

4訂版

農地の法律がよくわかる

百問百答

全国農業委員会ネットワーク機構
一般社団法人 全国農業会議所

目次

第1 農地法関係

I 農地法の目的等	3
問1 農地法は何を目的にどのようなことを規定しているのですか。	3
問2 農地法の意義と役割はどのようなものでしょうか。	8
問3 農地法上の「農地」「採草放牧地」とは具体的にどのようなものでしょうか。また、これらと農振法、基盤法、農地中間管理法、土地改良法上の農用地とは違うのでしょうか。	9
問4 登記簿の地目が山林でも、現在耕作していれば農地法の規制があるのでしょうか。	12
問5 耕作放棄地も農地法上は農地ですか。	13
問6 耕作放棄地に非農地証明を出す場合があると聞きますがどういことですか。また、この非農地証明にはどのような効果があるのですか。	15
問7 農地に植林した場合は、いつから農地でなくなるのですか。	17
問8 農地法は世帯員等で判断すると言われていますがどういことですか。	18
問9 農地法の運用に当たっている農業委員会とはどのような組織ですか。また、農地制度上、どのような役割を果たしているのですか。	21

問 10	経済社会が高度化し安定している現在、農地の権利移動の統制を行う必要はなくなっているのではないだろうか。	23
------	---	----

II 耕作目的での農地の権利移動

問 11	耕作目的での農地の権利移動の実態はどうなっているのですか。	25
問 12	耕作目的で農地を買ったり借りたりする場合にはどのような手続きが必要でしょうか。	27
問 13	耕作を目的とする農地の売買、貸借の場合の許可の判断はどのようにされるのですか。	29
問 14	農地の権利取得の許可要件の判断要素として、令和七年度 of 法律改正により追加された、農業に従事する者の配置状況や農業関係法令の遵守状況とはどのような内容ですか。	34
問 15	農家が耕作目的で農地を買ったり借りたりする場合にどのような支援措置がありますか。	36
問 16	担い手への農地集積ということが言われていますが、担い手に農地を手放した場合にはなにかメリットがありますか。	42
問 17	農地を相続する場合には農地法の許可があるのででしょうか。また、遺産分割の場合はどうでしょうか。	43
問 17 の 2	特定遺贈の場合も農地法第三条の許可があるのででしょうか。	44
問 18	農業者年金を受給するため同居の息子に農地を貸して経営を継承する場合も農地法の許可があるのででしょうか。	46
問 19	市街化区域内の農地を耕作目的で買ったり借りたりする場合にも農地法の許可が必要で	

問 20	農家以外の者が新たに農業を始める場合、農地法上はどのような要件を満たすことが必要ですか。	48
問 21	外国人の農地取得の場合の取扱いはどうなっているのでしょうか。	49
問 22	新しく農業を始めたいと思いますが、どこに相談したらよいのでしょうか。	50
問 23	サラリーマン向けの市民農園を開設したいのですが、どのような点に注意すればよいのでしょうか。	51
問 24	農地法の許可を受けずに農地を売買した場合、どうなるのでしょうか。	54
問 25	農地の価格は下落傾向にあると聞きますが、どれくらいの価格ですか。農地の価格について何か規制があるのですか。	55

III 耕作目的での法人の農地取得

問 26	法人が農業を営むために農地を取得することは認められるのでしょうか。認められるとすれば、どのような場合でしょうか。	57
問 27	農地所有適格法人なら耕作目的で農地を取得できると聞きますが、どのような法人でしょうか。	60
問 28	農地所有適格法人が要件を欠いた場合はどのようなことになるのですか。	64
問 29	一般の株式会社でも、農業を営むための農地取得が認められているとのことですが、どのようなになっているのでしょうか。	66

問 30	会社が山林を取得して農地造成をし、耕作することができますか。	67
------	--------------------------------	----

IV	農地の転用	68
----	-------	----

問 31	農地の転用はどのくらいされているのですか。	68
問 32	農地法が農地の転用を規制している趣旨は何ですか。	69
問 33	農地を転用するとは、どのような行為をいうのでしょうか。	70
問 34	農業用ハウスの底面を全面コンクリート張りにした場合でも、一定の要件を満たしたものであれば農地転用許可が必要ないと聞きましたが、どういうことでしょうか。	77
問 35	農地法の許可を要しないで農地転用ができる場合があると聞きますが、どのような場合ですか。	78
問 36	農地の転用許可はどのような基準によって判断されるのですか。	81
問 37	農地転用についての許可は農地法第四条と第五条がありますが、これはどのような関係にあるのでしょうか。	86
問 38	農地転用許可申請をしたところ、農業振興地域内の農用地区域であるから許可にならないといわれました。この農用地区域というものはどういうものですか。また、許可を受けるにはどうすればよいのでしょうか。	88
問 39	農振法の開発許可と農地法の転用許可との関係はどうなりますか。両方の許可が必要ですか。	90

問 40	市街化調整区域内の優良農地であっても農業振興地域内の農用地区域でない場合には転用が許可されるのですか。	92
問 40の2	市街化調整区域における宅地造成の場合、開発許可と農地転用の許可との関係はどのようなのでしょうか。開発許可があっても農地転用の許可ができないことがあるのでしょうか。	93
問 41	市街化区域内の農地を転用する場合でも許可が必要でしょうか。	94
問 42	市街化区域内の農地等の転用で、農業委員会に届出をしなかった場合にはどうなるのでしょうか。	95
問 43	農業委員会は、届出を受理しないことができますか。それはどういう場合ですか。	95
問 44	農地転用許可を受けないで転用した場合、あるいは許可の条件に違反して目的どおり転用しなかった場合どのようになりますか。	97
問 45	不適切な農地転用にに対する対応が厳格化されたと聞きましたが、具体的な内容を教えてください。	99
問 46	農地を住宅用地等に転用する場合どのような手続きが必要でしょうか。	100
問 47	自分の農地に住宅を建てる場合にも許可がいるのでしょうか。農業用施設用地の場合も同様でしょうか。	104
問 48	宅地造成をするだけの転用は認められますか。	105
問 49	農地転用が認められる建築条件付宅地分譲の要件を教えてください。	106

問 50	営農型太陽光発電の設備を農地に設置する場合の農地転用の取扱いはどうなりますか。	108
問 51	地域計画に位置付けられた農業用施設に供する農地の転用許可の取扱いについて教えてください。	112
問 52	農業経営発展計画の認定を受けた法人が農地を転用しようとする場合の農地法上の取扱いについて教えてください。	113
問 53	家畜伝染病の発生に備えた埋却地の確保のため、農地転用許可が得られるようになったと聞きましたが、どのような取扱いになるのでしょうか。	114
問 54	農地転用についていろいろ相談したいと思いますが、相談窓口が開かれているのでしょうか。	116

V 農地の賃貸借の保護

問 55	農地を借りて耕作していますが、貸主からこの農地を第三者に売りたいとの相談を受けました。引き続き当該農地を耕作したいと思っておりますが、貸主は第三者に農地を売却することができますか。	117
問 56	農地を一度貸したら返してもらえないと聞きますが、どうしてこのようにいわれているのですか。	119
問 57	農地を無償で貸しているのですが、返してもらおう場合に農地法の許可が必要でしょうか。	122
問 58	期間を定めないで貸している農地を返してもらいたいのですが、どのような手続きをすればよいのでしょうか。	123

問 59	一〇年の約束で農地を賃貸しました。間もなくこの一〇年になるので、返してもらいたいのですがどうすればよいのでしょうか。	124
問 60	賃貸している農地を返してほしいと申し出たら離作料を支払うようにいわれました。離作料とはどのようなものなのでしょうか。	125
問 61	賃借人が耕作を放棄して一〇年も経っています。今ではもう耕作する意思もないようですが、このような場合に農地を返してもらえませんか。	127
問 62	賃貸人が借賃の増額を要求してきましたが、あまりに高額なので拒否しました。賃借している農地をとりあげられてしまうのでしょうか。	128
問 63	災害等で大幅に収穫が減少した場合に、借賃を減額してもらうことができますでしょうか。	130
問 64	農地を耕作しないと罰則があるのでしょうか。	132
問 65	遊休農地に関する措置はどのようなものなのでしょうか。	133
問 66	遊休農地で病害虫の発生がある場合にどのような措置がとられるのでしょうか。	138
問 67	農地法で法定されている農地台帳の内容及び取扱いはどのようなものなのでしょうか。	139

VIII 農地についての税制

問 68	農地を売ったり、買ったりした場合には、税制の特例があると聞きますが、どのような特例でしょうか。	141
問 69	農地の相続や生前一括贈与を受けた場合の税金はどうなっているのでしょうか。	144
問 70	市街化区域内にある農地の固定資産税はどうなっているのですか。	147
問 71	耕作放棄地を所有していると税金が高くなるという話を聞きましたが、どういうことでしょうか。	148

IX その他

問 72	農地の競売に参加したいと思うのですが、どのような手続きが必要でしょうか。また、買受適格証明というのはどのようなものですか。	150
問 73	競売を申し立てたのですが賃借地のため買受の申出者がいません。このような場合、国に買ってもらう方法があると聞きますがどのようにすればよいのでしょうか。	152
問 74	農地について紛争が生じた場合の解決方法にはどのようなものがありますか。	153
問 75	農地法の許可申請をしたところ不許可になりました。この行政処分不服がある場合の救済の途はどのようなのですか。	156
問 76	行政不服審査の手続きはどのようなになっているのですか。	157

第2 農業経営基盤強化促進法関係

I	法の仕組み等	177
問 82	基盤法の仕組みはどのようなものでしょうか。	177
問 83	基盤法では基本方針や基本構想を定めることとされていますが、どのようなものですか。	183
II	農地中間管理機構の事業の特例	186
問 84	基盤法に規定されている農地中間管理機構の事業の特例とはどのようなものですか。	186
問 81	令和五年四月から相続土地国庫帰属制度が始まったと聞きましたが、この制度で相続した農地を国に引き取ってもらう場合の取扱いはどのようなになっていますか。	171
問 80	市街化区域内における農業は農政上どのように位置付けられていますか。また、どのような助成措置がありますか。	169
問 79	仮登記のある農地を買い取りましたが、農地法の許可を受ければ仮登記を抹消できるでしょうか。	167
問 78	戦前から住宅地として使っているのですが、登記簿を見たところ地目が畑となっているので地目を変えたいと思います。どうすればよいのでしょうか。	166
問 77	農地法の規定に違反した場合、罰則の適用があるのですか。	164

問 85	特例事業にはどのような支援措置がありますか。	188
------	------------------------	-----

Ⅲ 農業経営改善計画及び青年等就農計画

問 86	農業経営改善計画の認定制度はどのようなものですか。認定を受けた場合どのようなメリットがありますか。	191
問 87	農業経営改善計画の認定を受けるにはどうすればよいのですか。	193
問 88	青年等就農計画の認定制度とはどのようなものですか。認定を受けた場合どのような支援措置がありますか。	196
問 89	青年等就農計画の認定を受けるにはどうすればよいのですか。	198

Ⅳ 農業経営発展計画

問 90	農業経営発展計画の認定制度とはどのようなものですか。認定を受けた場合どのようなメリットがありますか。	200
問 91	農業経営発展計画の認定を受けるにはどうすればよいのですか。	201

Ⅴ 利用権の設定等の促進

問 92	市町村が定める地域農業経営基盤強化促進計画（地域計画）とはどのようなものですか。	205
問 93	地域計画において定める「目標地図」とはどのようなものですか。また、「目標地図」の	

作成に当たり留意することはありますか。

問 94	地域計画の達成に向け、農業委員会、市町村及び農地中間管理機構等によりどのような施策が講じられるのですか。	209
------	--	-----

問 95	令和七年四月以降、旧基盤法に基づく農用地利用集積計画及び旧農地中間管理法に基づく農用地利用配分計画により設定された利用権の取扱いはどのようなのですか。	215
------	---	-----

Ⅵ 農用地利用改善事業等

問 96	農用地利用改善事業とはどのような事業ですか。	216
問 97	農用地利用改善事業を実施する上で、留意すべき点がありますか。	219
問 98	農用地利用改善団体を作るにはどうすればよいでしょうか。	220
問 99	農用地利用改善団体、特定農業法人にはどのようなメリットがあるのでしょうか。	223
問 100	委託を受けて行う農作業の実施を促進する事業その他農業経営基盤の強化を促進するために必要な事業の内容について教えてください。	224

追録 1 農地中間管理法関係

次	中間 1 農地中間管理事業とはどのような事業ですか。また、事業の実施に当たり留意することはありますか。	229
目	中間 2 農地中間管理事業の対象となる農用地等とはどのようなものですか。	230

中間3	農地中間管理機構が取得する農地中間管理権とはどのような権利ですか。	231
中間4	農用地利用集積等促進計画（促進計画）とはどのような計画ですか。	232
中間5	促進計画にはどのようなことを定めるのですか。	237
中間6	都道府県知事が促進計画を認可するときの要件はどうなっていますか。	239
中間7	促進計画を作成する手順はどのようになっていますか。	241
中間8	農地中間管理事業のメリットは何ですか。	242
中間9	農地中間管理事業と地域計画とはどのような関係にあるのですか。	243
中間10	農地中間管理事業で農地の売買はできますか。	244
中間11	農地中間管理機構の業務は他に委託できますか。	245
中間12	農地中間管理機構によりどのくらい農地の流動化が進んでいるのでしょうか。	246
中間13	借り手がいなくて所有農地が未利用の状態です。このような遊休農地を農地中間管理機構は借りてくれるでしょうか。	248
中間14	農地中間管理機構に貸した場合、土地改良賦課金、固定資産税の負担はどのようになるでしょうか。	249
中間15	農地中間管理機構から農地を借りていますが、農地の条件が悪く期間途中ですが返還したいと思っています。中途解約は可能でしょうか。	250
中間16	農地中間管理事業は、どのような体制で推進されるのですか。	251
中間17	農地中間管理機構が借り受けた農地が長い期間、貸付けできないような場合には、ど	

追録2 生産緑地法関係

中間18	農地中間管理機構は促進計画により賃借権の設定等又は農作業の委託を受けた者に利用状況の報告を求めることができることになっていますが、具体的には何をしますか。また、農用地等を適正に利用していない場合はどのように取り扱われるのですか。	253
中間19	農地中間管理事業の推進に当たって関係機関、団体はどのようにに対応することになりますか。	254
中間20	農地中間管理機構について課税の特例はどのようになっているのですか。	255
生緑1	「生産緑地」には、どのような土地が指定できますか。	261
生緑2	三大都市圏特定市以外でも生産緑地の指定はできますか。	263
生緑3	「生産緑地」に指定された場合の効果や規制等はどのようになっていますか。	264
生緑4	生産緑地で許可される農林漁業用施設等とは、どのような施設ですか。	265
生緑5	生産緑地法第八条の行為制限が解除されるのはどのような場合ですか。	267
生緑6	農林漁業に従事することを不可能にさせる故障とはどのような場合ですか。	268
生緑7	生産緑地の買取り申出にともなう「主たる従事者」とはどのような要件があれば認められますか。	269

生緑8	指定から三〇年が経過又は主たる従事者が死亡や故障をしなければ買取りの申出はできないのですか。……………	270
生緑9	指定から三〇年が経過した生産緑地について税制の特例等はどうか。……………	271
生緑10	特定生産緑地制度とは、どのような制度ですか。……………	272
生緑11	特定生産緑地に指定した場合の規制や税制特例はどのようになりますか。……………	274
生緑12	旧法（平成三年改正法以前）で指定された第一種生産緑地はどのようになりますか。……………	275

追録3 都市農地の賃借の円滑化に関する法律関係

都市1	「都市農地賃借円滑化法」とは、どのような法律ですか。……………	279
都市2	「都市農地賃借円滑化法」の対象となるのはどのような農地等ですか。……………	281
都市3	借りた都市農地で耕作の事業を行う場合の借り手となる農業者が行う手続きはどのようなものですか。……………	282
都市4	農地を所有していない者が農地を借りて市民農園を開設する場合の考え方はどのようなになっていますか。……………	286
都市5	相続税納税猶予制度の適用を受け、都市農地賃借円滑化法等に基づく貸付けを行っている農地において、農地所有者の死亡により相続が発生した際の考え方はどうなりますか。……………	287
都市6	都市農地賃借円滑化法等による賃借（認定都市農地貸付け及び農園用地貸付け）を行	

都市7	ついている農地所有者が死亡した場合、生産緑地の指定から三〇年経過前若しくは特定生産緑地の指定・延長から一〇年経過前であっても買取り申出はできますか。……………	288
	都市農地賃借円滑化法に基づいて農地を借りていた者が死亡した場合の取扱いはどのようにになりますか。……………	290

追録4 市民農園関係

○ 特定農地貸付法関係	295
市民 1 特定農地貸付法はどのような考え方から制定されたのですか。	295
市民 2 特定農地貸付けとはどのようなものをいうのですか。またその仕組みはどうなっているのですか。	297
市民 3 特定農地貸付けはどのような場合に認められるのですか。	300
市民 4 特定農地貸付法と農地法とはどのような関係になるのですか。	301
○ 市民農園整備促進法関係	303
市民 5 市民農園とはどのようなものですか。	303
市民 6 市民農園整備促進法はどのような考え方から制定されたのですか。	304
市民 7 市民農園整備促進法と特定農地貸付法とはどのような関係になるのですか。	305

目次

市民8	市民農園整備促進法の仕組みはどうなっているのですか。	307
市民9	市民農園の整備を進める区域はどのようなところですか。	308
市民10	市民農園を開設するにはどのような手続きをすればよいのですか。	309
市民11	市民農園の開設はどのような場合に認められるのですか。	310
市民12	市民農園の開設に当たって、市民農園整備促進法の認定を受けるとどのような効果があるのですか。	312
市民13	農園利用方式とはどういうものですか。	313
○特定都市農地貸付け（都市農地貸借円滑化法）関係		314
市民14	市街化区域内の農地で市民農園を開設する場合に留意することはありますか。	314
市民15	「都市農地貸借円滑化法」による市民農園の開設は、特定農地貸付法とどう違うのですか。	315
市民16	生産緑地の場合、市民農園に貸していると農地所有者が死亡や故障になった場合の買取り申出ができないのですか。	318

附 録

I	農地制度の年表	322
II	統計資料	339
III	許可申請書の様式等	358

目次

I 農地法の目的等

〔問一〕 農地法は何を目的にどのようなことを規定しているのですか。

〔答〕

農地は、例えば工場の敷地等とは異なり、それ自体が生産力を持つものであり、農業における重要な生産基盤であるとともに国民の資源であり、かつ、地域の貴重な資源です。とくに、我が国のように、国土が狭く、かつ、その三分の二は森林が占めるという自然条件の中で、食料の安定的な供給を図るためには、優良な農地を確保するとともに、それを最大限効率的に利用する必要があります。

このような観点から、農地法は、耕作者の地位の安定と国内農業生産の増大を図ることを目的として、次のような仕組みを定めています。

一、耕作目的の農地の権利移動の制限（第三条）

不耕作目的での農地の取得等望ましくない権利移動を規制し、農地を効率的に利用する耕作者による権利の取得を促進するため、農地の権利移動の機会を捉えて、土地利用の効率化を期することとし、農地の所有権の移転、賃借権の設定等については、その権利を取得する区域^{（注一）}の農業委員会の許可（農地中間管理機構の農地売買等事業の実施による所有権の取得並びに

第1 農地法関係

農地中間管理機構の農地中間管理権又は経営受託権の取得の場合は農業委員会への届出（を要することとされています）。

農業委員会は、農地の受け手が農地を効率的に利用するかどうかについて、農地の受け手の農業経営の状態等を審査して許可をしてはならない基準に該当するときは許可しないこととされています（Ⅱ参照）。

なお、この許可の対象とならない相続（遺産分割、包括遺贈及び相続人に対する特定遺贈を含みます。）及び、法人の合併・分割、時効等により農地の権利を取得した者は、遅滞なく（おおむね一〇月以内）農業委員会に届け出る必要があります。

（注一）「区域」は、市町村に二つ以上の農業委員会が置かれている場合には、農業委員会の区域となります。

二、農地転用の制限（第四条、第五条）

農地の農業上の利用と農業以外の土地利用との調整を図りつつ、優良農地を確保するとともに、住宅、工場、学校、病院等の無秩序な立地による農業環境の悪化を防止して農業上の土地利用が合理的に行われるようにするため、農地の転用又は農地転用のための権利移動については都道府県知事（指定市町村においては指定市町村の長^{（注二）}）の許可（市街化区域内にあっては農業委員会への届出）を要することとされています。

都道府県知事（指定市町村においては指定市町村の長）は、転用候補地の位置、転用の確実性、転用に伴う周辺の農地への影響等から許可をしてはならない基準に該当するときは許

可しないこととされています（Ⅳ参照）。
 （注二） 都道府県は知事の許可事務の一部を地方自治法の規定に基づき、条例で市町村が処理することとし、さらに市町村長から農業委員会に事務委任しているところがあります。

農地法第四条及び第五条の許可権者等

許可権者等		権利取得の類型
届出	許可	都道府県知事 農林水産大臣 が指定する市 町村の区域内 は、当該指定 市町村の長 ○農地についての転用若しくは転用のための権利移動又は採草放牧地の転用のための権利移動 （注） 指定市町村の長以外にも、都道府県が知事の許可事務の一部を地方自治法の規定に基づき、条 例で市町村が処理することとし、さらに市町村長から農業委員会に事務委任しているところがあ ります。
	農業委員会	○市街化区域内にある農地の転用又は市街化区域内にある農地・採草放牧地の転用のための権利移動

I 農地法の目的等

三、賃貸借契約の解約等の制限等（第一六条、第一七条、第一八条）
 農地を借りて耕作する者の権利を保護するため、農地の賃貸借は登記がなくても引渡があつたときから物権を取得した第三者に対抗できる（農地法第一六条）こととし、賃貸借の法定更新（遊休農地の措置により設定された農地中間管理権に係る賃貸借、農地中間管理事業で公告のあつた農用地利用集積等促進計画により設定された賃貸借に係る賃貸借等は除かれます。）を認め（農地法第一七条）、賃貸借の当事者が農地の賃貸借契約の解約等をする場合には、都道府県知事の許可を得なければならない（農地法第一八条）こととされています。

第1 農地法関係

ただし、合意解約や一〇年以上の定期賃貸借について更新拒絶する場合、農地法第三条第三項の適用を受けて設定された解除条件付の賃貸借で賃借人が適正に利用していないと認められる場合にあらかじめ農業委員会に届け出て解除する場合、農地中間管理機構が借り受け又は貸し付けた農地等の解除で都道府県知事の承認を受けた場合等は許可不要とされています（Ⅴ参照）。
 四、遊休農地に関する措置

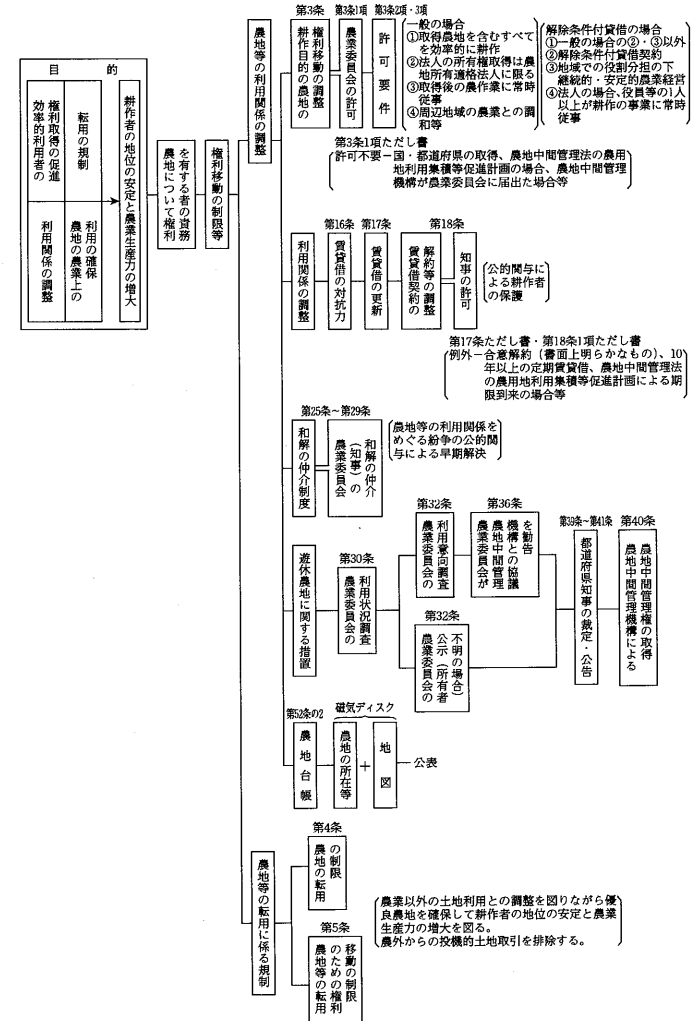
農業委員会が遊休農地の所有者に対する農地の利用意向調査（農地法第三二条）を行い、農地中間管理機構による農地中間管理権の取得について、所有者との協議が不調となつた場合には、都道府県知事の裁定による農地中間管理機構への利用権設定（農地法第四〇条）ができることとされています。なお、この措置は、耕作者が不在となること等により遊休農地化することが見込まれる農地も対象（農地法第三三条）になるとされています。

五、農地台帳及び地図の作成・公表
 農地の集積・集約化を効果的に進めるため、農業委員会は、農地の所在、所有者、賃借権等の権利の種類・存続期間等を記録した農地台帳（農地法第五二条の二）及び地図を磁気ディスクをもって作成し、これを公表する（農地法第五二条の三）こととされています。

六、その他
 以上の他、農地法には農地所有適格法人の要件を欠いた場合の取扱い（農地法第六一・一五条）、和解の仲介（農地法第二五・二九条）、実勢借賃等の情報の提供（農地法第五二条）等

I 農地法の目的等

農地法の仕組み



が規定されています。