

**令和5年度
所有者不明土地利用円滑化等推進法人
の指定円滑化、普及・定着等に向けた
モデル調査**

実施結果報告書

令和6年3月

特定非営利活動法人グラウンドワーク西神楽

(1) 取組の背景と目的

① 取組の背景・経緯

1) 地域における取組の背景・課題

○西神楽地域の特徴

- ・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、富良野の観光地と隣接し、良質な田園空間を有する地域である。
- ・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分程度という交通便利性の良さがある。

○地域の課題

- ・西神楽地域には、現状で約160件の空き地（中央地区）と約70戸の空き家（地域全体）があるが、その中には管理不全の物件が相当みられる。
- ・また、独居高齢者（77歳以上）は約200名いるが、近年入院や施設に入居する者が増え続けており、空き地・空き家が増え管理不全で放置される状況が懸念されている。
- ・一方では、子育て・退職者世代の移住も増えており、地域のポテンシャルはあると思われ、まちづくり（魅力ある地域づくり）と併せて、空き地・空き家の利活用の促進が望まれている。

2) これまでの取組の経過等

○空き家対策の取組（国土交通省 平成26年度～30年度）を実施した。

- ・地域住民と協働で空き家の実態調査、住民の暮らしに関する意識調査を行うと共に空き家の所有者に対する流通促進のセミナーを開催した。
- ・地域独自の住宅・土地の評価システムを作り上げ、流通促進のための「仕組みの開発」を行った。

○空き地対策の取組（国土交通省 令和元年度）を実施した

- ・地域住民と協働で空き地の実態調査を行った（中央地区のみ）
- ・空き地の活用について地域住民とワークショップを開催し、意見集約した。
- ・空き地情報の公開システムを検討し試行した。
- ・空き地処分の相談窓口を開設し、市民からの問合せに対応した。（継続）
- ・地域の不動産の資産価値が低いことを踏まえ、「0円都市開発」と連携して、新たな流通システムを検討した。

○所有者不明土地の取組（国土交通省 令和2年度）を実施した

- ・中央地区以外の西神楽地域の空き地の調査を行った。
- ・空き地所有者の登記情報を基にアンケートを郵送し所有不明者を特定した。

- ・所有者不明土地で「地域福利増進事業」の対象地を確定した。
- ・土地利用についての検討を行った。

*相談窓口は常設していた。

○所有者不明土地の取組（国土交通省 令和3年度）を実施した

- ・所有者不明土地の探索対象を2件に絞り込み、旭川市に対して情報提供申請の手続きを行った。（最終的には2件とも所有者が判明した）
- ・専門家の協力を得て、空き地の新たな利活用（地域福利増進事業を視野に入れ）についての検討を行った。（住民とのワークショップを計画したがコロナで延期）

○所有者不明土地対策に取り組む法人の普及に向けた取り組み（国土交通省 令和4年度）を実施した

- ・所有者不明土地の探索を引き続き（7筆）行ったが、いずれも所有者不明土地でないことが判明した。（地域で把握している残りの探索対象土地は2筆となった）
- ・「所有者不明土地利用円滑化等推進法人」の検討・手続きを、旭川市と協議打ち合わせを行いながら取り組みを進め、「提案書（案）」や申請内容の原案作成まで行ったが、制度策定までに時間を要することから、次年度の対応となった。
- ・空き地・空き家の利活用について、地域福利増進事業も含めて「西神楽住民ワークショップ」を開催し、地域住民の様々な意見を集約した。

② 取組の目的

○円滑化等推進法人指定制度の活用を念頭に置いた取組

- ・旭川市の推進法人申請に向けた諸準備の取組
- ・所有者不明土地や低未利用地の利用円滑化・管理適正化の促進

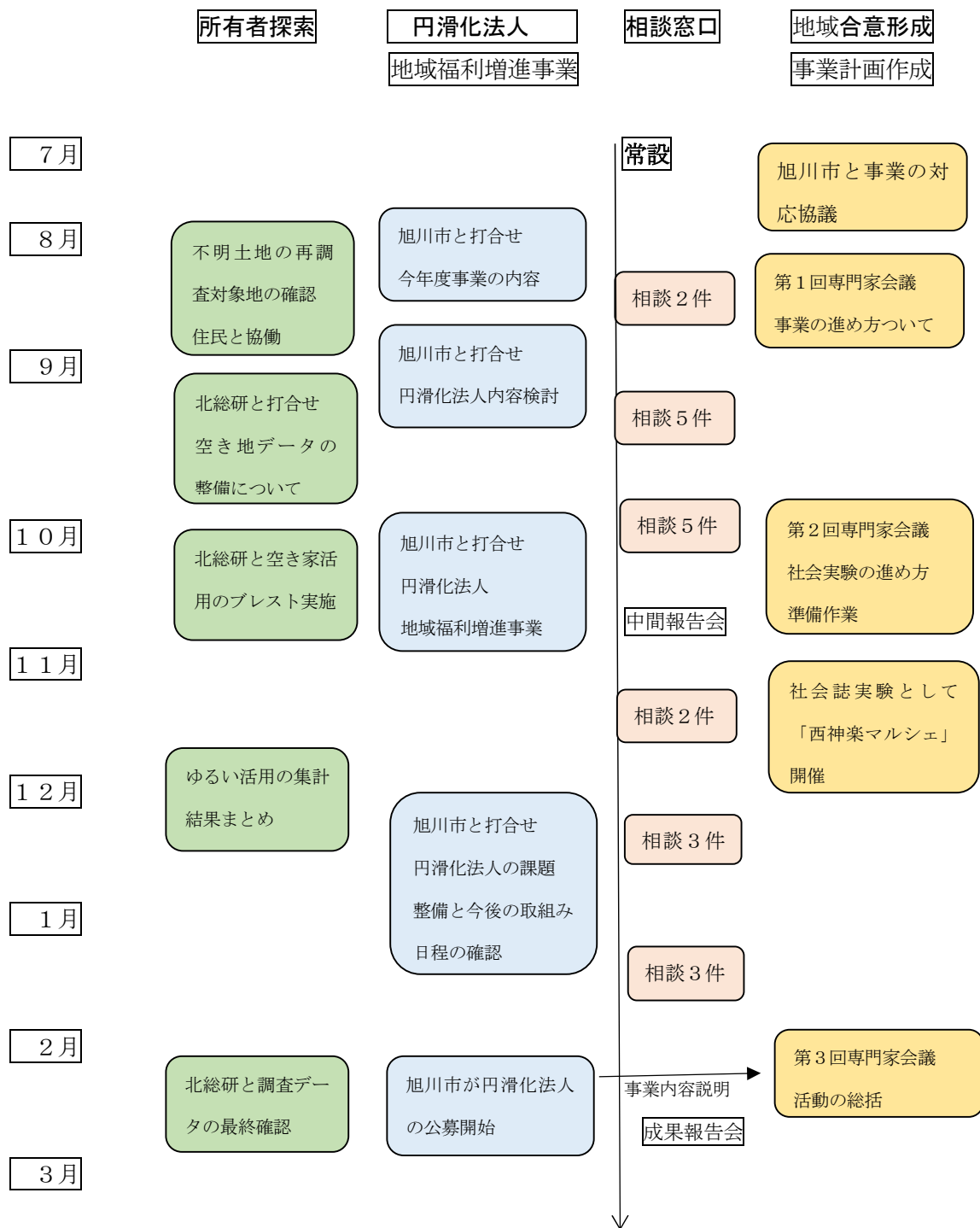
○自治体や関連業者・専門家等と連携した取組

- ・「所有者不明土地対策計画（低未利用地の活用も含む）」の提案を念頭に置き、旭川市・専門家等との連携による対策経過う素案の検討・調整

○低未利用地・空き家の活用の推進

- ・所有者・地域住民の合意を得た空き地・空き家の活用について「社会実験」を取り組む（令和4年度のワークショップの意見も参考にする）

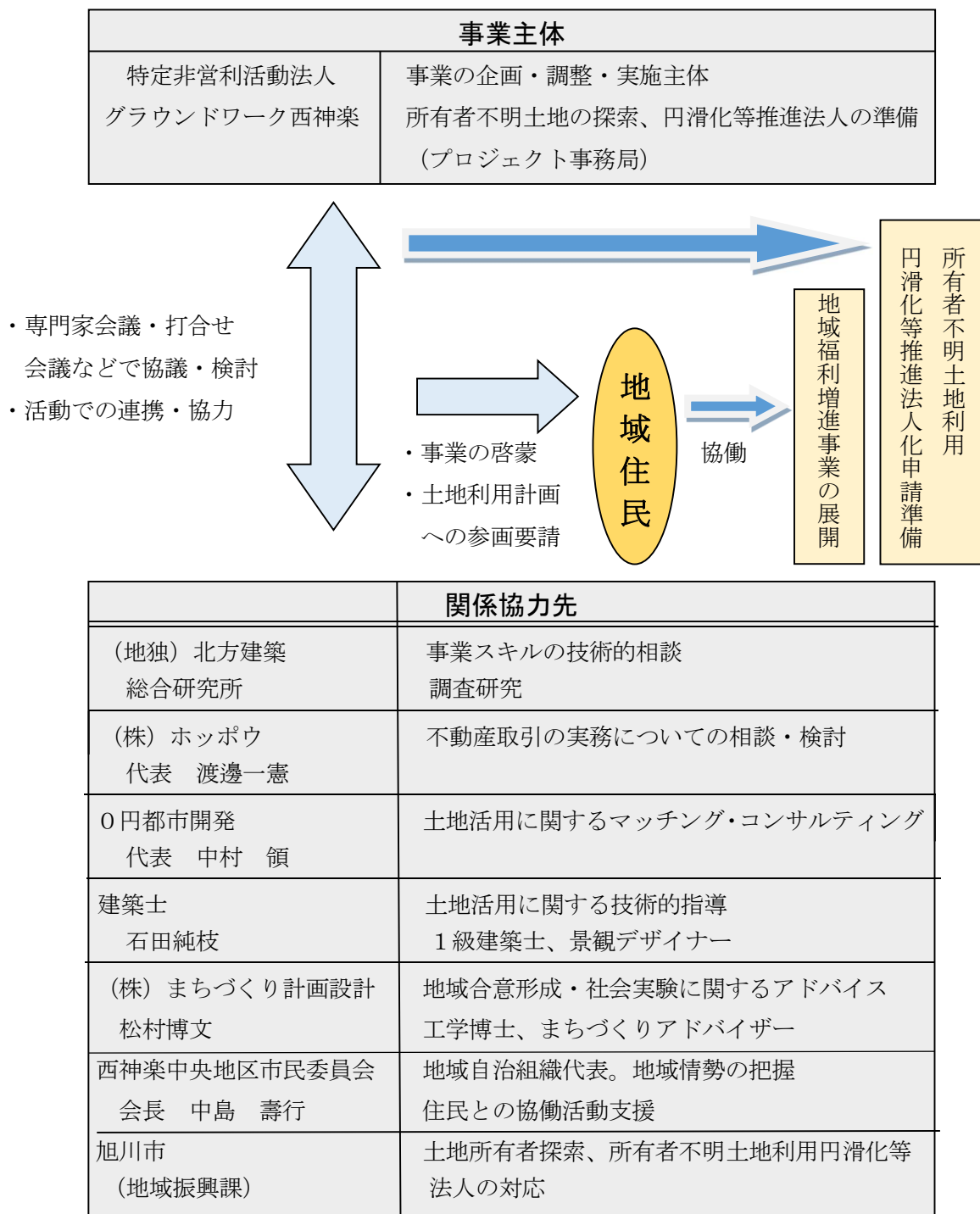
(2) 取組の流れ（フローとスケジュール）



図表 1 取組の流れ（イメージ）

(3) 取組の体制

西神楽所有者不明土地対策プロジェクト



図表 2 取組の体制

(4) 取組の対象とする地域（土地）の概要

○所有者不明土地の探索

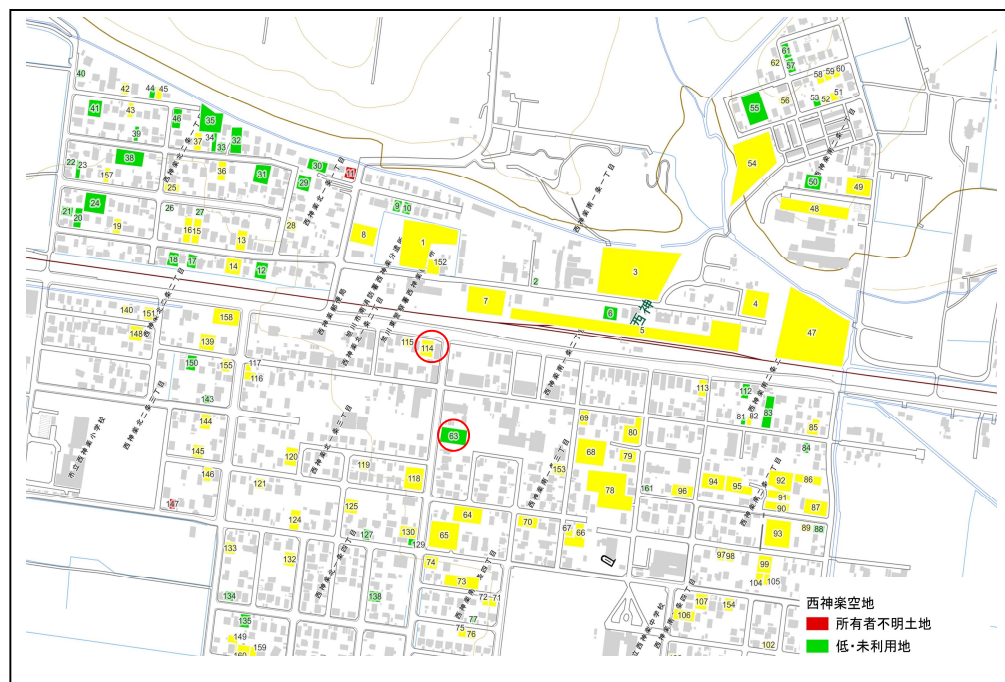
- ・前年度までの調査により、所有者不明土地の探索対象地は2か所のみとなったが、住宅区域の外れに位置し、地域福利増進事業の対象として不適切と判断したため、今年度は探索を行わないこととした。

○低未利用地を活用した社会実験の対象地の調査

- ・地域内の再調査を進める中で、社会実験の候補となる土地を探した。
- ・その中で、「協力」を得られる所有者がいたため、要請し「快諾」を得た。



図表 3 地域（土地）の現況写真



図表 4 地域（土地）の位置図（赤丸の土地）

(5) 取組（活動）の内容

■取組の全体像（事業スキーム）

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。

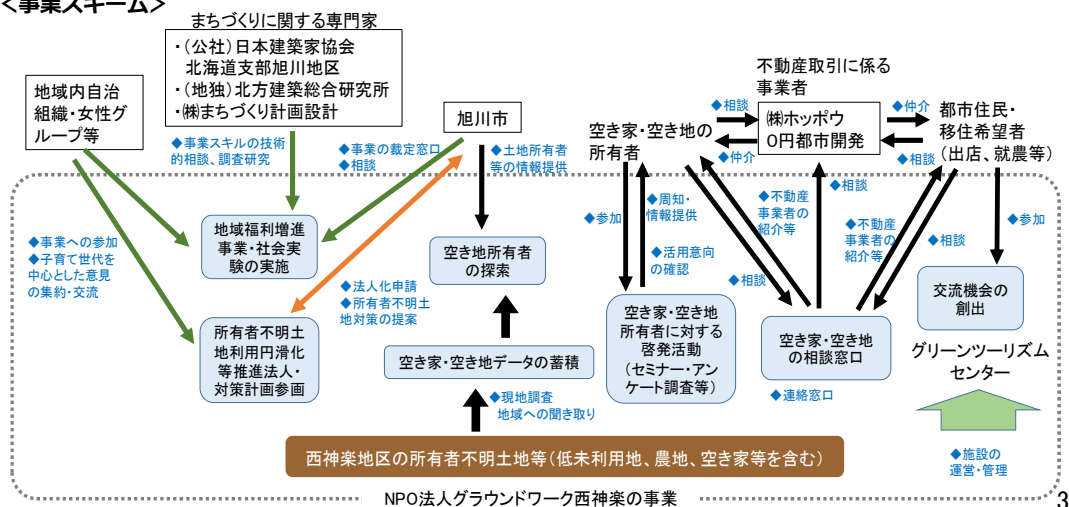
所有者探索の結果、所有者が不明であったり低未利用地であった場合には、旭川市、まちづくりに関する専門家、地域内の住民自治組織や女性グループ等と連携し、地域福利増進事業等による土地の利活用及び管理の方法を検討する。

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>



① 地域内の低未利用地・所有者不明土地の整備（再調査）

1) 具体的な取組の内容

○地域内の空き地・空き家情報の再整備

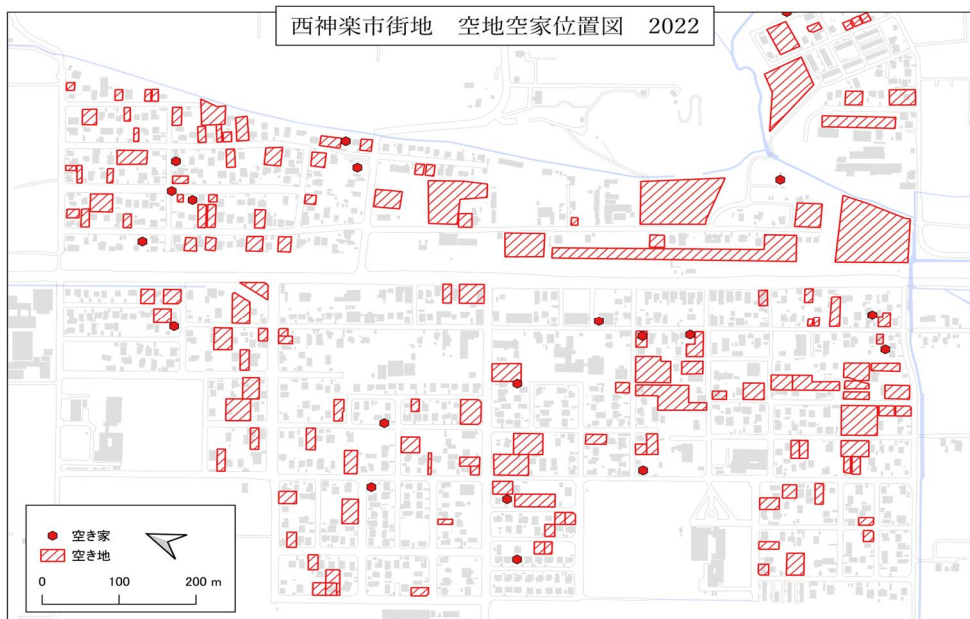
- ・事務局で地域住民の情報提供もいただきながら、8月から9月に空き地の状況の再点検を実施した。
- ・調査データに基づき情報を整備し、北方建築総合研究所の協力で空き地・空き家マップを作成した。

○社会実験の候補地の選定

- ・前年度の活動で「地域での活用」に協力的な意向を持っている所有者に、社会実験の協力を依頼し、承諾を得た。
- ・次期や内容については「専門家委員」の意見もいただき、11月3日に「西神楽マルシェ」を開催することとした。

○空き家の「ゆるい活用」について検討

- ・北方建築総合研究所と連携し、地域内の空き地・空き家の有効活用を進めるため、一部の活用でも可能な「ゆるい活用」について、ブレストやインタビューにより、調査を行った。



図表 5 地域内の空き家・空き地分布図

空き家のゆるい活用用途の分類整理

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 (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	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					⑤シェア用除雪機置き場		⑦水耕栽培		
		②コレクション鑑賞スペース							⑧キノコの栽培スペース		
		③個人のコレクション置き場									
		④防災備蓄倉庫									
		⑥レンタルボックスのステーション									
	機材や資材を他の用途とシェア可能	⑦レンタルヤギの飼舎									
		調理機具や機材を共有	①カフェ	②バー		⑨カラオケ		⑩キッチンカーのイートイン			
		調理機具や工具等を共有	③趣味の教室								
		工具等を共有	④フアッポ		⑪車やバイクの整備スペース				⑫アトリエ		
		オフィス機材を共有	⑤スキャンセンター		⑬内職の作業場			⑭キャンプ場の管理棟			
使用時期・時間帯以外をシェアしない	PVを共有	⑯太陽光発電スペース									
		⑰電気自動車充電ステーション									
	使用時期・時間帯以外をシェアしない	⑱高齢者サロン		⑲近所から不要になった健康器具を集めてジム		⑳レンタルスタジオ	㉑堆雪スペース	㉒ペットも泊まれる民泊	㉓昆布の乾燥スペース	㉔福祉避難所	
		㉕子育てサロン						㉖荷物を転送して一時保管してもらえスペース	㉗干物工房		
同時使用不可	機材や資材を他の用途とシェア不可	㉘借り上げ住宅									㉙映画の爆破シーン撮影に使用
		㉚グループホーム									㉛避難訓練のデモ用に燃やすのに使用
		㉜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

図表 6 「ゆるい活用」のまとめ概要

2) 問題となったこと・苦労したこと

○地域内の空き地・空き家情報の再整備

- ・地域内の空き地・空き家の増減があり、状況把握に手間取った。
- ・地域内の空き地・空き家は高齢化に伴う転出などで増えている。
- ・一方、新築などによる転入者や空き地・空き家を活用した移住者・店舗が増えている。
- ・住宅地図と地番地図に不一致点が見られ、修正を行った。

○社会実験の候補地の選定

- ・社会実験の趣旨を説明し、地域内の空き地（2か所）を活用させていただくことについて、所有者の承諾を得ることができた。

○空き家の「ゆるい活用」について検討

- ・「ゆるい活用」については、北方建築総合研究所の研究テーマと位置付け、協働してブレストやインタビューを行った。
- ・インタビューとブレストは、道内の空き家活用に関わる事業者や行政（国土交通省・北海道開発局・旭川市）にも参加してもらった。
- ・北総研の担当者が研究発表などの業務があるため、集計・分析まで時間を要した。

3)工夫した点、特徴等

○地域内の空き地・空き家情報の再整備

- ・地域住民からの情報提供や点検に帯同してもらった。

○社会実験の候補地の選定

- ・無償で場所を提供してもらい、運営は当法人・プロジェクトメンバーと出店者などが担い、土地の草刈り・機材の調達などを行った。
- ・経費については「社会実験」として事業費の一部を活用し、人件費などはボランティアで行った。

○空き家の「ゆるい活用」について検討

- ・空き家が「管理不全」で放置されれば「危険空き家」の増大につながる。
- ・活用が進まない一因として「1棟まるごと」の前提もあるのではないかと考え検討した。
- ・空き家のスペース（空き地お部分も含めて）の部分使用なら活用の拡大が考えられる。
- ・手法の洗い出しと共に、実施可能性についても「収益性」を含めて検討した。

*** 調査結果のまとめ（全体版）は、別添 資料 1 参照**

② 「所有者不明土地利用円滑化等推進法人」の検討・手続き

1) 具体的な取組の内容

○旭川市との打ち合わせ経過

(8月6日) 今年度事業の進め方について

- ・ 8月8日の国交省との第1回打ち合わせ会議に向けて意見交換
- ・ 法人認定手続き（公募）については本年11月をめどに準備している

(8月8日) 国交省との打ち合わせ

- ・ 旭川市は法人指定について市内の情報共有化を図っている。
- ・ 土地利用対策計画の策定には市としては難しさがある。

(国交省からは、地域限定の対策計画でもいいので検討を進めてほしい)

(10月10日) 国交省と旭川市の意見交換

- ・ 円滑化等推進法人の取組の進捗状況の確認

(11月6日) 円滑化等法人の公募日程についての確認

- ・ 当初の方針に基づき進めているとのこと
- ・ 鶴岡市への事例調査を行っている。

(12月22日) 円滑化等法人の公募内容について意見交換

- ・ 指定等に関する取扱い要綱は国のガイドラインに基づいて作成したい。
- ・ NPO 法人の財務状況が認定の際に問題になるのではないかと。(国などに確認中)
- ・ 「財務状況の改善を前提とした期限付きの認定（1年ごと）になるのではないかと。
- ・ NPO 法人のこれまでの活動は理解しており、認定に向けた努力はしていきたい。

(12月29日) 公募に関する日程と課題についての意見交換

- ・ 前回打ち合わせ内容の再調整をしたい。
- ・ 行政内部で再検討の結果、現状の法人財務状況では「認定」は困難との見解となった。
- ・ 財務状況の改善が「認定」の前提となるが、他の制度を参考に「前年度比較で改善（赤字額の減少一額にはこだわらない）が図られていること」に注目することになる。
- ・ 令和5年度の NPO の財務状況の公開は6月なので、改善を図って6月以降に応募してほしい。

○旭川市の公募について

- ・ 旭川市は、令和6年1月12日付で「所有者不明土地利用円滑化等推進法人」の公募を開始した。（随時受付）
- ・ 公募内容は旭川市のホームページに掲載された。

* 旭川市の「法人指定に関する事務取扱要綱、指定基準要綱」は、別添 **資料 2** 参照

＜旭川市の公募内容（抜粋）＞

所有者不明土地利用円滑化等推進法人について

令和4年11月1日に所有者不明土地法の一部改正がなされ、所有者不明土地の利用の円滑化等の推進を図るため、所有者不明土地や低未利用地の活用等の所有者不明土地対策に取り組み、市町村の取組を補完したり、支援する民間主体を「所有者不明土地利用円滑化等推進法人」として市町村が指定することができる制度が創設されました。

所有者不明土地利用円滑化等推進法人として求められる役割（所有者不明土地法第48条）

所有者不明土地利用円滑化等推進法人として指定されると

指定を受けるための手続き

現在指定されている推進法人はありません。

2) 問題となったこと・苦労したこと

- ・法人認定に関する最大のネックは、「財務状況」にあることが判明した。
- ・この5年間で令和2年度以外は赤字額が増えており、健全な財務状況と判断することが難しいと言われた。
- ・したがって、令和5年度の財務状況の改善が急務となった。（令和6年度申請の場合）
- ・旭川市は、当法人のこれまでの活動は評価するものの、認定基準に従って判断せざるを得ないということになった。

3) 工夫した点、特徴等

- ・財務状況の改善が必要であるが、令和5年度の決算は赤字減額が目途がついた。
- ・次年度以降の財務は、収益事業として運営しているグリーンツーリズムセンター事業（アップルパイの販売、民宿の営業、物産販売等）がコロナから立ち直りつつあること、パークゴルフ場経営が順当であること、新たな事業（不動産関係など）も見込めることから事業継続の展望が持てる。

③ 専門家等との検討会の実施

1) 具体的な取組の内容

○第1回会議（8月8日 リモート参加もあり）

- ・国交省との第1回打ち合わせに参加し、意見交換した。
- ・今年度事業での推進化法人の指定の展望について意見が出された
- ・推進化法人指定により、地域に不明土地・低未利用地を発生させないことが大事
- ・この事業は空いた土地の活用であり、地域外の人とのつながりも生む。直近の効果と長いスパンでの効果も考えるべき。
- ・社会実験は絞り込んで実施してほしい。成功事例が必要だ。

○第2回会議（10月10日）

- ・国交省の現地視察と兼ね合わせて開催。
- ・社会実験の「実施要領」の提案と確認
- ・社会実験候補地等の地域視察
- ・「空き家のゆるい活用」についてのブレストの実施。

○「西神楽ミニマルシェ」の開催

- ・当日の運営に専門委員も参加協力

○中間報告会報告内容の確認

- ・資料の送付のみ（特段の意見はなし）

○第3回会議

- ・成果報告会に向けての内容の確認
- ・今年度事業の総括、意見交換
- ・今後の課題について意見交換

2) 問題となったこと・苦労したこと

- ・旭川と札幌に専門家が分散しており、日程超背が難しく、リモートやメールでの対応が多くなってしまった

3) エフした点、特徴等（総括で出された意見）

○社会実験について

- ・今後分散型もいいのではないか（狭い空き地でも活用できる）
- ・運営では、清潔感やデザインの大切さも意識すべき

○円滑化法人について

- ・財政問題は努力するしかないが、制度を運用する旭川市とNPOの関係が大切

○相談窓口について

- ・所有者もユーザーも迷っている。（どこにどのように相談するか）ワンストップ窓口としての機能を充実させるべきだ

④ 社会実験の実施

1) 具体的な取組の内容

○事前準備

- ・社会実験の形態を「空き地を活用したマルシェ・マーケット」方式か「地域住民が利用できるミニ公園」にするか検討をしていたが、9月にNHKのローカル番組で、西神楽地域に移住し、店舗などを設けて活動している若者たちの姿が放映された。
- ・そのことを受けて、地域住民に「新しい店舗」を紹介する形で開催することを検討。
- ・空き地所有者で地域活動に理解のある方に「土地の提供（一時使用）」の要請を行い承諾をしてもらった。
- ・専門委員のメンバーに企画（案）を事前送付（9月29日）し、10月10日の国交省現地視察の際に、承認を得た。

空き地・空き家活用社会実験の企画書（案）	
	グラウンドワーク西神楽
■ 内容	・西神楽中央地区の空き地を所有者の承諾を得て、「西神楽マルシェ（仮称）」の開催 ・近年（5年以内程度）に西神楽地域に空き家などを活用して出店した（移住した）方々を地域住民に紹介するためのイベントとして位置付ける ・地域内にはチラシなどで開催の案内を実施する（開催案内と店の紹介）
■ 開催日時・場所	・日時：11月3日（月）文化の日、午前10時～午後3時 程度 ・場所：西神楽南1条2丁目 Sさん所有地（約300坪）別紙
■ 出店（呼びかけ）対象者	・糍 COOZYJUICE STAND（千代ヶ岡の空き家を改装し、糍ジュースの製造販売） ・STARBEW（千代ヶ岡の工場敷地内に焙煎コーヒーの製造販売） ・ととおにぎり（千代ヶ岡の空き家を改装し、おにぎりテイクアウト専門） ・とり丸亭千代が岡237（千代ヶ岡の空き家を改装し、ザンギテイクアウト専門） ・ことぶきスパイス（聖和―農家空き家跡に開店したカレー専門店） ・ni'shi coffee（聖和―旧夢民村売店を改装、コーヒー他） ・キャンブZ ERO（聖和―旧石田宅跡に開設したグリーンツーリズムセンター） ・民宿、コーヒー・軽食ショップ「NO NAME」、アップルパイ「かぐらじゅ」 ・Lienfarm（聖和・共有地―移住してハーブの栽培加工、喫茶などを経営） ・HokkaiderBase（聖和―旧タイムトンネルを改装、コーヒー他） ・suburbtheyeast（中央―旧豆腐店を改装、地ビール・ソフト・古着販売） ・y's coffee（中央―空き地を購入してコーヒー豆の焙煎販売） ・つかもと食堂（中央―地域の老舗、食事全般）
■ 事前準備	・利用土地の確保（所有者の承諾）・・・了解済み ・出店の意向確認…交渉中 ・電気・水道の確保・・・所有者の協力を得た（印刷工場から配線） ・駐車場の確保・・・印刷工場の敷地OK、JAは交渉予定、澤田所有地も確保 ・チラシの作製・配布・・・チラシ（案）は別紙、配布は町内会の協力を得るか ・機材の確保・・・テント、タープ、テーブル、椅子 ・事前作業・・・草刈り、案内看板作製など
■ その他	

- ・企画案を基に、地域内の店舗（13か所）に参加呼びかけを行った
- ・呼びかけに応じて、10店舗が参加の意向を示してくれた
- ・集客予定は200名程度を見込み、天候が悪化した場合は時間縮小も検討した
- ・当日の機材（テント・イス・テーブルなど）は、地域から借用した（事務局も提供）
- ・会場の空き地については、事前に事務局で草刈り・整備などを行った

○広報活動

- ・チラシの作成は専門スキルのある仲間に依頼し、参加店の写真・レイアウトも含めて作成した。
- ・チラシは、A3版裏表で作成して印刷発注し、配布は新聞店に依頼した（3,000枚）
- ・チラシは西神楽全域と隣接する市内区域に配布し、公共機関などに掲示を依頼した
- ・各店舗はSNSでの発信も行い、市内にも情報は拡散した。
- ・新聞社（北海道新聞）にも情報提供を行い、記事が事前に掲載された。



図表 7 チラシの表・裏



図表 8 新聞記事・

○当日の運営

- ・ 10:00～16:00の予定で開催案内をした
- ・ 運営体制は、NPO（専門家も含む）と地域の自治組織及び参加する各店舗で構成した
- ・ テント、テーブル、椅子等の設営や電気の配線、水の確保などを行った
- ・ 駐車場は空き地の他に農協や協力企業の駐車場も予備に確保した
- ・ 当初の目標は200名を見込んでいたが、開場してから市民が多く訪れ、14:00時点で約500名の訪問者となった。
- ・ 参加店のほとんどが、追加も含めて完売となり、天候の悪化もあり14:00に終了することとなった。
- ・ 地域内からの訪問だけでなく、旭川市内や近隣町村からの訪問者もあった
- ・ 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



オープン直後

図表 9 マルシェ写真1

盛況時（12時頃）



図表 10 マルシェ写真2

○アンケート調査票

- ・訪問者のアンケート調査を実施したが、体制が不十分で12件しか集約出来なかった

西神楽ミニマルシェ 来場者アンケート

私たちは国土交通省の事業として、空き地・空き家の活用に向けた取り組みを推進しています。その活動の一環として、西神楽地域にある飲食店や空き地の所有者に協力いただき、「西神楽ミニマルシェ」を開催することになりました。今後も空き地・空き家を活用したまちづくりを推進していくため、以下のアンケートにご協力をお願いいたします。

Q1. あなたのお住まいの地域を教えてください。（番号に○を付けてください）

1. 西神楽地域（瑞穂、西神楽、聖和、千代ヶ丘など） 2. 西神楽以外の旭川市内
3. 旭川市近郊の町 4. その他北海道内 5. 北海道外

Q2. 本日のイベントはどこで知りましたか？（番号に○を付けてください）

1. チラシ 2. 新聞の記事 3. SNS
4. 友人・知人からの紹介 5. 偶然見かけた 6. その他（具体的に： ）

Q3. 本日のイベントの満足度を教えてください。（番号に○を付けてください）

1. 満足 2. やや満足 3. どちらでもない 4. やや不満 5. 不満

Q4. 本日のイベントには何分くらい滞在する予定ですか？ → 分くらい

Q5. 本日のような飲食店が参加するイベントはどの程度の頻度で開催されると良いと思いますか？

1. 1週間に1回 2. 1か月に1回 3. 3か月に1回（季節毎に開催）
4. 半年に1回 5. 1年に1回 6. その他（具体的に： ）

Q6. あなたが使ってみた・参加してみたいと思う空き地・空き家の活用方法をお答えください。（当てはまる番号すべてに○を付けてください）

1. 飲食店の出店イベント 2. 物販の出店イベント
3. ベンチなどの休憩スペース 4. 花壇や農作業ができるスペース
5. 堆雪スペース 6. 子供が遊べるスペース
7. その他（具体的に： ）

Q7. 最後に、本日のイベントに対するコメントがあれば教えてください。

アンケートは以上です。ご協力ありがとうございました！

このイベントは国土交通省「令和5年度所有権不明土地・土地利用円滑化等推進地区の指定・円滑化、普及、定着等に向けたモデル調査」の事業として実施しています。

旭川市観光振興課
観光戦略課
観光戦略課

○アンケートのまとめ（参加者の意見を踏まえて）

- ・チラシや新聞といった紙媒体の広報の効果が見られた。SNSも若干影響していることから、SNSの発信も必要と考えられる。
- ・イベントの満足度は高かった。しかし、清潔感・開催場所の情報発信など課題を把握できた。
- ・滞在時間は30分以上であった。回転率の高い店舗への協力依頼や、休憩できるテント・テーブル等を増やす施策も重要と考えられる。
- ・イベントは定期的な開催が求められていた。ただし、マンパワーの課題や、参加者の飽きも考えられるため、頻度の検討は慎重に行う必要があると考えられる。
- ・空き地の活用では、飲食や物販などのイベントへのニーズが高かった。ただし、休憩や農作業・堆雪・遊戯スペースへのニーズも一定数あった。そのため、空き地の活用方法は地域のニーズを把握したうえで検討する必要があると考えられる。

* アンケートの集計結果は、別添 **資料 3** 参照

○成果・ノウハウ

- ・社会実験としてマルシェを実施し、地域住民と新たに出店した若者の店のつながりづくりに寄与することができた。
 - ・費用は広告宣伝費、テントなどの借用費、運営のための消耗品費など約20万円であった。（ただし、借地料（駐車場も含め）、維持費などは無料で実施）
 - ・今後継続する場合、参加店舗に店当たり2万円程度の負担を求めることになるが検討する必要がある。
- （客数500人で、客単価1,500円程度の売り上げが推定され、店当たり平均7,5万円の売り上げがあったことを考えると、原価率が30%程度としても、負担できない出店料ではないと思われる。）
- ・地域の空き地・空き家が新しい若者たちによって活用が進んでいることに対して、マスコミが



表 11 北海道新聞記事（12月12日）

NHKの放送

令和6年1月26日 19:30～19:55（全道放送）

「西神楽30DAYS」西神楽で暮らす住民の活動と人柄を紹介

2) 問題となったこと・苦勞したこと

- ・予想を大きく上回る市民の訪問委より、運営に携わる人員が不足し、アンケート調査を十分にできなかった。
- ・会場の場所については、地域内の住民以外の人にはわかりずらく問合せが相当あった。
- ・各店舗で売れ行きが良く「売り切れ」状況が生じ、追加で仕込むのに時間がかかったため、来店者に迷惑（待ち時間が長くなるなど）をかけてしまった。
- ・今後継続が求められているが、開催内容や負担金の徴収などを検討しなければならない。

3) 工夫した点、特徴等

- ・地域住民にはおおむね好評であり、今後の開催が望まれている。
- ・新しい店と地域住民との交流があり、関心を深めているものと思われ、各店舗との連携や地域への新たな移住の取組が必要になる。
- ・今回の取組を通じて、店舗間の連携を深めるために、「マルシェミーティング（仮称）」の参加を呼び掛けている。

⑤ 移住・土地利用に関する相談窓口の常設

1) 具体的な取組の内容

- ・相談窓口は常設し、多様な要望に応えられるように対応を進めた。
- ・今年度は20軒の流通に関わり、(株)ホッポウとの連携を進めた。
- ・マスコミに取り上げられたこともあり、移住・店舗の開設について若者からの相談もあり、物件の斡旋や諸手付きに協力した。
- ・また、空き家所有者からも相談が寄せられるようになり（これまでは賃貸を中心に、空き家を求める人が多かった）今後の活動に「メニュー」が増えている。

(株)ホッポウ 西神楽地域 売買事例

	住 所	種別	取引状況	使用用途
1	西神楽南1条1丁目	土地・建物	売買・成立	別荘
2	西神楽北1条2丁目	土地・建物	売買・成立	借家
3	西神楽北1条2丁目	土地・建物	売買・成立	借家
4	西神楽北1条2丁目	土地・建物	売買・成立	借家
5	西神楽北1条4丁目	土地・建物	売買・成立	社宅
6	西神楽3線24丁目	土地	売買・成立	倉庫建築
7	西神楽3線24丁目	土地・建物・山林	売買・成立	自宅
8	西神楽1線17号	土地・建物	売買・成立	自宅
9	西神楽1線17号	土地	売買・成立	駐車場
10	西神楽2線17号	土地	売募集中	
11	西神楽1線17号	土地	売募集中	
12	西神楽北1条4丁目	土地・建物	売募集中	
13	西神楽南1条1丁目	土地	売買成立	幼稚園建設
14	西神楽1線17号	土地・建物	売買募集中	
15	西神楽1線17号	土地	売募集中	
16	西神楽1線17号	土地	売募集中	
17	西神楽4線17号	土地	売買・成立	アンテナ用地
18	西神楽4線24号	土地・建物	売買・成立	自宅
19	西神楽4線13号	土地・建物	売買・成立	太陽光用地
20	西神楽1線12号	土地・建物	売買募集中	

令和5年度の流通実績

2) 問題となったこと・苦労したこと

- ・今年度も「賃貸空き家」を希望する方がおり、地域内においてはほとんどの所有者が売買を希望しているか住宅の修繕を逡巡（投資額以上の収益が上がらないなどの理由）していて賃貸を嫌がるというミスマッチの状況がある。

- ・正確な状況把握には至っていないが、所有者もユーザーも「気楽に相談できる場所がない」という悩みを持っていると思われる。

地域内に「公的な公正さ」「情報の正確さ」「気軽さ」等を備えたワンストップサービス機能を持った存在が必要と思われる。

3) 工夫した点、特徴等

- ・地域での取組（社会実験など）がマスコミにもとら上げられることにより、「西神楽地域」に興味を持ち、問い合わせをする市民が増えてきている。

- ・地域情報をより正確に把握し、移住者の拡大につながる取組を進めていきたい。

(6) 取組内容のまとめ

① 本取組で得られた成果・知見

○地域内の低未利用地の整備と利活用の促進

- ・この事業の趣旨を理解していただいた地域住民から詳細な情報提供をいただいた。
- ・空き家の「ゆるい活用」について北方建築総合研究所の協力で知見を得られ、今後地域での取組（住民・所有者への活用提案など）に生かすことができる。

○所有者不明土地利用円滑化等推進法人の検討

- ・旭川市は年度内の公募に踏み切ったが、当法人の財政問題が課題となり、財政改善の目途はついたものの申請は次年度（今年）の6月以降になった。しかしこの間の打ち合わせなどにより申請の準備は進めることができる。

○「社会実験」の成果

- ・社会実験は多くの市民が参加し、思った以上の成果を上げることができた、それは、地域に新たに加わった若者たちと地域住民とのつながりが深まったことである。
- ・さらには、イベントのノウハウが蓄積され、次年度以降の開催が可能になった。
- ・新たな移住者である若者たちとの連携も進められることになった。

② 今後の課題

○NPOと地域自治組織・行政・専門家・企業が連携した体制を作り上げたが、体制を継続するには「所有者不明土地利用円滑化等推進法人」の指定により、公的な取り組みとして地域住民や所有者との関係を充実させていく必要がある。

○今後の取組を推進するには、近年移住してきた若者等を中心に、新たな担い手として巻き込んでいく必要がある。

○「所有者不明土地利用円滑化等推進法人」指定の条件として健全な財政運営が求められており、収益事業の拡大等の改善を図る必要がある。

○住民との合意形成の取組を進めてきたが、土地所有者への働きかけは個別対応（アンケート等）にとどまっており、「地域づくりへの協力」という視点での対応が必要になる。

○社会実験の取組を通じて、マスコミに大きく取り上げられたことにより。「西神楽地域」に興味を持ち、移住希望の問合せが拡大する傾向にあるため、継続した地域情報の発信体制が必要になる。

(7) 今後の取組予定・見通し

○低未利用地・空き家の解消に向けた合意形成の取組

- ・これまで整備してきた「空き地・空き家情報」に基づき、利活用計画の策定・提案
- ・「所有者不明土地利用円滑化等推進法人」の申請・承認への取組

- ・所有者への意向調査の再整備（個別対応含め）

○新たな住民を拡大する取組

- ・空き地・空き家に関する情報提供体制の強化（相談窓口の常設等）
- ・不動産関係企業と連携した流通促進の取組（協力金などの資金確保も含む）

○あらたん地域ビジネスの拡大の取組

- ・社会実験として開催した「地域イベント」の継続開催
- ・近年地域で拡大している飲食・宿泊関係の店舗と連携した「西神楽グルメ街道」としての情報発信とイベント開催の取組