

## □〔24〕 農地法

(昭和27.7.15) 最近改正 平成16.12.3 法152号

### (目 的)(法第1条)

農地法は、農地はその耕作者自らが所有することを最も適当であると認めて、耕作者の農地の取得を促進し、及びその権利を保護し、並びに土地の農業上の効率的な利用を図るため、その利用関係を調整し、もって耕作者の地位の安定と農業生産力の増進とを図ることを目的としているものです。

### ◆農地・採草放牧地(法第2条第1項)

「農地」とは、耕作の目的に供される土地をいい、「採草放牧地」とは、農地以外の土地で、主として耕作又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ものをいいます。

なお、「農地」かどうかは、登記簿上の地目(田・畑)によるのではなく、現況で判定します。

### ◆農業委員会

「農業委員会」とは、農業委員会等に関する法律に基づいて原則として一市町村に一つ設置される委員会。農地法や土地改良法等に基づき、農地等の利用関係の調整や自作農の創設維持、農地等の交換分合などの事務を処理します。

## 1. 農地又は採草放牧地の権利移動の制限(法第3条第1項)

### ◆制限の内容

農地又は採草放牧地について、所有権を移転し、又は地上権、永小作権、質権、使用貸借による権利又は賃借権その他の使用収益を目的とする権利を設定又は移転する場合、当事者は、農業委員会又は都道府県知事の許可を受けなければなりません。

### ◆許可申請のあて先

- I 個人がその住所のある市町村の区域内にある農地又は採草放牧地について所有権等の権利を取得する場合、農業委員会
- II その他の場合、都道府県知事(農業委員会経由)

### 【適用除外】

- I 国から売渡、一時貸付け又は売払を受ける場合
- II 耕作の事業を行う者が、農業委員会の承認を受けて、土地又は立木についての使用収益の権利の設定を受ける場合
- III 土地改良法、農業振興地域の整備に関する法律に基づいて行われる交換分合により権利の設定や移転が行われる場合
- IV 遺産の分割、財産の分与に関する裁判や調停、相続財産の分与に関する裁判によって権利の設定や移転が行われる場合 など

## 2. 農地の転用の制限(法第4条第1項)

### ◆制限の内容

農地を農地以外のものにする者は、都道府県知事又は農林水産大臣の許可を受けなければなりません。

### ◆許可申請のあて先

- I 同一の事業の目的に供するため4haを超える農地を農地以外のものにする場合、農林水産大臣(都道府県知事経由)
- II その他の場合、都道府県知事(農業委員会経由)

#### 【適用除外】

- I 土地収用法等の法律によって収用し、又は使用した農地を収用又は使用にかかる目的に供する場合
- II 市街化区域内にある農地を、あらかじめ農業委員会に届け出て、農地以外のものにする場合 など

### 3. 農地又は採草放牧地の転用のための権利移動の制限（法第5条第1項）

#### ◆制限の内容

農地を農地以外のものにするため又は採草放牧地を採草放牧地以外のもの（農地を除く）にするため、これらの土地について所有権を移転し、地上権、永小作権、質権、使用貸借による権利又は賃借権その他の使用収益を目的とする権利を設定又は移転する場合には、当事者が都道府県知事又は農林水産大臣の許可を受けなければなりません。

#### ◆許可申請のあて先

- I 権利を取得する者が同一の事業の目的に供するため4haを超える農地又はその農地とあわせて採草放牧地について権利を取得する場合、農林水産大臣（都道府県知事経由）
- II その他の場合、都道府県知事（農業委員会経由）

#### 【適用除外】

- I 土地収用法等の法律によって農地や採草放牧地又はこれらに関する権利が収用され、又は使用される場合
- II 市街化区域内にある農地又は採草放牧地を、あらかじめ農業委員会に届け出て、農地及び採草放牧地以外のものにするため所有権や地上権等を取得する場合 など

#### ◆市街化区域における農地転用のための権利移動の届出

- I 市街化区域内の農地の転用を目的とした売買については、農地法第5条第1項第3号により届出を行います。
- II 届出書は、売主と買主とが連署し、必要な添付書類と共に転用の行為に着手しようとする日前で、かつ、その農地を取得しようとする日以前に、農業委員会へ提出します。
- III 農業委員会は、届出を受理したときは遅滞なく受理通知書をその届出者に交付し、届出を受理しないこととしたときは、遅滞なく理由を付してその旨をその届出者に通知します。

#### ◆市街化調整区域内の農地転用許可

- I 市街化調整区域内の農地の転用はほとんど許可されません。
- II 許可申請書は、市町村農業委員会を経由して都道府県知事（転用が4haを超える場合には、申請書を、知事を経由して農林水産大臣）に提出します。
- III 4haを超える農地転用の許可については、申請前に「事前審査申出書」を農林水産大臣及び地方農政局長に提出し、あらかじめ判断を求めることができます。

#### ◆転用許可基準

これまで農地の転用許可基準は、通達と定められていましたが、平成10年の農地法改正により、法律の規定事項となりました。

その中では、転用が許可されないケースとして、概ね次のようなものが列挙されています。

- I 申請に係る農地が、農用地区域内にある場合、及び農用地区域外であるが集団的に存在する農地、その他良好な営農条件を備える一定の農地である場合  
但し、市街地の区域内又は市街化が見込まれる区域内にある農地はこの限りではないとされています。
- II 申請に係る農地に代えて、周辺の他の土地を供することにより、その事業の目的を達成することができる  
と認められる場合
- III 申請に係る農地すべてを、申請した用途に供することが確実と認められない場合など

#### 4. 国が買収することが適当である土地の公示後における土地の形質の変更の禁止

##### ◆制限の内容（法第49条）

国が買収することが適当である旨の都道府県農業会議の答申があった場合においては、都道府県知事は、一定の事項を公示しなければなりません。その公示が行われた場合には、公示にかかる土地の形質の変更等の行為が禁止されます。

禁止される行為とは、次の通りです。

- ① 土地の形質の変更
- ② 立木又は工作物の取去又は損壊

##### 【適用除外】

- イ. 公示の日から起算して3ヵ月を経過した場合
- ロ. 土地、立木又は工作物の保存のために行うことがやむを得ない場合——など

#### 5. 国から未開墾地等の売渡しを受けた者の処分の制限

##### ◆未開墾地等

未開墾地等とは、次のものをいいます。

- ① 国が、自作農を創設し、又は自作農の経営を安定させるため買収した農地法第44条第1項に定める土地等
- ② 国が自作農の創設又はその経営の安定を目的とする農地造成のための建設工事のため使用した土地等の所有者の買収請求により、国が買収した土地又は施設
- ③ 公有水面埋立法により農林水産大臣が造成した埋立地——など

##### ◆制限の内容（法第73条第1項）

国から未開墾地等の売渡しを受けた者が、開墾を完了すべき時期から3年を経過する前において、その売渡しを受けた土地等につき所有権、地上権、永小作権、質権、使用貸借による権利又は賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利を設定し、又は移転する場合には、都道府県知事又は農林水産大臣の許可を受けなければなりません。

##### 【適用除外】

- イ 土地収用法その他の法律によってその土地が収用され、又は使用される場合
- ロ 遺産の分割によってこれらの権利が取得される場合——など