

第2回検討会の課題整理

1. 中間管理機構の役割

- ・貸し借りの事務手続きの窓口であり、賃借料決定には関与しない
- ・当事者間の調整機能は持たない
- ・契約の原則として賃借料・水利費・賦課金・草刈り等の条件は当事者間の話し合いで決定

2. 農地賃借料の算定に関する主な論点

(1) 算定に関する統一基準を設定することについて

- ・賛成意見：賃借料を決めるうえで、標準的な目安があれば話し合いが円滑になる
- ・慎重意見：国が廃止した標準小作料に代わるものを市や検討会が示すことは困難である

(2) 賃借料を算定するために考慮すべき項目について

- ・反収、圃場の状況、草刈り、水管理、獣害の有無、水利費
- ・農地の条件（優良な農地もあれば、耕作困難な農地もあり、条件は様々である）
- ・耕作者の規模（大規模農家・集落営農組織・一般農家の各々の経営規模を考慮した算定が必要）

(3) 賃借料の性質について

- ・固定額とするか、利益に応じた変動額とするか
⇒作物の価格は毎年変動するため、契約期間を通して固定額とするのは困難であり、借り手が得た利益を基準に算定する変動額とするべき

3. 「小作契約変更のお願い」の文書について

(1) 背景と問題点

米価が低迷している時期に、団体が会員に対して示した“お願い文書”だったが、一方的に賃借料0円を強制するものであると、一部の貸し手や集落に受け止められている

(2) 実態

- ・担い手は賃借料を払う意思があり、条件の良い農地には支払い実施
- ・地域によって対応が異なる（地域全体で0円としている例もあり）

4. 物納の実態把握について

使用貸借の裏で行われる物納の実態が不明確である

（令和7年度から相対契約が廃止され、物納の情報を把握するのが困難）

5. 検討すべき課題

- ・標準的な指標を示すことができない
- ・農地の環境、条件、耕作者によって考慮すべき点が異なる

6. 地域の実情に応じた「地域ルール」の策定

市全体で一律の賃借料基準や目安などを設定するのではなく、地域が実情に応じて賃借料や管理責任を定める「地域ルール」を作ることで、貸し手と借り手の間で透明性を維持し、円滑な交渉を図る。

7. なぜ市全体の「統一基準」設定は困難なのか

第2回検討会でも出された「統一基準」の案について検証した結果、以下の理由により一律に設定することが困難と考えられる。

- (1) 国が標準小作料制度を廃止しており、市が拘束力のある代替基準を示すことは困難。
- (2) 優良地から耕作困難地まで条件が千差万別であり、獣害や水利条件を無視して一律には決められない。
- (3) 大規模農家から集落営農まで経営規模が異なり、一律基準は公平性を欠く恐れがある。
- (4) 作物の価格変動が激しく、固定的な額の設定は経営リスクに繋がる。
- (5) 地域や個別契約ごとに異なる「物納」の実態を、市が正確に把握し反映させることが困難。

以上により、一律の算定基準ではなく、各地域が主体となってルールを作る形が最も現実的であると考えられる。

農地の管理に関する「地域ルール」策定に向けて (地域・集落説明資料)

農地の貸し借りにおいて多くのトラブルが発生しています。その背景には、「目先の損得」にとらわれ、10年後、20年後の地域の姿を見据えた視点が欠けているかもしれません。

ルールを検討する前に、私たちが共有すべき基本的な認識を整理しましょう。

1. 「なぜ農地を貸すのか？」という原点に立ち返る

- (1) 私たちが農地を貸し出す理由は、個人の力では立ち行かない現実があるからです。
- (2) 直面する課題：高齢化や後継者不足、農業経営の赤字、高額な農業機械の維持など。
- (3) 農業を続けたくても続けられない所有者に代わって「借り手」がリスクを負って耕作します。

2. 「預かる農家」も永遠に存在し続けるわけではありません

- (1) いま農地を預かってきている農家や組織が10年後も同じように続けてくれる保証はありません。担い手もまた高齢化しリタイアする日が来ます。
- (2) 次の「受け手」のために特定の農家に依存しすぎるのではなく、「誰が借り手になっても納得できるルール」を作っておかなければ、将来的に受け手がなくなるリスクがあります。

3. 農地管理の責任は、「所有者の資産責任」と「借り手の利用責任」の両輪です

- (1) 農地の管理責任は、立場によって役割が異なります。特にトラブルの多い「草刈り」については、あらかじめ具体的なルール（回数など）を決めておくことが重要です。
- (2) 貸し手は「もっと綺麗に」と思い、借り手は「忙しくて手が回らない」となります。これを防ぐため、「年〇回」など、具体的な管理基準を地域ルールで明確化することが不可欠です。
- (3) 農地という「資産」そのものの価値を守る責任は所有者にあります。災害等による畦（あぜ）の崩壊修復、抜本的な獣害対策など、日常的な利用の範囲を超えた「資産の修理・維持」は所有者が担います。

4. 「貸して終わり」ではなく、所有者の長期的関わりが不可欠です

- (1) 契約を結び、日常管理を借り手に任せただけでも、所有者の責任が消えるわけではありません。災害による損壊や深刻な獣害など、借り手の努力だけでは解決できない事態が起きた際、「所有者としてどう関わるか」という姿勢が問われます。
- (2) 無関心はトラブルの元：自分の農地がどう使われているかに関心を持ち、借り手と良好なコミュニケーションを維持し続けることが大切です。

5. 農業は「地域協働」なしには成立しません

- (1) 農業は、個々の農地だけで成立しているのではなく、地域全体のシステムによって支えられています。
- (2) 用水の確保、農業用施設の管理、水路の清掃などは、個人の努力だけでは不可能です。
- (3) 水利費や草刈りといった地域慣習を透明化し、協働の仕組みを維持することこそが、農地の価値を守ることに直結します。

6. 農地の管理に関する地域ルール作成の進め方

(1) 地域ルールの必要性

- ・貸し手と借り手の個別交渉では話がまとまりにくい
- ・賃借料や草刈り等の負担について認識の違いがある
- ・地域によって農地の条件が異なる

(2) 地域ルールを作成するメリット

- ・地域全体で統一した考え方ができる
- ・個別のトラブルを防げる
- ・話し合いがスムーズに進む
- ・地域の農地を守る意識が高まる
- ・次の世代に引き継ぎやすい

(3) 地域ルール作成の進め方

- ・地域の実情や農地の条件などを把握し、整理する
- ・農地の貸し借りの状況を確認する
- ・現在の賃借料や負担状況を整理し、トラブルや課題を洗い出す

7. 地域の実情・農地条件の整理

(例) 良好な農地に基準となる賃借料を定め、農地の条件に応じて賃借料を減額する

項目	良好な農地	普通の農地	耕作困難な農地
反収	多い	普通	少ない
圃場整備	整備済	整備済	未整備
草刈り	容易	普通	困難
水利	良好	普通	不便
獣害状況	多い	普通	少ない

8. 貸し手・借り手・集落などの負担状況の整理

項目	貸し手・借り手・集落などの負担者	課題点
賃借料	借り手が現金または作物で支払い	近隣農地で金額が不統一
草刈り	借り手が実施	借り手の実施が困難になっている
用・排水路の管理	地域全体が管理	ルールを守らない人がいる
揚水ポンプの管理	地域全体が管理	ルールを守らない人がいる
水利費	貸し手が負担	金額が統一されていない
獣害対策	地域が実施	獣害柵の維持を怠る人がいる

地域ルール策定に向けた役割分担(案)

地域の実情(農地条件、獣害、水利等)を反映したルールを策定するため、以下の体制で取り組みます。

市

- 策定支援: 地域代表者がスムーズにルールを作れるよう、策定手順のマニュアル提供や他地域の優良事例を紹介します。
- 地域ルール策定に関わる関係者を対象とした研修会を開催し、円滑な合意形成を支援します。

農業委員会事務局

- 賃借料検討の根拠となるよう、物納と金納を分離した精緻な賃借料情報を提供します。
- 農業委員や農地利用最適化推進員が地域で活動しやすいよう、後方支援と相談受付の仕組みを整えます。

JA

- 普及・広報: 相談窓口にて地域ルールの策定手順を説明するほか、広報紙を活用して組合員全体へ取り組みの重要性を周知します。

農業委員・農地利用最適化推進員

- 市や事務局が提供する策定手順や事例を、地域の代表者や担い手農家へ紹介し、活用を促します。

地域代表者

- 地域の農業者からの相談を受け付け、現場の課題などの情報を集約します。
- 地域内の意見交換会を開催し土地の利用対価と保全管理費用のバランスについて合意形成を図ります。
- 農業委員・農地利用最適化推進員と密に連携し、専門的な知見を地域ルールに反映させます。

【参考】 地域ルール的事例について

	A 集落	B 集落
草刈り	圃場に隣接した畦畔や法面は耕作者が行い、用水路・排水路・農道は農地・水・環境向上活動で行う	耕作者が行う(必要に応じて地権者が分担)
用水路・排水路の維持管理	集落で行う (補修・改修は各種補助金を利用し、不足分は耕作者及び水利関係地権者で協議)	本線は年2回集落が行い、ほかは耕作者が行う 支線は耕作者が行う
揚水ポンプの維持管理	耕作者が行う (補修・改修は各種補助金を利用し、不足分は耕作者及び水利関係地権者で協議)	水利組合が行う
水利費の負担	原則耕作者が負担する	地権者が負担する
獣害防護柵の維持管理	改善組合員及び受益者が行う	現状獣害柵を設置していないが、設置する場合は耕作者が行う