

『農地付き空き家』の手引き

～ 田園回帰等の移住促進に向けて

空き家や農地を地域資源として活用 ～

平成 30 年 3 月

国土交通省 土地・建設産業局
住宅局

目次

■はじめに.....	1
■第1章 田園回帰や空き家等をめぐる動向.....	2
1. 田園回帰をめぐる動向	
2. 田園回帰「1%戦略」	
3. 空き家をめぐる動向	
4. 新規就農者をめぐる動向	
■第2章 取組を進めるにあたっての手続きガイド.....	15
1. 「空き家(情報)バンク」制度の立ち上げ	
2. 空き家に付随した農地の別段の面積の設定	
3. 「農地付き空き家」の空き家バンクでの情報提供	
4. 「農地付き空き家」提供の流れ	
5. 「農地付き空き家」の取組を進める際のポイント	
6. 市町村、農業委員会、宅建事業者、NPO等の役割と連携	
■第3章 取組事例.....	33
1. 宍粟市（兵庫県）	
2. 佐用町（兵庫県）	
3. 雲南市（島根県）	
4. 豊後高田市（大分県）	
5. 竹田市（大分県）	
■第4章 関連制度等の紹介.....	58

■はじめに

今なぜ「農地付き空き家」なのでしょう。

昨今、「田園回帰」という流れがあると言われていています。総務省が平成 28 年度に行った『田園回帰』に関する調査研究によると、過疎地域における人口移動について、若い世代で地方への移住の動きが見られ、内閣府による「東京在住者の今後の移住に関する意向調査」(平成 26 年)においても、約 4 割の人が移住を希望する旨の意向が示されています。また、NPO 法人ふるさと回帰支援センターへの相談件数は、平成 26 年から平成 28 年にかけて倍増しており、特に 20 歳代から 30 歳代の相談件数の増加が顕著だという傾向もあります。

一方、現在全国的に、自治体を中心とした「空き家・空き地バンク」の取組が広がりつつあります。平成 25 年に約 820 万戸あった空き家の総数は、平成 35 年には約 1,400 万戸まで増加するという推計もあります。

こうした中、全国の中には、都会からの移住者に対して空き家に隣接する遊休農地をセットで提供するなどの事例もあります。空き家は上手く使えば地域の「資源」となるものであり、地域の合意形成の中でこうした資源を活用していくことで地方創生や地域の活力の維持・向上につながることも期待されます。

本手引きは、こうした取組を行おうとする自治体職員や地域の宅地建物取引業者、農業団体、さらにはそうした方々の協議会等の担当者向けに、農林水産省経営局のご協力を得ながら、取組事例や関連制度をわかりやすくまとめたものです。地域における多様な方々の取組の様々な場面で活用されることを期待します。

■第1章 田園回帰や空き家等をめぐる動向

1. 田園回帰をめぐる動向

- 農地付き住宅を活用して、移住者や二地域居住者等を地域に呼び込んで行くうえで、**田園回帰をめぐる動向**をデータでとらえておくことは重要です。
- **男女間や年代別**でも、移住に関する動向や意識が異なる場合があるので、ここでは、総務省が平成28年度に行った『田園回帰』に関する調査研究や内閣府が行った世論調査（平成17年、平成26年）などから、**特徴的なものを**紹介します。

～若い世代で地方（過疎地域）への移住の動きも～

- 過疎地域における人口移動の状況（コーホート純移動率）をみると、全体では流出傾向が続いているが、平成22～27年の期間では、**期末時点で25～29歳、60～64歳、65～69歳の年齢区分で流入超過**がみられる（H22及びH27国勢調査より）。^{※1}

※1 『田園回帰』に関する調査研究第1回調査研究会[資料1]「過疎地域の人口動態」(平成28年12月、総務省地域力創造グループ過疎対策室)より国土交通省作成。

【過疎地域における人口移動の状況(コーホート純移動率^{※2})】

年齢区分	S60→H2	H2→H7	H7→H12	H12→H17	H17→H22	H22→H27
〔期首〕0～4歳 → 〔期末〕5～9歳	△0.88	1.65	1.67	0.79	△0.90	△0.13
〔期首〕5～9歳 → 〔期末〕10～14歳	△1.95	△1.11	△0.80	△1.44	△2.20	△2.18
〔期首〕10～14歳 → 〔期末〕15～19歳	△20.95	△18.42	△17.72	△17.75	△17.48	△16.11
〔期首〕15～19歳 → 〔期末〕20～24歳	△38.41	△32.21	△31.75	△33.06	△35.92	△35.57
〔期首〕20～24歳 → 〔期末〕25～29歳	4.28	10.11	7.53	3.52	△1.33	0.27
〔期首〕25～29歳 → 〔期末〕30～34歳	△3.40	△0.08	0.47	△2.34	△3.52	△2.39
〔期首〕30～34歳 → 〔期末〕35～39歳	△2.27	0.03	0.05	△1.67	△2.52	△2.36
〔期首〕35～39歳 → 〔期末〕40～44歳	△2.45	△0.50	△0.42	△1.38	△1.66	△2.06
〔期首〕40～44歳 → 〔期末〕45～49歳	△2.43	△0.46	△0.55	△1.10	△1.45	△1.90
〔期首〕45～49歳 → 〔期末〕50～54歳	△1.80	△0.04	0.07	△0.06	△0.33	△0.85
〔期首〕50～54歳 → 〔期末〕55～59歳	△1.65	△0.08	0.43	0.42	0.19	△0.22
〔期首〕55～59歳 → 〔期末〕60～64歳	△0.75	0.09	1.10	1.48	1.18	0.60
〔期首〕60～64歳 → 〔期末〕65～69歳	0.02	0.29	0.48	0.91	0.53	0.46
〔期首〕65～69歳 → 〔期末〕70～74歳	△0.11	0.77	0.20	0.48	0.14	△0.56
〔期首〕70～74歳 → 〔期末〕75～79歳	0.41	0.40	0.91	0.48	0.15	△0.69
〔期首〕75～79歳 → 〔期末〕80～84歳	0.38	0.75	1.24	1.20	△0.10	△0.94

- 平成17～22年の期間には、期末時点で55～59歳から75～79歳までの年齢区分を除く全ての年齢区分が流出超過となっており、全体的に流出超過傾向が強まっている。
- 一方、平成22～27年の期間では、期末時点で25～29歳の区分が流入超過に転じている。また、若年層の年齢区分において、流出超過傾向が弱まっている年齢区分がみられる。

※2 「コーホート」とは、同じ年(又は同じ期間)に生まれた人々の集団のことを指す。

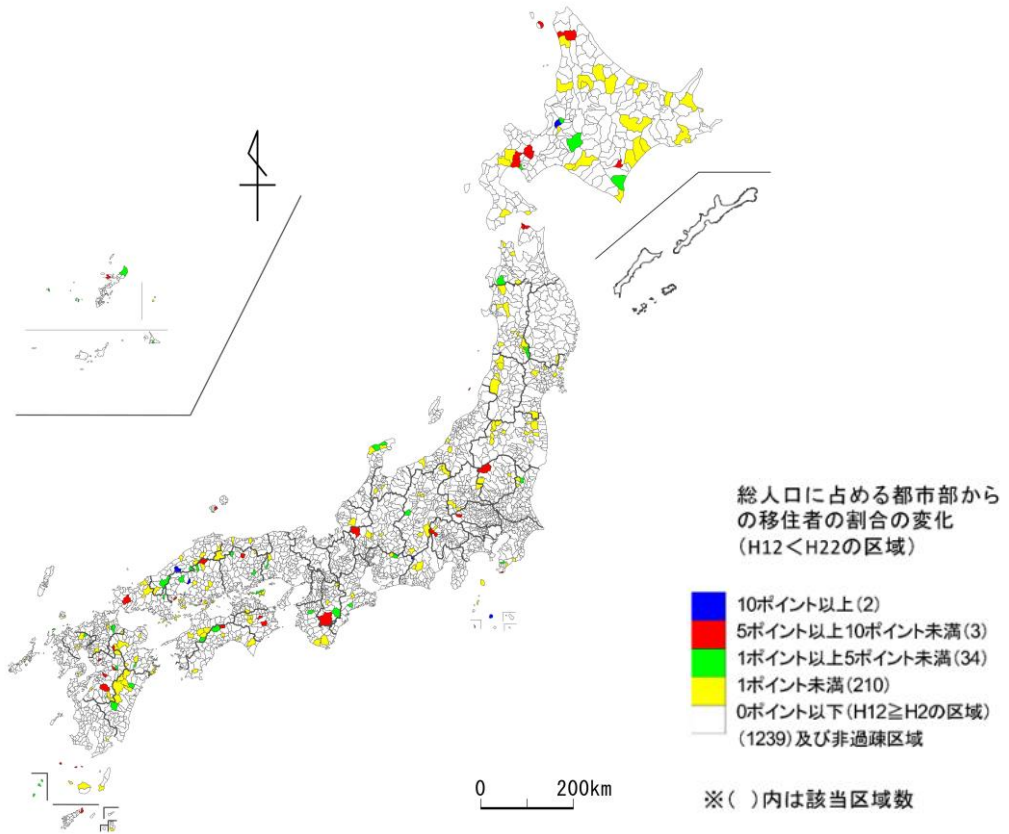
ここで言う「純移動率」とは、期首年次における人口がその5年後の期末年次に、どの程度流入又は流出しているかを示すものであり、次の算式で表す。

$$\text{純移動率}(\%) = (\text{期末人口} - \text{期首人口} \times \text{生存率}) / \text{期首人口} \times 100$$

○ また、H12 国勢調査と H22 国勢調査の比較で、区域の総人口に占める都市部からの移住者の割合が拡大している区域は 249 区域（全国の区域の 16.7%）あり、都道府県境や中山間地域においても、移住者の割合の拡大がみられる※。

※ 『『田園回帰』に関する調査研究』中間報告書(平成 29 年 3 月、総務省地域力創造グループ過疎対策室)より

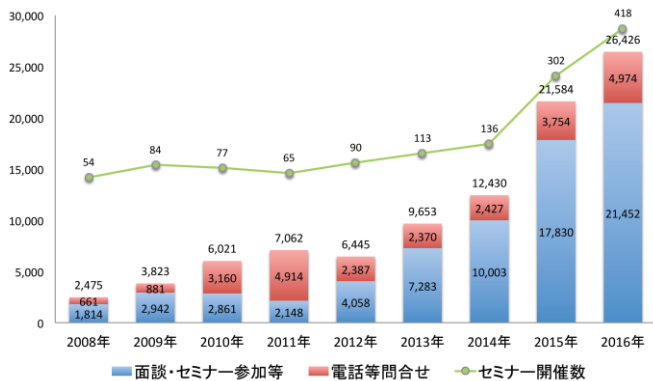
【過疎地域の区域の総人口に占める都市部からの移住者の割合】
(H12 国勢調査と H22 国勢調査を比べて割合が増加している区域)



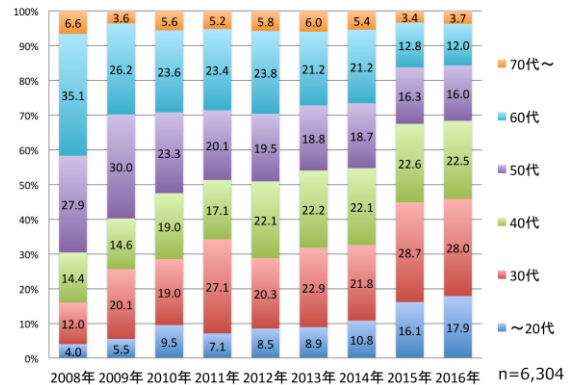
～移住相談に訪れる人の増加～

○ 地方への移住希望者の面談やセミナーの開催、電話での問合せに応じている特定非営利活動法人ふるさと回帰支援センターによると、移住を検討している都市住民からの相談等の件数は増加傾向にあり、近年は 20 歳代・30 歳代の相談者等の割合が増加しています。

【移住相談者数】



【移住相談者の年代別割合】



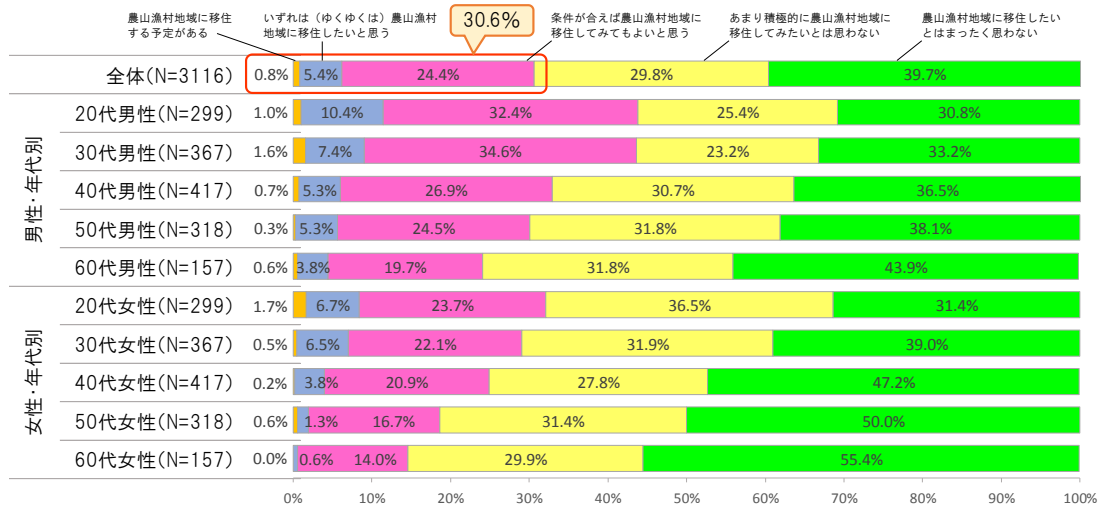
(出典) 特定非営利活動法人ふるさと回帰支援センター調べ

都市部の住民の農山漁村地域への移住に対する考えはどうなっている？

- 農山漁村地域に移住してみたいと回答した割合は、**30.6%**。
 (「移住する予定がある」(0.8%)、「いずれは(ゆくゆくは)移住したい」(5.4%)と「条件が合えば移住してみてもよい」(24.4%)の合計。)
- 男女別で見ると、**男性の方が女性よりも農山漁村地域へ移住してみたいと回答。**
- 年代別で見ると、**若い世代の方が、農山漁村地域へ移住してみたいと回答。**

※ 都市部の住民(東京都特別区及び政令市に居住する20歳～64歳の在住者3,116人)を対象とした、農山漁村への移住意向等に関する意識調査(ネットリサーチ会社のモニターを対象としたインターネットによるアンケート調査。『田園回帰』に関する調査研究中間報告書(概要版)(平成29年3月、総務省地域力創造グループ過疎対策室)より国土交通省作成。

【あなたは、農山漁村地域に移住してみたいと思いますか？】

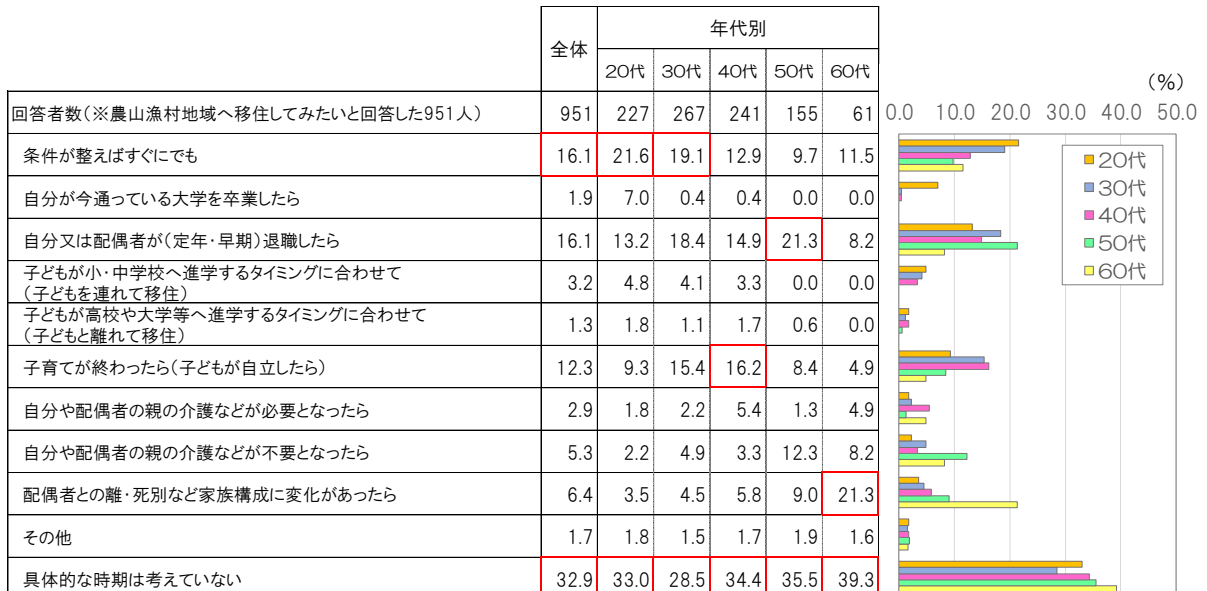


農山漁村への移住を実現したいタイミングはいつ？

- 「具体的な時期は考えていない」が32.9%で、全体でも、年代別でも最も高い。
- 年代別で見ると、20代及び30代では「条件を整えばすぐにでも」、40代では「子育てが終わったら」、50代では「自分又は配偶者が退職したら」、60代では「配偶者との離・死別など家族構成に変化があったら」が続いている。

※ 『田園回帰』に関する調査研究中間報告書(平成29年3月、総務省地域力創造グループ過疎対策室)より国土交通省作成。

【いつ頃(どのようなタイミングで)農山漁村地域への移住を実現したいですか？】

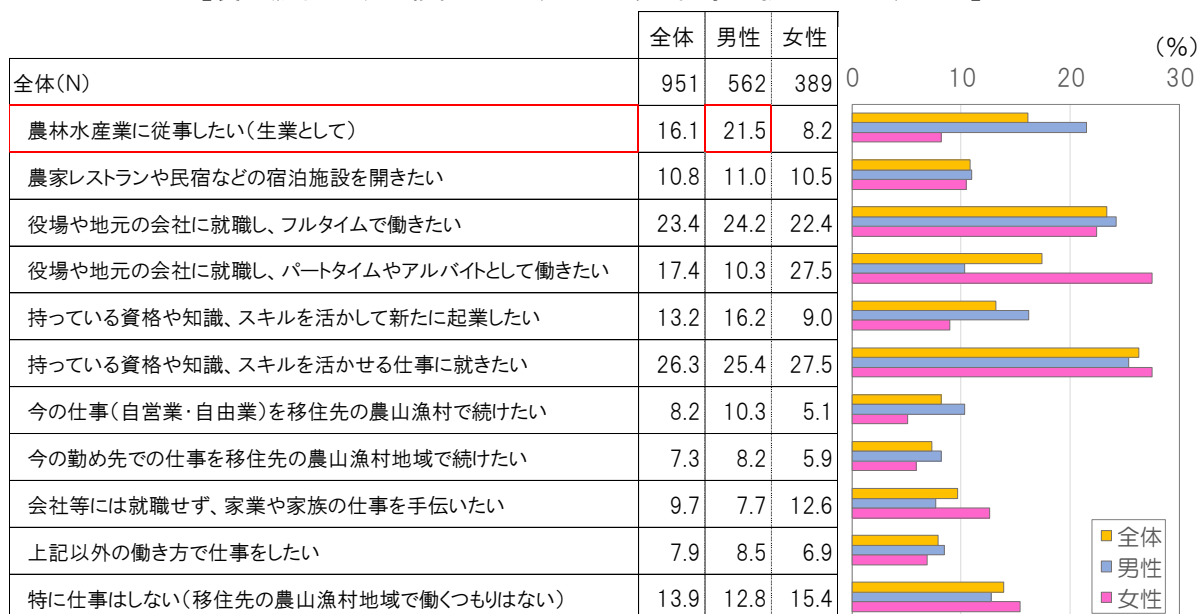


移住希望者の生業としての農業への関心はどうなっている？

○ 男性では、「農林水産業に従事したい（生業として）」（21.5%）が、「持っている資格や知識、スキルを活かせる仕事に就きたい」「役場や地元の会社に就職し、フルタイムで働きたい」に次いで3番目で、5人に1人は農業に従事したいという意向。

※ 『『田園回帰』に関する調査研究中間報告書』(平成 29 年3月、総務省地域力創造グループ過疎対策室)より国土交通省作成。

【農山漁村地域に移住したら、どのような仕事に就きたいですか？】

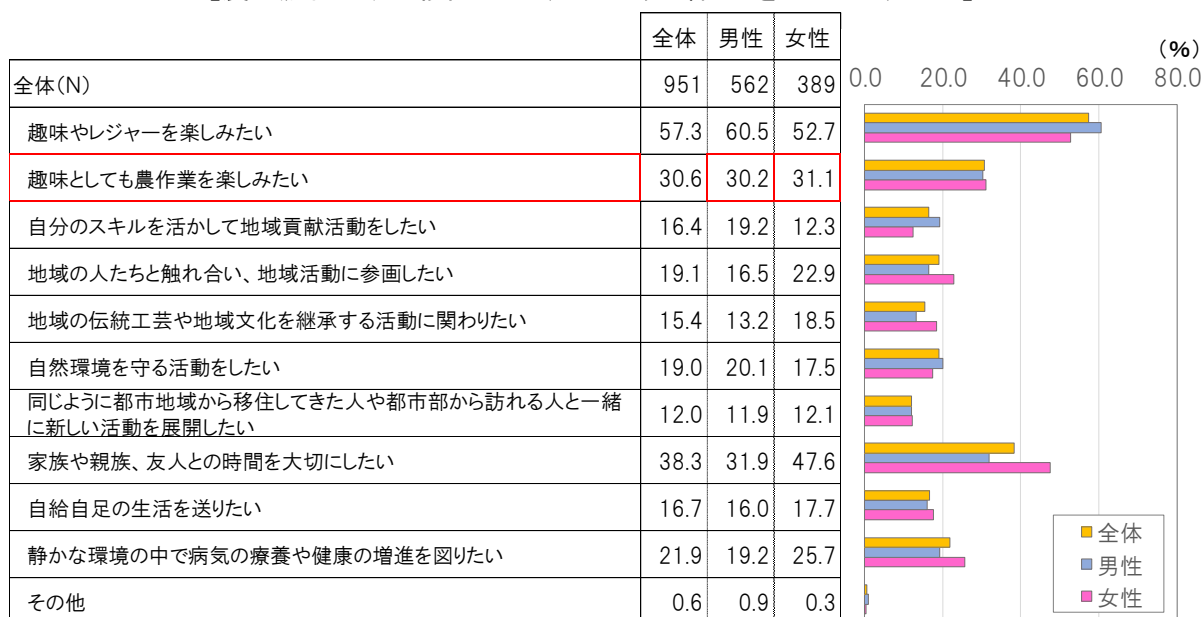


就業以外で移住希望者の農業への関心はどうなっている？

○ 「趣味としても農作業を楽しみたい」という回答は、「趣味やレジャーを楽しみたい」「家族や親族、友人との時間を大切にしたい」に次いで男女ともに3番目（30.2%と31.1%）で、いずれも1／3近くの人が趣味で行う農業に関心を持っている。

※ 『『田園回帰』に関する調査研究中間報告書』(平成 29 年3月、総務省地域力創造グループ過疎対策室)より国土交通省作成。

【農山漁村地域に移住したら、どのような暮らしをしたいですか？】

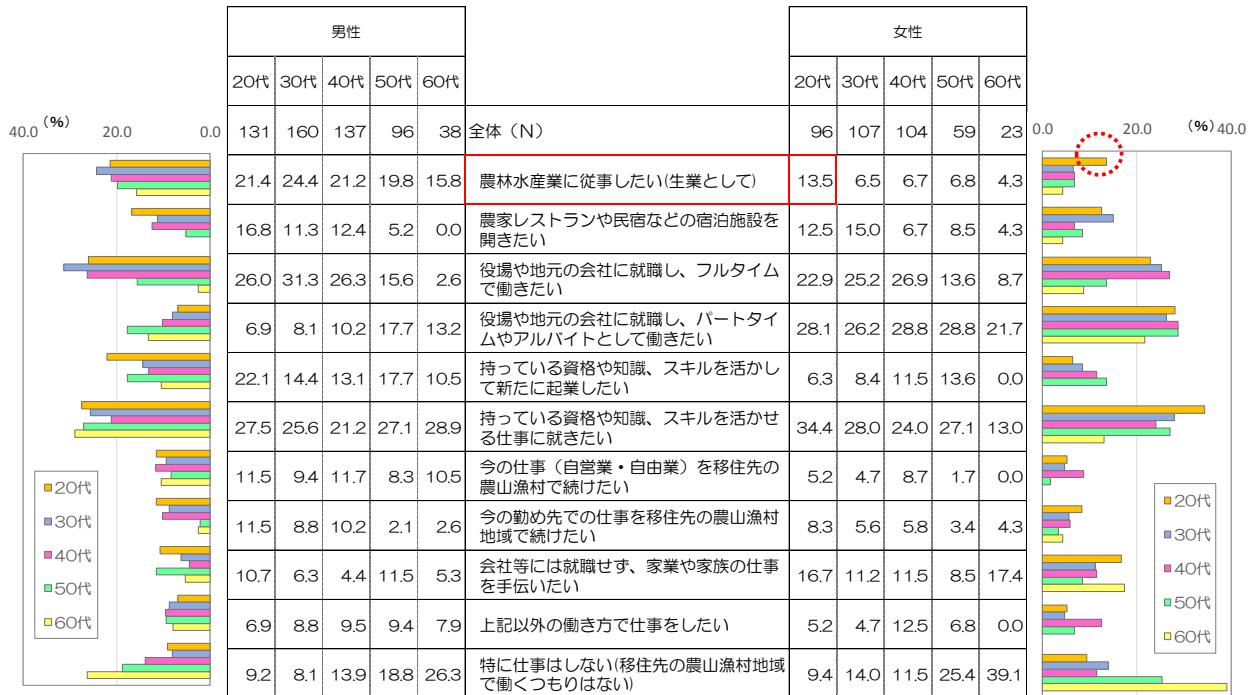


男性と女性で年代別の農業や農作業への関心どうなっている？

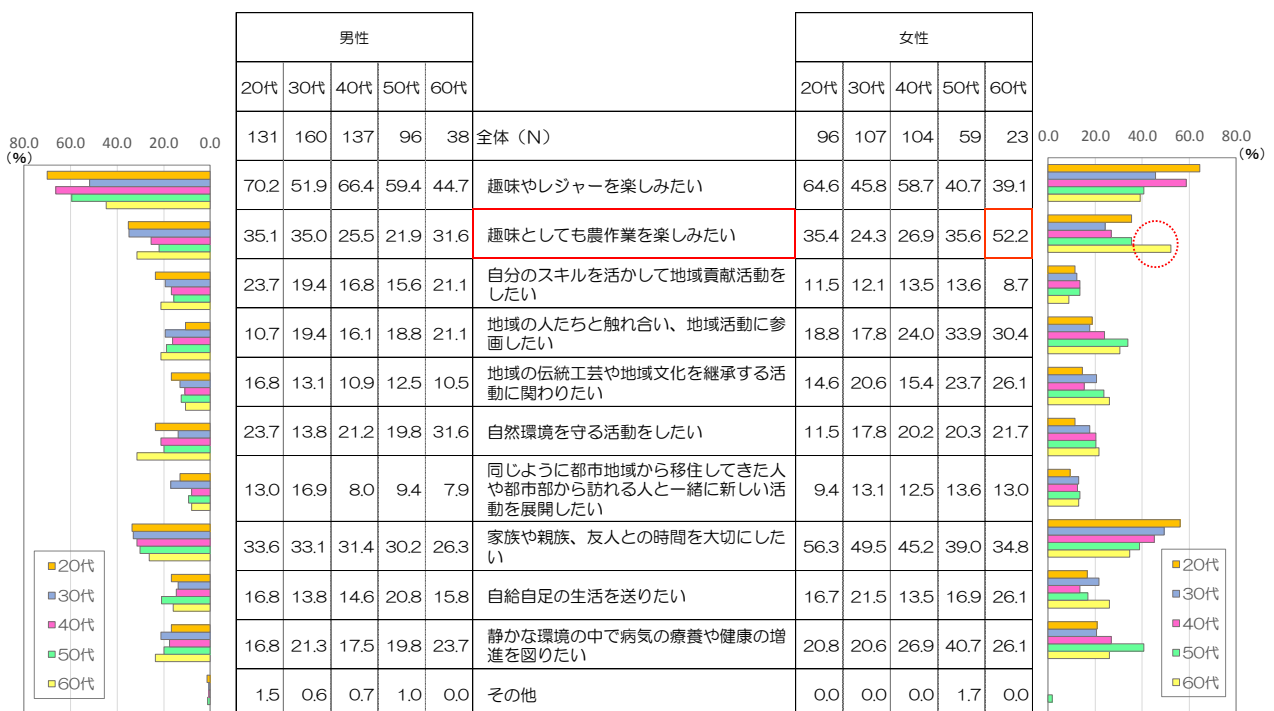
- 男性では、「農林水産業に従事したい（生業として）」と「趣味としての農作業等を楽しみたい」という回答は、年代別であまり大きな差は見られない。
- 女性では、「農林水産業に従事したい（生業として）」という回答は20代を除いていずれの年代でも低いのに対して、「趣味としても農作業を楽しみたい」という回答はいずれの年代でも高い（特に60代は2人に1人が趣味としての農作業に関心）。

※ 『『田園回帰』に関する調査研究中間報告書』(平成29年3月、総務省地域力創造グループ過疎対策室)より国土交通省作成。

【農山漁村地域に移住したら、どのような仕事に就きたいですか？】



【農山漁村地域に移住したら、どのような暮らしをしたいですか？】

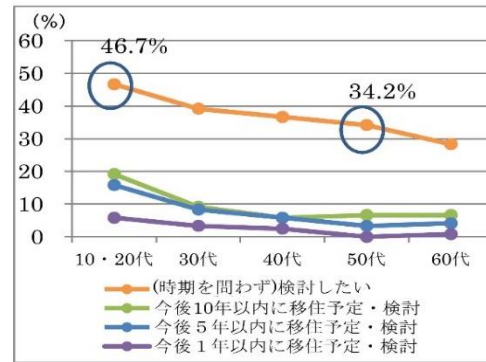
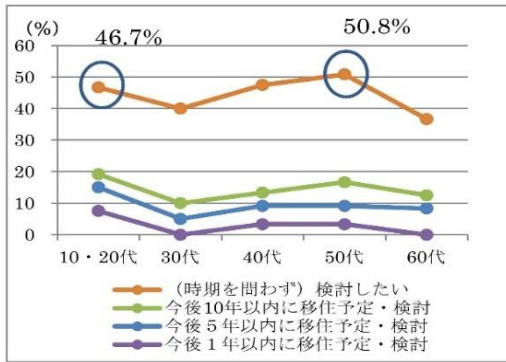
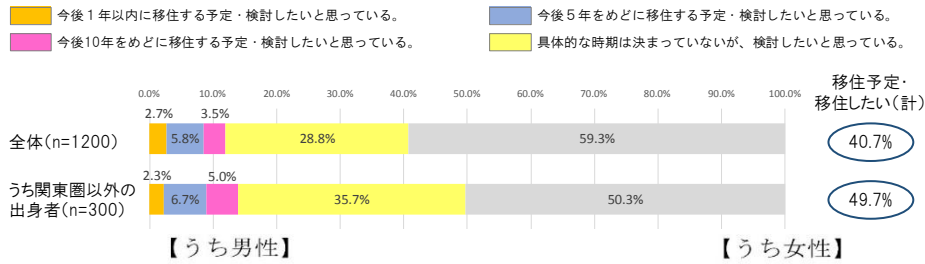


移住意向をもう少し詳しくみてみると ～地方移住と二地域居住～

○ 内閣府が東京在住者を対象に行った調査*によれば、「具体的な時期は決まっていないが、検討したいと思っている」という回答まで含めると、**移住希望のある人は全体の約4割に達します**。年代別にみると、10・20代では男性と女性で同じ割合であるのに対して、50代では男性(50.8%)と女性(34.2%)に開きがあります。

*「東京在住者の今後の移住に関する意向調査」(東京都在住 18歳～69歳男女 1,200人を対象としたインターネット調査。平成26年8月内閣府)より。

【移住の希望の有無】



○ さらに、Uターンと二地域居住の意向についても、年代や男女間で差が見られます。

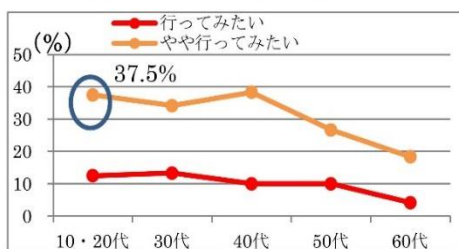
- ・ Uターンについては、男性、女性ともに若い年代で意向が高い
(特に10・20代の女性は半数近くで「行ってみたい」又は「やや行ってみたい」という意向)

- ・ 二地域居住については、Uターンに比べて、年代や男女間の差は小さい

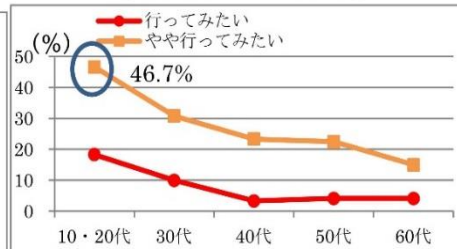
本格的に居住地を移す「移住(Uターン)」に関しては、40代で男性と女性の差が大きいのに対して、二地域居住については「移住」に比べて高齢の女性でも高い割合で関心を持っていることが伺えます。

【U・I・Jターンや2地域居住の希望の有無】

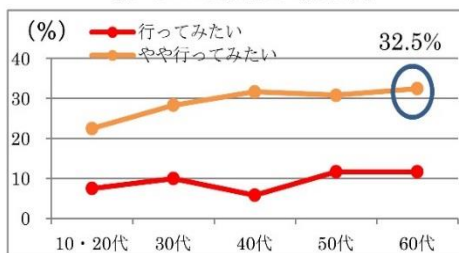
【うちUターン (男性)】



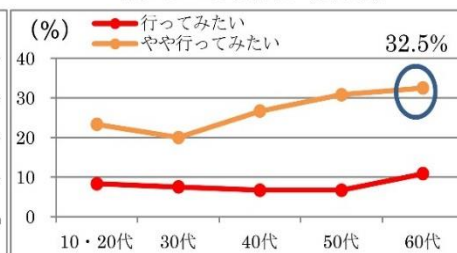
【うちUターン (女性)】



【うち二地域居住 (男性)】



【うち二地域居住 (女性)】



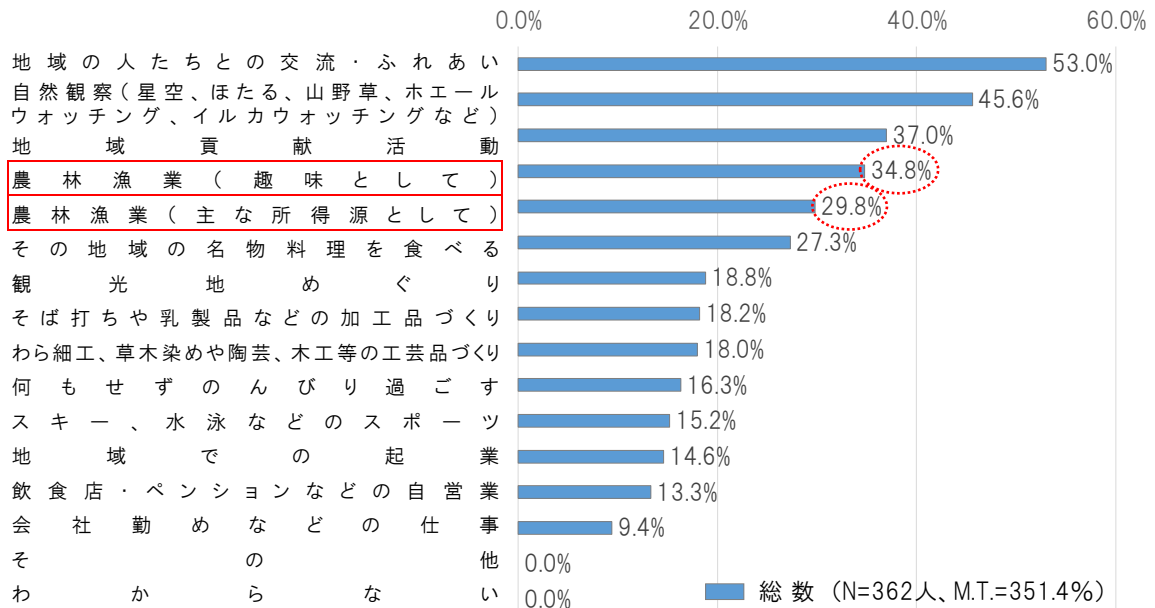
都市住民の農林漁業への関心の高さ ～内閣府世論調査より～

- 内閣府政府広報室が行った世論調査^{※1}においても、都市部の住民の農林漁業への関心の高さが伺えます。この調査で、農山漁村に定住したら何をして過ごしたいかという質問^{※2}に対して、「農林漁業(趣味として)」と答えた人は34.8%、「農林漁業(主な所得源として)」と答えた人は29.8%にのぼっています(それぞれ4番目と5番目に高い回答率)。

※1 「農山漁村に関する世論調査」(20歳以上を対象に層化2段無作為抽出法により抽出した標本数3,000人の調査(有効回収数1,880人)。平成26年6月調査、内閣府政府広報室)より。

※2 居住地域が「都市地域」、「どちらかという都市地域」と回答した1,147人のうち、農山漁村地域に定住してみたいという願望の有無について「ある」、「どちらかという」と回答した362人に聞いた質問項目。

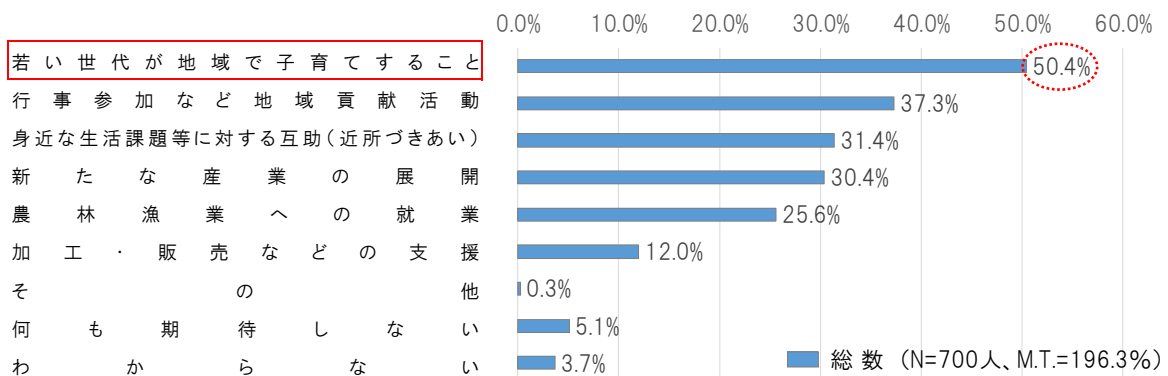
【農山漁村地域に定住して過ごしたいこと】



- それでは、農山漁村地域に居住する人は、都市部からの移住についてどのようにとらえているのでしょうか。農山漁村地域に移住してくる都市住民に何を期待するかという質問に対する回答^{※3}は、「行事参加などの地域貢献活動」(37.3%)、「身近な生活課題等に対する互助(近所づきあい)」(31.4%)もさることながら、「若い世代が地域で子育てすること」が50.4%で最も高くなっています。農山漁村地域に暮らす人たちにとって、子どもが地域に増えることへの期待が大きいことが伺えます。

※3 居住地域が「どちらかという農山漁村地域」、「農山漁村地域」と回答した700人に聞いた質問項目。

【農山漁村地域に移住してくる都市住民に期待すること】



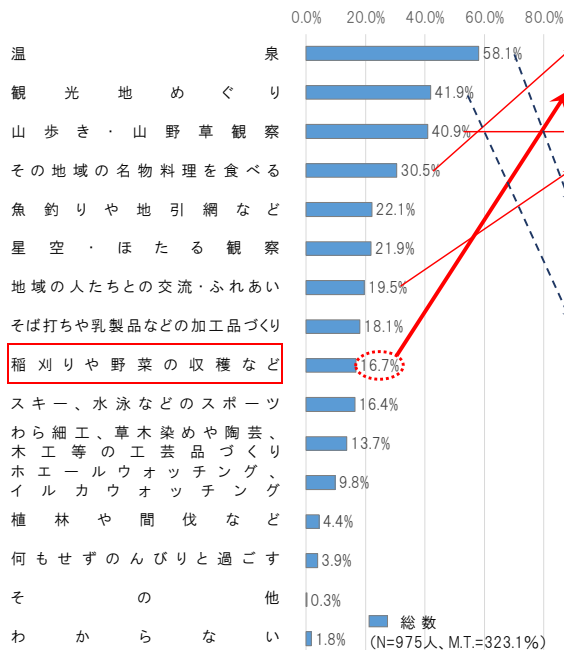
農山漁村への定住等に関する意識の変化（平成17年調査^{※4}と平成26年調査^{※5}）

- ・ 農山漁村に滞在中何をしたいかという質問に対する回答^{※4※5}を比較すると、「稲刈りや野菜の収穫など」と答えた割合は、平成17年調査では18.7%（9番目）であったのに対して、平成26年調査では44.4%（2番目）で、この10年近くで農業体験に対する関心が高まっていることが伺えます。

※4 「都市と農山漁村の共生・対流に関する世論調査」（20歳以上を対象に層化2段無作為抽出法により抽出した標本数3,000人の調査（有効回収数1,746人）。平成17年11月調査、内閣府政府広報室）より。以下の質問は、居住地域が「都市地域」、「どちらか」と都市地域」と回答した人（975人）への質問項目。

※5 「農山漁村に関する世論調査」（※1参照）。以下の質問は、農山漁村地域に一時滞在する場合、宿泊したい施設をあげた者、または「滞在したいが、宿泊したいとは思わない」と答えた人（1,751人）への質問項目。

【農山漁村地域に滞在中に行いたい活動】
（平成17年調査）

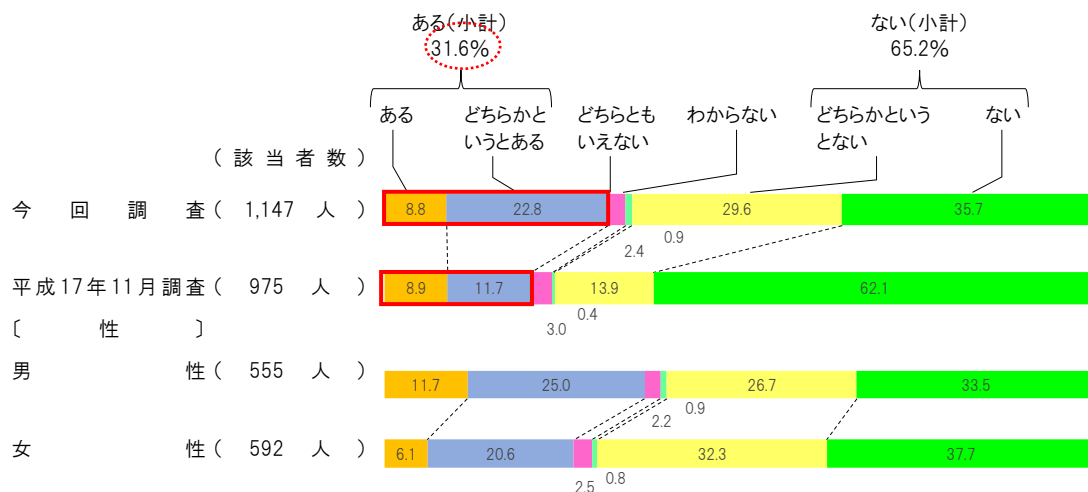


【農山漁村地域に滞在中に行いたい活動】
（平成26年調査）



- ・ 農山漁村地域に定住してみたいという願望があるかという質問に対する回答を比較すると、「ある」、「どちらか」とあるを合計した割合は、20.6%から31.6%に上昇しています。

【都市住民の農山漁村地域への定住願望の有無】



2. 田園回帰「1%戦略」

- 国土交通省が平成26年7月に公表した「国土のグランドデザイン2050」では、山間地域の人口減少に歯止めをかけるための取組みとして、人口1,000人に対して10人（1%）を戦略的に呼び込む、「人口の『1%戦略』」が紹介されています。
- ここで大切なのは、1%という数字そのものよりも、
 - ・ 集落の人口の推移を「見える化」して、呼び込むべき人数を具体的な目標として地域で共有すること
 - ・ その目標が手に届く数字として、集落の取組が戦略的に進められるようにすることと言えます。

(山間地域の人口1000人集落の趨勢将来推計人口と移住を見込んだ推計人口)

全国の山間部の平均的な人口ピラミッドから、人口1000人のモデル集落を仮定し、将来人口を推計してみると、現状のままの人口動態で推移すれば、2050年には約300人まで人口が減少し、特に小中学生の激減により地域の小中学校は廃校に追い込まれる可能性が高い。

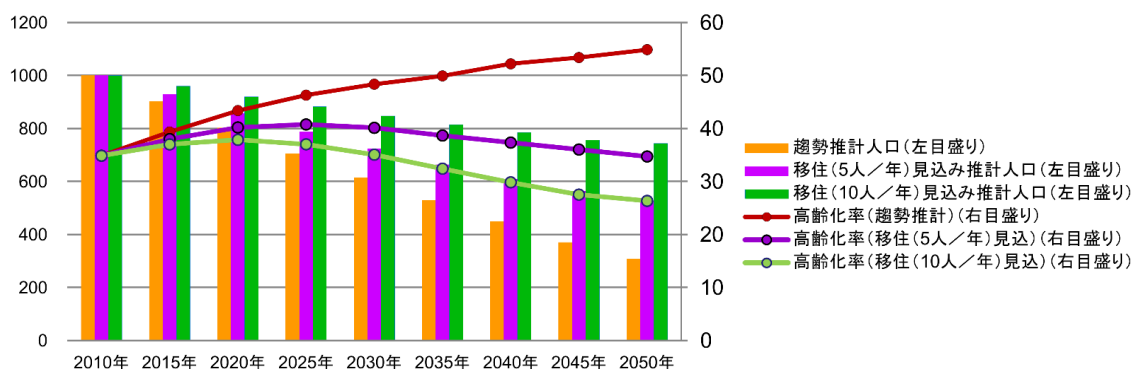
しかし、このような山間部の集落であっても、毎年1世帯又は2世帯程度を集落に呼び込む、あるいは流出を抑えることができれば、人口減少に歯止めをかけ、小中学校を維持していくことが可能になると推計される*。

これを実現するためには、地域に雇用の場を創出することが必要であり、それらをつくり出すことができるか否かが持続的な地域づくりの鍵となる。

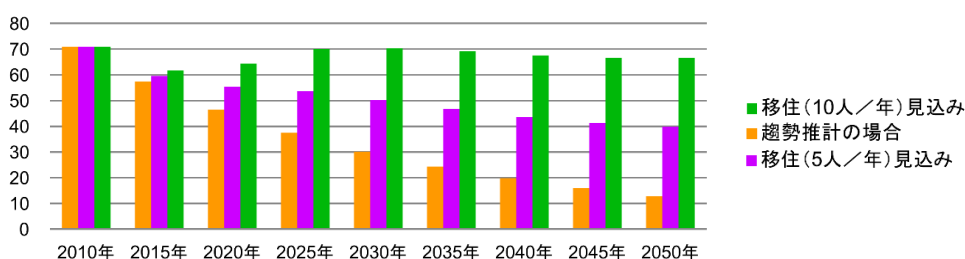
* 現状のままの推移では小中学生は2050年には約8割減となるが、毎年1世帯(夫婦と子供1人)と20歳代の男女2人(計5人)を呼び込むことができれば約4割減、毎年2世帯と男女4人(計10人)では約1割減にとどめることができる。

- 山間地域のモデル集落(人口1000人)における趨勢による2050年推計人口は、総数は309人にまで減少(△69%)、高齢化率55%となる。
- 仮に、移住(10人/年)を見込んだ場合、人口は減少するものの緩やかな減少にとどまるとともに、小中学生の人口(現状71人)は一定数を維持できる。

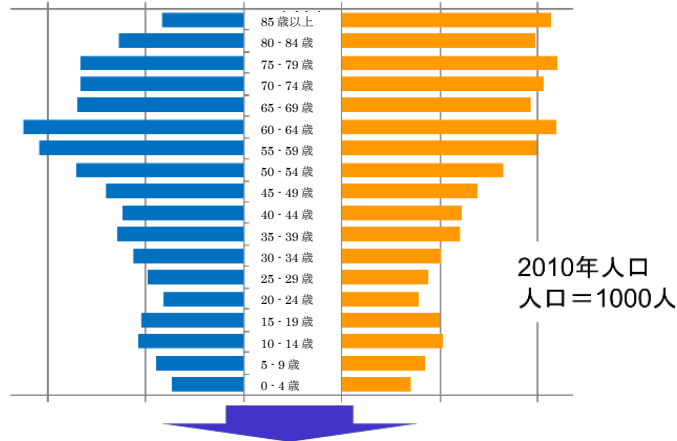
[山間地域のモデル集落(人口1000人)の将来推計人口]
(趨勢推計人口と移住人口を見込んだ推計人口)



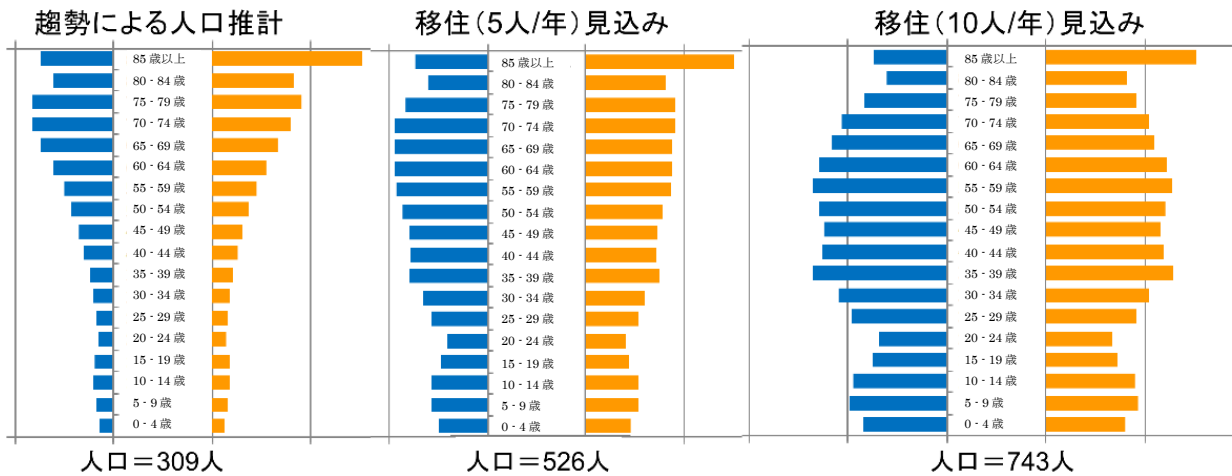
[小中学生人口の推計]



2010年人口ピラミッド



2050年推計人口ピラミッド



(推計方法※)

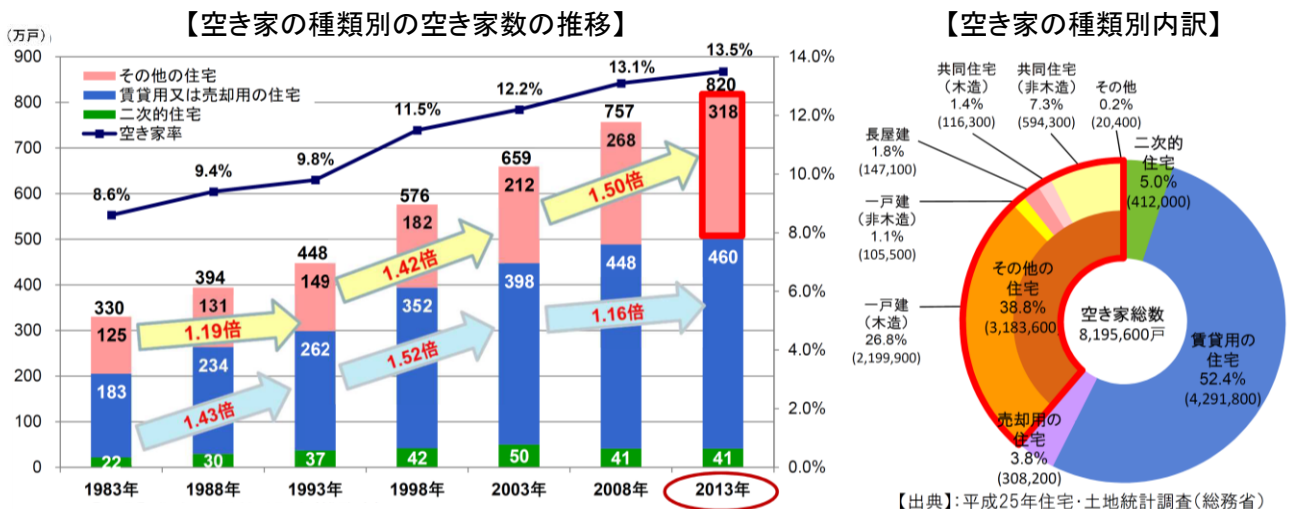
- 山間地域は、農林統計に用いる農業地域類型のうち山間農業地域とした。(2010年の山間地域の人口は約383万人)
- 山間地域の年齢別人口を集計し、人口1000人の集落を仮定して、男女・年齢別人口を設定した。
- 2005年及び2010年国勢調査人口から、山間地域のコーホート変化率を算出し、コーホート変化率法により、2010年人口を基準として2050年までの5年ごとの人口を推計した。
- 0~4歳人口の推計には、2010年のこども女性比を用いた。出生率に換算すると概ね1.47人である。
- また、1年に10人(5人)の移住があるものと仮定して、移住を見込んだ人口推計を行った。移住は、30歳代前半の夫婦と0~4歳代のこども1人からなる世帯が2(1)世帯、20歳代前半の男女が各2(1)名の計10(5)名を仮定した。移住の仮定については、小田切徳美、藤山浩編著「地域再生のフロンティア」p306~p309を参考として設定した。
- 小中学生人口は、該当する年齢階級の人口を案分・合計して推計した。

※ コーホート変化率法による推計方法については、「(一社)持続可能な地域社会研究所」(藤山 浩所長)のホームページで紹介されています。

3. 空き家をめぐる動向

○ 我が国では、少子高齢化の進展等により、都市部、地方部を問わず、様々な形で空き家が年々増加しています。住宅・土地統計調査（総務省）によれば、空き家の総数は、この20年で1.8倍（448万戸→820万戸）、種類別の内訳では、「賃貸用又は売却用の住宅」等を除いた「その他の住宅」（いわゆる「その他空き家」）が、この20年で2.1倍（149万戸→318万戸）となっています。また、「その他の住宅」（318万戸）のうち、「一戸建（木造）」（220万戸）が最も多い状況です。

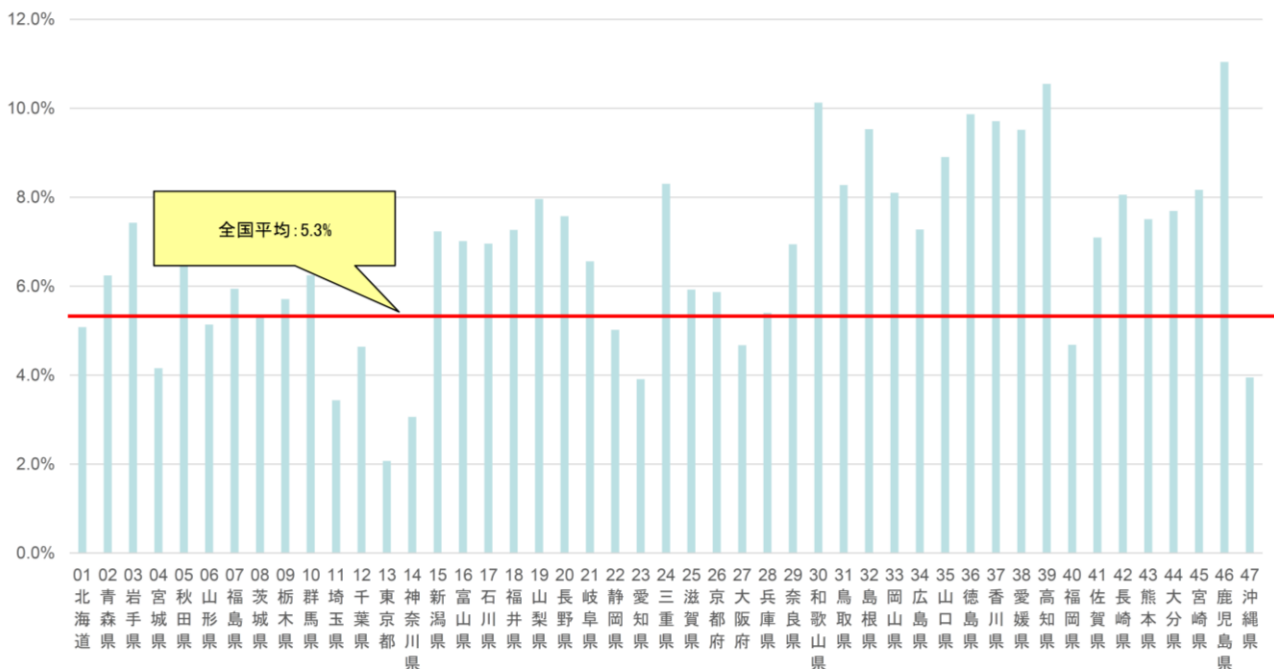
※「空き家対策等に係る中間とりまとめ(提言)」(平成29年6月。社会資本整備審議会産業分科会不動産部会)より



[空き家の種類]

- ・ 二次的住宅: 別荘及びその他(たまに寝泊まりする人がいる住宅)
- ・ 賃貸用又は売却用の住宅: 新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅
- ・ その他の住宅: 上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

【全住宅ストックに占める「その他空き家」の割合】

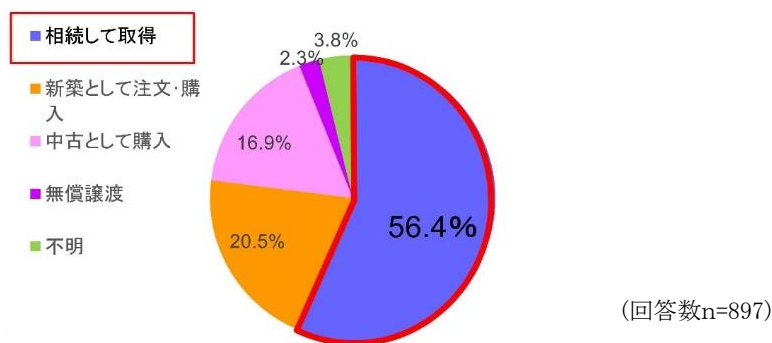


(出典) 平成25年住宅・土地統計調査(総務省)

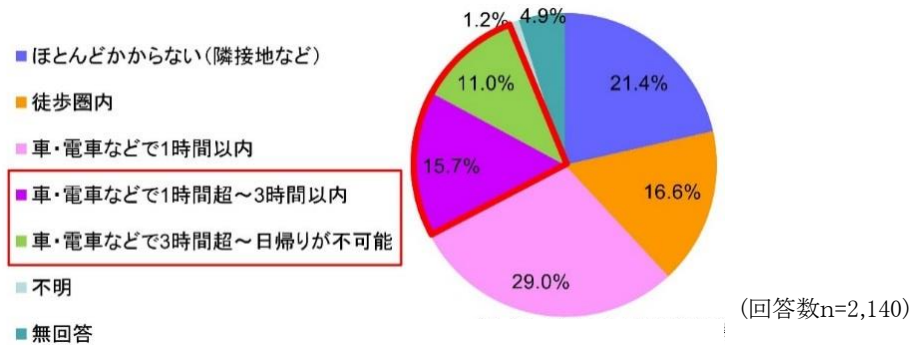
「その他空き家」の取得原因の過半は相続、所有者の4分の1は遠隔地居住

- 戸建て住宅のいわゆる「その他空き家」の取得原因は、**相続が半数以上**を占めています。空き家の**所有者の約4分の1が遠隔地**（車・電車などで1時間超）に居住していることから、所有者が日常的に空き家の適正な管理が行うことが難しい面もあります。他方、資産として有効活用できる空き家についても、空き家に関する情報提供媒体や流通・活用に係るノウハウの不足等による需給のミスマッチが生じている等の課題があります。
- しかし、そもそも**住宅は国民の貴重な資産たる不動産ストック**であり、流通等を通じてその有効活用を図ることは、所有者にとって資産活用になるばかりか、我が国の社会経済にとっては豊かさの向上につながるものです。

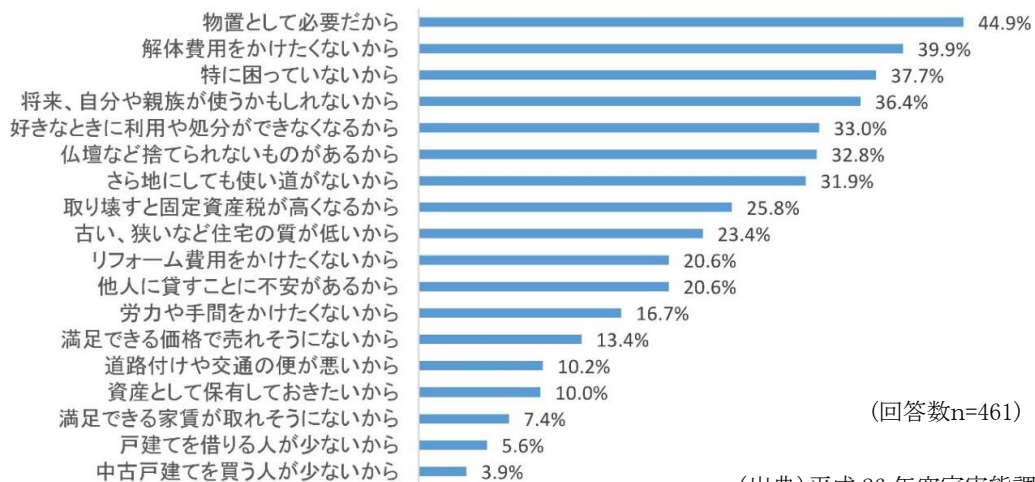
【「その他空き家」となった住宅を取得した経緯】



【空き家の所有者の居住地からの距離】



【空き家にしておく理由(複数回答)】



(出典)平成26年空家実態調査

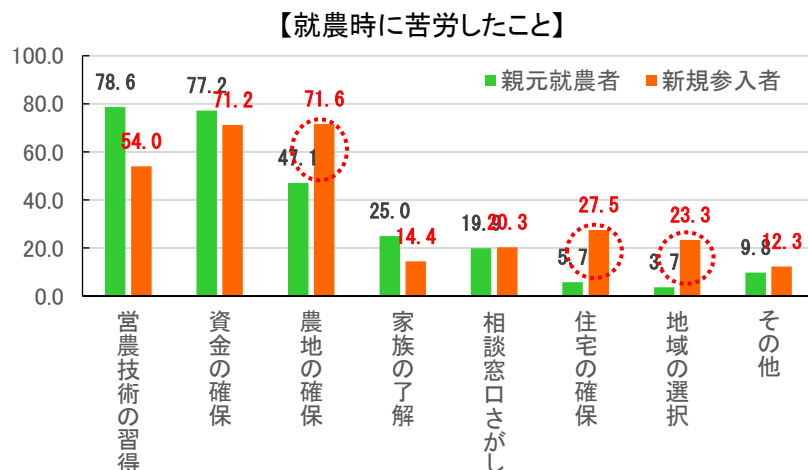
4. 新規就農者をめぐる動向

- 全国農業会議所が行った新規就農者に対するアンケート調査^{※1}によれば、「就農時に苦労したこと」について新規参入者^{※2}と親元就農者^{※3}を比較すると、「資金の確保」は共通して回答の割合が高くなっていますが、**新規参入者**に関しては「**農地の確保**」「**住宅の確保**」「**地域の選択**」の3項目で親元就農者に比べて回答した割合が高くなっています。
- このことから、新規参入者に対して地域選択のための情報提供等の支援を行うことに加えて、農地の確保と住宅の確保について支援を行うことが有効と考えられます。この点、**農地付き空き家の取組**は、その**2つの課題を一度に解決する手立て**となりうることから、地域で新規就農する移住者を呼び込む上で効果の高い方策と考えられます。

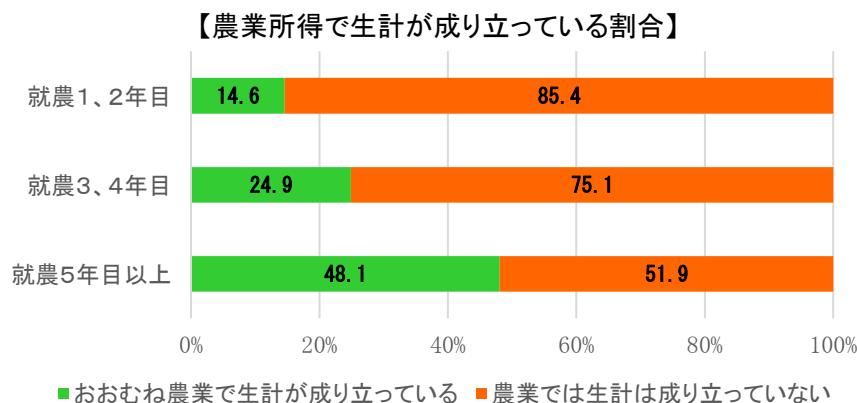
※1 全国農業会議所「新規就農者の就農実態に関する調査」(平成29年3月公表、就農後おおむね10年以内の新規就農者を対象にしたアンケート調査(有効回答数1,440人))

※2 新規参入者: 非農家の出身者が農地の権利を取得する等して新たに農業経営を創設して就農した者(農家出身であっても実家の農業経営とは別に農地の権利を取得する等して農業経営を創設して就農した者を含む)。

※3 親元就農者: 実家の農業経営の全部若しくは一部を継承し又は新たな部門を開始し、経営上の責任をもって農業経営を開始した者(単に実家の自営農業に従事した者を除く。なお、配偶者の実家についても本人の実家と同様に扱う)。



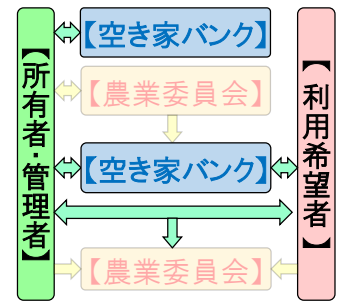
- また、**新規就農者の生計の状況**をみると、**就農1、2年目**の人では「**おおむね農業で生計が成り立っている**」と回答した割合は**14.6%**にとどまっています。就農5年目以上の場合、その割合は半分程度まで上昇することから、移住等により新規就農者を呼び込むためには、**移住者にこうした状況に対する心づもりを持ってもらう**よう情報提供を行うことが必要です。なお、行政等から必要に応じて支援を行う事業もあります。



■第2章 取組を進めるにあたっての手続きガイド

1. 「空き家（情報）バンク」制度の立ち上げ

- ・多くの自治体では、空き家の登録やバンクの情報利用希望者が行う手続き等を明確にするため、関連する制度要綱等を策定しています。
- ・要綱を作成するにあたっては、地域の状況等を踏まえて以下の事項等を検討します。
- ・空き家バンクを設けるにあたっては、必要に応じて外部機関と連携することも、効果的と考えられます。



◎ 空き家バンクに関する制度要綱等の検討と策定

(1) 趣旨等の記載内容

① 趣旨

- 要綱の趣旨としては、以下のような例があります。
 - ・「空き家を有効活用し、都市住民との交流及び定住促進による地域の活性化を図る」
 - ・「空き家の情報収集及び情報発信を行うことによりその有効活用を図り、定住促進による地域の活性化に資する」 など

② 定義

○例えば、次の事項について定義をおきます。

イ 空き家バンクの定義

- ・「空き家の売却又は賃貸等を希望する所有者等から申込みを受けた情報を、本市への定住等を目的として空き家の利用を希望する者に対し紹介する制度をいう」 など

ロ 対象とする空き家の定義

例えば以下のような点を考慮し、どのような範囲の建物までを「空き家」と定義して、空き家バンクの対象とするかを整理します。

- ▶ 制度の対象とする空き家を、個人所有のみとするか、法人も対象とするか。
- ▶ 建物は住宅に限るのか、それとも店舗、事務所や併用住宅を対象とするか。
- ▶ 住宅の場合、戸建て住宅のみを対象とするか、共同住宅も対象とするか。

ハ 所有者等の定義

- ・「空き家に係る所有権その他の権利により、当該空き家の売却若しくは賃貸等を行うことができる者をいう」 など

《宍粟市（兵庫県）の例》

「個人若しくは法人が建築又は取得し、現に使用していない（近日中に使用しなくなる予定のものを含む。）建物（住宅、店舗、事務所及び倉庫に限る。）及びその敷地で、市内に存するものをいう。ただし、賃貸や分譲等を目的とする建物（住宅、店舗、事務所及び倉庫に限る。）及び土地を除く。」

《佐用町（兵庫県）の例》

「市内に個人が居住を目的として建築し、現に居住していない（近日中に居住しなくなる予定のものを含む。）建物及び宅地をいう。ただし、賃貸又は分譲を目的とする建物及び土地を除く。」

③ 適用上の注意

- 必要に応じて、次のような内容を記述します。
 - ・「この要綱の規定は、空き家バンク以外による空き家の取引を妨げるものではない」など

(2) 空き家物件の登録に関連する事項の記載内容

- ・空き家の所有者等に、物件の情報登録をしてもらう際の手続き等について記述します。
- ・大きく分けて「登録申込み」「登録事項の変更」「登録の抹消」の3つが考えられます。

④ 空き家の登録申込み等

- まず、所有者等（情報登録希望者）からの申請に基づく場合について記載します。
 - ・空き家バンク登録申込書（様式第〇号）[申請者→自治体]
～所有者等（情報登録希望者）からの申請様式
 - ・空き家バンク登録カード（様式第〇号）[申請用→自治体]
～空き家の所在地、面積、築年、賃貸／売却の別、上下水道等の設備、間取り、位置図、付随する農地の有無などを記載する様式
 - ・空き家バンク登録台帳（空き家台帳）（様式第〇号）[自治体内部用]
～所有者等からの登録内容を、自治体で台帳化して管理するための様式
 - ・空き家バンク登録完了書（様式第〇号）[自治体→申請者]
～空き家バンクに物件登録をした旨の、自治体から申請者への通知様式
- 必要に応じて、自治体から所有者等へ空き家バンクへの登録を勧めることができる旨を記述します。
 - ・「市（町、村）長は、第〇項の規定による登録をしていない空き家で、空き家バンクに登録することが適当であると認めるものについて、当該所有者等に対して空き家バンクへの登録を勧めることができる」 など
- また、登録物件に付随する農地が含まれる場合には、必要に応じて、空き家バンクから農業委員会に情報提供を行う旨を記述します。

⑤ 空き家に係る登録事項の変更

- 空き家バンクへの物件登録者は、登録事項に変更があったときは、遅滞なく市（町、村）長に届け出なければならない旨を記述します。
 - ・空き家バンク登録変更届（様式第〇号）[申請者→自治体]
～変更箇所を記載した登録カードを添付すること等についても記述

⑥ 空き家バンクからの登録の抹消等

- 空き家バンク登録台帳からの登録情報の抹消（取消し）について記述します。
 - ・抹消（取消し）を行う場合として、物件登録者からの申請があった場合の他、登録から一定期間を経過した場合など所要の要件に該当した場合が考えられます。

《佐用町（兵庫県）の例》

- (1) 物件提供者から登録の取消しの申出があったとき。
- (2) 所有権その他の権利に移動したことが分かったとき。
- (3) 登録から2年が経過したとき。ただし、改めて登録申込みを行うことにより、再登録した場合は、この限りではない。
- (4) 申込み内容を偽って登録したことが判明したとき。
- (5) 前各号に掲げるもののほか町長が適当でないとき。

(3) 情報提供を受ける利用希望者に関連する事項の記載内容

- ・空き家バンクによる空き家情報の提供を受けようとする者（利用希望者）の登録をする際の手続き等について記述します。
- ・大きく分けて「利用者の要件」「利用登録（+利用希望者への情報提供）」「登録事項の変更」「登録の抹消」の4つが考えられます。

⑦ 利用者の要件

○必要に応じて、利用希望者の要件について記述します。

《佐用町（兵庫県）の例》

- (1) 空き家に定住し、又は定期的に滞在して、本町の自然環境、生活文化等に対する理解を深め、地域住民と協調して生活ができると認められる者
- (2) 空き家に定住し、又は定期的に滞在して、経済、教育、文化、芸術活動及び地域の行事・活動への積極的な参加等を行うことにより地域の活性化に寄与しようとする者
- (3) 空き農地を利用し、積極的に農業に従事し、地域の農業環境保全に寄与しようとする者
- (4) 前3号に掲げるもののほか町長が適当と認める者

⑧ 利用登録及び利用登録者への情報提供

○まず、利用希望者からの申請手続き等について記述します。

- ・空き家バンク利用登録申込書（様式第〇号）[申請者→自治体]
～利用希望者からの申請様式
- ・空き家利用者登録カード（様式第〇号）[申請者→自治体]
～希望する物件の内容や登録希望の動機、賃貸／売却の別などを記載する様式
- ・空き家バンク利用者登録台帳（利用者台帳）（様式第〇号）[自治体内部用]
～利用希望者からの登録内容を、自治体で台帳化して管理するための様式
- ・空き家バンク利用登録完了書（様式第〇号）[自治体→申請者]
～空き家バンクに利用者登録をした旨の、自治体から申請者への通知様式

○必要に応じ、自治体から登録された利用希望者に物件の情報を提供する旨を記述します。

⑨ 利用登録に係る登録事項の変更

○登録された利用希望者は、登録事項に変更があったときは、遅滞なく市（町、村）長に届け出なければならない旨を記述します。

- ・空き家バンク利用登録変更届（様式第〇号）[申請者→自治体]
～変更箇所を記載した利用者登録カードを添付すること等についても記述

⑩ 利用登録者の登録の抹消等

○空き家バンク利用者登録台帳からの登録情報の抹消（取消し）について記述します。

- ・抹消（取消し）を行う場合として、利用登録者からの申請があった場合の他、登録から一定期間を経過した場合など所要の要件に該当した場合が考えられます。

《佐用町（兵庫県）の例》

- (1) 第7条第2項各号（※利用登録者の要件）のいずれにも該当しないこととなったとき。
- (2) 空き家を利用することにより、公の秩序を乱し、又は善良な風俗を害するおそれがあると認められたとき。
- (3) 申込み内容に偽って登録したことが判明したとき。
- (4) 利用登録者から空き家バンク利用登録取消し申出書の届出があったとき。
- (5) 利用登録から2年を経過したとき。ただし、改めて登録申込みを行うことにより登録した場合は、この限りではない。
- (6) 前各号に掲げるもののほか、町長が適当でないとして認められたとき。

(4) その他関連事項の記載内容

⑪ 情報の提供

○必要に応じて、空き家バンクに登録された空き家情報を、インターネットや広報誌等を通じて情報提供する旨を記述します。

- ・「必要に応じて空き家バンク登録台帳へ登録された情報（提供希望者の個人情報を除く空き家情報に限る。）をインターネットや広報紙等を通じて広く提供するものとする」 など

⑫ 交渉の申込み等

○空き家の利用（売買、賃貸等）について、第三者（地元の宅建協会、宅建事業者等）による交渉を希望する場合の手続き等について記述します。

- ・空き家バンク交渉申込書（様式第〇号）[申請者→自治体]
～利用希望者からの申請様式
- ・成約報告書（様式第〇号）[申請者→自治体]
～必要に応じて、当該契約の契約書の写しを添付することも記述

⑬ 定住アドバイザーの設置等

○利用登録者への定住支援として、既にその地域に移住した者等をアドバイザーとして設置し、生活情報、地域の習慣等の情報の提供、助言等を行うことを記述している自治体もあります。

《宍粟市（兵庫県）の例》

（定住アドバイザーの設置等）

第12条 市長は、利用登録者の本市への定住を支援するため、市内の生活情報、習慣その他の利用登録者が必要とする情報を提供又は助言する定住アドバイザーを設置することができる。

2 定住アドバイザーは、既に市外から市内に転居している者又は物件のある地域に住んでいる者のうちから、市長が委嘱する。

3 定住アドバイザーは、利用登録者からの相談を受けたときは、自らの体験から得られた情報について、有利、不利に関わらず率直に伝え、不安や誤った認識の除去に努め、利用登録者の客観的に冷静な判断に資するとともに、定住後は、地域住民とともに定住の支援を行うものとする。

⑭ 物件登録者と利用登録者の交渉等

- ・物件登録者（空き家の所有者等）と利用登録者の間で行う売買や賃貸に、自治体は関与しないことを記述している例が多くあります。
- ・この場合、地元の宅建事業者の団体に媒介等の行為を依頼する旨を記述している例が多くあります。

《宍粟市（兵庫県）の例》

（物件登録者と利用登録者の交渉等）

第13条 市長は、物件登録者と利用登録者の間で行う、物件に関する売買又は賃貸の媒介をする行為には、関与しないものとする。

2 市長は、前項の媒介をする行為については、一般社団法人兵庫県宅地建物取引業協会に依頼するものとする。

⑮ その他

- ・「要綱に定めるもののほか必要な事項は、別途定める」旨など、必要な事項を記述します。

■（参考）空き家バンク制度要綱等の例

※宍粟市の実施要綱を参考に加筆したものです。

〇〇市（町、村）空き家バンク実施要綱

（趣旨）

第1条 この要綱は、市（町、村）内の空き家を有効活用し、都市住民との交流及び定住促進による地域の活性化を図るために実施する空き家情報登録制度に関し、必要な事項を定めるものとする。

（定義）

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- （1） 空き家 個人若しくは法人が建築又は取得し、現に使用していない（近日中に使用しなくなる予定のものを含む。）建物（住宅、店舗、事務所及び倉庫に限る。）及びその敷地で、市（町、村）内に存するものをいう。ただし、賃貸や分譲等を目的とする建物（住宅、店舗、事務所及び倉庫に限る。）及び土地を除く。
- （2） 所有者等 空き家に係る所有権その他の権利により、当該空き家の売却若しくは賃貸等を行うことができる者をいう。
- （3） 空き家バンク 空き家の売却又は賃貸等を希望する所有者等から申込みを受けた情報を、本市（町、村）への定住等を目的として空き家の利用を希望する者に対し紹介する制度をいう。

（適用上の注意）

第3条 この要綱の規定は、空き家バンク以外の空き家の取引を妨げるものではない。

（空き家の登録申込み等）

第4条 空き家バンクへ空き家の登録をしようとする所有者等は、空き家バンク登録申込書（様式第〇号）及び空き家バンク登録カード（様式第〇号。以下「登録カード」という。）を市（町、村）長に提出しなければならない。

- 2 市（町、村）長は、前項の規定による登録の申込みがあったときは、その内容等を確認の上、適当であると認めるときは空き家バンク登録台帳に登録するものとする。
- 3 市（町、村）長は、前項の規定による登録をしたときは、空き家バンク登録完了書（様式第〇号）を当該申込者に通知するものとする。
- 4 市（町、村）長は、第2項の規定による登録をしていない空き家で、空き家バンクに登録することが適当であると認めるものについて、当該所有者等に対して空き家バンクへの登録を勧めることができる。

（空き家に係る登録事項の変更）

第5条 前条第3項の規定による通知を受けた者（以下「物件登録者」という。）は、当該登録事項に変更があったときは、空き家バンク登録変更届（様式第〇号）に変更箇所を記載した登録カードを添えて、遅滞なく市（町、村）長に届け出なければならない。

（空き家バンクからの登録の抹消等）

第6条 物件登録者は、当該登録を抹消しようとするときは、空き家バンク抹消願（様式第〇号）を市（町、村）長に提出しなければならない。

- 2 市（町、村）長は、前項に規定するもののほか、空き家の所有者等に異動があったとき又は登録から2年を経過したときは、当該空き家の登録を抹消するものとする。
- 3 市（町、村）長は、前2項の規定により空き家の登録を抹消したときは、空き家バンク抹消通知書（様式第〇号）を当該物件登録者に通知するものとする。
- 4 登録から2年を経過したことにより登録を抹消された空き家については、改めて登録の申込みを行うことにより、再登録をすることができる。

（利用者の要件）

第7条 空き家バンクを利用し、空き家の紹介を受けることができる者は、次の各号のいずれかに該当する者とする。

- （1） 空き家に居住し、又は定期的に滞在して、本市（町、村）の自然環境、生活文化等に対する理解を深め、地域の行事、活動への積極的な参加等を行うことにより、地域住民と協調して生活できると認められる者
- （2） 空き家を利活用して、経済、教育、文化、芸術活動等を行うことにより、地域の活性化に寄与できると認められる者
- （3） 空き農地を利用し、積極的に農業に従事し、地域の農業環境保全に寄与しようとする者
- （4） その他市（町、村）長が適当であると認める者

（利用登録及び利用登録者への情報提供）

第8条 空き家バンクを利用しようとする者は、空き家バンク利用登録申込書（様式第〇号）、空き家利用者登録カード（様式第〇号。以下「利用者登録カード」という。）及び誓約書（様式第〇号）を市（町、村）長に提出しなければならない。

- 2 市（町、村）は、前項の規定による利用登録の申込みがあったときは、その内容等を確認の上、当該申込者が前条の要件を満たす者であると認めるときは、空き家バンク利用者台帳に登録し、空き家バンク利用登録完了書（様式第〇号）により当該申込者に通知するものとする。
- 3 市（町、村）長は、必要に応じ、前項の規定により通知を受けた者（以下「利用登録者」という。）に物件の情報を提供するものとする。

（利用登録に係る登録事項の変更）

第9条 利用登録者は、当該登録事項に変更があったときは、空き家バンク利用登録変更届（様式第〇号）に変更箇所を記載した利用者登録カードを添えて、遅滞なく市（町、村）長に届け出なければならない。

（利用登録者の登録の抹消等）

第10条 利用登録者は、当該登録を抹消しようとするときは、空き家バンク利用登録抹消願（様式第〇号）を市（町、村）長に提出しなければならない。

- 2 市（町、村）長は、前項に規定するもののほか、利用登録者が次の各号のいずれかに該当するときは、空き家バンク利用台帳から登録を抹消するとともに、空き家バンク利用登録抹消通知書（様式第〇号）を当該利用登録者に通知するものとする。
 - （1） 第7条各号に規定するいずれの要件も欠くと認められたとき。
 - （2） 物件を利用することにより、公の秩序を乱し、又は善良な風俗を害する恐れがあると認められたとき。
 - （3） 空き家バンク利用登録申込書の内容に虚偽があったとき。
 - （4） 利用登録から2年を経過したとき。
 - （5） 前各号に掲げるもののほか、市（町、村）長が適当でないと認めたとき。
- 3 前項第4号の規定により抹消された利用登録者は、改めて登録の申込みを行うことにより、再登録をすることができる。

（情報の提供）

第11条 市（町、村）長は、必要に応じて空き家バンク登録台帳へ登録された情報（提供希望者の個人情報を除く空き家情報に限る。）をインターネットや広報紙等を通じて広く提供するものとする。

（交渉の申込み等）

第12条 空き家バンクの情報提供に基づき、空き家の利用に係る交渉を希望する利用登録者は、空き家バンク交渉申込書（様式第〇号）に必要事項を記入し、市（町、村）長に提出しなければならない。

- 2 市（町、村）長は、前項の規定により申込みがあった場合において、希望する空き家の物件登録者又は必要に応じ当該交渉の媒介を行う者へもその旨を通知するものとする。
- 3 前項の通知を受けた物件登録者及び交渉の媒介を行う者（以下「物件登録者等」という。）は、交渉の可否について、遅滞なく当該利用登録者へ回答するとともに、市（町、村）長にも当該回答内容を報告しなければならない。
- 4 前項において、交渉すると回答した物件登録者等は、当該利用登録者と交渉を行った結果を、遅滞なく市（町、村）長に報告しなければならない。
- 5 前項において、物件に関する売買契約又は賃貸契約が成立した場合、利用登録者は、成約報告書（様式第15号）及び当該契約の契約書写しを速やかに市（町、村）長に提出しなければならない。

（定住アドバイザーの設置等）

第13条 市（町、村）長は、利用登録者の本市（町、村）への定住を支援するため、市（町、村）内の生活情報、習慣その他の利用登録者が必要とする情報を提供又は助言する定住アドバイザーを設置することができる。

- 2 定住アドバイザーは、既に市（町、村）外から市（町、村）内に転居している者又は物件のある地域に住んでいる者のうちから、市（町、村）長が委嘱する。
- 3 定住アドバイザーは、利用登録者からの相談を受けたときは、自らの体験から得られた情報について、有利、不利に関わらず率直に伝え、不安や誤った認識の除去に努め、利用登録者の客観的かつ冷静な判断に資するとともに、定住後は、地域住民とともに定住の支援を行うものとする。

（物件登録者と利用登録者の交渉等）

第14条 市（町、村）長は、物件登録者と利用登録者の間で行う、物件に関する売買又は賃貸の媒介をする行為には、関与しないものとする。

- 2 市（町、村）長は、前項の媒介をする行為については、一般社団法人〇〇県宅地建物取引業協会に依頼するものとする。

（その他）

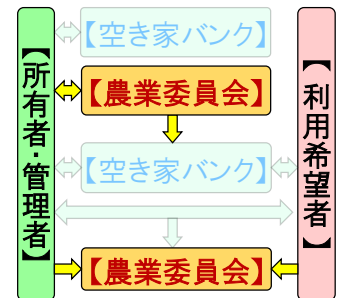
第15条 この要綱に定めるもののほか必要な事項は、市（町、村）長が別に定める。

附 則

この告示は、公布の日から施行する。

2. 空き家に付随した農地の別段の面積の設定

- ・空き家バンクの取組を通じて「農地付き空き家」の提供を行い、移住希望者を呼び込んでいる自治体が増えています。
- ・農地の権利取得には農業委員会の許可が必要ですが、そういった自治体では、許可要件のうち下限面積要件について、新規就農を促進する観点から、空き家に付随する農地に「別段の面積」を設定する取組が行われています。
- ・以下、別段の面積の設定について具体的な手続きを説明します。



◎ 農地の権利取得における下限面積の考え方

(1) 農地の権利を取得する場合の要件

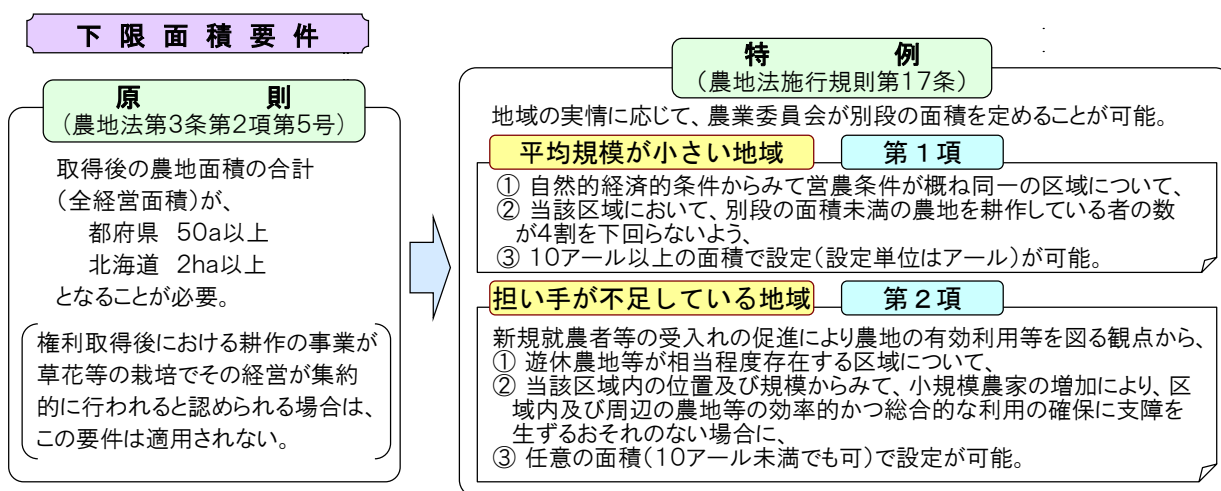
- ・耕作目的で農地を売買又は貸借する場合には、農業委員会の許可を受ける必要があり、農業委員会は、農地の譲受人が以下の要件をすべて満たした場合に限り許可を行います（農地法第3条）。
 - ① 農地のすべてを効率的に利用すること
 - ② 必要な農作業に常時従事すること
 - ③ 一定の面積を経営すること
 - ④ 周辺の農地利用に支障がないこと
- ・このうち③の要件の「一定の面積」については、都府県は原則 50 a（北海道は 2 ha）以上とされていますが、地域の実情に応じて一定の区域について、農業委員会の判断でこれよりも小さい面積を「別段の面積」として設定することが可能となっています。
- ・空き家に付随する農地は小面積であり、この農地だけ取得する場合には、下限面積を満たせないこととなることから、当該農地について別段の面積を設定している例があります。

(2) 別段の面積の基準（農地法施行規則第17条）

- ・別段の面積の設定については、農地法施行規則第17条に下記の基準が定められています。
 - ① 第1項において、自然的経済的条件からみて営農条件がおおむね同一と認められる地域を設定区域として、アール(a、100 m²)を単位として 10 a 以上の面積で、かつ、設定しようとする面積未満の農地を耕作する者の数がその区域の耕作者総数の 40% を下らないように別段の面積を定めること（例えば、20 a 未満の農地を耕作する者が全体の耕作者の 4 割以上いる区域では、20 a 以上の面積を別段の面積として設定可能）。
 - ② 第2項において、次の要件のいずれにも該当する場合には、第1項の規定にかかわらず、設定区域とその周辺の地域における農地の保有や利用の現況と将来の見通し等からみて、「新規就農を促進するために適当と認められる面積」を別段の面積とすることができること

- ▶ 設定区域内に現に耕作の目的に供されておらず、かつ、引き続き耕作の目的に供されないと見込まれる農地やその他適正な利用を図る必要がある農地が相当程度存在すること
 - ▶ 設定区域の位置と規模からみて、50 a（北海道では2 ha）未満の農地を耕作する者の数が増加することにより、設定区域とその周辺の地域の農地の農業上の効率的かつ総合的な利用の確保に支障を生ずるおそれがないこと
- ・この第2項の規定により、別段の面積を設定する場合は、**10 a 未満の数値で設定することが可能**であり、実際に空き家バンクに登録された空き家に付随する農地について、別段の面積を1 a としている例もあります。
- ・農業委員会で審議して別段の面積を設定し、これを公示したときは、その面積が下限面積となります。

【農地の権利取得における下限面積要件】



参考

住宅(空き家)の敷地に付随する土地について、作物の栽培が行われている土地がごく小面積であり、住宅(空き家)の敷地から独立して取引の対象となり得ると認められないものについては、農地法第2条第1項の「農地」には該当しません(平成16年3月18日付農林水産省経営局長通知)。したがって、このような土地について、住宅の敷地と一体のものとして売買等を行う場合には、農業委員会の許可を受ける必要がないので、別段の面積を設定する必要はありません。

当該土地が農地に該当するかは、農業委員会において土地の位置など住宅の敷地との関係等から判断します。

住宅の敷地に付随する土地において花きや野菜等の作物の栽培が行われている場合の農地法の適用について(平成16年3月18日付農林水産省経営局長通知)

花きや野菜等の作物の栽培が行われている土地がごく小面積であり、かつ、当該部分の位置など住宅の敷地との関係等から見て住宅の敷地から独立して取引の対象となり得ると認められない場合には、当該部分が現に耕作されていても農地法第2条第1項の「農地」には該当しない。

したがって、このような利用が行われている土地について、住宅の敷地と一体のものとして売買等を行う場合には、農地法に規定する農地の権利移動の許可を受ける必要はない。

◎ 農地所有者等からの別段の面積の設定の申請と農業委員会による設定

地方への移住希望者等に対して、空き家バンクの取組を通じて「農地付き空き家」の提供を既に行っている自治体では、農地法施行規則第17条第2項の規定により、空き家に付随する農地について、10a未満の別段面積（例えば1a）を設定する取組が行われています。

以下、既に取り組を行っている自治体の例を参考に、その具体的な流れを紹介します。

(1) 農地の所有者等からの申請

- ・農地法施行規則第17条第2項の規定により空き家に付随する農地について別段の面積を設定する場合、農業委員会独自の取組みとして、**空き家バンクへ空き家情報の登録を行うと同時に、農地所有者等から別段の面積に係る農地指定の申請を受け付ける例**があります（付随する農地について1筆毎に地番申請している例もあります）。
- ・この場合、農地所有者等からの申請については、申請者が必要な手続きや用意すべき書類等について、分かりやすく解説するとともに、申請様式や記入例等をHPに掲載している例も見られます。

(2) 農業委員会による別段の面積の設定と公示

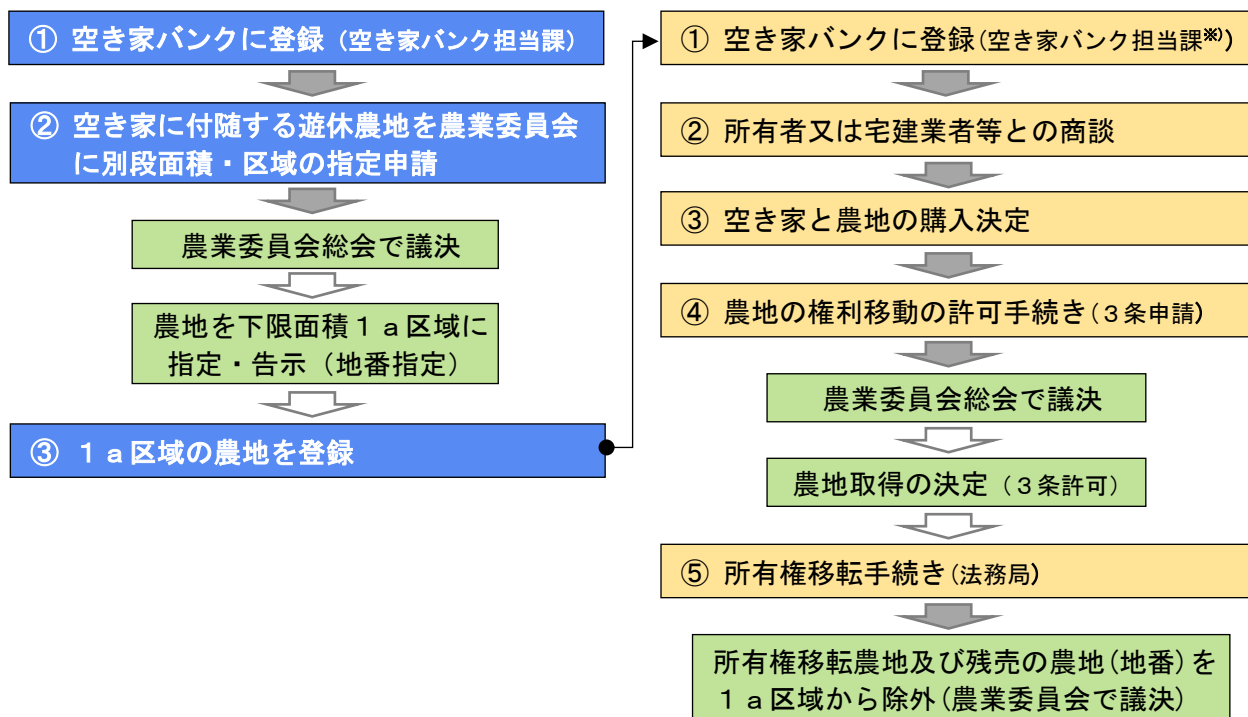
- ・農地所有者等からの申請等を受けた**農業委員会**は、現地確認等を行った上で、総会で周辺地域の農地利用に支障がないか等、**農地法施行規則第17条の基準を満たすか**審議し、別段の面積を設定する区域を定め、**公示**します。あわせて、農地所有者等に対して、公示内容を通知します。

《農地付き空き家の手続きの流れ》（宍粟市（兵庫県）の例をもとに加筆）

[空き家及び農地の所有者の登録等の手続き]

[農地付き空き家の購入等希望者の手続き]

※相談対応・現地案内・宅建協会に紹介



《別段の面積の指定申請書の例》 (宍粟市(兵庫県)の例)

平成 年 月 日

別段面積及び区域の指定申請書

宍粟市農業委員会
会長 ○○ ○○ 様

住所 _____
氏名 _____ (印)

空き家バンク登録物件に附帯した下記の農地について、農地法第3条第2項第5号に規定する別段の面積(1a)の指定を受けたいので申請します。

空き家の所在地 _____
空き家の所有者 _____

農地の所在				面積 (㎡)	農地の所有者	売買等の条件をご記入ください
町名	大字	字	地番			

【連絡・照会先】

住所 _____
氏名 _____
電話番号 _____

※ 下記の欄は、農業委員会が聞き取りにより記入します。

- | | | |
|-----------------------|--------------------|-----------|
| ① 登録した農地は売買に限る | ② 登録した農地は賃貸に限る | ③ どちらでも良い |
| ① 登録した農地全筆を一括した売買等に限る | ② 登録した農地の一部売買等でも良い | |

(3) 「別段の面積」の公示方法(農地法施行規則第18条)

- 別段の面積の公示方法については、農地法施行規則第18条に定められており、「公示は、市町村の条例の公布と同一の方法によりする」こととされています。

《「別段の面積」の公示の例》 (宍粟市(兵庫県)の例)

宍粟市農業委員会告示第○号

農地法(昭和27年法律第229号)第3条第2項第5号に規定する別段の面積(下限面積)について、次のとおり定めたので告示する。

平成○○年○月○○日

宍粟市農業委員会会長 ○ ○ ○ ○

別段の面積	適用する区域
1アール	○○町○○字○○△△番、同字○○△△番、□□町□□字□□△△番、同△△番
10アール	1アールの区域を除く下記の区域 ○○町 ○○、○○、○○、○○○、○○ □□町 □□、□□、□□□□ △△町 △△△、△△△、△△
30アール	1アール区域並びに10アール区域を除く区域

附 則

(施行期日)

- この告示は、平成○○年○月○日から施行する。

(告示の廃止)

- 平成○○年宍粟市農業委員会告示第○号は、この告示の施行の日をもって廃止する。

3. 「農地付き空き家」の空き家バンクでの情報提供

◎ ホームページ等で分かりやすく情報提供

- ・農地の別段面積の公示の後、空き家バンクのホームページ等への農地付き空き家の掲載や、空き家バンク利用登録者への情報提供を行います。
- ・農地付き空き家を空き家バンクのホームページ等で公開する際には、「農地付き」であることを表記することで、新規就農を目的とする移住者等における検索の利便性、マッチングの可能性が高まります（トップページに近いところで表記する方が効果的）。
- ・その際、空き家の写真に加えて、農地の写真も掲載することにより、利用希望者の関心が高まるものと考えられます。

《空き家バンクでの農地付き空き家の紹介例》（宍粟市（兵庫県）の例）

[宍粟市空き家バンク HPから抜粋]

[各物件の紹介ページから抜粋]

C-3



クリック



構造：**木造瓦葺2階建て**

売却又は賃貸：**売却**

希望売買価格：**300万円**

希望賃貸価格：**-**

取扱業者：**なし**

詳細は次のリンクをクリック

[空き家情報【C-3】](#)

空き家情報【C-3】

空き家番号：**C-3**

用途：**住宅**

校区：**千種小学校区**

空き家となった時期：**平成17年**

売却又は賃貸：**売却**

構造：**木造瓦葺2階建て**

部屋情報：**1階和室6部屋、台所、風呂、トイレ
2階和室3部屋**

付属物：**駐車場、田**

状態：**多少補修必要**

希望売買価格：**300万円**

希望賃貸価格：**-**

取扱業者：**なし**

備考：**-**

農地

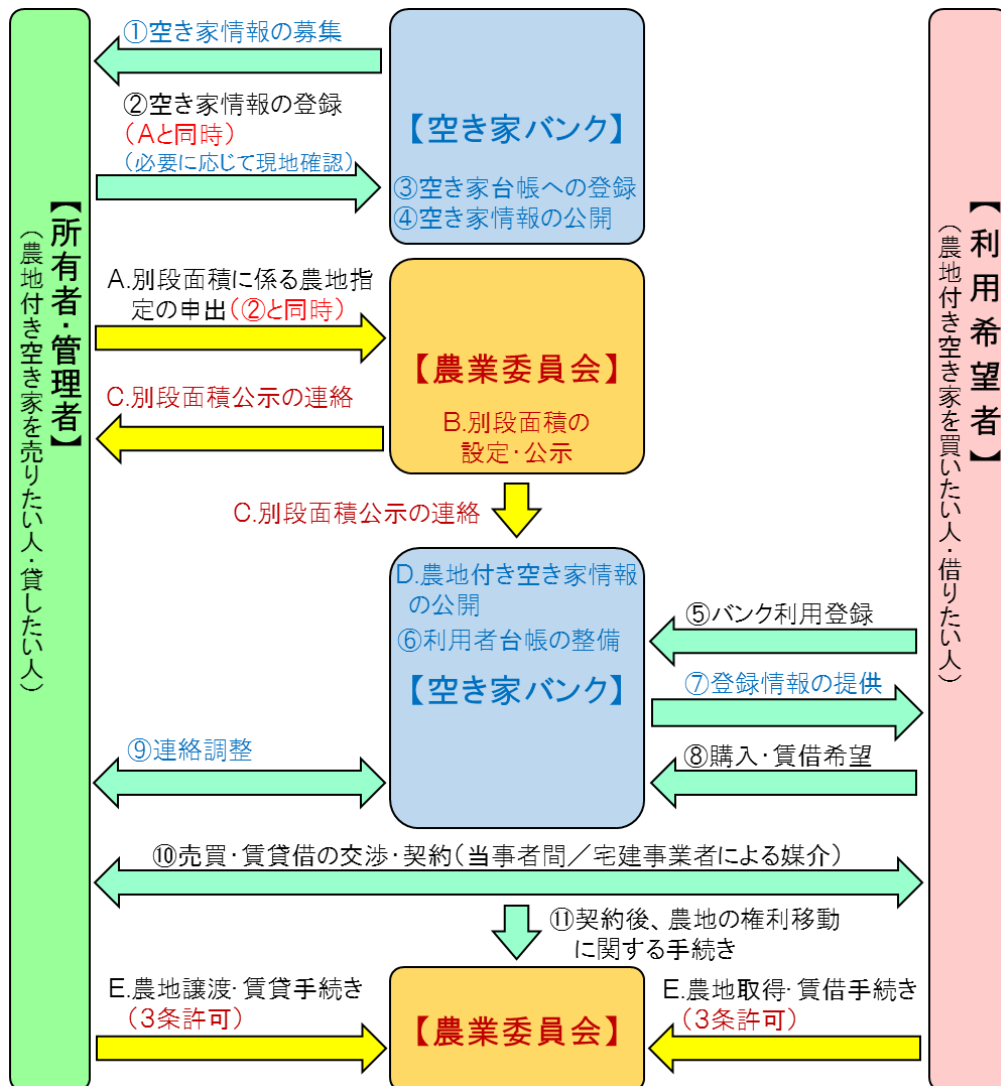


注) 本事例は平成29年12月時点のもの

4. 「農地付き空き家」提供の流れ

- 大きく、①空き家バンクの立ち上げ〔市町村長部局等〕と、②空き家に付随した農地の別段面積の設定〔農業委員会〕に関する流れがあります。
- スキームの大まかなイメージは、以下のとおりです。

- ・ 空き家バンクの立ち上げ（自治体）、空き家情報の募集（空き家バンク）
- ・ 空き家情報の登録、別段面積に係る農地指定の申出（空き家・農地所有者）
- ・ 別段面積の設定・公示（農業委員会）
- ・ 農地付き空き家情報の公開（空き家バンク）
- ・ バンク利用登録（空き家・農地の購入又は賃借希望者）
- ・ 購入又は賃借希望者への空き家・農地登録情報の提供（空き家バンク）
- ・ 売買又は賃貸借の交渉・契約（宅建事業者等）
- ・ 農地譲渡・取得、賃貸借手続き（農地所有者、購入者・賃借人）



○ このほか、移住者等を地域に呼び込むうえで、移住定住アドバイザーの設置やお試し居住、生活体験プログラムの提供、あるいは就農支援、農業体験プログラムの提供に関する施策と連携することも、効果的と考えられます。

〔移住・定住アドバイザー〕

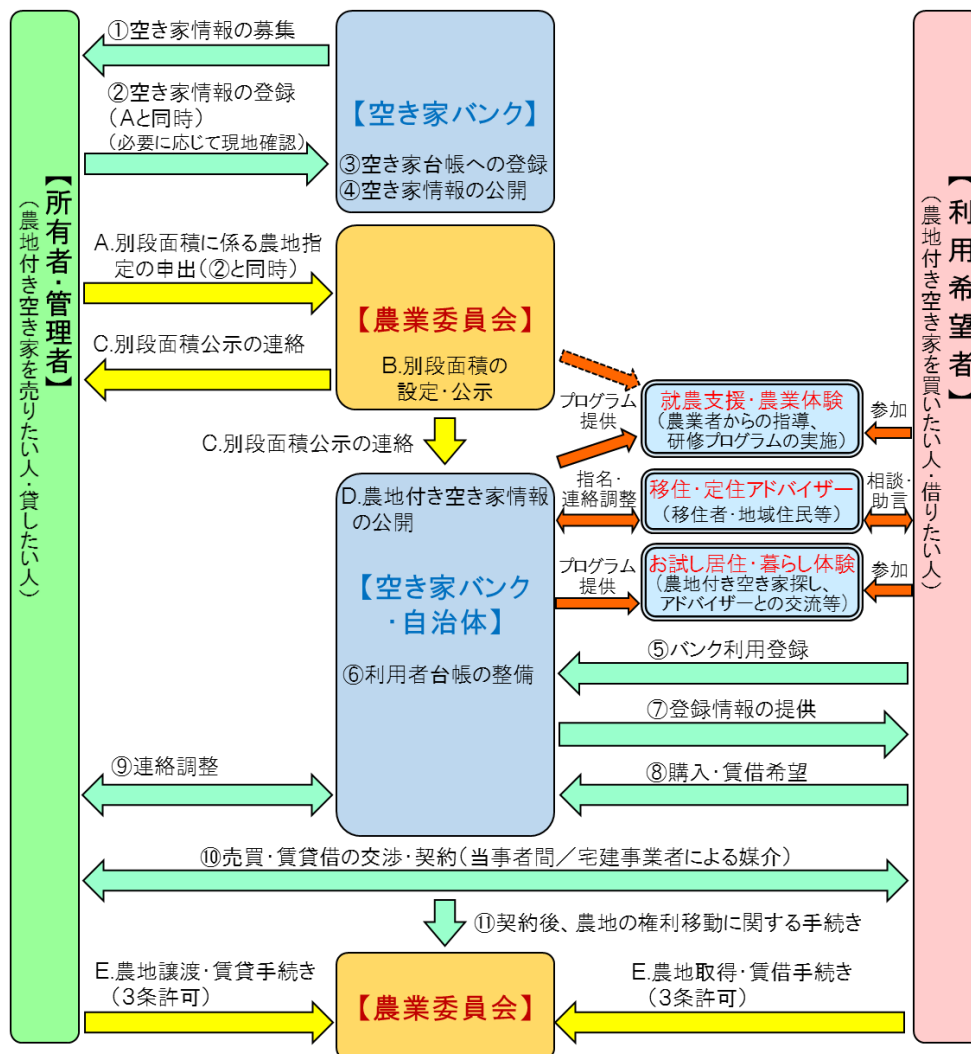
- ・既にその地域に移住した方等にアドバイザーを依頼し、生活情報や地域の習慣等の情報提供、助言等を行ってもらう。

〔お試し居住・生活体験〕

- ・田舎暮らしを考えている方に実際の宿泊を通じて、地域の気候風土や交通手段、商業、医療・福祉、教育施設や空き家・賃貸物件等について見学・体験をしてもらう。

〔就農支援・農業体験〕

- ・就農するための基礎的な栽培技術や経営能力養成のための研修や、季節に応じた旬の野菜づくりや果樹栽培のための基礎的な技術の習得支援等。



※ 《市街化調整区域における農家住宅の取扱い》

市街化調整区域においては、「農業を営む者の居住の用に供する建築物」(農家住宅)は、都市計画法第 29 条及び第 43 条の許可を要しないこととされています。(農家住宅を農家住宅以外として使用する場合や他人に貸す場合には、同法第 43 条の許可が必要となることがあるので、ご留意下さい。)

5. 「農地付き空き家」の取組を進める際のポイント

ポイント1

提供可能な空き家や農地の情報集約、必要に応じた「見える化」

- 空き家や付随する農地の情報登録をホームページや市(町、村)報で広く呼びかける。
- 所有者からの申請に加えて、必要に応じて市(町、村)から所有者に直接登録を声かけ。
- 集めた情報をデータベース化(台帳化)して、行政内部や必要な関係者と情報共有する。
- 公開可能な情報を分かりやすく(見やすく)表示して、空き家バンクのホームページ等で登録情報を広く提供する。

ポイント2

売りたい(貸したい)人と買いたい(借りたい)人のニーズへの配慮

- 空き家情報の利用者登録を、空き家バンクのホームページ等で広く呼びかける。
- 空き家バンクに情報掲載する際には、農地付き空き家であることを分かりやすく表示。
- 具体的な購入(賃貸)希望のある人に対して、物件情報をきめ細やかに個別に提供する。
- 購入(賃貸)希望の問合せには、単に物件情報を提供するだけでなく、現地確認の際の付き添いを行い、生活利便施設の情報等もワンストップで提供・相談できるよう体制整備。

ポイント3

農地付き空き家を買う人(借りる人)へのきめ細やかな情報提供(権利移動の手続き等の支援、円滑化)

- 農地付き空き家の購入(賃貸)希望者は行政の手続き等に不慣れな場合が多いので、希望者がよく分からないことに対しては、きめ細やかにアドバイスする。
- 申請書類等は、できるだけ記入例を示してホームページに一括して掲載する。
- 農地法第3条の許可要件は下限面積以外にもあるので、申請を初めて行う利用希望者が戸惑わないよう、一般例の情報を提供するなどして心理的不安を払拭。
- お試し居住の滞在期間中に必要な手続きが進められるよう配慮する方法もある。

ポイント4

移り住む人への地域でのフォロー(コミュニティへの溶け込み、就農・営農等の支援)

- 移住先を決定するに当たっては、地域への愛着や相談できる人間関係の構築が鍵となる。
- 移住してから「こうではなかった」とならないよう、希望者の疑問等には丁寧に対応。
- 水利組合への参加や負担金等の地域での決まり事の情報、予めきちんと情報提供。
- 草刈りや祭り等の地域の共同行事についても、地域と連携して年間スケジュールや役割分担等を情報提供。

- まずは**市民等に広く制度を知ってもらえるよう**広報への定期的な掲載や住民集会等での周知を検討。
- 空き家の情報提供：空家対策特別措置法の規定による**空家データベース化**の情報活用も検討。
→データベース化された**空き家の所有者**に対して、行政から**空き家バンク登録の呼びかけ**等を実施
- 農地の情報提供：**農地台帳の閲覧**や「**全国農地ナビ**」のリンクをホームページに行うことも検討
→空き家に付随する農地以外に農地の取得等を検討する希望者に対して情報把握を支援
- データベース化（台帳化）する際に、どの情報を**一般公開**とし、その他は**内部共有**とするか検討。
→空き家情報の登録時に、利用希望者に対しどの範囲の情報を自治体から提供可能か所有者に確認
- 空き家バンクへの情報掲載にあたっては、過去からの通し番号で登録情報を提供するように検討。
→成約物件の物件ナンバーを提供情報に残しておくことで、先輩取得者の数を希望者が把握可能
- 全国版空き家・空き地バンク**を活用して農地付き空き家の情報提供を全国的に行うことも検討。

- バンクの利用希望者に登録してもらう際には、できるだけ**簡潔な様式**とすることを検討。
→様式に記入する箇所は出来るだけ少なく簡潔にしつつ、購入希望か賃貸希望かは明確に確認
- 空き家バンクの現状からみると、**農地付きであるか否か**の情報が分かりにくい場合も多い。
→空き家に関する提供情報において、農地付き空き家のものをマーキングする等の工夫をして提供
- 空き家バンクへの掲載情報は鮮度が重要なので**逐次更新**できるような構成とし、更新体制等を検討
→あまり凝ったものにせず、職員の手作りでもよいので**更新作業等が容易な環境**にしておくことが大切
- 具体的な意向のある希望者に情報提供する際には、類似物件も用意して柔軟に対応できるように検討。
→相対で情報提供・相談対応する際には、細かなやりとりをする中で意向が変化する場合もある
- 購入等の希望者が現地確認に訪れる際には、様々な必要な情報を提供できるように体制を検討。
→ワンストップでの情報提供のために、日頃から部局間で最新の情報を共有、対応マニュアル等も整備

- 不慣れな購入（賃貸）希望者の悩み、疑問等に対してかゆいところに手が届く**アドバイス方法**を検討。
→希望者が悩んだり疑問に思うところは**同じような場合が多い**ので、**解説チラシ**を作成する等して支援
- 記入例だけでなく、記入方法等が不明な場合の**問い合わせ先**も分かりやすく掲載することを検討。
→普段複数の書類を見ている行政関係者には分かる場合でも、不慣れな希望者には分からない場合も
- 月単位で**お試し居住する場合**には、その期間を有効利用して**手続きの準備**ができるよう支援を検討。
→週や日単位の滞在期間の場合も、必要な書類の準備、手続き期間等をアドバイスして円滑な申請を支援

- お試し居住**による暮らし体験や**就農体験**等のプログラムを、関係部署等と一緒に検討。
→これらのプログラムによって地域への関心・理解を深めてもらうことは効果的。先輩移住者や地域の人からの情報提供を行うことで、移住してからの**人間関係構築**のきっかけとなる
- せっかく移住してもらっても、その地域に住み続ける「**定住**」につながらなければ**努力の成果は半減**。
→文化や風習、生活環境は地域によって違うことを改めて理解した上で、移住者の立場で相談対応
- 多くの人にとって農業に関わる経験は少ないので、**耕作等を行って行く上で必要な提供情報**を整理。
→**水をどのように利用できるか**は耕作等を行って行く上で重要な情報であり、農地付き空き家取得者に対しては予め説明等を行ってしっかりと理解を得てもらうことが必要。**負担金**についても同様
- 移住者が地域で住み続けた後も、地域の一員として活躍できるように**多面的なフォロー**について検討。
→**自治会**をはじめとする地域組織が連携して、**地域行事一覧等**を作成・配布することも一つの方法

6. 市町村、農業委員会、宅建事業者、NPO等の役割と連携

- ・関係主体がそれぞれの役割を相互に理解し、プレーヤーとなることで、それぞれの地域の農地付き空き家の取組が、移住者（購入等希望者）にとって受け入れやすく、心をとらえることのできるものになると考えられます。

市町村

情報集約と情報発信のキーマン

- ・できるだけ多くの物件登録を得るには、市町村が行政として持つ様々な情報の活用と広報力による住民理解の醸成によって、物件情報の集約を行うことが重要となります。
- ・また移住者（購入等希望者）にとっては、いわば地域の「顔」となるものであり、その信頼感を活かして地域のイメージと物件の魅力を的確に情報発信することが大切です。
- ・窓口担当者は可能な限りワンストップで移住を検討している方の対応にあたる体制とすることで、新しい居住地に対する安心感、円滑な移住に向けた大きなサポートにつながります。

関係主体の施策実施、役割等の総合調整役

- ・まずは、空き家バンク担当部局と農業委員会担当部局との連携体制をしっかりと構築することが、農地付き空き家の取組を行う上での土台づくりとなります。
- ・加えて、移住施策担当部局や就農支援担当部局との連携施策の立案や、宅建事業者やNPO等の地域の関係団体等との連絡調整のハブ機能として、総合調整を行うことが重要です。

農業委員会

新規就農促進の観点からの舵取り、相談役

- ・農地付き空き家の取組を行う上で重要な、別段面積の設定に関する方針決めや農業委員会の開催等のスケジュール調整等を行う大きな役割を担っています。
- ・市町村の空き家バンク担当部局や新規就農担当部局の調整役となるだけでなく、移住者（購入等希望者）が行う許可申請等においてもアドバイス役として相談機能を発揮することが期待されます。

宅建事業者

物件引き合い時や購入（賃貸）決定時の専門的なマッチング役

- ・物件購入等決定時の契約手続き等において、市町村からの協力依頼、購入等希望者からの依頼等にもとづき契約締結等の媒介手続きを円滑に行う、専門家としてのマッチング役です。
- ・日頃から市町村担当部局等との情報共有等を行って行うことで、地場の様々な情報を持った、移住者（購入等希望者）に寄り添うことができる地域の「顔」の役割も期待されます。

NPO等の地域の関係団体等

移住者受け入れ体制充実の鍵となる連携役

- ・市町村職員がワンストップ相談窓口体制の中で、移住者（購入等希望者）に対して様々なアドバイス、寄り添い等の受け入れ支援を行う場合もあると考えられますが、そうした受け入れ支援等を行うNPO等の地域の関係団体等（自治会等を含む）がある場合には、行政とそれらの団体が役割を分担し、協力して行うことが効果的だと考えられます。
- ・移住先を決定する際の決め手となる要素として、「相談できる人と知り合うことができた」という声も聞こえることから、移住者（購入希望者）の悩みごと、困りごとに気軽に相談できる受け入れ窓口が地域の関係団体の連携役となって、その機能を発揮することが期待されます。

移住者の定住、農業技術習得等の指南役

- ・移住者（購入等希望者）がその地域に馴染んで定住していくうえで、先輩移住者や地域の方の声を**実体験**にもとづいて直接聞くことは、移住者（購入等希望者）にとって非常に心強いものになると考えられます。市町村によっては、そうした人たちを「**定住サポーター**」や「**定住支援員**」として任命、委嘱等する制度を設けている事例があります。こうした定住のための指南役を置くことは、農地付き空き家の取組が定住施策に寄与する上で重要であると考えられます。
- ・また、**農作物**は地域の地形や気候等によって適するものと適さないものがあったり、地域でブランド作物の栽培等を行っている場合には移住者（購入等希望者）がその担い手の一人となることも期待されることから、**先輩農業者**や**地域の熟練農業者**から種まき、水やり等の地域に適した栽培方法等を指南してもらえる場を、市町村や地域の関係団体で用意することは、農地付き空き家の取組をより効果のあるものにしてくれると考えられます。こうした広い意味での**就農支援策**を関係団体の役割分担と連携によって構築していくことが期待されます。

空き家バンクに係る市町村と宅建事業者団体との協定

- ・空き家バンクを設けている市町村では、宅建事業者による地元の団体と包括的な協定を締結して、空き家等の所有者と購入等希望者との間の権利移動等の手続きに係る媒介業務等について支援を行っている例があります。
- ・この包括的な協定においては、市町村と団体がそれぞれ以下のような役割分担のもと、空き家の活用促進を図ることが定められている例が多く見られます。

市町村の役割

- ・市町村内の空き家について、空き家バンクへの登録を促進すること。
- ・空き家の所有者の承諾が得られる物件について、情報サイトへの掲載、定住相談窓口等を通じ、情報発信に努めること。
- ・空き家の利用希望者から具体的な利用申込みがあった場合、団体に対し空き家の媒介に係る協力を依頼すること。

団体の役割

- ・市町村から空き家の媒介に係る協力の依頼があった場合、空き家の媒介を行うものとする。

- ・その他、空き家の媒介の報酬について、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第46条第1項の規定により定められた報酬の額以内の額とすること、個人情報保護・守秘義務について定められる場合があります。

（参考）「宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買等に関して受けることができる報酬の額」の改正について

報酬告示の改正内容

- 【概要】** 低廉な空き家等（物件価格が400万円以下の宅地建物）であって、通常より現地調査費用等を要するものについては、現行の報酬額の上限に加えて、当該費用等を考慮した額の報酬を売主から受領できるようにする（ただし、18万円を上限とする）。
- H29.12.8 改正告示公布
H30.1.1 改正告示施行

改正前の報酬額の上限の算定方法

売主から薄黄色で塗りつぶした部分まで受領可能とするよう改正。

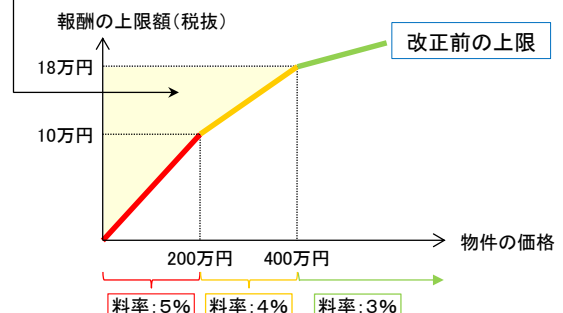
売買又は交換の媒介・代理の依頼者の一方から受けることのできる報酬額は、売買の代金又は交換に係る宅地又は建物の価額に応じて、以下の割合を乗じて得た金額を合計した金額以内

物件価格に応じて以下の割合を乗じる

200万円以下	5.4%
200万円超～400万円以下	4.32%
400万円超	3.24%

※成約時に売主又は買主から成功報酬として受領（代理の場合は2倍）

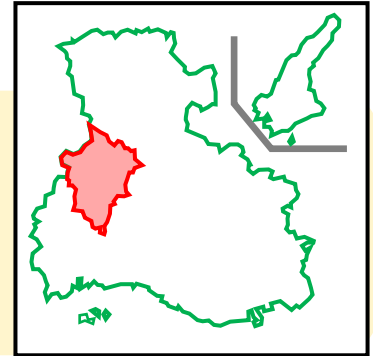
法制定当初（昭和27年）に都道府県ごとに定めていた報酬の額を参考に、昭和45年に上記の旨を定めた告示を制定



■第3章 取組事例

- ・ここでは各地で行われている事例について、参考となる取組内容やこれまでの実績等を紹介します。

1. 宍粟市（兵庫県）



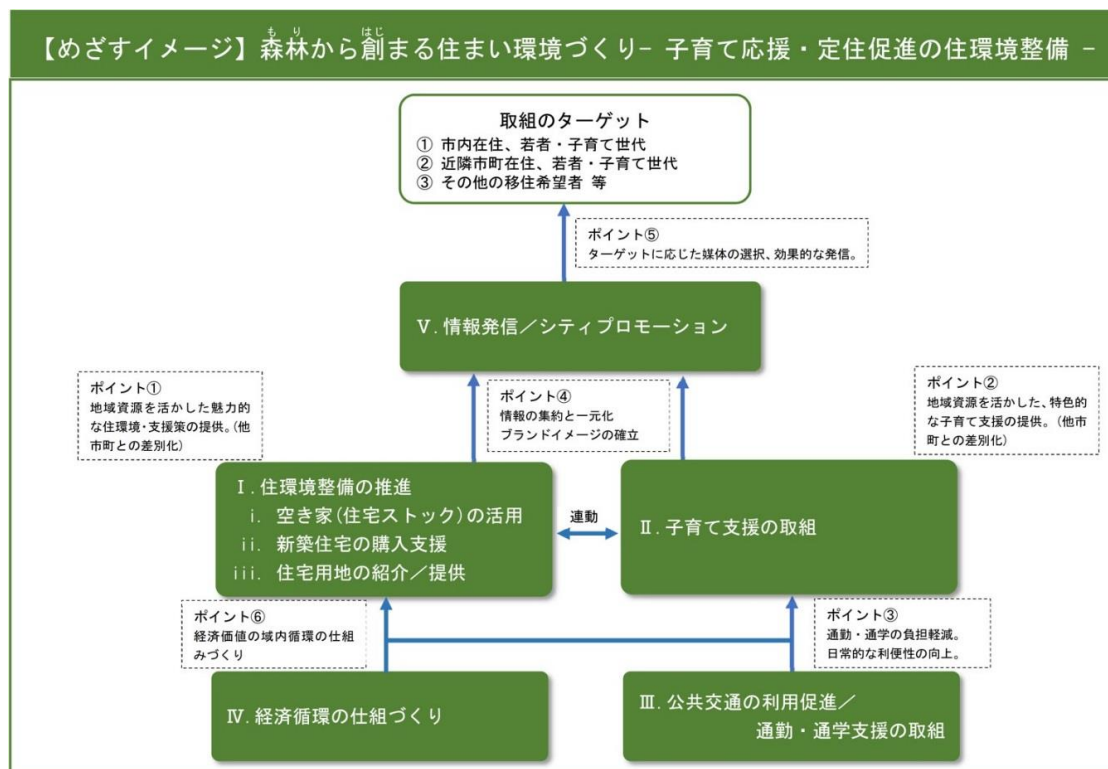
- 農地付き空き家の取組は、移住希望者からの「移住をきっかけに農業をしたい」という声をきっかけに開始。
- 市内全域で空き家調査を実施し、調査結果に基づき、空き家所有者に空き家バンクへの登録を促すなど、物件情報の収集に努力。

■ 移住施策と市の状況について

- 平成 17 年 4 月に 4 町が合併して誕生した宍粟市。平成 17 年度の合併当初時約 45,000 人いた人口が平成 28 年度末時点で約 39,000 人と 11 年間で約 6,000 人(13%)の人口が減少しています。
- こうしたなか課題を乗り越えていくために、市では「森林から創まる地域創生」をテーマに平成 28 年 11 月に①環境づくり ②生業づくり③生活圏の拠点づくりの 3

つのアクションプランを策定しています。

- アクションプランのうち、特に環境づくりについては、人口流出の抑制に向けた緊急かつ重点的な取組として、地域の“強み”を活かして、就労の場の不足や通勤・通学の不便などの“弱み”をカバーしうる、魅力ある住環境・子育て環境の整備を促進することにより、直接的に若者・子育て世代の定住化と移住促進を図ることを謳っています。



■ 空き家バンクについて

- 宍粟市では、平成 22 年 3 月に「空き家バンク実施要綱」を定め、空き家バンクの取組を開始しました。バンクへの空き家登録件数は、制度を開始した直後の平成 22 年度は 10 件を超えましたが、その後の新規登録件数は毎年数件程度で登録が伸び悩んでいました。
- 空き家の新規登録件数が伸びたのは、平成 26 年度からです。市では前年の平成 25 年度に市内全域で空き家の全戸調査を実施しており（この時点で市内に約 1,200 件の空き家があることを把握）、この調査結果をもとに、空き家所有者に対して空き家バンクへの登録案内を送付したことから、バンクへの空き家新規登録件数は一気に 27 件まで増加しました。市では、その後も、固定資産税の納税通知書の封筒に空き家バンクに関する広告を掲載するとともに、市の広報誌への記事掲載等を通じて空き家バンクの取組の周知に努めており、平成 27 年度と 28 年度はいずれも 40 件近くの空き家の新規登録がなされています。
- 所有者への空き家バンク登録の呼びかけは、市の広報誌での案内や固定資産税納税通知書の封筒への広告掲載に加えて、各地域に配置している定住協力員からの空き家情報収集とそれに基づき空き家所有者

への登録案内の送付も行っています。また、空き家をバンクに登録する際には、市の職員が現地確認を行い、間取り図の作成や広報用写真の撮影をあわせて行っています。空き家バンクのホームページの作成及び情報の更新は、市の担当者が行っています。物件情報の更新は、空き家の登録がある度に随時行っており、概ね週に 1 回程度の更新が行われているとのこと。物件をホームページに掲載する際に工夫している点としては、登録物件を一覧で確認しやすくするよう一列に 3 物件表示するとともに、個別物件の写真については、特に水回りを中心とした内観や外観を確認できるよう、こうした写真を複数掲載するようにしています。

【空き家バンク物件登録集計表】(H29.8.31 時点)

物件登録件数(年度別)				
年 度	H26	H27	H28	H29
年度当初登録件数	8	24	32	44
新規登録件数	27	37	39	20
成 約 数	7	22	21	12
抹 消 数	4	7	6	3
年度末登録件数	24	32	44	49(4)

※空き家バンク登録物件は、登録日の翌年度末で抹消。継続には再登録が必要。

※()内は、農地付き空き家の件数(内数)

【納税通知書の封筒裏面(空き家バンクへ登録のお知らせ)～宍粟市】

納税で「住みよい宍粟」のまちづくりに力を合わせましょう。
市民のみなさまに納めていただく市税は、福祉、教育、公共施設の整備、安全・安心のまちづくり施策などに使われています。住みよいまちづくりのために納期内に納めましょう。

市税・国保税の納付には、便利な口座振替をご利用ください

口座振替にしてくださいと、納期日に指定口座から自動的に税金が引き落とされます。引落し方法は、手続きしていただく際に「全期前納」か「期別」のいずれかを選択いただけます。(軽自動車税のみ年 1 回の引落しとします。)

【口座振替ができる税目】
市県民税(普通徴収)
軽自動車税
固定資産税
国民健康保険税(普通徴収)

【手続きに必要なもの】
通帳・届出印
【手続き窓口】
金融機関窓口 ※印鑑の照合があります

【取扱金融機関】
西兵庫信用金庫
三井住友銀行
みなと銀行(兵庫県内)
淡路信用組合
兵庫西農楽協同組合
ハリマ農楽協同組合
ゆうちょ銀行及び郵便局

簡単! 便利!
ペイジー口座振替受付サービス
(キャッシュカードによる手続き)
市役所等の窓口で印鑑不要で簡単に口座振替の手続きができます。ぜひご利用ください。
【手続きに必要なもの】
キャッシュカード
本人確認書類
【手続き窓口】
税務課
各市民局まちづくり推進課
※JA 兵庫西・JA ハリマの口座は取扱できません。左記の方法をお願いします。

税務課 電話：0790-63-3124

空き家バンクをご存知ですか? **市民協働課** 電話：0790-63-3123

宍粟市では、市内の空き家物件を全国のみなさまに紹介し、空き家活用をお手伝いしています。空き家バンクに興味のある方、または空き家についてのご相談は市民協働課へお問合せください。

- 一方、空き家バンクの情報を利用する方の登録件数も、平成 26 年度以降大幅に伸びています。これは、空き家バンク登録物件数の増加の影響及び移住定住相談会での継続的な PR が効果を上げたものと考えられます。
- こうした空き家の登録件数及び空き家バンクの利用登録者の増加にともない、成約件数（売買及び賃貸の合計）も平成 26 年度以降、大幅に増加しています。特に平成 27 年度以降は毎年 20 件以上の成約があり（平成 29 年度は 8 月末時点で 12 件）、登録された空き家のかなりの割合が成約に結びついています。
- 空き家バンクを利用して空き家を探している人の約 3 割が市内の方ということで、地域住民の空き家利活用に対する意識も高まってきている状況であります。また、農地付き空き家については、空き家周辺の荒廃が抑制され、住みよい住環境の維持につながるとの声があり、地域住民からは歓迎されています。
- 空き家バンクの利用登録は、市の要綱で 2 年間（更新可能）としていますが、これは、空き家バンクの利用登録者は複数の市町村の空き家バンクに同時に登録していることが多く、登録はしているもののあまり動きがない利用者もいることから、登録期限を 2 年とし、2 年ごとに更新の意思確認を行うためとのことです。

【空き家バンク利用登録集計表】(H29.8.31 時点)

利用登録者数(年度別)				
年 度	H26	H27	H28	H29
年度当初登録件数	12	58	89	140
新規登録件数	60	89	94	49
成 約 数	7	22	21	12
抹 消 数	7	36	22	4
年度末登録件数	58	89	140	173

※空き家バンク利用登録は、登録日の翌年度末で抹消。継続には再登録が必要。

■ 農地付き空き家の取組について

- 農地付き空き家の取組は、平成 28 年から行っており、これまで 8 件の成約があります（平成 29 年 8 月末時点）。購入者の代表者の年齢はいずれも 40 歳代以上で、単身世帯が 4 世帯、家族世帯が 4 世帯となっています。購入前の居住地では、市内が 1 世帯、市内を除く県内が 3 世帯、近畿地方の府県からが 4 世帯となっています。
- 市では、農地付き空き家を、空き家バンクにより空き家の利活用を推進する中での 1 つのツールとして位置づけています。移住希望者から「移住をきっかけに農業をしたい」という声を聞いたことが取組の始まりで、こうした移住希望者のニーズと不在地主の増加により遊休農地が増加していることへの対策として、市と農業委員会で検討し、実施した取組です。

【空き家バンクの流れ～宍粟市】



- 宍粟市では、農地法第 3 条第 2 項第 5 号に規定する別段の面積は、基本的に 10 a の区域と 30 a の区域に設定していますが、空き家バンクに登録された空き家に付随する農地については、地番毎に別段面積を 1 a 区域に設定しています。なお、別段面

積1 a 区域を適用するのは、移住定住者に対する場合であり、市内外の者を問わず、購入する空き家に住所を置き、日常の社会生活の拠点が住所地であることを要件としています。下限面積以外の要件については、農地法第3条に基づく申請書等によって判断することとしており、農地付き空き家の場合は規模が小さいことから、通常は購入者の面接等は行っていないとのことです。

- これまでに農地付き空き家を取得した世帯が取得した農地面積は、最小が2 a、最大が18 aで、自家消費用の野菜などの栽培をしている方が大半です。

■ 移住者へのサポートについて

- 市では、平成28年から各地域より推薦された方を「定住協力員」として委嘱し、市内15地域に配置し、移住者の相談役としてサポートできる態勢を整えています。
- 移住希望者への体験プログラムとしては、空き家を改修したお試し居住用住宅を移住希望者に一定期間貸し出して、市での暮らしを体験してもらう「お試し住宅事業」（3万円/月）のほかに、移住体験バスツアーを実施し、移住希望者に農業や先輩移住者との交流などの体験をしてもらっています。
- 移住に関する助成制度としては、住宅取得助成（森林の家づくり応援事業）、空き家改修費助成（空き家活用推進事業）、通勤・通学費助成等を設けています。また、就農支援として、40代までの方を対象とした新規就農者への助成制度（100万円を3年間助成）を設けています。

【宍粟市 森林の家づくり応援事業補助金】

■ 住宅取得支援

対象者: 転入または転居等し、条件を満たす住宅(中古住宅を含む)を取得しようとする40歳以下の人、または中学生以下の子どもを有する世帯

補助対象経費: 50㎡以上の住宅の取得に要する費用

補助率: 補助対象経費の実支出の1/10

転入者⇒上限50万円(中古住宅の場合25万円)

転居者⇒上限30万円(中古住宅の場合15万円)

■ 市内事業者の活用支援

対象者: 市内事業者の施工により市内に住宅を新築しようとする人

補助対象経費: 住宅の新築に要する費用

補助率: 補助対象経費の実支出の1/10

※上限50万円

■ 宍粟材の活用支援

対象者: 市内に住宅の木材使用量の50%以上に宍粟材を使用する住宅を新築しようとする人

補助率: 補助対象経費の実支出の1/10

※上限20万円

■ 空き家改修支援補助事業

対象者: 市内で空き家バンクに登録された空き家または宅地建物取引業者と媒介契約を締結した空き家の売買または賃貸する契約をし、居宅、店舗その他市長が認める目的のために空き家を改修する方

補助率・補助上限額:

空き家バンク登録物件の場合

⇒改修費用の3分の1以内(上限50万円)

その他の物件の場合

⇒改修費用の3分の1以内(上限25万円)

■ 空き家バンク登録支援補助事業

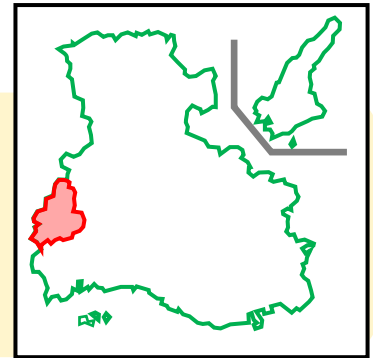
対象者: 空き家の所有者または管理者で、空き家バンクに空き家を登録しようとする人

補助対象経費: 空き家バンク登録のために必要な家財道具の除去に要する経費

補助上限額: 5万円

2. 佐用町（兵庫県）

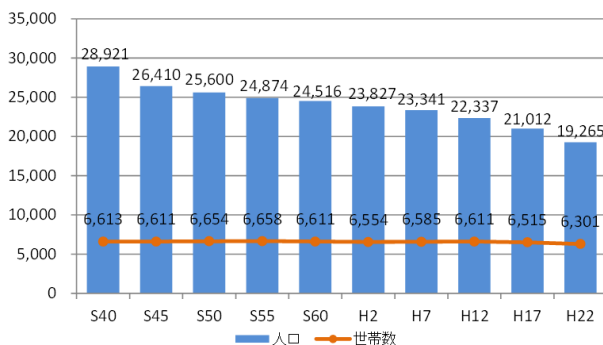
- 移住促進策の一環として農地付き空き家の取組を開始。
別段面積の設定に当たっては、町長自ら農業委員会への説明を行い、賛同を得て実施。
- 地域おこし協力隊を活用した「定住コーディネーター」を配置し、移住希望者からの相談や現地案内等に対応。



■ 移住施策と町の状況について

- 讃容の里（さよのさと）として『播磨国風土記』に記され、古くから歴史に名を残してきた地域であり、東西に出雲と大和を結ぶ出雲街道と、南北に吉備と因幡・但馬を結ぶ因幡街道が交差する交通の要衝として栄えてきた佐用町。しかしながら、人口は終戦後の昭和 32 年から一貫して減少し続けており、対策が急務となっています。
- 昭和 45（1970）年以降は微減傾向で推移し平成 7（1995）年までの 25 年間で約 3,000 人減少。その後、減少傾向が強まり、平成 22（2010）年までの 15 年間で約 4,000 人減少し 19,265 人になっています。

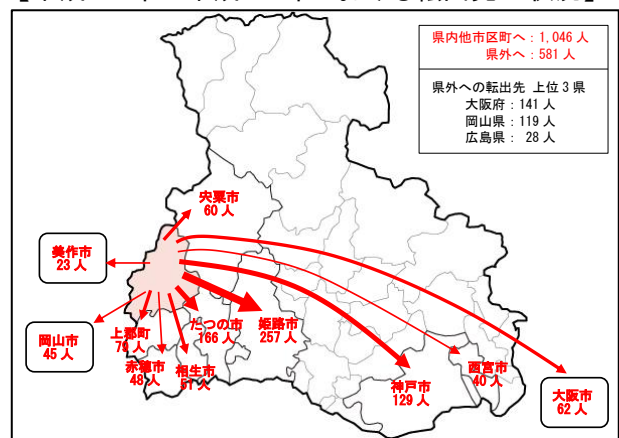
【佐用町の人口・世帯数の推移（S40～H22）】



- こうした課題を乗り越えていくために①人口が減っても豊かに暮らせるような仕組みを作っていく②急激な人口減少カーブを少しでもなだらかにしていく③バランスの取れた夢のある新しいチャレンジを基本方針とし、人口減少の課題解決に効果的な施策・事業に重点をおき、総合計画

と併せて取り組んでいくことにより、人口減少対策と町の創生に取り組んでいます。

【平成 17 年～平成 22 年における転出先の状況】



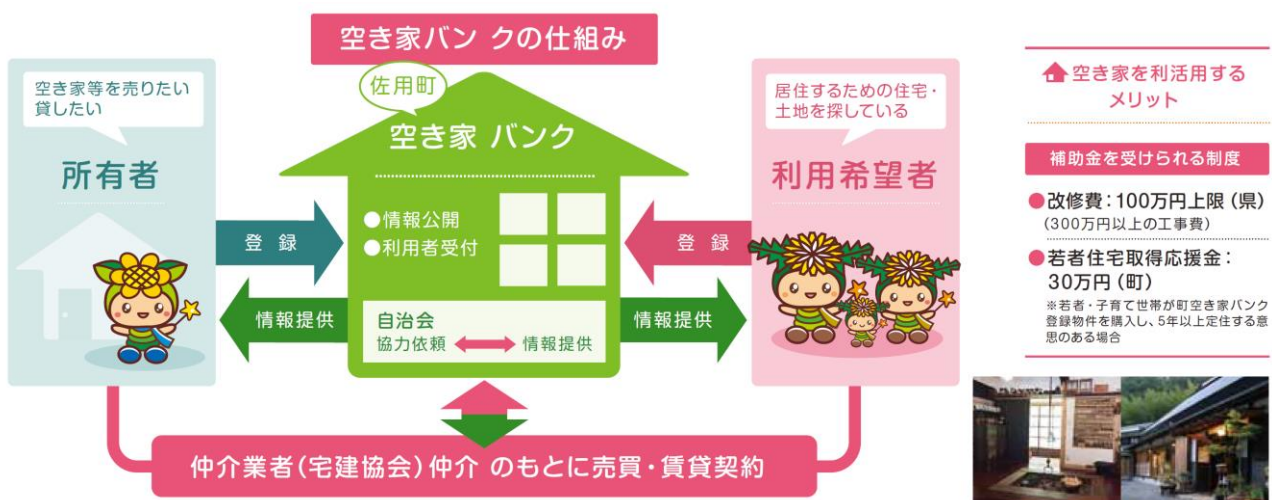
■ 空き家バンクについて

- 佐用町では、平成 18 年 10 月に空き家バンクを設置し、空き家の利活用の取組を開始しました。また、平成 28 年 6 月に地域の不動産事業者団体（（一社）兵庫県宅地建物取引業協会西播磨支部）と空き家の媒介等に関する協定を結んだことを契機として、「佐用町空き家バンク設置要綱」を制定しています。空き家バンクの最近の実績は、平成 26 年度が登録 27 件に対して成約 10 件、平成 27 年度が登録 9 件に対して成約 6 件、平成 28 年度が登録 22 件に対して成約 9 件、平成 29 年度が登録 39 件に対して成約 10 件・商談中 2 件（12 月末時点）となっています。
- 町では、平成 28 年度に、各自治会の協力を得て町内の空き家調査を行っています。131 の自治会がある中で 126 の自治会長か

ら報告があり、空き家数は737軒、うち活用可能な空き家は456軒(いずれも各自治会長の主観によるもの)でした。こうした状況を受け、町では平成29年4月の**固定資産税の納税通知書に空き家バンクに関する案内を同封したところ**、空き家登録への申し込みが多数ありました。中には、農地だけでなく山林も処分したいという声も多くあったとのことです。

- 所有者への空き家バンク登録の呼びかけは、町の広報や固定資産税の納税通知書での案内に加えて、町から自治会長会に依頼し、自治会長から報告を受けた空き家所有者への個別の案内も行っています。また、空き家をバンク登録する際には、所有者に来庁してもらい聞き取り調査を行うとともに、**町の職員が現地調査を行って登録可能な物件かどうかを判断**しています。その際、全ての申請物件について職員が法務局で登記簿の確認を行い、相続登記や地目変更が必要な場合は、それらの手続きが完了してからバンクへの登録を申請するよう所有者に依頼しています。また、空き家の現地確認にあたっては、外観調査に加えて、物件の傷み具合や上下水道、接道等の確認も行っています。

- 空き家バンクの情報を利用する方の登録件数は、平成29年度(12月末時点)で43人、うち13人が農地付き空き家を希望しているとのことです。こうした空き家バンク利用者への呼びかけは、空き家バンクのホームページでの案内に加えて、兵庫県西播磨県民局が管内の自治体に呼びかけて月1回程度行う移住相談会や、**商工会青年部(佐用鹿青年部)に委託している移住体験ツアー**でも参加者に案内を行っています。問合せが多いのは、**100~300万円くらいの比較的金額が安い物件**で、年配者については、**賃貸でしばらく住んでから購入を決めたい**という方が多いとのことです。
- 空き家バンクのホームページは業者に委託して作成しましたが、その後の情報の更新は担当者が行っており、現在は移住コーディネーターをしている地域おこし協力隊の方が更新作業を行っています(更新頻度は1か月に1回程度で、協定を結んでいる宅建協会への申請物件がある程度まとまった段階で行っており、各物件の媒介等の取扱い業者が決まり次第、ホームページでの公開を行っています)。



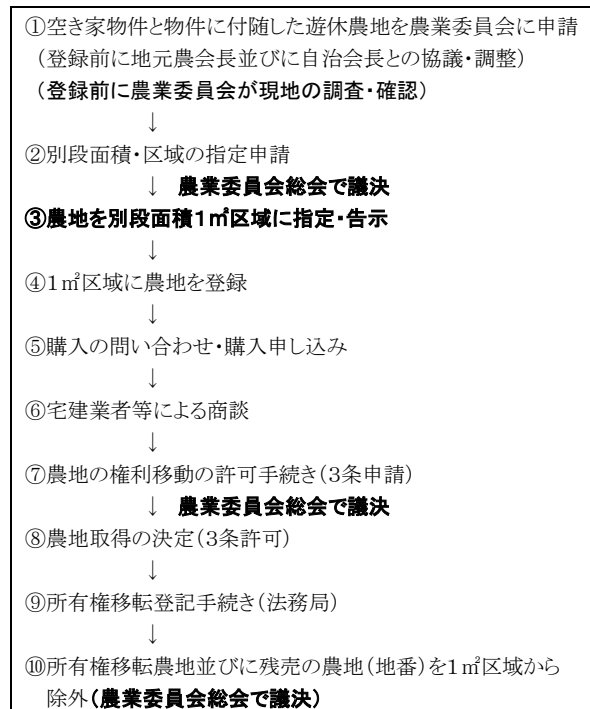
■ 農地付き空き家の取組について

- 農地付き空き家の取組は、平成 29 年 1 月から行っています。きっかけは、移住相談会等で移住希望者からの声を聞く中で生まれました。昨今のテレビ、雑誌等の影響もあり、スローライフを求める方の多くが家庭菜園をはじめとして農業への関心が高く、中には本格的に農業経営を目指したいという方もいたことから、町長から農業委員会会長あてに下限面積要件緩和の要望を提出し、従来から同様の意識を持っていた町長自らが農業委員会に出席して説明を行い、実現に至りました。
- このような経緯から、町では、空き家対策のために農地付き空き家の取組を始めたというよりも、町への移住促進を図るために空き家と農地をセットにする取組を始めたと考えています。このため、農地の下限面積を緩和するのは、購入した空き家に住民票を置き、日常生活の拠点として居住することを、農地の別段面積設定に関する規程において規定しています。
- 農地法第 3 条許可における、空き家に付随している農地の別段の面積は 1㎡にしていますが、これは小規模な農地においても、まず就農してもらい、後に規模拡大してもらうことを目的としています。また、設定は、所有者から空き家バンクへの登録申請時に農業委員会へ別段面積設定の指定申請を提出してもらい、農業委員会で現地確認の上、総会において決定し、**地番単位で告示**しています。その後、購入者が決定した段階で農地法第 3 条の許可申請書類を提出してもらい、現場の確認も含めて購入者に立会いをしてもらう際に面談を行って、今後の農業への取組等について確認を行っています。

別段の面積を設定した農地については、農業委員会総会で許可が出て売買が成立した段階で、町全体に適用している通常の別段の面積 30 a に設定を戻しています。

- これまでに **2 件の成約**があり、いずれも近畿地方の府県からの移住者になります。

【農地付き空き家の手続きの流れ】



【農地付き空き家パンフレット ～佐用町】

**バンク登録の空き家とセットで
1㎡以上の農地の売買が可能になりました**

佐用町では、平成29年1月から町の空き家バンクに登録の空き家とセットで農地を売買する場合で、一定の条件を満たす場合に限り、1㎡以上の農地を売買することができるようになりました。

佐用町に移住して家庭菜園などの農業を始めようとお考えのみなさん、また、町内の空き家とセットで農地を売買しようとお考えのみなさんは、ぜひご利用ください。

必要な手続き

農地 空き家 所有者	指定申請 ↓ 物件登録	農業委員会 ↓ 商工観光課	売買申請 ← 利用登録	農地 空き家 購入希望者
------------------	-------------------	---------------------	-------------------	--------------------

対象農地

空き家バンクに登録された空き家の所有者が所有する遊休農地で、以下の農地に該当しないこと。

- ①賃借権、地上権などが設定されている農地
- ②農地中間管理権が設定された農地
- ③利用権が設定された農地
- ④作業受委託契約が設定された農地
- ⑤多面的機能支払交付金事業や中山間地域直接支払交付金事業の対象となっている農地
- ⑥地域などが取り組む集団的営農活動に参加している農地

※事前に手続きが必要となりますので、検討をされる方はお早めにご下記までご連絡をお願いします。

＝農地に関するお問合せ＝
佐用町農業委員会（佐用町役場農林振興内）
TEL 0790-82-0667 FAX 0790-82-0017

＝空き家バンクに関するお問合せ＝
佐用町役場 商工観光課 定住対策室
TEL 0790-82-0670 FAX 0790-82-0492

■ 移住者へのサポートについて

- 町では、平成 28 年度から、定住、観光、農業、林業、広報の部門毎に 5 名の地域おこし協力隊を採用し、商工観光課の定住対策室には「定住コーディネーター」1 名と役場 OB 1 名を配し、移住希望者に対する相談や現地への案内等の対応を行っています。
- 移住希望者への体験プログラムとしては、商工会青年部（佐用鹿青年部）に委託して「滞在型体験事業：佐用にきて一な」を実施し、参加者の希望に応じて、畑の耕運、林業の見学、ジャム・そば打ち等加工品づくり、ホテル観賞ツアー、鹿ナイトツアー、紙すき体験、先輩移住者との交流、町内便利施設・観光地等見学、魚釣り等の体験ツアーを用意しています。
- また、佐用町では、それぞれの自治会に「自治会からのお知らせ事」をまとめたチラシを作成してもらい、それを移住者等に配布することで地域への理解を深めよう取り組んでいます（p41：ひな形、p42・43：具体例）。チラシの内容は自治会によって異なりますが、自治会費や集落会費、お寺や神社に関すること、集落の世帯の状況や定例の清掃作業、交通の便や買物・病医院、地域の気候や土質に適した作物、水利状況等の説明も書かれているものもあります。
- 移住に関する助成制度については、町独

自では設けていませんが、若者住宅新築応援金（50 万円）や若者住宅取得応援金（30 万円）、町内定住就職奨励金（5 万円）、定住促進住宅家賃減免等の支援制度を設けています。また、空き家の改修補助金については県の「空き家活用支援事業」を、就農に関しては県等の制度を紹介しています。

- 移住する際には地域における「決まり事」を理解し、地域住民と協働することが重要となります。そのため、佐用町では各地区における「決まり事」をとりまとめ、移住する方に理解を深めてもらうよう努めています。

【佐用町 定住支援制度】

■若者住宅新築応援金

本人又はその配偶者が申請時に40歳以下で町内に住宅を新築し、5年以上定住する意思のある方に50万円を支給

■若者住宅取得応援金

本人又はその配偶者が申請時に40歳以下で町空き家バンク登録物件を購入し、5年以上定住する意思のある方に30万円を支給

■町内定住就職奨励金

町内に住民票のある新規学卒者が事業所に就職した場合に5万円を支給

■定住促進住宅家賃減免

新婚・子育て世帯、単身勤労者への優遇措置として家賃を4年間減免

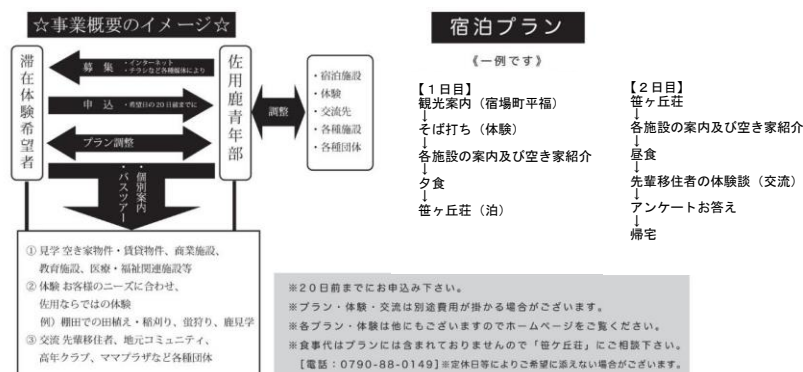
■町営住宅入居要件の緩和

新婚・子育て世帯・60歳以上の高齢世帯を対象に入居のための収入基準を緩和

■空き家活用支援事業(兵庫県)

空き家期間が概ね6ヶ月以上の一戸建ての住宅を改修し、住居等として活用しようとする方に工事費や移転費の一部を補助する事業
工事費：100万円上限(300万円以上の工事費)
移転費：10万円上限

【佐用町定住・観光促進のための滞在型体験事業】



自治会からのお知らせ事

自治会名 () 自治会長 () TEL

(1) 自治会の総会・・・() 月

自治会費・・・() 円) 月に徴収

月割の場合(月) 円) 徴収

役員・・・自治会長、副自治会長、会計、宮総代、隣保長、
その他役員 ()

【選出方法】

選挙、順番、推薦、その他

役員報酬・・・有・無

会議(寄合)・・・毎月(第 曜日)

年に() 回ぐらい

(2) 共同作業・・・年に() 回ぐらい

【作業内容】

草刈、溝掃除、河川清掃、集会所の清掃、生活道路や農道の清掃、

鹿柵フェンスの維持管理作業、

ゴミ等集積所の清掃、その他 ()

共同作業欠席に伴う出不足金

有の場合(1回) 円)・無

(3) 祭り・・・春、夏、秋、冬、その他 ()

祭りに伴う作業(有・無)

負担経費(有・無)

※高齢者対象の交流会

(4) その他主な行事 ・①ふれあい喫茶 年() 回・毎月(第 曜日) ←

②高年クラブ(有・無)・・・参加(強制・自主)

③子ども会 (有・無)・・・参加(強制・自主)

④婦人会 (有・無)・・・参加(強制・自主)

⑤婦人消防 (有・無)・・・参加(強制・自主)

⑥

⑦

(5) その他(自治会が期待すること等・・・)

[]

※ご提出の期日につきましては、1週間程度としますが、役場にご用事があるついでに下記の提出先に、お届けくださいますようお願いいたします。

お問い合わせ先・提出先

() 課) () 室 ☎ () - () [担当] ()

へ移住をお考えのみなさま

自治会： 集落

1、自治会について

自治会は、平成 25 年 4 月に「 」、「 」、「 」、「 」の 4 自治会が統合し、自治会の範囲に「 」を含め一つの自治会となりました。平成 29 年 4 月現在 世帯 人です。

少子高齢化が深刻で、役員の担い手不足、地域行事の実施困難などの理由から統合したのですが、各集落（地区）単位の独自行事や会計は存続しています。よって、住民のみなさまは各集落と自治会全体のお付き合いをしていただくことになります。

2、自治会の行事等

自治会の行事や会計面は、毎年 4 月に行う総会で決定します。

- 自治会費 1 戸 円/月（集落の総会時に 円を一括徴収します）
- 総 会 毎年 4 月下旬
- 行 事 総会、むらづくり学習会、収穫祭、視察研修会、消防防火訓練など
- 役 員 自治会長、農会長、福祉委員、民生委員、民生協力員、まちづくり活動推進員、環境衛生推進協議会委員、交通安全推進委員、南広高年クラブ会長自治会監事
選出方法は、自治会全体から地区長会で協議し指名推薦します。
- 役員報酬 町から報酬が出ない役職は自治会から支給します。

3、集落について

集落は空き家が多く 軒中 軒が空き家で現在 世帯 人。子供があるのは 世帯（小学生 人・保育園 人）だけで、少子高齢化が進んだ集落です。

集落の行事や会計面は、毎年 2 月に行う初寄合（総会）で決定します。

- 集落会費 1 戸約 円/年（決算により変動、初寄合に徴収します）
- 初 寄 合 毎年 2 月初旬
- 行 事 初寄合（2 月）、月例会（毎月）、清掃作業（8 月）、集会所等の年末大掃除（12 月）、野猪防護柵補修（必要なとき）、とんど（1 月）、地域づくり行事（必要なとき）など
※共同作業の出不足金はありませんが、事前に草刈り等作業をお願いします。
※月例会は各戸順番制で、鍵を預かり集会所の掃除と当日のお茶出しをします。
- 役 員 地区長、副地区長、会計

4、お寺について

集落に真言宗の「 」というお寺があり、 集落、 集落の多くの方が檀家になっています。檀家への入会は強制ではありませんが、決まったところがない方は入会をご検討ください。

- 会 費 等 入会金は 円、毎年約 円前後の寺割り
※大規模な修繕等を実施する場合は、別途檀家負担金が発生します。
- 行 事 春・秋のお彼岸お参り、祈祷会（2 月）、花まつり（5 月）、施餓鬼法要（8 月）
- 掃 除 3 年に 1 回、寺の掃除当番が当たり毎月順番で掃除に行きます。
- お大師講 檀家の方で、月例会の当番に当たった月は、「お大師講」と言って集会所内に弘法大師をお祀りするお世話をさせていただきます。

5、神社について

集落に「 神社」という神社があり、お寺同様に の住民が氏子になって

います。
氏子への入会は強制ではありませんが、軒数が少ないので入会をご検討ください。

- ・会費等 入会金は不要ですが、毎年 円の神社割り（負担金）が発生します。また、年末に天照大御神と山神社の「お札」を配りますので購入（約 円）していただきます。

※大規模な修繕等を実施する場合は、別途氏子負担金が発生します。

- ・行事 夏、秋まつり
3年に1回集落が当屋に当たり、宗派に関係なく全住民が夏・秋まつりの準備を行う。
- ・掃除 当屋が当たった年に、毎月順番に神社の掃除を行います。

6、 について

集会所敷地内にある の当番が順番に当たり、年1回、7月の 神社夏祭りの日に神社氏子の方は、掃除とお接待をしていただきます。

7、地勢等について

は佐用町の南東部に位置する標高350m位の高原で、夏はその涼しさを体感していただけたと思います。日当りは抜群ですが、その分風当たりも強いです。

公共交通機関はなく、 駅まで約8km、 内の 停まで約4kmで車が必須です。車のない高齢者は、町のデマンドバス（週3日、予約制の公共交通、1回300円）を利用し、買い物や病院へ行かれています。コープの宅配を利用している方も多いです。

地域の土質は赤土で、さつま芋や山芋など芋類の栽培に適しています。山芋を栽培されている方が、 の赤土を取りに来られたりもします。

昔は、養蚕やたばこ栽培が主産業でしたが、現在は、昭和40年代から始まったぶどうが「 」として定評を得ています。高原のため、昼夜の温度差が甘みを増し美味しいぶどうとなっています。

山の上のため水利がなく、昔は天水で水稻栽培をしていましたが、現在は誰も作っていません。

なお、集落を野猪鹿防護柵で囲っていますが、完全には防ぎきれず各家でトタンや法網で対策を講じていますが、被害は発生しています。

のような山里離れた集落には平家の落人伝説がよくありますが、この もその地で、 に佐用町指定文化財「 」があり、毎年、4月に赤いのぼりを掲げて供養祭を行っています。

8、小・中学校について

保育園、小学校は通園バスがありますが、中学校は自転車です。山の上なので行きは良いのですが帰りが大変です。 ができて県道の交通量が増えたため、ほとんどの家庭で送り迎えをされています。

9、最後に、こんな方にお勧めします

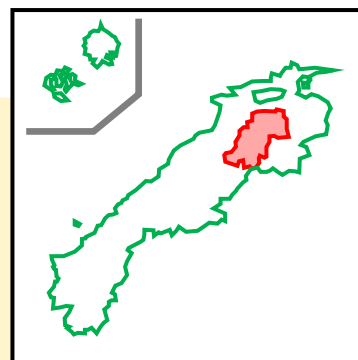
- ・交通の便は悪いが、それ以上に の自然環境を評価し地域に永住する決意がある方
- ・集落の歴史を尊重しつつ、住民と一緒に新たなむらづくりがしたいと考えている方
- ・集落に地縁血縁があるかたで、故郷の家を守っていきたい方
- ・特徴的な自然環境を生かして、ぶどう栽培や新たな特産物で村おこしをしたい方
- ・芸術活動やITビジネス、古民家カフェや民泊など地域の活性化に繋がる事業をしたい方

■お問合せ先

地区長

電話

3. 雲南市（島根県）



- 全国に先駆けて「農地付き空き家」の取組を実施。
- 空き家バンク担当課に専属スタッフを配置して、移住希望者にきめ細やかに対応。
- 取組を開始する際には、農業委員会事務局で遊休農地の実態把握を行い、地域の実情に合わせて下限面積を設定。

■ 移住施策と市の状況について

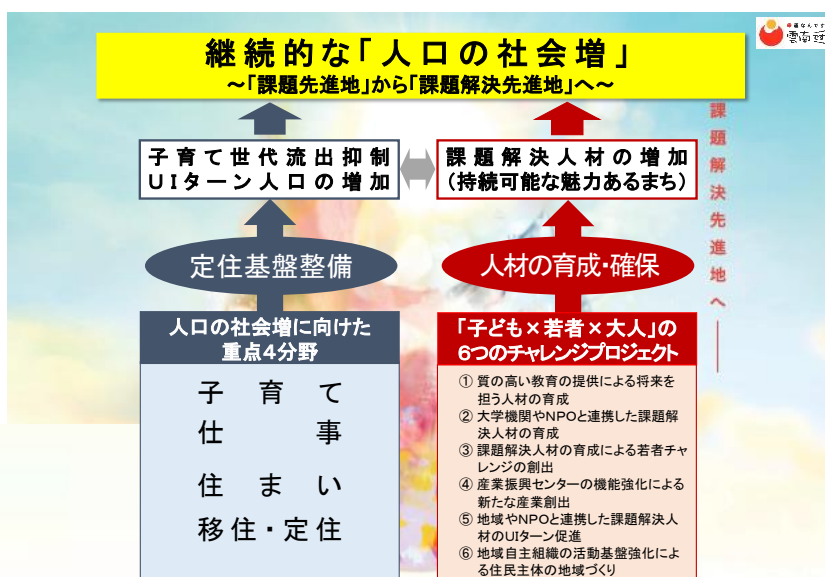
- 平成 16 年 11 月に 6 町村が合併して誕生した雲南市。昭和 25 年には 68,931 人だった人口は平成 26 年 10 月の推計人口では 4 万人を下回って (39,472 人) います。近年は、毎年 500 人程度人口が減少しており、自然減 300 人に加えて、社会減 200 人といった状況です。合計特殊出生率は国及び県に比して概ね高い状況で推移しているものの、結婚適齢期人口の減少に伴い出生数は減少しています。
- こうした課題を乗り越えていくために、雲南市では「『課題先進地』から『課題解決先進地』へ」を掲げ、継続的な「人口の社会増」を目指して、定住基盤整備による子育て世代の流出抑制と U I ターン人口の増加、及び人材の育成・確保による課題解決人材の増加に取り組んでいます。

■ 空き家バンクについて

- 雲南市では、平成 17 年度から空き家バンクの取組を開始していますが、運営開始当初から定住支援スタッフを市役所に配置し、移住希望者からの相談対応等を行っています。
- これまで（平成 28 年度末まで）の相談件数は、2,170 件で、定住世帯数は 382 世帯、うち空き家物件への入居は 297 世帯（定住人数は 943 人）となっています。

【雲南市 定住支援スタッフの活動実績】

年度	相談件数	定住世帯数	うち 空き家物件入居	定住人数	うち 高校生以下
17	100	21	17	47	8
18	127	24	16	59	10
19	132	31	19	75	23
20	104	19	16	50	18
21	154	24	21	68	20
22	110	26	22	70	18
23	168	30	28	83	22
24	186	34	26	90	30
25	185	30	29	76	22
26	212	36	35	87	26
27	282	53	37	112	28
28	415	54	31	126	37
計	2,170	382	297	943	262



【支援スタッフの相談・サポートを受けた方の感想】

- 相談から移住するまで一貫して同じスタッフに対応してもらい安心して移住することができた。
- きめ細やかな対応で、手続きなどもかなり手助けしてもらい助かった。

○ 定住支援スタッフについては、現在、うんなん暮らし推進課に「定住企画員」が2名、「定住推進員」が3名、専属で配置されています。このうち、定住企画員の現在の2名は市へのU I ターン者で、市外での移住定住フェア等での相談対応、暮らし体験プログラムの企画など市へ人材を呼び込むための企画・情報発信や、U I ターン者交流会の開催など定住後の生活サポートを主に担当しています。また、定住推進員の3名は、移住希望者への相談対応や受入れ支援、空き家バンクの運営等を主に担当しています。このほか、雲南市では市内30地域で「地域自主組織」を形成していますが、各地域の地域自主組織から1～2名ずつ選出された「定住協力員」が、空き家情報収集への協力や移住者受け入れの地域での機運醸成への協力等を行っています。また、いくつかの地域自主組織では、移住定住相談窓口を設けて空き家調査を行ったり、自治会情報等を移住希望者や市に提供するなど、独自の取組を行っているところもあります。

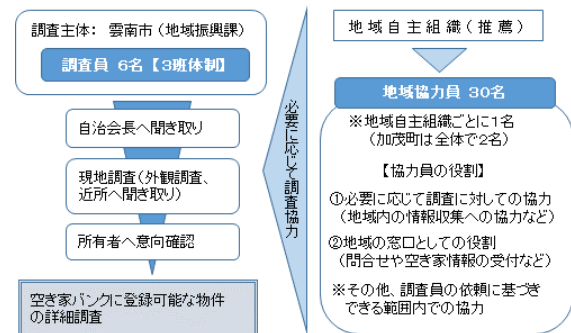
○ 雲南市では、平成23年度に、市内を3ブロックに分けて空き家の実態調査を行っています。実態調査は、調査員6名が、地域自主組織から推薦された地域協力員各1名の協力を得て外観による1次調査を

行い（871件の空き家を確認）、所有者の意向確認も行いながらその中から活用可能と思われる空き家258件を抽出し、物件の詳細調査を行って85件が空き家バンクに登録されました。現在は、納税通知書に空き家バンクに関する情報を掲載するとともに、定住協力員からの情報提供も受けながら定住推進員が現地調査等を行い、空き家バンクへの空き家登録件数を増やしています（平成29年10月末現在で入居中を含め282物件が登録）。空き家バンクホームページへの物件登録の更新は、随時、定住推進員が行っています。

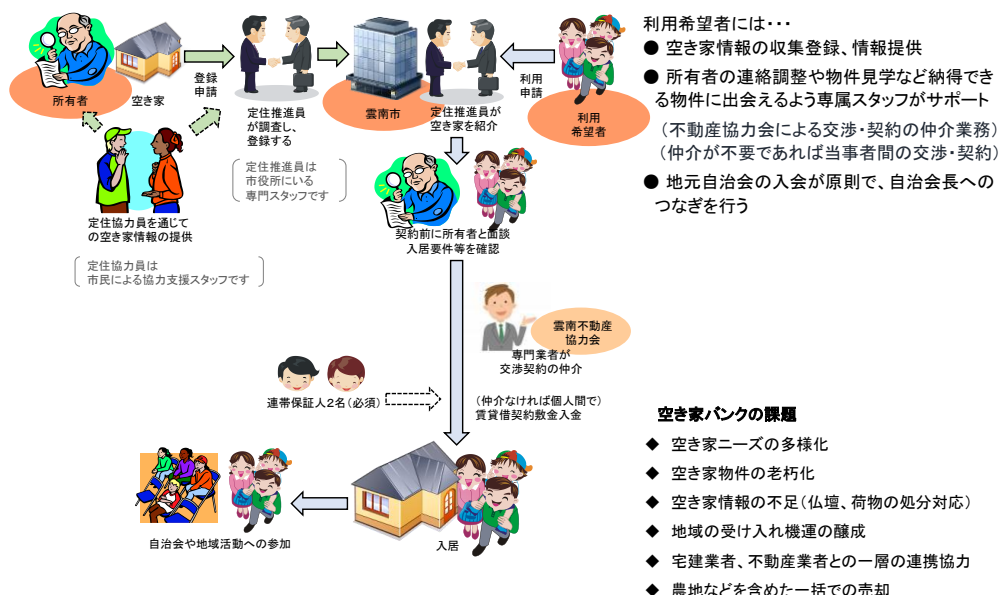
○ 空き家の賃貸や売買にあたって、所有者等の意向により専門業者による媒介が必要な場合は、平成24年に市と協定を締結した雲南不動産協力会の会員事業者が対応しています。

【空き家調査事業(平成23年度実施)】

空き家調査事業フロー図



【空き家バンク制度の流れ】



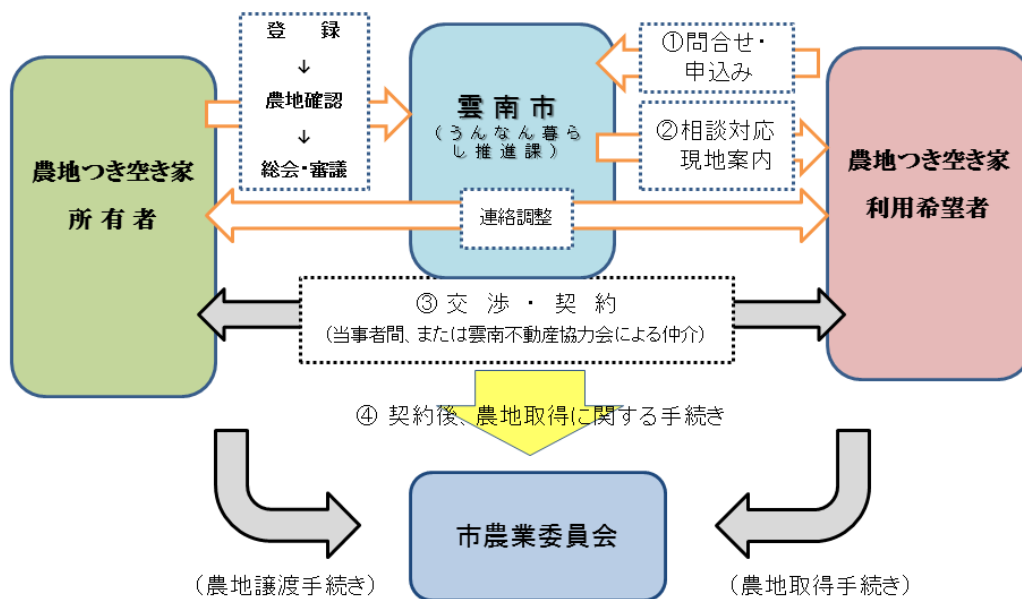
■ 農地付き空き家の取組について

- 雲南市では、全国の市町村に先駆けて、平成24年11月から農地付き空き家の取組を開始しました。背景としては、高齢化等により遊休農地と空き家が増加する中で空き家と農地を一緒に処分したいという所有者からの声が聞かれるようになったことと、その一方で、家庭菜園規模の農地を求める移住希望者からの相談が増えてきたことがありました。
- こうした状況の中、平成21年の農地法改正により、農業委員会の判断で農地法第3条における下限面積の特例を設定ができるようになったことから、農業委員会事務局で様々な方策を検討する中で、別段面積を集落単位ではなく地番単位で設定する方向で調整が進められ、平成24年11月20日の農業委員会総会において、1筆ごとに地番を指定し、別段面積を1aとする案が了承されました（同日付けで告示し施行）。
- 農業委員会事務局では、こうした別段面積の設定を行うにあたって、所有者が同一の居住可能な空き家と隣接するか、又は近

くにある遊休農地の実態を調べています。調査結果で対象となる物件が14件60筆あり、最小面積は144㎡（1件1筆）であったことから、こうした状況も勘案し、別段面積を1aとする事務局案にしたとのことです。

- これまで農地付き空き家は19件取得され（平成29年10月末現在）、年度別の内訳は、H24年度1件、H25年度3件、H26年度2件、H27年度5件、H28年度3件、H29年度5件となっています。また、地域別では、市内9件、市外4件、県外6件となっており、市内については退職者による取得が多いとのことです。
- 対象農地を告示するまでの手続きの流れとしては、該当物件の所有者からの相談を「うんなん暮らし推進課」（空き家バンク担当課）で受け付け、同課に所属する定住推進員が現地調査等を行い、農地については農業委員会の農業委員又は農地利用最適化推進委員が現地等の確認を行って、農業委員会総会に諮られます。（農業委員会に諮る際の資料については、別添参照）

【「空き家つき農地」制度 利用の流れ】



■ 移住者へのサポートについて

- うなん暮らし推進課に在籍する3名の定住推進員を中心として、移住希望者からの相談や現地の案内、所有者との連絡調整等にきめ細やかに対応しています。また、2名の定住企画員が、農家や牧場等の地域の受け入れ先とメニューの調整を行い企画する「うなん暮らし体験プログラム」を随時募集で実施(交通費を除く宿泊費や体験料を市から助成)するとともに、様々なイベントの実施と合わせて**U I ターン者交流会**を開催し、情報交換や交流の場にするるとともに、定住ニーズの把握等も行っています。
- **U I ターン者の居住用の空き家の改修**に対しては、空き家改修事業補助金を設けています。補助上限を50万円(子育て世帯は100万円)とし、対象経費の2分の1以内を補助するものですが、売却か賃貸かに関わらず、U I ターン者(今後10年以上定住する見込みがある等一定の要件あり)が自ら空き家を改修する場合に加えて、U I ターン者向けに空き家を供する所有者が改修する場合や、地域自主組織や自治会、NPO等が借受けてU I ターン者向けに空き家を供する場合の改修も、補助の対象としています。
- このほか、空き家をバンクに登録してもらった際には、住居内の荷物の片付けや処分

【雲南市 就農サポート事業】

市内で新規就農を目指す若者の支援
2年間の研修中(雇用就農の場合は1年)、
市内受入農家で農業の基礎や実務の研修

研修、就農、定住をトリプルサポート!

- ① 現地見学会、事前研修で研修先をしっかりとチェック
生活費支援や傷害保険加入で研修中の生活をサポート
- ② 就農準備金助成や農地情報の提供など就農をトータルサポート
- ③ 住まい紹介や地域とのつながりなど定住後の生活をサポート

が課題になることが多いことから、**空き家片付け事業補助金**(補助上限5万円、対象経費の2分の1以内、片付け費用の額が2万円以上の場合に対象)を平成27年度から設けています。27年度と28年度の2ヶ年で25件の利用実績があり、空き家バンクへの登録数の増加にも効果を発揮しています。

- 就農希望者に対しては、市の担い手育成支援室に**ワンストップ支援窓口**を設置し、関係機関が一体となって情報提供やフォロー活動などの就農支援を行っています。また、就農サポート事業として、市内で新規就農を目指す若者に対して、2年間の研修中(雇用就農の場合は1年)、市内の受入農家で農業の基礎や実務を学ぶことのできるプログラムを用意しています。

【うなん暮らし体験プログラム

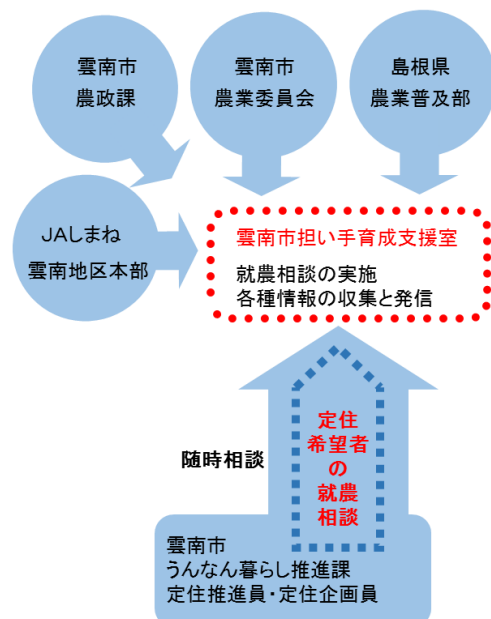
実施メニュー例(随時募集)】

1日目: 田舎体験、地域との交流

2日目: 空き家見学、就業相談、先輩Uターン者宅訪問

【雲南市 就農希望者の支援】

就農希望者のワンストップ支援窓口の設置
関係機関が一体となって就農の支援



議第〇〇号 農地法第3条第2項第5号の規定による農地取得
「下限面積」の設定について

農地法（昭和27年法律第229号）第3条第2項第5号の規定による農地取得のための「下限面積」の設定について、農業委員会の承認を求める。

平成29年10月〇〇日

雲南市農業委員会
会 長 〇 〇 〇 〇

農地取得下限面積（別段面積）

平成29年10月 日告示（平成29年雲南市農業委員会告示第 号）

別表1
農地法施行規則第17条第1項の適用について

地 区 名	区 域	下限・別段面積
大 東 町	全 域 (ただし別表2の区域を除く)	30a
加 茂 町	全 域 (ただし別表2の区域を除く)	20a
木 次 町	全 域 (ただし別表2の区域を除く)	20a
三 刀 屋 町	全 域 (ただし別表2の区域を除く)	30a
吉 田 町	全 域 (ただし別表2の区域を除く)	30a
掛 合 町	全 域 (ただし別表2の区域を除く)	30a

別表2
農地法施行規則第17条第2項の適用について

区 域	下限・別段面積
大東町大東〇〇、大東町大東〇〇、大東町大東〇〇、大東町西阿用〇〇、大東町西阿用〇〇、大東町西阿用〇〇、大東町西阿用〇〇、 大東町須賀〇〇、大東町須賀〇〇 、加茂町南加茂〇〇、加茂町南加茂〇〇、加茂町宇治〇〇、加茂町神原〇〇、加茂町神原〇〇、 木次町宇谷〇〇、木次町宇谷〇〇 、木次町下熊谷〇〇、木次町下熊谷〇〇、木次町平田〇〇、木次町平田〇〇、木次町平田〇〇、 <u>三刀屋町坂本〇〇、三刀屋町坂本〇〇、三刀屋町坂本〇〇</u> 、三刀屋町根波別所〇〇、三刀屋町根波別所〇〇、三刀屋町根波別所〇〇、三刀屋町里坊〇〇、三刀屋町里坊〇〇、三刀屋町里坊〇〇、三刀屋町里坊〇〇、三刀屋町里坊〇〇、三刀屋町里坊〇〇、三刀屋町里坊〇〇、三刀屋町里坊〇〇、三刀屋町里坊〇〇、三刀屋町里坊〇〇、三刀屋町里坊〇〇、三刀屋町里坊〇〇、三刀屋町里坊〇〇、 掛合町掛合〇〇、掛合町多根〇〇、掛合町多根〇〇、掛合町多根〇〇、掛合町多根〇〇、掛合町松笠〇〇、掛合町松笠〇〇、掛合町松笠〇〇	1a



※1筆ごとに区域を指定し、前回のものに追加、見え消ししている
※総会では次の資料を添付し詳細を説明している

農地取得「下限面積」(別段面積)の設定について

★【議案上程の理由】

空き家付農地について、指定追加及び解除の事案が発生したため。
平成29年9月〇〇日の農業員会総会で審議し告示した内容を変更する。

1.【農地法施行規則第17条第1項の適用について】

1) 方針

現行の下限面積(別段面積)どおりとします。(変更なし)

〇加茂町、木次町 20a 大東町、三刀屋町、吉田町、掛合町 30a

2.【農地法施行規則第17条第2項の適用について】

1) 方針

現行の下限面積(別段面積)を次のとおり変更します。

〇区域 [40筆(指定地番)]
〇設定面積 [1a](変更なし)

2) 理由

- ・指定追加 1物件 3筆

指定地番が「遊休農地」及び「周辺農地に支障を生じないこと」

- ・指定解除 4物件 8筆

※空き家付農地件数

13物件 45筆 ⇒ 変更: 10物件 40筆

3) 施行日

- ・告示 平成29年10月〇〇日

登録された農地、登録を解除された農地の一覧を別途資料として添付

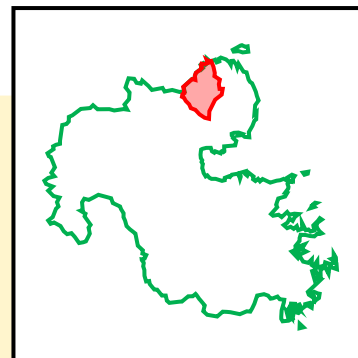
農地(田・畑)・家庭菜園がある空き家 調査票

【調査結果】

No.	大字	地番	所有者名	地目	農地の状況	面積(m ²)	調査項目(該当箇所へ〇印をお願いします)			中山間該当	農地水該当	担当農業(推進)委員	
							農地法施行規則第17条第2項第2号						
							A分類(黄・緑):再生利用が可能な荒廃農地	〇印欄					
							B分類(赤):再生利用が困難な荒廃農地						
1	〇〇	△△△-△	□□ □□	畑(荒廃)		571	A	B	耕作	周辺の地域に支障をきたす農地	無	無	◇◇◇ ◇委員
		△△△-△	□□ □□	畑(荒廃)		937	A	B	耕作	周辺の地域に支障をきたす農地	無	無	
		△△△-△	□□ □□	畑(荒廃)		1,152	A	B	耕作	周辺の地域に支障をきたす農地	無	無	
2	〇〇〇	△△△-△	□□ □□	畑(荒廃)		448	A	B	耕作	周辺の地域に支障をきたす農地	無	無	◇◇◇ ◇委員
		△△△△-△	□□ □□	畑(荒廃)		1,191	A	B	耕作	周辺の地域に支障をきたす農地	無	無	
		△△△△	□□ □□	畑(荒廃)		1,462	A	B	耕作	周辺の地域に支障をきたす農地	無	無	
		△△△△-△	□□ □□	畑(荒廃)		16	A	B	耕作	周辺の地域に支障をきたす農地	無	無	

4. 豊後高田市（大分県）

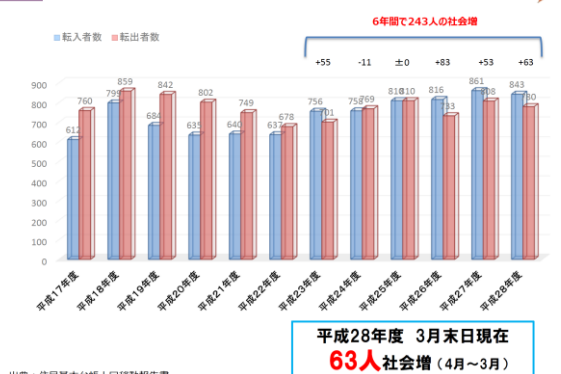
- 「住みたい田舎」として注目を集める豊後高田市。全庁的に移住・定住者向けの施策を推進し、近年社会増を実現。
- 農地付き空き家の取組を始めるきっかけは、空き家と一緒に農地を処分したいという所有者の声から。
- 空家等対策計画でも空き家バンクを中核的位置づけに。



■ 移住施策と市の状況について

- 民間の出版社が公表している「住みたい田舎」ベストランキングの総合部門で5年連続ベスト3¹となった豊後高田市。空き家バンクの取組をはじめ、移住・定住者向けの住宅提供や田舎体験暮らし、就労・就農支援、婚活・結婚応援、教育・子育て支援といった具合に、市役所全庁的に**移住・定住施策**を推進しています²。
- 平成17年に1市2町が合併し現在の姿となった豊後高田市ですが、昭和25年(国勢調査)には49,214人だった人口は平成27年(国勢調査)で23,906人にまで減少しています。そうした中、平成23年度から平成28年度までの6年間では、243人の**社会増**³となっています。

実績 転入者数と転出者数の推移



- また、5歳毎の区分で年齢階層別の人口増減（流出入）率を算出した分析結果⁴で

は、大学進学や就職等により流出超過となる20歳代前半とその前後を除いて、幅広い年代で**流入超過**を実現しています。

実績 年齢階層別の人口増減（流出入）率



■ 空き家バンクについて

- 市では、平成18年度から空き家バンクの取組を開始し、これまで(平成28年度末)257件の物件が空き家バンクに登録され、162件の契約がなされています。また、利用希望登録者数は合計1,085世帯で、公営住宅や民間借家への入居を含めて、空き家バンクへの利用登録を通じて**入居(移住)**した世帯は241世帯、578人に上っており、近年、年度毎の実績は増加傾向にあります。
- 空き家バンクを利用して移住した**利用登録者(世帯主)**を年代別に見てみると、**40歳代以下が57%**を占めており、特に30歳代が最も割合が高く27%となっています。ま

¹ 第1回=1位、第2回~第4回=3位、第5回(2017版)=2位。
² キャッチフレーズは「ワンランク上のスローライフ IJU(いじゅ)から定住へ」。

³ 住民基本台帳人口移動報告書より。

⁴ 藤山浩氏が行った「コーホート変化率法」による分析結果。

た、移住前の地域別に見てみると、県内29%、九州23%に続いて、関東22%、関西13%と大都市圏からの移住者も多いことが分かります。

【空き家バンク利用登録集計表】

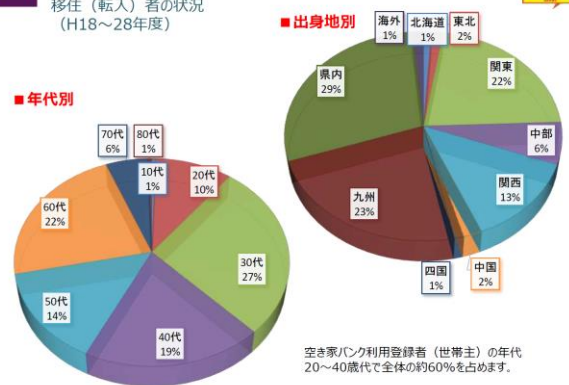
年度	新規登録物件(空家)		利用希望登録者数		契約数(空家)		契約数(全体)	
	空家	宅地	世帯	人数	世帯	人数	世帯	人数
21	8		22	55	1	2	1	2
22	2		38	74	2	5	3	6
23	27		78	174	9	26	20	49
24	28		130	284	12	30	17	44
25	38	2	158	369	29	72	42	99
26	38	8	181	418	25	62	42	106
27	38	3	226	503	21	53	41	93
28	41	4	174	534	46	116	58	144
計	257	17	1,085	2,584	162	401	241	578

○ 市では、平成 21 年度に国の緊急雇用創出事業を活用して市内の「空き家実態調査」を行ったところ、市内に約 800 戸の空き家が存在する実態が浮き彫りになりました。その調査結果は老朽危険家屋対策に活用するとともに、平成 23 年度には空き家の追加調査を行い、空き家所有者に電話や手

紙で空き家バンクへの登録依頼を行いました。また、自治会長へ個別に情報提供の依頼も行いました。こうした努力もあり、平成 23 年度以降の空き家の新規登録件数は 30~40 件程度に大幅に増加しました。平成 23 年度は、豊後高田市の第 1 次総合計画が改訂され、直接的に人口増に結びつく取組を最重点課題に掲げ、定住促進施策に市を挙げて取り組み始めた時期でもありました。

実績

空き家バンクを利用した移住(転入)者の状況(H18~28年度)



【空き家所有者に空き家バンク事業等を紹介するチラシ(納税通知書に同封)~豊後高田市】

貸したい 豊後高田市 空き家バンク 売りたい

制 度

“空き家・空き宅地をお持ちの方”と“移住を希望する方”の橋渡しを行っていますので、お気軽にご相談ください。

H27年度の1年間で豊後高田市に移住した人は134世帯280人もいたよ!

空き家バンクの物件とっても人気があるんだって!

~空き宅地も募集中です~

空き家をお持ちではありませんか?

家の維持管理をしてもらえるよ

家賃収入等があるよ

防犯、防災対策になるよ

地域がにぎやかになるよ

この機会に、ぜひ、ご登録ください!

※このチラシは、全ての固定資産税納税通知書に同封させていただきます。あらかじめご了承ください。

【連絡先】 豊後高田市 地域活力創造課
☎ 0978-25-6392 (直通)

豊後高田市空き家バンク事業について

「空き家」や「空き宅地」をお持ちの方で有効活用をお考えの方は、ぜひ空き家バンクにご登録ください。

移住希望者に紹介できる“空き家”が必要です。みなさんのご協力をお願いします!

登録料 無料

空き家バンク事業とは?

空き家の有効活用を通じて、定住促進による地域の活性化を図ることを目的に、登録された空き家を市外からの移住希望者(空き家バンク利用者)に紹介する制度です。

空き家リフォーム事業

空き家バンクに登録した空き家の所有者、又は空き家バンクの利用者が、空き家の機能向上のための改修や不要物の撤去を市内業者により行う場合。

- 改修する場合 ⇒ 費用の1/2 (上限額 40万円)
- 不要物を撤去する場合 ⇒ 上限額 10万円
- 仏壇等を撤去する場合 ⇒ 上限額 5万円
- 入居者決定後にハウスクリーニングする場合 ⇒ 上限額 3万円

空き家マッチング奨励事業

空き家バンクに登録してもらえ物件を市に紹介した場合

~地域の皆様への声掛けが横行です!~

空き家所有者

[ア] 空き家バンク登録の同意

[イ] 空き家バンク登録

空き家紹介者

市役所

奨励金 2万円

■ 農地付き空き家の取組について

- このように市を挙げて定住施策を進める中で、農業委員会事務局においても何か対応できる施策はないか検討したところ、農家の高齢化、後継者不足や不在地主の増加等により遊休農地が増加する状況に対して、**新規就農者の受け入れや遊休農地の解消と未然防止につながる**ということから、島根県雲南市での取組事例等を参考に、空き家バンクに登録された空き家に付随する農地の取得について、農地法の規定に基づく下限面積を1アールに設定する事の検討を行うとともに、空き家バンクを担当する地域活力創造課と協議を行いました。
- ほ場整備が行われた農地は、比較的借り手が見つかるのに対し、住宅の庭先や後背地の山林近くにある小規模な農地などはなかなか借り手が見つからず、遊休農地となる状況が背景としてありました。さらに、**空き家の所有者に空き家バンクへの登録を呼びかける中で、空き家と一緒に所有している農地も処分したいという声が多く寄せられていた事も後押しとなりました。**
- 当初、下限面積1アールの適用については、空き家バンクに登録された空き家に付随する農地を取得する場合という事務局案でありましたが、平成27年3月6日開催の農業委員会総会における議論の中で、空き家バンクへの登録に関わらず、空き家を購入して地域に住もうという人には付随する農地の取得を認めてもいいのではないかという意見が出されたことから、空き家バンクへの登録という要件を外し、**「空き家の所有者等が所有する遊休農地で、あらかじめ農業委員会の区域指定（地番指定）を受けた農地については、下限面積を1アールとする」**ことが決定されました（同日告示、同日施行）。
- 空き家バンクを利用して豊後高田市に移

住する人の9割近くは賃貸で空き家に入居していますが、農地付き空き家の場合には農地が再び遊休化することを防止する観点もあり、空き家及び農地をともに売買で取得してもらい、本市に定住していただくことが下限面積の適用の要件と考えています。これまで**3件の取得実績**があり、年度別にはH27年度1件、H28年度2件、H29年度0件（11月末時点）で、世帯主の年代別には、30歳代1件、60歳代2件となっています。

■ 移住者へのサポート等について

- 平成21年度に行った空き家実態調査とその後の追跡調査を行う中で、**空き家のリフォームを必要とするケースが多いことや、残置家財や仏壇の撤去、契約後のトラブルの防止、空き家紹介者へのインセンティブの付与**といった課題を解消することが、空き家バンクの取組を円滑に進める上で必要なことが分かってきました。
- そこで市では、「空き家リフォーム事業」として、市内事業者へ依頼した場合、空き家の改修費への補助（費用の1/2、上限額40万円）、不要物や仏壇等の撤去費用への補助（それぞれ上限額10万円、5万円）等を設けています。また、「空き家マッチング奨励事業」として、空き家バンクに登録してもらえる物件を市に紹介し、登録に至った場合に奨励金（2万円）を支給する制度を設けています。
- 市では、空き家所有者と取得・賃貸希望者との間の**契約**については、**当事者間**で行ってもらうこととしています。ただし、契約に伴うトラブルの防止等の観点から、専門の事業者へ売買や賃貸借の仲介を勧められています。その場合、「空き家バンク仲介手数料助成事業」として、支払った手数料に対し、補助金（上限額5万円）を支給す

る制度を用意しています。

- **お試し居住**を行いたいという移住希望者に対しては、「半住半旅田舎暮らし体験事業」という随時募集のプログラムを設けています。市内の**コテージ**に宿泊する際に費用を助成するほか、低額で**農家民泊**（最大2泊）ができるメニューも用意しています。また、**空き家見学の日帰りツアー**や、親子で**田舎暮らし**をしてもらう**体験プログラム**（参加無料、交通費助成あり）も年数回開催しています。
- 実際に移住した人たちに対しては、移住後1年程度の人を対象に交流を深めてもらう機会や移住後の生活の様子を情報交換するために、市が主催して**移住者懇話会**を開催しています。
- また、農業にチャレンジする意欲はあるものの不慣れな人に、野菜や花き、果樹などを直売所に出荷できる基礎知識と技術を身につけてもらえるよう、『**アグリチャレンジスクール**』直売所出荷コース」というものを設けています。対象者は、市内在住の人又は市に移住希望の人で、募集は1月頃の年1回、開催期間は1年間で、土づ

くりや基本的な栽培方法、病虫害対策等について学ぶ講義（月1回）と共同実習圃場で**種まきから収穫まで管理する実習**（月1～2回）からなるプログラム（受講料はテキスト代として年間2,000円）です。

農業で汗を流してゆとりある生活を『アグリチャレンジスクール』直売所出荷コース

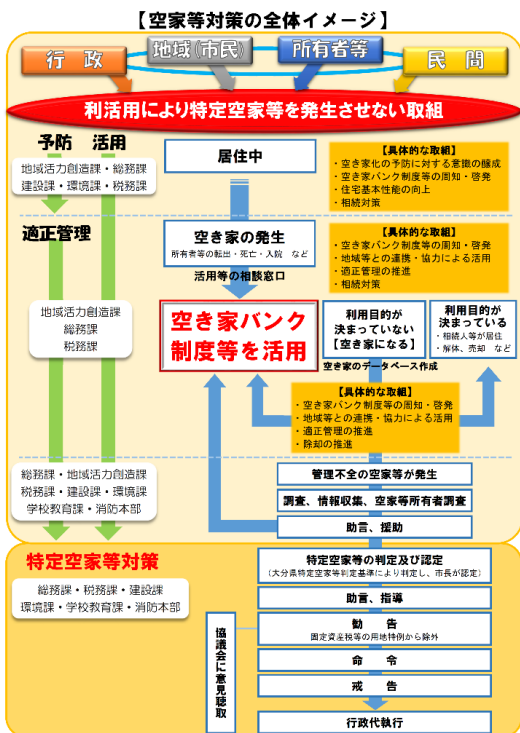
農業にチャレンジする意欲のある方に、野菜・花き・果樹などを直売所へ出荷できる基礎知識と技術を身につけていただくことを目的としています。

講座名	内容	受講料
アグリチャレンジスクール	土づくり、病害虫対策、灌漑や肥料の使い方、実習で実際に栽培する作物について学習します。	受講料：2,000円/年
直売所出荷コース	毎月1回（毎月第1回）	受講料：2,000円/年

目指せ！農業収入年間**50万円**

このほかにも、本格的な農業を始めたい方には「新規就農コース」があります。

- アグリチャレンジスクールには、**本格的な就農**を目指す「**新規就農コース**」も用意されており、こちらは、数日間の体験・見極め研修を経て、面接・審査を行った上で、品目毎に1～2年間、**新規就農サポーター**のもとで研修を行うコースです。
- なお、市では平成29年3月に、「**空家等対策の推進に関する特別措置法**」にもとづく**空家等対策計画**を定めています。この計画においても**空き家バンク制度**は**中核的な施策**として位置づけられています（下図参照）。



空家等対策の3つの基本方針

I 空家等の『予防』

現在居住中の所有者等に対し、空家等の利活用や空家等から生じる問題点を周知・啓発し、空家等が発生させない意識の醸成を図り、空家等の予防を推進します。

II 空家等の『活用』

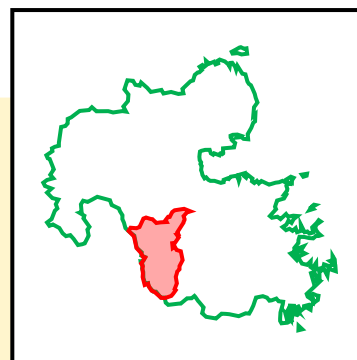
空家等を活用して本市への定住促進につなげるという視点からも、空き家バンク制度等のさらなる周知・啓発等を行い、活用できる空家等の充実を図ります。

III 空家等の『適正管理』

活用もできない空家等は、放置することで老朽化が進行し、地域住民等に危険を及ぼす恐れがあります。このため、所有者等に適正管理を周知・啓発するとともに、危険性が高くなる前に空家等を除却するよう促します。

【「豊後高田市 空家等対策計画 (平成29年3月)より】

5. 竹田市（大分県）

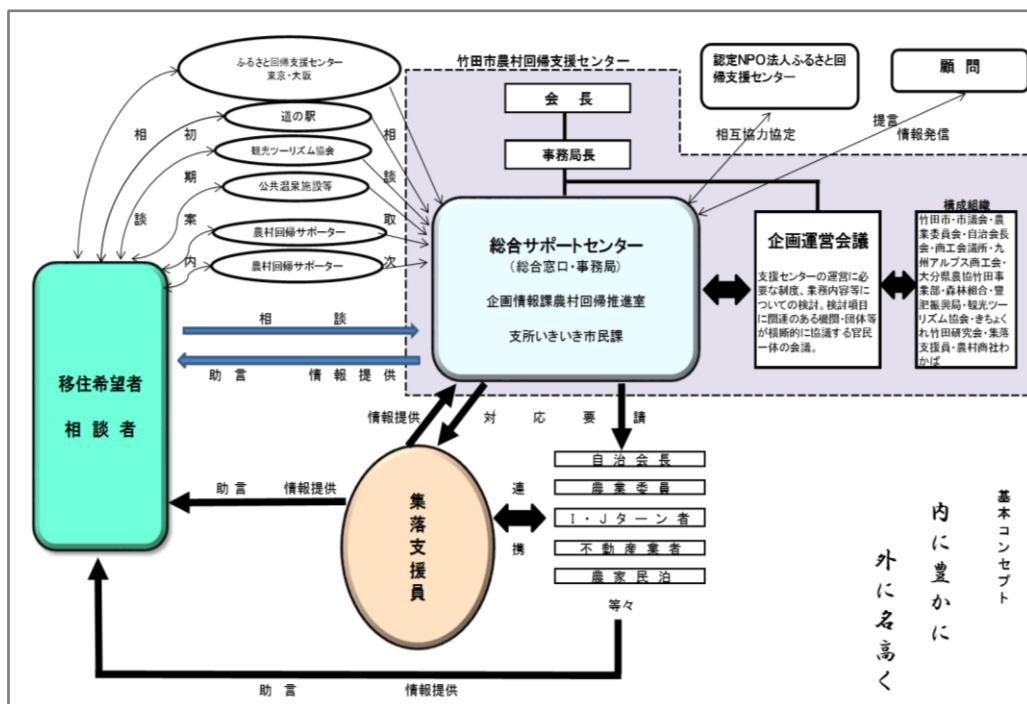


- 「農村回帰宣言」を行い、ワンストップ相談体制で広く移住・定住施策を推進。地域おこし協力隊も積極的に活用。
- 旧小学校区単位で集落支援員を配置し、移住先の住民と移住者とを細やかにつないでスムーズな移住をサポート。
- 移住関連に加え、就農の面でも支援措置・体制を充実。

■ 移住施策と市の状況について

- 平成21年6月に、全国に先駆けて「農村回帰宣言」を行った竹田市。移住・定住に関わる受付窓口をいち早く一元化するなど移住支援施策を積極的に展開していますが、「移住した方が地域でどういう役割を担い、地域コミュニティの再生にどう関わるか」という農村回帰の本質を常に念頭におくことが重要と考えながら、施策の推進に取り組んでいます⁵。
- 市では、移住・定住の促進戦略として、まず、平成21年12月に「ふるさと回帰支援センター」と相互協力協定を締結しました。また、平成22年4月には、市役所の

機構改革により企画情報課内に農村回帰推進室を設置するとともに、3つの支所（荻、久住、直入）のいきいき市民課⁶に農村回帰担当を配置し、庁内の推進体制を整えました。さらに、移住・定住については、市民の理解が不可欠であることから、移住者への細やかなサポートを全市民で行う体制づくりのため、市議会をはじめ、自治会長会など地域、農業、経済、観光などからなる市内の17団体で組織する「竹田市農村回帰支援センター」⁷を平成22年6月に設立しました。こうした体制づくりにより、例えば「移住・就農相談」の場合でも、市の担当課が組織の枠を超えて一緒に相



⁵ コンセプトは、『内に豊かに 外に名高く』。

⁶ 現在は、地域振興課。

⁷ 会長は竹田市長が務め、市議会、商工会議所、観光ツー

リズム協会、JAなどの市内の主要組織をはじめ、農家民泊、自治会、集落支援員の代表などが構成員となっている。

談を受け、相談者は、就農に必要な融資制度、補助制度、農地情報、作物情報、生産・流通情報、空き家情報など、**必要な情報をワンストップ**で得られるような仕組づくりに取り組んでいます。

- また、竹田市では、国の「**地域おこし協力隊**」の制度も積極的に活用しています。まず、平成 22 年度から 3 年間、埼玉県から移住した女性 1 名を採用し、農作業の傍ら年 4 回フリーマガジンの発行⁸、ブログでの竹田市の魅力の情報発信、自らの体験をもとにした移住相談への対応を行うなど、**農村回帰のサポート**に取り組みました。また、平成 26 年度以降は毎年複数名の公募を行い、これまで合計 60 名近くが観光や農業、文化振興、地域づくり、スポーツ振興などの任務に就いています。
- こうした取組の結果、平成 22 年度に農村回帰支援センターを設立して以降、**空き家バンクを通じて 120 世帯、241 人の移住が実現**しています⁹。加えて、**地域おこし協力隊が家族を含めて 41 人移住**しています。

■ 空き家バンクについて

- 市では、平成 17 年度から**空き家バンクの取組**を開始しており、現在は農村回帰運動を支える上での根幹の制度となっています。これまで空き家バンクに登録した物件は合計 233 件¹⁰で、うち**成約済みは 163 件**となっています。

【竹田市空き家バンク登録物件の推移】

年度	H17	H18	H19	H20	H21	H22	
物件数	14	6	20	12	8	26	
年度	H23	H24	H25	H26	H27	H28	計
物件数	20	50	22	25	19	11	233

- 市内に空き家は多くあるものの、**仏壇がある、盆・正月に帰省する、先祖伝来の土**

地建物を手放すことへの抵抗感があるなど様々な事情により、空き家バンクへの登録が思うように進まない状況にあることから、**いかに登録物件を増やすかが鍵**となっています。このため、市では、**固定資産税の納入通知書を送付する際に「空き家バンクへの登録のお知らせ」**を同封し、空き家バンクへの登録を呼びかけています。また、平成 25 年度に**空き家実態調査**を実施し¹¹、400 件超の空き家を把握する中で、300 件近くが「今後利活用が見込まれる」、「一部修繕すれば利用可能」と診断されたことから、**所有者等の確認**を行って、登録に向けた作業も行っているところです。また、**市内の不動産業者との連携**が重要であることから、連絡会議を開催し、情報共有に努めています。

- 空き家バンクの**利用希望登録者数**は、平成 28 年度末現在で 1,077 世帯となっています。世帯主別の性別は、男性 803 世帯、女性 274 世帯、地域別にみると、大分県内を含む九州内が 517 世帯、竹田市内が 230 世帯、関東 139 世帯、関西 89 世帯、その他地域は 102 世帯となっています。

【竹田市空き家バンク利用希望登録者数】

年度	利用登録者数	世代		地域				
		団塊	その他	竹田市	その他九州	関西	関東	その他
22	68	16	52	12	40	3	5	8
23	132	26	106	16	58	9	39	10
24	149	30	119	40	66	15	16	12
25	119	22	97	32	52	8	19	8
26	161	25	136	33	44	27	34	23
27	108	22	86	23	54	8	15	8
28	119	12	107	30	65	7	6	11
累計	1,077	-	-	230	517	89	139	102

- また、平成 28 年度の利用希望登録者数は 119 世帯となっており、年齢別の内訳は、10 代～20 代 (15 世帯、13%)、30 代 (27 世帯、23%)、40 代 (35 世帯、29%)、50 代 (20

⁸ 行政に頼らずに商店主からの掲載料だけで発行。

⁹ 平成 28 年度末までの実績。各年度の実績は、H22 年度＝12 世帯・21 人、H23 年度＝20 世帯・42 人、H24 年度＝30 世帯・59 人、H25 年度＝18 世帯・31 人、H26 年度＝13 世帯・27

人、H27 年度＝13 世帯・26 人、H28 年度＝14 世帯・35 人。

¹⁰ 平成 28 年度末現在の数字。取り下げ等の 43 件を含む。

¹¹ 総務課防災担当が所管。

世帯、17%)、60代以上(22世帯、18%)となっています。30代~40代の若い世代が45%を占めていますが、最近では60代以上の世帯が増えてきているとのことです。

■ 農地付き空き家の取組について

- 竹田市農業委員会では、農地取得の別段面積は40aとしましたが、平成28年9月1日から、農業振興地域内の農用地区域に含まれない農地については10aに、空き家バンクに登録した空き家に付随した農地で農業委員会の指定を受けた農地については1aに、それぞれ別段面積を引き下げました。
- 空き家に付随する農地は、面積が狭小、農機具が搬入できない、遊休地となっているなど他の農業者が耕作を希望しない農地を総会で審議し、指定しています。
- 農地付き空き家については、これまで2件空き家バンクに登録され、うち1件が平成28年度に成約に至っています。取得したのは兵庫県の40代の女性の世帯で、移住先は、高原野菜の栽培が盛んな萩地域です。同地域では、農地付き空き家の取得者以外にも親元就農者を含め新規就農者が増えており、施設園芸を中心としたトマトの増産につながっています。こうして若者が増加したことにより、同地域の保育所の園児が増加し、建替の検討も必要になっているとのことです。

■ 移住者へのサポート等について

- 移住者に移住先の習慣や共同作業などの情報を事前に提供すること、そして移住先の住民と良好な関係を築くことは移住の成功に不可欠であることから、竹田市では、移住先の住民と移住者の間に入り移住がスムーズに行われるようサポートする役

割として、市内旧19小学校区に19人の集落支援員を配置¹²しています。

- 集落支援員は、地区の自治会長会から推薦された方で、毎月1回定例会を開催して情報を共有するほか、地区の空き家の情報収集もお願いしているとのことです。
- 加えて、集落点検活動等を幅広く実施するため、平成27年4月から3人の常勤¹³の集落支援員を、農村回帰マネージャーと移住コンシェルジュとして配置しています。また、平成28年度から、営農相談員として、集落支援員を農業振興地域である萩・菅生地域に3名配置しています。

【竹田市の集落支援員対応マニュアル】

集落支援員対応マニュアル

今後様々な場面で移住者の対応が考えられます。地域事情がありますので一概には該当しない項目もあると思いますが、「こんな情報を提供すると移住者がスムーズに地域に溶け込めるのではないか」と思われる項目を整理しました。

1. 移住先の自治会役員(自治会長等)との顔合わせの仲介
(農村回帰城下町交流館「集」や農村回帰推進室からの依頼に基づいて)
2. 自治会長等と連携して移住者へ情報提供
 - (1) 近所へのあいさつ回り(あいさつ回りの範囲、やり方等)
 - (2) ゴミの分別・出し方、ゴミステーションの場所等
「ごみの分け方辞典」「家庭ごみ収集日程表」
 - (3) 地区行事、自治会行事、自治会費等についての説明
 - (4) 水道組合等あればその負担金についての説明
 - (5) 自治会への加入促進
この取組が単なる移住政策ではなく、地域コミュニティの再生の目的を持っていることを理解していただき、強制はできませんが、可能な限り自治会への加入を促進して下さい。
3. 移住後に孤立しないように相談相手としての役割

- 市では、農村回帰運動の推進強化のために、平成22年7月に、空き家活用や空き家改修、空き店舗対策、お試し暮らし等に関する各種の助成制度を創設しており、その後も企業支援やUターン支援等に関する助成制度の充実に努めています。例えば、

¹² 報酬は月額10,000円/人で、特別交付税により措置。

¹³ 月17日勤務。平成28年度は4名体制。

空き家の賃貸、売買がスムーズに進む環境づくりとして、空き家の所有者と移住者の間で契約が成立した場合に、空き家所有者に奨励金を支給する制度や、移住者や空き家所有者が空き家を改修する際の改修費補助金、移住目的でお試し暮らしをする際の短期滞在費の助成制度などを設けています。

- 加えて、竹田市では廃校となった中学校を活用して、**若い芸術家に教室のスペースを提供する取組**も行っています。こうした取組もあり、城下町を中心に竹工芸や陶芸、絵画などの職人やアーティストの移住が続いているとのことです。また、**市内の空き店舗を利用して新規に事業を行う場合の助成制度**を設けていることもあり、若者がUターンして相次いで城下町に飲食店等をオープンさせるなど、相乗効果も生まれているとのことです。さらに、高齢化率が60%を超える**集落の一員となり農業の傍ら地域の農作業のオペレーター**を担うようになった30代の夫婦や、市が整備した子育て定住促進住宅に移住し農業を担う若者など、**移住者が地域コミュニティを担う原動力**になっているとのことです。
- 新規就農支援の取組としては、県の広域普及指導員をはじめ行政やJAも協力して平成22年に荻地域に開校した、**トレーニングファーム「一般社団法人とまと学校」**が特徴的です。とまと学校は、就農希望者が2年間の研修を通じて栽培技術や経営ノウハウを習得し、新規就農を目指す**雇用型の研修プログラム**です¹⁴。県内外から10～30代の若者が研修生となっており、平成28年度末までに11人が研修を終了し、修了者が集まって農事組合法人を設立して栽培を開始したケースもあるとのことです。

- さらに、農家の高齢化が進む中で、竹田市では、**後継者のいない農家と新規就農を希望する移住者**を、空き家バンクを通じて**マッチング**し、農地や農業機械だけでなく、栽培技術や農作物の販路等も継承する「**里親就農**」の取組も開始しました。
- また、国や県の就農支援制度に加え、市独自で親元就農の支援を行う制度なども設け、**就農者への支援**を行っています。

【竹田市 農村回帰補助金・奨励金の概要と利用状況】

■竹田市空き家活用奨励金

空き家の賃貸、売買がスムーズに進む環境づくりのため、空き家の所有者と移住者の間で売買契約若しくは賃貸借契約が成立した場合、空き家の所有者に対して10万円を支給。[平成28年度末までの実績:69件]

■竹田市空き家改修事業補助金

移住目的で空き家を購入した移住者がその空き家を改修する場合、100万円を上限に、改修費の2分の1を助成。[平成28年度末までの実績:15件]

■竹田市空き家バンク登録前の空き家改修事業補助金

(平成27年度創設)
空き家バンクに登録する意思のある所有者が、登録前に空き家の環境を整備し、移住者の受け入れを促すため、空き家を改修する場合、改修費の2分の1を助成。50万円を上限。[平成28年度末までの実績:11件]

■竹田市お試し暮らし短期滞在費助成金

竹田市への移住を目的に住宅を探す、仕事を探す、暮らしを体験するなどの活動で市内に連続して2日以上宿泊する場合、1人当たり1泊3,000円を上限に2泊分(6,000円)を助成。[平成28年度末までの実績:82件]

■竹田市歴史・文化資源活用型起業支援事業補助金

竹工芸、紙漉き、染物、陶芸、機織り、彫刻といった竹田で培われてきた歴史・文化に根付いた起業を目指すクリエイティブな移住者を受け入れるため、100万円を上限に、起業に必要な経費の費用の2分の1を助成。
[平成28年度末までの実績:16件]

■竹田市空き店舗対策事業補助金

市内の空き店舗を利用して新規に事業を行う場合、空き店舗を売却又は貸した人に10万円を支給。また、空き店舗を購入又は借りて事業を行う場合に年額10万円を事業開始から3年間支給。
[平成28年度末までの実績:(貸し手)13件、(借り手)延べ35件]

■竹田市起業家育成支援事業補助金

(平成24年度創設)

■竹田市Uターン促進住宅取得・住宅改修事業補助金

(平成28年度創設)

■竹田市三世同居等定住支援事業補助金

(平成28年度創設)

¹⁴ 「とまと学校」は平成29年度末で終了で、29年度以降は、県のファーマーズスクールの制度を活用して研修体制を整備。

■第4章 関連制度等の紹介

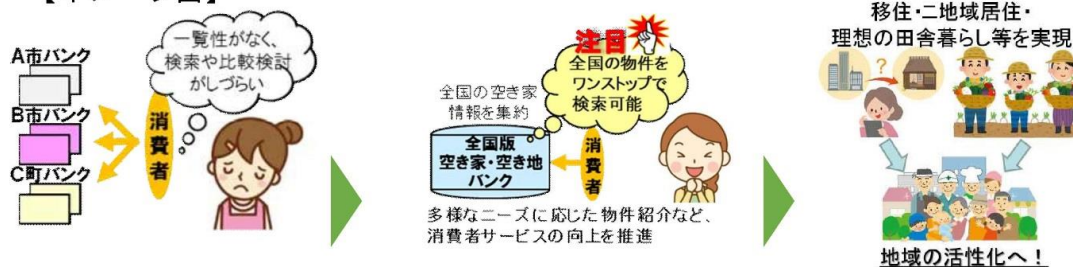
1. 空き家・空き地の流通

・全国版空き家・空き地バンク

【国土交通省 土地・建設産業局 不動産課】

- 「全国版空き家・空き地バンク」では全国の空き家・空き地情報をワンストップで検索可能なサービスを提供。自治体ごとに設置されている空き家・空き地バンクの情報を集約し、国のモデル事業として公募により選定された2事業者（株式会社LIFULL、アットホーム株式会社）が運用。
- 各自治体のバンク情報と「全国版空き家・空き地バンク」との連携はもとより、自治体ごとにバンクを立ち上げていないケースについても対応。

【イメージ図】



〔関連 URL〕

株式会社 LIFULL
アットホーム株式会社

<https://www.homes.co.jp/akiyabank/>
<https://www.akiya-at-home.jp/>

全国版空き家・空き地バンク
への登録をお願いします！！

2. 空き家の改修・活用等

・空き家再生等推進事業

【国土交通省 住宅局 住宅総合整備課 住環境整備室】

- 居住環境の整備改善を図るため、空き家の活用等に対し支援。
- 空き家を住環境の改善及び地域活性化のための計画的利用に供するため行う改修等に要する費用を一部補助。

〈事業活用イメージ〉



〔関連 URL〕 国土交通省住宅局

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000035.html

・空き家対策総合支援事業

【国土交通省 住宅局 住宅総合整備課 住環境整備室】

- 空家等対策計画に基づき実施する空き家の活用等の総合的な空き家対策を実施する市町村に対して、国が重点的・効率的な支援を行うため、社会資本整備総合交付金とは別枠で措置。
- 空き家を地域活性化のための計画的利用に供するため行う改修等に要する費用を一部補助。

〈事業活用イメージ〉



〔関連 URL〕 国土交通省住宅局

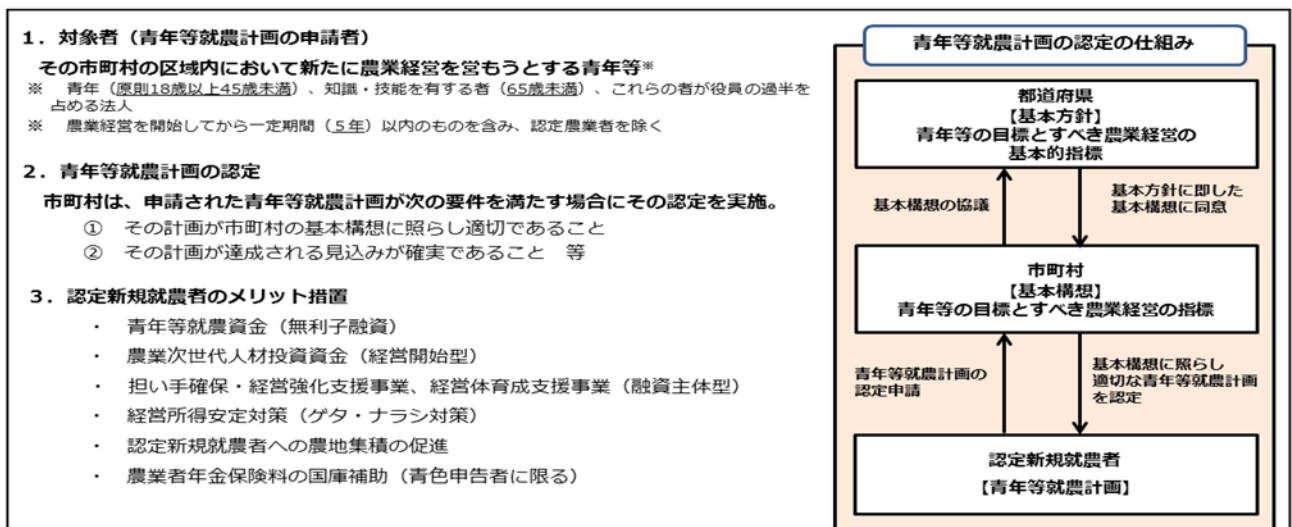
http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000035.html

3. 就農支援等

・青年等就農計画制度

【農林水産省 経営局 就農・女性課】

- 市町村の認定を受けた認定新規就農者に対して、早期の経営安定に向けたメリット措置を集中的に実施。

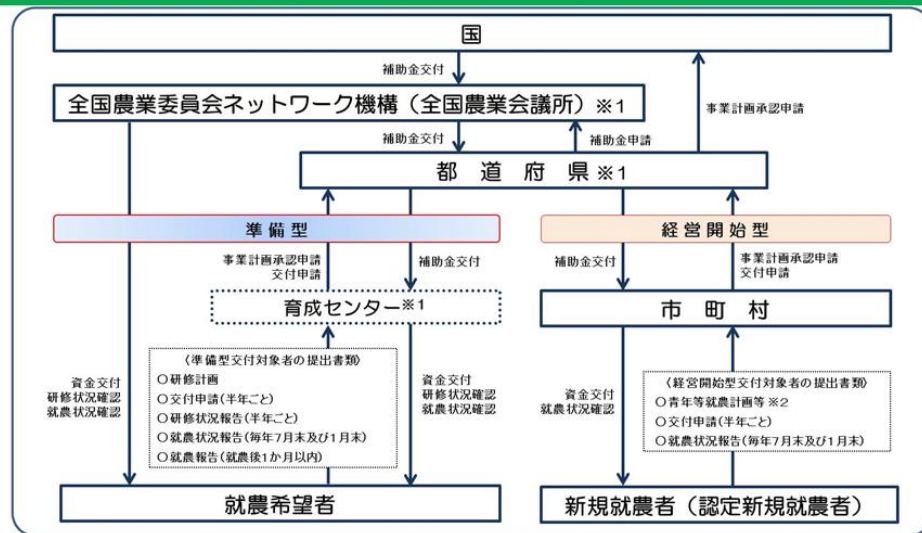


〔関連 URL〕 農林水産省 青年等就農計画制度について

http://www.maff.go.jp/j/new_farmer/nintei_syunou.html

- 次世代を担う農業者となることを志向する者に対し、就農前の研修を後押しする資金（準備型（2年以内））及び就農直後の経営確立を支援する資金（経営開始型（5年以内））を交付。

○ 農業次世代人材投資事業の実施体制・手続



〔関連 URL〕農林水産省 農業次世代人材投資資金(旧青年就農給付金)
http://www.maff.go.jp/j/new_farmer/n_syounou/roudou.html

4. 移住、二地域居住への支援等

- 地方移住希望者等へのしごと・すまい・生活環境等の移住関連情報の提供・相談支援の一元的な窓口として東京駅八重洲口至近に「移住・交流情報ガーデン」を開設（平成 27 年 3 月より）。
- 全国の移住に関する居住・就労・生活支援等に関する総合的なポータルサイト「全国移住ナビ」を活用するなどして地方移住に関する一般的な相談に対応しているほか、地方での就農や就職などの相談には専門の相談員が対応。
- また、地方移住希望者等に地域の魅力や移住関連情報を地方自治体等が直接アピールする移住相談会やセミナー等も「移住・交流情報ガーデン」において随時開催。



【移住・交流情報ガーデンにおける移住相談会の模様】

〔関連 URL〕全国移住ナビ
<https://www.iju-navi.soumu.go.jp/>

・二地域居住等推進モニター調査

【国土交通省 国土政策局 地方振興課】

- 二地域居住等の促進にあたっては、生活スタイルやそれを促進する枠組み等について、創意工夫を凝らしながら官民の主体が連携して取り組むことが重要。
- こうした観点から、先駆的な取組を公募し、選定されたプロジェクトをサポートしながら、そのプロセスや効果のフォローアップ等を行うモニター調査を実施。
- 調査対象プロジェクトに対しては、
 - ・プロジェクト立上げ費用に対する助成
 - ・有識者によるアドバイス、現地派遣
 - ・関連情報の提供
 のサポートを受けることが可能。



〔関連 URL〕 国土交通省 地方振興 活力と魅力のある地域づくり
http://www.mlit.go.jp/kokudoseisaku/chisei/kokudoseisaku_chisei_tk_000073.html

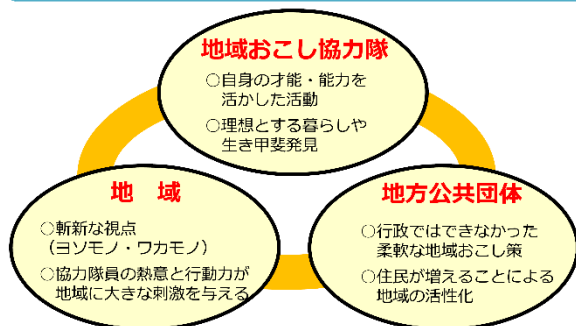
・地域おこし協力隊

【総務省 地域力創造グループ 地域自立応援課】

- 都市地域から過疎地域等の条件不利地域に住民票を移動し、生活の拠点を移した者を地方公共団体が「地域おこし協力隊員」として委嘱。
- 隊員は、一定期間、地域に居住して、地域ブランドや地場産品の開発・販売・PR等の地域おこしの支援や農林水産業への従事、住民の生活支援などの「地域協力活動」を行いながら、その地域への定住・定着を図る取組。

地域おこし協力隊導入の効果
 ～地域おこし協力隊・地域・地方公共団体の「三方よし」の取組～

隊員の約4割は女性
 隊員の約7割が20歳代と30歳代
 任期終了後、約6割が同じ地域に定住
※H29.3末調査時点



〔関連 URL〕 総務省 地域おこし協力隊
http://www.soumu.go.jp/main_sosiki/jichi_gyousei/c-gyousei/02gyousei08_03000066.html