

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

建築・都市計画研究室

1857424 佐々木美祈

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する一方で、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
利用を促進するため

農地取得
農地面積が**50a以上**
空き家に付随する農地

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はあるのか

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

交流活動は地域外の人々が各地に関わる**きっかけ**を創出すると考える
山崎²⁾らは、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

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

3. 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	農地
1993		<ul style="list-style-type: none"> ○(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		<ul style="list-style-type: none"> ▲(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		
2003	観光立国宣言	<ul style="list-style-type: none"> ○(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 農家民宿等による酒造の製造事業の特区 659 ○(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 	
2004		<ul style="list-style-type: none"> ○(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対応 ○(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 	
2005		<ul style="list-style-type: none"> ○(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 	
2008	(交)観光庁の設置	<ul style="list-style-type: none"> ○(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 ○(税)酒税法・相続特別措置法 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 757 	
2009			
2010	新成長戦略閣議決定	<ul style="list-style-type: none"> ▲(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] (アスベスト除去等に対し支援) ▲(総)定住地連空き家活用事業[現・過疎地等特約的発展支援交付金] (地域における定住促進の空き家持統的補助) ▲(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 	
2011			
2012			
2013	(農)農林水産業・地域の活力創造プラン	820	
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		
2015	(総)移住・交流情報ガーデン (交)空き家対策特別措置法		
2016	明日の日本を支える観光ビジョン	<ul style="list-style-type: none"> ▲(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)農林漁家民宿開業・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		<ul style="list-style-type: none"> ▲(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専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) 	
2018	(交)全国版空き家、空き地バンク運用開始	<ul style="list-style-type: none"> ▲(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)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)食文化等によるインバウンド対応推進事業[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) 	<ul style="list-style-type: none"> ▲(農)農業競争力強化農地整備事業[農業競争力強化基金整備事業] (農地バンクによる農地整備実施) ▲(農)畑地帯総合整備事業[農業競争力強化基金整備事業] (畑地の区画整理、農道整備) ▲(農)水利施設整備事業[農業競争力強化基金整備事業] (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している農地で基金整備を支援)
2020		<ul style="list-style-type: none"> ▲(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 農用地区域内の農家レストランの営業許可 	
2021		<ul style="list-style-type: none"> ▲(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 	

空き家

- ▲(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) 農林漁家民宿開業・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
- ▲(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専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) 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) 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) 食文化等によるインバウンド対応推進事業 [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)

【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
 【農地】

3. 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	24.4
1997		空き家再生等推進事業[小規模住宅地区等改良事業制(空き家を交流施設等に改修する費用を補助)]	
2000	(農)食料・農業政策	576	▲(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)
2002	(農)「食」と観光		
2003	観光立国宣言		
2004			
2005			
2008	(交)観光庁の設置		39.6
2009			
2010	新成長戦略閣議決		
2011		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	39.6
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	820	▲(農)農家負担軽減支援対策事業(農地集積等に取り組み地域に対し、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)
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) 42.3
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 市街地調整区域における建築物の用途変更の弾力化 ○(農)農林漁家民宿開業・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	○(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 ▲(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)中山間地域農業ルネッサンス事業(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)
2017		▲(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専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)	▲(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している農地で基盤整備を支援)
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にする改修を不要とする ○(厚)旅館業法 事業者が非同居でも農家民宿開業可能 ▲(農)食文化等によるインバウンド対応推進事業(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)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)
2020			

農地

▲(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)

◎(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)

【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

支援施策の方向性が異なっていることがわかりにくさにもつながっている

4. 建物と農地の活用実態

都道府県HP「移住者の声」より、
建物と農地を活用し、交流活動を行っている事例に着目

表2 農地付き空き家の各事例の概要

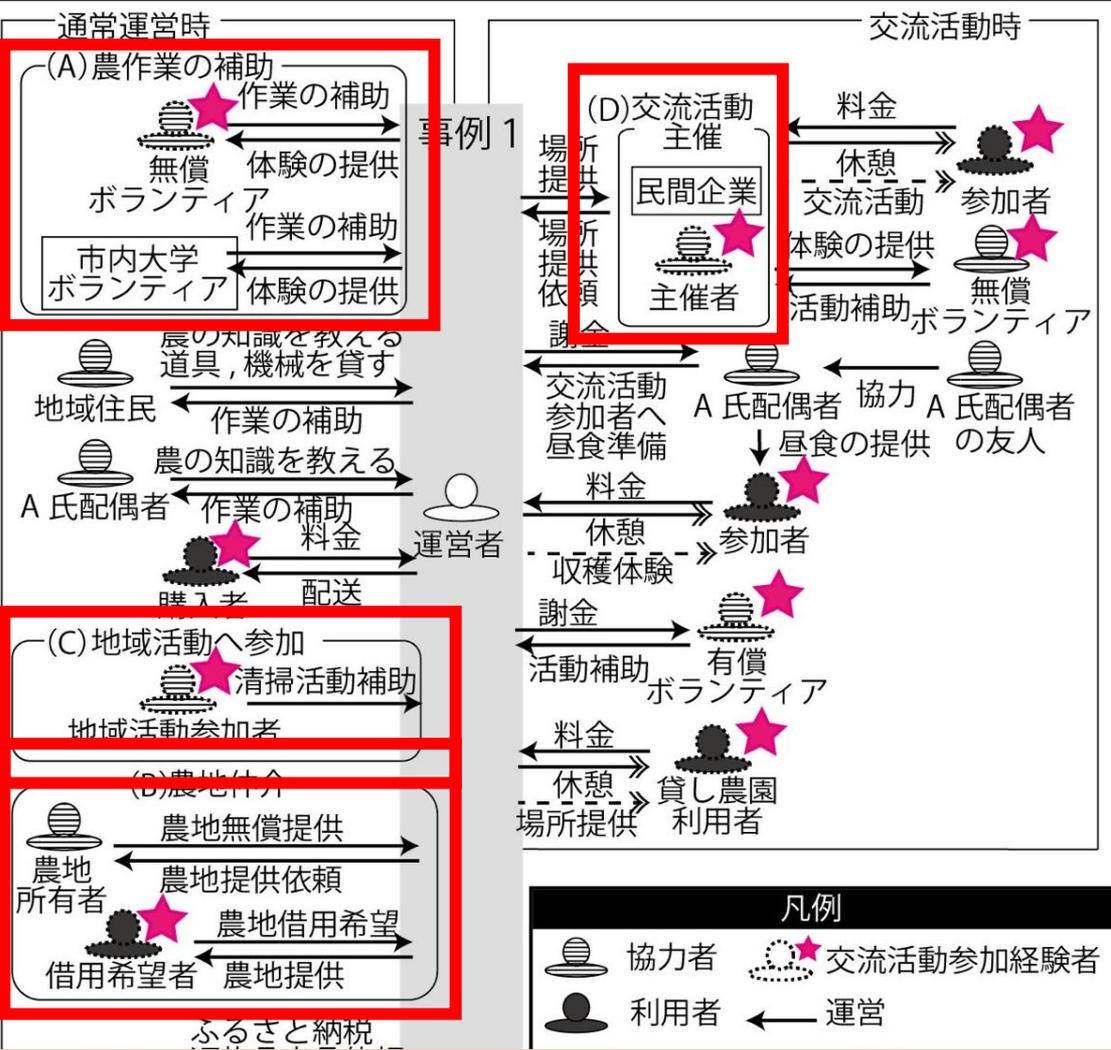
	事例1	事例2	事例3	凡例
所在地	大分県別府市	大分県国東市	和歌山県東牟婁郡那智勝浦町	
DID内の最寄駅からの道のり	別府市東別府駅から南西に約8km	別府市亀川駅から北東に約34km	新宮市新宮駅から南西に約32km	--- 建物と農地が隣接 — 建物と農地が200m以内 = 建物から200m以上離れている
交流活動開始年	2019年	2014年	2014年	▨ 田 ▼ 畑・牧草
運営者が所有または借用している建物と農地の利用実態模式図				▨ 非会員制 ▩ 会員制
	事例4	事例5	事例6	
所在地	和歌山県有田郡有田川町	静岡県富士宮市	埼玉県比企郡ときがわ町	
DID内の最寄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

- ・ 建物では主に宿泊事業が営まれている
- ・ 建物と農地との距離に関係なく、交流活動に活用
- ・ 会員制の農地活用はDID内の最寄駅から10km以内

DID：人口密度約4000人/km²以上の地区が隣接して、合わせて人口5000人以上の地区

5. 運営協力の実態

交流活動をきっかけに交流活動参加経験者が地域住民や土地に関わる実態が確認できた事例1に着目



- 交流活動参加経験者が
- (A) 無償ボランティアが作業補助
 - (B) 農地借用希望者が農地を耕作
 - (C) 地域活動に参加
 - (D) 別の交流活動を主催した

交流活動を通して、地域住民や土地に関わる人や機会が**増加**している

6. 総括

空き家,農地の支援施策の主な方向性が異なり,相談窓口や支援施策がわかりにくい

【活用実態】

- ①空き家での交流活動は,宿泊業を営む
- ②交流活動に建物と農地の**距離は関係が無い**
- ③DID内の最寄り**駅から近い**立地では**会員制**の農地利用

【運営体制】

- ④交流活動参加者が**地域住民**や**土地の耕作**に
関与している