

# 特例事業規程

## 第1章 総則

### (事業実施の基本方針)

第1条 滋賀県農林漁業担い手育成基金（以下「基金」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5条に基づき本県において作成される農業経営基盤強化促進基本方針（以下「基本方針」という。）に即して、農業経営基盤の強化を通じて効率的かつ安定的な農業経営の育成を図るため、農地売買等事業（法第7条第1号に規定する事業をいう。以下「特例事業」という。）を行うものとする。

2 基金が特例事業を行うに当たっては、ほ場の分散保有を解消しつつ農業経営の規模を拡大し、農作業の効率化を図る等効率的かつ安定的な農業経営の育成に資するよう実施するものとする。

3 また、特例事業は、市町（法第6条第1項に定める基本構想について、法第6条第5項に基づき滋賀県知事の同意を得た市町をいう。以下同じ。）が定める地域計画（法第19条の規定に基づき、市町が、農業者等の協議の結果を踏まえ、農業の将来の在り方や農用地の効率的かつ総合的な利用に関する目標として農業を担う者ごとに利用する農用地等を表示した地図（目標地図）等を明確化し公表したもの。以下同じ。）の区域において、当該計画の達成に資することとなるように実施するものとする。

4 3で定めるほか、特例事業の対象者は、法第12条第1項に規定する農業経営改善計画の認定を受けた者（以下「認定農業者」という。）を優先するものとし、認定農業者の農業経営改善計画の達成に寄与するよう実施するものとする。

### (事業実施区域)

第2条 基金が行う特例事業の実施区域は、滋賀県（以下「本県」という。）における市街化区域（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をいう。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ものを除き、同法第23条第1項の規定による協議を要する場合にあっては当該協議が調ったものに限る。）を除く区域とする。

### (事業対象農用地等)

第3条 基金が行う特例事業の対象農用地等は、原則として、地域計画の区域内に存在し、かつ、農業振興地域の整備に関する法律第8条第1項の農業振興地域整備計画において同条第2項第1号の農用地区域として定められている区域（以下「農用地区域」という。）内に存在するものであって、次に掲げるもの（以下「農用地等」

という。)とする。

ただし、地域計画の区域外の農用地（第1号に掲げる土地をいう。以下同じ。）のうち地域計画の区域内の農用地と一体的に利用されると見込まれる農用地については、この限りでない。

一 耕作の目的または主として耕作もしくは養畜の事業のための採草も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、併せて耕作または養畜の事業のための採草または家畜の放牧の目的に供される土地

三 以下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または利用上必要な施設

イ 畜舎、蚕室、温室（床面がコンクリート敷のものを含む。）、植物工場（閉鎖された空間において生育環境を制御して農産物を安定的に生産する施設をいう。）、農産物集出荷施設、農産物調製施設、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、調製、貯蔵または出荷の用に供する施設

ウ 堆肥舎、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または保管（農業生産資材の販売の事業のための貯蔵または保管を除く。）の用に供する施設

エ 廃棄された農産物または廃棄された農業生産資材の処理の用に供する施設

四 開発して農用地また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 前項第二号から第四号までに掲げる土地について実施する特例事業は、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。

3 特例事業の対象とする農用地等は、第1項および第2項に掲げる要件のほか、次に掲げるすべての要件を満たしていること。

一 地上権、永小作権、質権、使用貸借による権利、賃借権もしくはその他の使用および収益を目的とする権利が設定されていないものであること。

ただし、一括方式（農用地等の買入れおよび売り渡しを同一の促進計画（農地中間管理事業の推進に関する法律（平成25年法律第101号。以下「機構法」という。）第18条に定める農用地利用集積等促進計画をいう。以下同じ。）で行うことをいう。以下同じ。）による場合であって、当該権利が売り渡し先となる者に設定されている場合はこの限りでない。

二 当該農用地等について、登記簿（不動産登記法（平成16年法律第123号）に基づく登記簿をいう。）に記録されている登記名義人（登記名義人が複数人の場合は、その全員をいう。）の住所および氏名が、売主（共有名義の場合は、その全員をいう。）の住所および氏名と一致していること。

#### （事業実施に当たっての調整等）

第4条 基金が特例事業を行うに当たっては、国、県、市町、農業委員会、農業経営

就農支援センター、県農業委員会ネットワーク機構、農業協同組合連合会、農業協同組合、土地改良区、普及指導センター、農業経営・就農支援センター、県農業大学校、株式会社日本政策金融公庫等の関係機関、団体と十分連絡・調整を図るものとする。

また、基金の行う農地中間管理事業との連携・調整を図るものとする。

- 2 基金が特例事業を行うに当たっては、市町が行う農業経営基盤強化促進事業（法第4条第3項に規定する事業をいう。）その他の農地集積・集約化のための施策と連携して行うものとする。
- 3 基金は、特例事業の円滑な実施を図るため、基金が行う当該事業に係る事務のうち農地中間管理事業の推進に関する法律の基本要綱（令和5年3月28日付け4経営3228号農林水産省経営局長通知）別紙5（以下「基本要綱別紙5」という。）の第5に規定する事務については、市町に協力を求めるとともに、所有権移転申請の受付等については市町に、登記申請事務については、一般社団法人滋賀県公共嘱託登記司法書士協会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 基金は、毎年度、特例事業の実施計画を定めるものとする。

## 第2章 農地売買等事業

#### （事業内容）

第6条 基金は、一括方式を基本として、地域計画の達成に資するよう地域計画に掲げる農業を担う者の農業経営の規模の拡大、農地の集団化等その他農地保有の合理化を促進する等効率的かつ安定的な農業経営の育成に資するよう、第3条に掲げる農用地等を買入れ、当該農用地等を売り渡すものとする。

#### （事業実施の原則）

第7条 基金は、原則として、市町が定める地域計画の区域において特例事業を実施するものとし、当該計画の達成に資するよう努めるものとする。

#### （農用地等の買入れ）

第8条 農用地等の買入れは、地域計画の区域において、当該計画の達成または農業経営基盤の強化に資すると見込まれるものに限り行うものとする。

- 2 基金は、農用地等を買入れようとする場合には、一括方式を除きこれらの土地等について実地調査（デジタル技術を活用し実地調査を行うことも可能である。以下同じ。）等を行うものとする。また、買入れることを相当と認めたときは、これ

らの土地等の所有権を有する者とこれらの土地等の買入れに関する契約の締結（促進計画によるものは除く。）を行うものとする。

3 基金は、農用地等の買入れにあたっては、原則として促進計画により取得するものとする。

なお、促進計画を活用せずに買入れを行う場合には、農地法（昭和 27 年法律第 229 号）第 3 条第 1 項第 13 号の規定に基づき、当該農用地の存する区域を地区とする農業委員会に届け出るものとする。

### （農用地等の売り渡し）

第 9 条 農用地等の売り渡しに当たっては、地域計画の区域内における農用地等については、原則として目標地区の農業を担う者に売渡すものとする。それ以外の農用地等にあつては、一括方式を除き第 14 条の規定に基づいて売渡しの相手方を選定し、その者と当該農用地等の売渡しに関する契約の締結（促進計画によるものは除く。）を行うものとする。

### （買入価格等）

第 10 条 農用地等の買入価格は、一括方式については、売主および買主が合意した売買希望額から、基金が行う本事業の経費として一定の額を差し引いた額とし、それ以外の場合は、対象となる農用地等の周辺の地域で自然的経済的社会的諸条件からみてその農業事情がその農用地等に係る農業事情と類似すると認められる一定の区域内における農用地等（以下「周辺類似農用地等」という。）についての耕作または養畜の事業に供するための取引の事例が収集できるときは、当該事例における取引価格にその取引が行なわれた事情や時期等に応じて適正な補正を加えた価格を基準とし、当該周辺類似農用地等および利用権の設定等を行う農用地等に関する次に掲げる事項を総合的に比較考量し、算出した価格から、基金が行う本事業の経費として一定の額を差し引いた額を基本とする。

- 一 位置
- 二 形状
- 三 環境
- 四 収益性
- 五 その他、一般の取引における価格形成上の諸要素

2 前項の事例の収集ができないときは、次に掲げる事項のいずれかを基礎とし、適宜その他の事項を勘案して算出する。

- 一 借賃、地代、小作料等の収益から推定されるその農用地等の価格
- 二 その農用地等の所有者がその農用地等の取得および改良または保全のため支出した金額
- 三 その農用地等について固定資産税評価額（地方税法（昭和 25 年法律第 226 号）第 381 条第 1 項又は第 2 項の規定により土地課税台帳または土地補充課税台帳に

登録されている価格をいう。) その他の課税の場合の評価額

- 3 農用地等の買入価格の算出については、必要に応じ農業委員会の意見を聴いて定めるものとする。
- 4 農用地等の買入価格が、その農用地等の収益性からみて著しく高額であると認められる場合には、一括方式による場合を除きその農用地等の買入れは行わないものとする。
- 5 農用地等の買入対価は、原則として買入れに係る農用地等の所有権移転登記完了の日までに支払うものとする。

#### (売渡価格等)

- 第 11 条 農用地等の売渡価格は、一括方式については、売主および買主合意した売買希望額に、基金が行う本事業の経費として一定の額を加算した額とし、それ以外の場合は、原則としてその取得価格に当該農用地等に係る本事業の経費を加えた額（当該農用地等につき土地改良事業が行われた場合には、当該事業に要した経費のうちこの法人が負担した額を加えた額）を基準とし、当該農用地等につき前条の規定により算定される額を勘案したうえで、必要に応じ農業委員会の意見を聴いて定めた額に、基金が行う本事業の経費として一定の額を加算した額とする。
- 2 農用地等の売渡対価は、原則として売渡しに係る農用地等の所有権移転登記完了の日までに 徴収するものとするものとする。

#### (対価の支払の方法等)

- 第 12 条 農用地等の売買に係る対価の支払の方法は、第 10 条第 5 項および前条第 2 項によるほか、基金が買入れおよび売り渡しする相手方と協議の上、決定する。

#### (農用地の買入れの基準)

- 第 13 条 農用地等の買入れのときの基準は次によるものとする。
- 一 農地保有の合理化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 当該農用地等の価格が、第 10 条の規定に照らして適切であると判断されること。
  - 三 当該農用地等賃料が、農地法第 52 条および農地法施行規則第 103 条第 1 項の規定により農業委員会から提供を受けた借賃等の情報や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。

#### (農用地等の売渡し等の相手方)

- 第 14 条 基金が、農地売買等事業の実施により農用地等を売り渡すことができる者は、次に掲げる者とする。

なお、法人格を有する者については、農地所有適格法人に限るものとする。

- 一 法第 19 条第 1 項の地域計画の区域において、基金が売り渡そうとする農用地等に農業を担う者が位置付けられている場合には、売渡しの相手方はその者に限るものとする。

なお、目標地図に位置付けられた農業を担う者以外の者が、農作物の作付期間等の都合で買入れを迅速に行う必要があり、地域計画の変更が間に合わない場合や、目標地図に位置付けられた者に売り渡すことが困難となったときに備えてあらかじめ地域計画により定めた代替者等に売り渡す場合で、後日、地域計画の変更が行われると見込まれる場合にあっては、売渡しの相手方はその者に限るものとする。

- 二 地域計画の区域外（地域計画を策定中の区域を含む。）の農用地等の場合にあっては、認定農業者を優先するものとする。

- 三 基金が農地売買等支援事業（担い手支援タイプの事業）の対象として売渡しを行う場合は、農地売買等支援事業実施要領（平成 12 年 4 月 1 日 12 構改 B 第 321 号農林水産省構造改善局長通達。以下「実施要領」という。）第 5 の要件を満たす者に限るものとする。

なお、実施要領第 5 の 1 の (1) ウの b における機構が定める基準面積は、次の表に掲げるとおりとする。

営農類型		基準面積
土地利用型		4 ha
園芸品目 (茶含む)	園芸（施設）	1 0 a
	園芸（露地）	3 0 a
畜産（牛など）		6 0 頭

### （管理等）

第 15 条 基金は、農用地等の売渡し等を行うまでの間、当該土地等を善良なる管理者の注意をもって管理（農用地にあっては、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るべき事業その他地域における農用地等の利用調整活動によっても当該農用地等の売り渡し等を行う相手方が当面いない場合に限り行うものとする。

### 附 則

この規程は、令和 6 年 4 月 1 日から施行する。

### 附 則

- 1 第3条第1項第三号および第四号に掲げる土地を対象とする特例事業は、当分の間実施しない。
- 2 この規程は、令和7年4月23日から施行する。