

弁護士・戸出健次郎の 困ったときの相談と転ばぬ先の杖

第10回



戸出健次郎 (とで・けんじろう)

平成12年 学習院大学法学部卒
平成19年 弁護士登録(第一東京弁護士会所属)
平成22年 悠総合法律事務所パートナー
平成22年 度第一東京弁護士会代議員
専門分野: 農業分野(法務、税務)、不動産関連業務

市民(体験)農園の開設

【質問】

私は農地を所有し農業で生計を立ててきましたが、今後は、農地をいわゆる「市民農園」として農家以外の方々に農作業の体験をしてもらい、農地を維持しようと思うのですが、面倒な手続きが必要なのでしょうか。特に農業委員会の許可が得られるのが心配です。

【回答】

「市民農園」の開設は、農業委員会の判断と関係なくできる場合もあり、通常の農地の賃貸借よりは容易に行なうことができます。

【解説】

1 市民農園整備促進法による場合

当該農地が、自治体によって「市民農園区域」に指定されている場合、市民農園整備促進法が適用され、比較的容易に市民農園を開設できます。

まず、賃貸借契約なしに農地を利用者に開放することができるので、農業委員会の許可は不要です。法律上、利用者は農地を借りているわけではないので、「賃料」ではなく「入場料」という形式でお金を支払います。

そして、収穫物は一旦全て農園経営者の所有となり、利用者はこれを

持ち帰ったり食べたりする場合、農園経営者から購入するという形を取ります。

2 貸付特例法による場合

「市民農園区域」に指定されていない場合、農業委員会に対し、次のものを提出する必要があります。

- ① 申請書
- ② 貸付協定
- ③ 貸付規程

このうち、①②は形式的なものですが、③の貸付規程につき、農業委員会の「承認」を得る必要があります。「承認」は農地法上の「許可」と異なり、法律で定められている条件を充足していれば「承認」することが義務付けられています。つまり、農業委員会の裁量の範囲は狭く、「許可」を得るより「承認」を得ることの方が容易であるといえます。

以下、貸付規程の主な記載事項と承認のための条件を列挙します。

(1) 当該農地の所在地、地番及び面積

面積

当該農地が、農業上の効率的かつ総合的な見地からみて適切な位置にあり、かつ妥当な規模を超えないものであるかどうかを判断されます。抽象的なようですが、規模については、10a以下という客観的条件があります。他方、位置については、明

確な基準はありませんが、別の農家の農地が隣接している場合に問題となるケースが考えられます。

(2) 借受人の募集・選考方法

「市民農園」の目的は、不特定多数の方々に農業を体験してもらうという点にあります。

したがって、初めから特定の方に貸付ける目的があることは許されず、募集・選考の方法が、公平かつ適切であることが条件となります。そうでなければ、農地の賃貸借に規制をかけた農地法の潜脱になるおそれがあるからです。

(3) 農地の貸付期間等の条件

あくまでも、都市住民等が余暇を利用して行う農作物栽培を目的とする制度であることが前提なので、5年を超えない賃貸借契約でなければなりません(ただ、更新は可能と解されています)。その他、賃料や設備使用の条件等、契約内容が常識的な範囲に収まっていれば問題ありません。

(4) 農地の適切な利用を確保するための方法

市民への農地貸付けを前提とするとはいえ、市民は耕作の一部を行うのみで、農園の管理は主として農地所有者の役割となるので、その管理方法等を明確にしておく必要があります。