## ①取組1:地権者調査

### 成果と課題

#### 1. 各筆の実質的な管理者が把握できた

- 地権者全 26名中、16名の本人、6名について実質的に管理を行なっている親族と連絡を取ることができた

親族6名中、1名は地権者の母、残り5名は地権者の息子による回答。

#### 2. 整地、調査に対する承諾が得られた

- 面積で262平米(対象空き地の92.9%)についての承諾
- 所有者数では 22名(全所有者の84.6%)の承諾

あくまでも、調査段階、調査に必要な整地についての承諾であり、活用に際しては改めて説明を求める地権者が大半であった。もとより放置していた土地なので活用含め、自由に使っていいと話した地権者は22名中2人のみ。

#### 3. 承諾が得られていない筆について課題を残した

- 連絡不達の所有者 3 名分と、所有者不在の 1 筆が未承諾のまま

承諾なしに活用等をすることはないが、そのためにも活用可能な土地との間で境界を確定する必要があり、そのための雑草除去であるという論拠が通るかどうか。

## ②取組2:対象空き地の整地

### 成果と課題

#### 1. 対象空き地の状況が把握できた

- 1. 対象空き地の外周東側
- 東側宅地と接する境界線上には水路があったが、管理不全によって水流がなく、雨天時には宅地方向に雨水があふれ、宅地の基礎を 侵食していた
- ・ 家屋の劣化を防ぐため、東側宅地の居住者が水路のあった位置より西に盛り土による堤防を築いている(地権者の承諾なく)

元の位置に水路を復元したとしても、盛り土分の水位を 超えないと機能せず、実質的には水路機能を復元するの が難しい

#### 2. 対象空き地内の利用歴

- ・ 区画内の北側は、地籍に水路や畔が見られる通り、ある程度は地権 者がそれぞれに利用していた時期が続いていたと考えられる
- ・ 南側は逆に、地籍でも筆が接していることから、共同の苗床であった時期から、それ以降の調整池として機能するようになった時期 (後述)も、境界が明確でなかったと思われる

地権者ごとに活用の可否、承諾状況が異なった場合、 境界確定が可能かどうか

#### 3. 土壌と地形について

・南北方向の傾斜と、東西方向の傾斜が共に緩やかなことと、対象空き地から空き地外への排水が確保しづらい(後述)こと、地面が平らでなく窪みが点在すること、土壌が粘土質であることなどから、外周の水路などを整備しても乾地部分がほとんど確保できないことがわかった

乾地部分を確保するために、盛り土などの方法が考えられるが、どの程度の施工によって効果があるか、実証が必要

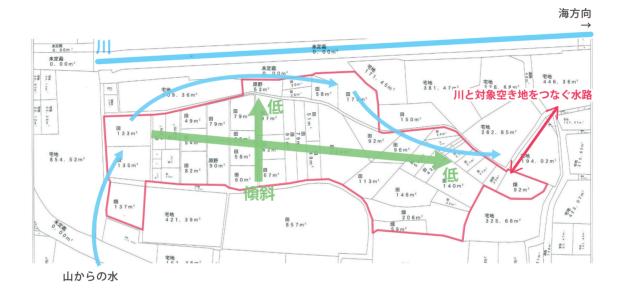
②取組 2: 対象空き地の整地

## 成果と課題

#### 2. 対象空き地周辺の状況、歴史的経緯が把握できた

- 1. 対象空き地からの排水について
- 最も低い南端の水路は発見できず

→周辺住民への聞き取りにより状況が判明



### 2. 対象空き地周辺の状況、歴史的経緯が把握できた

- 2. 対象空き地外の宅地
- 対象空き地から川に排水する経路でなく、川の増水時に宅地を避けて 川からの水を対象空き地に引き込む水路であった

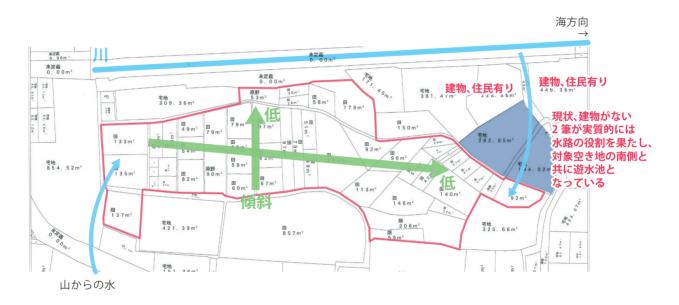


②取組 2: 対象空き地の整地

## 成果と課題

#### 2. 対象空き地周辺の状況、歴史的経緯が把握できた

- 2. 対象空き地外の宅地
- 大雨等による川 増水時に建物 ない宅地部分が水路化



#### 3. 以降の取組について方向性を修正

対象空き地南側の畔、水路のない区画と、隣接する宅地について、遊水池としての機能を損なわないことを優先

→湿地帯の管理、活用を考えるよりも、湿地帯に影響を及ぼさない 乾地の管理という視点が必要となった



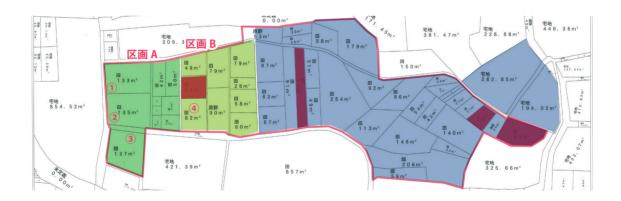
## ③取組3:乾地帯の実際の活用に向けてのワークショップ

## 成果と課題

#### ワークショップの準備が整い、検討対象が明確になった

乾地化と活用を目指す対象を区画Aと区画Bに分け、A→Bの順に取り組むこととした

- 区画 B については、④の地権者の承諾を得られたタイミングで取組を開始
- 区画 A、B 共に、まだ地面が乾いていないことが課題
- 盛り土を行うことで、どの程度地表を乾地化できるか調査が必要
- 区画 A のうち、①~③について、盛り土を含む調査の承諾を得た
- ③は地目が畑であるが、①、②は田であるため、盛り土の量によっては地目 変更の必要あり(市農林水産課との協議結果)



③取組 3: 乾地帯の実際の 活用に向けてのワークショップ

### 成果と課題

#### ワークショップの開催

区画A1およびA2に30cm~50cm程度の盛り土を実施後、現地視察を含めた事業報告会およびワークショップを開催した

- ファシリテーターは岡山大学地域総合研究センター長 三村聡教授に 依頼した
- 対象空き地に関して利害関係のある周辺住民を中心に、地域住民と岡山大学まちづくり研究会のメンバーなどが参加した
- 感染症などのリスクを鑑み、当初の予定より参加人数が少なくなるよう誘導したが、最終的には 50人弱の参加と なった
- 同様の理由により、室内での付箋を用いたアイデアまとめなどは控え、□ 頭による意見出しや討議を中心に行なった
- 終了後に行なった映画上映では子供と大学生が共に鑑賞し、保護者や報告 会の出席者等との親睦を図った
- 住民による手作りのポップコーン、ゼリーなどが振舞われ、参加した子供からは好評を得た



③取組 3: 乾地帯の実際の活用に向けてのワークショップ

## ワークショップでの意見まとめ

#### 地区住民

自宅が対象空き地に隣接しており、空き地内の池が草などで埋まってしまって以来、 大雨で床下浸水することが多い。昨年こそなかったが、ほぼ毎年、何度か水被害に 遭っている。一方、池を復元してそうした状況を改善することは難しいのだから、 自身のことは気にかけず、皆が喜ぶように活用してほしい。

#### 三村教授

何か、コミュニティビジネスの元になるような、「売れる作物」を育ててはどうか。 参考として、呉の筆作りや、ポプリ栽培、真庭市が行なっている牡蠣筏用の竹と、 牡蠣殻のトレードなどの事例を提供

#### 裳掛小学校 PTA 会長

今の自分たちは、近隣の方が作る野菜をいただくことで安心な食を確保できているが、 そうした方々も高齢化が進んでいる。例えば、自分たちが食べる野菜作りを習うような ことを通じて、そういった安心を継続させたり、地域の人間関係を維持していったりす るような場として活用できないか

#### グラウンドゴルフ同好会

対象空き地は、正式にグラウンドゴルフをしようと思ったら狭いけれども、例えば練習場や体験の場として、ポストくらいが設置されていれば、年齢に関わらずグラウンドゴルフに興味を持つきっかけになるのでは。そうしたことを通じて交流が盛んになればと願う

#### 岡山大学まちづくり研究会代表

例えば、子供に対する読み聞かせや、読書、映画鑑賞など、ごく普通のことであっても、 野外で行うだけで特別な体験になるものは多いと思う。青空文庫のように、既存のものに 「青空」とつけるだけで新鮮な体験となる何かを実施できる場として、色々なことを試し たい

#### 大学生

露地栽培を前提に考えると排水の問題があるが、ビニールハウスを利用することである 程度解消できるのではないか。

#### 地区行政委員

水生植物を栽培してはどうか。現存している雑草を根絶やしにすることは難しいが、それを済ませれば管理していけると思う。

#### 一般女性

これまでに出た意見はそれぞれ魅力的で、農業にせよ、マルシェなどの開催にせよ、 青空企画も、すべて実現できたらと思うが、それには盛り土をした区画だけでは狭 いと思う。もっと広範に活用したい。

#### 一般男性

茅の栽培などはどうか。昨今、茅葺き屋根の修繕用に質の良い茅が高く販売されていると聞いている。そういったものを育てて地域の活動に活かせれば。

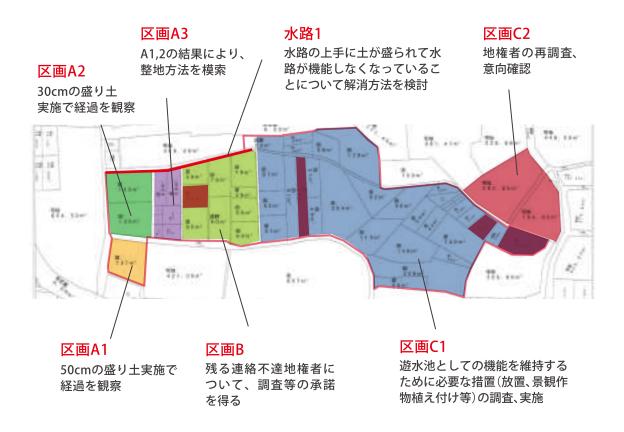
# 実際の工程まとめ

時期	取組			
	①取組 1:地権者調査			
11月初旬~中旬	1. 地権者リストの作成			
11/28	2. 地権者への連絡担当者の選定			
11/29~12/1	3. 地権者への連絡			
	土地の利用についての意向確認			
	4. その後の取組についての協議			
	②取組 2:対象空き地の整地			
12/2~12/4	1. 草刈り			
	2. 水路復元			
12月初旬~中旬	3. 対象空き地の水はけ、			
乾燥状態の観察				
12/24~12/26、1/23、	1/24 追加の草刈り			
	③取組 3:乾地帯の実際の活用に向けての			
	ワークショップ			
1/25~2/16	1. 方針確認			
2/17~2/27	4. 盛り土調査			
3/1	2. 事業報告会及びワークショップの開催			
	3. 映画上映会			

# 5. 今後のスケジュール

# 今年度の取組まとめと次年度以降について

	事前の想定	実際の成果	次年度以降の取組
取組に ついての 困難	地権者確定、調査の承諾	コミュニティ役員、行政 委員のみでほぼ連絡が取 れ、調査事業についても 承諾が得られた	調査、活用を続けようとする区域にある1件につき、地権者の承諾を得る(所在については確認済み)
	水路等の整備と乾地確保(全対象地の1/3から1/2と予想)	想定よりもかなり困難 (現状、確定せず)	盛り土等の実施後、経過を観察 して対処 を検討
取組により 得られる 成果	地権者が増えすぎて手 のつけられなかった土 地の管理、利活用につ いて目処が立つ	利活用が適さない(現状維持が最善と思われる)区域がある程度確定できた	市に対して災害対策、危機管理 上の観点から行政が果たしう る役割について確認(調整池、 水路等の整備)
	湿地帯の活用方法が見 つ かる	遊水池、調整池としての機能が維持されることを期待する近隣住民がおり、慎重な進め方が要求される	景観向上等についての歓迎意見が寄せられてもいることから、集落単位、コミュニティ協議会等で実施できる継続的な管理手法について調査
	中間管理の法的根拠が整う	東側住宅の基礎侵食などの 問題もあり、そうした事由 をもって地権者の管理を 促せたらという考え方が 生まれた(倒壊危険家屋等 と類似の方法論はないか)	法令、条例等についてのアドバイスを行政 に求める他、提言として国に上げる



## 中長期的な展望

当協議会は名称通り「移住・交流」を趣旨としており、 その視点での展望は次の通りである

- 1. 「瀬戸内市空き家バンク」で家屋に限定した情報提供を行なっていること、「瀬戸内市 継業バンク」では市内の事業承継、後継ぎ案件についての情報提供を行なっている現 状に加え、いずれは「瀬戸内市空き地バンク」といった<mark>遊休地の情報自体を提供する</mark>ことについて検討している。
- 2. また、多拠点居住、関係人口といったキーワードが関連する地域再生の取組においては売買によって永続的に取得できる土地のほかに、柔軟な利活用が可能な土地のニーズがある(交流イベント、常設でないマルシェなど)。そうした場合に備え、当協議会自体が活用できる遊休地を確保することも検討している。
- 3. その二つの方向性で空き地を扱っていく際の入り口として、今年度の事業で得られた知見を活用していきたい。

# 6. 提言等

今年度、当協議会での取組は、想定していたよりも楽だった部分と、困難だった部分が同程度あった。困難だった点については大部分が土壌と排水に関する問題で、これを解決するにはそれなりの規模のハード事業を行う必要があり、調査事業としてはここで線を引くのが妥当だったと考えられる。

一方、想定していたよりもスムーズだったのはソフト面で、調査について地権者の了承を得るのも、整地作業の人員や、事業者の確保、イベントについての教育機関や学生団体の参画など、あらゆる面で協力的な人々が揃っていたことで取組が短期間で形になった。

ひとえにこれは、対象空き地として選定したのが裳掛地区であり、その裳掛地区はこの 七年間、移住者の誘致から地域行事の復活など、非常に多くの困難を乗り越えて地域がま とまりつつあるからだろうと思われる。

調査事業やモデル事業であってもやはり、ハードの整備が対象となる補助事業は少なく、 当該事業のような事業で採択を受けることは本当に有難いが、そうした機会を活用するためには、長い時間をかけた準備が必要だと改めて痛感した事業であった。そういった意味で、このモデル事業での成果を市内の他地域に展開することは、その準備までを含めて展開することでもあり、長い道のりではあってもそれに取り組んで行きたいと思う。

今年度の取組において、3筆の空き 地について所有者の承諾を得ずに 草刈り等を行なっているが、こう したことを回避する手立てがあれ ば知りたい 家屋の基礎を保護する目的で水路 を意図的に機能しないようにして いる箇所があったが、こうしたこ とも法的根拠を伴って行える、も しくは是正させる方法があれば参 考にしたい

危険家屋の問題同様、近隣に利害関係がある土地の管理者に対し、管理を促したり、注意喚起をする方法が整備されたらありがたく思う(当協議会においても、危険家屋の防止、啓蒙に取り組んだことがある)

所有者不明の土地に関する一連の施策に加え、利用方法が限定されず、管理を中心に不定期利用されるような土地の最低限の安全対策(区画内の水路養生、柵設置など)ができるハード事業があれば取り組んでみたい