

地方だから出来るこの優雅な田舎暮らし、実践の記録

1 はじめに、

俳人芭蕉ゆかりの国際観光地山形県山形市山寺で、誰しもが憧れの優雅な田舎暮らしが行なわれています。土地がお求めやすい地方だからこそできる豪華な田舎暮らしです。

都会の「外国人からうさぎ小屋と揶揄されている小さな家で」で酷暑に喘ぐ方々に、地方の広大な自然豊かな土地を提供して、優雅にして且つ豪華な田舎暮らしを堪能させてあげたいものです。その立派なモデルがここにありました。地方暮らしが最高です。

人口流出に悩む地方自治体が、いま地方創生対策として、競って、広大なしかも安価な土地を解放して、働く場所の確保とゆとりある住まいの提供に動き出しました。その参考になる現行の法律制度の適切な運用事例であります。

2 場所

山形市山寺92番地

山寺の国宝根本中堂のある立石寺、国鉄仙山線山寺駅から約1.5キロ

主要地方道山形山寺線、山形交通追分バス停留所近接

3 土地の広さ 宅地と農地を含めて約壱ヘクタール 約3000坪の広大な土地です。

4 建物 居宅 倉庫 カーポート 直売所

5 この物件の特徴

- 〔1〕 広い土地
- 〔2〕 豪華な居宅
- 〔3〕 自然エネルギー太陽光発電の活用
- 〔4〕 銀杏の栽培など無農薬農園
- 〔5〕 錦鯉の養殖
- 〔6〕 低廉な維持管理経費

6 内容の説明

- 〔1〕 この実践者は、会社つとめのサラリーマンでした。この広大な土地を所得して兼業農家として、かねてからの想いを実践したものです。
- 〔2〕 農家の空家を農地ごと買取り、空家は解体、農家住宅として、木造2階建て、材料を厳選して建築されたもの。（平面図別添のとおり）
- 〔3〕 居宅と倉庫の屋根に太陽光発電装置を設置し、電力は自動車を含めて総て自給し、余力を東北電力に売電して年間40万円の収入を得ている。
- 〔4〕 農地約70アールに銀杏175本を植栽、その収穫1トンを60万円で売却している。銀杏は成長に伴い収穫も毎年増えている。その他栗、柿、梅、イチジク、ラジベリー、ブラックベリー、などの果樹、蔬菜、ぎんぼ、にら、みよが、わらびなどの多年草も栽培している。なぜ銀杏の栽培を主としたか、それは、農薬を全く使用しないで栽培できるからで、銀杏を植栽して11年間無農薬で美しい緑の銀杏畑という大庭園を形成している。その他の果樹蔬菜も無農薬に徹しているため、防除機械は所有していない。
- 〔5〕 隣地に水路があるので、自家発電で採水し、居宅の玄関脇に池を作り観賞用の錦鯉を養殖、観賞している。
- 〔6〕 この一見豪華な大庭園の資産の、固定資産評価額は、13009.000円で、年税額182.500円です。土地のかなりの部分が農地のため負担が少ない。

- 〔 7 〕 以上の土地の所得、建物の建築、その他の諸経費を含めて約 9 0 0 0 万円の投資でしたが、銀杏、自家発電、その他は資産価値を増大させる収益事業として、将来が楽しめる。
- 〔 8 〕 公道に近接して、農産物直売所に使用した建物があります。一トンの銀杏を農業協同組合、食品会社に委託して、菓子その他に加工して、銀杏芭蕉煎餅、銀杏芭蕉餅等々、観光地山寺の特産物として販売すれば相当の付加価値が生じ山寺の観光産業に貢献できます、
- 〔 9 〕 部屋が 7 室もあるので政府が勧奨している農家民宿、料理屋、飲食店、診療所、福祉施設、学習塾その他にも利用が可能です。銀杏畑の木の下は格好の駐車場として兼用が可能です数十台の駐車ができます。
- 〔 1 0 〕 山形市街地の土地坪当たり 2 0 万円の土地 1 0 0 坪を買って 5 0 坪の家を建てると、5 0 0 0 万円掛かるといわれています。智恵を働かせ発想を転換すると、夢輝く面白いこのような暮らしが現行制度の中で実行出来たものです。元八幡町では、1 0 0 坪一区画 5 0 0 万円の宅地分譲をやめました。そして 5 反歩 1 5 0 0 坪の農地を 5 0 0 万円で紹介して農家の形で定住者を増やす政策に転換したことがありました。後藤さんというヤル気満々の町長さんでした。酒田市に統合してどうなったか。現有宅地の 7 倍の 2 0 万 h a 広大な遊休農業振興地域を一ヘクタール 3 0 0 0 坪一千万円でふるさと回帰者に提供して、夫々の知識、経験、技術を存分に発揮していただければ、2 0 万所帯、4 0 万人の人口を確保し、地方の発展に貢献していただくことができます。
- 〔 1 2 〕 その昔大地主が支配していた地域の小作人は、夜明けとともに働き、日が暮れてから帰宅する働きずくめの暮らしで「家」は夜寝るだけの場所にすぎなかった。そのため農地に使えない山陰の陽の当たらない荒地に家を建てたものです。その名残が各所に残っています。この人々にも陽当たりのよいゆとりある安価な土地環境を提供致しましょう。既成観念から離脱して、発想の現実的転換が人々に大きな幸せをあたえます。
- 〔 1 3 〕 この土地の銀杏畑 2 0 0 0 坪を温泉付優良田園住宅法による分譲地に活用すると、同法では一区画 3 0 0 平方メートル以上で、田園住宅は公益的事業で、補助金で整備した農振農用地でも開発が認められるので、1 0 区画の分譲が可能となります。かなりの収益を確保することが出来ます。しかしふるさと回帰の方々に夢輝くゆとりある環境の提供とすれば、一区画 1 0 0 0 平方メートル約 3 0 0 坪以上のゆとり有る分譲地を提供してあげましょう。田舎暮らしがいちばんと地方暮らし希望者が殺到することでしょう。新幹線で 3 時間、さらに高速道路が開通すれば東京から車で 3 時間で山形に来ることが出来ますから、東京の企業経営者の優雅なセカンドハウスにもなります。山形が面白くなってきた。

ご存知ですか。あなたも農地を所有し農家になれます

2013年12月9日

山形産業資源調査研究所
地方の雇用確保を考える会 池田昭 090-2273-6386
(もと山形警察署長
八幡町助役
行政書士会山形支部長)

多くの人が農家でなければ農地は買えないと思っているようです。

それは役所で「単なる金儲けの宅地転用が目当ての農地所得ではないか」と、新規就農申請を極力許可しない姿勢を長く続けてきたからです。

それに「農業振興地域」という土地利用規制を広範に行い、土地の多様な産業への利用を抑制して働く場をつくらず、地方経済を衰退させてきました。その結果多くの若者が働く場を求めて流出し、農家の兼業収入も細り、米の価格低下が加わり、農家が農業に希望を失い、離農者と耕作放棄地が増大、農地価格が暴落しています。これからはもっと多くの人と多様な事業に農地を開放し、農業とその他の産業を地方に適正に配置し、地方の活力を再生しなければなりません。

ここでは長い間抑圧されて農家にはなれないと思い込まされていた「新規就農」、現行法のもとで誰でも農地を所有し農家になれることをお知らせいたします。

新しく農家になる時にクリアしなければならない農地法の定め（新規就農許可要件）

農地法では

- 1 農地のすべてを効率的に利用すること。
- 2 必要な農作業に常時従事すること。
- 3 一定の面積を経営すること
- 4 周辺の農地利用に支障がないこと。

これらの条件を満たせば農業委員会が許可することと定められています。

耕作面積が少ないときは土日休日も必要な農作業常時従事時間を含めて農地所得を許可しています。

2の「必要な農作業に常時従事」について、例示として「原則年間150日以上」となっています。一日8時間×150日=1200時間の農作業従事は、10ha(拾町歩)耕作、米千俵収穫の専業農家の就業時間です。日本の農家の平均耕作面積は約2ha(米二百俵収穫)以下で、平均農作業日数50日程度です。多くの農家は兼業で、土日休日と朝晩の余暇で水田2haを耕作しています。年間150日はあくまでも原則であること。最近是一般のサラリーマンにも広く農家になっていただくよう農地所得の下限面積を引き下げ、朝夕の余暇時間でも「必要な農作業時間」として認め許可しています。

「必要な農作業時間は耕作面積に比例する」という当然の認識と合理的判断による運用です

3の面積要件は原則50a(五反歩)ですが、農業委員会が下限面積を10a(一反歩)まで下げて所有を認めてもよいことになりました。全区域30aに山形市、上山市、山辺町、中山町、

河北町、朝日町、大江町、白鷹町、遊佐町、全域 10 a に寒河江市 地域により 30a から 10 a に鶴岡市、酒田市は飛鳥地区 25a、松嶺地区 30a に下限面積要件を緩和し新しく農家になりたい人に農地の所有をみとめています。(県農業会議 25,年 4 月調査資料)

農家には多くの面白いメリットがあります

農家は、当然のことながら農地の中に農家住宅、農作業休憩所の建築が認められています。農業保護のため固定資産税が安く、公道から建物までの通路は農地のままの耕作用の通路と兼用でよいこと、など土地利用が合理的に定められています。(新日本法規、農地六法参照)

また耕作放棄地は山紫水明自然豊かな山間部に多いので、豊かな自然と接するセカンドハウスには最適です。農家以外のサラリーマンにも農地を解放し、いろいろな産業施設の建築をも奨励すれば耕作放棄地は無くなり、多くの税収を確保することができます。

前記の少ない農地でも所有を認めた自治体はその点に着目されたものです。

水田の場合は技術の進歩で山間部でも 10 a から米 10 俵獲れ、山間部の米はうまいのでむしろ高く売れています。

農地に優劣の格差を付け転用を抑制する意味は失われました。何処の土地でも、農家も、多様な産業施設に活用し、働く場を造ってください。法的根拠は都市計画法 29 条 農地法 4 条 農振法 15 条 農山漁村定住化法、その他関係規則に定められています。

農地を買うのに銀行でお金を貸してください。

金融機関では土地の担保融資に、固定資産税評価額を目安としているようです。農地の固定資産税評価額は農業保護のため格安です。そのためか農地担保の融資がほとんど行われず、物理的に宅地と変わらぬ土地資産である農地の価格を暴落させています。時価で担保融資されれば新規就農者を増やすことができます。

同時に農家に農地を多様な産業施設に活用させて多くの働く場を造らせることもできます。

規模拡大に限度を、地方に多様な産業の配置を、 それには土地の産業の基盤としての解放がいちばん。

規模拡大、企業の農業参加、減反廃止、農産物輸入拡大など産業構造が大きく変化しようとしています。その将来に不安と焦燥がひろがっています。特に規模拡大に伴う離農者の働く場の確保対策が議論されていません。

規模拡大に伴う離農者の働く場の確保対策なしに、農地価格が暴落している現況で、大企業に農地の所有を認めれば、山形の農地 12 万 ha 県土の 13% が僅かの企業に買い占められて、農家の一部が農作業日雇労働者として残るだけ、さらに企業には海外資本が参加しこれに席卷支配されるおそれもあります。

望ましいことは、硬直した不合理な土地利用規制を撤廃し、多様な産業に解放、産業の基盤としての本来の目的に適った多角的活用を図り、離農者も流出していた若者も吸収することが出来る龐大な働く場を創造することです。これにより当面する多くの問題に確信を持って対処することができます。