

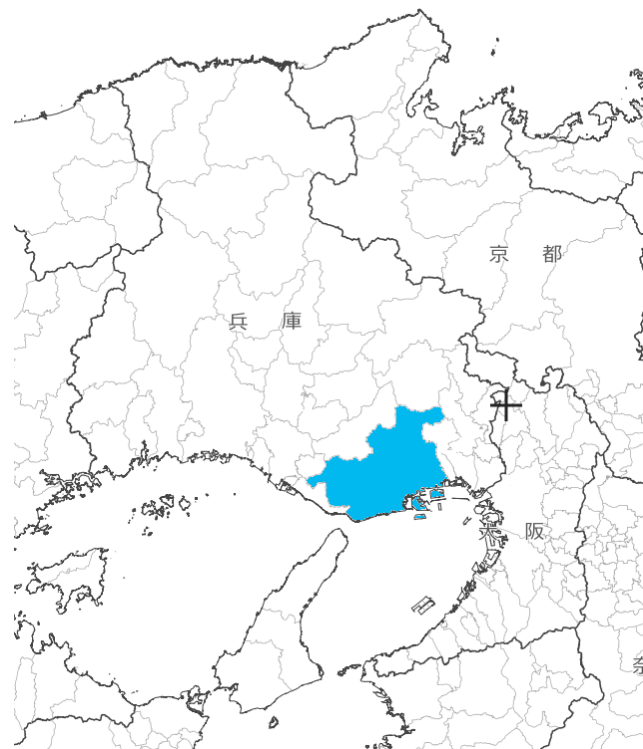
# 神戸市における

# 空き家・空き地への対策

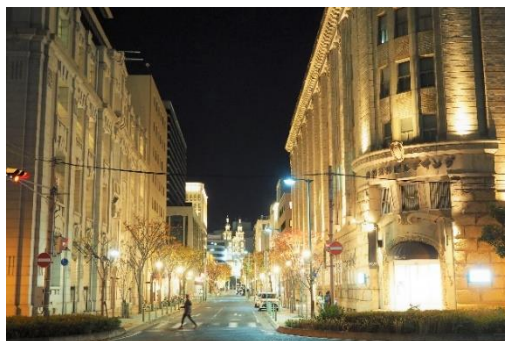
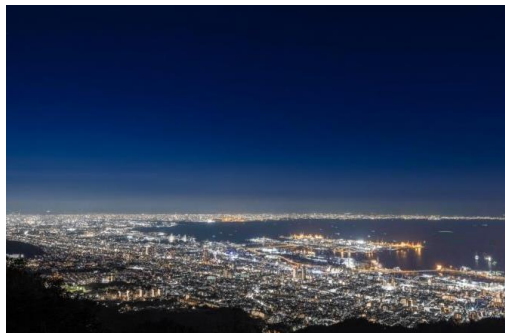


2025.03\_神戸市 建築住宅局 政策課

## 神戸市の概要



国土地理院



面積 | 557.03km<sup>2</sup>

人口 | 1,489,183人  
(推計)

世帯数 | 750,309世帯  
(推計)

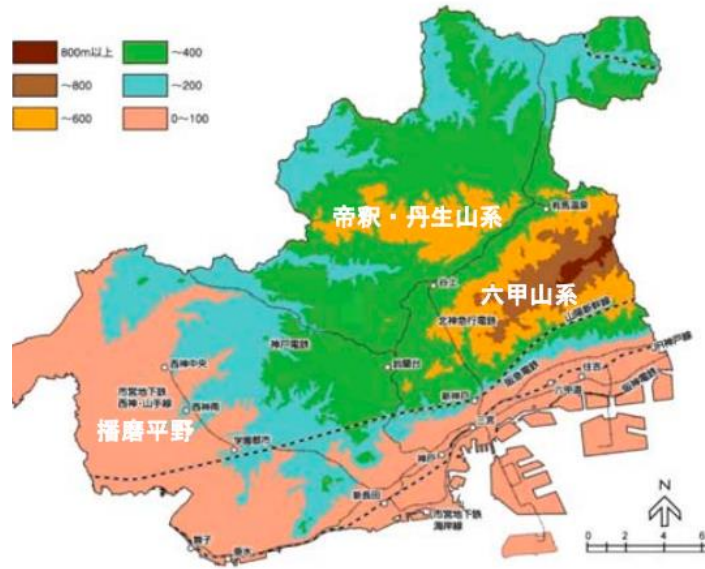
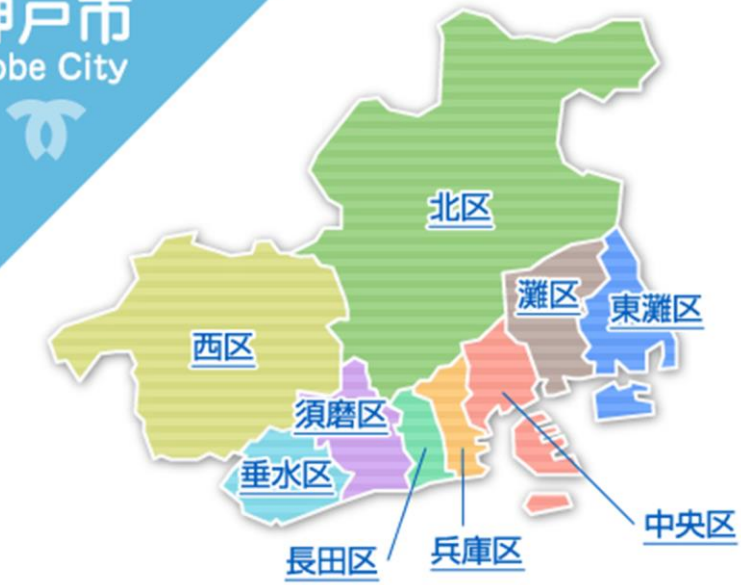
人口密度 | 2,673人/km<sup>2</sup>

高齢化率 | 29.%

(2025年1月末時点)

## 神戸市の概要（地形、特色）

神戸市  
Kobe City



戦後の山麓部開発、その後のニュータウン開発等で人口増加に対応

1940年代



空襲により破壊された街

1960年代



ニュータウンの開発  
「山、海へ行く」

## 土地利用の状況、人口集中地区の変遷

■ = 建物用地（赤色）

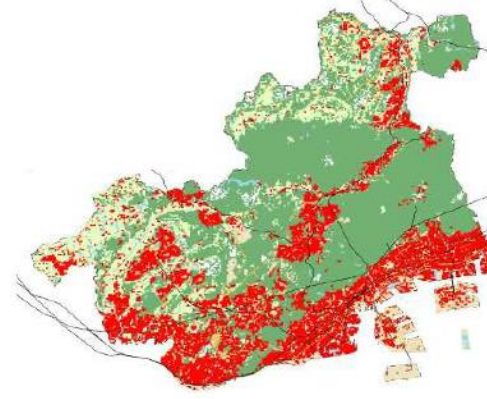
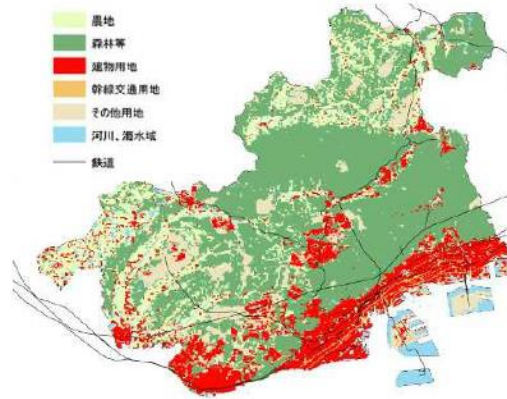
1987年 (S62)



2014年 (H26)

図 2-3 土地利用状況（1987 年）

図 2-4 土地利用状況（2014 年）

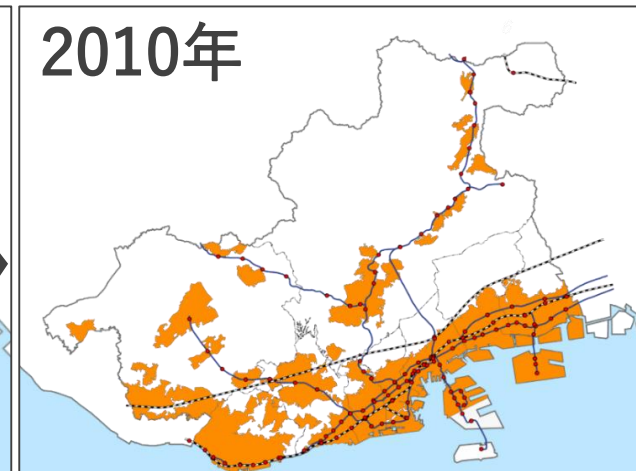
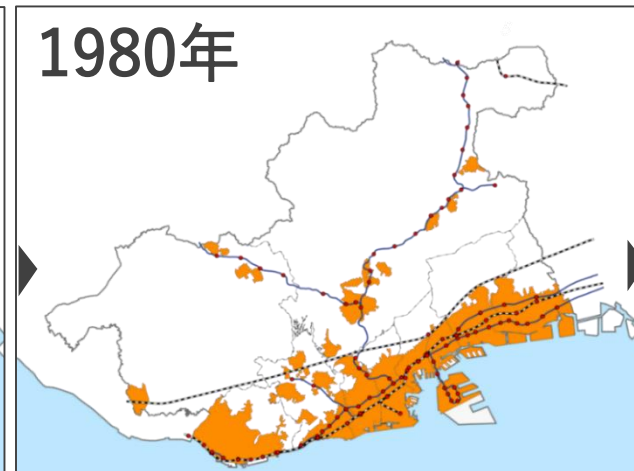
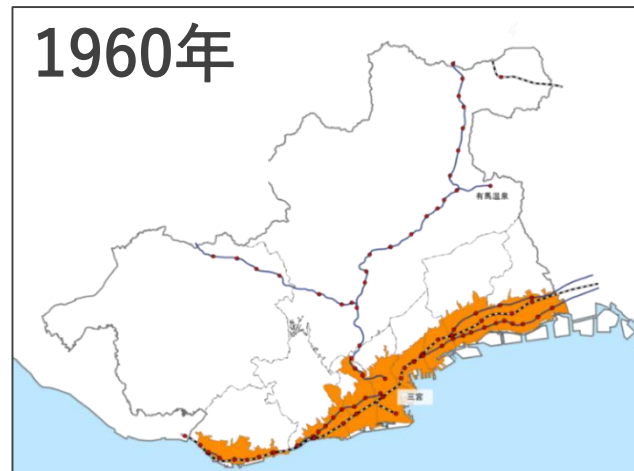


※鉄道網は現在（2017 年時点）を表示しています。

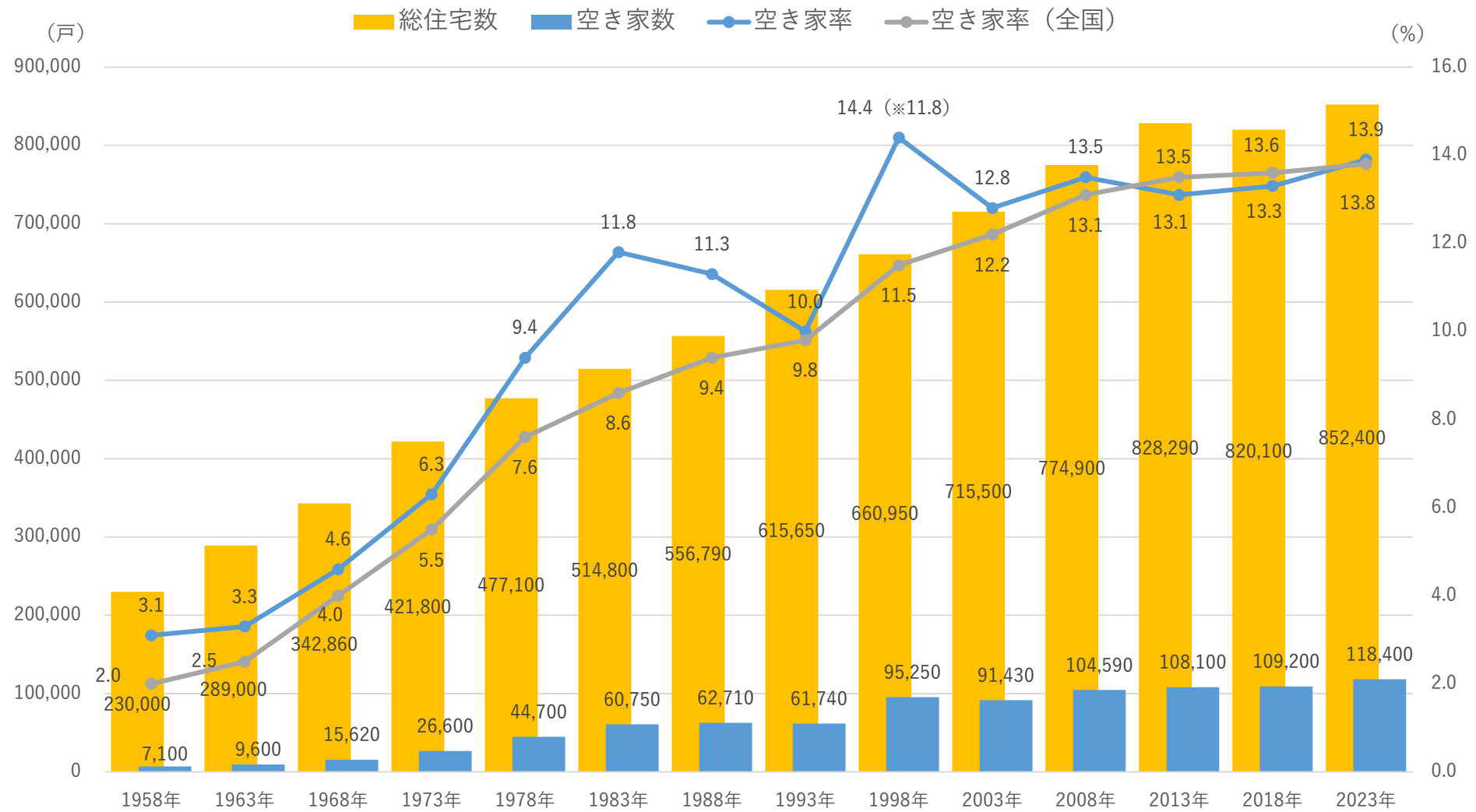
出典：国土数値情報「土地利用細分（100m メッシュ）（S62,H26）」



■ = 人口集中地区



神戸市の空き家状況



※ 応急仮設住宅を除くと空き家率は11.8%

## 使える空き家・空き地

- ▮売却や賃貸、地域利用  
などの活用を促す。

## 使えない空き家

- ▮解体し、土地の活用を促進する。

おこす

つなぐ

つかう

なおす・こわす



発生抑制のための  
意識啓発

早期活用を促す  
取り組み

市場流通等  
に向けた支援

活用者への  
情報発信・補助

適正管理  
・修繕・解体

所有者への広報・啓発・情報提供、活用事例の発信

民間事業者との連携

空き家等活用相談窓口

空き家おこし協力隊（専門家派遣）

地域利用バンク、空き家・空き地活用応援制度

建築家との協働による空き家活用促進事業

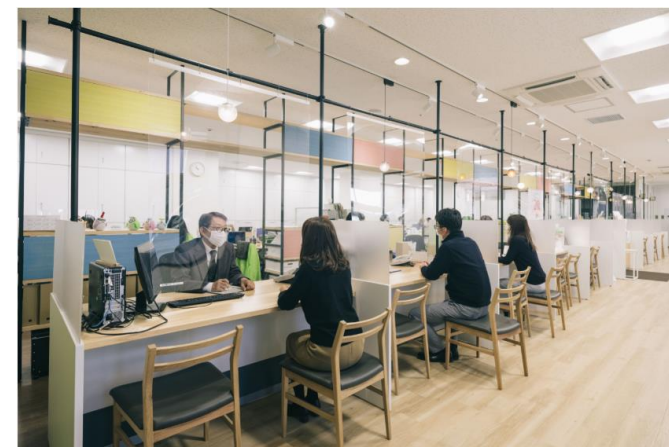
法・条例に基づく指導

老朽空き家等解体補助制度

特命チームによる  
財産管理制度活用

神戸市の取り組み

# すまいるネット 空き家等活用相談窓口



H27～

## ■ 変遷

平成12年10月 神戸市すまいの安心支援センターを神戸市中央区に開設（愛称を「すまいるネット」に決定）

平成27年11月 「空き家活用相談窓口」を開設

平成30年10月 空き地も対象に加え、「空き家等活用相談窓口」に改称

令和元年 9月 神戸市長田区へ移転

# 空き家等活用相談窓口 | 平成27年11月～

神戸市住環境整備公社へ委託し、公社が運営する「神戸市すまいの総合窓口すまいるネット」内へ設置  
相談対象：神戸市内の空き家・空き地（農村地域は神戸市農政公社が対応）の所有者

## 空き家問題は**今**が一番の相談時です！

管理せず放置された空き家は老朽化が進行し、資産価値も目減りするとされています。  
すまいるネットでは、売却等に関するご相談も受け付けています。一人で悩まず、まずはご相談ください。



その悩み、すまいるネットでこう解決！

複数の事業者から提案をもらって、買い取ってもらえることに！固定資産税の負担も減って一安心。

紹介してもらった業者さんのおかげで、現地の方と一緒に売却することが出来た。今は後進の日でも安心！

親身な相談員さんが不動産会社を選定してくれた結果、売値が高額で売却することが出来た。今後は後進の日でも安心！

神戸市すまいの総合窓口  
**すまいるネット**

空き家等活用相談窓口へご相談ください。

電話番号 **078-647-9988**



相談時間 10:00～17:00（水曜・日曜・祝日定休）

場所 〒653-0042 神戸市長田区二葉町5丁目1-1 アスタくづから書庫2階

## 空き家等活用相談の流れ

1

### 一般相談

（予約不要・電話か所）

お持ちの空き家・空き地情報や活用等のご希望をお聞かせください。一般相談員が、相談に応じアドバイスを行います。

建築士、ファイナンシャルプランナー、消費生活アドバイザーなどが対応

空き家・空き地活用を**無料**でアドバイスします



2

### 専門相談

（予約制・来所）

専門相談員（不動産の専門家）がアドバイスをします。

①専門家（宅建士）が物件を確認し、相談者の希望に応じて、登録事業者に売買・賃貸等の提案を依頼  
②提案内容をもとに相談者へ説明



3

### 不動産事業者の提案

市内の不動産事業者から、具体的な活用方策の提案を受けられます。

登録する市内の不動産事業者（支援事業者）が依頼を受け、現地確認し、買い取り価格などを提示



## 参考 空き家おこし協力隊（専門家派遣） | 令和3年1月～

電話で相談できない人や、課題の整理・解決に専門家の手を借りたい人のところに無料で隊員が訪問し、現状や悩みを聞き取ります。内容に応じて、司法書士やまちづくりコンサルタントなどの専門家が課題の解決を支援します。

### 相談の流れ

電話やメールで  
悩みをヒアリング

現地を訪問して  
状況を確認

状況や課題に  
応じたサポート

たとえば



相続した空き家を手放したいけど、  
何から始めたらいいかな

関係する親族が多くて、どうやって  
話を進めていいかわからない

他にもいろいろ悩みが...

ご相談やお手伝いは、基本的に無料ですが、専門家に仕事として依頼する必要がある場合は、費用が発生することもあります。

例) 土地家屋調査士に境界確定の  
手続きを依頼するときなど



『空き家おこし協力隊』が、  
課題解決をお手伝いします！

## ◆空き家・空き地 地域利用バンク

→人と土地のマッチング支援

## ◆地域利用応援制度（補助事業）

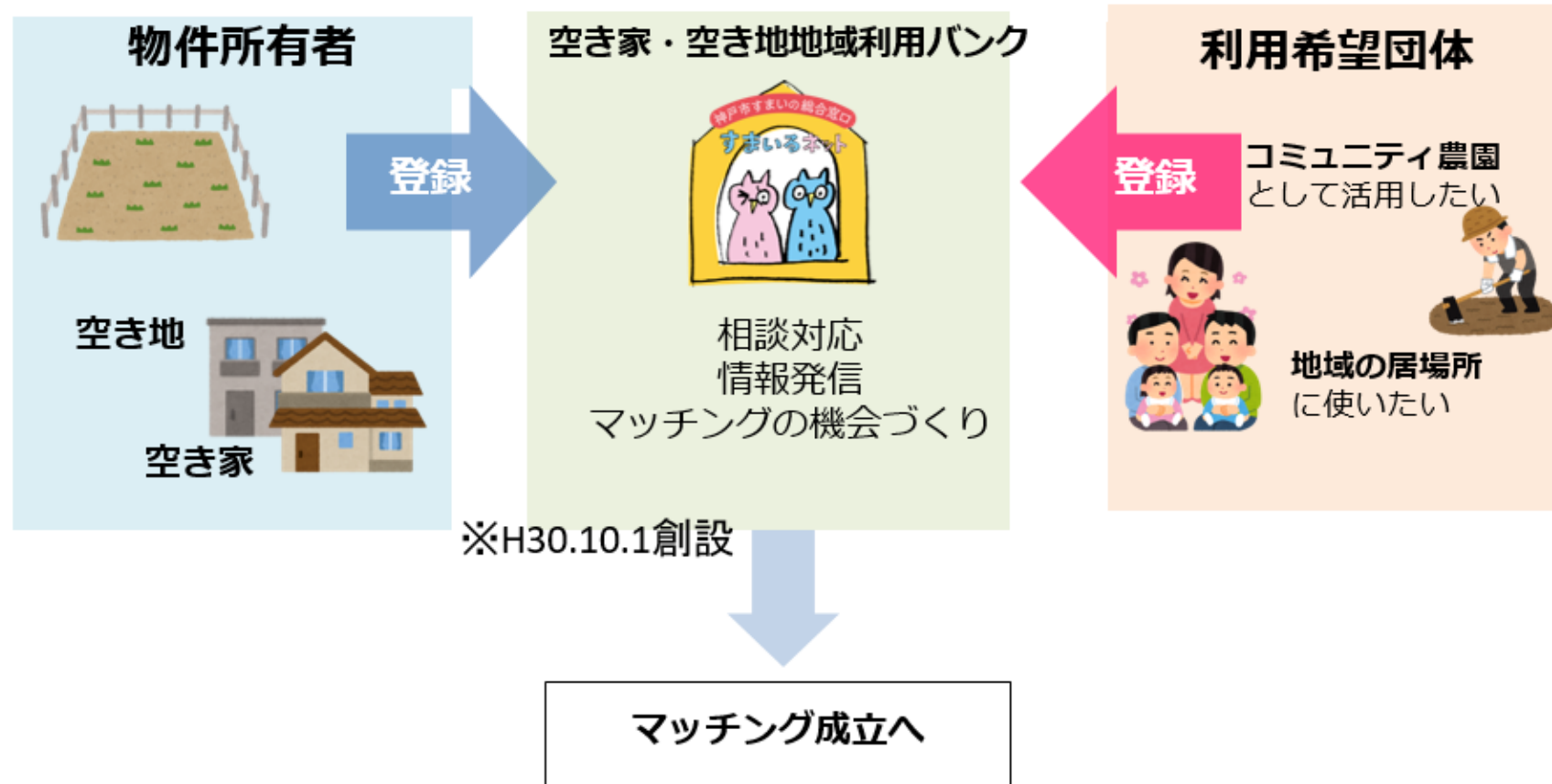
## ◆隣地統合補助・整備費補助

→活用するための「お金」の支援

H30～

空き家・空き地地域利用バンク | 平成30年10月～

## 空き家・空き地バンクで物件所有者と利用希望団体とのマッチング



## 空き地活用応援制度 - 空き家の地域利用に対する補助

応援制度はこんな地域利用に使えます

詳しい要件は  
ホームページをご覧ください！



### 空き家を地域利用する場合、改修費の補助があります！

#### 空き家をすべて 地域利用する場合

一戸すべてを地域利用する場合に使えます。

空き家地域利用リノベーション補助金  
-専用型-

継続期間の条件なし

補助額 最大100万円 補助率 全額  
条件 居住・営利目的は不可

#### 空き家を一部 地域利用する場合

居住やお店をしながら、一室だけ・週1日だけなど、一部を地域利用する場合に使えます。

空き家地域利用リノベーション補助金  
-併用型-

居住・営利活動との併用可

補助額 最大100万円 補助率 1/2  
条件 2年以上の活用継続

例えば  
・居住しながら、1階を子ども食堂  
・カフェを営業しながら、週1回は高齢者の居場所など



空き家地域利用応援制度  
の詳細はコチラ ▶



#### 空き地活用応援制度

空き地の活用も応援しています！  
詳しい要件は右記のQRコードのリンクから  
ご確認ください！



### いろんな手続きに役立つ補助があります！

#### 仲介手数料や 登記費用の補助

##### 初期費用補助

賃貸借や売買にかかる仲介手数料や所有権移転登記費用を補助します。

補助額 最大50万円 条件 2年以上の活用継続

#### 固定資産税等 の補助

##### 維持費用補助

無償で貸し出していただく所有者の方に、固定資産税や維持管理費用などの相当額を補助します。

条件 2年以上の使用賃借

#### 家財の片付け・ 処分費の補助

##### 片付け補助

家財道具を整理・処分するための業者委託費やリサイクル料金等を補助します。

補助額 最大20万円

#### 建築基準適合調査 についての補助

##### 建築基準法適合状況調査補助

検査済証のない空き家をグループホームや保育所等に活用する場合の建築基準法適合状況調査報告書の取得費用を補助します。

補助額 最大50万円 補助率 1/2

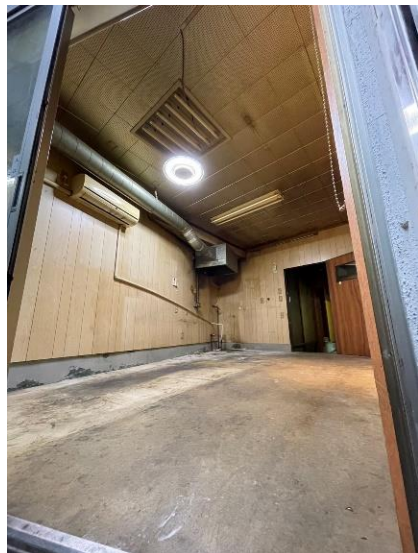
#### アドバイザー 派遣

##### アドバイザー派遣

空き家の改修計画などについて、アドバイザーの助言が無料でうけられます。

派遣回数 最大10回

## リノベーション補助事例 KIKKAKE PLACE（兵庫区下祇園町）



before

商店街の空き店舗を、お店を持ちたい人や  
起業したい人の背中を押す「起業体験  
カフェ」として再生。改修は学生による  
DIYも交えながら行った。  
地域の人や学生がチャレンジするキッカケ  
となる場として活用されている。



after



# 空き地活用応援制度 - 隣地統合補助 | 平成30年10月～



UNESCO City of Design

令和4年度 神戸市空き地活用応援制度  
(隣地統合型)

## 隣り合う土地 売る人も！買う人も！



「狭い」「再建築ができない」など  
単独では流通しにくい土地を、  
隣地と一体化して使うことで、  
使われていない土地の有効活用や  
ゆったりとした住まい方を応援するため、  
売買にかかる不動産仲介手数料や登記費用等を補助します。

令和4年3月発行  
神戸市工務部建築課 令和3年度 第658号 広域印刷物掲載 © 神戸市

## 主な要件

次のいずれかを含む隣地統合であること

- 狭小地等** 平成30年10月時点で100㎡未満の土地
- 無接道地** 建築基準法第42条第1項・第2項の「道路」に2m以上接していない土地

隣地統合する土地は次のすべてを満たすこと

- 原則宅地(通路は除く)
- 土地どうしが2m以上接している
- 建物がある場合はその建物も購入する
- 統合後10年間は一体として利用すること。  
ただし、100㎡以上/筆になるように分筆することは可

## 対象者

- ・隣地統合する土地（及び建物）の買主
- ・隣地統合する土地（及び建物）の売主

※令和6年年度より

- ・売主のみの申請は不可
- ・売主・買主のいずれかが個人であること  
などを条件に追加予定

| 対象者  | 買主                                                                                                           | 売主                                                                                     |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| 対象経費 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・不動産仲介手数料</li> <li>・所有権移転登記等の費用</li> <li>・合筆に必要な測量・明示・登記費用</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・不動産仲介手数料</li> <li>・売却に必要な測量・明示・登記費用</li> </ul> |
| 補助金額 | 最大50万円                                                                                                       | 最大50万円                                                                                 |

## 例えばこんな使い方

**例1** 隣の狭い空き地を購入して、駐車場や庭に



空き地の有効活用！

狭小地等

**例2** 無接道地を含む一角を購入して、広い戸建を新築



再建築が可能に！

無接道地

## 空き地活用応援制度 - 整備費補助（団体型） | 平成30年10月～

活用も活動も主体は市民であり、行政はその活動の初動を支援する。

**KOBE**  
UNESCO City of Design

使っていない空き地の活用を応援します！

使っていない空き地を有効活用しませんか？  
農園やポケットパークにしたり、地域の交流の場にしたり、  
隣地と緑色すれば、今より可能性が広がるかもしれません。  
すぐに決められないなら、周りに迷惑をかけるないように、  
まずは些が年々ない対策をすることも大切です。  
神戸市では、そんな空き地の活用を応援しています。

※平成30年10月施行  
神戸市文化振興特別条例 第30号 第10条 文化振興補助金

マッチングの  
お手伝い

地域利用バンク

空き地を地域利用のために「使ってほしい方」と「使いたい方」が情報を登録でき、その情報を公開することで、マッチングをお手伝いします。

仲介手数料や  
登記費用の補助

初期費用補助

賃貸借や売買にかかる仲介手数料や  
所有権移転登記費用を補助します。

補助額 最大50万円

条件 2年以上の活用継続

固定資産税等の  
補助

維持費用補助

無償で貸し出していただく所有者の方に、  
固定資産税などの相当額を補助します。

条件 2年以上の使用貸借

アドバイザーの  
派遣

アドバイザー派遣

空き地の整備計画などについて、  
アドバイザーの助言が無料でうけられます。

派遣回数 最大10回

整備費の  
補助

整備費補助  
一団体利用型

地域利用するために必要な、樹木雑草の撤去や  
花壇、水栓、ベンチなどの整備費用に使えます。

補助額 最大100万円

条件 2年以上の活用継続

## 空き地活用応援制度 - 整備費補助活用事例 「おさんぽ畑」(長田区)

手ぶらでいける  
レンタル菜園

「おさんぽ畑」

利用者募集

2022春  
開園!

ご利用料金

1区画 3,300円(税込)/月

募集区画:16区画 区画面積:2㎡ 友人との共同利用OK!

こんな方におすすめ

- 子どもと一緒に土を触ってみたい。野菜づくりを体験してみたい!
- 外に出る機会が減り運動不足が心配!何かいい趣味はないかな。
- 家庭菜園に興味があるけど何から始めたらいいかわからない...

いつでも見学可能!

おさんぽ畑

※現在利用料は変更されております



# ◆建築家との協働による

## 空き家活用促進事業

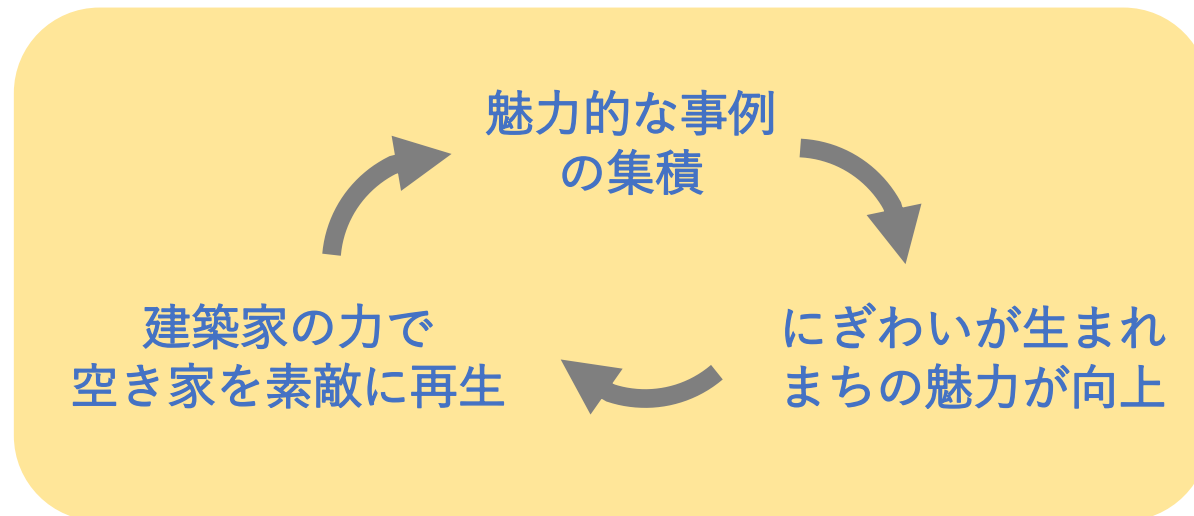
R4～

建 築 家 × 空 き 家

## 建築家との協働による空き家活用促進事業

1. **建築家**の改修設計により  
空き家を魅力的に再生
2. 改修した物件を  
社会貢献のために活用

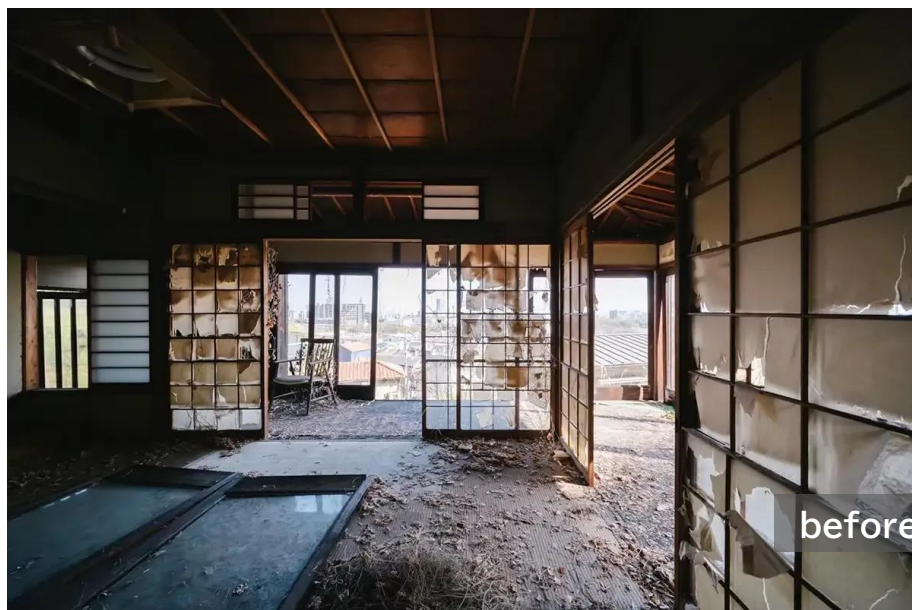
最大**500万円**  
を補助（補助率1/2）



動画や  
ウェブページで  
効果的に発信

## 建築家補助活用事例①

風景の良い高台で静かな対話の場所を。『共同茶室』（兵庫区梅元町）



before



after



## 建築家補助活用事例②

古い倉庫を古材ストックヤード+DIY工房！（長田区長田天神町）



before

after



## 建築家補助活用事例③ 古民家をおしゃれなピザ屋さんに大変身！（北区大沢町）



before

after



<https://www.youtube.com/watch?v=9l0gv4ugnoY>

# ◆民間主導による空き家活用促進事業

R5～

## 民間主導による空き家活用促進事業

### 背景

行政による支援をメインとした活用促進だけでは、限界がある



### 目的

民間市場において適切に流通する仕組みが必要  
空き家活用事業に従事する民間事業者を神戸市に呼び込む



### 現在の 支援

4事業者と連携協定を締結し、R5～R7まで初動期支援を実施



### 今後の 展望

神戸市の空き家課題解決に必要な事業者と、更なる連携を模索

END