

**令和 7 年度
所有者不明土地等対策モデル事業
実施結果報告書**

**令和 8 年 3 月
川西ランドバンク推進協議会**

(1) 業務の目的及び概要

① 業務の目的

低未利用の公有地を民間・住民主体による柔軟な運営手法で整備、利活用し、地域課題の解決、まちのにぎわい創出を通して地域コミュニティの交流・再生をはかるまちづくりの社会実証を行うこと。

② 対象地域名

兵庫県川西市南部地域（東久代むつみ地区）

③ 対象地域の特性

本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、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・廃業により、まちの活力が低下。平成 27 年に移転補償跡地の大半は国から新関西国際空港株式会社（以下、新関西会社）に所有権が移転（一部は川西市に無償譲渡）、今なお約 11 ヘクタールの移転補償跡地が未利用地のまま、近年、地域では住民の高齢化が進み、空き家・空き地予備軍、買い物難民対策等、多様な地域課題を抱える。

④ 対象地域（対象物件）の課題

地区に点在する航空機騒音移転補償跡地など公有（暫定緑地）、民有（関西エアポート）の未利用土地の適切な利活用や流通化、住民が要望する私道の公道化や狭隘道路の拡幅、移転補償事業で失ったにぎわいの創出、生活利便施設の誘致、少子高齢化が進むエリアにおける住民交流および住民にウェルビーイングな居場所づくりが求められている。

⑤ 事業の実施体制／活用する地域の資源

事業の実施体制については、川西ランドバンク推進協議会（専門家の不動産鑑定士、一級建築士、宅地建物取引士、行政書士、有識者等で構成）を実施主体として、川西市および住民自治会、地権者、金融機関等の各協働主体との連携、協議のもと事業を実施する。

なお、本事業取組みにおいて活用する地域の資源は、低未利用の公有地（約 700 ㎡）、エリア内に未利用地として点在する航空機騒音移転補償事業跡地（約 11ha）、東久代むつみ産直市場（地域課題解決とにぎわい創出型のパイロット事業）、川西市特産のいちじくや産直野菜、近隣在所の生産農家との連携、コミュニティスペース運営の先進事業者「XXXXXXXXXX（兵庫県伊丹市）」との連携、川西市南部地域整備実施計画（R7 年 3 月末計画期間完了後の未実施事業）、最寄 JR 駅徒歩圏の良好な交通立地、等である。

(2) 業務フロー

【プロジェクト業務】

「にぎわい交流創出広場整備プロジェクト」

■フェーズ0 | 基盤整備工事（～7月）

- ▶再配置する新自治会館の基礎工事
- ▶インフラ拡張工事（上下水道・電気設備）

■フェーズ1 | 広場整地工事・新自治会館竣工

- ・地域イベント開催の中間支援（8～9月）
- ▶協働で実施の整地ワーク（社会実証）
- ▶行政協議（広場形状変更・申請・許可）
- ▶産直いちじく祭×納涼祭（約1,000人来場）
- ▶自治会館竣工・竣工式（市長臨席）・住民報告

■フェーズ2 | 旧施設、不用構造物、産廃物処分

- ・広場整地完了・第2期設計開始（10～12月）
- ▶旧自治会館の除却・整地工事
- ▶市道接道部の広場整地工事
- ▶ボーイスカウト新倉庫設置工事
- ▶新会館周辺砂利敷工事
- ▶第2期拠点施設整備基本設計スタート
- ▶行政協議（各関係部局）
- ▶産廃物分別処分、廃棄コンテナ解体除却工事
- ▶NPO 設立総会・拠出金300万円契約調定

■フェーズ3 | 成果整理・NPO法人化・第2期整備基本設計（1～3月）

- ▶令和6年度成果報告書の制作製本（220部）
- ▶第2期整備施設基本設計部会（拠点整備施設基本設計の検討、選考、決定）
- ▶第2期広場整備事業の資金調達・財務等FS分析部会
- ▶行政協議（各関係部局）
- ▶NPO法人設立登記「特定非営利活動法人 川西ランドバンク」設立（2/20）

【通年業務】

「にぎわい交流創出の社会実証」

開催主体への中間支援を行い、広場利活用で地域のにぎわい交流の創出を図る社会実証を通年で実施

■むつみ産直市場・交流カフェ

- ・毎週土曜午前中 開催

■特産いちじく直売会

- ・週3日早朝～完売まで開催（収穫期の7～9月）



図表 1 業務フロー

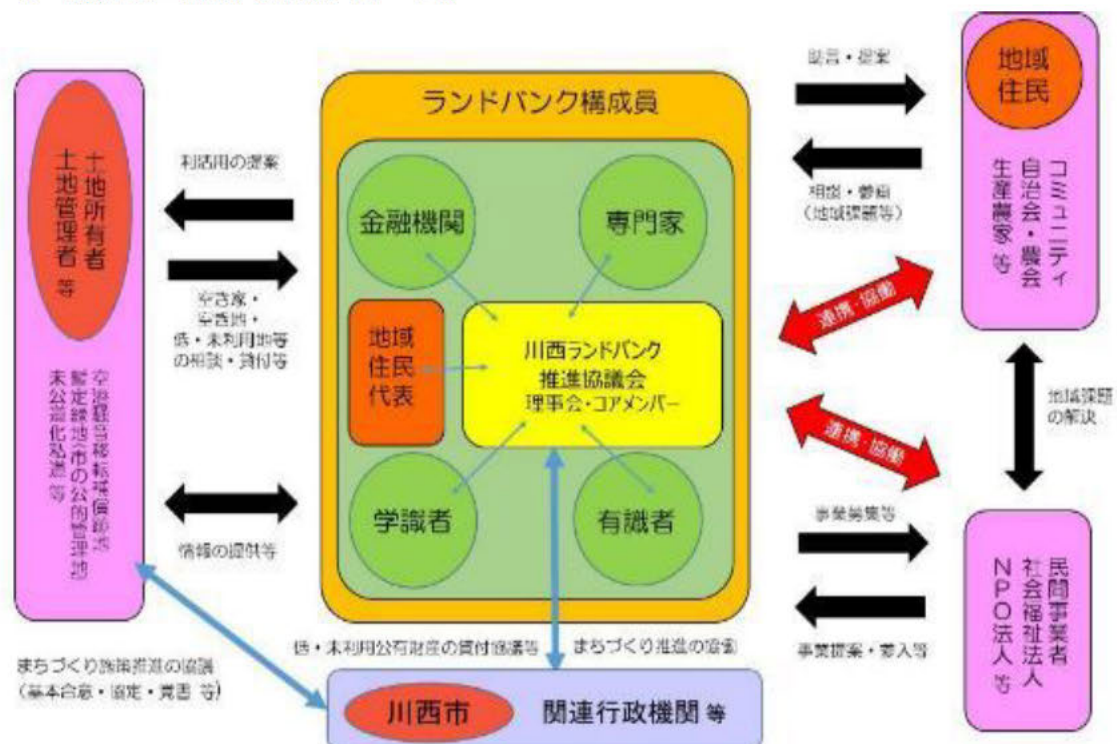
(3) 業務工程

実施内容	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
NPO 法人化 (設立準備、総会、申請、登記)									
地元自治会との協議、住民説明会 (連携協働の協議、説明会等)									
第1期広場整備事業 フェーズ1 (基盤拡張・新会館再配置竣工等)									
第1期広場整備事業 フェーズ2 (不用構造物等除却・整地工事等)									
第2期広場整備事業 フェーズ3 (拠点施設整備基本設計の検討等)									
広場を活用した地域のにぎわい 交流創出を図る社会実証の取組み									
第2期広場整備実施計画の策定 (基本設計選考・資金調達・行政 協議・FS 分析・実施工程決定等)									
新法人への業務移管ワーク									

図表 2 業務工程

(4) 詳細な業務内容

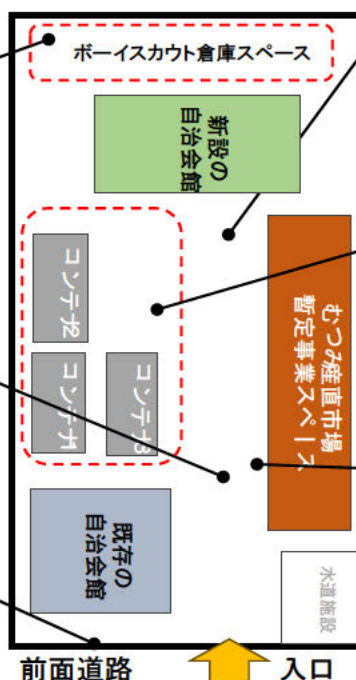
▶ 取組の全体像（事業スキーム）



図表 3 事業スキーム図

**にぎわい創出広場整備工事（第1期事業）を通し確保したスペースを
利活用した、にぎわい創出の社会実証**

《現状》



**にぎわい創出広場整備事業（第1期～第2期）を通し確保したスペースを
利活用して**新施設を整備し**、にぎわい創出の社会実証を行う**

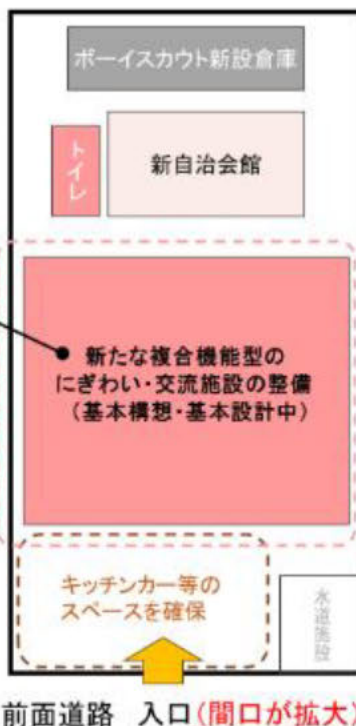
《計画》

ー最終形態イメージ

基本ユニット配置案



- ◆本年度(第1期整備事業)が完了
 - ・仮移動コンテナの解体撤去
 - ・旧自治会館建物の解体・整地
 - ・ボーイスカウト倉庫の代替新設の整備工事を実施予定
- ◆次年度(第2期整備事業)
 - ・第1期で整備・確保したスペースに新たににぎわい創出施設を整備・開設
 - ・子ども食堂・キッズルーム・自治会館・店舗・交流スペース等のにぎわい創出事業を実施・運営する予定



全天候型の複合施設を整備・開設
にぎわい生む交流・店舗スペースに



新たに整備する多機能複合型施設のイメージ



図表 4 にぎわい交流創出広場整備事業 基本計画

① 事業の目的

取組の対象地である川西市東久代むつみ地区は、大阪国際空港（伊丹空港）の航空機離陸ルート直下に位置し、昭和46年から平成元年にかけて実施された航空機騒音移転補償事業の跡地が地区内に点在している。これらの土地の多くは現在も未利用のまま残されており、生活利便施設の喪失や地区のにぎわい・活力の低下が長期的に進行している。

本事業は、川西市久代1丁目27地内に所在の市有地約700㎡（移転補償事業で移転の保育所跡地）を対象として実施したものである。現況では、当該地は東久代むつみ自治会館用地およびボーイスカウト倉庫用地として、市がそれぞれの公益の団体に無償貸付しているが、近年、地区人口の減少や少子高齢化の進行、自治会員の高齢化や担い手不足による活動低下、ボーイスカウト団員の減少により、対象土地（以下「広場」）は低未利用となっている。

そこで本事業では、民間・住民主体による柔軟な運営手法を導入し、広場の整備・利活用を進めることで、地区課題の解決、住民のウェルビーイング向上につながるにぎわい・交流の創出、地域資源を活かした持続的なイベント開催の中間支援等を実施し、自治会活動の活性化、住民参加、交流人口増進によるコミュニティ再生を図る社会実証事業を行うことを目的とした。

② 取組の内容

本年度の取組では、にぎわい交流創出広場の整備事業の推進、住民参加、広場利用団体協働型、かつ地区課題解決型の社会実証事業、行政との連携協議の深化、ならびに本取組主体である川西ランドバンク推進協議会の法人化による、持続的運営および事業体制の構築を柱として、取組対象の低未利用公有地の利活用に向けた多面的な取組を進めた。

とりわけ、広場の第1期整備工事の完了と第2期整備事業におけるにぎわい交流創出拠点整備施設の基本設計の着手は、本事業の大きな節目となった。

まず、広場の再整備について、未耐震で老朽化した自治会館や未申請建築物で是正が必要であったボーイスカウトのコンテナ倉庫群など、これら既存施設について、広場の利活用に利する建替、再配置を各広場利用団体に提案、協議、合意を得て、第1期広場整備事業を前年度に継続して実施、推進した。これにより、新自治会館およびボーイスカウト新倉庫の整備・供用開始が実現し、あわせて旧施設や不適法構造物、産廃物の除却を行い、広場全体の安全性と利活用可能性が大きく向上した。また、これらの整備により第2期広場整備事業で予定するにぎわい交流創出拠点施設の整備に必要なスペースが確保され、対象地の広場利活用に向けた事業基盤が整った。

また、広場のレイアウトにより創出されたスペースを活用し、「いちじく祭り（第3回）」「むつみ産直市場・交流カフェ」「産直いちじく直売会」などの社会実証を継続的に実施した。これらの取組は、地域資源を活かしたにぎわい創出に寄与するとともに、買い物弱者支援や高齢者の孤立防止といった地区課題の解決にもつながり、住民参加の促進、協働意識の醸成、広場への愛着形成、自治会活動の活性化といった多面的な成果を生み出した。

さらに、第2期広場整備事業として、確保した広場スペースを活用した拠点施設整備に向け、基本計画の策定、基本設計の検討・選考を進めた。設計検討にあたっては、先進事例である伊丹市「XXXXXXXXXX」の運営管理者（XXXXXXXXXX）の参画により、運営視点を踏まえた設計や運営課題を共有することで、より実効性の高い整備計画の検討が可能となった。

行政との連携についても、土地形状変更、インフラ整備、公有地貸借、施設設計など、多岐にわたる所管部署との協議を継続的に行い、公益性・公共性・公平性・遵法性・住民総意といった行政が重視する観点を共有しながら、事業推進に必要な制度的・技術的基盤を整えた。

加えて、事業の持続的な運営体制を確立するため、推進協議会のNPO法人化を進め、設立総会および登記を完了した。法人化により、契約締結、補助金申請、寄付受入などの事業遂行に必要な法的主体性が確保され、次年度以降の本格的な施設整備および民間力・協働主体運営型まちづくりを担う組織基盤が整った。

以上のように、本年度は「第1期整備工事の完了」「次期第2期整備への着手」「住民参加や協働主体間の連携、深化」「推進主体の法人化による体制整備」という四つの柱が着実に進展し、対象地の低未利用公有地の利活用を通じた地区のコミュニティ再生に向けた確かな土台が構築された。これらの成果を踏まえ、6つに整理した各取組の詳細について述べる。



12

図表 5 にぎわい交流広場創出の第1期整備工事の進展（旧自治会館除却後の状況）

1. にぎわい交流創出広場整備事業（第1期広場整備プロジェクト）

にぎわい交流創出広場の第1期整備工事では、地域住民による自治会活動の拠点である新自治会館の建設及び再配置と、広場全体のインフラ基盤の拡張・整備を中心に、広場の安全性・利便性を高めつつ交流機能を確立するための基礎的環境整備を進めた。新自治会館の基礎工事・竣工、未耐震で老朽化した旧自治会館の除却、広場の整地、インフラ拡張工事、産廃物処分など、新たに整備、再配置した施設の供用開始に向けた主要工程を計画的に実施するとともに、整地作業の一部を住民参加型の協働ワークとして行い、地域住民の主体的な関与を促しながら整備過程そのものを社会実証として位置づけた。

【取組内容の具体】

▶ 新自治会館の建設・再配置

- ・7月までに新自治会館の基礎工事を完了し、8月20日に新自治会館が竣工した。
- ・竣工後は自治会回覧により周知し、新たな住民自治活動拠点として供用が開始された。



図表 6 新自治会館の建設・再配置

▶ インフラ拡張整備(第2期整備を見据えた基盤工事)

- ・上下水道の拡張工事、電気設備の拡張（電柱・架線・配電盤）工事を7月までに完了させ、第2期広場整備事業に向けたインフラ基盤を整備した。



図表 7 インフラ基盤整備・拡張工事の様子

▶ 広場整地の協働ワーク（社会実証）

・8月2日・9日、9月13日・20日に住民参加型の整地ワークを実施し、延べ約40名が参加した。住民が整備過程に関わることで、広場への愛着形成や地域参加の促進につながった。



図表 8 広場整地の協働ワークの成果

▶ 旧自治会館および周辺構造物の除却・整地

・10月6～8日に旧自治会館の除却、整地工事を実施し、広場利活用スペースを確保した。



10

図表 9 旧自治会館の除却工事の実施

・10月9日には接道部の市設置工作物の除却・整地工事を完了し、広場利便性を向上させた。



11

図表 10 市設置工作物等の除却・整地工事の実施

▶ ボーイスカウト新倉庫の再配置、整備工事

・10月18日にボーイスカウト新倉庫の再配置、設置工事が完了した。



図表 11 ボーイスカウト新倉庫の再配置、設置工事の実施

・10月23～25日に会館周辺、通路の整地、防草処理、砂利敷を実施し、利用環境を整えた。



図表 12 新自治会館周辺改良工事の実施

▶ 廃棄物処理・撤去作業（協働の社会実証）

- ・11月1日～25日にかけて産廃物の分別・搬出処分を実施した。とりわけ分別作業は住民の協働ワーク（社会実証）として実施し、資源物、産廃物の搬出のみ事業者に委託した。
- ・11月5日にアルミコンテナの解体除却、11月29日にISOコンテナ撤去除却を完了した。
当初、コンテナの再利用を検討していたが、建築基準規格を満たさないことが判明し断念した。次に複数の専門買取事業者に打診を行ったが、天井部の腐食等、劣化の進行により買取手はなかったことから、最も費用が安くなるようアルミコンテナは現地で解体除却、ISOコンテナについては処分場への搬出、解体除却することとし、各工事を実施した。



17

図表 13 廃棄コンテナ群除却工事・廃棄物等処分作業

【にぎわい交流創出広場整備事業の総括】

第1期整備工事は、新自治会館の完成と広場の基盤整備を中心に、計画どおり着実に進展した。旧自治会館の除却やインフラ拡張、廃棄物処理など、広場の安全性・利便性を確保するための重要な工程を年度内に完了できたことは大きな成果である。また、整地作業を住民参加型の協働ワークとして実施したことにより、地域住民が整備過程に主体的に関わり、広場の将来的な利活用に向けた意識醸成が進んだ。これらの取組により、第2期整備事業に向けた基盤が整い、今後の施設整備および地域運営型の広場活用に向けた確かな土台が形成された。第1期整備工事は、地域のにぎわい創出に向けた重要な第一歩として、計画的かつ効果的に実施されたと評価できる。



18

図表 14 にぎわい広場創出の第1期整備工事の完了

2. 行政関係部局との協議

にぎわい交流創出広場の整備および民間・住民（自治会、産直市場運営委員会、ボーイスカウト等の広場利活用団体）主体とする事業の協働推進にあたり、川西市関係部局との協議を継続的に実施した。土地形状変更に関する手続き、施設整備に必要なインフラ条件の確認、市設置構造物の除去に関する手続き、自治会やボーイスカウト施設整備の中間支援、事業進捗の共有、連携体制の調整など、事業推進に不可欠な行政手続きと技術的協議を計画的に進めた。これらの協議は、本年度取組の整備工事の円滑な実施と第2期整備施設の基本設計に向けた制度的・技術的基盤の形成に寄与した。

【取組内容の具体】

▶ 土地形状変更に関する協議（8月）

- ・広場整備に伴う土地形状変更、市設置構造物の除却等について、関係部局と協議を行い、必要な申請および許可手続きを進めた。（自治会と協働）
- ・事業区域の適正な利用と法令遵守を確保するため、行政との調整を継続した。

▶ 事業進捗の共有・連携協議（10月）

- ・10月20日に市長公室参画協働課と情報共有・実施報告を行い、新自治会館整備状況や社会

実証の成果を共有した。（自治会長に同行）

- ・事業の方向性や行政との連携体制について意見交換を実施した。

▶ 施設設計に関する事前協議（12月）

- ・12月8日・22日に上下水道局と協議し、第2期整備に向けた施設設計の前提条件やインフラ要件を確認し、上下水道の接続条件や必要な技術的調整について協議を進めた。

▶ 事業連携に関する協議（12月）

- ・12月15日に都市政策部と情報共有・連携協議を実施し、広場整備と地域政策との整合性について等の意見交換した。認識の相違については継続協議とした。
- ・12月16日には副市長と懇談、事業説明を行い、行政の協働、理解について要望を行った。

▶ 第2期整備に向けた協議（1月）

- ・1月20日に都市政策部と協議し、基本設計の進捗や今後の行政手続きについて要望した。

【行政関係部局との協議の総括】

行政との協議は、広場整備事業の円滑な推進に不可欠な要素として、年度を通じて継続的に実施された。土地形状変更の手続きやインフラ条件の確認など、制度的・技術的な課題に対して関係部局と適切に調整を行い、事業の実現可能性を高めることができた。また、事業進捗の共有や意見交換を通じて、行政との信頼関係を強化し、自治会や事業推進主体（民間）と行政が協働して事業を進める体制が整備された。

これらの協働、協議により、第1期広場整備工事の完了と第2期広場整備の基本設計に向けた準備が着実に進み、今後の施設整備および住民、非営利民間事業主体運営型のまちづくり（民力活用）に向けた制度的基盤モデルが形成されつつある。行政との連携は、事業の持続的な発展に向けた重要な支柱として機能しており、今後も継続的な協議と調整が求められる。

3. 社会実証（イベント・協働活動）

社会実証の取組では、にぎわい交流創出広場の利活用を見据え、地域住民が主体的に参加するイベントや協働作業を通じて、広場の機能性・有効性を検証するとともに、むつみ自治会や産直市場運営委員会運営、地区住民コミュニティの活性化を図った。広場整地の協働ワーク、産直市場いちじく祭と自治会納涼祭の共催、新自治会館竣工式の開催支援など、多様な活動を展開し、住民参加の促進、地域内外からの来訪者増加、にぎわい交流機会の増加、地域資源の発信力向上といった成果が得られた。

【取組内容の具体】

▶ 広場整地の協働ワーク（8月・9月）

- ・8月2日・9日、9月13日・20日に、住民参加型の整地ワークを実施し、延べ約40名が参加した。整備過程に住民が関わることで、広場への愛着形成や参加意識の向上につながった。



図表 15 広場整地の協働ワーク（社会実証）

▶ 第3回産直いちじく祭 × 自治会納涼祭の共催（8月23日）

- ・産直いちじく祭と自治会納涼祭を共催し約1,000名が来場した（むつみ地区は約100世帯）。
- ・地区および近隣住戸へチラシ1,000部を配布し、イベントの認知度向上を図った。
- ・地域特産品であるいちじくの販売や飲食ブース、交流企画の提案・実施の中間支援を通じて、地域の魅力発信とにぎわい交流の促進に寄与した。



図表 16 第3回産直いちじく祭 × 自治会納涼祭の共催（社会実証）

▶ 新自治会館竣工式の開催支援（8月23日）

- ・新自治会館の竣工式を青空開催で実施し、市長をはじめ多くの来賓が臨席した。
- ・住民や来場者が多数参加、内覧し、新たな自治会館の完成を広く共有する機会となった。
- ・竣工式の運営支援を通じて、地区住民と事業推進主体、行政の連携強化にも寄与した。



図表 17 新自治会館竣工式・いちじく祭の様子（社会実証）

【社会実証の総括】

社会実証の取組みは、広場整備の進捗に合わせて、地域住民の参加と地域資源の活用を促進する重要な役割を果たした。協働ワークでは、住民が整備過程に直接関わることで、広場への理解と愛着が深まり、今後の自主的持続的な利活用につながる基盤が形成された。

また、産直いちじく祭と自治会納涼祭の共催は、地域内外から多くの来訪者を呼び込み、地域の魅力発信と交流促進に大きく寄与した。さらに、新自治会館竣工式の開催支援により、住民自治活動の新たな拠点完成を広く共有し、地区コミュニティの結束強化にもつながった。

これらの社会実証活動は、広場の将来的な運営モデルの検証に加え、地域住民の主体的な参画を促す実践的な取り組みとして大きな成果を上げた。今後の施設整備および住民・民間協働運営型のまちづくりに向けて、これらの経験と成果を活かした継続的な取組みが求められる。

4. にぎわい交流創出広場 第2期整備の基本設計

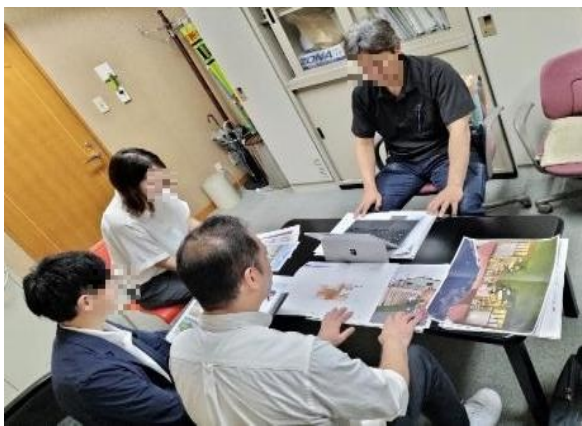
第2期整備事業では、にぎわい交流創出広場の本格的な利活用に向け、拠点施設の基本設計を策定することを目的として、関係者による検討会議を複数回開催した。第1期整備で整えた基盤を踏まえ、施設の機能配置、利用動線、設備仕様、事業運営の視点を含めた総合的

な設計検討を進めた。また、資金調達や財務面の検討も並行して行い、整備の実現性を高めるための基礎的な分析を実施した。最終的には、2月の基本設計部会において基本設計案を選考・決定し、第2期整備に向けた重要な節目を迎えた。

【取組内容の具体】

▶ 基本設計部会の開催（10月～2月）

- ・10月10日・26日 にぎわい交流拠点施設の基本設計に関する初期検討を実施し、施設の機能要件、配置計画、利用者動線などの基本的な方向性を協議した。当初案では維持管理面や高耐久性を評価したユニット構造で設計検討を進めたが、鋼材価格高騰、円安進行等により概算建設費が大幅に予算枠を超過したため断念し、在来工法による設計に変更した。



図表 18 第2期整備事業 拠点施設基本設計部会の様子

- ・11月28日（合同会議） ユニット本体設計担当事業者、基礎・外構設計担当事業者、事務局の関係者が集まり、複数案の比較検討や課題整理を行い、設計案の精度向上を図った。ただ、概算建設費高騰のため、コスト縮減に必要な設計の大幅な見直しが急務となった。
- ・1月14日 基本設計案の詳細検討を進めたが、ユニット設計案については更なるコスト縮減の設計見直しを求めた。一方、副案で並行検討の在来工法による設計案についてもコスト縮減と必要な設備仕様や設計変更による運営面の要件を整理し、案の見直しを求めた。
- ・2月12日 ユニット案、在来工法案について比較検討を実施した結果、コスト圧縮に外的制約の大きいユニット案を断念し、コスト圧縮と設計に自由度がある在来工法案採用を決定した。これにより第2期整備に向けた整備施設の設計方針が確定し、設計案の精度向上を図っていくこととした。

▶ 資金調達および財務等 FS 分析（1月）

- ・1月20日 第2期整備事業に必要な資金計画の検討、必要な資金算定の精査を行い、主に事業の持続性や財務的などの成立性を確認するためのFS（フィージビリティスタディ / 事業実現可能性評価調査）分析を実施した。これにより整備事業の持続性、実現可能性を財務、市場、運営、技術視点等から検証し、今後の資金調達方針の基礎を整えた。

【にぎわい交流創出広場 第2期整備基本設計業務の総括】

第2期整備基本設計の取組みは、広場の本格的な利活用に向けた重要な準備段階として、計画的かつ多角的に進められた。複数回の基本設計部会を通じて、施設の機能性、利用者の利便性、非営利活動法人による民間運営の視点を踏まえた設計案が検討され、当初に進めていたユニット設計案から在来工法案への変更はあったものの、最終的に実現可能な基本設計案が確定したことは大きな成果である。また、財務FS分析を実施したことで、整備事業の実現性を客観的に評価し、今後の資金調達方針や事業計画策定に向けた基盤が整った。

これらの取組みにより、第2期整備事業に向けた設計面・財務面等の準備が着実に進み、地域のにぎわい交流創出を担う拠点施設の整備に向けた道筋が明確になった。今後は、基本設計の精度向上を踏まえた実施設計や行政手続き、資金調達の具体化など、事業の本格的な推進が求められる。

5. NPO 法人化の取組（推進法人化に向けた取組）

協働する地域関係主体の連携と持続的な運営体制を構築するため、川西ランドバンク推進協議会では、事業実施の責任主体、自治会等の協働主体への中間支援について、制度上、業務上、役割と責任を担うNPO法人化に向けた準備を昨年度、本年度を通じて進めた。設立発起人会、設立総会の開催、法人化に必要な規程整備、拠出金の確保、広報物の作成、登記手続きの完了など、法人設立に必要な一連のプロセスを計画的に実施した。これにより、翌年度以降の広場整備事業の継続と広場運営の主体となる組織的基盤が整備され、推進協議会からNPO法人への円滑な業務移行が可能となった。

なお、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法第47条～第52条に規定され、自治体における所有者不明土地や低未利用土地の利活用・管理を支援する役割を担う法人「所有者不明土地利用円滑化等推進法人」化に向けたロードマップの作成も進めていく。

本事業の取組は、同法第48条に定めのある推進法人が行う業務である、地域福利増進事業の支援、自ら地域福利増進事業の実施・参加、利活用や管理の適正化のために必要な場合の土地の取得・管理・譲渡等、の業務に相当するものと位置づけられる。

【取組内容の具体】

▶ 法人設立準備および協議（11月）

- ・11月6日・23日・28日 NPO法人設立に向けた進捗共有および懸案事項の協議を実施し、定款案、事業計画、役員体制などの主要項目を整理した。
- ・設立総会に向けた資料作成や手続き確認を行い、法人化に必要な準備を整えた。

▶ NPO 法人設立総会の開催（11月28日）

- ・設立総会を開催し、定款承認、役員選任、事業計画および予算の承認など、法人設立に必要な議案を決議した。総会の成立により、法人化に向けた正式な意思決定が完了した。



図表 19 NPO 法人川西ランドバンク設立総会の様子

▶ 設立準備拠出金の確保

・法定の理事就任の社員 3 名から計 300 万円の拠出金契約（無利子無担保）を締結し、法人設立および初年度運営に必要な財源を確保した。自主的な財務基盤の整備により、法人運営の安定性が高まった。

▶ 広報活動の実施（1 月）

- ・法人化に関連の広報物として、「令和 6 年度事業成果報告書」の印刷・製本を完了した。
- ・住民や関係者に対し、事業の成果と法人化の意義を周知するための情報発信を行った。

▶ NPO 法人設立登記の完了（2 月 20 日）

- ・法務局への登記申請を行い、2 月 20 日に NPO 法人として正式に設立された。
- ・法人格の取得により、事業実施主体としての法的基盤が確立した。

▶ 推進協議会から NPO 法人への業務移管（～3 月末）

- ・3 月末の推進協議会解散に向け、事業・資産・運営体制、業務の移管準備を進めた。
- ・新法人による業務開始に向け、関係官庁への届け出、法人口座の開設準備を進めた。

【NPO 法人化業務の総括】

NPO 法人化の取組みは、地域主体の持続可能な運営体制を確立するための重要なプロセスとして、本年度を通じて着実に進展した。設立総会の開催、拠出金の確保、広報活動、登記完了など、法人設立に必要な手続きを計画的に実施し、年度内に法人格を取得できたことは大きな成果である。また、推進協議会から NPO 法人への業務移管準備を進めたことで、翌年度以降の事業継続に向けた体制が整い、広場整備および地域の民間非営利運営型のまちづくりを担う主体としての基盤が確立された。

法人化により、事業推進の責任、実施主体としての自主性と持続性が高まり、地域や行政との協働や資金調達の幅が広がることが期待される。今後は、法人としての運営力強化と事業展開の具体化が求められると共に、法に定める推進法人化に向けた取組を進めていく。

6. 通年の取組

通年の取組では、地域住民の交流促進と地域資源の活用によるにぎわい、地域経済振興を目的として、むつみ産直市場やむつみ交流カフェ運営の中間支援、地域資源である特産いちじく即売会の中間支援、自治会との連携協議、住民への情報提供など、地区の日常的な住民活動、市民活動を継続的に支えた。これらの連携する各事業主体への中間支援の取組みは、にぎわい交流創出広場の整備事業と並行して、地区のコミュニティ再生や活性化を図る基盤的な活動として位置づけられ、地区住民の参加意識向上や住民自治を担う自治会活動の活性化、地域内外の地縁交流の増進、情報発信に寄与した。

【取組内容の具体】

▶ むつみ産直市場・むつみ交流カフェの中間支援（毎週土曜午前・社会実証）

- ・むつみ自治会が支援し、近隣地域住民主体で構成する東久代むつみ産直市場運営委員会が運営するむつみ産直市場およびむつみ交流カフェの活動を、年間通して中間支援した。
- ・地元農産物の販売や住民同士の交流の場として定着し、地域のにぎわい創出に寄与した。
- ・運営面での助言や運営環境整備のサポートを行い、継続的に展開する事業活動を支えた。



図表 20 むつみ産直市場・交流カフェ事業（社会実証 / 通年開催）の様子

▶ 特産いちじく直売会の中間支援（7～9月、週3日・早朝に開催・社会実証）

- ・川西市の特産品であるいちじくの収穫期に合わせ、週3日間開催する直売会を支援した。
- ・生産者と住民をつなぐ販売機会として機能するほか、朝採れ早朝（6時頃～8時頃には完売）直売にも関わらず、近隣市外からの来場者も少なくなく、地域ブランド発信にも寄与した。
- ・7～9月末の収穫期の繁忙に対応するため、特設の販売コーナーを開設して実施する（土曜日は産直市場でも販売）未明からの収穫作業は負担が大きく、担い手確保が課題である。



図表 21 特産いちじく朝採れ直売会（社会実証 / 収穫期開催）の様子

▶ 自治会役員会との随時協議

- ・自治会役員会と随時協議を行い、広場整備や社会実証の進捗、地域課題の共有を継続した。
- ・連携事業のみでなく、自治会の事業活動に関する相談や支援を含めて連携強化に努めた。

▶ 住民への事業報告（全戸回覧・住民説明会）

- ・事業の進捗やイベント情報を全戸回覧で定期的に周知し、住民への情報提供を行った。
- ・必要に応じて住民説明会を開催し、事業内容の理解促進と住民意見の反映を図った。

【通年の取組の総括】

通年の取組は、地域の日常的な活動を支える基盤として、地域コミュニティの活性化に大きく寄与した。産直市場や交流カフェ、特産いちじく直売会の支援を通じて、地域住民が主体的に参加し、地域資源を活かした活動が継続的に展開された。また、自治会との協議連携の深化や地区住民への情報提供を通じて、地区住民との信頼関係が強化され、広場整備への協働やいちじく祭りの参加、来場の社会実証の成果を地区全体で共有する体制が整った。

これらの取組は、にぎわい交流創出広場の整備と連動し、民間非営利主体の運営、支援型のまちづくりを支える重要な基盤となった。今後も地区住民の日常的な各種団体活動と連携、支援しながら、広場の利活用促進や地区の魅力発信につながる取組みを継続していくことが求められる。

(5) 業務の成果と課題

① 本業務で得られた成果・知見

本年度は、にぎわい交流創出広場の第1期整備工事、社会実証の実施、行政との協働、NPO法人化、通年の地区住民活動支援など、多面的な取組を通じて、低未利用土地の利活用に関する実践的な知見と成果を蓄積することができた。本章では、本事業を通じて得られた主な成果・知見を体系的に整理する。

1. 広場整備の進展とにぎわい交流拠点の基盤形成

第1期整備工事の完了により、地区のにぎわい交流創出拠点としての基盤が大きく前進した。新自治会館の竣工、旧自治会館や不用構造物の除却、広場の整地、インフラ拡張工事、産廃物の処分など、取組対象である低未利用土地の利活用に不可欠な基礎環境が整備された。

主な成果は以下のとおりである。

- ・第2期整備事業に必要な拠点施設整備スペースを確保
 - ・耐震化、バリアフリー化、プロパン化した新自治会館の再配置、供用開始により、自治会活動の拠点性が向上
 - ・老朽化、低未利用のボーイスカウトのコンテナ倉庫群を除却、新設、再配置した新倉庫の供用を開始
 - ・建築基準外構造物の撤去や滞留産廃物の処分による適法性、安全性、景観の改善
- ▶ これらの成果は、第2期整備事業に向けた物理的・制度的基盤として機能している。

2. 社会実証を通じた多面的な成果の創出

本取組では単なる広場整備にとどまらず、様々な社会実証を通じて以下のような多面的な成果が得られた。

・地区住民との信頼関係構築と協働意識の醸成

広場整地ワークやイベント開催を通じて、住民が広場の整備プロセスに主体的に関わり、地域への愛着が高まった。

・整備工事とにぎわい創出を両立させる実践的ノウハウの蓄積

広場整備工事進捗の「見える化」や安全確保と工程の工夫により、整備工事と社会実証を同時並行で進める手法で進行した。

・地区課題への具体的な貢献（買い物弱者支援・高齢者孤立防止・にぎわい創出等）

産直市場や交流カフェが担い手と来場者双方にとり地域福祉の観点からも効果を発揮した。

・自治会運営・住民活動の活性化（通年の中間支援）

新自治会館の活用やイベント開催支援を通じて、自治会活動の活性化につながった。

・地域資源を活かした持続可能なイベントの確立（通年の中間支援）

特産いちじくや地元農産物を活用したイベントが定着し、地域ブランド発信に寄与した。

- ・協働によるコスト削減と広場への愛着形成

広場に関係する連携団体や住民参加型の協働により、整地コストの削減と広場に関係、活動する多様な団体、住民間の連携協働および主体性、参加意識の向上が同時に実現した。

- ▶ これらの成果は、第 2 期整備における施設整備および施設運営モデルの検討にも活かされ、持続可能なまちづくりの基盤となる。

3. 先行事例の検証、実施ノウハウを踏まえた基本設計の高度化

第 2 期整備事業に向けた基本設計や施設の運営、管理方式の検討においては、XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX（伊丹市）の運営管理者（XXXXXXXXXX）が参画し、先行事例の知見を共有した。

- ・運営管理上の施設開設の課題や成功要因、失敗要因を直接学ぶことができた
- ・設計段階から「整備施設の運営、管理の視点」を取り入れることができた
- ・民間運営型集客施設の実現、持続可能性を高めるための実践的ノウハウを獲得した。
- ▶ 先行する外部知見の導入は、川西ランドバンク推進協議会の単独では得られない価値をもたらし、第 2 期整備事業の中核となる拠点整備施設の基本設計案の質を高めることに大いに寄与した。

4. 行政との協働連携の強化と制度的基盤の整備

本事業では、土地形状変更、市設置構造物の除却、インフラ整備工事の事前協議、川西市未利用財産活用方針（令和 6 年 3 月制定）等に係る公有地利活用の方針、公有地貸付プロセス説明、賃付料の試算、既設公共設備（深井戸）に係る基本設計の前提協議など、これまで多岐にわたる行政所管との協議を重ねてきた。

- ・関係部局（都市政策部、上下水道局、市長公室等）との継続的な協働連携
- ・公益性・公共性・公平性・遵法性・住民総意、事業実現性や持続性といった行政が重視する観点の共有が重要
- ・行政と民間まちづくり主体が協働するための信頼関係の構築、準拠法、市計画等との整合
- ▶ まちづくり事業は行政所管が多岐にわたるため、庁内連携を促す役割も担うことになる。また、民間力の利活用、行政民間連携・協働のモデルケースとしての価値創出の可能性。

5. 第 2 期整備事業に向けた計画策定と基本設計案の決定

複数回の基本設計部会を経て、第 2 期整備事業の整備施設基本設計案を検討、決定した。

これにより令和 9 年 3 月の供用開始に向けた拠点施設の整備工程の見通しが明確となった。

- ・地域課題解決に寄与する提供サービス機能、機能配置、動線計画、設備仕様などの検討
- ・資金調達視点、持続的な運営視点を踏まえた基本設計案の検討と精緻化
- ・財務等 FS 分析による事業実現性の検証

これらの成果は、次年度以降の実施設計・資金調達・行政手続きに直結する重要な成果である。

6. NPO 法人の設立と持続、事業実現可能な運営体制、基盤の確立

本年度、NPO 法人川西ランドバンクの設立登記が完了し、民間の特定非営利活動団体を事業の実施・責任主体とする持続、事業実現可能な運営体制、基盤が整った。

- ・法人格取得により運営の透明性を確保し、契約、補助金申請、寄付受入等が可能になった。
- ・推進協議会からの業務移管に向けた体制整備が進展し、まちづくり法人の基盤が確立した
- ▶ 法人化は、低未利用土地の利活用を継続的に進めるための不可欠なステップである。

7. 情報発信力の向上と広報ツールの制作

前年度の事業成果報告書などの広報ツールを制作し、自治会・行政・関係団体等への情報発信を強化した。これにより、取組事業の透明性が高まり、各連携協働団体等の理解促進につながった。また、事業継承する NPO 法人が行う取組説明や広報活動にも活用できる。

8. 地区の日常的活動を支える通年支援の継続（社会実証）

産直市場、交流カフェ、いちじく特売会、産直いちじく祭、自治会合同納涼祭等、地区のにぎわい交流創出や地域課題解決に寄与する連携協働団体の活動を通年で中間支援した。

- ・地域経済の循環やにぎわい創出に寄与
- ・高齢者のお出かけ、交流機会の創出で孤立化防止、健康増進に寄与
- ・地域資源のブランド力の向上、生産者支援の促進
- ▶ これらの活動は、拠点施設供用後の運営モデルの社会実証としても重要な役割を果たす。

【成果・知見の総括】

本年度の取組は、低未利用土地の利活用における「整備」「社会実証」「行政協働」「地域主体形成」「法人化」「通年支援」が相互に連動し、住民、民間主体の参加・運営型まちづくりの基盤を総合的に形成する一年となった。これら成果と知見は、第 2 期整備事業の推進において有効に活用できるだけでなく、低未利用土地の利活用政策に対しても実践的な示唆を提供するものである。

② 今後の課題

第 2 期整備事業の本格化と、新年度からの NPO 法人川西ランドバンクによる事業運営の開始を控え、今後の取組事業推進に向けて解決すべき課題は多岐にわたる。運営体制の整備、担い手確保、資金調達、合意形成の範囲、法規制との整合、公有地貸借契約、外部連携協働の拡大等の観点から、今後の主要課題を体系的に整理する。

1. 運営体制の強化と推進法人化へのロードマップ構築

NPO 法人として事業運営を開始するにあたり、組織的・運営的・財務的に持続可能な事業

基盤整備が不可欠である。特に、以下の点が課題となる。

- ・役員、事務局体制の明確化と業務分担の最適化
 - ・会計、契約、労務管理など、法人運営に必要な内部統制の整備
 - ・中長期的な事業計画と財務計画を含む「推進法人化ロードマップ」の策定
- ▶ 第2期整備後の施設運営を見据えると、法人としての経営基盤の強化は不可欠であり、行政との協働や資金調達の重要な前提条件にもなる。

2. 担い手の確保と専門人材の導入

事業規模の拡大に伴い、地区住民だけでは担いきれない業務が増加する。今後は以下のようなマンパワーの確保、あるいは必要に応じての雇用が求められる。

- ・事業運営スタッフ、イベント運営スタッフの確保
 - ・不動産取引、管理、設計、建築、財務、広報など専門性を持つ人材の確保
 - ・若年層や新規住民の参画促進による担い手層の拡大
- ▶ 担い手不足は、民間非営利運営型まちづくり組織の共通課題であり、たゆまない人材確保と育成が事業継続性の鍵となる。

3. 資金調達の具体化と財務基盤の確立

第2期整備事業の実施には多額の資金が必要であり、資金調達は最重要課題である。

- ・当初は拠出金、補助金、寄付金などの自主財源を確保
 - ・連携する金融機関との融資協議を進め、資金調達手段を多様化する
 - ・整備後の運営収支を踏まえた財務的 FS 分析の継続
- ▶ 資金調達の成否は事業の実施可否を左右するため、行政や金融機関との連携や協議が不可欠となる。

4. 地区住民、自治会、協働団体との合意形成および行政との連携の深化

地区住民・自治会・行政との信頼関係を維持しながら事業を進めるため、丁寧な合意形成の継続が求められる。一方、合意形成の範囲の拡大につれ、一般的に利害調整のハードル上昇が見られる。取組の事業目的、経緯、対象、内容、成果等を踏まえ、事業の進捗や段階、または必要に応じて、取組対象地区の近隣自治会、広域的なまちづくりの地域協議体である小学校区コミュニティ協議会等にも取組事業の理解が進むよう、広報に努めていく。

- ・地元自治会や広場利用の協働団体との協力関係の維持、連携強化
 - ・住民説明会や全戸回覧による情報提供の継続
 - ・市の各所管（都市政策部、上下水道局、市長公室等）との事前協議、情報共有の徹底
- ▶ 行政が重視する公益性・公共性・公平性・遵法性・住民総意、事業実現性や継続性を担保、共有すること、地区住民や広場利用の協働団体との信頼構築、利害調整等が、今後も円滑な取組事業の推進を維持する前提である。

5. 法規制・行政計画との整合性確保

第2期整備では、複数の法規制や行政計画との整合性を確保し事業推進する

- ・川西市未利用財産活用方針との整合
- ・市総合計画、市都市マスタープラン、旧川西市南部地域整備実施計画との整合
- ・建築基準法、地区計画、地区協定などの遵守

▶ 法規制との整合性は、建築確認申請や公有地貸借契約が事業実施の重要な前提条件であり、所管する部局（都市政策部建築指導課、資産活用課）との早期の確認と調整が必要である。

6. 公有地貸付契約の締結に向けた準備

第2期整備事業の実施には、川西市との公有地貸付契約が不可欠である。

- ・川西市未利用財産活用方針に基づく手続きの履行
- ・公有財産貸付に関する条例規則規定等に則った申請・審査への対応
- ・契約締結に向けた事業計画・資金計画の精緻化

▶ 貸借契約は工事着工・資金調達・建築確認申請など後続工程のすべてに影響するため、最重要マイルストーンとなる。前年度の資産マネジメント部（当時）との事前協議において、事業の公益性、事業主体の属性（非営利公益団体等）、重要な貸付前提、手順等について説明を受け、前提事項の確認を行い、貸付基準による貸付料の仮算定を受けている。

7. 先行事例との連携強化と外部知見の活用

本事業では、 を運営する （本社川西市）の理解のもと、当施設運営管理者の参画があり、施設整備、運営管理の実践的助言は先行事例の貴重な知見となっている。その他、相関性のある全国の先行事例の照会、情報収集も継続する必要がある。

- ・施設運営、施設設計、事業課題に関する知見の共有
- ・施工発注や設計業務委託に関する契約行為の精査
- ・他地域の先行事例の調査・分析による事業改善の検討

▶ 外部知見の活用は、本団体単独では得られない実践的ノウハウを補完し、事業の質と持続性を高め、事業リスクを低減させるため不可欠の要素である。

【今後の課題の総括】

以上の課題はいずれも第2期整備事業の実現と、NPO法人による持続可能な運営体制の確立に直結する重要な要素である。特に、**資金調達・公有地貸付契約・組織運営基盤の強化**は事業の成否を左右する最重要課題であり、一方、行政との協働を前提に計画的に取り組む必要がある。これらの課題に着実に対応することで、民間非営利運営型まちづくりのモデルとしての発展が期待され、低未利用土地の利活用政策に対しても実践的な示唆を提供することができる。

(6) 今後の取組予定・見通し

① 第2期整備事業に向けた基本的な方向性

第1期整備工事により確保された土地スペースと新自治会館を基盤として、今後は第2期整備事業において、地域のにぎわいとつながりを創出する新たな拠点施設の整備を進める。令和9年3月の供用開始を目標に、整備実施計画の策定、資金調達、公有地貸付契約、詳細設計、工事着工といった一連の工程を段階的に進める。また、NPO法人川西ランドバンクが民間非営利のまちづくり推進主体、中間支援体として事業を担い、行政・地区住民・広場関係団体との協働体制を強化しながら、民間活力による運営モデルの持続可能な構築を図る。

② 令和8年度前半の主要な取組予定

1. NPO法人としての事業運営開始（3月）

推進協議会からの業務移管を完了し、NPO法人川西ランドバンクが第1期事業年度として事業運営を開始する。法人化により、契約締結、補助金申請、寄付受入などの事業遂行に必要な法的主体性が確保され、事業推進の実効性が高まる。

2. 第2期整備事業の推進（4月以降）

推進事業名：東久代むつみ にぎわい交流創出広場整備および社会実証事業

主な取組は以下のとおりである。

・拠点施設の整備実施計画の策定

基本設計を踏まえ、整備内容、工程、費用、資金、事業前提計画を具体化する。

・事業資金調達（重要な事業前提）

補助金、寄付金、融資、企業協賛など多様な資金源を検討し、整備費用の確保を図る。

※資金調達の成否は事業の実施可否を左右する最重要要素である。

・事業持続可能性の評価分析（FS）

施設運営の収支見通し、地域ニーズ、利用者想定、整備費用、返済計画等を踏まえ、長期的な運営可能性を検証する。

・公有地貸付公募、サウンディング公募への対応

公有地利活用に向けた行政手続きに対応し、事業主体、事業計画としての適格性を示す。

③ 令和8年度後半の主要な取組予定

1. 公有地貸付契約の締結（9月頃）

川西市と土地貸付契約を締結し、拠点施設整備の前提条件の早期確定が望まれる。

※土地貸付契約は、工事着工・資金調達・建築確認申請など後続工程のすべてに影響する最重要マイルストーンとなる。以下の取組予定はこの前提条件の確定に基づく予定である。

2. 推進法人化に向けた検討（9 月頃）

行政との協働体制をより明確化し、事業の公的性格に応じた法人の役割、責務を整理する。

3. 詳細設計、工事契約、建築確認申請（10 月頃）

拠点整備施設の詳細設計を策定し、施工内容・仕様を確定する。運営者としての視点（使い勝手・維持管理・収益性）を反映させることが重要となる。

4. 施設整備工事の着工（12 月頃）

令和 9 年 3 月の供用開始に向け、施設整備工事に着工する。

④ 令和 9 年度前半の主要な取組予定

1. 拠点施設の竣工・供用開始（3 月）

にぎわい交流創出拠点施設が竣工し、供用を開始する。同時に、地域のにぎわい交流創出に向けた社会実証を実施し、拠点施設運営モデルの事業検証を行っていく。

2. 推進法人化の申請（川西市へ）

事業の公的性格を踏まえ、行政との協働体制をより強固にするための法人格の位置づけ等（役割、責務）を整理し、必要な事前協議を踏まえて推進法人化に向けた申請を行う。

⑤ 地区における通年での支援活動の継続（中間支援 / 社会実証）

第 2 期整備工事の推進と並行して、以下の社会実証活動を継続する。

- ・産直市場の運営支援
 - ・交流カフェの運営支援
 - ・特産いちじく直売会の支援
 - ・いちじく祭りの開催支援
- ▶ これらの活動は、地区内外の住民の参加促進と地域資源の活用に寄与するとともに、拠点施設整備供用後の運営モデルの社会実証として重要な役割を果たす。

⑥ 全体的な取組の見通し

本取組事業は、令和 9 年 3 月の拠点施設整備完了と供用開始を目標に、整備計画の具体化、資金調達、公有地貸付契約、詳細設計、工事着手といった複数の重要工程を順次進める必要がある。特に、**資金調達と公有地貸付契約の締結**は事業の成否を左右する最重要課題であり、行政との連携が不可欠である。また、拠点施設の整備と並行して、地区の日常的なにぎわい交流活動事業の支援を継続することで、施設供用後の運営モデルの確立に向けた社会実証と地区内外の住民参加の深化を図る。これらの取組を通じて、民間活力運営型のまちづくりを持続的に推進するための基盤を確立し、整備供用される広場が地区内外のにぎわい交流を創出する拠点としての機能を高めていくことが期待される。

(7) 分析・提言等

本事業は、国の「低未利用土地の利活用推進モデル調査事業」の補助を受け、地区住民と民間非営利活動主体による公有地の低未利用土地利活用の実践モデルを構築することを目的として実施した。第1期整備事業、その社会実証、行政協働、NPO法人化、通年の地区住民活動の支援など多面的な取組を通じて、公有地を含む低未利用土地利活用に関する政策的示唆が得られた。「業務の成果と課題」で考察した内容を踏まえ、政策推進に寄与する分析・提言を以下のとおり整理する。

① 住民、民間まちづくり主体による実施プロセス形成支援、実施主体の法人化支援の重要性

本事業では、住民参加型の整地ワーク、産直市場・交流カフェ運営支援、自治会との連携協働等を通じて、住民、民間まちづくり主体により低未利用土地の価値を高めるプロセスが形成された。また、実施主体の事業継承を受けるNPO法人の設立により、契約・資金調達・運営管理を担う法的主体が確立した。

▶ 政策的示唆

- ・流動性の低い低未利用土地利活用には、実行性と責任ある「住民や民間のまちづくり主体の形成」が重要であり、法人化支援とその法人の法的な位置付けは有効である。
- ・行政は、民間まちづくり主体が担う公益性、公共性、公平性、遵法性、事業実現性と持続性を確認しつつ、協働体制を制度的に支える必要がある。

② 社会実証を通じた段階的整備の有効性

本事業では、整備工事途中の段階から社会実証を重ねることで、対象土地利活用の可能性や住民ニーズ、住民課題を把握し、実施した取組や整備事業計画に反映することができた。工事とにぎわい創出を両立させる利点（安全確保と工事進捗の見える化）も認識できた。

▶ 政策的示唆

- ・低未利用土地は「使いながら整備する」段階的アプローチが協働醸成に有効の場合がある。
- ・社会実証は整備後の運営モデルを検証する重要なプロセスであり、制度的に支援すべきである。

③ 行政との開かれた協働体制の制度化

本事業では、土地形状変更、市有構造物除却、インフラ整備の事前協議、公有地貸付、既存公的施設・設備に係る施設設計の事前協議など、多岐にわたる行政所管との協議を重ねた。行政内における庁内連携の必要性が明確となり、一方、行政と民間まちづくり主体との協働の望ましい（または望ましくない）あり方について多様な示唆を与えるものである。

▶ 政策的示唆

- ・民間まちづくり主体は、公有地の土地利活用に際しては、行政が重視する公益性、公共性、

- 公平性、遵法性、住民合意、事業実現性と持続性等を十分共有するプロセスが重要である。
- ・公有地利活用における透明性の高いプロセスや行政の公募・サウンディング等の実施判断、情報公開性等についての標準化が求められる。

④ 法規制・行政計画との整合性の確保

第２期整備事業では、川西市未利用財産活用方針、市総合計画、都市マスタープラン、建築基準法、地区計画・地区協定など、多様な法規制との整合が求められる。

▶ 政策的示唆

- ・公有の低未利用土地の利活用には、法規制・行政計画との整合性を早期に確認する仕組みや情報公開の工夫が望ましい。
- ・行政側は、公有地の低未利用土地を検討する民間まちづくり主体が参照すべき法規制、計画、利活用前提等を体系的に整理、情報公開し、ガイドライン化することが望ましい。

⑤ 公有地貸付契約の重要性と透明性

第２期整備事業の実施には、公有地貸付契約が不可欠であり、市の未利用財産活用方針や関連条例や規則、規定等に基づく手続きが求められる。

▶ 政策的示唆

- ・公有地貸付契約は、事業の実施可否を左右する最重要工程であり、行政とまちづくり主体の協働による透明性の確保が必要である。
- ・川西市が策定した未利用財産活用方針のように低未利用公有地利活用の考え方や標準プロセス（公募→協議→契約）を明確化し、民間まちづくり主体が参入しやすい制度設計や情報公開性が求められる。

⑥ 資金調達と財務基盤の強化

本事業では、拠出金、補助金、寄付金を中心に自主財源を確保しつつ、金融機関との融資協議も進めている。第２期整備事業では、より大規模な資金調達が必要となる。

▶ 政策的示唆

- ・民間まちづくり主体による資金調達を支援する制度（融資保証、補助金、寄付税制等）の整備、拡充が求められる。
- ・財務FS分析を通じた事業性評価を行政が支援することにより事業の実現性が高まる。
- ・民間まちづくり主体が、低未利用土地の利活用事業化を促進するための、柔軟な資金支援スキームが必要である。

⑦ 外部知見の活用と先行事例との連携

本事業では、XXXXXXXXXX（伊丹市）を運営するXXXXXXXXXX（本社川西市）との連携により、運営、設計、事業課題等に関する貴重な実践的知見を得ることができた。

▶ 政策的示唆

- ・低未利用土地の利活用には、専門家や有識者との連携や先行事例の照会が重要である。
- ・行政は、民間まちづくり主体と外部専門家をつなぐ「中間支援機能」を制度的に整備することが望ましい。
- ・他地域の成功事例を体系的に共有する仕組み（ナレッジプラットフォーム等）の構築と活用が有効である。

【低未利用土地政策への提言（総括）】

以上の分析を踏まえ、公有地における低未利用土地の利活用政策に関する提言を総括する。

民間まちづくり主体が持つ柔軟な発想力、スキーム構築力、地域ネットワークを最大限に活かし、公有地の低未利用土地の利活用を着実に推進するためには、「民間まちづくり主体の形成」「段階的な社会実証」「行政との制度的協働」「自治体政策・計画との整合」「透明性の高い公有地貸付」「資金調達支援」「外部知見や先進事例活用プラットフォームの構築」といった複数の要素を総合的に支える政策体系を構築することが有効である。

地域に形成された民間のまちづくり主体と自治体行政間の連携、協働による、持続可能で実効性の高い土地利活用事業が促進されれば、地域および行政課題の解消につながり、住民にとってのウェルビーイングなまちづくりが着実に展開・実現していくものとする。以上、提言する。

(以上)