

ご存知ですか。あなたも農地を所有し農家になれます 2016年3月20日

山形産業資源調査研究所 池田, 昭 090-2273-6386

農地価格が暴落し、新規就農のチャンスです、農家には大きなメリットがあります。

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広範に配置し、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つまされてきた「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。

新しく農家になるとき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、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に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(2町歩)米二百俵収穫)以下で、平均農作業日数50日程度です。農家の90%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日は一応の目安をしめしたもので、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、西川町、全域10aに寒河江市、地域により30aないし10aに鶴岡市、酒田市は飛島地区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、農山漁村定住化法で推奨している2地域居住(市街地に住み、地方に別荘をもつこと)の豊かな自然と接するセカンドハウスに最適です。農家以外のサラリーマンにも農地を解放し、居所(別荘)とさまざま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られ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10aから米10俵獲れ、山間部の米は味がよくむしろ高く売られています。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、農振規則33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れば、若い人々が定着し、地方暮らしがいちばんとなります。

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1兆円で、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人口問題等多くの問題の改善に確信を持つことが出来ます。

調整区域

都市計画法 29 条

同政令 20 条

平成 12 年運用通達 9 号

農地法関係

農地法 4 条

施行令 10 条

施行規則 33 条

農振法関係

農地法 15 条

施行規則 36 条

平成 12 年構造改善局長通達ガイドライン

都市計画 農振法の変更

都市計画法 21 条

農振法 7 条