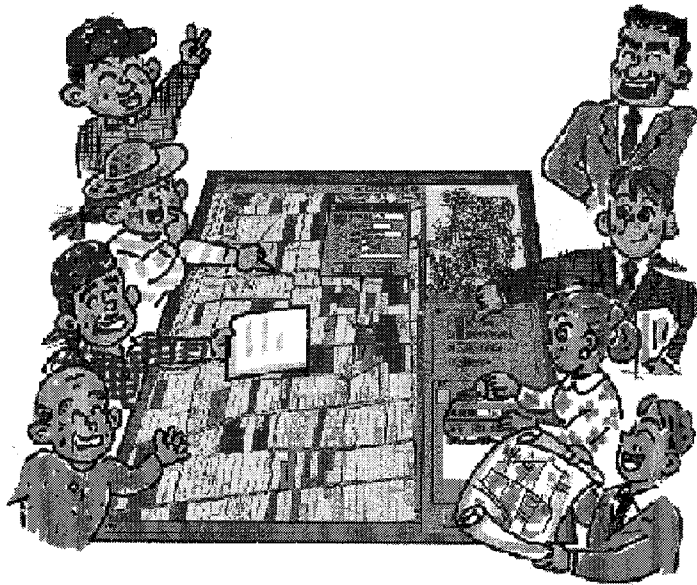


農地法について

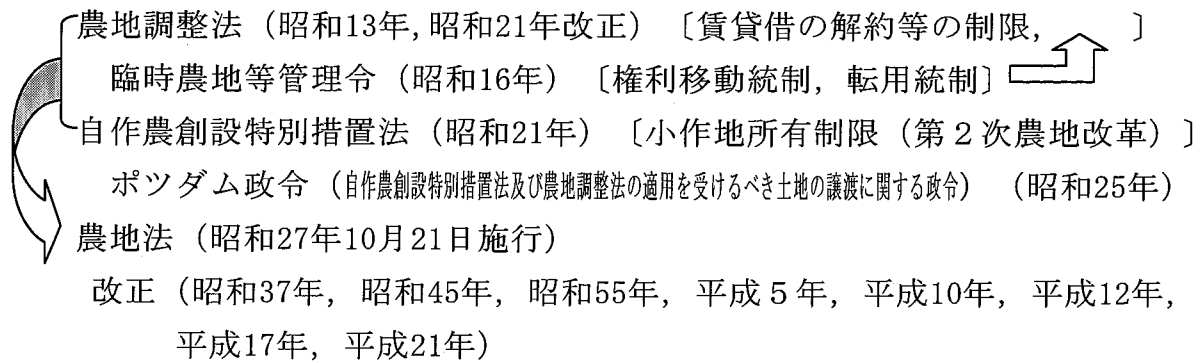


広島県農林水産局
農水産振興部農業経営課

主任専門員 橋本 義彦

農地法について

沿革



第1 農地法の目的

食料の安定供給を図るための重要な生産基盤である農地について，耕作者みずからによる農地の所有が果たしてきている重要な役割を踏まえつつ，

- ①農地を農地以外のものとすることを規制
 - ②地域との調和に配慮しつつ，農地を効率的に利用する耕作者による農地についての権利取得を促進
- を，基本的な考えとしています。

第2 責務の明確化

農地の所有権，賃借権等を有する者は，農業上の適正かつ効率的な利用を確保しなければならない旨の責務規定が設けられました。

第3 農地等の判断基準

- 1 「農地」とは耕作の目的に供される土地をいう。
つまり農地とは，耕うん，整地，播種，灌がい，排水，施肥，農薬散布，除草等を行い，作物を栽培するための土地で，具体的には，田，畑，果樹園，牧草採取地，林業種苗の苗圃，わさび田，はす池などをいう。
- 2 「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う。（以下「農地又は採草放牧地」を「農地等という。」）
- 3 「耕作」とは土地に労働及び資本を投じ肥培管理を行って作物を栽培すること。
- 4 「耕作の目的に供される土地」には，現に耕作されている土地のほか，現在は耕作されていなくても耕作しようとするればいつでも耕作できるような，すなわち，客観的に見てその現状が耕作の目的に供されるものと認められる土地（休耕地，不耕作地等）も含まれる。
- 5 「耕作又は養畜の事業」とは，耕作又は養畜の行為が反復継続的に行われることをいい，必ずしも営利の目的であることを要しない。
- 6 「農地等」に該当するかは，その土地の現況によって判断するのであって，土地の登記簿の地目によって判断しない。

第4 農業生産法人

農地法上、耕作目的での農地等の取得が認められている法人で次の要件を備えたものです。

農業生産法人の要件

● 法人形態要件

農事組合法人，株式会社（公開会社でないものに限る），（特例有限会社を含む）
持分会社（合名会社，合資会社，合同会社）

● 事業要件

農業（関連事業を含む）
関連事業（法人の行う農業に関連する）
：農産物製造加工，貯蔵，運搬，販売，農業生産資材の製造，農作業の受託，農業と併せて行う
林業，都市住民等の農作業体験施設の設置・運営や民宿業

農山漁村滞在型余暇活動のための基盤整備の促進に関する法律（平成6年法律第46号）
第2条第1項に規定する農村滞在型余暇活動に利用されることを目的とする施設の設置
及び運営並びに農村滞在型余暇活動を行う者を宿泊させること等農村滞在型余暇活動に
必要な役務の提供
等

その他事業 【例】 キャンプ場，造園，除雪 等

直近3
か
年
の
売
上
高
で
過
半

● 構成員要件

農地の権利を提供した個人，法人の農業の常時従事者，
農地保有合理化法人，作業委託農家
農業協同組合，農業協同組合連合会，地方公共団体

総議決権
の3/4以上

個人農業
者又は農
業生産法
人は，制限
無し

法人から物資の供給等を受ける者
又は
法人の事業の円滑化に寄与する者

・農業生産法人
・産直契約する個人
・ライセンス契約する種苗会社
（例）食品加工業者，生協，
スーパー，農産物運送業者等

総議決権
の1/4以下

上記以外
の者は，総
議決権の
1/2未滿

基盤法
の特例

● 役員要件

① 役員の過半が法人の農業の常時従事者（原則年間150日以上）
である構成員であること

役員全体の過半

② ①のうち過半の者が法人の農作業に従事（原則年間60日
以上）すること

過半の過半

第5 権利移動の制限（法第3条）

1 許可制

農地又は採草放牧地（以下「農地等」という。）について所有権を移転し、又は使用貸借による権利、賃借権若しくはその他の使用及び収益を目的とする権利を設定し、若しくは移転する場合には、当事者が農業委員会の許可を受けなければならない。

この許可を受けないでした行為は、その効力を生じない。

2 許可の基準（法第3条第2項）

次のいずれかに該当する場合には、許可できない。

1号 権利を取得しようとする者（その世帯員等）が、農業経営に供すべき農地のすべてについて効率的に利用して耕作すると認められない場合

2号 農業生産法人以外の法人が権利を取得しようとする場合

ただし、農業生産法人以外の法人であっても解除条件付の使用貸借権又は賃借権を設定する場合及び農地法施行令で定められている場合には、権利の取得が認められる。

施行令で定められているものの例

ア 農薬会社、肥料会社等が、その法人の業務運営に欠くことのできない試験研究又は農事指導のための試験ほ場等に用いる場合

イ 地方公共団体の公用、公共用の目的に供する場合 例 学童農園

ウ 学校法人、社会福祉法人、医療法人等が、教育実習農場、リハビリテーション農場等教育、福祉又は医療など事業の運営に必要な施設に供する場合

エ 東日本高速道路株式会社、中日本高速道路株式会社又は西日本高速道路株式会社が、その事業に必要な樹苗の育成の用に供するため権利を取得する場合

3号 信託の引受により権利を取得しようとする場合

農業協同組合又は農地保有合理化法人が信託事業による信託の引受により所有権を取得する場合

4号 権利を取得する者（又はその世帯員等）が農業経営に必要な農作業に常時従事しない場合

5号 権利取得後の経営面積が、北海道 2ha、都府県 50a に達しない場合

（農業委員会が農林水産省令で定める基準に従い、別段の面積を定めた地域については、その面積（以下「下限面積」という。））

ただし、次の場合は下限面積未満でも許可できることとされています。

ア 権利取得後の経営が、草花等の栽培で集約的なものであると認められる場合

イ 農業委員会のあっせんに基づく交換の場合

ウ 隣接地と一体的に利用しなければ利用することができない場合

6号 所有権以外の権原で耕作している者が転貸しようとする場合

例外（主なもの）

ア 所有者、世帯員等の死亡又は病気等の特別な事由により耕作できないために

一時貸し付けようとする場合

イ 農地保有合理化法人又は農地利用集積円滑化団体が農地売買等事業の実施により貸し付けようとする場合

7号 権利を取得する者（又はその世帯員等）が取得後に行う耕作等の事業の内容，農地の位置等からみて，効率的かつ総合的な利用の確保に支障が生じるおそれがある場合

3 許可の基準（解除条件付貸借）（法第3条第3項）

農地について使用貸借権又は賃借権が設定される場合に，次の要件を満たしていれば，農作業に常時従事しない個人，農業生産法人以外の法人にかかわらず2の2号及び4号が適用されません。

ア 農地の権利を取得後適正に利用していない場合に，使用貸借権又は賃借権を解除する旨の条件が書面による契約に付されている場合

イ 権利を取得しようとする者が，地域の農業者と適切な役割分担の下に継続的かつ安定的に農業を行うと認められる場合

ウ 権利を取得する者が法人の場合，当該法人の業務執行役員のうち1人以上が耕作又は養畜の事業に常時従事すると認められる場合

なお，この場合の許可には，使用貸借権又は賃借権の設定を受けた者が毎年，その農地等の利用状況について農業委員会に報告しなければならない旨の条件が付されています。

4 許可を受けないで耕作するために農地等が取得できる場合

（主なもの）

①農地法の規定によって権利が設定・移転される場合（法第3条第1項第1号～第4号）

②国，都道府県が権利を取得する場合（第5号）

③土地改良法等による交換分合によって権利が設定・移転される場合（第6号）

④農業経営基盤強化促進事業による農用地利用集積計画により農地等の権利が設定・移転される場合（第7号）

⑤民事調停法による農事調停によって権利が設定・移転される場合（第10号）

⑥農業協同組合又は農地保有合理化法人が信託事業による信託の引受を行う場合（第14号）

⑦遺産の分割，離婚による財産分与の裁判等によって権利が設定・移転される場合（第12号）

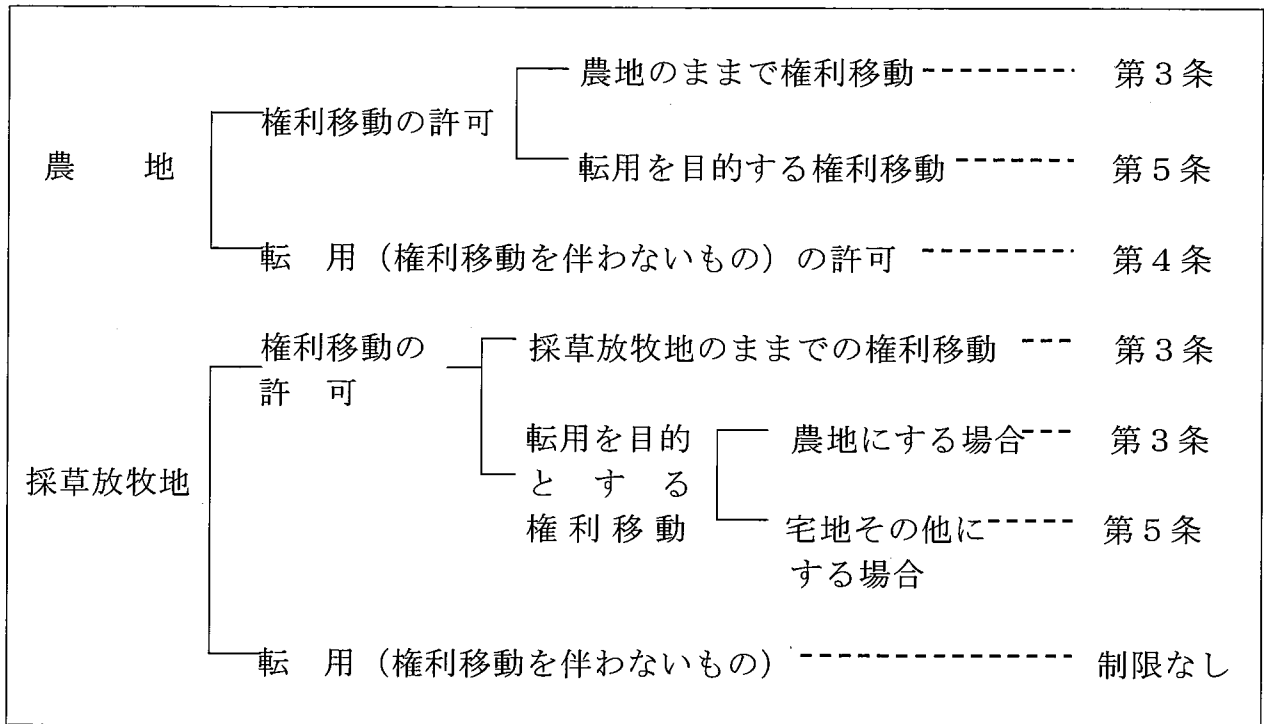
⑧包括遺贈（第16号）

⑨相続，時効取得，法人の合併・分割 等

5 農業委員会への届出を必要とするもの

財産の相続等で，農地又は採草放牧地の権利を取得した者は農地法3条の3で遅滞なく農業委員会に届出する必要がある。

【農地の権利移動の態様と規制条項】



第6 農地の転用規制（法第4条、第5条）

1 許可制

農地等を農地等以外のものにする者は農業委員会又は農林水産大臣の許可を受けなければならない。

この許可を受けないでした行為は、その効力を生じない。

- 農地を農地以外のものにする場合（自己所有地の転用） → 法第4条許可
- 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（農地を除く。）のものにするため、所有権を移転し又は使用収益を目的とする権利（賃借権、使用貸借権など）を設定又は移転する場合 → 法第5条許可

2 農地転用

農地を住宅や工場等の建物敷地、資材置場、駐車場、道水路、山林等農地以外の用地に転換すること。

なお、一時的に資材置場や砂利採取場等に利用する場合も転用になる。

3 許可の権限庁

(1) 農業委員会会長（又は町長）

ア 同一の事業目的に供するため4ヘクタール以下の農地を転用する場合

ただし、2ヘクタールを超え4ヘクタール以下の農地の転用の場合、当分の間、農林水産大臣（中国四国農政局長）に協議が必要（次のイの場合を除く。）。

イ 地域整備法（農村地域工業等導入促進法，総合保養地域整備法（リゾート法），高度技術工業集積地域開発促進法（テクノポリス法）等に基づく施設整備計画に従い転用する場合

(2) 農林水産大臣

同一の事業目的に供するため4ヘクタールを超える（(1)イの場合を除く。）
農地を転用する場合

4 農地法第4条・第5条許可の基準

(1) 立地基準

農地等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、その区分に応じ
て許可の可否を判断する基準。

ア **農用地区域内にある農地**

農業振興地域の整備に関する法律（以下「農振法」という。）第8条第2項第
1号に規定する農用地区域内にある農地等

【許可方針】 原則として許可しない。

ただし、農振法に基づく農用地利用計画の指定用途（農業用施設用地）に供す
る場合や仮設工作物の設置その他の一時的な利用に供する場合で、農振整備計画
の達成に支障を及ぼさない場合は許可することができる。

イ **第1種農地**

農業公共投資（土地改良事業等）の対象となった農地等，集団農地（おおむね
10 ha以上），近傍の標準的な農地等を超える生産をあげることができる農地等。

ただし、第2種農地及び第3種農地の要件に該当するものを除く。

【許可方針】 原則として許可しない。

ただし、土地収用法対象事業又は農業用施設等に供する場合には許可するこ
とができる。

ウ **第2種農地**

近い将来、市街地として発展する環境にある農地や農業公共投資の対象となっ
ていない生産力の低い小団地の農地等

土地改良事業の対象となった第1種農地でも、この区域にあれば第2種農地に
分類される。

例：駅，市役所等からおおむね500m以内にある農地等

市街地化の傾向もなく、土地改良事業も実施されていない農地等

【許可方針】 周辺の他の土地に立地することが困難な場合、公益性の高い事
業の用に供する場合等は許可することができる。

エ **第3種農地**

都市的施設の整備された区域内の農地等や市街地内の農地等

土地改良事業の対象となった第1種農地でも、この区域にあれば第3種農地に
分類される。

例：駅，市役所等からおおむね300m以内にある農地等

市街地の中に介在する農地

【許可方針】 原則として許可する。

オ 甲種農地

①市街化調整区域内ある集団農地（おおむね10 ha以上）で、高性能農業機械による営農に適した集団農地、②農業公共投資の対象となった農地（事業完了後8年以内）

【許可方針】 原則として許可しない。

ただし、土地収用法対象事業など公益性の高い事業（第1種農地の場合より厳しい。）の用に供する場合等は許可することができる。

(2) 一般基準

土地の効率的な利用の確保という観点から転用の可否を判断する基準。

立地基準に適合しても、次のいずれかに該当するときは、許可できない。

ア 農地転用の確実性

次に掲げる事由により、申請に係る農地のすべてを申請に係る用途に供することが確実と認められない場合

- ① 農地等の転用行うために必要な資力及び信用があると認められないこと。
- ② 農地の転用行為の妨げとなる権利を有する者の同意を得ていないこと。
- ③ 許可を受けた後、遅滞なく申請に係る農地等を申請に係る用途に供する見込みがないこと。
- ④ 申請に係る事業の施行に関して行政庁の免許、許可、認可等の処分が必要な場合には、これらの処分がなされなかったこと又はなされる見込みがないこと。

(例)

- ・都市計画法の開発許可及び建築許可
- ・宅地造成等規制法の宅地造成工事許可
- ・森林法の林地開発許可 など

- ⑤ 申請に係る事業の施行に関して法令（条例を含む）により義務付けられている行政庁との協議を現に行っていること。
- ⑥ 申請に係る農地と一体として申請に係る事業の目的に供する土地を利用できる見込みがないこと。
- ⑦ 申請に係る農地の面積が申請に係る事業の目的からみて適正と認められないこと。
- ⑧ 申請に係る事業が、工場、住宅その他の施設の用に供される土地の造成（その処分を含む。）のみを目的とするものであること。

例外（主なもの）

- ・都市計画法第8条第1項第1号に規定する用途地域が定められている土地の区域内において、工場、住宅その他の施設の用に供される場合
- ・都市計画法第34条第10号の規定に該当するものとして同法第29条の許可を受けて住宅又はこれに附帯する施設の用に供される土地を造成する場合
- ・地方公共団体などが工場、住宅その他の施設の用に供される土地を造成する場合

- ・ 地方住宅供給公社，土地開発公社などが住宅又はこれに附帯する施設の用に供される土地を造成する場合
- ・ 土地開発公社が土地収用法第3条各号に掲げる施設を設置しようとする者から委託を受けてこれらの施設の用に供される土地を造成する場合

イ 被害防除措置の妥当性

土砂の流出又は崩壊その他の災害を発生させるおそれがあると認められる場合，農業用排水施設の有する機能に支障を及ぼすおそれがあると認められる場合その他の周辺の農地に係る営農条件に支障が生ずるおそれがあると認められる場合

ウ 一時的な転用の場合

- ① 一時転用後，農地に復元することが確実に認められない場合
- ② 一時的な利用に供するため，所有権を取得しようとする場合

6 許可を受けないで農地転用ができる場合

(主なもの)

- ①国又は都道府県が転用（学校，病院，庁舎等は許可が必要）する場合
- ②地方公共団体（市町）が，土地収用法の対象事業に係る施設（学校，病院，庁舎等を除く）に供するため転用する場合
- ③土地改良法に基づく土地改良事業による転用
- ④国又は都道府県が転用しようとする場合で許可を必要とするものについては，農業委員会会長（又は町長）（4haを超える場合は農林水産大臣）との協議が成立したことをもって，許可があったものとみなされる。

7 市街化区域内の農地の転用

(1) 届出制

市街化区域内の農地等については，あらかじめ農業委員会に届出がされ，受理されれば，法第4条及び第5条の許可は要しない。

「届出」の意味は，行政手続法（平成5年法律第88号）第2条第7号に規定する「届出」とは異なる。届出の「受理」が行政処分となる。

(2) 届出の手続き

「届出書」及び「添付書類」を農業委員会へ提出する。

ア 届出書の記載事項

- ① 届出者の氏名，住所及び職業（法人の場合，名称，主たる事務所の所在地など）
- ② 土地の所在，地番，地目及び面積
- ③ 土地の所有者及び耕作者の氏名又は名称
- ④ 転用の目的及び時期並びに事業又は施設の概要，被害防除施設の概要

イ 添付書類

- ① 土地の位置を示す地図
- ② 土地の登記簿謄本
- ③ 届出に係る農地に賃借権が設定されているときは，法第18条第1項の規定による解約の許可等があったことを証する書面

④ 都市計画法第29条の開発許可を要するものである場合には、その許可を証する書面（法第5条の場合のみ）

(3) 届出書の受理，不受理

ア 許可処分のようにその内容に立ち入って審査を行うことはできない。速やかに、形式上の審査を行って、受理，不受理を決定する。

不受理の場合（主なもの）

- ・ 届出に係る農地等が市街化区域内にない場合
- ・ 届出書に所定の事項が記載されていない場合
- ・ 必要な添付書類がない場合

イ 受理，不受理の通知及び受理の効力発生日

農業委員会は、届出書を受理した場合には届出者に受理通知書を交付し、不受理とした場合には、その理由を付してその旨を書面で通知する。

届出書が受理されれば、農業委員会に届出書が到達した日に効力が生じる。

第7 違反転用に対する処分・罰則

1 処分（法第51条）

無断転用した場合や、転用許可に係る事業計画どおりに転用していない場合には、工事の中止や原状回復等の命令を行う場合がある。

また、違反転用者を確知できない場合などには「行政代執行」の措置をとる。

2 罰則（法第64条，第67条）

違反転用に対して、罰則が強化され、罰金額が大幅に引き上げられた。

事 項	罰 則
①違反転用	3年以下の懲役または300万円以下の罰金 (法人は1億円以下の罰金)
②違反転用における 原状回復命令違反	3年以下の懲役または300万円以下の罰金 (法人は1億円以下の罰金)

第8 耕作権の保護

1 賃貸借の対抗力（法第16条）

農地等の賃貸借は、その登記がなくても土地の引渡しがあったときは、これをもってその後の土地について物権を取得した第三者に対抗することができる。

2 法定更新（法第17条）

期間の定めのある農地等の賃貸借の当事者が、その期間の満了前の1年前から6月前までに相手方に対して更新しない旨の通知をしないときは、従前と同一の条件でさらに賃貸借したものとみなす。

（例外の主なもの）

ア 水田裏作を目的とする1年未満の賃貸借

イ 農業経営基盤強化促進法に基づく農用地利用集積計画の定めるところにより設定された賃借権

3 解約等の制限（法第18条）

1 許可制

農地等の賃貸借の当事者は、農業委員会会長の許可を受けなければ賃貸借の解除、解約の申入れ、合意解約、又は賃貸借の更新をしない旨の通知をしてはならない。

この許可を受けないでした行為は、その効力を生じない。

2 許可を要しない場合（主なもの）

ア 引渡しの期限前6箇月以内に成立した書面による合意解約

イ 民事調停法による農事調停による合意解約

ウ 10年以上の期間の定めのある賃貸借の更新の拒絶の通知

エ 水田裏作を目的とする賃貸借の更新拒絶

3 許可の基準

ア 賃借人に信義に反した行為があった場合

賃借人が、催告を受けたにもかかわらず借賃を支払わないとか、賃借人に無断で他に転貸したり農地以外に転用した場合、特別の理由もなしに不耕作している場合等で、所有者に従来どおりの賃借関係を継続させることが客観的にみて無理であると認められるような場合

イ 農地等を転用することが相当な場合

農地等以外に転用する計画があつて、それが確実性があり、また農地等の立地条件からして転用の許可が見込まれ、かつ賃借人の離作条件等からみて転用実現のため賃貸借を終了させることが相当の場合

ウ 賃借人の自作を相当とする場合

賃借人の生計、賃借人の経営能力等を考慮し、賃借人がその農地等を耕作等の事業に供することを相当とする場合

エ 農業生産法人の要件を欠いた法人からの賃借地の返還を受ける場合

所有者が農業生産法人の構成員から脱退し、その法人から貸付地の返還をうけてその賃借人又は世帯員等が効率的に経営をする場合

オ その他正当事由がある場合

アからエの場合以外であつて、例えば賃借人から解除する場合、賃借人が離農する場合、農地等を適正かつ効率的に利用していない場合等解約を認めることが相当の場合

4 農業委員会への通知

法第18条の許可なしに行われた、解約の申入れ、合意解約、更新拒絶の通知などをする場合、当事者はこれらの行為の翌日から30日以内に農業委員会へこの旨を通知する。

第9 標準処理期間

条 文	処 分 内 容	標 準 処 理 期 間	
		処 分 機 関	う ち 協 議 期 間
法第3条第1項	農地等の権利移動の許可	農業委員会 60日	—
法第4条第1項	農地転用の許可	農業委員会 61日	県農業会議 (7日)
	うち2ヘクタールを超えるもの	農業委員会 61日	県農業会議 (7日) 農林水産大臣 (7日)
法第5条第1項	農地等の転用のための権利移動の許可	農業委員会 61日	県農業会議 (7日)
	うち2ヘクタールを超えるもの	農業委員会 61日	県農業会議 (7日) 農林水産大臣 (7日)
法第18条第1項	農地等の賃貸借の解約等の許可	農業委員会 230日	県農業会議 (10日)

- ※1 標準処理期間とは、申請の迅速な処理の確保を図るために定める処理期間の目安であり、この期間内に許可処分等を受けることを保証しているものではない。
- 2 他法令との同時許可をする事案については、この期間を超える。
- 3 申請書の補正に要した期間は、標準処理期間には含まれない。補正指導の状況を記録し、進行状況を確認しておくことが必要。

第10 和解の仲介

1 農業委員会による和解の仲介（法第25条）

農業委員会は、農地等の利用関係の紛争につき当事者の双方又は一方から和解の仲介の申立てがあったときは、和解の仲介を行う。

2 仲介手続きなど（法第26条、法第27条、令第28条、規則第71条）

(1)小作主事の意見徴収 (2)仲介委員の任務 (3)仲介の手続等 (4)仲介の申立手続

第11 農地の権利取得の別段の下限面積の設定

農地の権利取得に当たっての下限面積について、農業委員会は、市町の地域の全部又は一部において、それを下回る別段の面積を定めることができる。

(法改正前は、県の権限で、県の区域の一部について定めることができるとされていた)

第12 相続税の納税猶予

相続税の納税猶予については、法改正前は、農地を貸すと打ち切りとなっていたが、農地を農業経営基盤強化促進法による貸し付けを行い、かつ、终身続けられ、

相続税について猶予される。

第13 農業委員会による農地情報提供

農業委員会は、地域における借地料設定の目安となるような実勢の借地料情報の収集、提供を行う。（改正前は、標準小作料として公表）

第14 農協による農業経営

農協（連合会を含む）も、総会における特別議決等の手続きを経た上で、自ら、農地の借入れにより、農業経営を行うことができる