

**令和 7 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 8 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、地域課題の検討・対応活動を進める
- ・地域内の低未利用地・空き家所有者の意向を把握する（農家も対象とする）
- ・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 対象地域名地域

- ・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、水田や畑作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 km にわたって居住地区と農村が散開している。
- ・地域内では、医療・買い物の環境が脆弱で、特に高齢者にとっては自家用車を利用しない場合、利便性が悪い状況が生じている。
- ・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）
- ・現状で空き家 50 戸（農家を除く）、空き地約 140 か所（中央地区のみ）がある。
- ・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）

○農家空き家、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。
- ・国営再編事業により大規模農家が増える一方で、後継者のいない農家の離農が予想さ

れ、200戸近くの空き家と敷地内農地（低未利用地）が発生する可能性がある。

○学校廃校後の敷地・施設や企業敷地などが活用されていない

- ・2か所の小学校が廃校となり、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。

○これまでの取組で、所有者不明土地の探索を通じて判明した所有者に意向調査などを実施した結果、所有物件の流通を促進したが、回答のない所有者もいて課題となっている。

○また、農家空き家の問題も地域課題として大きなものであり、農家の意向調査が急務となった

＊これらの状況を踏まえ、本事業の課題は次のとおりである

- ・相談窓口（ワンストップ窓口）を常設して、所有者と移住希望者とのマッチングを図る。
- ・地域住民と協働で、低未利用地や空き家の活用について検討をさらに進める。
- ・農家住宅の課題と対策を検討するために、農家の意向調査を進める。
- ・地域づくりの視点での「所有者不明土地対策計画」の提案に向けて、自治体との協議を進める。

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）■■■■■、■■■■■

（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）■■■■■

○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（交通アクセスや景観の良さ、居住地域の清閑さなど）が恵まれている。
- ・グリーンツーリズムセンター、パークゴルフ場（当法人が運営）を中心に、都市住民

と

の交流が図られ、(交流人口は年間約 40,000 人程度)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。
- ・地域内の新たな営業店舗も含め「西神楽マルシェミーティング」が組織されている。
(現在 11 店舗が参加)

(2) 業務フロー



図表 1 業務フロー

(3) 業務工程

実施内容	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
推進法人としての活動展開	■	■	■	■	■	■	■	■	■
空き地・空き家所有者意向調査		■	■	■					
相談窓口の常設	■	■	■	■	■	■	■	■	■
専門家との検討会の実施	■						■		
社会実験の実施			■	■					
地域住民への啓蒙活動		■	■	■	■				

図表 2 業務工程

○「提言書」の提出

- ・ 3月3日付で「提言書」を旭川市に提出した

令和8年3月3日

旭川市長 殿

旭川市所有者不明土地利用円滑化等推進法人
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 勇美



旭川市所有者不明土地対策計画の作成に向けた「提言」

〈旭川市並びに西神楽地域の現状と課題〉

令和2年国勢調査によれば、旭川市の人口は329,306人であり5年間で10,299人減少し、高齢化率は34.6%に達しました。それに伴って、旭川市が行った調査結果では空き家率が12.1%とされています。

その中で、市の中心部から約15km離れたところに位置する「西神楽地域」においても中央地区で空き地約120件、空き家（全体）約70件を有しており、地区内には独居高齢者が200名以上いることから、今後の高齢化に伴い空き地・空き家はさらに増加していくことが見込まれています。

近年は、地域内の移住者が増加しているものの、流通市場に乗っていない物件は多数存在しており、それらの物件が管理不全・低未利用地として地域の迷惑物件となる可能性があります。

一方で、西神楽地域周辺の地価が安く移住の問い合わせが継続的に出ている状況を好機と捉え、貴市と当推進法人、地域住民が協働して、所有者不明土地の発生防止や低未利用地の有効活用を促進することで地域の魅力向上を図っていく必要があります。

〈取り組みの経過〉

当法人は、これまで貴市と連携することを基本として、「空き地・空き家対策」として以下のような取り組みを進めてきました。

令和2年度	・ 地域内の空き地実態調査と所有者探索 ・ 近年移住者アンケートの実施
令和3年度	・ 所有者不明土地所有者探索 ・ 地域福利増進事業の検討と申請準備
令和4年度	・ 旭川市と円滑化推進法人制度の検討・協議 ・ 空き地活用についての住民ワークショップの開催

図表4 「提言」1P

令和5年度	・空き地を活用した社会実験の実施 ・円滑化推進法人の公募（応募の準備）
令和6年度	・社会実験の実施と参加飲食店の連携、組織化 ・農村RMO形成推進のための検討 ・所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定
令和7年度	・空き地・空き家の流通促進活動 ・農家住宅の扱いに関する検討・協議 ・社会実験の実施（3年目） ・「提言」作成の検討・協議

〈提言の内容〉

以上のような経緯から、当法人では「旭川市所有者不明土地利用円滑化等推進法人」として、西神楽地域におけるこれまでの空き地・空き家の地域課題の解消への取り組みを旭川市全体の課題解決のために生かせるように整理し、発信していく必要があると考えます。

西神楽地域から旭川市全体へ取り組みの輪を広げていくための第一歩として、西神楽地域を対象とした「所有者不明土地対策計画」の作成を貴市と当法人の連携の下に検討し、貴市において策定していただきたく存じます。将来的には、賛同を得た市内の他地域も含めた計画へと拡大していくことを想定したものが望ましいと考えます。

特に当推進法人が実施・検討している、所有者の了解を得た低未利用地での社会実験や地域住民のニーズがある生活や暮らしに密着した地域財産としての公園・堆雪スペースなどの活用などについて、対策計画に位置付けることで、公的な取組として所有者の理解を深めることができ、さらには住民が積極的に参画できる仕組みが形成することができることから対策計画の作成を望みます。

対策計画を作成することで、当推進法人の取組を推進し、所有者不明土地の発生防止や低未利用地の利用促進に資するものと考えます。

つきましては、所有者不明土地の円滑化等に関する特別措置法第52条に基づく対策計画素案の提案を検討していることから貴市への相談・協議について、ご配慮いただきますようお願い申し上げます。

【参考資料】

- 西神楽地域（中央地区）の「空き地」の実態資料
 - ・空き地の一覧表、状況図
- 空き地・空き家の活用に関する検討資料
 - ・空き地・空き家の「地域活用」の提案資料
 - ・アグリコレクティブハウス（新たな農家集落）提案資料

図表 5 「提言」2P

ただし、「提言書」は入り口であり、もし旭川市が「対策計画」を策定するとなる場合は、改めて特別措置法第52条に基づく「提案」をしてもらい庁内の合意形成やパブリックコメント、次年度予算要求などの作業があるので今年8月までに提出すること。

「提案書」の提出の際は、西神楽地域としての「対策計画（案）」も添え、円滑化推進法人の活動実績等も審査対象となることが申し添えられた。

○令和7年8月に事務局及び地域事情の分かる調査員により再調査を行う

- ・地域内（瑞穂・中央・聖和地区）の空き地・農家空き家の再調査をした
- ・また、中央地区の空き地で社会実験の候補地となる土地の調査をした

対象地は3か所ほどを見つけたが、所有者の意向確認をすることとした

○令和7年11月に地域事情の分かる調査員により空き家実態調査を行う

- ・目視と近隣住民への聞き込みなどで18件の空き家を確認した
- ・[REDACTED]と連携し、所有者探索を行い所有者に意向アンケートを実施した
- ・アンケートの回答は3件にとどまったが、いずれも処分の意向が示された
- ・地域住民も歓迎しており、今後も協力体制が得られるものと思われる

加賀市周辺地域に広がり、たき火を営まれている状況へ

アンケート調査ご協力のお断り

令和5年加賀市議会第2回定例会第1回定例会第10号
議決事項「加賀市第1回加賀市環境政策推進計画」第2号決定

お断り：加賀市西片地域において「まほふり感動」を行っているNPO法人です。
これまでの12年間にわたり、同定例委員の「空き家・空き家活用推進」委員長、地域の空き
地・空き家活用者のガイドブックの編集などに「まほふり感動」推進委員を有格として総務委員を担うこと
を明記・快諾し、社会貢献としての活動活動を行ってまいりました。
【お断り：加賀市や市議会（市議会・地産・投資推進）と連携して進めています。
この経緯により、令和5年1月に加賀市の「加賀市まちづくり推進計画」に所収を定めまし
た。
西片地域周辺の周辺地域でも「まほふり感動」の活用し、空き家と共同で進めている
のが現状です。
一方では、空き家推進を中心に加賀市に「加賀市まちづくり推進計画」を推進し、空き家と共同で進めている
状況が主な原因を生み出しています。

このアンケート調査によって、空き家活用推進の「ご意見・ご要望」をいただき、市議会の活用
がく地域で活用することにご関心いただいた場合、市議会の活用が実現しない場合、空き家と
共同で、これらの土地・家屋を活用して、地域に貢献する公益や公衆利益への利用、献金・
民間の資金提供を受ける人の受領等が促進していく予定です。

ご意見があれば「加賀市」を通じて加賀市議会の議員を直接・変更もさせていただきます。

加賀市のご意見とご関心いただき、アンケートのご協力をお願いいたします。
【なお、この調査結果は市議会議員の個人には提供いたしません】

アンケートのご感想は、1.意見・ご要望に感謝いたします。
【調査の進捗状況についてご報告させていただきます】

ご質問の件について、市議会に申し送りします。
市議会に申し送りした件について、市議会に申し送りします。
市議会に申し送りした件について、市議会に申し送りします。
市議会に申し送りした件について、市議会に申し送りします。

※この調査は、「加賀市議会」令和5年10月10日（金）第2回定例会第10号議決事項として実施されています。

此項調查係根據下列各表之資料而得：

10

西神楽千代ヶ岡地区空き家一覧表（暫定調査）

2025年11月末現在

図面	住所（旭川市西神楽）地番	登記簿所有者	住所
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			

図表 7 千代ヶ岡地区空き家一覧

③ 相談窓口の常設・流通促進

○所有者アンケートに回答した所有者に対し、と連携して対応した。

・流通又は「処分」を希望した物件に対し、に依頼し流通に供した。

今年度の対象物件は10件あり、5件が成約し、5件が対応中となっている。

【事例として】

- ① 所有者は道外に居住しており、親から相続したものの管理はできず放置していた。税負担もあり、早く処分をしたいと思っていたが相談する相手もないため困っていた。無償でもいいから引き取ってほしい。

結果：不動産業者に紹介し、低価格（無償は避けた方がいいとの判断）で買い取りをしてもらった。（宅地 257㎡）

- ② 所有者は旭川市内中心部に居住しており、高齢なため何年も土地の管理はできず、税負担もあり困っていた。早急に処分したい（10万円程度で良い）

結果：不動産業者に紹介し、低価格で買取してもらった。（宅地 303㎡）

- ③ 所有者は札幌に居住し、10年以上管理は行っていなかった。以前業者に相談したら「問題物件（水道管が敷地内を縦断している）」なので扱えないと言われた。早急に処分したいとお願いされた。

結果：状況を調査したところ、「水道管」は近所の住宅に供給するためのものだが土地の活用には支障がないと相談した不動産業者は判断し、買取を行った。

その後、すぐに福祉事業者が購入し施設が建てられている。（宅地 約500㎡）



図表 8 所有者が判明し流通した土地

- ④ 所有者は旭川市内中心部に居住しており、管理も難しく処分を考えているが母親名義のままであり、手続きをしていない（面倒なため）のでその対応を含めてやってもらえないか。

結果：不動産業者と相談し、相続・名義変更手続きを行うことで購入した。

（宅地・雑種地 1,017㎡）

- ⑤ 所有者は市内中心部に転居することになり、住宅及び敷地を処分しようと思ったが、老朽した住宅を解体し更地にするには解体費用が500万円程度かかることがわかり、「0円」でも引き取ってもらえる人がいないかと地域の方の紹介で相談があった。

結果：家に状況を不動産業者と調査し、躯体がしっかりしており使いやすさなどを検討した結果、家の片付けや修繕費用分を「売買価格」にして引き取ることになった。その後、地域住民が購入し入居した。

○民宿の開設を希望する若者からの相談

- ・地域内の景観の良い空き家を利用して「民宿」を開設したいという若者から2件の相談がされたが、適当な物件はなく、今後の流通の推移をみて情報提供することとした。

○地域住民のロコミで、農家住宅の跡地（住宅は解体済み）の相談があったが、現在不動産業者と調整中になっている。

○新聞報道を見て、札幌から「空き家・空き地」の賃貸希望の相談があり対応した。

- ・相談者は旭川の高校サッカー部に入り、親として応援したいので親子たちで交流できる（食事などの提供）場所を探しているという相談だった。

雪解けを待って物件を探すことになった。（市内・近郊）



北海道新聞社許諾 D2602-2608-00031009

図表 9 北海道新聞の紹介記事

○地域の移住者（造園事業）から、資材置き場としての空き地の購入希望があり、自分では手続きがわからないということで不動産業者をお願いした。

○千代ヶ岡地区の空き家問題

- ・旭川市を通じて、千代ヶ岡地区の小学校・中学校跡地に工場を開設する「 （ 家具会社）」と打ち合わせがあり、雇用する約150名の従業員の住宅問題で相談があった。
- ・千代ヶ岡地区を含めた住民の協力で、地域内の空き家を調査し、18件の所有者探索を に依頼し、アンケート調査を実施した。
- ・回答数は3件しかなかったが、住民からの口コミを含め継続して対応することになった。
- ・精査した情報は「 」に提供することとなった。

④ 専門家との検討会の実施

1) 第1回会議（7月28日）

○議題

- ・所有者不明土地（低未利用地）及び空き家の利用計画について
- ・農家の空き家・空き地の課題と今後の扱い
- ・所有者不明土地対策計画に向けての提言について
- ・社会実験の取組について

○主な意見

- ・農家住宅だけでなく、空き家の処分については相当な修理費用もかかり、無償どころか追い金を出す地域もある。
- ・地域振興の視点で、様々な利用計画を旭川市のマスタープランに「特区」として盛り込めないか。
- ・旭川市として取組の手伝いはするが、「所有者不明土地対策計画」の策定については難しいかもしれない。
- ・社会実験は、今後複数個所での開催を検討すべきだ。

2) 第2回会議（1月16日）

○議題

- ① 空き地・空き家の利用計画について
社会実験の成果とアンケート内容からの課題
千代ヶ岡地区での新たな要望の動き
空き家の「ゆるやかな」活用方法の提案
- ② 所有者不明土地対策計画策定に向けた旭川市に対する「提言」の提出について
- ③ 今後拡大が予想される「離農する農家住宅」の扱いについて
農地法・都市計画法により活用が制限されている現状は全国的な課題である

「特区」的な運用を検討できないか

○主な意見

① について

- ・ マルシェアンケートからはイベントの継続を望む声が多かったが、子供の遊び場や高齢者の休憩スペース、冬の堆雪スペースとしての活用も出されていた
- ・ 土地（空き地）の大きさも様々なので、日々の暮らしと結びつける利用を考えるべき
- ・ 社会実験や堆雪等に土地を提供した場合「社会貢献」としての評価をする制度を作ってはどうか

② について

- ・ 今年度までの取組を整理して「所有者不明土地対策計画」の策定に向けて、旭川市に「提言」を提出する
- ・ 旭川市としては円滑化推進法人が提案するものを否定しないが、西神楽に限定することは難しいと思う
- ・ 旭川市内でも同じ課題があるので、西神楽をモデル地区として位置付けまずやるのが重要だと思う

③ について

- ・ 西神楽では国営事業の推進に伴い約200戸の農家空き家が発生する可能性があり、対応が求められる
- ・ 活用には様々な規制があるが、「空き家等活用促進区」の制度を活用し、新規就農者などの農業後継者や労働力の確保の取組を進められないか
- ・ 旭川の関係部署とも連携して検討を進めることが必要

* 第1回、第2回の専門家会議議事録を事項に掲載

第1回専門家会議 議事録（概要）

日時：2025年7月28日（月）10:00～11:30

場所：リモート会議

参加：事務局（GW 西神楽

北方建築総合研究所（

旭川市（地域振興課、都市計画課、

オブ参加（北海道開発局、北星学園

議題：2025年度事業の取り組みについて

- ① 所有者不明土地（低未利用地）及び空き家の利用計画について
- ② 農家空き家・空き地の課題と今後の扱いについて
- ③ 空き地利用計画の策定に向けての提言の扱いについて
- ④ 社会実験の取り組みについて

【会議概要】

事務局より①～④の議題の内容について説明

- ① については、昨年度までの取組により「低未利用地・所有者が判明した物件」については所有者の意向を受けて、相当数（20件以上）流通・販売に至っており、今年度も引き続きと連携して取組を進めたい。
- ② については、昨年度「今後空き家・空き地になる可能性のある農家住宅」の扱いについて課題を行政と共に検討を進めてきたが、農家の意向をどのように把握し利活用の促進に向けて対応策を作るのが課題となっている。（前年度資料「旭川市担当課との意見交換概要」「離農した農家住宅及び土地の扱いについて」参照）
今年の7月23日に当法人の農家理事との懇談会（別紙資料参照）で、地域の課題について意見をいただいた。今年度は、農家の意向を調査して行くことになる。
- ③ については、旭川市の意向が大事であり、連携して検討していきたい。
- ④ については、前年度地域の行事（文化祭・高齢者お出かけサポート事業）との連携で実施した。地域の連携団体との協議で実施内容が決まってくると思われる（11月実施の可能性が高い）

これらの内容について専門会員各位の意見をいただいた。（②と③の課題に主な意見が出された）

（委員）

懇談会で出された意見で、「移住者で地域にかかわりたくない人」「国営事業に反対する人」などの状況が出されていたが、もっと詳しく知りたい。

中には、ただでいいから引き取ってほしいという人もいるようだが、費用はかかる。

実際はマイナス物件であり、解体には300万円くらいかかる。

空き家をいかに生かすかというアイデアが必要だろう（例えば減築などの方法）

改修の技術の継承もどうか

図表 10 第1回専門家会議議事録 1

(委員)

国営事業で離農する農家住宅は「ぼつんと一軒家」になる状況があるということだ。

農家理事との懇談会で、「移住者で町内会となじまない人がいる」ということだが、農村の魅力は人とのかかわりの良さだと思う。

入ってくる人を選抜する必要があると思う。地域に入ってくる人のドラフトを考えるべき。

(九州の〇〇市の例) 地域で面接会(飲み会)を行い、その中で移住者のドラフトをしている。

このような取組を NPO でやってみることはどうだろうか？

(委員)

選ばれる地域になる必要があると思う。全国では地域おこし協力隊員のミスマッチがおきている。

募集の方法を考えるべきではないか。

0 円物件どころか有料サービス(引き取り料を追加で渡す)も出ている。(解体料が 500 万円になる)

茨木では農村で引き取り料を 200 万円追加している。(更地にして)

(旭川市)

令和 6 年度末推進法人指定をし、NPO と今後の取組を模索している。

旭川市としては、NPO が地域アンケートを実施するときに「市の看板(公的取組として)」を使ってもらえると思う。

(開発局)・・・何か意見があればという問いかけに対して

今回オブザーバーとして初参加。

北海道開発局用地課は北海道土地政策推進連携協議会の事務局であり、所有者不明土地や低未利用地対策を担当している。空き家対策に関しては別の部署が担当している。

(教授)

移住者とのミスマッチ対策はグラウンドワークの腕の発揮どころではないか。

法制度の問題は感じている。一緒に対策を考えていきたい。

(北総研 〇〇)

昨年度の旭川市との話し合い(担当課との意見交換会 昨年度資料参照)で課題が出された。

都市計画マスタープランとの整合性を図る活用促進区の検討はできないか。

都市計画を持っていない町村はフリーで対応できるのでは？

その計画で、人の集住を西神楽に集中させるのはどうか？

アグリコレクティブの理念(新しい農村集落の形成)に賛同する人を定住者にすることになる。

(委員)

〇〇さんの言うように、旭川市が都市計画のマスタープランに盛り込むことができないか。

田園地域の活用を旭川市の活性化ビジョンにしていこうことだ。

土地を貸す方で(農家?) 検討すべきだ。資金提供の賛同者がいるのではないかな？

足りない場合は地域ファンドやクラウドファンディングなども活用することも検討すべし。

(旭川市)

旭川圏(1 市 2 町一歳柄町・東神楽町)でまちづくりの方針を策定している。

西神楽など郊外は農林業との調和を図るため、居住を制限している。

基本的な考え方は中心部で居住を推進するコンパクトシティ化である。

図表 11 第1回専門家会議議事録2

各地域のマスタープランはあるが、西神楽の話は上位方針との整合性が難しい。
ただし、コミュニティの維持のための対策が必要なのは理解している。

(〇)

旭川市として、農村再生モデルとして位置付けられないか？
増える農家住宅のストックをどのように活用できるかという問題だと思う。
都市計画ビジョンからは難しいと思う。
農業（農村）の維持に貢献できるコミュニティづくりを考えなければならない。
このテーマは、国交省より農水省なのかもしれない。ポイントは、1つに、主役はNPOと農家だろ
う。2つは、背中を押すこと（ほめる、お墨付きを出すなど）

(北総研 〇)

実際に農家住宅は使えるのか？相当な改修が必要になるかも。その負担がある。
実態調査の必要があると思う。

(〇 委員)

活用方法としてサブリースはいい手法だと思う。
課題は、事業として費用回収の方法の検討が必要。

(〇)

再活用スキームの提案はしてる。(前年度資料参照)

(〇 委員)

公的色合いのある事業なら、長期（20年くらい）で回収するスキームも必要でないか？
面白いかどうかが大切。サブリースは小さな町村では既にやっている。

(旭川市)

利用計画はスタンスとして動きにくい。
対象となる数としては少数だろう。

(〇)

推進法人として「お墨付き」をもらって取り組まれると思うが、これらの制度についてはこれから本
省でもバージョンアップを検討していくことになると思われる。

対策計画は、全国6か所の推進法人と80の自治体に取り組んでいる。

情報提供をしていく。9月にはモデル事業の 〇 委員も参加して話し合いを進めたい。

(開発局)

対策計画は全道7町村で作成している。空き家対策に含めている町もある。

補助金活用の実績は剣淵町のみ。

所有者不明土地等対策計画は3ページ程度であり、策定にあたってのハードルはさほど高いと思
う。

旭川市が策定可能である場合は、今後打合せをしていきたい。

(〇)

社会実験として「食べマルシェ」を今年も開催するが、今までは時期的にとっても寒かった。
活用する土地は民地になると思うが、場所を考えるべき。

図表 12 第1回専門家会議議事録3

(委員)

社会実験場所として、小さな敷地で複数の場所で開催するのもいいのではないか？
全体として、計画も大事だが、条件にいいところで成功事例を作ることが大事。

以上

図表 13 第1回専門家会議議事録4

第２回専門家会議議事録（概要）

○ 日時：令和８年１月１６日（金）１４：００～１５：４０
○ 場所：リモート会議（〇〇施設利用）
○ 参加者：旭川市（地域振興部 〇〇、〇〇委員、〇〇アドバイザー委員）
北方建築総合研究所（〇〇、〇〇）
グラウンドワーク西神楽（〇〇理事長、〇〇事務局長、〇〇事務局次長）

【会議内容（概要）】

○ 武田理事長のあいさつの後、事務局（〇〇）より本日の議題について説明（別紙次第）

議題１、空き地・空き家の利活用について

- ・社会実験の結果とアンケート調査による参加者の意見の解析を考える
- ・千代ヶ岡地区の「〇〇」（家具会社）」との連携について
- ・空き家・空き地に関する相談内容から今後の利活用計画についての検討

議題２、土地利用計画策定に向けての提言について

- ・議題１の検討を踏まえての「提言」を今年度中に旭川市に提出することを考えたい

議題３、今後拡大が予想される「離農する農家住宅・空き地」の扱いについて

- ・これまでの検討で、「特区」的な制度活用の検討について
- ・農家の意向調査の方向について

○ 議論内容

（事務局：〇〇）
今回は説明した３つのテーマで意見交換したいが、旭川市の見解が重要になると思う。
仕事の関係で途中退席される〇〇先生からご意見を先に頂きたい。

（〇〇委員）
議題２の「利用計画の提案」とは具体的にどのようなもの惠御考えているのか？

（事務局：〇〇）
国土交通省として注目しているのは、旭川市として「所有者不明土地対策計画」を西神楽地域前提でも作れないものかということである。

（〇〇委員）
「特区」という位置づけか？

（事務局：〇〇）
旭川市としては「市全体」として扱わないと難しいと考えていると聞いている。
議題３の「離農する農家空き家」の問題は、「特区」として扱えないかと考えている。

（〇〇委員）
議題１の〇〇のことだが、空き家を社員住宅として活用したいという話なのか？

（事務局：〇〇）
どのように活用するのはこれからの話になる。情報提供していくことになる。

（〇〇委員）
会社が社宅を作ることになるのか？

（事務局：〇〇）
会社の判断になると思う。

（〇〇委員）
この動きはいいことだと思うが、地域コミュニティと結びつくことが必要で「住民説明会」などでもNPOが絡むべきである。

1

(事務局：[])

地域説明会はすでに行われている。地域は歓迎しているようである。

([] 理事長)

[] の責任者とNPOとの協力体制について話をしている。

現地の小学校の廃校を跡地と建物を購入し、100人以上の雇用を考えているとのことだ。

千代ヶ岡地区は高齢化率50%以上の地域である。新しい住民が来ることは歓迎するだろう。

空き家のリフォームに関しては、建具職人が多く、自分でリフォームできるのでどんな建物でも対応できるようだ。

【議題1】

(事務局：[])

これから議題に入りたい。議題1の空き地・空き家の利活用についてであるが、今年も社旗実験を実施したが、盛況だった。3回の開催で、今年を含め2回参加者アンケートをとった。

この内容を解析してもらった北方建築総合研究所から説明をしていただきたい。

([] [])

アンケートの解析内容は以前送付しているが、イベントの継続を望む方がほとんどだった。

利活用の意見については、マルシェ以外のイベント開催の他に子供の遊び場や堆雪スペースとしての活用を望む声があった。イベントは大きなスペースの確保が必要と思う。

([] 委員)

土地の大きさはさまざまである。日々の暮らしの中で使えるものの活用が大切だろう。

小さなポケットパークが点在し、住民の散歩コースにするのもいい。

地域のお寺で立ち寄ればコーヒーを提供する取り組みも行われているので、これらと連携するのもいいのではないか。

(事務局：[])

堆雪・堆雪スペースとしての活用だが、住民の関心は高いと思うが、旭川市としては地域に任せるといふことなのか？

(旭川市：[])

地域振興部で所管しているわけではない(土木部所管)ので、詳しくは言えないが、原則除雪は道に寄せるだけだと思う。ただ、住民の協力があればスペースの活用は可能と思う。

(事務局：[])

市街部では(全市的に)結構深刻な課題だと思うが、小さな堆雪スペース活用できれば喜ばれる。

行政が仕切るのは難しいだろうが、地域の取組を後押しすることは考えられないだろうか？

([] [])

空地バンクのようなものとして、夏・冬利用を考えるべきだ。

空地の活用などを「社会貢献」として位置付けられないか？

(事務局：[])

除雪業者の協力で「堆雪場」を地域利用した場合は「社会貢献」として市が評価する制度はないのか？(考えられないか)

(旭川市：[])

業者の地域貢献の評価はあると思う(確定して言えないが)

もう一つ、業者は堆雪場を探しているが、確保しても雪解けでゴミが相当出るので清掃作業が負担になっている。

地域が協力すると喜ぶと思う。

([] [])

図表 15 第2回専門家会議議事録2

自治体が清掃協力をしてもらうことを考えると面白いと思う。

(旭川市：■)

管理主体がどうなるのかということが課題になる。

(■理事長)

西神楽の増雪場は業者が確保している。ゴミ清掃は業者がしている。

ただ、空き地がどんどん無くなってきている。地価が安く、新築が増えているためだ。

空地バンクを作っても、流通で売れていくのではないかな。

(■委員)

事故があった場合、土地所有者に責任が行くことになるので、利用にあたっては、その法的なスキームを整えていく必要がある。

— ■委員退席 —

(事務局：■)

■の関係で、地域住民や■などの協力で空き家を確定し、所有者を探し18件にアンケートを出したが、回答は3件しかなかった。

所有者の意向をつかみきれず、今後とも取り組むが難しさもある。

空き家の活用について地元住民からは「歓迎」の話もいただいている。

次に、空き家の活用に関して北総研から「緩やかな活用(建物の一部を活用)」の提案もされている。

(■、■)

空き家を買うとなれば値段が合わない場合もある。現在の状況では、会社は不動産資産を持たず、借り上げ住宅が好まれる。

所有者と話しやすいと思うので、借家を増やしていくことも考えるべきだ。

(■理事長)

千代ヶ岡地区は都市計画区域外だからリフォームがしやすい。そのため、地域に不動産業者が多く入ってきて値段が上がっている。ちょっと難しい地域になっている。

(旭川市：■)

千代ヶ岡地区は電車の交通アクセスがいいので、居住地区を千代ヶ岡に多く求めているのではないのかという見方もできる。

【議題2】

(事務局：■)

土地利用計画に向けての提言を考えているが、旭川市のスタンスを教えてください。

(旭川市：■)

確認だが、「所有者不明土地対策計画」でいいのかな。

(事務局：■)

その通りだ。道内の他自治体の「計画」を見たが、3ページ程度のもので作成されている。

(旭川市：■)

道内では、7～8の町村で作成されているのは承知しているが、「市」では作られていない。

自治体の規模や地域事情が加味されているものと捉えている。

「円滑化推進法人」が対策計画の作成について提案することを否定するものではない。

西神楽に限定した提案だろうが、旭川市が策定する場合は全市的なものになると思われる。

提案内容を踏まえて回答するまでが仕事になると思う。

国交省はピンポイント計画でもいいと言っているが、西神楽に限定する理由が必要になると思う。

(■委員)

図表 16 第2回専門家会議議事録3

話を聞いていて、全市ならどうなるのかと考えていた。
私のことだが、近年自宅の向こう三軒両隣が無人化しており、対策が必要だ。
西神楽をモデル地区としてまずやる必要があるか。

(理事長)

西神楽は農家地区と市街部がある。対策は市街部の問題になるだろう。
西神楽中央地区だけの土地利用計画は簡単ではないと思う。

(事務局 :)

所有者不明土地利用計画は「低未利用地」も含んでおり、提案内容はこれまでの議論を踏まえて作成し、皆さんの検討を頂いて提出したいと思う。

【議題3】

(事務局 :)

これまでも話し合ってきたが、「離農する農家住宅（農地付き）」の扱いについて、「特区」のような扱いでの活用は検討できないかという問題だ。

農家の意向はまだ聞いていない。国営事業の関係で今月から「住宅をどうするのか」という意向調査が始まっておりその推移をみている状況だ。

旭川市はその状況をつかんでいるのか？今の制度は理解しているが、「特区」としての扱いについてはどうなのか。

(旭川市 :)

国営事業関連の動きは所管が異なる。

(旭川市 :)

特区というより「空き家等活用促進区」の問題だ。

(旭川市 :)

前回の専門家会議でアイディアとして出ていたと思う。今後議題に上げていくとすれば、当部だけでなく、国営事業事務局、農業委員会、建築指導課などの関係部署との連携が必要と思う。

(旭川市 :)

補足として、農家空き家などを次の世代に繋げていくために調整区域で制度を活用する動きがある。担い手確保が主題になっている。モデル的な助走が必要と思う。

無秩序な取組にしないための配慮も必要だと思う。

調整区域としての難しさを解消する対策として検討すべきで、旭川市の関係部署とも意見交換していきたい。

(旭川市 :)

空き家対策法による促進区だと思うが、農業・林業者が後継する者であれば現状の制度で対応できるのではないかと。

(旭川市 :)

新規就農の対象者になり得る人も対象にできないか？

(旭川市 :)

話は理解できるが検討の必要がある。

(理事長)

農家空き家で、農家であればリフォーム・新築ができるのか？

(旭川市 :)

農家であることの証明が必要である。その証明をもらうのにも条件がある。

(旭川市 :)

市街（農地以外）に住宅を持つものは建てられないが、その規制を緩める方策も検討してほしい。

図表 16 第2回専門家会議議事録4

(理事長)

西神楽では、今後200戸の空き家（農家）が出る可能性がある。しかし、農業の大型化に伴い農業労働者が必要になる。

農家であるという前提を外せないか。

マスコミ報道によると、地域で直播が増えてきている。直接モミを秋に田んぼに蒔く農業だ。

そうすると、ビニールハウス（苗を作る）がいらなくなる。他の活用は人手がなくてできない。

そこで、新規就農者などに活用させる方法が出てくる。その新規就農者の受け皿としての空き家の活用が生まれてくるのではないか。

(事務局)

農家民泊も農業体験を含めての営業もあり、先ほどの人的活用も生まれてくるのではないか。

(事務局)

離農する農家住宅は全国的な課題になるが、土地利用計画の提言に盛り込むのか？

(事務局)

別の課題として取組を進めたい。

西神楽では「アグリコレクティブハウス」の提案も過去行っている。

(理事長)

特区の必要性を今後も検討すべきと考えている。

(事務局)

基本は「持続可能な地域」として生き残ることになる。

(理事長)

西神楽は、農家が点在していることが特徴だ。（グーグルマップ参照）

国営事業の換地により広い敷地が生まれ、様々な活用が出てくる。

これを地域が考えていかなければならないが、手伝うのがNPOの仕事だと思う。

全体の討論を通じて、「所有者不明土地対策計画」策定に向けた提言の作成や、農家住宅の扱いに関する取り組み方針作成に向けて活動・意見交換を進めることを確認して終了した。

図表 17 第2回専門家会議議事録5

⑤ 社会実験の取り組み

1) 地域などとの打ち合わせ、会場の選定

- 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（9月12日）
 - ・当 NPO 法人と西神楽市民交流センター・社会福祉協議会と協議し、今年度も「西神楽ミニマルシェ」等を共同で開催することとした。
 - ・開催日時は10月26日（日）9：30～15：00とした。
 - ・「ミニマルシェ」の準備・運営はNPOが担うこととした
 - ・市民交流センターは「秋の芸術鑑賞会」や「市民交流清掃活動」を開催し、ミニマルシェとの連携を諮ることとした。
 - ・社会福祉協議会は、知己内の高齢者を対象とした「おでかけサポート」を開催し、希望する高齢者を会場に送迎して参加者に楽しんでもらうこととした。
 - ・マルシェ会場は所有者の理解を得て。交流センターから徒歩で移動できる場所とし、NPO が交渉の結果、除雪事業者が保有する堆雪場（旧市立保育園跡地）を「草刈りなどの整備」を条件に無償で借りることとした。（事前の調査・要請はした）
また、駐車場も会場近くの旧厚生病院跡地を無償で借りることとなった。
 - ・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することになった。

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店舗と参加メンバーの誘いで新たな仲間2店舗の9店舗となった。
 - ・実施要領を作成し、開催内容についての意思統一を図った。
- チラシの作成と配布、マスコミ対応、機材の調達
 - ・チラシ作成をメンバーにお願いし、印刷したものを新聞折込で西神楽地域及び近郊に3,000枚配布した。
 - ・マスコミ取材に対応すると共にメンバーがSNSで開催を発信した。
 - ・会場整備は敷地が広いために、地域の事業者に依頼し機械で整備してもらった。
 - ・当日使用する機材（テント、発電機、暖房機、椅子・テーブルなど）の借り入れを準備した。
- 支援組織との連携
 - ・旭川医科大学看護学科への協力要請を行い、会場整理やアンケート調査の学生の派遣と「健康教室」の開催・運営をお願いし快諾して頂いた。
 - ・[REDACTED]にも運営に協力要請した。

西神楽ミニ食べマルシェ 2025 開催要領

■ 日時

令和 7 年 10 月 26 日（日） 9：30～15：00（予定）

■ 場所

西神楽南 2 条 2 丁目 旧旭川市立保育園跡地

一般駐車場は西神楽市民交流センター向かいの敷地（旧支所跡地）他

■ 参加店舗（予定）

西神楽マルシェミーティング加盟 9 店舗（ 、 、 等）

海鮮店、地元農産物販売（ ）、キッチンカーなど

■ 開催目的

地域の空き地の有効利用を考える実験（国土交通省事業）

西神楽にかかわる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）

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）

西神楽地域社旗福祉協議会

＊当日はセンターでイベント開催、社協は高齢者お出かけサポート事業の実施

■ 各種準備内容

- ・参加店舗の確認
- ・土地所有者への協力要請（会場すでに確認済み、駐車場は要請中）
- ・テント・発電機などの確保
- ・広報チラシの作成と配布（10 月中旬をめど）
- ・借用土地の整備（草刈りなど）
- ・電源・飲料水などの確保
- ・旭川医大などへの協力要請（健康教室や学生ボランティアの要請など）

作成したチラシと新聞記事



図表 18 ミニマルシェチラシ（表・裏）

2) 社会実験の実施

- ・当日は曇天で少し寒い晩秋の時期だったが、屋外開催にもかかわらず約350名が訪れてくれた（地元住民と市内・均衡からの参加者）
- ・店の売上は各店舗とも予定数に達することができた
- ・会場設営は各店舗の仲間に手伝ってもらいながらスムーズに行えた
- ・駐車場整備・会場案内・アンケート調査は職員と旭川医大生のボランティアスタッフが担ってくれた
- ・入場者にアンケートを実施したが、約40名から回答をもらった

アンケート結果の内容（概要）

- ・開催に対する満足度は100%であり、継続した開催が求められた。
- ・空き地の利用についても関心を持たれ、各種イベントの開催や、子供たちが遊べるスペース・冬の堆雪スペースとしての利用が要望された。
- ・開催情報は「チラシ」「SNS」「友人からの口コミ」などで伝わっていた。



図表 19 ミニマルシェ写真 1



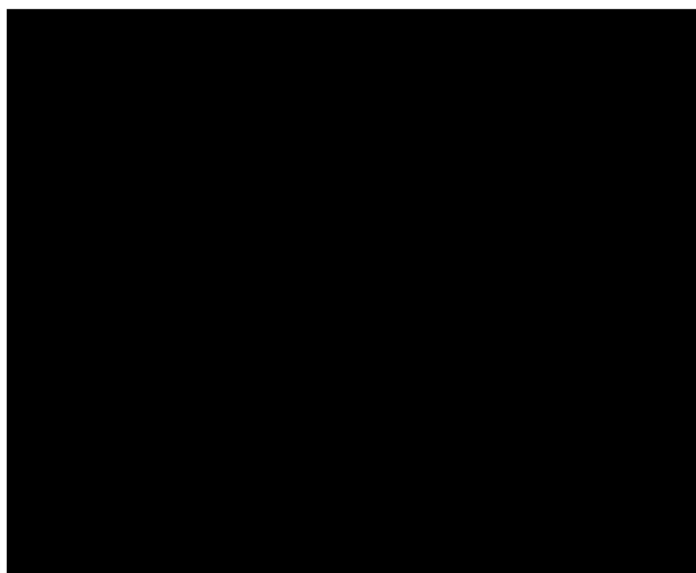
図表 20 ミニマルシェ写真 2



図表 21 ミニマルシェ写真 3



図表 21 ミニマルシェ写真 4



図表 22 ミニマルシェ紹介記事

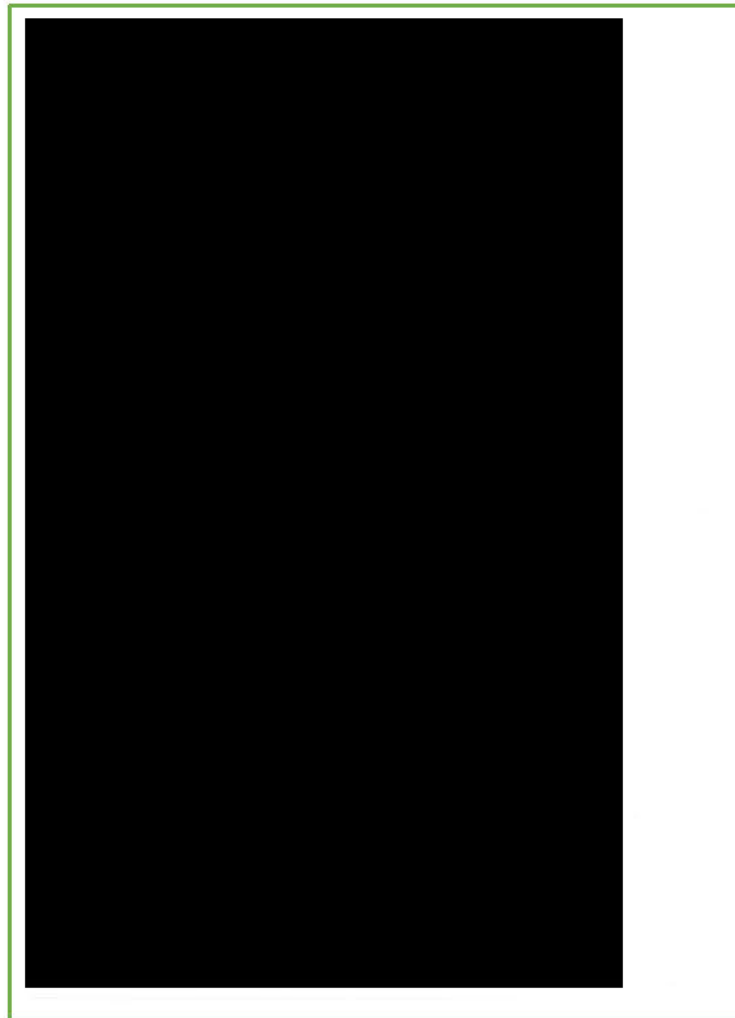
⑥ 地域住民への啓蒙活動

○地域住民との意見交換会

- ・今年度は「対策計画」の策定に向けての検討・協議を最優先としたため、対策計画の骨子を示し、住民・所有者等の意見を聞く場を設定できなかった。
- ・ただ、ミニマルシェの取組を通じた活動紹介やアンケート調査で啓蒙活動の一部は取り組めたと考えている。

○「離農する農家住宅」の問題の取組

- ・今年度は地域内の農家への「意向確認アンケート調査」を実施する予定だったが、今年は国営事業推進事務局が「農家の農地所有・再編」の意向調査を始めており、当方の取組が地域・農家に混乱を招く恐れがあるため、調査の推移を見守ることとした。
- ・当法人も、農家理事に意見を聴く会を7月23日に開催し、農家から見た問題点を出してもらった。



図表 23 農家住宅問題の新聞記事

NPO 農家理事との懇談会内容

日時：7月23日（水） 17：00～18：20

場所：NPO 事務所

参加者：■■■■副理事長、■■■■理事、■■■■（■■■■）理事、■■■■理事、■■■■事務局長（司会）

テーマ：西神楽地域の農家住宅（農地付き）の扱いについて

- ① 国営事業の関連を含む離農する可能性のある農家住宅の状況と課題
- ② 地域として移住者受け入れの課題
- ③ 農家の意向調査の方法について（留意点も含め）

【意見概要】

① のテーマ（事務局で昨年まとめた状況と課題の説明）

- ・今後離農する農家が増え、空き家が増えることは考えられるが困る（地域の疲弊）
- ・農地付き住宅は、農家なら買えるが一般の人は難しいかも（購入した人もいる）
- ・農家を続ける人も、必要のない農家住宅を引き受ける人はいないだろう
- ・離農しても住み続ける人はいても、高齢化により車の運転ができなくなれば出ていく
- ・放置されたら（空き家は）地域の厄介者になる
- ・農家の空き家は、キタキツネやアライグマの巣になり農業にも影響が出てくる
- ・制度上の課題があることもわかるが、地域をどうにかしたいとはみんな思っている
- ・現地目確認はしやすくなっているのではないかな（農業委員会）

② のテーマ

- ・田舎暮らしに憧れてくるのはいいが、農作業（農薬散布や機械の稼働）を理解してもらうことが大切だ（事前に説明している）
- ・実際に来た人で、町内となじまない人もいて苦労した
- ・田舎の農家は野菜などをあげたり、声をかけるが、付き合いに気苦労があり出て行った
- ・農家住宅の改修には（老朽化もあり）費用が相当掛かると思うが、覚悟してほしい

③ のテーマ

- ・すでに放置されている農家空き家も相当あるが、状況を把握すべきだ（具体例を数か所示されたが、さらに調べる必要があるとのこと）
- ・農業を続ける人に聞く必要はないと思う
- ・国営事業に反対して印を押さない人もいる（聞きづらいかもしれない）
- ・離農して農地を貸している人、後継者がいない人には聞くべきだ
- ・聞く内容についてはNPOが考えるべき
- ・事業を進めている行政（旭川市・推進室など）からの情報提供も求めるべきだ

以上

(5) 業務の成果と課題

① 本業務で得られた成果・知見

1) 所有者不明土地対策計画策定に向けた推進法人としての取組

- ・対策計画の策定については、行政（旭川市）は慎重な姿勢だったが、これまでの意見交換や地域での活動を通じて、「地域の真剣さ」を伝えることができた。
- ・また、北海道開発局をはじめ国の機関からのアプローチも旭川市のスタンスを変えてきたと思われる。
- ・対策計画策定に向けて、地域版の「計画（案）」の作成をはじめ整備する課題はあるが、数年かけて作り上げてきた地域データの蓄積や地域住民からの「利活用への意見」もまとめつつあることから、次年度への展望はあると考える。

2) 相談窓口の常設と流通促進の取組

- ・所有者探索は、XXXXXXXXXXとの連携によりスムーズに進められた。
- ・所有者不明土地の所有者はほぼ判明したが、管理不全の土地も多い。所有者は遠隔地の方が多く維持管理に悩んでいたことが判明した。
- ・地域の取組がマスコミに取り上げられたことにより、相談窓口への相談が増え、地域住民からの「ロコミ」もあって相談しやすい環境になっていると思われる。
- ・千代ヶ岡地区の案件では、GW 西神楽がこれまでの活動実績を有し、かつ推進法人として旭川市との関係を構築していたことで、企業進出時の不動産相談に対応できる受け皿を有していた。
- ・推進法人による相談窓口として、進出企業の従業員の居住確保において、空き家活用と結びつけて対応することにより、企業の円滑な進出を支援することだけでなく、地域課題である空き家の活用の促進を図ることにつながった。
- ・空き家調査においては、これまでの活動で築いてきた信頼関係があり、地域住民に取組の趣旨を説明して、探索に向けての地域情報の提供や「地域になじんでもらうための連携」の意向を得ることができた。

3) 社会実験の取組

- ・地域内の空き家などを活用し新たな店舗を構えた若者などと連携し「地域住民への紹介」を目的に開催したが、各店舗とのつながりと住民へのアピールができた。
- ・各店舗とは「西神楽マルシェミーティング」を組織し、継続した取り組みが可能になった。
- ・3回の開催とも、各店舗の売り上げは黒字だったが、収益の拡大が必要だ。
- ・地域住民からは継続した開催が求められ、地域に対する愛着と、空き地利活用への意識啓発につながった。

- ・開催を継続したことにより、土地所有者の理解が深まり、要請を快諾してもらった。
- ・継続開催に向けて、経費負担（今回は1店舗5,000円）の見直しが必要だ。
（社会実験ではなく、独自運営が可能な財政の確保）
- ・地域要望として開催回数の拡大や内容の拡大が望まれているが、飲食以外のイベントや、参加店舗の拡大を検討する必要がある。
- ・空き地所有者への理解を深めるため、事業の成果をアピールする必要がある。

② 今後の課題

- 離農する農家住宅の扱い
 - ・旭川市と連携して農家への実態調査の実施と法整備の検討
 - ・地域への啓蒙活動の実施
- 所有者不明土地対策計画の策定に向けた「提案」の提出
 - ・旭川市には3月3日に「提言」を提出し、旭川市の検討を要請した
- 空き地（低未利用地）・空き家の流通促進
 - ・所有者不明土地の追加調査と所有者の意向確認（意向がはっきりしない所有者がいる）
 - ・千代ヶ岡地区の空き家活用について積極的に進める（企業誘致に伴うインフラ整備）

（6）今後の取組予定・見通し

- 農家アンケートの実施と対策の検討
 - ・対象者の絞り込みとアンケート活動の実施
 - ・課題の整理と対策の検討及び提案
（法制度のカベをどの様に超えるかも含めて）
- 所有者不明土地対策計画の策定
 - ・行政機関との連携による「所有者不明土地対策計画」の策定に取り組む
- 相談窓口の常設と流通促進
 - ・相談窓口の常設による問い合わせの対応と所有者への「流通促進」を促す取り組み
（不動産事業者との連携）

（7）分析・提言等