

空き家に付随する農地の取得要件について、県より規制緩和に向けた回答を得る！

各地区分科会の共通テーマのうち、「移住または定住を対象とした空き家および古民家に付随する1,000㎡以下の農地取得における農家資格のない者への譲り受け」については、顧問県議を通じた粘り強い要望活動の結果、その規制緩和について成果のある回答を得たことで一歩前進した。

【要望】 移住または定住を対象とした空き家および古民家に付随する1,000㎡以下の農地取得の際、農家資格のない方にも譲り受けを認めてもらいたい。

〔現状〕

総務省が平成28年度に行った「『田園回帰』に関する調査・研究」によると、過疎地域における人口移動について、若い世代で地方への移住の動きが見られ、内閣府による「東京在住者の今後の移住に関する意向調査」（平成26年）においても、約4割の人が移住を希望する旨の意向が示されています。一方で、全国的な空き家総数の増加に伴い、自治体を中心とした「空き家・空き地バンク」の取り組みが広がりつつあります。

〔要望事項〕

これまで農地の権利移転（売買、贈与、賃貸借等）には、耕作する下限面積（原則5,000㎡：農地法第3条）を満たす必要がありましたが、他県の市町では、空き家バンクに登録された空き家とセットで遊休農地を取得する場合に限って、下限面積が引き下げられております。（市町により下限面積を1㎡・10㎡・100㎡等）

空き家を地域の「資源」として活用することが、地方創生や地域の活力の維持・向上につながりますので、農家資格のない移住者等に対して『空き家とセットで農地が取得しやすくなる制度』を県内の市町でも創設して頂くことを要望致します。

回答 県経済産業部 農地局 農地利用課

空き家に付随する農地の取得要件（下限面積）の緩和

1. 趣旨

農業従事者の高齢化等により、農業の担い手が減少する中、担い手への集積が困難な小規模な農地については、荒廃農地化の抑制や多面的機能の維持・発揮を図るため、有効利用に継続的に関わる多様な人材を確保する必要があります。このため、新規就農者など多様な人材の受入れを促進し、担い手が不足する小規模農地の継続的な有効利用や、移住・定住の拡大による農村活性化を図るため、市町農業委員会においては、空き家とセットで農地を取得しやすくするなど、地域の実情に応じて農地法の現行制度の適切な運用を図るようお願いする。

2. 制度の概要

農地法で定める農地の取得要件のうち、下限面積要件については、農地の効率的利用の観点から、一定規模以上の農業経営を実現させるために設定されている。この際、新規就農を促進する観点から、一定の基準を満たす区域については、農業委員会の判断で、地域の実情に応じて面積要件を緩和することが現行制度上可能である。

この特例規定により、新規就農の促進に加えて空き家の活用を図る観点から、空き家とセットで農地を取得する場合の下限面積要件を引き下げ、農地付き空き家として取得しやすくする取組みが全国的に行われている。

本県においても、県内7市町農業委員会で、移住を目的とした空き家バンクへの登録、空き家に隣接する農地などを条件に下限面積が緩和され、令和3年11月末時点で、39件の実績がある。

3. 手続きの例

- ①市町農業委員会は、農地取得要件（対象者や下限面積等）について、あらかじめ市町移住担当部と調整の上、内規を定め総会で決定。市町は、ホームページ等で公表。

②農地付き空き家住宅の取得予定者等が農業委員会に申請

③農業委員会による審査

(下限面積の緩和要件)

・遊休農地が相当程度存在する区域であること

・小規模農家の増加により周辺農地の効率的な利用の確保に支障がないこと

④農業委員会が下限面積を緩和する農地(筆)を決定、告示

⑤農業委員会の許可

4. 留意事項

上記⑤の許可に当たっては、取得後短期間で耕作放棄されることがないように、農地の取得者が継続的(例えば少なくとも3~5年程度)に農作業に従事することや、周辺農地の利用に悪影響を及ぼさないことなどについて、農業委員会は適宜、指導や助言を行う。

5. 県の対応

県は、新規就農者など多様な人材の受入れを促進し、担い手が不足している小規模農地の有効利用や移住・定住の拡大による農村活性化を図る観点から、本制度を地域の実情に応じて適切に運用することができるよう、県と市町農業委員会との月例会議や研修等を通じ、先行事例の情報共有や実施市町からの報告等を行い、未実施市町農業委員会に働きかけていく。具体的要件については、地域の実情を踏まえることが必要であることから、県としては特に要件を定めないものとする。

空き家に付随する農地の取得要件(下限面積)の緩和

【今後の進め方】

- ① 令和3年12月、市町農業委員会・県農林事務所の国担当者を招いた農地転用担当者研修において、当該制度の周知を実施。
- ② 今後も、県と市町農業委員会との月例会議や研修会等を通じ、先行事例の情報共有や実施市町からの報告等を行う。(次回の開催は、令和4年1月)
- ③ 令和4年2月の市長会、町長会で、当該制度の周知を実施。