『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月作成

（令和6年 10 月改訂）

国土交通省　　不動産・建設経済局

住　　　宅　　　局

－ 目 次 －

■はじめに･･･1

■第１章　地方移住や空き家等をめぐる動向･････････････････････････2
１．地方移住への関心をめぐる動向
２．空き家をめぐる動向
３．新規就農者をめぐる動向
４．地方移住や空き家対策をめぐる政策

■第２章　取組を進めるに当たっての手続･･･････････････････････････16
１．空き家バンクの設置
２．空き家担当部局と農業委員会担当部局の事前調整
３．空き家バンクの運営
４．農地付き空き家の提供から取得の流れ（イメージ）
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、宅建業者、ＮＰＯ等の役割と連携

■第３章　取組事例･･･37
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

昨今、「田園回帰」の流れがあると言われています。総務省が行った「『田園回帰』に関する調査研究」（平成 28 年度）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 割の人に移住の希望があることが示されています。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 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という傾向もあります。コロナ禍を経て行われた、内閣府による「第６回　新型コロナウイルス感染症の影響化における生活意識・行動の変化に関する調査」（令和５年）では、新型コロナウイルス感染症拡大やテレワークの普及等を受け、特に 20～30 代の若者の間で地方移住に対する関心が高まっていることが分かっています。

また、「第六次国土利用計画（全国計画）」（令和５年７月 28 日閣議決定）には、人口減少や少子高齢化の加速等を背景とした国土の管理水準の悪化と地域社会の衰退という課題に対して、空き家や空き地等の有効利用等を推進することとされています。さらに「デジタル田園都市国家構想総合戦略」（令和５年 12 月 26 日閣議決定）においても、都市から地方への人の流れをつくり、東京圏への一極集中を是正するため地方移住に向けた取組を支援しており、空き家や空き地等の有効活用を促進することとされています。一方、使用目的のない空き家は、182 万戸（平成 10 年）から 349 万戸（平成 30 年）と、この 20 年で約 1.9 倍に増加しており、今後も更なる増加が見込まれています。

こうした中、一部の地方公共団体では、都会からの移住者等に対して空き家に隣接する農地をセットで提供する「農地付き空き家」の取組が行われています。空き家は上手く使えば地域の「資源」となるものであり、都市の若者を含めた地方移住への関心を地方の活性化につなげるため、農地付き空き家の有効活用が一層期待されるところです。

農地付き空き家の取組事例や関連制度を分かりやすくご紹介するため、地方公共団体職員や地域の宅地建物取引業者、農業団体、これら関係者による協議会等の担当者向けに、農林水産省のご協力を得ながら、平成 30 年３月に「『農地付き空き家』の手引き（第１版）」を公表しました。そして、令和５年４月の農地法及び農業経営基盤強化促進法の改正に伴う農地の取得要件に係る変更点や最新の取組事例及び関連制度等についてご紹介するため、令和６年 10 月に改訂を行いました。本手引きが、農地付き空き家の一層の活用に役立てば幸いです。

■第１章　地方移住や空き家等をめぐる動向

１．地方移住への関心をめぐる動向

○ 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上で、地方移住への関心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**がみられた(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

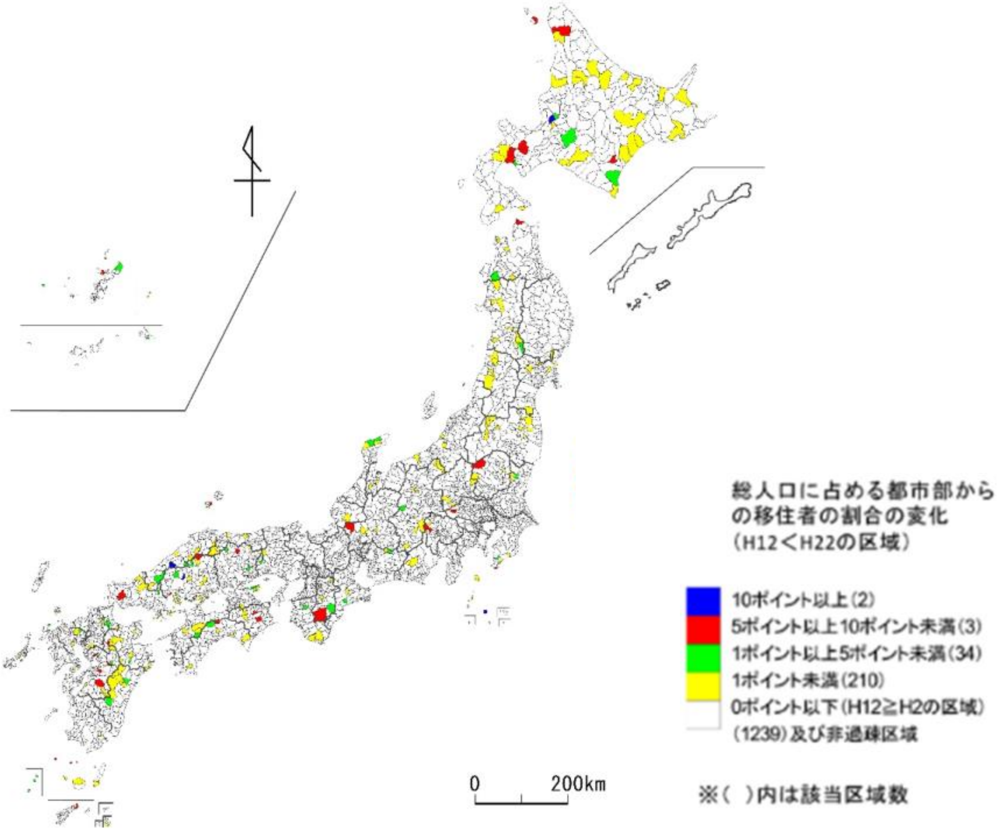
○ 平成 17～22 年の期間には、期末時点で 55～59 歳から 75～79 歳までの年齢区分を除く全ての年齢区分が流出超過となっており、全体的に流出超過傾向が強まっている。
○ 一方、平成 22～27 年の期間では、期末時点が 25～29 歳の区分が流入超過に転じている。また、若年層の年齢区分において、流出超過傾向が弱まっている年齢区分がみられる。

※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。
純移動率(%)＝(期末人口－期首人口×生存率)／期首人口×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**がみられた※。

※「『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）

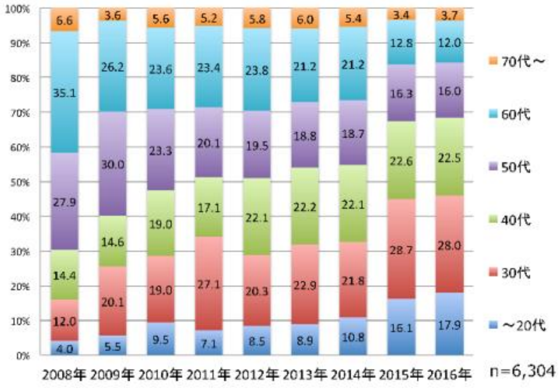


～移住相談に訪れる人の増加～

○ 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？

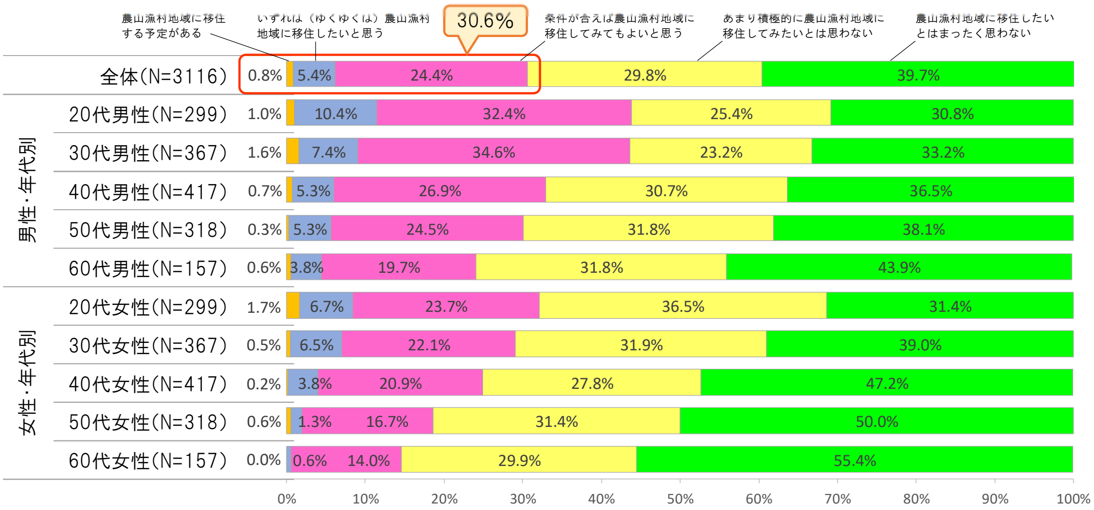
○ **農山漁村地域に移住してみたい**と回答した割合は、30.6%。
（「移住する予定がある」（0.8%）、「いずれは（ゆくゆくは）移住したい」（5.4%）と「条件が合えば移住してみてもよい」（24.4%）の合計。）

○ 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。

○ 年代別でみると、**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しての意識調査(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」(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？

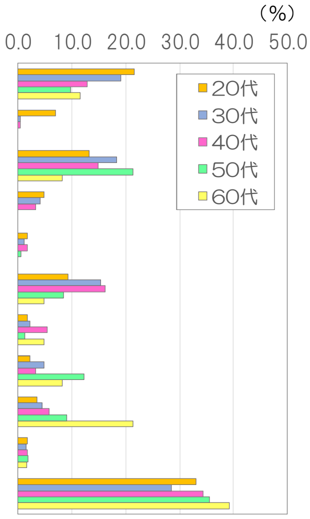
○「具体的な時期は考えていない」が 32.9%で、全体でも、年代別でも最も高い。

○ 年代別でみると、**20 代及び 30 代**では「**条件が整えばすぐにでも**」、**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？】

	全体	年代別				
		20代	30代	40代	50代	60代
回答者数（※農山漁村地域へ移住してみたいと回答した951人）	951	227	267	241	155	61
条件が整えばすぐにでも	16.1	21.6	19.1	12.9	9.7	11.5
自分が今通っている大学を卒業したら	1.9	7.0	0.4	0.4	0.0	0.0
自分又は配偶者が（定年・早期）退職したら	16.1	13.2	18.4	14.9	21.3	8.2
子どもが小・中学校へ進学するタイミングに合わせて（子どもを連れて移住）	3.2	4.8	4.1	3.3	0.0	0.0
子どもが高校や大学等へ進学するタイミングに合わせて（子どもと離れて移住）	1.3	1.8	1.1	1.7	0.6	0.0
子育てが終わったら（子どもが自立したら）	12.3	9.3	15.4	16.2	8.4	4.9
自分や配偶者の親の介護などが必要となったら	2.9	1.8	2.2	5.4	1.3	4.9
自分や配偶者の親の介護などが不要となったら	5.3	2.2	4.9	3.3	12.3	8.2
配偶者との離・死別など家族構成に変化があったら	6.4	3.5	4.5	5.8	9.0	21.3
その他	1.7	1.8	1.5	1.7	1.9	1.6
具体的な時期は考えていない	32.9	33.0	28.5	34.4	35.5	39.3



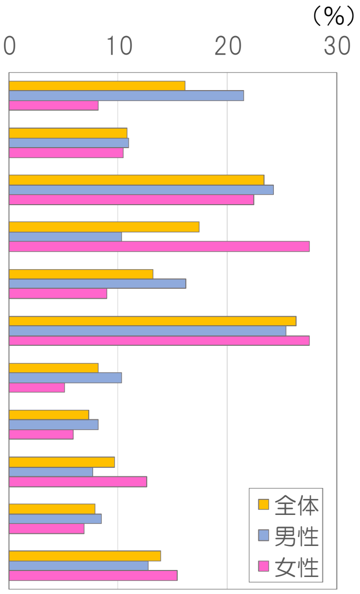
移住希望者の生業としての農業への関心はどうなっている？

○ **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？】

	全体	男性	女性
全体(N)	951	562	389
農林水産業に従事したい(生業として)	16.1	21.5	8.2
農家レストランや民宿などの宿泊施設を開きたい	10.8	11.0	10.5
役場や地元の会社に就職し、フルタイムで働きたい	23.4	24.2	22.4
役場や地元の会社に就職し、パートタイムやアルバイトとして働きたい	17.4	10.3	27.5
持っている資格や知識、スキルを活かして新たに起業したい	13.2	16.2	9.0
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	26.3	25.4	27.5
今の仕事(自営業・自由業)を移住先の農山漁村で続けたい	8.2	10.3	5.1
今の勤め先での仕事を移住先の農山漁村地域で続けたい	7.3	8.2	5.9
会社等には就職せず、家業や家族の仕事を手伝いたい	9.7	7.7	12.6
上記以外の働き方で仕事をしたい	7.9	8.5	6.9
特に仕事はしない(移住先の農山漁村地域で働くつもりはない)	13.9	12.8	15.4



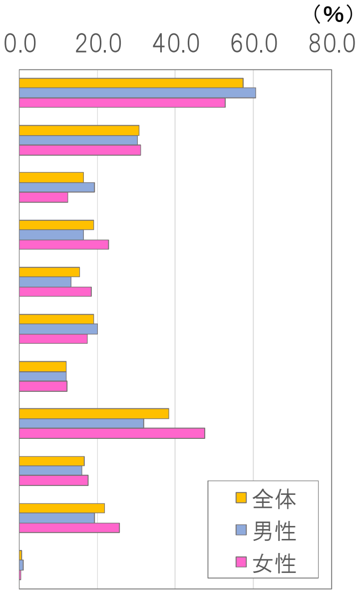
就業以外で移住希望者の農業への関心はどうなっている？

○「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**を示した。

※「『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？】

	全体	男性	女性
全体(N)	951	562	389
趣味やレジャーを楽しみたい	57.3	60.5	52.7
趣味としても農作業を楽しみたい	30.6	30.2	31.1
自分のスキルを活かして地域貢献活動をしたい	16.4	19.2	12.3
地域の人たちと触れ合い、地域活動に参画したい	19.1	16.5	22.9
地域の伝統工芸や地域文化を継承する活動に関わりたい	15.4	13.2	18.5
自然環境を守る活動をしたい	19.0	20.1	17.5
同じように都市地域から移住してきた人や都市部から訪れる人と一緒に新しい活動を展開したい	12.0	11.9	12.1
家族や親族、友人との時間を大切にしたい	38.3	31.9	47.6
自給自足の生活を送りたい	16.7	16.0	17.7
静かな環境の中で病気の療養や健康の増進を図りたい	21.9	19.2	25.7
その他	0.6	0.9	0.3



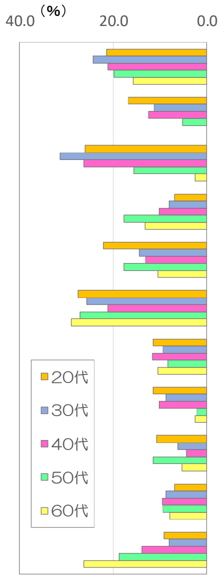
男性と女性で年代別の農業や農作業への関心どうなっている？

○ **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。**

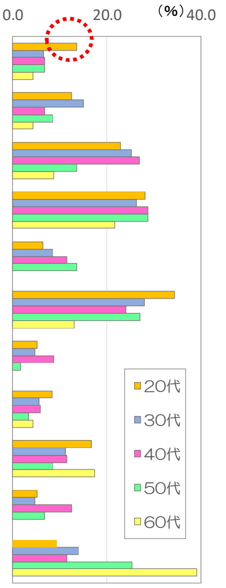
○ **女性**では、「**農林水産業に従事したい（生業として）**」という回答は 20 代を除いていずれの年代でも低いのに対して、「**趣味としても農作業を楽しみたい**」という回答は**いずれの年代でも高い**（特に **60 代は２人に１人**が趣味としての農作業に関心）。

※「『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。

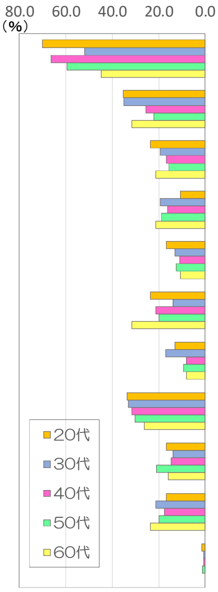
【農山漁村地域に移住したら、どのような仕事に就きたいですか？】



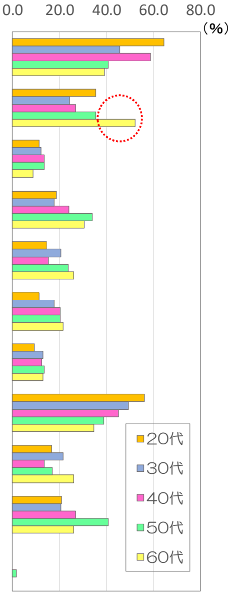
男性 20代	男性 30代	男性 40代	男性 50代	男性 60代		女性 20代	女性 30代	女性 40代	女性 50代	女性 60代
131	160	137	96	38	全体（N）	96	107	104	59	23
21.4	24.4	21.2	19.8	15.8	農林水産業に従事したい(生業として)	13.5	6.5	6.7	6.8	4.3
16.8	11.3	12.4	5.2	0.0	農家レストランや民宿などの宿泊施設を開きたい	12.5	15.0	6.7	8.5	4.3
26.0	31.3	26.3	15.6	2.6	役場や地元の会社に就職し、フルタイムで働きたい	22.9	25.2	26.9	13.6	8.7
6.9	8.1	10.2	17.7	13.2	役場や地元の会社に就職し、パートタイムやアルバイトとして働きたい	28.1	26.2	28.8	28.8	21.7
22.1	14.4	13.1	17.7	10.5	持っている資格や知識、スキルを活かして新たに起業したい	6.3	8.4	11.5	13.6	0.0
27.5	25.6	21.2	27.1	28.9	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	34.4	28.0	24.0	27.1	13.0
11.5	9.4	11.7	8.3	10.5	今の仕事（自営業・自由業）を移住先の農山漁村で続けたい	5.2	4.7	8.7	1.7	0.0
11.5	8.8	10.2	2.1	2.6	今の勤め先での仕事を移住先の農山漁村地域で続けたい	8.3	5.6	5.8	3.4	4.3
10.7	6.3	4.4	11.5	5.3	会社等には就職せず、家業や家族の仕事を手伝いたい	16.7	11.2	11.5	8.5	17.4
6.9	8.8	9.5	9.4	7.9	上記以外の働き方で仕事をしたい	5.2	4.7	12.5	6.8	0.0
9.2	8.1	13.9	18.8	26.3	特に仕事はしない(移住先の農山漁村地域で働くつもりはない)	9.4	14.0	11.5	25.4	39.1



【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 20代	男性 30代	男性 40代	男性 50代	男性 60代		女性 20代	女性 30代	女性 40代	女性 50代	女性 60代
131	160	137	96	38	全体（N）	96	107	104	59	23
70.2	51.9	66.4	59.4	44.7	趣味やレジャーを楽しみたい	64.6	45.8	58.7	40.7	39.1
35.1	35.0	25.5	21.9	31.6	趣味としても農作業を楽しみたい	35.4	24.3	26.9	35.6	52.2
23.7	19.4	16.8	15.6	21.1	自分のスキルを活かして地域貢献活動をしたい	11.5	12.1	13.5	13.6	8.7
10.7	19.4	16.1	18.8	21.1	地域の人たちと触れ合い、地域活動に参画したい	18.8	17.8	24.0	33.9	30.4
16.8	13.1	10.9	12.5	10.5	地域の伝統工芸や地域文化を継承する活動に関わりたい	14.6	20.6	15.4	23.7	26.1
23.7	13.8	21.2	19.8	31.6	自然環境を守る活動をしたい	11.5	17.8	20.2	20.3	21.7
13.0	16.9	8.0	9.4	7.9	同じように都市地域から移住してきた人や都市部から訪れる人と一緒に新しい活動を展開したい	9.4	13.1	12.5	13.6	13.0
33.6	33.1	31.4	30.2	26.3	家族や親族、友人との時間を大切にしたい	56.3	49.5	45.2	39.0	34.8
16.8	13.8	14.6	20.8	15.8	自給自足の生活を送りたい	16.7	21.5	13.5	16.9	26.1
16.8	21.3	17.5	19.8	23.7	静かな環境の中で病気の療養や健康の増進を図りたい	20.8	20.6	26.9	40.7	26.1
1.5	0.6	0.7	1.0	0.0	その他	0.0	0.0	0.0	1.7	0.0

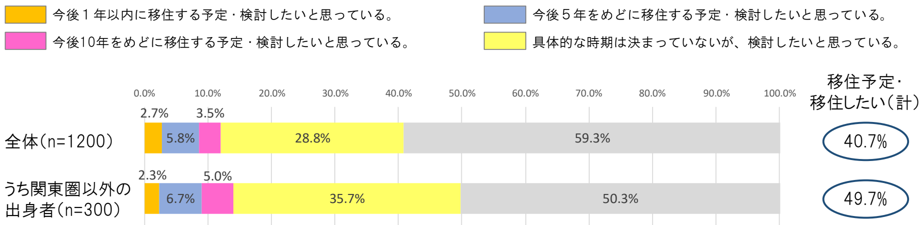


移住意向をもう少し詳しくみてみると　～地方移住と二地域居住～

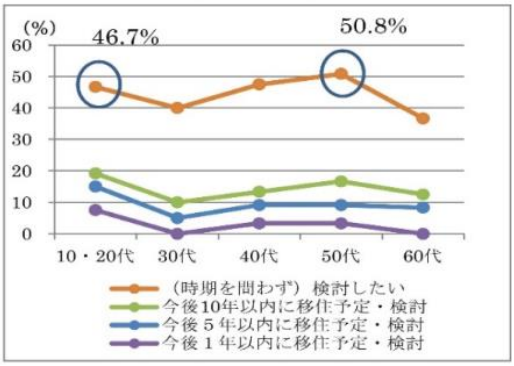
○ 内閣府が**東京在住者を対象に行った調査**※によれば、「具体的な時期は決まっていないが、検討したいと思っている」という回答まで含めると、**移住希望のある人は全体の約4割**に達しました。年代別にみると、10・20 代では男性と女性で同じ割合であるのに対して、50 代では男性(50.8%)と女性(34.2%)に開きがあります。

※「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。

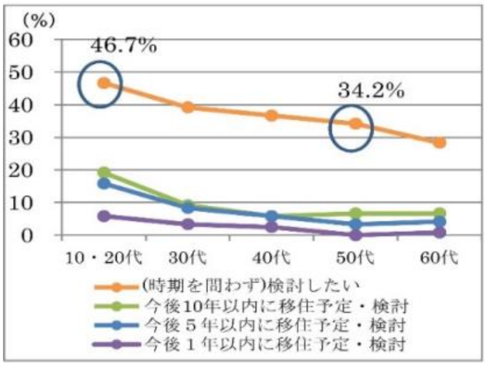
【移住の希望の有無】



【うち男性】



【うち女性】



○ 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した。

・**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**

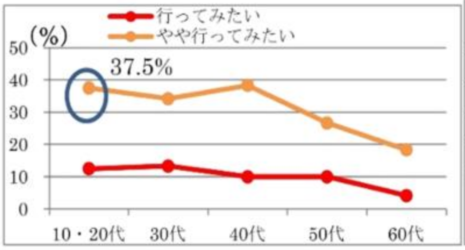
(特に 10･20 代の女性は半数近くで｢行ってみたい｣又は｢やや行ってみたい｣という意向)

・**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**

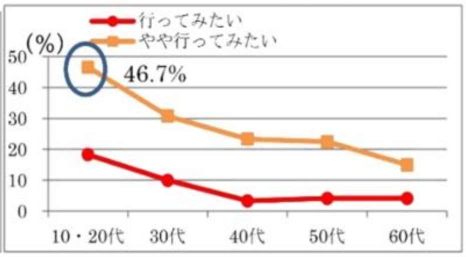
本格的に居住地を移す「移住（Uターン）」に関しては、40代で男性と女性の差が大きいのに対して、二地域居住については「移住」に比べて高齢の女性でも高い割合で関心を持っていることがうかがえます。

【U･I･Jターンや2地域居住の希望の有無】

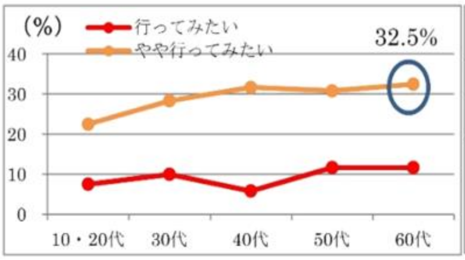
【うちUターン（男性)】



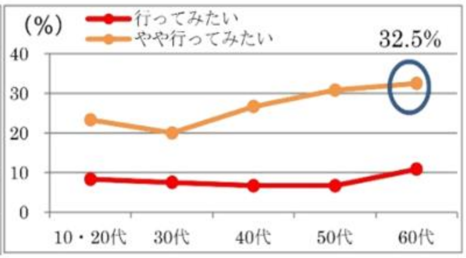
【うちUターン（女性)】



【うち二地域居住（男性)】



【うち二地域居住（女性)】



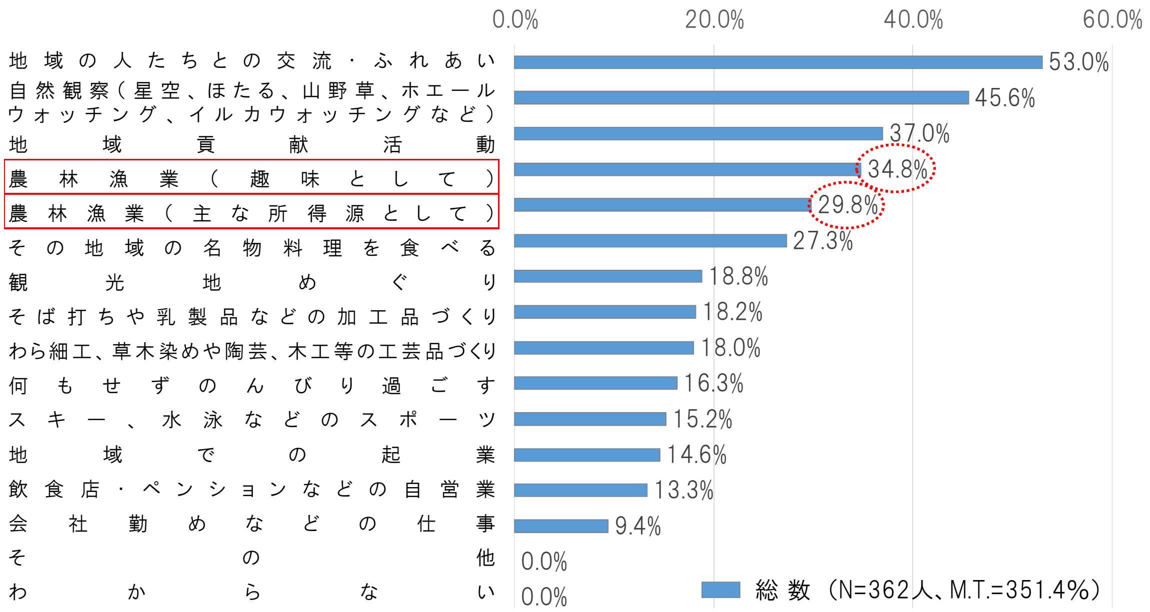
都市住民の農林漁業への関心の高さ　～内閣府世論調査より～

○ 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うかがえます。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」、「どちらかというと都市地域」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」、「どちらかというとある」と回答した 362 人に聞いた質問項目。

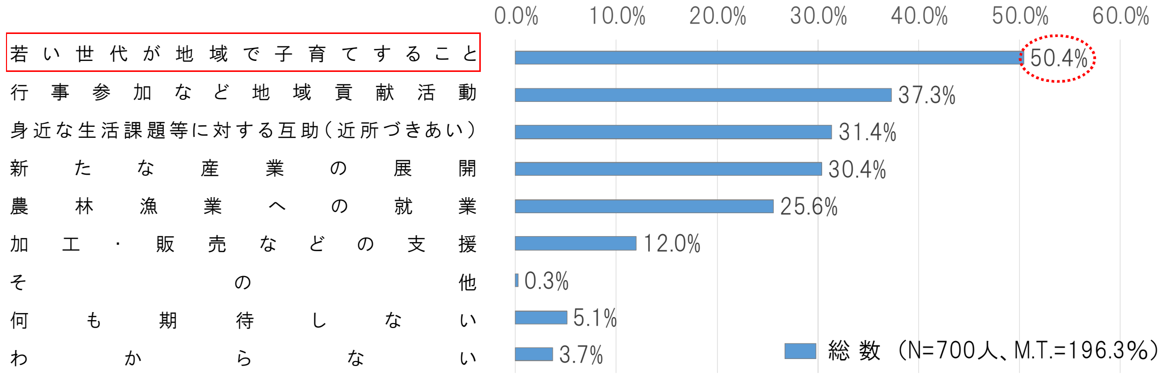
【農山漁村地域に定住して過ごしたいこと】



○ 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うかがえます。

※3 居住地域が「どちらかというと農山漁村地域」、「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】



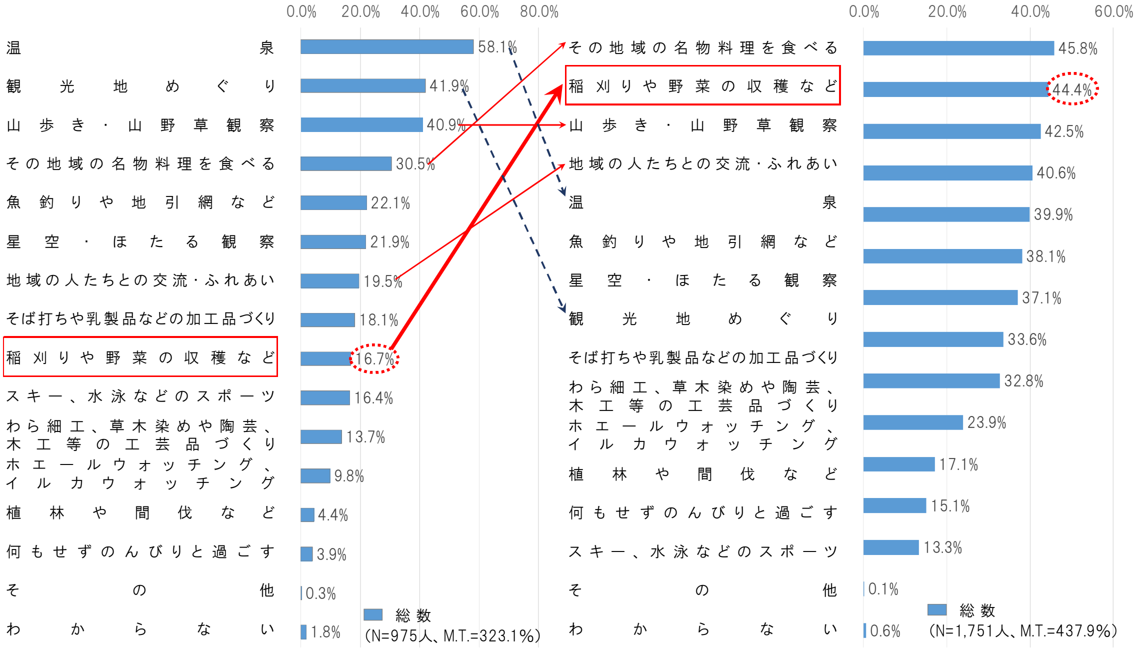
農山漁村への定住等に関する意識の変化（平成 17 年調査※4 と平成 26 年調査※5）

・**農山漁村に滞在中何をして過ごしたいか**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た**ことがうかがえます。

※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」、「どちらかというと都市地域」と回答した人（975 人）への質問項目。

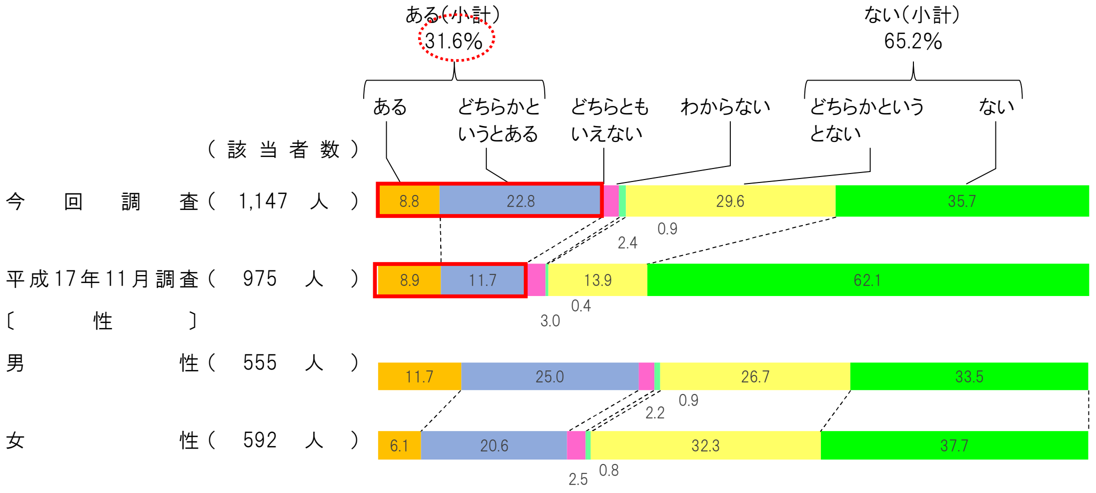
※5「農山漁村に関する世論調査」（※1 参照）。以下の質問は、農山漁村地域に一時滞在する場合、宿泊したい施設をあげた者、または「滞在したいが、宿泊したいとは思わない」と答えた人（1,751 人）への質問項目。

【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」、「どちらかというとある」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】

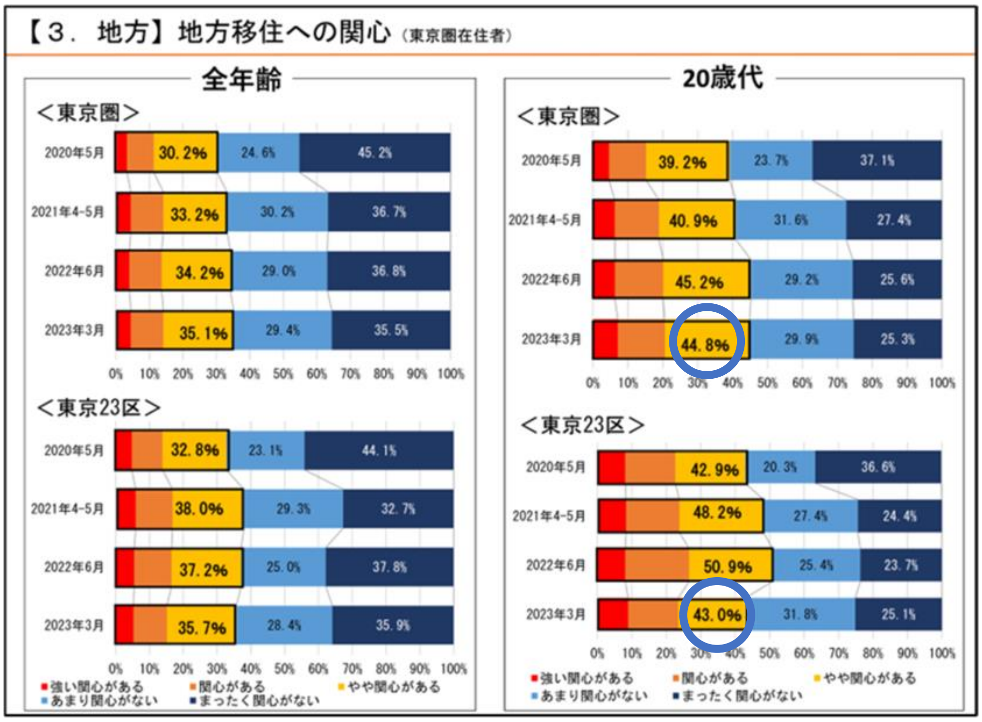


新型コロナウイルス感染症の影響　～地方移住への関心の高まり～

○ 内閣府が 15 歳以上の国内居住者を対象に行った調査※によれば、**東京圏在住者の 20 代で地方移住に関心を持っていると回答した人は、全体の４割以上**を占めています。

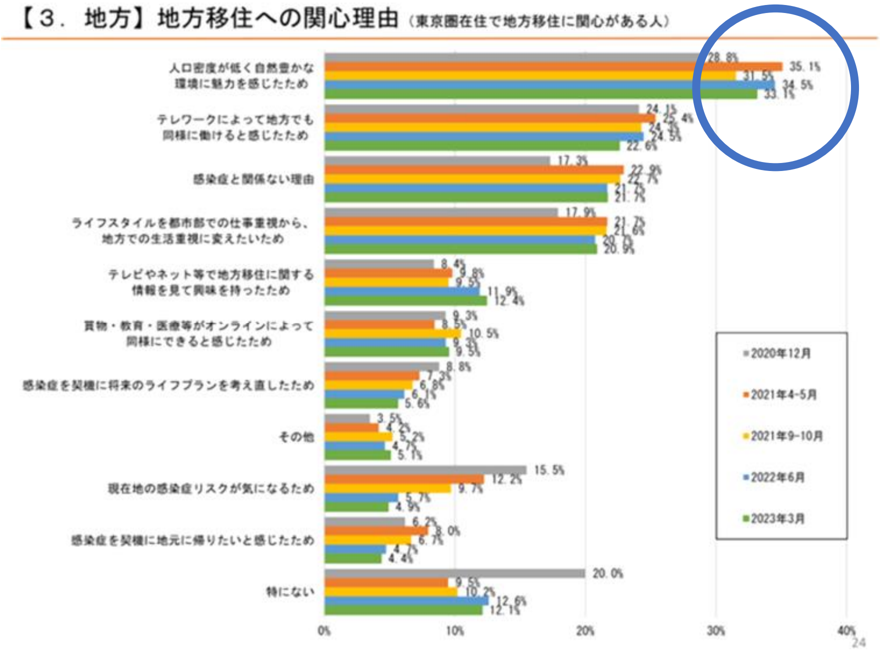
※「第6回新型コロナウイルス感染症の影響下における生活意識・行動の変化に関する調査」(国内居住の 15～89 歳までの男女 10,056 人を対象としたインターネット調査。令和5年4月内閣府)より。

【地方移住への関心】



○ 地方移住への関心理由をみると、「人口密度が低く自然豊かな環境に魅力を感じたため」と回答した人が一番多く、全体の 3 割以上を占めており、新型コロナウイルス感染症の拡大を受け、特に**若者の間で自然豊かな環境を求めて地方移住への関心が高まっている**ことがわかります。

【地方移住への関心】

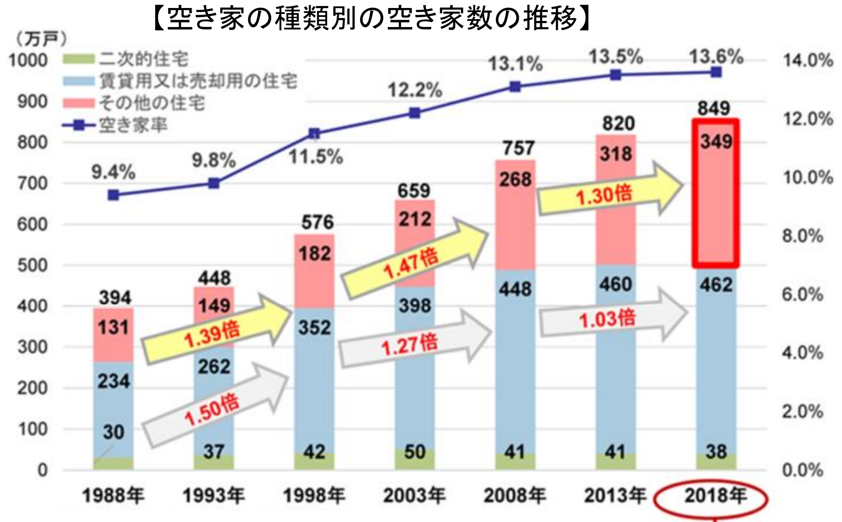


２．空き家をめぐる動向

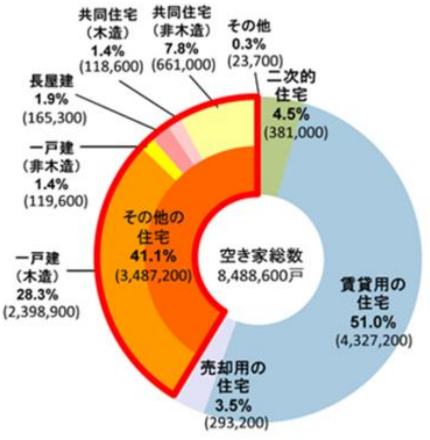
○ 我が国では、**少子高齢化の進行等**により、都市部、地方部を問わず、様々な形で**空き家が年々増加**しています。住宅・土地統計調査（総務省）によれば、空き家の総数は、この 10 年で約 1.1 倍（757 万戸→849 万戸）、種類別の内訳では、賃貸用又は売却用の住宅等を除いた**その他の住宅（使用目的のない空き家）がこの 10 年で約 1.3 倍に増加**（349 万戸）しています。

○ 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」）**（349 万戸）のうち、**「一戸建（木造）」が最も多い**（240 万戸）状況です。

【空き家の種類別の空き家数の推移】



【空き家の種類別内訳】

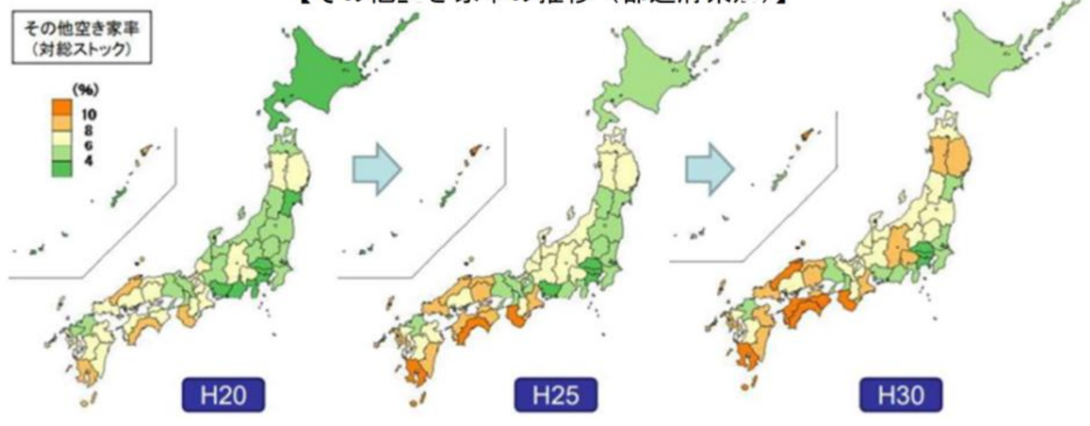


【出典】:平成30年住宅・土地統計調査（総務省）

［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

○ その他空き家率（その他空き家数[注)]/総ストック数）は上昇傾向にあり、その他空き家率が 10%を超える都道府県は、この 10 年間で０→６県に増加しています。）

【その他空き家率の推移（都道府県別）】

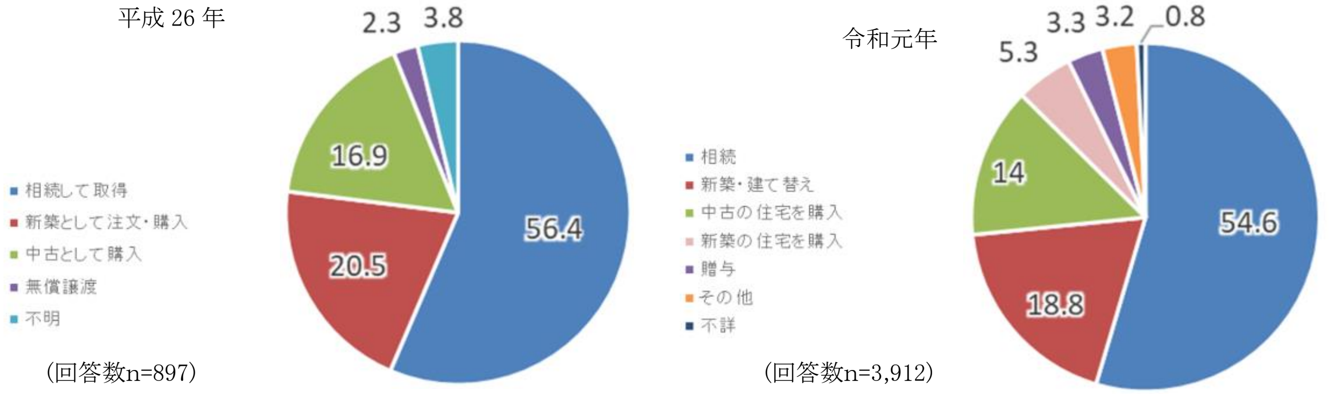


注）その他空き家数とは、空き家のうちその他の住宅の数を指す。
（出典）住宅・土地統計調査（総務省）

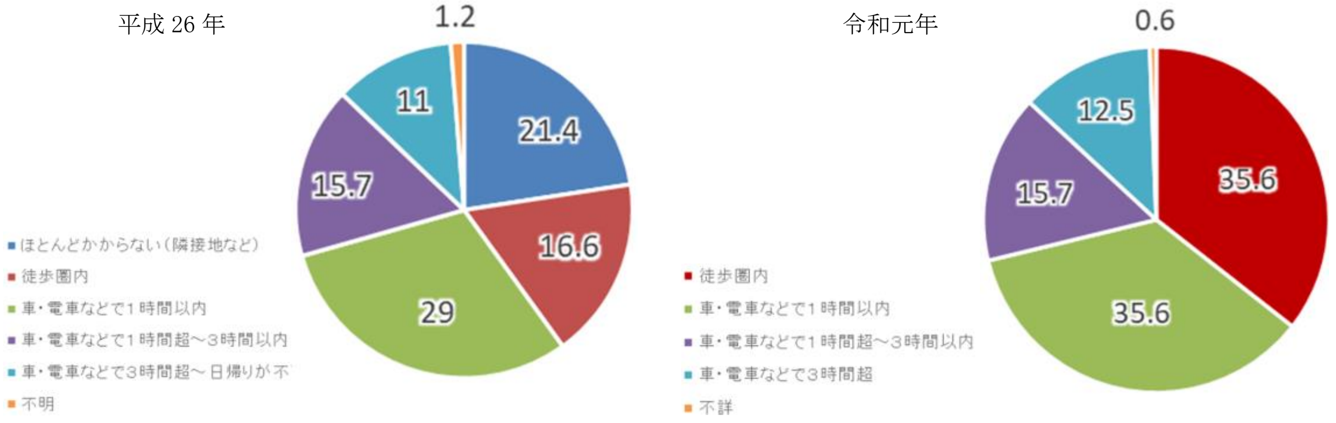
「その他空き家」の取得原因の過半は相続、所有者の４分の１は遠隔地居住

- 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。

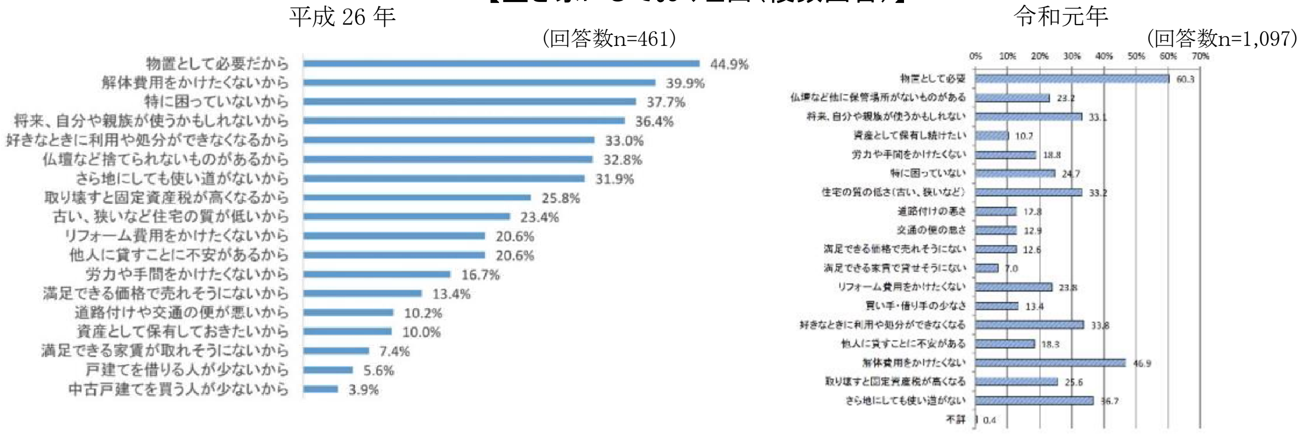
【「その他空き家」となった住宅を取得した経緯】



【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）】



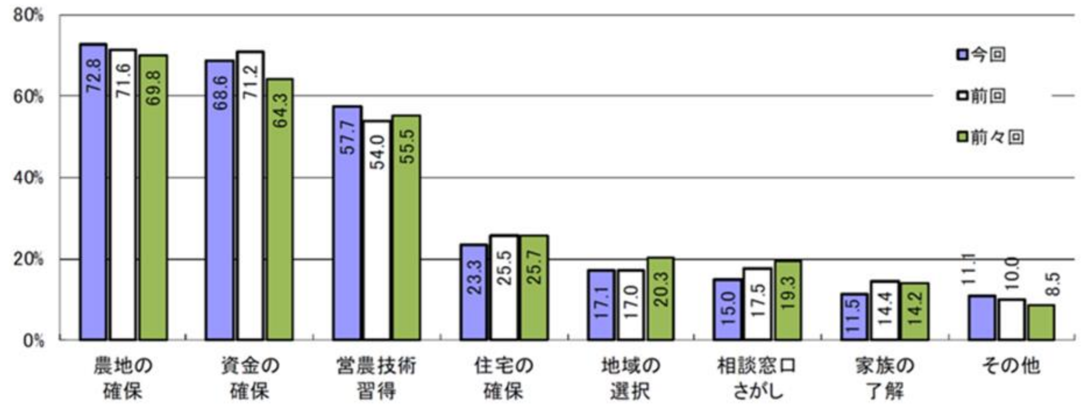
３．新規就農者をめぐる動向

○ 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※によれば、**「就農時に苦労したこと」**について、**「農地の確保」「資金の確保」「営農技術取得」「住宅の確保」**の順に回答の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が高い**方策と考えられます。

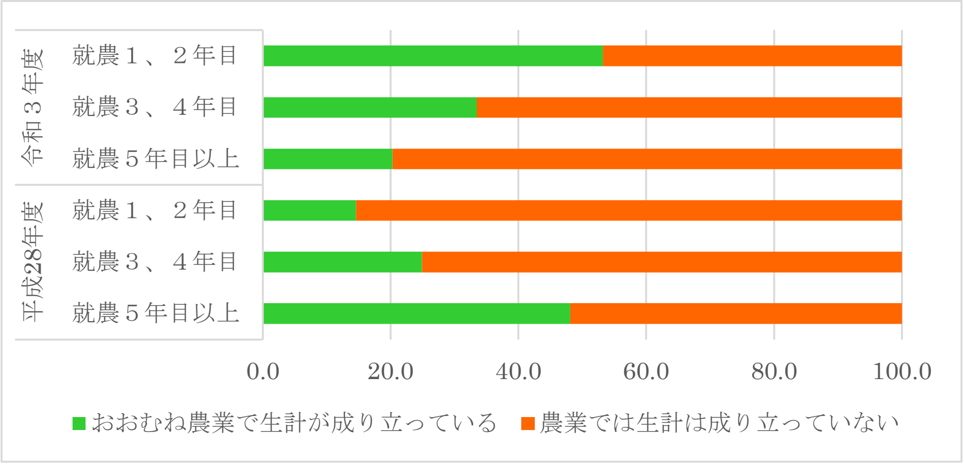
※ 全国農業会議所「新規就農者の就農実態に関する調査」（令和4年3月公表、就農後おおむね 10 年以内の新規就農者を対象にしたアンケート調査（集計対象 2,355 人、有効回答率 18.1%））

【就農時に苦労したこと（3つまで選択）】



○ また、**新規就農者の生計の状況**をみてみると、**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年目以上の場合は、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、**移住者に生計の実態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。

【農業所得で生計が成り立っている割合】



４．地方移住や空き家対策をめぐる政策

○ 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。
○「第六次国土利用計画（全国計画）」（令和５年７月 28 日閣議決定）では、人口減少や少子高齢化の加速等を背景とした国土の管理水準の悪化と地域社会の衰退という課題に対して、**空き家や空き地等の有効利用等を推進**することとされています。
○ さらに「デジタル田園都市国家構想総合戦略」（令和５年 12 月 26 日閣議決定）においても、都市から地方への人の流れをつくり、**東京圏への一極集中を是正するため地方移住に向けた取組を支援**しており、**空き家や空き地等の有効活用を促進**することとされています。
○ 人口減少や高齢化等を背景に、**都市の若者を含めた地方移住への関心を地方の活性化につなげるため、農地付き空き家の有効活用が一層期待**されます。

田園回帰「１%戦略」

○ 「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**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**ようにすること言えます。

（山間地域の人口 1,000 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 1,000 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。

第六次国土利用計画（全国計画）

○我が国では、2050 年には、現在、人が居住している地域の約２割が無居住化するとされ、人口減少などを背景とした国土の管理水準の悪化が懸念されます。こうした課題を受け、令和５年７月、**国土の利用に関する基本的な方向を示す、第六次国土利用計画（全国計画）が閣議決定**されました。
○国土利用の計画に当たっては、人口減少・高齢化等を背景とした国土の管理水準の悪化と地域社会の衰退等の課題を踏まえ、「持続可能で自然と共生した国土利用・管理」の実現に向けて、**低未利用土地や空き家等の有効利用や高度利用による土地利用の効率化を図る**とともに、**地域の持続性確保につながる土地利用転換といった土地利用の最適化を進める**ことが重要と位置付けられています。

（具体の取組）
・土地の利用・管理手法を定める地域管理構想の全国展開
・所有者不明土地や空き家の利用の円滑化、適正な管理
・荒廃農地の発生防止、利用
・地域の持続性確保につながる産業集積のための土地利用転換など関連制度の弾力的活用や必要な見直し
・重要土地等調査法に基づく調査等　等

デジタル田園都市国家構想総合戦略

○デジタルの力も活用しつつ、地方の社会課題解決や魅力向上の取組を加速化・深化するため、令和５年１２月に、「デジタル田園都市国家構想」の実現のために必要な施策の方向等を示した「デジタル田園都市国家構想総合戦略」が閣議決定され、都市から地方への人の流れをつくり、**東京圏への一極集中を是正するため地方移住に向けた取組を支援**しており、**空き家や空き地等の有効活用を促進**することとされています。
○デジタル田園都市国家構想の実現による地方の社会課題解決・魅力向上の取組を加速化・深化する観点から、「デジタル田園都市国家構想交付金」により、各地方公共団体の意欲的な取組を支援しています。

■第２章　取組を進めるに当たっての手続

１．空き家バンクの設置

・**空き家・空き地バンク（以下「空き家バンク」という。）は、空き家等の情報のマッチングにより流通を促進**することで、**地域の空き家の解消に寄与**し、かつ、**不動産ストックの流通・活用を促進**でき、**農地付き空き家の活用促進にも有効**です。
・本項では、要綱策定等の**空き家バンクの設置に当たって検討すべき事項**等を紹介します。

① 空き家バンクの設置の目的

（１）空き家バンクの設置促進

・ 令和５年に行われた国土交通省のアンケートによると約８割の全国 1,440 の地方公共団体で空き家バンクが設置されています。
・ 一方で、未設置の地方公共団体のうち、特に人口規模の小さい地方公共団体では予算、人員等が不足していることが設置できていない理由として挙げられています。
・ 国土交通省では、令和４年６月に空き家・空き地バンクの未設置地方公共団体向けに、他の地方公共団体の先行的な取組例等を盛り込んだ「空き家・空き地バンク導入のポイント集」を策定し、空き家バンクの設置・運営に関するポイントを解説していますので、ご活用ください。

（参考）
国土交通省　不動産・建設経済局　不動産業課
空き家・空き地バンク未設置の自治体向け
「空き家・空き地バンク導入のポイント集」
https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo16_hh_000001_00037.html

（２）空き家バンクの設置目的

・空き家バンクは、空き家の流通促進を行うことで、地域の空き家対策を進め、かつ、不動産ストックの流通・活用を促進します。
・地域内に宅建業者が存在する場合、あらかじめ空き家バンクの必要性、有用性及び目的等を含めて情報共有・意見交換することで、自治体と宅建業者の役割分担もイメージしながら設置作業を進めることができます。空き家の所有者には、公的な主体の関与に安心感を持つ方もおり、自治体と宅建業者とが連携して取り組むことが有効です。
・各自治体では、移住の促進だけでなく、セカンドハウス等としての活用を想定した空き家の有効活用を目的とすることもあります。

② 空き家バンクの設置要綱

（１）空き家バンクの設置要綱の策定

・ 空き家バンクに空き家等を登録する所有者や空き家バンクの情報利用希望者が行う手続等を明確にするため、空き家バンク設置要綱を策定します。

・ 要綱を作成するに当たっては、地域の状況等を踏まえて次の事項等を検討します。

・ なお、空き家バンクを設けるに当たっては、必要に応じて宅地建物取引業者等の協力事業者と連携することも効果的と考えられます。

（２）趣旨等の記載内容

① 趣旨

○要綱の趣旨としては、次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」

② 定義

○例えば、次の事項について定義します。

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

例えば次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

（３）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○号）［申請者→地方公共団体］
  ～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○号）［申請用→地方公共団体］
  ～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○号）［地方公共団体内部用］
  ～所有者等からの登録内容を、地方公共団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○号）［地方公共団体→申請者］
  ～空き家バンクに物件登録をした旨の、地方公共団体から申請者への通知様式

○必要に応じて、地方公共団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○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○号）［申請者→地方公共団体］
  ～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します。

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）　<u>登録から２年が経過したとき</u>。ただし、<u>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</u>。
（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認めるとき。

（４）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○号）［申請者→地方公共団体］
〜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○号）［申請者→地方公共団体］
〜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○号）［地方公共団体内部用］
〜利用希望者からの登録内容を、地方公共団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○号）［地方公共団体→申請者］
〜空き家バンクに利用者登録をした旨の、地方公共団体から申請者への通知様式

○必要に応じ、地方公共団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○号）［申請者→地方公共団体］
〜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認めたとき。

（５） 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、宅建業者等）による交渉を希望する場合の手続等について記述します。

・ 空き家バンク交渉申込書（様式第○号）［申請者→地方公共団体］
～利用希望者からの申請様式

・ 成約報告書（様式第○号）［申請者→地方公共団体］
～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地方公共団体もあります。

《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、地方公共団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(兵庫県)の実施要綱を参考に加筆したものです。

○○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。

一　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。

二　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。

三　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○号）及び空き家バンク登録カード（様式第○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、適当であると認めた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○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○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○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○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。

一　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

二　空き家を活用して、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

三　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

四　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○号)、空き家利用者登録カード（様式第○号。以下「利用者登録カード」という。）及び誓約書（様式第○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○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○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○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○号）を当該利用登録者に通知するものとする。
一　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。
二　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おそれがあると認められたとき。
三　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。
四　利用登録から２年を経過したとき。
五　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○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○○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．空き家担当部局と農業委員会担当部局の事前調整

・ 移住希望者等が空き家とセットで農地を取得しようとするときは、**農地の取得に係る手続を行う**必要があります。
・ **農地の取得**に当たっては、原則として、農業経営基盤強化促進法（以下「基盤法」といいます。）に基づき市町村が作成する**地域計画に農業を担う者として位置付けられた上で、**農地の権利移転等に当たって**農地法に基づく手続等を経る必要**があり、農地付き空き家の活用促進に当たっては、**市町村の空き家対策部局と農業委員会担当部局等が事前に調整しておく**ことが望まれます。
・ 本項では、これらに係る手続をご説明します。

①　地域計画への位置付け

（１）背景　～人・農地プランから地域計画へ～

・ これまで、地域での話合いにより、人・農地プランが作成・実行されてきましたが、今後、高齢化や人口減少の本格化により農業者の減少や耕作放棄地が拡大し、地域の農地が適切に利用されなくなることが懸念される中、農地が利用されやすくなるよう、農地の集約化等に向けた取組を加速化することが、喫緊の課題です。
・ このため、①人・農地プランを法定化し、地域での話合いにより目指すべき将来の農地利用の姿を明確化する地域計画を定め、②それを実現すべく、地域内外から農地の受け手を幅広く確保しつつ、農地バンクを活用した農地の集約化等を進めるため、基盤法等の改正法が令和５年４月１日に施行されました。
・ これまで地域の皆さんのご努力で守り続けてきた農地を、次の世代に着実に引き継いでいくため、農作業がしやすく、手間や時間、生産コストを減らすことが期待できる農地の集約化等の実現に向け、「将来、地域の農地を誰が利用し、農地をどうまとめていくか」、「農地を含め、地域農業をどのように維持・発展していくか」、若年者や女性を含む幅い意見を取り入れながら、地域の関係者が一体となって話し合い、地域計画を作成していく必要があります。

（参考）
農林水産省　経営局経営政策課、農地政策課
人・農地プランから地域計画へ
https://www.maff.go.jp/j/keiei/koukai/chiiki_keikaku.html

（２）地域計画への位置付け

・基盤法第 19 条第１項に規定する地域計画では、同法第 18 条第１項の協議の結果を踏まえ、下記の事項を定めることとされています（同条第２項各号)。

① 地域計画の区域

② ①の区域における農業の将来の在り方

③ ②の在り方に向けた農用地の効率的かつ総合的な利用に関する目標

④ 農業者その他の①の区域の関係者が③の目標を達成するためにとるべき農用地の利用関係の改善その他必要な措置

・ 次に目標地図（同条第３項）を作成する必要があります。
市町村は、上記の③の目標として、①の区域において農業を担う者ごとに利用する農用地等を定め、目標地図に表示するものとします。

・ また、地域計画には、農業を担う者として、その後の 10 年間につき、農業経営を営むことが見込まれる者又は委託を受けて農作業を行うことが見込まれる者を記載するものとします。なお、「農業を担う者」としては、将来において農用地等を利用する者として次の者が考えられます。

（ⅰ） 認定農業者等の担い手（認定農業者、認定新規就農者、集落営農組織、基本構想水準到達者）

（ⅱ） （ⅰ）以外の多様な経営体（継続的に農用地利用を行う中小規模の経営体、農業を副業的に営む経営体等）

（ⅲ） 委託を受けて農作業を行う者

・ 農地の権利を取得しようとする者が、地域計画に農業を担う者として記載されていない者である場合には、原則として、市町村が地域計画を変更し、農業を担う者として記載した上で、農地の権利設定等を行うことが適当です。なお、当該農業を担う者以外の者への農地の権利設定等が「地域計画の達成に資する」ことを市町村が認めた場合には、当該農業を担う者以外の者に農地の権利設定等を行うことも可能です（この場合、事後的に、地域計画を変更し、農業を担う者として記載する必要があります。)。

参考

農業経営基盤強化促進法の基本要綱（平成 24 年５月 31 日付け 24 経営第 564 号経営局長通知）第 11 の３の(1)、参考様式第５－２号（https://www.maff.go.jp/j/keiei/koukai/attach/xls/chiiki_keikaku-16.xlsx)、農地中間管理事業の推進に関する法律の基本要綱（令和５年３月 28 日付け４経営第 3228 号経営局長通知）第６の２の(2)

②　農地の権利の取得に係る手続（農地法の例）

（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、農地の権利を取得しようとする者が次の要件を全て満たした場合に限り、許可を行います（農地法第３条）。

① 農地の全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 周辺の農地利用に支障がないこと

（２）３条許可件数の共有　～取引実績の把握～

・　地方公共団体が農地付き空き家の活用を促進する上で、その取引実績を把握しておくことも重要です。農地付き空き家を取得した先輩移住者に情報提供等の協力を得ることで、移住希望者への支援につなげることができます。
・　農地付き空き家の取引実績を把握するためには、空き家の購入者の氏名と農地法３条に基づく農地の権利取得に係る許可を受けた者の氏名を突き合わせ、空き家と農地がセットで取得された事例を確認することが必要です。
・　実績把握のためには、空き家対策担当部局と農業委員会担当部局が適切に連携を取っておくことが望まれます。

③ 農地法の改正（下限面積要件の撤廃について）

・　農地の権利取得に必要な農業委員会の許可において、従来は、原則として、取得後の農地面積の合計が 50a（北海道は 2ha）以上であることが許可要件の１つとされていました。

【農地の権利取得における下限面積要件（法改正前）】

下　限　面　積　要　件

原　　則
（農地法第3条第2項第5号）

取得後の農地面積の合計（全経営面積）が、
都府県　50a以上
北海道　2ha以上
となることが必要。

権利取得後における耕作の事業が草花等の栽培でその経営が集約的に行われると認められる場合は、この要件は適用されない。

特　　例
（農地法施行規則第17条）

地域の実情に応じて、農業委員会が別段の面積を定めることが可能。

平均規模が小さい地域　**第１項**
① 自然的経済的条件からみて営農条件が概ね同一の区域について、
② 当該区域において、別段の面積未満の農地を耕作している者の数が4割を下回らないよう、
③ 10アール以上の面積で設定（設定単位はアール）が可能。

担い手が不足している地域　**第２項**
新規就農者等の受入れの促進により農地の有効利用等を図る観点から、
① 遊休農地等が相当程度存在する区域について、
② 当該区域内の位置及び規模からみて、小規模農家の増加により、区域内及び周辺の農地等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のない場合に、
③ 任意の面積（10アール未満でも可）で設定が可能。

・空き家に付随する農地は小規模であることが多く、この下限面積要件を満たさないことが多いですが、農地法には、農業委員会が地域の実情に応じてこれよりも小さい面積を「別段の面積」として定めて許可可能とする特例が設けられていました。
・島根県雲南市、兵庫県宍粟市、佐用町をはじめとする市町村では、この特例を活用し、当該市町村が運営する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おいて、下限面積要件を例えば 1a まで緩和するなどの取組が行われてきたところです。
・農業者の減少・高齢化が加速する中で、認定農業者等の担い手だけでなく、経営規模の大小にかかわらず意欲を持って農業に新規参入する者を地域内外から取り込み、これらの者による農地の利用を促進する観点等から、基盤法等とあわせて改正された農地法が令和５年４月 1 日に施行され、農地の権利取得の許可に係る下限面積要件が廃止されました。
・なお、その他の要件（農地の全てを効率的に利用すること、必要な農作業に常時従事すること、周辺の農地利用に支障がないこと）については、今般の法改正で変更はなく、これまでと同様に農業委員会において許可の可否が判断されます。

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。

３．空き家バンクの運営

・ 空き家バンクを運営するに当たり、**必要に応じて宅地建物取引業者等の協力事業者と連携**することや、**全国版空き家・空き地バンクを利用**することは、**農地付き空き家の活用促進を図る上で効果的**と考えられます。

① 空き家バンクの運営体制の検討

（１） 空き家バンク運営に係る外部との連携体制

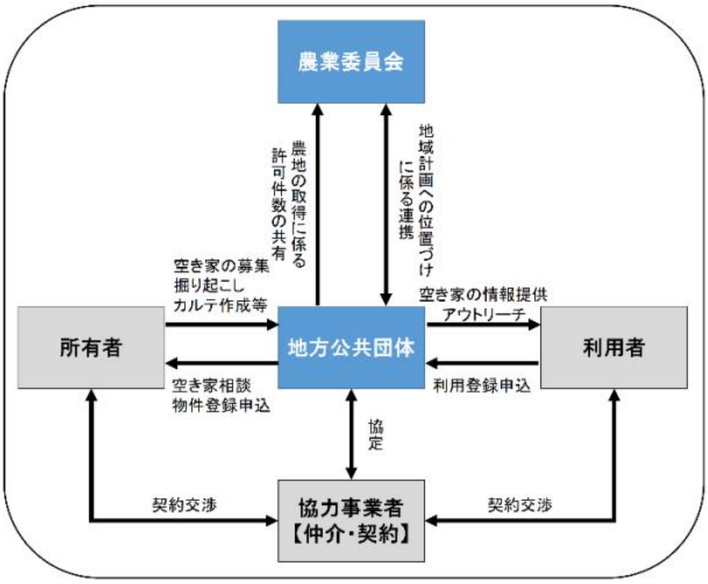
・ 地域内に宅地建物取引業者等が存在する場合、あらかじめ空き家バンクの必要性、有用性及び目的等を含めて情報共有・意見交換することで、地方公共団体と宅地建物取引業者等の役割分担もイメージしながら設置作業を進めることができます。空き家の所有者には、公的主体の関与に安心感を持つ方もおり、地方公共団体と宅地建物取引業者等の協力事業者とが連携して取り組むことが有効です。

・ 空き家バンクの運営に当たっては、宅地建物取引業者等の協力事業者と連携しつつ、空き家の募集、相談対応、物件登録、利用者への情報提供等を行うことが考えられます。特に、小規模の地方公共団体では、限られた人員で、多くの主体との調整を進める必要があるため、庁内の体制や外部との連携体制の構築を進める必要があります。

・ 農地付き空き家の活用においては、空き家の取得に加え、農地法に基づく手続等を経た上で、農地の権利を取得する必要があります。また、農業経営基盤強化促進法に基づく地域計画を作成している地方公共団体においては、原則として、空き家とセットで農地の権利を取得する者を地域計画に位置付ける必要があり、農地付き空き家の活用を促す区域と地域計画が整合するよう農業委員会等と事前に調整しておく必要があります。

・ 加えて、農業委員会から許可件数の情報提供を受けることで農地付き空き家の成約実績が把握できることから、空き家バンクを活用して農地付き空き家の流通を促進する上では、地方公共団体と農業委員会が連携して運営されることが望まれます。

【図　農地付き空き家の活用における空き家バンクの運営体制】



②全国版空き家・空き地バンクの利用

（1）全国版空き家・空き地バンクの利用の検討

- 空き家バンクの情報提供には、地方公共団体自らがホームページを構築し・物件を掲載する方法と、「全国版空き家・空き地バンク」に参画する方法があります。
- 「全国版空き家・空き地バンク」は、地方公共団体が把握・提供している空き家等の情報について、地方公共団体を横断して簡単に検索できるよう国土交通省が構築し、公募により選定した２事業者（株式会社 LIFULL、アットホーム株式会社）によって平成 29 年 10 月より運営されています。
- 本格運営開始以降、ユーザーのニーズに応えるため、空き家等の物件情報に加えて、ハザード情報、生活支援情報等を地図上に重ねて表示できるような改良や、農山漁村地域への移住や空き家等を活用して店舗を経営したいというニーズに応えるため、「農地付き空き家」、「店舗付き空き家」を簡易に検索できるよう新たな検索軸の構築等を行っています。平成 31 年３月には各地方公共団体の支援制度（住宅購入に係る奨励金、子育て応援手当、住まい探しの経費補助）等の情報の充実化を図りました。
- 地方公共団体が全国版空き家・空き地バンクを利用するに当たって、申込料・利用料は一切かからず、申込時に登録物件がなくても申込みできます。地方公共団体が株式会社 LIFULL 及びアットホーム株式会社へ申込書を提出すると、同社から ID 及びパスワードが通知され、利用開始できるようになります。
- 全国版空き家・空き地バンクの申込書等は次の国土交通省ホームページよりダウンロードが可能です。また、申込書の提出先や、より詳細な説明資料も同ホームページに掲載しています。

（参考）
空き家・空き地バンク総合情報ページ
https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_tk3_000131.html

③ ホームページ等で分かりやすく情報提供

・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。

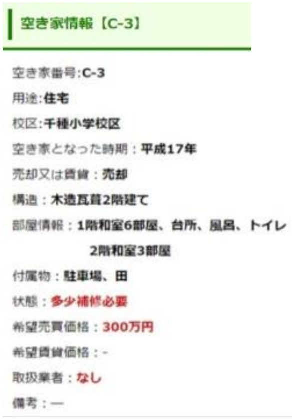
・農地付き空き家を空き家バンクのホームページ等で公開する際には、**「農地付き」で物件を抽出できる構成にするといった工夫や、物件の説明ページに「農地付き」であることを表記**するといった工夫を行うことで、**新規就農を目的とする移住者等における検索の利便性、マッチングの可能性が高まります**（トップページに近いところで表記するほうが効果的）。

・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。

《地方公共団体の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］

クリック

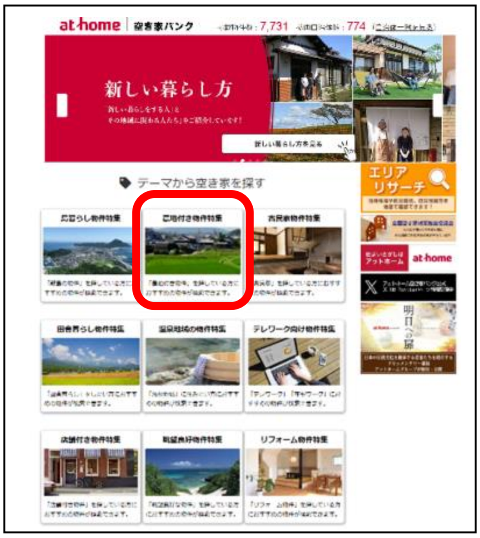


注）本事例は平成 29 年 12 月時点のもの

《全国版空き家・空き地バンクでの農地付き空き家の紹介例》

アットホーム　全国版空き家・空き地バンク
https://www.akiya-athome.jp/bukken/search/list/?br_kbn=buy&sbt_kbn=house&search_type=freeword&freeword=%E8%BE%B2%E5%9C%B0%E4%BB%98&page=3&search_sort=kokai_date&item_count=20)

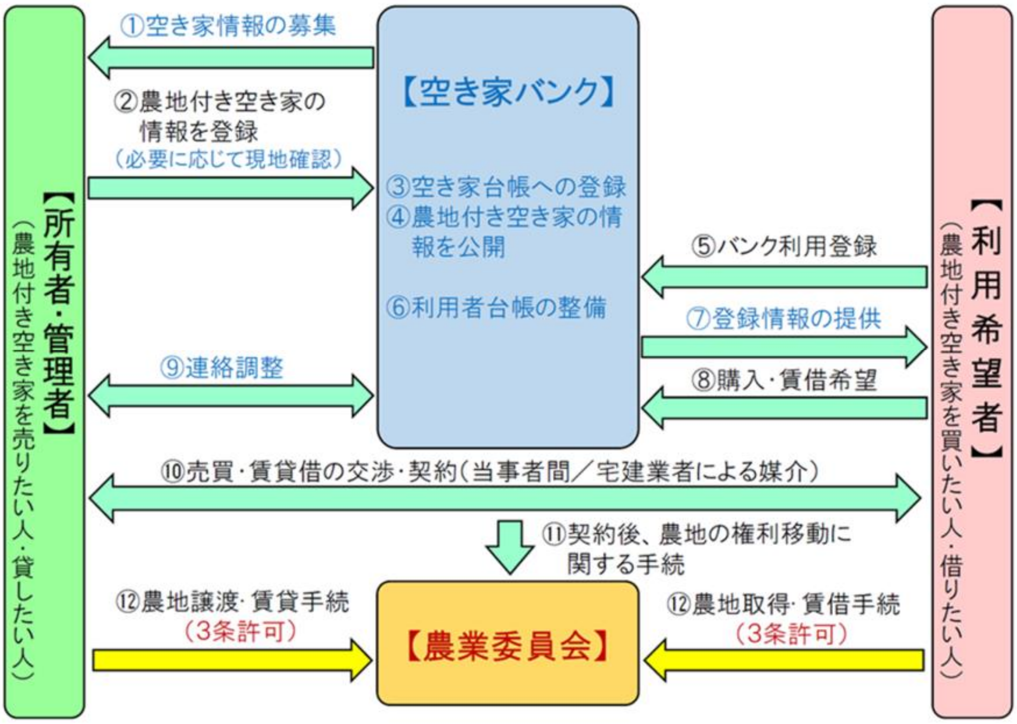
LIFULL　全国版空き家・空き地バンク
https://www.homes.co.jp/akiyabank/btag/14?page=1



４．農地付き空き家の提供から取得の流れ（イメージ）

○ 農地付き空き家の提供から取得までの基本的な流れは、次のとおりです。

・ まず、市町村が空き家バンクを立ち上げ、空き家情報の募集を行う(①)。
・ 次に、物件の所有者等が空き家バンクに農地付き空き家の情報を登録する(②)。
・ その後、市町村が空き家バンクに農地付き空き家の情報を登録・公開する(③,④)。
・ 利用登録をした利用希望者に農地付き空き家の登録情報を提供する(⑤～⑦)。
・ 利用希望者から購入・賃借希望の申請が出される(⑧)。
・ 利用希望者からの申請を受けて、地方公共団体から所有者等に連絡を行う（⑨)。
・ 当事者間又は宅地建物取引業者の媒介の下で売買等の交渉・契約が行われる(⑩)。
・ 契約後に農業委員会において農地の権利取得手続が行われる(⑪,⑫)。



○ このほか、移住者等を地域に呼び込む上で、**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。

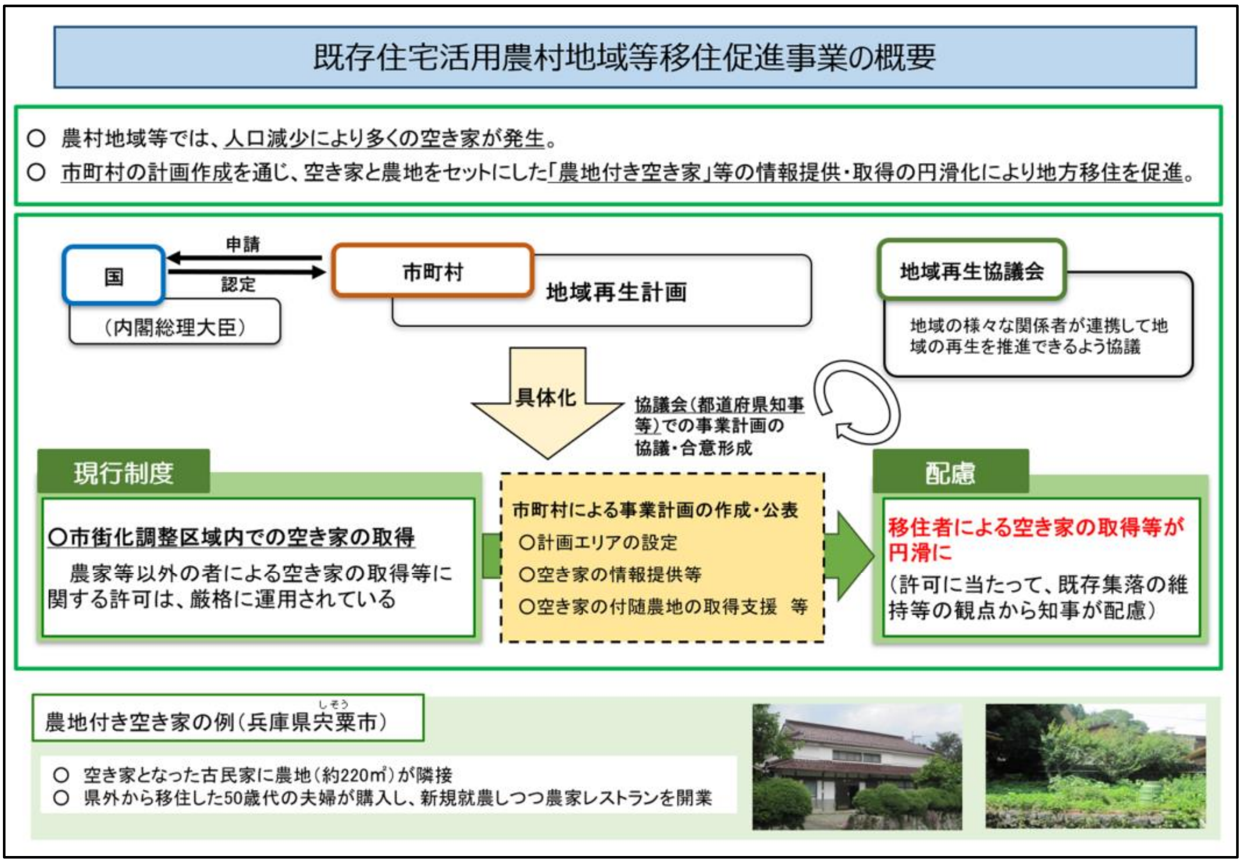
〔就農支援・農業体験〕
・ 就農するための基礎的な栽培技術や経営能力養成のための研修や、季節に応じた旬の野菜づくりや果樹栽培のための基礎的な技術の習得支援等を行う。

《農村地域等における既存住宅の活用について～地域再生法の改正～》

地方都市や農山村地域、中山間地域では、人口減少・少子高齢化の進行に伴い、空き家や遊休農地の発生、地域の活動や農業等の産業の担い手不足によるコミュニティの衰退などが課題となっています。定住人口等を維持・増加させる移住促進の取組として、移住先で農業に従事することに関心を持つ移住希望者をターゲットに、空き家バンク等において空き家と農地等を併せて「農地付き空き家」として情報提供することなどが、有効な方策の一つとなっています。

こうした背景を受け、農村地域等における空き家を活用した移住促進の取組を支援するために、令和２年に改正地域再生法（平成 17 年法律第 24 号）が施行され、空き家の取得等の円滑化により移住の促進を図る「既存住宅活用農村地域等移住促進事業」が創設されました。

具体的には「農地付き空き家」等の情報提供・取得の円滑化により農村地域等への移住を促進するため、地域再生計画の認定を受けた市町村が都道府県知事を含む協議会での協議を経て既存住宅活用農村地域等移住促進事業計画を作成することで、都市計画法等による処分についての配慮を受けることができます。これにより、移住者による空き家の取得が円滑化されます。



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（権利取得の手続等の支援、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**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**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**は、あらかじ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**化の情報の活用も検討。
→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地方公共団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当たっては、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な体制を検討。
→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

取引実績の把握や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、地域計画への位置付けや農地の取得に係る許可、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。
・また、農地付き空き家の取引実績の把握のため、農業委員会で農地の取得に係る許可に関する情報を空き家担当部局等と共有することが重要です。
・市町村の空き家バンクや新規就農の担当部局の調整役となるほか、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基づき**契約締結等**の媒介手続を円滑に行う、**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しっかりと行うことで、**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**に基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がより効果のあるものになると考えられます。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地建物取引業者団体等との協定・連携

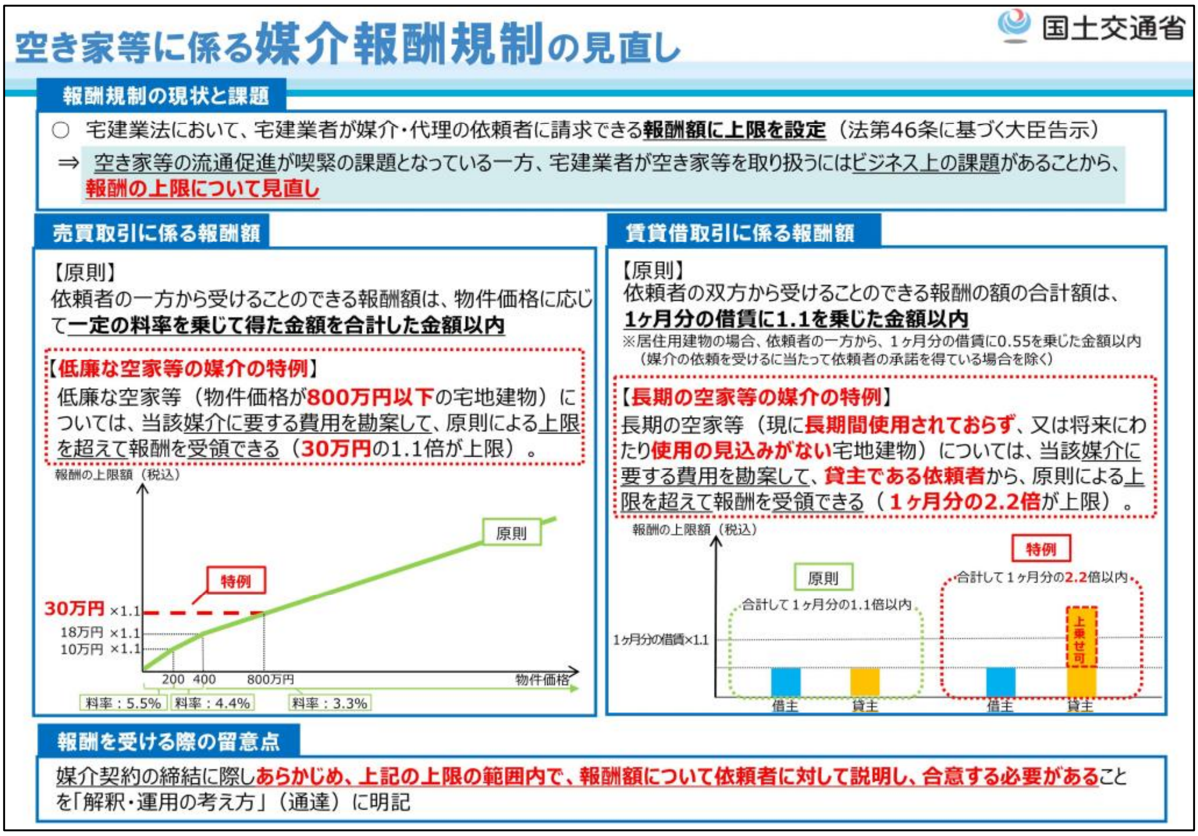
・空き家バンクを設けている市町村では、地域の宅地建物取引業者や宅地建物取引業者団体等と協定、連携等により、空き家等の所有者と購入等希望者との間の権利移動等の手続に係る媒介業務等について支援を行っている例があります。
・この協定、連携等においては、市町村と団体等がそれぞれ次のような役割分担の下、空き家の活用促進を図ることが定められている例が多く見られます。

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、団体等に対し空き家の媒介に係る協力を依頼すること。

団体等の役割
・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こと。

・この他、空き家の媒介の報酬について、宅地建物取引業法第 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、個人情報の保護・守秘義務について定められる場合があります。

【空き家等に係る媒介報酬規制の見直し】

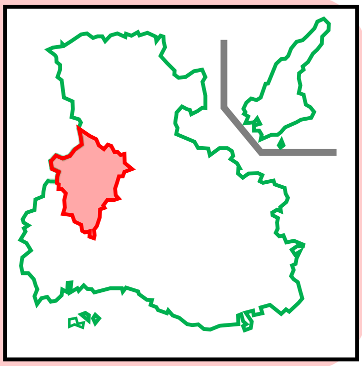


■第３章　取組事例

・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。
○　空き家バンクのホームページ上で「農地付き物件」を抽出検索でき、内覧動画を公開する等情報提供を工夫。



■ 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 人いた人口が令和５年３月時点で約 35,000 人と 19 年間で約 10,000 人（22%）の人口が減少しています。

○　こうした課題を乗り越えていくために、市では「総合計画」と「地域創生総合戦略」を一体とした「第２次宍粟市総合計画後期基本計画及び第２次宍粟市地域創生総合戦略」を令和３年 12 月に策定し、**人口減少対策を最重要課題**として、「**森林（もり）から創（はじ）まる地域創生**」をまちづくりのテーマに**市の特色を生かしながら【住む】、【働く】、【産み育てる】、【まちの魅力】の４つを定住促進重点戦略に位置付けて取組を推進**しています。

○　定住促進重点戦略の中では、集落・地域の活性化と移住・定住の促進に向けて、人口減少に伴い増加する空き家を地域資源として活用し、良好な生活環境の保全や定住促進を図ることとされています。

【宍粟市定住促進重点戦略（概要）（令和3年 12 月）】

■定住促進重点戦略

【住む】	【働く】	【産み育てる】	【まちの魅力】
集落・地域の活性化と移住・定住の促進	雇用の創出と就職支援	少子化対策	選ばれるまちづくり
■集落・地域の活性化 ■定住促進や移住希望者の受け入れ促進に向けた体制の構築 ■ UJI ターンの促進	■地元企業・事業者の育成と発展 ■雇用の場の確保 ■若者の就職支援の促進 ■女性・高齢者等の新規就業促進	■ライフプランを考える機会の創出 ■安心して妊娠、出産、子育てができる環境づくり ■高等学校等における人材育成 ■女性の活躍促進	■シティプロモーションの推進 ■広域連携によるまちの魅力向上 ■移住促進につながる交流の活発化（関係人口の創出） ■文化・スポーツ・健康で魅力づくり

■ 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。

○ 所有者への空き家バンク登録の呼びかけは、**市の広報誌やローカルテレビでの案内**に加えて、**固定資産税納税通知書の封筒への広告掲載**を行っています。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たびに随時行っています。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、**地域や賃貸、売買などの買物件種別、農地や山林、車庫などの付帯物といった検索条件を選択**することができるとともに、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。

【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】

○ 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、**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。

【空き家バンクの流れ】

○ 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**ためです。

【宍粟市空き家バンク利用実績】

年度	新規登録物件(空家)	利用希望登録世帯数	成約数(空家)
22	12	6	0
23	2	8	1
24	5	12	0
25	4	11	0
26	27	59	7
27	37	89	22
28	39	94	21
29	42	126	24
30	43	152	31
R1	55	121	34
2	42	185	50
3	46	138	43
4	56	143	41
計	410	1144	274

※ 空き家バンク利用登録は、登録日の翌々年度末で抹消。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 59 件の成約**があります（令和５年 12 月時点)。購入者の代表的な属性は、**セカンドライフに突入したシニア世代**となっています。

○ 市では、**空き家バンクにより空き家の利活用を推進**する中で**農地付き空き家を１つのツールとして位置付け**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。

○市では、農地法改正以前において、同法第３条第２項第５号に規定する別段の面積は、基本的に 10ａの区域と 30ａの区域に設定していましたが、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１ａ区域に設定していました。なお、別段面積１ａ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した。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ませんでした。

○ 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２ａ、最大が 18ａ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。

○農地付き空き家の活用促進に向け、**空き家バンクのホームページ上で「農地付き物件」の取扱があることを明記**した上で、**農地が付帯する物件を抽出できる**仕様になっています。また、**内覧動画を公開**するなど、移住希望者に向けた情報提供を行っています。

【宍粟市空き家バンクホームページ】

【内覧動画】

■ 移住者へのサポートについて

○ 市では、**定住促進コーディネーター（会計年度任用職員）を配置**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。

○ 市への若者の移住を推進するため、令和４年７月に**地域おこし協力隊の現役・OB メンバー8 人が「宍粟くらし移住支援舎（しそくら）」を立ち上げ**ました。メンバーは全員が都市部からの移住者で、自身の移住への決断や移住後の生活などの経験を生かし、**市外への情報発信や地域との交流支援**などを行っています。今後は**ウェブサイトの開設**や**季刊誌の発行**を行う予定です。

○ 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（空き家活用推進補助事業）等を設けています。また、就農支援として、60 歳未満の方を対象とした新規就農者への助成制度を設けています。

【移住定住支援】

■森林の家づくり応援事業補助金

①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)を取得された 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(土地取得費用を除く)

補助率等:補助対象経費の実支出額の 1/10

※転入者の場合　上限 50 万円(中古住宅の場合 25 万円)

　転居者の場合　上限 30 万円(中古住宅の場合 15 万円)

②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された人

補助対象経費:住宅の新築に要する費用

補助率等:補助対象経費の実支出額の 1/10

※上限 50 万円

③宍粟材の活用支援

対象者:宍粟材を使用する住宅を新築された人

補助対象経費:(1)構造材:1 立方メートルにつき 2 万円、(2)内装仕上材:1 平方メートルにつき 5 千円

補助率等: (1)、(2)合わせて上限 40 万円、ただし(2)は上限 20 万円

④空き家改修支援補助事業

対象者:市内で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された人

補助条件等:次の条件を全て満たすもの

1.市内に住民票を置く者(交付後 1 年以内に転入する場合も含む)であること
2.築 20 年以上経過した空き家であること
3.売買(賃貸)契約日から 1 年以内に申請の手続きをすること
4.市内に事業所を有する事業者が改修工事を施工すること
5.改修後、目的のために 10 年以上活用すること

補助率等:

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)

宅地建物取引業者と媒介契約した物件の場合　改修費用の 3 分の 1 以内(上限 25 万円)

【新規就農支援】

■新規就農支援

対象者:宍粟市新規就農者と認定された人で、次の要件のいずれにも該当する人

1.宍粟市に居住する年齢が 60 歳未満の人
2.申請年度から 4 年以上専業で農業経営を行うことができる人
3.市税及び国民健康保険税を完納している人
4.宍粟市青年就農給付金の給付を受けていない人

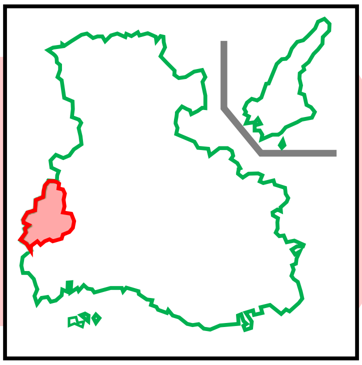
補助対象経費:農業経営に要する経費

1.農機具の購入費またはリース料
2.農業用施設の設置費用
3.種、苗、薬剤等の購入費
4.その他営農に必要な資材の購入費

補助率等:上限を 100 万円とし、対象となる経費の 10 分の 10 以内

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。
○移住希望者向けに滞在型体験事業や空き家活用支援事業就農支援を提供。
○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。

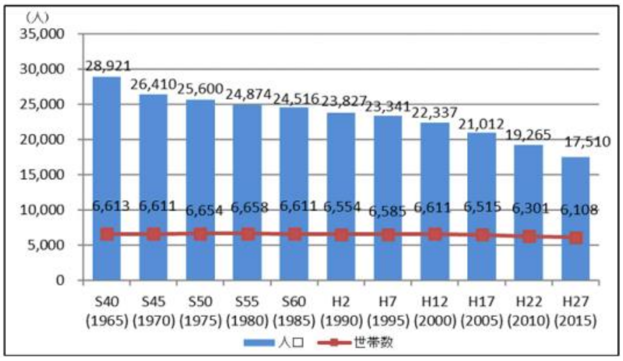


■ 移住施策と町の状況について

○　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。

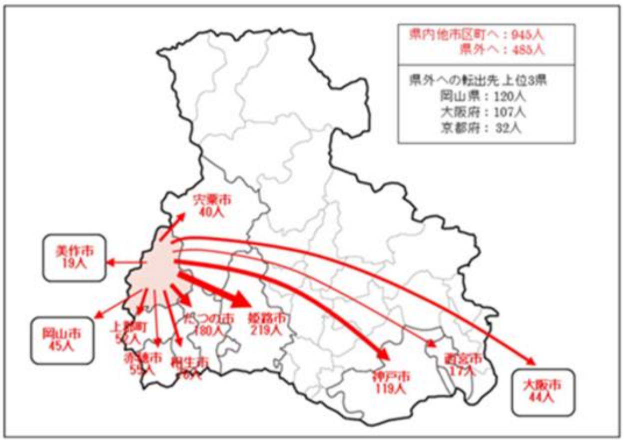
○　昭和 45（1970）年以降は微減傾向で推移し平成７（1995）年までの 25 年間で約 3,000 人減少。その後、減少傾向が強まり、平成 27（2015）年までの 20 年間で約 5,800 人減少し 17,510 人になっています。

【佐用町の人口･世帯数の推移(S40～H27)】



○　こうした課題を乗り越えていくために、市では「第２期佐用町地域創生人口ビジョン・総合戦略」（令和４年 ７ 月改定）の下、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３つの基本方針とし、**人口減少の課題解決に効果的な施策・事業に重点をおき**、人口減少対策と町の創生に取り組んでいます。

【平成 23 年～平成 27 年における転出先の状況】



（出典：国勢調査（平成 27 年））

■ 空き家バンクについて

○　佐用町では、**平成 17 年 10 月に空き家バンク（空き家情報システム）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、令和５年度では、**52 件の登録に対して成約が 12 件**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、うち利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。

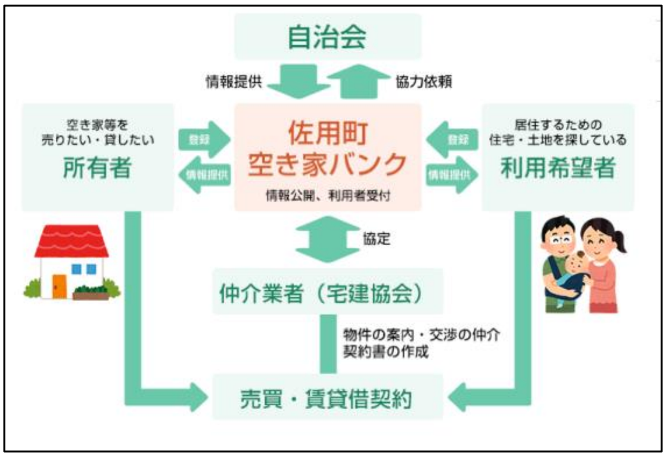
○　所有者への空き家バンク登録の呼びかけは、**町の広報や固定資産税の納税通知書での案内**に加えて、町から自治会長会に依頼し、**自治会長から報告を受けた空き家所有者への個別の案内**も行っています。また、空き家をバンク登録する際には、所有者に来庁してもらい聞き取り調査を行うとともに、**町の職員と仲介業者が現地調査を行って登録可能な物件かどうかを判断**しています。その際、全ての申請物件について職員が法務局で登記簿の確認を行い、相続登記や地目変更が必要な場合は、それらの手続が完了してからバンクへの登録を申請するよう所有者に依頼しています。また、空き家の現地確認に当たっては、外観調査に加えて、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、令和５年度（３月末時点）で 160 人、うち、49 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地方公共団体に呼びかけて月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、現在は登録と同時にホームページでの公開を行っています。

【佐用町空き家バンクの仕組み】



【佐用町空き家バンク利用実績】

年度	新規登録物件(空家)	利用希望登録者数(世帯)	契約数	
			世帯	人数
28	25	29	8	21
29	15	28	14	32
30	20	29	16	40
R1	6	50	9	18
2	15	77	11	35
3	18	91	15	38
4	23	103	13	32
計	122	407	86	216

■ 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月から行っており、これまで 38 件の成約実績**があります（令和５年 12 月時点)。購入者の代表的な属性は、家庭菜園程度を希望する移住者となっています。

○ 移住相談会等で移住希望者から、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声があったことから、町長から農業委員会会長あてに改正前の農地法に基づく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。

○ 町では、**農業タイプの地域おこし協力隊が農地付き空き家を購入し、定住につながった事例**や、**自給自足をして生活することを目的とするコミュニティの方が購入された事例**があり、こうした人々に向けた情報発信が効果的であると考えられます。

■ 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、起業、農業、林業、広報の部門で延べ１３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。

【移住定住支援】

■若者住宅新築応援金
本人又はその配偶者が申請時に40歳以下で町内に居宅を新築し、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歳以下で町内の中古物件を購入し、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)

■滞在型体験事業｢佐用にきて～な｣(合同会社佐用鹿青年部
町内の宿泊施設に滞在し、空き家 佐用町へ移住を考えているかたや町内施設、観光地を巡り、移住後のライフスタイルをイメージしていただく事業

【新規就農支援】

■さよう農の匠(就農人材等育成・研修)
町内在住者を対象に、講師の指導の下、高品質な農産物の生産により、他に売り負けない佐用町農業の確立を目指す事業(野菜・果樹コース それぞれ年間 25 回開催)。

■新規就農駅前講座(楽農生活センター)
農業に興味のある方を対象に、現在の仕事を続けながら、農業の基礎知識を学んでいただく事業。

■就農チャレンジ研修(農大)
町内で就農を希望される方を対象に、就農するための知識、生産に必要な知識を習得するための短期研修を実施

■田舎暮らし農園施設整備支援事業(農林振興事務所)
・農園施設整備
遊休農地などを家庭菜園や営農などに活用する場合に必要な農地整備、施設整備の費用を助成

・空き家・農林漁業体験民宿改修
空き家を2地域居住の拠点や居住地とする場合の改修費用の助成
農林漁業体験民宿の開設・機能強化に係る経費の助成

○　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：佐用にきてーな」**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、ホタル観賞ツアー、鹿ナイトツアー、紙すき体験、先輩移住者との交流、町内利便施設・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てもらうよう取り組んでいます（p46　：ひな形）。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・観光促進のための滞在型体験事業（佐用にきて～な）】

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）

（４）その他主な行事　・・①ふれあい喫茶　年（　）回・毎月（第　　曜日）
※高齢者対象の交流会
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・・・）

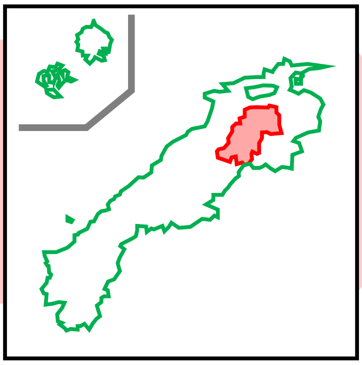
（　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　）

※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します。

お問い合わせ先・提出先
□□□□（□□□□課）□□□□室　☎ □□ - □□□□　［担当］□□

３．雲南市（島根県）

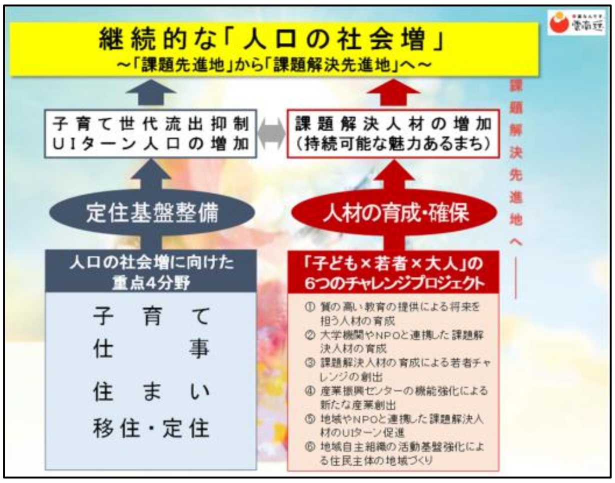
○ 全国に先駆けて「農地付き空き家」の取組を実施。
○ 空き家バンク担当課に定住支援専属スタッフを配置して、移住希望者にきめ細やかに対応。
○ 移住希望者向けに空き家バンク登録物件への補助や新規就農支援、移住体験プログラムを提供。



■ 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。雲南市の人口は昭和 25 年の 68,931 人をピークとして減少傾向となり、令和元年 10 月の推計人口は 36,248 人となっています。出生数は平成 24 年以降、200 人台が続いていましたが、令和元年は 173 人となり、減少傾向が続いています。また、死亡数については高齢化により増加傾向で、６年連続で 600 人を超えています。また、「就職・結婚」「住宅」等を理由に、松江市、出雲市への転出超過が続いており、特に、20 歳代、30 歳代の子育て世代の転出が多い状況です。

○ こうした課題を乗り越えていくために、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ＵＩ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

○ 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。

○ **平成 28 年度から令和４年度における相談件数は、3,013 件で、定住世帯数は 500 世帯、うち空き家物件への入居は 240 世帯**（定住人数は 1,271 人）となっています。

○ **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２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ＵＩターン者**で、移住希望者への相談対応や受入れ支援、市外での移住定住フェア等での相談対応、**雲南つながる体験プログラム**の企画など市へ人材を呼び込むための企画・情報発信や、ＵＩターン者交流会の開催など**移住前から移住後までの生活サポート**を主に担当しています。

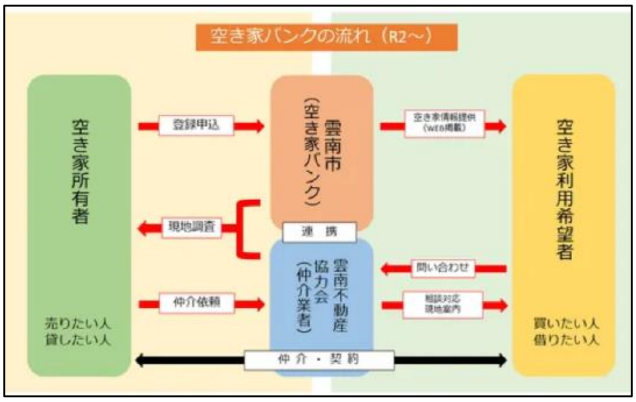
【雲南市 定住支援スタッフの活動実績】

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
H28	415	54	31	126	37
29	371	42	33	103	32
30	464	58	36	140	43
R1	461	79	37	180	59
2	515	78	43	178	50
3	474	84	31	255	99
4	313	105	29	289	85
計	3013	500	240	1271	405

また、定住推進員の２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、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したりするなど、独自の取組を行っているところもあります。

○　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、空き家所有者への意向調査等**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。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。

【空き家バンクの流れ（R2～）】



○　空き家の賃貸や売買の仲介に当たっては、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。

【雲南市空き家バンク利用実績】

年度	登録数	成約		成約計
		売買	賃貸	人数
H28	41	31		31
29	27	12	21	33
30	40	20	16	36
R1	44	16	21	37
2	27	23	20	43
3	52	21	10	31
4	38	23	6	29
計	269	146	94	240

■ 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**しており、これまで48件の成約実績があります（令和５年10月時点）。購入者の代表的な属性は、セカンドライフに突入したミドル、シニア世代となっています。

○　取組の背景としては、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**が増えてきたことを受け、農地法の改正以前は農地の取得に係る下限面積要件の引き下げに取り組んできました。

○　農地付き空き家の活用促進に向けて、空き家バンクのホームページで、「家庭菜園」を楽しめる物件を抽出できる仕様になっており、物件詳細にて付属する農地の情報を紹介しています。また、**移住希望者から家庭菜園や農業を楽しみたいというニーズを聞き取った場合に、農地付き空き家の紹介を行う**など、空き家のマッチングを図る取組も成約実績につながっています。

【移住定住支援】

■空き家改修補助事業
子育て世帯の方が雲南市への定住を目的に空き家バンク登録物件を購入し改修を行う場合に、改修費用の一部を助成（上限60万円、補助率1/3）。

■空き家片付け助成事業
空き家バンク制度の登録促進やUIターン者の定住を目的に、空き家所有者が新たに空き家の片づけを行う場合、その経費の一部を助成（上限50,000円、補助率1/2）。

■雲南つながる体験プログラム
移住希望者に対して、空き家見学や田舎体験、先輩UIターン者訪問など、地域に触れていただく機会を提供。

■オンライン移住相談
移住希望者に対して、オンラインツール（zoom）を活用した相談対応。

【新規就農支援】

■就農サポート事業
農業研修を経て就農を目指す方を対象とした支援事業です。雇用就農希望・自営就農希望ともに最大2年間月額8～12万円を補助。

■就農パッケージ
就農するまでの各段階における支援策や、受け入れ地域の情報、求める人材、チャレンジ可能な作物、農業研修の体制をパッケージ化。

■ 移住者へのサポートについて

○ うんなん暮らし推進課に在籍する４名の専属スタッフを中心として、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「雲南つながる体験プログラム」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**ＵＩターン者交流会**を開催し、情報交換や交流の場にするとともに、定住ニーズの把握等も行っています。

○ 空き家をバンクに登録してもらう際には、住居内の**荷物の片付けや処分**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。

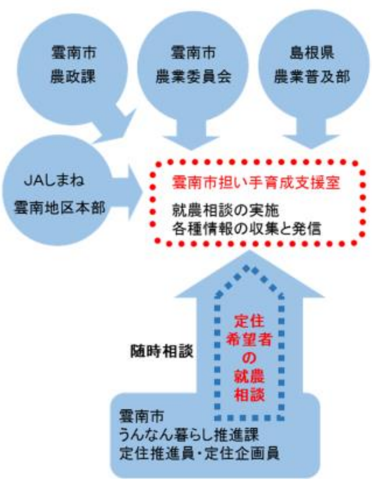
【うんなん暮らし体験プログラム
実施メニュー例（随時募集）】

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Iターン者宅訪問

【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

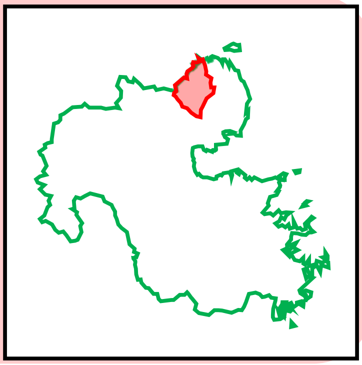
研修、就農、定住をトリプルサポート！
① 現地見学会、事前研修で研修先をしっかりチェック
生活費支援や傷害保険加入で研修中の生活をサポート
② 就農準備金助成や農地情報の提供など就農をトータルサポート
③ 住まい紹介や地域とのつながりなど定住後の生活をサポート

【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



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､平成 26 年以降社会増を実現。
○ 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。
○定住支援の特設サイトを開設するなど、移住支援を充実。

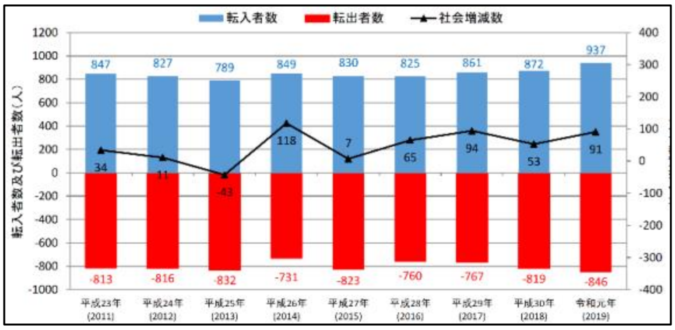


■ 移住施策と市の状況について

○豊後高田市は、平成17年に１市２町が合併し現在の姿となりました。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22,853人にまで減少**しています。そうした中、平成26年以降は、転入者数が転出者数を上回る社会増加で推移しています。

○ こうした社会増加が見られるのは、大学等終了後のＵターンやファミリー層の移住、定年退職年齢前後の流入、外国人労働者の流入などによって、毎年一定数の転入が生じていることが一因と考えられます。

【転入者数及び転出者数の推移】



○ 令和２年３月には、「第２次豊後高田市総合計画」「人口ビジョン」「地方版総合戦略」を一本化した上で改訂を行い、総合計画と地方版総合戦略の整合性を確保しつつ、実効性のある計画としました。移住・定住の流れを維持、加速するために、①戦略的なＰＲの推進、②支援体制の整備と充実、③住環境整備の推進を施策の方針に掲げ、まちづくりを推進しています。

○ また、民間の出版社が毎年公表している**「住みたい田舎」**ベストランキングにおいて、全国で唯一「12 年連続ベスト３」を達成しており、2024 年版ランキングでは「人口３万人未満の市」のうち、全世代対象の総合部門、若者世代・単身者が住みたいまち部門、子育て世代が住みたいまち部門、シニア世代が住みたいまち部門で１位に選ばれています。

○ 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・子育て支援など、市役所全庁的に**移住・定住施策**を推進しています。

【「第２次豊後高田市総合計画（改訂版）」（令和２年３月）（概要版）】

第２次豊後高田市総合計画の全体像　（改訂版）
変更後
まちの将来像　千年のロマンと自然が奏でる交流と文化のまち
・追加・変更は、赤字
・補強は、青字
まちづくりの基本目標
誰もが安全・安心・快適に暮らせるまちをつくります
地域を支える人を育み、人にやさしいまちをつくります
将来（あす）につながる、活力あふれるまちをつくります
人に愛され、人を魅了する個性豊かなまちをつくります

■ 空き家バンクについて

○ 豊後高田市では、**平成 18 年度から空き家バンクの取組**を開始しました。これまで **480 件の物件が空き家バンクに登録**され、**354 件の契約**がなされています（令和５年３月時点）。また、**利用希望登録者数は合計 3,981 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 585 世帯、1,467 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。

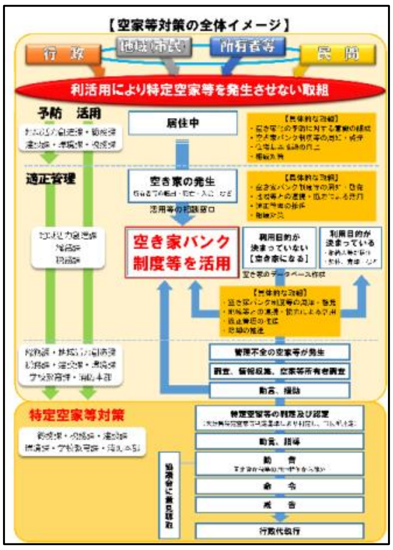
【豊後高田市空き家バンク利用実績】

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
H25	38	2	158	369	29	72	42	99
26	38	8	181	418	25	62	42	106
27	38	3	226	504	21	53	41	93
28	41	4	174	377	46	116	58	144
29	31	4	209	467	28	78	48	117
30	36	2	488	1,178	34	87	54	141
R1	42	2	622	1,553	41	102	57	144
2	35	8	508	1,226	25	73	54	151
3	39	2	528	1,252	34	80	69	187
4	40	1	541	1,402	30	70	62	149
計	480	36	3,981	9,506	354	891	585	1,467

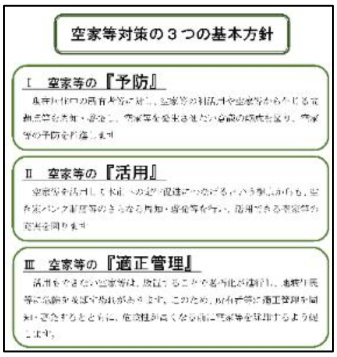
○ 市では、平成 21 年度に国の緊急雇用創出事業を活用して市内の「**空き家実態調査**」を行ったところ、市内に約 800 戸の空き家が存在する実態が浮き彫りになりました。その調査結果は老朽危険家屋対策に活用するとともに、平成 23 年度には空き家の追加調査を行い、**空き家所有者に電話や手紙で空き家バンクへの登録依頼**を行いました。また、**自治会長へ個別に情報提供の依頼**も行いました。こうした努力もあり、平成 23 年度以降の**空き家の新規登録件数は 30～40 件程度に大幅に増加**しました。平成 23 年度は、豊後高田市の第１次総合計画が改訂され、直接的に人口増に結びつく取組を最重点課題に掲げ、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。

○ 令和２年には、空家等を利活用して、定住・移住対策に取り組むことを目的に、第２期豊後高田市空家等対策計画が策定され、空き家バンク制度等の更なる周知・啓発等を行い、活用できる空家等の充実を図ることとしています。

【空家等対策の全体イメージ】



【空家等対策の３つの基本方針】



【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】

■ 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 27 年から行っており、これまで 16 件の成約実績があります（令和５年 10 月時点)。購入者の代表的な属性は、市外からの移住者となっています。

○ 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、**農地法の規定に基づく**下限面積を１ａとしていました。**

○ 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取組開始の後押しとなりました。

○農地付き空き家の活用促進に向け、空き家バンクのホームページ上で「農地付き物件」を抽出できる仕様となっています。

■ 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。

○ また、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」に基づく**空家等対策計画**を定めていますが、この計画においても**空き家バンク制度は中核的な施策**として位置付けられています。

○ そこで市では、「空き家リフォーム事業」として、空き家バンクに登録した所有者等、または空き家バンク利用者が、空き家の改修や不要物の撤去を市内事業者により行う場合の費用への補助制度や、「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を支給する制度を設けています。

○ また、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、専門の事業者に売買や賃貸借の仲介を勧めています。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。

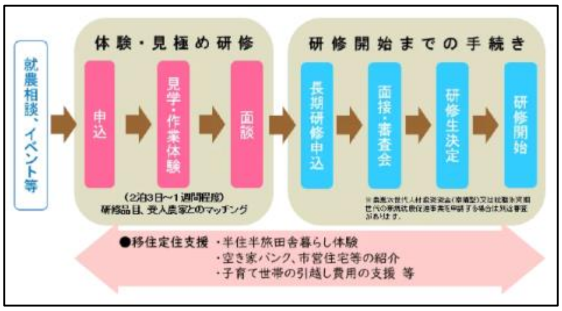
○ また、市内在住の人又は市に移住希望の人への新規就農支援として、豊後高田市が認定した先進農家（就農コーチ）から指導を受けることができる「体験・見極め研修」と「長期研修（アグリチャレンジスクール新規就農コース）」を設けています。

○ 研修は随時受け付けており、受講を希望する場合は長期研修を開始する前に、まずは体験・見極め研修に参加していただく必要があります。

○ 「体験・見極め研修」は、就農コーチとのマッチングを行うもので、農業が自分に合っているか、長期研修に進めるか見極めるための研修です。研修期間は２泊３日～１週間程度です。

○ 「長期研修（アグリチャレンジスクール新規就農コース）」は、就農に向けた本格的な研修です。農家のもとで実践的な栽培技術を学ぶとともに、農業経営を行うために必要な知識についての座学も行います。研修期間は１～２年です。

【研修の申し込みの流れ】



○ また、豊後高田市では、「豊後高田市IJU（いじゅう）支援サイト」を運営しており、移住の流れや先輩移住者の体験談や、空き家バンク、空き家活用や就農・起業への各種支援・補助制度の情報提供等を行っています。

○ さらに、移住希望者向けに支援・助成制度などをわかりやすくまとめたガイドブック（令和５年度版）を公表しているほか、SNS にて移住・定住情報などを随時発信しています。

【移住定住支援】

■空き家リフォーム事業
対象者:空き家バンクに登録した所有者等、または空き家バンク利用者
補助条件等:空き家の機能向上のための改修や不要物の撤去を市内事業者により行う場合の費用を一部助成
補助率等:
1. 改修(対象費用の2分の1(上限額40万円))
2. 不要物の撤去(上限額10万円)
3. 仏壇等の撤去(上限額5万円)
4. 入居者決定後のハウスクリーニング(上限額3万円)
5. 下水道配管接続工事(10万円)

■空き家マッチング奨励事業
対象者:空き家バンクに登録してもらえる物件を市に紹介した人
奨励金額:2万円

■空き家バンク仲介手数料助成事業
対象者:空き家バンク利用者と登録物件所有者
補助条件等:市内の不動産事業者に賃貸借又は売買契約の仲介を依頼し、手数料を支払う場合
補助率等:上限額5万円

■半住半旅田舎暮らし体験事業
対象者:移住希望者
内容:豊後高田市内の農村民泊を生活の拠点とし、田舎暮らしや地域との交流を体験するコース。
料金:1 泊 2 日 7,800 円、2 泊 3 日 15,600 円

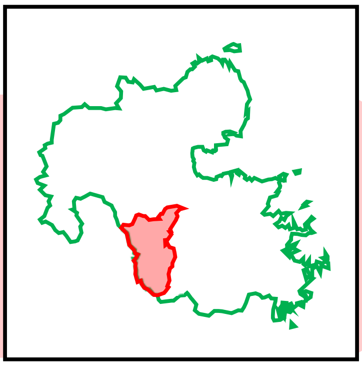
【新規就農支援】

■新規就農者家賃助成事業
対象者:就農予定時の年齢が原則 49 歳以下であり、市外から移住し、市内の住居を借りて新規就農サポーターのもとで研修を受ける研修生
補助条件等:研修期間中の家賃の半額を補助
補助率等:上限 25,000 円/月 （最長 2 年間）

■新規就農者促進事業
対象者:就農予定時の年齢が原則 49 歳以下であり、市外から移住し、市内の住居を借りて新規就農サポーターのもとで研修を受ける研修生
補助条件等:研修期間中の生活支援金を交付(研修1年目のみ)
補助率等:25,000 円/月 （最長 1 年間）

５．竹田市（大分県）

○ 全国で初めて認定ＮＰＯ法人ふるさと回帰支援センターと竹田市が相互協力協定を締結し、移住定住を推進。
○ 移住相談のワンストップ化を実現し、定住支援員、地域おこし協力隊と連携し、移住者への支援を充実。
○ 新しい就農希望者に対しても、技術面・資金面で支援。



■ 移住施策と市の状況について

○ 平成 17 年４月に３町と合併し、現在の竹田市が誕生しました。竹田市の住民基本台帳によると、合併当時の令和 17 年度では 27,479 人だった人口は、令和４年度では 19,700 人となっています。

○ 本市では、平成 21 年 12 月４日、当時の立松和平理事長、高橋公事務局長を招き**全国で初めて認定ＮＰＯ法人ふるさと回帰支援センターと竹田市が相互協力協定を締結**しました。多くのふるさと回帰希望者を地方に送り出してきた支援センターと、豊かな大自然と地域資源を有している竹田市が協力して「ふるさと回帰運動」を推進することになりました。

○ 本市への**移住や定住の相談、田舎暮らし体験、空き家の調査・提供などの受付窓口の一元化、移住支援サービスの充実**など目的とした**「竹田市農村回帰支援センター」**を平成 22 年６月に設立しました。また、100 万人のふるさと回帰を目指す「ふるさと回帰支援センター」と相互協力協定を平成 21 年 12 月４日に締結しました。「竹田市農村回帰支援センター」は、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など竹田市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参画し、市役所の機構改革により平成 22 年４月に企画情報課内（現：総合政策課）に設置された農村回帰推進室（現：まちづくり推進係）荻・久住・直入の３支所に農村回帰推進担当（兼務）を配置し、相談体制の強化を図ってきました。

○ 令和２年４月には、これまで培ってきた事業のノウハウを継承しながら、さらなる事業推進の円滑化、地域おこし協力隊員の支援、市民の事業協力など持続可能な組織を形成すること、また、法改正により地域おこし協力隊の身分を安定させる受け皿となる組織が必要であることから、竹田市農村回帰支援センターを一般社団法人化し、令和３年６月には一般社団法人竹田市移住定住支援センターと名称を変更し移住定住事業に取り組んでいます。代表理事は副市長が務め、理事には竹田市商工会議所、九州アルプス商工会、竹田市観光ツーリズム協会、まちづくりたけた株式会社、竹田市農業委員会の代表が就いています。

○ また、**定住支援員、地域おこし協力隊を職員として採用**し、竹田市の移住・定住**政策をより広範囲に、より地域に密着したものへとステップアップ**を図っていきます。

【竹田市移住定住ホームページ（+build .）】

■ 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、移住定住の施策を支える根幹の制度です。これまで空き家バンクに登録した物件は合計 405 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	18	19	20	21	22	23	24	25	
物件数	14	6	20	12	8	26	20	50	22	
年度	26	27	28	29	30	R1	2	3	4	計
物件数	25	19	11	55	16	19	23	28	31	405

○ 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、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。

○ また、令和５年度の利用希望登録者数は 90 世帯となっており、年齢別の内訳は、20 代（10 世帯、11%）、30 代（23 世帯、26%）、40 代（24 世帯、27%）、50 代（9 世帯、10%）、60 代（15 世帯、16%）、70 代以上（9 世帯、10%）となっております。**30 代～40 代の若い子育て世代が 5 割**を占めています。

竹田市空き家バンクホームページ

こちらのQRコードでHPを閲覧できます

【竹田市空き家バンク利用登録者数】

年度	登録者数	性別		形態				地域				
		男	女	U	I	J	他	竹田市	その他九州	関西	関東	その他
22	**68**	55	13	8	60	0		12	40	3	5	8
23	**132**	100	32	17	115	0	0	16	58	9	39	10
24	**149**	117	32	18	115	0	16	40	66	15	16	12
25	**119**	89	30	10	79	0	30	32	52	8	19	8
26	**161**	113	48	13	133	1	14	33	44	27	34	23
27	**108**	80	28	10	69	0	29	23	54	8	15	8
28	**119**	81	38	7	80	2	30	30	65	7	6	11
29	**118**	84	34	4	74	0	40	41	55	2	11	9
30	**89**	65	24	8	57	0	24	20	50	3	7	9
1	**69**	49	20	6	38	0	25	22	35	3	2	7
2	**153**	100	53	8	59	9	77	36	82	7	12	16
3	**108**	74	34	11	64	4	29	30	57	9	10	2
4	90	62	28	10	47	1	32	31	45	7	4	3
合計	1483	1069	414	130	990	17	346	366	703	108	180	126

■ 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、令和３年～令和５年間で８件空き家バンクに登録され、うち６件が成約に至っています（令和６年３月時点)。

○ 竹田市農業委員会では、農地法改正以前の農地取得の別段面積について、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３ａ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 0.01ａに設定しましたが、農地法の一部改正により下限面積要件が撤廃されました。

○ 農地付き空き家の活用促進に向け、空き家バンク利用登録者で新規就農を目指す移住者に物件を紹介しています。

■ 移住者へのサポート等について

○ 竹田市は、高齢化比率が49％を超えるなど、少子高齢化や過疎化が大きな地域課題となっており、移住定住促進に向けた取組の１つとして、**移住相談のワンストップ化**を行っています。以前は、空き家情報は総合政策課、就農相談は農政課、農地情報は農業委員会、起業相談は商工観光課というように、相談窓口が分かれていました。例えば「移住・就農相談」の場合、市の農政課、農業委員会、県振興局の就農担当、生産流通担当そして総合政策課（移住定住支援センター）が組織の枠を超えて一緒に相談を受け付けており、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ることができる**ため、**移住の判断が容易になることが期待**されます。

○ さらに、行政主体で行ってきた移住施策から、地域が求める人材や担い手の確保をするため、地域・企業・行政が三位一体となり、政策を連携連動させる新たな移住施策として令和５年度より**「竹田市社会人インターンシップ」事業**に取り組んでいます。本事業は、２泊３日以上をベースに移住希望者が「しごと型」「地域体験型」を自由に組み合わせ実施するものです。「しごと型」では、市内事業者１０社を対象にインターシップを就職試験（面談）と見立て、移住希望者に会社理念の説明、現場の仕事体験、従業員との交流を体験してもらいます。この**しごと型のインターンシップ**は移住希望者と１日交流することを通じて**採用後のミスマッチを防ぐことを目的**としています。**「地域体験型」では**、移住にあたり、移住先での人間関係が不安視されていることから、その妨げを解消することを目的に、地域コミュニティ組織 i-meiji と連携し、**地域交流を図り横のつながりを強化**します。また、竹田市移住定住支援センターでは、空き家バンクに掲載している物件の紹介や移住者の紹介などを行い、不安解消に努めています。

○ この他にも、一般社団法人 竹田市移住定住支援センターでは、大分県竹田市への移住を考えている方に向けた WEB メディア「+build .」の企画運営を行っており、「竹田市社会人インターンシップ」や「空き家バンクの情報」「移住のはじめ方」「竹田の暮らし方」などを紹介しています。

○ さらに、住者との連携強化を図るため、平成 25 年５月末に城下町交流館「集」をオープンしました。城下町の空き店舗を改修し、１階部分は「移住相談の窓口」と「移住者の交流スペース」で、２階はサテライトオフィスに改修し、企業誘致にも取り組んでいます。

○ 平成 22 年度から**「地域おこし協力隊」**

として埼玉県から移住した女性を１名雇用しています。彼女は農作業の傍ら年４回、フリーマガジンを発行（行政に頼らず商店主からの掲載料だけで発行）するほか、ブログで竹田市の魅力を情報発信し、自らの体験をもとに移住者の相談にも応じるなど、竹田市の農村回帰を積極的にサポートしています。

○　本市では、平成 22 年度以降、空き家バンクを通じて延べ227 世帯、431 人の移住が実現しました。加えて、地域おこし協力隊は家族を含めて 98 世帯、145 人が移住しています。

○　市では、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、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。

○　新規就農支援の取組としては、平成 30 年度から「竹田市ファーマーズスクール」を開講し、新たな担い手の育成に取り組んでいます。竹田市ファーマーズスクールでは**新たな就農希望者に対してベテラン農家をコーチとして付け、マンツーマンで営農の指導を行い、３年目には竹田市で就農する仕組み**を構築しています。さらに、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。

【移住定住支援】

■竹田市空き家バンク成約奨励金
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。

■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。

■竹田市空き家バンク登録物件整備事業補助金
空き家バンク登録前後に空き家を整備（改修・廃棄物撤去・クリーニング）し、移住者の受け入れを促すため、50 万円を上限に整備費の 2 分の 1 を助成。

■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。

■竹田市Uターン促進住宅取得・住宅改修事業補助金
本市の移住・定住促進の取り組みとしてUターン促進するもので、Uターン希望者が定住することを目的として、自ら定住するため住宅の取得や実家等の改修を行う事業で、100 万円を上限に補助対象経費の 3 分の 2 を助成。

【新規就農支援】

■新規就農者育成総合対策（就農準備資金）
竹田市で次世代を担う農業者となることを目指す人に対し、就農前の研修を後押しする資金として、年間 150 万円を最長 2 年間交付。(2年以内)

■農業実践研修者家賃助成事業
ファーマーズスクール研修期間中、月額 25,000 円を上限に、住居賃貸料金の 1/2 を助成。

■新規就農者育成総合対策（経営開始資金）
竹田市で次世代を担う農業者となることを志向する者に対し、就農直後の経営確立を支援する資金として、年間 150 万円を3年間支給。

■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　不動産・建設経済局　不動産業課】

○　各地方公共団体が把握・提供している空き家等の情報について、地方公共団体を横断して簡単に検索できるよう「全国版空き家・空き地バンク」を構築。公募により選定した２事業者【(株）LIFULL・アットホーム（株)】が平成 30 年４月から本格運用。

○　令和６年２月末時点で 47 都道府県を含めた 1,788 地方公共団体のうち、1,030 地方公共団体が参画（参画率 58％）。累積成約数は約 16,500 件、うち農地付き空き家は約 1,600 件。

○ 農地付き空き家の掲載可能、特集ページも設置。

全国版空き家･空き地バンクへの登録をお願いします！

株式会社LIFULL

アットホーム株式会社

〔関連 URL〕

国土交通省空き家･空き地バンク総合情報ページ
https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_tk3_000131.html

LIFULL HOME’S 空き家バンク　https://www.homes.co.jp/akiyabank/

アットホーム空き家バンク　https://www.akiya-athome.jp/

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。

〔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市区町村が実施する空き家の活用等に係る取組や、NPO や民間事業者等が行うモデル性の高い空き家の活用・改修工事等に対して支援。

○　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。

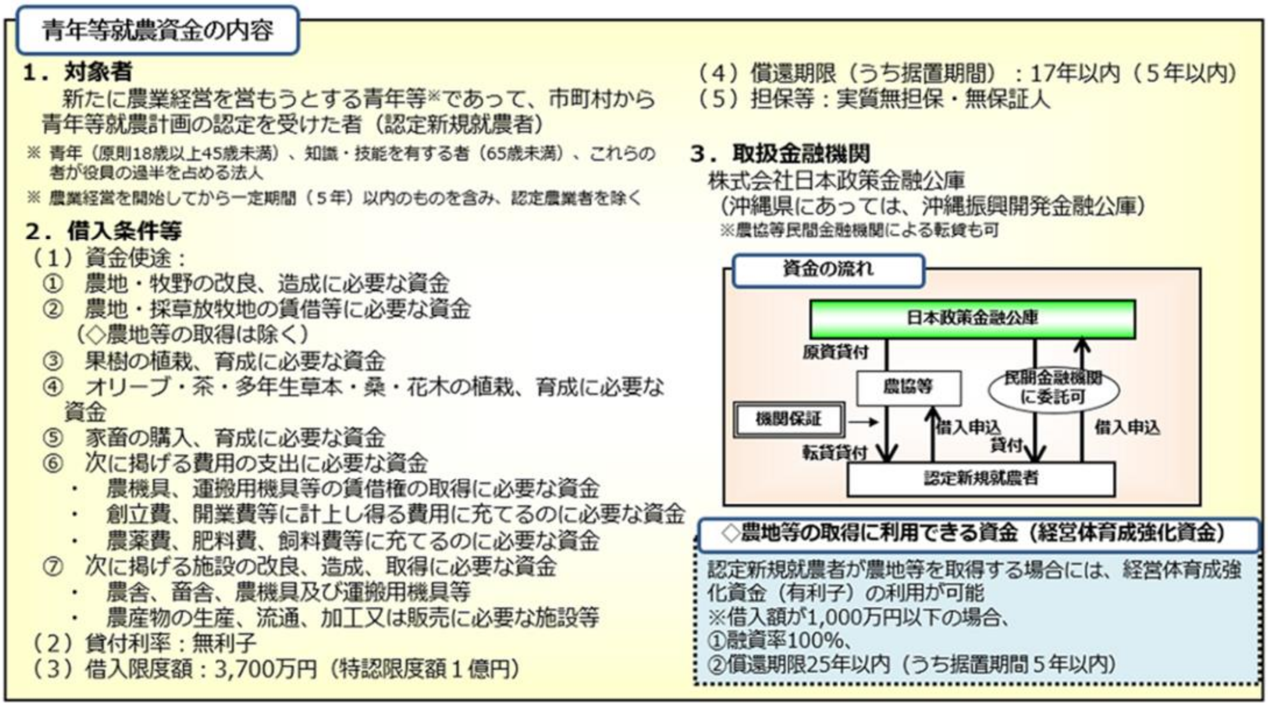
〔関連 URL〕国土交通省住宅局
http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_ tk3_000035.html

３．就農支援等

・青年等就農資金

【農林水産省　経営局　就農・女性課】

○　新規就農者向けの無利子資金により、営農に必要な機械・施設等の取得、営農資金（資材等）を支援。（支援を受けるには、市町村から青年等就農計画の認定を受けることが必要。）



青年等就農資金の内容

1．対象者
新たに農業経営を営もうとする青年等※であって、市町村から青年等就農計画の認定を受けた者（認定新規就農者）

※ 青年（原則18歳以上45歳未満）、知識・技能を有する者（65歳未満）、これらの者が役員の過半を占める法人
※ 農業経営を開始してから一定期間（5年）以内のものを含み、認定農業者を除く

2．借入条件等
（1）資金使途：
① 農地・牧野の改良、造成に必要な資金
② 農地・採草放牧地の賃借等に必要な資金
（◇農地等の取得は除く）
③ 果樹の植栽、育成に必要な資金
④ オリーブ・茶・多年生草本・桑・花木の植栽、育成に必要な資金
⑤ 家畜の購入、育成に必要な資金
⑥ 次に掲げる費用の支出に必要な資金
・ 農機具、運搬用機具等の賃借権の取得に必要な資金
・ 創立費、開業費等に計上し得る費用に充てるのに必要な資金
・ 農薬費、肥料費、飼料費等に充てるのに必要な資金
⑦ 次に掲げる施設の改良、造成、取得に必要な資金
・ 農舎、畜舎、農機具及び運搬用機具等
・ 農産物の生産、流通、加工又は販売に必要な施設等
（2）貸付利率：無利子
（3）借入限度額：3,700万円（特認限度額１億円）
（4）償還期限（うち据置期間）：17年以内（５年以内）
（5）担保等：実質無担保・無保証人

3．取扱金融機関
株式会社日本政策金融公庫
（沖縄県にあっては、沖縄振興開発金融公庫）
※農協等民間金融機関による転貸も可

◇農地等の取得に利用できる資金（経営体育成強化資金）
認定新規就農者が農地等を取得する場合には、経営体育成強化資金（有利子）の利用が可能
※借入額が1,000万円以下の場合、
①融資率100%、
②償還期限25年以内（うち据置期間５年以内）

〔関連 URL〕青年等就農資金（新規就農者向けの無利子資金制度）について
https://www.maff.go.jp/j/new_farmer/n_kasituke/index2.html

・農業をはじめる.JP

○「農業をはじめる.JP」は、日本中の就農に関する情報が集まるポータルサイトです。農林水産省だけでなく、関係省庁や地方公共団体、JA グループ等が行っている支援やサービス、民間企業等が実施する農業体験や農業研修、就農相談会等に関する情報を掲載。

〔関連 URL〕 農業をはじめる.JP
https://www.be-farmer.jp/

・就農準備金・経営開始資金、経営発展支援事業

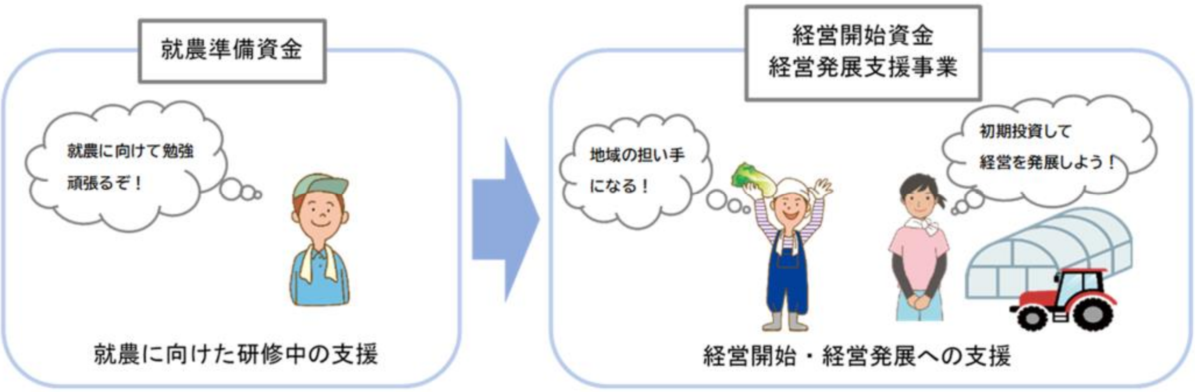
【農林水産省　経営局　就農・女性課】

○ 就農準備資金・経営開始資金

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（就農準備資金（最長２年間、12.5 万円/月））及び就農直後の経営確立を支援する資金（経営開始資金（最長３年間、12.5 万円/月））を交付。

○ 経営発展支援事業

就農後の経営発展のために、都道府県が認定新規就農者に対して機械・施設等※の導入を支援する場合、都道府県支援分の２倍を国が支援（補助対象事業費上限 1,000 万円、国の補助上限1/2　※　助成対象：機械・施設、家畜の導入、果樹・茶の新植・改植等）。



〔関連 URL〕農林水産省 就農準備資金・経営開始資金（農業次世代人材投資資金）
http://www.maff.go.jp/j/new_farmer/n_syunou/roudou.html
経営発展支援事業
https://www.maff.go.jp/j/new_farmer/n_syunou/hatten.html

・新・農業人ハンドブック

○「農業をやってみたいけど、誰に相談したらいいか分からない」、「どんな支援策があるのかな」等の疑問をお持ちの方向けに、就農相談窓口や就農体験（インターンシップ）等の情報、研修中に受けられる資金の情報、就農開始直後に受けられる資金や無利子融資等の情報、経営確立後も受けられる収入保険や補助金の情報など、それぞれのステージ別に活用可能な情報を掲載。

〔関連 URL〕農林水産省経営局就農・女性課
https://www.maff.go.jp/j/new_farmer/

４．移住、二地域居住への支援等

・移住・交流情報ガーデン

【総務省　地域力創造グループ　地域自立応援課】

○　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）。

○　移住・交流情報ガーデン」では、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、地方公共団体等が、地方移住希望者等に対して、地域の魅力や移住関連情報を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〕
一般社団法人　移住･交流推進機構
https://www.iju-join.jp/

・「地方公共団体向け二地域居住等施策推進ガイドライン」、
「個人向け二地域居住ハンドブック」
【国土交通省　国土政策局　地方振興課】

○　二地域居住等を推進する地方公共団体の取組を後押しする「地方公共団体向け二地域居住等施策推進ガイドライン」及び「個人向け二地域居住ハンドブック」を作成し、国土交通省 HP で公表。

○ ガイドラインの主な内容として、
・コロナ前後の二地域居住等を取り巻く変化や近年のニーズ
・社会的意義と推進するためのポイント
・地方公共団体が取り組んできた先進的・ユニークな事例
を掲載。

○　ハンドブックでは、二地域居住の魅力、始めるまでの手順、ノウハウ及び実践者の体験談等を紹介。

[二地域居住等を推進するステップ]

［出典］地方公共団体向け二地域居住等施策推進ガイドライン

〔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。

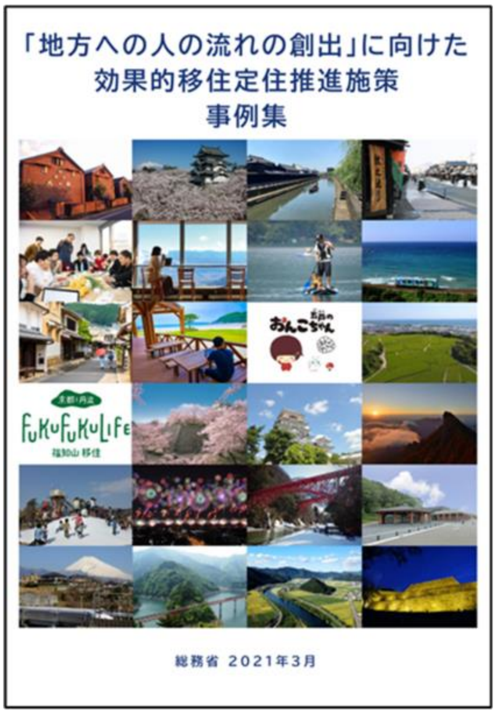
○　隊員は、一定期間、地域に居住して、地域ブランドや地場産品の開発・販売・ＰＲ等の地域おこしの支援や農林水産業への従事、住民の生活支援などの「地域協力活動」を行いながら、その地域への定住・定着を図る取組。

・「地方への人の流れの創出」に向けた効果的移住定住推進施策事例集

【総務省　地域政策課】

○　新型コロナウイルス感染症拡大に伴うテレワーク経験等を踏まえて地方移住への関心が高まっている中、地方公共団体が移住定住施策を実施するに当たっての新たな気づきや創意工夫の参考になるよう、令和３年３月、「地方への人の流れの創出」に向けた効果的移住定住推進施策事例集を作成。

○　本事例集は、24 団体の移住定住施策を、移住関心層への広報から移住に至る決断までの６つのフェーズに分け、それぞれのフェーズごとに特徴のある施策のほか、新型コロナウイルス感染症拡大を踏まえ、各地方公共団体が新たに取り組んだ施策を掲載。



〔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/02gyosei08_03000066.html
〔関連 URL〕総務省 地域政策課
https://www.soumu.go.jp/main_sosiki/jichi_gyousei/c-gyousei/chiho_iju.html