



## 農用地区域の変更

農業振興地域整備計画は、優良な農地を確保・保全するとともに、農業振興のための各種施策を計画的に実施するため市町村が定める総合的な農業振興の計画です。農業振興整備計画の中では、農用地利用計画において定める、今後10年以上にわたり農業上の利用を確保すべき土地の区域として「農用地区域」を指定しています。

農用地区域から除外するために、農用地利用計画の変更を行なうためには、優良農地を確保し、地域の営農環境等に支障を及ぼさないなどの観点から、次の4つの要件をすべて満たす場合に限り行なうことができます。

①農用地区域以外に代替すべき土地がないこと

農用地以外の土地とすることが適当か  
農用地区域以外の地域において代替する土地がないか

②農業上の効率的かつ総合的な利用に支障がないこと

周辺部で営農環境への支障が軽微か  
農地の集団性を損なうものでないか

③土地改良施設の機能に支障を及ぼすおそれがないこと

農業用排水施設の分断・排水阻害等の可能性がないか

④農業生産基盤整備事業完了後8年を経過しているもの

公共投資の効用を保全しているか



## 農地 Q&A

### 農地を買う場合の条件とは

農地を耕作する目的で買う（借りる）場合には、現在の所有農地と申請する農地を合わせて30aの農地を所有し耕作することが必要になります。（下限面積要件）そのほかにも、年間の農作業従事日数要件、通作要件等が取得要件となります。

### 農地を相続する場合にも許可が必要か

農地法第3条の許可の対象とされているのは、売買契約、賃貸借契約等の法律行為に基づく所有権の移転や賃借権等の設定または移転です。相続は、被相続人の死亡によって相続人が権利義務を承継するものであり、一般の売買、貸借等のように権利の設定または移転のための法律行為がないことから、農地法第3条の許可の対象となりません。

### 無償で貸している農地を返してもらう場合に許可が必要か

農地法では農地の賃貸借に限って解約等の制限をしており賃貸借を解約等しようとする場合には知事の許可を必要とします。従って無償で農地を貸している場合（使用貸借）は、知事の許可を必要とせず貸借期間の満了とともに返還してもらえらることになります。

### 小作料を決めるには何か制限があるか

農地の賃借における小作料は、貸し手、借り手の話し合いによって決めることが原則です。この小作料を決めるに当たっての目安としては農業委員会が地域の実情に即した小作料の標準額（標準小作料）を定めていますので事務局に問い合わせ参考にして適正な額を定めるようにして下さい。

### 農地の売買等にも国土利用計画法の手続きが必要か

国土利用計画法は、土地取引について規制しているもので対象となる取引は都市計画区域内であれば5,000㎡以上、その他の区域の場合は10,000㎡以上の所有権等の売買契約、賃借契約などの契約の締結で有償であるものに限られます。

### 農地法の許可を受けずに農地を売買したら

農地を売買（貸借等についても同様）するときには農地法所定の手続きを行い農業委員会又は知事の許可を受ける必要があります。この許可等を受けずに売買契約をし、代金を支払い、農地の引渡しを受けたとしても、法律上はその所有権の移転は効力を生じないので依然として所有権は売主にあることとなります。また、土地の売買をしたときは、通常、所有権の移転の登記をしますが、農地の所有権移転登記の申請書には、農地法の許可等があったことを証する書面を添付しなければならないので、この許可等がないと登記もできないこととなります。

農地の売買等については農地法3条の許可を要するものについてはその必要がありませんが、転用目的での売買等（農地法5条）については国土利用計画法の手続きも必要となります。

### 農業用施設用地として転用する場合には

自己の農地の保全または利用上必要な施設（耕作用の道路、用排水路、土留工、防風林等）に転用する場合は、面積に関係なく許可はいりません。温室、畜舎、作業場等農業経営上必要な施設に転用する場合には、その面積が2a（200㎡）未満であれば許可はいりません。なお、転用する農地が農用地区域内農地の場合は、農用地利用計画の変更をしなければなりませんので事前にご相談ください。

### 許可なく転用したら

許可を受けずに行った行為は、農地法違反ですので、農地等の権利取得の効力が生じないだけでなく、知事は工事の中止、原状回復などを命ずることができます。また、これらに違反した場合には3年以下の懲役または300万円以下の罰金、あるいは3年以下の懲役または100万円以下の罰金が科せられます。

## 農地に関する相談は

各地区ごとの農業委員若しくは事務局までお気軽にご相談ください。

屋久島町農業委員会事務局

〒891-4404 鹿児島県熊毛郡屋久島町尾之間157番地

電話 0997-47-2111（内線358） FAX 0997-47-2117

