

1. 国の関連施策

■ 関連の交付金

交付金名称	交付金の概要	特徴
<p>地域住宅交付金</p>	<p>地方公共団体が主体となり、公営住宅の建設や面的な居住環境整備など、地域における住宅政策を自主性と創意工夫を活かしながら総合的かつ計画的に推進するための支援制度</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 地方の自主性・裁量性 <ul style="list-style-type: none"> ・既存の補助事業をメニュー化し、地方公共団体が作成した地域住宅計画に基づき弾力的に実施可能 ・地方公共団体独自の提案による従来補助対象外の事業も交付対象として支援 ● 地方の使い勝手 <ul style="list-style-type: none"> ・各事業への交付金の充当率を地方公共団体が自由に決定 ・事業間流用、年度間流用が自由 ● 事前審査から事後評価へ <ul style="list-style-type: none"> ・地方公共団体が自ら設定した目標等をもとにした事後評価を実施して公表
<p>広域連携共生・対流等対策交付金</p>	<p>都市と農村の多様な主体が参加して行う共生・対流に資する広域連携プロジェクト等や都市農業振興を国が直接支援</p>	<p>(政府目標)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 都市農村交流施設の年間宿泊者を5年間で110万人拡大 770万人(平成16年)⇒880万人(平成21年) ● 都市農地の保全と活用を図り、新鮮で安全な農産物の供給や体験・交流の場の提供を求める都市住民の期待に対応 ● 市民農園区画数を6年間で3万区画増加 約12万区画(平成15年度)⇒約15万区画(平成21年度)
<p>農山漁村活性化プロジェクト支援交付金</p>	<p>地方公共団体が地域の自主性と創造工夫により、定住者や滞在者の増加などに通じた農山漁村の活性化を図る計画を作成し、国は、その実現に必要な施設整備を中心とした総合的取り組みを交付金により支援</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 「農山漁村の活性化のための定住等及び地域間交流の促進に関する法律」において、市町村等が作成する活性化計画の目標達成の重要な手段として位置づけ ● 農・林・水の縦割りなく施設の整備等の各種取り組みを総合的かつ機動的に支援。 ● 都道府県に加え、市町村への直接補助が可能となり、市町村の自立性・主体性が発揮 ● 対象施設間の予算流用や年度間融通により、地域の実情に合わせた整備が可能 ● ワンストップ窓口による手続き事務の簡素化 ● 地域の創造工夫による独自の提案メニューも支援

内 容	事業実施主体	交 付 率	問 合 せ 先
<ul style="list-style-type: none"> ● 基幹事業 <ul style="list-style-type: none"> ・ 公営住宅・地域優良賃貸住宅の整備、既設公営住宅の改善、不良住宅地区の改良、密集住宅市街地の整備、関連公共施設の整備など ● 提案事業 <ul style="list-style-type: none"> ・ 地方公共団体独自の提案による地域の住宅政策実施に必要な事業等 <p>(例)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 民間住宅の耐震改修、建替え ・ 公営住宅等と社会福祉施設等の一体的整備 ・ 住宅相談、住情報提供 	地方公共団体	交付金算定対象事業費の概ね45%を助成	国交省住宅局 住宅総合整備課 TEL.03-5253-8506
<ul style="list-style-type: none"> ● 都市と農村の広域連携プロジェクト等の支援 <ul style="list-style-type: none"> ・ 広域連携支援事業 ・ 情報発信機能強化支援事業 ・ 都市農村交流技術的支援事業 ・ 都市農地活用・保全モデル事業 ● 共生・対流の一層の推進と都市農業振興のための条件整備(ハード) <ul style="list-style-type: none"> ・ 広域的な連携の先導的な取り組みを実現するために必要な施設等の整備を支援 ・ 農産物直売所の支援対象地域の拡大や援農ボランティア養成施設等、都市部での農業振興に必要な施設等の整備を支援 	民間団体	補助率 定額 実施期間 平成19年度～平成23年度	農水省農村振興局 企画部農村政策課 TEL.03-3502-0030
<ol style="list-style-type: none"> 1. 農村漁村の振興、その他就業機会の増大 2. 定住等促進のための良好な生活環境の確保 3. 都市等との地域間交流の促進 4. その他施策の目標を達成するために地方が提案する事業等 <p>(活性化計画の事例)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 二地域間居住推進プロジェクト ・ 豊かな自然活用プロジェクト ・ UJIターン推進プロジェクト 	都道府県、市町村、土地改良区、農業協同組合、NPO等	交付率 定額 ただし、国における交付限度額算定のための交付率は1/2、5.5/10、4.5/10、4/10以内	農水省農村振興局 整備部農村整備官農山漁村地域活性化支援室 TEL.03-3501-0814

■ 関連の制度

制度等の名称	関係法等	内容
市民農園制度	① 市民農園整備促進法 (平成二年六月二十二日法律第四十四号) ② 特定農地貸付けに関する農地法等の特例に関する法律 (平成元年六月二十八日法律第五十八号)	1. 目的 主として都市住民のレクリエーション等の利用に供する市民農園の整備と良好な都市環境の形成と農村地域の振興に資することを目的とする 2. 市民農園の形態 市民農園の開設の形態は、① 市民農園整備促進法によるもの、② 特定農地貸付け法によるもの、③ 農園利用方式の3形態がある
農住組合制度	農住組合法 (昭和五十五年十一月二十一日法律第八十六号)	1. 目的 農住組合法に基づき、市街化区域内の農地の所有者等の主体的な取り組みにより、必要に応じ当面の営農の継続を図りつつ、協同で住宅等の供給促進を推進することを目的とする 2. 設立要件 <ul style="list-style-type: none"> ・ 概ね0.5ha以上の一団の市街化区域内農地等を含むものであること ・ 市街化区域内農地等の面積が地区面積の概ね1/2以上を占めること等 ・ 組合員は土地所有者3人以上(ただし農地所有者3人以上を含む)
優良田園住宅制度	優良田園住宅の建設の促進に関する法律 (平成十年四月十七日法律第四十一号)	1. 目的 多様な生活様式に対応し、かつ、潤いのある豊かな生活を営むことができる住宅が求められている状況にかんがみ、農山村地域等における優良な住宅の建設を促進することにより健康的でゆとりのある国民生活の確保を図る。 2. 概要 農山村地域、都市の近郊その他の良好な自然的環境を形成している地域に所在する一戸建ての住宅で、以下の基準を満たすもの <ul style="list-style-type: none"> ① 敷地面積の最低規模 300m² ② 建ぺい率の最高限度 3/10 ③ 容積率の最高限度 5/10 ④ 階数の最高限度 3階

	実施主体	補助事業等	問合せ先
<p>3. 開設状況</p> <p>① 地方公共団体 2,342</p> <p>② 農協組合 494</p> <p>③ 農業者 283</p> <p>④ 構造改革特区 111</p> <p>⑤ その他(NPO等) 16</p> <p>合計 3,246</p> <p>(平成19年3月末 農村振興局農村政策課)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・地方公共団体 ・農業協同組合 ・農家(農地所有者) ・NPO、企業(農地を所有していない者) 	<ul style="list-style-type: none"> ・農山漁村活性化プロジェクト支援交付金 ・広域連携共生・対流等対策交付金 ・中山間地域総合整備事業 ・村づくり交付金 ・田園空間整備事業 ・農村振興総合整備事業 	<p>農水省農村振興局 農村政策課</p> <p>TEL.03-3502-0033</p>
<p>3. 組合の事業</p> <ul style="list-style-type: none"> ・主たる事業 土地の区画形質の変更及び住宅の建設・管理 ・その他の事業 店舗等の便利施設及び市民農園等のレクリエーション施設の建設・管理 <p>4. 設立状況 83地区 (平成20年3月末)</p>	<p>農住組合(3人以上の市街化区域内農地の所有者が発起人になり、知事の認可を得て設立)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・土地区画整理事業としての補助 ・住宅宅地関連公共施設等総合整備事業の補助 	<p>国交省土地・水資源局土地政策課</p> <p>TEL.03-5253-8292</p>
	<p>【優良田園住宅の建設計画の認定】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 市町村が、基本方針を作成・公表 2) 住宅を建設しようとする者が、建設計画を市町村へ申請 3) 市町村が、都道府県と協議の上、建設計画を認定 	<ul style="list-style-type: none"> ● 農地法、都市計画法等の許可手続きの円滑化 ● 税制上の措置 <ul style="list-style-type: none"> ・週末用郊外型住宅等について、新築住宅に係る固定資産税の減額措置(3年間1/2等)及び不動産取得税の特例措置(1200万円控除)を適用 ● 住宅ローン <ul style="list-style-type: none"> ・2戸目の住宅を取得する際にもフラット35を利用可能 ● 住環境の整備に係る支援措置 <ul style="list-style-type: none"> ・地域住宅交付金(交付金算定対象事業費のおおむね45%を交付) ・住宅市街地基盤整備事業の団地規模要件の緩和(300戸又は16ha→おおむね100戸又は7ha) 	<p>国交省住宅局 住環境整備室</p> <p>TEL.03-5253-8508</p>

2. 農地制度の概要——一般市民が農地を利用する際の制約——

(1) 農地と農地制度

① 農地の定義

「農地」は農地法で定義されており、耕作の目的に供される土地をいう。

基本的には土地登記簿の地目が田・畑であるものが農地であるが、土地登記簿の地目が田・畑でなくても現況が農地と判断されれば、農地とみなされ農地法が適用される。(手続き上は農業委員会の判断にゆだねられる)

この場合の農地には、休耕地や耕作放棄地であっても、耕作しようと思えばいつでも耕作できる状態にある土地が含まれる。

農地になれば、以下(2)で示すように権利移動や転用について農地法に基づく許可が必要となり、逆にこの農地法の許可が無ければ地目変更や権利移転の登記を行うことができない。

なお、わが国の税制においては、農業生産維持の観点から、農地について固定資産税の課税および相続税の課税について特別の取り扱いがなされているが、この場合の農地は農地法の農地と重なる部分が多く、その判断は税務当局にゆだねられることとなる。

② 農地制度

いわゆる農地制度を構成する主要な法律は以下の4つである。

ア. 農地法(1952年制定)

イ. 農業経営基盤強化促進法(1980年制定)

ウ. 農業振興地域の整備に関する法律(農振法)(1969年制定)

エ. 土地改良法(1949年制定)

中心となる農地法は戦前の大地主制への反省に基づき、「農地はその耕作者みずからが所有することを最も適当であると認め、耕作者の農地の取得を促進し、及びその権利を保護……」することを目的に制定されたものである。

その後、農産物輸入自由化等の流れの中で、農業生産性の向上・農地の規模拡大等の必要性を踏まえ、農業に打ち込む意欲と能力のある人々(および法人)にまとまった土地を多く集めることを目的として、権利移動の特例法というべき農業経営基盤強化促進法が制定された。

農振法は農業振興のための地域計画を樹立・推進することを目的として都市計画法と同時期に制定された法律であり、土地改良法は圃場整備や農業用施設整備を行う土地改良事業の実施組織・手続きを定めた法律である。

(2) 農地法

① 農地の権利移動の制限

農地法は、耕作者主義による農業の発展にとって好ましくない農地の権利移動や土地利用(転用等)を制限し、他方耕作者の権利保護を定めている法律である。

農地について新たに耕作する権利を得ようとしたとき、その者が農地法で保護する「耕作者」に該当するかどうか、以下の5要件について農業委員会が厳しいチェックを行うこととされている。

ア. 権利取得後の農地等(採草放牧地を含む)の全てについて農業を行う

イ. 法人の場合は農業生産法人に限る(農業生産法人については農業者以外からの出資が25%以下等、別途厳しい構成要件等が定められている)

ウ. 個人の場合は農作業に常時従事(原則年150日以上)

エ. 権利取得後の経営面積が都府県で50a以上、北海道で2ha以上

オ. 農業経営の状況や居住地から農地までの距離などから見て、その農地を効率的に利用して農業を行うことができる

このうち、エ.については、遊休農地の多い地域については都道府県知事の定めにより10aまで下げることができるようになったが、この全体を満たすということは言い換えればプロの農業者ということである。

すなわち、農地法本法では、新規で本格的に就農する者を除き、UJIターンや二地域居住、グリーン・ツーリズム等によりアマチュア、セミプロが農地を利用することを認めていないのである。特例法については以下(3)で述べる。

② 農地転用

農地法のもう一方の柱は、農地転用許可制度であり、市街化区域内の農地(転用の届出でよい)を除き、農地をそれ以外の土

地利用に転用する場合は、都道府県知事（大規模のものは農水大臣）の許可（農業委員会経由）を義務付けている。

この制度の目的は、優良農地の保全であり、そのため次の2つの基準を設けている。

ア. 立地基準

農地の優良性や周辺土地利用状況により農地を区分し転用を農業上の支障のない農地に誘導する
（農用地＞甲種農地＞第一種農地＞第二種農地＞第三種農地）

イ. 一般基準

具体的な転用目的を有しない投機目的、資産保有目的での転用は認めない。また、その目的からして、その目的達成に必要な最低限の面積に絞ることとされており、宅地面積については500m²未満（農家の場合は1000m²）等の制限がある。

(3) 一般市民が農地を利用するための特別法

① 宅地内での菜園

これまで述べたように、農地は原則として「耕作者」、すなわちプロフェッショナルである農民以外は利用が許されていない。アマチュアやセミプロ等の都市住民がいろいろな規模・レベルで農業を楽しむことが認められているのは、農地でなく宅地・雑種地等の敷地内でのいわゆる家庭菜園のみである。（当然のことながら、この場合は宅地等としての高い固定資産税等を納税しなければならない）

なお、もともと、宅地・雑種地等であるものは問題ないが、地方都市や郊外部の遊休農地等を敷地内で家庭菜園が楽しめるゆったりした住宅地に整備しようとする場合、「優良田園住宅の建設の促進に関する法律」を活用することが考えられるが、その場合でも500m²を超える敷地のものは許されないという制約は外れない。

② 特定農地貸付法

こうした状況において、本格的に農業を行うのではない一般市民が、家庭菜園の延長で趣味として野菜栽培等を行うことに対応するため、1989年に「特定農地貸付に関する農地法等の特例に関する法律」が制定された。

これは、農家から市町村または農協が市民農園向きの農地を一括して借り、農業委員会の承認を得た「市民農園貸付規定」に基づいて都市住民に貸し付けるというものである。

ただし、都市住民一人が借りられる市民農園の面積は1000m²未満、期間は5年を超えてはならない。（更新も可）

近年の法改正により、市町村および農協以外の者（農家自ら設置も含む）も、農業委員会の承認が取り消された後の農地利用を担保するため、市町村との協定を締結することにより同法による貸し付けを行うことができることとなった。

実態としては、三大都市圏の特定市における宅地化農地を市民農園に供するケースが多くなっており、市町村が借り上げる場合は賃料を固定資産税と同程度にする等の措置を講じる場合が多い。

生産緑地等の場合、現行税制では貸し付けにより相続税の納税猶予措置を受けるための自作要件が消滅したこととされることから、この制度が十分に活用されていない。

③ 体験農園（農園利用方式）

特定農地貸付法による市民農園の、相続税との関係のネックを克服するべく、都市部の農家の工夫により考え出されたのがこの方式であり、特別な根拠法がある訳ではない。

体験農園においては、一般の市民農園のような区画貸しではなく、あくまで耕作・経営の主体は農園主であり、入園者（利用者）は農園主の指示に従って農作業を行う。

一般の市民農園の場合、収穫物は利用者には帰属するが、体験農園においては農園主に帰属し、入園者は指導料と収穫物代金の合計として入園料を支払うこととなる。

この体験農園は税務署との協議により、自作の実態があり相当数の利用者を対象として定型的な条件で継続的に営まれるものだと認められれば、相続税の納税猶予措置が中断しないこととなる。

この体験農園方式はそのいきさつ上、大都市の生産緑地やその他都市の市街化区域内農地で用いられるケースが大半である。

④ 市民農園法

市民農園整備促進法は1990年、当時の建設省と農水省の共管の法律として制定されたが、農機具収納施設や休憩施設も備えた、より優良な市民農園の整備促進を図ることがその目的となっている。

都市計画上の市街化調整区域では農地転用や開発許可の厳しい制約があるが、この法律による市民農園の場合、農機具収納

施設等については許可に当たっての特例が認められている。

また、都市と農村の交流促進につながる施設等には農水省の補助制度が適用されるというメリットがある。

農山村での地域交流・活性化施設として整備されている「○○クラインガルテン」という、いわゆるラウベ（居住棟）付きの市民農園は大半がこの法律に基づき設置されている。

(4) 農地税制(参考)

わが国においては農地は次に述べるように固定資産税等および相続税に関し、宅地・雑種地等のほかの地目と異なった優遇措置が講じられており、先に述べたように農地活用をめぐる農家の行動に大きな影響を与えている。

① 固定資産税等

固定資産税は課税標準額の1.4%、都市計画区域内ではそれに加えて都市計画税（0.3%以下で市町村が決定）がかかる。

一般の市町村では農地は宅地と異なり、その生産性に基づく極めて低い評価額となっている。（ただし、三大都市圏特定市の市街化区域では生産緑地を除き宅地並み課税、そのほかの市街化区域でもそれに近い評価がなされている）

従って、可能な限り農地としての存続を図る事が税金との関係では有利である。

② 相続税

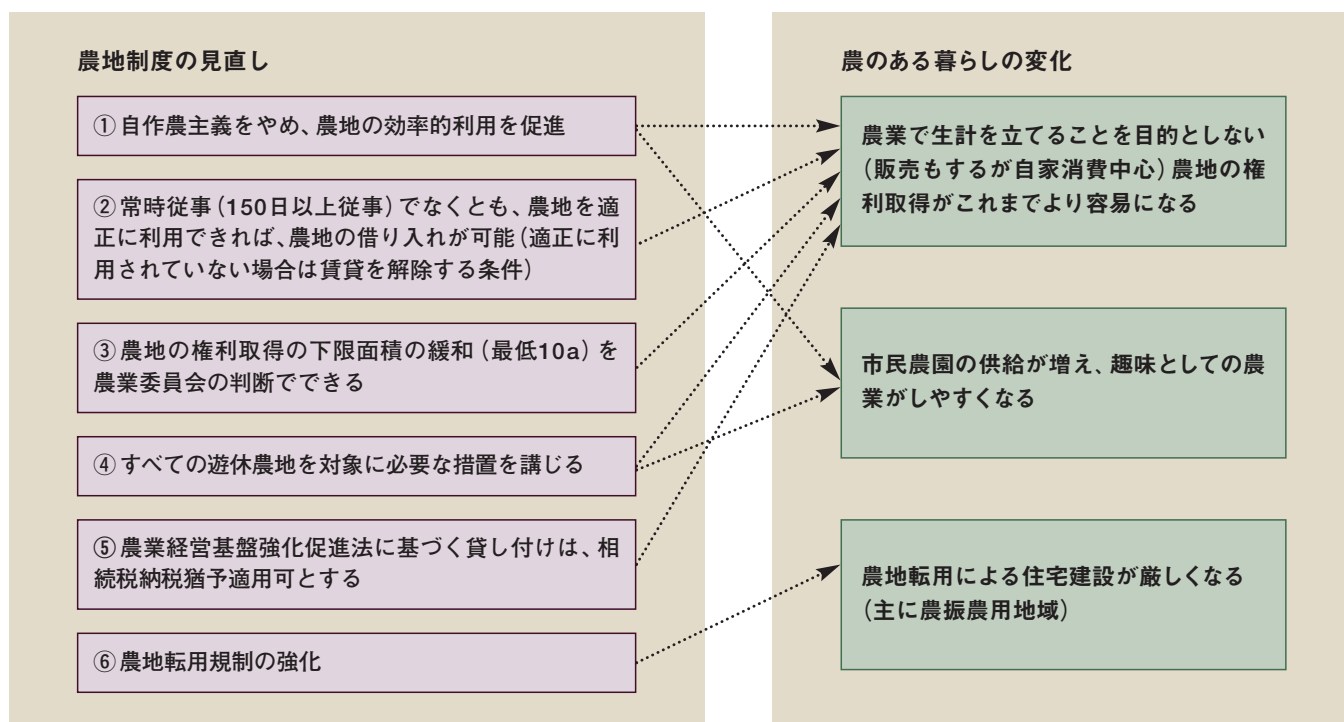
世代交代により必ず発生する相続税対策は、特に都市部の農家にとっては資産評価額が高くなるため固定資産税以上に重要な課題となっている。

三大都市圏以外の農地では20年営農継続を条件として、申し出により農地生産性に基づく価格（極めて低い）を超える額の納税が猶予される。

なお、三大都市圏の生産緑地では終身営農を条件に同様の猶予措置が講じられている。

補足：現在、農地法の見直しが、下記のような内容で進められており、その改正の方向が注目される。大きな流れとしては、個人の常時従事要件や農地の権利取得後の下限面積の緩和の運用が柔軟になることで、都市住民が農地を利用しながら農業にかかわることがより容易になる方向といえる。

【図】 農地等の権利取得要件の見直しの方向



3. 小規模経営の試算——農のある生活の収益性——

(1) 目的

農のある暮らしにおいては多様なタイプが考えられるが、まったくの自己消費だけでなく、余剰分を販売することや、新規就農ではないにせよ相当規模の耕作による収穫物の販売で一定程度の現金収入を得ようとする「本格農」のようなタイプを希望するニーズもあることが考えられる。

ここでは、そのようなニーズへの参考情報として、下記のような条件で小規模経営をした場合の現金収入の目安を示すこととする。

各都道府県で営農類型別の農業経営指標が示されているほか、簡便な試算が可能なシステムがホームページ上に用意されている場合もある。

(2) 作物別経営等の目安

① 稲作

米の需要減少や米の流通が原則自由となっていることもあり、米価は下がり続け、小規模経営での収益確保は困難な状況といえる。

ただし、長期間の貯蔵も可能なので自家消費中心の場合には、作業時間がほかの作物に比べて短くてすむこともあり、ほかの仕事に就きながら農のある暮らしが可能となる。

ポイントは下記のような点である。

- ・極力機械は購入しないで、小道具の手作業か、レンタル、作業委託などでまかなう
- ・育苗についても、購入が可能な場合には購入苗を利用する
- ・目安として1000m²で約500kgの収穫

② 野菜栽培

野菜栽培には、大きく露地栽培と施設栽培とがある。

露地栽培は、収穫時期が短く、また旬の時期には出荷量が多くなり価格も下がる。ただ自家消費中心の場合には、設備投資が必要となる施設栽培よりは小規模経営向きといえる。

季節に合った旬の野菜を自ら栽培し楽しむことができ、近くに農産物販売所があれば、余剰分については出荷・販売することも可能となる。

ポイントは下記のような点である。

- ・露地栽培で少量多品目栽培が基本
- ・育苗用のミニハウスや雨よけのトンネルなどは必要
- ・小道具の手作業や小型機械、中古等の対応で投資は抑える

③ その他

果樹は、果実を収穫できるようになるまでに数年を要することが一般的で、品種によっては剪定などの技術が求められる。

花き栽培は、販売を考える場合には施設栽培となり、初期投資が必要で、高度な栽培技術や市場の情報収集も求められる。

畜産は、大半は大規模経営が主であり、養鶏くらいが自家消費中心の小規模経営で可能といえる。ただし、鶏糞処理等の対策が必要となる場合もあり、適切な対応策も併せて求められる。

(3) 関連事項

① 有機農業

近年、食の安全・安心志向により、有機農業への関心が高くなっている。これに関連して、農業については、農業取締法による「登録農業制度」と食品衛生法による「ポジティブリスト制度」があり、これらの法令を遵守することが求められる。

無農薬・有機栽培によって販売する場合にも、「有機〇〇」と表記するためにはJAS法で「有機農産物のJAS規格」として定められた生産方法の基準を満たして、認定を受けることが必要となる。そのほか、JAS法には「無農薬」「減農薬」等の表記に関するガイドラインが定められている。

② 農産物加工

農産物加工は、付加価値をつけることができ、販売期間を延ばすことも可能となる。

このような農産物加工を行い販売する場合には、住居とは別の専用施設を設置し、食品関係営業の許可が必要であることや、JAS法、食品衛生法に基く表示が義務付けられているなど、多くの規制がかかってくる。

③ 農産物販売

農産物を販売するのは、農協を通じて市場に出荷する方法が一般的であり、就農者の場合には組合員となれば出荷することが可能となる。

最近は農産物販売所（ファーマーズマーケット）が増えており、このような施設が近くにある場合には、価格を自分で決められる農産物販売所に出荷することで高い収益性が期待できる。

ただし、これらの施設での販売は販売委託方式が一般的であり、売れた分の収益しかないことや、ほかの出荷者と競合して売れるような品質も求められてくる。

(4) 試算例

下記のような設定条件で試算した結果、農産物販売収入（年間）は約82万円、自家消費分を含む収入は約96万円程度となった。自家消費による農産物購入費を削減できる分を見込むと、稲作では約6万円程度の赤字、野菜栽培で約31万円の所得となった。農産物購入費削減分を除いた所得は約10万円である。

試算の設定条件

- ・耕作面積は2000m²（稲作1000m²、畑1000m²）
- ・畑では、ダイコン・タマネギ各300m²、ミニトマト・キュウリ各100m²、キャベツ200m²
- ・露地栽培を基本とし、機械（軽トラック、小型耕運機）への投資額は最小限（100万円）
- ・収穫物は自家消費を優先し、超える分は近隣の農産物販売所等で販売（小売単価の8割、販売手数料は販売価格の15%）
- ・支払い地代は15000円/1000m²
- ・労働力は基本的に1人で、収穫時等繁忙期のみ家族の手伝いを得る