



1 (公社) 全宅連発政策第 40 号
令和元年 12 月 13 日

都道府県宅建協会 会長殿

(公社) 全国宅地建物取引業協会連合会

政策推進委員長 佐々木 正勝



地域再生法の一部を改正する法律の公布について (周知のお願い)

拝啓 時下ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素は、本会の会務運営に際し格別のご尽力を賜り感謝申し上げます。

さて、本年3月の平成30年度全宅連第5回理事会にてご報告した「農地付き空き家等の流通促進に係る要望活動について」に関連して、今般「地域再生法の一部を改正する法律」が12月2日成立、同6日に公布いたしましたのでご案内申し上げます。

本件について、ご案内のとおり農地付き空き家については、農地法上の最低面積要件(原則50アール)が設定されており、一部地域では面積要件が緩和されている事例はあるものの流通促進を図るうえでネックとなっております。この状況のもと本会では本年2月に「移住等の推進に向けた農地付き空き家の流通促進について」に要望書をまとめ、他団体と連携して内閣府特命担当大臣(地方創生)に対し提出し、今回その成果として本法律が成立いたしましたので、あわせてご案内申し上げます。

本法律が公布されたことにより、法律で規定する「既存住宅活用農村地域等移住促進事業の創設」により、市町村が作成する移住促進のための事業計画に基づき、移住者による空き家に付随する農地の権利取得の推進が図られ、農地の下限面積の引き下げが可能となる仕組みが創設されることとなり、農地付き空き家のさらなる促進が期待されます。

本制度を活用した取り組みにつきましては、今後各市町村が行うものとなりますが、各都道府県協会におかれましては、貴協会会員に対し適宜ご周知方よろしくお願い申し上げます。

敬 具

記

- 地域再生法の一部を改正する法律概要
- 地域再生法の一部を改正する法律案要綱
- (参考) 移住等の推進に向けた農地付き空き家の流通促進について (要望書)

以 上



地域再生法の一部を改正する法律案

法案の趣旨

人口減少社会に対応した既存ストックの活用による「多世代共生型のまち」への転換(住宅団地の再生、空き家を活用した移住促進、公的不動産の利活用)を図ることにより、地方の魅力を上

法案の概要

1. 地域住宅団地再生事業の創設【第5条第4項第11号・第5章第12節】

居住者の高齢化等により多様な世代の暮らしの場として課題が生じている住宅団地について、生活利便施設や就業の場等の多様な機能を導入することで、老若男女が安心して住み、働き、交流できる場として再生



高齢者施設や店舗の誘致



コミュニティバスの導入等



住宅をシェアオフィス等として活用



若者世代の入居と多世代交流の促進

住宅団地再生に係る課題への総合的・一体的な取組

市町村が、区域を定めて、多様な主体と連携して住宅団地再生のための総合的・一体的な事業計画を作成することで、住宅団地再生に係る各種行政手続をワンストップ化し、スピーディーに住宅団地再生を実現

多様な建物用途の導入

- ・用途規制の緩和手続【第17条の37～第17条の39】
- ・都市計画決定・変更手続

地域交通の利便性向上

- ・コミュニティバスの導入等に必要な許認可手続【第17条の43～第17条の51】

介護サービス等の充実

- ・有料老人ホームの届出、介護事業者の指定手続【第17条の40～第17条の42】

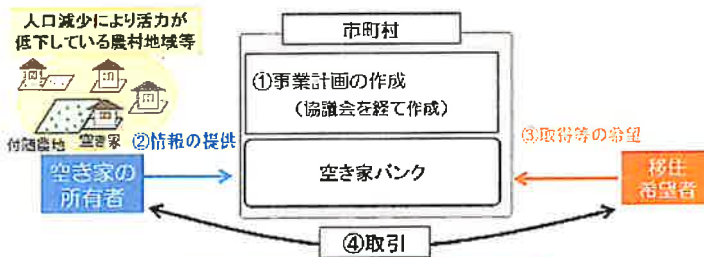
まちづくりの専門的知見の活用

- ・UR(都市再生機構)による市町村へのノウハウ提供【第17条の52】



2. 既存住宅活用農村地域等移住促進事業の創設【第5条第4項第12号・第5章第13節】

「農地付き空き家」等の円滑な取得を支援することで、農村地域等への移住を促進



移住者に対する空き家・農地の取得の支援

- 市町村が作成する移住促進のための事業計画に基づき、移住者による
- ①空き家に付随する農地の権利取得の推進【第17条の56】
(下限面積(原則50a)の引下げ手続の円滑化)
 - ②市街化調整区域内で厳格に運用されている空き家の取得等(例:農家住宅を一般移住者が取得)の許可が円滑に【第17条の55】

3. 民間資金等活用公共施設等整備事業の創設【第5条第4項第14号・第5章第15節】

廃校跡地等、低未利用の公的不動産の有効活用等について、民間の資金・ノウハウを活用するPPP/PFIの導入を促進



PPP/PFI導入に向けたコンサルティング

PFI推進機構が、地方公共団体の依頼に応じて、公的不動産の有効活用などPPP/PFIに関するコンサルティング業務を実施可能に

【第17条の60】

目標

- 1関係: 住宅団地再生の取組を実施する市町村数を5年間で倍増(現状21%→5年後に4割)(※5ha以上の団地がある市町村は全国で560)
 - 2関係: 計画作成市町村において、移住者数が3割増加(※(計画作成前後(5年程度)で比較)
 - 3関係: 2013年度～2022年度までの10年間に契約締結したPPP/PFI事業の総収入を21兆円
- ※先進的な自治体の移住世帯数の実績・目標値を参考に設定
雲南市: 34世帯(H26)→40世帯(H31)
穴栗市: 7世帯(H26)→5年間で50世帯(H27-31)

地域再生法の一部を改正する法律案要綱

第一 地域再生計画の記載事項の追加等

一 地域再生計画に記載することができる事項に、地域住宅団地再生区域（自然的経済的社会的条件からみて一体的な日常生活圏を構成していると認められる、住宅の需要に応ずるため一体的に開発された相当数の住宅の存する一団の土地及びその周辺の区域であつて、当該区域における人口の減少又は少子高齢化の進展に対応した都市機能の維持又は増進及び良好な居住環境の確保（以下「住宅団地再生」という。）を図ることが適当と認められる区域をいう。以下同じ。）において、当該区域の住民の共同の福祉又は利便の向上を図るために行う事業であつて、地域における就業の機会の創出又は生活環境の整備に資するもの（以下「地域住宅団地再生事業」という。）に関するものを追加することとする。

二 地域再生計画に記載することができる事項に、農村地域等移住促進区域（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等を含む一定の区域であつて、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をいう。以下同じ。）において、当該農村地域等移住促進区域に移住する者（以下「農村地域

等移住者」という。）に対して当該農村地域等移住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農村地域等移住促進区域への移住の促進を図るために行う事業であつて、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「既存住宅活用農村地域等移住促進事業」という。）に関するものを追加するものとする。

三 地域再生計画に記載することができる事項に、地方公共団体が所有し、又は管理する土地又は施設の有効活用を図る事業であつて、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用することにより効率的かつ効果的に実施されるもの（公共施設等の整備等（当該地方公共団体の長が管理者となる公共施設等に係るものに限る。）を伴うものに限る。）のうち、地域における就業の機会の創出、経済基盤の強化又は生活環境の整備に資するものに関するものを追加するものとする。

（第五条第四項関係）

第二 地域住宅団地再生事業計画の作成等

一 第一の一の事業が記載された地域再生計画が内閣総理大臣の認定を受けたときは、認定市町村は、地域再生協議会における協議を経て、認定地域再生計画に記載されている地域住宅団地再生事業の実施に

関する計画（以下「地域住宅団地再生事業計画」という。）を作成できるとし、当該計画には、地域住宅団地再生区域の区域、地域住宅団地再生区域における住宅団地再生の方向性その他の地域住宅団地再生事業に関する基本的な方針等を記載するものとする。

二 地域住宅団地再生区域において認定市町村が行う住宅団地再生建築物整備事業（第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域又は第二種中高層住居専用地域において、住宅団地再生を図るために必要な建築物の整備を促進する事業をいう。以下同じ。）に関する事項を地域住宅団地再生事業計画に記載し、国土交通大臣の同意を得たときは、特定行政庁は、当該住宅団地再生建築物整備事業を実施する区域内の建築物について、地域住宅団地再生事業計画に記載された住宅団地再生建築物整備事業に係る建築物の整備に関する基本的な方針に適合すると認めれば建築基準法第四十八条第一項から第四項までの規定のただし書の許可をすることができるものとする。

三 地域住宅団地再生区域において認定市町村が行う特別用途地区住宅団地再生建築物整備事業（建築基準法第四十九条第二項の規定に基づく条例で同法第四十八条第一項から第四項までの規定による制限を緩和することにより、特別用途地区内において、住宅団地再生を図るために必要な建築物の整備を促進

する事業をいう。)に関する事項を地域住宅団地再生事業計画に記載し、国土交通大臣の同意を得たときは、同法第四十九条第二項の承認があつたものとみなすものとする。

四 地域住宅団地再生区域において認定市町村が行う地区計画等住宅団地再生建築物整備事業(建築基準法第六十八条の二第五項の規定により同条第一項の規定に基づく条例で同法第四十八条第一項から第四項までの規定による制限を緩和することにより、地区計画等の区域内において、住宅団地再生を図るために必要な建築物の整備を促進する事業をいう。)に関する事項を地域住宅団地再生事業計画に記載し、国土交通大臣の同意を得たときは、同法第六十八条の二第五項の承認があつたものとみなすものとする。

五 地域住宅団地再生区域において認定市町村が行う都市計画住宅団地再生建築物等整備事業(市町村が定める都市計画の決定又は変更をすることにより、住宅団地再生を図るために必要な建築物その他の施設の整備を促進する事業をいう。)に関する事項を地域住宅団地再生事業計画に記載し、公告及び縦覧並びに市町村都市計画審議会の議を経て当該地域住宅団地再生事業計画を公表したときは、当該公表の日において、都市計画の決定又は変更があつたものとみなすものとする。

六 地域住宅団地再生区域において有料老人ホームを整備する事業に関する事項が記載された地域住宅団地再生事業計画が公表されたときは、当該事項に係る有料老人ホームにつき行う届出については、当該有料老人ホームの設置の日から一月以内に、その旨を当該有料老人ホームの所在地を管轄する都道府県知事に届け出ることをもって足りるものとし、当該届出については、当該有料老人ホームの所在地を管轄する市町村の長を経由してすることができるものとする。

七 地域住宅団地再生区域において行われる居宅サービス事業等に関する事項を地域住宅団地再生事業計画に記載し、都道府県知事の同意を得た場合等においては、当該居宅サービス事業等に係る指定があつたものとみなすものとする。

八 地域住宅団地再生事業計画に地域住宅団地再生区域において行われる住宅団地再生道路運送利便増進事業（その全部又は一部の区間が地域住宅団地再生区域内に存する路線に係る一般乗合旅客自動車運送事業又は特定旅客自動車運送事業を経営し、又は経営しようとする者がこれらの事業の利用者の利便の増進を図るために実施する事業であつて、住宅団地再生に資するものをいう。以下同じ。）に関する事項が記載されている場合には、当該事項に係る実施主体は、単独で又は共同して、当該地域住宅団地再

生事業計画に即して住宅団地再生道路運送利便増進事業を実施するための計画（以下「住宅団地再生道路運送利便増進実施計画」という。）を作成し、これに基づき、当該住宅団地再生道路運送利便増進事業を実施するものとする。

九 国土交通大臣は、住宅団地再生道路運送利便増進事業の実施主体の申請に基づき、住宅団地再生道路運送利便増進実施計画が住宅団地再生を促進するために適当なものである旨の認定をするものとすると。

十 住宅団地再生道路運送利便増進事業の実施主体が住宅団地再生道路運送利便増進実施計画について九の認定を受けたときは、当該住宅団地再生道路運送利便増進実施計画に記載された住宅団地再生道路運送利便増進事業のうち、道路運送法の許可若しくは認可を受け、又は届出をしなければならぬものについては、当該許可若しくは認可を受け、又は届出をしたものとみなすものとする。

十一 地域住宅団地再生事業計画に地域住宅団地再生区域において行われる住宅団地再生貨物運送共同化事業（第一種貨物利用運送事業、第二種貨物利用運送事業又は一般貨物自動車運送事業を経営し、又は経営しようとする二以上の者が、集貨、配達その他の貨物の運送（これに付随する業務を含む。）の共

同化を行う事業であつて、住宅団地再生に資するものをいう。以下同じ。）に関する事項が記載されている場合には、当該事項に係る実施主体（以下「共同事業者」という。）は、共同して、当該地域住宅団地再生事業計画に即して住宅団地再生貨物運送共同化事業を実施するための計画（以下「住宅団地再生貨物運送共同化実施計画」という。）を作成し、これに基づき、当該住宅団地再生貨物運送共同化事業を実施するものとする。

十二 国土交通大臣は、共同事業者の申請に基づき、住宅団地再生貨物運送共同化実施計画が住宅団地再生を促進するために適当なものである旨の認定をするものとする。

十三 共同事業者が住宅団地再生貨物運送共同化実施計画について十二の認定を受けたときは、当該住宅団地再生貨物運送共同化実施計画に記載された住宅団地再生貨物運送共同化事業のうち、貨物利用運送事業法又は貨物自動車運送事業法の許可、認可若しくは登録を受け、又は届出をしなければならぬものについては、当該許可、認可若しくは登録を受け、又は届出をしたものとみなすものとする。

十四 独立行政法人都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法第十一条第一項に規定する業務のほか、認定市町村が認定地域再生計画に基づき第一の一の事業を行う場合において、当該認定市町村からの

委託に基づき、地域住宅団地再生事業計画の作成又は地域住宅団地再生事業の実施に必要な調査、調整及び技術の提供の業務であつて、地域住宅団地再生区域の住民の共同の福祉若しくは利便のため必要な施設又は高年齢者向け住宅の整備に係るものを行うことができるものとする。

(第十七条の三十六から第十七条の五十三まで関係)

第三 既存住宅活用農村地域等移住促進事業計画の作成等

一 第一の二の事業が記載された地域再生計画が内閣総理大臣の認定を受けたときは、認定市町村は、地域再生協議会における協議を経て、認定地域再生計画に記載されている既存住宅活用農村地域等移住促進事業の実施に関する計画（以下「既存住宅活用農村地域等移住促進事業計画」という。）を作成できることとし、当該計画には、農村地域等移住促進区域の区域、農村地域等移住促進区域への移住の促進の方向性その他の既存住宅活用農村地域等移住促進事業に関する基本的な方針等を記載するものとする。

二 国の行政機関の長又は都道府県知事は、既存住宅活用農村地域等移住促進事業計画に記載された農村地域等移住促進区域内における農村地域等移住者による既存住宅の取得等のため、都市計画法その他の

法律の規定による許可その他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する。

三 農地法第三条第二項第五号に規定する面積の特例を定めることにより農村地域等移住者による農村地域等移住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（以下「付随農地等」という。）についての権利の取得を特に促進する必要がある区域（以下「特定区域」という。）及び当該特定区域における付随農地等について同号に規定する面積に代えて適用すべき特別の面積（以下「特例面積」という。）を既存住宅活用農村地域等移住促進事業計画に記載し、農業委員会の同意を得たときは、当該特例面積を農業委員会が同号の規定に基づき定めた別段の面積とみなすものとする。

（第十七条の五十四から第十七条の五十六まで関係）

第四 株式会社民間資金等活用事業推進機構の業務の特例

株式会社民間資金等活用事業推進機構は、民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律第五十二条第一項第一号から第十一号までに掲げる業務のほか、認定地方公共団体が認定地域再生計画に基づき第一の三の事業を行う場合において、当該認定地方公共団体の依頼に応じて、当該認定

地方公共団体に対する専門家の派遣、助言等の業務を営むことができるものとする。

(第十七条の六十関係)

第五 附則

一 この法律は、公布の日から起算して一月を超えない範囲内において政令で定める日から施行するものとする。

(附則第一条関係)

二 政府は、この法律の施行後五年以内に、認定地域再生計画に基づく事業に対する特別の措置の適用の状況その他の新法の施行の状況について検討を加え、その結果に基づいて必要な措置を講ずるものとする。

(附則第二条関係)

三 その他所要の改正を行うものとする。


(附則第三条及び第四条関係)

平成31年2月1日

内閣府特命担当大臣（地方創生）
片山 さつき 殿

(公社) 全国宅地建物取引業協会連合会
会長  

(公社) 全国日本不動産協会
理事長  

(一社) 全国住宅産業協会
会長 神山和 

(一社) 不動産流通促進協議会
理事長 榊  

移住等の推進に向けた農地付き空き家の流通促進について（要望）

農地付き空き家の流通を促進するため、下記事項を要望いたしますので、その実現につき特段のご高配を賜りますようお願い申し上げます。

<要望趣旨>

人口減少やこれに伴う空き家の増加、地域コミュニティの維持に悩む地方においては、空き家を移住・定住等と呼び込む地域資源としてとらえ、その流通促進を図るため、多くの地方公共団体が「空き家バンク」の運営に取り組んでいる。特に、都市住民の田園回帰志向や農業への関心の高まりを踏まえ、空き家と付随する農地をセットで提供する「農地付き空き家」には高いニーズが認められる。

不動産流通業界としても、物件の掘り起こしや情報提供、空き家・農地のオーナーと移住等の希望者のマッチングを受けた契約の媒介・調整等について協力することで、円滑な契約や移住等の実現に尽力しているところである。

しかしながら、地域によっては移住希望者のニーズに答えられていないケースもみられることから、このような取組が全国各地でより活発に行われるよう、地方創生の観点から、農地付き空き家の流通を後押しする政策が必要である。

<要望事項>

- 1、農地付き空き家の流通を促進するため、その取引に必要となる農地法、都市計画法等の関係行政手続が、例えば、移住等を推進する地方公共団体が作成する計画によって円滑・迅速に進められるような制度の構築を検討すること。
- 2、市町村が中心となり、関係行政機関や地域の不動産流通事業者、定住や就農を支援する関連団体等の多様な主体が連携・協力した取組を推進すること。

(以上)