

都市農地の貸借の円滑化に関する法律

Q&A

(未定稿)

目 次

1 事業計画の認定

－ 1	複数の筆の農地を借りる場合は、筆ごとに事業計画の認定を受けなければならないのか。	4
－ 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。	4
－ 3	複数の農地所有者から借りる場合に作成する事業計画は農地所有者ごとに分ける必要があるか。	4
－ 4	一筆の農地の一部を借りることができるか。	4
－ 5	農業委員会の農地台帳に掲載されている農業者以外の方でも農地を借りることができるか。	4
－ 6	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。	4
－ 7	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。	5
－ 8	通知では、市町村長は、事業計画の記載事項等について農業委員会と連携して審査することとされているが、具体的にどのような手続きを想定しているのか。 また、農業委員会の決定とは、農業委員会での総会での決定を指すのか。	5
－ 9	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。)	5
－ 10	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。	5
－ 11	都市農業の有する機能の発揮に係る認定基準のうち、防災協力の協定の締結相手である地方公共団体「その他の者」とはどのような者を想定しているのか。自治会によっては自主防災組織があるが、その組織との締結は可能か。	6
－ 12	全量市場出荷している方から認定の申請があった。申請があった農地では、当市の作付面積一位で特産となっており、申請があった方の経営の中心となっているキャベツの栽培をすることとしている。この場合でも都市農業の有する機能の発揮に係る認定基準の「地域の特性に応じた作物を導入すること」や「都市農業の振興を図るのにふさわしい農作物の生産を行う」と認められると判断することができるか。	6

2 利用状況の報告

	報告があった利用状況について市町村はどの程度確認すればよいか。例えば、農産物を市内で販売する内容の事業計画が認定された場合、販売の実績について伝票等の提出まで求める必要があるのか。	6
--	--	---

3 事業計画の変更

－ 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 貸借料の変更 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	6
-----	---	---

－ 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。	7
－ 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。	7
－ 4	事業計画の変更認定の申請をする際、事業計画は変更する部分のみを記載すればよいか。	7

4 勧告及び認定取消し

－ 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。	7
－ 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。	8
－ 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。	8

5 当事者の死亡等

－ 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。	8
－ 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。	8
－ 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。	9
－ 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。	9
－ 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。	9

6 特定都市農地貸付け

－ 1	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。	10
－ 2	協定のほかに農地所有者と市民農園開設者との間で貸借の契約を結ぶ必要があるのか。	10
－ 3	市区町村は国が示した協定例とは内容が異なる協定を結んでもよいか。	10
－ 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。	10

7 その他

－ 1	事業計画等の様式が通知で示されているが、これとは異なる様式とすることは可能か。	11
－ 2	事業計画の認定や特定都市農地貸付けの承認を行う際の要件等のチェックリストを作成してほしい。	11
－ 3	都市農地を借りて貸し農園（特定都市農地貸付け）の区画と体験農園の区画を併せ持つ農園（市民農園）を開設したい。どのような手続きを取ればよいか教えて欲しい。	11
－ 4	都市農地の貸借のマッチングに向けた体制としてどのようなものを想定しているか。	11

1 事業計画の認定

1-1 複数の筆の農地を借りる場合は、筆ごとに事業計画の認定を受けなければならないのか。

(答) 基本的には事業計画は耕作の事業の単位で作成いただくことを考えています。
例えば、農業者が筆A～Eの農地を借り、筆A・Bでスイートコーンの市内での直売を筆C～Eで農業体験の取組を行う場合、筆A・B及び筆C～Eでそれぞれ事業計画を作成いただくことを想定していますが、事務手続きの効率性を踏まえまとめて作成いただいても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に作成する事業計画は農地所有者ごとに分ける必要があるか。

(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、事業計画は複数所有者の農地をまとめて作成してかまいません。

1-4 一筆の農地の一部を借りることができるか。

(答) 借り受ける敷地部分が明確にされていれば1筆の一部でも事業計画の認定の申請を行うことができます。後のトラブルを防ぐためにも、市区町村は提出された図面や現地調査等により申請に係る農地の境界や面積を確認してください。

1-5 農業委員会の農地台帳に掲載されている農業者以外の方でも農地を借りることができるか。

(答) 事業計画の認定の要件を満たせば、農地台帳に掲載されている者以外の方でも当該事業計画に係る農地を借りることができます。このため認定の申請時点では農地台帳に掲載されていない新規就農者や企業等の幅広い方が農地を借りることができます。

1-6 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紙1のとおりお示ししますので、参考にして

ください。

1-7 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、都市農地の賃貸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賃貸を行うことができるため、認定の対象とはなりません。

具体的な賃貸の手続については、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。

1-8 通知では、市町村長は、事業計画の記載事項等について農業委員会と連携して審査することとされているが、具体的にどのような手続きを想定しているのか。

また、農業委員会の決定とは、農業委員会での総会での決定を指すのか。

(答) 認定要件には、農地の全ての効率的利用など、農地台帳を整備し、農地の権利移動の許可等の事務を所管している農業委員会への確認が必要な項目がありますので、それらについて連携して審査を行うことを想定しています。

農業委員会の決定については、農業委員会としての意思決定をしていただく必要がありますので、部会の所掌としていない限り、通常は総会での議決を経る必要があると考えます。

1-9 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、賃貸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賃貸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。

1-10 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」の判断基準いかな。

(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。

1-11 都市農業の有する機能の発揮に係る認定基準のうち、防災協力の協定の締結相手である地方公共団体「その他の者」とはどのような者を想定しているのか。自治会によっては自主防災組織があるが、その組織との締結は可能か。

(答) その他の者の範囲は定めていませんが、本取組により都市農業の有する機能のうち防災機能の発揮が発揮されるかの観点から判断いただきたいと考えています。このため、協定の内容にもよりますが、その組織が代表者や規約の定めがあるなど団体としての実態を備えていれば該当し得るものと考えます。

1-12 全量市場出荷している方から認定の申請があった。申請があった農地では、当市の作付面積一位で特産となっており、申請があった方の経営の中心となっているキャベツの栽培をすることとしている。この場合でも都市農業の有する機能の発揮に係る認定基準の「地域の特性に応じた作物を導入すること」や「都市農業の振興を図るのにふさわしい農作物の生産を行う」と認められると判断することができるか。

(答) ご質問のような申請があった地域(市区町村)の特産となっている作物や主な産地となっている作物の栽培は、「地域の特性に応じた作物を導入すること」と認められると判断していただいて差し支えありません。また、住宅地の中にある一体のキャベツ畑が良好な景観を形成するなど地域の都市農業のPRに繋がると認められる場合は「都市農業の振興を図るのにふさわしい農作物の生産を行う」と認められると判断していただいて差し支えありません。

2 利用状況の報告

2 報告があった利用状況について市町村はどの程度確認すればよいか。例えば、農産物を市内で販売する内容の事業計画が認定された場合、販売の実績について伝票等の提出まで求める必要があるのか。

(答) 利用状況報告の内容を確認し、認定事業者が事業計画に従って耕作の事業を行っているかを確認していただければ足りるものと考えますが、利用状況報告に疑わしい記述がある場合は伝票等の証拠書類を確認ください。なお、この際、法第9条の規定に基づき報告徴収や立入検査を行うことも可能です。

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

(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きを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。

3-4 事業計画の変更認定の申請をする際、事業計画は変更する部分のみを記載すればよいか。

(答) 変更の認定に当たって事業計画の記載事項全体を勘案して判断できるよう、変更がない部分も含めて記載することが適当と考えます。この際、変更箇所については、変更前の内容を変更後の内容の上段に括弧書きで記載する等により変更内容が分かるようにすることが考えられます。

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、都道府県知事の許可を受けなければ貸借の契約期間の途中での貸借の解除や解約の申入れ、合意解約をすることはできません。ただし、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、都道府県知事の許可は不要です（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。

なお、使用貸借契約の場合には農地法による解約等の制限（農地法第18条第1項）の適用がありませんので、民法の規定等に従い解約することとなります。

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、借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、借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、都道府県知事の許可を受けなければ賃貸借の契約期間の途中で賃貸借の解除や解約の申入れ、合意解約をすることはできません。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、借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 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つては、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。後日、締結された協定書の写しを提出してください。

6-2 協定のほかに農地所有者と市民農園開設者との間で貸借の契約を結ぶ必要があるのか。

(答) 協定は、農地の適正な利用を確保するために必要な事項をあらかじめ農地所有者、市民農園開設者及び市区町村の間で合意しておくものであり、農地の貸借の契約の役割を含むものではありません。通常の貸借と同様に、貸借の契約をもって農地所有者と市民農園開設者との間で賃貸借関係が発生するものと考えます。

6-3 市区町村は国が示した協定例とは内容が異なる協定を結んでもよいか。

(答) 貸付協定の相手方に市区町村を必須としている趣旨は、市民農園の開設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ためです。

貸付協定がこの趣旨に沿っており、法令で規定された事項が全て網羅されていれば、貸付協定例に記載された事項の全てを含まない場合や異なる内容を含む場合でも、特定都市農地貸付けの承認を行うことは可能です。

なお、貸付協定の趣旨を担保するために必要な事項を貸付協定例として定めているところであり、同協定例の水準の貸付協定を締結していただくことが望ましいものと考えております。

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。

7 その他

7-1 事業計画等の様式が通知で示されているが、これとは異なる様式とすることは可能か。

(答) 通知では様式例として示しているものですので、市区町村の判断で様式例とは異なる様式により手続きを行っていただいても差し支えありません。その際、少なくとも法律や省令で示した項目は設ける必要があります。

7-2 事業計画の認定や特定都市農地貸付けの承認を行う際の要件等のチェックリストを作成してほしい。

(答) 別紙2のとおり作成しましたので適宜ご活用ください。

7-3 都市農地を借りて貸し農園（特定都市農地貸付け）の区画と体験農園の区画を併せ持つ農園（市民農園）を開設したい。どのような手続きを取ればよいか教えて欲しい。

(答) 借りる農地のうち、貸し農園の用に供する敷地部分については特定都市農地貸付けの承認の、体験農園の用に供する敷地部分については事業計画の認定の手続きを都市農地貸借法の規定に基づき行う必要があります。1筆の農地についてそれぞれの手続きを行うこともできますが、それぞれの目的に供される敷地部分を明確にして申請を行う必要があります。

7-4 都市農地の貸借のマッチングに向けた体制としてどのようなものを想定しているか。

(答) 市区町村（行政）とJA等の農業団体が農地の貸借の意向等の情報を共有し、マッチングを行う体制を想定しています。

市区町村では、生産緑地の所有者について、農政部局と都市計画部局が特定生産緑地についての意向と併せて生産緑地の貸借の意向をアンケート調査等により把握しているケースや、アンケートをJAが実施する際に情報を市区町村に提供することについて同意を得ているケースもありました。また、JAがチームをつくり農地の貸借の意向を把握し、マッチングを行っているケースがありました。

今後は、これらの情報を行政・農業団体間で共有し、農地を借りたい方と貸したい方の意向を結びつけるための体制づくりが期待されます。そのため、関係機関が都市農業・都市農地の保全・有効活用についての考え方や方向性をすり合わせ、役割分担について話し合い一体となって取り組んでいただくことが重要です。

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、甲に対し賃借料の〇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、都市農地の貸借の円滑化に関する法律第4条第1項の認定を受けた事業計画に従って乙が耕作の事業を行っていないと認められる場合とします。

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 経費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					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	賃貸人及び借入人の費用に関する支払区分の内容	借入人の支払額についての賃貸人の償還すべき額及び方法	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

様式例

事業計画の認定時のチェックリスト

〇〇市区町（農業委員会）

対象農地の地番： _____

1 添付資料等の確認事項

☑	確認方法	所見
	<ul style="list-style-type: none"> ・都市農地貸借法施行規則第1条第2項各号の書類が添付されているか 	
	定款又は寄付行為の写し（法人の場合）	
	組員名簿又は株主名簿の写し（農事組合法人又は株式会社である農地所有適格法人の場合）	
	農業法人に対する投資の円滑化に関する特別措置法の承認会社が構成員であることを証する書面及びその構成員の株主名簿の写し（承認会社が構成員となっている農地所有適格法人の場合）	
	賃貸借等の契約書の写し	
	その他参考となるべき書類	
	<ul style="list-style-type: none"> ・事業計画の記載内容が都市農地貸借法施行規則第2条各号の項目を網羅しているか 	

2 要件等の確認事項

☑	認定要件等	確認（判断）方法	所見
	【都市農地貸借法第4条第3項各号関係】		
	<ul style="list-style-type: none"> ・都市農地で行う耕作の事業が基準に適合 	<ul style="list-style-type: none"> ・事業計画に記載されている「都市農地における耕作の事業の内容」が農林水産省令で定める基準に適合しているか 	
	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺の地域における農地の農業上の効率的かつ総合的な利用の確保に支障を生じるおそれがない 	<ul style="list-style-type: none"> ・他の農業者等の面的にまとまりがある農地の利用を分断しないか ・地域の農業者による一体となった水利調整に参加しない営農が行われ、他の農業者の農業水利が阻害されないか ・無農薬や減農薬栽培が行われている地域で、農薬使用による栽培が行われることにより、地域の取組が困難とならないか ・一体となって特定の品目を生産している地域で、共同防除等の営農活動に支障が生じないか ・極端に高額な借賃で賃貸借契約が締結され、地域の農地の賃料相場を著しく引上げるおそれがないか 	
	<ul style="list-style-type: none"> ・耕作の事業の用に供すべき農地の全てを効率的に利用して耕作の事業を行う 	<ul style="list-style-type: none"> ・申請に係る農地及び申請者が権原を有する農地の全てについて、効率的に利用して耕作の事業を行うと認められるか、近傍の条件が類似している農地の生産性と比 	

		<p>較して判断する</p> <p>この場合において、権利取得者等の経営規模、作付作目等を踏まえ、機械・労働力・技術等から総合的に勘案する</p> <p>また、いたずらに厳しく運用し、新規就農者等に排他的な取扱いをしないよう留意すること</p>	
	<p>【申請者が企業※1 又は常時従事※2 しない個人の場合】</p> <p>・事業計画に従って耕作の事業を行っていない場合の賃貸借等を解除条件が書面での契約に付されている</p>	<p>・契約書に事業計画に従って耕作の事業を行っていないと認められる場合に賃貸借等を解除する旨の条件が記載されているか</p>	
	<p>【申請者が企業※1 又は常時従事※2 しない個人の場合】</p> <p>・地域の農業における他の農業者との適切な役割分担の下で継続的かつ安定的な農業経営が見込まれる</p>	<p>・農業の維持発展に関する話し合い活動への参加、共同利用施設の取決めの遵守、獣害被害対策への協力等を行うことが見込まれるか（確約書の提出、農業委員会と協定締結等による対応が考えられる）</p> <p>・機械や労働力の確保状況等からみて、農業経営を長期的に継続して行う見込みがあるか</p>	
	<p>【申請者が企業※1 の場合】</p> <p>法人の業務執行役員等のうち1人以上の者が法人の行う耕作の事業に常時従事する</p>	<p>・業務を執行する役員又は当該使用人（支店長、農場長、農業部門の部長等名称を問わず、その法人の行う耕作の事業に関する権限及び責任を有し、地域との調整役として責任をもって対応できる者★）のうち、一人以上の者が、その法人の行う耕作の事業（農作業、営農計画の作成、マーケティング等を含む。）の担当者として、農業経営に責任をもって対応できることが担保されているか</p> <p>★権限及び責任を有するか否かの確認は、当該法人の代表者が発行する証明書、当該法人の組織に関する規則（使用人の権限及び責任の内容及び範囲が明らかなものに限る。）等で行う</p>	

※1 農地法第2条第3項の「農地所有適格法人」以外の法人をいう

※2 耕作の事業に必要な農作業に常時従事すると認められる者であり、農地の権利取得後に農業経営に係る農作業に従事する日数が年間150日以上ある者をいう（年間150日未満でも、必要な農作業に従事していれば、「農作業に常時従事する」と認められる）。

3 その他

☑	確認（判断）方法	所見
	<p>（農地所有者が将来死亡等したときに生産緑地の主たる従事者の農業への従事日数の証明を希望する場合）</p> <p>・都市農地所有者の農林漁業の業務への従事計画が事業計画に記載されているか（農林水産省の記載例では事業計画の3の最下欄に記載）</p>	

	(所有者の農林漁業の業務への従事の計画を記載した契約書の添付でも可能)	
--	-------------------------------------	--

様式例

特定（都市）農地貸付けの承認時のチェックリスト
（特定農地貸付法（都市農地貸借法））

〇〇農業委員会

対象農地の地番： _____

1 添付資料等の確認事項

☑	確認方法	所見
	・貸付規程が添付され、法定事項が記載されているか	
	・特定（都市）農地貸付けの用に供する農地の位置及び附近の状況を表示する図面が添付されているか	
	（農園開設者が地方公共団体又は農協以外の者の場合） ・貸付協定（特定都市農地貸付けの場合は協定）が添付され、法定事項が網羅されているか	
	（生産緑地で農園開設で、農地所有者が将来死亡等したときに主たる従事者の農業への従事日数の証明を希望する場合） ・都市農地所有者の農林漁業の業務への従事計画が添付されているか （所有者の農林漁業の業務への従事の計画を記載した契約書の添付でも可能）	

2 要件等の確認事項

☑	認定要件等	確認（判断）方法	所見
【特定農地貸付法（以下「法」。）第2条第2項第1号関係】			
	・利用者への農地の貸付面積の上限が10a未満	・農園の区画面積や貸付条件等から1利用者辺りの貸付面積が10a以上になっていないか	
	・相当数の利用者を対象とする農地の貸付け	・多くの利用者があることが望ましいが、少なくとも複数者を対象とした貸付けであるか	
	・定型的な条件で行われる貸付け	・区画面積、貸付期間、利用料、貸付解除条件、作物の制限等の定型的な条件が貸付規程にきちんと定められているか	
【法第2条第2項第2号関係】			
	・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	・利用者が行う農作物の栽培が営利を目的としていないか ただし収穫した農作物のうち自家消費量を超える分を販売することまでを制限するものではない 貸付規程に営利を目的とする農作物の栽培を禁じることが記載されているか、また利用者との契約書にこの旨が記載されているか	
【法第2条第2項第3号関係】			

	・5年を超えない農地の貸付け	・利用者への貸付期間が5年を超えていないか	
【法第2条第2項第4号関係】			
	・農園の開設者が農協の場合は、農園が組合員の所有する農地である	・所有者が農協の組合員であるか	
【法第3条第3項第1号関係】			
	・周辺の地域における農用地の農業上の効率的かつ総合的な利用を確保する見地からみて農地が適切な位置にある	・地域の農用地の保有・利用の状況等からみて、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ないか 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位置となっていないか等	
	・周辺の地域における農用地の農業上の効率的かつ総合的な利用を確保する見地からみて農地が妥当な規模を超えない	・地域の農用地の保有・利用の状況、住民が利用する上での立地条件等から見込まれる利用者数等を勘案して農地の規模が適当であるか	
【法第3条第3項第2号関係】			
	・特定農地貸付けを受ける者の募集及び選考の方法が公平かつ適正である	・広報、チラシ、掲示等による一般公募を行い、抽選、先着順等の方法により選定されるか なお、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 【市町村が開設する場合に当該市町村の在住者に限定するような場合、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。】	
【法第3条第3項第3号関係】			
	・貸付期間、条件、農地の適切な利用を確保するための方法等が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	・貸付条件が違法不当でないか。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が適切か。 ・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か	
【法第3条第3項第4号関係】			
	・特定農地貸付け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	・特定（都市）農地貸付けの用に供しようとする農地に利用権等の設定がなされている耕作者がいないか	