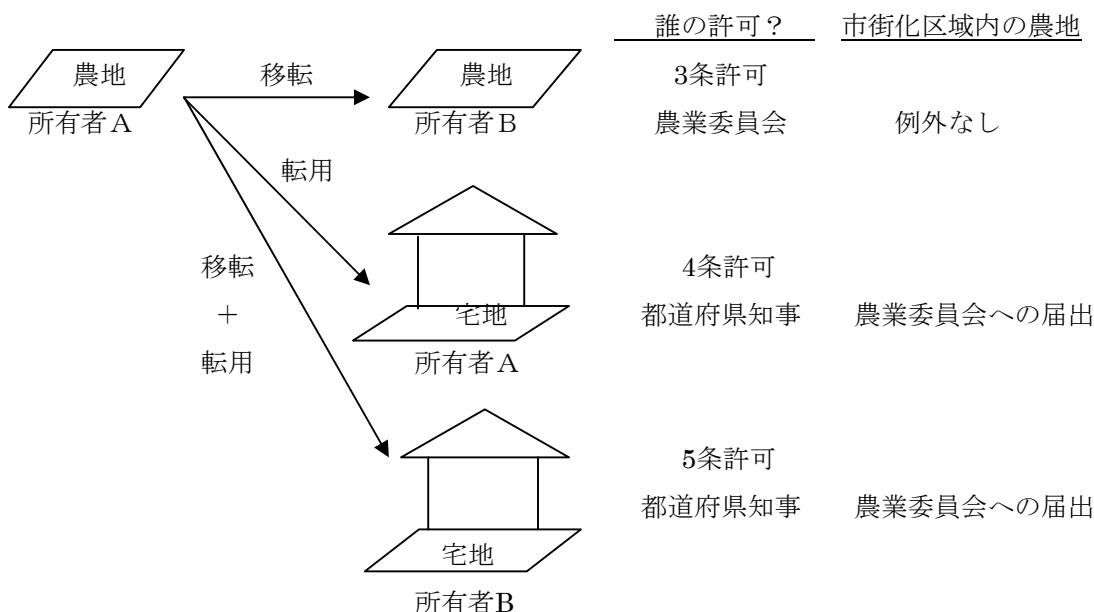


# 5-追加

## 農地法

農地法は、農業の生産能力を維持するための法律です。勝手に農地（登記上の地目ではなく、現況で判断する）を他の用途に転用されたら農地がどんどん減ることになります。農地を農地として残していくために、いくつかの制限を設けています。「権利移動の制限」「転用の制限」「転用のための権利移動の制限」を学習しましょう。

<農地法の概要>



### 1 権利移動の制限

#### (1) 許可なく農地の売買・賃貸はできない(農地法第3条)

農地の売買など、その権利を移動する場合には、事前に農業委員会(原則)の許可を得ることが必要です。許可なく農地の移動をした場合、契約は無効となり、罰則もあります。

農地法第3条に「権利移動の制限」が規定されているため、権利移動の許可を一般に「3条許可」と呼んでいます。

## 2 転用の制限

### (1) 許可なく農地を宅地などに転用できない(農地法第4条)

農業の生産能力が低下しないように、農地を転用することを制限しています。事前に都道府県知事(原則)の許可を得ることが必要です。許可なく転用した場合、工事中止命令や原状回復工事などの命令がなされる可能性があります。もちろん罰則もあります。

### (2) 市街化区域内にある農地の例外

市街化区域内の農地は、農業委員会への事前届出により、許可は不要になります。市街化区域は積極的に市街化を図る区域なので、農地を宅地に転用したとしても何ら不思議はないので、例外としました。

## 3 転用のための権利移動の制限

### (1) 許可なく、農地を宅地などに転用するために売買等できない(農地法第5条)

農地を転用する目的で、その権利を移動する場合には、事前に都道府県知事(原則)の許可を得ることが必要です。違反した場合、契約は無効となり、かつ工事中止命令や原状回復工事などの命令がなされる可能性があります。もちろん罰則もあります。

### (2) 市街化区域内にある農地の例外

「転用の制限」と同様に、市街化区域内の農地は、農業委員会への事前届出により、許可は不要になります。

## 4 採草放牧地の扱いについて

採草放牧地についても、「権利移動の制限」と「転用のための権利移動の制限」が適用されます。ただし、農地法は農業の生産能力の維持を目的としているので、採草放牧地に「転用の制限」は適用されません。

### 練習問題(○×問題)

- ① 市街化区域外にある農地を農地以外のものにするため、所有権を移転する場合には、原則として、農業委員会による転用の許可が必要となる。

#### 解答

- ① × 4 条許可は、原則として都道府県知事の許可となります。

### 過去問徹底解説

#### ■ 問題1

(2011 年 1 月学科 問題 47)

農地法第3条から第5条において規定する農地または採草放牧地の権利移動および転用等の制限に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1. 現況が農地であっても、登記記録の地目が山林であれば、その土地を農地以外のものにするために売買する場合には、農地法による許可や届出は必要ない。
2. 市街化区域内の農地を農地以外のものにするために売買する場合には、農地法による許可や届出は必要ない。
3. 建設工事の仮設事務所を建設するために農地を賃借し、1年後に農地に復元して返還する場合には、農地法による許可や届出は必要ない。
4. 農家が所有する採草放牧地に自宅を建設する場合には、農地法による許可や届出は必要ない。

#### ■ 解説

1. 不適切: 農地とは「耕作の用に供されている土地」をいい、登記記録の地目とは関係なく、現況で判断されます。
2. 不適切: 市街化区域内の農地を農地以外のものにするために売買する場合には、農業委員会への届出が必要です。
3. 不適切: そもそも農地の賃借は「権利の移動」にあたりません。
4. 適切: 農地法は農業の生産能力の維持を目的に施行されました。であれば、採草放牧地を宅地に転用しても農業の生産能力に影響がないので農地法第4条の許可は不要となります。

#### ■ 解答 4