

農地に係る 許可申請・届出 ハンドブック



久御山町農業委員会

目 次

農地法等に関する手続きについて	1
Ⅰ．耕作目的での農地の売買・貸借	2
1．農地法に基づく権利移動について	
2．旧農業経営基盤強化促進法に基づく賃貸借契約（利用権）について	
3．農地中間管理事業の推進に関する法律に基づく貸借について	
4．農地中間管理機構が行う特例事業（農地売買支援事業）について	
Ⅱ．農地等の賃貸借契約の解約について	5
Ⅲ．農地転用	7
1．市街化区域内にある場合	
2．市街化調整区域にある場合	
3．200 ㎡未満の農業用施設用地等の転用	
4．転用事実証明について	
Ⅳ．農作物栽培高度化施設の設置	11
Ⅴ．田畑転換等による形状変更	12
Ⅵ．相続等による農地の取得について	12
Ⅶ．非農地証明について	12
Ⅷ．納税猶予制度	13
1．相続税の納税猶予制度	
2．納税猶予制度の特例について	

農地法等に関する手続きについて

農地を耕作するために、買ったり・売ったり、借りたり・貸したりする際には、農業委員会の許可、農地を転用して農地以外にする際には、知事の許可等を受ける必要があります。なお、許可等を受けずに農地を売買したり、転用したりすると法律によって罰せられることがありますので注意して下さい。

この冊子は、こうした手続きの概要を説明するために作成したものです。

農業委員会等の許可が必要な行為と許可権者

耕作目的での農地売買・賃借	農業委員会
農地の賃貸借の解約（合意解約以外）	知事
農地転用（市街化区域以外）	知事

農業委員会への届出等が必要な行為と届出先

農地の賃貸借・使用貸借の合意解約	農業委員会
農地転用（市街化区域内）	農業委員会
200㎡未満の農業用施設用地転用	農業委員会
田畑転換等による形状変更	農業委員会
農作物栽培高度化施設の設置	農業委員会
相続等による農地の取得	農業委員会

農業委員会の証明が必要な行為と請求先

非農地証明	農業委員会
転用事実証明	農業委員会
農地についての相続税の納税猶予にかかる証明	農業委員会

I. 耕作目的での農地の売買・賃借

1. 農地法に基づく権利移動について

農地を耕作する目的で買ったり、借りたりするときは、農業委員会の許可が必要です。許可を受けるためには、主に①全部効率利用要件（機械や労働力、技術面等から見て適正に耕作することができる）、②農作業常時従事要件（農作業従事日数年間 150 日以上）、③地域との調和要件（農地の集団化や農作業の効率化に支障が生じない）の 3 つの要件を満たす必要があります。

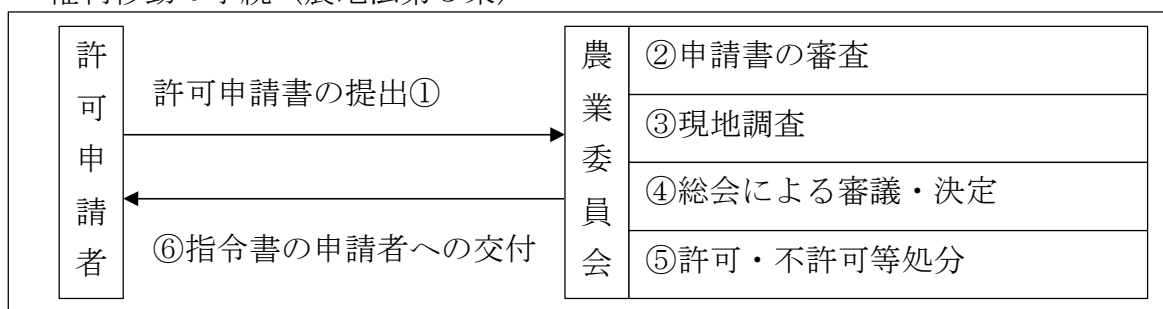
そのなかで特に注意が必要なのは全部効率利用要件です。

全部効率利用要件を満たすためには、権利取得前の経営農地の全てを適正に管理していなければなりません。具体的には、経営農地の中に荒廃農地や違反転用している農地、農業振興地域の整備に関する法律等の農業関係法令に違反している農地がある場合は、要件を満たしているとはいえ許可されません。

＊市街化区域内農地でも農地法に基づき農地の賃借を行うことができます。

＊農地法の許可を受けた賃貸借は、期間満了の 1 年前から 6 か月前までに、更新しない旨の通知（知事の許可が必要）をしなければ、期間の定めがない賃貸借として更新されます。

権利移動の手続（農地法第 3 条）



2. 旧農業経営基盤強化促進法に基づく賃貸借契約（利用権）について

旧農業経営基盤強化促進法は、農地の貸し借りによる農業経営の規模拡大を目的の一つとする法律でした。現在では法律が改正され、新たに旧農業経営基盤強化促進法に基づく貸し借りはできなくなりました。今後、貸借の満了を迎えたものから順次、農地中間管理事業の推進に関する法律に基づく貸し借りに

切り替えていく必要があります。

3. 農地中間管理事業の推進に関する法律に基づく貸借について

担い手農家等への農地集積と集約化を推進し、農地の有効利用や農業経営の効率化を図るため、農地の中間的受け皿となる農地中間管理事業が創設されました。

京都府においては、一般社団法人京都府農業会議が、この事業を行う農地中間管理機構として、京都府知事から指定を受けています。

農地中間管理事業では、農地の出し手と受け手の間に、営利を目的としない公的機関が仲介するので、安心して農地の貸し借りができます。

農地中間管理事業の仕組みは下図のとおりです。



農地中間管理事業の推進に関する法律に基づく貸借ができるのは、市街化区域以外の農地となっています。

また、農地中間管理事業の推進に関する法律に基づく賃貸借契約や旧農業経営基盤強化促進法に基づく賃貸借契約については、期間が到来すれば、何の手続きをせずとも、その賃貸借契約は終了します。その点では、一旦農地を貸したら返してもらえないというような心配はありません。しかし、契約期間中に解約する場合には、5ページの農地法の解約手続きが必要になります。

なお、旧農業経営基盤強化促進法に基づく貸借と以下の点が異なります。

- ①受け手は複数の出し手から農地を借りていたとしても、賃料を一括して農地中間管理機構に支払う。
- ②賃貸借の場合は、受け手は保証金の支払いや保証人を立てる必要がある。
- ③貸借期間は原則5年以上となる。

4. 農地中間管理機構が行う特例事業（農地売買支援事業）について

農地中間管理機構では、農地の貸し借りをを行う「農地中間管理事業」のほか、所有権移転により、担い手農家等への農地集積と集約化を推進し、農地の有効利用や農業経営の効率化を図るため、特例事業として「農地売買支援事業」を実施しています。

この事業は、出し手から農用地域内の農地を買い入れた農地中間管理機構が、認定農業者に農地中間管理事業の推進に関する法律により売り渡すもので、以下のようなメリットがあります。

〔出し手のメリット〕

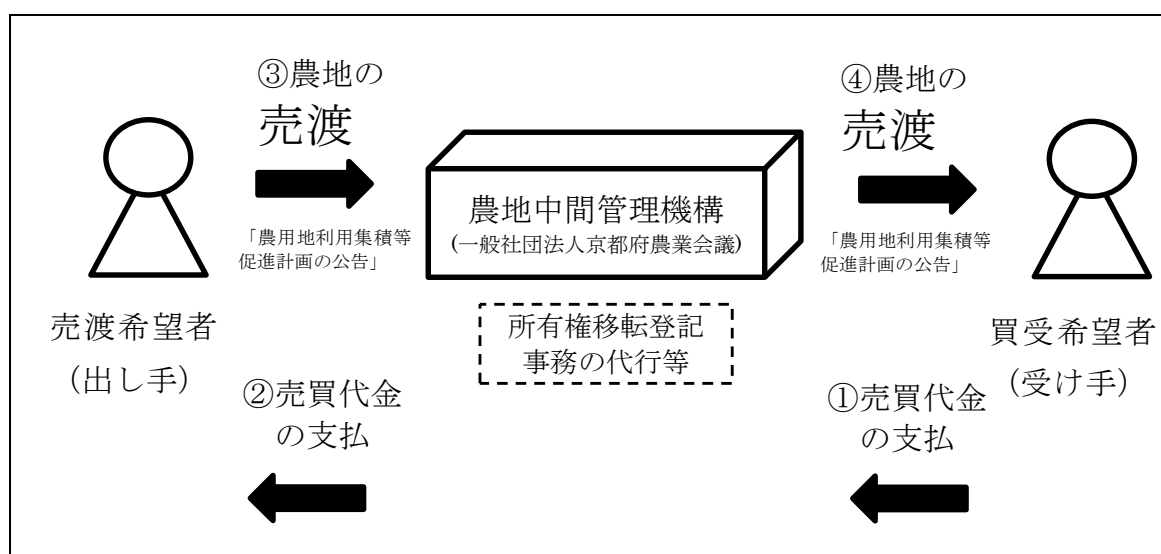
- ・譲渡所得の特別控除（800 万円）
- ・所有権移転登記事務の代行

〔受け手のメリット〕

- ・所有権移転登記に必要な登録免許税率軽減（15/1000⇒10/1000）
- ・不動産取得税の 1/3 相当額の控除
- ・所有権移転登記事務の代行

ただし、本事業を利用される場合には、権利移転に伴う費用として、双方に売買代金の 2 パーセントの手数料及び受け手には登録免許税がかかります。

なお、農地中間管理機構が行う特例事業の仕組みは下図のとおりです。



Ⅱ．農地等の賃貸借契約の解約について

農地法の許可を受けている賃貸借契約や旧農業経営基盤強化促進法・農地中間管理事業の推進に関する法律に基づく賃貸借契約を解約する場合は、次の二つの方法があります。一つは、賃貸人（地主）と賃借人（小作人）双方の合意によって解約する方法、もう一つは、知事の許可（農地法第 18 条）を受けて解約する方法です。

なお、昭和 45 年 10 月 1 日以降に、10 年以上の期間を定めて賃貸借契約を結んでいる場合には、期間満了の 1 年前から 6 ヶ月前の間に、賃貸人（地主）が賃借人（小作人）に対し、更新しない旨の通知をすれば、期間満了をもって解約することができます。この場合には、賃貸人（地主）が農業委員会へ、解約通知書を提出する必要があります。

〔A〕合意解約による場合

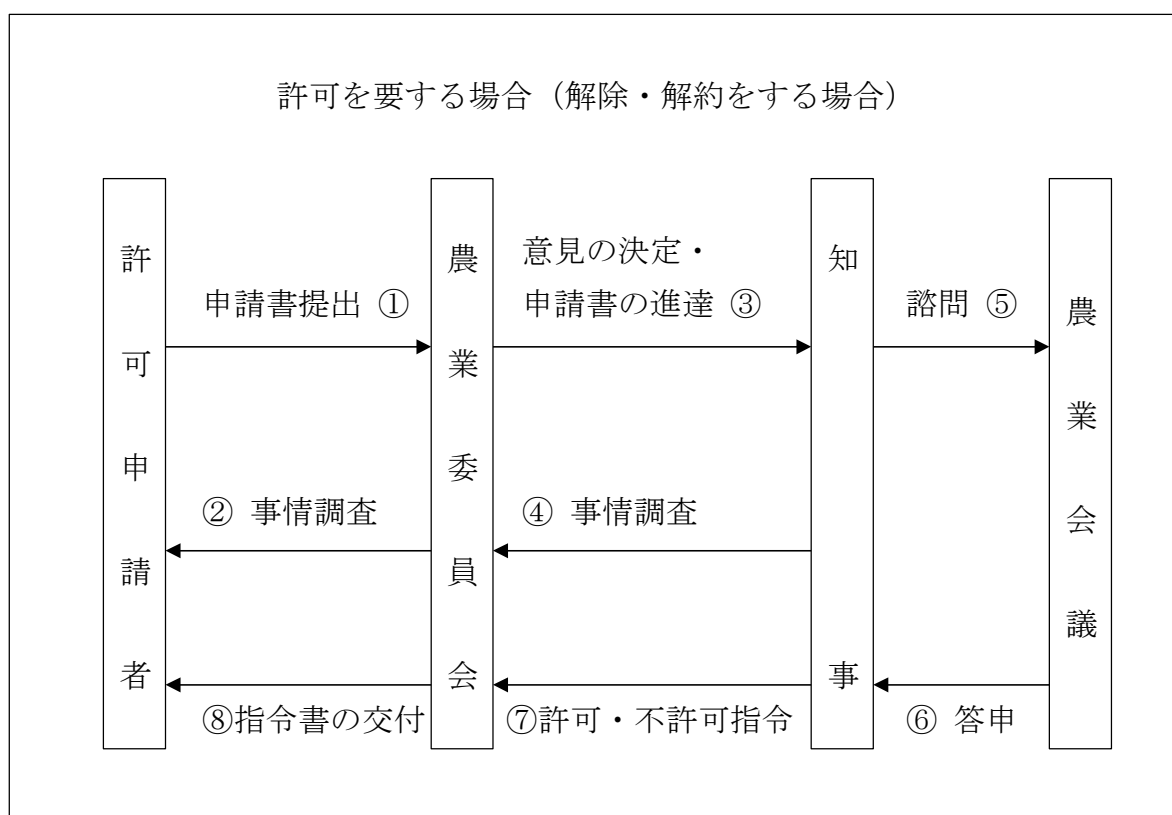
賃貸人（地主）と賃借人（小作人）の双方による話し合いの結果、合意による解約が成立した場合には、30 日以内に農業委員会へ双方連名で解約通知書を提出して下さい。

なお、この合意は、解約によって農地を引き渡すこととなる前 6 ヶ月以内に成立した場合に限ります。

〔B〕 知事の許可を受けて解約する場合

この方法は、賃借人（小作人）が小作料を支払わない等の「信義に反する行為」等をした場合に行われる方法です。

この場合は、賃貸人（地主）が単独で解約の許可申請書を提出し、賃貸人（地主）の申し出が妥当であると知事が認め、解約を許可したときは、その許可をもって解約することができます。



*使用貸借契約の合意解約について

この契約は、貸人（地主）が、借人（小作人）に農地等を無償で使用収益させるもので、解約についての許可は不要です。ただし、契約期間中に貸人に農地等を返却したときは、双方連名ですみやかに農業委員会へ通知して下さい。

Ⅲ. 農 地 転 用

農地を転用する場合には、その農地が都市計画法で定められた市街化区域、市街化調整区域、その他区域のいずれかにあるかで手続が異なりますので、まず、転用する農地がどの区域にあるかを確認して下さい。

＊農地転用とは、農地を宅地・工場敷地、道路、山林などの農地以外の用途に転換することです。

1. 市街化区域内にある場合

転用する農地が市街化区域内にある場合には、農業委員会へ事前に届ける必要があります。

〔A〕適用条文

農地法第4条：転用する農地について所有権のある人が自分で転用する場合

農地法第5条：他の人から農地を取得、又は借り入れて転用する場合

〔B〕他の法律との関連

① 都市計画法：窓口は、建設課です。

詳しくは建設課にお問い合わせください。

② 国土利用計画法：窓口は、建設課です。

詳しくは建設課にお問い合わせください。

＊転用届出書を提出するときには、土地改良区での手続が必要となる場合がありますので注意して下さい。

2. 市街化調整区域にある場合

転用する農地が市街化調整区域内にある場合には、知事の許可を受ける必要があります。

〔A〕適用条文

農地法第4条：転用する農地について所有権のある人が自分で転用する場合

農地法第5条：他の人から農地を取得、又は借り入れて転用する場合

〔B〕他の法律との関連

① 都市計画法：窓口は、建設課です。

詳しくは建設課にお問い合わせください。

② 国土利用計画法：窓口は、建設課です。

詳しくは建設課にお問い合わせください。

③ 農振法：窓口は、産業・環境政策課（農業振興係）です。

詳しくは産業・環境政策課（農業振興係）にお問い合わせください。

*転用許可申請書を提出するときには、土地改良区の意見書を添付する必要がある場合がありますので注意して下さい。

*許可後の報告について

農地転用許可には、事業進捗状況報告と事業完了報告が義務づけられています。この事業進捗状況報告は、許可の日から3ヶ月ごとにすることになっています。

なお、駐車場や資材置場など建物の建築を伴わないものに転用した場合は、完了の報告があった日から3年間、6か月ごとに事業の実施状況を報告することが許可の条件となっており、必要に応じて事情の聴取等が行われます。

*無断転用には、厳しい措置が講じられます。

許可を受けることなく、農地転用をした者には、知事が工事等を中止させ、

もとの農地に復元させることができます。これに従わない場合は、最高３年以下の懲役または 300 万円以下の罰金、法人にあっては 1 億円の罰金に処せられます。

＊一時的な農地転用についても許可が必要です。

一時的な資材置場、作業員宿舎、砂利採取場などにする場合にも、許可が必要です。一時転用の期間は原則として３年以内です。

＊申請に必要な書類

農地転用には申請書のほか、次のような書類が必要です。詳しくは農業委員会に相談して下さい。

対象土地の

①登記事項証明書、②地番を表示する図面、③土地の位置、付近の状況を表示する図面、④建物等を建設する場合は、建物、施設の面積、位置及び施設間の距離を表示する図面、⑤土地改良区の区域内にある場合には、その土地改良区の意見書、⑥その他

＊農家住宅

農家が現在住んでいる家が老朽化したり手狭になったために、新たに農地を転用して自己用の住宅（農家住宅）を建てる場合には届出または許可が必要です。また、転用許可の他、都計法の開発許可等が必要な場合がありますので、詳しくは建設課にお問い合わせください。

3. 200 m²未満の農業用施設用地等の転用

農家が、自己の農地の保全又は利用上必要な施設、例えば自らの耕作の事業のための道路、用排水路、土留工、防護柵等の施設に転用するときには、転用面積に関係なく許可は不要です。また、自己所有の農地を温室、畜舎、農業用倉庫、作業場等農業経営上必要な施設に転用する場合で、その転用する農地の面積が200 m²未満であるときにも許可は不要ですが、農業委員会へ事前に届け出る必要があります。

なお、農畜産物処理加工施設や農畜産物販売施設に該当する場合は、この例外の対象外ですので、農地転用許可が必要となります。

また、農用区域内で農業用施設を建築する場合は、農業振興地域の整備に関する法律に基づく申請が必要となる場合がありますので、詳しくは産業・環境政策課（農業振興係）にお問合せください。

4. 転用事実証明について

転用許可を受けた農地について、法務局において農地から農地以外の地目に地目変更登記をする場合には、転用事実証明が必要です。農業委員会は、次の基準をすべて満たしている場合に、現地確認を行ったうえで、転用事実証明を発行します。

露天駐車場・露天資材置場等の無建築物転用の場合

- ①土地の造成、整地が完了していること。
- ②排水溝、よう壁その他の附帯施設の築造が完了していること。
- ③転用目的に沿った利用（供用）がされていること。

建築物その他の工作物の場合

- ①土地の造成、整地が完了していること。
- ②排水溝、よう壁その他の附帯施設の築造が完了していること。
- ③建築物その他の工作物の基礎が完成し、加えて転用目的に利用される施設として客観的に特化できる工事等が完了していること。

IV. 農作物栽培高度化施設の設置

これまで、農業用ハウスの底面を全面コンクリート貼りにするためには、農地転用の許可が必要でしたが、平成 30 年 11 月から取扱いが見直され、一定の基準を満たしているものについては、あらかじめ農業委員会に届出をすれば、農地転用許可が不要となる仕組みが設けられました。

この一定の基準を満たしたハウス等を「農作物栽培高度化施設」といいます。

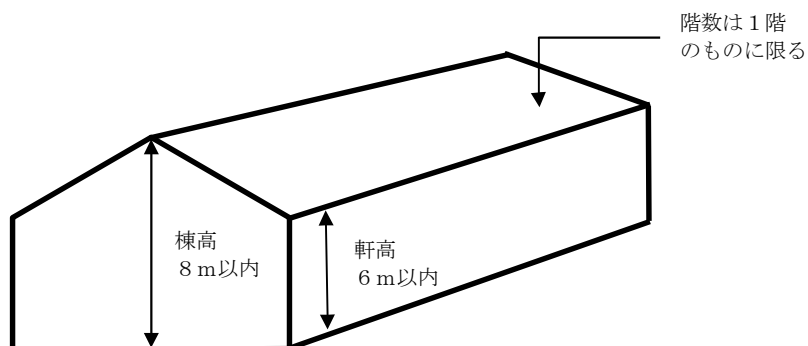
なお、農作物栽培高度化施設の基準については、下記のとおりです。

【農作物栽培高度化施設の基準】

- ① もっぱら農作物の栽培の用に供されること
- ② 周辺農地等の営農条件に支障を生ずるおそれがないこと
 - ②－1 農林水産大臣が定める施設の高さの基準に適合すること
 - ②－2 春分の日及び秋分の日午前 8 時から午後 4 時までの間に、周辺の農地におおむね 2 時間以上日影を生じさせないこと
 - ②－3 排水の放流先の同意があること
- ③ 農作物栽培高度化施設であることを明らかにする標識を設置すること
- ④ 必要な行政庁の許認可等を受けている、または受ける見込みがあること

【農林水産大臣が定める施設の高さの基準】

- ① 棟高が 8 メートル以内
- ② 軒高が 6 メートル以内
- ③ 階数は 1 階のものに限る



V. 田畑転換等による形状変更

水はけの悪い農地の湿地解消や、田畑転換等により農地に土砂を搬入する場合には、周辺農地等への悪影響が生じないように、工事着手前に農業委員会への事前協議が必要です。

なお、規模が 3,000 m²以上の場合、盛土の高さが 1 メートル以上の場合又は工期が 6 か月以上になる場合は、農地法の一時的転用許可が必要になります。

また、規模が 500 m²以上で盛土の高さが 1 メートル以上の場合、盛土規制法に基づく許可が必要となりますので、詳しくは山城北土木事務所建築住宅課にお問合せください。

さらに、規模が 3,000 m²以上の場合、土壌汚染対策法に基づく届出が必要となりますので、詳しくは山城北保健所環境課にお問合せください。

VI. 相続等による農地の取得について

相続、法人の合併・分割、時効等により許可を受けることなく、農地の権利を取得した者は、権利の取得を知った日からおおむね 10 か月以内に、農業委員会にその旨を届け出なければなりません。なお、この届出は権利取得の効力を発生させるものではありません。

VII. 非農地証明について

法務局の登記簿の地目は田・畑となっているが、次のような状況にある場合には、非農地証明の発行を農業委員会に申請することができます。農業委員会は、現地確認をしたうえで、総会に諮り、農地か、非農地かを判断します。

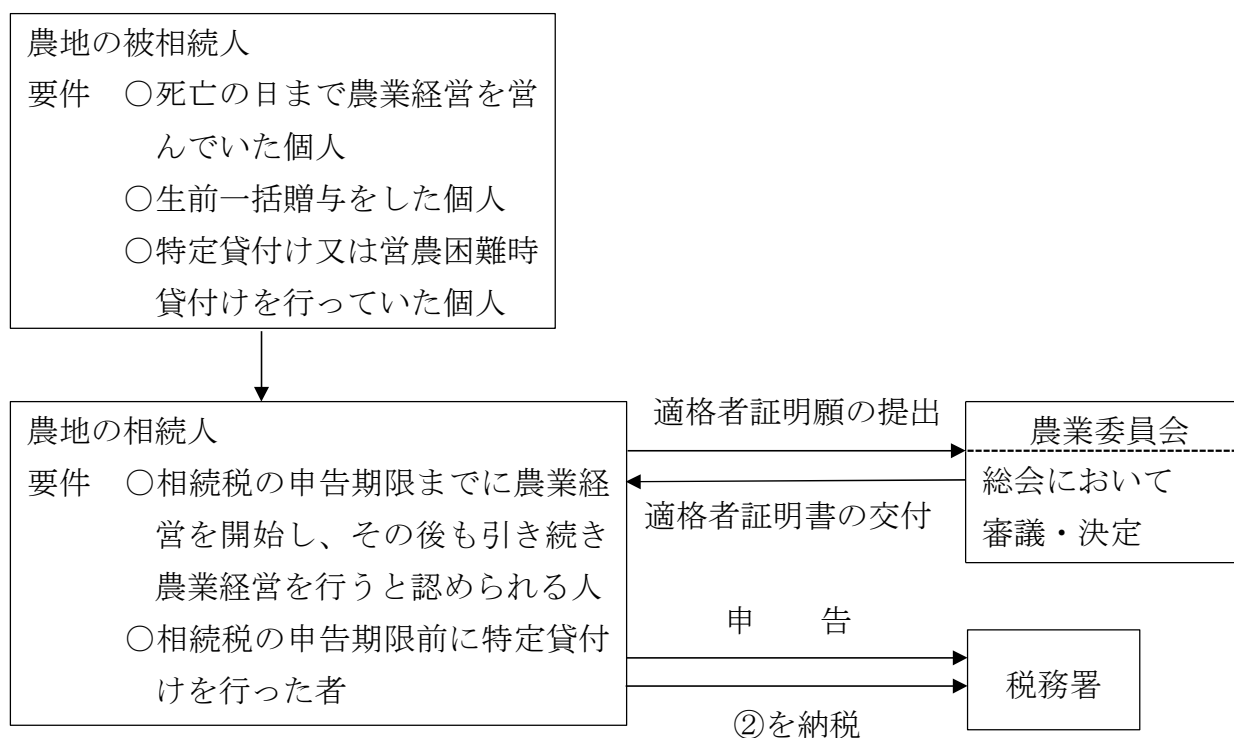
- 農地法が施行された日(昭和 27 年 10 月 21 日)以前から非農地であった土地
- 自然災害による被災地で農地への復旧が困難な土地
- 人為的な潰廃地で、その行為から既に 10 年以上が経過しており、農業委員会が特に農地法施行上証明書の発行をやむを得ないと認めたもの。

VIII. 納税猶予制度

1. 相続税の納税猶予制度

この制度は、農地を相続した人が将来にわたって農業を継続する限り、農地にかかる相続税の一部の納付を猶予するものです。

(1) 仕組みと手続き



(2) 申告の手続要件

相続税の納税猶予の適用を受けるためには、期限内に申告書に所定の事項を記載し、必要な書類を添付するとともに、納税猶予税額に見合う担保（農地）を提供しなくてはなりません。また、3年ごとに納税猶予を継続して受ける旨の届出書を提出する必要があります。

*この制度を活用したい方は、申告期限の問題がありますので、早めに農業委員会に相談して下さい。

2. 納税猶予制度の特例について

(1) 特定貸付け（農地中間管理事業の推進に関する法律等による貸付け）

相続税の納税猶予の対象農地について、以下のような農地中間管理事業の推進に関する法律等に基づく事業による貸付け（特定貸付け）が行われた場合には、納税猶予は打ち切りになりません。

なお、平成 21 年 12 月 14 日以前に相続税納税猶予の適用を受けている者が特定貸付けを行った場合には、市街化区域以外の農地のすべてについての免除事由が「20 年間営農継続」から「終身農地利用」に変更されます。

① 貸付手法

- a 農地中間管理事業による貸付け
- b 旧農業経営基盤強化促進法に基づく貸付け（利用権設定）

② 対象農地

市街化区域以外の農地で①の貸付手法の対象となる農地

③ 適用対象者

- a 現に納税猶予の適用を受けている農業相続人
- b 特定貸付けが行われている農地を相続した相続人
- c 農地を相続したことに伴い特定貸付けを行おうとする相続人

(2) 営農困難時貸付け（身体障害等による貸付け）

相続税の納税猶予の対象農地について、身体障害等により営農継続が困難となり貸付け（営農困難時貸付け）が行われた場合には、納税猶予は打ち切りになりません。

なお、平成 21 年 12 月 14 日以前に相続税納税猶予の適用を受けている者が営農困難時貸付けを行った場合でも、「20 年間営農継続」の免除事由に変更はありません。

① 貸付手法

農地法第 3 条に基づく貸付け

② 対象農地

市街化区域内農地（農地中間管理事業の推進に関する法律による貸付けの申込みを行った日後 1 年を経過する日までに当該貸付けを行うことができなかった市街化調整区域内農地を含む。）

＊ 営農困難時貸付けは、特定貸付けの特例が適用できない場合にのみ適用できます。

③ 適用対象者

相続税の納税猶予の適用を受けている農業相続人が、納税猶予適用後に、次のいずれかの身体障害等を負うことにより、営農を継続することが困難な状態となった者

- a 精神障害者保健福祉手帳（障害等級が 1 級）の交付
- b 身体障害者手帳（身体上の障害の程度が 1 級又は 2 級）の交付
- c 介護保険制度の被保険者証（要介護状態区分が 5）の交付
- d 一定の障害又は事由により、市町村長の認定を受けた場合

第1版	平成6年3月作成
第2版	平成29年5月改訂
第3版	平成30年11月改訂
第4版	令和元年10月改訂
第5版	令和2年4月改訂
第6版	令和6年7月改訂
第7版	令和7年7月改訂