

農地付き空き家を活用した交流活動の運営実態と支援施策に関する研究

○佐々木美祈 * 姫野由香 ** 轟木龍介 *

* 大分大学大学院工学研究科博士前期課程 ** 大分大学福祉環境工学科・准教授 博士（工学）



1 研究の背景

中山間地域では、空き家や耕作放棄地が増加している一方で移住希望者は「農」のある暮らしを求めている

一部の市町村では、「**農地付き空き家**」の規制緩和に取り組む

国土交通省は「農地付き空き家の手引き」を作成した¹⁾

しかし、空き家は国土交通省、農地は農林水産省が管轄しており、活用を検討している者にとって**支援施策が分かりにくいのではない**か

総務省によると地域づくりの**担い手不足の解決策**として「**関係人口**」が注目されている

交流活動は地域外の人々が**各地に関わるきっかけを創出**すると考えられる
しかし、山崎ら²⁾は人口という定量的な指標だけでなく、**質的な交流の重要性**を指摘している

1) 国土交通省土地・建設産業局住宅局 (2018.3)『「農地付き空き家」の手引きについて」, 国土交通省

2) 山崎義人, 佐久間康富 編著 (2017)「住み継がれる集落をつくる 交流・移住・通いで生き抜く地域」, 学芸出版社

4 国の空き家、農地の維持・保全に関する支援施策

表 1 2021 年度における国の空き家、農地の維持・保全に関する支援施策

年代	社会情勢	空き家 448	農地
1993		○(総)旅館業法 農家民宿が行う農業体験サービスを旅館業法の対象外として明確化	
1997		▲(交)空き家再生等推進事業〔小規模住宅地区等改良事業制度〕(空き家を交流施設等に 改修 する費用を補助)	
2000	(農)食料・農業・農村基本計画策定	576	
2002	(農)「食」と「農」の再生プラン	1659	
2003	観光立国宣言	○(交)道路輸送法 農家民宿が行う送迎輸送等を道路輸送法の許可対象外として明確化 ○(税)酒税法・構造改革特別区域法 農家民宿等による濁酒の製造事業の特区 ○(厚)旅館業法 農林業家が 民宿 を行う場合の旅館業法上の面積要件の撤廃 ○(総)消防法 農家民宿における消防設備等の設置基準の柔軟な対応	▲(農)中山間地域等直接支払交付金〔日本型直接支払〕(集落等を単位に農業生産活動面積に応じて交付) 凡例 ▲ 補助 ○ 規制緩和 □ 手引き等のサポート (交) 国土交通省 (農) 農林水産省 (税) 国税庁 (総) 総務省 (厚) 厚生労働省 — 空き家戸数の推移 (単位: 万戸) - - - 耕作放棄地面積の推移 (単位: 万 ha)
2004		○(総)消防法 農家民宿における消防設備等の設置基準の柔軟な対応	
2005		○(交)建築基準法 農家民宿に関する建築基準法上の取扱いの明確化 ○(農)農山漁村滞在型余暇活動のための基盤整備の促進に関する法律 余暇法の農林漁業体験民宿業者の登録の対象範囲の拡大 ○(農)農地法 農業生産法人の業務として民宿経営等を追加 ○(厚)食品衛生法 農家民宿に関する食品衛生法上の取扱いに関する条例改正等を要請	
2008	(交)観光庁の設置	○(税)酒税法・租税特別措置法 農家民宿等において自家製梅酒等の提供が酒類の製造免許なしで可能	▲(農)国営緊急再編整備事業 (大区画化や排水改良等の基盤整備を進め、収益力向上を図る)
2009			○(農)農地法 農地の権利取得における別段の面積設定可能 ○(農)農地法 農業生産法人以外の法人による農地の借入れを可能に
2010	新成長戦略閣議決定	▲(交)住宅・建築物安全ストック形成事業〔社会資本整備総合交付金〕(アスペスト除去等に対し支援) ▲(総)定住促進空き家活用事業〔現: 過疎地域持続的発展支援交付金〕(地域における定住促進の空き家改修補助) ▲(総)過疎地域有休施設整備事業〔現: 過疎地域持続的発展支援交付金〕(地域間交流促進のための改修支援) ○(厚)食品衛生法 農林漁業体験時の食品衛生法の規制緩和の明確化	▲(農)農地整備事業〔農山漁村地域整備交付金〕(地域産業の振興に必要な農地整備, 農業関連施設整備農道整備を実施) ▲(農)農村集落基盤再編・整備事業〔農山漁村地域整備交付金〕(中山間地域における耕作放棄地対策を一体的に支援)
2011	【空き家】 空き家自体の規制緩和や補助が中心 個人や法人を対象		▲(農)農家負担軽減支援対策事業 (農地集積等に取り組む地域に対し, 農家の負担金の軽減) ▲(農)農業次世代人材投資資金 (新規就農者への支援) ▲(農)農の雇用事業 (新規就農育成研修の支援)
2012			
2013	(農)農林水産業・地域の活力創造プラン 2020 東京五輪開催決定		
2014	(農)農地中間管理機構が全都道府県に設置	□(交)個人住宅の賃借活用ガイドブック	▲(農)多面的機能支払交付金〔日本型直接支払〕(地域共同で行う農地, 水路, 農道整備活動を支援)
2015	(総)移住・交流情報ガーデン (交)空き家対策特別措置法		▲(農)地域内農地集積型〔農地耕作条件改善事業〕(農地バンクによる農地集積の推進)
2016	明日の日本を支える観光ビジョン	▲(交)空き家対策総合支援事業 (地域活性化のための改修補助) ○(交)都市計画法 市街化調整区域における建築物の用途変更の弾力化 □(農)農山漁家民宿開業・運営の手引き □(税)構造改革特区における製造免許の手引 ○(厚)旅館業法 農林漁業者以外の 個人 であれば農家民宿を実施可能に	
2017	【農地】 農地だけでなく、水路や農道など一体的な整備、ビジネスの補助が中心 地域が対象	▲(交)セーフティネット住宅改修事業〔スマートウェルネス住宅等推進事業〕(既存住宅を住宅確保要配慮者等用の住宅及び子育て支援施設を併設する場合の改修補助) ▲(農)農泊推進対策〔農山漁村振興交付金〕(宿泊施設の整備を支援)	○(交)生産緑地法 生産緑地地区における建築規制の緩和(直売所, 農家レストランなど設置可能) ○(交)生産緑地法 生産緑地地区の面積要件の引下げ(より小さな農地が保全の対象へ) ▲(農)農山漁村活性化整備対策〔農山漁村振興交付金〕(直売所, 農家レストラン等の設備が交付対象) ▲(農)中山間地農業レナサンス事業 (農業, 都市農村交流や農村への移住に向けた支援) ○(農)改正農村地域工業等導入促進法 農地転用を許可する業種を拡大 (直売所などが可能に)
2018	(交)全国版空き家・空き地バンク運用開始	▲(交)古民家等観光資源化支援事業 (外国人観光客を受け入れる環境整備) □(交)農地付き空き家の手引き □(交)空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン ○(交)建築基準法 戸建て住宅の転用を可能 ○(交)建築基準法 3 階建住宅防火構造にする改修を不要 ○(厚)旅館業法 事業者が非同居でも農家民宿開業可能 ▲(農)食文化等によるイノベーション対応推進事業〔農林水産物・食品輸出促進対策事業〕(訪日外国人への食体験提供を支援)	▲(農)農業競争力強化農地整備事業〔農業競争力強化基盤整備事業〕(農地バンクによる農地整備実施) ▲(農)畑地帯総合整備事業〔農業競争力強化基盤整備事業〕(畑地の区画整理, 農道整備) ▲(農)水利施設整備事業〔農業競争力強化基盤整備事業〕(農業水利施設の整備) ▲(農)農地中間管理機構関連農地整備事業 (農地バンクが借り入れている農地で基盤整備を支援)
2020			▲(農)中山間地域農業農村総合整備事業 (地域の収益向上のため, 基盤整備, 販売施設等の整備実施) ○(農)農業振興地域の設備に関する法律 農用地域内での農家レストランの営業許可
2021			▲(農)最適土地利用対策〔農山漁村振興交付金〕(地域ぐるみの話し合いを通じ, 農地活用を推進) □(農)農山漁村振興交付金ガイドブック

5 建物と農地の活用実態

都道府県 HP の「移住者の声」の 1971 件のうち、現在も収穫体験や料理体験などの交流活動が確認でき、建物と農地を活用している事例は 8 事例あった。その内、調査の協力が得られた 6 事例に 2021 年 10 月から 12 月にかけてヒアリング調査を行った

表 2 農地付き空き家の各事例の概要

	事例 1	事例 2	事例 3	凡例
所在地	大分県別府市	大分県国東市	和歌山県東牟婁郡智勝浦町	- - - 建物と農地が隣接 — 建物と農地が 200m 以内 = 建物から 200m 以上離れている
DID 内の最寄駅からの道のり	別府市東別府駅から南西に約 8km	別府市亀川駅から北東に約 34km	新宮市新宮駅から南西に約 32km	田 ▼ 畑・牧草
交流活動開始年	2019 年	2014 年	2014 年	非会員制 会員制
運営者が所有または借用している建物と農地の活用実態模式図				1 棟の建物活用 1 棟の農家民宿 複数棟の建物活用
	事例 4	事例 5	事例 6	
所在地	和歌山県有田郡有田川町	静岡県富士宮市	埼玉県比企郡ときがわ町	
DID 内の最寄駅からの道のり	湯浅町湯浅駅から東に約 11km	富士宮市西富士宮駅から南東に約 18km	小川町小川駅から南に約 5km	
交流活動開始年	2015 年	2016 年	2016 年	
運営者が所有または借用している建物と農地の活用実態模式図				

2 研究の目的

- ①農地付き空き家の**運営者はどのように活用を進めているのか**
- ②**交流活動参加者が地域の保全活動や経済活動等に関わる可能性**があるのか
を検証するために、交流活動を行う事例の実態を明らかにすることを目的とする

3 研究の方法

農地付き空き家に関する支援施策を総合的に把握するため、各省庁 HP のキーワード入力サイトのサイト内検索 →2021 年度に継続している国空き家、農地の維持・保全に関する支援施策の整理

建物と農地を一体的に活用し、交流活動を行っている事例に着目し、現地調査やヒアリング調査により、→「**活用実態**」と「**運営体制**」を明らかにする

6 運営協力の実態

全ての事例において、交流活動参加者が農作物購入や宿泊のリピーターになっており、再び運営者と関わる実態が確認できた

④事例 1 では交流活動参加経験者が地区内で以下の活動を行った

- A 農作業の補助
- B 農地の耕作を希望
- C 地域活動へ参加
- D 交流活動を主催

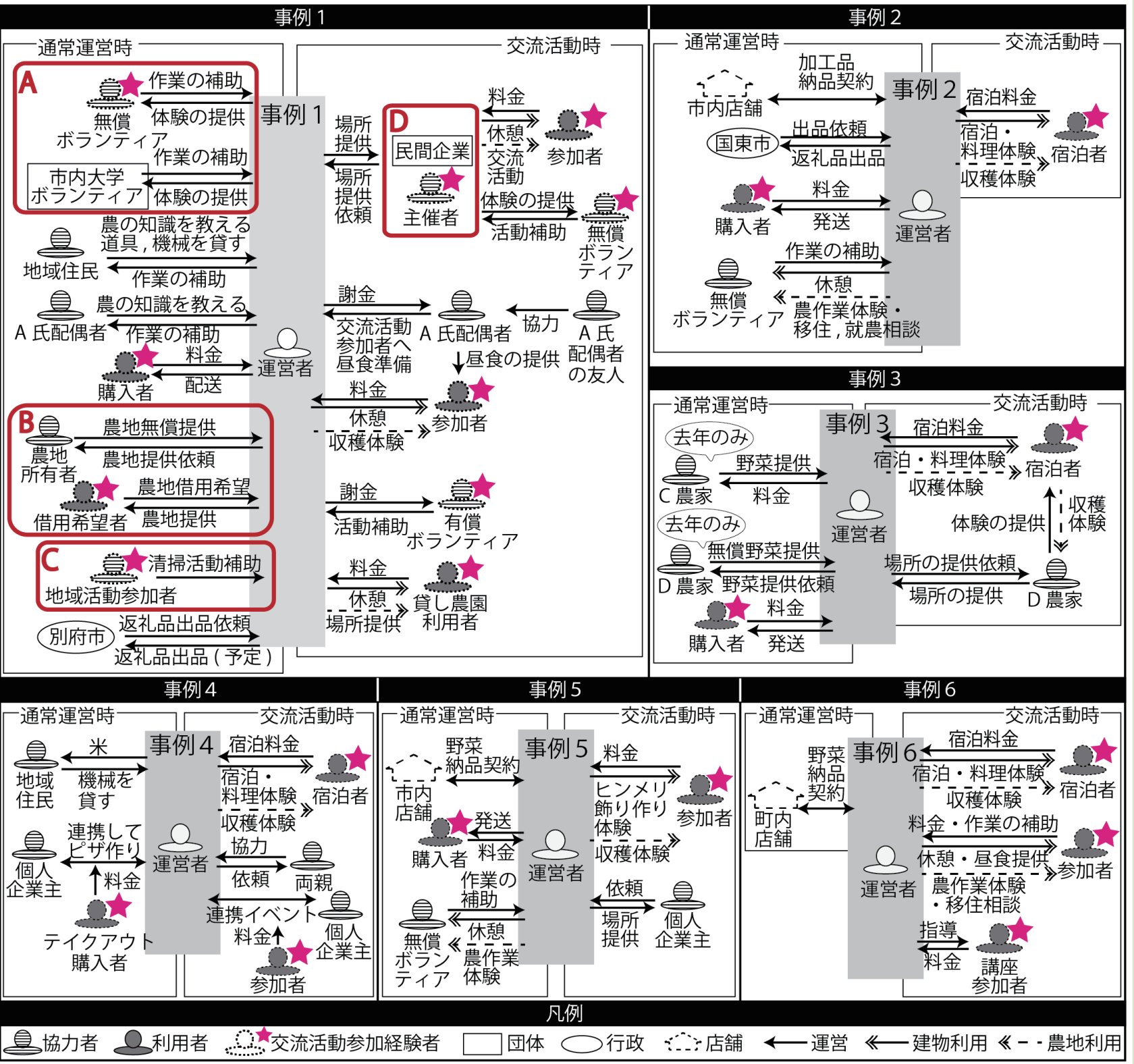


図 1 各事例の運営体制図

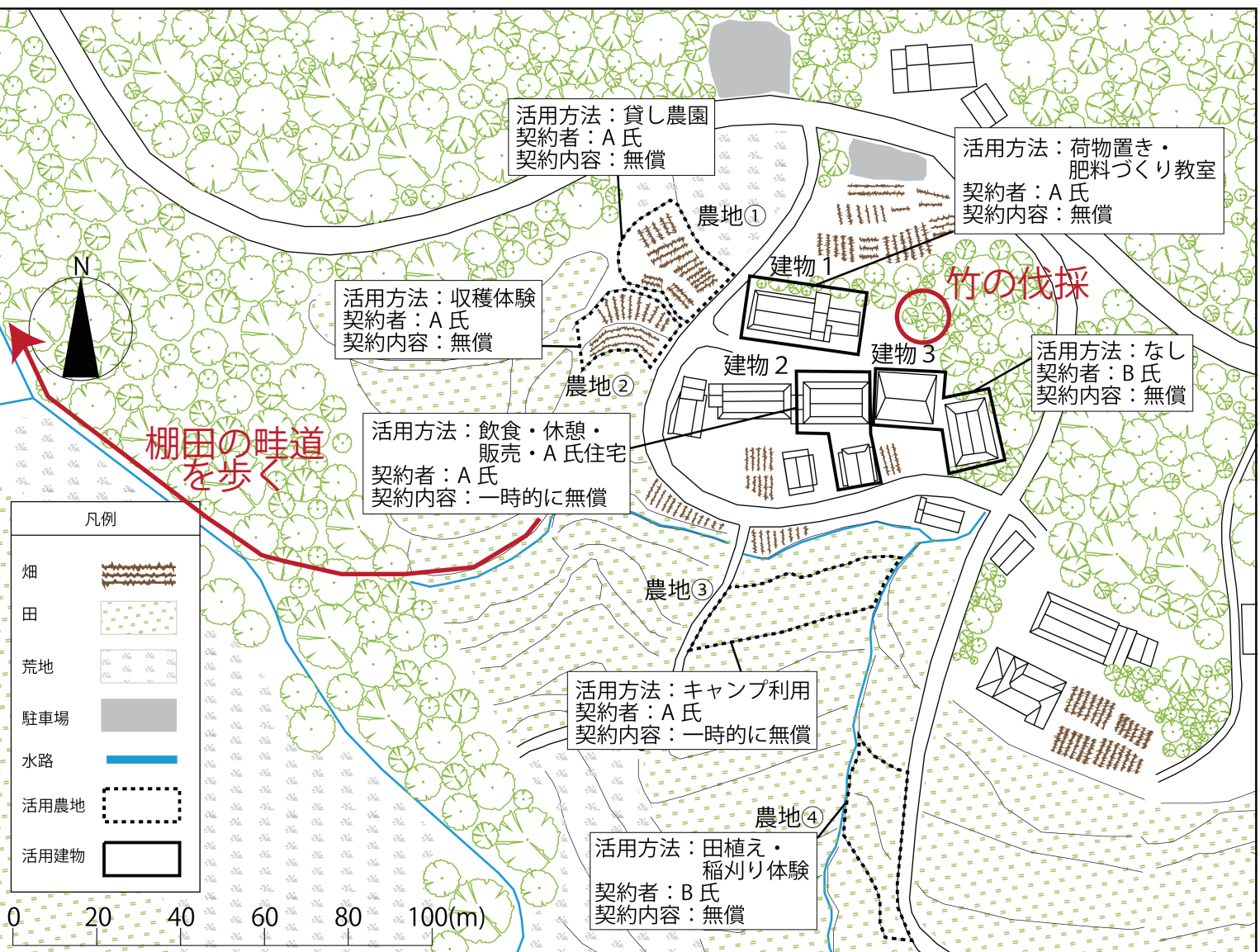


図 2 事例 1 における交流活動に活用している建物、農地の分布図

事例 2~6 は、宿泊業や店舗・通信販売での収入を得ているが、交流活動のみ行う事例 1 では、収入を得られていない。事例 1 と同様に農業を営んでいない事例 4 では、飲食店の営業許可を取得しており、COVID-19 の影響で宿泊者が減少したことからピザのテイクアウト販売を始めた

⑤宿泊業や店舗との契約が主な収入源であり、飲食店の営業許可を取得することで、テイクアウト販売や料理の提供を行うことができ、収入を支えている事例も確認できた

7 総括

支援施策の整理を通して、空き家と農地の支援施策の主な対象が異なり、農地付き空き家を活用を検討する個人にとって、支援施策が分かりにくくなっていると考える。

交流活動を行う農地付き空き家の事例研究を通して以下の 5 点を明らかにした。

- ①空き家では、宿泊業を営む傾向にある
- ②建物と農地の**距離は関係がない**
- ③DID 内の最寄駅から近い立地では**会員制**の農地活用
- ④交流活動参加者が**地域住民**や**農地の耕作**に関与している
- ⑤主に宿泊業や店舗・通信販売が収入源である

交流活動に**地域と関わるプログラム**を含めることで、**交流活動参加者**が、農地の耕作や地域活動など**地域に関わる**と考えられる。

農地に関する支援施策が農業者への支援であり、農地の耕作希望者が確認できた事例 1 の運営者は収入を得られていなかったことから、**交流活動を行う者への支援が必要ではないか**と考える。