

令和7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
管理不全地の適正化および発生抑制事業
報告書



令和8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. 業務の実施概要	02
4. 地域密着型プラットフォーム「空き助ながた」の運営・経過記録計	03
1) おさんぽ畑の横展開・社会実験としての経過記録	…03
2) 空き地所有者等意向調査等	…12
3) まちなかガーデンネットワークの立ち上げ・運営	…17
5. 地域包括ケアとの協調および空き家予備軍、相続人不存在・相続放棄に対する検討	19
1) 地域包括ケアと連動した「空き家空き地地域連絡会」の本設・運営	19
2) 空き家予備軍、相続人不存在・相続放棄など対策のための先行した取り組み研究	23
6. 今後の取り組みについて	25

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. 業務の実施概要

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、このプラットフォームを継続しつつ、昨年度事業で得た知見を元に役割（新事業）を拡張するとともに安定した運営体制を構築する。また、地域包括ケアと連動した「空き家空き地地域連絡会」の本設や空き家予備軍、相続人不存在・相続放棄の抑制への対応など来たるべき新たな課題に対する先行した取り組みも実施、検討した。具体的には以下の取組を行った。

1. 地域密着型プラットフォーム「空き助ながた」の運営・経過記録

- ①おさんぽ畑の横展開・社会実験としての経過記録（今年度目標2拠点追加整備）
- ②空き地所有者等意向調査等（管理手間・コストの状況、活用・処分意向について）
- ③まちなかガーデンネットワークの立ち上げ・運営

※今後管理不全の課題が目立ってくるであろう「まちなか防災空地」の支援ネットワーク構築

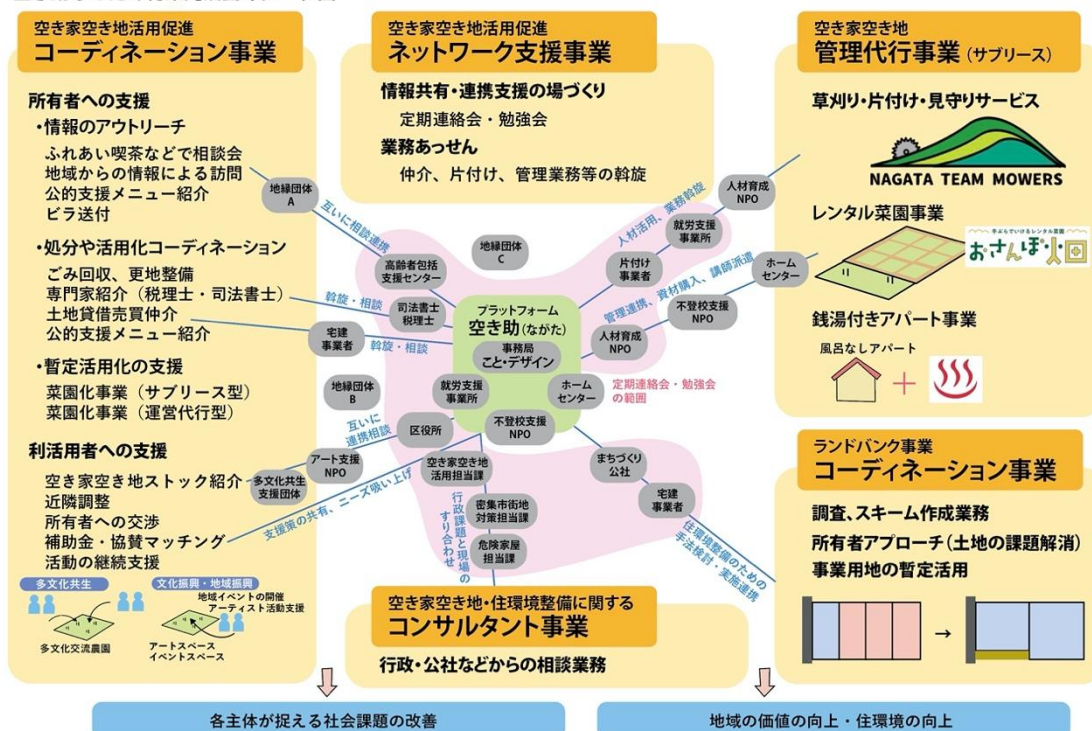
2. 地域包括ケアとの協調および空き家予備軍、相続人不存在・相続放棄に対する検討

- ①地域包括ケアと連動した「空き家空き地地域連絡会」の本設・運営（年数回の定期開催へ）
- ②空き家予備軍、相続人不存在・相続放棄など対策のための先行した取り組み研究

まちなかガーデンネットワーク立ち上げおよび当初、予定していた「空き家空き地地域連絡会」本設の取り組みに時間とリソースが割かれ、当初予定していた以下の事業はできなかったため、来年度以降の活動として残された。

- ・民間型空き家空き地バンクのスキーム構築～試験運営
- ・個人の土地問題を地域の住環境改善につなげる立場としてのNPO法人設立

空き助ながたの将来的活動イメージ図



4. 地域密着型プラットフォーム「空き助ながた」の運営・経過記録

1) おさんぽ畑の横展開・社会実験としての経過記録

<新規1拠点運用開始>

・R7.4月～長田区 [REDACTED] (区画数 [REDACTED]) 整備運用開始



↓



<新規2拠点整備活用化開始>

・長田区駒ヶ林町 ■ 整備活用化開始（区画数：18区画予定）

- ・3年前から自治会より相談。昨年度まちづくり協議会点検時にも懸念の声。
- ・市（新長田地域活性化部署）とも相談した結果、所有者とつながることができた。
- ・空き助ながたより、取り組みや市の制度紹介→所有者・地域の了解が得られ活用化を進めることに



現在、整備中。来年度4月から、活用開始。

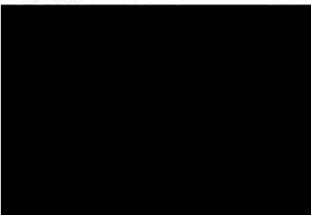
・ 整備活用化開始（区画数：28 区画予定）

- ・3年程前から、地主と家屋所有者から相談があり、「まちなか防災空地」による適正管理化を図っていたが自治会の了解が得られず頓挫（まちなか防災空地は自治会などによる活用が原則）。
- ・今年度になり新制度「まちなか”活用”空地」が創設（解体後の敷地活用を自治会以外の地域利用団体も可）され、家屋解体と空き地整備（おさんぽ畑）を組み合わせた3敷地統合の事業となった。

まちなか活用空地・空き地活用応援制度

市の事業「まちなか活用空地制度」は老朽家屋を除却したあとの空き地を、地域住民などが利用できる場として活用していく事業です。
この度は、地域住民などが利用できる菜園「おさんぽ畑」として再生・活用していきます。

<位置図> <現況写真>





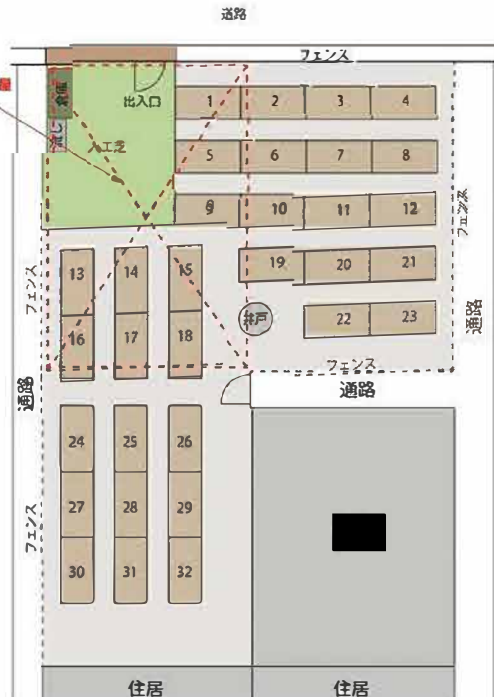

おさんぽ畑 | 管理不全地対策のために令和4年春スタート（現在市内に5件運営）



老朽空き家や
管理不全地を菜園化
↓
定期的に管理し
継続的に適正管理

運営団体： [Redacted]

<整備計画案（予定）>



<スケジュール> 1月～2月 | 老朽家屋解体
2月～3月 | 空き地整備～利用募集開始
4月 | 菜園オープン



現在、整備中。来年度4月から、活用開始。 ※神戸市まちなか活用空地 第1号事例

<おさんぽ畑 | 各菜園の利用状況 (R8. 2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) 73区画 / 全104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。
- ・利用率は横ばい。短期離脱もあるが長期利用者や追加契約が多く、長く親しまれている模様。
- ・拠点によって利用率に差がある。

→住宅地と駅への導線上、利便施設からの距離に近い拠点の利用率が高いことが分かった。

1 拠点目 | 駒ヶ林町 R4. 4月開園 (16区画)

10区画 62%利用 (うち2区画は保育園へ無償提供)



2 拠点目 | 垂水陸ノ町 R5. 4月開園 (34区画)

26区画 76%利用 (うち4区画はNPOへ無償提供)



3 拠点目 | 垂水陸ノ町 R6. 4月開園 (10区画)
8区画 80%利用

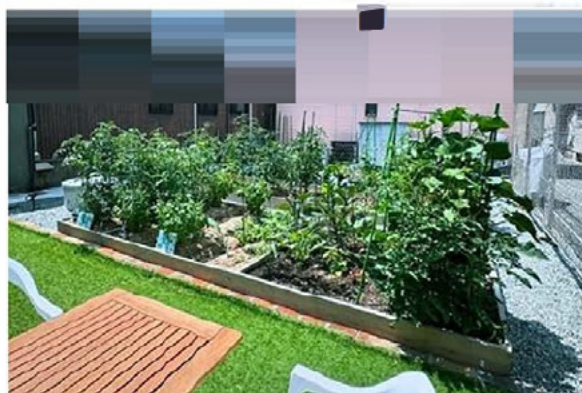


4 拠点目 | 腕塚町 R6. 4月開園 (18区画)
10区画 55%利用



5 拠点目 | 久保町 R6. 4月開園 (14区画)

13区画 92%利用 (うち1区画は高齢施設へ無償提供)



6 拠点目 | 久保町 R7. 4月開園 (12区画)

6区画 50%利用 (3区画は募集中止)



<その他の候補地探し>



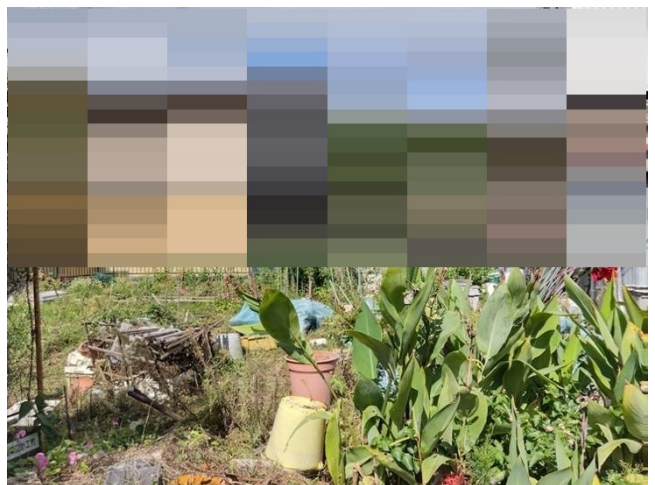
- ・土地所有者から、活用化の相談あり。
- ・雑草、樹木の状況や山裾の立地、階段などの条件により、「おさんぼ畑」による活用化は難しいと判断し断念。
- ・近隣で「森のようちえん」を行っている団体代表者に保育のフィールドとしての活用化を持ちかけたが、難しいとの回答。



- ・過年度による調査により、管理不全度が高いとしている空き地。
- ・新長田における新規菜園の候補としてあげたが、一部土地所有者の所在がわからず、候補地としての優先度が下がった。



- ・土地所有者から、活用化の相談あり。
- ・隣地にある空き家とセットで活用化したい意向で、両方の活用ができる団体などのマッチングを図っていたが、所有者の都合で保留となっている。

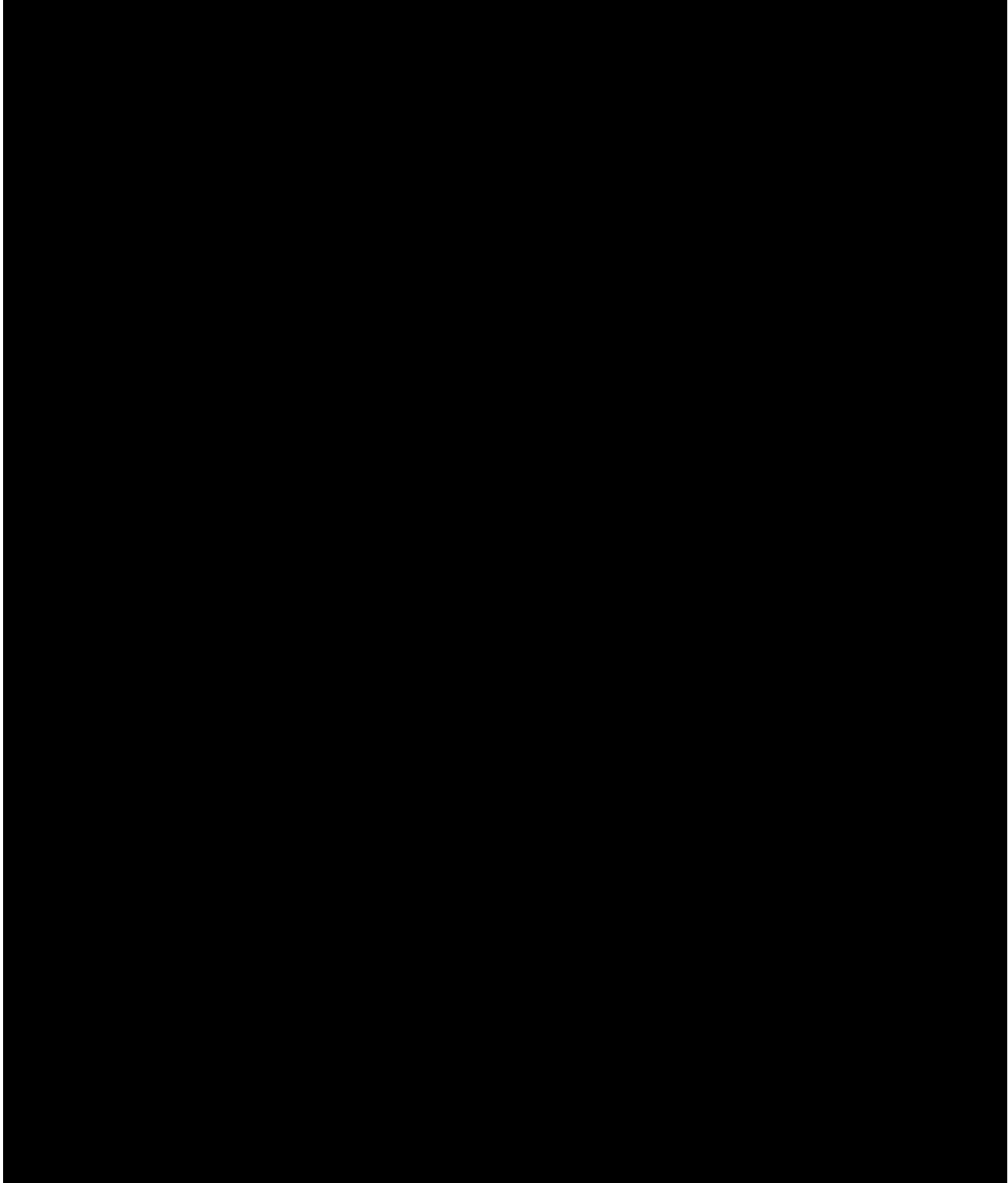


- ・過年度による調査により、管理不全度が高いとしている空き地。
- ・所有者をつきとめ、新規菜園の候補としてあげ、一度了解が得られたものの、所有者が急死し、頓挫した。

<波及効果>

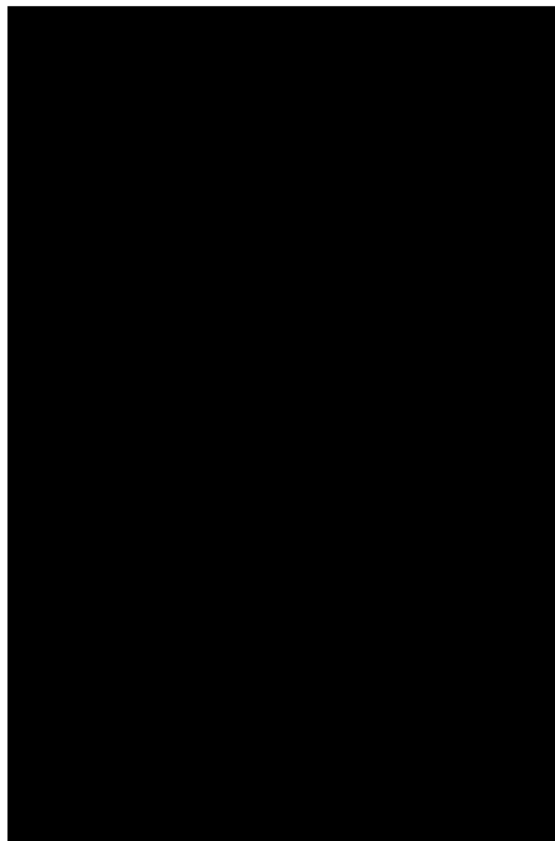
- ・「空き助ながた」の活動に対し、新聞2社(全国版)とAM放送局・FM放送局の取材があった(AM放送局は取材日の都合が合わずとりやめ)。
- ・過年度により取り組んだ「多文化共生ガーデン」の活動に対し、地域情報誌 [REDACTED] の取材があった。
- ・「多文化共生ガーデン」の活動が優秀な地域課題解決例として [REDACTED] による [REDACTED] を得た。

令和7年10月14日 [REDACTED] 新聞 朝刊(全国版)

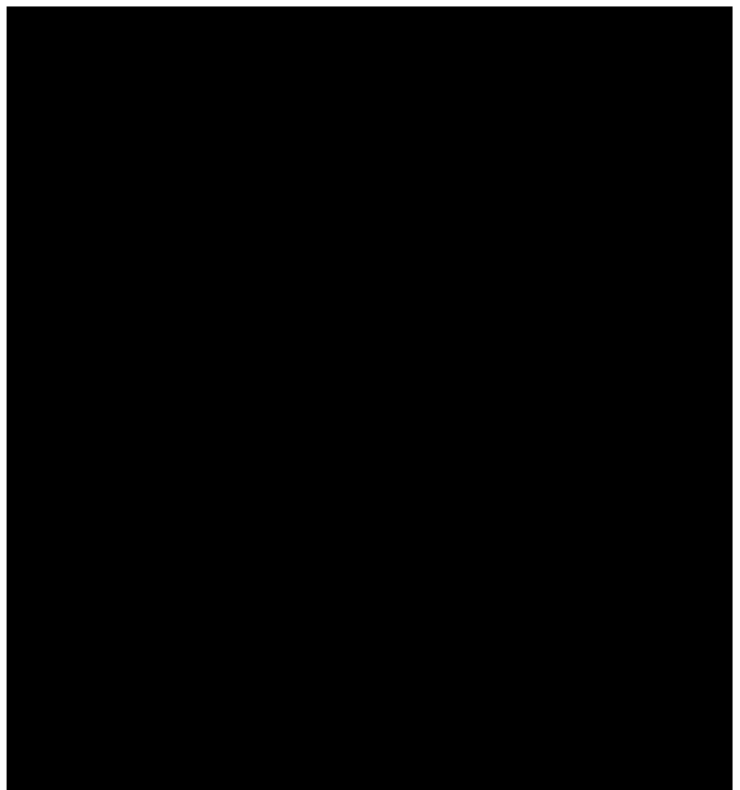


令和7年10月17日 ■新聞 朝刊（全国版）

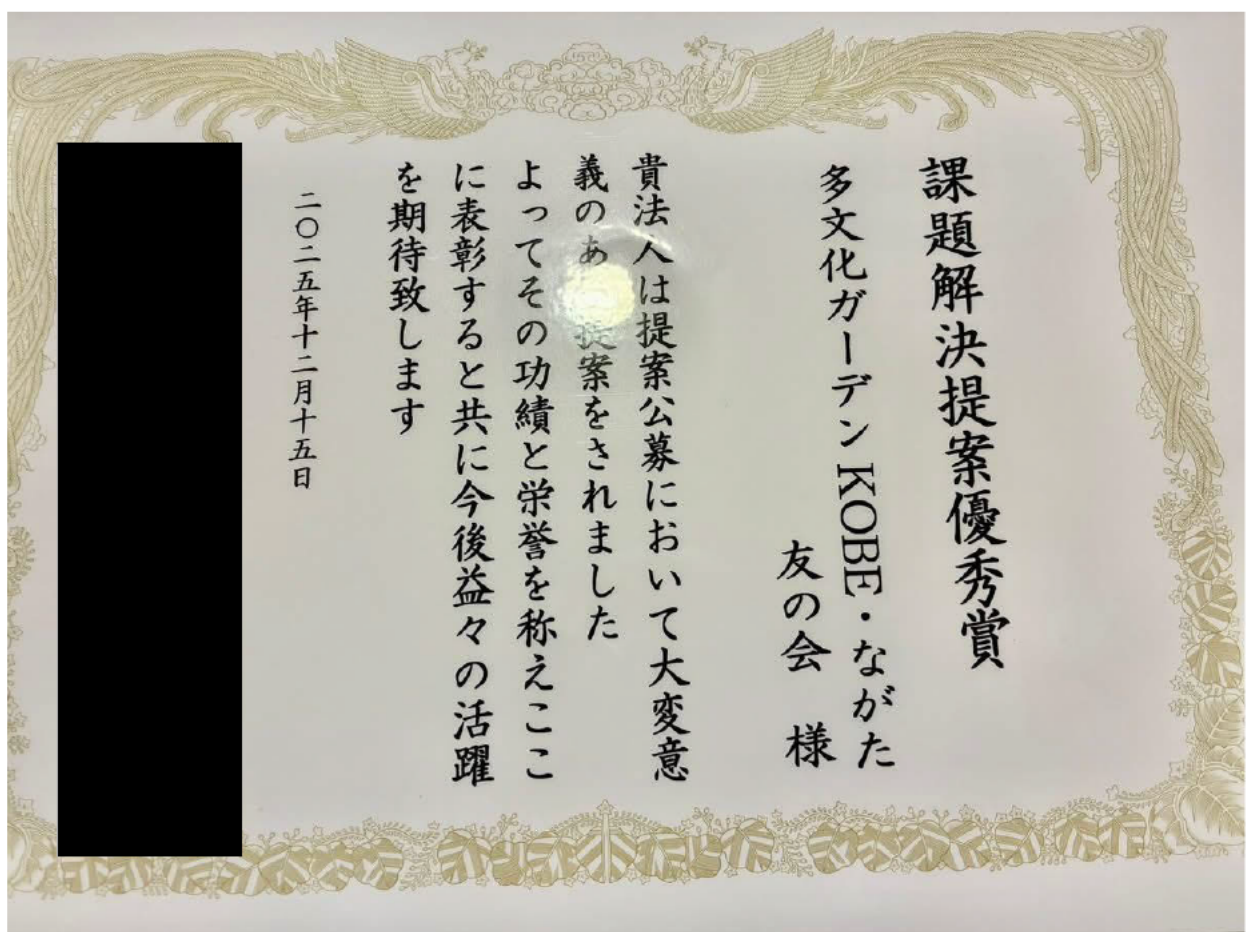
（神戸市長が新長田でのまちづくりイベントのあいさつ時に当記事について言及。その後の意見交換で所有者不明土地に引き続き助言ほしいとのこと）



令和7年 12 月 2 日 [redacted]にて
「おさんぽ畑」の取り組みを紹介



地域情報誌「[redacted]」2025 年 10 月号
にて「多文化共生ガーデン」の取り組みを紹介



「多文化共生ガーデン」の活動への賞状

<畑以外の空き地活用・適正管理化>

- ・9年程に整備された「まちなか防災空地」の適正管理のための再活用化
- ・「まちなか防災空地」は、自治会などによる管理が原則のため、駒ヶ林地区のように高齢化が進む地域では、地域の担い手による適正管理が難しく、年を重ねるに連れ管理不全度が増していた。
- ・第3者による支援が必要な状況であったが、何らかの事業(理由)を創出させないと管理の手が持続されず、同じことの繰り返しになる恐れがある。

→そこで、今後管理不全の課題が目立ってくるであろう「まちなか防災空地」の支援ネットワーク「まちなかガーデンネットワーク」の立ち上げ・運営を模索した。(後述)

→手始めとして、その拠点として、当防災空地の再活用化を図り、地域内の草刈り管理やおさんぽ畑での剪定くずなどの集積場を整備し、持続的に管理の手が入る理由を創出させた。

→また、単に刈り草集積場であることにとどまらず、環境学習やワークショップなどの場としても利用し、平時にはコミュニティ形成に資する活動の場とする、本来の「まちなか防災空地」の趣旨に沿った再活用家を成すことができた。

※集積庫の整備、環境学習ワークショップは神戸市環境局のゼロカーボン推進補助金を活用



2) 空き地所有者等意向調査等（管理手間・コストの状況、活用・処分意向について）
調査資料など

（国土交通省モデル事業 空き地調査等へのご協力お願い）



突然のお手紙で恐れ入ります。私はかねてより国交省や神戸市、神戸住環境整備公社などと連携しながら、**神戸市内の空き家空き地対策や所有者支援を行っている「空き助ながた」**という非営利団体の代表をしています角野と申します。

弊団体は、国土交通省が実施する空き地および所有者不明土地対策モデル事業に採択され、令和元年度から継続的に市内の空き地の調査やその課題解決の実践を行っており、今年度は[REDACTED]の空き地について調査対象とし、登記簿記載の名義人様へご連絡差し上げています。

それぞれ、日々の暮らしや業務などでお忙しいところ大変恐縮ですが、以下の土地についてアンケートなどにご協力いただけるとありがたく存じます。

- ・ 空き地の管理状況
- ・ 将来的な活用、処分の意向
- ・ 所有、管理するうえでの課題、困りごと

※ここでの調査内容は個人情報の取り扱いなどに適切に留意したうえで、国土交通省や神戸市と共有し、今後の空き地課題対策に活かしていきます。

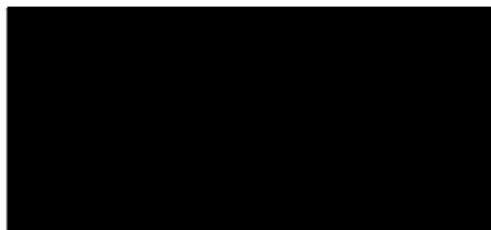
WEB
フォーム
でも
回答
できます



恐れ入りますが、同封するアンケート用紙にご記入いただき、来年1月末までを目処に返信用封筒にて返送いただけると幸甚です。

なお、「**空き助ながた**」の団体情報や取り組み（相談業務・草刈り支援・防草対策・空き地活用化支援）なども同封いたします。

当方は、神戸市の空き家空き地個別支援制度の「空き家おこし協力隊」も受託しています。空き地だけでなく空き家についてもお困りのことがあれば、所定の連絡先・フォームなどでお問い合わせください。



空き地管理状況アンケート調査票

本アンケートは、空き地の現状や将来的な活用意向、管理上の課題を把握し、今後の施策検討の参考とすることを目的としています。ご協力をお願いいたします。

1. 回答者について ※氏名以下は差し支えない範囲でご記入ください。

氏 名 _____ (代理者の方は続柄も併記ください)

住 所 _____

電話番号 _____

メールアドレス _____

2. 空き地の管理状況について

現在の管理状況について、最も近いものを選んでください。

- ☐ 定期的に管理している（草刈り・清掃など）
- ☐ 必要に応じて管理している
- ☐ ほとんど管理できていない
- ☐ 管理していない

管理の内容について（複数選択可）

- ☐ 草刈り
- ☐ 防草シート設置
- ☐ ゴミの撤去
- ☐ フェンス設置・修繕
- ☐ 近隣からの苦情対応
- ☐ 特に何もしていない

管理頻度について、最も近いものを選んでください。

- ☐ 月に1回程度
- ☐ 年に数回
- ☐ 年に1回程度
- ☐ 不定期
- ☐ 行っていない

（裏面に続く）

4. 所有・管理するうえでの課題や困りごとはありませんか？（複数選択可）

- ☐ 体力的に草刈りなどの管理が負担
- ☐ 草刈りを依頼する費用が負担
- ☐ 固定資産税などの維持費の負担
- ☐ 相続や名義に問題があり活用・処分が難しい
- ☐ 遠方に住んでおり管理が難しい
- ☐ 立地や土地形状に問題があり貸与や売却が難しい
- ☐ 特に困っていない

5. 将来的な活用・処分の意向について、最も近いものを選んでください。

- ☐ 自分で活用したい（する予定）
- ☐ 貸したい（する予定）
- ☐ 売却したい（する予定）
- ☐ しばらくは貸与や売却もせずそのまま持つておく
- ☐ 相続予定のため未定
- ☐ 特に考えていない

6. 空き地適正管理などに向けた支援について、最も近いものを選んでください。

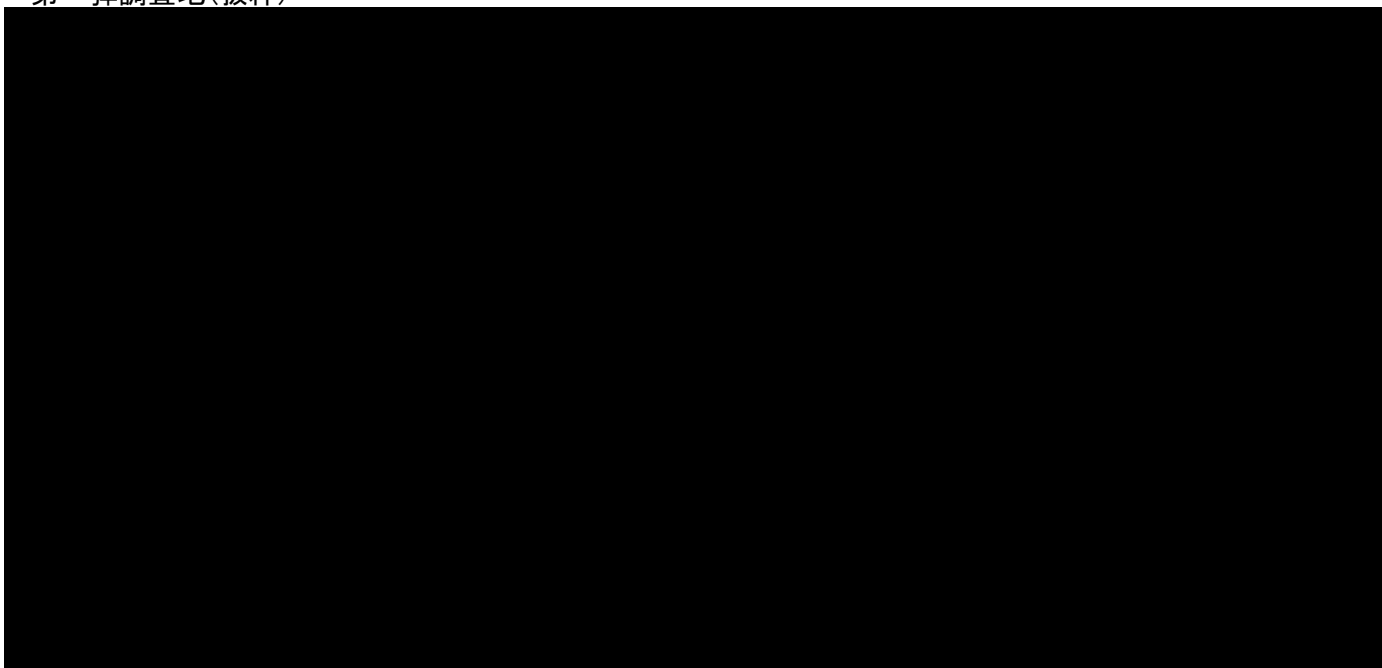
空き助ながたでは、これまでの調査検討や社会実験を通して、所有者による適正管理の負担をなくすための取り組み（「草刈り支援」「草押さえ支援」「空き地活用代行（菜園として活用）」）を市内で行っています。（別紙参照）これらに関心がありますか？

- ☐ とても関心がある。必要に応じて利用したい。
- ☐ やや関心がある。詳しく聞いてみて、内容によっては利用したい。
- ☐ どちらともいえない。
- ☐ 関心はない。利用したいと思わない。

7. その他、空き家や空き地を適正管理・活用処分していくための、支援・サービスに関して、ご意見や改善点、期待することなどがありましたら、自由にご記入ください。

以上となります。ご協力ありがとうございます。
同封の返信用封筒にてご返送ください。

第一弾調査地(抜粋)



番号	Googleマップ地点	畑からの距離	備考	備考	位置写真	地番(複数の場合はすべて)	所有者名	所有者住所
垂水1		1分						
垂水2		4分	P裏△					
垂水3		4分	P裏シート貼 現場見たほうがいい					
垂水4		9分	P裏					
垂水5		8分	三角地					
垂水6		9分	(2敷地分)					
垂水7		10分	いい					
垂水8		10分						
垂水9		11分						
垂水10		14分						

・20件へ郵送したが、回答のあったのは1件。しかし「空き助ながた」の支援に関心アリと回答。

1. 回答者について→企業の担当者(土地所有者が法人)
2. 空き地の管理状況→必要に応じ管理している
3. 管理の内容→草刈り、近隣からの苦情対応
4. 管理頻度→年に数回
5. 管理するうえでの課題、困りごと→遠方に住んでいて管理が難しい
6. 将来的な意向→売却したい
7. 空き助ながたの支援に関心がありますか？→空き地活用代行に関心あり内容によっては利用したい。

3) まちなかガーデンネットワークの立ち上げ・運営

※今後管理不全の課題が目立ってくるであろう「まちなか防災空地」の支援ネットワーク構築

- ・「まちなか防災空地」は、神戸市が全国に先駆け創設した制度で、市内の密集市街地の一定エリアにおいて、災害時の一次避難や消防活動、平時の地域コミュニティ形成の場として、老朽家屋を解体しその後の空き地を自治会など地域団体が管理するものである。土地所有者と地域団体と神戸市が3者協定をむすび、土地所有者はまちなか防災空地として利用する期間の固定資産税・都市計画税が免除される。
- ・密集市街地内の建て詰まりを解消し、防災・コミュニティに寄与する場として画期的であったが、密集市街地の重点エリアの多くは高齢化率が高い傾向で自治会マンパワーにも限りがあり、防災空地の適正管理がままならない箇所も出てきている。
- ・新長田南部でも特に駒ヶ林地区は「まちなか防災空地」の数が多く、場所によりその管理が負担となってきた。
- ・このように地域では、第三者による支援が必要な状況であったが、何らかの事業(理由)を創出させないと管理の手が持続されず、同じことの繰り返しになる恐れがある。
- ・そこで、今後管理不全の課題が目立ってくるであろう「まちなか防災空地」の支援ネットワーク「まちなかガーデンネットワーク」の立ち上げ・運営を模索した。

まちづくり協議会などへの説明資料



令和7年度 | 7.1 海辺のなかよし広場 草刈り・一部シート貼り ()
 9/2.3 海辺のなかよし広場 刈草置き場 (空き助ながた)
 10/6 駒ヶ林全体で防災空地・路地などの草刈り→各自治会の状況を共有



地域内の草刈り・管理不全地の点検（7月1日,10月6日）



おさんぽ畑の草刈り、
残渣整理



管理不全地に地域の刈草、畑の管理残渣の
集積場を確保→堆肥づくりの場に。



きれいになった空き地で
アート利用



管理不全地点検から
活用化へ



空き助ながた・

空き助ながた

それぞれの関わる理由（事業）が生まれ、持続的に管理していける仕組みを構築

まちづくり協議会や、地域内のアート NPO や福祉事業者とともに、点検・草刈りなどを実施。
→きれいになった空き地をアート活用したり、点検が活用化へつながったりと、それぞれが関わる理由が生まれ、持続的に地域の防災空地・管理不全地を適正管理していける仕組みを構築していける兆しが見えた。

5. 地域包括ケアとの協調および空き家予備軍、相続人不存在・相続放棄に対する検討

1) 地域包括ケアと連動した「空き家空き地地域連絡会」の本設・運営（年数回の定期開催へ）

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、令和5年度から「空き家空き地地域連絡会」を継続的に試験実施している。3年度にわたる試験実施を経て来年度の本設につなげた。

今年度は立ち上げに向けた全体ワークショップとコアメンバーによる立ち上げ準備会（3月11日予定）を行った。

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顔を連ねている。厚生労働省主導のもと、全国各地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。

【過年度実施】

第1回試験開催 | R5年11月22日

「気になるあの人の住まいの問題どうなるんだろう？」

- ・高齢支援と空き家支援の連携による解決事例紹介
- ・高齢支援の専門家、空き家支援専門家が一同に会するワーク

第2回試験開催 | R6年11月27日

「おひとりさまのエンディングプランどうする？」

- ・相続放棄・相続人不存在・所有者不明土地について
- ・身寄りなし者への支援体制、民間サービスなどについて
- ・リースバック・リバースモーゲージについて



【今年度実施】

第3回試験開催 | R7年11月20日

「空き家地域連絡会(仮)の立ち上げに向けて」

- ・この会を通じてできたバトンリレーでの解決事例（4例）
- ・連絡会の立ち上げに向けたワーク（名称・規模・開催頻度など）

空き家地域連絡会立ち上げ準備会 | R7年3月11日実施予定

「空き家地域連絡会(仮)の名称・体制・役割などについて」

- ・コアメンバー数名で会の具体イメージを共有
- ・来年度年間計画を検討



令和8年度 | 本設・定期開催へ

①令和7年度空き家空き地地域連絡会 | 実施概要

日時：令和7年11月20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：地域の空き家問題について考える「空き家地域連絡会（仮）」立ち上げに向けて

プログラム：1. これまでのふりかえり

2. 解決に結びついたケースの紹介

3. 主任ケアマネージャーから「ケアマネとしての役割」

4. グループワーク | 「空き家地域連絡会（仮）」立ち上げについて

ネーミング・開催頻度・参加の規模・自分ならこんな事できる

こんなテーマを話してみたい・来て欲しい人

前提とする連絡会のイメージ

- ・できるだけ負担のない形での情報交換の場。
- ・これまでは勉強会的な要素も入れていたが、顔を合わせ課題を共有し必要に応じてバトンリレー支援につなげることを重視。
- ・発起人(永田・角野)は立ち上げ期をサポートし、徐々に地域主体でゆるく長く持続できるネットワークになれるのが理想。

参加人数：56名

地域住民・事業者

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、行政書士、片付け事業者、宅建士、土地管理会社、空き助ながた

行政

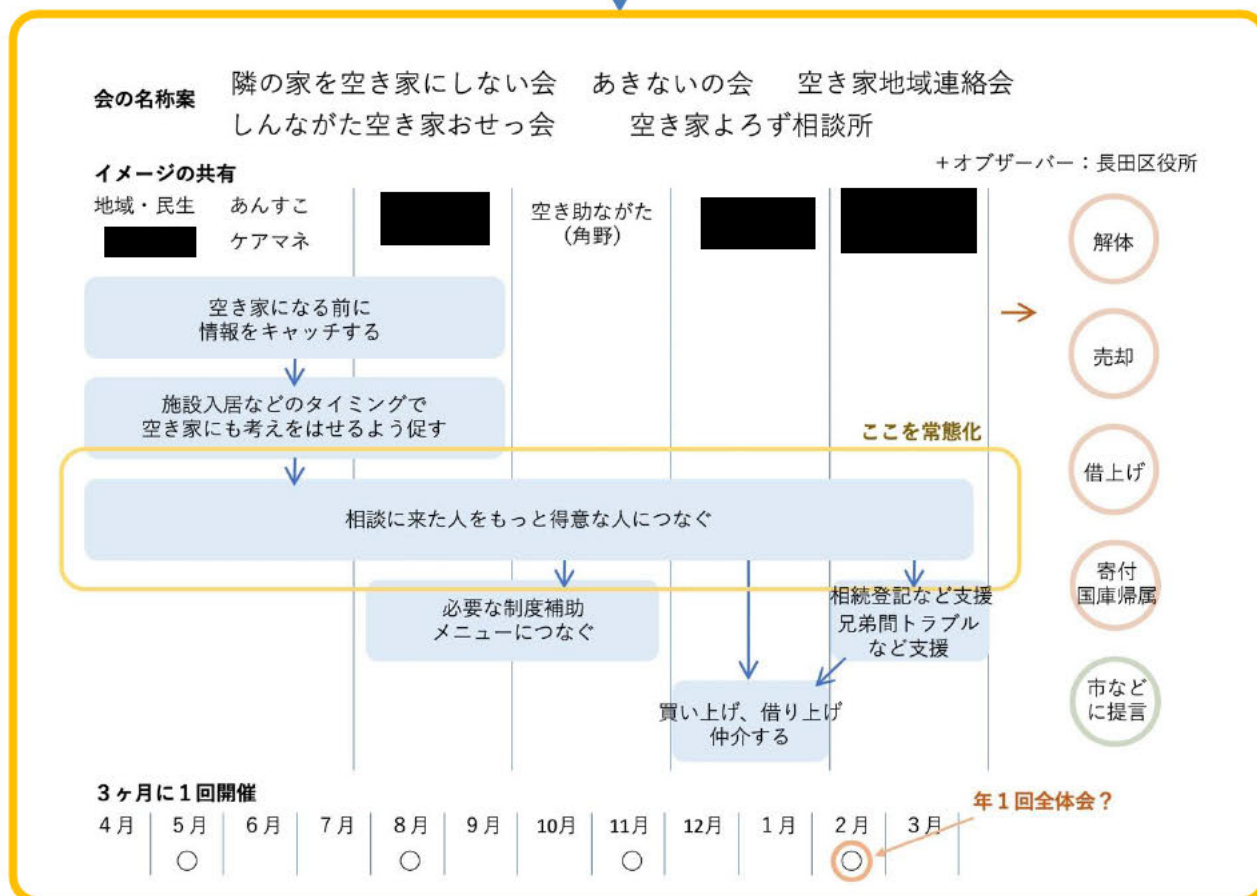
医療介護サポートセンター、長田区保健センター、長田区社会福祉協議会、新長田障がい者支援センター、新長田あんしんすこやかセンター、西代あんしんすこやかセンター、建築住宅局政策課、建築住宅局安全対策課、神戸住環境整備公社、すまいるネット、長田消防署、長田警察署



②会の具体的なイメージ

これまでの会議で挙げられた意見

- ・持ち主の死後、空き家がそのままになると地域が困る。
- ・本人が元気なうちから空き家支援機関につながる事が大切
- ・一方で高齢者自らがその機関につながることは困難。
- ・高齢⇄空き家の各専門領域がネットワークをもつことが解決のキーになりそう
- ・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
- ・高齢、空き家、死後事務など様々な問題を解決できる機関としっかり関係性を構築・連携していくことが大切
- ・互いの専門領域の垣根を半歩、越えて支える必要あり
- ・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
- ・このような会議が、もっと頻繁にあったらいいのに
- ・空き家になる前に情報をキャッチする。
- ・課題を早めに見つける。相談に来た人をもっと得意な人につなぐ。
- ・年一回全体会議。3ヶ月に一回くらいコア会議。



年一回全体会議、3ヶ月程度に1回コアメンバー会議を想定

③これまでの具体的な成果



【ゴミ屋敷空き家が所有者不明一歩手前で阻止】

- ・入居者(独居高齢者)が入院→その後入居施設移転が余儀なくされ、手続きのため遠方から弟が来神。
 - ・これまでの勉強会で「施設入居＝空き家」と支援員が想像し、残された空き家対策を弟に勧める。
 - ・角野および不動産事業者(連絡会参加者)とつながり、様々な障壁をクリアし解決。
- ★入居者の祖父名義と判明し、高齢の兄弟全員がかろうじて存命。入居者の余命は限られており、またその子とは本人も音信不通。支援員の機転がなくそのままになっていれば所有者不明に陥る恐れがあった。
- ★高齢福祉の支援者は通常、空き家のことには触れない。連絡会の継続が功を奏しているといえる。



【相続放棄されたまま朽ちていく家屋が市による清算人申立へ】

- ・連絡会に参加する民生委員からの相談→危険家屋を担当する部署(連絡会にも参加)へ接続。
- ・市による相続財産清算人申立のモデルとして採用→今年度になり市場売却された。

2) 空き家予備軍、相続人不存在・相続放棄など対策のための先行した取り組み研究

①国庫帰属土地等勉強会 | 近畿財務局と国有地管理活用などの勉強会

日時：12月25日（木）10:00-12:00

場所：ふたば学会会議室

<趣旨>

- ・相続土地国庫帰属財産、相続人不存在による国庫帰属財産の増加に伴う適正管理について

<得られた知見>

・興味深かった点として、＜相続人不存在（関係者全員の相続放棄含む）の場合、利害関係人からの申立がない限り、清算に進むことはなく、地域に取り残され続ける。債権がなかったり、利用価値のない低価値物件の場合、利害関係人が手を上げることもなく、実際にそのような例が地域にはある。＞といった指摘に対し、驚きを見せていた点がある。財務局という土地政策と直接関わりのない部署とはいえ、やはり一般的に見て、こういった問題は社会的に知覚しづらく、全国に相当数水面下に覆われている重大な過大だと認識した。

・国民が抱えきれず国庫帰属財産となった土地において、すべては市場返還されず、結果的に管理が困難・活用が困難な土地が地域には残る。といったジレンマを再認識した。

・この点において（どのみち地域に返ってくるのであれば）

①所有者不明土地や国庫帰属、相続人不存在地に陥る手前、上流での支援や地域主体の取り組みの必要性が改めて認識された。

②今後、国庫帰属地などを地域主体で管理活用せざるを得ない時代が来ることも想像でき、地域による活用のレシピなどを備えておくことも必要だと感じた。

<「空き助ながた」からの意見（3月12日に予定されている勉強会として提示）>

1. 土地政策諸制度に対する意見

①土地はなるべく市場で流通させる方が望ましいと考えている。そこで感じるハードルは仲介事業者の良識。一定以上の勝ち筋が見出されなければ取り合わない体質を感じる。それが国庫帰属に頼らざるを得ない事情にも影響する。光明があるとすれば「不動産有料引取業」で、今後の周辺地域のことを考えた場合、そちらに誘導することを選択している。

②都市計画区域内（特に市街化区域）は積極的に帰属を受けるべきではないと個人的には考えるが、レッドゾーン、イエローゾーンはむしろ積極的に受け入れる方が良いと考える。

③空き家バンクなどでは、思いがけず活用者・取得者がみつかる場合もある。各自治体のバンク制度と連動する可能性もあるのでは。

④管理コストが過大となりうる市街地の帰属土地は、損切りの感覚も必要かもしれない。土地価格が民間の感覚と乖離していれば一向に処分できない。国民市民が国庫帰属に頼らざるを得ない状況なのと同様に、土地評価の割引あるいは無償さらに有料引取までも視野にいれる必要もあるのである。

⑤狭小土地の場合、民間の手に渡ったとしても、その後の流動性が難しい。地域では狭小地が残るよりも隣地統合を誘導したい。そのため、一定要件を設けたうえで不動産取得税減免や登記費用の補助などがあるとよい。

⑥個別相談では、市に寄付したいという声も多い。神戸市は原則寄付受け制度はなく、その場合一旦国庫帰属制度を紹介することもある。しかし地域としては、引受手は民間＞市＞国の順番に都合が良い。神戸市では密集市街地重点エリアに限っては、寄付受け制度を設けている。また前述のようにレッドゾーンなどの移転誘導と絡める余地もあることを考えると、市町などを主体とした帰属制度を展開するほうがかえって各政策に結びつけやすいのでは。

⑦制度、土地、活用担い手、取得者、自治体施策が存在していても、それをつなぐコーディネーター的存在（事業）がないと、それぞれがバラバラで独立した状態で膠着する。

⑧所有者不明土地や相続放棄に頼る状況の手前、上流の取り組みの支援が必要。

6. 今後の取り組みについて

1) 管理不全地、国庫帰属土地などを地域主体で適正管理・活用化していくためのレシピづくり

当事業の中間報告会において、委員により「空き助ながた」による空き地活用事例は一定の知見が蓄積されており、その知見をツールキットとして冊子にまとめ、多くの実践者の参考とされる段階に来たのでは、との指摘があった。

また、今年度の取り組みを進めていく中で、神戸市内の都市型農園実践者と交流する機会があり、そこでは「都市の中で発生する野菜くず・剪定枝などの処分が難しく、事業ゴミとして廃棄するか、限界まで溜め込むしかない」といった課題がほぼ全員の意見であった。都市型農園は神戸市内でもここ8年以内に数多く誕生している。開園以来、野菜くずなどをコンポスト枠などに溜め込むも処分できず限界に至るといった都市型農園ならではの新たな課題発生が全国的にも想像される。「おさんぼ畑」においても、数年前から課題認識し、堆肥化による処分の実験を始め、今年度、地域内で堆肥舎を確保するなどの体制を整えた。土地問題とは少しずれるかもしれないが、運用面での知見も参考にされよう余地があると感じた。

さらに、近畿財務局との勉強会では、国庫帰属土地の適正管理問題は究極的には地域で解決していかなければならない未来も見て取れた。事業ベースであれ、コミュニティベースであれ、何らかの管理活用化の指針となる材料（レシピ）があり、実践者を増やしていくことの必要性も感じた。

2) まちなかガーデンネットワークの継続的な実践

過年度の取り組みから構想し、今年度まちなかガーデンネットワークの試験的な実践を行った。まちづくり協議会や、地域内のアート NPO や福祉事業者とともに、点検・草刈りなどを実施し、その後きれいになった空き地をアート活用したり、点検が活用化へつながったりと、それぞれが関わる理由が生まれ、持続的に地域の防災空地・管理不全地を適正管理していける仕組みを構築していける兆しが見えた。まだまだ本格的な取り組みではなく、とはいえこういった取り組みは一過性でなく持続していける道筋をつけたところで、来年度以降も継続的に実践していく必要があるといえる。

3) 空き家空き地地域連絡会の持続化

3年度の試験実施を経て、来年度から本格的に継続実施されることが決まった。事業性・収益性と縁遠い取り組みであることから、当面はできるだけ負担のない情報交換の場とし、ゆるく永くをモットーとしていくが、事務局機能は最低限必要でそのマンパワーに対しては何らかの形で還元していく必要がある。より持続的な仕組みとして存続していくための資金確保などは今後検討していく余地がある。