2回） ■当協議と近在生産農家、連携事業者との意見交換会（パイロット事業の取組推進）
10月	<ul style="list-style-type: none"> ■第2回ランドバンク推進協議会理事会（法人化協議・パイロット事業の取組評価） ■当協議会、川西市、地域（むつみ自治会）との三者意見交換会（まちづくり要望）
11月	<ul style="list-style-type: none"> ■第3回ランドバンク推進協議会理事会（土地流動化想定サンプル試算評価） ■川西市と事業中間フォローアップ会議（取組の進捗・意見交換）
12月 / 1月	<ul style="list-style-type: none"> ■近隣自治体に先行事例の調査訪問（移転補償地流動化に係る土地信託販売方式の研究） ■県「地域づくり活動スキルアップセミナー・事例発表会」参加（先進事例の研究） ■第4、第5回ランドバンク推進協議会理事会（エリア再生プランの構想検討・リスク） ■当協議とJA、地区農会（近在生産農家）、連携事業者との意見交換会（にぎわい創出）

(3) 取組の体制

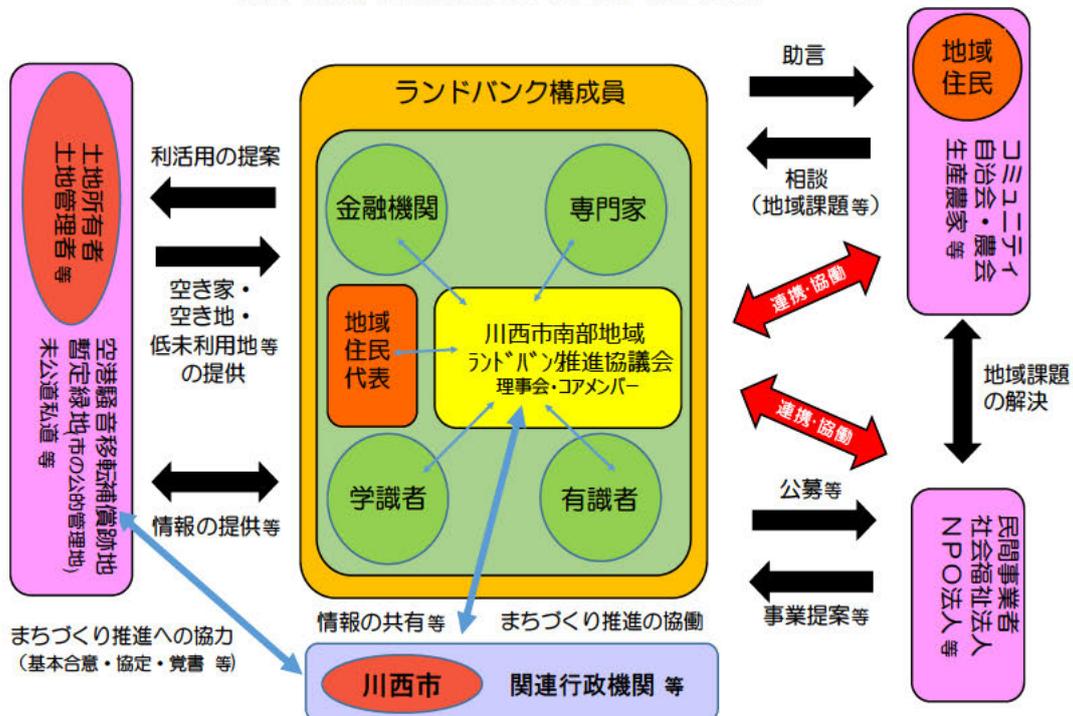
本取組の主体である川西市南部地域ランドバンク推進協議会は、前年度モデル調査応募を契機に令和3年7月に組成、取組活動を開始した。令和4年5月、前年度の活動と推進体制の改善をはかるため理事およびコーディネーター団体を見直し、非営利の任意活動団体として改組、設立（法人未登記）した。今回モデル調査事業の取組を推進する中で、事業の運営体制および基盤構築を前提に、一般社団法人化の検討を行った。

今年度は下図の推進モデルに基づく協働・参画者間の連携体制構築を図り、予定の事業活動におけるOJTを通して、将来の推進法人化を担い得る推進体制の検討および連携の各種関係団体のコーディネーターとしての役割を担った。

なお、今回モデル調査事業の着手時点において、取組主体である当協議会と他の各種関係団体との間に契約関係や資本関係は存在していない。

また、事業を推進する上での最重要前提は、当協議会と自治体行政所管との連携・協働関係の構築であると認識し、その上で、市が策定し推進する川西市南部地域整備実施計画の実現に向けた事業に参画協働して取組むことを活動本旨とした。

川西市南部地域活性化プロジェクト 推進モデル



(4) 取組の対象とする地域（土地）の概要

第1期として下記エリア（むつみ地区・高芝地区/図1）を想定し、市道22号沿道利活用ゾーン及び住宅（低層）ゾーンの未利用土地の利活用をはかることで地域の活性化とコミュニティ再生プランを策定することとした。対象地域の現況は図3、図4の通りであり、航空機騒音対策移転補償跡地が蚕食状に点在している。図4に示す空き地のうち、薄緑色の部分は暫定緑地として川西市の公有地、乳白色の部分が新関空会社の所有地である。

なお、同社が所有地の売却または利活用をするにあたっては、「市および関係する地域住民等と事前に必要な連絡、調整を行うものとする」との一定の制約が存在する。（川西市と新関空会社が締結の覚書、基本事項2に基づく）

また、本取組における計画策定や事業推進の必要性に応じて、対象地区内の空き家・空き地予備軍の現地調査や本取組に係る地域住民等を対象にした任意調査や意見聴取を実施することとした。

図3 対象地域（全体）の位置図と現況

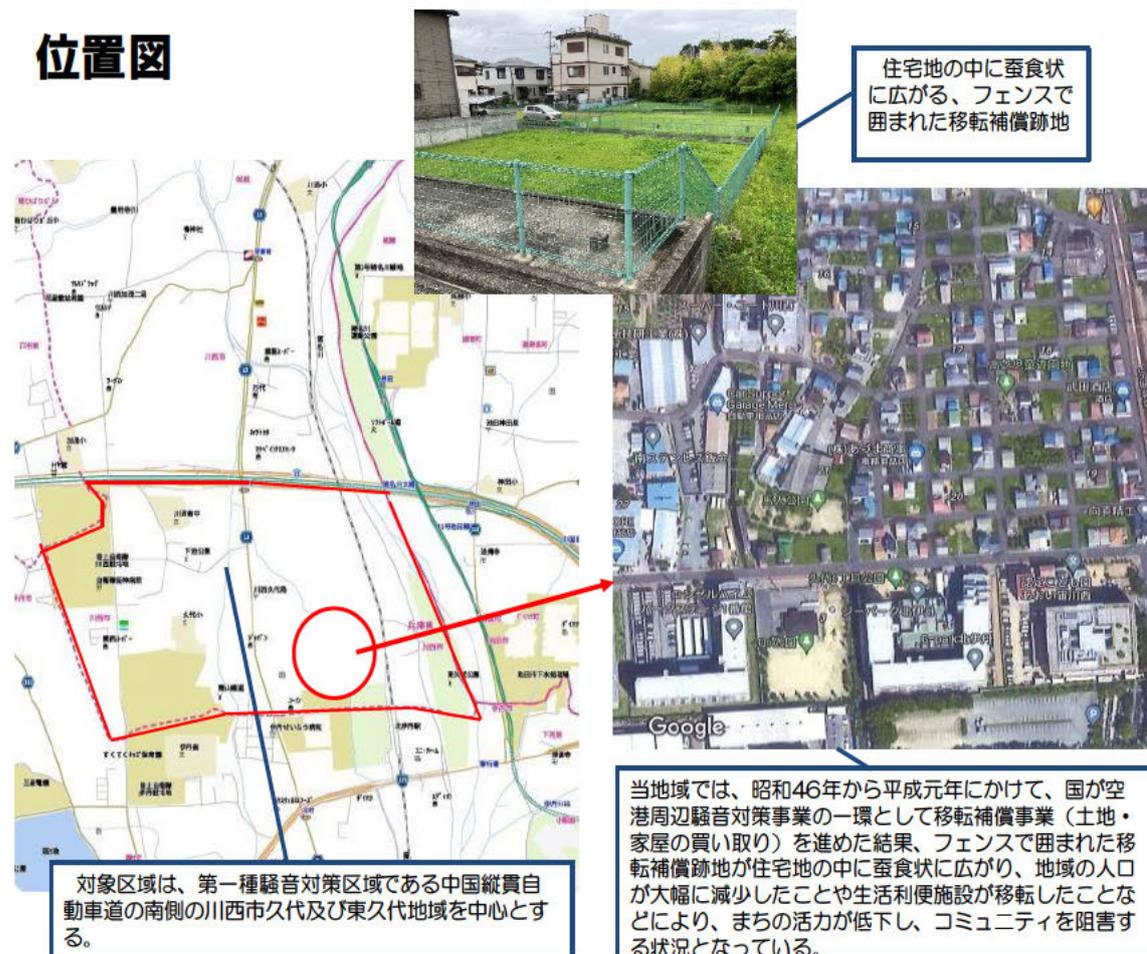


図4 対象地域（対象土地）の位置図と現況

【参考】川西市南部の航空機騒音移転補償跡地について

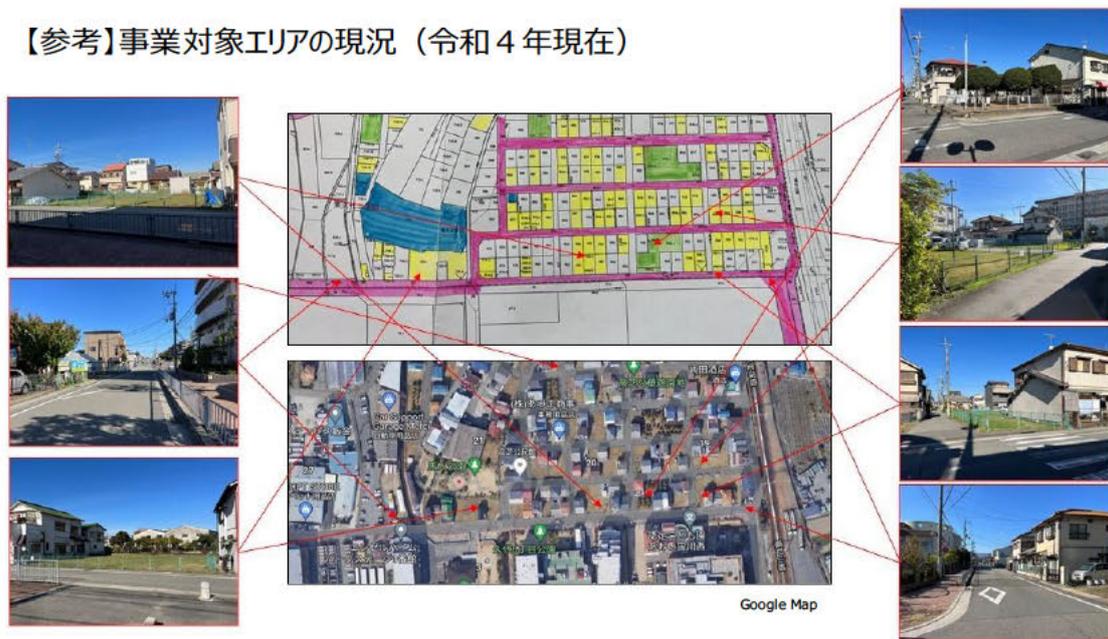
■ 移転補償跡地位置図

本モデル調査の対象エリア



住宅地の中に畜食状に広がる、フェンスで囲まれた移転補償跡地の現況例

【参考】事業対象エリアの現況（令和4年現在）



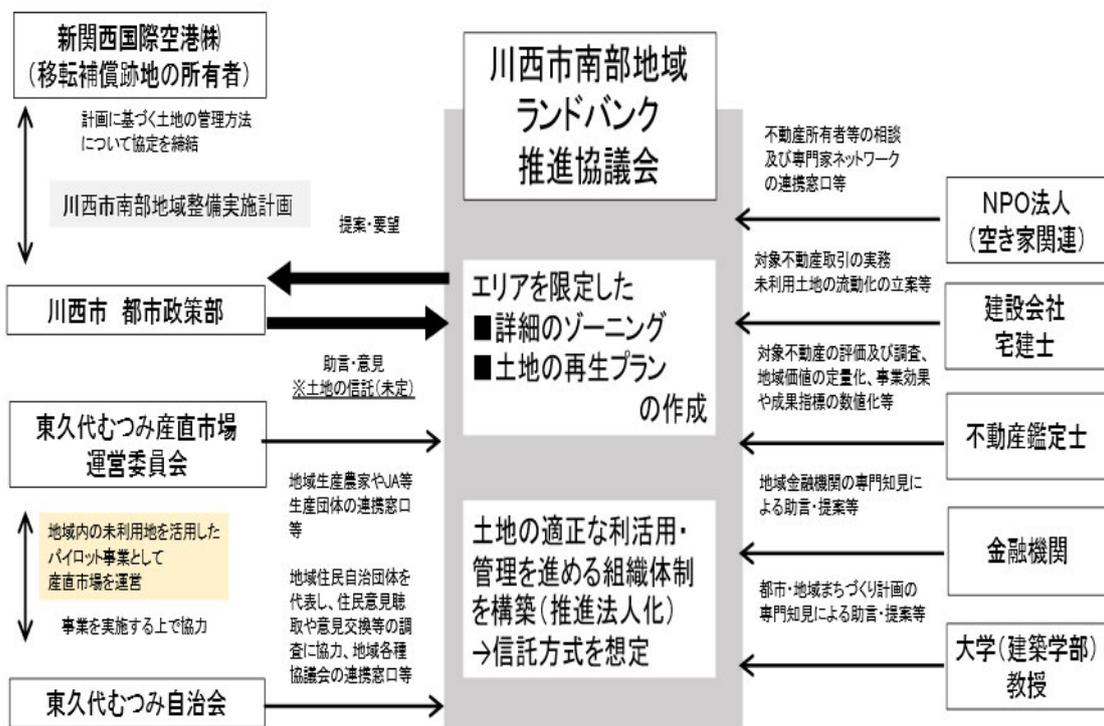
平成元年の国による移転補償事業が終了した後、現在なお移転補償跡地の大半は利活用や流動化がまぼ進んでおらず未利用土地のままとっている。

(5) 取組（活動）の内容

■取組の全体像（事業スキーム）

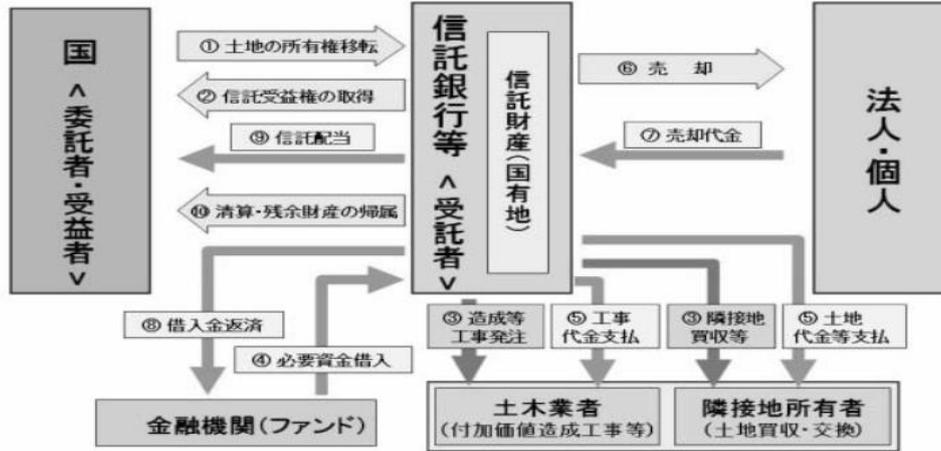
既述の（3）取組の体制に示した「川西市南部地域活性化プロジェクト 推進モデル」は、本取組の流れにおける当取組団体（川西市南部地域ランドバンク推進協議会）の構成モデルと事業推進のフローを俯瞰的に図化したものであるが、ここでは取組の全体像として下図の通り、今回取組活動タームにおける当取組団体のコアメンバー（推進協議会理事）の活動視点を踏まえた、より実際的な事業スキームを示している。当協議会の取組は、大きく2つの事業ミッションを設定した。1つ目はエリアを限定した詳細のゾーニング及び未利用土地の再生プランの作成であり、2つ目は土地の適正な利活用・管理を進める組織体制を構築することである。後者では推進法人化の組成を目指す検討を踏まえ、近隣自治体が平成21年2月から当初5か年の履行期間、対象物件は土地189物件、面積10万5,157.35㎡（但し、支え壁（壁芯）のある跡地（21物件）については、信託財産としての取り扱いが困難であるため除外）で行った移転補償跡地流動化事業の先行事例である土地信託販売方式「分譲型（未利用地）土地信託」について、文献研究の後、当該市所管課への訪問ヒアリング調査を実施した。

<事業スキーム>



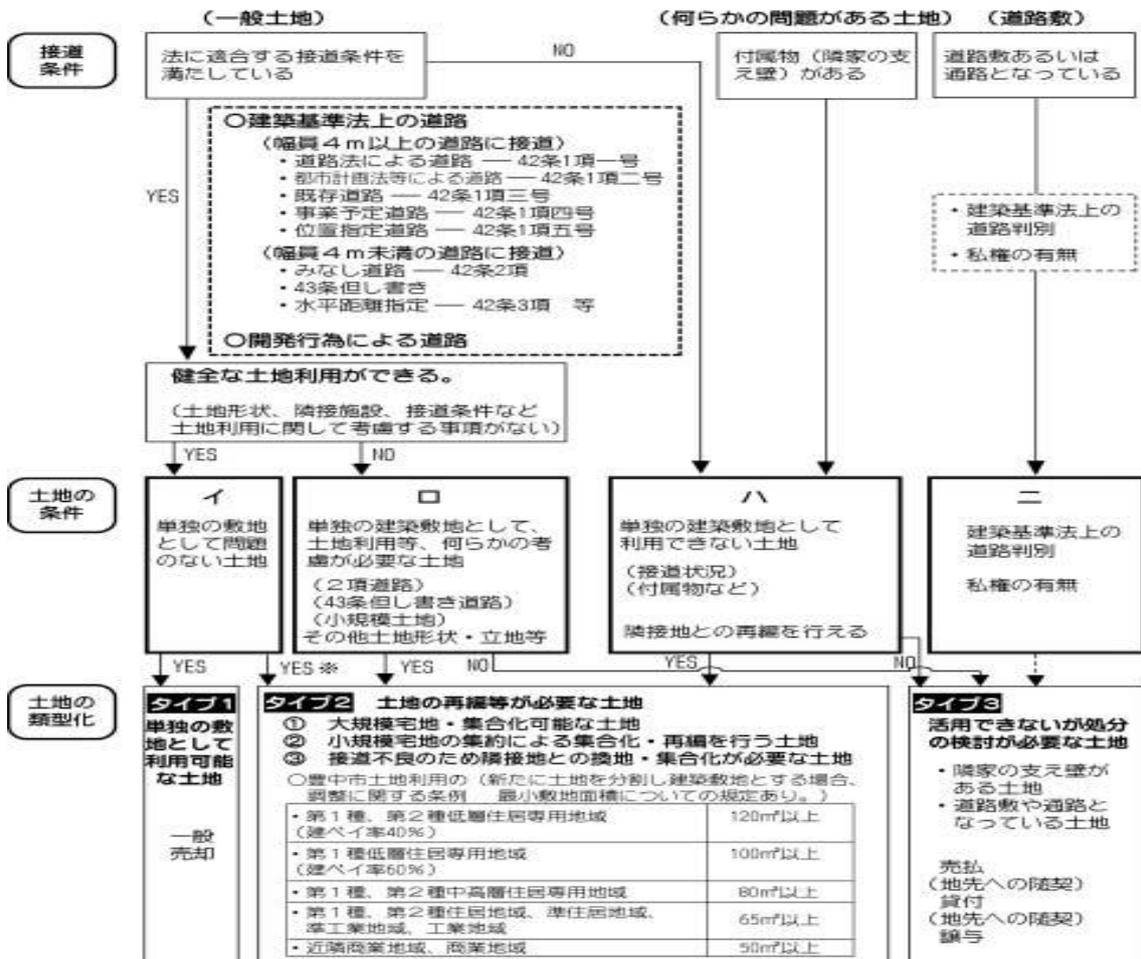
【参考】視察調査の当該市と大阪航空局が特定事業として実施した分譲型(未利用地)土地信託の仕組み
 出典:視察調査当該市資料 (元出典:国土交通省大阪航空局ホームページ)

分譲型(未利用地)土地信託の仕組み



9

○土地の類型化フロー



※隣接地との再編等により土地利用の効率が高まるもの

① 公的不動産を含む未利用土地等の利活用・流通化を図り、コミュニティ再生およびまちのにぎわい創出、地域価値向上に寄与するプランを策定し事業化を推進。

1) 具体的な取組の内容

既述の通り、対象地域は法律に基づく国の航空機騒音移転補償事業（S46～H1年）の結果、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。また、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る。

そこで本取組では住民自ら地域課題解決のため運営する「東久代むつみ産直市場」を未利用土地の利活用を先導するパイロット（起点）事業として実施検証と事業支援を継続した。

(1) 「東久代むつみ産直市場」の事業目的

上記地域の特徴的課題を踏まえ、平成26年に川西市は本取組対象地域を含む市南部の航空機騒音対策区域の生活環境改善と地域コミュニティ再生を目的とした「川西市南部地域整備実施計画」（10年間の事業実施年次計画）を策定したが、7年目以降の実施計画改定を経て現在9年目時点での計画進捗（項目達成率）は約7割である。一方で、地区別の達成状況には進捗格差があり、今回対象地区の事業進捗は遅れている。地区住民が計画当初から強く要望している日用生鮮食材等を取扱う生活利便施設の誘致もなお実現には至っていない。

そこで、移動交通手段を持たない高齢者世帯や高齢単身世帯の増加による買い物難民対策が地域住民には焦眉の地域課題であったことから、7年前に東久代むつみ自治会が主体となり下記を事業目的とする「東久代むつみ産直市場」を開設された。

- ① 高齢者が歩いて行ける生活利便施設のない当地区の「買い物難民」対策
- ② 当地域を含めた東久代地域全体のまちの活性化・にぎわいづくり
- ③ 多世代・新旧の住民のつながりを支える地域交流の場（まちの駅）づくり

(2) 「東久代むつみ産直市場」の事業内容

- ① 正月・警報発令時を除く毎週土曜午前7時半～10時、東久代むつみ自治会館隣接広場で開催。来場・参加者数は毎回約30～80人（時期や天候により増減）。
- ② 取扱品目は、久代地区の地元生産農家協力による生鮮野菜、いちじく等の地場果物、タケノコ等の旬材（地域資源の活用）、近隣製造事業者協力によるパン、豆腐等出店の他、西宮卸売市場から当日仕入の生鮮食材類を販売。（肉魚総菜類は取扱わない）
- ③ 産直市場の開催中、自治会館・交流テントにおいて無料飲茶セルフスペースを開設。来場者の自由な交流ほか、地区民生福祉委員等による生活・福祉相談等を随時実施。

- ④ 市場終了後は、運営委員や任意の参加者を交え、地域課題や産直運営等について懇談するオフ会を随意開催、月1回の意見交換会を定期開催。
- ⑤ 地元小学校児童による学校菜園野菜の販売体験コーナーの開設（年6回出店。小学校の地域社会・生活学習カリキュラムの活用）
- ⑥ 産直市場納涼祭（旧地区夏祭りの復活）の開催。来場・参加者数は約250人（開催のむつみ地区93世帯を考えると近隣地区からの来場者が多数含まれると推察）

(3) 「東久代むつみ産直市場」の事業成果

単に施策的な買い物難民対策にではなく、地域住民相互の関心、笑顔、生き甲斐、元気を生み出す地域のつながりの場づくりがコミュニティ再生の原点であることが改めて実感される。

地域外来場や協力者が広がりつつあり、地域の「であい」「ふれあい」「支えあい」を具現化する「まちの駅」となり、地域課題のソリューション事業として活動成果をあげている。

- ① 高齢者の外出動機になり、「自分の足で歩いて行ける」、「元気がもらえる」など事業の継続を望む声が多い。高齢者の健康増進、安否確認にも寄与していること。
- ② 新旧住民や地域外来場者との新たなつながりを支える「まちの駅」となっていること。
- ③ 単体自治会活動の枠組みを超えた地域縦横・自由参加型の活動へと発展しつつある。東久代地域全体の活性化に寄与し、途絶えていた自治会夏祭りが復活したこと。
- ④ 単身高齢者・障がい児者を含めた生活・福祉相談の場（地区民生・福祉委員の協力）。
- ⑤ 自治会等の持続的な運営基盤である人材や地域リーダーの発掘、人づくりの場。
- ⑥ 地元小学校と連携し児童（小5）の地域社会や生活体験の貴重な学習機会を提供していること。

2) 問題となったこと・苦労したこと

- ① 社会情勢の変化や急速に進む少子高齢化など先々の事業継続リスクへの対応・対策。
- ② まち再生に向けた多様な地域特有の喫緊課題を市と共通認識化し、本取組事業を市の計画または施策に整合させ、官民連携して推進する取組となるよう図ること。現時点、本取組で進めるパイロット事業が、市自治体の南部地域整備実施計画（空港周辺整備事業）内に想定されておらず、市所管部署の関与や支援が限定的であること。
- ③ 新たな事業や多様な地域課題対策への取組に必要な行政・民間事業者・専門有識者等の参画・協働の輪を広げ、事業推進体制の更なる構築を図ること。
- ④ 全国的に地域住民が住民自治の観点で自ら主体となり地域課題の解決やまちづくりを行う取組事例が増えてきており、これら先進的な取組成果を研究調査し活用すること。
- ⑤ 産直事業が基礎自治会単位の活動ではなく、地域の活性化やにぎわいを創出する拠点づくりの取組であることについて、地域コミュニティにおける全体理解を深めること。

3) 工夫した点、特徴等

① 産直市場の持続的な運営体制の強化

担い手の高齢化が進むため、久代小学校区コミュニティ協議会とも協働する取組みとすべく協議を申し入れている（令和3年度活動には同協議会より活動補助を受けた）。

② 農産物生産者との協働、仕入体制の拡充および再構築

地元の生鮮野菜や青果、生花等の仕入先である生産農家数拡大のため、地元農会長や新たな協力生産者とのコミュニケーションを図り、仕入体制の拡充、再構築に努めた。

③ 農産物以外の新規（再開含む）出店者誘致の取組

一時販売休止していたニーズの高い豆腐類販売の再販が決定した。同様に高ニーズのパン類販売については従来の出店事業者が廃業したため新規誘致を模索中である。

④ J A農産物直売所との事業連携についての検討

J Aが経営主体の農産物直売所（市有地無償借用）が産直市場に近在し、月・木曜日朝9時半から10時までの30分間のみJ A販売員による販売事業が行われているが、

（1）直売所が閉路に隣接しており、付近住民に認知度低い。

（2）持ち込み農家が限定的で販売野菜の品数が限定的。

（3）来客が近所のリピーターのみで、事業採算割れ（人件費 \geq 収入）

以上の事業課題があり、今後も改善見込めずJ Aとしても苦慮中とのことであった。

そこで、J A農産物直売所と当産直市場との将来的な統合を検討することを提案した。

但し、同直売所は市の産業振興事業の助成を受け整備されたため、検討を進める上で、今後、市所管（産業振興課）との協議も踏まえる必要がある。

○ 第1回連携会議 令和4年12月24日11時～12時30分（むつみ会館）

内容：J A農産物直売所と産直市場の連携について

結果：大枠で連携の方向性に合意。J A農産物直売所の機能を維持しつつ、毎週土曜日開催の産直市場への出店を検討することとした。

○ 第2回連携会議 令和5年2月15日10時～（むつみ会館）

内容：J A農産物直売所の産直市場出店に係る詳細事項について

結果：販売開始日時、販売品目、販売方法についての具体検討（協議継続）

◆東久代むつみ産直市場（パイロット事業）の未利用土地利活用促進に係る効果について

地域課題対応とまちのにぎわい創出を図る産直市場事業の持続的発展により、住宅ゾーンとしてゾーニングされているむつみ・高芝地区の移転補償跡地と暫定緑地の利活用、流通化促進との相乗効果が期待されるほか、産直市場を含む地区全体のエリア・リノベーションを図ることで地域価値の向上とコミュニティ再生の好循環を生み出すまちづくりにつながる。

まず、老朽化したむつみ会館（自治会館）建替に合わせた産直市場の拠点再整備と未利用地一部を来場者駐車場として整備、利活用することで新規事業者誘致と集客力向上を構想。

【参考】土地利活用先行事業 むつみ産直市場の活動状況①

東久代むつみ会館(活動拠点・市有地)



むつみ産直市場の売場(仮設テント)



むつみ産直市場納涼祭の開催(むつみ会館広場)

事業運営委員会へのヒアリング



10

【参考】土地利活用先行事業 むつみ産直市場の活動状況②

児童(小5)による学校菜園野菜販売コーナー(年6回)



産直市場の様子(毎週)土曜日8時~10時



地元の豆腐、パン屋さんも参画

★地元久代小学校の地域社会・生活体験学習との連携
子どもたちが学校菜園で育てた野菜を、自ら陳列、値決め、
宣伝、クレーム対応、会計、利益処分まで行う。
子どもたちの話合いで、売上収益は次年度の種苗代等の
費用を差引した「利益処分」で文具の購入費用に。



11

② 市の南部地域整備実施計画との整合を図りながら、民間小規模開発の手法・視点から地価(地域価値)に与える影響の予測を数値化(試算)

1) 具体的な取組の内容

地域再生やにぎわい創出を図るための地域密着型生活利便施設等を誘致するプラン構想、また、30年以上もの長期間にわたり未利用土地となっている移転補償跡地の流動化を図るプランづくりのため、不動産流通を前提にした土地整備(セットバックや隣接地との再編等により土地利用効率が高まると判断されるもの)の実施を加味した地価バリューアップ効果について試算検証を行った。

検討サンプルとして任意3パターンの土地登記情報を入手し、これら試算対象土地について固定資産税路線価に基づく土地価値が上記整備後の資産評価に対する影響をシミュレーションしたところ、3つのいずれのパターンも価値の増加が期待できる結果となった。

3つの試算パターンは以下の通りである。

- ・パターン1 単独所有：新関西国際空港株式会社、地番 610 番、611 番のケース
 - ・パターン2 複数所有：異なった隣接現有2区画、地番 609 番 1、609 番 2 及び 608 番
 - ・パターン3 単独所有(公有地)：川西市暫定緑地、地番 616 番 1 及び 2、627 番
- 以下に上記シミュレーション試算に係る参考図および実際の検討・試算例を示す。

【参考】地価バリューアップ検討 試算対象サンプルの現況



図6 シミュレーション参考図

【参考】地価バリューアップの検討・試算例

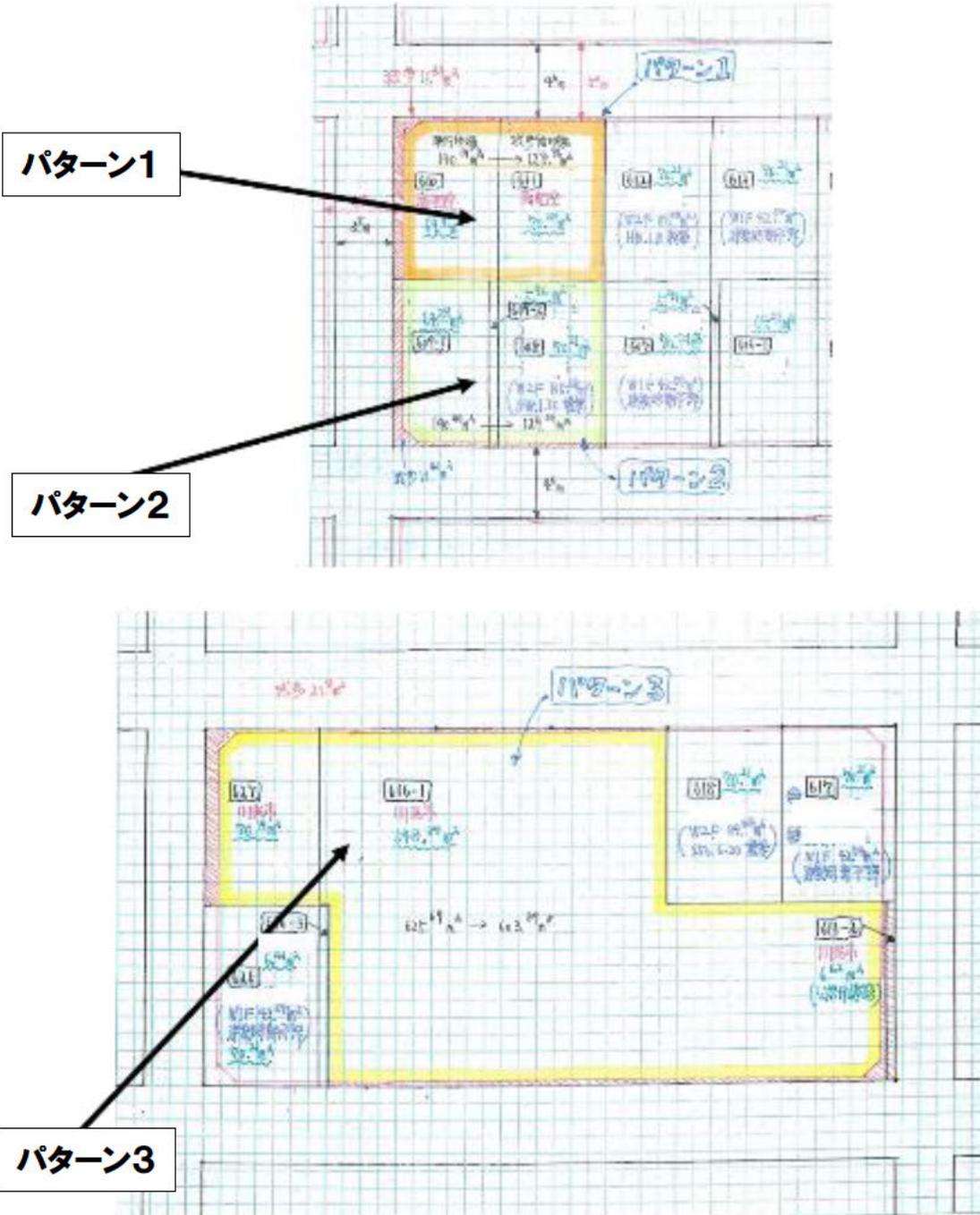


図 7 シミュレーション結果

前提条件として、①現在価値は固定資産税路線価ベースとし、②建物取壊しは事業者負担、③整備後価値として川西市美園町の地価水準を想定した。なおこの場合の整備後とは、隅切り、道路後退を行った後、住宅地としての売却を想定している。

I. パターン1 (単独所有：新関西国際空港(株))

610番・611番の場合

1. 現在の価値

$$\begin{array}{rcccccc} \text{固定資産税路線価} & & & & \text{地積} & & \\ 63,000\text{円}/\text{m}^2 & \div & 0.7 & \times & 140.19\text{m}^2 & \approx & 12,617,000\text{円} \end{array}$$

2. 整備後の価値

$$\begin{array}{rcccccc} \text{単価} & & & & \text{減歩後地積} & & \\ 121,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & & & 128.86\text{m}^2 & \approx & 15,592,000\text{円} \end{array}$$

3. 増加価値 (= 2 - 1)

増加価値	2,975,000円	124%
------	------------	------

II. パターン2 (複数所有者)

609番1・609番2及び608番

1. 現在の価値

① 609番1

$$\begin{array}{rcccccc} \text{固定資産税路線価} & & & & \text{地積} & & \\ 63,000\text{円}/\text{m}^2 & \div & 0.7 & \times & 64.29\text{m}^2 & \approx & 5,786,000\text{円} \end{array}$$

② 609番2及び608番

$$\begin{array}{rcccccc} \text{固定資産税路線価} & & & & \text{地積} & & \\ 63,000\text{円}/\text{m}^2 & \div & 0.7 & \times & 76.17\text{m}^2 & \approx & 6,855,000\text{円} \end{array}$$

③ 現在の価値 (= ① + ②)

現在の価値 12,641,000円

2. 整備後の価値

① 一体画地として

$$\begin{array}{rcccccc} \text{単価} & & & & \text{減歩後地積} & & \\ 121,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & & & 129.06\text{m}^2 & \approx & 15,616,000\text{円} \end{array}$$

② 建物取壊し費用

$$\begin{array}{rcccccc} \text{単価} & & & & \text{延床面積} & & \\ 20,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & & & 105.68\text{m}^2 & \approx & 2,113,600\text{円} \end{array}$$

③ 整備後の価値 (= ① - ②)

現在の価値 13,502,400円

3. 増加価値 (= 2 - 1)

増加価値	861,400円	107%
------	----------	------

III. パターン3 (所有者：川西市)

616番2、616番1、627番

1. 現在の価値

$$\begin{array}{rcccccc} \text{固定資産税路線価} & & & & \text{地積} & & \\ 63,000\text{円}/\text{m}^2 & \div & 0.7 & \times & 625.69\text{m}^2 & \approx & 56,312,000\text{円} \end{array}$$

2. 整備後の価値

$$\begin{array}{rcccccc} \text{単価} & & & & \text{減歩後地積} & & \\ 121,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & & & 603.89\text{m}^2 & \approx & 73,071,000\text{円} \end{array}$$

3. 増加価値 (= 2 - 1)

増加価値	16,759,000円	130%
------	-------------	------

2) 問題となったこと・苦労したこと

対象エリアに点在する移転補償跡地の詳細な固有の土地情報は新関空会社が有しており、市空港課においても把握、共有が為されていないとのことであったため、今回サンプル試算に際しては、限定的に法務局で取得した登記土地情報を用いた。もっとも市の税務担当課は固定資産税徴収に係る情報を有しているが法令規に則りこれら情報開示はあり得ない。従って、対象エリア全ての未利用土地情報を個別取得し試算することは現段階では極めて作業困難であり、エリア全体の試算データの蓄積、処理は断念した。加えて、現時点、すぐさま具体の事業化プラン策定に結び付く活用の用意や事業機会がないため、今回は現実的に取組可能な手法により抽出パターン調査として3つのパターンによるサンプル試算を行った。今後、推進法人としての立場で対象土地利用土地所有者である新関空会社と直接的に連携・協働が可能となり、エリア全体の試算が可能となる固有の土地情報等が同社より提供され、具体的なエリア・リノベーションプラン等の策定作業が可能となる時機を待ちたい。

3) 工夫した点、特徴等

現在の地価水準については、市道22号沿道利用ゾーンの現在の地価水準を把握するため、本調査対象地区の最寄り駅であり徒歩圏内であるJR北伊丹駅と同一沿線の駅改札付近地における令和4年財産評価基準書路線価の路線価を比較基準として用いた試算評価を行った。

図8 比較基準とした路線価図

令和4年財産評価基準書路線価図より			
駅名	市域	西側（北側）	東側（南側）
尼崎駅	尼崎市	580	410
塚口駅	尼崎市	210	270
猪名寺駅	尼崎市	130	140
伊丹駅	伊丹市	260	160
北伊丹駅	川西市・伊丹市	84	81
川西池田駅	川西市	175	120
中山寺駅	宝塚市	160	185
宝塚駅	宝塚市	210	310
生瀬駅	西宮市	65	64
西宮名塩駅	西宮市	83	66
武田尾駅	西宮市・宝塚市	—	—
道場駅	神戸市北区	—	—
三田駅	三田市	93	225
新三田駅	三田市	—	—

上図8の通り、沿道利用ゾーンに隣接、接道するJR北伊丹駅は、同一JR路線の中で最も低水準にある。確かに各駅停車のみの停車駅であるものの、日中時間帯に1時間4本の列車が停車し、大都心であるJR大阪駅まで乗車19分程度の好立地・好交通便利にあるJR北伊丹駅の価格水準が、同52分のJR三田駅より下、同40分のJR西宮名塩駅と同程度という路線価評価は、係る好立地・好交通便利にも関わらず駅周辺の住宅立地の現況、すなわち低乗降客数、低利用という現状を反映している。同駅に徒歩圏で隣接する本調査対象エリアの未利用地利活用、流通化が実現すれば、同駅の乗降客数は増加することで周辺地への民間投資や生活利便施設の誘致が促進されると見込まれ、エリア価値の上昇はもとより周辺地域経済の好循環が期待される。

上記シミュレーションによる増分価値はあくまで想定の域を出ないものではある。しかし、バリューアップすることが可能な状況で、現状のまま潜在的不動産価値がある対象エリアの移転補償跡地等を放置することによる、まちの成長や活性化、自治体税収の増収、未利用土地利活用の機会損失は確実に存在していることを客観的事実として示唆できたといえるのではないだろうか。

参考 JR宝塚線の停車駅の駅別乗降客数ランキング

順位	駅名	乗降客数(人/日)	所要時間	大阪駅からの距離	
1位	大阪	845,370	—	—	
2位	尼崎	91,854	5分	7.7km	
3位	宝塚	59,420	26分	25.5km	
4位	伊丹	50,094	16分	13.5km	
5位	川西池田	39,190	23分	18.7km	
6位	三田	35,180	52分	41.4km	
7位	新三田	27,982	55分	44.6km	
8位	塚口	24,084	10分	10.2km	
9位	猪名寺	19,464	14分	11.6km	
10位	中山寺	19,086	22分	22.2km	
11位	西宮名塩	17,370	40分	29.6km	
12位	北伊丹	11,068	19分	15.6km	← 好立地ながら低利用。
13位	篠山口	6,670	68分	66.1km	未利用地利活用の潜在性
14位	相野	5,944	51分	51.7km	
15位以下は略					

参考「国土数値情報（駅別乗降客数データ）」（国土交通省国土政策局・令和元年度）

③ 当該対象エリアにおいて未利用地等の利活用やにぎわい創出に取り組む新たな参画プレイヤーとの協働モデルの検討

1) 具体的な取組の内容

最寄り駅であり徒歩圏内にある JR 北伊丹駅から主要幹線である県道を東西に直結する市道 22 号線沿道について、川西市南部地域整備実施計画においては沿道利用ゾーンとして土地利用ゾーニングし、「ロードサイド型の商業施設が立地するゾーン（高芝地区付近の市道 22 号沿道は、立地を誘導するゾーン）」と位置付けている。

今回取組では、市の実施計画のゾーニングイメージを具現化する具体的な取組には至らなかったが、地域住民へのヒアリングを踏まえた当協議会コアメンバーによる意見交換を実施した。今後の当該地域におけるまちのにぎわい創りや将来ニーズに適合すると思われる立地誘導施設案は次の通りである。（継続検討）

① 企業主導型保育施設の立地誘導を検討（案）

- ・内閣府主導の補助メニューの活用バリエーションがある。
- ・最寄り駅（JR 北伊丹駅）に徒歩圏の好立地である（JR 大阪駅まで 19 分、15.6Km）。
- ・隣接の住宅ゾーン（流通化）への新たな子育て層の来住者ニーズに訴求、補完する。
⇒ 企業主導型保育 <https://www8.cao.go.jp/shoushi/shinseido/links/index.htm>

② 地域または生活密着型商業施設の立地誘導を検討（案）

- ・生鮮食材や日用品等を販売する生活利便施設ニーズ（買い物難民対策）へ対応できる。
- ・地域資源（生産緑地・地元農産物）を活用した地産地消、地元密着が望ましい。
- ・地域の雇用とにぎわい創出への期待。地域内外から人が集まる場づくりができる。
- ・先行実施事業である東久代むつみ産直市場との発展統合を図ることができる。

2) 問題となったこと・苦労したこと

- ・川西市の関係計画による立地誘導等の施策が必要であること。
- ・地区計画（高芝）との整合及び地域住民の利害、合意形成プロセスの検討。
- ・具体的なモデル事業プラン策定ワークに当たり、推進法人化が優先か要検討。

3) 工夫した点、特徴等

- ・企業主導型保育施設経営者への事業化検討ヒアリングを実施した。
- ・自治会役員、地域住民との意見交換を定例化した（月 1～2 回開催、むつみ会館）。
- ・県の地域づくり活動スキルアップセミナー参加と事例研究（令和 4 年 12 月 15 日）

④ 当活動ビジョンを達成するための自立・持続的な運営体制の基盤づくりと推進法人化の検討

1) 具体的な取組の内容

第一段階として一般社団法人の登記について理事会コアメンバーで協議を重ねた。事業目的である川西市南部地域におけるランドバンクの事業構想を、将来の指定推進法人を見据えつつ、具体化あるいは事業化が可能かどうかを検討した。

非営利任意団体の立場で既に取組を先行している川西市南部地域におけるまちづくり事業は、国の空港騒音対策事業でコミュニティの弱体化、少子高齢化が進行した地域の再生をめざす産直市場事業としてまもなく7年目を迎えるが、ランドバンク手法の活用を模索した取組はまだ2年間である。ランドバンクの手法や理解を深め、協働の仕組みを周知し構築する必要性の一方で、堅実な組成の困難さを痛感するこの2年間でもある。

最終的な判断として、登記上の一般社団法人化は容易だが、目下、推進法人の認可アプローチの見通しが立たない現状を鑑み、一般社団法人化自体に慎重対応すべしとの慎重意見が多数となり、先行するまちづくり事業を推進する中で推進法人化に向けた調査・研究を継続することを機関決定（協議会理事会）した。

2) 問題となったこと・苦労したこと

この間、最も問題となったことは、ランドバンクや特措法に係る推進法人の認可に向けたアプローチや連携において、本市所管には現下の施策にないランドバンク手法の活用は研究検討の段階と推察され、本市の実証事業等として計画化に至らなければ公民協働の実務的な取組体制構築に向けた目線合わせがなかなか整わないことである。ランドバンクや推進法人の組成には、基礎自治体や地域住民団体の一定理解や関心度といった外部環境の影響を受ける段階と洞察する。従って、推進法人化をめざす活動団体への適切な支援に限らず、取組や組成を促進するため基礎自治体向けの国支援、補助メニューの創設や制度整備に期待したい。

3) 工夫した点、特徴等

論点整理を行った。法人化ありきではなく、法人の事業目的と事業継続性担保の明確化である。現時点では、先行の取組事業を堅実に推進させること、先進的なまちづくりを推進するネットワークや知見の蓄積に努めつつ、論点整理を踏まえた法人化プランを醸成していく。

先行事業について、県の紹介を受け応募した（公財）あしたの日本を創る協会（内閣府・総務省等）の「あしたのまち・くらしづくり活動賞」奨励賞を受賞した（令和4年11月）。

ボランティアでまちづくりに関わる方々の喜びと活動への活力になったことは喜ばしい。

(6) 取組内容のまとめ

- ① 公的不動産を含む未利用土地等の利活用・流通化を図り、コミュニティ再生及びまちのにぎわい創出、地域価値向上に寄与するプランを策定し、事業化を推進。

1) 【本取組で得られた成果・知見】

- まちのにぎわいを創出し、地域課題を対策するパイロット事業の推進。

老朽化の自治会館更新に合わせた産直市場の複合整備と未利用地の利活用（来場者駐車場の整備）によるエリア・リノベーションのプラン構想について検討を進めた。

- 取組対象エリアの焦点化

当初取組対象とした2地区（むつみ・高芝）のうち、1地区（むつみ）で取組の合意形成が進展したことから、パイロット事業を通じた取組を重点的に進めることとした。

- パイロット事業に対する外部評価によるエンパワーメント

地域課題対応とまちのにぎわい創出を図る産直市場事業の取組について、県まちづくり応援事業採択に続き、国後援の住民自治によるまちづくり活動に対する全国的な表彰（振興奨励賞）を受賞。参画協働する住民・関係者がエンパワーメントされた。

2) 【取組上で生じた課題】

- 本取組で進めるパイロット事業が、市自治体の南部地域整備実施計画（空港周辺整備事業）内に想定されておらず、市所管部署の関与や支援が限定的であること。

- 対象地区が参画する南部地域全体の住民組織団体における関心の低さ

地区毎で空港周辺整備事業の進捗に開きがあり、相対的に発言力の弱い地区（自治会）の課題が地域全体の共通課題として認識、合意されにくいとの見方も存在する。

- 未利用土地所有者の新関西国際空港株式会社との具体協議が実現困難。

任意団体や個別自治会単位の住民要望は、市計画や地域全体要望の位置付けが必要。

- 自治会館更新や複合施設化の財源確保。自主財源、市の自治会館更新補助では不足。

- ② 市の南部地域整備実施計画との整合を図りながら、民間小規模開発の手法・視点から地価（地域価値）に与える影響の予測数値化。

1) 【本取組で得られた成果・知見】

- 未利用土地の利活用により地域再生やにぎわい創出を図るためのプラン構想や移転補償跡地の流動化プランづくりのため、地価評価に係るバリューアップ効果に関する試算検証を行った。

- 隣接地との再編等整備により土地価値の評価変動の影響を3パターンのサンプルでシミュレーションしたところ、いずれも土地価値の増加が期待できる結果となった。

- 移転補償跡地等の土地売却に係る土地信託販売方式の先行事例の調査・研究として近隣市実施の文献調査を行った上で、当所管課への訪問ヒアリング調査を実施した。
- 未利用地利活用によるエリア地価水準の比較評価を不動産鑑定の実務的な観点から最寄りの交通路線価を踏まえた検討と考察を行ったところ、対象地区の未利用地の流通化によるエリア・リノベーションを図ることで土地評価および地域価値の向上効果を期待できることが客観的に洞察できた。

2) 【取組上で生じた課題】

- 新関空会社が有する移転補償跡地の土地情報詳細を市空港課で把握されておらず、予定していたエリア全体での土地価値の試算評価データ作成を断念したこと。
- 推進法人等の立場がなく、新関空会社と直接的な協議や情報入手の手段がないこと。
- 今回検討したような土地信託販売方式は、自治体が公有地で行う取組としては成立するが、特定民有地を対象としてはこの限りではないこと。
- 自治体との官民協働体制や推進法人化等による公的信用力の付加が必要であること。

③ 当該対象エリアにおいて未利用地等の利活用やにぎわい創出に取組む新たな参画プレイヤーとの協働モデルの検討。

1) 【本取組で得られた成果・知見】

- 協働モデル検討に当たり実施した地域住民へのヒアリング調査結果より、高齢者の生甲斐、健康増進、こども食堂、託児所、生鮮食品販売店等のニーズを確認した。
- 当地域におけるにぎわい創出ニーズに基づく立地誘導施設案を次の通りとした。
 - ① 企業主導型保育施設 ⇒ 隣接住宅ゾーンの子育て層の newcomer ニーズに訴求。
 - ② 地域・生活密着型商業施設 ⇒ 喫緊の地域課題への対応。産直市場の発展統合。
- 企業主導型保育施設経営者への事業化検討ヒアリングの実施で強い事業意欲を確認。
- 国（内閣府、総務省、経産省、文科省等）支援による多様な補助事業の活用を検討。

2) 【取組上で生じた課題】

- 現状では川西市の関係計画による施策化、立地誘導等の施策化が前提であること。民間事業者の未利用土地取得や誘致に係る市の具体的な支援や誘導の施策がない。
- 市道 22 号沿道にぎわいゾーンの未利用地利活用には地区計画（高芝）との整合及び地域住民の利害調整、合意形成プロセスの検討が必要であること。
- 具体的なモデル事業プランの策定ワークに当たっては推進法人化の検討も。
- 市実施計画ではにぎわいゾーンとゾーニングしながら、当初計画の歩道幅を改訂計画で隅切りのみの整備計画に変更する等、ゾーニングイメージの具現化が困難。

④ 当活動ビジョンを達成するための自立・持続的な運営体制の基盤づくりと「推進法人」化の検討。

1) 【本取組で得られた成果・知見】

- ランドバンクの取組手法の活用を図り未利用土地の利活用による対象地域の活性化とまち再生を事業目的とする本プロジェクトの方向性や取組スキームが整理できた。
- 昨年本年の事業採択下のモデル調査活動において、自立・持続的な運営体制の基盤となる「人・ネットワーク・知見」の蓄積および推進法人化に向けた検討が深まった。
- 現在の非営利任意団体からの一般社団法人化を第2段階、推進法人化を第3段階とし、先行する取組事業等の推進を通して段階ごとに必要な運営力・体制の整備を進め、活動実績を積み重ねにより地域住民、自治体行政との連携協働体制を醸成していく。

2) 【取組上で生じた課題】

- 本取組事業が目下の市実施計画の関連施策になく、事業推進において協議、意見交換には市所管の前向きな対応を得た一方、実務的関与を得ることに制約があったこと。
- ランドバンクや特措法に係る推進法人の認可に向けたアプローチや連携促進に際し、自治体行政が実証事業等の計画化を図らなければ本取組の目線合せが整わないこと。
- ランドバンクや推進法人の組成には、自治体行政や地域住民団体の一定理解や関心が必要であり、推進法人化をめざす活動団体への適切な支援に限らず、取組・組成を促進する基礎自治体向けの国支援、補助メニューの創設や制度整備に期待したい。

(7) 今後の取組予定・見通し

- 本取組の未利用地利活用の先行事業である「東久代むつみ産直市場」事業の推進と支援を継続。事業継続性を高めるための近在 J A 農産物直売所との連携・協働事業の具体検討と協議を推進する（令和 5 年 4 月～）。
- 地域住民ニーズに基づく多世代、新旧の住民交流拠点（近在 J A 直売所と自治会館更新に合わせた複合施設）整備プランを取りまとめ、市長要望（令和 5 年 4 月）。
- 新たな民間事業者等との協働モデルの調査、検討、事業者ヒアリングの取組を継続。地域・生活密着型利便施設や企業型保育施設の誘致モデルの構想づくり（段階的）。
- 本市の南部地域整備実施計画（令和 6 年 3 月で計画期間終了）の次期事業計画への地域住民ニーズに基づく提案づくり、地域住民の要望活動を支援。合わせて、立地適正化を踏まえた地域再生事業や地域整備事業（空港周辺対策）の計画化、本取組事業の評価を踏まえた施策化を市に要望していく（適時）。
- 一般社団法人化、将来の推進法人化に向けた検討・準備を継続する（段階的）。