

令和5年度
所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定円滑化、
普及・定着等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・
地域連絡会・敷地課題対策検討事業
報告書



令和6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体制の整理・検証	05
1) プラットフォームの運営	05
2) 取り組みから見えてくるプラットフォームの特徴・有効な機能の整理	09
3) 空き地暫定活用（レンタル菜園おさんぽ畑）自走モデルの検証	10
6. ネットワーク支援を目指した「地域連絡会」の実施	13
1) 実施概要	13
2) 開催経緯と参加メンバー	13
3) グループワークの内容	14
4) 参加者の声	14
5) 結果考察と今後について	14
7. 対象地区内におけるランドバンク事業などを含む敷地課題に対する検討	16
1) 実施概要	16
2) つるおかランド・バンクのヒアリングにて浮かび上がった LB 事業における協業	17
3) 市の各部署などへのヒアリングにて浮かび上がった LB の考え方と役割	18
4) 税理士のヒアリングを通して明らかになった課題	19
8. 取組内容のまとめ	20
9. 今後の取り組みについて	21
10. 提言など	22

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、同地域においてランドバンク事業による敷地課題改善の可能性について行政・公社と協議検討する。

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。



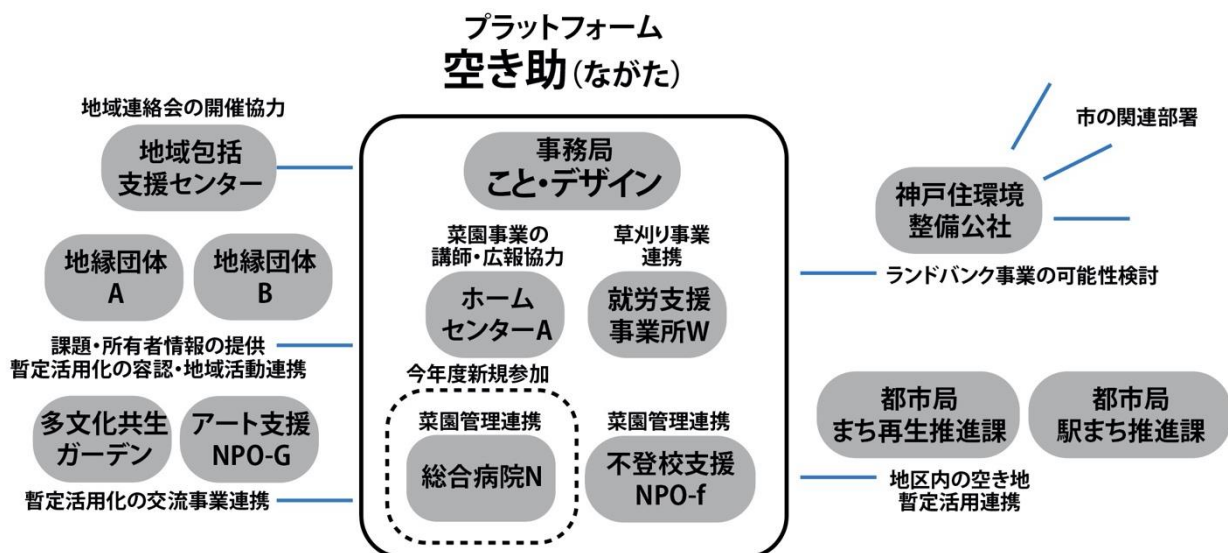
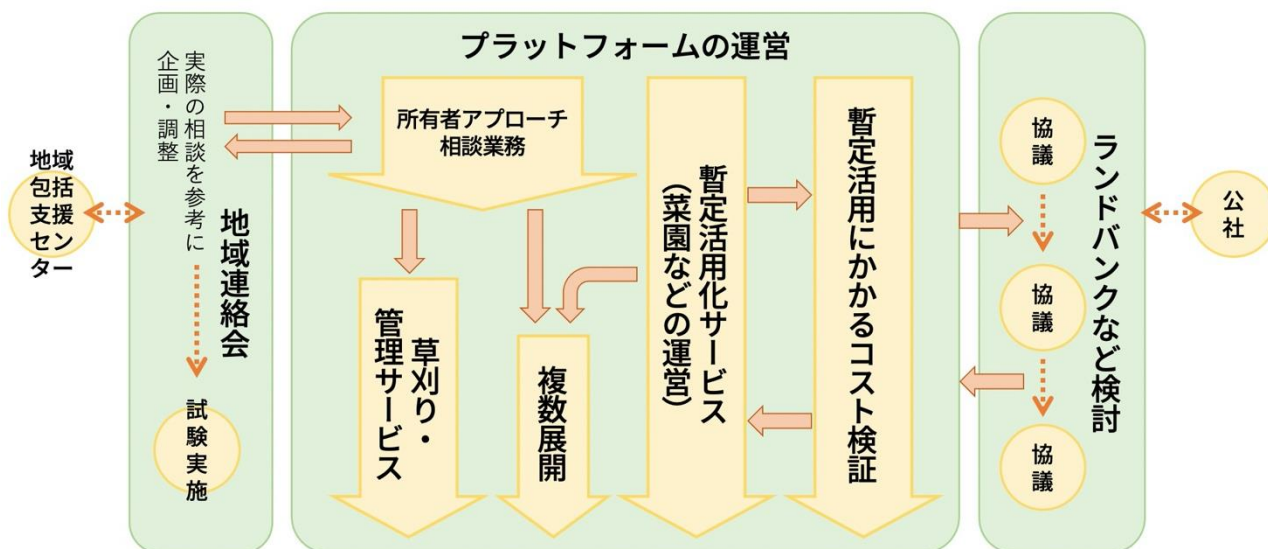
対象地域位置図



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

相談業務・所有者アプローチ・管理代行（草刈り・管理活用化）など、これまでのプラットフォームとしての取り組みを運営しながら、その特徴や機能を分析・整理した。またそのうちの情報共有やコーディネート機能を普遍化させるための「地域連絡会」という仕組みを対象地域の包括支援センターと連携して試行した。昨年度から検討を始めたランドバンク事業の検討は、今年度から神戸住環境整備公社（以下、公社）の事業として調査を始めることになったため、連携して調査を進め空き助ながたの役割を明らかにした。

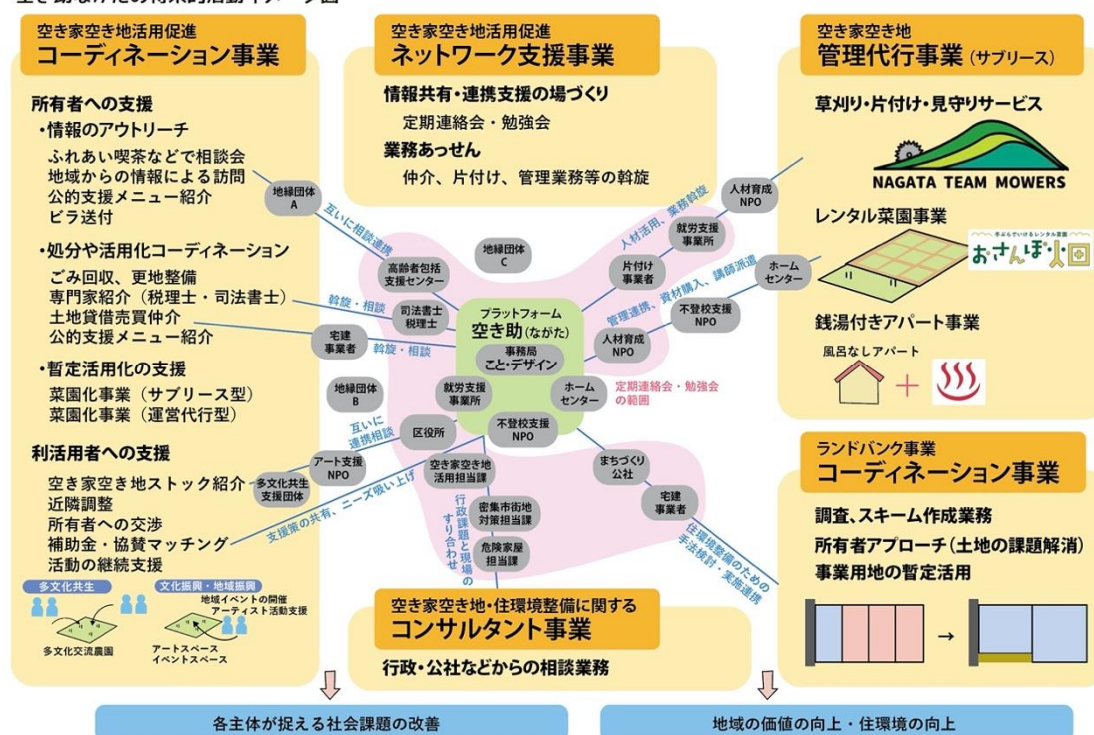


4. 業務の実施概要

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体制の整理・検証

過年度のモデル調査において「空き家空き地所有者の課題解決を手助けし、それらを地域の魅力に転換させる」ことを目的とした団体「空き助ながた」を設立し、所有者へ働きかけ支援する諸サービスを備えた地域密着のプラットフォーム運営（※将来的活動イメージ図参照）を始めた。徐々に認知度も上がり市の事業との連携相談があったり、暫定活用化の拠点が増加していくなど、団体の事業に広がりを見せているところである。引き続きプラットフォームを運営しながら、どのような働きがうまく機能しているのかを明らかにして取り組みの体系化を図るとともに、自主事業の収益性について、普遍的なモデルの参考となったり、ランドバンク（小規模連鎖型区画再編事業）に寄与できるよう検証した。

空き助ながたの将来的活動イメージ図



2. ネットワーク支援を目指した地域連絡会の実施

所有者不明土地および低未利用地の課題は、その予備軍も含め、地域の様々な主体がもつ情報が共有されてこそ解決の糸口へつながることが少なからずあると感じる。高齢者地域包括支援センターや障害福祉事業所、地域内で生業をおこなう事業者、宅建事業者、に加え、必要に応じて行政の空き家空き地担当課、密集市街地担当課、危険家屋担当課、区役所、社会福祉協議会、まちづくり公社なども参加して情報共有する「地域連絡会」を試験的に実施し、今後の恒常的なネットワーク支援事業としての可能性を検討した。

3. 対象地区内におけるランドバンク事業などを含む敷地課題に対する検討

対象地域には狭小敷地や狭あい道路、未接道敷地など敷地および道路課題をはらんだ低未利用地が多く存在する。これらはその特性から、活用のないまま忘れさられ、いずれ所有者不明土地になる可能性も秘めている。この課題に対応していくためには、ランドバンク（区画再編）事業も含め

た敷地課題対策の検討も並行して行うことが、将来的に効果的と考える。今年度から公社が新長田南部エリアにおけるランドバンク事業の検討・調査を始めたことから、公社と連携を取り調査業務の一部に同行しながら、事業における空き助ながたの役割も明らかにした。

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体制の

整理・検証

1) プラットフォームの運営

下記の通り、空き家空き地の所有者支援・所有者不明土地発生抑制となる、プラットフォームの運営を行った。（詳細な取り組みは省略）

4～7月	・駒ヶ林まちづくり協議会へ取り組み紹介 ・おさんぼ畑土地相続人と今後の対応相談→すまいるネット補助担当者紹介 ・おさんぼ畑2拠点目（垂水拠点）開園・地元ホームセンターと連携した講座実施 ・空き家所有者から活用相談（4件）→1つは地元NPOの新拠点としての活用紹介（A） ・過去に活用化された建物について、高齢の所有者へ今後の対応助言 ・神戸住環境整備公社からランドバンクの調査協力打診→以降一部連携して調査 ・自治会管理の防災空地の草刈り支援（NPO等ボランティアを呼びかけ実施）
8月	・対象地域内空き家調査&所有者アプローチ（市の起業家支援事業の一環で実施） ・垂水おさんぼ畑、未着手箇所の草刈り&備品メンテナンス（就B事業所と連携）
9月	・地域包括支援センター職員からの相談により、空き家親族と面談（B） →借地上建物・相続未登記・法定相続人疎遠・家財残置・相続人の経済的困窮が重なる →もともと金銭的負担の少ない防災空地を紹介し、相続人・土地所有者・自治会との調整を始める ・上記案件の土地管理代行事業者と面談 →当該案件以外にも困っている事例がたくさんあるとのことでその相談も始める（C） →空き助ながたや空き家おこし協力隊、市の支援制度なども紹介 ・垂水おさんぼ畑 未着手箇所の開墾（就B事業所と連携） ・市の関係部署を横断する所有者向け、空き家空き地の関わる支援メニュー一覧を作成
10月	・（B）物件の解決について、市の防災空地制度担当者と協議、必要な手続きを確認。 ・地域包括支援センター職員からの紹介で、空き家予備軍の相談対応 →妻子なしの兄弟が住んでいる親名義の建物（借地権）について、今後どうなるのか？ ・つるおかランドバンクと公社の引合せ（公社によるランドバンク調査の一環）、取り組みの情報交換 ・解体予定の家財、厨房機器残置物の引き受け手マッチング ・新長田の空き地活用モデル事業を実施する市の部署と協議 →新長田において、おさんぼ畑を新規に2拠点開園することに ・地域包括支援センターへ「空き家空き地地域連絡会」の構想打診。 →高齢者地域ケア会議の場を活用して、連携実施することに
11月	・（B）物件の解決について、地主へ防災空地制度とその手続を説明 ・おさんぼ畑候補地（腕塚町8丁目、久保町3丁目）の土地所有者アプローチ。 ・おさんぼ畑候補地（腕塚町8丁目、久保町3丁目）の自治会にて説明会。 ・「空き家空き地地域連絡会」への出席打診、企画立案 （市の空き家空き地関連部署、宅建業者、土地管理代行事業者等） ・「空き家空き地地域連絡会」の初開催（試験実施） ・地域イベントに合わせ、暫定管理支援をする「コマハマガーデン」にてキッチンカー誘致・おさんぼ畑解放

	・（A）物件について、アート拠点として活用化へ（NPO に対し補助金活用などの助言）
12 月	・多文化共生ガーデンの相談対応（太陽光発電システム導入の助言） ・神戸住環境整備公社のランドバンクの調査において、市の関係部署へヒアリング同行（危険家屋等指導部署、密集対策部署、空き家相談窓口、新長田地域整備担当部署など） ・おさんぽ畑候補地（腕塚町 8 丁目、久保町 3 丁目）の近隣あいさつ ・おさんぽ畑候補地（腕塚町 8 丁目）周辺事業者（日本語学校）へ連携の打診
1 月	・おさんぽ畑候補地（久保町 3 丁目）周辺事業者（総合病院）へ連携の打診 ・垂水おさんぽ畑 未着手箇所の整備・土壌改良（就 B 事業所と連携） ・（C）物件の解決について、地域で活動する非営利団体へ紹介
2 月	・おさんぽ畑候補地（腕塚町 8 丁目、久保町 3 丁目）の土地所有者がおこなう、補助申請手続き（固定資産税補助制度）等を代行支援 ・空き家空き地地域連絡会の振り返り（地域包括支援センターと） ・NHK および神戸新聞取材対応（管理不全地対策について） ・おさんぽ畑の事業検証（ランドバンク事業での役割を想定し 5 年程度の暫定管理検証）
3 月	・（B）物件の解決について、地主の意向が確認されたため、防災空地担当課へ共有 →引き続き自治会調整を図っていくこととなった。 ・おさんぽ畑候補地（腕塚町 8 丁目、久保町 3 丁目）の整備開始（就 B 事業所と連携） ・おさんぽ畑の新拠点の広報計画検討

自治会管理の防災空地等の草刈り支援（NPO 等ボランティアを呼びかけ実施）刈った草の一部は菜園で堆肥化。



おさんぼ畑 2 拠点目（垂水拠点）開園・地元ホームセンターと連携した講座実施、不登校支援 NPO と管理連携



垂水おさんぼ畑 | 未着手箇所の開墾（就 B 事業所と連携）



地域イベントに合わせ、暫定管理支援をする「コマハマガーデン」にてキッチンカー誘致・おさんぼ畑解放

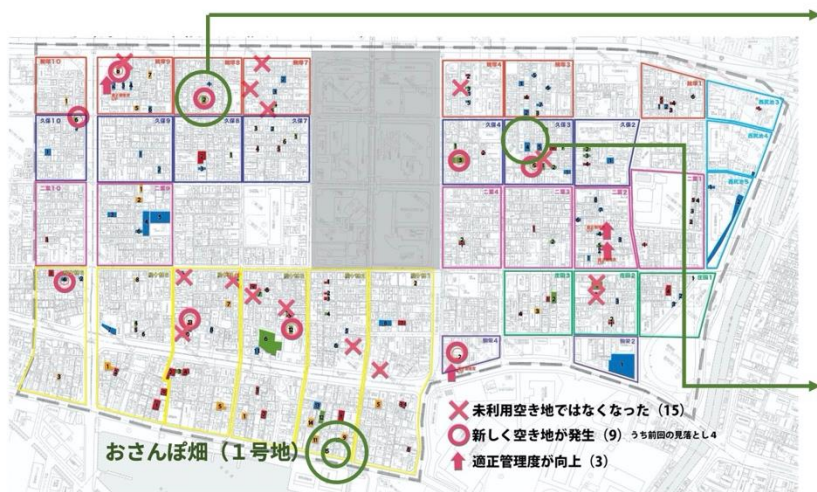


多文化共生ガーデンの相談対応（太陽光発電システム導入の助言）

NHK および神戸新聞取材対応（管理不全地対策について）



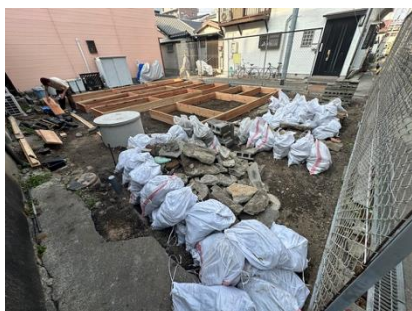
新長田の「おさんぼ畑」新拠点の候補地選定（腕塚町 8 丁目、久保町 3 丁目）～整備（就 B 事業所と連携）
「おさんぼ畑」の新敷地検討（追加32区画）



候補（腕塚町 8 A）18区画



候補（久保町3A）14区画



2) 取り組みから見てくるプラットフォームの特徴・有効な機能の整理

前述のプラットフォーム運営から、空き助ながたの特徴とどのような取り組みが解決にうまく機能するのかを分析し、整理した。

①多様な情報源

- ・まちづくり協議会などでの団体取り組みの紹介→後に個別に相談に来られたりする
- ・高齢者支援主体（地域包括支援センター）からの相談
- ・土地管理代行事業者、宅建業者からの相談・情報提供
- ・空き家空き地を活用したい団体、家財の引受手などへの情報共有
- ・積極的な調査・働きかけ

これまでの取り組みから、空き家空き地の解決は1系統のプロセスのみではなく、様々な系統（テーマ）を經由・横断して連携プレーのようになされたという実体験がある。故にこれらは、日頃からの地域内事業者や住民とのコミュニケーションが重要となる。ここでは空き助ながたが多様な情報源のプラットフォームとなっているが、地域内の各主体が役割分担しコミュニケーションをとることだけでも再現可能だと考える。こういったことから、プラットフォーム無しでの空き家空き地対策の情報交換の仕組みとして、空き家空き地地域連絡会を構想した。その内容は後述する。

②所有者への丁寧な伴走支援

- ・草刈り支援
- ・マッチング支援
- ・暫定活用支援
- ・建物解体支援
- ・上記に係る補助申請マッチング、手続き支援

管理不全状態に陥っている空き地などの多くは、様々な課題が重層し、ひとつひとつの課題を少しずつ解きほぐしていく必要があることがこれまでの取り組みで明らかになっている。また所有者によって解決（出口）の考え方は様々で、手放したい者もいれば、所有するが管理からは解放されたい者もいる。それらに対応するためには所有者自身が諦めずに解決まで辿り着くため継続支援できる伴走者が必要だと考える。

しかしこういった支援を行う主体をつくり継続させていくことは難しい。この点について神戸市では「空き家おこし協力隊」という制度が令和2年度に創設され、伴走支援者のインセンティブとなっており、空き助ながた代表も隊員となり制度活用することで継続支援の助けとなっている。

③管理の受け皿となる自主事業

所有者支援を行う主体が自主事業（草刈りサービス・おさんぽ畑）を持っていることは、今となっては空き助ながたの特徴の一つである。マッチングによる管理活用化も行ったが、過年度のモデル調査において明らかになった＜地域団体や事業者が自分たちのミッションとは別に空き地の適正管理を継続していくことは難しい＞という点において、地域にそういった主体がいることは有用である。また自主事業とすることで即応性が可能になり、事業収入を他の取り組みの原資とすることもできる。さらに対所有者だけでなく、ランドバンク事業を念頭に置いた場合は地域の住環境整備を進めるためのいち主体にもなり得る。収益性については、営利事業にはなり得ないがコミュニティビジネスレベルでは自走が可能といえる（後述の事業検証参照）。

④行政ニーズへの橋渡し

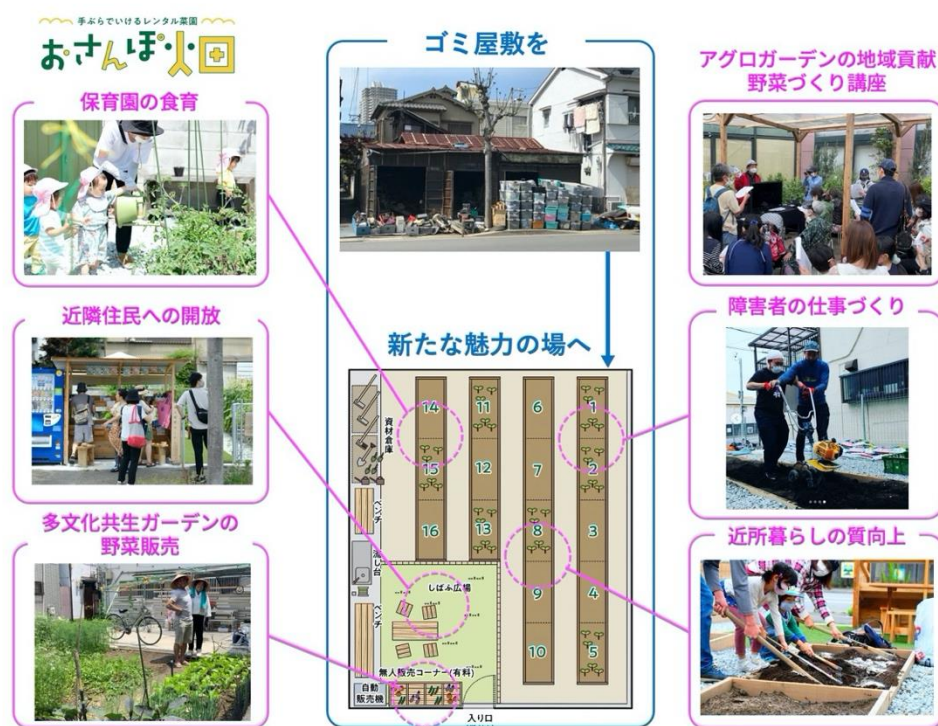
- ・地域活性化における空き家空き地活用（起業家への空き家マッチングや空き地活用への連携）
- ・密集市街地対策（まちなか防災空地制度への接続）
- ・危険家屋対策（危険家屋の解体支援）
- ・住環境整備（公社によるランドバンク事業の調査連携）

もともと、行政のさまざまな部署と連携を取りながら、地域の総合的な課題解決を行ってきた地域のまちづくりコンサルタントが母体であるため、地域のニーズや所有者のニーズを行政ニーズに接続させながらの取り組みを可能としている。行政ニーズを理解しておくことで、所有者にとってどのような制度を活用していけば負担なく早期に解決していけるかを適切に組み立てられる。また行政にとっても施策をおとしこむ現場にもたどり着ける。空き家空き地所有者支援を行う主体がこういった視点を持つと公共事業の受託や連携につながり、活動の原資にも役立てられ継続性も得られやすい。

この点においても、必ずしもこういった主体なしでも地域連絡会などの仕組みがあり、その情報共有の場に、関連する部署が参加することでこれに似た働きが得られる可能性がある。

3）空き地暫定活用（レンタル菜園おさんぽ畑）自走モデルの検証

・おさんぽ畑の特徴



おさんぽ畑の空き地活用モデルは、あくまでも権利や管理担い手、敷地課題などが解消され、価値ある住環境が整備されていくまでの間、地域に悪影響を及ぼさず逆に価値を提供しながら暫定活用する取り組みである。コストが見合わなかったり菜園利用者に意義が伝わらなければ、適正管理状態は継続できず元も子もないため、以下のような特徴・工夫を持って行っている。

- ①小区画に利用を分散（レンタル菜園）& 企業団体と連携 → 管理マンパワーを低減
- ②IT ツールを活用して、顧客管理や集金コストを低減
- ③利用者とは必ず面談 → 所有者支援や住環境改善の意義を啓発 & 近隣トラブル低減

・おさんぼ畑の事業検証

基本条件（これまでの経験を元に 100 m²(16 区画)の敷地想定で試算）

＜イニシャルコスト＞

イニシャル支出	
整備費100m ² ×1.2万	¥1,200,000
手続き・コーディネーション（地域・所有者）	¥100,000
広告（チラシデザイン・印刷）	¥100,000
計	¥1,400,000
イニシャル収入（財源）	
整備費補助 m ² ×0.9万+30万※上限100万 市の制度	¥1,000,000 (X)
自己資金	¥400,000 (A)
計	¥1,400,000

当初整備費などにかかるコスト
（補助金が活用できた場合 A のみ、
補助金なしの場合 X+A）を
レンタル菜園利用協力金によって
回収していく。

＜ランニングコスト＞

ランニング収入	月間	年間
利用協力金（3800円×14区画）	¥53,200	¥638,400 (D)

16区画のうち2区画を協力団体に無償提供

協力団体のマンパワー・IT ツール活用
によりコストダウン

5 拠点まで
カバー可

ランニング支出（1拠点目）	月間	年間
水道代	¥968	¥11,616
自治会費		¥2,000
消耗品、メンテ	¥15,000	¥180,000
決済システム手数料（売上の4.1%）	¥2,181	¥26,174
顧客管理（申込受付～管理）	¥10,000	¥120,000
園内管理	¥10,000	¥120,000
外注管理費（季節ごとの整備）	¥7,500	¥90,000
賃料（固定資産税程度4万円/年）	¥0	¥0
計		¥549,790 (B)

収支※補助あり（1拠点目）	
初年度収支（D-A-B）	¥-311,390
2 年度目以降収支（D-B）	¥88,610

ランニング支出（2拠点目以降）	月間	年間
水道代	¥968	¥11,616
自治会費		¥2,000
消耗品、メンテ	¥15,000	¥180,000
決済システム手数料（4.1%）	¥2,181	¥26,174
顧客管理（申込受付～管理）	¥0	¥0
園内管理	¥0	¥0
外注管理費（季節ごとの整備）	¥7,500	¥90,000
賃料（固定資産税程度4万円/年）	¥0	¥0
計		¥309,790 (C)

収支※補助あり（2 拠点目以降）	
初年度収支（D-A-C）	¥-71,390
2 年度目以降収支（D-C）	¥328,610

暫定活用シミュレーション（平均 5 年間の暫定活用で試算）

上記＜初年度と 2 年度目以降の収支（1 拠点目と 2 拠点目）＞を参照し、1 年毎に拠点を増やし 10 年続けた場合の各年損益と通算損益をシミュレーションした。尚、これまでの経験上、契約期間が 3 年（以後協議により更新）というケースが多いことや、ランニングコストの助けになる土地所有者への固都税補助制度が最大 5 年度まで、ということから、各菜園の運営年数を 5 年と設定した。

敷地	損益 1 年目	損益 2 年目	損益 3 年目	損益 4 年目	損益 5 年目	損益 6 年目	損益 7 年目	損益 8 年目	損益 9 年目	損益 10 年目	通算	通算 累計
1 拠点目	¥-311,390	¥88,610	¥88,610	¥88,610	¥88,610	¥-300,000	← 返却時の現状復旧にかかる費用				¥-256,952	¥-256,952
2 拠点目		¥-71,390	¥328,610	¥328,610	¥328,610	¥328,610	¥-300,000				¥943,048	¥686,096
3 拠点目			¥-71,390	¥328,610	¥328,610	¥328,610	¥328,610	¥-300,000			¥943,048	¥1,629,144
4 拠点目				¥-71,390	¥328,610	¥328,610	¥328,610	¥328,610	¥-300,000		¥943,048	¥2,572,192
5 拠点目					¥-71,390	¥328,610	¥328,610	¥328,610	¥328,610	¥-300,000	¥943,048	¥3,515,240
年度累計	¥-311,390	¥17,219	¥345,829	¥674,438	¥1,003,048	¥1,014,438	¥685,829	¥357,219	¥28,610	¥-300,000	¥3,515,240	

拠点が増えるごとに、年数が増えるごとに、収益が逡増する。

1 拠点（14 区画）のみの場合→8 年必要／3 年しか営業できない場合→3 拠点（42 区画）必要。
通算損益分も企画・空き区画リスク・トラブルなどを見込むとほぼ非営利の事業となる。

暫定活用シミュレーション【補助活用なし】(平均5年間の暫定活用で試算)

前述のシミュレーションは神戸市独自の補助事業（整備費補助・固都税補助）を適用した場合であり、制度がない場合では以下のシミュレーションとなる。

収支※補助なし（1拠点目）						収支※補助なし（2拠点目以降）						
初年度収支（D-A-X-B-賃料※4万円）			¥-1,351,390			初年度収支（D-A-X-C-賃料※4万円）			¥-1,111,390			
2年度目以降収支（D-B-賃料※4万円）			¥48,610			2年度目以降収支（D-C-賃料※4万円）			¥288,610			

敷地	損益 1年目	損益 2年目	損益 3年目	損益 4年目	損益 5年目	損益 6年目	損益 7年目	損益 8年目	損益 9年目	損益 10年目	通算	通算 累計
1拠点目	¥-1,351,390	¥48,610	¥48,610	¥48,610	¥48,610	¥-300,000					¥-1,456,952	¥-1,456,952
2拠点目		¥-1,111,390	¥288,610	¥288,610	¥288,610	¥288,610	¥-300,000				¥-256,952	¥-1,713,904
3拠点目			¥-1,111,390	¥288,610	¥288,610	¥288,610	¥288,610	¥-300,000			¥-256,952	¥-1,970,856
4拠点目				¥-1,111,390	¥288,610	¥288,610	¥288,610	¥288,610	¥-300,000		¥-256,952	¥-2,227,808
5拠点目					¥-1,111,390	¥288,610	¥288,610	¥288,610	¥288,610	¥-300,000	¥-256,952	¥-2,484,760
年度累計	¥-1,351,390	¥-1,062,781	¥-774,171	¥-485,562	¥-196,952	¥854,438	¥565,829	¥277,219	¥-11,390	¥-300,000	¥-2,484,760	

シミュレーションでは赤字となっているが、利用協力金を4500円／区画・月としたり、イニシャルコスト（140万円）＋現状復旧（30万円）を計120万円程度に抑える設定とすれば、赤字にならない程度には運営できる。

シミュレーション結果考察

- ・ 比較的都市部 かつ コミュニティビジネスレベルの取り組みなら成り立つ
- ・ 整備費補助や賃料補助があればなお良い

おさんぼ畑は都市型農園のニーズ（汚れにくい・道具が揃っている）に合わせるため、比較的整備費を高く設定しているが、整備費を抑える工夫などができれば補助制度などが充実していなくても充分継続はしていけることが分かった。ただし、3800円／区画・月や4500円／区画・月などの利用協力金設定は都市部でないとかかなり割高となる設定である（都市部ではこの価格でも借りてくれる）。また大きく収益が上がるというモデルにはなり得ず、コミュニティビジネスで地域の環境改善のため、というレベルでのモデルにとどまるだろうということも分かった。

6. ネットワーク支援を目指した「地域連絡会」の実施

地域密着プラットフォームを運営していく中で、地域で高齢者支援をしている事業者・団体などが空き家空き地相談の起点になっていたり、障害者支援を行っている団体やホームセンター、病院などが管理を部分的に担える存在になったり、アーティストやクリエイターが継続的に活用していける存在になったり、また借地が多い新長田エリアではその地主が借地権上の家屋の管理不全問題に苦勞していたりすることが見えてきた。そういった多様なテーマを横断した地域主体と空き家空き地関連の専門家や行政が顔を合わせれば、特別なコーディネーターやプラットフォームがなくても、自然に継続的に、課題を共有し解決に導き、管理不全や所有者不明状態を抑制していけるのではないかと考え、「空き家空き地地域連絡会」を試験的に実施した。

1) 実施概要

日時：令和5年11月22日（水）14時～16時

会場：ふたば学舎（地域人材支援センター）会議室

内容：①空き助ながたの活動報告（課題発生～活用化のプロセス）

②グループワーク（多様な参加者で、多角的に解決していく方法を考える）

参加人数：48名

2) 開催経緯と参加メンバー

まずはこれまでも空き家空き地相談の起点となっていた「地域包括支援センター」職員に冒頭の考えを持ち、相談した。同職員も同様のことを考えており、介護保険法に基づく「地域ケア会議」という、高齢者支援における情報共有の場があり、その場を活用することを提案された。

「地域ケア会議」の枠組みでは、すでに民生委員や介護医療事業者、保健師・ケアマネージャー・司法書士などの専門家、行政の高齢・障害支援部署が定期的に顔を合わせる仕組みがあり、今回は「地域ケア会議」の枠組みを活用し、そういった面々に加え、空き家空き地に関連する主体・専門家を空き助ながたから声掛けする形で、試験的に「空き家空き地地域連絡会」を開催した。

＜従来の地域ケア会議メンバー＞

地域	民生委員
	自治会
	老人会
	総合病院
	歯科医
	薬局
	リハビリ事業者
	ケアマネージャー
	デイサービス
	サ高住事業者
	高齢者生協
専門家	司法書士
	弁護士
	片付け事業者
公共 (行政・公益法人)	長田区保健センター
	長田区医療介護サポートセンター
	長田区社会福祉協議会
	新長田障がい者支援センター
	新長田あんしんすこやかセンター
	西代あんしんすこやかセンター
	長田警察署
	長田消防署

＜空き家空き地テーマで加わったメンバー＞

←	空き助ながた
	土地管理会社
←	居住支援法人
	宅建士
	建築住宅局政策課（空き家空き地活用）
	建築住宅局安全対策課（危険家屋指導）
	すまいるネット（住まいの相談窓口）
	長田区役所地域協働課（地域課題）
	神戸住環境整備公社（住環境整備）

3) グループワークの内容

6～7名×7グループに別れ右図を提示し、

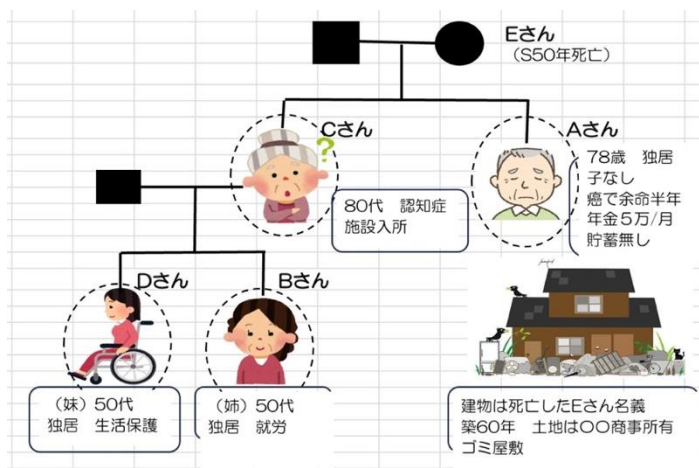
①現状課題および今後出てくる課題は？

②課題に対し、私の立場で何ができるか？

を検討した。

この図の例示は、地域包括支援センターの支援対象の実際の状況を性別などを少し変更したものである。

このような比較的複雑な状況を多様なメンバーが顔を合わせて解決する方法を考え今後も関係性を紡いでいけるよう工夫した。



4) 参加者の声

異職種と顔が繋がった／現場の課題知らなかった→よくわかった／行政だけでは解決できないことがわかった／リアルな困り事が溢れている→知ることができた／空き家の事例、どの様に解決に導いているのかよく分かった／インフォーマルな支援が地域にあることを行政に知ってもらえた／医療・介護から見える心配、地域・まちづくりから見える心配が当事者の空き家問題という点で繋がりが、それぞれの専門領域がネットワークをもつことで、解決しやすくなる期待感があった。

5) 結果考察と今後について

日頃地域でゴミ屋敷・不法投棄、空き家、そういった状況に陥りそうな高齢者の存在を気にかけている地域住民や介護支援者からの評判が特によく、現場の困難な状況や自分たちが地道に行っているインフォーマルな支援の存在を行政に知ってもらえる機会が定期的に必要だという認識だった。

また、グループワークでの発言は、その人が何に詳しいか、どんなことに相談に乗ってもらえるかが互いに分かり、終了後の名刺交換などを経て、実際に後日取り組み連携につながった者もいた。

試験的ではあったが、地域ニーズに加え少なからず効果もあったため、今後も何らかの形で継続していきたい。

7. 対象地区内におけるランドバンク事業などを含む敷地課題に対する検討

昨年度から検討を始めたランドバンク事業の検討は、今年度から公社の事業として調査を始めることになったため、連携して調査を進め空き助ながたの役割を明らかにした。なお年度途中から、公社から「新長田南部におけるランドバンク事業調査」の業務を空き助ながた代表の会社「合同会社こと・デザイン」へ委託されたため、以後公社側のランドバンク事業への関わり方検討は委託業務のなかで、「空き助ながた」側の関わり方はモデル調査で検討を進めていくこととした。

1) 実施概要

①10/3「つるおかランド・バンク」を招いて講座・ヒアリング

- ・午前中は空き助ながたによる地域の状況、取り組み事例を紹介
- ・午後の一部は、市の関連部署にも公開する講座を実施
- ・午後の二部は、公社と空き助ながたで膝を突き合わせた意見交換ヒアリング



- ・お互いにとっていい情報共有になるよう、現地案内や神戸市の支援策も積極的に紹介した。

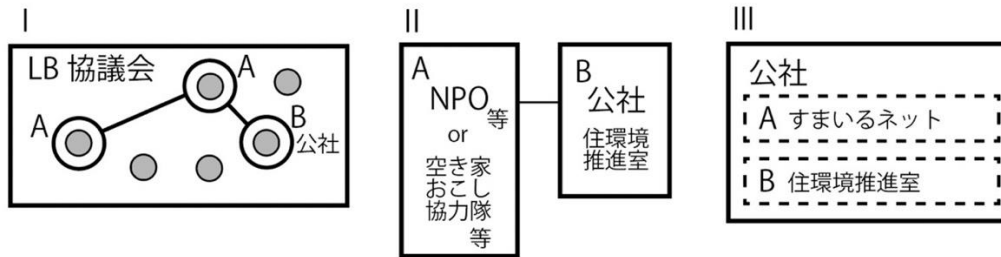
②市関係部署等へのヒアリング

- ・12/4 建築住宅局安全対策課ヒアリング
- ・12/4 都市局地域整備推進課ヒアリング
- ・12/15 神戸シティプロパティリサーチヒアリング
- ・12/8 建築住宅局政策課空家空地活用ラインヒアリング
- ・12/18 都市局まち再生推進課ヒアリング
- ・12/19 すまいるネットヒアリング

③税理士へのヒアリング

上記ヒアリングを通して、新長田南部における「ランドバンク（小規模連鎖型区画再編）事業」の意義や公社および空き助ながたの役割、事業の実現可能性などについて検討し、今後の事業展開の方向性を探った。

2) つるおかランド・バンクのヒアリングにて浮かび上がった LB 事業における公社との協業パターン



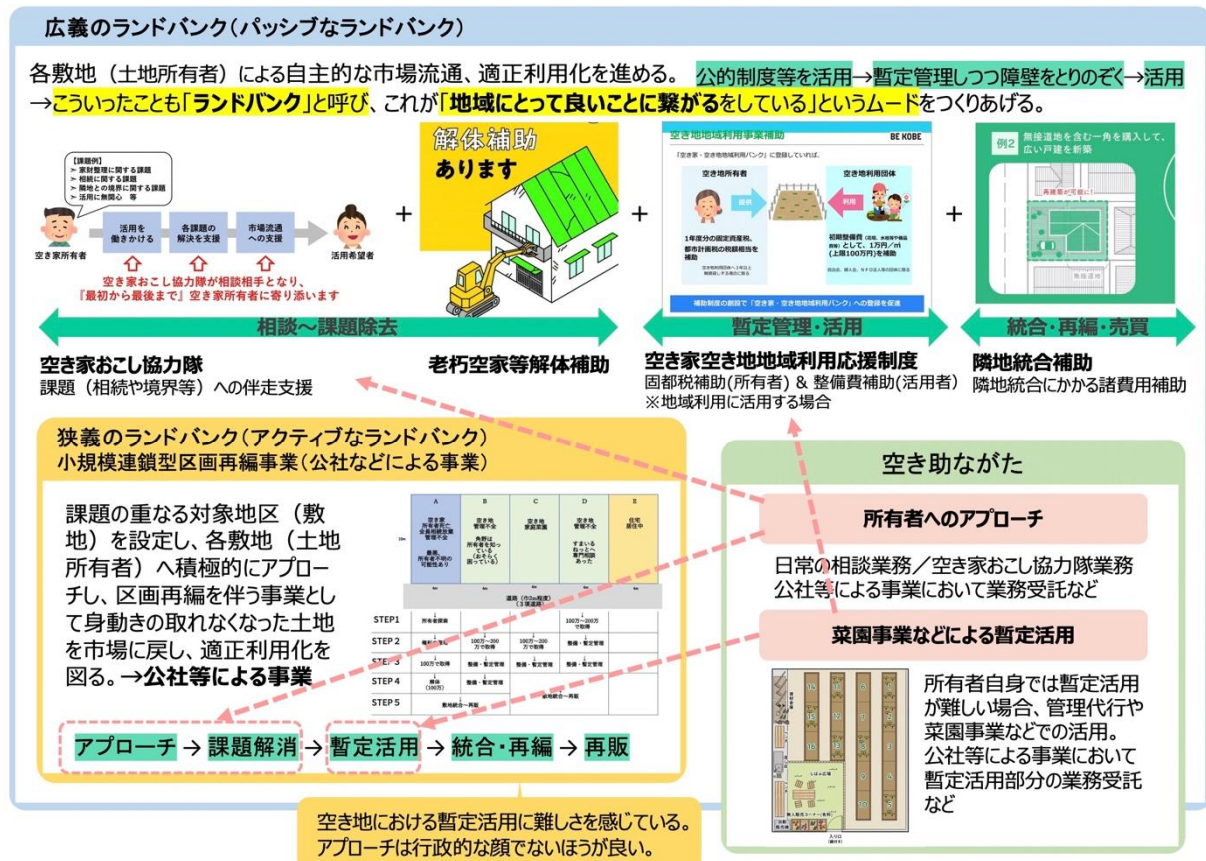
(A) : コーディネート部門 (B) : 区画再編事業部門

- I. 協議会を発足し皆で協議しつつ、その時々事業ごとにメンバーの中から (A) (B) を立てる。
(つるおかランド・バンクタイプ)
- II. (A) を民間支援団体（空き助ながた等）や空き家おこし協力隊が担い、
(B) を公社の住環境推進室が担う。
- III. (A) をすまいるネットが (B) を住環境推進室が担い、公社で事業体制を完結する。

ヒアリングの結果、＜コーディネート部門＞と＜事業部門＞の顔を使い分けて土地所有者などに働きかけておくことが効果的だという意見を得た。そのうえで、おおきく上記3つの構成が考えられ、そのうち組織の小回りがきき望ましいのは＜ⅠもしくはⅡ＞となった。

そのうえで「空き助ながた」は＜Ⅱ＞におけるコーディネート部門の立場であれば役割を発揮できるだろうとの認識を得た。

3) 市の各部署などへのヒアリングにて浮かび上がったランドバンクの考え方と役割



ランドバンク事業などの検討 → ランドバンクへの空き助ながたの関わりシロは、**アプローチと暫定活用**

ランドバンク事業に関する市関係部署等へのヒアリングでは、ランドバンクの定義・目的の明確化が、行政等との連携の上で必須であるという意見が多くあがった。今後は、神戸市や対象エリア(新長田)でランドバンク事業を行う場合のランドバンクの定義や、市関係部署のミッションとランドバンク事業との接点について、整理する必要がある。

ヒアリングや公社との協議を経て、ランドバンクの言葉遣いを「広義(パッシブなランドバンク)」と「狭義(アクティブなランドバンク)」に分けて整理することが、各主体の関わりやすさにおいて有効であるとわかった。「広義のランドバンク」では各敷地(土地所有者)が既存の様々な空き家空き地施策を活用していきながら、ゆっくりと結果的に敷地を有効利用化、すなわち課題解消→暫定活用→売買、隣地統合→適正利活用>することであり、「狭義のランドバンク」では課題の重なる対象地区(敷地)を設定し積極的にアプローチし区画再編を伴う事業として<アプローチ→課題解消→暫定活用→統合・再編→再販>し、身動きの取れなくなった土地を市場に戻す活動であると、整理した。これは、図で挙げているような様々な区画再編に有用な既存制度がある神戸市ならではの考え方になる。

空き助ながたは、前者においてはプラットフォームの中で課題と制度をつなぎ、所有者による環境改善を応援する。後者においては、公社等がおこなう区画再編事業の<アプローチや暫定活用>の部分において、役割を果たすことが可能だと位置づけた。

4) 税理士へのヒアリングを通して明らかになった課題

区画再編事業を実施する際の土地の取得、管理、再販などに係る税金についてヒアリングをした。その中で、寄付受けのパターンで取得する際の現在の税金のありかたに対し障壁が見受けられたのでここで共有しておく。

＜無償で取引が行われる寄付受けに際しても所有者側に所得税がかかる＞

ヒアリングした税理士によると、市のような地方公共団体による寄付受けの場合は所有者側の税制優遇があるとのことだが、現在、市は必ずしも寄付受けに積極的というわけではない。

公社が区画再編事業に関わる意義は、市に比べ土地取得に積極的な立場を取れるという点がある。

管理に困る所有者の中では、市などに寄付受けしてもらいたいという意向も多く、市が積極的でない場合の受け皿として公社が期待される。また公社としては寄付受けで土地取得できる方が事業採算性は上がる。しかし、無償の取引であるにも関わらず所有者側に所得税がかかるとなれば、ひとつの障壁（ネック）になりうる。

今後、公益法人が主体であったり、公共的な視点がある場合の「ランドバンク事業」において、地方公共団体による場合と同じように寄付受けに係る所有者側の所得課税が緩和されれば、数ある障壁の一つが解消され、所有者不明土地抑制 にむけた「ランドバンク事業」という1手段の推進が期待されると感じた次第である。

8. 取組内容のまとめ

1) 本取り組みで得られた成果・知見

①プラットフォームの運営から見える特徴・有効な機能の整理

プラットフォーム運営を継続する中で、空き助ながたの特徴とどのような取り組みが解決にうまく機能するのかを分析し、大きく①多様な情報源 ②所有者への丁寧な伴走支援 ③管理の受け皿となる自主事業 ④行政ニーズへの橋渡し の機能があることが有効に働いていることがわかった。またこれらが普遍性あるものとするための知見も報告書にて整理した。

②おさんぼ畑の複数拠点開園実現と自走体制の検証

おさんぼ畑は新規2拠点の開園が決定し、拠点数が計4つとなる。土地所有者には、市の補助・手続き、先行事例をわかりやすく明記した資料を示すことで理解を得た。地域住民は空き地の管理不全解消を歓迎する一方で住宅街に人の出入りが増えることへの不安を持っていたため、契約時の面談や利用時間・駐輪ルール等を徹底することで理解を得た。また各拠点において近隣の事業者団体へ関わりしるを開くことで管理マンパワーの確保を得た。また収支シミュレーションを実施し自走化の条件等を確認した。

③空き家空き地地域連絡会の試験実施によりステークホルダー間の関係性を構築

難しい案件に対し、土業・医療、福祉事業者、行政の様々な課が連動するシミュレーションワークをしてもらい、ネットワークの力によって課題解決ができる実感を持ってもらえる機会となった。また顔を合わせることで今後も関係性を紡いでいけるよう工夫した。

④LB事業関連のヒアリングにより空き助ながたの役割を再確認

地区内ランドバンク事業等に関するヒアリングを経て、空き助ながたの主役割は土地所有者アプローチと暫定管理の部分にあると位置づけた。先行する暫定活用の取組を数年で定型化し、それが面的取組（ランドバンク事業など）の役割を担えるように知見が育ってきている。

9. 今後の取り組みについて

1) ランドバンク事業における地域密着プラットフォームの役割を検討

おさんぼ畑の採算性にはまだ課題があるものの、ある程度取組の定型化が図られ、拠点の拡大も進み、安定した運営体制の見通しを立てることができた。ランドバンク事業ヒアリングにおいては、空き地における暫定活用の難しさやその役割の重要性を確認した。市もしくは公社がランドバンク事業に踏み切ることになった場合に役割を果たせるよう体制を整えていきたい。

2) ランドバンク事業の定義や行政との関わりを精査

ランドバンク事業に関する市関係部署等へのヒアリングでは、ランドバンクの定義・目的の明確化が、行政等との連携の上で必須であるという意見が多くあがった。今後は、神戸市や対象エリア（新長田）でランドバンク事業を行う場合のランドバンクの定義や、市関係部署のミッションとランドバンク事業との接点について、整理する必要がある。

3) 空き家空き地地域連絡会の継続的な実施に向け調整

介護保険法に基づく「地域ケア会議」の場を援用し、地域包括支援センターの協力を得ることで、試験的に空き家空き地地域連絡会を実施できた。一方で、連絡会のニーズ・効果が判ったため、連絡会を運営・管理する主体を定める必要がある。連絡会の位置づけ（市の事業、地域包括支援センターの事業、空き助ながたの事業、いずれであるか）を調整した上で、継続的に開催していきたい。

4) 各事業の自走化に向け空き助ながたによる活動範囲を再検討

空き助ながたによる取組の出発点は、地域内にモザイク状に点在する空き地の適正管理を仕組み化であった。活動開始当初は、管理不全地の活用主体を探したが見つからず、自ら運営することになったが、取組を進めるなかで空き地活用を行う主体が地域で生まれることとなった。一方で、空き地活用（おさんぼ畑事業）に関してはかろうじて自走の兆しが見えるものの、土地所有者へのアプローチ、課題解消支援、空き家空き地地域連絡会等のコーディネーションは、いずれもボランティアの粋を超えていない。一民間団体である空き助ながたが担うことができる範囲において、課題が浮かび始めている。これまで問題提起も含めた取組が年々拡大しているなかで、取組のニーズを再確認し、公共でできること、ネットワークでできること、民間団体でできることを整理し、空き助ながたの取り組みを限定化していくことも今後必要になる。

10. 提言など

＜「地域ケア会議」の場を利用し空き家空き地課題を共有することは有意義＞

地域内の多様な立場によるネットワークの力によって、管理不全や所有者不明の課題を解決できるよう今年度「地域連絡会」の実施を構想したが、結果的に介護保険法に基づく「地域ケア会議」の場を活用させていただくことになった。結果的に「地域ケア会議」の場で空き家空き地課題のテーマを議論することは有意義で、地域のニーズや効果も見られた。

「地域ケア会議」は神戸市では、概ね中学校区単位に配置された地域包括支援センターを事務局に年数回開催される。おそらく全国的にも同様のことが「地域包括支援」のテーマでは行われており、再現性が高い。

空き助ながたは中学校区程度の圏域で活動することできめ細やかな支援ができているという認識があり、情報共有の範囲規模についても「地域ケア会議」がカバーする圏域は丁度よいと感じる。空き家空き地課題に取り組む主体・プレイヤーの少ない地においては、こういった既存の枠組みを活用していくことも有意義だと考える。

＜公共的な視点がある場合の「ランドバンク事業」における寄付受けに係る所得課税の緩和＞

昨年度から、所有者不明土地抑制の手段ともなりうる、ランドバンク（区画再編）事業の検討も始めたが、今年度の調査により、「寄付受け時の所有者の所得課税」が事業主体にとっても所有者にとっても推進のネックになることが分かった。公益法人が主体であったり、公共的な視点がある場合の「ランドバンク事業」については、地方公共団体による寄付受けの場合と同じように所有者側の税制優遇があれば、事業推進の一助になりうる。