

農地の権利移動のための法律

～ 農地法とは～

農地法

農地法は、**耕作者の地位の安定と生産力の増進**を図ることを目的（農地法第1条）に、農地等の権利移動の統制（農地法第3条）や農地転用の統制（農地法第4条、第5条）などの仕組みを定めた法律です。

1. 「農地」、「採草放牧地」とは（農地法第2条）

農地法上の「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に供されるもの」とされています。

いずれも土地の現況に着目して判断されますので、土地登記簿上の地目が山林、原野など農地以外のものであっても、農地や採草放牧地として利用されていれば農地法の規制を受けることとなります。

なお、耕作放棄地等の休閑地であっても、耕作しようとするればいつでも耕作し得る状態にある土地は「農地」とであると判断されます。

注1) 「農地」及び「採草放牧地」を一般に農地等と呼んでいます。

注2) 一般的な牧場は、肥培管理を行って牧草を栽培しているものであり、「農地」（牧草畑）と判断されます。

注3) 耕作に直接使われるものでない土地は、たとえ耕作のために役立つものであっても「農地」ではありません。（「堆肥置場」として使うだけの土地は、間接的には耕作に役立つが、「農地」ではありませんので、「農地」を「堆肥置場」として使用する場合は農地転用に該当します。）

注4) 農地法で規制しているのは現況が「農地等」である土地の権利移動等であり、現況が原野や山林等農地以外の土地には規制が及びません。したがって、非農家や農業生産法人以外の法人であっても、原野や山林を取得し、農地として開墾し保有することは可能です。（他の法律によって、許認可を要する場合があります。）しかし、現況が「農地」となった後で、その「農地」の権利移動、転用を行う場合には農地法の規制が及ぶこととなります。

2 . 農地の売買・貸し借りには許可が必要です（農地法第3条）

農地を売買あるいは貸し借りする場合には、農地法第3条により農業委員又は知事（住所を有する市町村の区域外にある農地の権利を取得する場合）の許可が必要です。

これは、資産保有や投機目的など「耕作しない目的」での農地取得を規制するとともに、農地を効率的に利用できる人に委ねることをねらいとしています。

農業委員会（知事）は、農地の受け手が農地を効率的に利用するかどうかについて、農地の受け手の農業経営の状況・経営面積・通作距離等を審査して一定の基準に適合する場合に限って許可することとされています。

許可を受けるには、農業委員会（農地等の所在する区域を管轄する農業委員会を経由して知事）に売主と買主あるいは、貸主と借主が連署した申請書を提出する必要があります。

許可の基準の主なものは次のようになっており、これら基準のいずれかに該当する場合には許可されません。（農地法第3条第2項各号）

ア）権利を取得しようとする者（又はその世帯員）が経営農地等のすべてについて、耕作すると認められない場合。

イ）権利を取得しようとする者（又はその世帯員）が農業経営に必要な農作業に常時従事すると認められない場合。

ウ）権利の取得後、経営面積が原則として50a未満である場合。

* 草花等の栽培で集約的な農業経営の場合は例外として50a未満でも可。

エ）権利を取得しようとする者（又はその世帯員）の農業経営の状況、住所等から取得しようとする農地等までの距離等からみて取得する農地を効率的に利用して耕作すると認められない場合。

* 知事許可の場合、効率的な利用が可能な通作距離は原則として30km以内又は通作時間が1時間以内を目安として判断しています。

注1）自ら耕作せずに他人に貸すために農地等の権利を取得することは認められません。（転貸目的、転売目的の権利取得は認められません。）

注2）自ら耕作等の事業を行うかどうかの判断は、新たに権利を取得しようとする農地等と今まで耕作等の事業に供していた農地等の全部について判断されます。（農地等の権利を取得しようとする者が現に小作地を所有している場合、その小作地の返還を受けて耕作等の事業に供することにつ

き支障がない場合であるにもかかわらず、その小作地を特段の理由もなく貸し付けたまま、他の農地等の権利を新たに取得することは認められません。)

注3) 農業生産法人(農地法第2条第7項の要件を満たす法人)以外の法人が耕作目的で農地等の権利を取得することは認められません。(試験研究、農事指導等を目的とする権利取得については例外規定があります。)

注4) 許可を受けないでした行為(売買契約、賃貸借契約等)は、効力を生じません。(所有権移転登記申請等を行う場合には、許可を証する書面等の添付が必要です。)

注5) 許可を受けずに行った賃貸借契約等(いわゆる「やみ小作」)については、農地法上の小作農の保護規定は適用されません。(農地法第3条第2項第1号、農地法第19条、農地法第20条等)

3. 小作地の所有制限とは(農地法第6条)

農地法では、不在地主による農業経営の支配を防ぐため、不在地主が小作地を所有することを禁じています。在村地主についても1.3haを超える小作地の所有を禁じています。

ただし、農業経営基盤強化促進法に基づく農地の貸し借りについては、構造政策を促進するため、小作地の所有制限は適用されません。

<上記のほか、小作地所有制限の規定が適用されない主なもの>

- ・ 農地保有合理化法人(農業公社等)に貸し付けている小作地
- ・ 農業生産法人の構成員がその法人に貸し付けている小作地
- ・ 市街化区域内の小作地

4. 農地の転用にも許可が必要です(農地法第4条、第5条)

農地の転用とは、農地を住宅、工場、道路、駐車場等の農地以外の用途にすることです。

許可制(知事又は農林水産大臣)としているのは優良な農地を守るためであり、また住宅・工場等が無秩序に建設されることによって、周囲の農業生産に悪影響を及ぼさないように調整を図るためです。

農地の所有者自ら(又は適法に農地を借り受けている者)が転用を行う場合は農地法第4条の、農地を持っていない人などが転用を目的に農地を買ったり借りたりする場合は農地法第5条の許可が必要です。

許可を受けないで無断転用した場合や許可に付した条件に違反した場合には、厳しい罰則をもとに原状回復を含めた是正指導が行われます。

許可を受けるには、農地等の所在する区域を管轄する農業委員会を經由して知事に(4haを超える農地を転用する場合は、知事を經由して農林水産大臣に)申請書を提出する必要があります。(4条の場合には所有者が単独で、5条の場合には売主と買主あるいは、貸主と借主が連署で申請します。)

農地転用の許可を受けるためには、「**立地基準**」と「**一般基準**」の双方の要件を満たす必要があります。

農地をその営農条件及び周辺の市街化の状況からみて区分し、許可の可否を判断する基準

- * 優良な農地と認められる農地は、農地転用が認められない場合がありますので、具体的な判断基準等については、各市町村農業委員会又は各総合支庁農業振興課までお問い合わせ下さい。
- * なお、農用地区域に指定されている農地は、原則として指定された用途以外への転用は認められておりませんので、転用する場合には、事前に農用地区域から除外する必要があります。(農用地区域から除外が可能かどうかについては、各市町村の農政担当課でご確認下さい。)

農地転用の確実性や周辺農地等への被害防除措置の妥当性などを審査する基準

- * 具体的な転用目的(概ね1年以内に転用する見込みがあること)がない場合には、立地基準を満たした場合であっても、転用は認められません。

注1) 農地等に農業用施設(農作業小屋、農機具倉庫、畜舎等)を設置する場合にも転用許可が必要となります。(前述のとおり、「堆肥置場」も転用に該当します。)

注2) 自己所有の農地(4条に該当する場合に限る)をその者の耕作の事業に供する他の農地の保全若しくは利用増進のため農道、水路、防風林等に転用する場合や自己所有の2a未満の農地を農業用施設用地に転用する場合に限り、転用許可は不要となっています。但し、農地転用許可が不要となっている2a未満の農業用施設であっても、築造面積が90㎡を超える場合等で農振法の開発許可を要する場合や市町村独自の要綱等で届出を求めている場合がありますので、各市町村農業委員会又は各市町村農政担当課でご確認下さい。

注3) 農家が自分の農地に客土する行為、いわゆる「農地改良」は、一時的に農地が使用できなくなることがあったとしても、農地をより良い農地とするための行為であるので、農地転用には当たりません。(同様の行為であっても、土木業者等が農地を残土捨場として利用し、結果として農地改良につながるような場合には、農地を一時的に残土捨場として利用することから、農地転用にあたります。)たとえ、農地改良であるといっても、工事が通常より大きく遅延する場合(年1作もできない場合等)や、工事内容が通常の客土と大きく異なる場合、また、いつまでも農地として耕作の用に供されない場合等の中には「農地改良」とは言い難く、農地法違反(許可を受けずに転用したもの)を問われる場合もありますので、事前に各市町村農業委員会へご相談下さい。(市町村独自の要綱等で「農地改良届」の提出を求めている場合もあります。)