

京都府移住の促進のための空家及び耕作放棄地等活用条例

京都府では、人口減少・高齢化が進展する過疎地域などにおいて、農業及び集落活動など地域づくりの担い手となる人材を確保するため、空家及び耕作放棄地をはじめとする農地の活用による移住の促進及び地域の活性化を目的とした「京都府移住の促進のための空家及び耕作放棄地等活用条例」を制定した。

1 はじめに

京都府では、京都が持つ、悠久の歴史と伝統、世界水準の大学・研究機関や高い技術力を持った中小企業の集積、豊かな自然環境など他の地域にない魅力的な資源や資産に更に磨きをかけ、京都ならではの「文化創生」を目指す「京都府地域創生戦略」を平成27年10月に策定し、4つの基本目標に沿って、地域創生に資する新たな文化をつくる施策を推進することとしています。

基本目標の1つである「京都への人の流れをつくる」を実現するため、「京都へのU・I・ターンを促進」することとし、そのための具体的な施策を、①「『京都ぐらし』に関する情報発信拠点の設置や移住の相談から地域定着までの伴走支援」及び②「空家と農地をセットにした移住促進のしくみづくり」としており、②への対応として、空家及び農地の活用による移住の促進及び地域の活性化を目的とする「京都府移住の促進のための空家及び耕作放棄地等活用条例」（以下「本条例」という。）の制定を通じた施策を展開することとしています。

そこで、本条例の制定の背景、目的及び主な内容について、紹介させていただきます。

2 条例制定の背景

(1) 課題認識及び京都府の移住対策

本格的な人口減少時代を迎え、京都府においても一部の地域を除いては、少子化の進展とも相まって、人口が減少傾向にあります。

これに伴い、増加する空家や耕作放棄地、特に適切な管理が行われていない空家の存在が防災、衛生等の地域住民の生活・営農環境に深刻な影響を及ぼしているなど、地域の活力が低下してきています。

京都府では、現在、大阪及び東京の移住相談窓口^{〔1〕}に「京都移住コンシェルジュ」を配置し、移住の促進のために必要な空家の改修を支援するとともに、「京都モデルファーム運動^{〔2〕}」など耕作放棄地の再生・活用に取り組んでいますが、移住者の更なる増加を実現するには、移住に係る経済的負担の軽減や移住者の受入体制の整備、空家及び農地情報の一元管理・提供などが課題となっています。

また、移住の促進による「定住」人口だけでなく、都市住民が農山漁村などの地域にも同時に生活拠点を持つ「二地域居住」人口や農林漁業体験などの「地域間交流」人口など、

京都府農林水産部経営支援・担い手育成課副課長

仲村 貴人

より幅広い人口を増やすことで、地域づくりの担い手となる人材を確保していく必要があらります。

(2) 移住対策の方向性と条例の考え方

このような課題認識の下、京都府の移住対策の方向性と考え方を表1のとおりとし、これらを本条例に反映させることとしました。

【表1 移住対策の方向性と条例の考え方】

	方向性	考え方
①	移住者の受入体制の整備	移住促進特別区域の指定
②	提供可能な空家・農地の掘り起こし	空家所有者の責務(施策協力、適切管理)
③	移住に係る経済的負担の軽減	税の軽減等の支援措置
④	空家・農地情報の管理・提供	支援対象となる空家・農地の登録
⑤	交流人口の増加	空家・農地を一体的に活用する事業者支援

3 条例の目的及び主な内容

(1) 目的

こうした課題認識及び考え方を踏まえ、府等の責務及び府民の役割を明らかにすると

もに、税の軽減等の支援措置及び空家の適切な管理等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、市町村、関係機関等と連携して、空家及び農地の活用による移住の促進並びに地域住民の居住環境の保全に関する施策の推進を図り、もって地域の活性化に寄与することを目的としています。

なお、本条例はその名称が示すとおり、単なる移住促進ではなく、空家と農地をセットにした移住促進の仕組みづくりを目的としています。

(2) 主な内容

① 移住促進特別区域の指定(移住者を受け入れようとする地域の取組を支援し、移住の促進に当たっては、市町村の取組だけでなく、受入地域の継続的で主体的な取組(中心となる組織の設立、地域の現状・課題の整理、目標(計画)と役割分担(生活・営農面など)の決定、空家・農地の実態の定期的な把握など)が必要です。また、お試し移住などの段階を踏んだ移住や移住者・地域住民間のルールづくりも重要です。

そこで、移住者を受け入れようとする地域で、移住の促進及び地域の活性化を図るための特別な対策を講じることが必要な区域を、「移住促進特別区域」(以下

「特別区域」という。)に指定し、総合的かつ集中的な施策展開を図ることとしています。

特別区域は、具体的には過疎地域など、人口減少・高齢化の進展により、農林地の荒廃及び集落・地域コミュニティ機能の喪失(①生産補完(草刈り等の共同作業など)、②資源管理(農地及び地域文化の維持・管理など)、③相互扶助(冠婚葬祭など)の低下が進行し、農業及び集落活動など地域づくりの担い手となる人材の確保が急務となっている地域を想定しており、「人口集中地区」^③を除く地域であって、表2に掲げる要件に適合するものを指定することとしています(ア、イは地域に関する要件、ウ、オは市町村に関する要件、カは物理的な要件となっています)。また、指定については、市町村長の申出により行うこととしています。

なお、特別区域の指定(取組)単位としては、取組の主体、課題把握、目標設定及び役割分担などが明確な、「共に育む『命の里』事業」^④のような旧村単位(小学校区単位)などでの取組が望ましいと考えています。

【表2 移住促進特別区域の指定要件】

	要件	具体的な内容
ア	特別な対策を講じる必要性	地域の現状・見通し（人口、人口構造等） 地域の課題・目標（10年後） 求める人材像 市町村計画等における位置付け 等
イ	取組の円滑かつ継続的な実施	取組主体、連携体制、営農支援 取組経過・今後の計画 等
ウ	広報活動等を通じた住民の理解と協力	広報活動・住民説明会等の実施 等
エ	継続的な移住促進体制の整備	相談窓口・担当課の設置 情報提供（空家、農地情報） 等
オ	地域実情に即した移住促進施策の実施	府及び市町村独自の移住促進施策の実施 等
カ	区域の範囲が円滑かつ継続的な移住の促進に適切かつその境界が明らか	

② 空家所有者の責務（施策協力、適切管理）（実態調査への協力・空家バンクへの登録などの有効活用と空家の適切な管理を促進）

「生まれ育った家は売りたいくない」「仏壇がある」「お墓がある」といった考え方が根深くあり、空家をなかなか人に貸

していただけない状況に対し、その有効活用を促す仕組みづくりが必要となります。

また、移住の促進に当たっては、地域住民、とりわけ空家所有者の理解と協力が不可欠です。そのため、特別区域内の空家所有者には、空家調査などの実態把握への協力など、京都府・市町村が実施する移住を促進する施策への協力と併せて、移住促進の取組を阻害しないよう、空家の適切な管理をお願いすることとしています。

ア 移住を促進する施策への協力

市町村長が特別区域の空家所有者による賃貸、譲渡等を通じた空家の活用が地域の活性化に寄与すると認める空家がある場合、その要請を受けて、当該空家所有者に対し、市町村の空家バンクへの登録など空家の活用に関し必要な指導・助言を行うことができることとしています。

空家所有者からみれば、空家について、指導・助言などなげ行政からいろいろと言われなければならないのかということになるかもしれませんが、移住者が居住できそうな空家の所有者に働きかけると（仕組み）は、空家がなかなか提供さ

れない中で意味があることと考えています。

イ 空家の適切な管理

特別区域内の特定状態（雑草の繁茂等により著しく衛生上有害となるおそれのある状態その他地域住民の居住環境の保全を図るために放置することが不適切である状態）にある空家の所有者に対し、雑草の除去その他の地域住民の居住環境の保全を図るために必要な措置を講じるよう、指導・助言、勧告、命令、過料（5万円以下）の措置を実施することとしています（いずれも市町村長の要請を受けて実施）。例えば、雑草の繁茂による居住環境の悪化について、空家の所有者に対し、雑草の除去を行うよう指導・助言等の措置を行うこととなります。

また、「勧告、命令、過料」という措置は、「指導・助言」を行うに当たって、居住環境の保全を図ることの実効性を上げるために設けたものです。なお、勧告に当たっては、公正性を確保するため、あらかじめ、農村活性化、法律などの専門家で構成する京都府空家農地一体活用等審査会の意見を聴取することとしています。さらに、命令を行うに当たっては、「空家等対策の推進に関する特別措置法」

と同様に、空家所有者に対し、弁明の機会を付与することとしています。また、「空家等対策の推進に関する特別措置法」その他の法令の規定に基づく除却、修繕、立木竹の伐採その他の措置の対象となるべき空家については、これらの規定を適用しないこととするともに、居住環境の保全を図るための措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができることとしています。

③ 税の軽減等の支援措置（移住者を、税の軽減、補助金の交付、金利負担の軽減のパッケージで支援）

「京都への人の流れをつくる」に当たって移住相談窓口の拡充・強化と併せて、移住しやすい環境づくりを推進するため、提供可能な空家や農地を増やすとともに、空家取得・改修及び農地取得など移住に係る経済的負担の軽減を図ることとしています。

具体的には、次の④で説明する支援措置の対象となる空家及び農地（それぞれ「登録空家」「登録農地」という。）の取得等について、表3のとおり、税の軽減、補助金の交付、金利負担の軽減によりパッケージで支援することとしています。

【表3 移住に係る経済的負担の軽減の内容】

区分	対象	支援措置の内容
不動産取得税の軽減	移住者が登録空家を取得又は賃借し、移住をする場合の登録空家及び登録農地の取得	登録空家及び登録農地の取得に係る不動産取得税の税率を通常の2分の1に軽減（移住日の前後1年の取得に限る。）
補助金の交付	登録空家及び登録農地の活用による移住の促進を図るために必要な経費 (例) 取得又は賃貸した登録空家の改修に要する経費	(例) 登録空家の改修補助の場合 補助率：府1/2、市町村1/2 補助対象事業費：上限1,800千円/戸
金利負担の軽減	登録空家の取得・改修及び登録農地の取得に必要な資金の調達に係る融資	金融機関の融資制度活用者（移住者）の金利負担を軽減（金融機関に対する利子補給により軽減）

④ 支援対象となる空家・農地の登録（移住者が求める情報を一元発信）

特別区域においては、③で説明した移住に係る経済的負担の軽減など府が様々な施策を実施することとしています。そのため、移住希望者に対しては、どのような空家及び農地がそうした施策の対象

になるのかということ、あらかじめ確認しておくことが必要となります。そこで、空家・農地の登録という仕組みを設けることとしました。

具体的には、特別区域の指定と同様、市町村長の申出を受けて、特別区域内にあ

【表4 空家及び農地の登録要件】

	登録空家	登録農地
ア	居住その他の使用がなされていない一戸建ての住宅	「農地法」第2条第1項に規定する農地
イ	所在する移住促進特別区域内においてその活用を行うために必要であると認められるものであること	(農地の活用) 耕作放棄地その他の農地について、農業上の利用の増進を図ること
ウ	市町村において情報が公表されていること (インターネットの利用等による))	(市町村の空家バンクでの掲載・公表
エ	移住者に有用な情報が足りていること	
	位置、規模（延床面積）、構造、設備、附帯施設等	所在、地目、面積、権利設定、地域・区域等
オ	適切な管理が行われていること	農地を転用せず農地のまま活用すること

る表4の要件に適合する空家及び農地を登録することができることとしています。

なお、農地取得に当たっては、「農地法」の要件を満たすことが必要です（効率的利用、一定の面積の経営、周辺の農地利用への支障等）。

また、登録空家及び登録農地の情報については、空家・農地情報発信サイト（今後開設予定）で、発信することとします。

- ⑤ 空家・農地を一体的に活用する事業者支援事業者の力で、交流人口を拡大し、地域づくりの担い手となる人材の確保と併せて、体験農園付き農家レストランや滞在施設付きの市民農園（クラインガルテン）の開設など、空家と農地の一体的な活用により、二地域居住や地域間交流などの交流人口の拡大や地域の所得向上・雇用拡大など地域の活性化に寄与していただける事業者の力を活用して、空家・耕作放棄地の解消・活用を図ることとしています。

そのため、登録空家及び登録農地を一体的に活用する事業（登録農地を農地以外のものにして活用する事業を除く。）であって、その登録空家等に係る特別区域における移住の促進及び地域の活性化

に寄与するものを、「空家農地一体活用事業」と定義し、同事業に関する計画を

知事に提出し、認定を受けた事業者が、当該計画に基づく事業を実施するに当たっては、事業実施のインセンティブのため、税の軽減等の支援措置を講じることとしています。

なお、計画の認定に当たっては、あらかじめ、京都府空家農地一体活用等審査会の意見を聴くこととしています。

4 おわりに

本条例に基づき、京都への移住を強力にサポートするため、「京都移住促進事業費」を平成28年度当初予算に新規に計上して、移住希望者に対し、相談対応から現地案内、仕事探し、地域定着までを伴走支援することとしています。

本条例の制定及び条例関連予算の計上を通じて、空家や耕作放棄地は地域の財産になるという逆転の発想で、その活用に取り組み、一人でも多くの方々を地域の住民として京都の地にお迎えできるように、移住促進対策を幅広く展開していきたいと思えます。

注

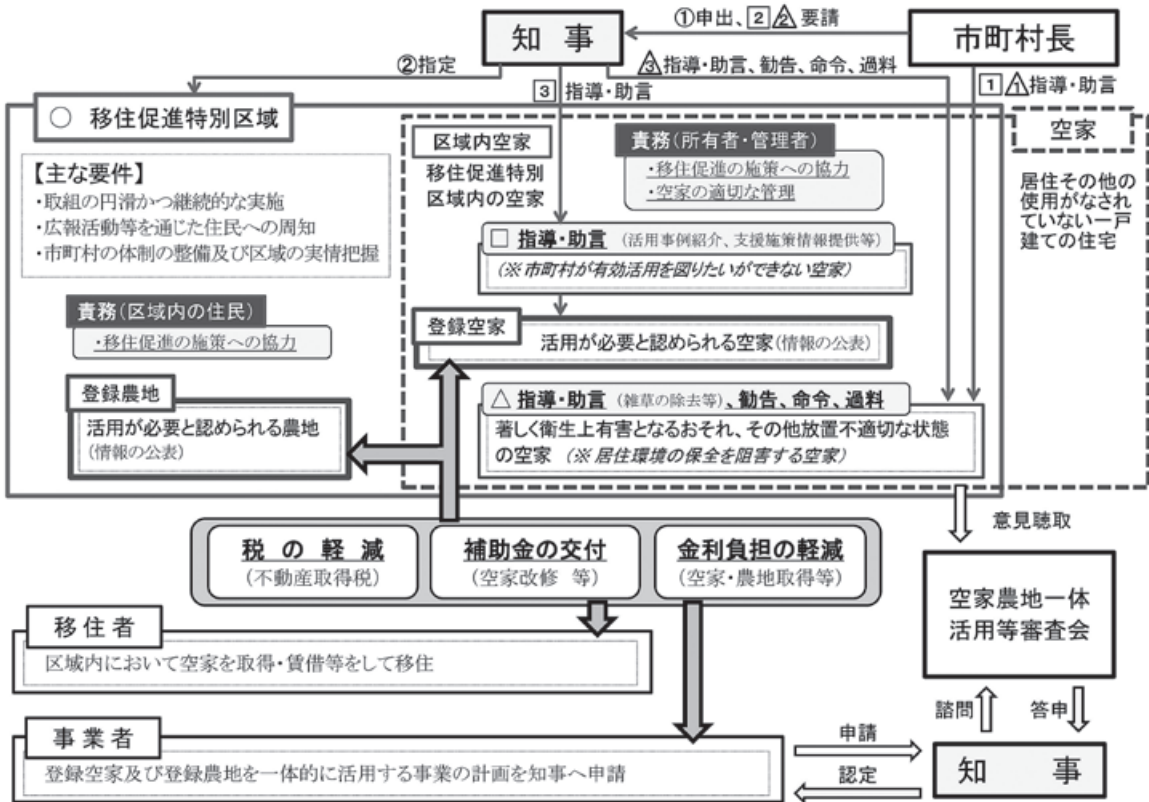
(1) 移住希望者のニーズにきめ細かく対応し、相談対応から現地案内、地域定着までの伴走支援を行う総合案内人

(2) 地域だけでの活用が困難な耕作放棄地について、農地の有する洪水の防止や緑空間の提供など公益的な機能に着目し、府民全体で協働して再生・活用を図る運動

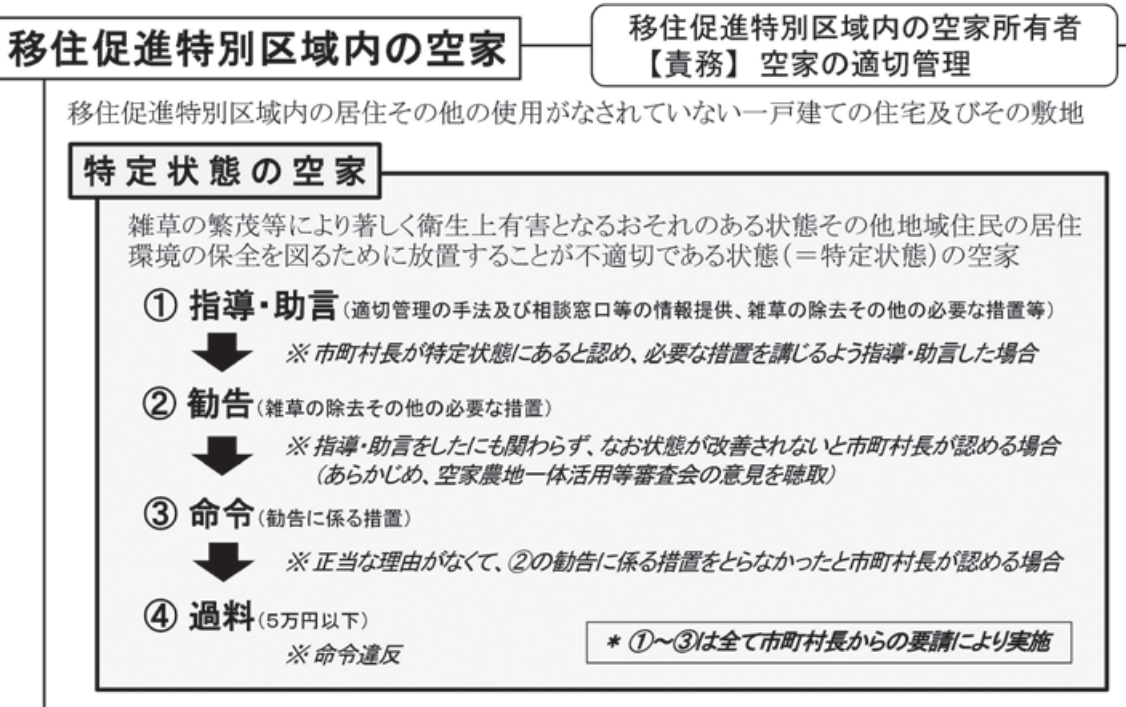
(3) 国勢調査において設定される統計上の地区。「基本単位区」（学区、町丁・字等）を調査の基本単位（調査区）とし、①原則、人口密度が1km当たり4000人以上の基本単位区が市区町村の境界内で互いに隣接し、②それらの隣接した地域の人口が国勢調査時に5000人以上の地域

(4) 食料・水・空気など府民生活を支える「命の里」である農山村地域が、過疎化・高齢化で存続の危機にあるため、地域の抱える多様な課題を解決する総合的な施策により地域の再生と持続的発展を支援

【資料1 条例のスキーム・概念図】



【資料2 居住環境の保全を図るための措置】



【資料3 移住促進条例リーフレット（受入地域用）】

移住促進条例の概要 ～5つのポイント～

- 1. 目的（第1条関係）**
 移住の促進及び移住者の移住を促すことと、空家・農地の適正な管理に関する事項を定めることにより、空家及び耕作放棄地その他の農地の活用による移住の促進並びに地域的活性化の促進に資することを目的とする。
- 2. 移住促進特別区域の指定（第5条関係）**
 空家及び農地の活用による移住の促進及び地域の活性化を図るための特別な対策を講じる必要があると認められる区域について、市長の告示に基づき、「移住促進特別区域」（以下「特別区域」という。）として指定。
- 3. 特別区域内の空家所有者の責務（第6条～第9条、第27条関係）**
 ① 移住促進の推進への協力義務（第6条関係）
 空家所有者が移住者、市、町、村等が行う空家の活用による移住の促進に関する取組に協力するよう努めなければならない。
 ② 空家管理に関する責務（第7条関係）
 移住促進の取組を阻害することがないよう、空家を適切に管理しなければならない。
 ③ 空家の活用に関する指導又は助言（第8条関係）
 空家所有権に基づき、建設等を通じて空家の活用が地域の活性化に寄与すると認められる場合、市町村長は関係者に対して、市町村の空家バンクへの登録等空家の活用に必要な調査・指導を実施。
- 4. 空家及び農地の登録（第9条、第10条関係）**
 市の組織等の実施業務の円滑となる空家及び農地の管理について規定。
- 5. 特別区域内において市が実施する施策（第11条～第13条、第18条～第21条関係）**
 ① 本型取得補助の補助（第11条～第13条、第18条～第21条関係）
 移住者及び特別区域の活性化に資する空家・農地を一定として活用する空家・農地及び耕作放棄地を有する空家所有権者による空家及び耕作放棄地の取得に係る取得補助の利率を通常の2分の1に軽減。
 ② 補助金の交付（第22条関係）
 登録空家及び登録農地の活用による移住の促進を図るため、空家活用等に必要経費に対して、補助金を交付。
 ③ 金利負担の軽減（第23条関係）
 登録空家及び登録農地の活用に必要な資金の調達に係る金利負担を軽減。

平成28年
4月1日施行

受入地域用

移住者を受け入れ 元気な農山漁村が 増えています！

移住促進条例（*）をはじめました
（*）京都府移住の促進のための空家及び耕作放棄地等活用条例

今、人口減少や少子化による暮らしへの影響が心配される地域が増えています。また、地域の担い手の減少により耕作放棄地が増加するなど、農林水産業の衰退が進むとともに、地域の文化・行事の継承が困難な地域が増えています。

一方、移住者が地域に住み、みなさんと一緒に地域づくりを行うことで、活力が出てきた地域も広がっています。

そこで、京都府では、みなさんが地域の担い手となる人材（移住者）を受け入れるお手伝いをするため、この条例を制定しました。



移住者向け支援制度も充実! ～登録空家・登録農地（*）の取得・賃借に伴う 移住の負担を軽減～

<p>移住支援 京の田舎ぐらしるさとセンター ・京都移住コンシェルジュ（相談～現地案内）</p> <p>しごと支援 京都ショップパーク 農林水産業ショップカフェ</p> <p>営農支援 京の農業応援隊</p> <p>情報提供 空家・農地情報発信サイト</p>	+	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産取得税の軽減 ・空家改修等の助成 ・借入資金の金利負担の軽減 ・耕作放棄地を活用した営農の支援 <p>（*）移住促進特別区域の指定を受けた空家・農地 空家・農地情報発信サイトで検索可能</p>
---	---	---

お問い合わせ先

区域	窓口	連絡先
京都府、向日市、長岡京市、大山崎町	京都府 農林水産部 農村振興課 地域活性化担当	TEL: 075-414-4906 FAX: 075-414-5039 E-mail: noson@pref.kyoto.lg.jp
京都市、宇治市、伊根町、京丹波町	京都市 丹波広域振興局 地域づくり推進室	TEL: 0772-62-4316 FAX: 0772-62-4333
福井市、津市、越前町	京都府 中丹広域振興局 地域づくり推進室	TEL: 0773-62-2505 FAX: 0773-62-2859
高松市、高松区、京丹波町	京都府 南丹広域振興局 地域づくり推進室	TEL: 0771-22-0153 FAX: 0771-23-1700
宇治市、宇治郡、京丹波町、京丹波郡、久美山町、井手町、宇治市、京丹波郡、京丹波郡、南丹市	京都府 山陰広域振興局 地域づくり推進室	TEL: 0774-21-2186 FAX: 0774-22-8895

* 移住促進特別区域の指定をお考えの場合は、お住まいの市町村移住・定住促進担当課にお問い合わせください。

この条例では、移住者を受け入れようとする地域のみなさんの取組をお手伝い!
（移住促進特別区域）

さまざまな支援制度を用意し、がんばる地域をしっかりと応援!

移住者受入のポイント

- Step 1 中心となる組織の設立
地域の現状・課題の整理
- Step 2 目標（計画）と役割分担
（生活・営農面など）の決定
- Step 3 空家・農地の実態の
定期的な把握
- Step 4 移住者の受入
・空家の活用
・農地の活用

支援制度（移住促進特別区域）

① 移住者受入体制の整備費用
補助金 最大50万円

- ・ 防犯や先遣地視察などによる計画づくり
- ・ 空家・農地の実態調査やデータベースの作成
- ・ 地域情報の発信、お試し住宅（*）の広報 など

（*）移住希望者が地域を体験するため、一定期間滞在する住宅

② お試し住宅の整備費用
補助金 最大180万円

- ・ 空家をお試し住宅や起業者向けシェアオフィスなどに活用するための改修など

③ 家財の整理費用
補助金 最大10万円

- ・ 空家を移住者に賃貸や売却するための家財の撤去など

④ 営農指導者の設置費用
補助金 最大2万円/月（最大1年間）

- ・ 移住者のための営農指導者の設置

⑤ 耕作放棄地の再生費用
補助金の補助率の引き上げ 1/2（通常）→9/10

- ・ 障害物の除去・整地
- ・ 農機具基金整備（区画整理、排水等）

私たちが応援!

市町村
・ 移住専任・担当職員

京都府
・ 里の仕事人
・ 地域づくり担当職員

京の田舎ぐらし・ふるさとセンター
・ 京都府移住コンシェルジュ
・ 京の田舎ぐらしセンター

京の農業応援隊
・ 農業改良センター など

◆『移住促進特別区域』とは？

空家及び農地を活用することで移住の促進及び地域の活性化を図るための特別な対策を講じる必要がある地域

- ・ 参入に取り組み中心となる組織の存在
- ・ 地域が抱える課題の把握や将来目標の設定などの状況を踏まえて指定

※取組地域の単位（規模）
＝小学校区、大字など

◆『移住促進特別区域』指定の流れ

- ① 住民のみならずによる合議制
- ② お住まいの市町村へ提出・調整
- ③ 市町村から京都府へ申出
- ④ 京都府による指定

空家・農地の適切な管理と実態調査への協力、市町村空家バンクへの登録などの有効活用を!

『移住促進特別区域』に関わるみなさんへのおお願い

『移住促進特別区域』内の空家所有者のみなさんは、空家・農地の実態調査への協力や空家バンクへの登録などの活用を、『移住促進特別区域』内の住民のみなさんは、移住希望者の対応への協力などをお願いします。

また、所有されている空家が、右のような『特定状態』にあると認められる場合、指導・助言、勧告、命令、過料といった一連の措置の対象となる可能性がありますので、ご注意ください。

「特定状態」とは？

- 著しく衛生上有害となるおそれのある状態

（例）雑草の繁茂

- 放置することが不適切である状態

（例）鳥獣による臭気・騒音の被害