

令和6年度
所有者不明土地等対策モデル事業
地域密着プラットフォーム「空き助ながた」による管理
不全地および敷地課題対策事業
報告書



令和7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. 地域密着型プラットフォーム「空き助ながた」の運営及び事業強化、新規事業検討	05
1) おさんぽ畑の横展開による収益安定化	05
2) 空き家・空き地管理支援サービス（草刈り・暫定整備など）の拡大・安定化	09
3) ツール作成（パンフレット等）による、情報発信収集の拡大	10
4) 空き家空き地地域連絡会の複数展開・横展開	10
5) 空き家空き地の情報共有ネットワークづくり（見学会等）	10
6. 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	13
1) 地区内空き地定点調査	13
2) 非接道敷地調査	13
3) 寄付や相続放棄物件のニーズ調査	14
4) モデル区画における「空き助ながた」の関わり・役割の調査	14
7. 法人化を念頭にした組織再編（組織のあり方含む）検討	16
1) 法人化を念頭にした組織と事業内容の見直し・整理	16
2) 法人化メリット・デメリットを比較検討	17
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、手付かずのまま密集市街地内に点在する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、高齢福祉の支援者や引き取り手・使い手につながるためのコーディネート機能を備え、空き家空き地の発生源から出口までを一貫してフォローアップする体制を整える。また同地域において行政・公社とともにランドバンク事業による敷地課題改善のシミュレーションを行い、その役割の一部を担うことで、現状の地域の荒廃感を押さえつつ、住環境整備による地域価値向上を目指す。

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。



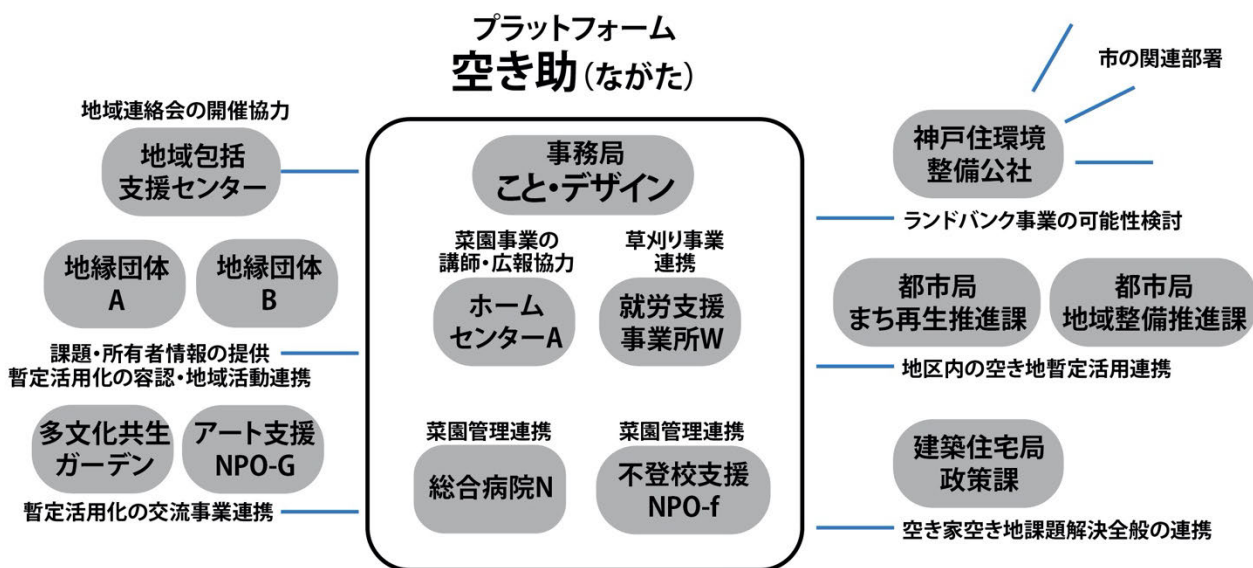
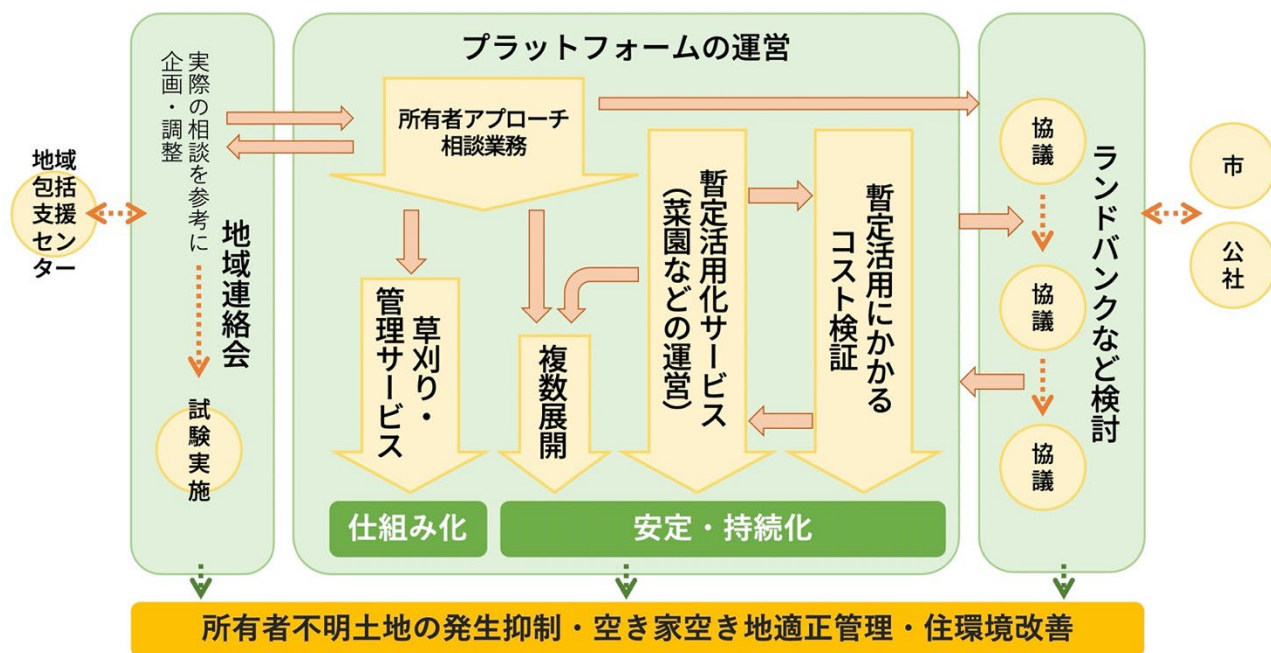
対象地域位置図



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。今年度菜園活用の複数展開などにより、運営の安定化・持続化を目指した。昨年度始めた、情報共有やコーディネーション機能を普遍化させるための「地域連絡会」は好評により今年度も包括支援センターと連携して試行した。ランドバンク事業の検討は、昨年度から神戸住環境整備公社（以下、公社）と連携して調査を始め、今年度、具体的な候補地の抽出・コーディネーションに加え、ケーススタディにより事業における空き助ながたの役割を明らかにした。



4. 業務の実施概要

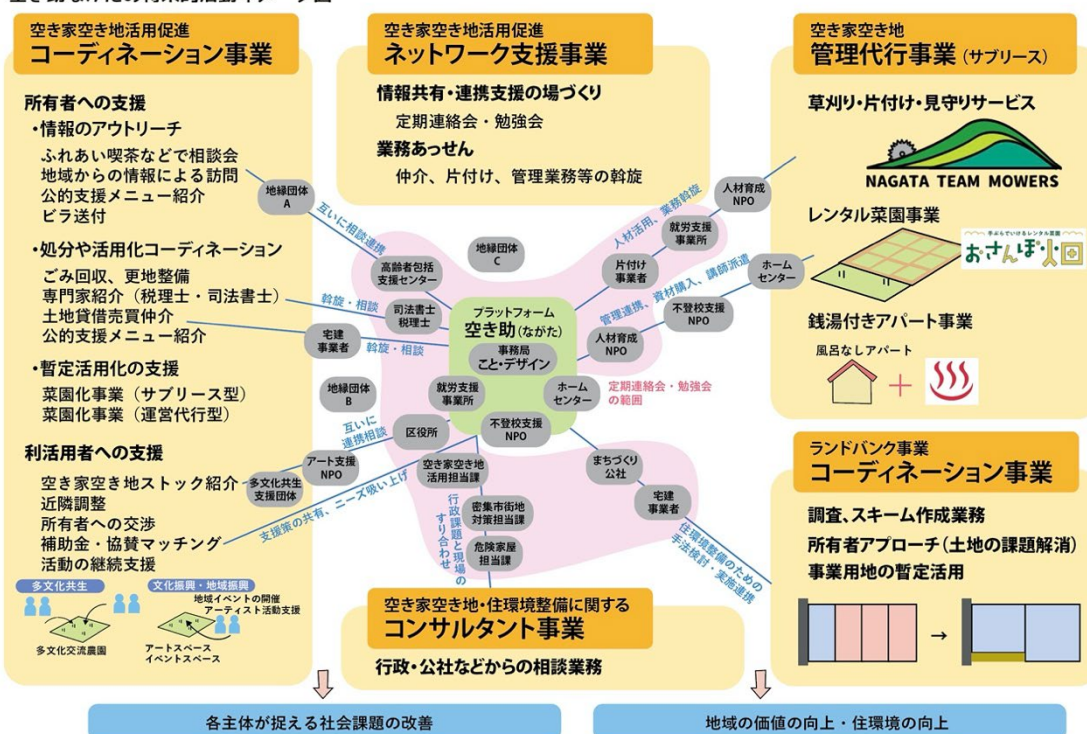
1. 「空き助ながた」による地域密着型プラットフォームの運営とその体制の整理・検証

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。

今年度は、こういった体制を今後も持続させていくため、以下の安定化・持続化・活動展開などの取り組みを行った。

- 1) おさんぼ畑の横展開による収益安定化
- 2) 空き家・空き地管理支援サービス（草刈り・暫定整備など）の拡大・安定化
- 3) ツール作成（パンフレット等）による、情報発信収集の拡大
- 4) 空き家空き地地域連絡会の複数展開・横展開
- 5) 空き家空き地の情報共有ネットワークづくり（見学会等）

空き助ながたの将来的活動イメージ図



2. 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。昨年度から新長田南部地区のランドバンク事業の調査を始めた公社と取り組みを棲み分けながら、以下の調査などを行った。

- 1) 地区内空き地定点調査
- 2) 非接道敷地調査
- 3) 寄付や相続放棄物件のニーズ調査
- 4) モデル区画における「空き助ながた」の関わり・役割の調査

3. 法人化を念頭にした組織再編(組織のあり方含む)検討

今後の自立運営のためにマッチング機能やランドバンク事業連携など公的事業の受託も可能とする組織へ昇華するため、以下の法人化を念頭にした組織再編に必要な調査を行う。

- 1) 法人化を念頭にした組織と事業内容の見直し・整理
- 2) 法人化メリット・デメリットを比較検討

5. 地域密着型プラットフォーム「空き助ながた」の運営及び事業強化、新規事業検討

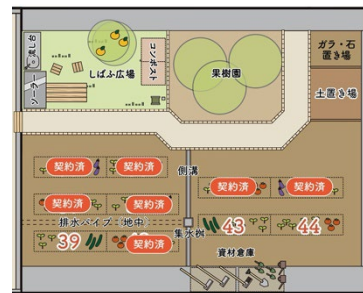
1) おさんぽ畑の横展開による収益安定化

< 3 拠点計 42 区画の拡張 >

・ R5. 4 月～垂水陸ノ町新エリア整備運用開始



10 区画拡張うち 7 区画利用

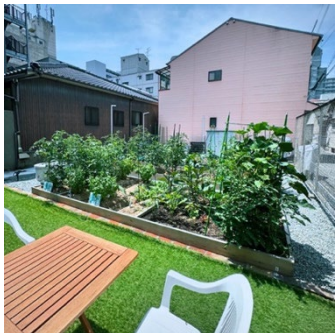


・ R5. 4 月～新長田腕塚町整備運用開始



18区画整備
うち 9 区画利用

・ R5. 4 月～新長田久保町整備運用開始

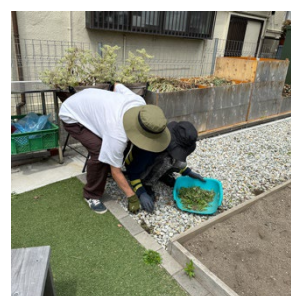


14 区画整備
うち 13 区画利用

< 管理コストの低減 | スケールメリットとルーティン化 >

	R4年度	R5年度	R6年度
拠点数 区画数	1 拠点 16	2 拠点 50	5 拠点 92
外注管理コスト	¥-370,000	¥-340,000	¥-310,000
角野自主コスト	¥-600,000	¥-500,000	¥-250,000

- ・ 拠点数が増えても必要な労力はそれほど上がらない
 - ・ 要領が掴め、1回の労力とコストが下がった
 - ・ 3年目になり、毎回角野が立ち会う必要がなくなった
- ※3 年目外注コストは、後述の堆肥づくり事業の立ち上げコストも含まれているので実際は、5 拠点で年間 12～18 万円で運営できる。
- ※自主コスト分は実際には支出が発生していないがこれが下がることで経営健全性が増す。



毎月こまめに管理することで作業が楽になり、要領も掴めたので、1 拠点あたり 3300 円／月とすることができた。

<事業の多角化 | 堆肥の生産～販売>

園内から出る野菜くずや草刈りサービスで発生する草木系廃棄物を焼却処分せずにリサイクルする堆肥づくりの事業実験を今年度から本格的にはじめた。

年間生産予定	1,120L
販売価格想定 500円/3L×370袋	¥180,000
立ち上げコスト	¥500,000
原価	¥180,000
焼却処分しなかった刈草・野菜くずの量	70kg
堆肥により再生産される野菜の量	ホウレンソウ換算1200kg
※原価のうち、管理コストは菜園管理コストに包含できる	
※こちらにも角野の労力コストは反映できていない。	
※堆肥化事業は、神戸市の環境負荷低減の補助金を活用	

この取り組み自体は、低炭素社会に一部貢献できるものの、しばらくは赤字が続くと思われる。

- ・菜園利用の広告宣伝
- ・地域内空き地の持続的管理体制（後述）

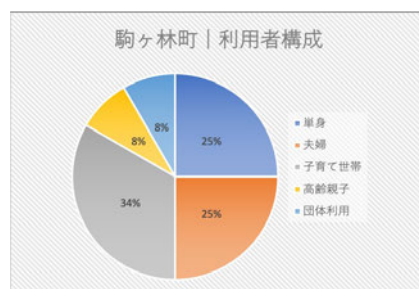
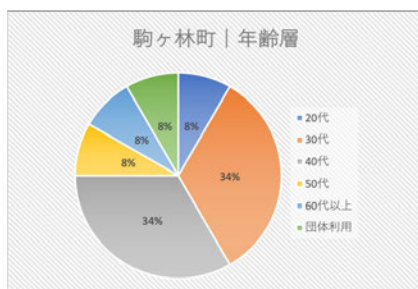
に寄与できるものとして、不採算であるが続けていく。



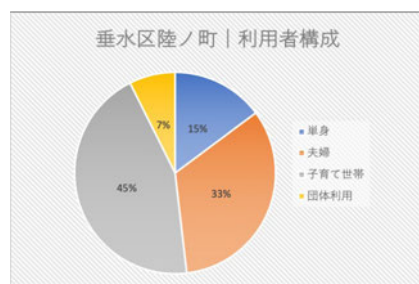
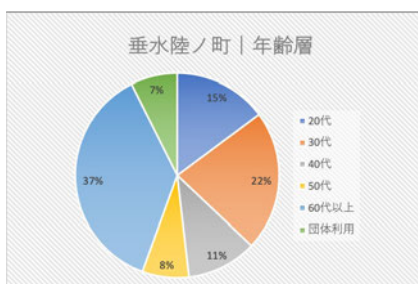
<おさんぽ畑 | 各菜園の利用状況（R7.2月末時点※年齢構成などはR6.9月時点）>

- ・利用率は約7割（収益が取れている区画の割合は約6割）64区画／全92区画
- ・全般に子育て世代の利用が多く、現役世代の利用が比較的多い。
- ・区画数を増やして、売上向上に努めるが、近年は利用率が下がっている。

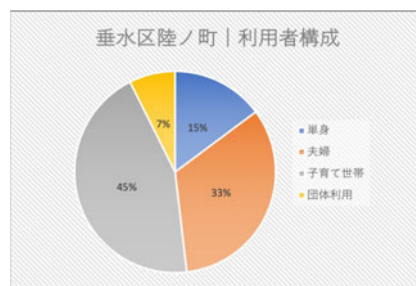
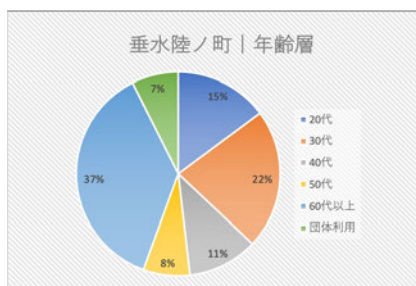
1 拠点目 | 駒ヶ林町 R4.4月開園 14区画利用（うち2区画は保育園へ無償提供）／全16区画



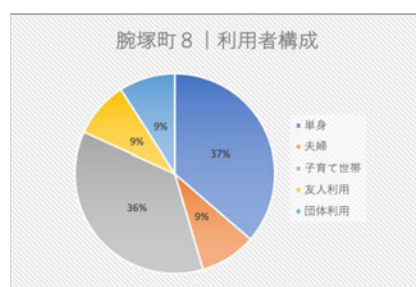
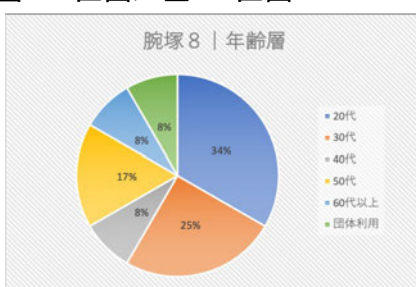
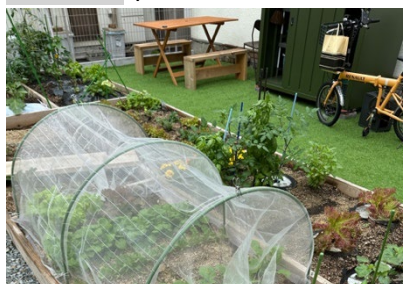
2 拠点目 | 垂水陸ノ町1 R5.4月開園 21区画利用（うち4区画はNPOへ無償提供）／全34区画



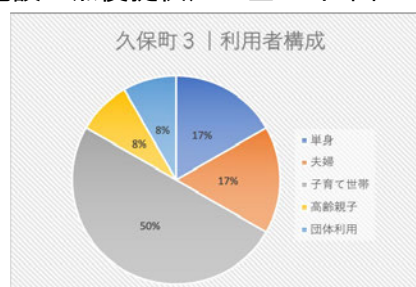
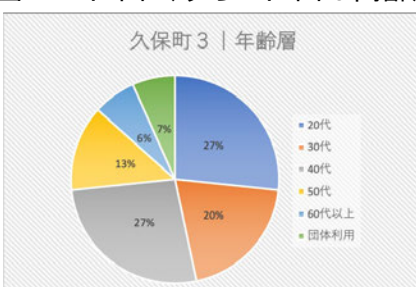
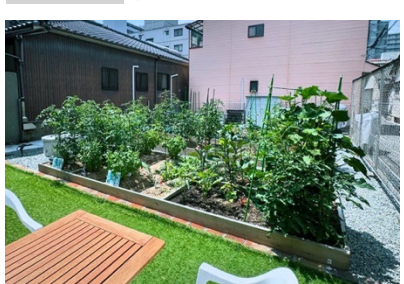
3 拠点目 | 垂水陸ノ町2 R6.4月開園 7区画／全10区画



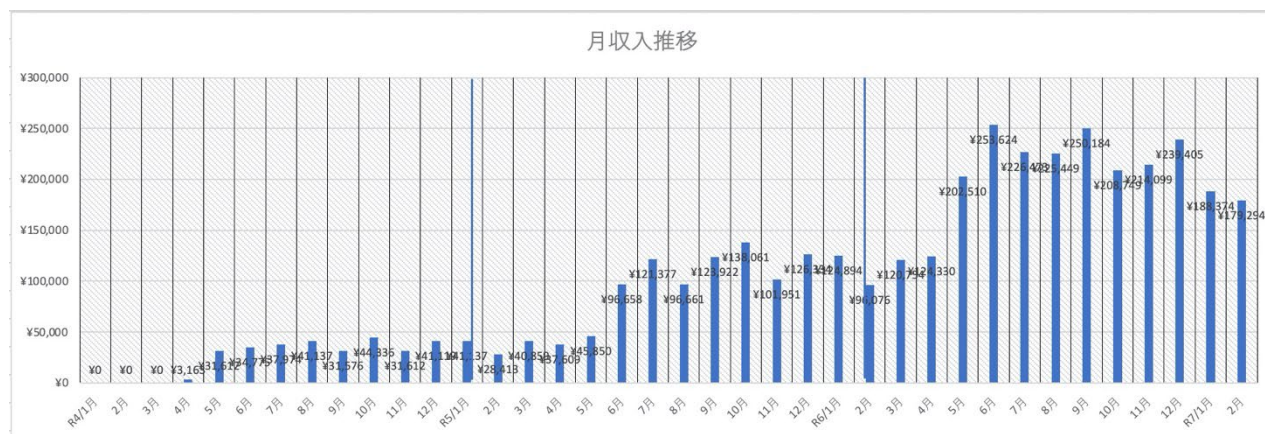
4 拠点目 | 腕塚町 R6.4月開園 9区画／全18区画



5 拠点目 | 久保町 R6.4月開園 13区画（うち1区画は高齢施設へ無償提供）／全14区画



利用・収入の推移 （開園ごとに利用が増えるが1年でやめる人も多く、やや右肩下がり）



<横展開による事業面の効果>

・年度ごとの損益実績値 ※()は全区画数

	R4年度 (16)	R5年度 (50)	R6年度 (92)
売上	¥400,000	¥1,200,000	¥2,400,000
インシャル支出	¥-1,350,000	¥-2,500,000	¥-3,300,000
補助(市)	¥1,000,000	¥2,000,000	¥2,000,000
ランニング支出	¥-370,000	¥-340,000	¥-310,000
損益	¥-320,000	¥360,000	¥790,000

・年度ごとに拠点が広がっているが、スケールメリットとルーティン化によって、ランニング支出が抑えられている。

今年度一気に3拠点拡大したので、
3年度目で当初計画の4年度目目標を達成している。
一方で、当初計画の5拠点目の目標は達成せず。

当初計画(R5年度報告書より)

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					¥-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	

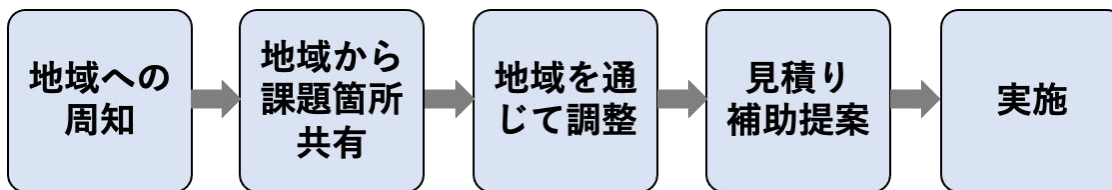
<収益安定化まとめ>

上記の通り、今年度の拠点拡大によって、当初見込んでいたスケールメリットは達成し、損益は当初計画より前倒しで増加している。一方で近年やや利用率が下がっており、これは一定の地域におけるニーズ上限に達した可能性もあるが、広報や魅力向上の工夫などで補える余地も残していると考えられる。ほぼ当初計画どおりに進行しており、3年目にして一定の安定化が望めた。今後はいかにコストを抑えた撤退ができるか、これらを健全な宅地としての利用促進に繋げられるかが課題となる。

2) 空き家・空き地管理支援サービス（草刈り・暫定整備など）の拡大・安定化

<草刈りサービスの受注>

①受注から実施の流れ



② 2 件の情報提供～見積り



A 地：見積り後→連絡なし。

- ・新築用地で購入も敷地が小さく一時断念以来そのままとなっているとの事
- ・見積り＋補助情報を提示し数度連絡をとるも不通となる。



B 地：見積り後→依頼・実施→公社寄付の検討へ

- ・母と権利共有。当地はほとんど見ていない。
- ・見積り＋市の空き地整備補助（個人型）を紹介
- ・上記を活用し、草刈り～草抑え整備までを実施
- ・当地の今後についても相談→公共に寄付したいとの事
- ・現在、公社と寄付受けなどについて協議中

③B 地：草刈り～草抑え整備の実施



- ・空き助ながたメンバーの障害者就労継続支援 B 型事業所 WAGOMU とともに実施。



・空き地整備補助個人型(草抑えなどの整備の 1/2 補助)
比較表

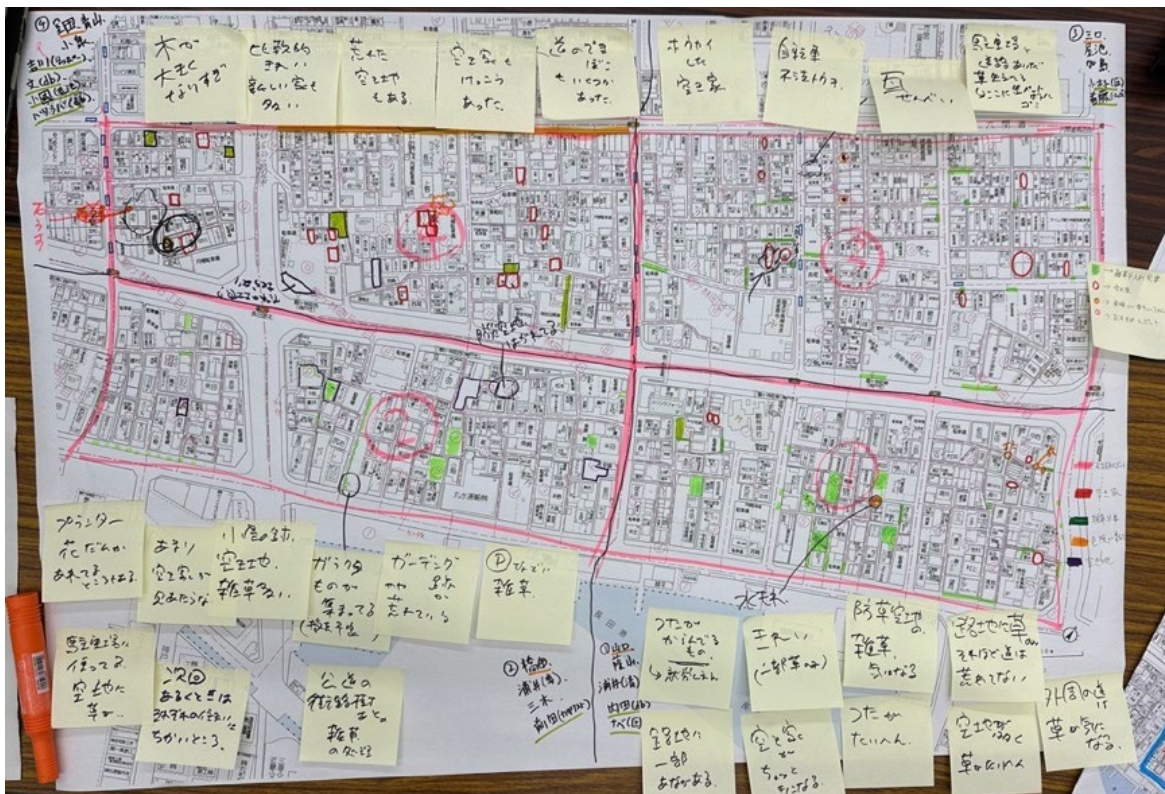
	団体利用型	個人整備型
補助率	補助対象経費の1分の1	補助対象経費の2分の1
上限額	次のいずれか低い額 ・ 100万円 ・ 空き地の面積(平方メートル)×9,000(円/平方メートル)+30万円	10万円

- ・毎年草刈りしなくて済むように、市の補助を利用して防草シート敷設までを実施
- ・今年度から新設された「空き地整備補助個人型」を活用。暫定維持に効果あり。

＜持続的な草刈り管理の仕組み（まちなかガーデンネットワーク）の検討＞

①11/7（木）9:00- 駒ヶ林まちづくり協議会 | 点検まち歩き

参加者：自治会、婦人会、地域事業者（建築士事務所、アート NPO、福祉事業者、空き助ながた）、長田区役所（計 22 名）



対象地域内の「駒ヶ林地区」において、まちづくり協議会主催の点検まち歩きが開催され、当団体も地域内事業者の一員として参加。その他地縁組織以外に、当地で事業を行うアート NPO や福祉事業者（空き助ながたメンバー）も参加した。

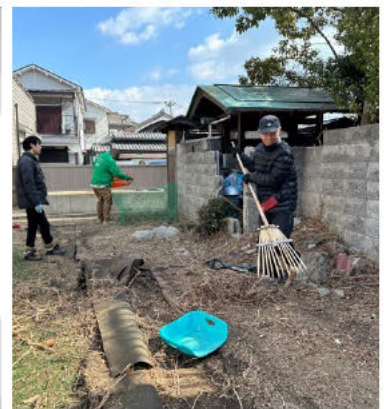
点検内容は、公・民管理不全、危険箇所、空き家・空き地の状況。3グループでのまち歩き後に地図上に状況を取りまとめた。

ここでは、下記4点の視点が共有された

- イ) 公共用地は、管理者に情報共有して対応
- ロ) 民地については、空き助ながた等の活動を通じて、所有者啓発～改善へ
- ハ) 自治会などで管理する「防災空地」については、担い手の高齢化から今後に向けた対策が必要。
- ニ) 空き地をガーデン化して適正管理をする、まちなかガーデンを運営する団体が育ってきている

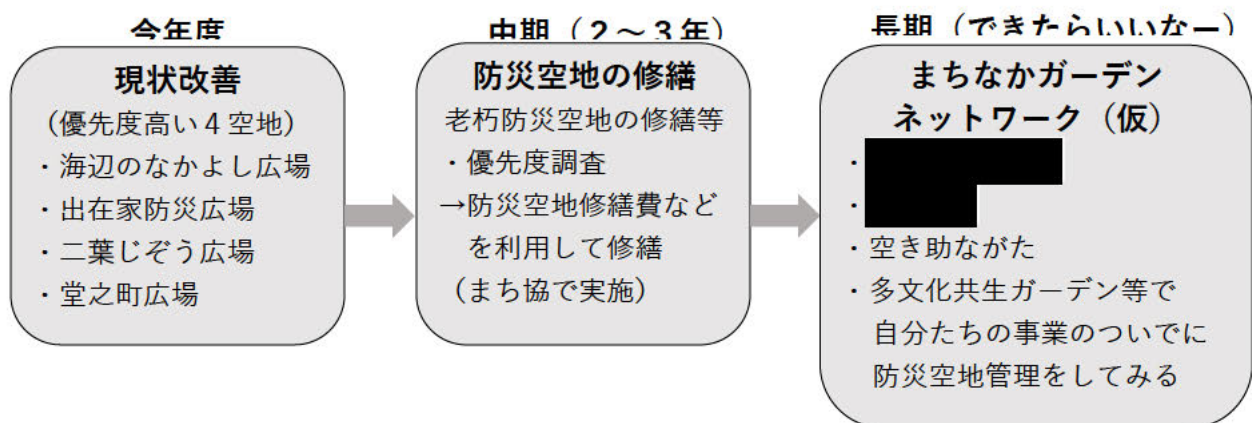
②まち歩き参加者有志で、暫定チーム「駒ヶ林調査隊」を結成～防災空地の現状改善

上記ハ) の視点を支援するため、まち歩き参加者のうちの有志が数度検討を重ね、おためしで、防災空地の暫定的現状改善を提案実施した。メンバーは「空き助ながた」とそのメンバーの福祉事業所の母体会社「XXXXXXXXXX」、地区内のアート NPO 率いる「XXXXXXXXXX」（地域の魅力を伝える任意団体）これらにまちづくり協議会のメンバーを加え、2/17. 19 の2日にわたり、防災空地の草刈り～防草シート敷設をおこなった。



③持続的な草刈り管理の仕組み（まちなかガーデンネットワーク）の検討へ

これまでの経過を通して「空き助ながた」より、地区内の持続的な草刈り管理体制の案を作成。



現在、有志メンバーと体制を検討中。途中経過はまちづくり協議会にも提案し、情報共有しながら進めている。

3) ツール作成（パンフレット等）による、情報発信収集の拡大

これまで、行政や研究者向けの事業説明資料をつくり説明をしていたものの、自治会などの地域団体や空き家空き地に困る当事者向けのパンフレットのようなものが存在していなかった。今後より活動を広げ、当事者への情報発信や地域からの情報収集を図るためのツールを作成した。

空き助ながたは

個人の土地の問題、空き家の問題を解消し、魅力的で快適な地域環境維持をサポートする非営利団体です。

活動内容

①管理に困る空き家・空き地の活用化

- 適切な使い手へのマッチング
- レンタル菜園の運営
- 解体や整備費補助の調整

などを行い、課題となっている空き家・空き地を魅力ある場へ転換しています。



おさんぽ畑



ジョブスペースラボ

②空き家・空き地の管理サービス

- 定期点検や草刈りサービス
- 草抑えシートなど整備サービス

等、活用はしないけど、地域に迷惑をかけないための現状維持を支援します。



③地域連絡会の開催

自治会・民生委員や地域の医療介護事業者とともに、空き家空き地の地域課題をネットワークの力で解決できるよう、勉強会・情報交換を行っています。

④空き家・空き地個別相談

何から手を付けていいかわからない、というところから、解決まで伴走支援します。自治会等からの相談も受けています。

⑤民間型空き家バンクの運営

一般市場や公的な空き家バンクでは難しいマッチングの機会をつくります。



Instagram



参画メンバー



一級建築士事務所こと・デザイン

連携体制

駒ヶ林まちづくり協議会、信用夢まちづくり協議会、新長田あんしんすこやかセンター、神戸市建築住宅局政策課、神戸住環境整備公社、国土交通省

問合せ先

空き助ながた 事務局 TEL :

担当：角野（ことデザイン内）

4) 空き家空き地地域連絡会の複数展開・横展開

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、昨年度から「空き家空き地地域連絡会」を試験的に実施している。昨年度、地域住民等から大変好評だったため、今年度も実施した。

なお、この連絡会は、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を活用している。「地域ケア会議」は高齢者地域包括支援センターを中心に民生委員をはじめ、医療や介護など、空き家の発生源と近い現場での支援者がここには顔を連ねている。厚生労働省主導のもと、全国どこでも概ね中学校区単位で実施されているもので、彼らと空き家空き地関連の専門家が現場レベルでつながることは空き家空き地対策や所有者不明土地の抑制に有効であり、全国的に再現性が高い。

①実施概要

日時：令和6年11月27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

テーマ：おひとりさまのエンディングプランどうする？ | 身寄りなし者や相続放棄の問題

プログラム：1. 死後事務委任について

2. エンディングプランサポート窓口について

3. もしおひとりさまがなくなったら

4. リバースモーゲージ、リースバックの概要

5. グループワーク | おひとりさまの死後に備えてそれぞれの立場でできること

参加人数：42名



「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・ケアマネジャー・司法書士などの専門家、行政の高齢・障害支援部署の参加が予定されている。昨年度からは「空き家・空き地」の課題解決にもつなげていくため「空き助ながた」をはじめ、宅建士や市の空き家対策部署も参加した。今年度は、近年地域で関心のある「身寄りなし者への対応」をテーマに掲げていることから、身元保証事業者や市の葬祭支援担当課もメンバーに加え実施した。

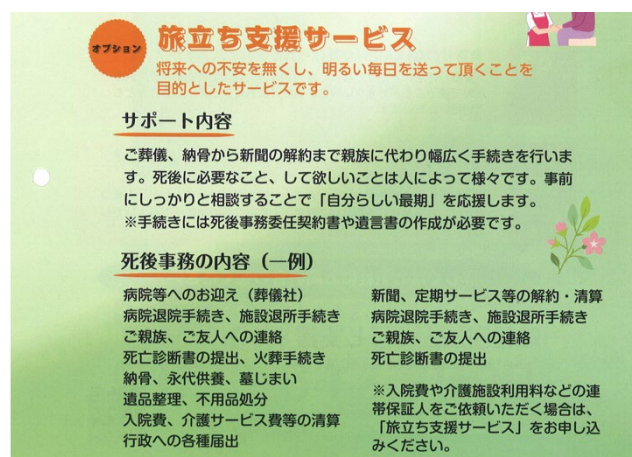
地域	民生委員
	自治会
	老人会
	総合病院
	歯科医
	薬局
	リハビリ事業者
	ケアマネージャー
	デイサービス
	サ高住事業者
高齢者生協	
専門家	司法書士
	弁護士
	片付け事業者
公共 (行政・公益法人)	長田区保健センター
	長田区医療介護サポートセンター
	長田区社会福祉協議会
	新長田障がい者支援センター
	新長田あんしんすこやかセンター
	西代あんしんすこやかセンター
	長田警察署
長田消防署	

空き助ながた
土地管理会社
居住支援法人
宅建士
身元保証事業者（R6年度初参加）
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）
神戸市環境整備公社（住環境整備）
エンディング・プランサポート窓口（斎園管理課）

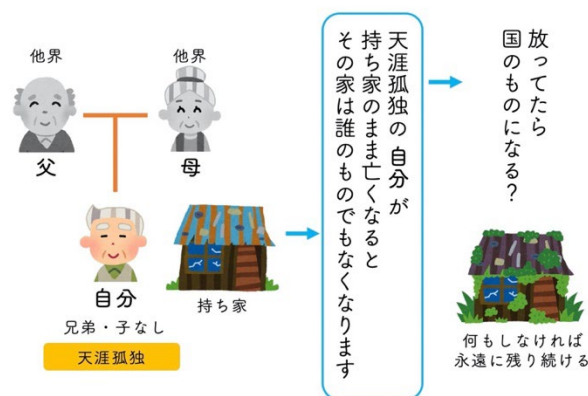
i) 死後事務委任について

新長田地域を拠点に身元保証サービスなどの「おひとりさま支援」を行っている「XXXXXXXXXX」をお呼びし、事業の一つである「旅立ち支援サービス」を紹介いただいた。納骨・遺品整理・行政手続きなど事前に死後事務を委任するサービスで、医療介護事業者はもちろん、空き家空き地対策を行う立場にとっても重要な視点で、特に天涯孤独者の死後の「相続人不存在」状態を抑制する一手となりうる。

「身寄りなし」の方を対象に生前に葬儀や納骨手続きを葬祭事業者と契約することを支援する窓口について担当者から紹介。こちらも対象者の課題と当会議の課題意識が一致する可能性があり、今後の連携が期待される。



もし自分「おひとりさま」が亡くなったら？



iii) もしおひとりさまが亡くなったら？

iv) リバースモーゲージ, リースバックの概要

「空き助ながた」からは大前提として「天涯孤独者」の死後や「相続放棄」後の空き家や空き地は以後どうなるかを紹介。一般には漠然と「国のものになる」と感じている者も大変多く、直ちに自動的にそうはならない、ということを説明。こういったものは地域課題に発展することから、当事者へ「死後事務委任」や「リースバック」などを活用した生前対応を促していくよう、参加者である「医療介護事業者＝空き家発生源に近い方々」へ案内した。

v) グループワーク

前述の話題提供の後、天涯孤独のある男性をモデルケースに、その方が「亡くなったあとに起こる困りごと」、「それまでにそれぞれの立場でできること」をグループで議論する時間をとった。

＜グループワークの代表的な意見＞

- ・ 互いの専門領域の垣根を越えて支える必要あり(病院)
- ・ 入院入所は情報集約のチャンス。その後の情報連携が肝(病院)
- ・ 生前にその人に関わる専門職や近隣が情報共有することが大事(民生委員)
- ・ 死後、地域にかかる迷惑を本人が想像できるよう支援する(すまいるねっと)
- ・ 信頼できる関係性の中で情報と支援のバトンリレーを行う(民生委員)
- ・ つながり拒否する人もいるが、こつこつ関わり合う(区社協)
- ・ 各メンバーが提供できるサービスに互いにみんなで必要な人に導いていく

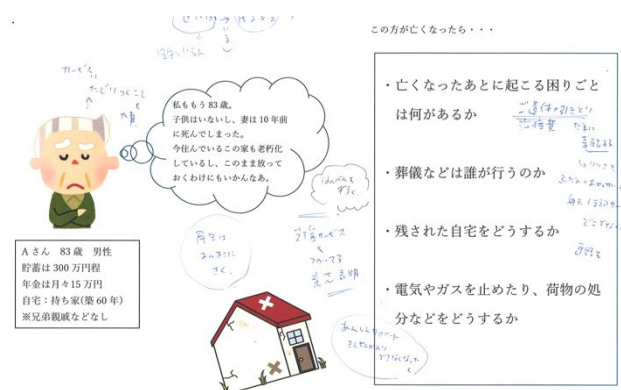


生前中の自宅処分大事・・・でも

他に住むところはない／今のところに住み続けたい



新長田ではリースバックのほうが現実的?? まだまだ怪しいものもある



④まとめ

地域ケア会議では、空き家空き地問題も高齢者問題や地域ケアに密接に関わる事。民生委員・医療介護事業者がこの課題を認識し、不動産事業者や司法書士、空き家相談セッションにいかに関係をつないでいくか。が重要となった。

参加者の大多数の意見として、支援者どうしの顔の見える関係が今後のスムーズな支援につながるの
で、今後も頻繁に続けていくことが大事となった。

5) 空き家空き地の＜引き取り手・使い手＞につながるネットワークづくり（見学会等）

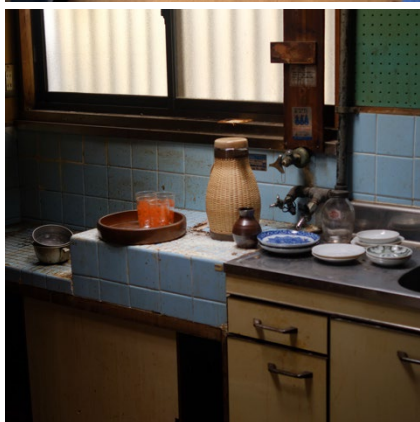
これまでの取り組みの中で、空き家空き地の所有者からの相談も多くなり、これらを＜引き取り手・使い手＞つないでいく仕組みの必要性も出てきた。今後の事業化を念頭にいくつかの実験的な取り組みを検討した。以下にその内容を記す。

①空き家モデルルーム（内覧会）

日程：令和7年3月1日・2日

来訪者：約20名

- ・古道具雑貨店と連携し、家具・雑貨をレンタル、展示。
- ・市の空き家イノベーション物件公開イベントに合わせ、実施。
- ・当物件以外に、活用者を探している空き家空き地情報をとりまとめ展示
- ・空き家さがしシート（どんな空き家をさがしているかを把握する）を作成、3名が記入。



②民間型空き家バンク「空き助」ベータ版 仮作成

今年度、相談物件をどのように＜引き取り手・使い手＞に繋いでいくかを以下の視点をポイントに継続的に検討してきた。

- ・改修前の自分で手を加えられる物件希望者が増えている
- ・一般市場には上記はなかなか掲載されない
- ・市が運営するバンクは、居宅や事業用には利用できない
- ・登録、課金しないと見られないシステムはハードルが高い（利用率が低くなる）
- ・できるだけオープンで手軽に情報共有できる仕組みを目指す。

以上の視点から、Instagramによる完全フリー（無料）の民間型空き家バンクを構想。

マネタイズについては、そもそも、所有者支援や地域の住環境改善を目指す非営利団体を想定しているため、このシステムも寄付で賄うことを検討。（イメージはウィキペディア）

ただし、情報公開だけであれば、寄付レベルでも運営できそうだが、活用希望者からの問合せや内覧希望に対応するにはコストが見合わない可能性があるため、内覧については課金性にすることも検討する。

また、個人間の契約でのトラブルも見越した、仲介業者の介在をどのようにするか等、まだまだ検討の余地は多く残されている。

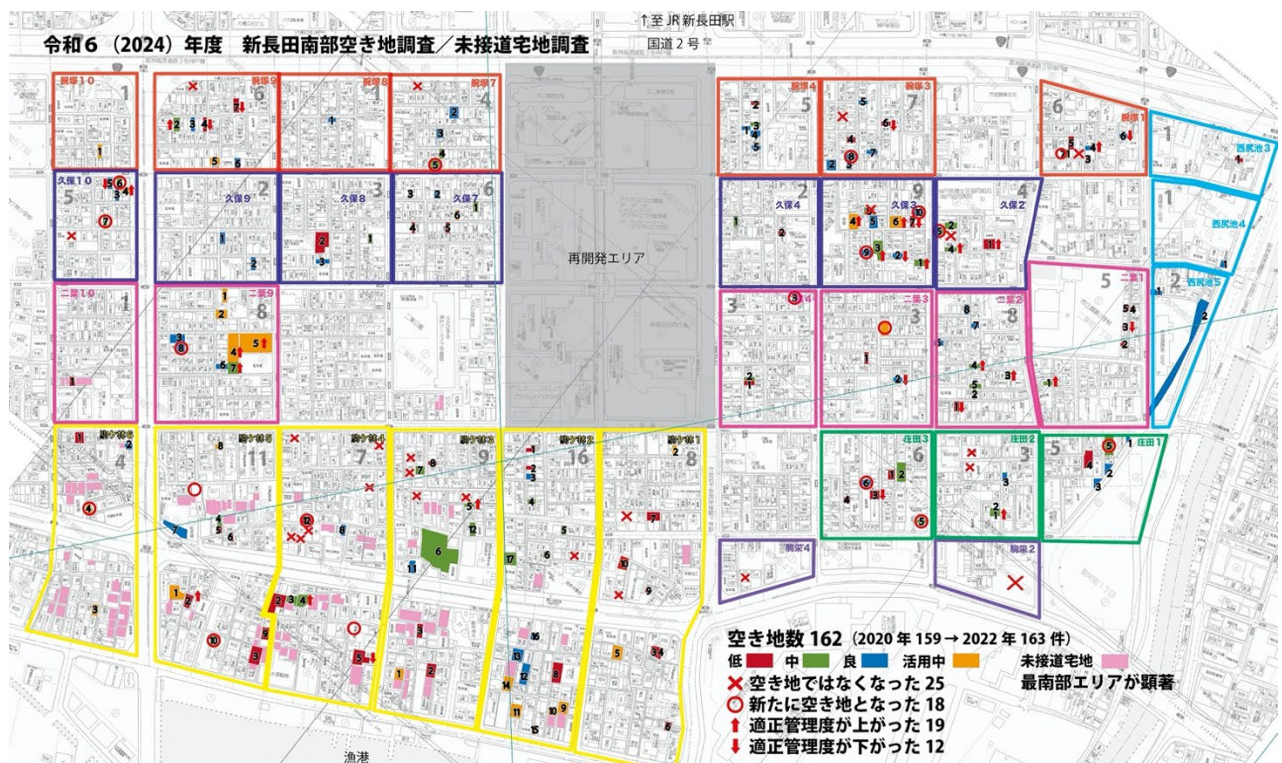


6. 対象地区内におけるランドバンク事業などを含む敷地課題に対する検討

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) 地区内空き地定点調査

2) 未接道敷地調査



- ・ 空き地は、この4年間で約160箇所という数字はあまり変わらない。
- ・ 空き地でなくなった理由は、建物が建築された事によることが多い。
- ・ 新たに空き地となった理由は、建築などの開発準備をしているところが多い。
- ・ 適正管理度が良くなった箇所が悪くなった箇所の数を超えている。
- ・ 未接道敷地は、駒ヶ林地区に集積し、南部に行けば行くほど多い。

3) 寄付や相続放棄物件のニーズ調査



<寄付相談案件 | 久保町3>

- ・草刈りサービス実施によって、出会った案件
- ・狭小で使い道がなく、できれば公共に寄付したい
- ・市の寄付受け制度や公社のランドバンク事業を紹介
→いちど公社で、ランドバンク事業の余地があるか
検討してみることに。(後述のケーススタディへ)

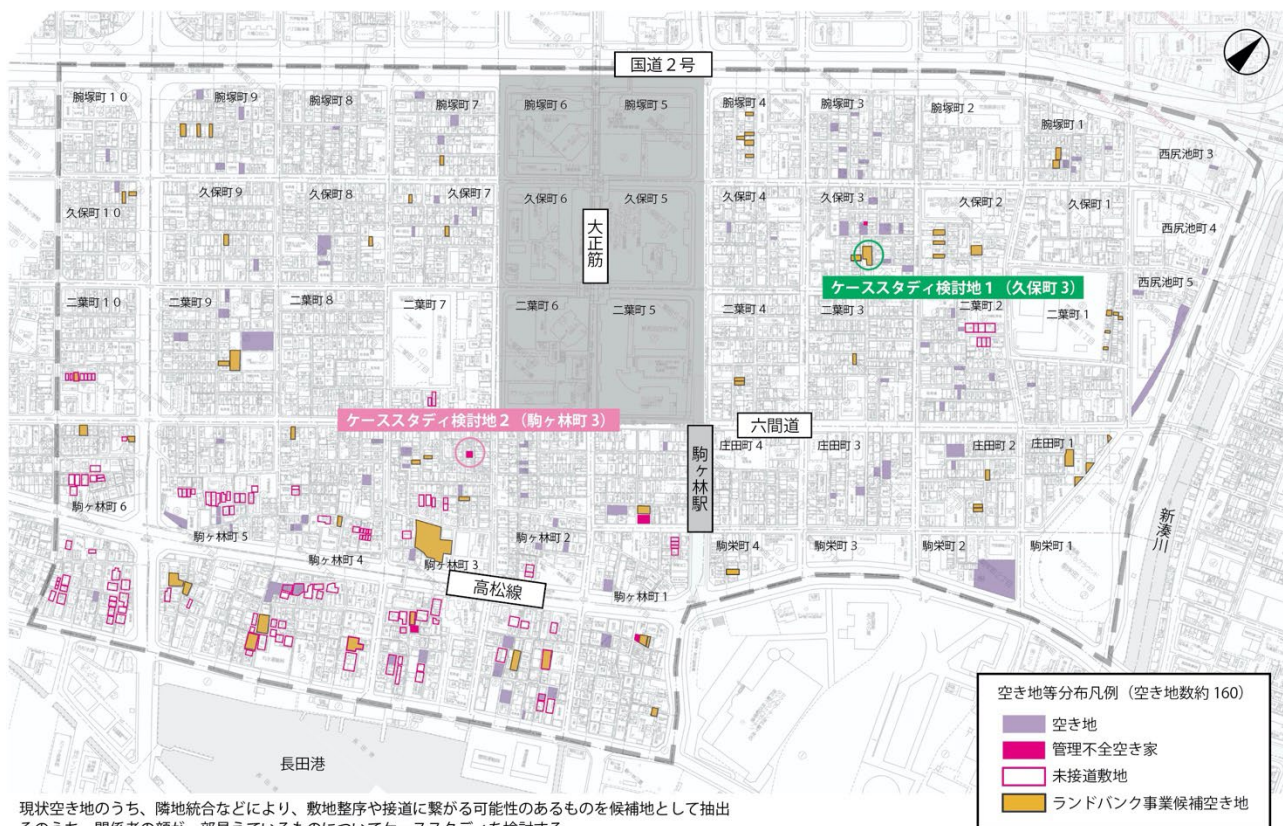


<相続放棄案件 | 駒ヶ林町3>

- ・あんしんすこやかセンター経由で民生委員から相談
- ・すでに相続放棄された物件で、縦もが崩壊を始めている
- ・今年度、市による財産清算人申し立ての検討スタート
→公社でのランドバンク事業にからめないか検討中。
(後述のケーススタディへ)

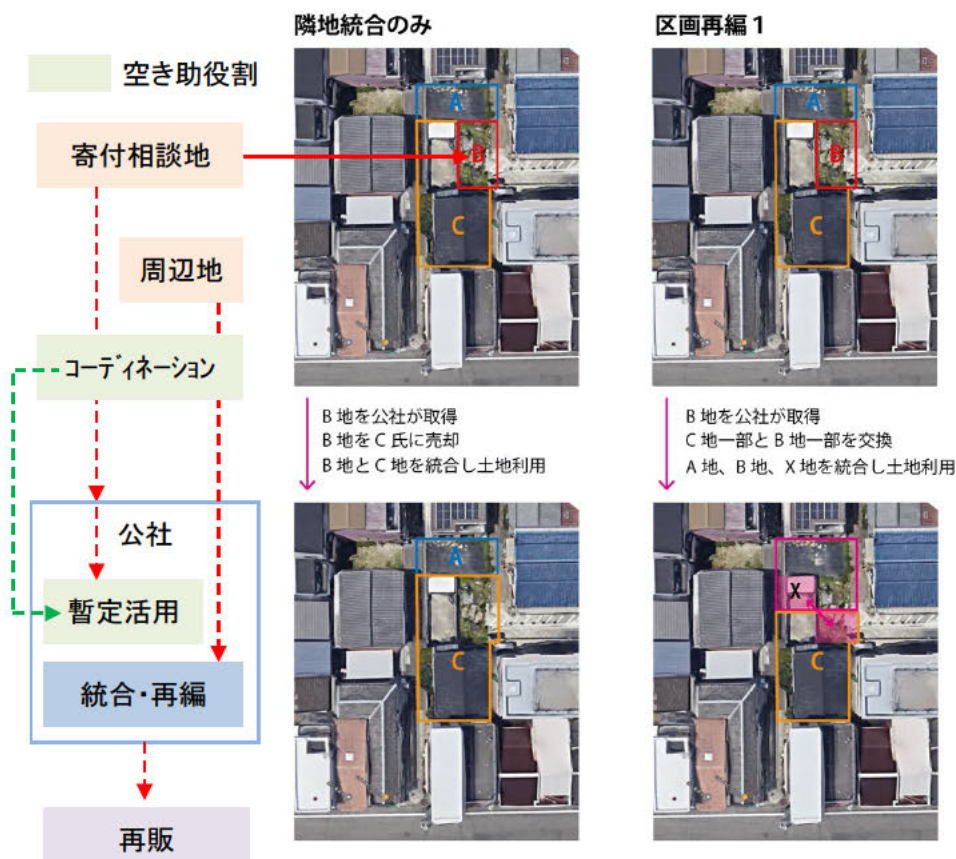
4) モデル区画 (シミュレーション) における「空き助ながた」の関わり・役割の調査

① ランドバンク事業候補地とモデル区画の抽出

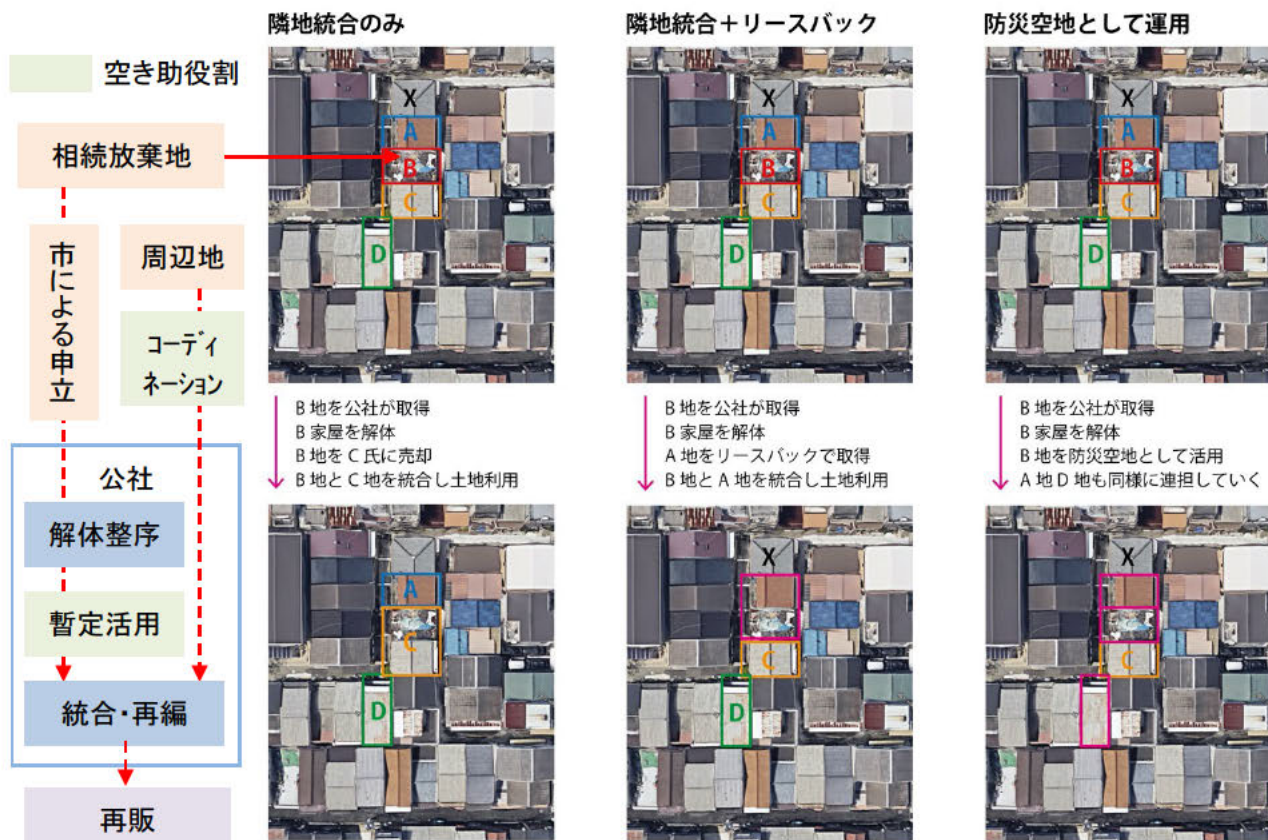


②モデル区画におけるケーススタディ

<ケーススタディ①（久保町3）>



<ケーススタディ②（駒ヶ林町3）>

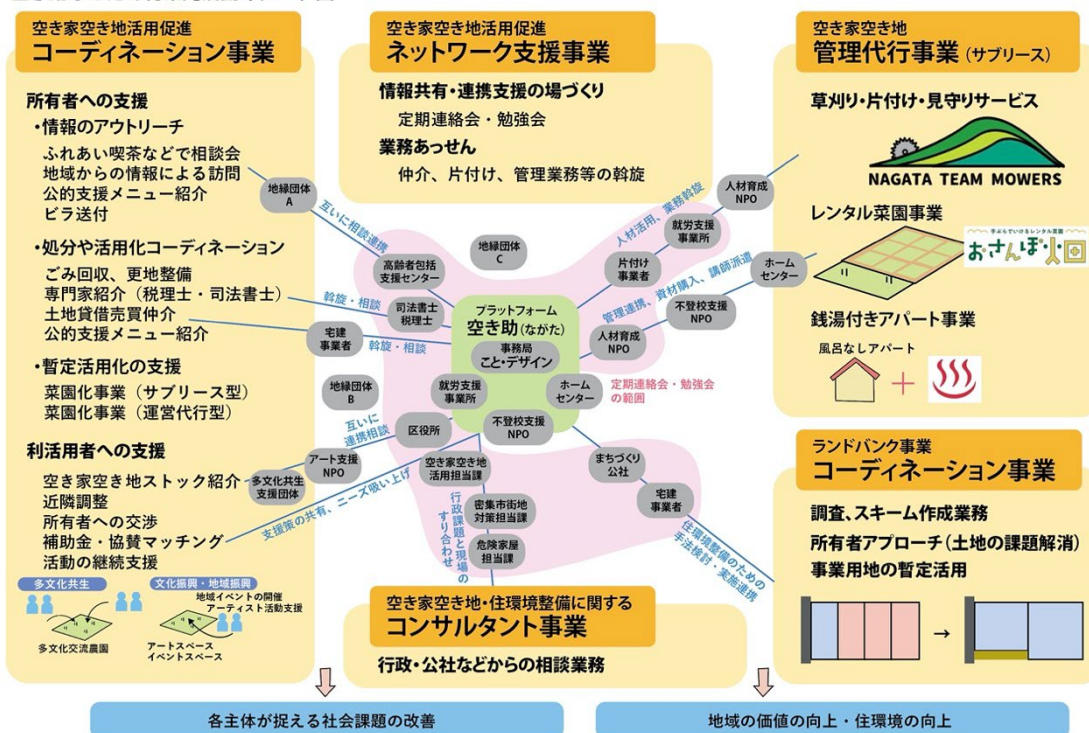


7. 法人化を念頭にした組織再編(組織のあり方含む)検討

1) 法人化を念頭にした組織と事業内容の見直し・整理

空き助ながたの事業のうち、どのように努力しようとも非営利の域を出ない事業とそうでないものが混在している。非営利な性質の事業をとりまとめ非営利法人として運営することも継続性の点で検討の余地があるとし、今後の法人化を念頭に以下のように事業を整理した。

空き助ながたの将来的活動イメージ図



事業	非営利法人で運営	営利法人 (こと・デザイン) で運営
空き家空き地活用促進コーディネーション事業	○	
空き家空き地活用促進ネットワーク支援事業	○	
空き家空き地管理代行業業(草刈り・菜園)	○	
コンサルタント事業		○
ランドバンク事業コーディネーション事業		○

2) 法人化メリット・デメリットを比較検討

検討のために、市内の NPO 法人中間支援団体 C に空き助ながたに適した法人形態とそのメリット・デメリットを、税理士 N に非営利型法人の税優遇などについて、相談した。比較表は NPO 法人中間支援団体 C との相談時に提供されたものである。

法人格による比較表

法人名	特定非営利活動法人 (通称:NPO法人)	一般社団法人		労働者協同組合 (略称はワーコレ、労協)
		非営利型	一般型	
根拠法	特定非営利活動促進法 (通称:NPO法)	一般社団法人及び一般財団法人に関する法律 (通称:一般法人法)		労働者協同組合法(令和2年法律 第78号)
性格	非営利	非営利		非営利
目的事業	特定非営利活動(20分野)	目的や事業に制約はない(公益・共益・収益事業も可)		持続可能で活力ある地域社会の 実現に資する事業(労働者派遣事業 以外の事業であれば可)
設立方法	行政庁による許認可を必要とする 認証主義 所轄庁の認証後に登記して設立 (認証までに縦覧期間が必要)	行政庁による許認可 等を必要とせず、法律 に定めた要件を満たし、 登記をすれば法人格が付与される 準則主義 公証人役場での定款 (非営利性が徹底した定款) 認証後に登記して設立	行政庁による許認可 等を必要とせず、法律 に定めた要件を満たし、 登記をすれば法人格が付与される 準則主義 公証人役場での定款 認証後に登記して設立	行政庁による許認可等を必要とせず、 法律に定めた要件を満たし、 登記をすれば法人格が付与される 準則主義 登記後2週間以内に、行政庁へ組合 成立の届出 3年の期限でNPO法人からの変更 手続きが可能。
設立要件	社員10人以上(常時)	社員2人以上		3人以上の発起人が揃えば設立可能
議決権	1社員1票 (社員とは総会の表決権を持つ会員の こと。)	1社員1票 (社員とは総会の表決権を持つ会員の こと。)		出資額にかかわらず、組合員は平等に 1人1票の議決権と選挙権。
最高議決機関	社員総会	社員総会		総会(組合員全員)
役員	理事3人以上 監事1人以上	理事3人以上 理事会・監事の設置任意 (理事会設置は監事必須)	理事1人以上 理事会・監事の設置任意 (理事会設置は監事必須)	理事3人以上 監事1人以上
代表権	理事	理事		理事
主な資金調達方法	会費、寄付、補助金、事業収入など	会費、寄付、補助金、事業収入など 出資金制度、資本金制度はないが、 基金を作ること可能。		組合員による出資と事業収入、 補助金など
余剰金の扱い	剰余金の分配はできない	剰余金の分配はできない		従事分量配当 配当を行う場合、出資額に応じて ではなく、組合の事業に従事した 分量に応じて行う。
税制等	収益事業課税 市税・県税の減免制度あり	収益事業課税 市税のみ減免制度あり	全所得課税	全所得課税(法人税法上は普通法人の 位置づけ) (特定労働者組合は収益事業課税)
法定設立費用	無料	11万円(法務局と公証人役場)		無料
雇用関係	従業員は労働基準法、最低賃金法、 労働組合法などの法令による労働者 として保護される。	従業員は労働基準法、最低賃金法、労働組 合法などの法令による労働者として保護 される。		組合員は労働基準法、最低賃金法、 労働組合法などの法令による労働者 として保護される。
報告義務	毎年度、事業報告書等を所轄庁に提出 役員変更、定款変更なども所轄庁 への報告義務がある	監督所轄庁はない。法務局への変更登記のみ		毎年度、決算関係書類などを提出する 必要があるなど、都道府県知事による 監督を受ける。 兵庫県の場合は産業労働部
その他				(基本原則) (1)組合員が出資すること (2)その事業を行うに当たり組合員 の意見が適切に反映されること (3)組合員が組合の行う事業に従事 すること

<NPO 法人中間支援団体との相談>

- ・ 空き助ながたの事業内容は NPO 法人の活動として十分認められる可能性あり
- ・ 一般社団法人（非営利型）も減免制度があり、検討に入れても良い
- ・ NPO 法人のメリット：非営利法人として一般に認知されている。税の減免幅が大きい。

デメリット：常時社員が 10 人以上、毎年の事業報告など、設立と運営のハードルが高い

- ・ 一社（非営利型）のメリット：報告義務がなく運営事務コストが低く、税の減免もある
デメリット：法人形態の認知度が低い、設立コストがかかる

＜税理士との相談＞

- ・ いずれの法人形態にせよ、収益事業にあたれば課税対象になる
- ・ 会費でも対価を伴うもの（例えば、菜園の会費）は収益事業として課税対象
- ・ 非課税と認められる収益源は意外と少ない（対価性のない寄付金は非課税となりうる）
- ・ 新たに法人を設立した場合は、法人ごとに確定申告が必要でコストもかかる

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を支える収益事業の定型化、新規事業検討、情報発信ツールを得た

昨年度検討したおさんぼ畑の複数展開の事業計画を実行することができ、草刈りサービスの受注もいくつもあった。いくつかの課題が残るものの収益事業としての一定の定型化が見られた。また、堆肥の商品化や使い手につなげるための見学会や民間型空き家バンクなど新規事業の検討も行うことができた。これら空き助ながたの取り組みを一覧で紹介できる情報発信ツール（パンフレット）も作成し、今後も継続的にプラットフォームを運営するための取り組みを積めた。

②空き家空き地地域連絡会の継続で土地問題に関心のある地域に育ってきている

昨年度、試験的にはじめた地域連絡会であるが、今年度は特に地域住民や医療介護事業者から、空き家空き地に対する主体的な課題意識が高まっていることを感じた。また、参加した宅建事業者からこのような定期的に顔を合わせる機会は必要との声もあり、市の空き家空き地対策担当課からの参加者も高齢者支援の現場と空き家空き地対策がつながることの意義を声にいただいた。開催にあたっては、テーマに応じて招聘する事業者や行政窓口を調べる機会にもなり、連携の幅が回を増すごとに広がっている。高齢問題に強い地域は、地域の事業者や支援者などが課題意識を共有し、それぞれの立場で連携しながら物事を解決している。土地問題にも同じことが言え、課題意識の共有化や連携を図る地域連絡会の継続は土地問題解決や所有者不明土地の抑制につながりえることを感じた。

③ランドバンク事業を進めていくための基礎調査、具体的なケーススタディができた

今年度新たに調査した未接道敷地調査では、個別の敷地では建築条件や住環境の改善を図ることが難しいが、いくつかの土地を区画再編することで、それら課題が解決できるいくつかの候補地を見出すことができた。また、草刈りサービスを受けた土地所有者からの公共への寄附申出や民生委員からの相続放棄案件の相談など、プラットフォームの運営から具体的なケーススタディにもつながった。これは、個別の土地問題支援から地域の住環境改善までを射程に入れた当取り組みの特徴でもある。

これらは今後、市や公社などと連携してランドバンク事業を行ううえで、有用な成果となった。

9. 今後の取り組みについて

1) 個人の土地問題を地域の住環境改善につなげるコミュニティ・ランド・トラストの可能性を探る

空き助ながたの個別の土地問題支援から地域の住環境改善～価値向上までを射程に入れた取り組みは、歴然とした規模の差を認めつつもアメリカの各地において、管理不全地を地域環境改善につなげる非営利団体コミュニティ・アンド・トラスト（以下、CLT）の視点に近い。ランドバンク（アメリカ）はやや公的で法的根拠もあるが、前者は地域住民等が主体的に組織し運営しているという。ランドバンクと CLT の役割の違いを研究し、公共と連携・役割分担した課題解決の可能性を探りたい。

2) 空き家（空き地）予備軍、相続人不存在・相続放棄の抑制、寄付の受け皿への対応強化

今年度、相続放棄や天涯孤独者死後の相続人不存在地の相談対応をいくつか行った。また一方でそうなる前に寄付を申し出る者の相談も行った。相続人不存在となった場合、解決までのコストは凄まじくそうなる前に手を打つ支援が必要だが、公共による寄付受けのハードルも高く、スムーズには進まないこともわかった。こういった対策はなるべく上流で取り組む必要があり、市の空き家空き地対策でも対象となっていない空き家予備軍への対応に加え、リースバックや寄付受けがより身近になるようなサービス・受け皿も求められる。

3) 民間型空き家空き地バンクの運営

相談対象となる空き家や空き地のほとんどは所有者の経済状況から、予め測量やリフォームなどに費用をかけられず、一般市場につなげられにくい。一方で整序されていなくても価格が安い物件や、自分で手を加えられる物件を望む希望者は増えている。こういった事へ対応するため市が運営するバンクもあるが、神戸市では居宅や事業用には利用できないという点で利用が制限されている。今年度プラットフォームの新規事業として、できるだけオープンで手軽なインスタグラム型の民間型バンクを構想したが、労力とコスト、マネタイズ、法的な課題整理などをクリアして実装できるよう進めたい。

4) まちなかガーデンネットワークの検討実施

今年度、対象地域内の1地区である駒ヶ林地区において、点検まち歩きをきっかけに有志での草刈り隊が結成され実施された。これは点検の結果「まちなか防災空地」の管理体制の課題が浮き彫りになった点に対してうまれた視点である。公共地の管理不全は地域から管理者に対する情報提供で対応し、民地は空き助ながた等の活動を通じて啓発・改善へつなげる術が考えられるが、「まちなか防災空地」の管理者は自治会などの地域団体となっており彼ら自身での解決が必要である。しかし、自治会が高齢化し、近年管理の行き届かない「まちなか防災空地」が散見されている。一方で、空き地をガーデン化して適正管理する、まちなかガーデン運営者が多文化共生ガーデンやおさんぽ畑をはじめとし、地域で育ってきている。現在、有志の草刈り隊やまちなかガーデン運営者により「まちなか防災空地」の管理を手助けするネットワークを提案している。来年度以降の検討事項としたい。

10. 提言など

1) 低未利用地・管理不全地などを管理・再生するコミュニティへの支援強化

前述したランドバンクやCLTなどのアメリカの事例では、市場価値が毀損し滞留・放置せざるを得ない不動産に対し、政府や自治体とは異なる主体にその取得・再生・管理の担い手としての機能を付与し、権限・財源の面から行政が継続的に支援する仕組みを根付かせている（参考：米国におけるランドバンク及びコミュニティ・ランド・トラストの活用による都市住宅市場の再生手法に関する研究/小林正典・光成美紀）。

また、国内でも高齢者や障害者福祉の分野では、それらをテーマとする事業者などが当初は手弁当でアントレプレナーとして事業を切り開き、社会的意義のある活動については社会福祉法人等に補助や優遇措置が与えられた。

例えば、所有者不明土地利用円滑化等推進法人に対し、従来の市町村のお墨付き的な公的信用度以上の資金面・権限付加の支援があると、これらの主体が積極的に推進法人化を検討するとともに、こういった視点を持つ地域団体が育つきっかけとなりうる。