第６回

業務トピック 最前線

# 農地法第３条・第４条・第５条申請前における確認事項

国土農地部長　中庭　英俊

農地法の申請につきましては、農業委員会での事前確認をはじめ、農地法関係業務の手引きや農地法等を参考にして業務に携わっていることと思います。ここで、今まで取り扱ってきた申請前で特に確認しておくべき事項についてまとめてみましたので、今後の参考にして頂ければと思っております。

## １．法第３条第１項（農地の取得）における確認事項

農地の所有権を取得するためには、農地法３条の許可要件を全て満たすことが必要であり、さらに、現状のみならず取得した農地で耕作を開始したときにも全部効率利用要件を満たすことが見込まれていなければなりません。

①（農地の区域）

都市計画上の区域の内外を問わず、すべての農地が対象となります。

すなわち、市街化調整区域に存する農地も、市街化区域に存する農地も、無指定地域に存する農地も、すべての農地が対象となります。

②（下限面積）

改正農地法によって、取得の際の下限面積（都府県50アール・北海道では、2ヘクタール）が弾力化され、農業委員会が農林水産省令（農地法施行規則17条）で定める基準に従い、その市町村の区域の全部または一部についてこれらの面積の範囲内で別段の面積を定め、これを公示したときは、その面積により行うことになりました。

※このため市町村によっては、40アールや30アールになっているところもあります。

※許可を受けないまま借り受けている農地は、下限面積に算入することはできないため、注意してください。

※農地等を取得しようとする者が耕作することになる農地等の面積は、３条許可を申請して取得しようとする者だけでなく、住居および生計を一にする者などの世帯員等が耕作等している農地等の面積も含みます。

③（賃貸借の解約）

賃貸借の解約には、農地法第18条に基づく許可や合意解約等が必要になります。

④（違反転用確認）

農地等の権利を取得しようとする者の現在の農地の利用状況において、違反転用（車庫や物置等を建築）している物があるかないか確認すること。

※ある場合には、是正措置が必要になってきます。

⑤（農地の利用状況）

農地を新たに取得する者は、規模拡大を行うために農地の取得を行うことから、現在耕作している農地の中で耕作放棄地といった農地があった場合には、農地の取得ができなくなる恐れがあります。

※このような場合の対応としては、トラクター等により農地を耕起して、作付けができる状態にしておく必要があります。

⑥（売買契約の効力）

当事者間で農地の売買契約を締結したとしても、農地法３条の許可を受けない限りは、契約で定めた所有権移転の効力は発生しませんし移転登記もできません。

⑦（相続税納税猶予制度の打切り）

農地の譲渡人は、相続税納税猶予制度の適用を受けている農地を譲渡した場合には、原則、期限の確定（制度適用の打切り）となり、猶予税額に利子税を付して２か月以内に税務署に納付することになるので注意が必要です。

⑧（農地の特定遺贈）

法定相続人以外の者が農地の特定遺贈を受ける場合には、農地法３条の許可を満たすことが必要です。

**２．法第４条第１項における確認事項（農地の所有者が自ら行う転用行為）**

農地の転用について、権利を移動するものではなく、自己の農地を転用する場合には、農地法第４条第１項の許可を要することになります。

**３．法第５条第１項における確認事項（農地の所有者が自ら行う転用行為）**

権利設定を伴う農地は農地法第５条第１項の許可を要します。

①（農地の区域）　**法第４条・法第５条共通**

転用したい農地が所在している区域が市街化区域の内か外か、又、農用地区域の内か外かを確認すること。

②（農用地の場合）　**法第４条・法第５条共通**

転用したい農地が農用地区域内にある場合には、農振法による農用地区域からの除外が必要となります。

※除外申請については、各市町村によって年１回や年２回のところがありますので、事前に確認しておくことが必要です。

③（土地改良区の区域）　**法第４条・法第５条共通**

転用したい農地が土地改良区の地区内にある場合には、当該土地改良区の意見書が必要になります。

④（同時申請）　**法第４条・法第５条共通**

市街化調整区域における建築物を伴う案件等について都市計画法29条第１項に基づく開発行為の場合には、開発許可が必要となり、この場合都市計画法の開発許可と農地法の転用許可は同時審査、同時処分をすることになっています。なお、開発許可については、区域区分によって面積が変わります。

| 区域区分 | 開発許可が必要な規模 |
|---|---|
| 市街化区域（近郊整備地帯） | 500㎡以上 |
| 市街化区域（近郊整備地帯を除く） | 1,000㎡以上 |
| 市街化調整区域 | 全て |
| 非線引都市計画区域、準都市計画区域 | 3,000㎡以上 |
| 都市計画区域及び準都市計画区域外 | 1ha（10,000㎡）以上 |

⑤（必要な農業施設）　**法第４条のみ**

農地を農業用施設として転用する場合には、その施設が農地の附帯施設等として農業経営上必要不可欠なものであるから、その転用する農地の面積が２アール未満であるときは、許可は要しないことになっています。

⑥（相続税納税猶予制度の打切り）

**法第４条・法第５条共通**

相続税納税猶予制度の適用を受けている農地を住宅用地に転用すると制度の打切り（期限の確定）となります。