

農地付き空き家について

○農地の所有

- ・農地は、個人所有の不動産でありながら、農地法により、所有権移転等には、制限が課せられており、農業委員会の許可が必要。
- ・その許可要件として、別段面積（下限面積）というものがあり、その条件を満たさない場合、農地の所有権移転等ができない。

※別段面積（下限面積）…農地取引をする時に、最低必要な耕作面積のことで、天理市では、農地法の規定に基づいて20a以上

○別段面積（下限面積）の特別設定

別段面積の要件は、農業委員会の議決が必要となりますので、農地付き空き家の提供を行う場合は農業委員会に依頼をお願いいたします。

別段面積の特別設定の流れ

別段面積の特別設定の依頼（空家対策協議会）



別段面積の特別設定の基準（案）作成（農業委員会）

農業委員会で議決



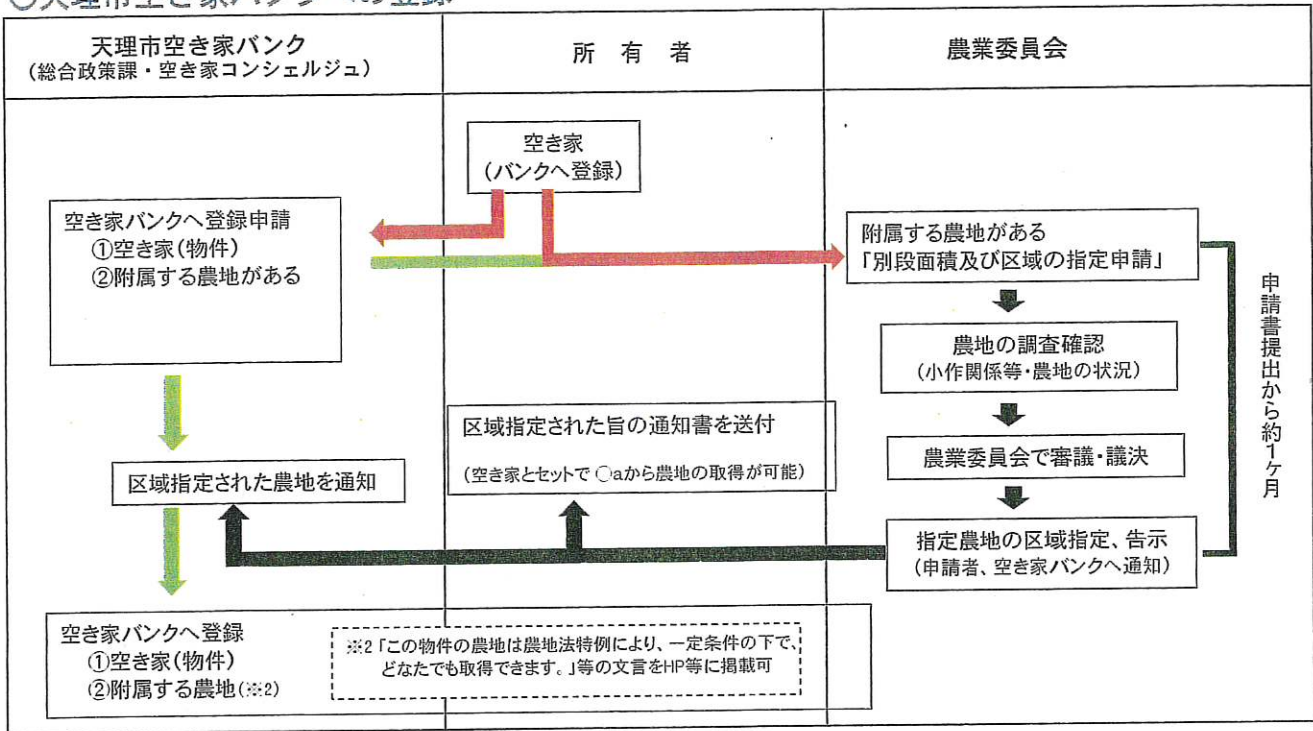
空き家対策協議会へ報告

○別段面積取扱基準の条件（案）

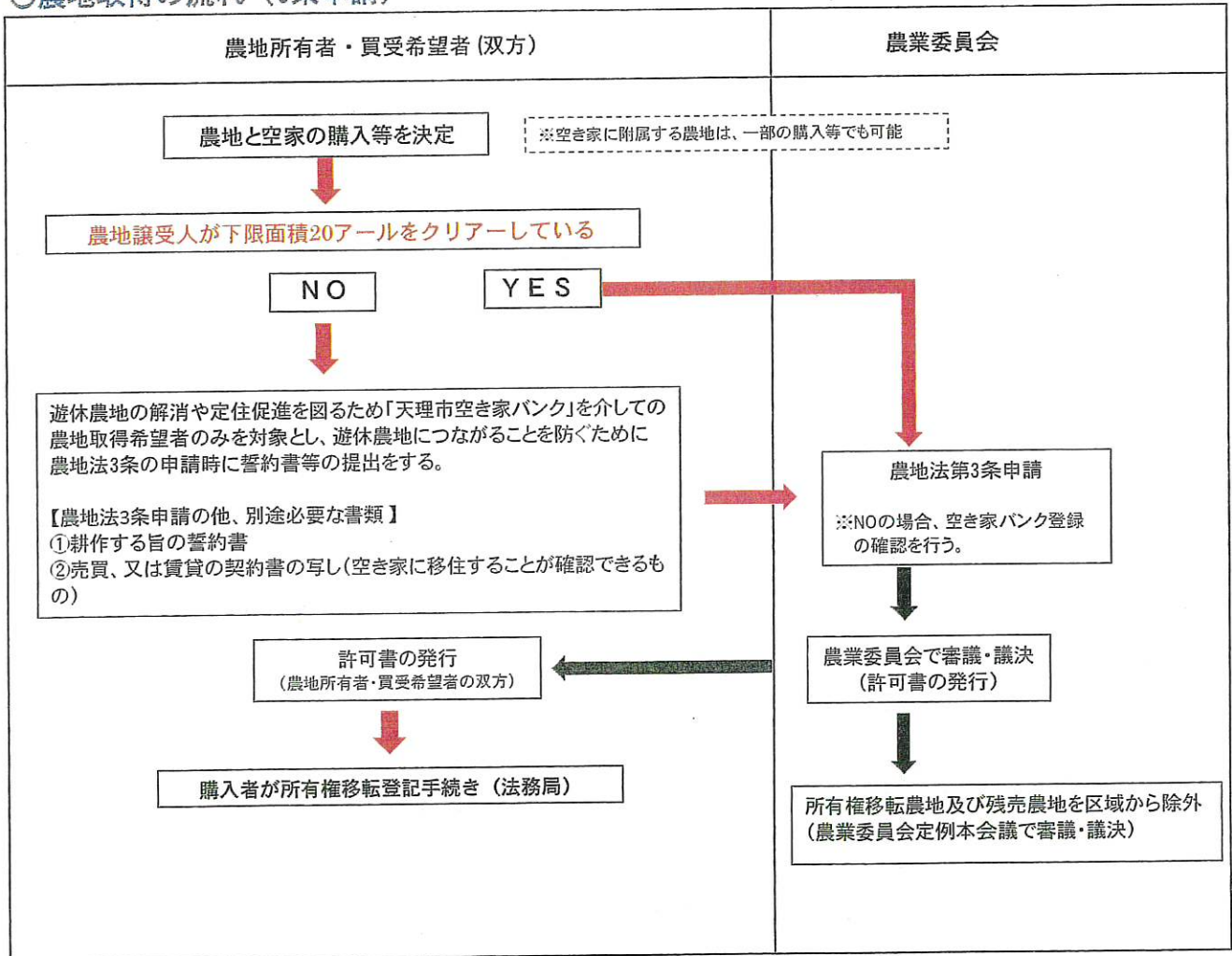
- ①区域指定を行う別段面積は、0aとする。
- ②空家バンクに登録する物件と農地をセットで申請する場合のみ、別段面積を0aとする区域指定を行う。
（空き家及び空き家に付属した農地の所有者は、同一であること）
- ③区域指定は、空き家に付属した農地を1つの区域とみなし、1筆を1単位とする。また、適用する時点で、原則、遊休農地であり、地域との調和要件に抵触しないこととする。
- ④区域指定の解除は、3条許可後に解除します。（1回のみ区域設定）

天理市空き家に附属した農地取扱フローチャート (案)

○天理市空き家バンクへの登録



○農地取得の流れ (3条申請)





つひなにし
〔島根県雲南市〕

『農地付き空き家』の手引きについて

平成30年3月
国土交通省



しづうし
〔兵庫県宍粟市〕

田園回帰・移住の動向

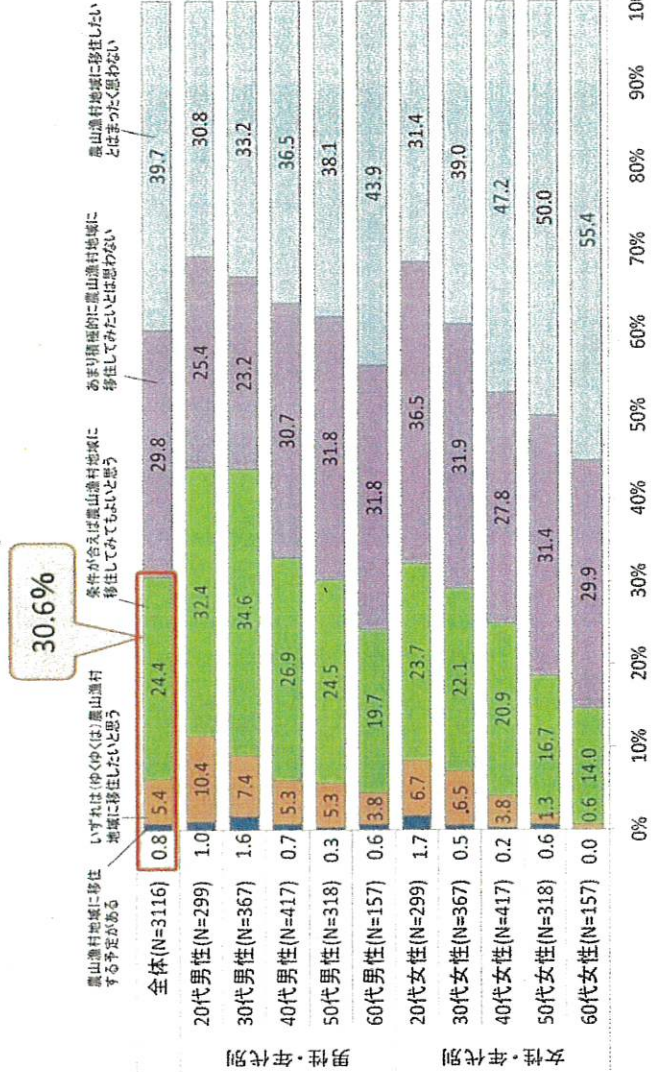
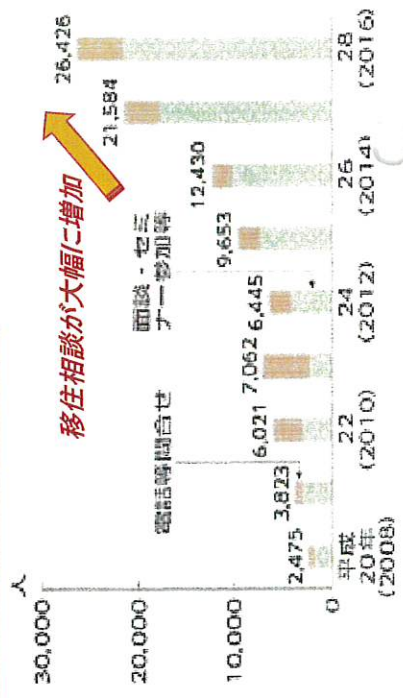
- 都市部の住民における農山漁村に移住してみたいという意向は3割を超え、潜在的に高いニーズ。
- 移住希望者への相談等の対応を行っているNPO法人ふるさと回帰支援センターへの相談件数も、この数年、増加傾向。

都市部の住民の農山漁村地域への移住に対する考え

- 農山漁村地域に移住してみたいと回答した割合は、30.6% (都市部住民※1への意識調査※2による)。
- 特に若い世代が農山漁村地域へ移住してみたいと回答。

(出典)『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)
 ※1 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
 ※2 農山漁村への移住意向等に関してのネット/サ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

移住相談に訪れる人の増加



【あなたは、農山漁村地域に移住してみたいと思いますか？】

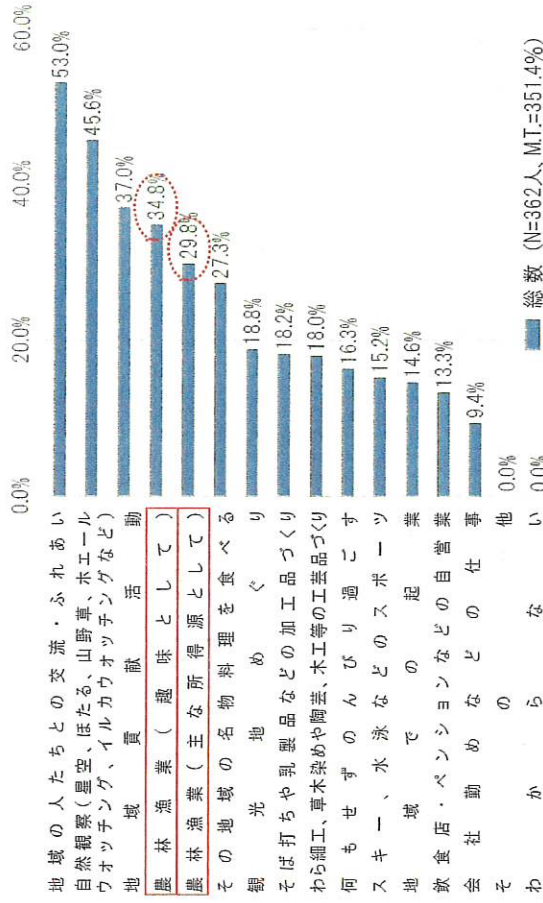
○ 地方への移住希望者の面談やセミナーの開催、電話での問合せに応じているNPO法人ふるさと回帰支援センターへの相談等の件数は、近年大きく増加。

(出典)「平成28年度 食料・農業・農村白書」

- 農山漁村地域への移住希望者は、趣味として、また生業として、**農林漁業に関心が高い。**
- **就農時には、農地と住宅の確保に苦勞する傾向。「農地付き空き家」の取組はこれらの課題解決に寄与。**

都市住民の農林漁業への関心の高さ

- **移住に関心のある都市部住民に対する「農山漁村に定住して過ごしたいこと」という質問に対して、「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% ※にのぼり、農林漁業に高い関心。**

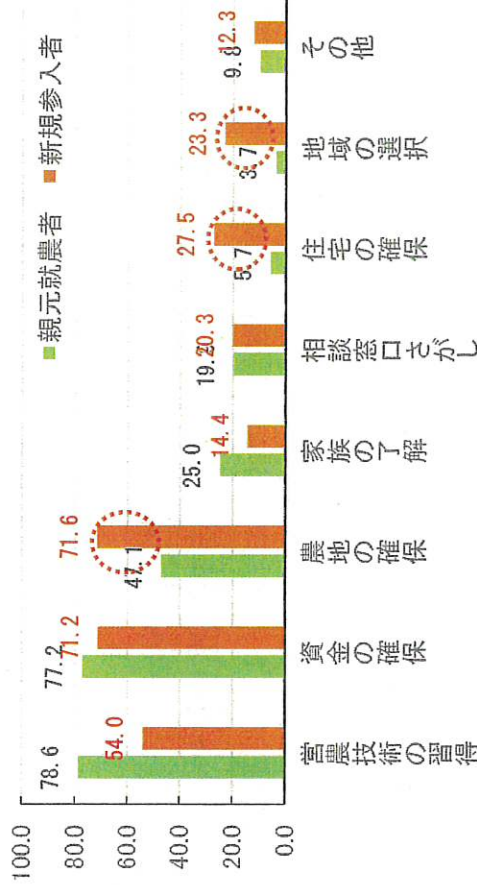


【農山漁村地域に定住して過ごしたいこと】

(出典)「農山漁村に関する世論調査」(平成26年6月調査、内閣府政府広報室)
 ※ 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。

新規就農者の動向

- 新規就農者が「就農時に苦勞したこと」について、新規参入者は「**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い※。
- 地域に新規就農する移住者を呼び込むため、**地域選択のための情報提供等を行うことに加え、「農地付き空き家」の取組を行うことで、農地と住宅の確保といった二つの課題を一度に解決する手立てとなりうる。**



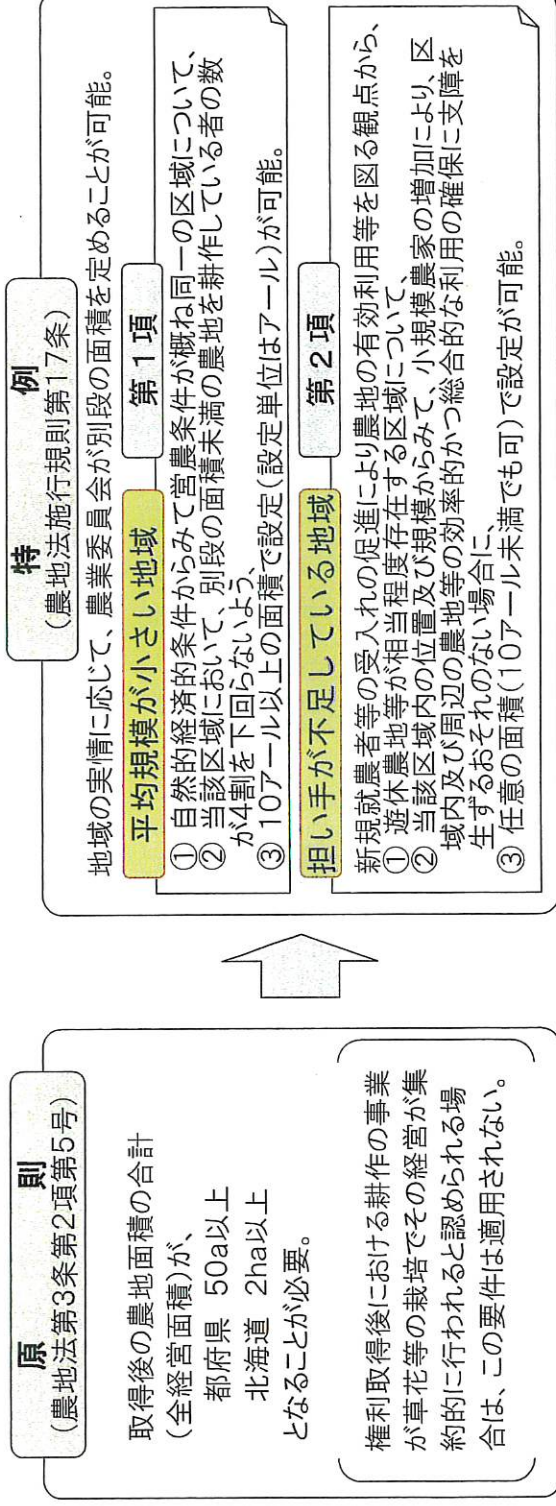
【就農時に苦勞したこと】

(出典)「新規就農者の就農実態に関する調査」(平成29年3月公表、全国農業会議所)
 ※ 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)

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る。
 ○ 農地の権利取得には農業委員会の許可が必要だが、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る。

- ・ 農地の権利取得にあたっては、農業委員会の許可を受ける必要があり、一定の要件を満たす場合に許可（農地法第3条）。
- ・ 許可要件のうち、下限面積要件については、都府県は原則50a（北海道は2ha）以上とされているが、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。
- ・ 「別段の面積」の設定については、次のいずれにも該当するような場合には、「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」とすることが可能（農地法施行規則第17条第2項）。
 - ▶ 遊休農地等が相当程度存在
 - ▶ 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がない
- ・ 実際に、この規定により、自治体の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1a(100㎡)まで引き下げ、新規就農者を呼び込む自治体の取組が広がっている。

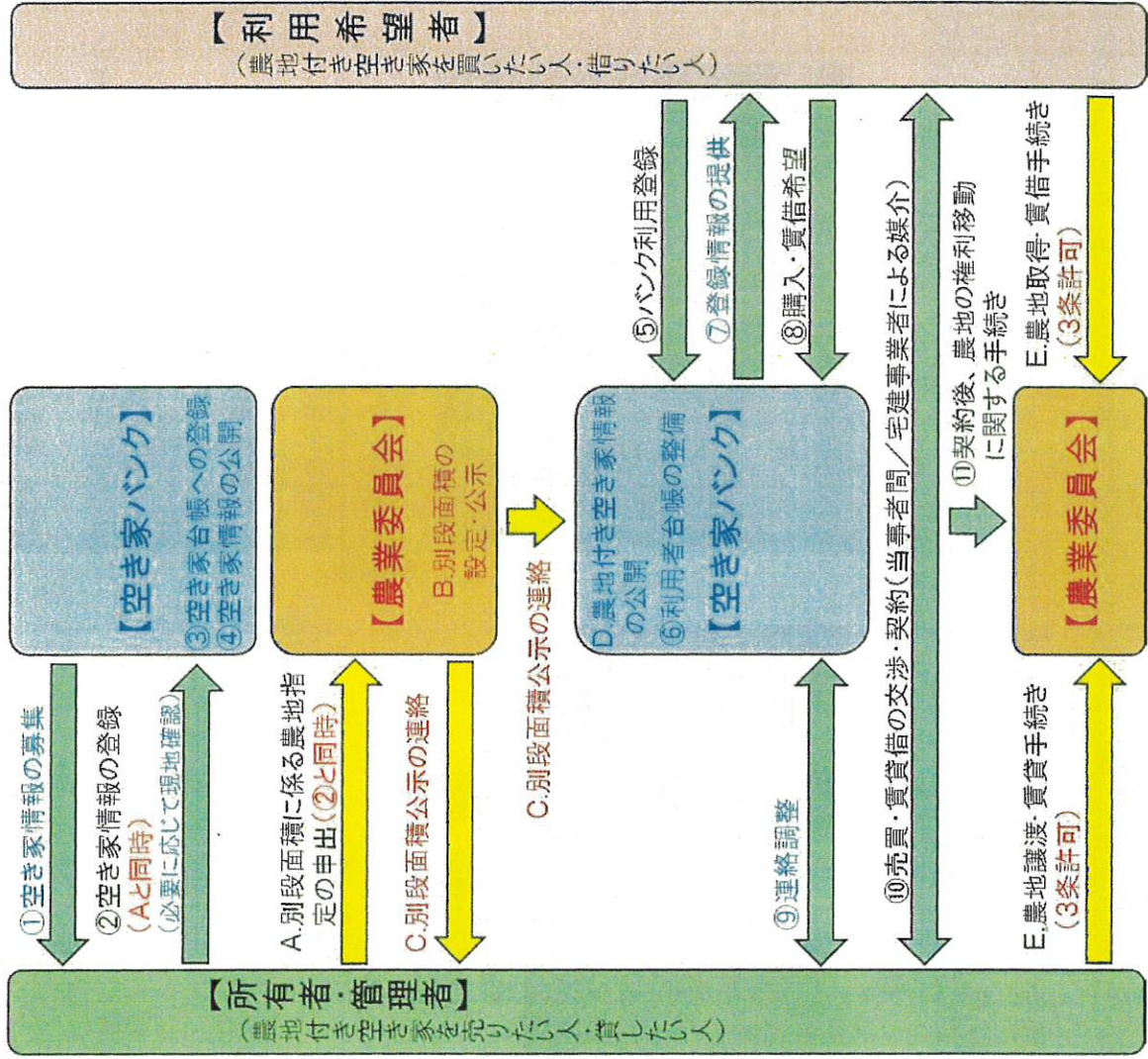


【農地の権利取得における下限面積要件】

○ 既に取組を行っている自治体の例を参考に、「農地付き空き家」の提供までの流れを整理すると以下の通り。

「農地付き空き家」の取組フロー

- 空き家の活用・移住促進に向け、自治体で「空き家バンク」を立ち上げ。
- 空き家となった農家住宅の所有者が付随する農地とともに売却等を希望する場合、「空き家バンク」への登録とともに、農業委員会に「別段の面積」の設定について申出。
- 農業委員会が地域の実情に応じて、「別段の面積」を設定・公示。
- 「農地付き空き家」として「空き家バンク」で利用希望者を募集。宅建事業者による媒介、契約等。
- 農地所有者、購入者・賃借人による農地の権利移動に係る農業委員会への許可申請、農業委員会の許可。



- 農地の別段面積の公示の後、空き家バンクに「農地付き空き家」として紹介。
- 最終的な当事者間の契約手続きは、地元の宅建事業者団体等と連携して対応することが有効。

「農地付き空き家」の紹介・マッチング

- ・ 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う。
- ・ 農地付き空き家を空き家バンク等で公開する際には、**農地に関する情報も併せて提供し、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を高める。**

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多くの市町村で、地元の宅建事業者団体と包括的な協定を締結。
- ・ 一定の役割分担のもと、空き家等の所有者と購入等希望者との間の**媒介業務等について支援。**

市町村・宅建事業者（団体）に期待される役割

〔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促進。**
- ・ 空き家所有者の承諾が得られる物件について、積極的に情報発信。
- ・ 具体的な利用申込みについて、団体に対し空き家の媒介等に係る協力を依頼。

〔団体の役割〕

- ・ 市町村や購入等希望者からの依頼等にもとづき、専門的立場から**契約締結等の媒介手続きを実施。**
- ・ 市町村の**移住促進施策等の情報を共有し、地場の情報に精通した地域の「顔」。**

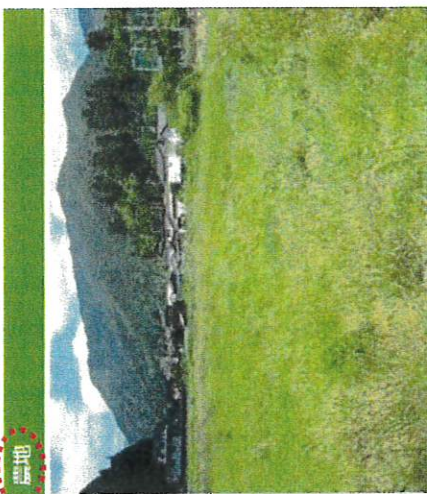
《空き家バンクでの農地付き空き家の紹介例（兵庫県栗原市）》



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**
 希望賃貸価格：**-**
 取扱業者：**なし**
 備考：**-**

注）本事例は平成29年12月時点のもの

■ 宍粟市(兵庫県)

- ・開始時期:平成28年～(空き家バンク:平成22年度～)
- ・背景:①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
②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
- ・実績:8件 (年代:40代以上。移住元:市内1件、市外3件、近畿圏4件。農地取得面積:約2～18a)

■ 佐用町(兵庫県)

- ・開始時期:平成29年1月～(空き家バンク:平成18年度～)
- ・背景:移住希望者の中に、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人もいたことから
- ・実績:2件 (移住元:近畿圏2件。農地取得面積:約2～40a)

■ 雲南市(島根県)

- ・開始時期:平成24年11月～(空き家バンク:平成17年度～)
- ・背景:①高齢化等により空き家と農地を一緒に処分したいという所有者の声
②家庭菜園規模の農地を求め移住者からの相談が増えてきたこと
- ・実績:19件 (移住元:市内9件、市外4件、県外6件)

■ 豊後高田市(大分県)

- ・開始時期:平成27年3月～(空き家バンク:平成18年度～)
- ・背景:農家の高齢化、後継者不足、不在地主の増加等に対して、新規就農者の受入れや遊休農地の解消につながる
との市の考えから
- ・実績:3件 (年代:30代1件、60代2件)

■ 竹田市(大分県)

- ・開始時期:平成28年9月～(空き家バンク:平成17年度～)
- ・背景:他の自治体での取組を参考として
- ・実績:1件 (年代:40代。移住元:近畿圏)

※実績は、いずれも平成29年12月末現在



下限面積要件における別段面積の設け状況について

- 全国の約6割で地域の実情に応じて独自に面積を設定しているところ。
- その他の地域においても、その地域の平均的な規模、遊休農地の状況等を考慮。

設定状況

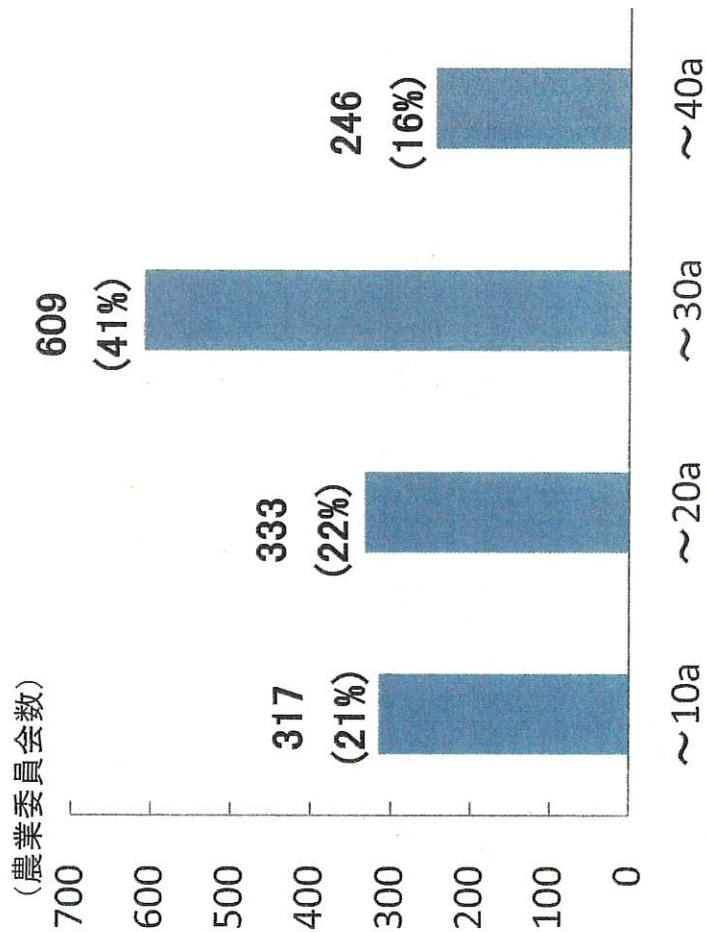
農業委員会数合計	1,737 (100%)
検討の結果、独自の面積を設定している	1,113 (64%)
検討の結果、法定の面積(北海道2ha、都府県50a)としている	624 (36%)

資料：農林水産省経営局調べ(平成29年4月1日現在)

注1：農業委員会数には、農業委員会を設置していない市区町村を含む。

注2：農業委員会は、毎年、設定面積の妥当性を検討し、必要に応じて改めている。

面積別の設定状況



資料：農林水産省経営局調べ(平成29年4月1日現在)

注1：複数の面積を設定している場合があるため、農業委員会数には重複がある。
注2：北海道を除く。

空き家とセットで農地を取得する場合に下限面積を引き下げている市町村

- 33市町において、空き家の活用を図る観点から、各市町で運用している空き家バンクに登録されている空き家を取得する者が合わせて取得する農地について、許可要件中の下限面積を、極めて小さい面積に設定しているところ。

〔空き家とセットで農地を取得する場合に下限面積の特例を定めている市町村(平成29年4月1日現在)〕

都道府県	市町村	下限面積(a)
福島県	只見町	1
	木祖村	1
長野県	辰野町	1
	箕輪町	1
	豊丘村	1
	八百津町	1
	白川町	1
岐阜県	松阪市	1
	亀山市	1
三重県	多気町	1
	大台町	1

都道府県	市町村	下限面積(a)
兵庫県	丹波市	1
	宍粟市	1
	養父市	1
	豊岡市	1
	小野市	1
	加西市	1
	神河町	1
	佐用町	0.01
	雲南市	1
	古賀町	1
岡山県	美咲町	1

都道府県	市町村	下限面積(a)
新潟県	佐渡市	1
	世羅町	1
広島県	神石高原町	1
	朝倉市	1
福岡県	朝倉市	1
	佐賀市	0.01
大分県	佐賀市	1
	豊後高田市	1
	竹田市	1
宮崎県	小林市	1
	えびの市	1
	高原町	1
鹿児島県	南さつま市	0.2
	合計	33市町

(資料)農林水産省経営局農地政策課調べ

特定空家等に関する措置 概略図

