

農地を転用して 活用しよう

弁護士
佐藤 寿康



3回目のコラムを発信させていただきます。
今回のテーマは、ずばり、農地を転用して活用しようというものです。

かつて、農地法は、「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、・・・もつ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。」と定めていました(旧第1条)。

しかし、平成21年にこれが改正され、「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、・・・農地を効率的に利用する耕作者による地域との調和に配慮し」と、効率的な利用を促進する考え方に改められました(現行第1条)。

この改正は、建前としては、決して積極的な農地の転用を促進するものではありません。しかし、農地法の目的の中に農地の効率的な利用も含められたことから、少なくとも遊休農地や耕作放棄地については、その転用の途を探っても差支えないでしょう。

しかしながら、農地を転用するといっても、実際に有効に利用できなくなったときは、すぐに手を引けるように、また手を引いても痛みが少ないような方策をとりたいところです。したがって、農地を地主から購入するのか、それとも賃借するのか、どちらの方が望ましいのかという点は考えなければなりません。

たとえば、宅地化してマンションを建築して分譲しようというのであればその農地を購入するのが一般でしょう(定期借地権を設定する例もあります)。

それに対し、転用してその上に建物を建てて店舗や工場として利用したり、自ら太陽光発電設備を設置したりすることを考える際には、土地を購入するよりは賃借しておくのが良い場合もあると存じます。

また、農地を他の用途に転用するためには、都市計画上の開発許可や知事または農林水産大臣の許可を取るなどの必要な手続きがあります。したがって、農地を他の用途に転用する目的で購入したり賃借したりしようとする際には、事前にこれらの許可が取れる見込みかどうかを十分に調査する必要があることはもちろんですが、万一これらの必要な許可が取れなかったことに備えて、地主との間で、必要な許可が取れなかったときには売買契約や賃貸借契約は当然に解除になり、損害賠償請求権は発生しないといった約束をしておくことが望まれます。

4月に開催予定のセミナーでは、農地の転用に必要な手続を概説させていただいた後、購入するのが望ましいケースや、賃借することも選択肢に入るケースにつき、お話しさせていただきます。予定です。

セミナー・講演実績

職場のメンタルヘルス対策セミナー

2月より、弊所主催の小規模セミナーを開催しております。
1回目のテーマは「労働災害の傾向と対策」。従業員のメンタルヘルスや時間外労働について、裁判例なども交えながら講師の古手川よりお話しさせていただきました。
参加者の皆様からも積極的にご質問を頂き、小規模ならではのリラックスした雰囲気の中での2時間となりました。
お忙しい中ご参加頂きました皆様、誠にありがとうございました。
今後もセミナーは毎月開催致します。詳しくは本紙の「セミナー開催のお知らせ」をご確認ください。