

農業経営基盤の強化の促進に関する  
基本的な構想

令和2年4月  
諏訪市

# 目次

<b>第1</b>	<b>農業経営基盤の強化の促進に関する目標</b>	<b>1</b>
1	今後の農業の基本的な方向	1
2	効率的かつ安定的な農業経営についての目標及び育成・確保	1
3	新たに農業経営を営もうとする青年等の目標及び確保	2
4	地域農業のあり方	2
<b>第2</b>	<b>効率的かつ安定的な農業経営の指標</b>	<b>4</b>
1	生産方式、経営管理の方法及び農業従事の態様等	4
2	農業経営の指標	5
<b>第2の2</b>	<b>新たに農業経営を営もうとする青年等が目標とすべき農業経営の指標</b>	<b>7</b>
1	生産方式、経営管理の方法及び農業従事の態様等	7
2	農業経営の指標（新規就農）	7
<b>第3</b>	<b>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に関する目標その他農用地の利用関係の改善に関する事項</b>	<b>9</b>
1	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集積に関する目標	9
2	農用地の利用関係の改善に関する事項	9
<b>第4</b>	<b>農業経営基盤強化促進事業に関する事項</b>	<b>10</b>
1	利用権設定等促進事業に関する事項	10
2	農地中間管理事業の実施の促進に関する事項	14
3	農地利用集積円滑化事業の実施の促進に関する事項	14
4	農用地利用改善事業の実施の単位として適当であると認められる区域の基準その他農用地利用改善事業の実施の基準に関する事項	14
5	農業協同組合が行う農作業の委託のあっせんの促進その他の委託を受けて行う農作業の実施の促進に関する事項	17
6	農業経営の改善を図るために必要な農業従事者の養成及び確保の促進に関する事項	17
<b>第5</b>	<b>その他</b>	<b>18</b>

# 第1 農業経営基盤の強化の促進に関する目標

## 1 今後の農業の基本的な方向

諏訪市は、長野県のほぼ中央に位置し、美しい自然と温泉に恵まれた観光都市として、また、精密工業を中心とした先端技術産業都市として発展を続けています。

諏訪市の農業は、諏訪湖に接する標高760mから800mの平坦地域と、周辺傾斜地域、及び一部山間地域に主要な耕地が展開しており、変化のある地形と気象条件のもとで、農業者の進取の気質と農業団体の強い組織力を基本に、水稻を中心として園芸作物、畜産と多様な農業経営を展開しています。

また、本市経済・社会における農業は、商工・観光業等の発展にともない市内総生産に占める農業の割合が減少してきているものの、地域経済の中でなお重要な位置を占めているほか、市土の均衡ある発展を図るための社会的な役割は一層重要なものとなっています。

一方、担い手の減少と高齢化、平坦地域における都市化・混住化の進行、山間傾斜地等における耕作放棄地の増加傾向等様々な課題が生じてきています。

今後は、本市の農業の持続的な発展に向け、認定農業者等の戦略をもって経営を展開する中核的経営体（担い手）を育成し、併せて「人・農地プラン」の実質化の取組みを進めることで、これらの経営体が農地中間管理事業の活用等により「人・農地プラン」で明確化した地域の将来方針に基づいて農地の集積・集約を進めながら、経営の効率化、稼ぐ力の強化を図り、地域の農業生産の大宗を担う農業生産構造の構築を目指します。

## 2 効率的かつ安定的な農業経営についての目標及び育成・確保

### (1) 効率的かつ安定的な農業経営の目標

農業が職業として選択される魅力とやりがいのあるものとなるよう、県内の他産業従事者と均衡する労働時間と生涯所得が確保できる農業経営を確保・育成するにあたり、その目標値を以下のとおり定めます。

主たる従事者1人あたり 年間所得目標：370万円 年間労働時間：2,000時間
---

家族経営体では、経営主である主たる農業従事者1人に加え家族従事者（補助的従事者）1～2人及び繁忙期の雇用の確保により、1経営体あたり概ね560万円の年間所得を目指すものとします。

ただし、特に不利な立地条件のもとで多様な農業経営を展開する中山間地域等では、主たる従事者1人あたりおおむね250万円程度とし、関連事業部門と組み合わせて、年間総所得の確保を目指すものとします。

組織経営体では、主たる従事者1人あたりの総支給額について、上記所得目標の実現を目指すものとします。

(2) 効率的かつ安定的な農業経営を担う人材の育成・確保

上記目標水準を満たす農業経営体の育成のため、以下の施策を展開します。

「人・農地プラン」の実質化及び実質化した「人・農地プラン」に基づく取組に加え、平坦部水田地帯の基盤整備の推進により、経営の効率化や生産性の向上を目指します。また、信州諏訪農業協同組合や、諏訪農業農村支援センターと共に、認定農業者等の経営改善計画への助言、相談を実施することで経営の多角化等による経営発展を一層推進します。

中核的経営体を支える人材の確保については、多様な人材の確保、育成に向けた取組を展開する必要があります。本市としては、広報誌やホームページで農業の魅力発信をすることで、農業に興味を持つ人が増えるよう努め、JA等と連携して円滑な人材確保を推進します。

### 3 新たに農業経営を営もうとする青年等の目標及び確保

(1) 新たに農業経営を営もうとする青年等の目標

青年等が新たに就農した場合は、経営開始時の経営リスクが大きく、特に親から独立して経営を開始する者及び非農家からの新規参入者にとっては、経済的な負担が非常に大きいと考えられます。

このため、青年等の就農時における農業経営の目標は、前記「効率的かつ安定的な農業経営の目標」で示した農業経営の目標と、生産技術及び経営管理能力に見合った経営規模等を勘案し、以下のとおり定めます。

主たる従事者1人あたり（新規就農） 年間所得目標：250万円 年間労働時間：2,000時間
---

(2) 新規就農者数の確保目標

今後も継続して中核的経営体を安定的に確保・育成するため、独立・自営する新規就農者を毎年1名以上確保することを目標とします。

### 4 地域農業のあり方

(1) 部門別誘導方向

部門別に以下の対応を行うとともに、耕種と畜産の連携、自然の力を活かした環境農業やロボット技術・ICT技術等活用によるスマート農業の推進、機械・施設の共同利用、補助労働力の調整等により、力強い農業構造の構築を進めます。

① 普通作物

米・そば等土地利用型農業については、地域の実情に応じて利用権設定及び農作業受委託の推進等による中核的経営体への利用集積を推進すると共に、消費者に選ばれる特徴ある高品質米の生産、実需者ニーズに対応したそば等の生産拡大、農業生産基盤の整備等により産地化を促進します。

## ② 園芸作物

野菜はきゅうり、トマト等中心品目を重点に、高品質堆肥等による土づくりと連作障害対策技術の確立により、高品質・安定生産に努めるとともに、出荷規格の統一、共販体制への移行を進めます。

また女性や高齢者の労力を配慮し、パセリ、ほうれんそう等軽量品目の振興を図るとともに、上野大根等地域特産農作物の産地の維持・強化を図ります。

花卉については、カーネーション、ばら、きく、りんどう等が主力として栽培されていますが、関係機関と連携しつつ新技術、新品種、新品目の導入を図り、地域に適合した品目の産地化を一層推進するとともに、共販体制への移行を進め多様化する流通に対応した有利販売に努めます。

果樹については、りんごの贈答用の販売が主体であり、「諏訪湖りんご」としての銘柄確立のため、かりん（マルメロ）、プルーンなどと共に更に高品質化を図っていく必要があります。

## ③ 畜産

酪農・肉用牛・養豚等大家畜経営については、新規参入は望めない状況ですが、既存農家の維持に努め、先進技術と高能力家畜の導入、経営管理の合理化と併せて、自給飼料生産基盤の整備・強化、堆厩肥の生産・利用促進、ヘルパー制度の確立等を進め、環境にも配慮したゆとりある安定した畜産経営の確立を図ります。

## (2) 地域農業のあり方

効率的かつ安定的な農業経営を行う中核的経営体が大宗を担う農業構造の構築を目指す一方で、兼業農家や高齢・自給的な農家、土地持ち非農家等農家の階層分化や減少が進行し、担い手が不在となっている地域では、農地利用や良好な農村景観等の維持が困難な状況が顕在化しています。

これらの課題に対応するためには、「人・農地プラン」の実質化を通じて、中核的経営体となる新規就農者の確保・育成の方針を明確にするほか、集落機能を基礎とした組織的な営農体制や市町村農業公社等の設立、農業協同組合出資法人との連携、広域展開する企業法人の誘致等の取組みを含めた新たな方策を具体化することが必要です。

加えて、将来にわたり地域農業を維持・発展させるためには、地域の特性を生かした品目の導入や農産加工・直売の取組等による経営の複合化や多角化により所得確保を目指す、高付加価値化に向けた検討も重要となります。

また、全産業分野で人手不足が顕著になる中、中核的経営体とその他の農業者が営農活動を補完し合う体制づくりとともに、定年退職者や子育て中の主婦層、「農ある暮らし」を志向する者など、多様な担い手の農業への参画等も重要な要素となります。

こうした観点を踏まえ、中山間地域等特に担い手が不足する地域においては、以下の①～④を基本に地域の実情に応じた方向性を定め関係機関が一体となり推進を図るものとします。

- ① 中核的経営体を目指す「家族経営体」の確保・育成を進める方向
- ② 集落等を基礎とし、地域の多様な農業者が参画し営農活動を行うとともに、農作業受託等を行う「集落営農の組織化」を進める方向
- ③ 広域で経営展開する「農業法人企業の誘致」を進める方向
- ④ 市町村農業公社等の設立や農業協同組合出資による農業法人との連携・協力など、「公的・準公的援」を通じて農業生産活動を維持する方向

## 第2 効率的かつ安定的な農業経営の指標

### 1 生産方式、経営管理の方法及び農業従事の態様等

#### (1) 生産方式

本指標の実現に必要な生産方式については、それぞれの営農類型の基幹作目別に整理した主要技術事項の改善を進めます。

#### (2) 経営管理の方法

経営管理の方法としては、経営者の経営管理能力の向上と併せて、簿記記帳の普及と青色申告の導入等による総合的な経営管理体制の確立を図るほか、熟度の高い経営については法人化を推進します。また、企業的な経営感覚の習得と経営手法の導入や、農地の利用集積による経営規模の拡大、生産性の向上、経営の多角化等による経営発展を促進し、トップランナーへの育成を推進します。

特に集落営農組織の育成と法人化を進める場合にあっては、後継者の育成に努めるとともに、総合的な経営発展ができる組織体制を確立します。その上で、制度資金の活用、資本装備の適正化、共同利用の推進等により自己資本比率の向上を図るほか、各種の経営安定対策の活用等により経営の安全性と安定性の向上を図ります。

#### (3) 農業従事の態様等

農業従事の態様等については、経営規模の適正化、品種の組合せや作型の分散による合理的な労働配分、作物間の労働力調整と補助労働力の確保等により他産業並みの労働時間の実現を目指します。

また、安全で快適な労働環境への改善を進めるほか、労働力補完制度や、法人化の推進、家族経営協定の締結、休日制・給料制の導入、年金・労働保険・社会保険への加入及び福利厚生の実施等、他産業並みの就業条件の整備を図ります。

## 2 農業経営の指標

### (1) 標準経営指標

(単位：人、千円)

No.	営農類型	面積規模 (a)	品目構成	労働力		年間所得	
				基幹	補助	1人	経営体
1	水稲＋受託（法人等）	3,000	水稲 10ha 作業受委託 20ha	2.0	2.0	3,600	7,800
2	水稲＋受託（個人）	1,200	水稲 4ha 作業受委託 8ha	1.0	0.5	3,700	3,900
3	りんご専作	100	ふじ 50a、つがる 30a、 シナノスイート 20a	1.0		3,900	3,900
4	きゅうり専作	60	半促成 20a 露地 40a	1.0	1.0	3,800	5,000
5	トマト専作	30	半促成 30a	1.0	1.0	3,900	4,500
6	果菜類専作	30	きゅうり半促成 20a トマト雨よけ 10a	1.0	1.0	3,800	4,200
7	バラ専作	40	バラ 40a	1.0	1.5	3,700	5,800
8	りんどう専作	45	りんどう 45a	1.0	1.5	3,800	4,700
9	酪農	-	搾乳牛 30頭 育成牛 15頭	1.0	1.0	3,900	4,600
10	いちご半促成・高設	30	イチゴ半促成高設栽培	1.0	1.0	3,600	4,300
11	養豚一貫	-	母豚 120頭	1.0	2.0	3,700	7,400

### (2) 中山間経営指標

(単位：人、千円)

No.	営農類型	面積規模 (a)	品種構成	労働力		年間所得	
				基幹	補助	1人	経営体
12	野菜類＋水稲	130	トマト 20a、 大根 10a、水稲 1ha	1.0	1.0	2,600	2,900
13	花卉＋水稲	135	りんどう 35a、 水稲 1ha	1.0	1.0	2,600	3,200

○ 生産方式及び経営改善のポイント

区 分	方 針
米	<ul style="list-style-type: none"> <li>・需給動向や消費者・実需者ニーズに沿って「コシヒカリ」「あきたこまち」「ひとめぼれ」を基軸としながら、良食味や高品質な県オリジナル品種「風さやか」などの生産を拡大</li> <li>・適正施肥の励行、胴割米・斑点米等の発生防止対策の徹底などによる良質米生産の推進</li> <li>・ICTの活用や省力化技術の導入、生産資材の見直しなどにより、徹底したコスト削減を推進</li> </ul>
麦・大豆・そば	<ul style="list-style-type: none"> <li>・機能性や加工適性等に優れる県オリジナル品種の生産を拡大</li> <li>・主産地において2年3作の栽培体系などの推進により本作化を進め、競争力を向上</li> <li>・適期作業の徹底や排水対策など基本技術の励行による安定生産と品質の向上</li> </ul>
りんご	<ul style="list-style-type: none"> <li>・省力で収益性の高い高密植栽培・新しい化栽培への加速的な転換</li> <li>・シナノリップ等実需者評価の高い県オリジナル品種の導入及び長期リレー出荷体制を強化</li> <li>・気象変動に対応するかん水施設や多目的ネット等の普及</li> <li>・りんごフェザー苗について県内業者や産地自らが計画的に生産・供給できる体制整備を構築</li> </ul>
トマト	<ul style="list-style-type: none"> <li>・養液・養液土耕栽培、環境制御技術の導入による高単収・省力化・高品質栽培を推進</li> <li>・新規栽培者の確保・育成</li> </ul>
きゅうり	<ul style="list-style-type: none"> <li>・養液土耕栽培、環境制御技術の導入による高単収・省力化・高品質栽培を推進</li> <li>・夏秋型作型の生産安定による単収の向上</li> <li>・新規栽培者の確保・育成</li> </ul>
夏秋いちご	<ul style="list-style-type: none"> <li>・養液栽培の導入による高単収・省力化・高品質栽培を推進</li> <li>・優良品種の導入による可販率の向上</li> <li>・天敵等IPM技術の導入による減農薬、省力化の推進</li> </ul>
乳用牛	<ul style="list-style-type: none"> <li>・搾乳ロボットやICT等の導入による経営規模の拡大と生産性向上の推進</li> <li>・性判別精液の利用促進による計画的な後継牛生産と受精卵を活用した和牛生産増加による経営安定の推進</li> <li>・血液検査、健康チェック及び乳質改善指導による繁殖性や産乳性の向上</li> <li>・公共牧場の機能強化による放牧メリットの向上</li> </ul>
豚	<ul style="list-style-type: none"> <li>・グループシステムやマルチプルサイトシステムの導入による飼養管理の省力化と子豚の育成率の改善</li> <li>・多産系種豚の導入及び母豚の空胎日数減少による生産性の向上</li> <li>・子豚育成期の疾病対策と母豚の健康維持による子豚死亡率の低下</li> <li>・飼料用米利用による低コストで特色ある豚肉生産の推進</li> <li>・CSF（豚コレラ）等の侵入防止の徹底と適切なワクチン接種</li> </ul>



## 第2の2 新たに農業経営を営もうとする青年等が目標とすべき 農業経営の指標

### 1 生産方式、経営管理の方法及び農業従事の態様等

#### (1) 生産方式

本指標の実現に必要な生産方式については、これまでの新規就農者の状況等の実態を勘案し、それぞれの営農類型の基幹作目別に整理した主要技術事項に基づいて進めます。

#### (2) 経営管理の方法

経営管理の方法としては、経営管理能力の向上と併せて、簿記記帳の普及と青色申告の導入等による総合的な経営管理体制の確立を図ります。また、栽培技術の向上等による生産性の向上をはじめ、企業的な経営感覚の習得や経営手法の導入等による経営安定を促進し、青年等の育成を推進します。

#### (3) 農業従事の態様等

農業従事の態様等については、経営規模の適正化、品種の組合せや作型の分散による合理的な労働配分、作物間の労働力調整と補助労働力の確保等により他産業並みの労働時間年間総労働時間（2,000時間）の実現を目指します。

また、農業法人等に就業しようとする青年等の場合、就業時の農業従事日数は、年間150日以上を目指し、法人等就業5年以内にその農業法人等の業務の一定部分を担うこととします。

### 2 農業経営の指標（新規就農）

（単位：人、千円）

NO	営農類型	面積規模 (a)	品目構成	労働力		年間所得		備考
				基幹	補助	基幹	補助	
1	りんご専作	50	ふじ 20a、つがる 20a、 シナノスイート 10a	1.0		3,000	3,000	新わい化
2	果菜類専作	30	きゅうり半促成 10a トマト雨よけ 20a	1.0	0.5	2,800	3,000	
3	きゅうり専作	40	半促成 20a 露地 20a	1.0	1.0	2,200	3,000	
4	トマト専作	30	半促成 10a 雨よけ 20a	1.0	0.5	2,700	3,000	
5	りんどう専作	30	りんどう 30a	1.0	1.0	2,700	3,000	

新規参入者・親とは別部門を開始する者の誘導方向

新規参入者・親とは別部門を開始する者に対しては下記の事項を誘導することを基本とし、必要により各機関が連携して支援を実施するよう努めます。

#### 1 施設・機械投資の低減

- ・新規参入者の場合は、作業スペースや農機具保管場所のある空き農家住宅等を確保します。
- ・やむを得ず、作業場や農機具庫を新設する場合は、パイプハウス等の活用により初期投資を低減します。
- ・施設園芸のハウス等は、遊休ハウスの確保、中古部材の購入、自力施工等により設置費用低減を図ります。
- ・新規に果樹を志向する場合は、経営撤退者等から成園地が借用できるよう努めます。
- ・新規に畜産を志向する場合は、経営撤退者からの施設・機械・家畜を含めた譲り受けが望ましいです。
- ・中古農機具、中古車両の積極的な活用により投資額の低減に努めます。
- ・融資により施設機械等を取得する場合には、堅実な経営計画及び資金繰り計画を樹立し、過剰な借入とならないよう配慮します。

#### 2 経営管理及び生産方式

経営管理及び生産方式は、第2の2に準じますが、就農前の研修等で修得した基本技術に基づき、適期適作業の確実な実行により生産量や品質の確保が図れるよう指導します。

### 第3 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に関する目標

#### 1 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に関する目標

「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に関する目標」は、次に掲げるとおりです。なお、目標年次は令和10年とし、集積面積には基幹的農作業（水稲については耕起・代かき、田植え、収穫、その他作目については耕起、播種、収穫及びこれらに準ずる作業）を3作業以上実施している農作業受託の面積を含みます。

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に関する目標 (目標年次 令和10年)	参考 (平成31年3月現在)
55.0%	31.1%

#### 2 農用地の利用関係の改善に関する事項

地域ごとの農用地の利用の改善については、次により進めることとします。

##### (1) 都市近郊地域

計画的な土地利用調整を進め、集団的な優良農地の確保に努めるとともに、消費地に近いという特性を生かした家族経営体による果樹・野菜・花き等の振興、農作業受託体制の整備による農用地の利用集積の促進を図ります。

##### (2) 平坦部水田地域

家族経営体・組織経営体による土地利用型の大規模複合経営の育成による収益性の高い水田農業経営の確立を図ることとし、地域の実情に応じて麦・大豆等の生産や園芸作物の作付けを促進するとともに、必要に応じ畦畔除去による大区画化等の基盤整備を行いながら農用地の流動化や農作業受委託を一層推進し、水田の有効活用と経営の合理化を図ります。

##### (3) 西山山間地域

標高900mから1,000mの山間傾斜地に5集落が散在し、水稻を中心に花卉、畜産、野菜との複合経営が展開されている西山山間地域では、地域の特性を活かした園芸作物の導入と上野大根といった地域特産作物の一層の振興を図るとともに、遊休荒廃地の解消、農地流動化を進めるうえで基盤整備事業の導入も検討していく必要があります。

##### (4) 東山山間地域

標高1,300mに位置し、酪農経営が主体となっている霧ヶ峰開拓地域では今後も畜産農家の維持・強化とともに園芸作物の導入による地域振興を図る必要があります。

## 第4 農業経営基盤強化促進事業に関する事項

### 1 利用権設定等促進事業に関する事項

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。）の規定に基づき、利用権設定等を促進します。

#### （1）利用権の設定等を受ける者の備えるべき要件

① 耕作又は養畜の事業を行う個人又は農地所有適格法人が利用権の設定等を受けた後において備えるべき要件は、次に掲げる場合に依りてそれぞれ定めるところによります。

ア 農用地（開発して農用地とすることが適当な土地を含む。）として利用するための利用権の設定等を受ける場合、次の（ア）から（オ）までに掲げる要件のすべて（にあっては、（ア）、（エ）及び（オ）に掲げるすべてを備えること。）

（ア）耕作又は養畜の事業に供すべき農用地（開発して農用地とすることが適当な土地を開発した場合におけるその開発後の農用地を含む。）のすべてを効率的に利用して耕作又は養畜の事業を行うと認められること。

（イ）耕作又は養畜の事業に必要な農作業に常時従事すると認められること。

（ウ）その者が農業によって自立しようとする意欲と能力を有すると認められること。

（エ）その者の農業経営に主として従事すると認められる農業従事者（農地所有適格法人にあっては、常時従事者たる構成員をいう。）がいること。

（オ）所有権の移転を受ける場合は、上記（ア）から（エ）までに掲げる要件のほか借入者が当該借入地につき所有権を取得する場合、農地の集団化を図るために必要な場合、又は近い将来農業後継者が確保できることとなることが確実である等特別な事情がある場合を除き、農地移動適正化あっせん譲受け等候補者名簿に登録されている者であること。

イ 混牧林地として利用するため利用権の設定等を受ける場合、その者が利用権の設定等を受ける土地を効率的に利用して耕作又は養畜の事業を行うことが認められること。

ウ 農業用施設用地（開発して農業用施設用地とすることが適当な土地を含む。）として利用するため利用権の設定等を受ける場合、その土地を効率的に利用することができることと認められること。

② 農用地について所有権、地上権、永小作権、質権、賃借権、使用貸借による権利又はその他の使用及び収益を目的とする権利を有する者が利用権設定等促進事業の実施により利用権の設定等を行う場合において、当該者が前項のアの（ア）及び（イ）に掲げる要件（農地所有適格法人にあっては、（ア）に掲げる要件）のすべてを備えているときは、前項の規定にかかわらず、その者は、おおむね利用権の設定等を行う農用地の面積の合計の範囲内で利用権の設定等を受けることができるものとします。

③ 農業協同組合法（昭和22年法律第132号）第10条第2項に規定する事業を行う農業協同組合又は農業協同組合連合会が利用権の設定等を受ける場合、同法第11条の31第1項第1号に掲げる場合において農業協同組合又は農業協同組合連合会が利用権の設定等を受ける場合、法第4条第3項に規定する農地利用集積円滑化事業を行う農地利用集積円滑化団体又は独立行政法人農業者年金基金法（平成14年法律第127号）附則第6条第1項第2号に掲げる業務を実施する独立行政法人農業者年金基金が利用権の設定等を受ける場合若しくは農地中間管理機構、農地利用集積円滑化団体又は独立行政法人農業者年金基金が利用権の設定等を行う場合には、これらの者が当該事業又は業務の実施に関し定めるところによります。

- ④ 賃借権又は使用貸借による権利の設定を受ける者が法第18条第2項第6号に規定する者で有る場合には、次に掲げる要件のすべてを備えるものとします。
- ア 耕作又は養畜の事業に供すべき農用地（開発して農用地とすることが適当な土地を開発した場合におけるその開発後の農用地を含む。）のすべてを効率的に利用して耕作又は養畜の事業を行うと認められること。
- イ 諏訪市長への確約書の提出や諏訪市長との締結を行う等により、その者が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に継続的かつ安定的に農業経営を行うと見込まれること。
- ウ その者が法人である場合にあっては、その法人の業務を執行する役員のうち一人以上の者がその法人の行う耕作又は養畜の事業に常時従事すると認められること。
- ⑤ 農地所有適格法人の組合員、社員又は株主（農地法第2条第3項第2号チに掲げる者を除く。）が、利用権設定等促進事業の実施により、当該農地所有適格法人に利用権の設定等を行うため利用権の設定等を行う場合には、①の規定にかかわらず利用権の設定等を受けることができるものとします。
- ただし、利用権を受けた土地のすべてについて当該農地所有適格法人に利用権の設定等を行い、かつ、これら二つの利用権の設定等が同一の農用地利用集積計画において行われる場合に限るものとします。
- ⑥ ①から⑤に定める場合のほか、利用権の設定等を受ける者が利用権の設定等を受けた後において備えるべき要件は、別紙1のとおりです。

## （2）利用権の設定等の内容

利用権設定等促進事業の実施により、設定（又は移転）される利用権の存続期間（又は残存期間）の基準、借賃の算定基準及び支払い（持分の付与を含む。以下同じ。）の方法、農業経営の受委託の場合の損益の算定基準及び決済の方法その他利用権の条件並びに移転される所有権の移転の対価（現物出資に伴い付与される持分を含む。以下同じ。）の算定基準及び支払いの方法並びに所有権の移転の時期は、別紙2のとおりとします。

## （3）開発を伴う場合の処置

- ① 市は、開発して農用地又は農業施設用地とすることが適当な土地についての利用権の設定等を内容とする農用地利用集積計画の作成に当たっては、その利用権設定等を受ける者（地方公共団体及び農地中間管理機構を除く。）が「農業経営基盤強化促進法の基本要綱の制定について」（平成24年5月31日付24経営第564号）別紙10第1の3に基づき、様式第7号による開発事業計画を提出します。
- ② 市は、①の開発事業計画が提出された場合において、次に掲げる要件に適合すると認めるときに農用地利用集積計画の手続きを進めます。
- ア 当該開発事業の実施が確実であること。
- イ 当該開発事業の実施に当たり農地転用を伴う場合には、農地転用の許可の基準に従って許可し得るものであること。
- ウ 当該開発事業の実施に当たり農用地区域内の開発行為を伴う場合には、開発行為の許可基準に従って許可し得るものであること。

## （4）農用地利用集積計画の策定期間

- ① 市は、（5）の申出その他の状況から農用地の農業上の利用の集積を図るため必要があると認めるときは、その都度、農用地利用集積計画を定めます。
- ② 市は、農用地利用集積計画の定めるところにより設定（又は移転）された利用権の存続期間（又は残存期間）の満了後も農用地の農業上の利用の集積を図るため、引き続き農用地利用集積計画を定めるよう努めるものとします。この場合において、当該農用地利用集積計画は、現に定められている農用地利用集積計画に係る利用権の存続期間（又

は残存期間)の満了の日の30日前までに当該利用権の存続期間(又は残存期間)の満了の日に翌日を始期とする利用権の設定(又は移転)を内容として定めます。

#### (5) 申出及び要請

- ① 農業委員会は、認定農業者で利用権の設定を受けようとする者又は利用権の設定等を行おうとする者の申出をもとに、農用地の利用権の調整を行った結果、認定農業者に対する利用権設定等の調整が調ったときは、諏訪市に農用地利用集積計画を定めるべき旨を要請することができます。
- ② 市の全部又は一部をその地区の全部又は一部とする土地改良区は、その地区内の土地改良法(昭和24年法第195号)第52条第1項又は第89条の2第1項の換地計画に係る地域における農地の集団化と相まって農用地の利用の集積を図るため、利用権設定等促進事業の実施が必要であると認めるときは、別に定める様式により農用地利用集積計画に定めるべき旨を申し出ることができます。
- ③ 農用地利用改善団体及び営農指導事業においてその組合員の行う作付地の集団化、農作業の効率化等の農用地の利用関係の改善に関する措置の推進に積極的に取り組んでいる農業協同組合は、別に定める様式により農用地利用集積計画に定めるべき旨を申し出ることができます。
- ④ 市の全部又は一部をその事業実施区域とする農地利用集積円滑化団体は、その事業実施区域内の農用地の利用集積を図るため、利用権設定等促進事業の実施が必要であると認めるときは、別に定める様式により農用地利用集積計画に定めるべき旨を申し出ることができます。
- ⑤ ②から④に定める申出を行う場合において、(4)の②の規定により定める農用地利用集積計画の定めるところにより利用権の存続を申し出る場合には、現に設定(又は移転)されている利用権の存続期間(又は残存期間)の満了の日の90日前までに申し出るものとします。

#### (6) 農用地利用集積計画の作成

- ① 市は、(5)の①の規定による農業委員会からの要請があった場合には、その要請の内容を尊重して農用地利用集積計画を定めます。
- ② 市は、(5)の②から④の規定による農用地利用改善団体、農業協同組合又は土地改良区からの申出があった場合には、その申出の内容を勘案して農用地利用集積計画を定めるものとします。
- ③ ①、②に定める場合のほか、利用権の設定等を行おうとする者又は利用権の設定等を受けようとする者の申出があり、利用権設定等の調整が整った場合、市は、農用地利用集積計画を定めることができます。
- ④ 市は、農用地利用集積計画において利用権の設定等を受ける者を定めるに当たっては、利用権の設定等を受けようとする者((1)に規定する利用権の設定等を受けるべき者の要件に該当する者に限る。)について、その者の農業経営の状況、利用権の設定等をしようとする土地及びその者の現に耕作又は養畜の事業に供している農用地の位置その他の利用条件等を総合的に勘案して、農用地の農業上の利用の集積並びに利用権の設定等を受けようとする者の農業経営の改善及び安定に資するようにします。

#### (7) 農用地利用集積計画の内容

農用地利用集積計画においては、次に掲げる事項を定めるものとします。

なお、⑥のウに掲げる事項については、(1)の④に定める者がこれらを実行する能力があるかについて確認して定めるものとします。

- ① 利用権の設定等を受ける者の氏名又は名称及び住所
- ② ①に規定する者が利用権の設定等を受ける土地の所在、地番、地目及び面積((1)の

- ④に定める者である場合については、賃借権又は使用貸借による権利の設定に限る。）
- ③ ①に規定する者に②に規定する土地について利用権の設定等を行う者の氏名又は名称及び住所
- ④ ①に規定する者が設定（又は移転）を受ける利用権の種類、内容（土地の利用目的を含む。）、始期（又は移転の時期）、存続期間（又は残存期間）、借賃及びその支払の方法（当該利用権が農業の経営の委託を受けることにより取得される使用及び収益を目的とする権利である場合にあつては農業の経営の委託者に帰属する損益の算出基準及び決済の方法）、利用権の条件その他利用権の設定（又は移転）に係る法律関係
- ⑤ ①に規定する者が移転を受ける所有権の移転の後における土地の利用目的、当該所有権の移転の時期、移転の対価（現物出資に伴い付与される持分を含む。）及びその支払（持分の付与を含む。）の方法その他所有権の移転に係る法律関係（①に規定するものが法第4条第4項に規定する特定法人である場合には、実施主体等との協定に違反した場合には、実施主体は賃貸借又は使用貸借を解除することができる旨の条件を含む。）
- ⑥ ①に規定する者が(1)の④に該当する者である場合には、次に掲げる事項
- ア 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、その農用地を適正に利用していないと認められる場合に、賃貸借または使用貸借の解除をする旨の条件
- イ その者が毎事業年度の終了後3ヶ月以内に、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、以下、「規則」という。）第16条の2各号で定めるところにより、権利の設定を受けた農地で生産した作物やその栽培面積、生産数量など、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農用地の利用状況について市長に報告しなければならない旨
- ウ その者が、賃貸借又は使用貸借を解除し撤退した場合の混乱を防止するための次に掲げる事項
- （ア）農用地を明け渡す際の原状回復の義務を負う者
- （イ）原状回復の費用の負担者
- （ウ）原状回復がなされないときの損害賠償の取決め
- （エ）賃借期間の中途の契約終了時における違約金支払いの取決め
- （オ）その他撤退した場合の混乱を防止するための取決め
- ⑦ ①に規定する者の農業経営の状況

#### (8) 同意

市は、農用地利用集積計画の案を作成したときは、(7)の②に規定する土地ごとに(7)の①に規定する者並びに当該土地について所有権、地上権、永小作権、質権、賃借権、使用貸借による権利又はその他の使用及び収益を目的とする権利を有する者のすべての同意を得ます。

ただし、数人の共有に係る土地について利用権（その存続期間が5年を超えないものに限る。）の設定又は移転をする場合における当該土地について所有権を有する者の同意については、当該土地について2分の1を超える共有持分を有する者の同意を得ることで足りるものとします。

#### (9) 公告

市は、農業委員会の決定を経て農用地利用集積計画を定めたとき又は、(5)の①の規定による農業委員会の要請の内容と一致する農用地利用集積計画を定めたときは、その旨及びその農用地利用集積計画の内容のうち、(7)の①から⑥までに掲げる事項を市の掲示板への掲示により公告します。

(10) 公告の効果

市が(9)の規定による公告をしたときは、その公告に係る農用地利用集積計画の定めるところによって利用権が設定され(若しくは移転し)又は所有権が移転するものとします。

(11) 利用権の設定等を受けた者の責務

利用権設定等促進事業の実施により利用権の設定を受けた者は、その利用権の設定等に係る土地を効率的に利用するように努めなければなりません。

(12) 紛争の処理

市は、利用権設定等促進事業の実施による利用権の設定等が行われた後は、借賃又は対価の支払等利用権の設定等に係る土地利用に伴う紛争が生じたときは、当該利用権の設定等の当事者の一方又は双方の申出に基づき、その円満な解決に努めます。

## 2 農地中間管理事業の実施の促進に関する事項

県下一円を区域として農地中間管理事業を行う(公財)長野県農業開発公社との連携の下に、普及啓発活動等を行うことによって同公社が行う事業の実施の促進を図ります。

市、農業委員会、信州諏訪農業協同組合は、農地中間管理機構が行う中間保有・再配分機能を活かした農地中間管理事業を促進するため、農地中間管理機構に対し、情報提供、事業の協力を行うものとします。

## 3 農地利用集積円滑化事業の実施の促進に関する事項

市内の全域又は一部を区域として実施している農地利用集積円滑化事業は、中間管理事業への円滑な統合と移行期間中の適切な管理を行うものとします。

## 4 農用地利用改善事業の実施の単位として適当であると認められる区域の基準 その他農用地利用改善事業の実施の基準に関する事項

(1) 農用地利用改善事業の実施の促進

地域関係農業者等が農用地の有効利用及び農業経営の改善のために行う自主的努力を助長するため、地域関係農業者等の組織する団体による農用地利用改善事業の実施を促進します。

(2) 区域の基準

農用地利用改善事業の実施の単位として適当であると認められる区域の基準は、土地の自然的条件、農用地の保有及び利用の状況、農作業の実施の状況、農業経営活動の領域等の観点から、農用地利用改善事業を行うことが適当であると認められる区域(1~数集落)とするものとします。

(3) 農用地利用改善事業の内容

農用地利用改善事業の主要な内容は、(2)に規定する区域内の農用地の効率的かつ総合的な利用を図るための、作付地の集団化、農作業の効率化その他の措置及び農用地の利用関係の改善に関する措置を推進するものとします。



(4) 農用地利用規程の内容

- ① 農用地利用改善事業の準則となる農用地利用規程においては、次に掲げる事項を定めるものとしします。
  - ア 農用地の効率的かつ総合的な利用を図るための措置に関する基本的な事項
  - イ 農用地利用改善事業の実施区域
  - ウ 作付地の集団化その他農作業の栽培の改善に関する事項
  - エ 認定農業者とその他の構成員との役割分担その他農作業の効率化に関する事項
  - オ 認定農業者に対する農用地の利用の集積の目標その他農用地の利用関係の改善に関する事項
  - カ その他必要な事項
- ② 農用地利用規程においては、①に掲げるすべての事項についての実行方策を明らかにするものとしします。

(5) 農用地利用規程の認定

- ① (2) に規定する区域をその地区とする地域関係農業者の組織する団体で、定款又は規約及び構成員につき法第23条第1項に規定する要件を備えるものは、運用通知別記様式第6号の認定申請書を市に提出して、農用地利用規程について市の認定を受けることができます。
- ② 市は、申請された農用地利用規程が次に掲げる要件に該当するときは、法第23号第1項の認定をします。
  - ア 農用地利用規程の内容が基本構想に適合するものであること。
  - イ 農用地利用規程の内容が農用地の効率的かつ総合的な利用を図るために適切なものであること。
  - ウ (4) の①のエに掲げる役割分担が認定農業者の農業経営の改善に資するものであること。
  - エ 農用地利用規程が適正に定められており、かつ、申請者が当該農用地利用規程で定めるところに従い、農用地利用改善事業を実施する見込みが確実であること。
- ③ 市は、②の認定をしたときは、その旨及び当該認定に係る農用地利用規程を諏訪市の掲示板への掲示により公告します。
- ④ ①から③までの規定は、農用地利用規程の変更についても準用します。

(6) 特定農業法人又は特定農業団体を定める農用地利用規程の認定

- ① (5) の①に規定する団体は、農用地の保有及び利用の現況及び将来の見通し等からみて農用地利用改善事業が円滑に実施されないと認めるときは、当該団体の地区内の農用地の相当部分について農業上の利用を行う効率的かつ安定的な農業経営を育成するという観点から、当該団体の構成員からその所有する農用地について利用権の設定等又は農作業の委託を受けて農用地の利用の集積を行う農業経営を営む法人（以下「特定農業法人」という。）又は当該団体の構成員からその所有する農用地について農作業の委託を受けて農用地の利用の集積を行う団体（農業経営を営む法人を除き、農業経営を営む法人となることが確実であると見込まれること、定款又は規約を有していることなど農業経営基盤強化促進法施行令（昭和55年政令第219号）第8条に掲げる要件に該当するものに限る。以下「特定農業団体」という。）を当該農業法人又は特定農業団体の同意を得て、農用地利用規程において定めることができます。

- ② ①の規定により定める農用地利用規程においては、(4)の①に掲げる事項のほか、次の事項を定めるものとします。
- ア 特定農業法人又は特定農業団体の名称及び住所
  - イ 特定農業法人又は特定農業団体に対する農用地の利用の集積の目標
  - ウ 特定農業法人又は特定農業団体に対する農用地の利用権の設定等及び農作業の委託に関する事項
- ③ 諏訪市は、②に規定する事項が定められている農用地利用規程について(5)の①の認定の申請があった場合において、農用地利用規程の内容が(5)の②に掲げる要件のほか、次に掲げる要件に該当するときは、(5)の①の認定をします。
- ア ②のイに掲げる目標が(2)に規定する区域内の農用地の相当部分について利用の集積をするものであること。
  - イ 申請者の構成員からその所有する農用地について利用権の設定等又は農作業の委託を行いたい旨の申し出があった場合に、特定農業法人が当該申出に係る農用地について利用権の設定等若しくは農作業の委託を受けること、又は特定農業団体が当該申出に係る農用地について農作業の委託を受けることが確実であると認められること。
- ④ ②で規定する事項が定められている農用地利用規程(以下「特定農用地利用規程」という。)で定められた特定農業法人は、認定農業者と、特定農用地利用規程は法第12条第1項の認定に係る農業経営改善計画とみなします。

#### (7) 農用地利用改善団体の勸奨等

- ① (5)の②の認定を受けた団体(以下「認定団体」という。)は、当該認定団体が行う農用地利用改善事業の実施区域内の農用地の効率的かつ総合的な利用を図るため特に必要があると認められるときは、その農業上の利用の程度がその周辺の当該区域内における農用地の利用の程度に比べ、著しく劣っていると認められる農用地について、当該農用地の所有者(所有者以外に権原に基づき使用及び収益をする者がある場合には、その者)である当該認定団体の構成員に対し、認定農業者(特定農用地利用規程で定めるところに従い、農用地利用改善事業を認定団体にあつては、当該特定農用地利用規程で定められた特定農業団体を含む。)に利用権の設定等の設定等又は農作業の委託を行うよう勸奨することができます。
- ② ①の勸奨は、農用地利用規程に基づき実施するものとします。
- ③ 特定農用地利用規程で定められた特定農業法人及び特定農業団体は、当該特定農用地利用規程で定められた農用地利用改善事業の実施区域内にその農業上の利用の程度がその周辺の当該区域内における農用地の利用の程度に比べ、著しく劣っていると認められる農用地がある場合には、当該農用地について利用権の設定等又は農作業の委託を受け、当該区域内の農用地の効率的かつ総合的な利用を図るよう務めるものとします。

#### (8) 農用地利用改善事業の指導、援助

- ① 市は、認定団体が農用地利用改善事業を円滑に実施できるよう必要な指導、援助に努めます。
- ② 市は、(5)の①に規定する団体又は当該団体になろうとするものが、農用地利用改善事業の実施に関し、諏訪農業農村支援センター、農業委員会、信州諏訪農業協同組合、農地中間管理機構((公財)長野県農業開発公社)、農地利用集積円滑化団体等の指導、助言を求めてきたときは、諏訪地域担い手育成総合支援協議会との連携を図りつつ、これらの機関・団体が一体となって総合的・重点的な支援・協力が行われるように努めます。

## 5 農業協同組合が行う農作業の委託のあっせんの促進その他の委託を受けて行う農作業の実施の促進に関する事項

### (1) 農作業の受委託の促進

次に掲げる事項を重点的に推進し、農作業の受委託を組織的に促進する上で必要な条件の整備を図ります。

- ① 農業協同組合その他農業に関する団体による農作業受委託のあっせんの促進
- ② 効率的な農作業の受託事業を行う生産組織又は農家群の育成
- ③ 農作業、農業機械利用の効率化を図るため農作業受託の促進の必要性についての普及啓発
- ④ 農用地利用改善事業を通じた農作業の効率化のための措置と農作業の受委託の組織的な促進措置との連携の強化
- ⑤ 地域及び作業ごとの事情に応じた部分農作業受委託から全面農作業受委託、さらには利用権の設定への意向の促進
- ⑥ 農業委員会における適正な農作業受託料金等の基準設定の周知

### (2) 農業協同組合による農作業の受委託のあっせん

信州諏訪農業協同組合は、農業機械銀行方式の活用、農作業受委託のあっせん窓口の開設等を通じて、農作業の受託又は委託を行おうとする者から申出があった場合は、農作業の受託を行う農業者の組織化の推進、共同利用機械施設の整備等により、農作業受委託の促進に努めるものとします。

## 6 農業経営の改善を図るために必要な農業従事者の養成及び確保の促進に関する事項

効率的かつ安定的な経営を育成するために、生産方式の高度化や経営管理の複雑化に対応した高い技術を有した人材の育成に取り組みます。このため、人材育成方針を定めるとともに、意欲と能力のある者が幅広く円滑に農業に参入し得るように相談機能の一層の充実、先進的な法人経営等での実践的研修、担い手としての女性の能力を十分発揮させるための研修等を通じて経営を担う人材の育成を積極的に推進します。

また、農業従事者の安定的確保を図るため、他産業に比べて遅れている農業従事の態様等の改善に取り組むこととし、休日制、ヘルパー制度の導入や、高齢者、非農家等の労働力の活用システムを整備します。

## 第5 その他

この基本構想に定めるもののほか、農業経営基盤強化促進事業の実施に関し必要な事項については、別に定めるものとします。

### 附 則

この基本構想は、令和2年4月1日から施行する。

## 別紙 1

次に掲げる者が利用権の設定を受けた後において、法第18条第2項第2号に規定する土地（以下「対象土地」という。）の用途ごとにそれぞれ定める要件を備えていた場合には、利用権の設定等を行うものとする。

- (1) 地方自治法（昭和22年法律第67号）第298号第1項の規定による地方開発事業団体以外の地方公共団体（対象土地を農業上の利用を目的とする用途たる公用又は公共用に供する場合に限る。）、農業協同組合等（農地法施行令（昭和27年政令第445号）第6条第2項第1号に規定する法人をいい、当該法人が対象土地を直接又は間接の構成員の行う農業に必要な施設の用に供する場合に限る。）又は畜産公社（農地法施行令第6条第2項第3号に規定する法人をいい、当該法人が同号に規定する事業の運営に必要な施設の用に供する場合に限る。）
  - 対象土地を農用地（開発して農用地とすることが適当な土地を開発した場合におけるその開発後の農用地を含む。）として利用するため利用権の設定等を受ける場合
    - ・・・法第18条第3項第2号イに掲げる事項
  - 対象土地を農業用施設用地（開発して農業用施設用地とすることが適当な土地を開発した場合におけるその開発後の農業用施設用地を含む。以下同じ。）として利用するための利用権の設定等を受ける場合
    - ・・・その土地を効率的に利用することができることと認められること。
- (2) 農業協同組合法第72条の8第1項第2号の事業を行う農事組合法人（農地所有適格法人である場合を除く。）又は生産森林組合（森林組合法（昭和53年法律第36号）第93条第2項第2号に掲げる事業を行うものに限る。）（それぞれ対象土地を農用地以外の土地としてその行う事業に供する場合に限る。）
  - 対象土地を混牧林地として利用するため利用権の設定等を受ける場合
    - ・・・その土地を効率的に利用して耕作又は養畜の事業を行うことができることと認められること。
  - 対象土地を農業用施設用地として利用するため利用権の設定等を受ける場合
    - ・・・その土地を効率的に利用することができることと認められること。
- (3) 土地改良法（昭和24年法律第195号）第2条第2項各号に掲げる事業（同項第6号に掲げる事業を除く。）を行う法人又は農業近代化資金融資法施行令（昭和36年政令第346号）第1条第7号若しくは第8号に掲げる法人（それぞれ対象土地を当該事業に供する場合に限る。）
  - 対象土地を農業用施設用地として利用するため利用権の設定等を受ける場合
    - ・・・その土地を効率的に利用することができることと認められること。

別紙2 (3枚中1枚目)

I 農用地（開発して農用地とすることが適当な土地を含む。）として利用するための利用権（農業上利用を目的とする賃借権又は使用賃貸による権利に限る。）の設定又は移転を受ける場合

① 存続期間 (又は残存期間)	② 借賃の算定基準	③ 借賃の支払方 法	④ 有益費の償還
<p>1. 存続期間は10年以内（農業者年金制度関連の場合は10年、開発して農用地とすることが適当な土地について利用権の設定等を行う場合は、開発してその効用を發揮する上で適切と認められる一定の期間とする。） ただし、利用権を設定する農用地において栽培を予定する作目の通常の栽培期間から見て10年とすることが相当でない認められる場合には、10年と異なる存続期間とすることができる。</p> <p>2. 存続期間は、移転される利用権の存続期間とする。</p> <p>3. 農用地利用集積計画においては、利用権設定等促進事業の実施により設定（又は移転）される利用権の当事者が該当利用権の存続期間（又は残存期間）の中途において解約する権利を有しない旨を定めるものとする。</p>	<p>1. 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する地域の実勢を踏まえた賃借料情報等を十分考慮し、当該農地の生産条件などを勘案して算定する。</p> <p>2. 採草放牧地については、その採草放牧地の近隣の採草放牧地の借賃の額に比準して算定し、近傍の借賃がないときは、その採草放牧地の近傍の農地について算定される借賃の額を基礎とし、当該採草放牧地の生産力、固定資産評価額等を勘案して算定する。</p> <p>3. 開発して農用地とすることが適当な土地については、開発後の土地の借賃の水準、開発費用の負担区分の割合、通常の実産力を發揮するまでの期間等を総合的に勘案して算定する。</p> <p>4. 借賃を金銭以外のもの で定めようとする場合には、その借賃は、それを金額に換算した額が、上記1から3までの規定によって算定される額に相当するように定めるものとする。 この場合において、その金銭以外のもの で定められる借賃の換算方法については、「農地法の一部を改正する法律の施行について」(平成13年3月1日付け12経営1153号農林水産事務次官通知)第6に留意しつつ定めるものとする。</p>	<p>1. 借賃は、毎年農用地利用集積計画に定める日までに当該年に係る借賃の金額を一時に支払うものとする。</p> <p>2. 1の支払いは、賃貸人の指定する農業協同組合等の金融機関の口座に振り込むことにより、その他の場合は、賃貸人の住所に持参して支払うものとする。</p> <p>3. 借賃を金銭以外の もので定めた場合には原則として毎年一定の期日までに当該年に係る借賃の支払等 を履行するものとする。</p>	<p>1. 農用地利用計画においては、利用権設定等促進事業の実施により利用権の設定（又は移転）を受ける者は当該利用権に係る農用地を返還するに際し民法の規定により当該農用地の改良のために費やした金額その他の有益費について償還を請求する場合その他法令による権利の行使である場合を除き、当該利用権の設定者に対し名目のいかなを問わず、返還の代償を請求してはならない旨を定めるものとする。</p> <p>2. 農用地利用集積計画においては、利用権設定等促進事業の実施により利用権の設定（又は移転）を受ける者が当該利用権に係る農用地を返還する場合において、当該農用地の改良のために費やした金額又はその時における当該農用地の改良による増価額について当該利用権の当事者間で協議が整わないときは、当事者の双方の申し出に基づき、諏訪市が認定した額をその費やした金額又は増価額とする旨を定めるものとする。</p>

別紙 2 (3 枚中 2 枚目)

II 混牧林地又は農業用施設用地（開発して農業用施設用地とすることが適当な土地を含む。）として利用するため利用権（農業上の利用を目的とする賃借権又は使用貸借による権のに限る。）の設定又は移転を受ける場合

①存続期間（又は残存期間）	②借賃の算定基準	③借賃の支払い方法	④有益費の償還
I の①に同じ。	<p>1. 混牧林地については、その混牧林地の近傍の混牧林地の借賃の額、放牧利用の形態、当事者双方の受益又は負担の程度等を総合的に勘案して算定する。</p> <p>2. 農業用施設用地については、その農業用施設用地の近傍の農業用施設用地の借賃の額に比準して算定し、近傍の借賃がないときは、その農業用施設用地の近傍の用途が類似する土地の借賃の額、固定資産税評価額等を勘案して算定する。</p> <p>3. 開発して農業用施設用地とすることが適当な土地については、I の②の 3 と同じ。</p>	I の③に同じ。	I の④に同じ。

別紙2 (3枚中3枚目)

Ⅲ 農業の経営の委託を受けることにより取得される使用及び収益を目的とする権利の設定を受ける場合

① 存続期間	② 損益の算定基準	③ 損益の決裁方法	④ 有益費の償還
Iの①に同じ。	<p>1. 作目等毎に、農業の経営の受託に係る販売額（共済金を含む。）から農業の経営に係る経費を控除することにより算定する。</p> <p>2. 1の場合において、受託経費の算定に当たっては、農業資材費、農業機械費の消却費、事務管理費などのほか、農作業実施者又は農業経営受託者の適正な労賃、報酬が確保されるようにするものとする。</p>	<p>Iの③に同じ。この場合においてIの③中「借賃」とあるのは「損益」と、「賃貸人」とあるのは「委託者（損失がある場合には、受託者という。）」と読み替えるものとする。</p>	Iの④に同じ。

Ⅳ 所有権の移転を受ける場合

① 対価の算定基準	② 対価の支払い方法	③ 所有権の移転の時期
<p>土地の種類及び農業上の使用目的毎にそれぞれ近傍類似の土地の通常取引（農地転用のために農地を売却した者が、その農地に代わるべき農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。）その価額に比準して算定される額を基準とし、その生産力等を勘案して算定する。</p>	<p>農用地利用集積計画に定める所有権の移転の対価の支払い期限までに所有権の移転を受ける者が所有権の移転を行う者の指定する農業協同組合等の金融機関の口座に振り込むことにより、又は所有権の移転を行う者の住所に持参して支払うものとする。</p>	<p>農用地利用集積計画に定める所有権の移転の対価の支払い時期までに対価の全部の支払いが行われたときは、当該農用地利用集積計画に定める所有権の移転の時期に所有権は移転し、対価の支払い期限までに対価の全部の支払いが行われないときは、当該所有権の移転に係る農用地利用集積計画に基づく法律関係は失効するものとする。</p>