



市街化区域内の農地

不動産（土地）に関する話題の中で、「市街化区域」または「市街化調整区域」という語句を度々耳にします。神奈川県では、比較的宅地が多い横浜市近郊であっても、「市街化区域」内に多数の農地が存在します。今回は、これら市街化区域内の農地について、将来の土地活用にも関わる重要な手続きについて解説いたします。

市街化区域内の農地

市街化区域は市街化調整区域と比べると、土地の開発や建築等が行いやすいと言えます。しかし、農地の場合は「農地法」により、一定の制限が課せられます。「農地法」は農地確保や耕作者の権利、農地と地域との調和に重きを置き、所有権の移転や利用等について細かく規定しているため、耕作地である農地の権利関係や利用形態を変えようとする場合には、注意が必要です。



生産緑地と特定生産緑地

市街化区域内の農地等のうち、一定の条件を満たすことで、「生産緑地」の指定を受けている区域があります。「生産緑地」は指定を受けてから原則として30年間、農地を維持管理する義務や建築行為等の制限を課せられる反面、税制面では特例措置を受けられることをご存じの方も多いでしょう。

現在ある生産緑地の大半が、1992年に指定を受けているため、2022年にはそれらの買取り申出や土地開発等ができるようになります。一方で引続き農地として利用する場合は、「特定生産緑地」の指定（10年ごとに延長可能）を受け、「生産緑地」を継続することができます。「生産緑地」の買取りは、当初の指定を受けてから30年経過前（特定生産緑地の指定後や延長後はその期間の満了前）に各自治体に申請を行わなくてはならず、自治体ごとに申請期間が限られているため、注意が必要です。

生産緑地の買取り申出

生産緑地の買取り申出は、上記以外にも、生産緑地における主たる農業従事者等が死亡した場合や、身体的・精神的障害により農業の継続が不可能となった場合にも可能です。

買取り申出を行った場合、各自治体が時価で買い取るか、もしくは地区の農業関係者に紹介して買い手を探してくれます。そして、3ヶ月以内に行取りがなされない場合は、その生産緑地にかかる行為制限が解除されることになります。

いずれの場合も、決められた期限内に申出を行わなくてはならないため、早めに生産緑地が所在する自治体に相談されることをお勧めします。

農地の活用と手続

一方、生産緑地の指定を受けていない農地であっても、農地を活用しようとする場合には、次の通り農地法の適用を受けます。

①農地法第3条…農地を農地のまま売買しようとする場合

農地を購入できるのは、自ら耕作する者や農業生産法人等に限定されており、農業委員会等の審査（購入者の農業経営状態や経営面積等について）により、許可を受けなくてはなりません。地域により要件も異なるため、事前に該当地区の農政事務所や農業委員に相談が必要です。許可を受けずに行った売買契約（権利移転）は無効となるばかりか、懲役または罰金等の罰則が適用される恐れがあります。

②農地法第4条…農地に自宅を建てる等、他の用途に変更して使用しようとする場合

③農地法第5条…農地の権利移転後に、他の用途（宅地に変更して住宅を建てる等）に変更しようとする場合

上記②③いずれの場合も都道府県知事または市町村長の許可（市街化区域内にある農地の場合は農業委員会への届出）が必要です。この許可（届出）を怠って農地を他の用途に変更した場合、原状回復命令や工事停止命令を受ける他、やはり罰則が適用される恐れがあります。

所有する農地について

以上、市街化区域内農地の手続きについてご説明してまいりましたが、皆様の大切な資産である農地について、どのような状況であるか今一度ご確認ください。所有する農地の活用について、ご家族で考える機会を持っていただくことをお勧めいたします。（文責：久保祐子）

