

農 地 法

愛知県農業水産局農政部農業振興課

農地法の概要

1 法の経緯・目的

(1) 経緯

昭和21～25年「農地改革（農地解放）」 ← 自作農創設特別措置法(昭21)



農地改革の成果維持

耕作者の地位の安定と農業生産力の増進を図る



昭和27年「農地法」制定

それまでの封建的社会制度(地主制度)の打破 → 日本の民主化に大きく貢献



農業の中心的担い手は家族経営に移行 → 相続等による農地の分散



大規模営農の阻害 → 日本の農業の国際競争力の低下、食糧自給率の低下、耕作放棄地の増大



農地の流動化と面的集積の必要

○農地法等の一部を改正する法律

公布：平成21年6月24日、施行：平成21年12月15日(農地転用規制の強化に係る部分は平成22年6月1日施行)

<改正の主な内容>

1 農地法の改正	3 農業振興地域の整備に関する法律の改正
(1) 法律の目的の見直し	(1) 農用地面積の目標の達成に向けた仕組みの整備
(2) 農地転用規制の見直し	(2) 農用地区域からの除外の厳格化
(3) 農地の権利移動規制の見直し	
(4) 遊休農地対策の強化	4 農業協同組合法の改正
2 農業経営基盤強化促進法の改正	農業協同組合が自ら、農地の貸借により農業経営の事業を行うことを可能とする。
(1) 農地利用集積円滑化事業の創設	
(2) 農用地利用集積計画の策定の円滑化	
(3) 特定農業法人の範囲の拡大	



○ 第5次地方分権一括法（地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律）公布：平成27年6月26日、施行：平成28年4月1日

○ 「農業協同組合法等の一部を改正する等の法律」公布：平成27年9月4日、施行：平成28年4月1日

〈改正の主な内容〉

第5次地方分権一括法	農協法等の一部改正法
○ <u>2～4haの農地転用に係る国協議は廃止</u> ○ <u>4ha超の農地転用に係る事務・権限は、国との協議を付した上で、都道府県及び指定市町村（農地等の農業上の効率的かつ総合的な利用の確保に関する施策の実施状況を考慮して農林水産大臣が指定する市町村）に移譲</u>	6次産業化等を通じた経営発展を促進するため、農業生産法人の名称を「農地所有適格法人」に改称し、その要件（議決権要件、役員の農作業従事要件）を見直した。

図 農地転用に係る許可権限の制度比較

	【従前の制度】	【現行制度】	
4ha超	農林水産大臣	都道府県知事 ※農林水産大臣との協議が必要	指定市町村長
4ha以下 2ha超	都道府県知事 ※農林水産大臣との協議が必要	都道府県知事	
2ha以下	都道府県知事		

（２）目的

国内の農業生産の基盤である農地が現在及び将来における国民のための限られた資源であり、かつ、地域における貴重な資源であることにかんがみ、耕作者自らによる農地の所有が果たしている重要な役割も踏まえつつ、農地を農地以外のものにすることを規制するとともに、農地を効率的に利用する耕作者による地域との調和に配慮した農地についての権利の取得を促進し、及び農地の利用関係を調整し、並びに農地の農業上の利用を確保するための措置を講ずることにより、耕作者の地位の安定と国内の農業生産の増大を図り、もって国民に対する食料の安定供給の確保に資することを目的とする。（法第1条）

参考：第 1 条（目的）の新旧比較＜平成 21 年 農地法改正＞

新	旧	備考
（目的） 第 1 条 この法律は、 国内の農業生産の基盤である農地が現在及び将来における国民のための限られた資源であり、かつ、地域における貴重な資源であることにかんがみ、 耕作者自らによる農地の所有が果たしてきている重要な役割も踏まえつつ、 農地を農地以外のものにすることを規制するとともに、 農地を効率的に利用する耕作者による地域との調和に配慮した農地についての権利の取得を促進し、 及び農地の利用関係を調整し、並びに農地の農業上の利用を確保するための措置を講ずることにより、 耕作者の地位の安定と 国内の農業生産の増大を図り、 もつて国民に対する食料の安定供給の確保に資すること を目的とする。	（この法律の目的） 第 1 条 この法律は、 農地はその耕作者みずか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、 もつ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 を目的とする。	農地が限られた貴重な資源であることが新たに規定された 修正により「耕作者」の文言が復活 転用規制を農地法の目的に追記 「農地の取得」から「農地の権利の取得」へ修正により耕作者復活 修正により復活 食料の安定供給が農地法の目的に追記された

※ゴシック体は衆議院において修正（追加）された箇所

2 「農地」とは

(1) 農地等の定義

この法律で「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う。(法第2条第1項)

参考

「採草放牧地」

農地法上の土地の区分。農地以外で農地法の適用を受ける土地である。登記簿地目は原野又は牧場であることが多い。

ア 「耕作の事業のための採草」とは、堆肥にする目的等での採草をいう。

イ 「養畜の事業のための採草」とは、飼料にする目的等での採草をいう。

ただし、牧草を播種した土地に、施肥等の肥培管理を行って栽培している土地は「採草畑」といい、「農地」として扱われる。

「耕作」は下記A1の_____部を参照。

農地等に該当するか否かは、登記簿上の地目でなく土地の現状から判断する（現況主義）。現に肥培管理（耕うん、整地、農薬散布、除草等）が行われており、作物を栽培している土地が農地である。

Q1

作物を栽培している土地を農地と定義するならば、家畜用飼料を栽培している土地であっても、農地といえるか。

A1

農地といえる。作物は、食料に限定されない。

【耕作に関する判例】

- ・ 2条にいう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をいうものであって、その栽培される作物が食料に供されるものかどうかにかかわらないと解される（昭和32.12.11 東京地方32（ワ）4453）

【作物の範囲に関する判例】

- ・ 穀類、蔬菜類にとどまらず、花卉、桑、茶、たばこ、梨、桃、りんご等の食物を広く含み、それが林業の対象となるものでない限り、永年性の植物でも妨げない（昭和40.8.2 最高二小38（オ）1065）
- ・ 庭園用の花木を幼木から栽培するには施肥、薬剤散布、除草等の作業を行うものであることは容易に窺われるのであるから…本件土地は、農地にあたると認められる余地がある（昭和56.9.18 最高二小55（オ）1069）

Q2

現に肥培管理がされていない農地（いわゆる耕作放棄地）は「農地」に該当しないのか。

A 2

耕作可能な土地と判断されれば、「農地」に該当する。

【判例】

- ・「耕作の目的に供される土地」とは…例えば休耕地のごとく現在たまたま耕作に供されていなくても、少なくとも耕作に供されうる状態にある土地をいう（昭和 27. 11. 13 神戸地方 26（行） 5. 12. 16）

Q 3

登記簿地目「宅地」の土地を畑として耕作している。農地法上、この土地は農地と解するか、それとも宅地と解するか。

A 3

原則、農地とする。これは農地法が登記簿上の地目によらず、現在の土地の状態から「耕作可能」かどうか判断するという考え方（現況主義）による。

なお、Q 5 の場合もあるため、状況に応じた判断が必要となる。

【判例】

- ・土地が農地法所定の制限を受けるべき農地に当たるか否かの認定は、土地の客観的な利用の現況によるものとする（昭和 52. 2. 17 最高一小）

Q 4

登記簿地目「田」の土地を「宅地」として利用している。この場合、農地法ではどう取り扱うか。

A 4

個別の事情にもよるが、原則として、地目が「田」「畑」などの農地であれば、地目設定時においては「農地」状態であったと判断される。現況が宅地で必要な許可を受けずに農地を農地以外にした場合、農地法第 5 1 条第 1 項に抵触し、その範囲において、なお農地法上の規制がかかる土地、つまり「農地」とであると判断する。

個別の案件に応じて、追認許可、原状回復指導等を通じ、是正を図っていくこととなる。

Q 5

自宅の庭の一部を利用した畑は、農地として取り扱われるか？

A 5

その土地の主たる利用目的から判断する。庭先の一部を利用した畑であれば土地の主たる用途は「宅地」と解され、「農地」とはみなさない。

【判例等】

- ・温室又はビニールハウス等の用地として農地を使用する場合、一時的又は使用する土地の過半が耕作の目的に供されるものについては転用扱いとはしない（農業用施設の農地法の取扱方針について（昭和 53. 7. 11 農地管理課長通知）より抜粋）
- ・一部が建物の敷地として利用されていても全体として農地と認めることを妨げない（昭和 61. 3. 17 最高二小）

<農地に該当するもの>

○肥培管理が行われ現に耕作されているもの

田、畑、果樹園、牧草栽培地、林業種苗の苗田、わさび田、はす池

○現に耕作されていなくても農地にあたるもの

休耕地、不耕作地→現に耕作されていなくても、耕作しようとするれば耕作できるような土地は依然として農地である。

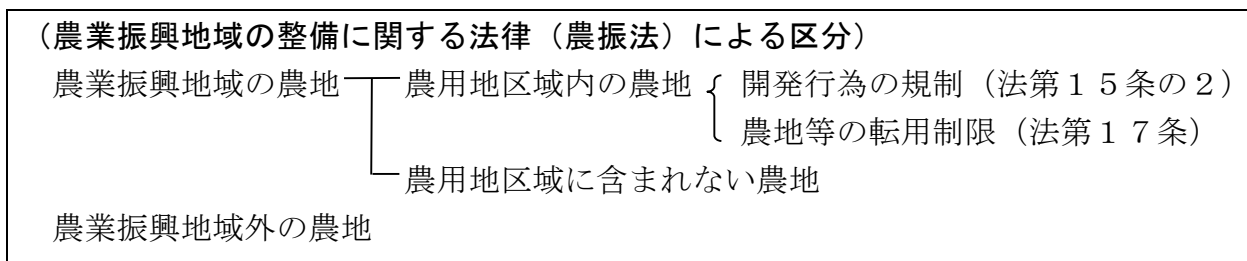
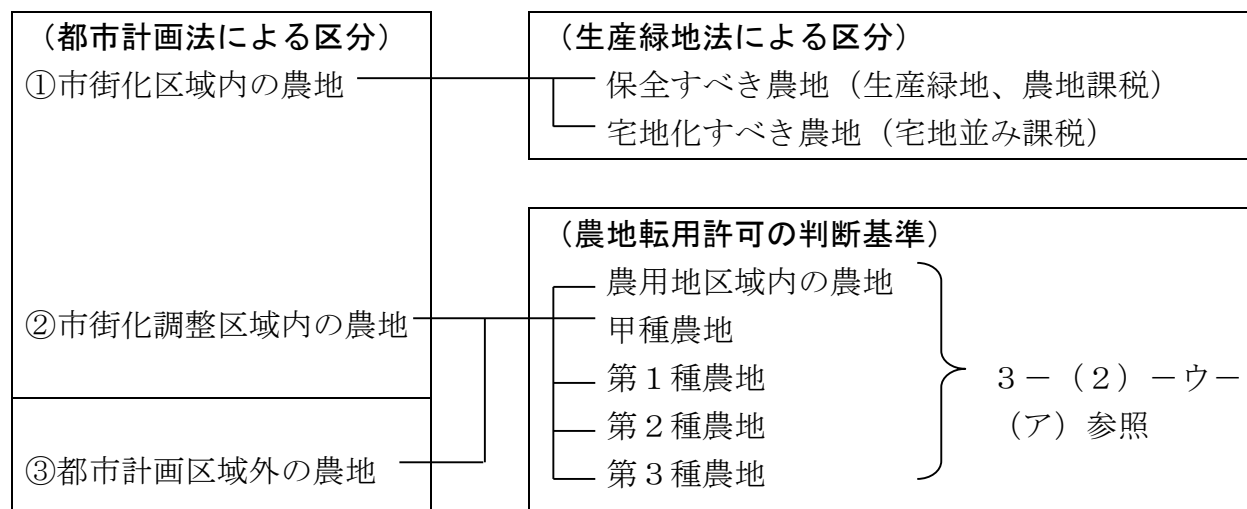
(参考) コンクリート農地について (平成 30 年 11 月施行の改正農地法による。)

あらかじめ農業委員会に届け出た上で農作物栽培高度化施設 (植物工場等) 設置のため農地の底面全部をコンクリート等で覆う場合は、引き続き農地扱いとなり、農地転用にはならないこととされた。(法 43 条)

(2) 各法律における農地等

法律名 土地の利用目的	農地法	農振法	農業経営基盤 強化促進法	土地改良 法
耕作の目的に供される土地	農地	農用地	農用地	農用地
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土地	採草放牧地			
耕作の事業のための採草の目的 に供される土地				

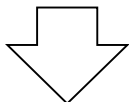
(3) 区域による農地の分類



3 農地法の許可等を必要とする場合（農地法の規制）

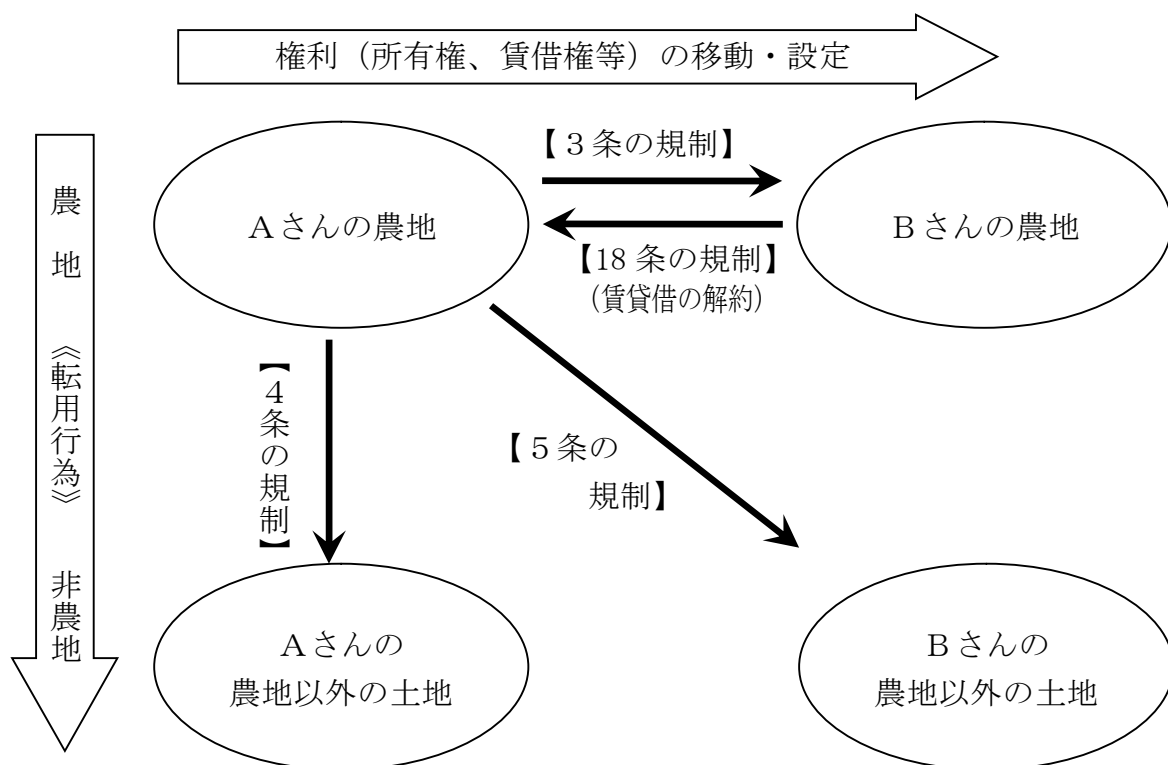
○農地が現在及び将来における国民のための限られた資源であり、かつ、地域における貴重な資源であること…、農地を農地以外のものにすることを規制する…農地についての権利の取得を促進し、及び農地の利用関係を調整し、…耕作者の地位の安定と国内の農業生産の増大を図り、もつて国民に対する食料の安定供給の確保に資する…（法第1条：目的）

○農地について所有権又は賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利を有する者は、当該農地の農業上の適正かつ効率的な利用を確保するようにしなければならない。（法第2条の2：農地について権利を有する者の責務）



- ・農地等について、その権利を他者に移動するとき、農地以外に転用するときには、行政の許可（届出）が必要
- ・農地等の賃借権を解除・解約するときには、行政の許可が必要

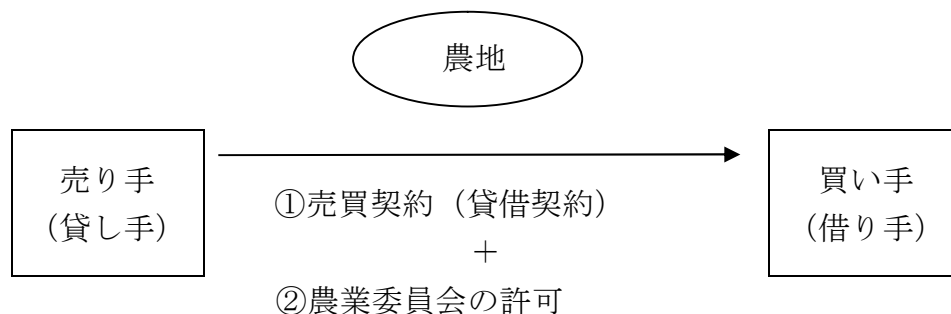
該当する主なケース			適用条文
「農地」を「農地」として利用するため、権利の移転・設定を行う		農地を農地として利用する目的での売買、贈与、貸借など	法3条
農地	所有する「農地」を「農地以外」に転用する	農地を農地以外のものに転用する（自己用転用のとき）	法4条
転用	「農地」を「農地」以外に転用する目的で、権利の移転・設定を行う	農地を農地以外のものにすることを目的での売買、贈与、貸借など	法5条
農地の賃貸借の解除・解約などを行う。		貸し付けていた農地を返してもらう。借りている農地を返す。	法18条



(1) 農地法第3条（農地の権利移動の許可手続き）

ア 耕作するための農地の売買・貸借

農地を買ったり借りたりする場合には売り手や貸し手と売買契約や賃貸借（使用貸借）契約を結ぶだけでは足りず、農地法第3条1項に基づいて農業委員会の許可を受けなければならない。許可を受けないと農地の所有権や賃借（使用貸借）権を取得することはできない。よって、所有権を取得する場合であれば法務局に対して所有権移転登記を申請することもできない。



イ 許可権限

農業委員会

ウ 許可不要の主な場合（許可を得ることなく農地の権利が取得できる場合、法第3条第1項ただし書き）

- (ア) 農地法の規定によって農地等の所有権等が移転される場合
- (イ) 国又は都道府県が農地等の所有権等を取得する場合
- (ウ) 土地改良法等による交換分合によって所有権等が移転される場合
- (エ) 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所有権等が移転される場合、都市農地の貸借の円滑化に関する法律に基づく認定事業計画に従い賃借権等が設定される場合
- (オ) 民事調停法による農事調停によって所有権等が移転される場合
- (カ) 土地収用法等によって収用等される場合
- (キ) 遺産の分割、離婚による財産分与の裁判等によって所有権等が移転される場合
- (ク) 農地中間管理機構があらかじめ農業委員会に届け出て、農地売買等事業などの事業実施により農地等の権利の設定・移転をする場合
- (ケ) 農業協同組合又は農地中間管理機構が信託事業による信託の引受けを行う場合等
- (コ) 古都保存法によって指定都市が農地等を買入れる場合
- (サ) その他

相続、法人の合併、遺留分の減殺、包括遺贈、法定解除、共有持分の放棄、時効取得、等による取得の場合

エ 許可（農地の権利取得）にあたって必要とされる要件（法第3条第2項）

（ア）全部効率利用要件（第1号）

農地の権利を取得しようとする者又はその世帯員等（法2条2項に規定する世帯員等（住居及び生計を一にする親族並びに当該親族の行う耕作又は養畜の事業に従事するその他の二親等内の親族）をいう。）が、権利を有している農地及び許可申請に係る農地のすべてについて、効率的に利用して耕作の事業を行うと認められなければならない。

（イ）農地所有適格法人要件（第2号）

法人による農地の所有権取得の場合には、農地所有適格法人（法第2条3項）であること。

（ウ）農作業常時従事要件（第4号）

農地の権利を取得しようとする者（農地所有適格法人を除く。）又はその世帯員等が、その取得後において行う耕作に必要な農作業に常時従事（原則年間150日以上）すると認められること。

（エ）下限面積要件（第5号）

取得後の農地面積の合計が原則50a（地域の実情に応じて、農業委員会が別段の面積を定めることが可能）以上となること。

（オ）転貸（また貸し）・質入れの禁止（第6号）

ただし、世帯員への転貸、水田裏作期間内の転貸、農地所有適格法人の常時従事者たる構成員がその農地所有適格法人に貸し付けようとする場合等は許可相当。

（カ）地域との調和要件（第7号）

取得後において行う耕作の事業の内容及び農地の位置・規模からみて、農地の集団化、農作業の効率化その他周辺の地域における農地の農業上の効率的かつ総合的な利用の確保に支障を生じないと認められること。

オ 解除条件付き貸借（法第3条第3項）

法第3条第1項に掲げる権利のうち使用貸借権又は賃借権が設定される場合に限り、下記（ア）～（ウ）の全ての要件を満たす場合は法第3条第2項第2号（エー（イ））及び第4号（エー（ウ））の規定が適用されない。

（ア）農地を適正に利用していないと認められる場合に貸借の解除をする旨の条件が書面による契約において付されていること

（イ）地域の農業において、他の農業者との適切な役割分担の下に継続的かつ安定的に農業経営を行うと見込まれること

（ウ）借人が法人の場合に、業務執行役員等のうち1人以上が農業に常時従事すると認められること

カ 許可の取消し（職権取消し、法第3条の2）

法第3条第3項（オ）の適用を受けて許可された農地の賃借権又は使用貸借権の設定は、第3条第3項の要件を満たさなくなったときは許可の取消しをしなければならない。なお、許可を取り消す前には是正勧告をすることができる。

(ア) 借人が次のいずれかに該当する場合は、相当の期限を定めて必要な措置を講ずべきことを勧告することができる。

- a 借人の行う耕作が周辺地域における農地の農業上の効率的かつ総合的利用の確保に支障を生じている場合
- b オー（イ）が行われていないと認められる場合
- c オー（ウ）が行われていないと認められる場合

(イ) 次のいずれかに該当する場合は、法第3条第3項の規定によりした3条許可を取り消さなければならない。

- a 借人が農地を適正に利用していないと認められるにもかかわらず、貸人が賃借権（使用貸借権）の解除をしない場合（法第3条第3項第1号から、農地の適正利用がされていないときは貸借を解除する旨の条件が契約書に付されている。）
- b (ア) の勧告を受けた者が、その勧告に従わない場合

キ 農地の権利取得の届出（法第3条の3）

農地の権利を原始取得（ウー（サ））等により取得した者は、遅滞なく（目安は10か月以内）に農業委員会に届け出なければならない。

なお、本条については罰則があり、「届出をしなかった者、虚偽の届出をした者は十万円以下の過料に処する。（法第69条）」とされている。

(2) 農地法第4・5条(農地転用)の許可手続き

ア 農地転用とは

農地転用とは「農地を農地以外のものにすること」であり、耕作の目的に供される土地を耕作以外の目的に供される土地にすることである。

具体的には、農地に区画形質の変更を加えて住宅、工場、店舗、学校、病院等の施設用地にする場合、道路、水路等の用地にする場合はもとより、農地の形質には何ら変更を加えない場合でも、例えば火薬倉庫等の危険物の取扱い場所において周辺の農地を保安敷地にする場合や、道路沿いの農地をそのまま資材置場の用に供する場合などは、人の意思によって農地を耕作以外の目的に供する状態にすることから「農地転用」に該当する。

なお、農地法第4条は農地を転用する行為について知事(農地等の農業上の効率的かつ総合的な利用の確保に関する施策の実施状況を考慮して農林水産大臣が指定する市町村(以下「指定市町村」という。)の区域内にあっては、指定市町村の長。以下「知事等」という。)の許可が、同第5条は農地の転用及び採草放牧地の転用(農地を除く)をする目的で土地について権利を設定・移転する行為について知事等の許可が必要と定めている。

イ 許可の対象

(ア) 許可を要する規制の内容等

農地転用に関しては、原則として農地法の規定に基づく許可・届出を要する。

(農地法第4条第1項、第5条第1項)

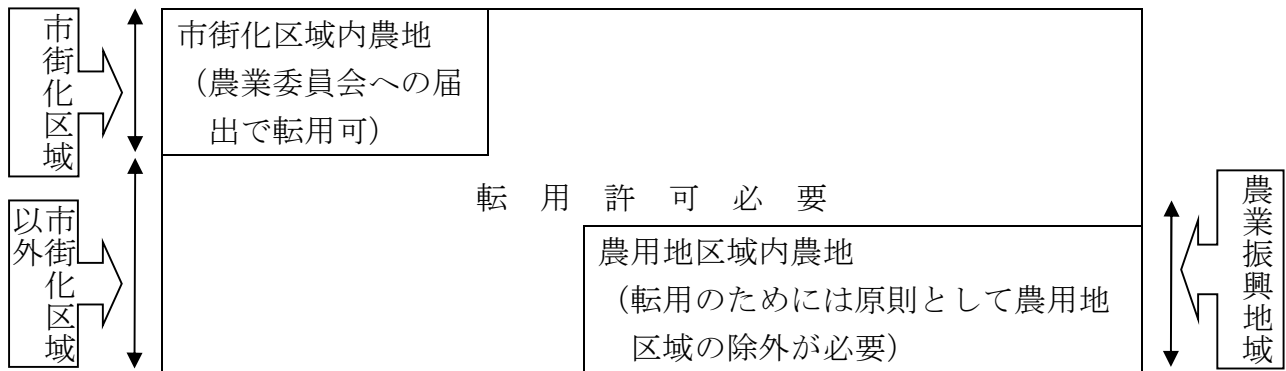
法令	規制の内容	申請者	(農地所在別) 許可・届出権限者	
			市街化区域 (届出)	市街化区域外 (許可)
4条	農地について所有権等の権利を有する者が、自己の目的のために転用する場合	転用を行う者	農業委員会への届出(法4条1項7号、法5条1項6号)	転用農地面積にかかわらず知事等(注1) ※ 転用農地面積が4haを超える場合はあらかじめ農林水産大臣(東海農政局長)との協議が必要(注2)
5条	農地又は採草放牧地を転用する目的で、所有権等の土地の権利の移転・設定をする場合	農地所有者と転用事業者		

(注1) 平成30年4月1日現在、事務処理特例条例による権限移譲市は名古屋市及び岡崎市(ただし、4ha超の転用は県許可)。指定市町村は一宮市、豊橋市、津島市。

(注2) 地域整備法による場合、面積の大小を問わず大臣協議は不要

【地域整備法(法附則第2項第1号、令第4条第1項第2号へ(1)～(5))】

- ・農村地域への産業の導入の促進等に関する法律(農村産業法)
- ・総合保養地域整備法(リゾート法)
- ・多極分散型国土形成促進法(多極分散法)
- ・地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律(地方拠点都市法)
- ・地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律(地域未来投資促進法)



- * 市街化区域、市街化調整区域：都市計画法第7条により規定。「市街化区域」は計画的に市街化を図る区域と、「市街化調整区域」は、市街化を抑制する区域としている。
- * 農業振興地域：「農業振興地域の整備に関する法律」により定められている。

(イ) 許可不要の場合の主なもの

- a 国、県及び指定市町村（以下「県等」という。）が道路、農業用排水施設その他の地域振興上又は農業振興上の必要性が高いと認められる施設（学校、専門学校、各種学校、社会福祉施設、更生保護施設、病院、診療所、助産所、庁舎、宿舎を除く）の用に供するため転用する場合（法4条1項2号、法5条1項1号、則25条）
- b 農業経営基盤強化促進法第19条の規定による公告があった農用地利用集積計画の定めるところによって転用される場合（法4条1項3号、法5条1項2号）
- c 土地収用法等によって収用し、又は使用した農地等をその目的に使用する場合（法4条1項6号、法5条1項5号）
- d 地方公共団体（県等を除く。）がその設置する道路、河川等、土地収用法第3条各号に掲げるもの（学校、専門学校、各種学校、社会福祉施設、更生保護施設、病院、診療所、助産所、庁舎を除く）の敷地に供するためその区域内にある農地等を転用する場合（則29条6号、則53条5号）
- e 東日本高速道路株式会社、首都高速道路株式会社、中日本高速道路株式会社、西日本高速道路株式会社、阪神高速道路株式会社並びに本州四国連絡高速道路株式会社又は地方道路公社が道路の敷地に転用する場合（則29条7号、則53条6号）
- f 耕作の事業を行う者が、自らが耕作する農地の保全・利用増進のため（耕作用道路、水路等に）転用する場合（則29条1号、ただし農地法第4条に該当する場合のみ）
- g 耕作の事業を行う者が、2a未満の農地を自らの農作物の育成又は養畜のため農業用施設（堆肥舎、畜舎、農業用倉庫等）へ転用する場合（則29条1号、ただし農地法第4条に該当する場合のみ）
- h 土地改良法に基づく土地改良事業により農地等を転用する場合（則29条4号、則53条4号）
- i 電気事業者が送電用電気工作物等の敷地に供するため、認定電気通信事業者が有線電気通信のための線路、空中線系若しくは中継施設等の敷地に供するために転用する場合（則29条13号、16号、則53条11号、14号）

など

ウ 許可

農地転用許可基準は、申請地及び申請地周辺の土地利用の状況（農地区分）による許可基準である「立地基準」と、農地区分に依らない許可基準である「一般基準」に大別される。

（ア）立地基準（農地区分と許可方針）

営農条件及び周辺の市街地化の状況から、農地を次の5つに区分している。

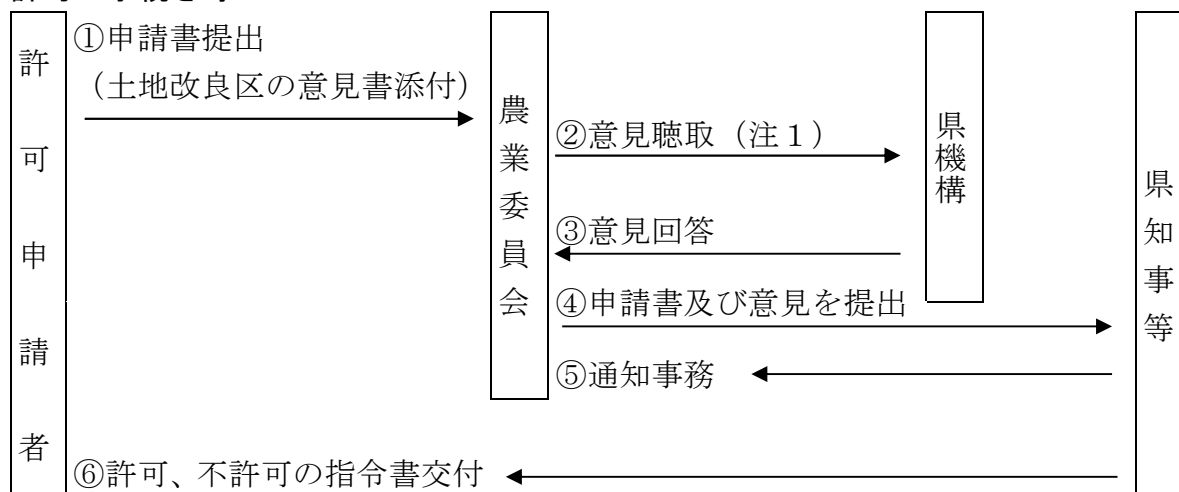
農地区分	要 件	許 可 方 針
農用地区域内の農地	○農業振興地域整備計画（農用地利用計画）で農用地区域とされている農地	原則として不許可。 ただし、土地収用法 26 条 1 項の告示等に係る事業の用に供するもの、農用地利用計画に適合する農業用施設を建設する場合等は許可。
甲種農地（市街化調整区域のみ）	○農業公共投資（土地改良事業等）の対象となった農地（事業完了の翌年度から起算して8年未経過） ○（特定）高性能農業機械による営農に適した、集団農地（概ね 10ha 以上）	原則として不許可 ただし、非常災害のために必要な応急措置等公益性の高い事業（第1種農地より厳しい）に供する場合等は許可
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 ○集団農地（概ね 10ha 以上） ○生産力の高い農地	原則として不許可 ただし、土地収用法対象事業等公益性の高い事業の用に供する場合等は許可
第2種農地	○相当数の街区を形成している区域 ○駅、市区町村役場、バスターミナルから概ね 500m 以内 ○農業公共投資の対象となっていない生産力の低い農地（概ね 10ha 未満）	周辺の他の土地に立地することが困難な場合、公益性の高い事業に供する場合等は許可
第3種農地	○市街地の区域内又は市街化の傾向が著しい区域内にある農地 例①駅、市区町村役場、バスターミナル、インターチェンジから、概ね 300m 以内にある農地 例②水管、下水道管、ガス管のうち2種類以上が埋設されている道路沿いで、かつ、概ね 500m 以内に2つ以上の教育施設、医療施設その他の公共施設又は公益的施設がある農地 等	原則として許可。

(イ) 一般基準

土地の効率的な活用の確保という観点から転用の許可の可否を判断する基準。農地の投機的な取得や遊休化、転用行為が周辺の農地に係る営農条件に支障を生ずるおそれがないように設けられた基準であり、農地を転用して申請に係る用途に供することが確実に認められない場合、周辺の農地に係る営農条件に支障を生ずるおそれがあると認められる場合等には許可することができない。

転用目的実現の確実性	○申請に必要な資力・信用があるか。(法4条6項3号、5条2項3号) ○転用行為の妨げとなる権利を有する者の同意を得ているか。(法4条6項3号、5条2項3号) ○申請農地のすべてを遅滞なく、申請に係る用途に供するか。(規則47条1号、57条1号) ○他法令の許可の見込みはあるか。(規則47条2号、57条2号) ○申請地と一体として事業目的に供する土地がある場合は、その土地を利用する見込みはあるか。(規則47条3号、57条3号) ○申請面積が事業の目的からみて適正か。(規則47条第4号、57条4号) ○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ないこと。(規則47条第5号、57条5号)
被害防除	○土砂の流出・崩壊・その他の災害を発生させるおそれがないか。(法4条6項4号、5条2項4号) ○農業用排水に支障はないか。(法4条6項4号、5条2項4号) ○周辺農地の営農条件に支障はないか。(法4条6項4号、5条2項4号)
地域農業の効率的・総合的な利用の確保	○農用地利用集積計画又は農業振興地域整備計画を定めようとするときに支障はないか。(法4条6項5号、5条2項5号)
その他	○一時転用のために権利を取得する場合は、所有権以外の権利か。(法5条2項6号) ○一時転用の場合は、確実に農地に戻されるか。(法4条6項6号、5条2項7号) ○農地を採草放牧地にするため権利を取得する場合は、法第3条第2項に該当しないこと。(法5条2項8号)

エ 許可の手続き等



(注1) 農業委員会は、意見を付すに当たり30aを超える農地転用事案については、あらかじめ県機構の意見を聴かなければならない。また、30a以下についても必要があると認めるときは、県機構の意見を聴くことができる。

(注2) 4ha超の場合は、⑤⑥の前に農林水産大臣に協議が必要

※1 名古屋市内及び岡崎市内の農地にあっては、「県知事等」の部分「農業委員会」となり、図の「県知事等」と「農業委員会」との間の行為はなくなる。

※2 一宮市、豊橋市及び津島市内の農地では、「県知事等」は「当該市の長」。

オ 農地転用における各機関別の標準的な事務処理期間

区分 \ 機関	農業委員会	知事等	地方農政局長等
内 容	意見書の送付	許可等の処分、協議書又は意見書の送付	協議に対する回答の通知
知事等の許可に関する事案（農業委員会が県機構に意見を聴かない事案）	申請書の受理後3週間	申請書及び意見書の受理後2週間	
知事等の許可に関する事案（農業委員会が県機構に意見を聴く事案）	申請書の受理後4週間	申請書及び意見書の受理後2週間	
うち農地法附則第2項の農林水産大臣への協議を要する事案	申請書の受理後4週間	（協議書の送付） 申請書及び意見書の受理後1週間	協議書受理後1週間
		（許可等の処分） 申請書及び意見書の受理後2週間	

カ その他

(ア) 違反転用について

農地転用の許可を受けることなく農地を転用した場合（許可不要案件を除く）、転用許可に係る事業計画どおりに転用していない場合等は違反転用に該当し、工事の中止や原状回復等の命令がされる場合がある。また、行政機関による代執行制度も農地法に位置づけられている。（法５１条）

また、農業委員会は、必要と認めるときは知事等に対し、法５１条の規定による必要な措置を講ずべきことを要請することができる（法５２条の４）。

農地法違反等には、罰則の適用もある。（法６４～６９条）

(イ) 主な罰則

許可を受けることなく農地を転用した者	個人
偽りその他不正な手段により、許可を受けた者	３年以下の懲役又は３００万円以下の罰金 法人
知事等の工事停止や原状回復等の命令に違反した者	１億円以下の罰金

(３) 農地法第４・５条（農地転用）の届出

市街化区域内の農地については、あらかじめ農業委員会に届け出て転用する場合は許可が不要とされている。（法第４条第１項第７号及び第５条第１項第６号）

これは市街化区域が計画的に市街化を図る区域であり、農業的土地利用よりも都市的土地利用が優先されることから、届出で足りるとするものである。

届出書の記載事項は施行規則第２７条及び５１条に、添付書類は同第２６条及び５０条に示されているので、適法な届出であれば受理通知書を届出者に交付する。

具体的には、下記ア～オについて審査する。

ア 届出に係る農地に賃借人がいないこと、賃借人がいる場合で当該賃貸借について法第１８条第１項の規定による許可があったこと（合意解約も可）を証する書面があること又は所有者の同意を得て賃借人が転用すること

イ 届出に係る農地が市街化区域内にあること

ウ 届出者が届出に係る農地につき権限を有していること

エ 添付書類に不備がないこと

オ 届出書記載事項に不備がないこと

(4) 農地法第18条(農地の賃貸借の解約)

ア 農地の賃貸借の対抗力

農地法第16条第1項で、「農地又は採草放牧地の賃貸借は、その登記がなくても、農地又は採草放牧地の引渡があつたときは、これをもつてその後その農地又は採草放牧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。」と定められている。つまり、賃借人が適法かつ平穩・公然と耕作をしていれば、仮にその土地の所有権を得たと主張する第三者が現れ、農地の明渡しを要求されたとしてもこれを拒否することができる。

農地の賃借権はこのように強力な権利であり、法第18条で知事の許可を受けなければ解除・解約等をしてはならない(愛知県では、名古屋市を除く各市町村に事務処理特例条例に基づき許可権限を移譲しており、名古屋市は法59条の2により固有の業務とされている。)と定められている。

イ 許可の対象

(ア) 許可を要する規制の内容等(法第18条第1項)

- a 解除(民法第541条、第612条)
- b 解約の申し入れ(民法第617条、第618条)
- c 合意による解約
- d 更新拒絶の通知(農地法第17条)

(イ) 許可不要の場合の主なもの(法第18条第1項ただし書き)

- a 農地等を引き渡す期限前6か月以内の書面による合意解約(法18条1項2号)
- b 農事調停による合意解約(法18条1項2号)
- c 10年以上の期間の定めのある賃貸借又は水田裏作を目的とする賃貸借の更新拒絶(法18条1項3号)
- d 農地法第3条第3項の適用を受けた賃貸借で、借人が農地等を適正に利用していないと認められる場合の解除(法18条1項4号)

ウ 許可基準(法第18条第2項)

下記(ア)～(カ)のいずれかに該当する場合にのみ、許可できる。

(ア) 賃借人が信義に反した行為をした場合(法第18条第2項第1号)

賃貸人と賃借人との関係を持続することが客観的に見て不可能とされる程度に著しく「信義誠実」の原則に反する行為があった場合

(イ) その農地又は採草放牧地を農地又は採草放牧地以外のものにすることを相当とする場合(法第18条第2項第2号)

農地転用許可を得られることが期待でき、かつ、その転用のために賃貸借を消滅させることが社会通念上相当と認められる場合

(ウ) 賃貸人による耕作を相当とする場合(法第18条第2項第3号)

賃借人の生計、賃貸人の経営能力等、貸人・借人双方の事情を考慮し、貸人の耕作のため賃借権を消滅させることが相当と認められる場合

- (エ) 賃借人が、農業委員会から農地中間管理権の取得に関する協議の勧告を受けた場合（法第18条第2項第4号）
- (オ) 賃借人である農地所有適格法人が農地所有適格法人でなくなった場合（法第18条第2項第5号）
- (カ) 賃借人である農地所有適格法人の構成員となっている賃貸人がその法人の構成員でなくなった場合（法第18条第2項第5号）
賃貸人が何らかの事情で農地所有適格法人から脱退し、それまでの貸付地で耕作を開始する場合。この場合、賃貸人は効率利用要件及び常時従事要件を充足しなければならない。
- (キ) その他正当の事由がある場合（法第18条第2項第6号）
賃借人から貸借を解除する場合、賃借人が離農する場合、合意による解約が成立した場合で上記（ア）～（カ）に該当しない場合等