

農地制度について

(簡易版)

令和2年4月

広島県就農支援課

I 農地制度の体系

- 我が国の農地制度は、これまで、農地を取り巻く状況の変化に対応して、①効率的な利用の確保、②優良農地の確保、③レクリエーション等新たな農地ニーズへの対応という基本的な考え方に即し、関係法律相互の連携を図りながら逐次整備。

効率的な利用の確保

- 農地法
 - ・ 農地の権利移動について規制(3条)
 - ・ 賃貸借の解約制限等について規制(16~18条)
 - ・ 遊休農地に関する措置について規定
- 農業経営基盤強化促進法
 - ・ 認定農業者等の育成に向け、農地の利用集積を促進
- 農地中間管理事業の推進に関する法律
 - ・ 貸借による担い手への農地利用の農地集積・集約化を促進

優良農地の確保

- 農業振興地域の整備に関する法律(農振法)
 - ・ 農用地等の確保等に関する基本方針の策定
 - ・ 保全すべき優良農地の区域(農用地区域)の設定
 - ・ 開発許可制度について規定
- 農地法
 - ・ 農地の転用について規制(4・5条)
- 土地改良法
 - ・ 農地を効率的な生産基盤として整備

レクリエーション等新たな農地ニーズへの対応

- 特定農地貸付法・市民農園整備促進法
 - ・ 市民農園としての農地の貸付を制度化
- 景観法
 - ・ 景観と調和のとれた農地利用の促進

Ⅱ 農地制度における農地等の概念

農用地

農地	採草放牧地	農業用施設用地
<p>◎ 耕作の目的に供される土地 「耕作」とは・・・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</p> <p>○ 現況主義：農地の判断は、土地の状態に基づいて、客観的に行う（土地登記簿の地目によって区分するものではない）。</p>	<p>◎ 耕作又は養畜の事業のために採草又は家畜の放牧の用に供される土地 （農地に該当するものを除く）</p>	<p>◎ 畜舎、温室、農産物の生産・出荷・調整・貯蔵・出荷に供する施設、堆肥舎、種苗貯蔵施設、農機具収納倉庫、農畜産物を原材料として使用する製造・加工施設、農作業準備休養施設、土地改良施設等 （農地に該当するものを除く）</p>

III 農地法の概要

目的

農地について、権利移動や転用の規制、利用関係の調整等の措置を講ずることにより、耕作者の地位の安定と農業生産の増大を図り、食料の安定供給の確保に資する。

農地の所有者等の責務 (2条の2)

農地について権利を有する者には、その農地の農業上の適正かつ効率的な利用を確保する義務があることを明確化

農地としての利用

権利移動の制限(3条) (転用目的を除く)

農地等の権利移動を許可制とし、効率利用しない者や不耕作者による権利取得を排除

農地所有適格法人制度 (2条3項、3条2項)

法人の農地所有は、農地所有適格法人要件を満たす法人に限定

農地の買収(7条)

農地所有適格法人要件を欠く法人の農地は、国が強制買収

利用関係の調整等

賃借権の保護(16~21条)

賃貸借の解約等の制限や法定更新等

和解の仲介(25条)

農地の利用関係に係る紛争の解決

遊休農地に関する措置 (30~44条)

遊休農地の解消、発生防止を図る措置

農地以外の利用

転用規制

農業生産に支障がない農地へ転用を誘導し、優良農地を確保

農地転用の制限(4条)

自己の保有する農地を自ら転用する場合の許可

転用のための権利移動の制限(5条)

転用目的で農地等の権利を取得する場合の許可

違反転用に対する処分 (51条)

違反転用者に対し、原状回復等の措置の命令

その他

農地台帳(52条の2・52条の3)

農地台帳の作成

農地情報・地図の公表

農業委員会業務の的確な実施と農地情報の活用の促進

罰則(64条)

無許可で農地を売買・転用等

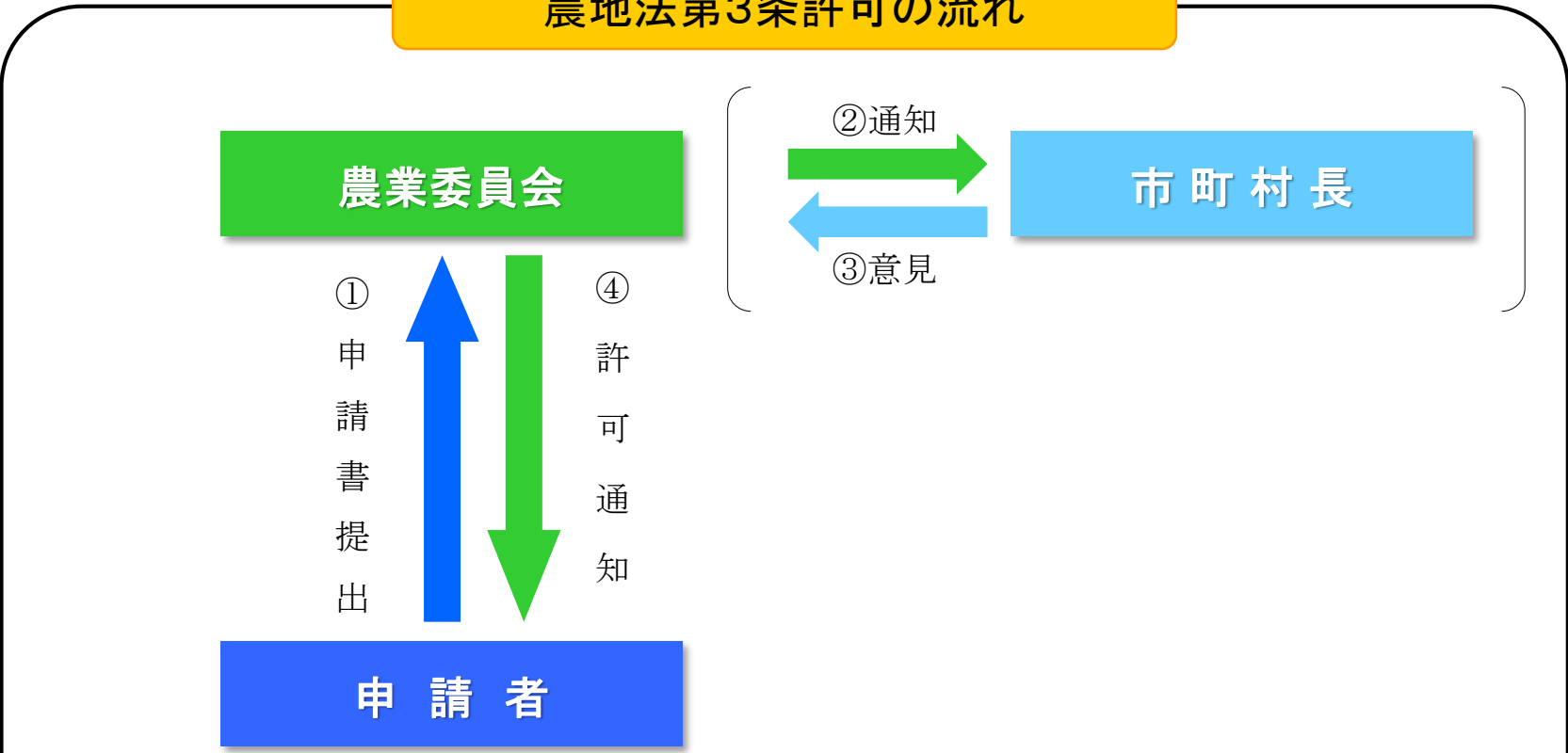
原状回復命令に違反

3年以下の懲役又は300万円(違反転用の場合、法人は1億円)以下の罰金

IV-1 農地の権利移動の許可制度

- 農地法は、有限で貴重な資源である農地についてその保全を図り、農業を行う者に適正・効率的に利用してもらうために、農地の権利移動(売買・貸借等)について規制している。
- 農地を売買又は貸借する際に、受け手となる個人や法人が、きちんと農業を行い農地を効率的に利用するかチェックするため、当該売買又は貸借について、その農地の所在する市町村の農業委員会の許可(農地法第3条)が必要。この許可を受けていない売買等は無効。

農地法第3条許可の流れ



※ 市町村長への通知等(②、③)は、一般法人の貸借を許可しようとする場合のみ。

IV-2 農地を借りたり買ったりする場合の要件〔個人〕

○ 受け手となる個人がきちんと農業を行い、農地を効率的に利用しているかは、以下の要件で判断。

1. 農地のすべてを効率的に利用すること

機械や労働力等を適切に利用するための営農計画を持っていること

2. 必要な農作業に常時従事すること

農地の取得者が、必要な農作業に常時従事（原則、年間150日以上）すること

3. 一定の面積を経営すること

農地取得後の農地面積の合計が、原則50 a（北海道は2 ha）※以上であることが必要

※この面積は、地域の実情に応じて、農業委員会が引き下げることが可能

4. 周辺の農地利用に支障がないこと

水利調整に参加しない、無農薬栽培の取組が行われている地域で農薬を使用するなどの行為をしないこと

IV-3 農地を借りたり買ったりする場合の要件〔法人〕

- 農業に参入する場合の基本的な要件は個人と同様。
- 農地の所有は、農地所有適格法人の要件を満たせば可能（農地所有適格法人は農地を借りることも可能）。
- 貸借であれば、全国どこでも可能。

基本的な要件 （個人と共通）

1. 農地のすべてを効率的に利用

機械や労働力等を適切に利用するための営農計画を持っていること

2. 一定の面積を経営

農地取得後の農地面積の合計が、原則50 a（北海道は2 ha）※以上であることが必要

※この面積は、地域の実情に応じて、市町村の農業委員会が引き下げることが可能

3. 周辺の農地利用に支障がない

水利調整に参加しない、無農薬栽培の取組が行われている地域で農薬を使用するなどの行為をしないこと

※ 個人の場合は、上記1～3に加えて、必要な農作業に常時従事することが必要

農地を
所有したい

農地を
借りたい

農地所有適格法人（農地を所有できる法人）

1. 法人形態 株式会社（公開会社でないもの）、農事組合法人、合名・合資・合同会社
2. 事業内容 主たる事業が農業（農産物の加工・販売等の関連事業を含む。）
[売上高の過半]
3. 構成員 農業関係者が総議決権の過半を占めること
4. 役員 役員の過半が農業の常時従事する構成員であること
役員又は重要な使用人が1人以上農作業に従事すること

農地所有適格法人は農地を借りることも可能

一般法人（貸借であれば、全国どこでも可能）

貸借であれば、農地所有適格法人の要件を満たすことは不要

1. 貸借契約に**解除条件**が付されていること
解除条件の内容：農地を適切に利用しない場合に契約を解除すること
2. 地域における適切な**役割分担**のもとに農業を行うこと
役割分担の内容：集落での話し合いへの参加、農道や水路の維持活動への参画など
3. 業務執行役員又は重要な使用人が1人以上**農業**に常時従事すること
農業の内容：農作業に限られず、マーケティング等経営や企画に関するものであっても可

V 賃貸借の解約制限等(耕作権の保護)

○ 農地又は採草放牧地（農地等）の賃貸借については、賃借人の権利保護の観点から、
 ①対抗力の付与、②法定更新、③解約等の制限を措置

① 対抗力の付与(農地法16条)

農地等の賃借権については、引渡しをもって対抗力を付与（登記不要）

② 法定更新(農地法17条)

農地等の賃借権について、期間満了前に更新しない旨の通知（通知を行うためには知事の許可が必要）をしないときは、従前と同一条件でさらに賃貸借をしたものとみなす



- ・農用地利用集積計画や農用地利用配分計画により設定又は移転された賃借権
- ・都道府県知事の裁定により設定された農地中間管理権
- ・水田裏作を目的とする1年未満の賃借権 など

③ 解約制限(農地法18条)

農地等の賃貸借について、解除、解約の申入れ、合意解約、更新拒絶の通知は、知事の許可(政令市は市長)が必要。許可を受けずにした解約等の行為は、無効。



- ・引渡期限前6ヶ月以内成立した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
- ・水田裏作を目的とする賃貸借 など

【許可の要件】 次のいずれかに該当する場合に限り許可できる（18条2項）

ア	賃借人が信義に反した行為をした場合	賃借料の滞納、無断転貸、無断転用、田畑転換等の用法違反など
イ	農地等を転用することが相当な場合	許可が見込まれる具体的な転用計画があり、かつ、賃借人の生計や離作条件等からみて、転用実現のため賃貸借を終了することが相当
ウ	賃貸人の自作を相当とする場合	賃借人の生計、賃貸人の経営能力等からみて、賃貸人が耕作することが相当
エ	その他正当な事由のある場合	賃借人から解約を申し入れた場合、賃借人の離農、耕作放棄など

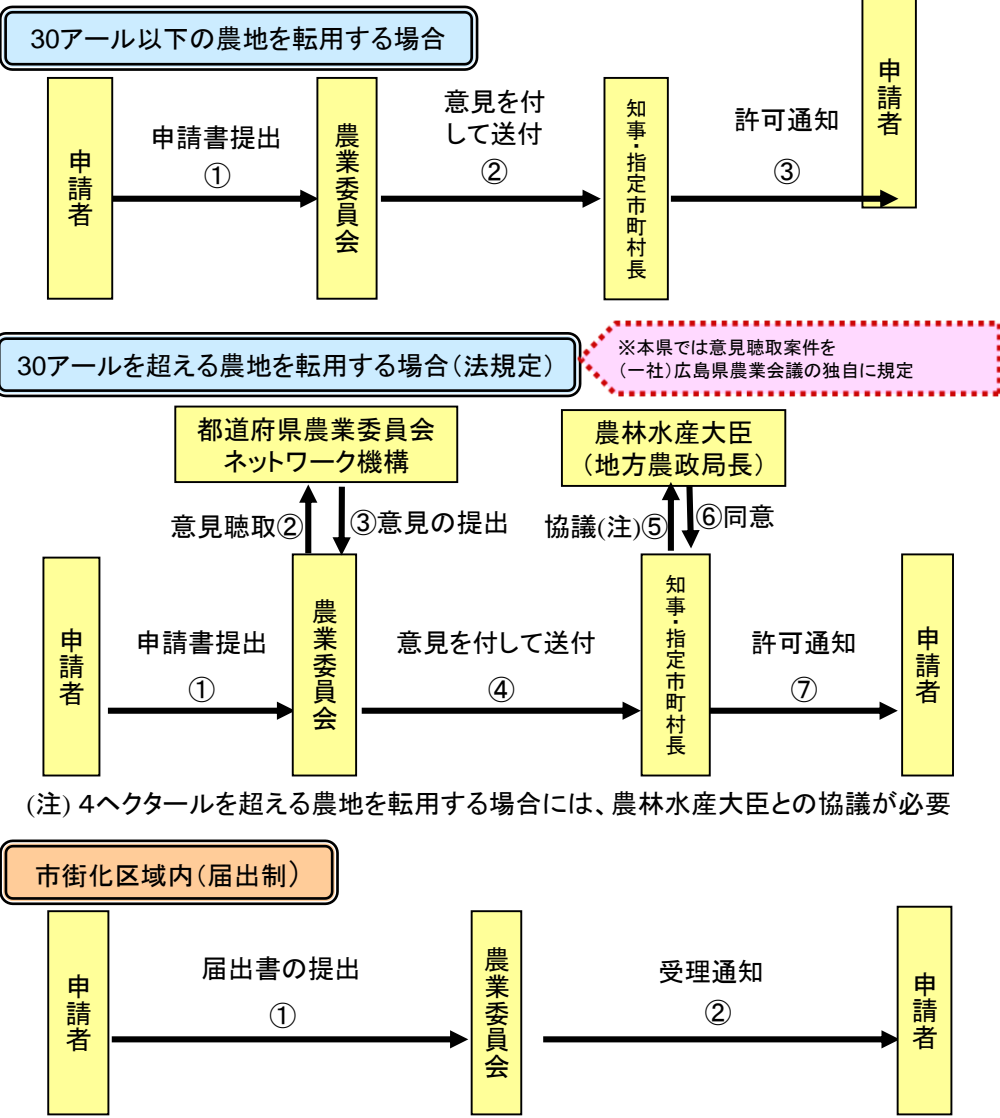
VI-1 農地転用許可制度(農地転用許可制度の基本的な仕組み)

農地転用許可制度の概要

- 農地転用許可制度は、優良農地の確保と計画的土地利用の推進を図るもの
- ・農地を転用する場合又は農地を転用するために所有権等の権利を設定若しくは移転する場合には、都道府県知事又は農林水産大臣が指定する市町村(指定市町村)の長の許可が必要
- ・市街化区域内の農地を転用する場合には、農業委員会にあらかじめ届出を行えば許可不要
- ・この許可等を受けないでした権利の設定又は移転は効力を生じない
- ・国、都道府県が転用する場合(学校、病院、社会福祉施設、庁舎及び宿舎に転用する場合を除く。)は許可不要。
- ・市町村(指定市町村を除く)が土地収用法等 対象事業に転用する場合(学校、病院、社会福祉施設又は庁舎に転用する場合を除く。)は許可不要

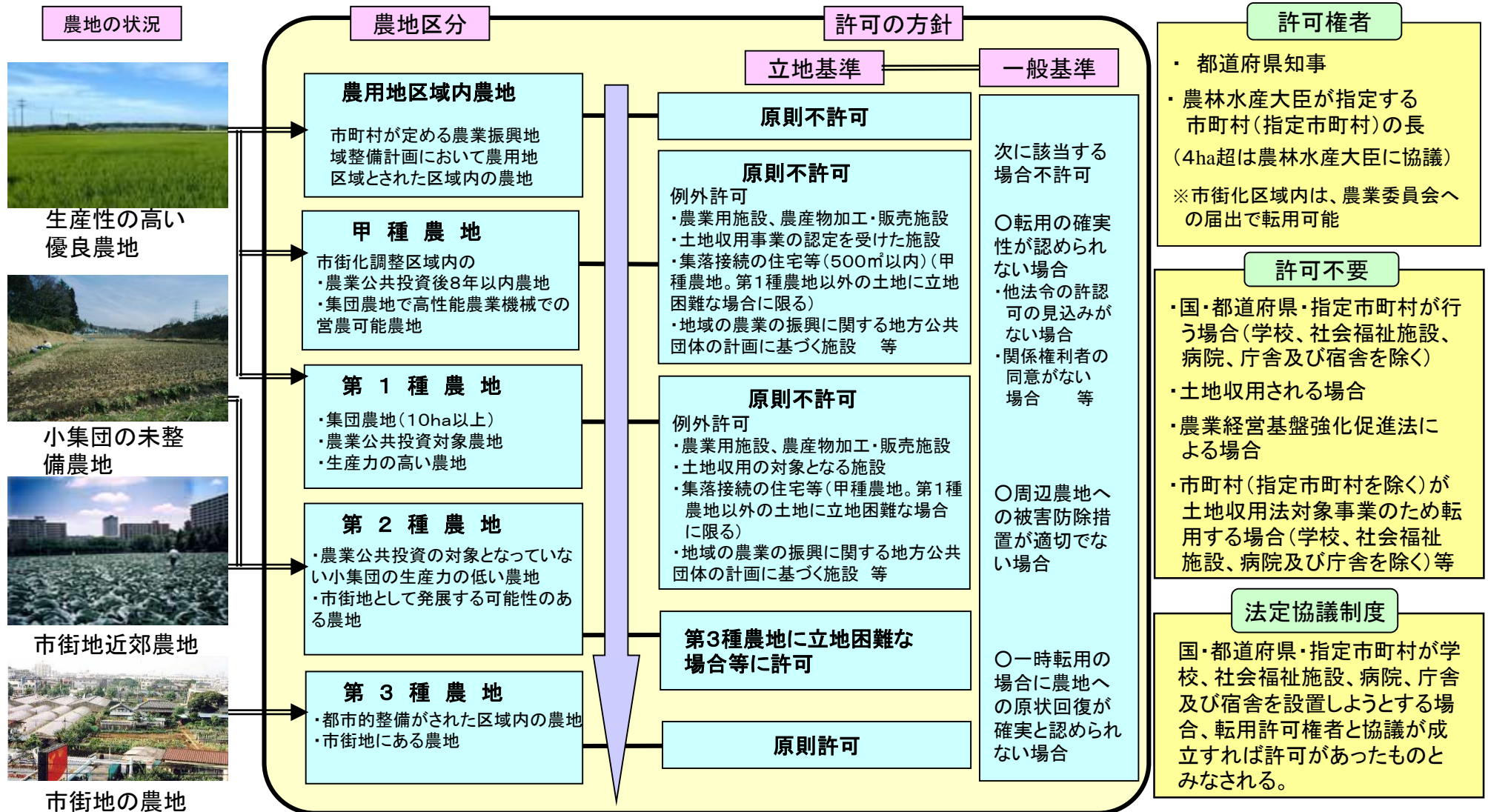
	許可が必要な場合	申請者	許可権者
第4条	農地を転用する場合 (自己転用の場合)	転用者 (農地所有者)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 都道府県知事 ・ 農林水産大臣が指定する市町村(指定市町村)の長 (4ヘクタール超は農林水産大臣に協議)
第5条	転用するために農地採草放牧地の権利の設定移転をする場合	譲渡人と譲受人	

許可等の手続きフロー



VI-2 農地転用許可制度(農地転用許可基準の概要)

○ 農地転用許可基準の運用により、優良農地を確保するため、農地の優良性や周辺の土地利用状況等により農地を 区分し、転用を農業上の利用に支障が少ない農地に誘導するとともに、周辺農地の営農に支障となる転用や具体的な転用目的を有しない投機目的、資産保有目的での農地の取得は認めないこととしている(平成10年基準法定化)。



- 許可権者**
- ・ 都道府県知事
 - ・ 農林水産大臣が指定する市町村(指定市町村)の長(4ha超は農林水産大臣に協議)
 - ※市街化区域内は、農業委員会への届出で転用可能
- 許可不要**
- ・ 国・都道府県・指定市町村が行う場合(学校、社会福祉施設、病院、庁舎及び宿舎を除く)
 - ・ 土地収用される場合
 - ・ 農業経営基盤強化促進法による場合
 - ・ 市町村(指定市町村を除く)が土地収用法対象事業のため転用する場合(学校、社会福祉施設、病院及び庁舎を除く)等
- 法定協議制度**
- 国・都道府県・指定市町村が学校、社会福祉施設、病院、庁舎及び宿舎を設置しようとする場合、転用許可権者と協議が成立すれば許可があったものとみなされる。

農用地区域内農地は、原則、許可できません

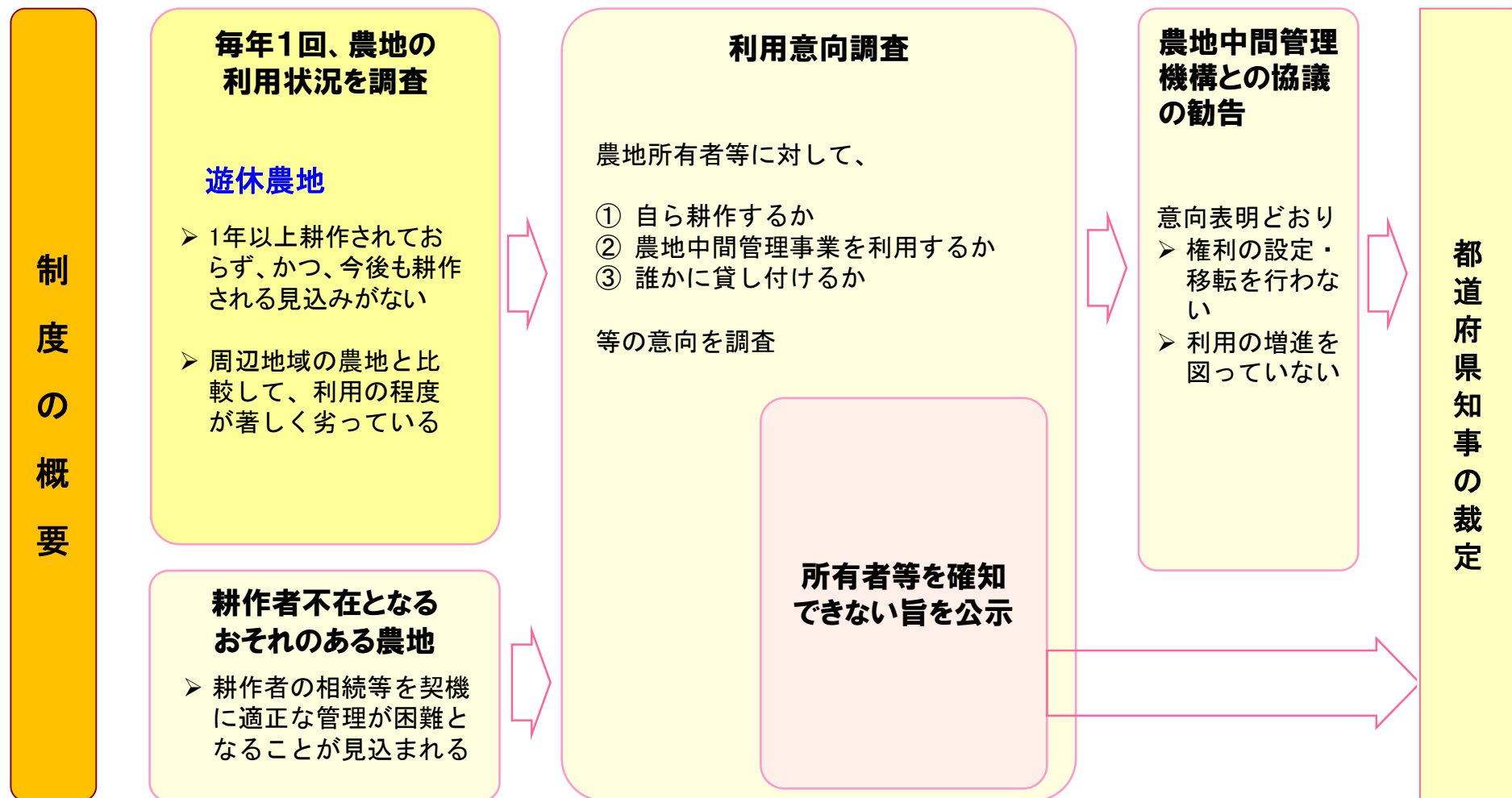
ただし、農用地区域から外れる(農用地区域からの除外)と、農地転用の許可基準に合致する可能性が出てきます

ただし、
農用地区域から除外するには、厳格な基準があります

- 1 必要性、緊急性が高く、農用地区域以外に代替すべき土地がないこと。
(農地転用許可ができない案件は、この要件に当てはまりません)
- 2 農地の集団性、効率的な土地利用に支障がないこと。
- 3 認定農業者、特定農業団体や特定農業法人等の効率的かつ安定的な
農業経営を営む者に対する農地の利用の集積に支障を及ぼすおそれがないこと。
- 4 ため池、水路、農道等への支障がないこと。
- 5 土地改良事業等の完了後、8年を経過していること。

VII-1 遊休農地に関する措置の概要(平成25年農地法改正)

- 農業委員会が毎年1回、農地の利用状況を調査し、遊休農地の所有者等に対する意向調査を実施。
- 意向どおり取組を行わない場合、農業委員会は、農地中間管理機構との協議を勧告し、最終的に都道府県知事の裁定により、同機構が農地中間管理権を取得できるよう措置。
- 所有者が分からない遊休農地（共有地の場合は過半の持分を有する者が確知することができない場合）については、公示手続で対応。



VII-2 遊休農地解消に向けた事務手続

- 農業委員会と市町村が合同で行う調査により、遊休農地を確認し、「再生可能」と「再生困難」に仕分け。
- 「再生可能」な遊休農地は、農地中間管理機構が借受け。
- 農地として「再生困難」な土地は、農業委員会が速やかに「非農地判断」。

「再生可能」と「再生困難」の仕分け

- 「利用状況調査(農業委員会)」と「荒廃農地調査(市町村)」を合同で実施し、遊休農地を確認
農地台帳に掲載のすべての農地が調査対象(進入路の荒廃等により立入が困難な場合は調査不要)
- 地域(集落)の話合いを促進し、地域関係者の意向を反映
地域に対して、機構集積協力金等の関連予算の説明とあわせて、「人・農地プラン」の作成・見直しを推進

「再生可能」

- ・ 2号遊休農地
荒廃農地には該当しないが、低利用の農地
- ・ 1号遊休農地
再生利用を目指す荒廃農地

「再生困難」

農地として再生を目指さない土地
(草刈りや農業機械による耕起で作付け
できる土地は該当しない)

1. 農業委員会が利用意向調査を実施し、機構への貸付を誘導
2. 農業振興地域では、機構が借受け
(※借受希望者の募集に応じる者がいない区域は、この限りでない)
 - ・ 参入企業の積極誘致等による借受希望者の発掘
 - ・ 研修農場等としての活用の検討
3. 所有者または集落の共同活動による保全管理
受け手が見つかるまでの間、可能な限り、機構の事業費(賃料・管理
保全経費)を使わず滞留扱いとならない方法(日本型直接支払制度の
活用等)を検討

1. 農業委員会総会の議決による速やかな非農地判断
 - ・ 農地台帳の整理
 - ・ 所有者に対して非農地通知
 - ・ 法務局・市町村・都道府県に対して非農地通知一覧の送付
2. 「農地以外の利用」の促進
里山、畜産、6次化施設、再エネ施設など地域農業の振興に繋がる
利用を優先検討