

優雅な地方暮らしには農家民宿がいちばん

政府が地方創生対策として、新規就農と農家民宿を積極的に推奨しています。これに呼応して地方暮らしを選択するとすれば、農家民宿がいちばんです。その優雅な田舎暮らしの実践状況を紹介し、意欲ある方々の確信に役立てます。

1 なぜ農家民宿が面白いのか

- 〔1〕 農家としてお求め安い価格で広い土地(農地)が確保できること。
- 〔2〕 農家住宅は農振地域でも調整区域でも建築できること。
- 〔3〕 農家住宅として建築した建物が民宿として宿泊施設に活用できること。
- 〔4〕 住宅の周りの農地で宿泊客の食材が自給できること、
- 〔5〕 職住一体で通勤の必要が無いこと。
- 〔6〕 家族その他の労働力と資本力に応じて臨機応変に業態を加減できること
- 〔7〕 主たる食材を何にするかで肉食系、野菜系、山菜系、蕎麦うどん系、洋食形、その複合何れでも、環境に合わせて自由に選択できること。
- 〔8〕 食品の加工その他直売も可能であること。
- 〔9〕 駐車場が必要に応じて確保できること。

2 その実践例

- 〔1〕 山形県小国町小玉川、飯豊山麓の山間の一軒屋
- 〔2〕 業態として、水田5haの農家ですが、厳冬期以外は周年を通じて民宿として、一泊一万円の宿泊客をむかえている。食材は調味料以外はそのほとんどを自給している。
- 〔3〕 米はあきたこまちを生産、自給以外の全量を消費者に直売、その価格は10キロ5000円です。冷たい水と寒暖の差が米の味を高め、人気を博している。
- 〔4〕 岩魚を養殖して新鮮な食材とし、養鶏で卵を自給、わらび、ぜんまい、ふきなどの山菜に恵まれ、山菜料理も人気のひとつ。
- 〔5〕 狩猟免許を所得し、熊狩りに参加、更に11月15日以降はかなりの期間北海道の鹿狩りに参加しその肉を大量に冷蔵し、加工して民宿の食材として活用している。
- 〔6〕 朝食は自家生産の餅米を使って、あんこ、納豆、ずんだ餅など食べ放題です。
- 〔7〕 労働力は二世帯4人で、宿泊施設は建築後数十年を経た平安づくりの普通の民家で居間、茶の間、座敷上下、屋根裏部屋、寝室、を来客の数に応じて、家族と共用している。
- 〔8〕 近くに自噴の飯豊温泉があるので将来温泉を掘削すれば、温泉つき民宿として営業が可能となります。温泉の掘削について特別の法的制約は無く、1m一万円で掘削できる時代になっていることも知っていただきたい。
- 〔9〕 以上は一見辺鄙な山間部の民宿で、智慧を働かして、優雅な生活を確保している典型的な実例ですが、都会からのふるさと回帰の方々や、定年後の生きがいを求める方々は、宿泊者を一日2人3人程度にして家族的接待にとどめ、人々のふれあいを楽しむことにすることも可能です。人生の楽しさは人の出会いふれあいにあることを実感できることでしょう。
- 〔10〕 山紫水明な山間部ほど、面白い田舎暮らしが、少ない資本で確保出来ます。この発想で農地を活用すれば耕作放棄地は無くなり。地方に賑わいと大きな税収をもたらします。人々を愛し、発想の現実的転換を行なうことで、みんなが優雅な生活を確保できることを確信していただきたい。 以上

農家民宿の補足説明 農業が面白くなってきた。 池田 昭

1 農地価格が暴落し、農地所得のチャンスが到来しました。

農地価格が暴落し、ひとりの五分之一、十分の一になり、庄内平野の米11俵とれる水田が10a、50万円になった。農地を所得したい人にとってチャンスとなった。10aの農地が10万円、30万円でも買える農地があることは驚きです。これは硬直した土地利用規制が原因で不正常的な現象です。何れは正されなければなりません。

2 農家は都市計画法29条その他の規定により、市街化調整区域でも、農業振興地域でも、建築が許可されます。農家住宅は農業経営の拠点ですから、自作農地の真ん中にあることが理想です。そのため法律はそれを保障しています。飯豊町の「散居」、宮城の「いぐね」はその原型です。大地主が支配していた地域の小作人は夜寝るだけの場所を農地にならない陽の当たらない山陰の荒地に家を与えられたものです。陽の当たる場所に家を建てましょう。

農家には土蔵、作業所、畜舎がつきもので、一体となって建築されていました。現代では農業の六次産業化として農産物加工所と直売店舗を併設するべきです。その建築は認められます。

農家の公道からの通路は、宅地でなくてもよく作業用通路と兼用が認められています。

普通の住宅は公道に2メートル以上の宅地が接していることとなっていますが、農家はその例外として耕作用通路と兼用が認められています。農家住宅は公道から100m、200m離れているものが多く、北海道の農家は500mもはなれているものもあります。当然のことでしょう。

3 農家は防災対策その他の設備を付加することで農家民宿の営業が許可されます。

政府は農家民宿を積極的に推奨しています。保健防災その他の許可要件をこのほど緩和し、許可が得やすくなりました。その資料を別紙に添付します。

4 農家民宿の食材の多くは家の周りの土地で自給できます。買出しの手間がいりません。

水の活用で魚を養殖し、肉卵の自給もある程度は可能でしょう。季節ごとに新鮮な変化に富んだ食事で人々を楽しませることが出来ます。

5 民宿の経営者は自分の自宅が仕事場ですから、通勤の必要がありません。

職住一体で、時間を無駄なく使えます。大都会の朝晩1時間も電車で揺られる生活はもうたくさんです。

6 お客さんを何人とするかは、家族などの労働力に応じて加減できます。

田舎暮らしを楽しむ夫婦二人での経営ならば、一日一組2人だけの受け入れでもよいでしょう。岩手県雫石の民宿は一日30人一泊5000円の営業で家族のほかにパートをひとり雇っていた。意欲と労働力次第で、自分できめられます。

7 主たる食材を何にするかで、その民宿の特徴を出すことが出来ます。

西川町の民宿は山菜料理、山菜蕎麦が定番でしたが、得やすい食材と労働力に応じて得意なものを選択して営業できます。河北の肉そば、上山のコンニャク、東根のやきふ、米沢の鯉と肉、山辺と酒田の豚肉などなど、関係業界と提携して特長をだすことです。

8 農業の六次産業化が推奨されています。農産物の生産と加工販売観光の一体化をはかること。

農産物は生産だけでは価格の低迷でうだつが上がりません。莫大な流通経費がかかるからです。食材に使って余分なものは加工し、通年使えます。また売店で販売すれば市販の半値でももうかります。智恵を働かせること。

9 民宿の建物の周りに果樹をまばらに植栽し、その下に必要に応じて車をとめること。真夏にはみんな喜びます。木の下に車を止めて悪い法律はありません。みんなが喜び誰も困ることがないことは適法です。

10 農家住宅の建築に地耐力の検査は必要ですが、砕石埋め立て地均しは必要がありません。また水は井戸でよく、排水は合併浄化槽がいちばん。

ミサワホーム社長三沢千代治氏は、盛土切土土留めに高額な経費をかける住宅地開発を土建業者に奉仕する「砂漠づくり」として批判し、これを指導する役人を痛烈に批判していた。法律上は防災地耐力の検査(10万円)は必要ですが、原則切土盛り土は必要ない。水道の無いところでは井戸がよく水質検査で、飲用の適否を確認すること、全国の公営水道も40%は井戸です。排水は合併浄化槽が推奨されており工事費、維持費も安い、

11 温泉は1m一万円で掘れる時代になった。掘削の場に制約は無く、多角的活用が可能です。

12 最後に、法律を見ないで何でも許可を拒否する役人がいます。それに賄賂をあげるわけには行きません。「智恵は力なり」、「理論武装」が必要です。必要な勉強がいちばん。

2015年9月4日

農家民宿の開設関係法令の規制緩和状況

(1) 旅館業法関連

国レベルの規制緩和・・・旅館業法/旅館業法施行令/旅館業法施行条例（H15.4.1 改正）

農林漁業者が余暇法に規定する農家民宿を営む場合の旅館法上の客室
延床面積基準を緩和

改正前・・・簡易宿所を開業する場合 33 平方m以上の客室床面積が必要

改正後・・・33 平方mに満たない客室延床面積でも、簡易宿所営業の許可を
得ることが可能

新潟県独自の運用緩和・・・新潟県旅館業法施行条例（H15.11.1 改正）

改正前・・・「新潟県旅館業法施行条例」の施設基準を適用

改正後・・・客室延床面積上限 50 平方m

客室相互間，客室・廊下間の区画及び施錠不要

玄関帳場，ロビー不要

温泉利用の場合，共同用浴室への女性専用浴室設置不要

トイレの男女区分不要（便器数下限 適当数）

食堂不要など

(2) 食品衛生法関連

新潟県独自の運用緩和・・・新潟県食品衛生法に基づく公衆衛生法上必要な基準等に
関する条例（条例改正なし）

食事を提供する場合は，飲食店営業の施設基準を適用する。

原則として専用の調理室が必要であるが，家庭用台所を調理行為以外の
目的で使用しないことを条件に，農家民宿の調理室として認めている。

(3) 消防法関連

全国レベルの規制緩和・・・消防法（H16.12.10 改正）

農家民宿における消防用設置等の設置基準の柔軟な対応

改正前・・・農家民宿も通常の民宿と同じ消防用設備等の設置を義務付け

改正後・・・地元の消防長または消防署長の判断により，誘導灯等を

設置しないことが可能（ H19 年 1 月からは一般民宿へも拡大）

(4) 建築基準法関連

全国レベルの規制緩和・・・建築基準法（H17.1.17）

農家民宿に関する建築基準法の取り扱いの変更

改正前・・・客室床面積が 33 平方m未満であっても、建築基準法上「旅館」として取扱い、防火上主要な間仕切壁の設置等が必要になります。

改正後・・・客室床面積が 33 平方m未満であって、避難上支障がなければ、建築基準法上「旅館」としては取扱わず、防火上主要な間仕切壁の設置等が不要になります。

(5) 旅行業法関連

全国レベルの規制緩和・・・旅行業法 (H.15.3.30 改正)

農家民宿が行なう農業体験サービスを旅行業法の対象外として明確化

改正前・・・農家民宿が行なう体験ツアーの販売・広告は、旅行業に抵触するのでは？

改正後・・・農家民宿が自ら提供する運送・宿泊サービスに農業体験を付加して販売・広告することは、旅行業に抵触しない。

(6) 道路運送法関連

全国レベルの規制緩和・・・道路運送法 (H.15.3.28 改正)

農家民宿が行なう送迎輸送を道路運送法の許可対象外として明確化

改正前・・・宿泊者に対する送迎が「白タク営業」に当るのでは？

改正後・・・宿泊サービスの一環として行う送迎輸送は原則として許可対象外であり、道路運送法上の問題はない。

(7) 農地法関連

全国レベルの規制緩和・・・農地法 (H17.9.1)

農業生産法人の業務に民宿経営等を追加

改正前・・・民宿経営は農業生産法人の行う農業関連事業の範囲外

改正後・・・農業生産法人の行う事業に農作業体験施設の設置。運営や民宿経営を追加

(8) 余暇法関連

農林漁業体験民宿業者の登録の対象範囲の拡大

改正前・・・登録の対象である農林漁業体験民宿業者の範囲を農林漁業者又はその紹介する団体に限定

改正後・・・登録対象を「農林漁業者又はその組織する団体」以外の者が運営するものにも拡大

(9) 酒税法・租税特別措置法関連

全国レベルの規制緩和・・・酒税法・租税特別措置法 (H20.4.30)

農家民宿・レストラン等において、自家製梅酒等の提供が酒類の製造免許なしで可能

改正前・・・自家製梅酒を客に提供するには、酒類製造免許が必要

改正後・・・民宿・レストラン等で自家製梅酒等を客に提供する場合、一定の条件を満たせば免許が不要

(1 0) 酒税法・構造改革特別区域法関連

構造改革特区における規制緩和・・・酒税法・構造改革特別区域法（H20.5.21）

農家民宿における濁酒の製造免許の要件緩和（どぶろく特区）

改正前・・・製造量が6キロリットルに達しない場合，雑酒（濁酒）の製造免許を受けることができない。

改正後・・・農家民宿等を営む農業者が，自ら生産した米を原料として濁酒を製造する場合，最低製造数量（6KL）を不適用

農家民宿等における濁酒の製造免許の要件緩和（果実酒特区）

新潟県は該当地域なし

改正前・・・製造量が6キロリットルに達しない場合，果実酒の製造免許を受けることができない。

改正後・・・農家民宿を営む農業者が自ら生産，またはこれに準ずる果実を原料として果実酒を製造する場合，最低製造数量（6KL）を不適用