

**令和6年度
所有者不明土地等対策モデル事業
実施結果報告書**

令和7年3月

特定非営利活動法人グラウンドワーク西神楽

(1) 業務の目的及び概要

① 業務の目的

- ・推進法人の指定により活動を進める
- ・地域内の低未利用地・空き家所有者の利活用の意向を把握する
- ・相談窓口を常設し、空き地・空き家の流通促進を図る
- ・地域と一体となって空き家と低未利用地の利活用を検討し、利活用を実施する

② 対象地域名

- ・北海道旭川市西神楽地域

③ 対象地域の特性

- ・西神楽地域は、旭川市の南部に位置し、東神楽町・美瑛町と隣接しており、水田や畑地帯が広がり大雪山連邦が望める景勝地と言われている。
- ・交通は、地域の中心部を JR 富良野線、国道 237 号線が河川（美瑛川・辺別川）とほぼ並行して縦断しており、沿線約 21 k m にわたって居住区と農村が散開している。
また、地域内には旭川空港があり道外からのアクセスも良い。
- ・地域内では、医療・買い物の環境が脆弱で、自家用車を利用しない高齢者にとっては利便性が悪い。
- ・自然環境には恵まれており、景観の良さは他の観光地に劣らないものがある。
歴史・文化は地域住民の努力で保存継承がされているが、少子高齢化により後継者不足が生じている。
- ・地域の課題を抱えつつも、一方では子育て世代を中心に移住者が増えており（ここ数年で 30 戸近くの戸建て住宅が建てられている）、地域のポテンシャルが徐々に都市住民に理解されてきている。
- ・また、若者を中心に飲食店や民宿などの新たな文化・施設の創造が取り組まれ、交流人口が拡大している。（この 5 年間で中古住宅を中心に 20 件以上の施設ができた）

④ 対象地域（対象物件）の課題

- 空き地・空き家が拡大している
- ・不動産評価額が低く、手続きの面倒さなどにより所有者は売買に躊躇している。
- ・管理放棄の物件もあり、地域の環境を悪化させている。（低未利用地）
- ・77 歳以上の独居高齢者住宅が約 200 戸あり、さらに空き地・空き家が増える可能性がある。（近年の地域自治組織の独自調査による）
- ・近い将来離農する可能性のある農家住宅（農地付き空き家）が約 200 戸発生する可能性がある。

- 耕作放棄地が拡大しており、将来の活用が定まっていない
 - ・離農した大規模農地が存在し、農地としての活用が困難なところがある。
- 学校廃校後の敷地・施設や企業敷地などが利活用されていない
 - ・2か所の小学校が廃校となったが、一部を除きその跡地利用がされていない。
 - ・中央地区に企業が所有している広い敷地が残されており、利用がされていない。
- これらの物件について、これまで利活用について検討されてきたが、所有者の意向を踏まえつつ、行政や地域住民、専門家と検討を行い、地域の総合的な利活用プランを示し、協働で取り組みを進める
 - ・相談窓口を常設して、所有者と移住希望（利用）者のマッチングを図る。
 - ・地域福利増進事業の活用を念頭に置き、公園や防災スペースなどの検討をする。
 - ・空き家の利活用について、多様な活用方法を示していく。
 - ・地域づくりの視点での施設の整備や新たな企業誘致につながる提案をする。

⑤ 事業の実施体制／活用する地域の資源

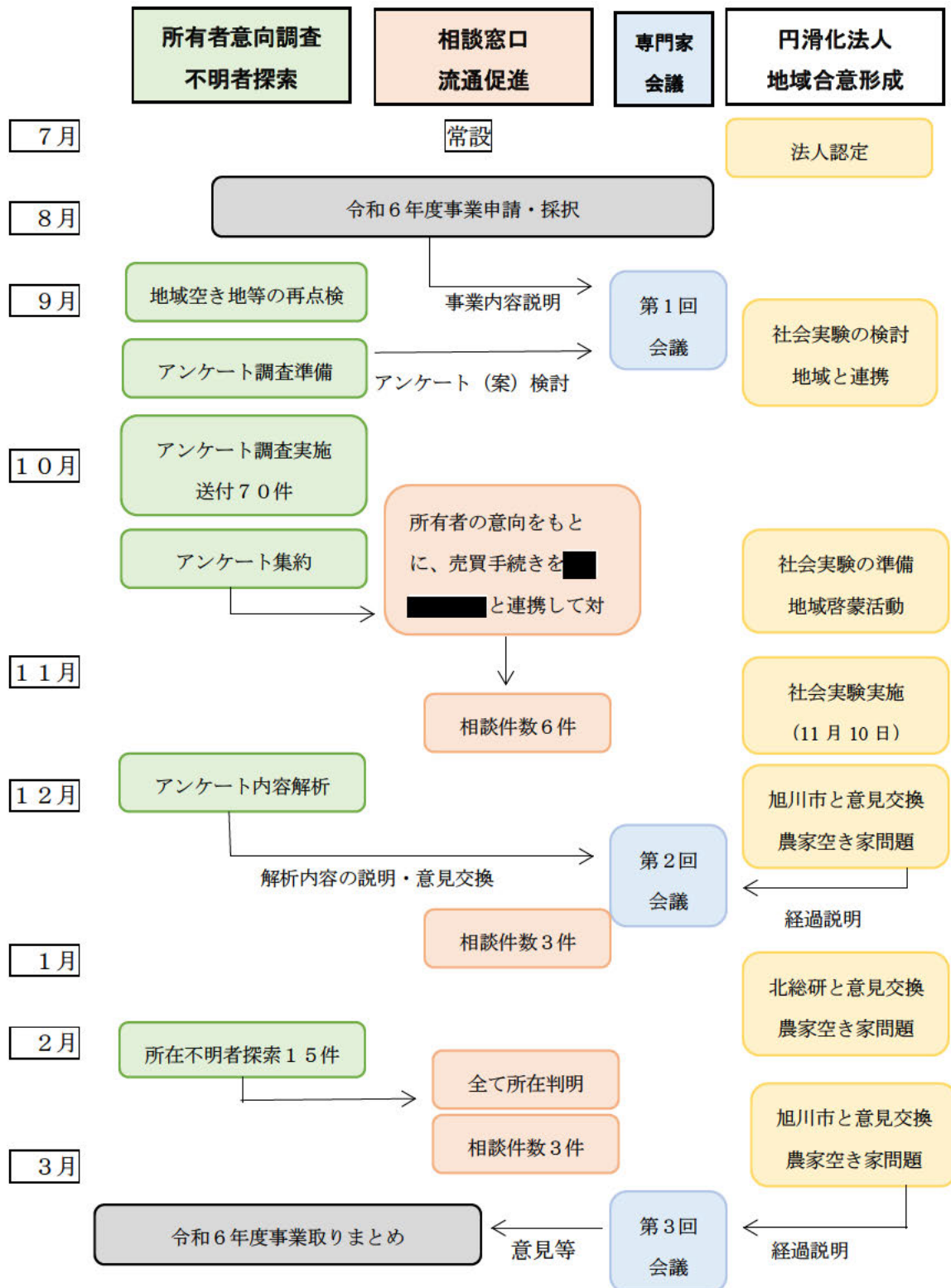
○事業の実施体制

- ・当法人が事業主体として「西神楽所有者不明土地対策プロジェクト」を運営する。
- ・活動の協力・連携組織として次の団体と連携する
(自治体、公的機関) 旭川市、(地独) 北方建築総合研究所
(地域自治会) 西神楽中央地区市民委員会
(不動産関係者) [REDACTED]、[REDACTED]
(建築士) 日本建築家協会北海道支部旭川地区
(まちづくり計画) [REDACTED]

○活用する地域の資源

- ・地域の自治組織（市民委員会・町内会）は、この事業に関心を持っており協力体制が得られる。
- ・地域の地理的条件「市内中心部から交通機関で 15 分」「旭川空港まで 10 分」「国道沿いの地域」や「田園空間が良い景観を作っている」「居住地域が静観である」などの好条件を有している
- ・グリーンツーリズムセンター（当法人が運営）を中心に、都市住民との交流が図られ、多くの市民が西神楽を訪れている。
- ・キッチンカーや農産物の直売などのイベントが行われている。
- ・昨年度の社会実験に参加した地域内の飲食店などを中心に「西神楽マルシェミーティング」を組織し（現在 10 店舗が参加）、地域活性化のために新たな活動が行われている。

(2) 業務フロー



図表 1 業務フロー

(3) 業務工程

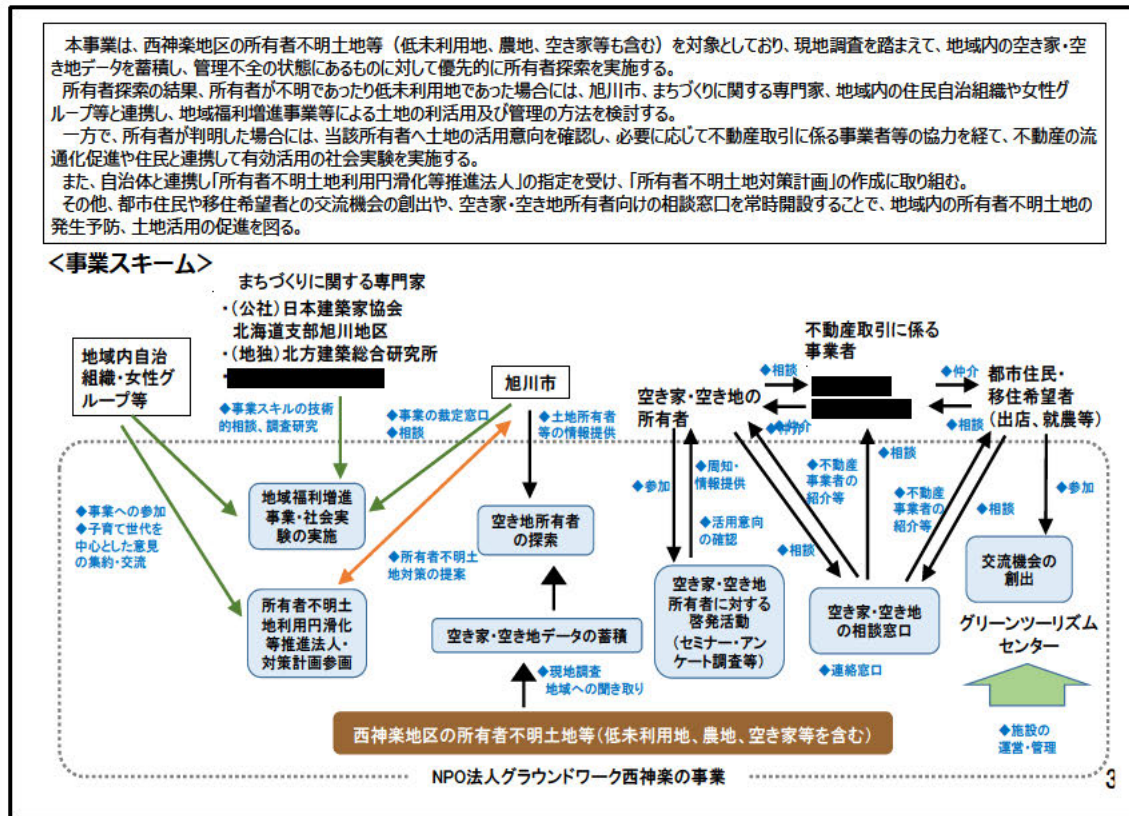
実施内容	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
推進法人の指定と活動	■							
空き地・空き家の所有者意向調査		■	■					
相談窓口の常設	■	■	■	■	■	■	■	■
専門家との検討会の実施		■			■			■
所有者不明土地対策計画の検討・提案			■	■	■	■	■	■
社会実験の実施			■					
地域住民への啓蒙活動などの実施			■	■	■	■	■	■

図表 2 業務工程

- ・ 推進法人は令和6年7月12日付で承認された
- ・ 専門家会議は3回実施（令和6年9月、12月、令和7年3月）
- ・ 社会実験は11月10日に「第2回西神楽ミニマルシェ」を開催

(4) 詳細な業務内容

■取組の全体像（事業スキーム）



図表 3 事業スキーム

① 円滑化等推進法人の指定

○令和6年7月12日付で旭川市から「円滑化等推進法人」の指定を受けた



図表 4 指定通知書

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、上納の提供、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造人事業への参加
- 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の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

アンケート調査票（空き地）

あなたがお持ちの土地の処分・活用意向に関するアンケート

問1. あなたとあなたがお持ちの土地の情報を教えてください。

土地所有者のお名前	
あなたの現住地	平
電話番号	
所有されている土地の所在地 (全てお書きください)	旭川市西神楽 旭川市西神楽

問2. 土地の処分・活用意向を教えてください（□にチェックを付けてください）。

処分を考えている	☐ 売却したい ☐ 相続させたい ☐ はい → ☐ 資産を子供に残したい ☐ 子供に売ってほしい ☐ いいえ → ☐ 自身の子供 ☐ 親族 ☐ 決まっていない ☐ その他（売却できない場合はここに）
活用を考えている	☐ 自分で活用したい ☐ 土地を貸している人に貸し出したい ☐ はい → ☐ 地域のイベント等のために貸し出したい ☐ いいえ → ☐ その他（ ）

問3. 「処分を考えている」の項目にチェックを付けた方にお聞きします。その理由を教えてください（該当する全てにチェックを付けてください）。

☐ 維持管理に必要なお金が負担が重い ☐ 土地を持つことで生じる税金の負担が重い ☐ 該当の土地を利用する予定がない ☐ 土地を相続するための手続きの負担が重い ☐ 該当の土地について自治体から対応を求められた ☐ 該当の土地について近隣住民から苦情があった ☐ 手放したいと考える余地がある他地域とは別の場所に住んでいる ☐ その他（ ）	☐ 維持管理のための労力の負担が重い ☐ 該当の土地のことについてよく知らない ☐ 該当の土地の場所や境界が分からない ☐ 手放したいと考える余地がある他地域とは別の場所に住んでいる ☐ その他（ ）
---	---

裏面に続きます

1 / 2

問4. 「金銭」にお聞きします。管理頻度と状況を教えてください（□にチェックを付けてください）。

管理の頻度	☐ 数日に1度以上の頻度で訪れる ☐ 月に1～数回 ☐ 1年に1～数回 ☐ 数回で1回 ☐ ほとんど行かない ☐ 管理は行っていない
管理の状況	☐ 草刈りを行っている ☐ 落ち葉の処理等を行っている ☐ 雪かきを行っている ☐ 管理は行っていない ☐ 管理を委託している 委託先 → ☐ 民間企業 ☐ 町内会 ☐ 当該土地の近隣住民 ☐ その他（ ）

問5. 「金銭」にお聞きします。土地の売却や賃貸をしても良いと思える価格を教えてください。

売却をする場合 (いずれか1つ)	☐ 〇 万円なら売却したい ☐ 具体的な金額は決まっていないが近隣相場で売却したい ☐ 無償でも構わないので売却したい
賃貸をする場合	土地を貸している方に対して → 月 〇 円なら賃貸したい 地域のイベント等に対して → 1回 〇 円なら賃貸したい

問6. あなたと土地で困っていることがあれば教えてください。

(例：近隣住民から苦情があったが、遠方に住んでいるため対応ができない。)

問7. 現在、グラウンドワーク西神楽では、土地の扱いに関する相談窓口を開設しています（電話も可）。土地の扱いに関する相談について、以下のことをお答えください。

(1) 相談窓口を利用したいですか？（□にチェックを付けてください）

☐ 利用したい ☐ どちらでもない ☐ 利用したくない
--

(2) 相談窓口を利用しやすい日程を教えてください（該当する全てにチェックを付けてください）。

平日	☐ 10:00～12:00 ☐ 12:00～14:00 ☐ 14:00～16:00 ☐ その他（ ）
土日祝日	☐ 10:00～12:00 ☐ 12:00～14:00 ☐ 14:00～16:00 ☐ その他（ ）

アンケートは以上です。ご協力ありがとうございます。

特定非営利活動法人グラウンドワーク西神楽

2 / 2

アンケート調査票（空き家）

あなたがお持ちの空き家の処分・活用意向に関するアンケート

問1. あなたとあなたがお持ちの空き家の情報を教えてください。

空き家所有者のお名前	
あなたの現住地	平
電話番号	
所有されている空き家の所在地	旭川市西神楽

問2. 空き家の処分・活用意向を教えてください（□にチェックを付けてください）。

処分を考えている	☐ 売却したい ☐ 相続させたい ☐ はい → ☐ 自身の子供 ☐ 親族 ☐ 決まっていない ☐ いいえ → ☐ 解体・廃止したい ☐ その他（ ）
活用を考えている	☐ 自分で活用したい ☐ はい → ☐ 現時点での活用 → ☐ 倉庫として活用している ☐ いいえ → ☐ 親族が集まる・集まる場所として活用している ☐ 地域のイベント等のために貸し出したい ☐ その他（ ）

問3. 「売却したい」や「住まいを貸している人に貸し出したい」の両方にチェックを付けた方にお聞きします。空き家を売りたい人と借りたい人の両方が現れた場合、空き家を売るのか、それと買うのかを教えてください。

☐ 買い手が欲しいと思う ☐ どちらかと言えば売りたいと思う ☐ 買い手が欲しいと思う ☐ どちらかと言えば買みたいと思う
--

裏面に続きます

1 / 2

問4. 「金銭」にお聞きします。草刈り等の管理の頻度と委託している場合は委託先を教えてください（□にチェックを付けてください）。

管理の頻度	☐ 数日に1度以上の頻度で訪れる ☐ 月に1～数回 ☐ 1年に1～数回 ☐ 数回で1回 ☐ ほとんど行かない ☐ 委託している
委託状況	☐ 民間企業 ☐ 町内会 ☐ 当該土地の近隣住民 ☐ その他（ ）

問5. 空き家を所有したのは何年前かを教えてください。

約 〇 年前に所有し始めた

問6. 「金銭」にお聞きします。空き家の売却や賃貸をしても良いと思える価格を教えてください。

売却をする場合	☐ 〇 万円なら売却したい ☐ 空き家を貸している方に対して → 月 〇 円なら賃貸したい ☐ 地域のイベント等に対して → 1回 〇 円なら賃貸したい
---------	---

問7. 現在、グラウンドワーク西神楽では、空き家の扱いに関する相談窓口を開設しています（電話も可）。空き家の扱いに関する相談について、以下のことをお答えください。

(1) 相談窓口を利用したいですか？（□にチェックを付けてください）

☐ 利用したい ☐ どちらでもない ☐ 利用したくない
--

(2) 相談窓口を利用しやすい日程を教えてください（該当する全てにチェックを付けてください）。

平日	☐ 10:00～12:00 ☐ 12:00～14:00 ☐ 14:00～16:00 ☐ その他（ ）
土日祝日	☐ 10:00～12:00 ☐ 12:00～14:00 ☐ 14:00～16:00 ☐ その他（ ）

アンケートは以上です。ご協力ありがとうございます。

特定非営利活動法人グラウンドワーク西神楽

2 / 2

図表 6 アンケート調査票（空き地・空き家）

4) アンケートの配布・集約

○所有者アンケートを9月24日～10月11日で実施した

- ・地域で把握（登記簿上の住所・氏名）している所有者に郵送で送付
- ・空き地64件、空き家11件 計75件の送付

○回答17件、所在不明で返送が15件となった

- ・回答率は所在不明を除き28.3%だった

回答番号	所在地			所在地			回答内容			希望額		備考
	住所	地番	面積	氏名	住所	連絡先	処分	活用	その他	希望額	希望額	
5							☐	☐				他に用地あり 子供がいないので いずれは順次 売却を検討
10							☐	☐		月2万円		早く売却したい 処分に困っている
35							☐	☐				不況で依頼中だ が堅地が条件
37							☐	☐				
40							☐	☐		月1,200円		家畜飼育で使用中
42							☐	☐				
43							☐	☐				
46							☒	☐				当面は売らない？
?							☒	☐				
57							☐	☐	10万円			早く処分したい
63							☐	☐	5万円			
114							☐	☐				
68							☐	☐	200万円	☐		まだ売却 事業者の購入 農地の所有権と調査 減価の可能性がある
95							☐	☐				
98							☐	☐				
104							☐	☐				
105							☐	☐				
家2							☐	☐	500万円			売却の旗あり
家34							☐	☐				売却したい
家48							☐	☐	400万円	☐		売却したい

図表 7 アンケート回答内容

5) アンケート回答内容の解析

○アンケート結果のまとめは北総研が実施した

アンケート解析概要

■アンケート配布枚数 75件（所在不明で返送15件）：回答数17件（回答率28.3%）

■空き地（14件）

- ・回答者の75%が「処分を考えている」と回答
- ・回答者の17%が「活用の意向がある」、他は活用の意向がない。
- ・土地の処分意向がある回答者の処分理由（複数回答）は、「該当の土地を利用する予定がない」が78%で最多。次いで「土地を持つことで生じる税金の負担が重い」が67%、「手放したいと考える宅地がある地域とは別の場所に住んでい」が56%だった。

- ・土地に来る頻度は、年に数回以下が67%であり、管理はあまり実施されていなかった。

- ・管理内容は、「管理をしていない」と「草刈り程度」がそれぞれ42%で最多だった。

- ・土地の売却希望価格は、「具体的な金額は決まっていないが近隣相場で売却したい」が100%だった。

具体的に希望価格を聞いた中では、10万円から200万円の幅があり、近隣相場を紹介するだけでも流通が促進される可能性がある。

- ・相談窓口を「利用したい」が60%、どちらでもないが30%だった。

■空き家（3件）

- ・回答者全員が売却意向があった。

- ・売却希望価格は、500万円（所有期間3年）、400万円（所有期間2年）無回答（所有期間30年）だった。

- ・相談窓口を「利用したい」が2件、無回答1件だった。

■西神楽で取り組めること（まとめ案）

- ・売却や賃貸など流通を促す

- ・不動産業者の紹介

- ・草刈り等の管理の受託

- ・イベント等での利用（使用料の支払い有）

6) 所在不明者の探索

○令和7年1月に所在不明者15件の探索を[REDACTED]に依頼して実施した

○すべての所在が判明し、アンケートを送付したが回答は1件だった

（所有者不明土地はなかった）



図表 8 探索対象者一覧

③ 相談窓口の常設・流通促進

1) アンケート回答者との相談・対応

○アンケート回答者で相談の意思がある方と面談・電話・メールで対応した

- ・相談者は6名となり、個別事情と対応策について検討した

○個別の要望内容は次の通り

- ・(A氏) 80坪程度の土地を親から相続したが、居住地が離れており(札幌と三重県)管理ができないまま10年以上放置してきた。税金のこともあるが管理不全で地域に迷惑をかけていることもあり低価格でも早急に処分したい。
- ・(B氏) 90坪程度の土地を所有しているが処分できずにいた。老夫婦で旭川市内に住んでいるが管理することができずに10年以上放置している。税金の負担もつらい。低価格でも早急に処分したい。
- ・(C氏) 母名義の土地が約300坪ある。市内に住んでいるが管理はしていない。様々な負担を考えると早急に処分したいがなかなか売れない。
- ・(D氏) 200坪弱の土地だが、10年以上放置している。仙台に住んでおり管理できない。早急に処分したいが、隣接する土地の所有者との相談が必要な土地だ。(道路敷地はあるが実態は袋地になっている)
- ・(E氏) 農家をやめて市内で息子たちと暮らしている。農地付きの空き家だが利用方法もなく、90歳を過ぎた状況で放置している。早急に処分したい。
- ・(F氏) 親から相続した農家住宅と敷地がある(一部農地)、解体して更地にするには300万円以上かかる。売れるかどうか分からないので悩んでいる。処分したいが方法がわからない。
- ・この他に、市場価格で売りたいと希望している所有者が8名いた。売れていない。

2) 移住希望者との相談・対応

○移住希望者からは、面談・電話で対応した

- ・居住地域を市街地で希望している者が2名。(空き家を探している)
- ・民宿を開設する景勝地(空き家も含めて)を求める者が3名。(若者が中心)
- ・中高年でセカンドハウスの的に田園地帯で暮らせるところを求める者が3名。

3) 流通促進活動

○所有者・移住希望者の要望に基づき流通可能な対応について、XXXXXXXXXXと連携して対応した。

- ・XXXXXXXXXXが購入することになったのが4件となった
- ・購入希望者にはXXXXXXXXXXを紹介し、西神楽の所有物件について交渉中になっている。(雪解けを待つて物件を見てもらうことになる)

④ 専門家との検討会の実施

1) 第1回会議（9月11日）

- ・今年度事業内容の説明をした
- ・社会実験の日程と内容について説明した
- ・アンケート調査の内容について説明し、アンケート（案）について意見交換をしたが、内容について指摘を受け修正した

2) 第2回会議（12月19日）

- ・中間報告会の内容について説明した
- ・社会実験の経過と成果について報告した
- ・事業課題について意見交換をし、『農地付き農家住宅』の問題について行政との連携が必要との指摘を受けた

3) 第3回会議（令和7年3月11日）

- ・成果報告会の内容について説明した
- ・農家空き家の扱いについて今後の課題を整理した
- ・次年度に向け、課題の整理を行った

⑤ 社会実験の実施

1) 地域等との打合せ

○地域で店舗を構える飲食店等との連携組織の構築

- ・昨年の社会実験の経過を受け、地域内の店舗などに連携組織として「西神楽マルシェミーティング」の発足と参加呼びかけを行った結果、11店舗が参加することになった。（今後も登録者の拡大に取り組む）

マルシェミーティング登録店一覧						
No.	店名	代表者	所在地	業	e-mail	取扱商品
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						

図表 9 登録店一覧

○西神楽ミニマルシェの今年度開催について地域団体と協議した

- ・ミニマルシェの開催について、西神楽社会福祉協議会及び西神楽市民交流センターと9月6日に協議を行った
- ・昨年のミニマルシェが多くの市民・地域住民が参加しており「地域の祭り」として引き続き開催していくということで確認した
- ・会場は市民交流センター駐車場を使用できるようになったが、代替えの駐車スペースは、空き地の利活用の社会実験という趣旨を踏まえ、会場と隣接する旭川市の支所跡地と民間の空き地を利用することになった（交流センターが交渉した）
- ・社会福祉協議会は「お出かけサポート」活動と連携し、当日の送迎サービスを担い、普段外出しない高齢者を「祭り会場」に連れ出す取り組みを進めることになった
- ・NPOは参加店舗の呼びかけと、参加高齢者のための「健康教室」を、普段連携している旭川医大看護学科に協力要請し実施することとなった
- ・開催日時は、11月10日（日）10:00～15:00とした

2) 社会実験の準備

○参加店の呼びかけ

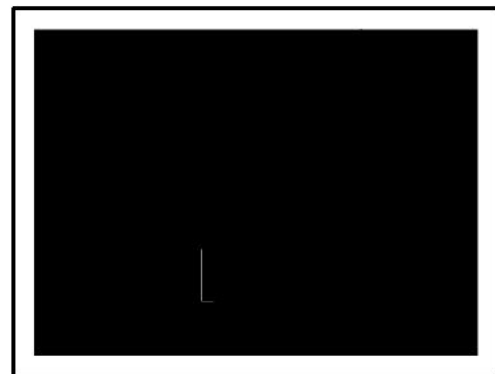
- ・西神楽マルシェミーティングのメンバーに参加呼びかけを行った結果、都合のつく7店舗が参加することになった

○チラシの作成と配布、マスコミ対応、機材の調達

- ・チラシに作成をメンバーにお願いし、印刷したものを地域に新聞折込で配布した
- ・新聞から取材依頼があり対応した
- ・当日使用するテント、発電機、の借り入れ準備をした



図表 10 チラシ



図表 11 新聞記事

○開催概要を作成し、開催メンバーと共有した

西神楽ミニ食べマルシェ開催概要

■ 日時

令和6年11月10日（日）10:00～15:00

■ 場所

西神楽市民交流センター 駐車場 （一般車両はセンター向かいの敷地）
旭川市西神楽南2条3丁目

■ 参加店舗（西神楽地域内の店舗）

7店舗（
）

■ 開催目的

西神楽地域内の店舗の紹介を兼ねて住民との交流を図る
地域の「元気な姿」を市民に紹介する

■ 運営体制

主 催：西神楽マルシェミーティング（地域内店舗の連携・交流組織）

昨年のマルシェ参加店舗を中心に11店舗で構成

事務局：NPO 法人グラウンドワーク西神楽

共 催：西神楽市民交流センター（センター運営委員会）

西神楽社会福祉協議会

旭川医科大学看護学科

■ 当日の運営内容

- ・ミニ食べマルシェ（10:00～15:00）駐車場

飲食スペースは講堂を提供

- ・コンサート等（13:00～15:00）体育館

交流センター主催の「エレキバイオリンとビオラ」の演奏会とチアリーダーによる元気応援

- ・高齢者「お出かけサポート」活動 終日（送迎活動）

社協等主宰の高齢者外出サポート活動で、地域への参加で元気になってもらう取組

- ・健康相談と体力測定（11:00～12:30）講堂

旭川医大主催の学生による健康相談と体力測定

3) 社会実験の実施

- ・当日は晩秋の寒くなる時期に屋外で開催することから、参加者が少ないかと懸念したが約300名が訪れてくれた
- ・店の売上は予定数にほぼ達することができた
- ・『お出かけサポート』の参加高齢者からは「久しぶりに出店に来て楽しかった」「医大生の健康教室はためになった」等の感想が聞かれた
- ・空き地に設定した駐車スペースの整理・案内は交流センター職員が対応した



図表 12 会場写真1



図表 13 会場写真2



図表 14 健康教室

⑥ 円滑化等推進法人の活動と地域合意形成

1) 行政等との打合せ

- 所有者アンケート調査（75件中、回答17件）
- アンケート回答内容について■■■■と打ち合わせ・協議
 - ・市街地の物件については可能な限り対応したい
 - ・市街化調整区域（農家の空き家・空き地など）については、規制があり行政との対応が必要と指摘があった
- 旭川市地域振興課と農家の土地の扱いについて意見交換（11月）
 - ・「円滑化等推進法人」として、課題の解決に向けて検討したいと説明
 - ・現状の制度（農家住宅・農地の売買など）に関する資料を提供してもらうことになった（農地法関係）都市計画法などに関しは必要があれば関係部署に話をする事になった
- 旭川市の国営緊急農地再編事業推進室と意見交換をした（12月）
 - ・地域の後継者がいない農家が多く離農する（農地再編により大型農業になっていく）懸念があり、推定では200戸を超える可能性がある
 - ・離農し地域を離れた後の農地付き農家（空き家）は、個人の所有物であり、本事業では移転補償・換地などではない制度にあるため、放置される可能性がある
 - ・地方創生・活性化の視点からは問題があることは理解できる
 - ・制度の問題については言及できる立場にない
 - ・農的生活に慣れたユーザーがあることは理解できるが、移住する場合は近隣地域の農家の理解も必要になる（大型機械の農作業や農薬散布などを理解するなど）
 - ・地域の農家の意向を「推進法人」が聞いてもらいたい
- 第2回専門家会議で課題について意見交換した（12月）
 - ・農地付き農家住宅の扱いは■■■■でも課題となっていると■■■■からも指摘があり、関係資料を頂いた
 - ・■■■■からは住宅の改修には都市計画法、建築法でも規制があり、「建築申請」「アスベストの調査」などが義務付けられる場合もあるので留意すべきと指摘があった
 - ・いずれにしても、所有者である農家（相続者も含めて）の意向調査が必要になるので、今後その準備をすべきとなった
- 北総研、北星学園大学■■■■教授（土地法）と農家の土地の売買に関する制度上の課題と対応策を協議（令和7年1月）
 - ・西神楽の状況を説明し、農地法・都市計画法の課題を整理した
- 旭川市の担当窓口との意見交換（3月）
 - ・旭川市の地域振興課、都市計画課、農業政策課、農業委員会と意見交換をした
 - ・課題の共有をし、対応策を継続して検討していくこととなった

2) 地域課題と対応策の検討

離農した農家住宅の扱いについて（グラウンドワーク西神楽）

状況：西神楽の農家住宅の状況

- 西神楽地域には約 250 戸の農家が営農をしており、その農家のうち約 200 戸は後継者がいない状況にある
- そのため、国営緊急農地再編事業が令和 3 年度から 15 年計画で実施され、農業の大規模経営体制が進められることになっている（圃場の大型化や大型機械などによる経営体制）
- このことにより、後継者のいる農家を中心に約 50 戸による 2000 ヘクタールの営農になり、そのため約 200 戸が将来（約 10 年後）には離農することになる
- 離農した農家は高齢化が進んでおり、現在居住している住宅に住み続けることは難しい状況になる
- すでに退去した農家住宅は約 20 戸あり、処分されず放置されている状況にある

課題：農家側から考えられる課題とユーザー（市民）側から考えられる課題

- 離農・転居を考える農家住宅は国営事業では換地・移転補償などにはできない上に、農家以外は取得できないという規制を有するため、その処分は①近隣農家などに購入してもらう、②親族などに相続して利用してもらう、③他者に販売する方法が考えられる
 - ① については、国営事業の対象から除外されており、解体・整地して新たな農地として活用することが出来ず特別な利用方法がない限り購入の意思は持っていない
 - ② については、「農家」ではない相続者が営農以外の目的で活用することは難しい
 - ③ については、「地目が農地」が含まれている農家住宅は「農家」でなければ購入できず、地目変更の手続きを農業委員会に申請して承認された場合にのみ可能になる
ただし、住宅の新築は「都市計画区域外」は認められず、改修も条件があり「建築申請」を行い、許可を得なければならない
- 農家の意向は確認されていない
 - ・行政は、国営事業では補償対象外であり、個人資産であるため処分問題に関わることは対応しない（できない）立場にある
 - ・そのため、将来的にどのような暮らし方を考えているかという意向を掌握できない
 - ・また、農地再編問題も絡み事業実施中に「離農するのか？」という質問は聞きづらい状況にある
- 農的暮らしに関心のあるユーザー（市民）は多くなっているが簡単に移住はできない
 - ・近年、農的暮らしに関心を持ち農村地帯への移住を考える人が増えている
 - ・西神楽地域は、田園景観や交通の利便性が良いなどの魅力を有している
 - ・移住の問い合わせ内容は、田園生活を求める者（中高年者）、民宿や飲食店などの開設（若者）が多く、一定の敷地面積（家庭菜園を含む）と建物の改修を望んでいる
 - ・しかし、農地を含んだ農家空き家は一般市民は購入できない（農地法の規制）

- ・住宅の新築は認められず、改修は基礎部分を残す範囲で建築許可を必要としアスベスト調査などの条件も付けられている（都市計画法の規制）

【制度の仕組み概要図】

	農地法			都市計画法	
	第3条 権利移動	4条 転用	第5条 権利移動・ 転用	市街化区域	市街化調整区 域
適 用 場 面	農地⇒農地	農地⇒農地 以外（宅地 等）	農地・建物⇒ 農家以外に 転用 し権利移動	農地・建物 ⇒農地以外に 転 用・権利移動	農地・建物 ⇒農地以外に 転 用・権利移動
許 可 条 件	・農業従事 者 ・農地面積 2ha 以上を所有	現況が「耕 作の目的に 供される土 地」でない こと	現況が「耕作 の目的に供 される土地・ 建物」でない こと	・第2種農地 駅から500 m以内で市街 化の見込みが あり生産性の 低い農地 ・第3種農地 駅から300 m以内で市街 化区域内の農 地	・農地法第5 条の許可 ・新築は不可 ・改修は建築 申請の許可を 得れば可能
許 可 権 者	農業委員会	北海道知事 （指 定 市 長）	北海道知事 （指定市長）	農業委員会	北海道知事 （指定市長）

対応策（案）：

対応にはいくつかのパターンがあり、それぞれの検討が必要になる

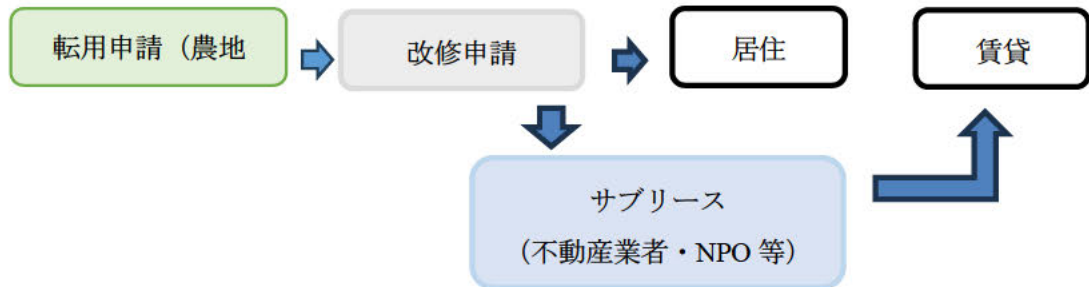
さらには、行政の「政策」と連携する必要もある

- ① 所有者（農家又は相続親族）が転用し、自ら農業以外の利用をする場合
- ② 所有者（農家又は相続親族）が転用し、他者に権利移動（販売）する場合
- ③ 所有者（農家又は相続親族）は転用せず、他者（農業従事者）に権利移動する場合
- ④ その他、地域（農業）振興のために、公的機関などに提供する場合など

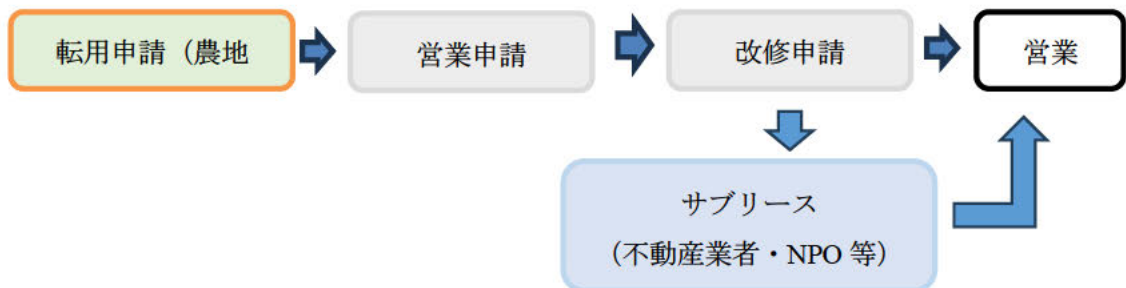
これらの内容を検討すると

① 自ら農業以外の利用をする場合

- ・セカンドハウスのように住居として利用する場合



- ・農家民宿や飲食店として活用する場合



② 他者に権利移動（販売）する場合

- ・居住用に活用する場合（市街化区域・市街化調整区域）



- ・居住以外に活用する場合（市街化調整区域）



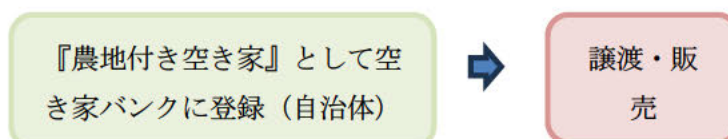
*許可条件は厳しい

③ 他者に権利移動（農業従事者）する場合

- ・近隣農家に権利移動する場合



- ・地域外の農業従事者に権利移動する場合



④ 公的機関などに提供する場合

- ・行政機関などからの要請に基づき検討

離農した農家住宅の再活用スキームについて

前提の整理

- ・ 離農した農家の住宅を新規就農者に住み継ぎさせるのは、ハードルが高いと考えられる。



- ・ 新規就農を検討している人たちに就農体験や農業の教育、農のある暮らしを楽しめる場として、「アグリコレクティブ」を構想



農家住宅の空き家
をお試し居住先にも
できる賃貸住宅
として活用できな
いか？

離農した農家住宅の再活用スキームについて

ボトルネックは何か？

- ・ 都市計画法上、区画・形質の変更をする場合、行政から開発許可を得る必要がある。
 - 区画の変更：道路や水路の付け替え等で土地の平面形状を変えること
 - 形質の変更：農地や雑種値を宅地に変えること



- ・ 農地を宅地に替える場合（形質の変更）は、農業委員会を通さなければならない



- ・ 市街化調整区域の場合、原則建築行為が禁止されており、改修を含めた建築行為をする場合、開発許可を得た上で建築許可も得る必要がある。

※ただし、**農家（農家申請済）**やその長男以外の子ども、農家に雇われている従業員が、**自分の住宅を建築する場合は、開発許可・建築許可が不要**（都市計画法第29条第1項第2号及び同法第43条）

離農した農家住宅の再活用スキームについて

開発許可の条件

- ・農家（農家申請済）関係者以外が、建築行為をする場合の条件を整理すると…

条件①. 周辺居住者の日常生活に必要な店舗・事業所および社会福祉施設・医療施設・学校などの公益上必要な建築物
(都市計画法第34条第1号)

条件②. 市街化調整区域内の観光資源等の有効活用に必要な建築物
(都市計画法第34条第2号)

条件③. 農林漁業用または農林水産物の処理・貯蔵・加工用の建築物
(都市計画法第34条第4号)

上記がアグリコレクティブに関連しそうな条件に該当

開発許可の条件

- ・原則禁止となっている（農家関係者の住宅や上記の施設、行政施設なら許可申請が不要と規定されているが…）。

離農した農家住宅の再活用スキームについて

農家住宅の空き家を改修するには（法律面での結論）

- ・農家関係者の住宅として改修し、開発許可・建築許可の申請不要なケースとする必要がある。



農家関係者が改修した住宅を、改修後に貸し出すというスキームは有望と考えられる（要確認）

- ▶ 農地を宅地に替えるといった、形質の変更自体も不要なので、農業委員会を通す必要もないと想定される（要確認）
- ▶ 敢えてデメリットを挙げるとすると、改修に住宅ローンは使えない
 - 住宅ローンは、申請した個人＝建築主が自分の住宅を用意するための制度で、これを長期低金利にするために税金が投入されている

離農した農家住宅の再活用スキームについて

農家住宅の空き家を改修するには（経済面での状況整理）

- ・ 農家関係者に住宅改修費用を工面してもらうのは、ハードルが高いと考えられる。



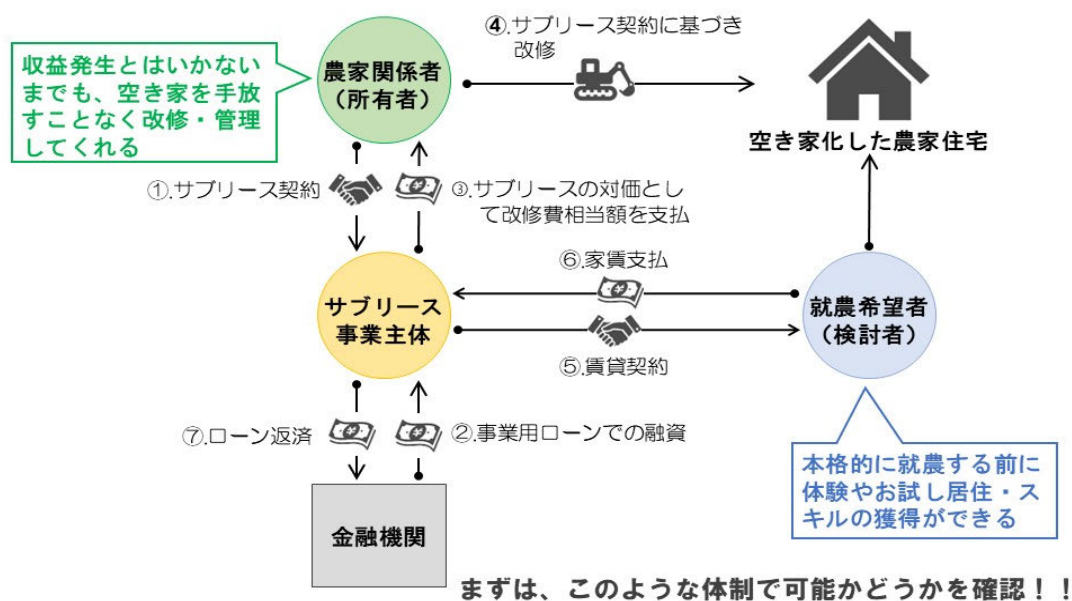
- ・ 農家関係者が就農希望者に住宅を貸し出す場合、
 - ①. 改修費用を工面して、所有者の合意の下で改修を行う
 - ②. 就農希望者を探し出して、家賃を徴収する
 - ③. 借り手が見つからなくても、家賃を補償する
 といった条件を整えることが重要



農家関係者が改修した住宅を、改修後に貸し出すというスキームとして“サブリース”が有効と考えられる

離農した農家住宅の再活用スキームについて

農家住宅の空き家サブリース体制図（仮説）



図表 15 農家住宅の再活用スキーム

○旭川市担当課との意見交換概要

- ・地域振興課から意見交換の趣旨の説明
- ・NPO から「離農した農家住宅及び土地の扱いについて」の内容説明
- ・北方建築総合研究所から「農家住宅の再活用スキーム」について内容説明
- ・NPO から、地域創生の課題が取り組まれている状況の中で、相当数の農家空き家が発生し放置されることが懸念されるので何らかの対策が必要と思われるので、その観点でご意見を頂きたいと要望した

【担当者からの回答内容】

(都市計画課)

- ・西神楽千代ヶ丘地区（1線～5線の23号～35号）の区域は都市計画外なので規制の対象外として活用の可能性はあると思う
- ・市街化調整区域であっても、昭和45年（都市計画が策定前）以前の住宅か、「適法住宅」は改築が可能になる
- ・賃貸住宅は「用途変更」になるので許可が必要になり、開発審査会の判断になる
- ・区域は上位計画がないと国の指針に基づく対応で可能性も出てくるが、「都市計画マスタープラン」との適合性が求められる
- ・住宅以外は厳しい基準があり「旭川市の開発許可の手引き」を参照してほしい
- ・個別対応をしているので相談してほしい

(農業委員会)

- ・特区認定は農地転用はなっていない
- ・家屋の利用は規制外なので特に条件はない
- ・家庭菜園としての利用については場所に留意してほしい（4条申請が必要）
- ・3条関係で加減要件（2ha）はなくなったが、他の要件に注意してほしい

(農政課)

- ・農地法・農進法で利用の制限がある、いじるのであれば開発許可が必要になる
- ・近年「新規就農者」が西神楽地域は少ないので対策が必要とは思う
- ・農家の意向は是非聞いてほしい

(地域振興課)

- ・今後ともこのような意見交換会は継続して進めていきたい

(北方建築総合研究所)

- ・都市計画法・制度の研究を北海道とも進めているので、この内容は報告したい
- ・今後とも意見交換の場を継続し、協働で地域を創りたい

(5) 業務の成果と課題

① 本業務で得られた成果・知見

- 1) 社会実験（西神楽ミニマルシェ）が地域イベントとして定着へ
 - ・地域の社会福祉協議会、市民交流センター、旭川医科大学等各団体との協力体制を構築できた。
 - ・地域の認知度も高まり、継続して開催のめどがついた。（地域の祭りの存在）
また、社会福祉協議会が取り組んだ「高齢者お出かけサポート」の参加者から、医大の健康相談と合わせて「楽しかった」と好評を博した。
 - ・マルシェミーティングのメンバーからも開催を継続する意向が出された
- 2) 空き地・空き家の相談案件への対応
 - ・空き地は、処分に困っていた所有者の意向を踏まえ、資材置き場などの活用を検討している。
 - ・空き家は「民宿」等の活用に向けて■■■■■が購入。農地が含まれる物件は、農業委員会などの調整が必要となった
- 3) 農家住宅の空き家問題
 - ・西神楽農業は、大型化により後継者がいない農家が10年後までに200戸離農し、50戸に減少する想定である。
 - ・離農する農家住宅は国営事業では換地・移転補償などにはできない上に、農家以外は取得できないという規制を有する。
 - ・一方で「農的暮らし」を求める市民が多く、購入の要望がある。
 - ・旭川市とは、今後の対応が地域的課題であることの認識は一致した。
 - ・農家の意向を早急にまとめ、制度改定に向けた提言を検討する。
 - ・ただ、一時的利用（賃貸等）は検討し、建築法上の制限（改修の場合）も留意する。

② 今後の課題

- 1) アンケート調査回答内容に基づき、対応を進める
 - ・アンケートでは、処分を希望する所有者が多いことから「流通」に向けての取組が必要
 - ・所有者に「相談窓口」の活用を呼び掛けており、相談者が増える状況にある
 - ・相談者の意向を踏まえつつ売買の手伝いや地域活用の可能性について整備する
 - ・所在不明土地の探索は「すべてが判明」したことにより相談窓口で対応する
- 2) 所有者不明土地（低未利用地）対策計画の検討
 - ・所有者と移住（購入）希望者とのミスマッチ等に対する制度的な課題を整備する
 - ・現状では、農家住宅の離農による空き家化が拡大しているが、一般市民が購入することや住宅の改修・新築に制限がある

- ・「農的暮らし」に憧れる市民から、農家住宅・宅地の購入希望が来ている
 - ・若者を中心に「農村地帯」での店舗や民宿施設等を作りたいと問い合わせが来ている
- 3) マルシェミーティングの継続した連携活動
- ・今後の取組について協議を行い、次年度以降の連携した地域活動の展開が必要である

(6) 今後の取組予定・見通し

- 1) 空き地・空き家の流通促進
- ・■■■■■■■■■■と連携して売買の流通促進を図る
 - ・流通で課題となった、隣地との調整や農業委員会との調整を行い、課題が生じた場合は地域の取り組み計画を趣旨とする「対策計画」の中で、行政への提言も検討する
- 2) 農家・地域住民の意向を把握する取り組み
- ・「農家住宅の扱い」について農家の意向調査を実施する
 - ・地域の空き地利活用について、さらに意見交換を進め活用実践に取り組む
- 3) 行政との連携強化
- ・旭川市の担当窓口との連携体制ができたので、地域課題について情報交換などを行う中から、協働で取り組む体制を構築する

(7) 分析・提言等

今年度の取組において、「制度の壁」を痛感したとともに、改善に向けて行政側も相当な苦勞をしていることを感じました。

住民側からのアプローチも必要であり、それらを取りまとめながら「問題解決の協働体制」を作るためのNPOとしての役割を改めて感じました。