既存住宅活用農村地域等移住促進事業計画の作成等に関するガイドライン

第１　趣旨・・・　３

第２　用語の説明・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　３
　１　農村地域等移住促進区域
　２　農村地域等移住者
　３　既存住宅活用農村地域等移住促進事業
　４　既存住宅活用農村地域等移住促進事業計画
　５　既存の住宅に付随する農地若しくは採草放牧地又は就農のために必要な農地若しくは採草放牧地

第３　地域再生計画・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　４
　１　地域再生計画の作成主体
　２　地域再生計画の記載事項に関する留意事項
　（１）地域再生計画の区域
　（２）地域再生を図るために行う事業に関する事項
　（３）計画期間
　（４）地域再生計画の目標
　３　地域再生計画の変更

第４　移住促進事業計画・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　６
　１　移住促進事業計画の作成
　（１）移住促進事業計画の意義
　（２）移住促進事業計画の作成主体
　（３）移住促進事業計画の必須記載事項
　　①　促進区域の区域
　　②　移住促進事業に関する基本的な方針
　　③　促進区域内における既存住宅の取得等に必要な情報の提供又は費用の補助その他の移住者による促進区域内における既存住宅の取得等の支援のために認定市町村が講ずべき施策に関する事項
　　④　付随農地等についての農地法第３条第１項本文に掲げる権利の取得を支援するために認定市町村が講ずべき施策に関する事項
　　⑤　④に掲げるもののほか、移住者のうち就農を希望する者に対する農業の技術に関する助言、研修又は情報の提供その他の移住者の就業の促進を図るために認定市町村が講ずべき施策に関する事項

⑥ ②から⑤までに掲げるもののほか、移住促進事業の実施のために必要な事項

（４）他の計画等との調和
（５）移住促進事業計画の公表
２　都道府県知事への協議

第５　協議会　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 9
１　協議会の設置
２　協議会の構成員
３　協議会の開催

第６　移住促進事業計画に基づく措置・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 10
１　都市計画法等による処分についての配慮
２　移住者の確認

参考：既存住宅活用農村地域等移住促進事業計画様式例・・・・・・・・・・・・・・・・・ 12

既存住宅活用農村地域等移住促進事業計画の作成等に関するガイドライン

第１　趣旨

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おり、多くの地方公共団体が移住を促進し、定住人口等の維持・増加に取り組んでいる。地方への移住希望者には、移住先で農業に従事することに関心を持つ者が相当程度存在することを踏まえ、空き家バンク等において空き家とそれに付随する農地等を併せて「農地付き空き家」として情報提供する等の取組を促すことが、移住促進の有効な方策の一つとなっている。

このような取組を支援するため、第 200 回国会において地域再生法（平成 17 年法律第 24 号。以下「法」という。）を改正し、農地付き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を創設したところである。

法の改正を受けて、今般、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 245 条の４の規定に基づく技術的助言として、「既存住宅活用農村地域等移住促進事業計画の作成等に関するガイドライン」を取りまとめたので、改正法の円滑かつ適正な運用に当たっての参考とされたい。

第２　用語の説明

１　農村地域等移住促進区域（法第５条第４項第 12 号）

人口の減少により、その活力の維持に支障を生じ、又は生ずるおそれがあると認められる農村地域その他の農地又は採草放牧地（以下「農地等」という。）を含む一定の区域であって、当該区域に移住する者を増加させることによりその活力の向上を図ることが必要と認められる区域（以下「促進区域」という。）をいう。

例えば、一つ又は複数の集落から構成される地域や平成の大合併前の旧市町村単位等で設定することが想定されるが、自然的社会的諸条件からみて一体であるような場合には、市町村全域を設定することも想定される。

２　農村地域等移住者（法第５条第４項第 12 号）

促進区域に移住する者（以下「移住者」という。）をいう。

例えば、地域再生計画について内閣総理大臣の認定を受けた市町村（以下「認定市町村」という。）の区域外から促進区域内に居を移し、促進区域内の既存住宅を新たに取得若しくは賃借（以下「既存住宅の取得等」という。）し、又は農地等の権利を取得し、促進区域に定住しようとする者が想定される。

他方、地域活動の担い手を確保し、地域の活力を向上させる観点からは、定住者のみならず促進区域内外の両方に拠点を持つ、いわゆる二地域居住者も、本事業の対象とす

ることが想定される。また、促進区域内の空き家や遊休農地の活用の観点から、認定市町村内（促進区域外）から促進区域内に移住する者も、促進事業の対象とすることが想定される。

このように、本事業の対象とすべき移住者の範囲については、各市町村が各地域の実情を踏まえて適切に判断する必要がある。

なお、本事業は農村地域等へ移住する個人を対象としていることから、移住者の範囲に法人を含めることは適当ではない。

3　既存住宅活用農村地域等移住促進事業（法第５条第４項第 12 号）

促進区域において、移住者に対して当該促進区域内における既存住宅の取得等及び農地等についての権利の取得を支援することにより、当該促進区域への移住の促進を図るために行う事業であって、地域における就業の機会の創出又は経済基盤の強化に資するもの（以下「移住促進事業」という。）をいう。

例えば、空き家バンク等を通じた既存住宅や農地等に関する情報提供、不動産所有者と移住希望者とのマッチング等の取組と連携して行うことが想定される。

4　既存住宅活用農村地域等移住促進事業計画（法第 17 条の 62 第１項）

認定市町村が、内閣総理大臣の認定を受けた地域再生計画（以下「認定地域再生計画」という。）に記載した移住促進事業の実施に関する計画（以下「移住促進事業計画」という。）をいう。

当該計画の作成に当たっては、その記載内容（「第４　１　（３）移住促進事業計画の必須記載事項」参照）について、地域再生協議会（法第 12 条の地域再生協議会をいう。以下「協議会」という。）の協議を経る必要がある（「第５　協議会」参照）。

5　既存の住宅に付随する農地若しくは採草放牧地又は就農のために必要な農地若しくは採草放牧地（法第 17 条の 62 第３項第３号。以下「付随農地等」という。）

促進区域内の既存の住宅に付随する農地等又は就農のために必要な農地等をいう。「既存の住宅に付随する農地等」については、例えば、既存住宅と隣接・近接している小規模な農地等や、既存住宅から徒歩又は自家用車等により日常的に往来が可能な位置にあり、移住者が農作業に従事することができる農地等が想定される。また、「就農のために必要な農地等」については、例えば、促進区域内の既存住宅の取得等をしない移住者や既に促進区域内の既存住宅の取得等をした移住者が、就農のために新たにその権利を取得する当該区域内の農地等が想定される。

第３　地域再生計画

地方公共団体は、移住促進事業を実施しようとする場合には、地域再生計画に移住促

進事業に関する事項を記載し、内閣総理大臣の認定を受ける必要がある。地域再生計画の作成に当たっては、「地域再生計画認定申請マニュアル（総論）」及び「地域再生計画認定申請マニュアル（各論）」（内閣府地方創生推進事務局作成）を参考にするとともに、以下の事項に留意する必要がある。

1　地域再生計画の作成主体（法第５条第１項）

地域再生計画については、地方公共団体が単独又は共同して作成する必要がある。例えば、移住促進事業を通じた地域再生に取り組もうとする市町村が単独で作成することや、近隣市町村又は都道府県と共同で作成することが想定される。

なお、市町村と都道府県が共同で地域再生計画を作成した場合であっても、移住促進事業計画は市町村が単独で作成する必要がある。

2　地域再生計画の記載事項に関する留意事項

（１）地域再生計画の区域（法第５条第２項第１号）

地方公共団体の全部又は一部の区域であって、農地付き空き家の円滑な取得等を支援することを通じて移住を促進し、地域再生を図ろうとする区域を合理的な範囲で設定する必要がある。

なお、地域再生計画の区域については、促進区域とする予定の区域を含めた区域とする必要がある。

（２）地域再生を図るために行う事業に関する事項（法第５条第２項第２号）

例えば、促進区域として設定する予定である区域、移住促進事業の事業実施期間、目標、及び基本方針等、移住促進事業計画の記載事項の概要等を記載することが想定される。

（３）計画期間（法第５条第２項第３号）

地域再生計画において設定した目標を達成するための取組に要する期間を設定する必要がある。地域再生計画の計画期間については、「地域再生計画認定申請マニュアル（総論）」の第３章において、原則５年程度とすることとしている。

なお、移住促進事業計画の計画期間についても、親計画である地域再生計画の計画間に従うこととなる。

（４）地域再生計画の目標（法第５条第３項第１号）

地域の社会経済状況を踏まえ、地域再生をどのように進めていくかを検討し、地域の将来像を具体的に記載するとともに、移住促進事業を通じて達成すべき数値目標を設定するよう努める必要がある。

なお、目標の設定に当たっては、認定市町村における移住促進事業計画の作成前後における移住者数等、各市町村で継続的に把握でき、かつ施策効果を評価するのに適当な目標とすることが望ましい。

３　地域再生計画の変更

既存の地域再生計画を変更して移住促進事業に関する事項を追加する場合は、「地域再生計画認定申請マニュアル（総論）」の第３章を参照されたい。

第４　移住促進事業計画

１　移住促進事業計画の作成

（１）移住促進事業計画の意義

移住促進事業計画は、農地付き空き家の取得等に係る特例措置に加え、移住のＰＲや相談、空き家バンクの活用等による既存住宅や付随農地等の情報提供、移住者による住宅の確保や就農に関する支援等、各主体による移住の促進に向けた様々な取組を一つの計画にまとめたものである。そのため、計画の策定主体である市町村のほか、都道府県知事（都道府県知事が開発許可権者である場合には開発許可担当部局。市町村長が開発許可権者である場合はこの限りでない。以下同じ。）、農業委員会、空き家バンク運営者やＮＰＯ等の関係団体や地域住民等の関係者が一堂に会する協議会で、当該計画について協議することにより、地域における移住促進の方針や取組について認識を共有し、各主体の取組の足並みをそろえることで、地域一体となって地域活性化を図るものである。

（２）移住促進事業計画の作成主体（法第 17 条の 62 第１項）

移住促進事業計画は、認定市町村が単独で作成する必要がある。

（３）移住促進事業計画の必須記載事項

①　促進区域の区域（法第 17 条の 62 第３項柱書）

促進区域は、農地付き空き家の取得等の円滑化を図るため、法の規定により各種特例が適用される地理的範囲を画するものであるため、その境界を図示した図面又は大字、小字及び地番を示した書類により、具体的に明示する必要がある。その際、可能な限り図中に区域区分（都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第７条第１項）を記載することが望ましい。

なお、促進区域内の既存住宅の取得等について、都市計画法等の規定による許可処分を求められたときは、都道府県知事（開発許可権者の場合）は適切な配慮をするものとされているため、促進区域の設定に当たっては、認定市町村の都市計画担当部局及び都道府県の開発許可担当部局（認定市町村の長が開発許可権者の場合

は認定市町村の開発許可担当部局）と十分調整する必要がある。

② 移住促進事業に関する基本的な方針（法第 17 条の 62 第３項第１号）

促進区域への移住促進を図るための全体の方向性を示し、促進区域における各種取組を総合的に実施し、有機的に結びつける観点から、移住促進事業に関する基本的な方針を定める必要がある。

当該方針においては、主に、認定市町村における人口の動向や農業の担い手の現状等、農村地域等における移住の推進に取り組む背景の分析に加え、促進区域におけるニーズや課題等を整理した上で、その課題に対する解決策の方向性や関係機関との連携体制等について記載することが望ましい。

また、移住促進事業の対象となる移住者の範囲（「第２　２ 農村地域等移住者」参照）、計画期間、及び目標についても、記載する必要がある。その他、既存住宅が活用される際の想定される用途についても、記載することが望ましい。

③ 促進区域内における既存住宅の取得等に必要な情報の提供又は費用の補助その他の移住者による促進区域内における既存住宅の取得等の支援のために認定市町村が講ずべき施策に関する事項（法第 17 条の 62 第３項第２号）

移住者が移住先の住まいを確保する際の手続の円滑化や負担軽減を図る観点から、認定市町村が講ずべき措置に関する事項を記載する必要がある。

例えば、空き家バンクの取組等により、促進区域内において取得等の対象となる既存住宅に関する情報提供や、既存住宅の取得等に要する費用（購入費、改修費等）に対する補助等が想定される。

④ 付随農地等についての農地法第３条第１項本文に掲げる権利の取得を支援するために認定市町村が講ずべき施策に関する事項(法第 17 条の 62 第３項第３号)

就農を希望する移住者による付随農地等の権利（所有権、地上権、賃借権等農地法（昭和 27 年法律第 229 号）第３条第１項に規定する権利をいう。）取得の円滑化や負担軽減を図る観点から、認定市町村が講ずべき施策に関する事項を記載する必要がある。

例えば、空き家バンクの取組等による促進区域内において権利取得可能な付随農地等に関する情報提供や、遊休農地の整地費に対する補助等が想定される。

⑤ ④に掲げるもののほか、移住者のうち就農を希望する者に対する農業の技術に関する助言、研修又は情報の提供その他の移住者の就業の促進を図るために認定市町村が講ずべき施策に関する事項（法第 17 条の 62 第３項第４号）

移住者の生活の立ち上げを支援する観点から、移住先での就農や就業に必要な

知識や技術を習得する機会を設けるために、認定市町村が講ずべき施策に関する事項を記載する必要がある。

例えば、市町村や新規就農相談センター、農業協同組合等による、新規就農に関する相談会の開催、農業技術に関する研修の実施、研修参加費用の補助、営農指導者の派遣等及びそれらの周知等が想定される。また、兼業農家を含め、農業以外の職業で生計を立てる移住者も想定されるところ、地元企業への就業に関する情報提供や起業に関する相談等の支援施策を記載することも想定される。

⑥　②から⑤までに掲げるもののほか、移住促進事業の実施のために必要な事項（法第 17 条の 62 第３項第５号）

認定市町村が移住促進事業を効果的に実施するために必要な事項を記載する必要がある。

例えば、移住相談窓口や移住コーディネーターの設置、移住体験ツアーや大都市におけるＰＲ活動の実施、お試し居住に供する滞在用住宅の貸出し、子育て支援策に関する情報の提供等を記載することが想定される。

また、本事業の特例を適用する際の、「移住者」の確認方法を記載する必要がある（「第６　２　移住者の確認」参照）。

（４）他の計画等との調和（法第 17 条の 62 第４項）

移住促進事業計画は、都市計画、市町村の都市計画に関する基本的な方針（都市計画法第 18 条の２に規定する市町村マスタープラン等）及び農業振興地域整備計画（農業振興地域の整備に関する法律（昭和 44 年法律第 58 号）第８条）との調和が保たれたものとする必要がある。

（５）移住促進事業計画の公表（法第 17 条の 62 第５項）

認定市町村は、協議会の協議を経て作成された移住促進事業計画を遅滞なく公表する必要がある。

また公表に当たっては、当該市町村の掲示板やホームページ等を活用し、不特定多数の者が閲覧することができる状態にしておく必要がある。

さらに、農林水産省、国土交通省等の関係行政機関の長及び関係都道府県知事に通知する必要がある。

２　都道府県知事への協議

法第 17 条の 63 の規定により、促進区域内の既存住宅の取得等の許可処分については、都道府県知事による適切な配慮の対象となるため、認定市町村は協議会において都道府県知事に協議する必要がある（「第５　協議会」参照）。

なお、開発許可権者である都道府県知事は、促進区域の位置及び用途変更し得る既存住宅の位置について、促進区域における利便の増進や促進区域及びその周辺の地域における環境の保全、促進区域におけるコミュニティ維持の必要性等の観点から支障がないかを判断し、協議会において必要な意見をする必要がある。この際、認定市町村が設定した促進区域に市街化調整区域（都市計画法第７条第１項に規定する市街化調整区域をいう。）が含まれ、かつ、当該促進区域の一部又は全部について移住の促進が不適切と都道府県知事が判断する場合等には、都道府県知事は、協議会における協議の場において必要な意見を付すことが望ましい。開発許可権者である都道府県知事が不適切と判断して意見を付した区域については、促進区域に含まれず、配慮規定の対象外となることが想定される。

第５　協議会

１　協議会の設置（法第５条第８項及び第 17 条の 62 第１項）

移住促進事業計画の作成に当たっては、都道府県知事、農業委員会等を構成員とする協議会を組織し、協議を経る必要がある。このため、手続を円滑に行う観点から、移住促進事業計画の作成を検討している市町村にあっては、あらかじめ協議会を組織しておくことが望ましい。

また、協議会を組織したときは、地域再生法施行規則（平成 17 年内閣府令第 53 号）第 12 条に規定する手続に基づいて、遅滞なくその旨を公表する必要がある。

２　協議会の構成員（法第 12 条第２項及び第３項並びに第 17 条の 62 第２項）

移住促進事業においては、移住促進事業計画の記載事項に応じて関係法令の特例が適用されることから、都道府県知事等の関係者があらかじめ移住促進事業の全体像について認識を共有している必要がある。このため、協議会において、計画作成主体である市町村を始め、都道府県知事等の関係者が一堂に会して協議することにより迅速な合意形成を図りつつ、移住促進事業計画を作成する必要がある。協議会の構成員としては、以下の者を加える必要がある。

ア　都道府県知事

イ　農業委員会

ウ　促進区域の全部又は一部に農地中間管理事業実施地域が含まれる場合は、農林水産省関係地域再生法施行規則（平成 26 年農林水産省令第 70 号）第３条に掲げる者（農地中間管理機構）

また、移住の推進に当たっては、市町村が宅地建物取引業者と協定を締結する等して、移住者に対する既存住宅の現場見学会等を宅地建物取引業者の協力を得て行うことや、農地付き空き家の取引の交渉・契約の仲介業務等を宅地建物取引業者が担うことが想定される。このような場合には、宅地建物取引業者についても、「認定地域再生計画の

実施に密接に関連する者」として構成員に加えることが望ましい。

なお、実際の協議の場への出席者は、各組織の長である必要はないが、関係法令及び各組織が担当する制度の運用実態に精通しており、都市計画制度の趣旨を踏まえた促進区域の設定等について、具体的に議論できる者が望ましい。

3　協議会の開催（法第 17 条の 62 第２項）

協議会の開催に当たっては、２に記載する構成員に対し十分な期間をもって参加を呼び掛けることが望ましい。また、協議会において円滑に議論を行う観点から、認定市町村は、移住促進事業計画の案を作成し、協議会の開催に先立って、構成員に送付することが望ましい。

第６　移住促進事業計画に基づく措置

1　都市計画法等による処分についての配慮（法第 17 条の 63）

国の行政機関の長又は都道府県知事は、促進区域内における移住者による既存住宅の取得等のため、法律の規定による許可等の処分を求められたときは、当該既存住宅の取得等の促進が図られるよう適切な配慮をするものとされている。

例えば、都市計画法第 42 条又は第 43 条の規定による市街化調整区域における既存建築物の用途変更の許可処分の際に、本規定が適用されることが想定される。市街化調整区域においては、市街化を促進するおそれのない建築物以外の建築等は規制されており、農家の既存住宅を就農者以外の移住者の住まいに変更する場合等の用途変更について、開発許可権者（都道府県知事等）の許可が必要となる。

他方、移住促進という政策課題に対応するため、既存住宅は、既に周辺に一定の公共施設が整備され、新たな開発と比べて周辺の市街化を招くおそれが低い場合は、許可処分に当たり柔軟な判断が行われることが望ましい。このため、移住促進計画に記載された促進区域に市街化調整区域が含まれる場合には、開発許可権者は、法第 17 条の 63 の規定により、当該市街化調整区域内の既存住宅の取得等について用途変更の判断を可能な限り定型化し、許可手続を円滑・迅速化することが望ましい。

なお、開発許可制度の取り扱いについては開発許可制度運用指針（平成 26 年８月１日国都計第 67 号国土交通省都市局長通知）を参照されたい。

2　移住者の確認

上記１の措置は移住促進事業計画で示す範囲の移住者のみに適用されるものであるため、移住者の具体的な範囲については、認定市町村が移住促進事業計画において定めるとともに、移住者に該当するかの確認については、空き家バンクの利用登録時や農地付き空き家の物件契約交渉時に住民票の提示を求めるなどにより認定市町村が実施する必要があり、確認の結果を開発許可権者に情報提供する必要がある。

例えば、促進区域内の既存住宅の取得等を希望する者から、これらの行為に係る許可申請があった場合、

① 開発許可権者は、当該許可申請に係る既存住宅が、移住促進事業計画で示す範囲内にあることを確認した上で、

② 開発許可権者は、認定市町村に対し、当該希望者が特例の対象となる移住者に該当するか確認するよう依頼し、

③ 依頼を受けた認定市町村は、当該希望者の移住前の住所等を確認した上で、移住者に該当するか判断し、その結果を開発許可権者に情報提供する

などの対応が想定される。

なお、市町村による移住者の確認方法や開発許可権者に対する移住者に関する情報の共有範囲・手法については、協議会の際に、開発許可権者と認定市町村で協議の上、移住促進計画に定めるなど十分な連携を図ることが望ましい。

（参考：既存住宅活用農村地域等移住促進事業計画様式例）

既存住宅活用農村地域等
移住促進事業計画
（案）

令和〇〇年〇〇月
〇〇市

１．既存住宅活用農村地域等移住促進事業計画の区域（農村地域等移住促進区域）

（注）

1. 対象区域のおおむねの区域を表示した縮尺二万五千分の一以上の地形図及び当該区域の付近の状況を明らかにした縮尺五千分の一以上の概況図を添付してください。
2. 地形図には、可能な限り都市計画法（昭和43年法律第100号）第７条第１項に定める区域区分を記載してください。
3. 概略図には、対象区域の境界が分かるよう地区名や地番等を示してください。

２．既存住宅活用農村地域等移住促進事業計画に関する基本的な方針

３．農村地域等移住者による農村地域等移住促進区域内における既存住宅の取得等の支援のために認定市町村が講ずべき施策

４．既存の住宅に付随する農地若しくは採草放牧地又は就農のために必要な農地若しくは採草放牧地についての農地法第３条第１項本文に掲げる権利の取得を支援するために認定市町村が講ずべき施策

５．４．に掲げるもののほか、農村地域等移住者の就業の促進を図るために認定市町村が講ずべき施策

６．３．から５．に掲げるもののほか、当該事業の実施のために必要な事項

（注）

本事業の特例を適用する際の「移住者」の確認方法を具体的に記載してください。

（例：既存住宅の取得等の許可申請があった際に、認定市町村が申請者に住民票の提示を求め、移住者の確認を行い、その結果を許可権者に通知する 等）