6 市街化区域の農地の権利を耕作目的で取得するために農地法3条の許可は必要か

ケ ー ス	農地法による 判断
自己所有する市街化区域の農地を公共事業用地として市に売却し、代替地として市街化区域の農地の所有権を耕作目的で取得したいと考えています。市街化区域であっても農地法3条の許可が必要ですか。	0

解説

法4条・5条の農地転用の取扱いと異なり、法3条においては、市街 化区域であっても農業委員会の許可を得る必要があります。

したがって、市街化区域の農地の権利を耕作目的で取得しようとする者は、法3条の許可要件を満たす必要があります。

◆主な許可要件の概略(原則全で満たす必要あり)

① 全部効率利用要件(法32一)

農地の権利を取得しようとする者又はその世帯員等の耕作の事業 に必要な機械の所有の状況、農作業に従事する者の数等からみて、 これらの者がその権利取得後において耕作の事業に供すべき農地の 全てを効率的に利用して耕作の事業を行うと認められること。

② 農作業常時従事要件(法3②四)

農地の権利を取得しようとする者又はその世帯員等がその権利取得後において行う耕作の事業に必要な農作業に常時従事すると認められること(原則は年間150日以上です(処理基準別紙1第3 5(2))。)。

③ 下限面積要件(法3②五)

農地の権利を取得しようとする者又はその世帯員等がその権利取 得後において耕作の事業に供すべき農地の面積の合計が50 a (北海 道は2ha)以上であること。

ただし、農業委員会が農地法施行規則17条の基準に基づき、別段の下限面積を定めていることがあります(農業委員会に下限面積を確認する必要あり)。

④ 地域との調和要件(法3②七)

農地の権利を取得しようとする者又はその世帯員等がその権利取 得後において行う耕作の事業の内容並びにその農地の位置及び規模 からみて、農地の集団化、農作業の効率化その他周辺の地域におけ る農地の農業上の効率的かつ総合的な利用の確保に支障を生じるお それがないと認められること。

24 農地を建売住宅の用地に転用できるか(農用地区域ではない市街化調整区域)

ケ ー ス	農地法による 判断
農業振興地域の農用地区域ではない市街化調整区域 の農地を自己所有していますが、建売住宅の用地とし てハウスメーカーに農地を売却することはできます か。	×

解説

市街化調整区域の農地転用は、法4条若しくは法5条の許可を得る必要があります(都道府県知事許可等)。

本ケースでは、法5条の許可となります。

農地転用の許可は、立地基準と一般基準を満たして、初めて許可を 得ることができます。

また、市街化調整区域での開発行為については、原則として都市計画法29条の許可が必要となり、農地法の転用許可と都市計画法の開発許可は同時に許可をすることになっています(事務処理要領別紙1第4 1 (6) イ)。

建売住宅の建設は、通常、市街化調整区域においては開発行為に当たります。

既存宅地などの例外を除くと、原則として、建売住宅の建設は、市 街化調整区域で開発許可を得ることができませんので、法5条の許可 を得ることはできないと考えられます。

ただし、市町村によっては、条例で定めた区域等で一定の要件に適

合していれば、開発行為が認められる場合がありますので、まずは、 市町村の都市計画等の担当部署に相談することをお勧めします。

POINT

○市街化調整区域での開発行為

市街化調整区域の農地転用は、その転用事業が開発行為に当たるかどうかで取扱いが大きく変わりますので、事前に十分な確認が必要です。

94 抵当権付き農地を相続させ債務を承継させられるか

ケ ー ス	民法による 判断
私を債務者とする抵当権が私の農地に付いています。この農地を長男に遺言で相続させ、併せて債務も 長男に承継させようと思いますが、できますか。	

解説

農地を長男に遺言で相続させることについては、農地法の許可等の 対象外であることは既に説明しています(【ケース90】参照)。

また、農地に抵当権が設定されていたとしても、農地の所有者が相続によって変更されるだけのことですので、遺言でその農地を長男に相続させることに問題は生じません。

抵当権の対象となっている農地を相続させるに当たり、抵当権者に対して、事前や事後に承諾をとる必要はありません。長男は被相続人である遺言者の債務を担保するために抵当権が設定された農地を相続するだけです。

ただ、問題は農地を相続させるに当たり、遺言者の債務を長男が承継するとの部分の遺言の効力が生じるかです。この点は債務をどうするかの問題ですので、相続人間では遺言の趣旨が尊重されることになりますが、債権者を拘束することはできません。したがって、この部分については、遺言で債務の承継者を指定しても、債権者(この場合は抵当権者)が承諾しないと、債権者との関係で長男のみが債務を承継することにはなりません。

債権者が遺言の趣旨に賛同してくれるときには、相続人と債権者と

の間で債務引受の文書を作成します。本ケースでは、債務は長男のみ の承継ですので、長男のみを債務者とする旨の債務引受の文書(免責 的債務引受)を他の相続人も含めて作成します。この意味で、債務に ついては相続人全員の協力が必要となります。

一方、債権者が長男のみを債務者とすることに賛同しないときには、債務については債権者との関係では法定相続分に従って各相続人が承継することとなります(民896)。そして、相続人内部間では長男が債務を承継するとの遺言ですから、もし、長男以外の相続人が債務の支払をしたときは、その相続人が長男に求償するということになります。

したがって、本ケースでは抵当権者が承諾すれば可能、それ以外は 認められないということになります。