

改正農地法について

I	農地をめぐる状況について	1
II	農地関連法制について	5
III	農地制度の見直しについて	7

平成 2 2 年 1 0 月

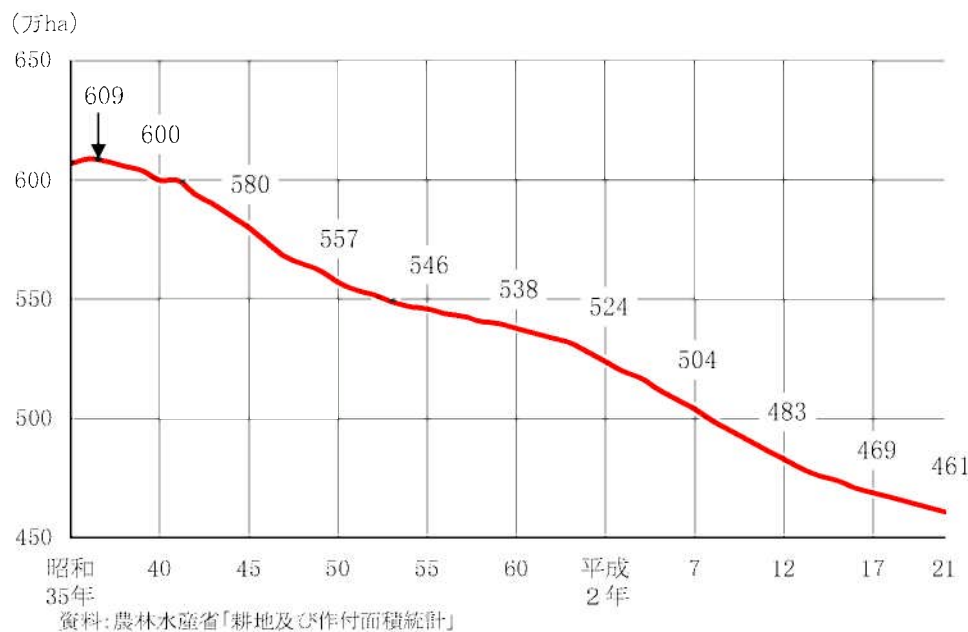
農林水産省経営局構造改善課

I 農地をめぐる状況について

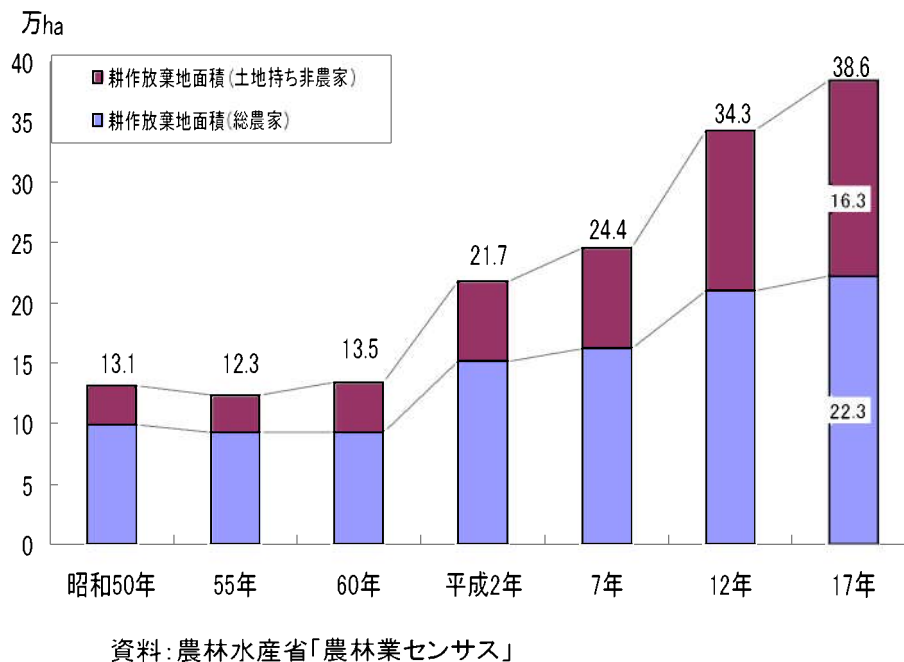
1 農地面積について

- 農地は長い年月をかけて開発整備されてきた食料の生産基盤として貴重な社会資本であるが、我が国の農地面積は、ピーク時の609万ha(昭和36年)から461万ha(平成21年)に減少。
- 一方、耕作放棄地面積は38.6万haに増加。

我が国の耕地面積の推移



耕作放棄地面積の推移



(参考)各国との比較

- 我が国の国土面積、可住地面積、農用地面積は人口に比べ少ない。このため、活発な経済活動の下で多様な土地需要が発生しており、他の土地利用との調整が必要不可欠。

各国との農用地面積、農地価格等の比較

(単位：万人、万ha、千円 /10a)

	人口 (A)	国土面積 (B)	可住地面積 (C)	農用地面積 (D)	$\frac{C}{B}$ (%)	$\frac{D}{A}$ (a/人)	農地価格
日本	12,729	3,779	1,149	463 (1.0)	30	4	1,441 (100.0)
フランス	6,204	5,492	3,891	2,924 (6.3)	71	47	61 (4.2)
イギリス	6,146	2,436	2,133	1,768 (3.8)	88	29	187 (13.0)
アメリカ	31,167	98,315	61,149	41,120 (88.8)	62	132	60 (4.2)

注1:「可住地面積」は「Land Area(土地面積)」(Total Areaから内水面を除いたもの)から、「Forest area(森林面積)」を除いて推計した数値。

2:日本の「農用地面積」は、「Arable Land(耕地)」、「Permanent Crops(永年作物地)」の合計値。その他の国は、「Agricultural Area」の数値。「Arable Land(耕地)」、「Permanent Crops(永年作物地)」及び「Permanent meadows and pastures(永年牧草地)」の合計値。

3:日本の農地価格は、都市計画法の線引きをしていない市町村の農用地区域内の中田の値。

4:各国の「農地価格」は、米国は「Farm real estate」(2008年)、フランスは「Arable land」(2005年)、イギリスはEnglandの「Agricultural land」(2005年)の価格。

5:為替レートについて、アメリカは2008年の東京インターバンク相場スポットレートの中平均であり、フランス及びイギリスは2005年の対顧客電信買相場の仲値(最終公表相場)をそれぞれ用いて円に換算している。

6:()内の数値は日本を基準とした場合の指数。

資料: FAOSTAT、USDN「Land Values and Cash Rents 2008 Summary」、
欧州委員会「The Agriculture situation in the European Union」(2008年)、
全国農業会議所「田畑売買価格等に関する調査結果」(2008年)、

2

農業従事者について

- 農家戸数や農業従事者は減少。農業に就業している人の6割以上が65歳以上と、高齢化も進展。
- 農業・農村は、このままでは持続すら危うい状況。

農家戸数・農業従事者数の推移

	昭和40年	平成20年
農家戸数	566万戸 (100)	252万戸 (44.5)
うち主業農家※の割合	58.3%	14.5%
農業就業人口	1,151万人 (100)	299万人 (26)
うち65歳以上の割合	22.0%	60.4%

出典:「農林業センサス」「農業構造動態調査」

※ 農業所得が主である農家。(昭和40年については専業農家と第1種兼業農家の合数)

3

農地の流動化について

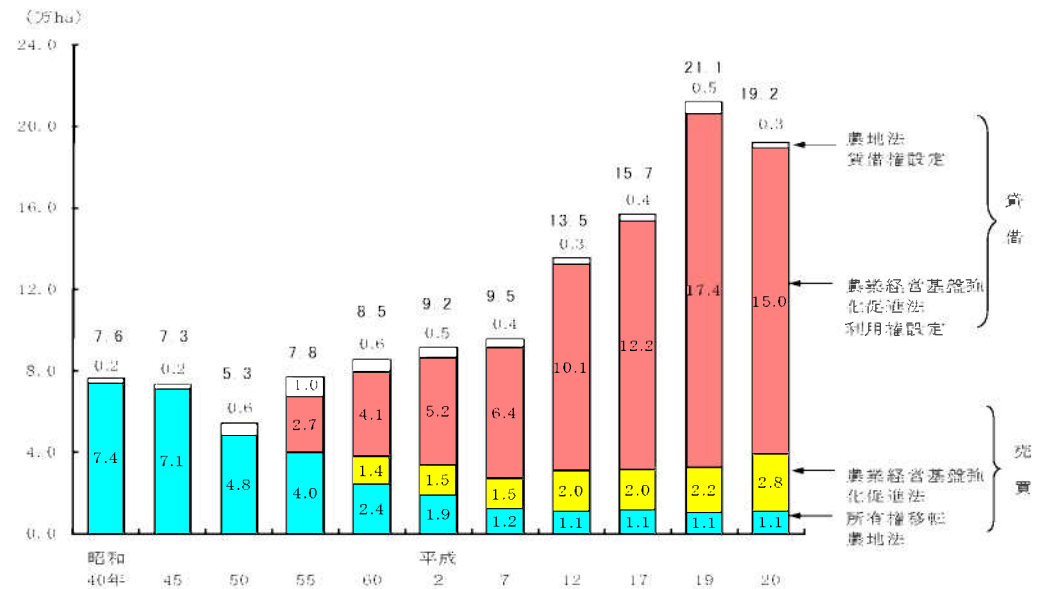
- 水稲など土地利用型農業の経営規模の伸びは、他部門に比べてテンポが緩やか。
- 1年あたりの農地の流動化(耕作目的の権利移動)面積は、平成19年に比べ9.2%の減少。

農家一戸当たりの平均経営規模の推移

		昭和35年 (採卵鶏は昭40年)	平成17年	倍率 昭和35年 ー平成17年 (採卵鶏は昭40年)
経営部門別 (全国)	水稲(a)	55.3	96.1	1.7
	野菜(a)	8.6	53.4	6.2
	乳用牛(頭)	2.0	59.7	30
	肉用牛(頭)	1.2	30.7	26
	養豚(頭)	2.4	1,095	456
	採卵鶏(羽)	27	33,549	1,243

資料:農林水産省「農林業センサス」、「畜産統計」、「家畜に関する統計」、「家畜飼養の概況」
 注1:水稲及び野菜の昭和35年は水稲及び野菜を収穫した農家の数値であり、平成17年は販売農家のうち販売目的で水稲及び野菜を作付けした農家の数値。
 注2:野菜は露地野菜の数値。
 注3:養豚及び採卵鶏の平成17年は平成16年の数値。

農地の利用集積の状況

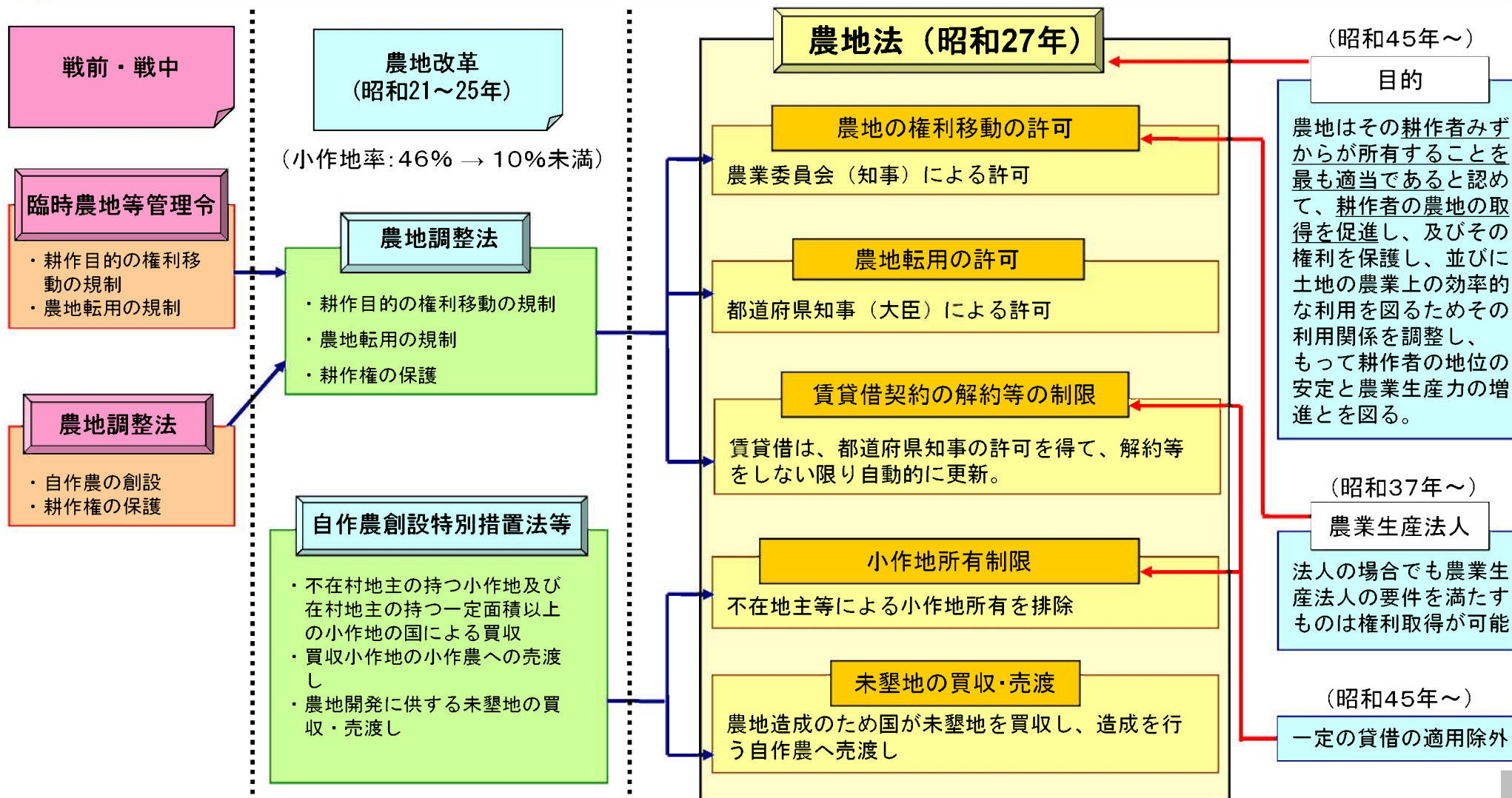


資料:農林水産省「土地管理情報収集分析調査」
 注:「農地移動面積」には、世帯内の移動等と考えられる農地法に基づく使用賃借による権利設定、自作地無償所有権移転等は含まない。

II 農地関連法制について

農地法の経緯

- 農地法は、昭和27年に、農地改革の成果を維持するとともに戦前から立法化されてきた法制度の集大成として制定され、その後時代の要請に応じて制度改正。



(参考)関連する法律の概要

農業振興地域の 整備に関する法律

農業を振興すべき地域の
指定と施策の計画的推進

○ 農業振興地域

- ・ 都道府県が農業振興を図るべき地域として指定

○ 農用地区域

- ・ 農振地域のうち、集团的農用地など、市町村が農業上の利用を図るべき区域として設定
- ・ 転用は不許可

農 地 法

土地の農業上の
効率的な利用を促進

○ 農地の権利移動の規制

- ・ 売買・貸借には農業委員会の許可が必要
- ・ 法人の場合、原則農業生産法人の要件を充たす必要

○ 農地の転用の規制

- ・ 転用するには知事の許可が必要

○ 耕作権の保護

- ・ 賃貸借の期間が終了しても知事の許可を得て更新しない旨の通知が必要
- ・ 正当な事由がなければ許可されず(法定更新)

農業経営基盤強化促進法

効率的かつ安定的な
農業経営の育成

○ 認定農業者の制度

- ・ 市町村の目標に向けて計画的に農業経営の改善を進めようとする者を認定

○ 農地の利用集積の促進

- ・ 農地保有合理化事業
 県の農業公社などが農地を買入れ・売渡し等
- ・ 農用地利用集積計画の仕組み
 市町村が計画を公告すれば権利設定(賃貸借関係は期間満了時に必ず終了など農地法の特例措置)

Ⅲ 農地制度の見直しについて

1

改正農地法の概要

(農地法、農業経営基盤強化促進法、農業振興地域の整備に関する法律、農業協同組合法)

農地を最大限に有効利用

◇農地法の目的等の見直し

- 目的について、農地が地域における貴重な資源であること、農地を効率的に利用する耕作者による地域との調和に配慮した権利の取得を促進すること等を明確化。
- 農地について権利を有する者の責務として、「農地の適正かつ効率的な利用を確保しなければならない」旨を明確化。

◇農業生産法人要件の見直し

- 農業生産法人への加工業者等からの出資制限について、一定の者について緩和(4分の1以下→2分の1未満)。
- 農協による農業経営は、従来、組合員との関係で制限していたが、組合員の合意で貸借により可能に。

◇農地の貸借規制の見直し

- 農業生産法人以外の法人による農地の借入れを可能に。(業務執行役員のうち一人以上の者がその法人の農業に常時従事すること等の一定の要件が必要)
- 事後において、勧告、許可の取消し等の措置を創設。

◇農地の権利取得に係る許可要件の見直し

- 農地の権利取得の要件を見直し、
 - ① 「地域との調和要件」(周辺の農地の農業上の効率的・総合的な利用の確保に支障を生ずるおそれがないこと)を創設。
 - ② 「下限面積要件」(権利取得後の面積が原則都府県50a(北海道2ha)以上)の特例措置を一定の基準に従い定められる主体を都道府県知事から農業委員会に変更。

◇遊休農地対策の強化

- 市町村の判断に基づく対策を改め、市街化区域の農地も含めた全ての遊休農地に対象を拡大。
- 遊休農地の所有者等に対する指導、通知、勧告といった手続きを農業委員会が一貫して実施。所有者が分からない遊休農地についても知事の裁定で公社等が利用できるような措置。

◇農地の面的集積の推進

- 市町村段階の面的集積組織(農地利用集積円滑化団体)が委任を受けて、所有者に代理して農地を貸し付ける仕組みの創設。

これ以上の農地の減少を食い止め、農地を確保

◇農地転用規制の厳格化

- ① 病院、学校等の公共施設への転用についても、許可不要から協議制へ
- ② 違反転用に対する罰則を強化 (法人:300万円→1億円)

◇農用地区域内農地の確保

効率的かつ安定的な農業経営を営む者により利用されている農地等は、農用地区域からの除外を認めない

- 目的について、農地が地域における貴重な資源であること、農地を効率的に利用する耕作者による地域との調和に配慮した権利の取得を促進すること等を明確化。
- 農地について権利を有する者の責務として、「農地の適正かつ効率的な利用を確保しなければならない」旨を明確化。

改正農地法の目的

(目的)

第1条 この法律は、国内の農業生産の基盤である農地が現在及び将来における国民のための限られた資源であり、かつ、地域における貴重な資源であることにかんがみ、耕作者自らによる農地の所有が果たしてきている重要な役割も踏まえつつ、農地を農地以外のものにするを規制するとともに、農地を効率的に利用する耕作者による地域との調和に配慮した農地についての権利の取得を促進し、及び農地の利用関係を調整し、並びに農地の農業上の利用を確保するための措置を講ずることにより、耕作者の地位の安定と国内の農業生産の増大を図り、もって国民に対する食料の安定供給の確保に資することを目的とする。

(参考)現行農地法の目的

(この法律の目的)

第1条 この法律は、農地はその耕作者みずからが所有することを最も適当であると認めて、耕作者の農地の取得を促進し、及びその権利を保護し、並びに土地の農業上の効率的な利用を図るためその利用関係を調整し、もって耕作者の地位の安定と農業生産力の増進とを図ることを目的とする。

責務規定の新設

(農地について権利を有する者の責務)

第2条の2 農地について所有権又は賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利を有する者は、当該農地の農業上の適正かつ効率的な利用を確保するようにしなければならない。

3

農業生産法人要件の見直し

- 法人の場合、農地の権利を取得するためには、農業生産法人要件を満たす必要。
- 農業生産法人への加工業者等からの出資制限について、一定の者について緩和(4分の1以下→2分の1未満)。

1. 法人形態要件

株式会社(公開会社でないもの)、農事組合法人、合名会社、合資会社、合同会社

2. 事業要件

主たる事業が農業(農産物の加工・販売等の関連事業を含む。)[売上高が過半]

3. 構成員要件

- 農業の常時従事者
- 農地の権利提供者
- 農地保有合理化法人
- 地方公共団体
農業協同組合、農業協同組合連合会

〈農業関係者〉
総議決権の4分の3以上

- 法人から物資の供給等を受ける者又は法人の事業の円滑化に寄与する者
(例)・他の農業生産法人
・**作業委託農家**
・スーパー、食品産業 等

〈農業関係者以外:関連事業者〉

- 1構成員は10分の1以下

⇒ 廃止

- 総議決権の4分の1以下

⇒ 農業生産法人と連携して事業を実施する一定の関連事業者(農商工連携事業者等)が構成員である場合には議決権の合計の上限は2分の1未満

4. 役員要件

- ① 役員の過半が農業の常時従事者(原則年間150日以上)である構成員
- ② ①のうち過半の者が農作業に従事(原則年間60日以上)

- 農業生産法人以外の法人による農地の借入れを可能に。
(この場合、業務執行役員のうち一人以上の者がその法人の農業に常時従事すること等の一定の要件が必要)
- 事後において、勧告、許可の取消し等の措置を創設。

許可基準

- ・農地のすべてを効率的に利用
- ・個人の場合は農作業に常時従事
- ・法人の場合は農業生産法人
- ・周辺の農地の農業上の効率的・総合的な利用の確保に支障を生ずるおそれがないこと
- ・権利取得後の面積が原則都府県50a (北海道2ha)以上

貸借権に限って、次に掲げる要件を満たせば、農作業に常時従事及び農業生産法人の要件の判断が不要

特例基準

- ・解除条件付き契約要件
 - 解除条件のほか、契約上、次に掲げる事項が明記されているか確認
 - ・原状回復の義務及び費用負担は誰か
 - ・原状回復されないときの損害賠償や中途解約の違約金支払の取決めがあるか
- ・地域における適切な役割分担要件
 - 農業の維持発展に関する話し合いへの参加、農道、ため池等の共同利用施設の取決めの遵守等をきちんと行う旨を確約書や協定等で確認
- ・業務執行役員の常時従事要件
 - 実質的に業務執行についての権限を有し、地域との調整役として責任を持って対応できる者が、業務を執行する役員のうち一人以上いるかを、定款、法人登記事項証明等で確認

農地の権利取得に係る許可要件の見直し

- 農地を最大限に有効利用する観点から、農業生産法人要件と農地の貸借規制の見直しに加え、農地の権利取得の要件を見直し。
 - ① 「地域との調和要件」(周辺の農地の農業上の効率的・総合的な利用の確保に支障を生ずるおそれがないこと)を創設。
 - ② 「下限面積要件」(権利取得後の面積が原則都府県50a(北海道2ha)以上)の特例措置を一定の基準に従い定められる主体を都道府県知事から農業委員会に変更。

< 地域との調和要件 >

許可の判断に際して、これまで権利取得しようとする農地と農地取得者のみに着目したことから、今回の改正で、周辺の地域における農地の農業上の利用に支障が生ずるか否かも判断。

不許可相当の例示

- ・農地が面的にまとまった形で利用されている地域で、その利用を分断する場合
- ・水利調整に参加しない営農が行われることにより、他の農業者の農業水利が阻害される場合
- ・地域でこれまで行われていた無農薬栽培等が事実上困難になる場合
- ・共同防除等の営農活動に支障が生ずるおそれがある場合
- ・周辺の地域における農地の一般的な借賃の著しい引上げをもたらすおそれがある場合

< 下限面積要件の見直し >

地域の実情に応じて平均規模が小さい地域や担い手不足している地域の2つに区分して、農業委員会が別段の面積を定めることができるよう措置

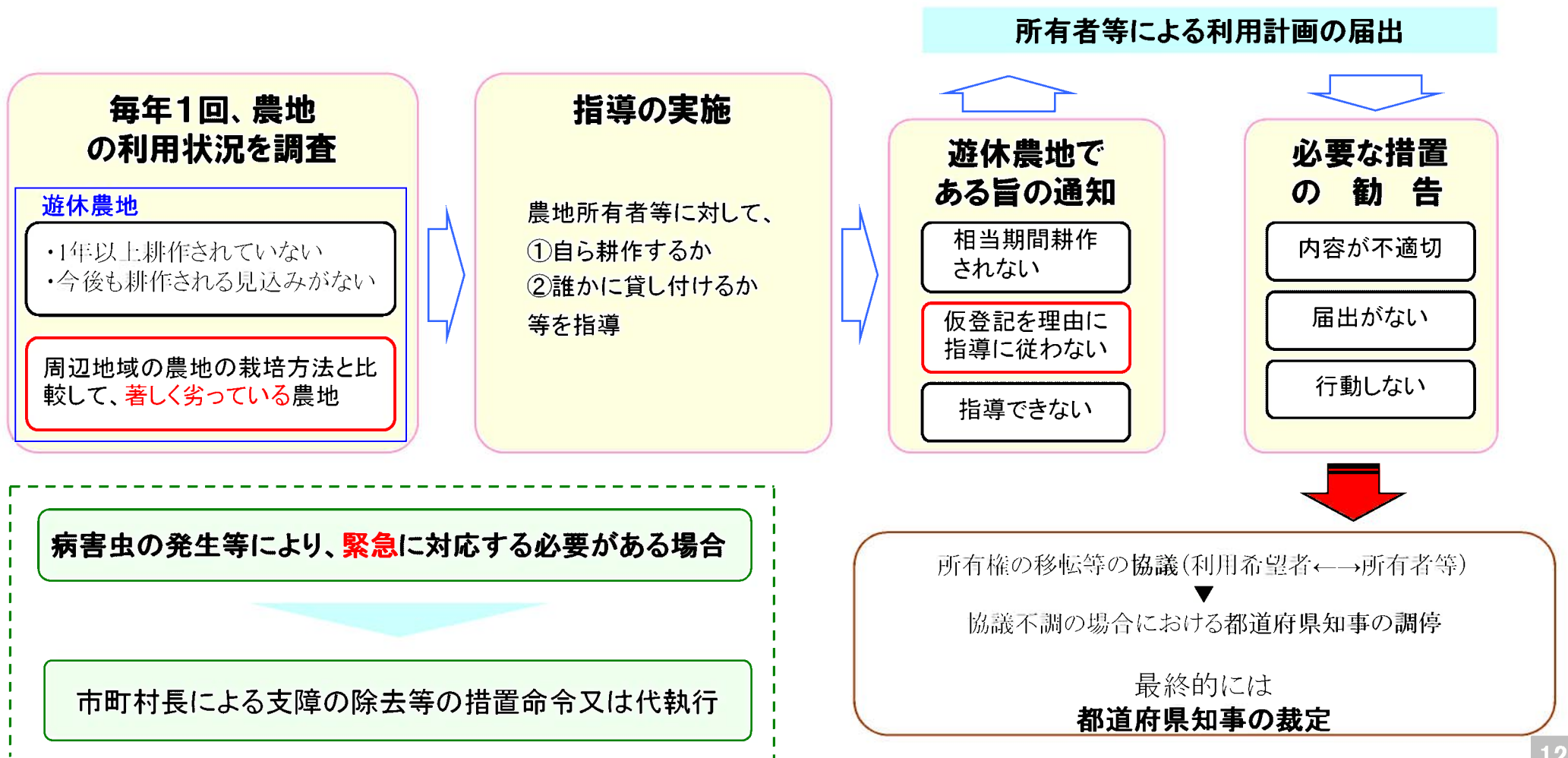
平均規模が小さい地域

営農条件が概ね同一の区域で、地域の平均的な規模に応じて、10a以上の面積で設定が可能。

担い手が不足している地域

遊休農地等が相当程度存在する区域について、周辺の農地等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のない場合には、10a未満の設定も可能(従来は10a以上)。

- これまで市町村の判断に基づき行っていた遊休農地対策を改め、市街化区域の農地も含めた全ての遊休農地を対象を拡大。
- 遊休農地の所有者等に対する指導、通知、勧告といった手続きを農業委員会が一貫して実施。所有者が分からない遊休農地についても知事の裁定で公社等が利用できるよう措置。

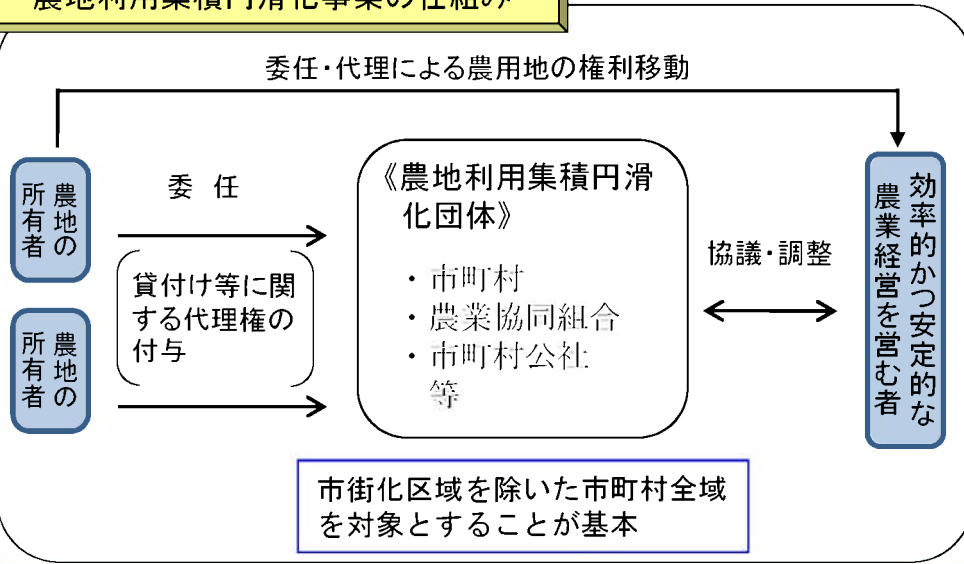


7

農地の面的集積の推進

○ 市町村段階の面的集積組織（農地利用集積円滑化団体）が委任を受けて、所有者に代理して農地を貸し付ける仕組みを創設。

農地利用集積円滑化事業の仕組み



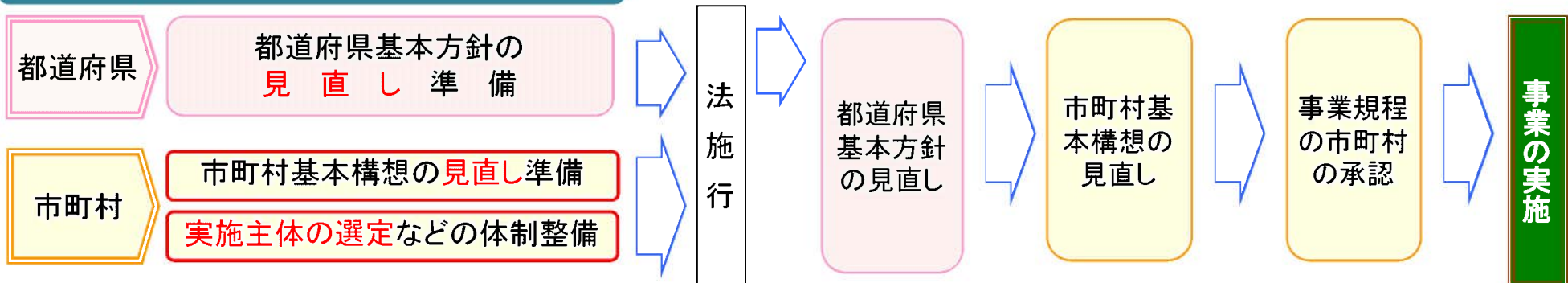
市町村が中心となって、農地利用集積円滑化事業の実施主体としてどのような者が適当なのか、事業をどのように進めていくのか等について、農業委員会、農業協同組合、土地改良区等の関係団体による検討を行う。

① 農地所有者代理事業、農地売買等事業及び研修等事業の実施主体は、売買又は賃貸借等を通じて自ら農用地の権利主体となることから市町村、農業協同組合、市町村公社である。

〔 農業委員会は、実施主体にはならないが、地域における農地事情に精通した重要な機関として、面的集積につながる農地のあっせんの結果等を実施主体につなげる等積極的に関与する必要がある。〕

② 農地所有者代理事業のみを行う場合の実施主体は、自ら農用地の権利主体となる必要がないことから、①に掲げる者とそれ以外の営利を目的としない法人又は団体（一定の要件を満たす者）である。

事業実施までの大まかな流れ



- 農業振興地域制度について、優良農地の確保を図るための仕組みを充実させるとともに、農用区域からの除外を厳格化。
- 農地転用許可制度について、公共転用の法定協議制を導入のほか、違反転用の罰則強化等の農地転用規制を厳格化。

〔農業振興地域の整備に関する法律(農振法)〕

確保すべき農用地面積の目標

【現行】国及び都道府県において、確保すべき農用地面積の目標を定め、その達成を図るための規定がない

【改正後】国の「基本指針」及び都道府県の「基本方針」の各々に確保すべき農用地面積の目標を記載することを法律上明記し、毎年、達成状況を公表するとともに、不十分な都道府県に対し国が是正の要求

農用区域からの除外の厳格化

【現行】集団農地の縁辺部にある農地であれば、効率的かつ安定的な農業経営を営む者により現に利用集積され、又はこれから利用集積されることが見込まれるものであっても、除外が可能

【改正後】農用区域内の農地について、効率的かつ安定的な農業経営を営む者に対する利用の集積に支障を及ぼすおそれがある場合について、除外を厳格化

〔農地法〕

農地転用規制の厳格化

【現行】国又は都道府県が公共施設の設置をするための農地転用については、許可不要のため、施設の周辺において無秩序なかい廃を誘発

【改正後】学校、病院等の公共施設への転用について、法定協議制を導入

違反転用に対する罰則強化

※ 下線部が今回改正部分

事項		現行		改正後	
		法人	個人	法人	個人
違反転用	罰金	300万円以下	300万円以下	<u>1億円以下</u>	300万円以下
	懲役	—	3年以下	—	3年以下
違反転用における原状回復命令違反	罰金	30万円以下	30万円以下	<u>1億円以下</u>	<u>300万円以下</u>
	懲役	—	6ヶ月以下	—	<u>3年以下</u>

相続税納税猶予制度の見直し

- 現行の相続税納税猶予制度は、自ら農業を営むことが前提条件（貸付地には適用されない）。
- 現行の仕組みでは、貸し付けると制度の対象から外れることから、高齢になっても、無理をしても自ら耕作をせざるを得ず、意欲ある農業者への貸付けを躊躇する結果、農地の集積が進まないとの面があった。
- 今回の農地制度の見直しを踏まえ、納税猶予制度についても、農業経営基盤強化促進法に基づいて農地を貸し付けた場合（※）には納税猶予が継続するよう見直し。

<現行制度>

※ 次の事業により貸し付けられた場合です。

①農用地利用集積計画（利用権設定等促進事業）、②農地保有合理化事業、③農地利用集積円滑化事業

納税猶予を受けるための要件

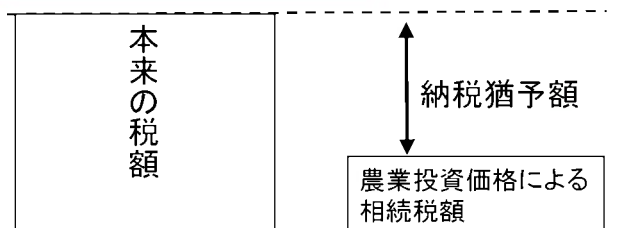
- ① 被相続人が農業経営をしていた農地であること
- ② 相続人が自ら農業経営を行うこと

猶予 → 免除

猶予税額の免除要件

- ① 相続人が死亡した場合
- ② 相続人が20年間営農を継続した場合
〔三大都市圏の特定市の生産緑地地区内は
終身営農〕

納税猶予額のイメージ



納税猶予が打ち切りとなる場合

- ・ 譲渡、転用、耕作放棄、貸付をした場合
- ・ 相続人が農業経営をやめた場合 等

<見直し>

- ① 農業経営基盤強化促進法に基づいて貸し付けられている農地についても納税猶予の適用対象とする
- ② " 農地を貸し付けた場合には、納税猶予を打ち切りとしない
- ③ 自ら農業経営を行うこと又は農業経営基盤強化促進法による貸付けにより、農地としての利用を終身継続

※ 市街化区域外の農地について適用。市街化区域内の農地については、都市計画制度の見直しの中で検討。