

平成31年度空き地対策の推進に向けた先進事例構築モデル事業  
「西神楽」空き地活用プロジェクト」

## 実施結果報告書

特定非営利活動法人グラウンドワーク西神楽

## 目 次

1. 活動対象地域における課題	3 P
2. 事業概要	
(1) 事業の目的	3 P
(2) 事業の実施体制	4 P
3. 各取組の概要	
①取組1：空き地の状況把握と所有者の意向調査	5 P
②取組2：近隣住民等との勉強会、合意形成の取組み	7 P
③取組3：適正管理や利活用する試行的取組み	9 P
4. 各取組の成果・分析	
①取組1：空き地の状況把握と所有者の意向調査	14 P
②取組2：近隣住民等との勉強会、合意形成の取組み	14 P
③取組3：適正管理や利活用する試行的取組み	14 P
5. 業務工程表	15 P
6. 提言等	15 P

### 別添資料

資料1	西神楽地中央地区空き地調査データ一覧表
資料2	空き地図面・写真
資料3	調査要領・調査票・所有者アンケート（案）
資料4	空き地相談窓口対応記録簿
資料5	地域ワークショップ記録簿
資料6	「0円都市開発」関係資料

## 1. 活動対象地域における課題

### (1) 旭川市西神楽地区の特性

- ・旭川市の南端に位置する人口約3,000人の純農村地帯である
- ・美瑛・富良野という観光地と隣接している田園空間が良い地域である
- ・開拓の歴史の中で培われた地域コミュニティが強い地域である
- ・地域内に旭川空港があり、旭川市中心部まで車・バス・JRで15分程度という交通利便性が良い

### (2) 地域が抱える課題

- ・少子高齢化と地域の衰退が進行している
- ・高齢化率が50%となり、人口減による過疎化が進行している
- ・空き家・空き地が増え続け、地域コミュニケーションの衰退が懸念される
- ・病院やスーパーなどの生活利便施設が減少している

(病院は歯科医院のみ、生活商業施設はコンビニ2軒のみ、小学校は3校のうち2

校

が3年間で廃校となった)

- ・高齢者の「車社会からの離脱」が進行し、生活環境の改善が求められている

### (3) 課題解決の重要性、必要性

- ・全国的に少子高齢化が進む現状は受け入れざるを得ないが、地域の持つ魅力を最大限活用し、住民の地域外への流失を食い止めるとともに新たな住民を受け入れるための魅力ある地域を目指していく
- ・そのために「空き地・空き家」を地域資源として活用を図る取り組みを進める

## 2. 事業概要

### (1) 事業の目的

- ① 地域内の「空き地」の状況及び所有者の意向を把握する。

(維持管理・売買・処分などの悩みも把握する)

- ② 把握した状況で「地域に提供の意思がある空き地」の課題を検討し、活用方法(

案

)を作成する

- ③ 地域住民と空き地の活用方法について検討し、地域での実践活動の合意形成を図

る

- ④ 地域に移住して「起業」を検討している者にも働きかける

- ⑤ これら取組みを通じて、地域コミュニケーションの強化と住環境の向上、地域への

の

移住促進を図る

## (2) 事業の実施体制

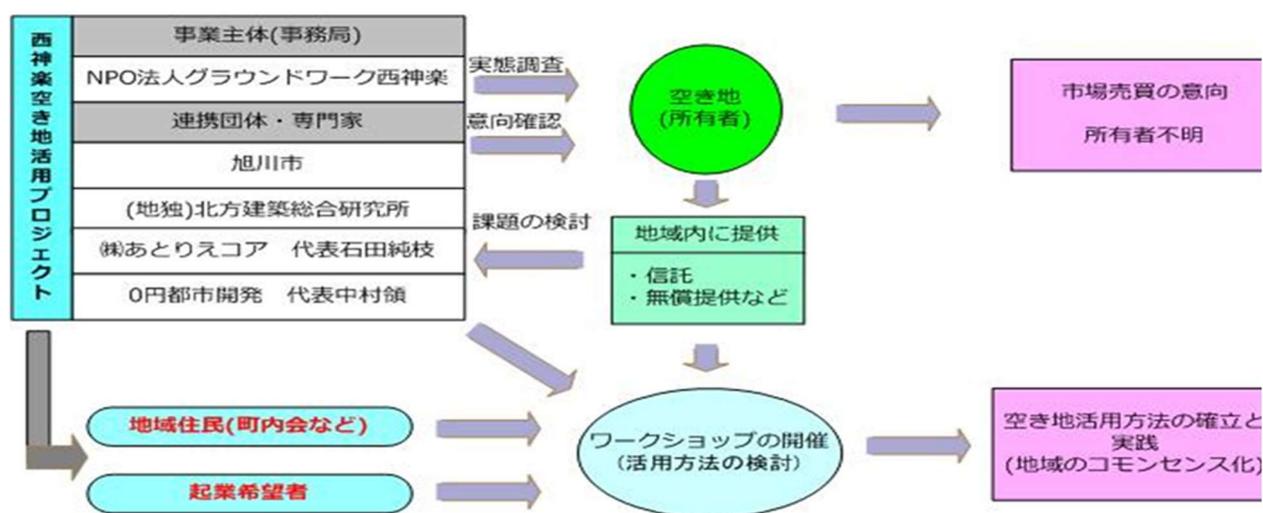
### ①体制メンバーと役割分担

構成主体	役割
NPO法人グラウンドワーク西神楽	事業の企画運営・実施主体
旭川市	関係法令・事例等の整理、事業スキームの検討
(地独)北方建築総合研究所	空き地の状態の解析・活用についての技術的相談
(株)TRYOUT 代表中村領	土地利用に関する相談・指導
(株)あとリエコア 代表石田純枝	地域デザインに関する相談・指導

### ②体制構築の背景、経緯

事業を進めるにあたって、空き地の調査内容の解析と地域住民との検討を進めるために専門的な知識と経験が必要であり、これまでの空き家対策で連携してきた専門家及び行政機関（旭川市）と体制を構築した。

また、地域住民は市民委員会・町内会との連携を図ってきており、事業の趣旨を理解したうえで、ワークショップに参画してもらい地域活動につなげていく。



## 2. 各取組の概要

### ①取組み1：空き地の状況把握と所有者の意向調査

#### 【具体的な実施内容】

空き地調査は、事情に詳しい地域住民に委託し、調査票に基づいて目視確認と聞き込みを行い場所と所有者を確定する。

所有者が判明したら、アンケート調査を郵送及び面談で行い処分の意向を確認する。確認した内容について専門家・行政と検討を進める。

・調査対象区域を4ブロックに分けて調査（瑞穂・中央・聖和千代ヶ岡）する予定だったが、中央地区以外は農家が主で、空き地は「農地」が多いため、今回は調査から除外した。

・中央地区は約800戸の住宅がある市街部だが、空き地は157件あった。

・調査空き地は一覧表にまとめ、市街地図に個所を落とし、写真に記録した。

（別添資料1～3を参照）

#### 中央地区の空き地分布状況（一部）



## 「西神楽空き地活用プロジェクト」空き地調査実施要領

### ■ 事業の概要

本事業は、国土交通省土地・建設産業局の「空き地対策の推進に向けた先進事例構築モデル調査」の令和元年度事業として応募し、8月22日に採択を当法人が受けたものである。(単年度事業)

調査概要は、地域内の空き地の状況を把握するとともに、所有者が空き地の活用に同意した土地について、地域内の高齢者・子供たちの交流の場としての活用や地域住民等による管理方法を検討し、利用を試行するものである。

### ■ 事業主体と連携する団体等

事業主体は、特定非営利活動法人グラウンドワーク西神楽で、連携団体等は旭川市(地域振興部)・北方建築総合研究所・(株)あとリエコア・(株)TRYOUT(0円都市開発)である。

### ■ 調査の実施内容

#### 地域内の空き地の調査

- ・地域内の状況に詳しい住民の方に協力を要請し、空き地の状況把握を行う。
- ・調査対象は地域内の宅地及び雑種地の「空き地」で、空き家に付随する土地は対象外とする。
  - \*農村部の畑地等は含まない。
- ・調査対象は、西神楽地区を4地域(瑞穂・中央・聖和・千代ヶ岡)に分け、それぞれで行う。
- ・調査員二人一組を原則として、目視調査とする。
- ・調査票結果は別紙調査票に記載する。(写真は事務局が結果を受けて写す)
- ・調査期間は11月中旬を最終とするが、可能な限り10月中を目途とする。
- ・調査報酬は、時給1,000円とし、調査時間分を支払う。
- ・調査員は、事務局指定の腕章を着用する。
- ・調査は、目視による状況把握とともに、可能な限り近所の方から空き地に関する情報を聞き取る。
- ・必要に応じて事務局が帯同することもある。
- ・調査員は、調査日ごとに事務局と打ち合わせを行う。

\*「空き地」とは、農地や宅地などの利用目的がなく放置された状態にある土地

## 「空き地調査の流れ」

旭川市西神楽の瑞穂・中央・千代ヶ岡各地区の空き地の実態を調査

### 1. 所在地

住所・地番➡ 空き地地図の作成(ナンバリング)

### 2. 状況確認

○面積(目測)・(実数) ○状態(整地・雑草・資材置き場等・その他) ○売地の有無

### 3. 所有者の確認

○近隣に確認 ○法務局で確認

#### 4. 所有者アンケートの実施

○空き地利活用の意思確認 ○利用制限（有償・無償）

#### 5. ワークショップの実施

○空き地の利活用（アイデア・希望） ○地域住民との連携検討

### 【調査結果で分かったこと】

#### ポイント①

所有者が明確でない・意思表示がなされていない空き地が多く存在

- ・西神楽中央地区における空き地の件数157件
- ・所有者または管理者が判明しているもの88件（56%）
- ・うち売却の意思表示がなされているもの55件（35%）

#### ポイント②

受給・価格面でのミスマッチにより、55件の空き地が行方決まらず

- ・坪単価は平均値1.96万円、最大値3.6万円、最小値0.81万円
- ・売出物件の面積は中央値98.49坪（325㎡）で、北海道平均（294㎡）をやや上回る広さがあり、一般住宅を建てる適度な広さが確保できる土地が多数存在しているが、需給バランスの不均衡がある。

### 【問題となったこと、苦労したこと等】

空き地の確認は徒歩（移動は車両を使う）での目視で確認できるが、所有者の確認は、近所からの聞き込みが中心となり、すべてを確認することは難しかった。

法務局での確認作業を検討したが、時間と経費が掛かることと、現在の所有者の連絡先がわかることではないため躊躇した。

したがって、所有者への意向確認作業が行えなかった。

### 【工夫した点、特徴等】

地域住民に調査員を依頼することにより、地域事情（所有者の住所や空き地になった経緯等）に詳しく、近隣住民からの聞き取りも可能なことから、所有者の特定や意向調査に活用するようになった。

しかし、すべての物件の情報把握はできなかった（聞き取りで35件判明）専門家会議で対策を検討したが、旭川市の宅建協会に「公的調査」として無償協力を依頼してはどうかという話になったが、実現していない。

## ②取組み2：近隣住民等との勉強会、合意形成の取組み

### 【具体的な実施内容】

所有者が「空き地の活用への信託等」に同意した場合、活用方法についてワークショップを開催して地域住民との検討を行う。

そのための事業スキルなどについて行政・専門家などと検討等を行う。

無償提供者が現時点で2名いることも踏まえ、新たな空き家・空き地の活用方法を「0円都市開発」をはじめ、専門委員と検討を行う。

**（「0円都市開発」と連携した取組みについては、別添資料4及び6を参照）**

**【問題となったこと、苦労したこと等】**

- ・ワークショップの対象者の範囲を考えると専門委員からの指摘があり、「特定の空き地」について話し合うのか「地域全体の状況」について話し合うのかを絞り込むことになった。
- ・所有者の回答状況を踏まえて検討することになったが、アンケートを実施していないため、中途半端になった。

**【工夫した点、特徴等】**

- ・ワークショップは1回に絞り込むこととし、2月下旬に地域住民に呼びかけて「地域の課題」として空き地問題を考える取組とすることとした。
- ・2月28日に開催したワークショップはコロナウイルスの関係で、規模を縮小して実施したが、多様で前向きな意見が出され今後の取組みにつなげることができた。

**【ワークショップの概要】**

開催日時：令和2年2月28日（金） 14：00～16：00

開催場所：西神楽農業構造改善センター 講堂

参加者数：8名

議事概要

**\*空き地の実態について**

- ・草刈りなどの管理が大変だが、坪1万円でも売れない状況だ。
- ・地域内の空き地、空き家が目立ち始めている。
- ・新たな動きとして、友人が昨年空き地を購入し、新たに店舗を始める予定だ。

**\*活用の問題点は何か**

- ・雪捨て場としての活用は、雪解け時にごみが大量にたまる。雪解けが遅れ、畑で活用するのが難しくなるという問題もある。
- ・道路を作れば活用できる土地もあるが、「土地を寄付」するのが原則なため、所有者は決断していない。
- ・遺産相続を行っていないため、所有権が複雑で処分できない土地もある。
- ・売りたい人と売りたい人が混在しているため、利用可能な土地を仕分ける必要がある。

**\*具体的な活用方法について**

- ・西神楽の魅力をアピールできないか。
- ・果樹園や子供たちの遊び場としての提供もよい。
- ・どうしたら地域外の方に「西神楽に行ってみようか」という気持ちにさせられるか。
- ・売れない父に公園を作るという話も、地域でやるなら協力できる。
- ・ブルーベリーの果樹園であれば管理も手間がかからずできるのではないか。

- ・留守家庭児童会も園庭がなくて個なっている。自然に触れられる体験の場があると良い。
- ・樹木があると父の売買に支障が生じることも注意すべきだ。
- ・折り畳み式ウッドハウスを設置すると利用しやすいのではないかな。
- ・小さな建物を配置し、ウォークラリーをしてはどうか。

### ③取組み3：適正管理や利活用する試行的取組み

#### 【具体的な実施内容】

地域住民等と空き地の活用や管理方法を検討し、可能な物件については、住民と協働で試行する。

「空き地情報」を公的機関や民間の情報システムを活用して公開する。

空き地の公的利用として「冬の雪捨て場」としての利活用について、行政の補助制度を検討する。

#### 【問題となったこと、苦労したこと等】

- ・冬の雪捨て場については、行政の補助制度は現在はないことが分かったが、今後検討課題となっている。（現状はあくまで住民の無償貸与が原則）
- ・無償提供者がこの間2件あったが、その理由は「維持管理の困難さ」「市場売買の難しさ」が言われていた。

#### 【工夫した点、特徴等】

- ・情報公開は、当法人のホームページと「0円都市開発」の無償掲載サイトを活用しているが、旭川宅建協会が協力してくれることとなっている。  
(宅建協会は行政の依頼により、地域情報を公開中)

【今回活用した情報公開サイト】

①NPO法人グラウンドワーク西神楽

☰

特定非営利活動法人  
グラウンドワーク西神楽

トップページ (事業別・委員会別トピックス グラウンドワーク西神楽 最新状況紹介)  
↓

グラウンドワーク西神楽は2019年12月11日 以下の住所に移転しました。  
「〒078-8382 旭川市西神楽2線16号278-3番地」

- 訪問大歓迎です。見学の電話お待ちしております。  
元の事務所より国道を3kmほど美瑛向きに移動した左側です。  
近々目印の看板を設置します。  
敷地内を一番奥まで進みシャッター隣のドアから入ります。  
ドアにて呼び出しブザーを押すと2階から迎えに来ます  
少し時間がかかりますのでお待ちください。  
電話番号等は依然と変わりません。 電話 0166-75-5305

住宅物件情報

- hp 「[おいでよ西神楽](#)」は地域紹介と依頼を受けた住宅や今後の空き地物件を紹介します。
- hp 「[旭川不動産情報](#)」紹介サービスで西神楽の物件を探そう！
- hp [無償譲渡物件の不動産紹介支援サイト「みんなの0円物件」](#)を紹介・相談受け代行中

西神楽情報

- FB [西神楽の方の情報発信やためになる・かもしれないこだわり情報を収集](#)

行事紹介

- hp 「[北海道メディカルミュージアム](#)」旭川医科大発めになる医療相談動画サイトをリンク中
- PR さと川パークゴルフ場は5月から11月まで元気にオープン (詳しくは記事に移動して確認を)
- PR 朝市は 6月から10月まで毎週土曜の朝6:45頃から開催 (詳しくは記事に移動して確認を)

お問い合わせ  
電話番号 0166-75-5305 住所 071-0172 西神楽南2条2丁目666番地 詳細

西神楽農家住宅推進協議会 アグリコレクティブハウス活用案 募集!

- 平成31年3月に成果発表、

② 0円都市開発

みんなの  
**0円物件**

# 売れない不動産の処分にお困りではありませんか？

物件解体費用がそんなに  
かかるなんて

このまま放っておいたら  
どうなるんだろう

ゆずりたくても  
売れない場合は  
どうしたらよいだろう

自分では使い道がないけど  
誰か有効に利用して  
くれないだろうか

物件の整理をしたいけど  
どこから手をつけたらよいのか  
わからない

維持・管理していくのが  
とても大変

いつかは処分しなくてはと  
思っているんだけど

無償譲渡（0円物件）としてウェブサイト上に情報を掲載し、譲渡先探しを支援します  
無償譲渡物件の不動産マッチングサイト「みんなの0円物件」

## https://zero.estate

「みんなの0円物件」サイト

▼ QRコードで  
見る

「みんなの0円物件」は、無償譲渡物件の不動産マッチング支援サイトです。活用されない空き家などの遊休不動産を処分する方法として「無償譲渡」という選択肢を提供します。

**異なる2つの取引方法**

- 個人間取引プラン（掲載無料）
- 提携宅建業者が仲介する「みんなのあんしん仲介プラン」（掲載無料・成約時に仲介手数料等）

**0円都市開発 合同会社**  
〒078-8382 北海道旭川市西神楽2-16号278番地3  
mail@zero.estate

※本冊の内容は2019年10月現在のものです。

③旭川宅建協会

旭川不動産情報
Page 1 of 2



旭川不動産情報

登録物件数

売 2,878件  
買 987件  
COUNT 90,620,057

🔍 物件をさがす

🏠 売買 (買う)

🏠 賃貸 (借りる)

📍 地図 できがす

🎓 学校 できがす

🔧 不動産専門ツール

📌 ワンポイントアドバイス

🏠 宅建協会旭川支部

📊 リアルネット研究会

🔗 おすすめリンク

**IRI** アイアールアイ 加盟店

🔍 宅建業者を探す

👤 宅建業者の方へ

PR

TOP
BUY
RENT
マイチェック

買いたい
借りたい
物件が見つからない時
検索

登録: 宅建協会旭川支部
協力: リアルネット研究会

## い (売買)

後悔しない住まい探し

## 借りた

豊富な物件で快適な住生活

お知らせ

2020年2月9日 検索ページの総検索数が9060万頁を越えました。沢山のご訪問有り難うございます。

2019年10月28日 事業用(収益)物件の検索を開始しました。

2019年4月10日 サーバー機器の取替 (更新) を行いました。

🏠 IRI 加盟店 おすすめ物件

 既存住宅 水山 1,880万	 既存住宅 神保 400万	 既存(1棟売)M5 中心部 1,380万	 既存M5 西 1,150万	 既存住宅 春光 1,298万
 店舗兼事務所 中心部 5.5万	 土地 浜広 529万	 既存住宅 神保 1,480万	 既存住宅 中心部 1,780万	 土地 志和 2,000万

全解見る

🏠 オープンハウス 期間限定！厳選住宅特別公開！

 既存住宅 未広東 2月15日～16日	 既存住宅 東光 2月15日～16日	 既存住宅 神楽 2月15日～16日	 既存住宅 水山 2月15日～16日
---	--	---	--

🏠 近郊自治体支援物件

👑 リアルタイム人気ランキング!

🔍 売

- 既存住宅  
東旭川南1条2丁目 1210万
- 既存住宅  
東光7条10丁目4番15号 1500万

http://www.iri.ne.jp/
2020/02/10

④みんなで西神楽（ICTを活用した地域生活情報サイト）

みんなであ **西神楽**

☎ 0166-75-5305

西神楽の方

西神楽以外の方

イベント 更新しました。



お買い物したい



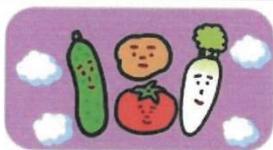
病院へ行く



元気だよ!



健康と介護



あげます 譲ります



イベント・集い



お助けサポート



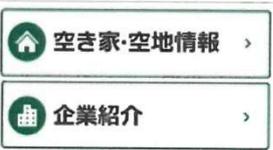
サポーター募集



防災



窓口 GW西神楽



特定非営利活動法人  
**グラウンドワーク西神楽**

☎ 0166-75-5305

FAX:0166-75-5306

〒071-0172 北海道旭川市西神楽岡2条2丁目666番地

#### 4. 各取組の成果・分析

### ①取組 1 : 空き地の状況把握と所有者の意向調査

#### 【成果と課題】

- ・今回の調査で、空き地が想像以上に拡大していることが判明しました。(宅地全体の約20%)
- ・この状況を放置することは、地域のゴーストタウン化を招く可能性があります。
- ・アンケートは次年度実施しますが、数名の所有者の意向を聞き取りしたときに、「売れずに困っている」という話をしていました。
- ・「0円都市開発」が取組みを開始した背景にはこのような mismatches の解消を考えたからです。
- ・人(移住者)を呼び込む工夫と住民コミュニティを活用した暮らしやすい環境づくりが必要ですし、公的な補助制度の検討も必要なのではないかと思えます。

### ②取組 2 : 近隣住民等との勉強会、合意形成の取組み

#### 【成果と課題】

- ・2月28日に実施したワークショップでは、空き地を利用して「果樹園や子供たちの遊び場として提供してもよい」「折り畳み式ウッドハウスを設置してはどうか」「ウォークラリーを企画してはどうか」等の具体的な提案が出され、意義のあるものでした。
  - ・次年度以降は地域独自の取組みになると思いますが、「具体的な成果を出す取組み」を実践していきます。
  - ・課題は、所有者の意向を的確に判断するための、調査方法(質問内容)の検討がさら
- ら  
に必要です。

### ③取組 3 : 適正管理や利活用する試行的取組み

#### 【成果と課題】

- ・住民との協働活動はこれまでの取組み経過から可能です。
- ・地域情報を開示することがポイントですが、マスコミへの情報提供を積極的に進めて、住民の関心を呼ぶ工夫が必要になります。
- ・課題は、空き地に対する「公的な補助・支援制度」が周知されていないことと、さら

なる制度検討が必要と考えます。

・行政だけでは限界があることから、ローカルガバナンス的な役割を果たす地域組織への支援体制が必要と思います。

## 5. 業務工程表

令和元年度

月	状況把握と意向調査	合意形成の取組	利活用の試行的取組ほか
8	取組準備 (調査員の検討)		
9	調査依頼 (地域住民)		検討会議 (事業計画確認)
10	状況調査		検討会議 (調査内容確認) 利活用相談窓口
11	(ワークショップ課題へ)		検討会議
12		利活用の提案資料作成	利活用相談窓口 検討会議 利活用案の作成
1			検討会議 利活用案の提案
2		ワークショップ	利活用計画の作成・実践 (事業のまとめ)

## 6. 提言等

・所有者の確定を行う場合、不明又は連絡がつかない場合の対応策（公的な調査としての位置づけ—公的機関や宅建業界への無償協力が得られる方法など）を検討願います。

・地域住民が協働で取組みを進めるためには、工作物などの建築に関わるハードな財政支援策が必要になってきますので、そのような支援事業をご検討願いたい。