

## 第20章 農地法 重要度 ★★★

### 20-1 農地法の目的

農地法の目的は、日本の農業生産力が落ちないようにするために、農地を確保する点にある。

### 20-2 農地とは

農地とは、**耕作の目的に供される土地**をいう。注意すべき点は以下のとおり。

- ① 農地か否かは、**現況(事実状態)**で判断され、**登記簿上の地目は関係ない**。
- ② 所有者の主観的な使用目的は関係せず、**肥培管理の有無を基準に、客観的に判断される**。
- ③ 耕作に供されるべき土地であれば、**一時的に耕作されていないものでも農地**である。

(農地にあたらぬ具体例)

宅地内の家庭菜園

(農地にあたる具体例)

休耕地、休耕田、山林を開墾した農地(登記簿の地目が山林のまま)

### 20-3 採草放牧地とは

採草放牧地とは、農地以外の土地で、主として耕作または養畜事業のために牧草等を栽培したり、家畜の放牧をしたりするための土地をいう。

採草放牧地は、牧場をイメージしてもらえばOK。

### 20-4 農地に関する規制

#### (1) 権利移動(3条規制)

権利移動とは、**農地または採草放牧地に関する一定の権利を設定したり移転したりすること**をいう。所有権、地上権、永小作権、質権、**賃借権**、使用貸借による権利等の使用収益を目的とする権利が**対象となる**。逆に使用収益を目的としない**抵当権は含まれない**。

農地を農地として売ったりすることである(つまり売買の場合、買主は農地としてその土地を使う)。

#### (2) 転用(4条規制)

転用とは、**自己の農地を農地以外の土地にすること**をいう。

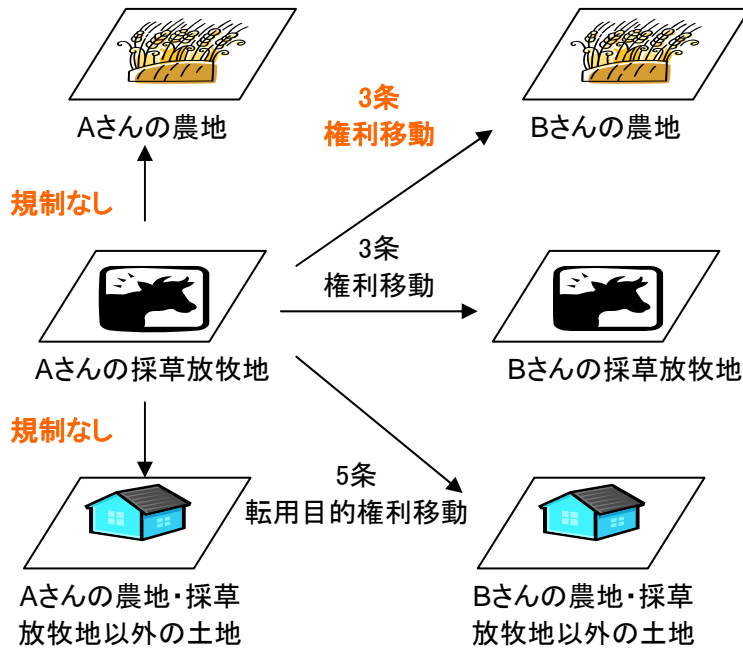
例えば、畑をつぶして家を建てる場合などである。

#### (3) 転用目的権利移動(5条規制)

転用目的権利移動とは、**農地を農地以外の土地にするため、または採草放牧地を採草放牧地以外の土地(農地を除く。)にするために、権利移動**をすることをいう。

例えば、マンションディベロッパーが、マンションを建てるために農地を買う場合などである。

20-5 採草放牧地に関する規制



左図にあるとおり、採草放牧地を農地に変えることは転用にはあたらないが、農地を採草放牧地に変えることは転用に当たる。

採草放牧地を採草放牧地以外の土地に変えることは、何らの制限もなく自由に行うことができる(4条の制限なし)。

ポイント

権利移動 (農地法3条)	権利移動とは、農地または採草放牧地に関する一定の権利を設定したり、移転したりすることをいう。抵当権は含まれない。
転用 (農地法4条)	転用とは、自己の農地を農地以外の土地にすることをいう。
転用目的権利移動 (農地法5条)	転用目的権利移動とは、農地を農地以外の土地にするため、または採草放牧地を採草放牧地以外の土地(農地を除く。)にするために、権利移動をすることをいう。

20-6 権利移動・転用・転用目的権利移動に対する規制

		権利移動 (3条規制)	転用 (4条規制)	転用目的 権利移動 (5条規制)
許可 主体	原則	農業委員会	都道府県知事 (農業委員会経由)	都道府県知事 (農業委員会経由)
	例外	都道府県知事 (個人がその住 所地の市町村以 外で農地または 採草放牧地につ いて権利を取得 する場合)	農林水産大臣 (4haを超える農地の 転用の場合)	農林水産大臣 (4haを超える農地また はその農地と併せて採 草放牧地について権利 を取得する場合)
条件		条件をつけることができる		
適用 除外	共通	① 国または都道府県が権利を取得(転用)する場合 ② 土地収用法その他の法律により収用される場合		
	非共通	・遺産分割、相 続による取得 ・民事調停法に よる農事調停 によって取得	・採草放牧地の転 用 ・耕作の事業を行 う者(農家)が、その 農地(2アール未満 のものに限る)をそ の者の農作物の 育成もしくは養畜 の事業のための農 業用施設に供する 場合 ・市町村が道路、河 川、堤防等にする 場合	・採草放牧地を農地 にする場合(ただし3 条で規制される) ・市町村が、道路、河 川、堤防等にするた めに権利を取得する 場合
市街化区域の特例		なし	あらかじめ農業委 員会へ届出	あらかじめ農業委員 会へ届出
許可・届出がない 場合		効力を生じない	—	効力を生じない
		—	工事停止命令、原状回復命令等ができる	
罰則		3年以下の懲役または300万円以下の罰金		

権利取得者が市町村  
である場合は、原則と  
して、許可が必要であ  
る。

## 20-7 各条項(3、4、5条)につき、注意すべき事項

### (1) 権利移動(3条)について

自作農化を勧めるために、農地法では、農地または採草放牧地の権利取得者を制限している。つまり、次のような場合は、農業委員会または都道府県知事は、許可することができない。

- ① 地主から土地を借り、小作料を支払って耕作する**小作地**(養畜する場合は小作採草放牧地)について、その**小作人やその家族以外の者が所有権を取得しようとする場合**
- ② 農地または採草放牧地の所有権や賃借権を取得しようとする者が、取得後において、その農地等の**すべてについて耕作または養畜の事業を行うと認められない場合**
- ③ 同じく農地等の権利を取得しようとする者が、その取得後において、耕作または養畜の作業に**常時従事するとは認められない場合**
- ④ **農業生産法人以外の法人**が農地等の権利を取得しようとする場合

### (2) 転用(4条)、転用目的権利移動(5条)について

- ① 農林水産大臣の許可が必要となるのは、**農地が4haを超える場合のみ**である。すなわち、農地3ha、採草放牧地1.1haであったような場合、都道府県知事の許可が必要となるので注意すること。
- ② 都道府県知事が許可をする場合には、あらかじめ、都道府県農業会議の意見を聴かなければならない。

## 20-8 農地の賃借人を保護するための制度

- 1 農地賃借権の対抗要件は、**農地の引渡しのみで足りる**(賃借権の登記は不要、農地法18条1項)。
- 2 農地賃借権に期間の定めがある場合は、原則として、その期間満了の**1年から6ヶ月前までに更新拒絶の意思表示をしておかないと、それまでと同じ条件でさらに契約したものとみなされる**。これに反する契約で賃借人に不利なものは無効とされる(農地法19条)。
- 3 農地の賃貸借契約の解除、解約申入れ、**合意解除**など、契約を終了させる行為をするには、**原則として、都道府県知事の許可が必要**である(農地法20条)。これは、契約の終了が、契約の締結同様、農地の利用者の変動を伴うことになるという点に加え、賃借人保護の必要性があるからである。

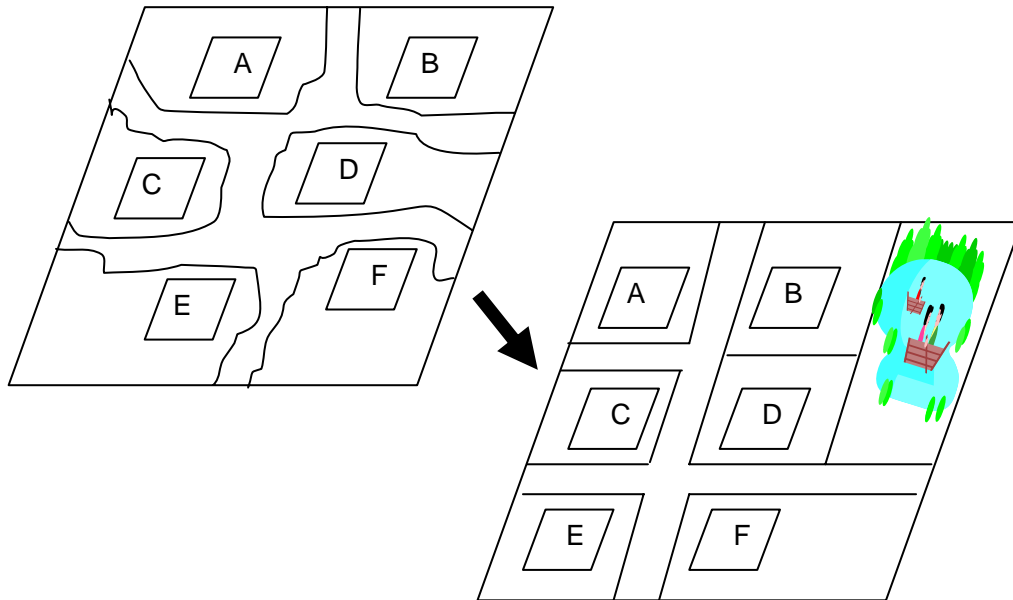
許可を受けずにした解約等は無効である。

## 第21章 土地区画整理法 重要度 ★★★

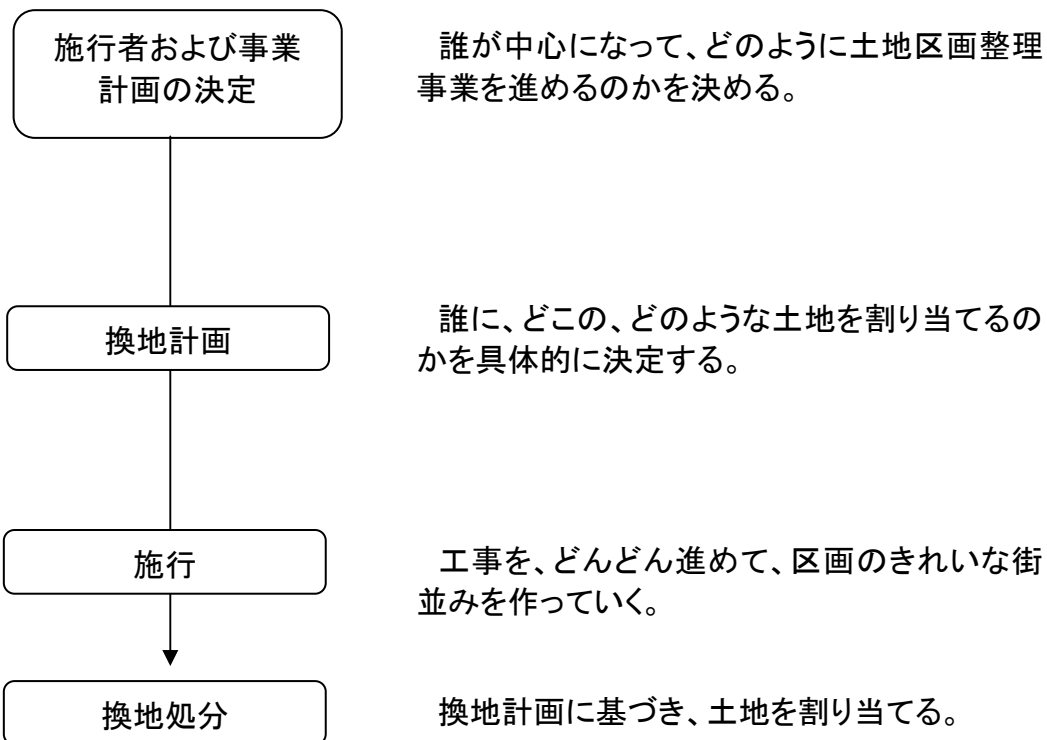
### 21-1 土地区画整理法の目的

土地区画整理法の目的は、雑然とした街並みの区画を整理して、住みよい街並みにすることである。

土地区画整理事業は、都市計画区域内で行う。



### 21-2 土地区画整理事業の流れ



### 21-3 土地区画整理事業の手法

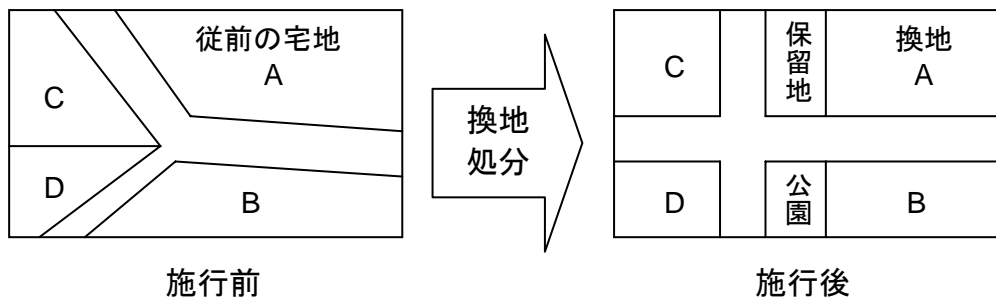
住みよい街並みにするために、道路を広くしたり、公園や広場を整備したい。そのためには、新たに公園や道路の用地を確保することが必要である。

そこで、これらの用地を生み出す手法が**減歩**といわれるものである。



減歩とは、施行地区(土地区画整理事業を施行する土地の区域)内の各筆の土地所有者から、一定の割合(減歩率)で**土地を提供させること**をいい、この土地を公共施設の用地と保留地(土地区画整理事業の施行の費用にあてられたりする。)にあてるのである。

通常は、無償で土地を提供してもらうことになる。



減歩によって生み出された土地は、この段階では個々の宅地に分散しているので、これを公共施設(道路など)用地・保留地に集めなければならない。

また、新しい道路や公園をつくるために、**施行前の宅地(従前の宅地)を他の場所へ移す必要がある**。このように、**従前の宅地に代わるものとして定められる宅地を換地**という。

そして、土地区画整理事業の工事が完了した後に、この換地を法律的にも従前の宅地とみなすことを換地処分という。

#### 用語解説

- ・ 従前の宅地  
区画整理をする前の土地をいう。
- ・ 換地  
土地区画整理事業が終了した後に割り当てられる土地をいう。

### 21-4 施行者

施行者とは、土地区画整理事業を施行する者をいう。

施行者は、次のとおりである。

施行者の種類		ポイント
民間 施行	個人が施行する場合 ・一人施行 ・共同施行	宅地の所有者、借地権者等が <b>規準</b> ないし <b>規約</b> 、および <b>事業計画</b> を定め、 <b>都道府県知事の認可</b> を受けなければならない。個人施行者は、その者以外に施行地区となるべき区域内の宅地について権利を有する者がいる場合は、事業計画についてこれらの者の同意を得なければならない。
	土地区画整理組合が施行する場合	<ol style="list-style-type: none"> <li>① <b>7人以上共同して、定款</b>および<b>事業計画</b>、または<b>事業基本方針</b>を定め、その組合の設立について<b>都道府県知事の認可</b>を受けなければならない。</li> <li>② 認可を申請しようとする者は、定款および事業計画または事業基本方針について、①施行地区となる区域内の所有者および借地権者のそれぞれの<b>2/3以上の同意</b>を得なければならない。また、この場合、②同意した者が所有権または借地権を有する宅地の面積は、区域内の全宅地面積および全借地面積の合計の<b>2/3以上の面積</b>でなければならない。</li> <li>③ 施行地区内の宅地について組合員の有する所有権または借地権の全部または一部を承継した者は、その組合員が組合に対して有する権利義務を承継する。</li> <li>④ 収支決算書等の総会承認事項に関する書類については、組合員が単独で閲覧・謄写の請求をすることができる。この場合、理事は、正当な理由がない限り、その請求を拒むことはできない。また会計帳簿等の会計に関する書類については、濫用防止のため、組合員の1/10以上の同意を得て閲覧・謄写の請求をした場合に限り、強制力が認められる。</li> </ol>
	区画整理会社が施行する場合	<ol style="list-style-type: none"> <li>① <b>規準</b>および<b>事業計画</b>を定め、その土地区画整理事業の施行について<b>都道府県知事の認可</b>を受けなければならない。</li> <li>② 認可の申請をしようとする者は、規準および事業計画について、①施行地区となる区域内の所有者および借地権者のそれぞれの<b>2/3以上の同意</b>を得なければならない。また、この場合、②同意した者が所有権または借地権を有する宅地の面積は、区域内の全宅地面積および全借地面積の合計の<b>2/3以上の面積</b>でなければならない。</li> <li>③ 区画整理会社の合併・分割または事業の譲渡・譲受けは、<b>都道府県知事の認可</b>を受けなければ効力を生じない。区画整理会社の合併・分割または事業の譲渡により、土地区画整理事業の全部を承継した会社は、①その事業の<b>施行者の地位</b>、および②行政庁の許可・認可その他従前の区画整理会社がその<b>事業に関して有する権利義務を承継</b>する。</li> <li>④ 区画整理会社は、土地区画整理事業を<b>廃止または終了</b>しようとする場合には、<b>都道府県知事の認可</b>を受けなければならない。区画整理会社に土地区画整理事業の施行のための借入金がある場合には、事業を廃止しようとする会社は、その廃止について<b>債権者の同意</b>を得なければならない。</li> </ol>

個人施行者は、土地区画整理事業を廃止し、または終了しようとする場合は、その廃止または終了について、都道府県知事の認可を受けなければならない。

土地区画整理組合は、次の事由により解散する。

- ① 設立についての認可の取り消し
- ② 総会の議決
- ③ 定款で定めた解散事由の発生
- ④ 事業の完成またはその完成の不能
- ⑤ 合併
- ⑥ 事業の引継ぎ

なお、①～④の事由により解散しようとする場合においては、都道府県知事の認可を受けなければならない。



施行者の種類		ポイント
公的 施行	地方公共団体 (都道府県、市 町村)が施行 する場合	① <b>施行規程</b> および <b>事業計画</b> を定めなければならない。 ② 事業計画において定める設計の概要について、都道府県施行の場合は <b>国土交通大臣</b> の、市町村施行の場合は <b>都道府県知事</b> の認可を受けなければならない。 ③ その施行する土地区画整理事業ごとに、 <b>土地区画整理審議会</b> を置かなければならない。
	国土交通大臣 が施行する場 合	① <b>施行規程</b> および <b>事業計画</b> を定めなければならない。 ② その施行する土地区画整理事業ごとに、 <b>土地区画整理審議会</b> を置かなければならない。
	機構等(独立 行政法人都市 再生機構、地 方住宅供給公 社等)が施行 する場合	① <b>施行規程</b> および <b>事業計画</b> を定め、国土交通大臣または都道府県知事の <b>認可</b> を受けなければならない。 ② 機構等は、その施行する土地区画整理事業ごとに、 <b>土地区画整理審議会</b> を置かなければならない。

#### 21-5 土地区画整理事業の種類

土地区画整理事業は、都市計画の市街地開発事業(都市計画事業)として行われるものと、そうでないものとに大別される。

##### (1) 都市計画事業として行われる場合

この場合は、都市計画で定められた施行区域内で行われることになる。国土交通大臣や地方公共団体等の公的機関が行う土地区画整理事業(**公的施行**)は、**必ず都市計画事業**として行われることになる。

##### (2) 非都市計画事業として行われる場合

個人や土地区画整理組合または区画整理会社といった民間(**民間施行**)が行う場合、都市計画で定められた施行区域内で行う場合は都市計画事業となるが、施行区域外で行う場合は非都市計画事業となる。

#### 21-6 事業計画

事業計画とは、土地区画整理事業の基本的事項についての方針を示すもので、施行地区、設計の概要、事業施行期間、資金計画などのことをいう。



## 21-7 換地計画

換地計画とは、換地処分を行うための計画をいう。

- 1 施行者は、換地処分を行うため換地計画を定めなければならない。
- 2 換地計画には、①換地設計、②清算金、③保留地などを定める。

なお、事業主体が、個人施行者、土地区画整理組合、区画整理会社、市町村、機構等であるときは、その換地計画について、**都道府県知事の認可**を受けなければならない。

## 21-8 換地設計

換地設計とは、それぞれの従前の宅地に対して、どこの位置にどれだけの面積の、どのような形の換地を与えたらよいかを決めることである。

## 21-9 換地照応の原則

土地区画整理事業が終了した後に割り当てられる土地(換地)は、区画整理をする前の土地(従前の土地)と条件が同じようなものが割り当てられるべきである。

### (1) 原則

換地計画において換地を定める場合には、換地および従前の宅地の位置、地積、土質、水利、利用状況、環境等が照応するように定めなければならない。これを**換地照応の原則**という。

### (2) 例外

技術的な理由や公共の福祉の観点から、例外が認められている。

具体的には、宅地の所有者の申出または同意があった場合においては、換地計画において、その宅地の全部または一部について**換地を定めないことができる**。この場合において、施行者は、換地を定めない宅地、またはその部分について**地上権**、永小作権、**賃借権**その他の土地を使用、収益することができる権利を有する者がいるときは、換地を定めないことについてこれらの者の同意を得なければならない。

なお、この場合は、金銭により清算することになる(**清算金**の交付)。

21-10 保留地(これも換地照応の原則の例外の一つともいえる)

保留地とは、土地区画整理事業に要する**事業費にあてるため**、または、**規約や定款等で定める目的に使用するために**、換地計画において換地として定めない土地をいう。

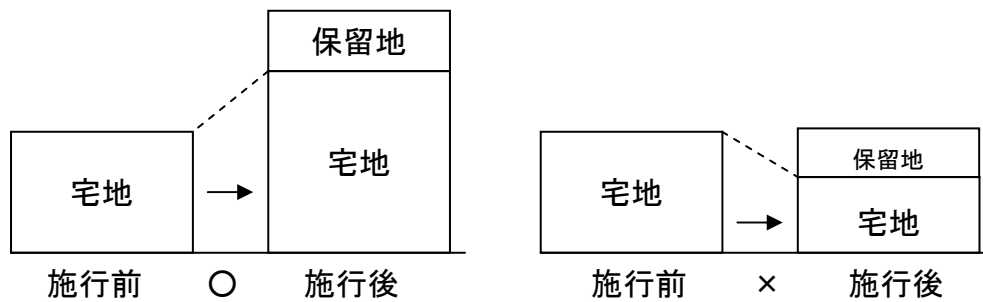
民間施行の場合

- ① 事業の施行の費用にあてるため
  - ② 規約・定款等で定める目的のため
- 定めることができる。

公的施行の場合

事業の施行の費用にあてる目的のため、かつ、施行後の宅地の総額が施行前の宅地の総額を上回る範囲においてのみ定めることができる。

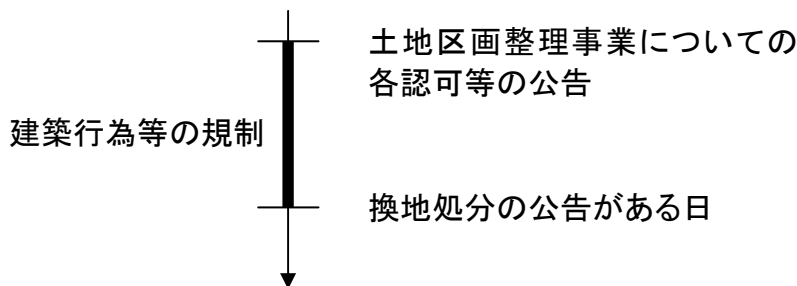
また、公的施行においては、保留地を定めるにあたり、手続的には、土地区画整理審議会の同意を得る必要がある。



21-11 清算金

宅地の所有者の申出または同意があった場合には、換地計画において、その宅地の全部または一部について換地を定めないのである(前述のとおり)。この場合には、金銭により清算され、換地計画において、その金額を定めなければならない。

21-12 建築行為等の制限



施行地区内で行うのに許可が必要な行為

事業の施行の障害となるおそれのある

- a. **土地の形質の変更**
- b. 建築物その他の工作物の**新築・改築・増築**
- c. 重量が**5トンを超える**物件の設置・堆積

そして、許可を与えるのは、

- ① 国土交通大臣施行の場合：**国土交通大臣**
- ② その他の場合：**都道府県知事**

### 21-13 仮換地

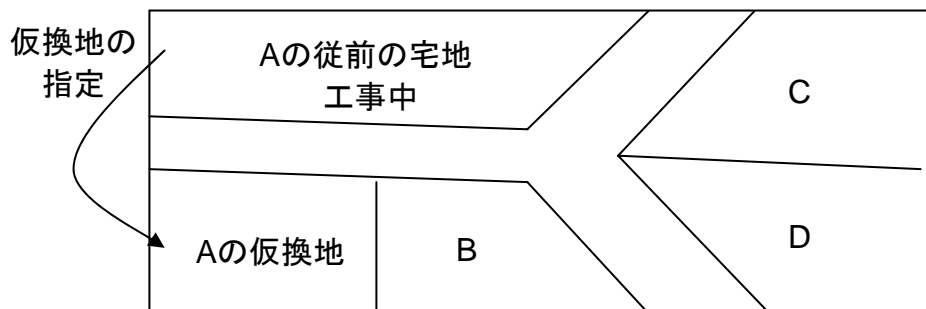
#### (1) 仮換地とは

仮換地とは、換地処分前に、仮に換地として指定される土地をいう。

仮換地を指定された者は、その仮換地について、使用・収益する権利を持つ。

#### (2) 仮換地の指定

**仮換地となるべき土地の所有者**および**従前の宅地の所有者**に対し、仮換地の位置および地積ならびに仮換地の指定の効力発生の日を通知して行う。



仮換地を指定する場合においては、あらかじめ、その指定について、以下のよう  
に同意等を得なければならない。

- ① 個人施行者は、従前の宅地および仮換地の所有者、借地権者の同意を得なければならない。
- ② 土地区画整理組合は、総会等の同意を得なければならない。
- ③ 区画整理会社は、宅地の所有者・借地権者のうち、各2/3以上の人数および宅地・借地の合計面積の2/3以上の面積を占める者の同意を得なければならない。
- ④ 公的施行者は、土地区画整理審議会の意見を聴かなければならない。

国土交通大臣または都道府県知事は、建築行為の制限に違反した者に対して、土地の原状回復を命じたり、建築物等の除却、移転等を命ずることもできる。

仮換地の指定は、必ずしなければならないわけではなく、次のような必要がある場合に行われる。

- ① 土地の区画形質の変更または公共施設の新設、もしくは変更にかかわる工事のため必要がある場合
- ② 換地計画に基づき、換地処分を行うために必要がある場合

(3) 仮換地の指定の効力

ポイント

A所有のa地について、B所有のb地が仮換地として指定されると、

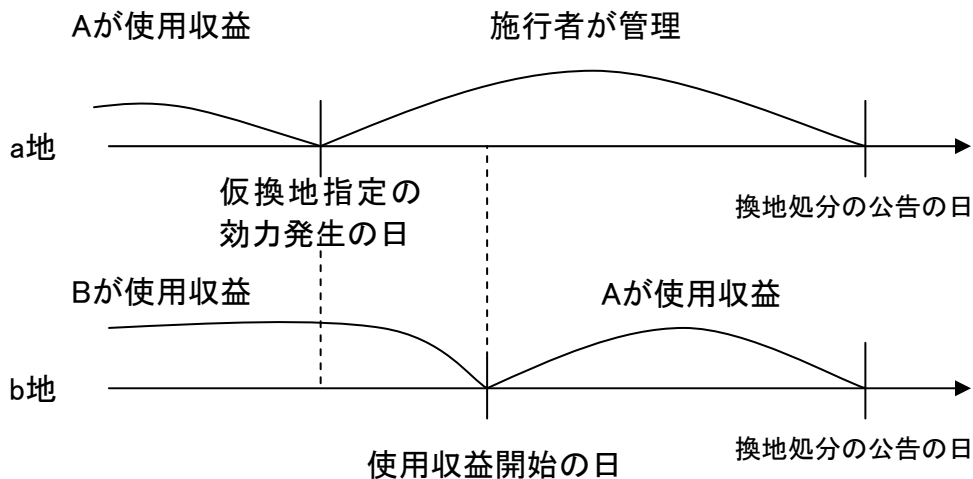
A = 従前の宅地につき、権限に基づき使用収益できる者(従前の宅地の所有者)	B = 仮換地につき、権限に基づき使用収益できる者(仮換地の所有者)
--	------------------------------------

「従前の宅地」について			指定された「仮換地」について	
仮換地指定前	仮換地指定後		仮換地指定前	仮換地指定後
A	A →処分(売却・ 抵当権設定)等 ができる。	所有者	B	B →処分(売却・ 抵当権設定)等が できる。
A	施行者 ※	使用収益権者	B	A

- ※ 他の者の仮換地が指定されない場合は、施行者が管理する。
- ※ 施行者は、仮換地の指定に伴い、従前の宅地に存する建築物を移転または除却する必要がある場合は、移転または除却できる。

(4) 仮換地を使用収益できる日を別に定めた場合

施行者は、仮換地に使用または収益の障害となる物件が存するとき、その他特別な事情があるときは、その仮換地について使用収益を開始することができる日を仮換地の指定の効力発生の日と別に定めることができる。



なお、仮換地の指定により、Bがb地を使用・収益できなくなったことにより受けた損失については、施行者が損失補償をしなければならない。

仮換地の指定の効力は、換地処分の公告のあった日に消滅する。

従前の宅地の所有者は、仮換地の指定の効力発生の日から、別に定めた使用収益開始日まで、従前の宅地についても仮換地についても、使用収益を開始することができないことになる。この場合にも、施行者は、損失補償をしなければならない。

## 21-14 換地処分

### (1) 換地処分とは

換地処分とは、換地計画にかかる区域の全部について、原則として、区画整理の工事が完了した後、従前の宅地の所有者等に対して土地を割り当てることをいう。

- 施行者は、原則として、換地計画に係る区域の全部について、土地区画整理事業の工事が完了した後において、遅滞なく換地処分を行わなければならない。
- 規準、規約、定款や施行規程などに別段の定めがある場合においては、工事が完了する以前においても換地処分をすることができる。

### (2) 換地処分の方法

換地処分は、関係権利者に換地計画において定められた事項を通知して行う。なお、国土交通大臣または都道府県知事は、換地処分があった旨を公告しなければならない。

### ポイント

- 1 換地処分は、原則として、換地計画に係る区域の全部について、土地区画整理事業の工事が完了した後に行う。
- 2 換地処分は、関係権利者に一定事項を通知して行う。

### (3) 換地処分の効果

換地処分に係る公告がなされると、いろいろな効果が生じる。以下、その主要なもの挙げておく。

換地処分は、区画整理の施行者から1人1人に対して一斉に通知して行う。その後で、知事は換地処分の公告を行うことになる(つまり、換地処分と換地処分の公告は別のもの。)

換地処分に係る <b>公告の日の終了時</b>	換地処分に係る <b>公告の日の翌日</b>
消滅するもの	新しく発生するもの
① <b>仮換地の指定の効力</b> 消滅 ② <b>建築行為等の制限</b> の消滅 ③ <b>換地を定めなかった従前の宅地に存する権利</b> の消滅 ④ <b>事業の施行により行使の利益のなくなった地役権</b> の消滅	① 換地計画で定められた <b>換地が従前の宅地とみなされること</b> ② 換地計画で定められた <b>清算金が確定</b> すること ③ 換地計画で定められた <b>保留地を施行者が取得</b> すること ④ 土地区画整理事業の施行により設置された <b>公共施設が、その所在する市町村の管理に属</b> すること

#### (4) 換地処分と登記

- ① 施行者は、換地処分の公告があった場合には、**直ちに**その旨を換地計画に係る区域を管轄する登記所に通知しなければならない。
- ② **施行者は**、土地区画整理事業の施行により、施行地区内の土地・建物について変動があったときは、**遅滞なく、その変動に係る登記を申請し、または囑託しなければならない。**
- ③ 換地処分の公告があった日後においては、**②の登記がされるまでの間は**、原則として、施行地区内の土地・建物につき**他の登記をすることができない。**