

特定農地貸付けに関する農地法等の特例に関する法律の施行について

〔 制 定 平成元年9月11日元構改B第1014号
農林水産事務次官依命通知
最終改正 令和2年3月31日元農振第3438号 〕

特定農地貸付けの実施主体は、これまで地方公共団体又は農業協同組合に限定されていたところであるが、担い手不足や農地の遊休化が進行する中で、市民農園の開設を促進することが都市と農村の交流等を通じた地域農業及び地域経済の活性化に資することにかんがみ、構造改革特別区域法（平成14年法律第189号）において、構造改革特別区域内に限って、地方公共団体及び農業協同組合以外の者にも特定農地貸付けの実施を認める特例を講じたところである。

さらに、当該特例措置については、平成16年9月に構造改革特別区域推進本部において、その内容・要件のとおり全国展開を行うことと決定されたものである。

このことを踏まえて、特定農地貸付けに関する農地法等の特例に関する法律の一部を改正する法律案を第162回国会に提出し、本年6月3日に成立、同月10日に公布（平成17年法律第52号）され、同9月1日に施行されることとなったものである。

これに伴い、標記通知が別紙のとおり改正されたので、御了知の上、制度の適切かつ円滑な運用に特段の御配慮をお願いしたい。

以上、命により通知する。

記

第1 本法制定の趣旨

近年、国民の余暇の増大や価値観の多様化に伴い、農業者以外の人々の中に野菜や花等を栽培し、自然に触れ合いたいという要請が高まっている。このような要請にこたえていくことは、国民の農業・農村に対する理解を深めるとともに、地域の活性化と遊休農地の利用増進を図る上で、極めて有意義なものと考えられる。

農地法（昭和27年法律第229号）においては、農地が効率的な利用を行う農業経営体によって利用されるよう、基本的にすべての農地の権利移動を許可に係らしめており、一定規模以上の農地を耕作し、農作業に常時従事して、その効率的利用を行う者でなければ、原則として農地の権利取得が認められない。このため、

小規模の農地を使い余暇等を利用して農作物を栽培しようとする者については、開設者自ら農業経営を行い、入園者が農作業の一部を行うといういわゆる「入園契約方式」によって従来から対応してきたところである。

しかしながら、この方式はあくまで入園者は農作業を行うだけであるという農地制度上の限界があり、特に最近では、より安定した形態での農地の利用を認めることを求める声が高まってきている。

したがって、このような要請にこたえるため、小面積の農地を短期間で定型的な条件の下に貸し付ける場合について、農地法の権利移動統制の適用除外その他の措置を講ずることとしたものである。

第2 特定農地貸付けの定義

1 「特定農地貸付け」とは、農地の貸付けで、次に掲げる要件に該当するものをいうこととされている。

① 10アール未満の農地に係る農地の貸付けで、相当数の者を対象として定型的な条件で行われるものであること（法第2条第2項第1号、令第1条）。

② 営利を目的としない農作物の栽培の用に供するための農地の貸付けであること（法第2条第2項第2号）。

③ 5年を越えない農地の貸付けであること（法第2条第2項第3号、令第2条）。

2 特定農地貸付けに係る貸付けの面積は、10アール未満とされている。これは、例えば、農業委員会の委員の定数の基準となる農業者を、その耕作の事業に供している農地面積が10アール以上の者であることとしていること（農業委員会等に関する法律施行令（昭和26年政令第78号）第5条）等に見られるように、10アールという農地面積が、本来の農業を行う場合とそれ以外の場合との区切りとなっていること等によるものである。

この面積は、利用者1人が利用できる区画の面積の上限であり、実際には、都市部と農村部とでは農地の賦存状況、借受希望者数、借受者の利用意向等が異なっていることから、特定農地貸付けを実施するに当たっては、これらの諸要素を勘案しつつ面積を決定することが適当である。

3 特定農地貸付けに係る「相当数の者」については、農地の賦存状況、見込まれる利用者数等によって異なるものであるが、少なくとも複数の者を対象に貸付けが行われることが必要である。

4 特定農地貸付けに係る「定型的な条件」とは、具体的な貸付方法についての一般的な準則である貸付規程に従った貸付けが行われることをいうものである。

- 5 特定農地貸付けを「営利を目的としない農作物の栽培」の目的に限定しているのは、特定農地貸付けがあくまで都市住民等が余暇を利用して行う農作物の栽培のためのものであり、通常の農業とは性格が異なることによるものである。したがって、貸付規程において営利を目的として農作物の栽培を行おうとする者には農地の貸付けをしない旨を定めるとともに、借受者との間で締結する個別の貸付契約において、営利を目的とした農作物の栽培は行わないこと、これに違反した場合には貸付契約を解除することを定めることが適当である。
- 6 特定農地貸付けに係る貸付けの期間は、5年を越えないこととされている。これは、1年程度の短期間では、おのずから作物の選定が制限されるとともに、時間をかけて土作り等を行うことができないこと、逆に、10年程度の長期間を認めた場合は、できるだけ多くの人に農地を利用してもらおうという趣旨が全うされないおそれがあることから、5年という期間が適当であると考えられることによるものである。一方、その範囲内であれば、農地の賦存状況、借受希望者数、借受者の利用希望等を勘案しつつ、柔軟に実際の貸付け期間を決定することが可能である。

また、期間満了時に更新を行うことは可能であるので、借受者の意向等を把握しつつ、適切に対応すべきものである。

- 7 農業協同組合が行う特定農地貸付けは、その組合員に代わって農地の有効利用を図る趣旨のものであるから、組合員の所有に係る農地について行うものに限られている。また、農業協同組合が農地について所有権を取得して特定農地貸付けを行うことは、農業協同組合が自己の所有する農地について特定農地貸付けを行うことになり、組合員との継続的な関係がなくなること等から認められていない。
- 8 地方公共団体及び農業協同組合以外の者が特定農地貸付けを行う場合は、公的な性格を持たないこれらの者が適切に農地の管理が行えるよう、必要に応じて行政機関が支援を行う体制を確保することが必要なことから、これらの内容を定めた貸付協定を次により締結することとされている（法第2条第2項第5号）。
 - ① 農地を所有する者が特定農地貸付けを行う場合は、その者と当該農地の所在地を所轄する市町村との2者間
 - ② 地方公共団体又は農地中間管理機構から使用貸借による権利又は賃借権の設定を受ける者が特定農地貸付けを行う場合は、その者、当該農地の所在地を所轄する市町村及び使用貸借による権利又は賃借権の設定を行った地方公共団体又は農地中間管理機構との3者間

第3 特定農地貸付けの承認

- 1 特定農地貸付けを行おうとする者は、その特定農地貸付けについて申請書に貸付規程を添えて農業委員会の承認を求めるとされている（法第3条第1項）。

なお、地方公共団体及び農業協同組合以外の者が特定農地貸付けを行おうとする場合には、貸付規程のほか、貸付協定も添えて当該申請を行うこととされている。

- 2 法第3条第1項の規定による承認の申請は、別記様式第1号により行うものとする。
- 3 貸付規程の記載事項の具体的内容は貸付規程例として、また、貸付協定の記載事項の具体的内容は貸付協定例として、それぞれ別に農村振興局長が定めて示すこととしている。
- 4 農業委員会は、法第3条第3項の承認をするに当たっては、同項各号に掲げる要件について、次に掲げる事項に留意するものとする。
 - (1) 法第3条第3項第1号の「適切な位置」については、その地域の農用地の保有・利用の状況、将来の見通し、農業者の農業経営に関する意向等からみて、周辺の農用地の農業上の利用の増進に支障を及ぼさないような位置にあるか否かが重要な判断基準になる。例えば、集団優良農用地を分断し、集団性を失わせるような場合は、適切な位置とはいえないと考えられる。
 - (2) 法第3条第3項第1号の「妥当な規模」については、周辺の農用地の利用の状況等によって異なるので一概にはいえず、個別具体的に周辺の産業としての農地利用に与える影響、利用者の数等を勘案して判断すべきものである。
 - (3) 法第3条第3項第2号の「募集及び選考の方法が公平かつ適正」であるとは、特定農地貸付けが一般公衆に広く農業体験の機会を持ってもらうという趣旨のものであることにかんがみ、特定の者のみに利用が集中することのないようにするためのものである。

募集は、他の者に委託することもあり得るが、選考は、貸付主体が自ら行う必要がある。

なお、市町村が特定農地貸付けを実施するに当たって当該市町村の在住者に限定するような場合、既に農地を借り受けて農作物の栽培を行ってきた者が、貸付期間の終了に伴い再度借受けを希望したときに、この者を優先するような場合等は「公平かつ適正」の範囲を超えないものと考えて差し支えない。

また、特定農地貸付けの対象を老人、学童等の利用のみに限定すべきでは

ないが、これらの者を優先することは差し支えない。

- (4) 法第3条第3項第3号の「特定農地貸付けの適正かつ円滑な実施を確保するために有効かつ適切」であるとは、具体的には、貸付条件が違法不当でないこと、借受者の利用状況を見回り必要な指導を行うための指導員の配置等により、借受者による農地の適切な利用を確保することができることと認められること、特定農地貸付けの用に供する農地について権利を有しているか又はその権利の取得が確実であると見込まれること等をいうものである。
- (5) 法第3条第3項第4号の「政令で定める基準」は、特定農地貸付けの用に供する農地が所有権以外の権原に基づいて耕作の事業に供されているものでないこととされている（令第3条）。所有権以外の権原に基づいて耕作の事業に供されている農地を除外することとしたのは、既に貸借が行われている農地について更に特定農地貸付けを行うこととなると、いたずらに権利関係を複雑にし農地利用について問題や争いを生ずるおそれがあることから、これを防止する必要があること等の理由によるものである。
- 5 農業委員会は、地方公共団体及び農業協同組合以外の者が特定農地貸付けを行おうとする場合にあっては、併せて貸付協定の内容の妥当性についても審査するものとする。
- 6 農業委員会は、都市計画区域内において特定農地貸付けの承認を行おうとする場合には、あらかじめ市町村の都市計画担当部局と必要な連絡調整を行うものとする。
- 7 農業委員会は、法第3条第3項の承認をしたときは、遅滞なく、別記様式第2号により承認書を作成し申請者に交付するものとする。

第4 特定農地貸付けの変更等

1 変更の承認

令第4条第1項の特定農地貸付けの変更の承認に当たっては、変更に係る農地の規模や位置等からみて、当該特定農地貸付けが変更前の特定農地貸付けと同一性を有しない場合には、変更という形で行うことは適当でないので、当該農地について新たな特定農地貸付けの承認の申請を行わせることが適当である。

また、農業委員会は、変更の承認をしたときは、第3の6に準じた取扱いをするものとする。

2 承認の取消し

農業委員会は、法第3条第3項の承認を受けた者が、当該承認に係る貸付規程に従って特定農地貸付けを行っていない場合には、承認を取り消すことがで

きるとされている（令第4条第3項）。

承認に係る貸付規程に従って特定農地貸付けを行っていない場合とは、貸付規程どおりに特定農地貸付けを行っていない場合だけでなく、特定農地貸付けの承認を受けた後も長期にわたって特定農地貸付けを開始しない場合や、特定農地貸付けを廃止した場合もこれに該当するものである。

承認の取消しを行うに当たっては、一般の利用者の農地利用に不都合をもたらさないよう利用者全員に対する貸付期間が満了する時期等適切な時期を選ぶことが必要である。

3 軽微な変更

特定農地貸付けの軽微な変更の場合は、変更の承認を要しないこととなっている。

「軽微な変更」については、規則第2条に定められている。農地の所在等の変更等農業委員会の承認が必要な変更以外の変更であっても、特定農地貸付けの適切な実施という観点から問題となる場合があり得るので、農業委員会は、その区域内での特定農地貸付けの実施状況の把握の一環として、軽微な変更についても常時把握に努めることが必要である。

第5 農地法等の特例

1 農地法の特例

(1) 次に掲げる農地の権利移動については、農業委員会が特定農地貸付けの承認を行う際に、これらの適否についての判断も行っていることから、農地法第3条第1項の許可が不要とされている（法第4条第1項）。

- ① 特定農地貸付けを行う者が一般の利用者に使用収益権を設定する場合
- ② 地方公共団体又は農業協同組合が特定農地貸付けの用に供するために農地の所有者から所有権又は使用収益権を取得する場合
- ③ 地方公共団体及び農業協同組合以外の者が特定農地貸付けの用に供するために地方公共団体又は農地中間管理機構から使用貸借による権利又は賃借権を取得する場合
- ④ 地方公共団体又は農地中間管理機構が③により特定農地貸付けを行おうとする者に使用貸借による権利又は賃借権の設定を行うために、農地の所有者から所有権又は使用収益権を取得する場合

(2) 特定農地貸付けの用に供されている農地等については、賃借権の保護、借賃等、利用関係の紛争についての農地法の規定の適用を除外している（法第4条第2項～第5項）。

これらの規定は、農地の耕作者の地位及び経営の安定を図るためのもので

ある。今回の特定農地貸付けにおいては、農地の貸付けを受ける者は営利を目的とするものではなく、本来の耕作者の保護のための規定を適用することは適当でないので、これらの規定の適用を除外したものである。

2 農業協同組合法の特例

- (1) 農業協同組合法上、農業協同組合の事業は制限的に列挙されている。特定農地貸付けは、これらの事業のいずれにも当たらないため、農業協同組合が組合員の所有する農地について特定農地貸付けを行う能力を付与するための農業協同組合法の特例規定が設けられたものである（法第5条）。
- (2) 農業協同組合が行う特定農地貸付けについては、特定農地貸付けの用に供する農地が組合員の所有するものであれば、組合員以外の者に対して特定農地貸付けを行うことは農業協同組合法上員外利用とはならない。
- (3) 農業協同組合が特定農地貸付けを実施するためには、定款の変更を行う必要があるが、これについては別途通知する。

3 土地改良法（昭和24年法律第195号）の特例

法第6条は、農業委員会の承認を受けた特定農地貸付けを行おうとする者を、その農地につき権原に基づき耕作又は養畜の業務を営む者とみなし、土地改良事業に参加する資格を有する者とする旨の土地改良法の特例規定を設けたものである。

なお、地方公共団体及び農業協同組合以外の者が地方公共団体又は農地中間管理機構から農地の使用貸借による権利又は賃借権の設定を受けて特定農地貸付けを行う場合は、当該権利設定を行った地方公共団体又は農地中間管理機構を土地改良事業の参加資格者として取り扱うこととされている。

土地改良法上は、土地改良事業の参加資格者は原則として耕作者となっているが、特定農地貸付けの用に供されている農地の場合は、この原則をそのままあてはめると土地改良事業の参加資格者は個々の農地の耕作者である都市住民等ということになる。これは、短期的な農地利用しか行わない都市住民等を長期的な土地改良事業効果の受益者であり、かつ、費用負担者とする事等となり適当でないと考えられることから、特定農地貸付けを行おうとする者又は地方公共団体等を土地改良事業の参加資格者とする旨の土地改良法の特例を設けたものである。

第6 その他

- 1 特定農地貸付けは、農山村地域の活性化と遊休農地の有効利用、都市住民等の農業への理解の促進等に資するものであるので、特定農地貸付けを行おうとする者及び地方公共団体等は、借受希望者の需要に応じて特定農地貸付けを積極的に行うことが必要である。

- 2 都市計画区域内の農地について特定農地貸付けを実施しようとするときは、当該農地の所在地を所轄する市町村の農業担当部局と公園緑地担当部局は十分連絡調整を図るようにされたい。
- 3 第5の1の(1)に掲げる農地の権利移動を行う場合において、その登記を申請するときは、第3の6の承認書を添付しなければならない。
- 4 市街化区域内において土地区画整理事業が施行された土地については、生産緑地等都市計画上の位置付けがされているものを除き、原則として、特定農地貸付けを行わないものとする。
- 5 土地区画整理事業の施行に当たり、都道府県知事又は地方公社が土地区画整理法(昭和29年法律第119号)第136条の規定に基づき、農地の廃止等について農業委員会及び土地改良区の意見を聴いた場合において、施行地区となる土地の区域にある農地について、特定農地貸付けが行われていることをもって、当該農業委員会及び土地改良区が当該農地等の廃止等を拒否することのないよう指導されたい。