

都市農地貸借円滑化法に関する Q&A（未定稿）

目 次

1 事業計画の認定

- 1-1 施行日前に認定の申請を行うことは可能か。…………… 3
- 1-2 借り受ける農地が複数市区町村にまたがる場合は、市区町村ごとに事業計画の認定を受けなければならないのか。…………… 3
- 1-3 複数の農地所有者から借りる場合も作成する事業計画は一本でもよいか。…………… 3
- 1-4 事業計画の認定申請前に農地の貸借契約を結ぶ必要があるか。…………… 3
- 1-5 農業用施設用地や農業用施設を建てるための都市農地について事業計画を作成し、市区町村長の認定を受けることができるか。
- 1-6 事業計画の認定に条件を付けることは可能か。(例えば、認定の効力について、貸借契約を締結するまで停止する又は契約が一定期間内に結ばれなかった場合に解除する条件を付けるなど。)…………… 4
- 1-7 認定要件のうち、都市農業の機能の発揮に関する基準とは、どのようなものか。(法第4条第3項第1号)…………… 4
- 1-8 都市農業の有する機能の発揮に係る認定基準においては、主として当該都市農地が所在する地域等における販売の用に供することとしているが、この場合の「主として」の判断基準いかに。…………… 4

2 市区町村長への報告

- 2-1 農地の利用状況に係る市区町村長への報告の具体的な内容いかに。また、報告書の様式は、国が定めるのか。…………… 4

3 事業計画の変更

- 3-1 「軽微な変更」とは何か。(法第6条)。例えば、次のような場合については、変更認定と届出のいずれかとなるか。
- ① 貸借期間の変更（期間の更新を含む。）
 - ② 賃借料の変更
 - ③ 氏名・名称又は住所の変更
 - ④ 相続による農地の権利名義の変更…………… 5
- 3-2 借受農地を追加する場合は、事業計画の変更でよいか。それとも新たな事業計画の認定が必要か。…………… 5

3-3 事業計画の変更認定により借受農地を追加する場合、追加で賃借権等の設定を受ける農地についてのみ要件を確認するのか。それとも既に認定を受けている都市農地も含めて要件を確認するのか。	5
4-1 勧告及び認定取消し	
4-1 市区町村長が勧告する場合の「相当の期限」とはどのくらいの期間か。	6
4-2 市区町村長の勧告は、具体的には、どのような場合に行うべきか。	5
4-3 認定の取消しは、具体的にどのような場合に行うべきか。	6
5 当事者の死亡等	
5-1 認定事業者に貸し付けている農地を相続したが、契約期間中でも農地を返還してもらえるか。	6
5-2 農地所有者が死亡したら農地が返還されることを条件とした貸借契約の締結は認められるか。	6
5-3 農地の貸借期間中に認定事業者が死亡したら、農地は返還されるのか。	7
5-4 認定事業者が行方不明となり、賃借料の滞納や耕作放棄をした場合、どのように対応すべきか。	7
5-5 農地所有者が死亡して相続人が不明又は不在の場合、賃借料の支払いなどは、どのように対応すべきか。	7
6 特定都市農地貸付け	
6-1 省令で定める協定事項は、具体的に何を想定しているのか。	8
6-2 協定を廃止等した場合に「市区町村長が講ずべき措置」とは何か。	8
6-3 市区町村及び農地所有者との協定は、事前に結んでおく必要があるか。	8
6-4 認定事業計画に従って借り受けている認定都市農地において特定都市農地貸付けを行うことは可能か。	8

1 事業計画の認定

1-1 施行日前に認定の申請を行うことは可能か。

(答) 正式な申請手続は、本法律の施行日(2018年9月1日)以後に行っていただく必要がありますが、施行前に、市区町村に相談しつつ事業計画案を作成するなど申請の準備を進めることは、差し支えありません。

1-2 借り受ける農地が複数市区町村にまたがる場合は、市区町村ごとに事業計画の認定を受けなければならないのか。

(答) 借り受ける農地が複数市区町村にまたがっている場合には、農地のあるそれぞれの市区町村長の認定を受ける必要があります。

1-3 複数の農地所有者から借りる場合も作成する事業計画は一本でもよいか。

(答) 所有者が複数であっても、借り受ける農地が同じ市区町村内にあれば、事業計画は一本で作成してかまいません。

1-4 事業計画の認定申請前に農地の貸借契約を結ぶ必要があるか。

(答) 解除条件付き貸借契約の締結が認定の要件としている場合(申請者が一般企業の場合など)には、解除条件が付されていることを契約書の写しで確認することが必要であるので、申請時までには契約を結ぶ必要があります。

それ以外の場合は、必ずしも申請前に貸借契約を結んでおく必要はありませんが、認定申請時の添付書類として、認定後に正式に取り交わす貸借契約書の案を添付するとともに、市区町村において、申請内容どおり貸借契約が結ばれたかどうかを事後に必ず確認してください。

なお、賃貸借契約書の作成例を別添のとおりお示ししますので、参考にしてください。

1-5 農業用施設用地や農業用施設を建てるための都市農地について事業計画を作成し、市区町村長の認定を受けることができるか。

(答) 本法律は、法律の認定を受けた事業計画に従って設定した農地の賃貸借等について、法定更新を適用しないこととする農地法の特例を設けることで、都市農地の貸借の円滑化を図ることを趣旨としたものです。

ご質問の土地については、既に宅地となっているか、農地を宅地にするために賃借権等を設定することとなる土地です。このため、そもそも農地法の法定更新の対象ではなく、本法律を活用しなくても円滑に貸借を行うことができるため、認定の対象とはなりません。

具体的な貸借の手続については、農業用施設用地については、農地法に基づく許可等は必要なく、また農業用施設を建てるために都市農地を借りる場合には、農地法第5条に基づき農業委員会に転用目的の農地の権利移動の届出をすれば簡易な手続で農地を借りることができます。

なお、生産緑地に建物を建設等する場合には別途生産緑地法上の許可手続が必

要となります。

1-6 事業計画の認定に条件を付けることは可能か。(例えば、認定の効力について、貸借契約を締結するまで停止する又は契約が一定期間内に結ばれなかった場合に解除する条件を付けるなど。)

(答) 法律の目的に照らして必要かつ最小限のものであれば、市区町村長の裁量で、条件を付けることも可能です。

例えば、申請者が事業計画の認定後に貸借契約を締結することとしている申請に対して、所定の期日までに契約を締結したときに認定の効力が生じる旨の停止条件を付けるといったことが考えられます。

1-7 認定要件のうち、都市農業の機能の発揮に関する基準とは、どのようなものか。(法第4条第3項第1号)

(答) 当該要件については、現場の農業者の方々の意見も十分に踏まえつつ検討する必要があるため、現時点で決まったものではありませんが、例えば、次のような取組がなされることが考えられます。

- ① 農産物の一定割合の地元の直売所等での販売
- ② 都市住民が農作業体験を通じて農業に親しむ取組
- ③ 学童農園や福祉農園としての活用

1-8 都市農業の有する機能の発揮に係る認定基準においては、主として当該都市農地が所在する地域等における販売の用に供することとしているが、この場合の「主として」の判断基準いかん。

(答) 「主として」とは、申請都市農地において生産された農産物又は当該農産物を原材料として製造・加工された物品の販売金額又は販売数量のうち、当該都市農地が所在する地域等において販売されたものの占める割合が概ね5割以上であるか否かにより判断します。

2 市区町村長への報告

2-1 農地の利用状況に係る市区町村長への報告の具体的な内容いかん。また、報告書の様式は、国が定めるのか。

(答) 報告の内容については、以下の事項を省令で定める予定です。

また、様式については、様式例を示す予定です。

- ① 認定事業者の氏名又は名称及び住所並びに法人にあっては、その代表者の氏名
- ② 認定都市農地の面積
- ③ 認定事業者の行う耕作の事業の実施状況
- ④ 農業経営組合等及び農作業常時従事者等以外の者である場合には、
 - ・ 認定事業者が行う耕作の事業が認定都市農地の周辺の農地の農業上の利用に及ぼしている影響

- ・地域の農業における他の農業者との役割分担の状況
 - ・認定事業者が法人である場合には、当該法人の業務執行役員等のうち、当該法人の行う耕作の事業に常時従事する者の役職名及び氏名並びに当該法人の行う耕作の事業への従事状況
- ⑤ その他参考となるべき事項

3 事業計画の変更

3-1 「軽微な変更」とは何か。(法第6条)。例えば、次のような場合については、変更認定と届出のいずれかとなるか。

- ⑤ 貸借期間の変更（期間の更新を含む。）
- ⑥ 賃借料の変更
- ⑦ 氏名・名称又は住所の変更
- ⑧ 相続による農地の権利名義の変更

(答)

事業計画の変更のうち、①賃借権等の設定を受ける農地の変更、②認定都市農地の地目又は面積の変更（面積の変更は、認定都市農地の面積に占める当該変更に係る面積が5分の1を超えるものに限る。）、③設定を受けた賃借権等の種類、始期及び存続期間の変更、④耕作の事業の内容の変更については、変更認定を求めるとし、それ以外は、軽微な変更となり届出となります。

したがって、問の①は変更認定、②～④は届出となります。

なお、新たな都市農地について賃借権等の設定を受けようとする場合は、事業計画の変更ではなく、新規に事業計画の認定を受ける必要があります。

3-2 借受農地を追加する場合は、事業計画の変更でよいか。それとも新たな事業計画の認定が必要か。

(答) 借受農地を追加する場合は、賃借権等の設定を受ける農地を変更する場合に該当するものとして、事業計画の変更認定の手続で行うことができます。

なお、新たに借り受ける農地において行う耕作の事業の内容が、既に認定されている都市農地において行っている事業と一体性がない場合には、新たな事業計画を作成して新規の事業計画として認定を受けることが適切であると考えます。

3-3 事業計画の変更認定により借受農地を追加する場合、追加で賃借権等の設定を受ける農地についてのみ要件を確認するのか。それとも既に認定を受けている都市農地も含めて要件を確認するのか。

(答) 事業計画の変更の認定に当たっては、変更部分のみで判断するのではなく、既に認定を受けている都市農地も含む変更後の事業計画全体について、認定要件を満たすか否かを確認する必要があります。

4 勧告及び認定取消し

4-1 市区町村長が勧告する場合の「相当の期限」とはどのくらいの期間か。

(答) 「相当の期限」に画一的な基準はありませんので、事案に応じて、個別具体的に判断する必要があります。その際、認定事業者が措置を講ずるのに通常必要と思われる期間を考慮するとともに、周辺の環境に重大な支障が生じているか否か等も踏まえて設定する必要があります。

4-2 市区町村長の勧告は、具体的には、どのような場合に行うべきか。

(答) 例えば、認定都市農地が適切に耕作されていないために、当該農地が荒廃するおそれがある場合や、周辺の環境に重大な支障を生じているような場合には、速やかに勧告を行う必要があります。

また、それ以外にも、市区町村による再三の指導に誠実に対応しないなど、悪質性の高い場合や、最終的には認定の取消しが必要と判断される場合に、勧告を行うことが考えられます。

4-3 認定の取消しは、具体的にどのような場合に行うべきか。

(答) 認定の取消しは、法律上、①虚偽申請の場合、②法令違反の場合、③勧告に従わなかった場合に行うことができるとされています。例えば、勧告に相当する事案(前問参照)において、当事者では農地の貸借関係が解消されず、早急に所有者に農地を返還させる必要が生じた場合に、取消しを行うことが考えられます。

5 当事者の死亡等

5-1 認定事業者に貸し付けている農地を相続したが、契約期間中でも農地を返還してもらえるか。

(答) 相続により貸借の当事者に変更があっても、契約期間の途中で農地を返してもらう場合には、借主である認定事業者との合意の下、貸借契約を解約する必要があります。その際、その合意解約が、農地の引渡期限前6ヶ月以内に成立した書面によるものであれば、農地法の許可は不要です(農地法第18条第1項第2号)。

相続人は、被相続人の契約上の地位をそのまま引き継ぐため、所有者が代変わりしても、契約期間中は、引き続き、借主に農地を使用させる義務を負っており、一方的に農地を取り上げることは認められません。

ただし、貸付先が農作業に常時従事しない個人等である場合には、解除条件が付されているので、事業計画に従って耕作の事業が行われていない場合には、農地法の許可を受けずに、契約を解除して、農地を返還させることができます。

5-2 農地所有者が死亡したら農地が返還されることを条件とした貸借契約の締結は認められるか。

(答) 農地の賃貸借契約において、当事者のいずれかが死亡したら契約の効力が消滅する旨の特約(不確定期限)を設けても無効です(農地法第18条第8項)。

また、例えば、当事者のいずれかの死亡後はいつでも解約の申入れができる旨

の特約は、無効ではありませんが、解約の際は、農地法の許可が必要であり（農地法第18条第1項）、この場合、賃借人に信義違反等がなければ許可されません。

なお、使用貸借契約については、上記のような制限はありませんので、御質問のような条件を付けることも可能です。

5-3 農地の貸借期間中に認定事業者が死亡したら、農地は返還されるのか。

(答) 認定事業者（借主）が死亡したときの取り扱いについては、「賃貸借契約」と「使用貸借契約」とで異なってきます。

「賃貸借契約」の場合、賃借人の死亡に伴い直ちに農地が返還されるわけではありません。貸主が死亡したケースと同様、契約期間の途中で解約するには、貸主と新たに借主となった相続人で合意する必要があります。その際、農地の引渡期限前6ヶ月以内に成立した、書面による合意解約であれば、農地法の許可は不要です（農地法第18条第1項第2号）。

他方、「使用貸借」については、借主の死亡によってその効力を失うこととされていますので（民法第599条）、認定事業者が死亡したら、農地は返還されることとなります。

5-4 認定事業者が行方不明となり、賃借料の滞納や耕作放棄をした場合、どのように対応すべきか。

(答) 認定事業者が行方不明となって、耕作の再開も見込まれないような場合には、次の方法により認定事業者との賃貸借関係を解消することができます。

1 契約の解除

- ① 解除条件（法第4条第3項第4号）が付されている場合には、当該条件に基づく解除権を行使して、賃貸借契約を解除することができます。
- ② 解除条件が付されていない場合は、催告しても賃借料を滞納するなど相手方に債務不履行があれば、賃借人に信義に反する行為があったものとして知事の許可を受けた上で、賃貸借契約を解除することができます。

2 認定の取消し（解除によらずに賃貸借関係を解消する場合）

- ① 申請に虚偽や不正がある場合や、認定都市農地の利用状況の報告義務違反などの法令違反があるときは、直ちに認定の取消しを行うことができます。
- ② ①に該当しない場合には、市区町村長が必要な措置について勧告を行った上で、認定を取り消すことにより、賃貸借関係を解消することができます。

なお、認定事業者の所在が不明な場合、契約の解除や市区町村長による勧告及び取消しの通知については、公示送達（民法第98条、民事訴訟法第110条～113条）の方法によって行うことができます。

3 なお、相続税の納税猶予の適用を受けている場合については、税制上の取扱いにも注意する必要があります。

5-5 農地所有者が死亡して相続人が不明又は不在の場合、賃借料の支払いなどは、どのように対応すべきか。

(答) 賃借人（農地所有者）が死亡し、その相続人（新たな所有者）が不明な場合や所有者の所在が不明なため、賃借料を支払うことができない場合は、支払うべき

金銭を、国の機関である供託所に供託（民法第 494 条）することができます。供託することにより、後から賃借料の不払い等を問われずに済みます。

供託の手続については、一般に、法務局・地方法務局又はそれらの支局において事務を取り扱っています。

6 特定都市農地貸付け

6-1 省令で定める協定事項は、具体的に何を想定しているのか。

（答）現行の特定農地貸付法における貸付協定と同様、次の事項を定める予定です。

- ① 特定都市農地貸付け（市民農園）の用に供される都市農地の管理の方法
- ② 農業用水の利用に関する調整など地域の農業と特定都市農地貸付けの実施との調整の方法
- ③ 協定の実施状況についての市区町村への報告に関する事項

6-2 協定を廃止等した場合に「市区町村長が講ずべき措置」とは何か。

（答）協定の廃止や承認の取消しを行った場合に市区町村が講ずべき措置（法第 10 条第 2 号ロ）とは、これらの措置により特定都市農地貸付けが行われなくなった農地の保全及びその有効活用を図る観点から市区町村が講ずる措置について規定します。

具体的には、例えば、以下のような事項を想定しています。

- ① 農地所有者に対し、賃借権等の設定に関するあつせんその他必要な援助を行うこと
- ② 市民農園開設者に対し、農地の原状回復、土地の引渡しその他の貸借関係の終了に伴い当該市民農園開設者がとるべき措置について必要な指導・助言を行うこと
- ③ 新たな借り手が決定するまでの間の農地の維持管理に関し、農地所有者に対して指導・助言を行うこと

6-3 市区町村及び農地所有者との協定は、事前に結んでおく必要があるか。

（答）協定書は、その写しを申請書の添付書類として提出していただくこととしており、事前に締結しておくことが原則となります。

なお、事前に協定を締結することが困難なやむを得ない事情があり、申請後に締結されることが確実であると認められる場合にあっては、締結前の協定書の添付をもって承認手続を行っても差し支えありません。

6-4 認定事業計画に従って借り受けている認定都市農地において特定都市農地貸付けを行うことは可能か。

（答）特定都市農地貸付けについては、政令で定める承認基準において、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はないこととしていることから、認定事業計画によって借り受けている都市農地については行うことはできません。

様式例

収入
印紙

農地賃貸借契約書

賃貸人及び賃借人は、都市農地の貸借の円滑化に関する法律の趣旨に則り、この契約書に定めるところにより賃貸借契約を締結する。

この契約書は、2通作成して賃貸人及び賃借人がそれぞれ1通を所持し、その写し1通を〇〇農業委員会に提出する。

平成 年 月 日

賃貸人（以下甲という。） 住所
氏名 印

賃借人（以下乙という。） 住所
氏名 印

1 賃貸借の目的物

甲は、この契約書に定めるところにより、乙に対して、別表1に記載する土地その他の物件を賃貸する。

2 賃貸借の期間

賃貸借の期間は、平成 年 月 日から平成 年 月 日まで〇〇年間とする。

3 契約の解除

甲は、乙が目的物たる農地を適正に利用していないと認められる場合には賃貸借契約を解除するものとする。

4 借賃の額及び支払期日

乙は、別表1に記載された土地その他の物件に対して、同表に記載された金額の借賃を同表に記載された期日までに甲の住所地において支払うものとする。

5 借賃の支払猶予

災害その他やむをえない事由のため、乙が支払期日までに借賃を支払うことができない場合には、甲は相当と認められる期日までその支払を猶予する。

6 修繕及び改良

(1) 目的物の修繕は甲が行なう。ただし、緊急を要する場合その他甲において行なうことができない事由があるときは、乙が行なうことができる。

(2) 目的物の改良は乙が行なうことができる。

(3) 修繕費又は改良費の負担又は償還は、別表2に定めたものを除き、民法に従う。

7 経常費用

(1) 目的物に対する租税は、甲が負担する。

(2) かんがい排水等に必要経常経費は、原則として乙が負担する。

(3) 農業災害補償法に基づく共済金は、乙が負担する。

(4) 租税以外の公課等で(2)及び(3)以外のものの負担は、別表3に定めるもののほかは、その公課等の支払義務者が負担する。

(5) その他目的物の通常の維持保存に要する経常費は、借主が負担する。

8 目的物の返還及び立毛補償

(1) 賃貸借契約が終了したときは、乙は、その終了の日から〇〇日以内に、甲に対して目的物を原状に復して返還する。(乙が原状に復することができないときは、乙は甲に対し、甲が原状に復するために要する費用及び甲に与えた損失に相当する金額を支払う。)ただし、天災地変等の不可抗力又は通常の利用により損失が生じた場合及び修繕又は改良により変更された場合は、この限りではない。

(2) 契約終了の際目的物の上に乙が甲の承諾を得て植栽した永年性作物がある場合には、甲は、乙の請求により、これを買取る。

(3) 甲の責めに帰さない事由により賃貸借契約を終了させることとなった場合には、乙は、甲に対し賃借

料の○年分に相当する金額を違約金として支払う。

- 9 この賃貸借契約に附随する権利又は義務
- 10 契約の変更
契約事項を変更する場合には、その変更事項をこの契約書に明記しなければならない。
- 11 その他この契約書に定めのない事項については、甲乙が協議して定める。

(注) 3並びに8の(1)の括弧書き部分及び(3)は、賃借人が都市農地の貸借の円滑化に関する法律第4条第3項本文の農業経営組合等及び農作業常時従事者等以外の場合に記載する。

(記載要領)

- 1 法人である場合は、住所は主たる事務所の所在地を、氏名は法人の名称及び代表者の氏名をそれぞれ記載してください。
- 2 契約の目的物は別表1に表示します。この場合において、建物、宅地等が農地等と客観的にみて不可分の状態にあるか、又は別々に契約することが不適当な場合には、これらを含めて記載してください。
土地は一筆ごと、建物その他の物件は一個ごとに所在、地番及び地目又は種類、面積及び数量並びにこれらの借賃の額、支払時期及び支払方法を記載してください。
「面積」欄には、登記簿の地積と実際の面積とが異なる場合は、登記簿の地積のほかに契約上決めた実際の面積を記載し、さらにその土地の畦畔面積又は土地の一部が溝となっているときは、その面積を記載してください。ただし、土地に付随して賃貸している溝があってもその溝が別の地番である場合は、別行に記載してください。
- 3 「農地を適正に利用していない」とは、農地法第4条及び第5条に違反しているもの、農地法第32条第1項1号に該当する場合等とします。
- 4 借賃の額は、一筆ごと又は一個ごとに記載してください。借賃の支払の方法が賃貸人の農業協同組合の預金口座への払込みによる場合には、「賃貸人の住所において支払う」を「賃貸人が〇〇農業協同組合に有する預金口座に払い込む」とします。なお、金銭以外のものを支払う借賃の定めがある場合においては、借賃の支払方法についての特約があるときは、その旨記載してください。
- 5 賃貸借の目的物の修繕及び改良についての負担区分は当事者間で取り決めた内容を別表2に記載してください。
修繕改良工事によって生じた施設の所有区分及び補償内容等を定めた場合は別表2の備考欄にこれらの事項を記載してください。
- 6 経営費用の負担区分については当事者間で取り決めた内容を別表3に記載してください。
- 7 賃借物の返還については、契約期間満了の日から「何日以内」に返還する旨を記載してください。
- 8 「賃貸借契約に付随する権利又は義務」欄には、この賃貸借契約に附随する権利義務に関する契約がある場合に記載してください。なお、賃貸人が目的物に係る農林漁業の業務に従事する場合には、目的物に対して賃貸人の行う業務の内容及び従事計画（年間従事日数等）について本欄に記載してください。

別表1 土地その他の物件の目録等

土地その他の物件の表示借賃					賃 料			備 考
大 字	字	番 地	地 目 (種類)	面 積 (数量)	単位当たり 金 額	総 額	支払期日	

別表2 修繕費又は改良費の負担に係る特約事項

修繕又は改良の工事名	賃貸人及び借借人の費用に関する支払区分の内容	借借人の支払額についての賃貸人の償還すべき額備考及び方法	備考

別表3 公課等負担に係る特約事項

公 課 等 の 種 類	負 担 区 分 の 内 容	備 考