

西神楽の空き地・空き家対策の取組



NPO法人グラウンドワーク西神楽

西神楽地域の概要

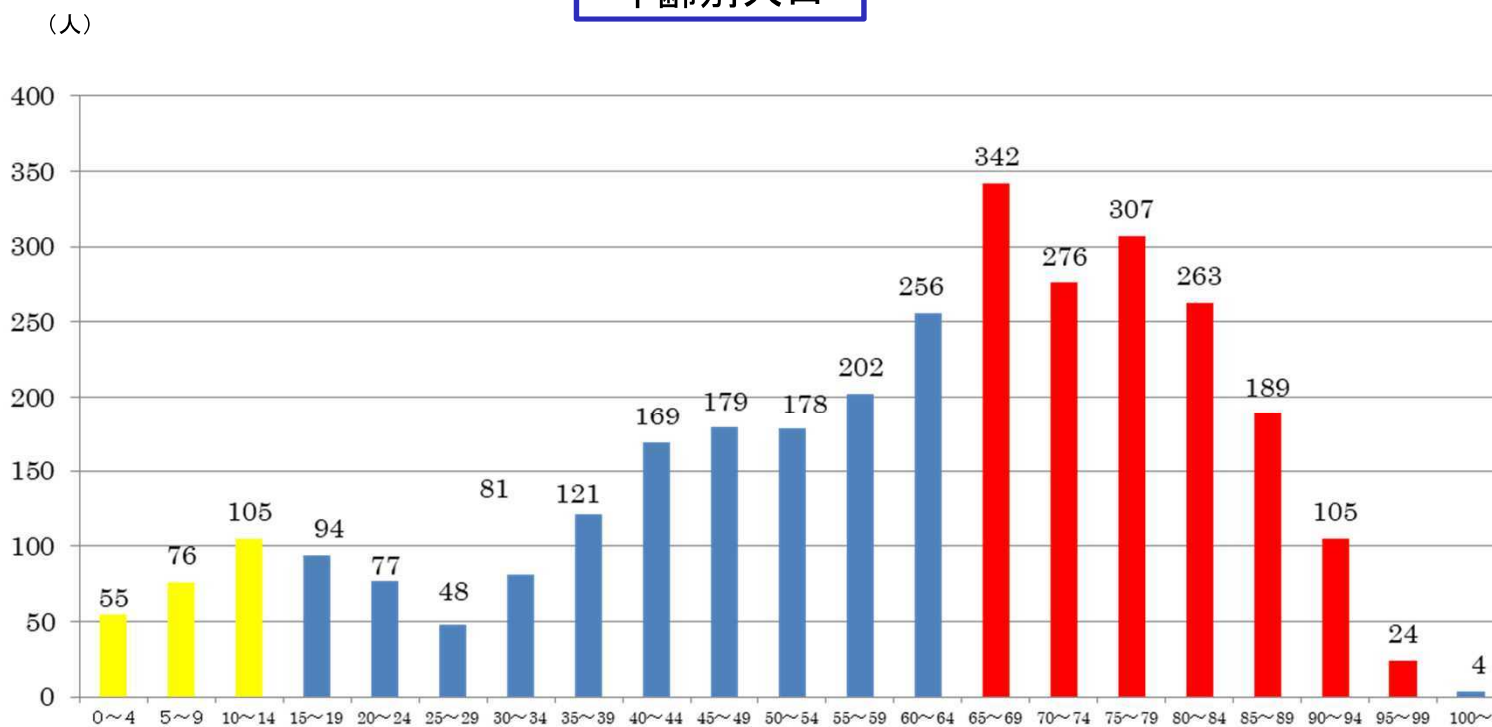
- 西神楽地域は、旭川市の南部に位置し、東神楽町・美瑛町に隣接し、水田や畑作の田園地帯が広がり大雪山連邦が望め、景勝地と言われている。
- 地域面積は114.14平方kmで旭川市(747.60平方km)の約15%を占めているが、全体の50%以上が山林、残りのほとんどが農地の純農村地帯である。
- 地域内には、一級河川石狩川水系美瑛川と支流の辺別川が流れている。
- 地域の中心をJR富良野線、国道237号線がほぼ河川と並行して縦断しており、沿線の約21km区間が西神楽地域である。

人口構成

地域は、瑞穂・中央・聖和・千代ヶ岡の4地区(自治区域)で構成され、1,590世帯3,151人(旭川市人口338,558人の約1%)である。

65歳以上の割合(高齢化率)は47.9%で、旭川市(平均32.6%)の中で1位となっている。(2018年4月1日現在)

年齢別人口



グラウンドワーク西神楽の成り立ち

- 平成 6年12月 「西神楽地域づくり研究会準備会」発足
- 平成 7年 1月 阪神大震災の被災児童23名受け入れを
住民・企業・行政のパートナーシップにより実現
- 平成 8年 4月 「西神楽地域づくり研究会」が正式に発足
- 平成13年10月 特定非営利活動法人（NPO法人）
グラウンドワーク西神楽として認証を受ける

活動の主旨

西神楽地域の開拓の歴史の中で、育まれた豊かな土地と景観を財産として、未来を託す子供たちに誇れる未来ある「ふるさと」を作り上げる事を目的とする。

グラウンドワークって何？

- 1980年代初頭に英国で設立
サッチャー政権下でのチープガバメント政策に対する
地方再生活動
- 地域住民・企業・行政のパートナーシップ
環境保全や地域づくりを共通テーマにする協働活動の推進
- Grounndoworkの意味は「根回し」
地域のためにWIN-WINの状況を仕掛ける中間支援組織
英国ではグラウンドワークトラストが正式名称
- 日本では1990年代に導入された
全国に20か所以上設立されたが、地域で独自に展開している

空き家対策の取組（国交省事業）

（平成26年度～30年度）

- 地域自治組織や行政・地元大学と連携した「地域運営組織」を構築し、環境・景観・地域コミュニティ等の地域特性・優位性を活かした中古住宅の流通を図る
- 転入移住の促進と高齢者の地域内住み替えを二つの柱として、多様な暮らし方の提案をする
- 西神楽には現在約70戸の「空き家」が存在
- 事業主体はGW西神楽・北方建築総合研究所・旭川信用金庫・道北振興（株）の4団体
- 住民と共働で「地域づくり」の活動と位置付ける
- 都市住民が憧れる「農的生活」の情報発信

空き家対策の具体的な取組 ①

- 地域住民を対象に生活アンケートの実施
 - 地域全域(1,274戸) 回収率68.2%
 - 暮らし続けたいとの回答約80%(農家は90%)
 - 大学生による高齢者・子育て世帯への訪問調査約200戸
- 空き家の実態調査
 - 約70個の空き家実態調査(専門家も参加)
- 空き家の新たな視点での評価
 - 躯体の状況(松竹梅の3段階評価)
 - 住み易さのグラフ表示
- SNSでの情報発信「おいでよ西神楽」

調査の様子



空き家対策の具体的な取組 ②

・評価の内容

市場提供可能評価

松

新耐震基準を満たしている住宅で、
保存状態が良くリフォームの必要性が低い住宅

竹

住宅の躯体は良好だが、外装・内装・
水回り等でリフォームが必要な住宅

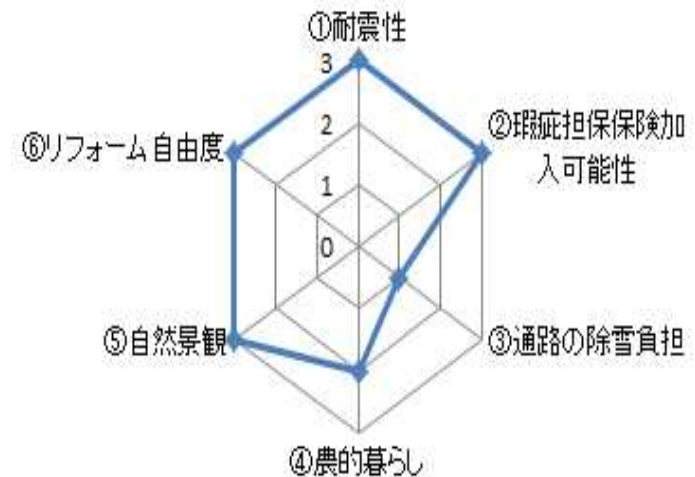
梅

新耐震基準を満たしておらず、耐震・
防寒など相当なリフォームが必要な
住宅

その他：梅以下の構造で、解体が妥当な住宅

住まい価値評価

評価例



空き家対策の成果と課題

- 地域情報の発信により問い合わせが増加
 - ・SNSの情報発信やマスメディアで紹介され西神楽への関心が増えた
 - ・相談窓口を常設し対応した(年間20~30件)
- 移住者の拡大
 - ・若者を中心に空き家を活用した店舗等が約20軒(飲食店・民宿など)
 - ・農的暮らしに憧れる中高年層の移住希望(農地法・都市計画法「壁」)
- 空き家所有者の悩みが把握出来た(放置の拡大理由)
 - ・管理費用(税金含む)が負担だが「売れない」物件である
 - ・賃貸希望者が多いが、リフォーム費用と家賃の採算が合わない
 - ・解体費用が高く、更地にしても販売見込みが立たない
- 新たな取組の展開
 - ・所有しているより「0円」で提供した方が負担が軽い物件の紹介活動
 - 「0円都市開発」の設立と全国展開
 - ・空き家の「ゆるやかな活用」の提案(負担の軽い活用)

SNSでの情報発信した情報



○タイトル

「おいでよ！西神楽」

○内容

- ・西神楽のくらし
- ・事業の説明
- ・地域と気候
- ・アウトドアマップ
- ・理事長インタビュー
- ・住宅相談窓口
- ・移住者インタビュー
- ・口コミ情報募集案内

空き地対策の取組(国土交通省)

(令和元年度～令和5年度)

- **組織体制の構築**

行政・地域住民・専門家・不動産事業者等と連携組織

- **地域の空き地の点検活動と所有者探索**

空地の図式化と所有者の点検、不明土地の探索活動

- **地域住民とのワークショップによる活用の検討**

地域活性化のための空き地活用について意見交換

空き家の新たな視点での「ゆるやかな活用」の提案

- **新たな移住者(若者たち)と協働の社会実験**

新たな店舗を構えた移住者たちと「西神楽ミニマルシェ」の開催

- **「所有者不明土地利用円滑化等推進法人」の準備**

空き地対策の取組体制

本事業は、西神楽地区の所有者不明土地等（低未利用地、農地、空き家等も含む）を対象としており、現地調査を踏まえて、地域内の空き家・空き地データを蓄積し、管理不全の状態にあるものに対して優先的に所有者探索を実施する。

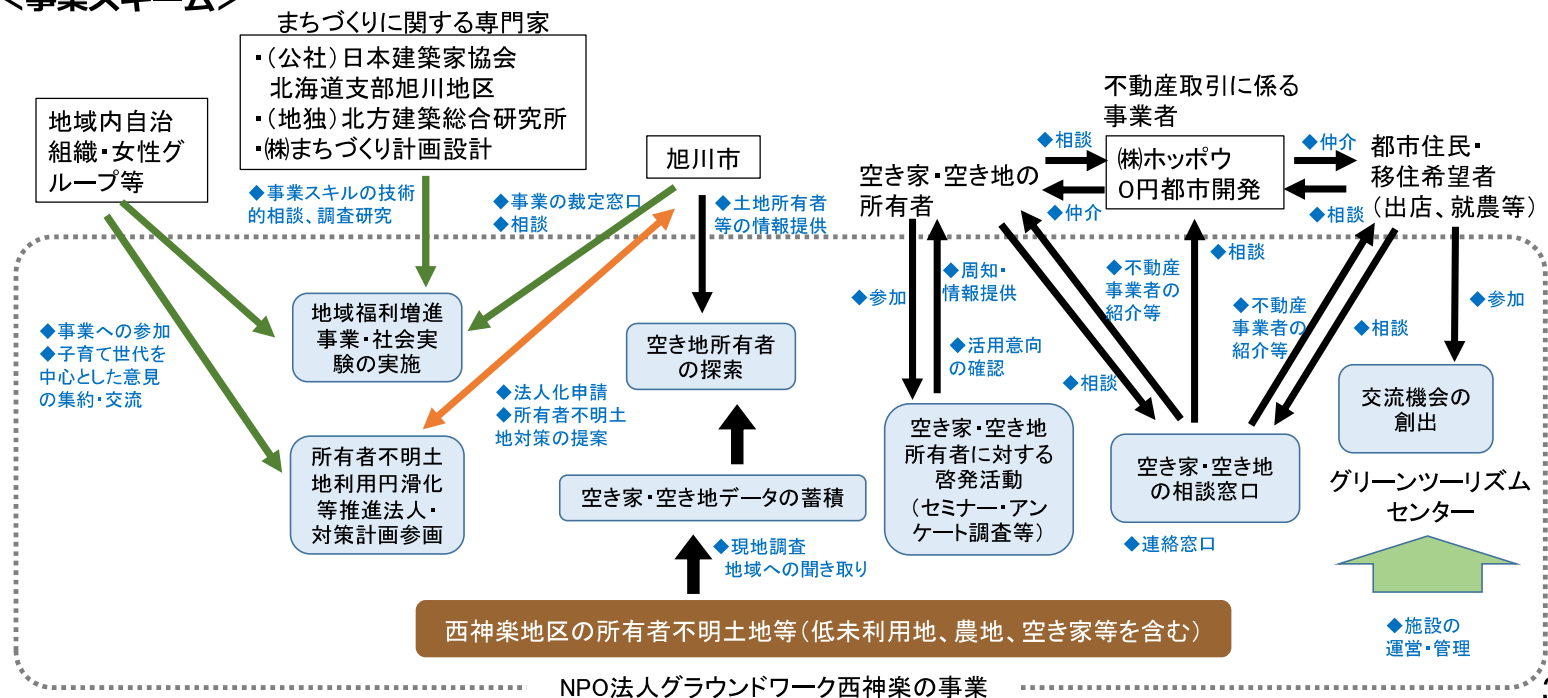
所有者探索の結果、所有者が不明であったり低未利用地であった場合には、旭川市、まちづくりに関する専門家、地域内の住民自治組織や女性グループ等と連携し、地域福利増進事業等による土地の利活用及び管理の方法を検討する。

一方で、所有者が判明した場合には、当該所有者へ土地の活用意向を確認し、必要に応じて不動産取引に係る事業者等の協力を経て、不動産の流通化促進や住民と連携して有効活用の社会実験を実施する。

また、自治体と連携し「所有者不明土地利用円滑化等推進法人」の指定申請を行い、「所有者不明土地対策計画」の提案に取り組む。

その他、都市住民や移住希望者との交流機会の創出や、空き家・空き地所有者向けの相談窓口を常時開設することで、地域内の所有者不明土地の発生予防、土地活用の促進を図る。

<事業スキーム>



空き地対策の具体的な取組①

西神楽中央地区の空き地状況 約150ヶ所



管理不全の土地



空き地対策の具体的な取組②

○ 所有者不明土地の探索

- ・登記簿調査により、登記された所有者にアンケートを送付
- ・宛先不明で返送された者を探索対象とした
- ・「地域福利増進事業」の対象地を選定し、情報提供を申請
- ・実際には、ほとんどの土地の所有者が判明した

○ 作業内容と要した日数など

- ・空き地の地番調査—10日間 延べ人数約20名
- ・登記簿情報調査(74ヶ所)—5日間 委託
- ・アンケート調査と集約(約100ヶ所)—25日間
- ・所有者不明土地の情報提供請求(2か所)・回答—約6ヶ月

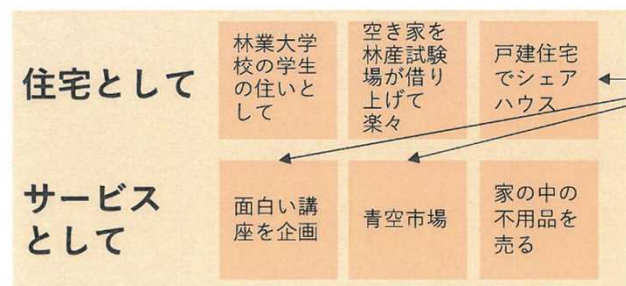
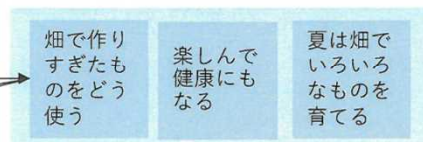
空き地対策の具体的な取組③

- 地域住民とのワークショップの開催
 - ・地域住民に呼びかけ、「西神楽の活性化と空き地・空き家の利活用」について意見交換を行った
 - ・参加者からは、積極的な意見が出された(事項に掲載)
- 空き家の利活用について検討を行った
 - ・北方建築総合研究所と連携して、建築家協会や行政・建築・不動産関係者などとのブレストを行い、「ゆるやかな活用」について取りまとめた

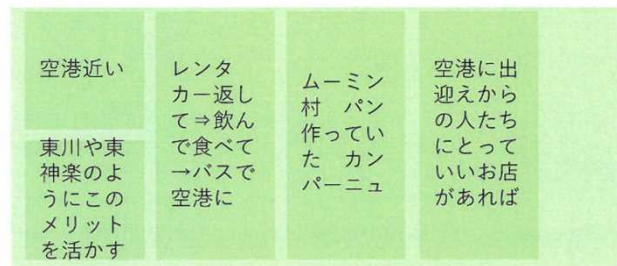
ワークショップの様子



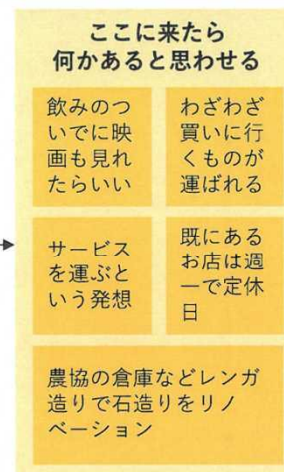
●対策1：若い人を呼んでくるには…

●対策2：高齢の人が暮らしやすくする
楽しめるように

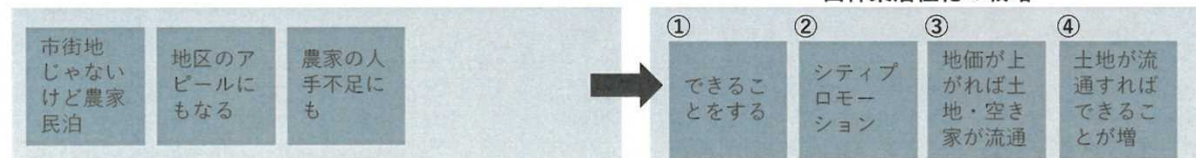
●対策3：観光スポットにしていこう！！



こういう活用
が進むと



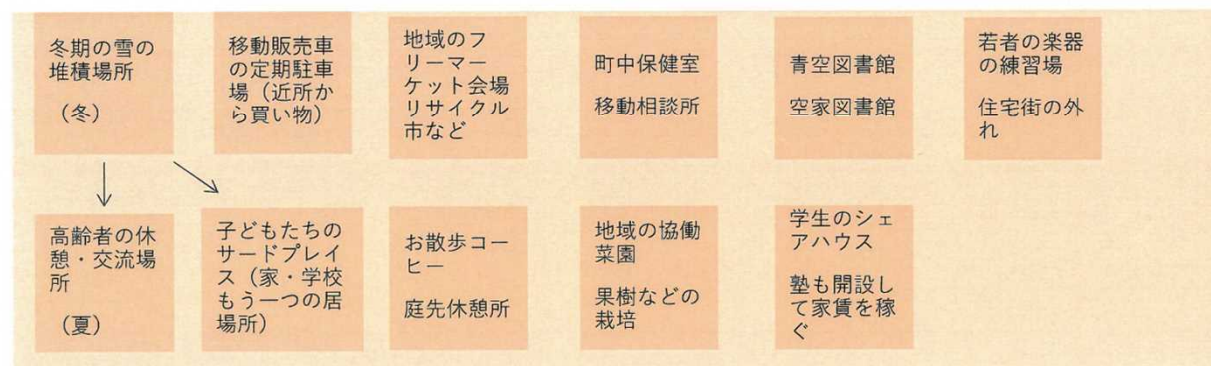
●課題：まずは西神楽を知ってもらうこと



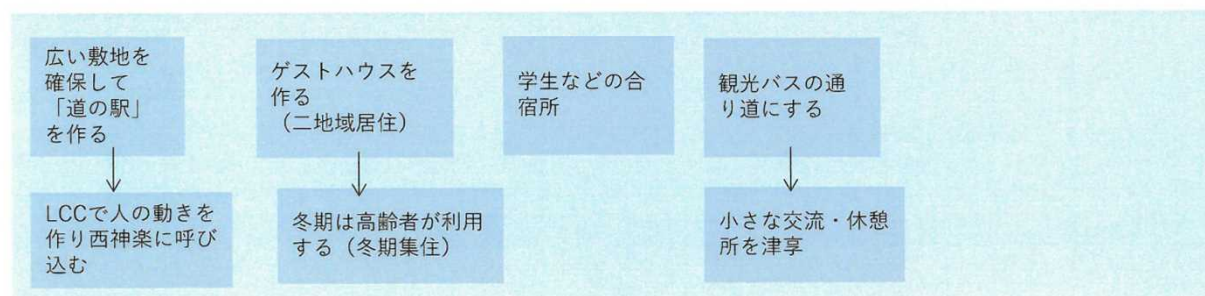
●まとめ

- 若年世帯を呼び込むためには、林業大学校の学生や林産試験場の職員が空き家を借り上げるなどの方法が考えられる。また、高齢者の家庭菜園で収穫できた野菜を若年世帯に販売するなどの好循環の可能性を考えた。
- また西神楽地域の活性化を図るため、西神楽の立地ポテンシャルを加味して観光スポットにしていこうことを考えた。「西神楽に来たら何かあると思わせる」方策を考えた。
- しかしこれらのためには、いくつか課題があると考えられるため、西神楽活性化のための4つの戦略を提案した。

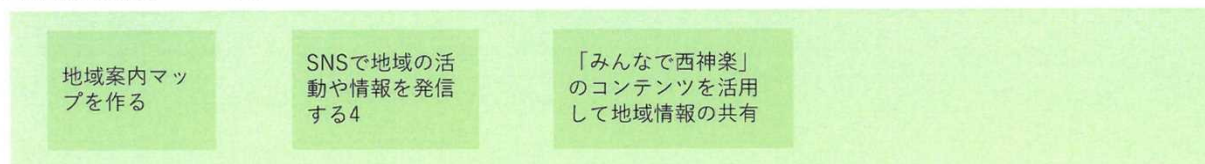
●地域内のくらしを考える



●都市住民との交流を考える



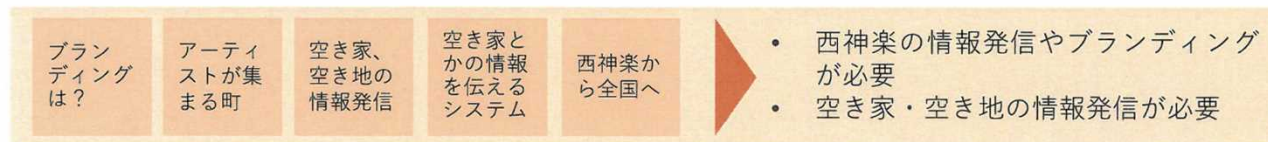
●情報発信の工夫



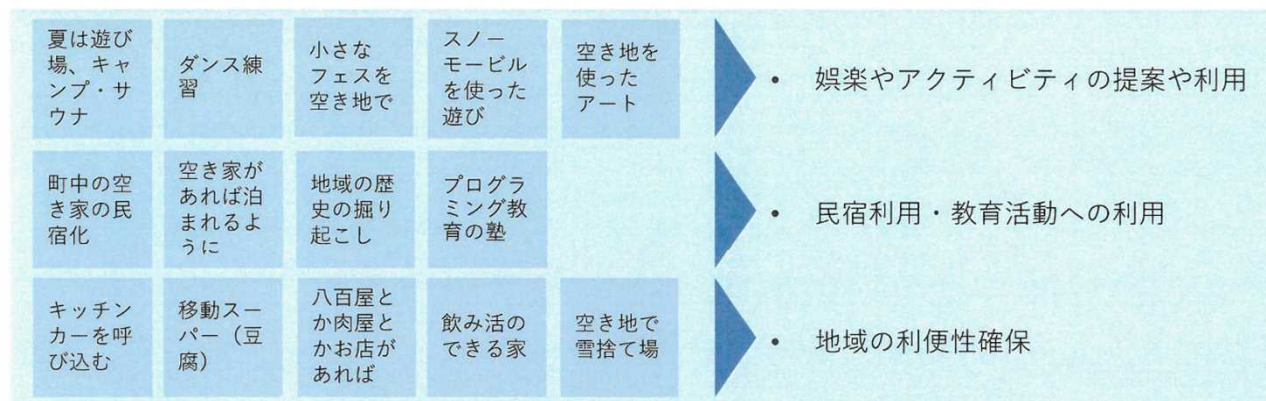
●まとめ

- 空き家・空き地の活用方法は多様に考えられた。
- 地域のポテンシャルは皆認識している。
- 今後の課題落として
 - ①所有者の理解・協力を得るための取組
 - ②空き家の家財処分や改修についての相談
 - ③借用（提供）地などのメンテナンス方法の検討（管理責任・保険など）
 - ④資金の調達（自己資金・補助金・クラウドファンディングなど）
- とりあえず1か所でもやってみることが必要という意見になった。

●空き家・空き地の活用方法を考えるために



●空き家・空き地の活用方法



●空き家・空き地の活用にあたって手伝えること



●まとめ

- 空き家・空き地の活用方法を考える前に、西神楽をどのような地域にしていきたいのか、ブランディングが必要。併せて、西神楽や西神楽の空き家・空き地の情報発信が必要。
- 空き家・空き地の活用方法は多様に考えられた。
- 空き家・空き地を活用したい人に対して、情報提供を行ったり、町内会としてサポートすることはできる。

空き家のゆるい活用用途の分類整理

(地独)北方建築総合研究所 提供

		機材・資材のシェア		使用するタイミング										
				常時使用	日中のみ (定期的)	夜間のみ (定期的)	定期的 (どの時間帯でも問題ない)	使いたい と思った時 (日中のみ)	使いたい と思った時 (どの時間帯でも問題ない)	冬季のみ	レジャーシーズ ンのみ	栽培・加工・制作 期間のみ	災害時の み	その他
他の用途と同時使用可能	使用時期・ 時間帯以外も機材 や資材で スペースを占有	機材や資材 を他の用途 とシェア不可		①塾やサテライト予備校						⑮シェア用除 雪機置き場		⑦水耕栽培		
				⑫コレクション鑑賞スペース								②キノコの栽培 スペース		
				⑩個人のコレクション置き場										
				⑭防災備蓄倉庫										
				⑪レンタルボックスのステー ション										
				⑯レンタルヤギの厩舎										
	使用時期・ 時間帯以外も機材 や資材で スペースを占有	機材や資材 を他の用途 とシェア可能	調理機具や機 材を共有 調理機具や工 具等を共有 工具等を共 有		①カフェ※	②バー			⑤カラオケ		⑦キッチンカー のイートイン			
					③趣味の 教室									
					⑨ファブ ラボ			④車やバイ クの整備ス ペース				⑩アトリエ		
					⑥スキャン センサー			④内職の作 業場			⑧キャンプ場 の管理棟			
								⑤コワーキ ングスパー ス						
				⑰太陽光発電スペース										
	使用時期・ 時間帯以外 はスペースを 占有しない	機材や資材 を他の用途 とシェア可能	PVを共有	⑮電気自動車充電ステーション										
					⑮高齢者 サロン		⑩近所から不 要になった健 康器具を集め てジム		⑥レンタルスタ ジオ	⑦堆雪スパー ス	⑪ペットも泊ま れる民泊	⑧昆布の乾燥ス ペース	⑫福祉避 難所	
					⑨子育て サロン						⑬荷物を郵送 して一時保管 してもらえ るスペース	⑭干物工房		
同時使用不可能				⑫借り上げ社宅										⑨映画の爆破シーン 撮影に使用
				⑬グループホーム										⑩避難訓練のデモ用 に燃やすのに使用
				⑮化学物質過敏症など特殊な 事情を持つ方のシェルター										

- 建物使用タイプⅠ：水回りを含めて屋内空間を全体的に使う用途(庭・倉庫・車庫は駐車スペースとして)
- 建物使用タイプⅡ：居間・食事室を中心に屋内を部分的に使う用途(水回りは使えるに越したことはない)
- 建物使用タイプⅢ：屋内の一角(倉庫程度の広さ)を使う用途
- 建物使用タイプⅣ：屋外と倉庫・車庫を中心に使う用途(屋内空間は使えるに越したことはない)
- 建物使用タイプⅤ：屋外空間のみを使う用途(屋内空間は不要)

※休日のみ活用するというゆるい活用手法も想定される

空き地対策の具体的な取組④

「社会実験」の内容

- 地域内の空き地を活用して「ミニマルシェ」の開催
 - ・所有者の了解を得て、草刈・整地などを行った
 - ・設営や諸準備は事務局(NPO)と地域有志で行う
- 地域の新たな飲食店を中心に参加要請
 - ・ここ数年(3年以内)に地域に店を構えた店舗の紹介をした
 - ・対象13店舗で、参加は10店舗となった
- 日時は11月3日とし、案内チラシを全域配布
 - ・北海道新聞の取材により地域版に掲載される
- 集客予定は200名ほどを見込んだ
 - ・天候も不安視されていたので、時間短縮も検討した

案内チラシ

LIENFARM
ハーブティー
ハーブ販売

HOKKAIDER BASE
グッズ販売

NI-SHI CAFE
パキスタンカレー
鹿肉ステーキ

COOZY JUICE STAND
糖ジュース

つかもと 食堂
ラーメン

NISHIKAGURA
おにぎり

Mini marche

2023.11.03(金)
11:00-16:00

場所:西神楽南1条2丁目
コタンデンタルクリニック横
※詳細裏面地図

かぐらじゅ
西神楽店
アップルパイ

suburb
the yeast
クラフトビール
ルーローハン
グラムチャウダー

コトブキ
スパイス
チキンのピリヤニ
スパイスカレー

cafe
NO NAME
ホットドッグ
フライドポテト

表

裏



西神楽地域「社会実験」の結果(概要)

- 参加者は予想を大きく上回り、約500名となった
- 地域内からの参加者だけでなく、旭川市内や他市町村からの参加もあった
- 参加店のほとんどが、追加も含めて完売となり、14時に終了した(天候悪化もあり)
- マスコミも注目し、NHK、北海道新聞、地元雑誌の取材があった
- 開催内容はアンケートでも評判が良く、今後の開催も期待された

盛況時(12時頃)



空き地対策の具体的な取組⑤

- 「所有者不明土地利用円滑化等推進法人」制度検討
 - ・国土交通省(北海道開発局)の指導を受け、旭川市と制度設定について検討を始める(令和4年10月)
- 「推進法人」の制度化について、旭川市と協議
 - ・制度の導入について旭川市は、他府県の状況調査と制度検討
 - ・当法人は、これまでの取組実績と制度活用の提言を行った
 - ・制度化に向けての諸課題の検討・協議 (令和4年～令和5年12月)
- 旭川市は「推進法人」の公募を行った
 - ・旭川市は令和6年1月に制度の確定による公募をした
 - ・当法人は申請条件の整備を行い、令和6年3月に応募した
 - ・各種審査を経て、令和6年7月に当法人は「推進法人」の認定を得た

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48条の業務内容

- ① 地域福利増進事業等を実施し、または実施しようとする者に対する、情報の提供、相談その他の援助
- ② 地域福利増進事業の実施又は地域福利増進事業への参加
- ③ 所有者不明土地の所有者に対し、当該土地の管理の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該土地の適正な管理を図るための援助
- ④ 所有者不明土地の利用の円滑化又は管理の適正化を図るために必要な土地の取得、管理又は譲渡
- ⑤ 委託に基づく、地域福利増進事業等を実施しようとする区域内の土地 その他の土地の土地所有者等の探索
- ⑥ 低未利用地の適正な利用及び管理の促進その他所有者不明土地の発生を抑制を図るために必要な事業又は事務
- ⑦ 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する調査研究
- ⑧ 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する普及啓発
- ⑨ その他所有者不明土地の利用の円滑化等を図るために必要な事業 又は事務

様式第4号（第3条関係）

旭地振指令第78号
令和6年7月12日

特定非営利活動法人グラウンドワーク西神楽
理事長 武田 勇典 様

旭川市長 今 津 寛 介
(地域振興部地域基盤課担当)



所有者不明土地利用円滑化等推進法人指定通知書

令和6年6月14日付けの申請について、審査の結果適正であると認められたため、次のとおり、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（平成30年法律第49号）第47条第1項の規定による所有者不明土地利用円滑化等推進法人として指定します。

指定番号	令和6年度第1号
指定期間	■ 期限の定めなし □ 年 月 日 から 年 月 日まで
法人の名称又は商号	特定非営利活動法人グラウンドワーク西神楽
法人の所在地	旭川市西神楽2線16号278番地3
事務所又は営業所の所在地	同上
業務内容	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48条第1号から第9号までに定める業務

（敬告）

この決定に不服があるときは、この通知書を受け取った日の翌日から起算して3月以内に旭川市長に対して審査請求をすることができます。ただし、この通知書を受け取った日の翌日から起算して3月以内であっても、この決定の翌日から起算して1年を経過すると審査請求をすることができなくなります。

この決定に不服があるときは、この通知書を受け取った日（審査請求をしたときは、当該審査請求に対する裁決書を受け取った日。以下同じ。）の翌日から起算して6月以内に、旭川市（訴訟において旭川市を代表する者は、旭川市長となります。）を被告として決定の取消しの訴えを提起することができます。ただし、この通知書を受け取った日の翌日から起算して6月以内であっても、この決定の日（審査請求をしたときは、当該審査請求に対する裁決があった日）の翌日から起算して1年を経過すると決定の取消しの訴えを提起することができなくなります。

今後の事業計画

- 所有者アンケートの実施
 - ・空き地・空き家所有者にアンケートの配布（約150戸）
 - ・相談窓口を常設して、意向の丁寧な対応をする
- 相談窓口を通じた「流通」の促進
 - ・移住者の拡大を目指した情報の提供と売買の支援
 - ・流通が困難な物件については多様な利用計画の提案
- 社会実験と地域住民との意見交換の実施
 - ・「西神楽ミニマルシェ」の継続開催（住民との交流）
 - ・利用計画（案）の作成と住民ワークショップの開催
- 「西神楽マルシェミーティング」の組織化
 - ・新規移住の若者の店舗と連携して活動を展開

おわりに 活動のこだわり

- グラウンドワークという手法にこだわる
 - ・住民・行政・企業のパートナーシップ
- 地域限定総合商社
 - ・地域のためなら何でもやる
- 夢とロマンと資金繰り
 - ・ソーシャルビジネスへの可能性
- 交流人口の拡大
 - ・西神楽の魅力を発信し、移住者の拡大へ