

農地利用集積円滑化事業規程

第1章 総則

(事業実施の基本方針)

第1条 財団法人成田市農業センター（以下「農業センター」という。）は、農業経営基盤強化促進法（昭和55年法律第65号。以下「法」という。）第6条第1項の規定に基づき成田市（以下「市」という。）において作成された農業経営基盤強化促進基本構想（以下「基本構想」という。）に則して、効率的かつ安定的な農業経営を営む者に対する農用地の利用の集積の円滑化を図るため、次に掲げる事業（以下「農地利用集積円滑化事業」という。）を行うものとする。

- 一 農地所有者代理事業（法第4条第3項第1号イに規定する事業をいう。以下同じ。）
 - 二 農地売買等事業（法第4条第3項第1号ロに規定する事業をいう。以下同じ。）
- 2 農業センターは、地域の面的集積を効果的に促進するため、必要な要員を確保し、次に掲げる事項に留意して農地利用集積円滑化事業を行うものとする。
- 一 関係機関及び関係団体と連携して、できるだけ多くの農用地等の所有者が農地利用集積円滑化事業を活用するよう、農用地等の所有者及び効率的かつ安定的な農業経営を営む者等に対し、農地利用集積円滑化事業のパンフレットの配布、相談窓口の設置、説明会の開催等を通じた普及啓発活動に取り組む。
 - 二 多数の農用地等の所有者から一括して委任を受けるため、聞き取り等による調査を行って農用地等の所有者及び効率的かつ安定的な農業経営を営む者等の意向を把握し、集落の土地利用の現状、面的集積後の農用地の利用状況等を具体的に示し、集落段階における合意形成を図りつつ、面的集積を促進する。

(事業実施地域)

第2条 農業センターが行う農地利用集積円滑化事業の実施地域は、市の区域（都市計画法（昭和43年法律第100号）第7条第1項の市街化区域と定められた区域で同法第23条第1項の規定による協議が整ったもの（当該区域以外の区域に存する農用地と一体として農業上の利用が行われている農用地の存する区域を除く。）を除く。）のうち、平成18年3月27日における合併の日の前日における成田市の区域とする。

(事業対象農用地等)

第3条 農業センターが行う農地利用集積円滑化事業の対象土地は、次に掲げるものとする。

- 一 耕作の目的又は主として耕作若しくは養畜の事業のための採草若しくは家畜の放牧の目的に供される土地
- 二 木竹の生育に供され、併せて耕作若しくは養畜の事業のための採草又は家畜の放牧の目的に供される土地

三 次に掲げる農業用施設の用に供される土地

ア 農業用排水施設、農業用道路その他農用地の保全又は利用する上で必要な施設

イ 畜舎、蚕室、温室、農産物集出荷施設、農産物調整施設、農産物貯蔵施設その他これらに類する農畜産物の生産、集荷、調整、貯蔵又は出荷の用に供する施設

ウ たい肥舎、種苗貯蔵施設、農機具収納施設その他これらに類する農業生産資材の貯蔵又は保管（農業生産資材の販売の事業のための貯蔵又は保管を除く。）の用に供する施設

エ 廃棄された農産物又は廃棄された農業生産資材の処理の用に供する施設

四 開発して農用地又は農業用施設の用に供される土地とすることが適当な土地

- 2 前号に掲げる農業用施設の用に供される土地又は開発して農業用施設の用に供されることが適当な土地について実施する農地所有者代理事業又は農地売買等事業は、農用地につき実施するこれらの事業と併せ行う場合に限るものとする。

（事業実施に当たっての調整等）

第4条 農業センターが農地利用集積円滑化事業を行うに当たっては、千葉県、市、農業委員会、他の農地利用集積円滑化団体、農地保有合理化法人、新規就農相談センター、県農業会議、県農業協同組合中央会、農業協同組合、土地改良区、県農林振興センター、県農業大学校、県青年農業者等育成センター、株式会社日本政策金融公庫及び地域担い手育成総合支援協議会等の関係機関等と十分連絡及び調整を図るものとする。

- 2 農業センターが農地利用集積円滑化事業を行うに当たっては、農地保有合理化法人が行う農地保有合理化事業（法第4条第2項に規定する事業をいう。）、市が行う農業経営基盤強化促進事業（法第4条第4項に規定する事業をいう。）その他農地流動化等のための施策と連携して行うものとする。

- 3 農業センターは、農地利用集積円滑化事業の円滑な実施を図るため、農業センターが行う当該事業に係る事務の一部を市等に委託することができるものとする。

（事業実施計画）

第5条 農業センターは、毎年度、その行う事業の種類ごとに事業の実施計画を定めるものとする。

第2章 農地所有者代理事業

（事業内容）

第6条 農業センターは、農用地等の所有者の委任を受けて、その者を代理して農用地等（法第4条第1項第2号及び第3号の土地にあつては、農用地と一体として委任を受ける場合に限る。）について売渡し、貸付け又は農業の経営若しくは農作業の委託（以下「貸付け等」という。）を行うものとする。

（事業実施の原則）

第7条 農業センターが、農地所有者代理事業の実施により行う農用地等の売渡し、貸付け又は農業経営の委託については、利用権設定等促進事業（法第4条第4項第1号に規定する事業をいう。以下同じ。）の活用を図るものとする。

- 2 農業センターは、農用地等の所有者から農用地等の貸付け等の委任契約の申込みを受けた場合は、正当な理由がなければ委任契約の締結を拒まないものとする。
- 3 農業センターが、農地所有者代理事業により農用地等の所有者から委任を受け、その者を代理して行うことができる事務については、次の各号に掲げるものとする。
 - 一 農用地等の貸付け等の相手方の選定
 - 二 農用地等の貸付け等の相手方との貸付け等に関する条件の協議及び調整
 - 三 農用地等の貸付け等の相手方との貸付け等の契約の締結、変更、更新及び解除、農地法（昭和 27 年法律第 229 号）第 3 条第 1 項の許可の申請並びに法第 18 条第 1 項に規定する農用地利用集積計画の同意
 - 四 その他農地所有者代理事業の円滑な実施のために必要な事項

（委任契約の締結）

- 第 8 条 農用地等の所有者から農用地等の貸付け等に関する委任契約の申込を承諾しようとする場合には、これらの農用地等について実地調査を行い、当該農用地等の所有者と貸付け等の委任に関する契約の締結を行うものとする。
- 2 前項に定める委任契約には、農用地等の所有者は、委任に係る農用地等について貸付け等の相手方を指定しない旨を定めるものとする。
 - 3 委任契約の契約期間は、できるだけ長期とするものとする。

（農用地等の所有権の移転をする場合の対価等）

- 第 9 条 農地所有者代理事業の実施により所有権を移転する場合等の対価等については、あらかじめ農用地等の所有者が申し出た金額を基に貸付け等の相手方と協議するものとする。
- 2 前項の協議の結果、農用地等の所有者が申し出た金額と異なる場合は、次の各号に掲げる基準に基づき、受任した農用地等の所有者の同意を得て決定するものとする。
 - 一 所有権を移転する場合の対価は、土地の種類及び農業上の利用目的ごとにそれぞれ近傍類似の土地の通常取引（転用のために農用地を売却した者が、その農用地に代わるべき農用地の所有権を取得するため高額の対価により行う取引その他特殊な事情の下で行われる取引を除く。）の価額に比準して算定される額を基礎とし、その土地の生産力等を勘案して算定した額
 - 二 賃貸借権を設定する場合の借賃については、土地の種類及び農業上の利用目的ごとにそれぞれ農地法第 52 条の規定により農業委員会が提供している借賃等の情報を十分考慮し、当該農地の生産条件等を勘案して算定した額
 - 三 農作業の委託をする場合の委託料については、土地の種類及び農業上の利用目的ごとにそれぞれ近傍類似の土地の通常取引の委託料に比準して算定される額

（農用地等の貸付け等）

- 第 10 条 農地所有者代理事業の実施により農用地等の所有者から委任を受けた農用地等（以下「受任農用地等」という。）の貸付け等に当たっては、第 11 条に定める者と当該農用地等の貸付け等に関する契約の締結を行うものとする。
- 2 利用権設定等促進事業を活用する場合にあつては、当該農用地等に係る農用地利用集積計画についての法第 18 条第 3 項第 4 号の同意を行うものとする。

3 貸付けの相手方が法第 18 条第 2 項第 6 号に規定する者である場合で、利用権設定等促進事業を活用しないときには、その者が撤退した場合、農用地を明け渡す際の原状回復、原状回復がなされないときの損害賠償、中途の契約終了時における違約金支払いに関する事項等を定めた契約を締結する。この場合、その者が賃借権又は使用貸借による権利の設定を受けた後において農用地を適正に利用していないと認められる場合に賃貸借又は使用貸借の解除をする旨の条件を付すものとする。

(農地所有者代理事業による農用地等の貸付け等の相手方)

第 11 条 農業センターが受任農用地等について貸付け等を行うことができる相手方(法第 18 条第 2 項第 6 号に規定するものについては貸付け(賃借権又は使用貸借による権利の設定に限る。)又は農作業の委託に限る。)は、地域の認定農業者等を優先する。

2 貸付け等の相手方が農地保有合理化法人を通じた転売又は転貸を希望している場合には、農地保有合理化法人を貸付け等を行う相手方とすることができる。

第 12 条 農業センターは、農業農村整備事業、経営構造対策、農用地開発事業等の実施のため必要があるときは、前条の規定によらず農用地等の貸付け等を行うことができるものとする。

第 13 条 農業センターは、受任農用地等について、農業上の利用が困難になったと認められる場合には、当該農用地等の所有者との間で締結した委任契約を解除することができるものとする。

第 3 章 農地売買等事業

(事業内容)

第 14 条 農業センターは、農用地等を借り受けて(法第 4 条第 1 項第 2 号及び第 3 号の土地にあっては、農用地と一体として借り受ける場合に限る。)、当該農用地等を貸し付けるものとする。

(事業実施の原則)

第 15 条 農業センターが、農地売買等事業のうち貸借の事業として行う農用地等の借受け及び貸付けは、利用権設定等促進事業の活用を図るものとする。

(農用地等の借受け)

第 16 条 農用地等の借受けは、効率的かつ安定的な農業経営を営む者に対する農用地の面的集積等を図るために必要と見込まれる場合に行うものとする。

2 農用地等の賃貸借による借受けは、利用権設定等促進事業を活用する場合にあってはその賃貸借の存続期間を原則として 3 年以上とし、利用権設定等促進事業を活用しない場合にあってはその賃貸借の存続期間を 10 年以上として行うものとする。

なお、法第 4 条第 1 項第 3 号に規定する土地(農業経営基盤強化促進法施行規則(昭和 55 年農林水産省令第 34 号)第 10 条第 1 項第 2 号イに規定する土地を除く。)の賃貸借にあっては、その存続期間は、当該土地の上に建設される施設の耐用年数及び当該施設の建

案に要する時間を考慮して相当と認められる期間とするものとする。

また、附帯施設用地についての賃貸借の存続期間は、併せて借り受ける農用地の賃貸借の存続期間とするものとする。法第4条第1項第2号に規定する土地（以下「混牧林地」という。）についての賃貸借の存続期間は、当該土地における混牧林地の利用の可能な期間を考慮して相当と認められる期間とするものとする。

- 3 農用地等を借り受けようとする場合には、当該農用地等について実地調査を行い、借り受けることを相当と認めたときは、当該農用地等の所有者と当該農用地等の賃貸借に関する契約の締結を行うものとする。
- 4 農用地等を借り受ける場合には、転貸する場合の相手先を指定しないことその他転貸することについて、農用地等の所有者の同意を得ることとする。

なお、農業センターが、現にその上に施設が存しない農用地等を借り受けて当該農用地等の上に施設の建築を行おうとする場合は、併せて当該建築についての賃貸人の承諾を得るものとする。
- 5 農業センターは、次に掲げる事由が生じたときは、特約がある場合を除き、遅滞なく農用地等の賃貸人と協議の上、処理するものとする。
 - 一 借入農用地等について有益費等を支出しようとするとき。
 - 二 借入農用地等の転借人が有益費等を支出することを承認しようとするとき。

（農用地等の貸付け）

- 第17条 農業センターが借り受けた農用地等の貸付けに当たっては、第22条に定める者と当該農用地等の賃貸借に関する契約の締結を行うものとする。
- 2 貸付けの期間は、利用権設定等促進事業を活用する場合にあってはその賃貸借の存続期間を原則として3年以上とし、利用権設定等促進事業を活用しない場合にあってはその賃貸借の存続期間を10年以上として行うものとする。
 - 3 農用地等の貸付けに係る賃貸借契約においては、民法（明治29年法律第89号）第618条の規定による解約権の留保は付さないものとする。
 - 4 貸付けの相手方が法第18条第2項第6号に規定する者である場合で、利用権設定等促進事業を活用しないときには、その者が撤退した場合、農用地を明け渡す際の原状回復、原状回復がなされないときの損害賠償、中途の契約終了時における違約金支払いに関する事項等を定めた契約を締結する。この場合、その者が賃借権又は使用貸借による権利の設定を受けた後において農用地を適正に利用していないと認められる場合に賃貸借又は使用貸借の解除をする旨の条件を付すものとする。

（借賃）

- 第18条 農業センターが農用地等を賃貸借により借り受け、又は貸し付ける場合の借賃は、次のとおりとするものとする。
- 一 農地については、農地法第52条の規定により農業委員会が提供している借賃等の情報を十分考慮し、当該農地の生産条件等を勘案して算定した額
 - 二 法第4条第1項第4号に規定する土地については、開発後の土地の借賃の水準、開発費用の負担区分の割合、通常の生産力を発揮するまでの期間等を総合的に勘案して算定した額

- 三 その他の土地については、土地の種類ごとに近傍の土地の借賃の額に比準して算定し、近傍の土地の借賃がないときは、近傍の用途が類似する土地について算定される借賃の額を基礎とし、当該土地の生産力、固定資産税評価額等を勘案して算定した額
- 2 前項の規定にかかわらず、本団体が借り受けた農用地等につき、土地改良事業が行われた場合には、借賃の額は前項の規定による借賃の額に本団体が負担した当該事業に要した経費を加えた額とする。

(借賃の前払い)

第 19 条 農業センターは、3 年以上の期間の定めがある農用地等の借り受けに係る賃貸借に関する契約の締結を行う場合において、当該農用地等の賃貸人が 3 年間から 10 年間借賃の額を増加しない旨を特約したときは借賃の前払いをすることができるものとする。

(農用地等の一時的貸付け)

- 第 20 条 農業センターは、本事業の目的に従い農用地等を貸し付けるまでの間、当該農用地等を暫定的に使用することを相当と認める者に一時的に貸し付けることができるものとする。
- 2 前項の規定により農用地等を貸し付ける場合には、農用地及び法第 4 条第 1 項第 4 号の土地については、使用貸借による権利（利用権設定等促進事業を活用することが相当と認められる場合には、賃借権を含む。）の設定を行うものとし、法第 4 条第 1 項第 2 号及び第 3 号の土地については賃貸借による権利の設定を行うものとする。

(農用地等の借受けの基準)

- 第 21 条 農用地等の借受けのときの基準は次に掲げるものとする。
- 一 経営農地の面的集積を通じて効率的かつ安定的な農業経営の育成に資するような農用地等であること。
 - 二 当該農用地等の借賃がその土地の近傍類似の取引や生産力等からみて適切であると判断されること。
 - 三 当該農用地等の賃料が農地法第 52 条の規定により農業委員会が提供している借賃等の情報、生産条件等からみて適切であると判断されること。
 - 四 その他農業経営の基盤の強化に資すると見込まれるものに限ること。

(農用地等の貸付けの相手方)

第 22 条 農業センターが農地売買等事業の実施により農用地等の貸付けを行うことができる相手方（法第 18 条第 2 項第 6 号に規定するものについては貸付け（賃借権又は使用貸借による権利の設定に限る。）又は農作業の委託に限る。）は、地域の認定農業者等を優先する。

第 23 条 農業センターは、農業農村整備事業、経営構造対策、農用地開発事業等の実施のため必要があるときは、前条の規定によらず農用地等を貸し付けることができるものとする。

(管理等)

第 24 条 農業センターは、農用地等の貸付けを行うまでの間、当該土地等を善良なる管理者

の注意をもって管理（農用地にあつては、近傍類似の農用地で一般に行われており、かつ、従来の当該農用地の形質を基本的に変更しない範囲内において行われる耕作を含む。）するものとする。

- 2 前項の管理のための耕作は、農業委員会による農用地等の利用関係についてのあつせん
の事業その他地域における農用地等の利用調整活動によつても、当該農用地等の貸付けを
行う相手方又は第 20 条の規定に基づき一時的に貸し付ける相手方が当面いない場合に限り
行うものとする。

（借賃の改訂の場合の措置）

第 25 条 農業センターは、第 19 条の規定による借賃の前払いをした場合においても、賃貸
借契約期間中に借賃を改訂した場合には、その改訂額のうち別に定めるところにより賃貸
人に交付又は賃貸人から徴収するものとする。

（未墾地の取得等）

第 26 条 法第 4 条第 1 項第 4 号の土地の借受けは、農業農村整備事業、経営構造対策、農用
地開発事業等の実施が確実と見込まれる地域内の土地につき第 4 条に規定する機関又は
団体から農業センターにおいて借り受けるべき旨の申出を受けた場合（自らこれらの事業
を実施する場合を除く。）に限り行うものとする。

- 2 農業センターは、前項の規定により借り受けた土地を、原則として前項の事業へ参加若
しくは自ら前項の事業を実施することにより貸し付けるものとする。

附 則

（施行期日）

- 1 この規程は、成田市長の承認があつた日（平成 22 年 6 月 24 日）から施行する。
（財団法人成田市農業センター農地保有合理化事業規程の廃止等）
- 2 財団法人成田市農業センター農地保有合理化事業規程は、廃止する。ただし、農地保有
合理化事業規程により締結された契約は、なおその効力を有する。