

三訂版

農業委員・農地利用最適化推進委員必携

農地・農業の法律相談ハンドブック

共著 本木 賢太郎 (弁護士・税理士・公認会計士)
松澤 龍人
飯田 淳二

新日本法規

28 農地転用の手続と要件は

相談内容

自己所有する農地を駐車場用地として知人に売却しようと考えています。売却を考えているその農地の転用には都道府県知事等の許可が必要だと聞きましたが、その手続と許可の要件を教えてください。

回答

農地を転用するために都道府県知事等の許可を得るには、許可要件である一般基準と立地基準を共に満たす必要があります。

農地転用の手続は、転用を実施したい者が、農業委員会に許可申請書を法定添付書類等とともに提出します（農地4②・5③）。都道府県知事等の許可を得られれば、申請者に許可書が交付されます。なお、自治体によっては、農地転用手続は、農林水産省共通申請サービスでのオンライン手続が（3参照）可能です。

また、農業委員会は、農地転用の規模が30アールを超える場合等には、都道府県農業委員会ネットワーク機構（農業会議）に意見を聴くことになっています（農地4④・5③、農委43①七）。

解説

1 一般基準

主な一般基準の要件は以下のとおりです。要件の全てを満たす必要があります（農地4⑥三～六・5②三～八、農地規47・57）。

- ① 申請者に農地転用を行うために必要な資力及び信用があると認められること
- ② 申請に係る農地転用の妨げとなる権利を有する者の同意を得ていること
- ③ 農地の全てを農地転用に供することが確実と認められること
- ④ 農地転用の許可を受けた後、遅滞なく、申請に係る農地を申請に係る用途に供する見込みがあること
- ⑤ 申請に係る事業の施行に関して行政庁の免許、許可、認可等の処分を必要とする場合においては、これらの処分がされたこと又はこれらの処分がされる見込みがあること
- ⑥ 申請に係る事業の施行に関して法令により義務付けられている行政庁との協議を行っており、支障がない見込みがあること
- ⑦ 申請に係る農地と一体として申請に係る事業の目的に供する土地を利用できる見込みがあること
- ⑧ 申請に係る農地の面積が申請に係る事業の目的からみて適正と認められること
- ⑨ 申請に係る事業が工場、住宅その他の施設の用に供される土地の造成のみを目的としないものであること
- ⑩ 農地転用をすることにより、土砂の流出又は崩壊その他の災害を発生させるおそれがないと認められること
- ⑪ 農業用排水施設の有する機能に支障を及ぼすおそれがないと認められること
- ⑫ 周辺の農地に係る営農条件に支障を生ずるおそれがないと認められること
- ⑬ 農地の利用の集積に支障を及ぼすおそれがないと認められること
- ⑭ 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ずるおそれがないと認められること

- ⑮ 仮設工作物の設置その他の一時的な利用に供するための所有権の取得ではないこと
- ⑯ 一時転用等の場合において、その利用に供された後にその土地が耕作の目的に供されることが確実と認められること

2 立地基準

立地基準の概要は以下のとおりです。立地基準では、転用を行う農地の立地から、転用許可の可否を判断します。

なお、下表の第1種農地の要件に該当する場合であっても第2種農地の基準又は第3種農地の基準に該当するものは、第1種農地ではなく、第2種農地又は第3種農地として区分されます（農地4⑥一ロ・5②一ロ）。

<立地基準と転用許可の可否の概要>

| 立地 | 農地の状態 | 転用許可の可否 |
|------------------------|---|------------------------|
| 農用地区域内の農地（農地4⑥一イ・5②一イ） | — | 原則不許可 （農地4⑥一イ・5②一イ） |
| 甲種農地 | 市街化調整区域内にある特に良好な営農条件を備えている農地で、次に該当する農地 ① おおむね10ヘクタール以上の一団の農地の区域内にある農地で、その区画の面積、形状、傾斜及び土性が高性能農業機械による営農に適する農地 ② 特定土地改良事業等の施行に係る区域内にある農地で、工事完了の年度の翌年度から8年以内の農地 | 原則不許可 （農地4⑥一ロ・5②一ロ） |

| | | |
|-------|--|---|
| | (農地4⑥一口・5②一口、農地令5・6・12・13、農地規41・55) | |
| 第1種農地 | <p>集団的に存在する農地その他の良好な営農条件を備えている農地で、次に該当する農地</p> <p>① おおむね10ヘクタール以上の一団の農地の区域内にある農地</p> <p>② 特定土地改良事業等の施行に係る区域内にある農地</p> <p>③ 近傍の標準的な農地を超える生産をあげることができると認められる農地 (農地4⑥一口・5②一口、農地令5・12、農地規40)</p> | 原則不許可 (農地4⑥一口・5②一口) |
| 第2種農地 | <p>市街地の区域内又は市街地化の傾向が著しい区域内にある農地に近接する区域内にある農地、その他市街地化が見込まれる区域内にある農地で次に該当する農地</p> <p>① 道路、下水道その他の公共施設又は鉄道の駅その他の公益的施設の整備の状況からみて、第3種農地の場合における公共施設等の整備状況の程度に該当することが見込まれる区域内にある農地で次に該当する農地</p> <p>⑦ 相当数の街区を形成している区域内にある農地</p> <p>⑧ 次の施設の周囲おおむね500メートル以内の区域内にある農地</p> <p>⑧a 鉄道の駅、軌道の停車場又は船舶の発着場</p> <p>⑧b 都道府県庁、市役所、区役所又は町村役場(これらの支所を含みます。)</p> | 周辺の土地では事業の目的を達成できない場合、公益性が高い事業等の場合は、許可(農地4⑥二・5②二、農地令4②・11②) |

| | | |
|-------|--|------|
| | <p>③ その他③及び④の施設に類する施設</p> <p>② 宅地化の状況が住宅の用若しくは事業の用に供する施設又は公共施設若しくは公益的施設が連たんしている程度に達している区域に近接する区域内にある、おおむね10ヘクタール未満の農地の区域内にある農地 (農地4⑥二・一口(2)・5②二・一口(2)、農地令8・15、農地規45・46)</p> | |
| 第3種農地 | <p>市街地の区域内又は市街地化の傾向が著しい区域内で、次に該当する農地</p> <p>① 道路、下水道その他の公共施設又は鉄道の駅その他の公益的施設の整備の状況が次の程度に達している区域内にある農地</p> <p>⑦ 水管、下水道管又はガス管のうち2種類以上が埋設されている道路の沿道の区域であって、容易にこれらの施設の便益を享受することができ、かつ、農地からおおむね500メートル以内に二つ以上の教育施設、医療施設その他の公共施設又は公益的施設が存する</p> <p>① 農地からおおむね300メートル以内に次に掲げる施設のいずれかが存する</p> <p>① 鉄道駅、軌道の停車場又は船舶の発着場</p> <p>② 農地法施行規則35条4号ロに規定する道路の出入口</p> | 原則許可 |

- ③ 都道府県庁、市役所、区役所又は町村役場（これらの支所を含みます。）
 - ④ その他①～③の施設に類する施設
 - ② 宅地化の状況が次の程度に達している区域内にある農地
 - ⑦ 住宅の用若しくは事業の用に供する施設又は公共施設若しくは公益的施設が連たんしている
 - ⑧ 街区に占める宅地の面積の割合が40%を超えている
 - ⑨ 都市計画法8条1項1号に規定する用途地域が定められている（農業上の土地利用との調整が調ったものに限ります。）
- (農地4⑥一口(1)・5②一口(1)、農地令7・14、農地規43・44)

48 昔から残っている抵当権登記（休眠抵当権）を抹消したい

相談内容

祖父の代に返済が終わっているはずの借金を担保する抵当権が、抹消されないまま残っています。抵当権を抹消する方法を教えてください。

回答

登記されている抵当権者が現在も存在している場合、担保権者と協力・共同して抹消登記申請申請することが考えられます。

また、債務の全部を弁済したことを証する資料が残っていれば、当該資料をもとに単独で抹消登記申請申請をすることができます（不登70④前段）。

これらの方法によって抵当権抹消登記申請申請をすることができない事情がある場合、被担保債権・利息・損害金等を供託する方法や、訴訟による方法も検討することになります。極めて専門性の高い申請申請になるので、弁護士や司法書士といった専門職に相談するようにしてください。

なお、戦前の地方農業会が抵当権者となっているような休眠抵当権の抹消のためには、清算終了している農業会の清算人と協力して抹消登記申請申請をする必要があり、清算人が全員死亡していれば裁判所に清算人の選任を申し立てるといったことも検討することが必要で、煩雑です。

解 説

1 休眠抵当権の特殊性

抵当権者が抵当権抹消登記手続に協力してくれれば、抹消するのはそれほど難しくありません。休眠抵当権の場合、抵当権者が自然人であれば死亡や行方不明になっていることがあり、法人であれば解散・清算していることもあり、通常の抵当権抹消手続とは異なり抵当権者の協力を得ることができないケースがほとんどです。

抵当権者の協力が得られないケースでも債務の全部を弁済したことを証する資料が残っていれば、単独で抹消登記手続を進めることができます。しかしながら、弁済から長期間が経過していると、弁済を証する資料も残っていないケースは少なくありません。

2 供託利用による抹消

抵当権者が行方不明で被担保債権の弁済期から20年を経過している場合、被担保債権額・利息・損害金等を供託することで抹消することができます（不登70④後段）。

戦前や戦後間もない頃に登記された抵当権の場合、被担保債権額が数十円、数百円といった金額僅少のものも多く、供託する金額も少額で済むことから供託利用の抹消を使えるのであれば、小さな負担で休眠抵当権を抹消することができます。

もっとも、抵当権者が法人の場合には、仮に代表者が行方不明だったとしても法人としての登記がある限り法人は登記所在地に存在しており、行方不明とはいえないことから供託利用による抹消手続は使えません。

3 地方農業会が抵当権者となっている場合

農協の前身団体である地方農業会が抵当権者となっている抵当権が抹消されないまま残っているケースがあります。

地方農業会は解散・清算終了していますが、地方農業会が抵当権者となっている抵当権の抹消をするためには、清算人に対し協力を求めていくことが必要になります。

登記から清算人の住所・氏名を把握し、清算人が存命か確認します。清算人全員が死亡している場合には、裁判所に清算人選任を申し立てる必要があり煩雑です。

登記された清算人の住所・氏名から清算人が死亡しているとは確認できず、清算人の所在が判明しないという場合、死亡が確認できなかった清算人を被告として消滅時効を原因とする抵当権抹消登記手続請求訴訟をすることを検討します。所在が判明しない清算人に対する送達は、公示送達の手続で訴訟を進めることになります。

52 地域計画の策定と目的

相談内容

農業経営基盤強化促進法の一部改正が2023（令和5）年4月1日に施行され、人・農地プランが法定化され、市町村では地域計画の策定に着手していますが、法律上の計画策定の目的や手順等について教えてください。

回答

地域計画とは、農業経営基盤強化促進法19条に規定された地域農業経営基盤強化促進計画をいい、一部改正により、農業経営基盤強化促進基本構想を定めた市町村（以下「同意市町村」といいます。）は、農業者等による協議（農業基盤強化18）を経て、協議の対象となった区域の農業の将来の在り方や目指すべき農用地の利用の姿を示した目標地図等を定めた地域計画を策定することが規定されました。計画策定後は、地域計画の実現に向けて、農業委員会を中心に農地中間管理事業による農用地等の利用を進めていきます。

なお、同意市町村は、市街化区域を除き、地域計画を策定するものとされています（基本要綱第11 1）。

解説

農業者等による協議の場は、同意市町村が諸条件を考慮して一体として適当であると認められる地域ごとに、農業の将来の在り方や農用地の効率的かつ総合的な利用を図るため必要な事項について、農業者、

農業委員会、農地中間管理機構、農業協同組合、土地改良区をはじめ関係者の参加を得て設け、公表するものと規定されています（農業基盤強化18①、農業基盤強化規16①）。同意市町村は協議の場を設けようとするときは、あらかじめ、その日時や場所を公表し、協議にあたっては地図を活用するものとしています（農業基盤強化18②、農業基盤強化規16②）。

地域計画は、協議の場の結果を踏まえ、基本構想（51参照）の期間（農業基盤強化令6①）について、おおむね次の事項を定めるものとしています（農業基盤強化19②）。

- ① 地域計画の区域
- ② 当該区域における農業の将来の在り方
- ③ 農業の将来の在り方に向けた農用地の効率的かつ総合的な利用に関する目標
- ④ 農業者をはじめ地域計画の区域の関係者が目標を達成するためにとるべき農用地の利用関係の改善その他必要な措置

さらに、地域計画では、農業を担う者ごとに利用する農用地等を定め、これを地図に表示します（以下「目標地図」といいます。）（農業基盤強化19③）。目標地図については、同意市町村が農業委員会に対し、素案を作成し提出するよう求めることができます（農業基盤強化20①）。

同意市町村は、地域計画を定めるときは、その旨を公告し、地域計画案を公告の日から2週間縦覧に供さなくてはならないと規定されています（農業基盤強化19⑦）。

地域計画を策定した区域では、その実現に向けて、農地中間管理事業による農用地の利用権の設定の促進（農業基盤強化21①）や必要に応じ買入れの要請（農業基盤強化22①）等を行います。

さらに、農業委員会若しくは農業振興地域の農用地区域の農用地等の所有者等は、農地中間管理機構及び農用地等の所有者等の3分の2以上の同意を得ている場合に、利用権設定を受ける者を農地中間管理機

構とする旨を提案する地域計画を策定することを同意市町村に提案することができます（農業基盤強化22の3）。同提案を受けて策定された地域計画内では、原則利用権の設定を受ける者は農地中間管理機構に限られることとなります（農業基盤強化22の4①）。

また、農地中間管理事業法により定められる農地中間管理機構の事業規程には、農用地等の貸付け等の相手方の選定にあたっては地域計画の達成に資することが盛り込まれ（農地中間8③四イ）、事業の実施にあたっては地域計画の区域を重点とすることが規定されています（農地中間17②）。

85 死亡した農地所有者に相続人がいない場合は

相談内容

甥が農地を相続し農業に従事してきましたが、農地所有者となった甥が急死してしまいました。甥には子がおらず両親（相談者の兄弟夫婦）も死亡しており、兄弟姉妹もいないため相続人が存在しません。相続人が存在しない場合、どのように対応すればよいのでしょうか。

回答

相続人が存在しない場合、家庭裁判所に相続財産清算人の選任を申し立て、家庭裁判所は相続財産清算人を選任します（民952①）。

相続財産清算人は、被相続人の債権者等に対して被相続人の債務を支払う等して清算を行います。清算後の残余財産は国庫に帰属するのが原則です（民959）。

もっとも、被相続人と生計を同じくしていた、療養看護に努めていた、その他特別縁故関係が認められる者であれば、請求により、相続財産の全部又は一部の分与を受けることが可能です（民958の2）。

解説

1 相続人不存在の状況を回避するための対策

回答記載のとおり、被相続人の死亡後に相続人がいないことが判明すると、相続財産が国庫に帰属することになったり、相続財産の分与を受けることができたとしても事務手続が煩雑で長期間を要したりといった状況に陥ります。

相続人が不存在という状況を回避する上で、特別縁故関係に相当すると考えられる者等との間で生前に養子縁組をし、養親子関係を形成する対応が考えられます。

2 相続財産清算人が選任された後の手続

相続財産清算人が選任された後の手続は以下のとおりです。

まず、家庭裁判所は、相続財産清算人を選任したときは、遅滞なく相続財産清算人の選任をした旨と相続人がいるのであれば一定期間内（期間は6か月以上で裁判所が定めます。）に権利主張すべき旨の公告を行います（民952②）。

相続財産清算人は、全ての相続財産債権者・受遺者に対し、裁判所が公告した権利主張期間内に完了する2か月以上の期間を定めてその期間内に請求の申出をするよう公告します（民957①）。

裁判所が公告した権利主張期間内に相続人としての権利を主張する者が現れないときは、相続人・相続財産清算人が把握できなかった相続債権者及び受遺者は、その権利を行使することができなくなります（民958）。

3 特別縁故者に対する財産分与請求

特別縁故者に相続財産の分与をするためには、特別縁故者に対する財産分与に関する審判手続が必要です。

審判を求める場合、申立人は、裁判所の公告した権利主張期間の満了後3か月以内に申立てを行います（民958の2②）。

審判手続では、特別縁故関係を主張・立証する必要がある、手続経過の巧拙が審判の結果にも影響しかねませんので、特別縁故関係が認められると考えられる場合には、相続開始後早期に弁護士へ相談する

ことをお勧めします。

なお、特別縁故者に対する財産分与審判によって農地の権利を取得する場合、農地法3条1項の許可は不要です（農地3①十二）。ただし、権利を取得した後には農業委員会への届出が必要になります（農地3の3）。

4 甥が特別縁故者に該当しない場合に農地を取得する可能性

特別縁故者に対する財産分与請求が認められない場合、相談者の甥のように農地取得を希望する者が相続財産清算人と交渉して、被相続人が所有していた農地を取得するということが考えられます。

相続財産清算人選任を申し立てる以前の段階から、申立て後の方針をあらかじめ熟考したうえで申立てをすることが重要です。相談内容のような相続人不存在のケースでは、農地問題・相続問題等に詳しい専門家へ速やかに相談することをお勧めします。