

農地法の概要

1 農地法における定義

- (1) 「農地」とは、耕作（土地に労費を加え、肥培管理を行って作物を栽培すること。）の目的に供される土地をいう。
- (2) 「採草放牧地」とは、採草又は家畜の放牧の目的に供される土地をいう。

2 耕作目的の農地等の権利移動の規制

(1) 農地等の権利取得の規制（3条）

ア 概要

農地を効率的に耕作する者以外の者が、農地又は採草放牧地（以下「農地等」という。）の権利を取得することを規制するために、農地法は、農地等の所有権の移転や賃借権、使用貸借権等の使用収益権の設定には、農地等の所在地の市町農業委員会の許可を必要とし、かつ、許可を契約の効力発生要件とする規制を行っている。なお、相続の場合は許可不要であるが、農業委員会への届出を要する。

イ 農地法が定める許可要件

次の要件をすべて満たさなければ許可されない。

- ① **全部耕作要件**
取得後に農地等のすべてを効率的に利用して耕作等を行うこと
- ② **常時従事要件**（農地所有適格法人を除く。）
原則として年間150日以上 of 農作業に従事すること
- ③ **下限面積要件**
取得後の経営面積が、50アール又は農業委員会の定める下限面積を超えること
- ④ **地域調和要件**
周辺の農地等の効率的・総合的利用に支障がないこと。
- ⑤ **申請者が法人の場合は、②に代えて、農地所有適格法人の要件を満たさなければならない。**概略は次のとおりである。

- a 形態要件 [農事組合法人、株式譲渡制限株式会社又は持分会社に限定]
- b 事業要件 [売上高の過半が農業及び農業関連事業であること]
- c 構成員要件 [農業関係者の議決権が総議決権の1/2超であること]
- d 役員要件 [役員 of 過半が農業・農業関連事業の常時従事者（原則年間150日以上）で、かつ役員又は重要な使用人のうち1人以上が農作業に従事（原則年間60日以上）]

- ⑥ **農地所有適格法人要件を満たさない法人等**が耕作目的で農地等の賃借権、使用貸借権等の使用収益権の設定を申請する場合は、上記①③④のほか、a解除条件付き契約の締結、b他の農業者との役割分担、c役員のうち一人以上の農業従事の3つの要件を満たさなければならない。

(2) 賃貸借の解約等の制限（17条及び18条）

ア 期間の定めのある農地等の賃貸借の当事者が、その期間満了前一定期間に相手方に対して更新をしない旨の通知をしないときは、従前の賃貸借と同一条件で更に賃貸借をしたものとみなされる（法定更新、17条）法定更新後は、期間の定めのない

賃貸借契約となる。

※ なお、農業経営基盤強化促進法に基づく利用権設定等促進事業による農地賃貸借には、17条の適用がない。

イ 賃貸借の解除、解約、更新拒絶の通知は、都道府県知事の許可を受けなければならない。許可には、賃借人の信義違反等の要件を満たす必要がある。(18条2項)。

※ なお、返還引き渡し期限前6か月以内の書面による合意解約、10年以上の期間の定めがある賃貸借について更新をしない旨の通知を行う等の場合は、知事の許可は不要である(農業委員会への通知は必要)。

3 農地等の転用規制(4条及び5条)

(1) 概要

「転用」とは、農地を農地以外のものにするすべての人為的行為をいい、露天資材置場や露天駐車場への転用も規制の対象となる。農地法は、優良農地を確保するため、転用を農業の利用に支障が少ない農地に誘導するとともに、投機目的、資産保有目的での農地の取得を規制しており、次の場合、転用許可を必要としている。

ア 農地を所有者又は借権者が転用する場合(4条)

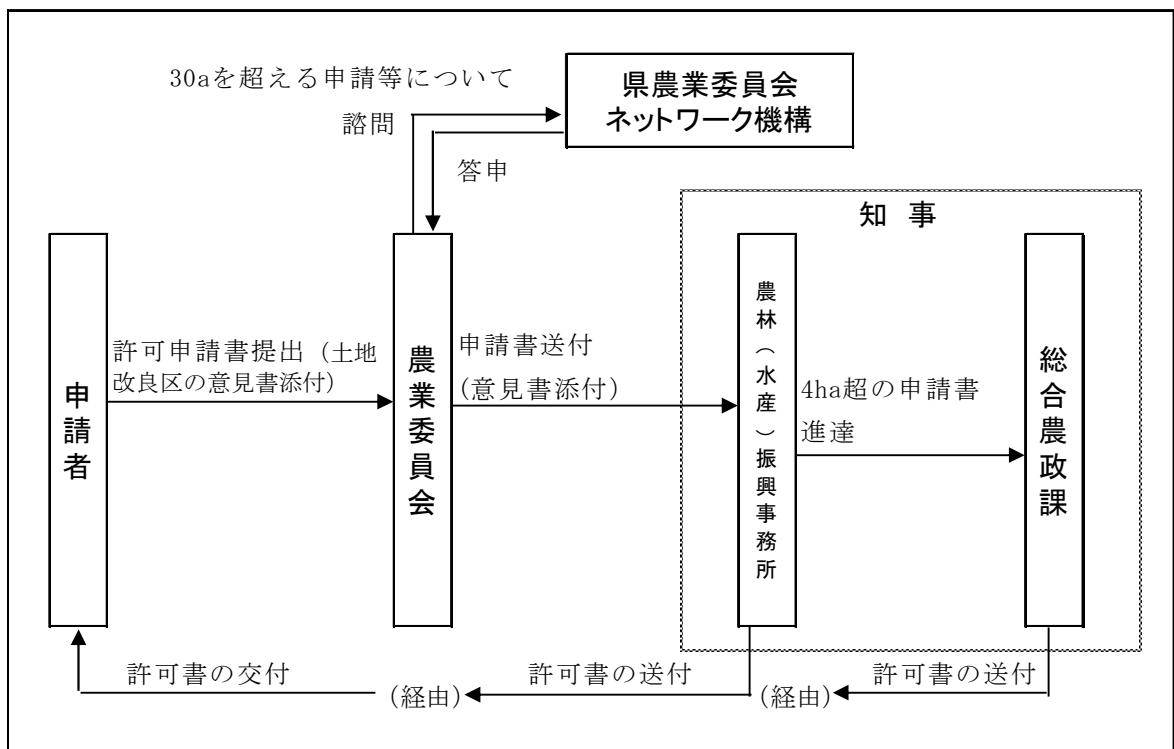
イ 農地等の転用のために所有権の取得や賃借権、使用貸借権等の使用収益権を設定する場合(5条)(許可を権利取得・設定契約の効力発生要件としている。)

なお、施設園芸用地として温室等を設置する場合は、柱や必要不可欠な通路等を除き、農地に形質変更を加えず、コンクリート等で地固めしないものは、「転用」に当たらない運用をしている。

(2) 農地転用許可の手続

農地等を転用する場合は、農地法第4条第1項又は第5条第1項の規定により知事(又は指定市町村)の許可を受けなければならない。

転用許可の流れ(知事許可の場合)



(3) 農地法が定める許可基準

農地転用は、立地基準及び一般基準を満たさなければ許可できない。

ア 立地基準

申請に係る農地を、営農条件及び周辺の市街地化の状況からみて5つに区分し判断する。(5条許可については、「農地」を「農地又は採草放牧地」に読み替える。)

区分	営農条件、市街地化の状況	許可の方針
農用地区域内農地	市町村が定める農業振興地域整備計画において農用地区域とされた区域内の農地	原則不許可（農振法第10条第3項の農用地利用計画において指定された用途の場合等の例外的許可事由に該当した場合に許可）
甲種農地	市街化調整区域内にある、土地改良事業等の対象となった農地で事業完了後8年以内の農地又は10ha以上の一団の農地で特に良好な営農条件を備えている農地	原則不許可（集落接続して設置される住居その他日常生活上必要な施設、既存施設の2分の1を超えない拡張等の例外的許可事由に該当した場合に許可）
第1種農地	10ha以上の一団の農地、土地改良事業等の対象となった農地等良好な営農条件を備えている農地	原則不許可（上記のほか、土地収用法対象事業の用に供する場合等の例外的許可事由に該当した場合に許可）
第2種農地	鉄道の駅が500m以内にある等市街地化が見込まれる農地及びいずれの区分にも該当しない農地	周辺の他の土地に立地することでは目的を達成することができない場合等は許可
第3種農地	鉄道の駅が300m以内にある等市街地の区域又は市街地化の傾向が著しい区域にある農地	原則許可

イ 一般基準

転用の妨げとなる権利者の同意がない場合、他法令の許可見込みがない場合、転用に伴い周辺農地への被害のおそれがある場合、資力・信用があると認められない場合、転用面積が目的からみて過大と認められる場合、許可後速やかに転用目的に供する見込みがない場合、工場や住宅等の用に供される土地の造成（その処分を含む。）のみを目的とする転用（非線引き都市計画区域の用途地域を除く。）等の場合は、立地基準で許可できる場合でも、許可されない。

(4) 市街化区域内の農地の特例

市街化区域内の農地を転用する場合は、農業委員会に届出を行う必要がある。

4 遊休農地の法的措置（30条～44条）

- (1) 農業委員会は、毎年1回、その区域内にある農地の利用状況について調査を行う。
- (2) 農業委員会は、調査の結果、遊休農地が判明したときは、農業上の利用意向について調査を行い、農業上の利用増進が図られるよう必要なあつせんその他の調整を行う。