

# 遊休農地に関する措置マニュアル (実務編)

平成29年3月

(最終改正：令和5年7月)

福島県農林水産部農村振興課

# 目次

1	遊休農地に関する措置に係る業務の概要	1
(1)	全体の主な業務	1
(2)	利用状況調査	1
(3)	利用意向調査	1
(4)	利用意向調査に基づく対応	2
(5)	報告関係	2
(6)	年間スケジュール例	2
2	農地の状況調査の実施	5
(1)	利用状況調査【法第30条】の実施手順	5
3	農地の状況調査後の措置	9
(1)	利用意向調査【法第32条、第33条】の実施手順	9
(2)	利用意向調査の実施後（利用関係の調整等）の事務手続き	17
(3)	農地における固定資産税の課税強化	24
(4)	その他の留意事項	24
4	非農地判断及び非農地判断後の事務手続き	26
(1)	非農地判断を進める背景	26
(2)	非農地判断に向けた考え方	26
(3)	非農地判断の手続き	27
(4)	非農地判断後の手続き	30
(5)	地目変更登記の着実な実施に向けた対応	31
(6)	非農地判断におけるその他留意点	31

# 1 遊休農地に関する措置に係る業務の概要

農地法（以下「法」という）第30条では、農業委員会は毎年1回、管内全ての農地について「利用状況調査」を行わなければならないと規定している。

また、利用状況調査を行った結果、遊休農地が確認された場合は、その農地の所有者等に対し利用意向調査を行い、その結果に基づいた対応を行わなければならない。

農業委員会が行う業務は以下のとおり。

## (1) 全体の主な業務

- ア 毎年8月頃、地図等を活用しながら農業委員・農地利用最適化推進委員等が利用状況調査
- イ 利用状況調査の結果のとりまとめ・台帳への反映
- ウ 利用意向調査を直ちに発出（回答期限は発出から1か月以内に設定）
- エ 再生利用が困難な農地をただちに非農地判断
- オ 所有者不明農地に係る探索・公示等
- カ クに向けた農地中間管理機構との事前調整
- キ 利用意向調査の結果のとりまとめ
- ク 農地中間管理機構への通知・情報提供、斡旋・利用調整等
- ケ 利用意向調査の回答から（回答がない場合は発出から）6か月経過後速やかに現地確認
- コ ケの現地確認から1か月以内に勧告、関係機関への通知等（「農業上の利用を行う意思がない」旨表明（回答）があった場合は、表明から1か月以内に勧告）
- サ 農地中間管理機構が扱わないこととした遊休農地の利用調整・非農地化の検討措置の流れは、図1「遊休農地に関する措置の流れ（概略）」参照。

## (2) 利用状況調査

市町村内の全農地の利用状況を毎年1回調査し、以下の分類に整理する。

- ア 耕地（耕作されている農地（作物栽培がなくとも草刈りや耕起等の維持管理がされている農地も含む））
- イ 1号遊休農地（緑区分）：草刈り等によって直ちに耕作可能
- ウ 1号遊休農地（黄区分）：基盤整備事業の実施により耕作可能
- エ 2号遊休農地
- オ 再生利用が困難な農地

## (3) 利用意向調査

- ア 遊休農地の所有者等に意向を確認。
- イ 1/2を超える持分を有する所有者が確知できないときの探索・公示。
- ウ 回収は発出から1か月以内。郵送による回答のほか、農業委員・農地利用最適化推進委員による訪問、座談会等での聞き取りなどにより回収率を上げる。
- エ 上記のほか、耕作者が死亡又は遠隔地へ転居するなどし、今後耕作さ

れなくなる見込みである農地（法第 33 条）についても利用意向調査の対象となる。

- ・調査対象は 1 号遊休農地、2 号遊休農地、第 33 条農地。
- ・再生利用が困難な農地は対象外。
- ・毎年実施。前年までに調査を実施した遊休農地も対象。

#### (4) 利用意向調査に基づく対応

- ア イウに向けた農地中間管理機構との事前調整
- イ 農地中間管理機構への通知（法第 35 条第 1 項）
- ウ 農地中間管理機構への情報提供（運用通知(※)第 3 の 5 の(3)）
- エ 所有者等に対する勧告
- オ その他関連業務（機構・市町村税務担当課への情報提供、農地台帳への反映、機構が扱わないこととした農地の利用調整・非農地化検討、非農地判断）

イとウの違いに注意。

- ・イは農地中間管理事業を利用したいと回答した農地等について通知するもの
- ・ウは利用意向調査を実施した全筆について農地中間管理機構に情報提供するもの  
→イ及びイ以外全筆を、機構へ通知・情報提供

※「「農地法の運用について」の制定について」（平成 21 年 12 月 11 日付け 21 経営第 4530 号・21 農振第 1598 号農林水産省経営局長・農村振興局長連名通知。以下「運用通知」という。）

#### (5) 報告関係

- ア 遊休農地に関する措置の実施状況  
毎年 3 月末時点について、毎年 4 月末までに県農林事務所へ報告（「遊休農地に関する措置の状況に関する調査要領について」（令和 3 年 6 月 14 日付け 3 経営第 823 号・3 農振第 713 号農林水産省経営局農地政策課長・農村振興局農村政策部地域振興課長連名通知）に基づく調査・報告。以下「遊休農地調査」という。）
- イ 非農地判断実施状況  
毎月末時点について、翌月 10 日までに県農林事務所へ報告（「非農地判断の徹底について」（令和 3 年 4 月 1 日付け 2 経営第 3505 号農林水産省経営局農地政策課長通知）に基づく報告）

#### (6) 年間スケジュール例

図 2 のとおり。業務は多岐に渡るため、計画的に実施する。

図1 遊休農地に関する措置の流れ（概略）

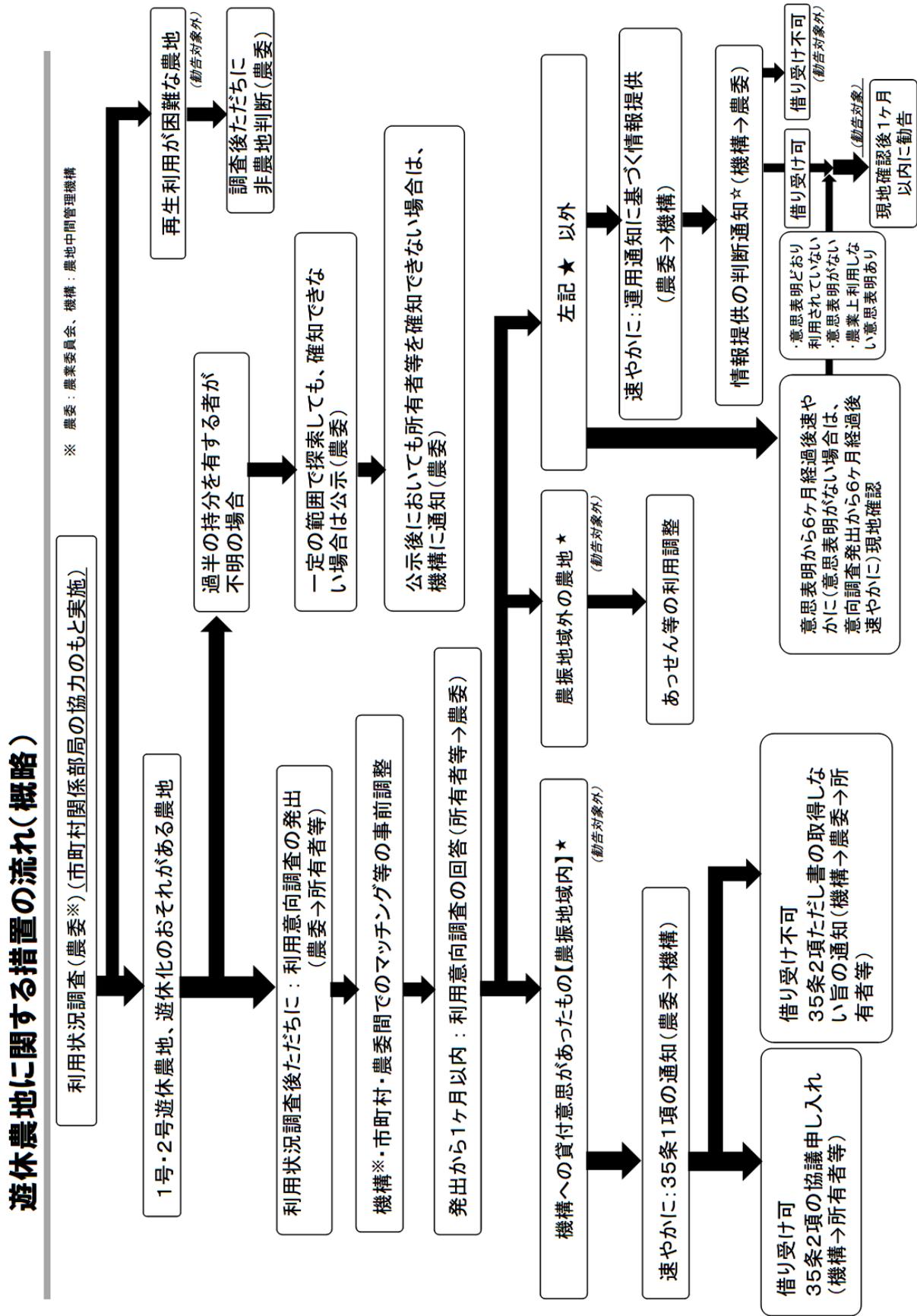


図2 法に基づく遊休農地に関する措置の年間スケジュール例

項目	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月～
利用状況調査、結果とりまとめ	↕													↕	(前年と同様)
利用意向調査発出		↕				(探索分 (所有者判明後))									
再生利用が困難な農地の非農地判断		↕	↕												
所有者不明農地に係る探索・公示		↕	↕				(公示 2ヶ月)								
利用意向調査回答結果とりまとめ			↕	↕			(探索分)								
機構への通知・情報提供に係る機構との事前調整			↕	↕											
機構への通知・情報提供				↕											
利用意向調査結果に基づく現地確認、勧告(※)															
・機構活用								(回答から6ヶ月経過後速やかに現地確認)	↕						
・機構活用以外								(回答から6ヶ月経過後速やかに現地確認)	↕						
・農業上の利用を行う意思がない								(回答から1ヶ月以内に勧告)	↕						
・回答なし								(算出から6ヶ月経過後速やかに現地確認)	↕						
遊休農地の斡旋・利用調整、非農地化検討															
報告関係															
・遊休農地に関する措置の実施状況															
・非農地判断の実施状況															

※利用意向調査の結果「機構活用」と回答のあった農地、および機構への情報提供の結果「機構借受基準に合致しない」旨機構より回答のあった農地は、勧告対象外

「機構」：農地中間管理機構

## 2 農地の状況調査の実施

### (1) 利用状況調査【法第30条】の実施手順

利用状況調査の実施にあたっては、次の事項に留意して実施すること。

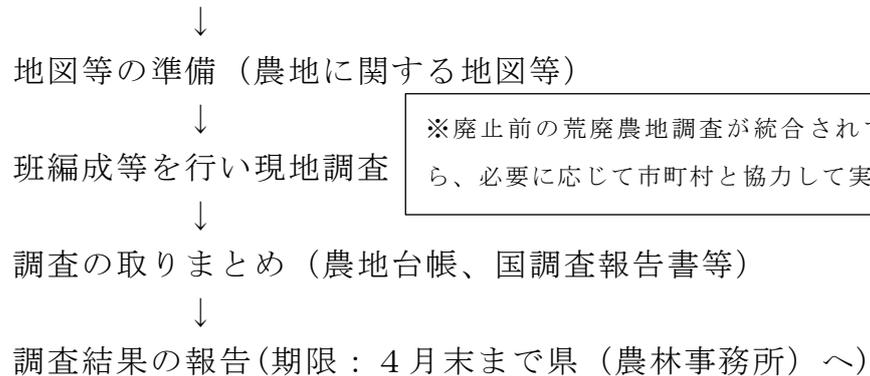
#### ○ 実施手順の概要

実施者：農業委員会

実施対象：管内すべての農地（1筆ごと）

実施時期：8月頃

調査手順：実施内容の決定と周知（総会で決定）



#### ア 実施時期【運用通知第3-1-(1)】

【運用通知第3-1-(1)】により「毎年8月頃に実施すること」とされている。

なお、本県では県内統一した組織運動として、「農地パトロール」を実施している。

#### イ 調査対象農地【運用通知第3-1-(2)-イ】

農業委員会が所管する区域内の全ての農地を対象に目視、又はドローン等を活用し、一筆ごとに調査を行う。

#### ウ 調査内容【運用通知第3-1-(3)】

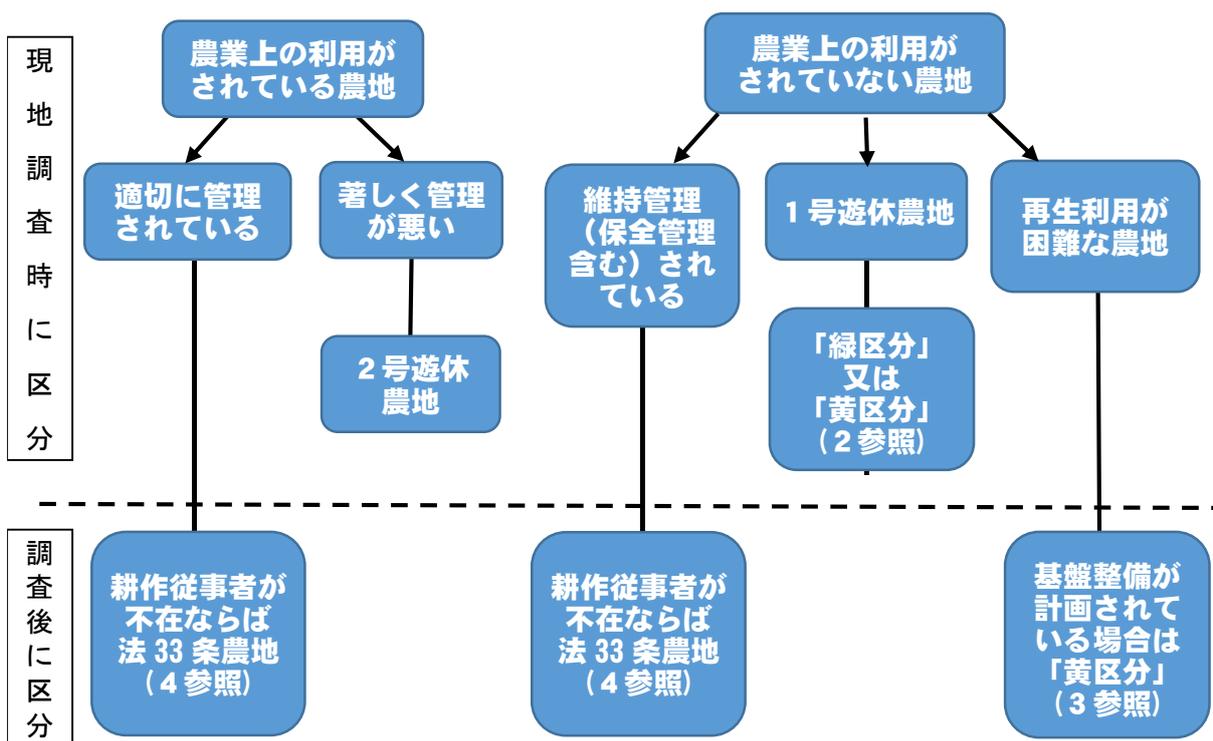
調査対象農地が次のいずれかに該当するかどうかについて調査を行う。

なお、区分の流れは図3のとおり。

種類	判断基準等
1号遊休農地	<p>現に耕作の目的に供されておらず、かつ、引き続き耕作の目的に供されないと見込まれる農地</p> <p>なお、上記に該当するか否かの判断にあたっては、次の事項に留意すること。【運用通知第3-1-(3)-ア】</p> <p>(ア) 「現に耕作の目的に供されておらず」とは、過去1年以上にわたり農作物の作付けが行われていないことをいう。</p> <p>(イ) 「引き続き耕作の目的に供されないと見込まれる農地」については、今後の耕作に向けて草刈り、耕起等農地を常に耕作し得る状態に保つ行為が行われているかにより判断すること。</p> <p>(ウ) 当該農地は、以下のとおり区分すること。</p> <p>a 人力・農業用機械で草刈り・耕起・抜根・整地等（以下「草刈り等」という。）を行うことにより、直ちに耕作することが可能となる農地</p> <p>b 草刈り等では直ちに耕作することはできないが、基盤整備事業の実施など農業的利用を図るための条件整備が必要となる農地</p>
2号遊休農地	<p>その農業上の利用の程度がその周辺の地域における農地の利用の程度に比し著しく劣っていると認められる農地（1号遊休農地に該当するものを除く）</p> <p>なお、上記に該当するか否かの判断にあたっては、次の事項に留意すること。【運用通知第3-1-(3)-イ】</p> <p>イ 「その農業上の利用の程度がその周辺の地域における農地の利用の程度に比し著しく劣っていると認められる農地」については、近傍類似の農地において通常行われる栽培方法と認められる利用の態様と比較して判断すること。</p> <p>この場合、作物（ウメ、クリ等を含む。）がまばらに又は農地内で偏って栽培されていないか、栽培に必要な管理が適切に行われているか等に留意して判断すること。</p>
再生利用が困難な農地	<p>既に森林の様相を呈している場合や周囲の状況からみてその土地を農地として復元しても継続して利用することができない等農業上の利用の増進を図ることが見込まれない農地。【運用通知第3-1-(3)-ウ】</p> <p>ただし、当該農地が基盤整備事業の実施など農業的利用を図るための条件整備が計画されている場合は、1号遊休農地の(ウ)のbの農地として扱う。</p>

図3 遊休農地の区分の流れ

1 現地調査で管理状況と荒廃程度により区分し、調査後にさらに区分



2 法32条1項第1号の遊休農地（1号遊休農地）を区分する

1号遊休農地とは、以下①かつ②に該当する農地。

- ①現に耕作の目的に供されていない（＝過去1年以上作物の栽培が行われていない）
- ②引き続き耕作の目的に供されないと見込まれる（今後の耕作に向けて草刈り、耕起等農地を常に耕作し得る状態に保つ行為（維持管理）が行われていない）

さらに、以下の考え方を参考に、1号遊休農地を「緑区分」と「黄区分」に分類する。

- (1) 運用通知の第3の1の(3)のアの(ウ)のaに区分されるもの：緑区分  
草刈り機を利用するなど、すぐに利用可能になると考えられる1号遊休農地
- (2) 運用通知の第3の1の(3)のアの(ウ)のbに区分されるもの：黄区分  
重機などを活用し、条件整備を行ってからでないと利用できない1号遊休農地

3 再生利用が困難な農地を区分する

再生利用が困難な農地は、「利用状況調査の結果、既に森林の様相を呈している場合や周囲の状況からみてその土地を農地として復元しても継続して利用することができない等農業上の利用の増進を図ることが見込まれない農地」であるが、基盤整備事業が計画されている再生利用が困難な農地は、例外的に、上記2(2)の黄区分に分類する。

4 遊休農地等に分類されていない農地については、耕作に従事する者の有無を確認する

現地調査後に、農地法第33条第1項に規定する、耕作の事業に従事する者が不在となり、又は不在となることが確実と認められるものかどうか確認し、該当する場合は、農地法33条に該当する農地（法33条農地）に分類する。

## エ 調査手順

### (7) 事前準備

#### a 実施内容の決定等

実施時期や内容等についての要領（参考例：農地パトロール実施要領（一般社団法人福島県農業会議作成））を策定し、趣旨や実施内容等の周知・徹底を図るため、農業委員会総会（部会）で決定する。

#### b 調査員会議の開催

農業委員・農地利用最適化推進委員以外の者が調査を行う場合には、調査員会議を開催し、趣旨及び実施内容等の周知・徹底等を図ること。

#### c 地図等の準備【運用通知第3-1-(2)】

原則として、法第52条の2の農地台帳及び同法第52条の3の農地に関する地図を使用するものとし、効率的な調査の実施の観点から、前年度の利用状況調査のため作成した地図や調査結果等を準備する。

また、農業委員等の活動状況（調査内容・結果等）を記録するため、「農業委員会活動記録セット」（全国農業会議所発行）等を活用する。

### (イ) 調査の方法【運用通知第3-1-(2)】

#### a 調査の効率化を図るため、旧市町村、大字等適当な範囲で区域を区切り、区域ごとに地区担当の農業委員を定め、農業委員、各地区の農地利用最適化推進委員並びに農業委員会事務局職員により班を編制し、必要に応じて市町村の関係部局、地域の農業事情に精通した者や農業団体等の協力を得ながら調査を行う。

#### b 地図等を利用しながら、区域内の全ての農地を一筆ごとに調査する。

ただし、災害その他の事由により、その土地への進入路が荒廃しているため立ち入ることが困難な場合は、この限りではない。

#### c 道路からの目視により雑草が繁茂していることが確認された場合は、現地で利用状況の写真を撮影し、タブレット端末等に記録する。

#### d 人工衛星又は無人航空機の利用その他の手段により得られる動画又は画像（利用調査の実施時期に撮影されたものであって、十分な解像度を有するものに限る。）を使用する場合には次の方法により、調査を行うことができる。

① 当該動画又は画像を使用して一筆ごとに調査を実施。なお、十分な水準を有すると認められる技術により行うこと。

② ①の結果、遊休農地に該当するおそれのある農地とされたものについては、一筆ごとに調査を行う。

e 再生利用が困難な農地と判断した農地は、現地で写真を撮影（撮影方向を地図等に記録）し、必ず調査結果とともに保管する（法務局への情報提供に使用）。

f 遊休農地調査では、各調査項目について一筆ごとに詳細なデータを調査する必要があるため、各項目の内容（資料編；P82）に留意して調査を行う。

(ウ) 調査結果の整理

調査終了後は、農業委員及び農地利用最適化推進委員等関係者による報告・検討会を開催し、調査内容の情報交換、次年度の調査手法の改善等を実施する。

さらに、調査結果を農地台帳及び必要に応じて任意の取りまとめ形式等に整理し、下記(エ)の報告、利用意向調査の準備の他、農地の有効利用に向けた現状と課題を把握するために活用する。

(エ) 調査結果の報告

調査結果の整理後、利用意向調査を実施するとともに、その結果等と併せて遊休農地調査の別紙様式1、2（資料編；P81、83～84）に取りまとめ、毎年4月末（当日が祝祭日の場合はその前日）までに、所管する県農林事務所農業振興普及部農業振興課まで提出する。

### 3 農地の状況調査後の措置

(1) 利用意向調査【法第32条、第33条】の実実施手順

利用状況調査を行った結果、遊休農地及び遊休化のおそれがある農地が確認された場合は、農業委員会はその農地の所有者又はその農地について所有権以外の権限に基づき使用及び収益をする者がある場合にはその者（以下、所有者等）に対し「利用意向調査」を行わなければならない。

○ 実施手順の概要

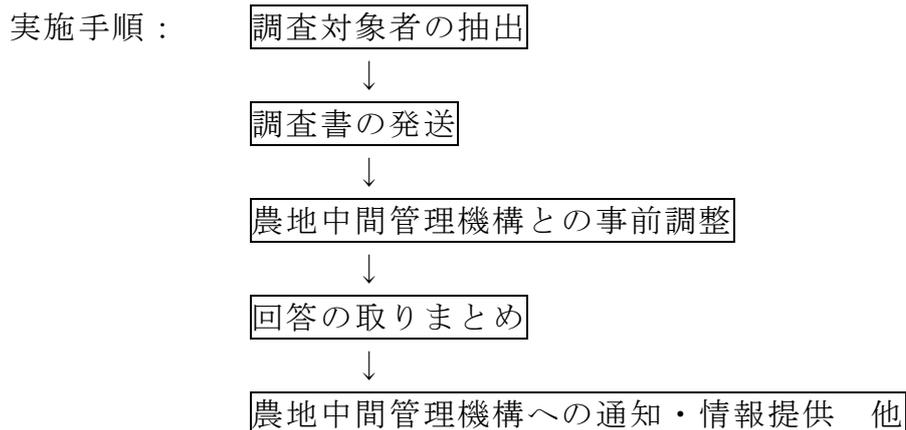
実施者：農業委員会

調査対象農地：遊休農地（1号、2号）、法第33条(耕作者が不在、又は不在となることが確実と認められる農地)に該当する農地

① 農地の所有者等の過半の持分を有する者が判明している場合

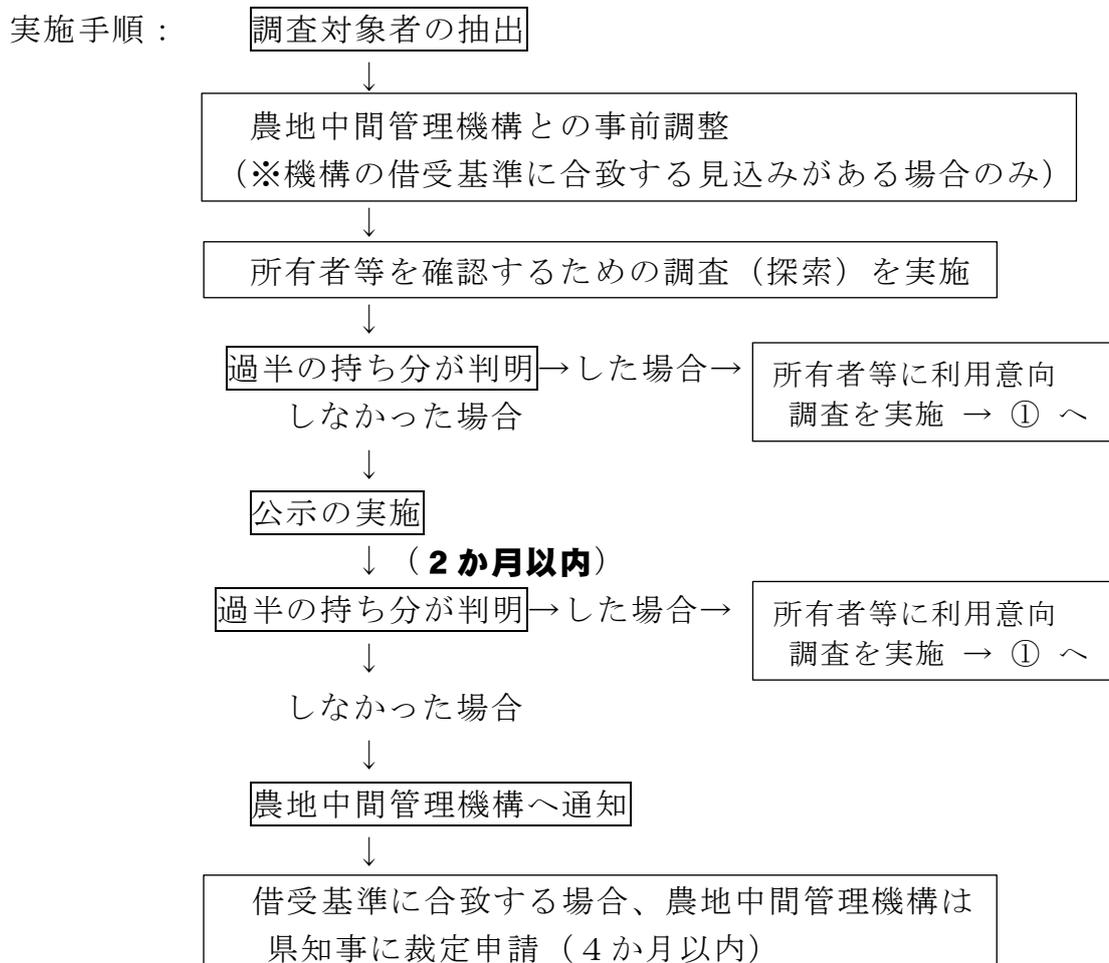
実施時期：利用状況調査の実施後直ちに

農地の所有者等からの回答期限：調査書の発出から1か月以内の範囲



② 農地の所有者等の過半の持分を有する者が不明（以下「所有者不明農地」という。）の場合

実施時期：利用状況調査実施後（9月頃）から開始



ア 実施時期【運用通知第3-3-(1)】

利用状況調査の結果、1号遊休農地、2号遊休農地【1-(1)-ウ】及び法第33条に該当する農地が確認された場合は、当該農地の所有者等に対して利用意向調査を実施しなければならない。調査の時期は、【運用通知第3-3-(1)】により「判定後直ちに」行う。

また、回答期限は、【運用通知第3-3-(1)】により発出から「1か月以内の範囲」で設定する。

なお、回答期限までに回答が得られない所有者等に対しては、農地利用最適化推進委員等は直接訪問等により確実に農業上の利用の意向を確認すること。

イ 調査対象農地【法第32条、第33条、農地法施行規則（以下「施行規則」という。）第78条】

調査対象農地は、以下の農地とする。

- (ア) 利用状況調査において1号遊休農地、2号遊休農地【1-(1)-ウ】に該当する農地（再生利用が困難な農地は含まれないことに留意。）
- (イ) 耕作の事業に従事する者が不在となり、又は不在となることが確実と認められる農地で次に該当するもの
  - a その農地の所有者等で耕作の事業に従事するものが死亡したもの
  - b その農地の所有者等で耕作の事業に従事するものが遠隔地に転居したもの
- (ウ) その農地の所有者等で耕作の事業に従事するものから農業委員会に対し、その農地について耕作の事業の継続が困難であり、かつ、法第33条第2項において読み替えて準用する法第32条第3項の規定による公示が必要である旨の申出があったもの
- (エ) その農地に係る農地中間管理権（農地中間管理事業の推進に関する法律第2条第5項第1号に掲げる権利に限る。）の残存期間が1年以下であって、農地中間管理機構が過失なく、その農地の所有者（その農地が数人の共有に係る場合には、その農地について2分の1を超える持分を有する者）を確認することができないもの
- (オ) 法第39条第1項の規定による知事の裁定により設定された農地中間管理権の残存期間が1年以下であるもの
- (カ) 法第41条第2項の規定による知事の裁定により設定された利用権の残存期間が1年以下であるもの

ウ 調査対象としない農地【法第32条、施行規則第77条】

次のいずれかに該当する農地は、上記イの(ア)から(カ)（調査対象農地）に関わらず、調査対象とはしない。

- (ア) 法第4条第1項又は第5条第1項の許可に係る農地
- (イ) 農地中間管理事業の推進に関する法律第20条（第2号に係る部分

に限る)の規定により農地中間管理権に係る賃貸借又は使用貸借が解除された農地

- (ウ) 土地収用法その他の法律により収用され、又は使用されることとなる農地

エ 調査対象者【法第 32 条】

- (ア) 上記イ（ウに該当する農地を除く）に係る所有者等
- (イ) 上記イ（ウに該当する農地を除く）が共有に係るものであるときは、その農地の所有者等で知れている者の持分が 2 分の 1 を超えるときに限り、その農地の所有者等で知れている者すべて

オ 調査対象者の抽出

エの調査対象者について、農地台帳等から利用意向調査を送付するために必要な事項を抽出し、一覧表に取りまとめる。

カ 調査書の発送

調査の手法は、基本的に郵送により行う。

調査書及び意向表明のための様式（資料編 P 44～45, 73；様式例第 13 号の 1、施行規則第 74 条に定める別記様式）と返信用の封筒等を同封して送付する。

なお、予算の確保が出来ないなどの理由で、郵送が困難な場合は、調査書を持参し対面聞き取りなどの方法により行う。

(注意)

意向表明のための様式「農地における利用の意向について」は、施行規則により規定されているので、そのまま用いる。

また、対面聞き取り調査は、「言った、言わない」などのトラブルが心配されるので、様式への記入は本人が行うなどの対策を講じる。

キ 調査内容【法第 32 条、施行規則第 74 条、事務処理要領第 13-2】

対象農地における所有者等の当該農地の利用意向について、以下のいずれに該当するか確認する。

- (ア) 農地中間管理事業を利用する
- (イ) 自ら所有権の移転又は賃借権その他の使用収益を目的とする権利の設定若しくは移転を行う
- (ウ) 自ら耕作する
- (エ) その他

ク 所有者不明農地の対応【法第 32 条第 3 項、運用通知第 3-3-(3)】

- (ア) 所有者等を確知できないとき

以下の a～g（図 4 の流れ参照）による確認をしても調査対象農地の所有者等を確知することができない場合（その農地が数人の共

有に係るものであれば農地の所有者等で知れている者の持分が2分の1を超えないときを含む)は、農業委員会は「その農地の所有者等を確知できない旨」等を公示しなければならない。(資料編P48; 様式例第13号の3-1)

この場合において、当該農地が共有に係るものであって、かつ、その農地の所有者等で知れているものがある場合には、その者にその旨を通知する。(資料編P50; 様式例第13号の3-2)

なお、公示後における所有者等からの申し出は、様式例第13号の4(資料編P52)による。

- a 登記所(法務局等)の登記官に対し当該農地の登記事項証明書を請求し、所有権等の登記名義人又は表題部所有者(以下「登記名義人等」という。)の氏名及び住所地等を確認する。
- b 「当該農地を現に占有する者」、「農地台帳に記録された事項に基づき、当該不確知所有者等関連情報を保有すると思料される者」及び「当該農地の所有者等であって知れているもの」に対し、他の当該農地の所有者等の氏名及び住所地等について聞き取りを行う。

また、cにより登記名義人等の生死が確認できない場合には、知れている当該農地の所有者等の直系尊属の戸籍謄本又は除籍謄本(以下「戸籍謄本等」という。)を請求することにより、当該者の直系尊属と思われる登記名義人等の戸籍謄本等の確認を行う。

- c aにより確認した登記名義人等の住所地の市町村の長に対し、住民票の写し又は住民票の除票の写しを請求する。

このほか、bで確認された「当該農地の所有者等と思料される者」についても、当該者が記録されている住民基本台帳を備えると思われる市町村の長に対し、住民票の写し又は住民票の除票の写しを請求する。

ただし、住所地が明らかである場合には、それをもって代えることができる。

- d 登記名義人等の死亡が確認された場合には、登記名義人等の戸籍謄本等を請求する。登記名義人等の戸籍謄本等には登記名義人等の相続人たる配偶者と子が記載されており、これらの者の記載された部分に限って最新の戸籍謄本等を確認する。

次に、確認した配偶者と子の戸籍の附票を備えると思われる市町村の長に対し、当該相続人の戸籍の附票の写し又は消除された戸籍の附票の写しを請求することにより、これらの者の住所の確認を行う。

この際、当該相続人が死亡後5年以上経過している場合には、その者については不明であることとして、これ以上の探索は不要

である。

- e 登記名義人等が法人である場合には、登記所（法務局等）の登記官に対して法人の登記事項証明書を請求することにより、法人の所在地を確認する。また、合併により解散した場合にあっては、合併後存続し、又は合併により設立された法人が記録されている法人の登記簿を備えると思われる登記所（法務局等）の登記官に対し、当該法人の登記事項証明書を請求することにより、合併後の法人の所在地を確認する。

その他合併以外の理由により解散していることが判明した場合には、当該法人の登記事項証明書に記載されている清算人（取締役等）を確認し、書面の送付などの措置によって、不確知所有者等関連情報の提供を求める。

- f a から e の措置により住所が判明した当該農地の所有者等と思量される者（e の場合は法人住所地又は役員住所）に対して、様式例第 13 号の 2（資料編 P 46）により簡易書留による書面の送付を行い、当該農地の所有者等を特定する。

なお、住所地が当該農地と同一市町村内の場合には、訪問により代えることは差し支えないが、訪問の記録を残す。

- g f による書面の送付後、2 週間経過しても不確知所有者等から返信がない場合には、当該不確知所有者等を不明者として扱い、更なる聞き取りや現地調査は不要である。

(イ) 公示後においても所有者等を確知できないとき【法第 41 条】

公示の日から起算して 2 か月以内に所有者等から申し出がないとき（数人の共有に係るものであれば所有者等で知れている者の持分が 2 分の 1 を超えないときを含む）は、農業委員会は農地中間管理機構にその旨を通知する。（資料編 P 65；様式例第 13 号の 15）

その後、農地中間管理機構は、通知から 4 か月以内に、都道府県知事に対し、当該農地の利用権の設定について裁定を申請できる。

(ウ) 公示後において所有者等を確知できたとき【法第 32 条】

公示により所有者等が確知できた場合は、その者に対して利用意向調査を行い、農地の利用意向を確認する。

その農地が共有に係るものであるときは、その農地の所有者等で知れている者の持分が 2 分の 1 を超えるときに限り、その農地の所有者等で知れているすべての者に利用意向調査を行う。

ケ 農地中間管理機構等との事前調整

- (ア) 利用意向調査を実施した場合には、農地中間管理機構への法第 35 条第 1 項に基づく通知及び農地法運用通知第 3-5-(3)に基づく情報提供の前にはあらかじめ、その農地の状況等について、農地中間管理機構や市町村と事前調整を行う。（資料編 P 102；「農地中間管理

機構における遊休農地事務手続きについて」参照)

- (イ) 所有者不明農地に係る所有者等の探索、公示は、所有者不明農地  
が農地中間管理機構の借受基準に合致すると見込まれる農地である  
場合は、農地中間管理機構による県知事への裁定等を経て当該農地  
の利活用につながりうるものである。

したがって、法第 32 条第 3 項又は第 33 条第 2 項に基づき所有者不  
明農地について探索を行おうとする場合（ただし、所有者不明農地が  
福島県農業振興公社農地中間管理事業の実施に関する規程第 7 条各  
号に定める農地中間管理権を取得する農用地等の基準を満たすこと  
が見込まれる場合に限る。）には、農地中間管理機構との事前調整を  
行う。（事前調整の内容等の詳細については、資料編 P 112～122；  
「福島県農地中間管理機構所有者不明農地等取扱要領」参照）

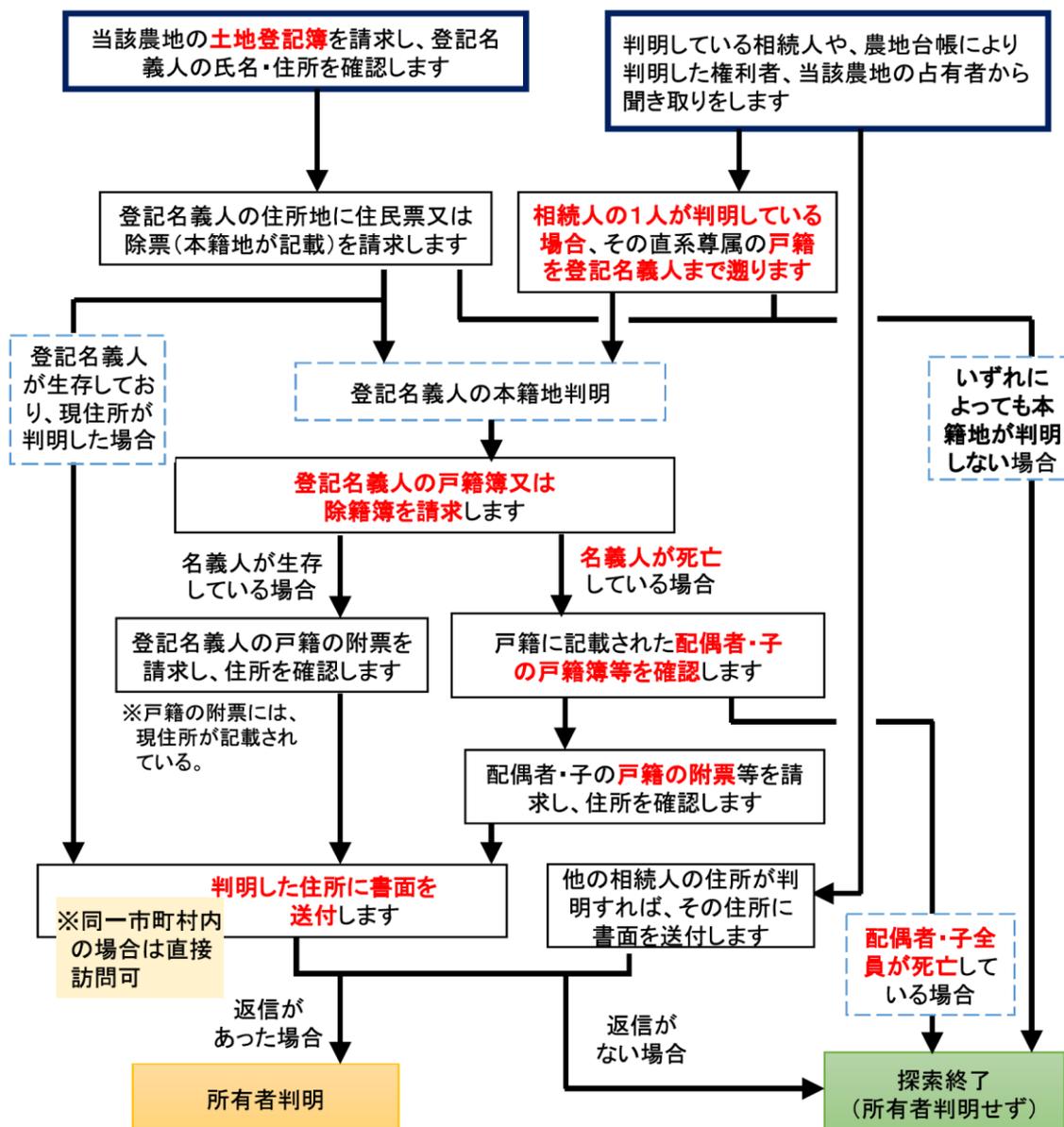
#### コ 農地台帳等への反映・管理

利用意向調査の結果については、速やかに農地台帳に反映させる。

図4 所有者不明農地に係る所有者探索の流れ（農林水産省作成）

農業委員会は所有者に関する情報を探索します。

大まかな流れは以下のとおりです。（この範囲を超えて探索する必要はありません）

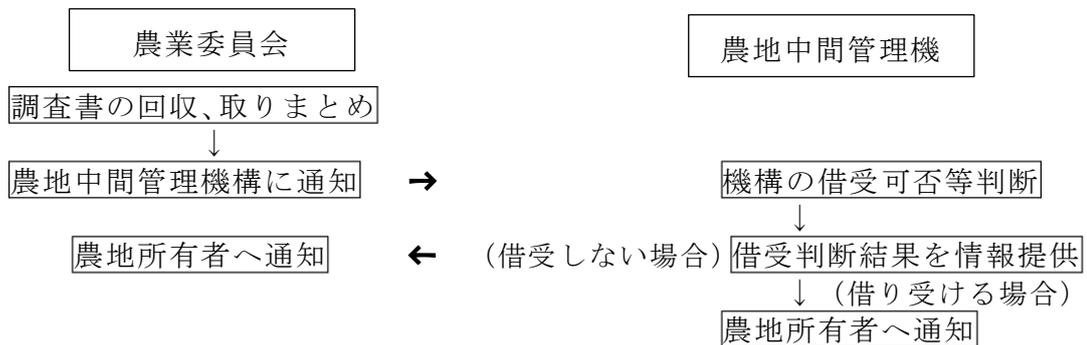


(2) 利用意向調査の実施後（利用関係の調整等）の事務手続き

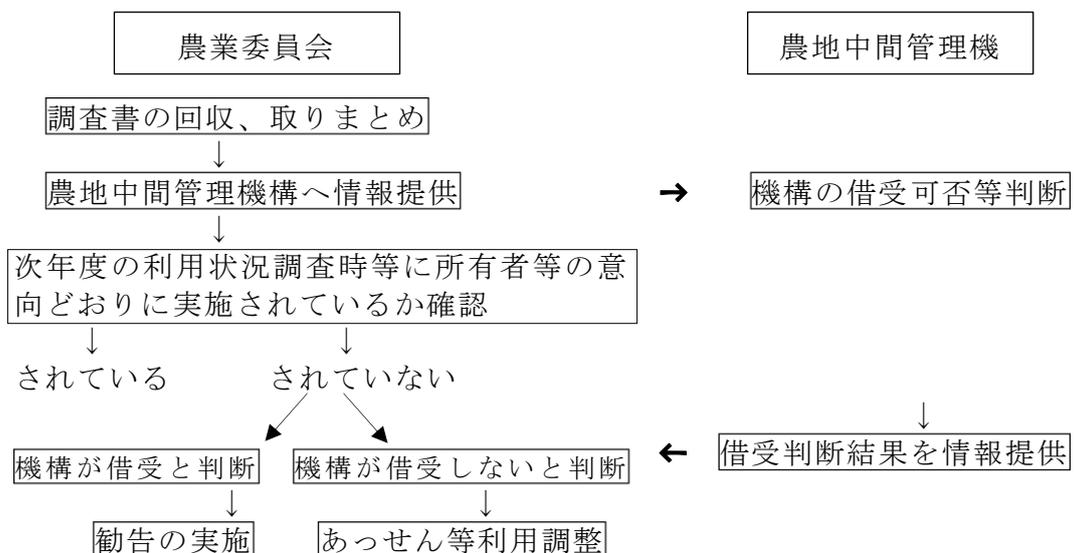
利用意向調査の結果に基づき、農業委員会は所有者等の意向を勘案しながら、農地の農業上の利用の増進が図られるよう、農地の利用関係の調整、あっせん等を行うこととする。

- 利用意向調査実施後の事務手続き概要（農業振興地域内の農地の場合）  
 実施者：農業委員会、農地中間管理機構、市町村等  
 調査対象農地：遊休農地（1号、2号）、農地法第33条に該当する農地等

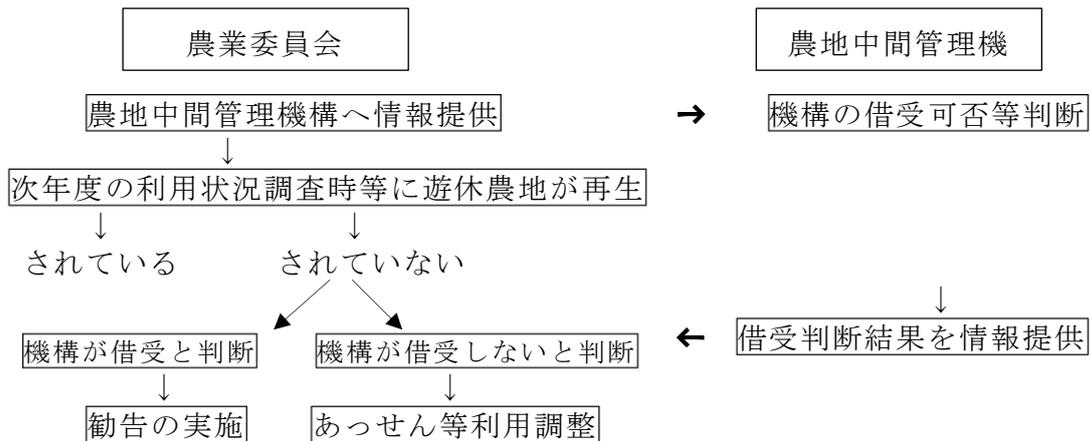
① 利用意向調査において、農地中間管理機構へ貸付意思を表明したものの



② 利用意向調査において、「他人に所有権を移す及び貸し出す」または、「自ら耕作する」と意思表示したものの



③ 利用意向調査において、返信がないなど意思表示がないもの



ア 利用意向調査実施後の手続き等

(7) 農業振興地域内の農地

- a 農地中間管理機構に通知及び情報提供【農地法第35条第1項、運用通知第3-5-(3)】

利用意向調査により、農地所有者等から農地中間管理事業を利用する意思がある旨の表明があった場合、農業委員会はその旨を当該機構に通知する。(資料編P55；様式例第13号の7 ※様式を鑑とし、一覧表を添付)

通知を受けた機構は、当該機構の農地中間管理事業規程の基準に適合している場合、農地中間管理事業を利用する意思を示した所有者等に対して農地中間管理権の取得に係る協議を申し入れる(資料編P101～111；「農地中間管理機構における遊休農地事務手続きについて」参照)。

また、不適合の場合は、農地中間管理機構において、農業委員会を經由し当該農地の所有者等に通知し、協議の申し入れは行わない。この場合、当該農地について、農業委員会は下記bの方法等により利用関係の調整を行う。

上記以外(農地中間管理事業を利用する意思がある旨の表明以外)の場合、速やかに農地中間管理機構に情報提供を行うこととし(資料編P101～111；「農地中間管理機構における遊休農地事務手続きについて」参照)、その際、農業委員会は、農地中間管理機構に対し、その農地が農地中間管理事業規程に定められた農地中間管理権を取得する農用地等の基準適合状況を、勧告に関する業務に支障がない時期までに通知するよう求める。

- b あっせん等その他利用関係の調整

利用意向調査により自ら所有権移転や賃借権等の設定等を行う意思がある旨の表明があった場合は、当該農地の借り手が見つかるまでの間、維持管理をするよう理解を求めるとともに、農業委員会ほか関係する機関・団体で連携して情報共有を図り、地域の農業者、集落営農法人、農業参入志向者等借受希望者の掘り起こしに努め農地の貸付を促す。

また、農地中間管理機構が受け入れなかった農地についても、同様に利用調整する。

c 自ら耕作する者に対する支援等

自ら耕作する意思を表明した所有者等に対しては、必要に応じて、県農林事務所と連携しながら作付け作物や栽培技術等に関する支援を行う。

ただし、所有者等が疾病又は負傷等により耕作を行うことができなくなった場合には、上記 a 及び b による利用調整について理解を促すとともに、当該農地が相続税・贈与税納税猶予制度特例適用農地等である場合には、営農困難時貸付け（身体障害又は疾病による貸付け）が行われるよう誘導する。

(イ) 農業振興地域外の農地

農業振興地域外の農地については、(ア)の b による利用調整及び c による支援等を行う。

※留意事項

(ア) 相続税・贈与税納税猶予特例適用農地

a 相続税納税猶予特例適用農地等

市街化区域以外の農地等については、特定貸付け（農地中間管理事業の推進に関する法律又は農業経営基盤強化促進法に基づく賃借権の設定）を行うことにより納税猶予が継続される。ただし、この場合終身農地として利用しなければならない。

b 贈与税納税猶予特例適用農地等

市街化区域以外の農地等については、農地中間管理事業の推進に関する法律に基づく賃借権等の設定又は贈与を受けてから10年間以上（貸付時年齢が65歳未満であれば20年間）経過したものであれば、農業経営基盤強化促進法に基づく賃借権の設定を行うことにより納税猶予が継続される。

(イ) 農業者年金における特定処分対象農地等・加算対象農地等

特定処分対象農地等及び加算対象農地等については、次の相手方に対して農業経営基盤強化促進法により10年以上貸し付けた場合は、経営移譲年金（加算付き経営移譲年金を含む）及び特例付加年金は支給停止にならない。

- a 60歳未満の国民年金第1号被保険者
- b 農地中間管理機構
- c 農業を営む法人

イ 意向どおり対応しない者への措置【農地法第36条】

農業委員会は、利用意向調査による意向どおりに対応しない場合等については、農地の所有者等に対する勧告並びに農地中間管理機構に対する通知を行わなければならない。

(ア) 利用意向調査の結果、次に該当する場合には、当該農地の所有者等に対して農地中間管理機構による農地中間管理権の取得に関し、農地中間管理機構と協議すべきことを勧告（資料編P56～57；様式例第13号の8）するとともに、農地中間管理機構に対しその旨を通知（資料編P58；様式例第13号の9）する。

- a 自ら耕作する意思を表明した場合において、その表明のあった日から起算して6か月を経過した日においても、その農業上の利用の増進が図られていないとき。
- b 自ら所有権の移転又は賃貸借その他の使用及び収益を目的とする権利の設定若しくは移転を行う意思がある旨を表明した場合において、その表明のあった日から起算して6か月を経過した日においても、これらの権利の設定又は移転が行われていないとき。
- c 農地の所有者等にその農地の農業上の利用を行う意思がないとき。
- d 調査を行った日から起算して6か月を経過した日においても、農地の所有者等から農地の農業上の利用についての意思の表明がないとき。
- e 農地の農業上の利用の増進が図られないことが確実であると認められるとき。
- f 農地中間管理機構が行う農地中間管理事業を活用する意思表示をして、農地中間管理機構から当該機構の農地中間管理事業規程の基準に適合する旨の回答を得た後、農地の所有者等と農地中間管理機構との協議が整わなかったとき。

(イ) 勧告までの流れと注意事項【運用通知第3-6-(1)】

- a 利用意向調査により、当該農地の所有者等からその農地の利用増進を図る旨の意思の表明があったものについては、耕作の再開、農地中間管理機構との借入協議又は権利の設定・移転等が行われたかどうかについて、所有者等の意思の表明から6か月経過後速やかに現地を確認するとともに、必要に応じ、農地台帳等により権利の設定等の状況を確認する。

なお、確認した結果、意向どおりに実行されていない場合は、現地の確認から1か月以内に勧告を実施する。

- b 利用意向調査において、当該農地の所有者等からその農地の農

業上の利用を行う意思がない旨の表明があった場合は、表明から1か月以内に勧告を実施する。

c 利用意向調査に対して、所有者等から意思の表明がない農地については、利用意向調査の発出から6か月経過後速やかに現地を確認のうえ、現地の確認から1か月以内に勧告を実施する。

d ただし、上記 a～c いずれの場合も、農地中間管理機構から当該機構の農地中間管理事業規程の基準に適合状況に関する情報（本書 P 17；2-(2)-ア(ア) a を参照）を得て、適合条件に合致していない旨の通知を受けた場合は、勧告を実施しない（詳しくは本書 P 22（参考 1）による）。

その場合は、当該農地について、農業委員会は 2-(2)-ア(ア) b（本書 P 18）の方法等により利用関係の調整を行う。

(ウ) 課税部局への情報提供

勧告を実施した年の翌年の 1 月 1 日を賦課期日とする年度分以降の固定資産税額及び都市計画税額の引き上げを行う必要があることから、課税部局に対し情報提供を実施する。

なお、課税部局と事前に打合せを行い、勧告を実施した（または、勧告を撤回した）旨の情報提供に関する手法を決めておく。

(エ) 勧告の撤回【運用通知第 3-6-(3)】

上記(イ)により勧告を行った後、以下のいずれかに該当することとなった場合については、その時点をもって当該農地に係る勧告を撤回し、その旨を速やかに農地の所有者等及び農地中間管理機構に通知する。

なお、勧告を撤回した場合、勧告の撤回があった日の属する年の翌年の 1 月 1 日（当該勧告の撤回の日が 1 月 1 日である場合には、同日）を賦課期日とする年度分以降の固定資産税額及び都市計画税額の引き上げは行われなくなることに留意し、課税部局に対し、撤回した旨の情報提供を行うこと。

a 利用状況調査等により、遊休農地が解消されたことが確認された場合

b 農地中間管理機構との借入協議の結果、当該農地を農地中間管理機構が借り入れた場合

c 農地法第 39 条に基づく知事の裁定により農地中間管理機構が農地中間管理権を取得した場合。

d a から c までに該当する場合のほか、勧告を撤回すべき相当の事情がある場合

例)

・ 既に森林の様相を呈しているなど、農地として再生不可能であるとして、農業委員会が非農地と判断した場合

・ 農地中間管理機構との借入協議等により、農地中間管理機構から借受を行わない旨の判断が出された場合

ウ 農業上の利用の増進が見込まれない農地【運用通知第 3-1-(3)-ウ、第 4】

利用意向調査の対象としない農地のうち、再生利用が困難な農地については、利用状況調査後直ちに、「農地」に該当しない旨判断を行う。

施行規則第 77 条第 1 号に掲げる農地（2-(1)-ウ(イ)；本書 P 11）、及び 2-(2)-ア(ア) a（本書 P 17）による農地中間管理機構への通知又は情報提供の結果、農地中間管理権を取得する農用地等の基準に適合しない旨の通知があった農地については、2-(2)-ア(ア) b（本書 P 18）で調整するが、調整がつかずに荒廃の程度が進んだ場合は、速やかに「農地」に該当するか否かの判断を行う。

(ア) 農地に該当するか否かの判断

農地として利用するためには一定水準以上の物理的条件整備が必要な土地（人力又は農業用機械では耕起、整地ができない土地）であって、農業的利用を図るための条件整備（基盤整備事業の実施等）が計画されていない土地について、以下のいずれかに該当するものは農地に該当しないものとし、これ以外のものについては農地に該当するものとする。

ただし、農地法第 4 条第 1 項若しくは第 5 条第 1 項に違反すると認められる場合には、農地に該当するか否かの判断は行わない。

a その土地が森林の様相を呈している等農地に復元するための物理的条件整備が著しく困難な場合。

b a 以外の場合であって、その土地の周辺の状況からみてその土地を農地として復元しても継続して利用することができないと見込まれる場合。

(イ) 非農地と判断した場合の措置

非農地と判断した土地については、所有者等はじめ都道府県、市町村、法務局等の関係機関に非農地になった旨を通知するとともに、非農地通知一覧表に整理し、農地台帳からは除外する。

なお、事務手続き等については、「3 非農地判断及び非農地判断後の事務手続き」（本書 P 25～）を参照する。

(ウ) その他

農地の所有者等から農地法第 2 条第 1 項の農地に該当しないことの証明を依頼された場合においても、農地に該当するか否かの判断を行う必要がある。【運用通知第 4-(2)】

その場合においても、上記(ア)及び(イ)について留意する。

### **(参考1) 勧告の対象とならない農地【運用通知第3-6-(2)】**

勧告を実施する際の判断として、次のいずれかに該当する場合には、勧告の対象とはしない。

- 1 当該農地が農業振興地域内にない場合には、法第35条第1項及び第36条第1項の規定により勧告の対象外となっているが、これに加えて、以下に掲げる場合についても法第36条ただし書の正当の事由に該当することから勧告の対象とはしない。
  - (1) 農地中間管理機構が法第35条第2項ただし書に基づき農地中間管理事業規程に定められた農地中間管理権を取得する農用地等の基準に適合しない旨を農業委員会等及び所有者等へ通知した場合
  - (2) 当該農地の所有者等から農地中間管理機構に対して貸付けを行う旨の意思が表明され、それが継続している場合
  - (3) (1)に掲げるもののほか、農地中間管理機構から、その農地が農地中間管理事業規程に定められた農地中間管理権を取得する農用地等の基準に適合しない旨の通知があった場合

### **(参考2) 勧告後の措置—県知事による裁定**

- 1 勧告した後、2か月以内に農地の所有者等と農地中間管理機構との協議が整わない場合、又は協議が出来ない場合は、農地中間管理機構は勧告から6か月以内に県知事（所管する農林事務所農業振興普及部農業振興課、以下同様）に対して農地中間管理権の設定について裁定を申請できる（農地法第37条）（資料編P59；様式例13号の10）。
- 2 申請を受けた県知事はその旨を公告するとともに、農地の所有者等に通知（資料編P60；様式例13号の11）し、2週間を下らない期間を指定して、意見書（資料編P61；様式例13号の12）を提出する機会を設ける（法第38条）。
- 3 意見書の内容等を考慮して、申請された農地が引き続き農業上の利用が図られないことが確実であると見込まれる場合において、農地中間管理事業を実施することが当該農地の農業上の利用の増進を図るために必要かつ適当であると認めるときに、県知事は「農地中間管理権を設定すべき」旨を裁定する（法第39条）。
- 4 県知事は、裁定について、農地中間管理機構と農地の所有者等に遅滞なく通知（資料編P62～64；様式例13号の13、14）するとともに公告する（法第40条）。

### (3) 農地における固定資産税の課税強化

地方税法等の一部を改正する等の法律（平成 28 年法律第 13 号）が平成 28 年 4 月 1 日に施行され、勧告された遊休農地についての固定資産税及び都市計画税の評価方法が変更となることから、農業委員会は勧告又は勧告の撤回を行った場合は、市町村税務部局に対して当該農地に関する情報提供を行う。

また、市町村税務部局から現地確認への同行の要請及び地目認定に関する意見照会があった場合には、適切に対応する。

#### ア 対象となる遊休農地

農地法に基づき、農業委員会が農地所有者に対し、農地中間管理機構と協議すべきことを勧告した遊休農地（本書 P 19～20；2-(2)-イ(イ)a～c）が対象となる。

#### イ 固定資産税の課税強化の判定時期

毎年 1 月 1 日が固定資産税の賦課期日となっているので、毎年 1 月 1 日に勧告が行われている場合に固定資産税の課税強化が翌年度から実施される。

#### ウ 課税強化の手法

通常の農地の固定資産税の評価額は、売買価格×0.55（限界収益率）となっているところであるが、勧告された農地については、0.55 を乗じないこととされており、通常の農地の固定資産税の負担と比較すると 1.8 倍となる。

### (4) その他の留意事項

#### ア 納税猶予特例適用農地の適正な管理・指導

平成 26 年度の農地法改正により、納税猶予期限の確定内容も変更されることとなった。平成 17 年 4 月 1 日以降に行われた贈与・相続に係る特例農地については、農地中間管理機構と協議する旨の勧告がなされた時点で納税猶予の期限が確定する。

そのため、本書 P 22（参考 1）に該当するものも含めて、農地法第 36 条第 1 項各号のいずれかに該当する場合には勧告を行う必要がある。農地中間管理機構の事業実施地域外においては、農業委員会の利用意向調査後、

- ① 耕作の意思表示から 6 か月が過ぎても農地の利用増進が図られない
- ② 貸し付け・譲渡の意思表示から 6 か月が過ぎても利用権の設定等が行われない
- ③ 農業上の利用を行わない意思表示
- ④ 利用意向調査に対して意思表示がなく、調査発出から 6 か月が過ぎても農地の利用増進が図られない
- ⑤ 農業上の利用の増進が図られないことが事実  
のいずれかに該当する場合は、その旨を税務署並びに適用者に通知する。

納税猶予については、農業上の利用がされていること（耕作されていること）が前提となっているため、納税猶予特例適用農地で遊休農地と

なっている場合は、期限を確定させないために所有者等に早急に解消してもらい必要がある。

そのため、遊休化している納税猶予特例適用農地を確認した場合は、速やかに所有者等への連絡、解消指導を行う。

#### イ 遊休農地となる恐れのある農地への措置

##### (ア) 相続等による農地の権利取得

農地の所有者等の死亡届と併せ、農地の権利を所得したことの届出が確実に行われるよう、住民への啓発や市町村等との連携を図ること。特に、不在村者が所有する農地は遊休化する可能性が高いことから、農業上の利用が図られるよう意向の確認を行う。

##### (イ) 仮登記農地

仮登記された農地は、将来の所有権移転を内容とする売買契約がすでに締結されており、所有者等は当該農地を農業上の適正かつ効率的に利用する意識が乏しいと考えられる。仮登記された農地であっても、所有権は仮登記の登記権利者ではなく仮登記の農地所有者等にあることから、当該所有者等に農業上の利用が図られるよう戸別訪問等により指導を行う。

#### ウ 市町村長による改善措置命令

遊休農地において、病虫害の発生、農作物の生育に支障を及ぼすおそれのある鳥獣の生息や草木の生育、土石等の堆積、土壌の汚染等により、周辺の地域における営農条件に著しい支障が生じ、又は生ずるおそれがある場合は、農地法第 42 条に規定された市町村長による改善措置命令の実施について、市町村担当部局と協議を行う。

#### (参考 3) 底面の全部がコンクリート等で覆われた農業用施設について

平成 30 年の農地法改正により、農作物の栽培に必要な一定の施設について、施設を設置しようとする者があらかじめ農業委員会へ届出をした施設は、農地転用の許可を必要としないで、農地に設置できるようになった。(農地法第 43 条)

利用状況調査(農地法第 30 条)を行い、栽培が行われている時期に農作物の栽培が行われていないことを確認した場合、利用意向調査(農地法第 32 条)を実施する。その際、農地法第 44 条により、農作物の栽培を行うべきである旨の勧告も行う。

## 4 非農地判断及び非農地判断後の事務手続き

### (1) 非農地判断を進める背景

近年の人口減少や高齢化は顕著であり、今後、農業従事者が急速に減少していった場合、荒廃化する農地が増加し、徐々に再生困難な状況となる土地が増加することが懸念され、特に、生産条件が不利な中山間地域にあつてはこの傾向は顕著である。

荒廃化した農地の存在は、病虫害や鳥獣害の発生、周辺農地の日照障害、水路の寸断など、様々な問題を生む可能性を持っており、その有効利用（農業的利用、非農業的利用）や保全管理が喫緊の課題となっている。

一方で、再生利用が困難な農地については、非農地判断を行うことが相当でありながら、以下の理由等により放置されている農地も存在している。

ア 非農地判断しても土地所有者が地目変更登記の申請をしないことが多い。

イ 農用地区域から除外されることで乱開発されるという農村現場の懸念。

ウ 国土調査法に基づく地籍調査が行われていないため現地確認が困難。

エ 農地は減らせないという固定観念の存在。

オ 所有者の意向によらず一方的に非農地判断を行うことに対する懸念。

このような状況を放置すれば、農地台帳の正確な記録の確保が図られず、農業委員会の事務の的確な執行に支障を及ぼすおそれがある。

こうした中、「非農地判断の徹底について」（令和3年4月1日付け2経営第3505号農林水産省経営局農地政策課長通知）が発出され、また、農地法運用通知において、「…利用状況調査の結果、既に森林の様相を呈している場合や周囲の状況からみてその土地を農地として復元しても継続して利用することができない等農業上の利用の促進を図ることが見込まれない農地があった場合は、調査後直ちに、「農地」に該当しない旨の判断を行うこと。」と規定されるなど、荒廃が進み、再生利用が困難となった農地については、非農地判断のさらなる徹底が必要である。

### (2) 非農地判断に向けた考え方

ア 土地の適正な管理と有効活用の推進

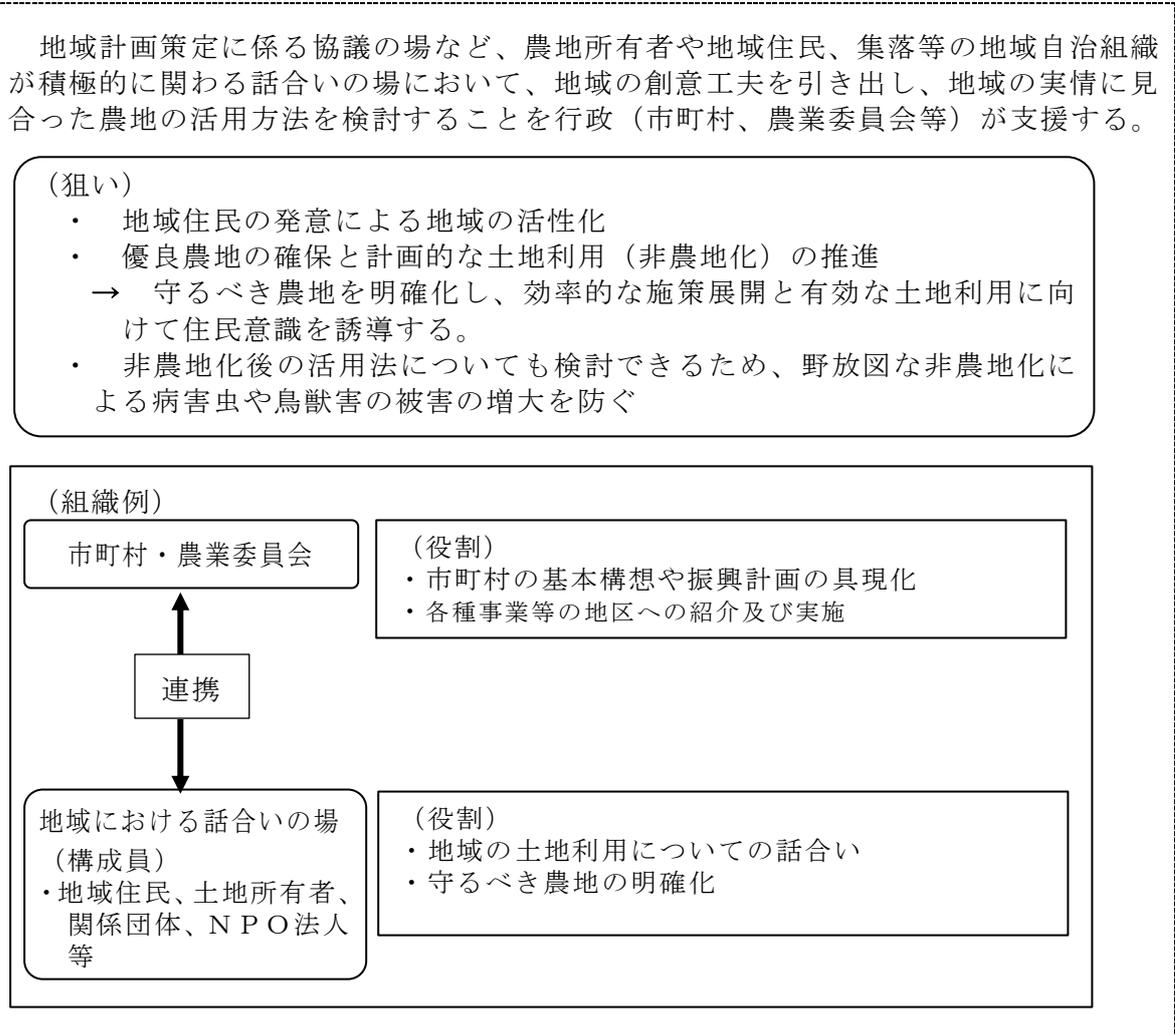
地域全体の農地の利用状況について把握したうえで、地域住民の考えを尊重しながら、再生利用が困難な農地について、①活用すべき農地、②活用は難しいが適切な管理をすべき農地、③非農地化しても支障のない農地などに分類し、①、②の具体的活用方法を検討していくことが望ましい。

検討に当たっては、行政主導ではなく住民参加型の検討を行うことが有効である（以下の資料参照）。特に、ワークショップ方式で検討することで、①危機意識の醸成につながる、②計画段階から住民の意見が反映される、③全員で意見を出すことで皆の考え方が共有できる、④自分たちで考えたことであるため責任感が生まれ協力的になる、などのメリットがある。

・図5 地域住民を中心とした話合いの場における検討と行政の支援

- イ 「農地は減らせない」などの固定観念をなくす
  - (ア) 農業振興地域内の農地であっても非農地判断は可能である。
  - (イ) 補助金等で整備した農地でも条件を満たせば非農地判断は可能である。
  - (ウ) 非農地化後に再度農地として復元することも可能である。
- ウ 現地調査の確実な実施
  - 再生利用が困難な農地は、土地の形状判別や所有者を確定させるため、現地調査を確実に実施する。
- エ 非農地通知を発出した後、その農地の所有者が確実に土地地目変更登記事務手続きを行えるよう配慮する。

図5 地域住民を中心とした話し合いの場における検討と行政の支援



### (3) 非農地判断の手続き

運用通知では、再生利用が困難な農地に分類した農地は、利用状況調査後直ちに、農業委員会が「農地」に該当しない旨の判断を行うこととしている。

したがって、利用状況調査後、森林の様相を呈する又はその土地を農地として復元しても継続して農地として利用できないと見込まれる場合は、

【運用通知第4】に基づき、農業委員会は「農地」に該当しない旨の判断を行う。

なお、地域住民との話し合いなどにより、非農地判断後の対応を決定してから非農地判断の事務手続きを進めることが望ましい。

また、「非農地」と判断された農地は、「非農地通知書」を農地の所有者等に通知する他、農地の所有者等において土地地目変更登記を行う必要があるため、その事務手続きが確実に進められるよう、事務手引き等を農地の所有者等に通知する必要があるため以下の手順を参考に進める。

ただし、農業委員会が非農地判断した農地であっても、法務局の登記官の判断により、地目が変更されない場合があるので、留意する。その場合であっても、非農地の判断は有効であるので、農地台帳からは除く。

○ 想定される実施手順の概要

農地・非農地判断対象地リストの作成



法務局との事前打ち合わせ



農地所有者等への事前通知



現地調査、写真撮影



非農地判断

※ 農地の所有者等から農地に該当しないことの証明を依頼された場合、農業委員会は農地の状況を調査し、農地に該当するか否かを判断する。【運用通知第4の(2)】

ア 農地・非農地判断対象地リストの作成

利用状況調査において、再生利用が困難な農地と判断した農地について、農業委員会は農地・非農地判断対象地リスト（資料編P124；様式第1号）を作成する。

イ 法務局との事前打ち合わせ

非農地判断後の土地地目変更登記事務手続きについては、登記官により事務手続きに多少の違いが生じる場合があるので、必ず所管する法務局（支所）の登記官と下記の(ア)から(ウ)について、事前打ち合わせを行う。

(ア) 非農地通知を受けた所有者が短期間に集中して地目変更登記申請を行うことを避けるため、実施地区の所有者数、筆数を取りまとめて提示の上、登記官が一回の通知で処理可能な件数を協議し、一度に非農地判断を行う件数又は非農地通知を発出する時期について決定する。

(イ) 農地の所有者等に配付する資料については、資料編P129～139を参考にして作成し、法務局とその内容を協議して決定する。

(ウ) 非農地判断をした農地の情報を一括して法務局に情報提供するための様式（資料編 P127）について協議する。

(エ) 登記官が実施する土地地目変更登記のための現地調査の手法について打合せを行う。

現地調査で想定される手法は以下のとおり。

（現地調査想定例）

- a 地図等をもとに登記官が実際に現場で調査
- b 農業委員会が撮影した現況の写真で確認
- c 最新の航空写真で確認

#### ウ 農地所有者等への事前通知

非農地判断は、所有者の意向により判断するものではなく、農業委員会が土地の現状を客観的に判断するものであるが、トラブル等を避けるためには非農地判断の前に所有者の意向を聞くことが望ましい。

そのため、非農地判断を行おうとする農地の所有者及び耕作者に対し、非農地判断を行う旨を事前に通知する。（様式第 2-1 号；資料編 P125）

なお、所有者等が非農地判断を拒む場合は、当該所有者等に農地を適正に利用するよう指導する。

#### エ 現地調査、写真撮影

非農地判断を行おうとする農地について、当年度の利用状況調査が未実施の場合は、農地として再生している可能性があるため、改めて現地調査を実施する。また、複数名で調査を実施していなかった場合は改めて調査を実施する。

その際は、トラブルを避けるほか農業委員会の判断等の資料及び土地地目変更登記の際に現状を登記官が判断する資料として活用するため、現況を写真撮影し、撮影地点と撮影方向を地図に記録しておく。

なお、現地調査に当たっては、農業委員及び農地利用最適化推進委員（以下「推進委員」という。）が 3 名以上で行う（農業委員もしくは推進委員を 2 名以上含む複数の者で行うことも可能）。やむを得ず 2 名以内での現地調査となってしまう場合は、現場の写真を撮影し、非農地と判断するか総会で協議を行う等により対応する。

また、農地の所有者等から非農地判断の依頼があった場合は、様式第 2-2 号（資料編 P126）により、農地の所有者等に調査の実施日等を通知することが望ましい。

#### オ 非農地判断

農業委員会は、エで作成された判断対象地リストの内容を確認し、【運用通知第 4 の (3)】の規定に従って対象地が農地法第 2 条第 1 項に規定する「農地」に該当するか否かについて判断する。

なお、現地調査の結果、対象地が農地法第 4 条第 1 項、第 5 条第 1 項の規定に違反すると認められる場合又は同法第 4 条第 1 項、第 5 条第 1 項

の許可に付された条件に違反すると認められる場合は、農地法第2条第1項の「農地」に該当するか否かの判断を行わない。この場合、農業委員会は違反転用是正に係る事務処理等を行う。

#### (4) 非農地判断後の手続き

非農地判断後の農地は速やかに農地の所有者等に通知し、所有者等に対し、土地地目変更登記を実施するよう促す。

##### ○ 想定される実施手順の概要

実施者：農業委員会

実施手順：非農地判断をした農地について、件数等の取りまとめ



- ・ 法務局（支所）等に対して、非農地通知発出に関する情報提供を行う。
- ・ 所有者等に対して、非農地通知発出と土地地目変更登記に関する通知を行う。



農地台帳の整理



各市町村税務担当へ情報提供

##### ア 法務局等への情報提供

農業委員会は、法務局に対して非農地判断した農地の所有者に、農地の所在等の情報提供を行う。

併せて、市町村（農政、税務）へ情報提供を実施し、土地に関する情報共有が円滑に行われるよう努める。

（提供情報例）

(ア) 農業委員会が判断した内容を記載した一覧（様式第3号；資料編P127）

(イ) 現地確認に必要な資料（地図、写真）

##### イ 農地の所有者等への通知

農地の所有者等に対し、非農地通知書（様式第4号；資料編P135）並びに「非農地通知書により地目変更の登記申請をされる方へ」等（参考様式；資料編P129～139）を通知し、非農地となった農地に関する通知と土地地目変更登記を個人でも円滑に行えるように申請手順等を通知する。

##### ウ 農地台帳の整理

農業委員会は、地目変更登記の有無に関わらず、イの処理までを終了した時点、または、非農地判断した時点で、対象地について、非農地通知一覧表（様式第3号；資料編P127）をもとに非農地台帳を作成し、農地台帳から除外する。

## (5) 地目変更登記の着実な実施に向けた対応

地目変更登記は原則、当該地の所有権を持つ登記名義人が行うこととされているが、農業委員会が非農地通知書を発出しても、手続きに手間がかかるほか手続きを委託した場合に費用が発生することから地目変更登記まで至らないケースが多い。

地目変更登記が行われない場合、他の統計上の農地面積と農地台帳上の農地面積に大きな乖離が生じ、農地行政の円滑な運用の妨げとなりかねない。

よって、着実な地目変更登記に向けて、次のいずれかの対応を図ることについて検討する。

### ア 所有者による地目変更登記

(4)イに記載したとおり、所有者が地目変更登記を円滑に行えるよう、登記申請書の作成の仕方など手続き等について分かりやすく示した資料を非農地通知書に同封する。

なお、申請は法務局に申請書を郵送することでも可能。農業委員会において郵送による登記申請に活用できる資料を作成するなど、可能な限り登記申請書の作成の手間を省く工夫を行う。

### イ 登記官の職権による地目変更登記

地方税法第 381 条第 7 項の規定に基づき市町村長が法務局に対して一括して地目変更の申し出を行う。この場合、登記名義人などの手続きによらず、登記官の職権で地目変更登記が行われる。

この方法を行おうとする場合は、必ず事前に市町村税務担当部局並びに法務局と協議する。

なお、この規定を活用した場合は、非農地通知書の発送時に、「異議申し立てがない場合は市町村が一括して地目変更登記を法務局に申し出ること」を明記した文書を同封すること。

### 【参考条文】

<地方税法第 381 条第 7 項>

7 市町村長は、登記簿に登記されるべき土地又は家屋が登記されていないため、又は地目その他登記されている事項が事実と相違するため課税上支障があると認める場合には、当該土地又は家屋の所在地を管轄する登記所にそのすべき登記又は登記されている事項の修正その他の措置をとるべきことを申し出ることができる。この場合において、当該登記所は、その申出を相当と認めるときは、遅滞なく、その申出に係る登記又は登記されている事項の修正その他の措置をとり、その申出を相当でないと認めるときは、遅滞なく、その旨を市町村長に通知しなければならない。

## (6) 非農地判断におけるその他留意点

### ア 再生利用が困難な農地を所有・借受している農業者等の権利取得

再生利用が困難な農地を所有（又は借受）している農業者等が新たに農地の権利を取得する場合は、全部効率利用要件（農地法第 3 条第 2 項第 1 項）を遵守するように指導し、当該農地を再生利用しない場合は、非農地化してから新たに農地の権利を取得させる。

#### イ 農業基盤整備事業等を活用した農地

補助事業を活用して、基盤整備等を実施した農地は、「補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律」の処分制限期間及び土地改良区の借入金に係る償還金（原則全額返還する必要がある）等に留意して、非農地判断を実施する。

#### ウ 農用地区域内の農地の非農地判断及び農用地区域からの除外

農業振興地域の整備に関する法律（以下「農振法」という。）に基づき指定された農用地区域内に存する農地の非農地判断及び農用地区域からの除外（農振除外）の考え方及びおおまかな流れは、以下のとおり。

##### [考え方]

「農業振興地域制度に関するガイドラインの制定について」（平成 12 年 4 月 1 日付け 12 構改 C 第 261 号農林水産省構造改善局長通知。以下「ガイドライン」という。）第 16 の 1 の(1)の④のイにおいて、農用地区域内の農地であっても非農地判断は行われることを前提に、その場合の留意事項が規定されており、農用地区域内であっても非農地判断は可能である。

##### [流れ]

- ① 利用状況調査等の現地確認により 3 人以上で非農地と判断
- ② 所有者および関係機関に通知、情報提供
- ③ 農振法第 10 条第 3 項各号に該当しない場合は、基礎調査を行わなくても農用地区域からの除外が可能。
- ④ 農振法第 10 条第 3 項各号に該当する場合において、当該土地を農用地等以外の用途に供する目的で農用地区域から除外する場合は、農振法第 13 条第 2 項各号の要件を満たす必要がある。（当該要件の判断に当たっては、当該土地が農地に該当しないと判断されていることに鑑み、効率的かつ迅速に行うことが適当。）

なお、非農地判断した土地の農用地区域内からの除外については、ガイドライン第 16 の 1 の(1)の④のイにより対応することとなるが、農振除外については市町村担当部局が行うことになるため、十分調整を行ったうえで対応する。

#### **【参考条文等】**

- ・ 農業振興地域制度に関するガイドライン第 16 の 1 の(1)の④
- イ 既に山林原野化し、「農地法の運用について」の制定について」（平成 21 年 12 月 11 日付け 21 経営第 4530 号・21 農振第 1598 号農林水産省経営局長・農村振興局長通知。以下「農地法の運用」という。）第 4 の(3)に基づき、農地法第 2 条第 1 項に規定する「農地」に該当しないと判断された土地の農用地区域からの除外については、次によるものとする。
  - a 法第 10 条第 3 項各号に該当しない場合は、③の基礎調査を行わなくても「経済事情の変動その他情勢の推移」により農用地区域からの除外が可能であること。
  - b 法第 10 条第 3 項各号に該当する場合において、当該土地を農用地等以外の用途に供する目的で農用地区域から除外する場合

は、法第 13 条第 2 項各号の要件を満たす必要があるが、当該要件の判断に当たっては、当該土地が農地に該当しないと判断されていることに鑑み、効率的かつ迅速に行うことが適当であること。

・農振法第 10 条（農業振興地域整備計画の基準）

第 3 項各号

- 一 集団的に存在する農用地で政令で定める規模以上のもの
- 二 土地改良法（昭和二十四年法律第百九十五号）第二条第二項に規定する土地改良事業又はこれに準ずる事業で、農業用排水施設の新設又は変更、区画整理、農用地の造成その他の農林水産省令で定めるものの施行に係る区域内にある土地
- 三 前二号に掲げる土地の保全又は利用上必要な施設の用に供される土地
- 四 第三条第四号に掲げる土地で、政令で定める規模以上のもの又は第一号及び第二号に掲げる土地に隣接するもの
- 五 前各号に掲げるもののほか、果樹又は野菜の生産団地の形成その他の当該農業振興地域における地域の特性に即した農業の振興を図るためその土地の農業上の利用を確保することが必要であると認められる土地

・農振法第 13 条（農業振興地域整備計画の変更）

第 2 項各号

- 一 当該農業振興地域における農用地区域以外の区域内の土地利用の状況からみて、当該変更に係る土地を農用地等以外の用途に供することが必要かつ適当であって、農用地区域以外の区域内の土地をもって代えることが困難であると認められること。
- 二 当該変更により、農用地区域内における農業経営基盤強化促進法（昭和五十五年法律第六十五号）第十九条第一項に規定する地域計画の達成に支障を及ぼすおそれがないと認められること。
- 三 前号に掲げるもののほか、当該変更により、農用地区域内における農用地の集団化、農作業の効率化その他土地の農業上の効率的かつ総合的な利用に支障を及ぼすおそれがないと認められること。
- 四 当該変更により、農用地区域内における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支障を及ぼすおそれがないと認められること。
- 五 当該変更により、農用地区域内の第三条第三号の施設の有する機能に支障を及ぼすおそれがないと認められること。
- 六 当該変更に係る土地が第十条第三項第二号に掲げる土地に該当する場合にあっては、当該土地が、農業に関する公共投資により得られる効用の確保を図る観点から政令で定める基準に適合していること。

#### (参考4) 地目について

地目は、不動産登記規則（平成 17 年法務省令第 18 号）第 99 条及び不動産登記事務取扱手続準則（平成 17 年法務省民二第 456 号通達）第 68 条により区分される。

##### 1 区分

田、畑、宅地、学校用地、鉄道用地、塩田、鉱泉地、池沼、山林、牧場、原野、墓地、境内地、運河用地、水道用地、用悪水路、ため池、堤、井溝、保安林、公衆用道路、公園、雑種地の 23 区分。

2 非農地判断された該当地は、主に下記のものに区分される可能性があるが、雑種地は、「雑種地以外の 22 区分に該当しない何らかの目的があって利用される土地であるから、農地から雑種地への地目変更は、転用が必要である」という考え方もあるので、非農地化後の地目についても事前に法務局と協議しておくことが望ましい。

山 林 耕作の方法によらないで竹木の生育する土地  
原 野 耕作の方法によらないで雑草、かん木類の生育する土地  
雑種地 田、畑等の 22 区分のいずれにも該当しない土地