

農地利用に関する法規制について



日本政策投資銀行グループ

株式会社価値総合研究所

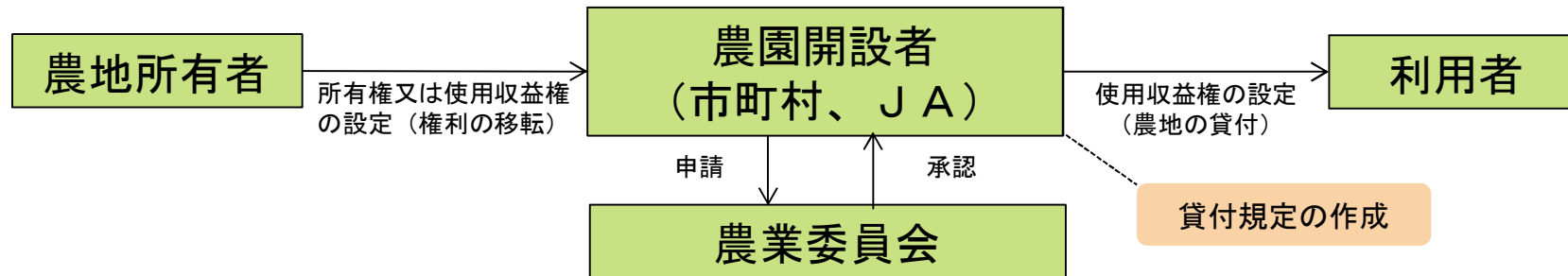
- 地方の戸建空き家への住替えニーズ、いわゆる田舎暮らしニーズを有する方の中には、住替え先でのライフスタイルとして、農的暮らしを楽しみたいという意向を持っている方も多い。
- また、地方で提供される空き家の中には、従前居住者が利用していた農地と併せて貸したいというケースもみられる。
- こうしたことから、地方の戸建空き家の利用においては、農地の利用も併せて展開できることが望ましいが、現行法制度下では、農地法等により、農地利用の権利の設定・移転に規制・制限がある。

<農地の利用形態別の法規制上の主な条件等>

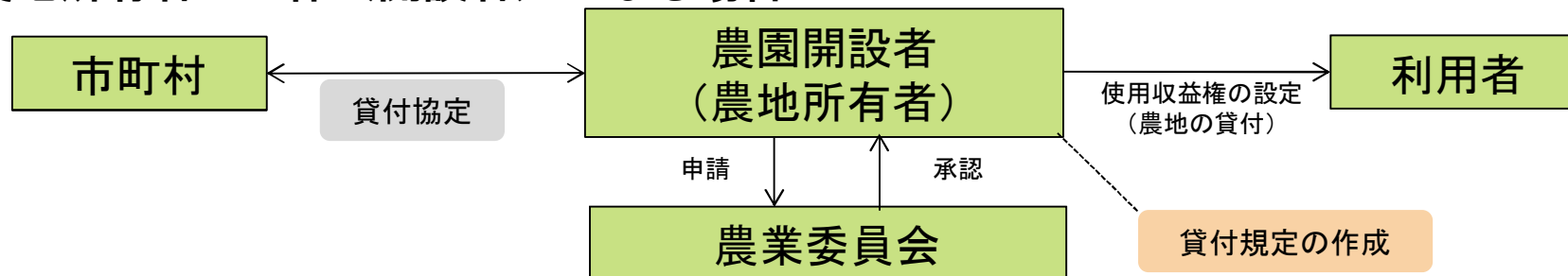
| 利用形態 | 条件等 |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 農地として利用 | <p>○農業資格があることが前提で、権利の移転・設定（農地法第三条の許可）が必要</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 農地を耕作目的で所有権を移転（売買・交換・贈与等）したり、地上権・永小作権、質権、使用貸借による権利、賃借権、その他の使用及び収益を目的とする権利を設定・移転する場合は、農業委員会の許可が必要。新規就農の場合は、農業委員会に営農計画書を提出し許可を得ることが必要 |
| 農地以外（住宅等）として利用 | <p>○農地転用許可（農地法第五条許可）が必要</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 農業委員会を通じて許可申請を行い、許可された場合、権利の設定又は移転を行う。転用（地目変更）は、転用目的通り住宅建築が行われたことを確認されることが必要 ・ 実際の取引の中では、農地法四条許可（権利の移転を伴わない転用）を得た後に農地を転用して譲渡する場合もある ・ 都市計画、農業振興地域等により扱いが異なる |
| 家庭菜園程度の利用 | <p>○基本的に転用の手続きが必要</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 家庭菜園等の趣味程度としての農業を行う場合（生活の糧として就農するというわけではない場合）、農地法三条許可を得ることができず、（農地法上の耕作目的とならないため）転用の手続きが必要となる ・ 実態としては、農地所有者と利用者との間の私人間の合意により、栽培・収穫等を楽しむ例も多い。 ・ 農地を農園として貸すことができる制度・法律もあるが自治体側が仕組みづくりを行う必要があるなど、一般的に利用できる状況にはなっていない（次項参照） |

- 本格的な農業はしないが、楽しみ程度の農業に関わりたいという方へのニーズに対応するため、地域全体を「1つの市民農園」に見立てて、利用者が農地を賃借できる「特定農地貸付法」を利用した仕組みがある。
- 平成23年度末で全国で約3500程度の農園が開設されているが、自治体や農家等が主体となって農園利用者に貸し付けを行う仕組みであり、今後、地域の空き家流通の取組と連動した導入の拡大が期待される。

市町村、JAが主体（開設者）となる場合



農地所有者が主体（開設者）となる場合



※このほか、（農地を所有していない）NPO、民間企業等が主体となるケースもある。

※特定農地貸付法の適用は、1つの農地を小区画に区分して貸し出す場合だけでなく、地域内に点在する農地をまとめて1つの農地に見立てて、1人10aまでの範囲で貸し付けることもできる。

出展：農林水産省資料をもとに価値総合研究所作成