



1

令和7 宅建直前対策問題 15回

農地法・国土利用計画法・諸法令

2

要点講義



農地法
2条・3条・5条

3

農地法

★2条 農地の定義

4

P217

2条

農地法の適用を受ける農地とは？



耕作の目的に供される土地を言う。

5

P217

耕作とは？ (2条)

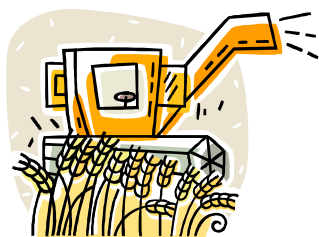
土地に労費を加え、肥培管理を行っている



6

P217 農地法(2条)

農地→現況客主義で考える・主観的には考えない



※登記簿上の地目とは関係ない

7

P218 永続性(2条)

◎一時的な耕作地は農地でない



家庭菜園は農地ではない!

※**休耕地**は、耕作していなくても、いつでも耕作できるので農地

8

農地法

2条 農地とは、耕作の目的に供される土地をいう

- ① 耕作とは、土地に**労費**を加え、**肥培管理**を行っていること
- ② 農地かどうかは**現況**で判断する。
- ③ 耕作の目的は**客観的に判断**する。
所有者等の主観的な使用目的は考慮されない
- ④ 持続性が必要
 - ・ 休耕地でも、いつでも耕作できるような土地であれば農地である
 - ・ **一時使用目的の転用も許可が必要(農地として使用すれば)**
 - ・ **地目は関係ない。 表示登記の地目も関係しない。**

農地法3条

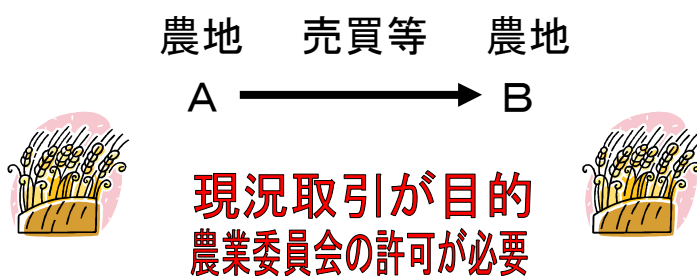
★現況取引

P219

農地法3条

ポイント

人と目的がポイント



11

P219

農地法3条

通常 農地等を買った人が、農業を続けていく場合

(人と地目) 採草放牧地 売買と地目変更 農地

A所有者 B所有者

3条に該当

例外 農地等を買った人が、採草放牧地に転用する場合

(人と地目) 農地 売買と地目変更 採草放牧地

A所有者 B所有者

5条に該当

ここは3条
ではない
注意が必要

※山林・原野を取得して、農地に造成する場合は許可不要

12

P220 許可を要する行為

ポイントは

農地・採草放牧地の使用・収益を行う **占有者が変わるような契約をした場合**
有償・無償は問わない

許可必要	許可不要
【所有権の移転】 売買 交換 贈与 抵当権の実行(競売) 【使用収益の設定 転用】 賃借権 地上権 使用貸借 永小作権 不動産質権 一時使用の賃貸借	売買予約 停止条件付売買 抵当権設定 遺産分割 相続 包括遺贈 相続人に対する特定遺贈 時効

13

P220 注 意

注意1 抵当権設定は占有が移転しないので許可不要。

注意2 抵当権を設定する場合には、許可不要であるが、抵当権を実行して競売する場合には、許可が必要である。

注意3 一時使用の賃貸であっても許可が必要。

ポイント **農地等を使用・収益する者が別の者になるか否かを基準に判断する。**

14

P221

3条

(3)申請方法

権利移動する場合、あらかじめ両当事者は、氏名、住所、事由、契約の内容、労働力の状況などを記載した申請書を農業委員会に提出。

住所のある市町村以外の農地等の取得の場合も、その所在地の農業委員会に提出する。

◎同じ区域内→農業委員会の許可

◎区域外→当該農地内ある農協委員会の許可

15

P221

テキスト

(4)適用除外(許可不要)

- ①国または都道府県が農地等を取得する場合
- ②土地収用法に基づいて農地等が収用される場合
- ③民事調停法による農事調停による場合
- ④時効取得
- ⑤遺産分割により取得する場合(注釈1)
- ⑥包括遺贈、相続人に対する特定遺贈により取得する場合(注釈1)
- ⑦離婚による遺産分与による場合(注釈1)

市町村が取得
する場合は
許可必要

(注釈1) 農地を相続等で取得した場合は、届け出が義務化された(平成 21 年 12 月 15 日より)。

16

P221

ポイント

ポイント

- ① **市町村**が農地を取得する場合は、**許可**が必要な点に注意。
- ② **国、都道府県**が農地等を取得するときは**許可が不要**だが、**国、都道府県**が農地等を**売り渡す時**には、**許可が必要**になる点に注意。
- ③ **3条**には、**市街化区域の特例**がない点に注意。

17

P222

効果と罰則

(5)効果

許可を受けないで農地、採草放牧地について所有権移転等の移転等が行なわれた場合には、**契約の効力は生じない(無効)**。

(6)罰則規定

3年以下の懲役または**300万円以下**の罰金。

3条の場合、法人に対する**1億円以下の罰金**は科されていない。

18

3条許可 許可を要する行為

農地等を使用収益する者が別の者になるか否かを基準に判断する

許可を要する(重要なもの)

【所有権の移転】

売買・交換・贈与・競売等

【使用収益権の設定・移転】

賃貸借・地上権・使用貸借等

許可を要しない(重要なもの)

抵当権・売買の予約

停止条件付売買

○相続・遺産分割・包括遺贈・時効取得・法人合併⇒農業委員会に届出

適用除外：3条許可を要しないもの

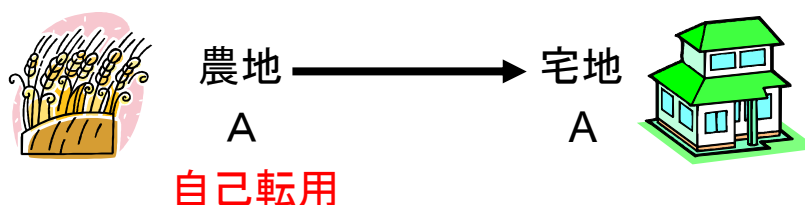
- ①国又は都道府県が権利を取得した場合※市町村の場合許可が必要
- ②民事調停による場合
- ③土地収用法により使用される場合
- ④遺産分割等により権利が取得された場合(届出)

農地法4条

★自己転用

P219 農地法4条

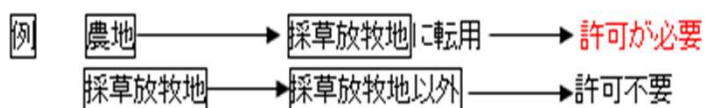
ポイント 人と目的がポイント。



都道府県知事等の許可

21

P222 事 例



ポイント 農地だけが、規制の対象。

注意 一時使用の目的で農地を転用する場合であっても、4条の適用がある。

採草放牧地の転用は許可不要

22

採草放牧地



23

農地法4条

許可権者

原則 → 都道府県知事等

例外その1 → 農林水産大臣の指定する市町村の区域に当たっては指定市町村の長の許可。

例外その2 → 市街化区域内の農地
面積の大小関係なく、あらかじめ農業委員会に届出。

24

市街化区域内の例外



25

P223

許可権者

(1) 許可権者

原則 都道府県知事等(指定市町村の長)の許可が必要(5条許可と同じ)。

農林大臣が指定する市町村(指定市町村)の区域にあたっては、指定市町村の長の許可が必要となった。

(2) 市街化区域内の特例

都市計画法による市街化区域内で農林水産大臣と協議が調った区域内の農地については、面積の大小を問わず転用に着手しようとするものは、あらかじめ農業委員会に届け出れば許可不要となる。

26

P223

適用除外

(3)適用除外

土地収用法に基づいて収用した農地を農地以外のものに転用する場合

自己所有の農地(2a=200㎡未満)を農業用施設に供する場合

4条のみ

用語 農業用施設（温室、サイロ等）

国・都道府県・市町村等が一定の施設の用に供するため、農地を農地以外のものにする場合（原則許可が必要）。

例外1 国又は都道府県等(指定市町村)が転用しようとする場合は、国又は都道府県等と都道府県知事等との協議が成立する事をもって許可があったものとみなされる(協議制度)。

例外2 市町村が農地を転用する場合は、原則として許可が必要。

ただし、道路・水路・堤防などの公共施設にする場合は、許可不要。

27

P223

適用除外

国又は都道府県等が道路・農業用水施設その他の農業振興上の必要性が高いと認められる一定の施設の為に農地を転用する場合は許可不要である。なお協議も不要である。

注意1 国、都道府県等であって地方公共団体ではないことに注意。

注意2 採草放牧地について、その所有者が自ら転用する場合は対象外。4条の規制対象は農地だけ。

注意3 市町村が道路、河川、堤防、水路、溜池にする場合(農地を転用する場合)。

※市町村が転用する場合は、その目的等により許可を要するときと要しないときがある。

注意4 農業者が農地を自己の居住用宅地等に転用する場合でも許可が必要。

28

例外のポイント

国・都道府県等

① 4条5条の許可不要

→**道路・農業用排水施設等**など地域振興上又は農業振興上の必要性が高いと認められる施設は許可不要。

② 国等が農地を自己転用する場合は原則許可が必要

→**学校・病院・診療所・社会福祉施設**など

ただし、国又は都道府県等と都道府県知事等との**協議が成立**をもって許可があったと見なされる。

29

市町村の場合の例外のポイント

原則～許可が必要

例外～農業用施設・道路、水路、堤防などの地域振興上又は農業振興上必要性が高いと認められる公共施設は許可不要

30

P223 罰則規定 テキスト

(4) 罰則規定

許可を受けずに勝手に転用した場合は、3年以下の懲役、300万円以下の罰金に処せられる。法人には1億円以下の罰金が科される。

また、監督処分として許可の取消、条件の変更、原状回復命令などがある。転用行為自体は法律行為ではないから、これを無効であるなどと出たらナンセンスである。

※命令等の対象には、転用工事の請負人にも含む。

31

農地法5条

★転用取引

32

P219

農地法5条

ポイント 人と目的がポイント。



農地

A



宅地

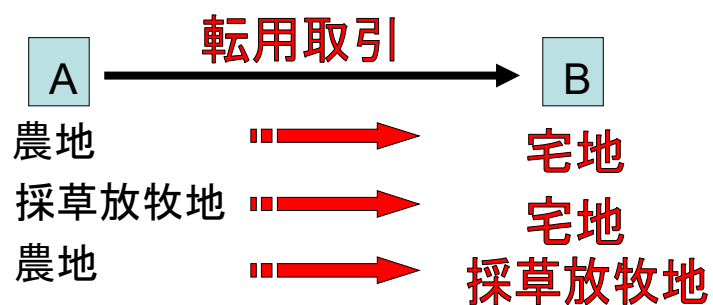
B



転用取引が目的
都道府県知事等の許可

33

P224 農地法5条のポイント



34

P224 許可権者 テキスト

(1)許可権者

原則 都道府県知事等(指定市町村の長)の許可が必要。

注意 農林大臣が指定する市町村(指定市町村)の区域では、指定市町村の長の許可が必要。

手続き 農地法5条の許可を受けようとする者は、申請書を農業委員会を経由し都道府県知事等に提出しなければならない。

35

P224 市街化区域の特例

(2)市街化区域内の特例

都市計画法による市街化区域内で農林水産大臣と協議が調った区域内の農地については、面積の大小を問わず転用に着手しようとするものは、あらかじめ農業委員会に届け出れば許可不要となる。

注意 3条にはこの例外規定はなし。



注意

区域	手続き
①非線引き区域	<u>知事等の許可</u>
②市街化区域	<u>農域業委員会へ事前届け出</u>

36

適用除外 テキストP225

土地収用法に基づいて収用した農地を農地以外のものに転用する場合

国・都道府県・市町村等が一定の施設の用に供するため、農地を農地以外のものにする場合（原則許可が必要）。

例外1 国又は都道府県等（指定市町村）が転用しようとする場合は、国又は都道府県等と都道府県知事等との協議が成立する事をもって許可があったものとみなされる（協議制度）。

例外2 市町村が農地を転用する場合は、原則として許可が必要。

ただし、道路・水路・堤防などの公共施設にする場合は、許可不要。

国又は都道府県等が道路・農業用用水施設その他の農業振興上の必要性が高いと認められる一定の施設の為に農地を転用する場合は許可不要である。なお協議も不要である。

ここに注意 2a未満(200㎡未満)農業用施設の例外はなし(4条のみ)

37

P225 効果、違反

(4)効果

許可を受けないで、農地、採草放牧地について所有権等の移転登記が行なわれた場合には、契約の効力は生じなく、無効である。

(5)違反の場合

原状回復等の是正措置命令が行なわれる事がある。罰則の規程（3年以下の懲役又は300万円以下の罰金）もある。法人には1億円以下の罰金が科される。

※4条.5条と同じ。3条は法人に対する一億円以下の罰金はなし。

ポイント 許可を受けないと契約は効力を生じないし、罰則もある。

38

5条のポイント

①許可権者

⇔基本4条と同じ⇔都道府県知事・指定市町村の長

③市街化区域内の特例

⇔農業委員会に届け出⇔4条と同じ

④非線引区域

⇔都道府県知事等の許可が必要4条と同じ

⑤5条の適用除外

⇔ほぼ4条と同じ、

★違いは2a未満の農業用施設にする場合の例外は5条にない。

39

4条・5条 許可不要の適用除外

次の場合は4条許可を要しない

5条許可においても2a未満農業用施設を除いて、ほぼ同様

- ① 土地収用法等により収用した農地を農地以外の目的に供する場合
- ② 2a未満の農業施設に供する場合
- ③ 国・都道府県・市町村等が農地を転用しようとする場合にも、原則として許可が必要である。ただし、国または都道府県等が転用しようとする場合、都道府県知事等との協議が成立することをもって許可があったものとみなされる(協議制度)
- ④ 国または都道府県等が道路・農業用排水施設その他地域振興上または農業振興上の必要性が高いと認められる一定の施設の場合は許可不要なお、協議も不要

40

農地等の賃貸借契約

- ① 賃貸借等とは
- ② 賃借人の保護
- ③ 期間と更新

41

P226

賃貸人の保護

3. 農地・採草放牧地の賃貸借

1. 農地の賃貸

農地、採草放牧地の賃貸借は、原則として都道府県知事等の許可を受けなければ、次の行為を行なう事は出来ない。

- ① 賃貸借の解除
- ② 解約の申し入れ
- ③ 合意による解除
- ④ 更新しない旨の通知

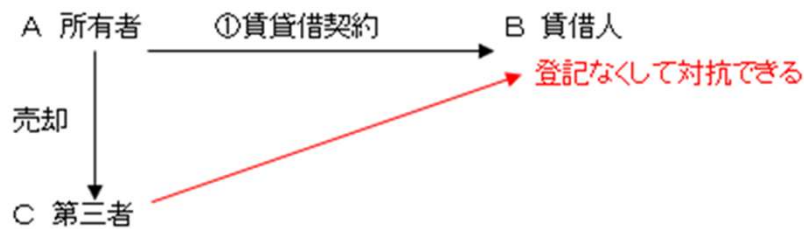
42

P226 賃借権の対抗要件

2. 賃借人の保護

(1) 対抗要件

農地、採草放牧地の賃借人は、その登記がなくてもその農地等の引渡しがあったときは、これをもって物件を取得した第三者に対抗することができる。



43

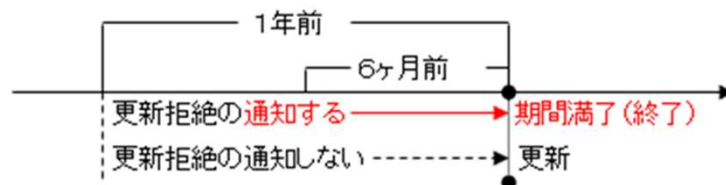
P227 期間と更新

3. 期間と更新

賃貸借の存続期間は『50年以内』まで定める事ができる。存続期間は50年を超える事はできない。

契約でこれより長く定めた時であっても、その期間は50年となる。

また期間の定めのある賃貸借契約においては、原則として当事者がその期間満了の1年前から6ヶ月までの間に、相手に対して更新をしない旨の通知をしない時は、前の賃貸借契約と同一の条件でさらに賃貸借をしたものとみなす。



44

農地法

	適用場面	許可権者	市街化区域 内の特則	違反行為	罰 則
3条許可 (権利移 転)	農地⇒農地 採草⇒採草 採草⇒農地	農業委員会	なし	効力は生じ ない 無効	3年以下の懲 役または300 万円罰金
4条許可 (自己転 用)	農地⇒農地以外 採草⇒適用除外	都道府県 知事等 指定市町村 市町村長	農業委員会 へ届出 面積大小関 係ない	工事停止 現状回復等	3年以下の懲 役または300 万円または 法人は一億円 以下の罰金
5条許可 (転用目的 権利移転)	農地⇒宅地 農地⇒採草 採草⇒宅地	同上	同上	無効 工事停止 現状回復等	同上

45

要点講義

国土利用計画法



46

▶ P198 国土利用計画法の目的

- ① 土地の利用の適正化
- ② 土地の価格の抑制

47

▶ P198 土地の価格の抑制

土地の売買契約等の取引の機会を狙って

- ① 契約後⇔届出制
- ② 契約前⇔許可制・届出制

行政の目を光らせた



48

▶ P198 国土利用計画法の及ぶ範囲



49

▶ P198 適用区域の種類

- | | | |
|---------|---|-------------------|
| ① 規制区域 | → | 許可制 |
| ② 監視区域 | → | 事 前 届出 |
| ③ 注視区域 | → | 事 前 届出 |
| ④ 無指定区域 | → | 事後届出 |
-
- A map of Japan with a large red circle overlaid on it, serving as a background for the list of application areas. The list items are arranged to the left of the map, and arrows point from each item to its corresponding application type on the right.

50

P198 区域の内容

規制区域の用語のポイント

- ① 規制区域 投機的取引が集中的
に行われ地価が急激に上昇!!
- ② 監視区域 地価が急激に上昇!!
- ③ 注視区域 地価が一定期間内に相当な程度を
越えて上昇!!

51

P199 各区域による制度の違い

許可制		規制区域	面積に関係なく、予め知事等の許可が必要。		
			無許可の契約は無効。		
届	事後届け出制	無指定区域	市街化区域	2,000㎡以上	契約締結後2週間以内に知事等に届け出が必要
			市街化調整区域 非線引き区域	5,000㎡以上	
			都市計画区域外 準都市計画内	10,000㎡以上は、	契約締結後、2週間以内に知事等に届け出が必要。
			届け出していない契約	有効	

$$2 \times 5 = 10$$

52

P199 各区域による制度の違い

け 出 制	事前届け出制	注視区域	市街化区域	2,000㎡以上	契約締結前に届け出が必要、届出後6週間以内は、原則契約の締結禁止
			市街化地調整区域 非線引き区域	5,000㎡以上	
			都市計画区域外 準都市計画内	10,000㎡以上	契約締結前に届け出が必要。 届け出後6週間以内は、原則として契約締結の禁止。
			届けていない契約	有効	
		監視区域	都道府県知事等(※)が都道府県の規則で定めた面積以上は、契約締結に届け出が必要。 届け出後6週間以内は、原則として契約禁止。		
	届けていない契約		有効		

53

P200 届出の必要なものの判断基準

- ① 『土地に関する権利であること』

所有権・地上権・賃借権

権利はこの3つに限る

- ② 『対価』を得て行われること。

- ③ 『契約』により行われること。予約も含まれる

地価を上げるものはこの3つ

54

P200 届の必要な基準

権利	土地に関する所有権・地上権・賃借権またはこれらの権利の取得を目的とする権利(予約完結権も含)の移転・設定に関すること ※予約完結権～将来、予約を本契約にすることができる権利 ※土地に関する上記の権利以外の権利について取引するときは、国土法の届け出は、一切必要でない
対価性	・対価をもって行う事(有償性) ・地上権・賃借権については権利金の授受があるものに限る ※対価は、必ずしも金銭に限らず一般的に金銭に換算しうる経済的価値を広く包括するものである。例えば、交換などがその例である。
契約性	土地に関する権利の移転又は設定が契約、予約も含む。 停止条件付の場合も、土地取引に当たる。停止条件が成就による届け出は不要。 ※条件成就後に単に権利を行使するだけでは『土地取引』にあたらない ※契約性のあるものの例→交換契約・売買予約・代物弁済など

55

P202 例外

- ① 民事調停法による調停・裁判関係のもの
- ② 当事者の一方または双方が国、地方公共団体等(市町村を含む)である場合。
都道府県知事との協議の成立をもって許可があったものとみなす。
- ③ 農地法3条の許可をうけることを要する場合
農地法5条の許可の場合は、原則通り、届出が必要。

56

P203 一団地の土地の扱い

9. 一団地の土地扱い

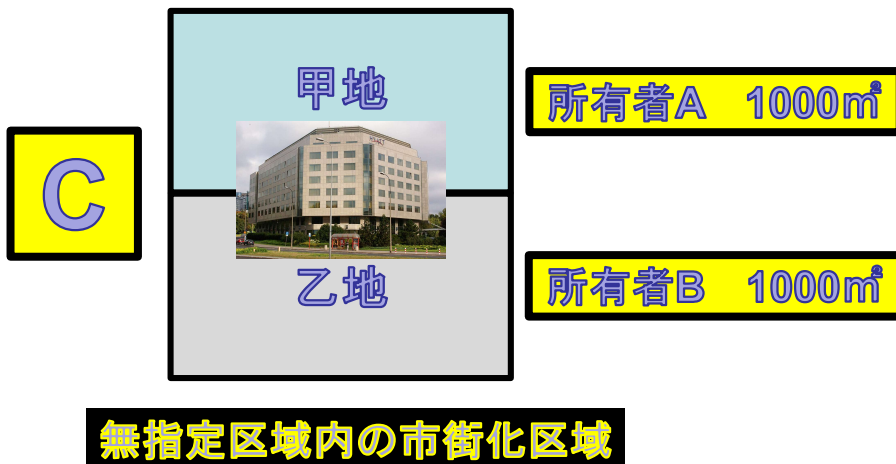
面積が一定規模に達しているかどうかは、一団地の土地のみで判断する。**一団の基準**は以下の①と②の要件が必要になる。

一団	
①	物理的の一体性があり、取得した土地は連続(隣接)している土地であること ※物理的の一体性→土地が隣接している等。
②	計画的の一元性があること(当初から取得する計画があったこと) ※計画的の一元性(関連性)→その土地にまたがって、ビルを建設する予定である等などの計画があるような場合

法律用語 一団地 ひとまとまりの土地全体のことの意味。

57

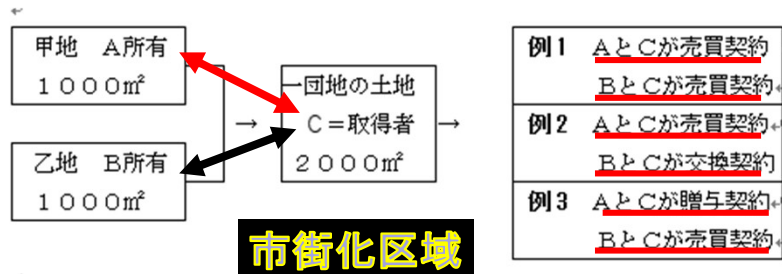
P203 一団地とは



58

P203

面積判断基準

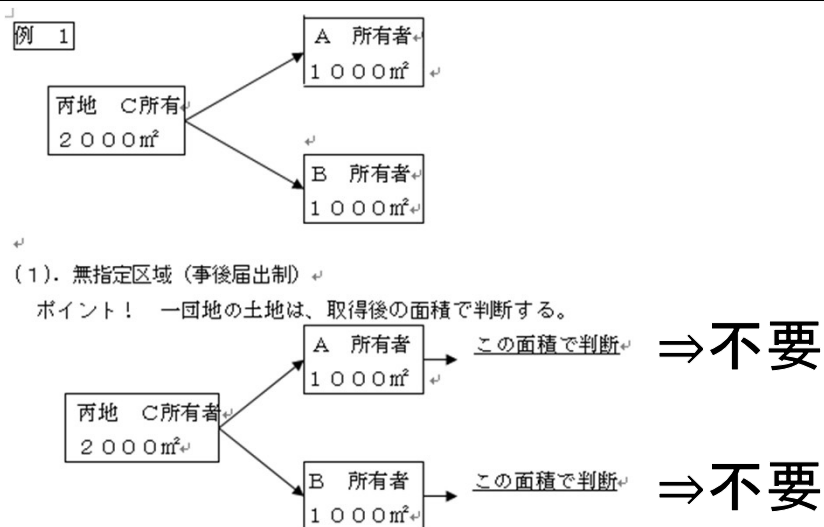


- ① 事後届出⇒取得者が届ける
- ② 事前届出⇒両当事者が届け出る

59

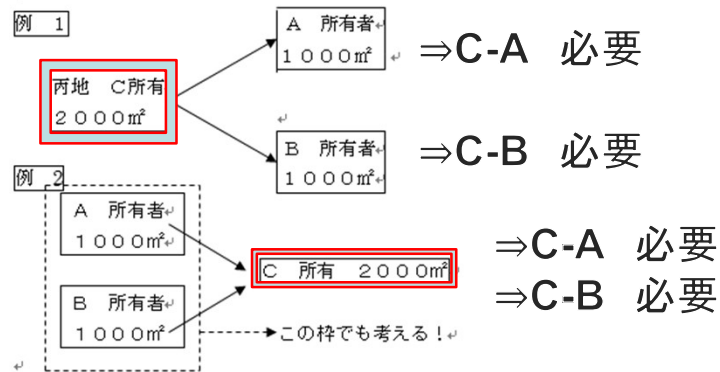
P204

面積判断基準2



60

P204～P205 監視区域・注視区的

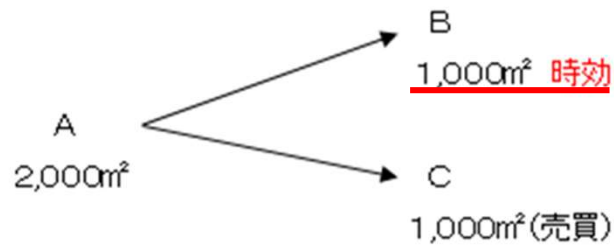


事前届出⇒土地取引に係るそれぞれの面積の合計
が事前、事後により届出の要否が決まる

61

P205 その他の事例

- (3) その他の事例
① 片方の取引のみが時効等の場合



AB間の取引は関係ないので、AC間だけの面積で判断する

62

P206

その他の事例

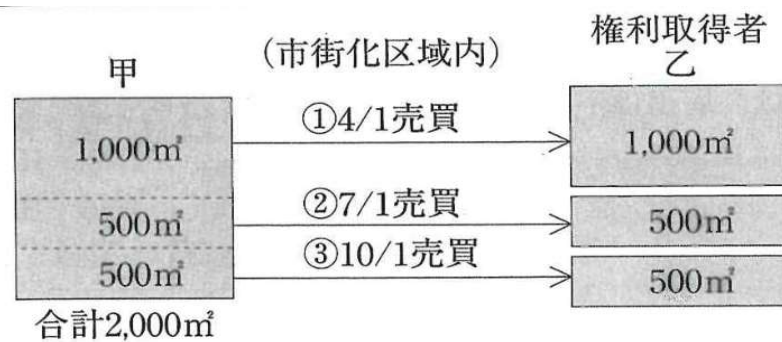
③共有の場合（共有持分の売却）

共有地 3,000㎡



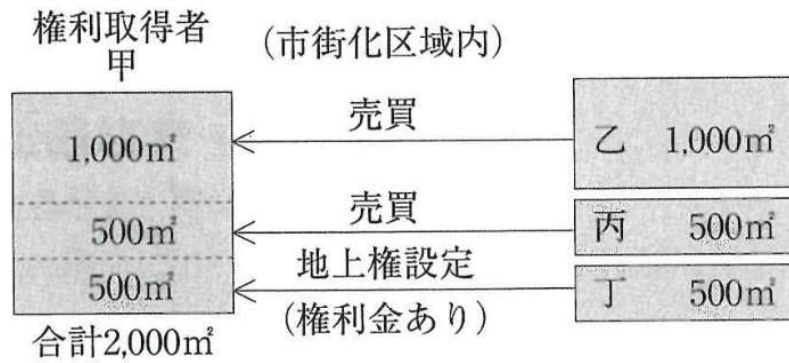
63

事後の事例①

**乙が届出必要**

64

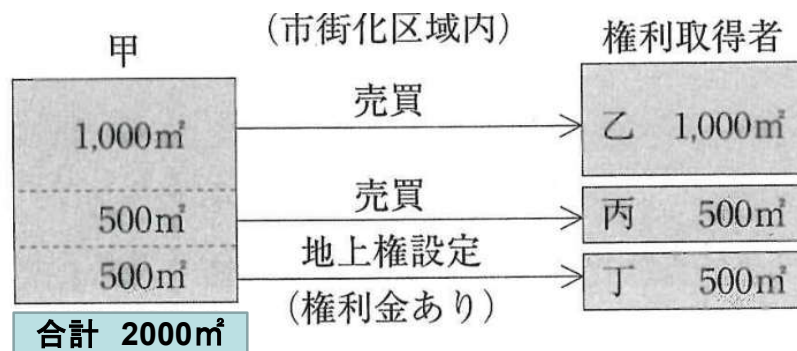
事後の事例の②



甲が届出必要

65

事後の事例③



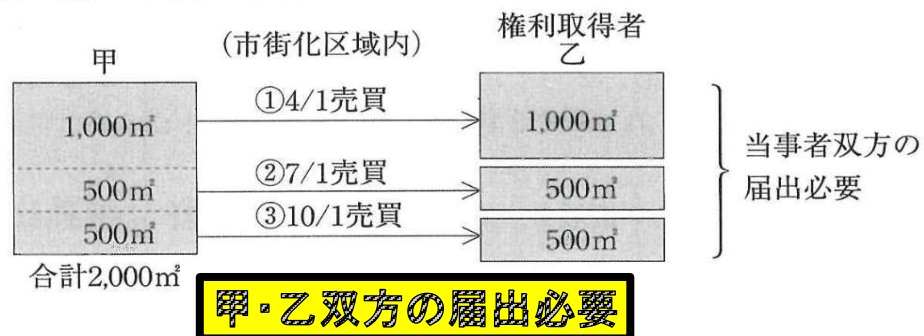
乙・丙・丁は届出不要

66

事前の事例①

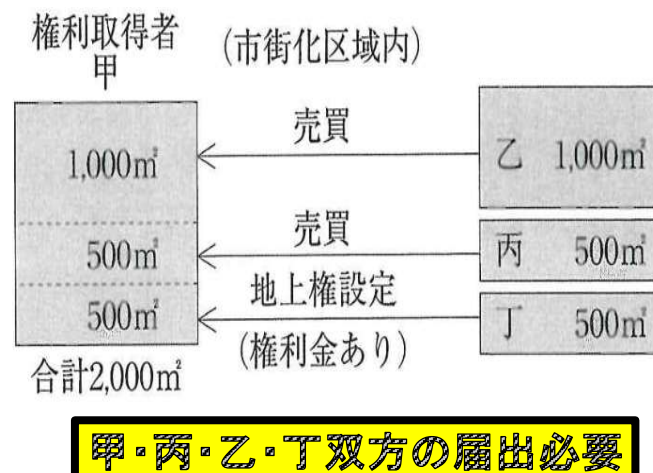
(具体例①) いわゆる「買いの一団」

届出の対象となる面積以上の「一団の」土地を分割し、取引時期をずらして、個々の取引では届出の対象となる面積未満の土地を取引しようとする場合、それぞれの契約に届出が必要である。



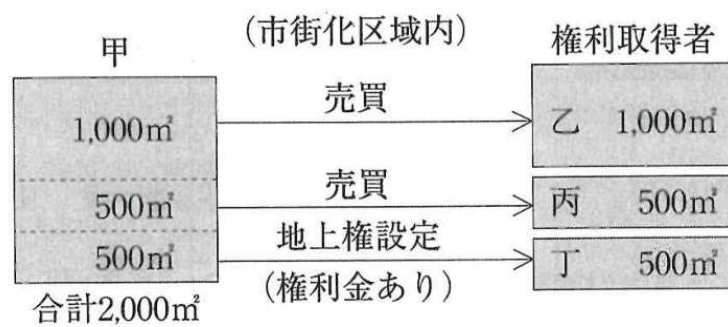
67

事前の事前②



68

事前届出事例③



甲・乙・丙・丁双方の届出必要

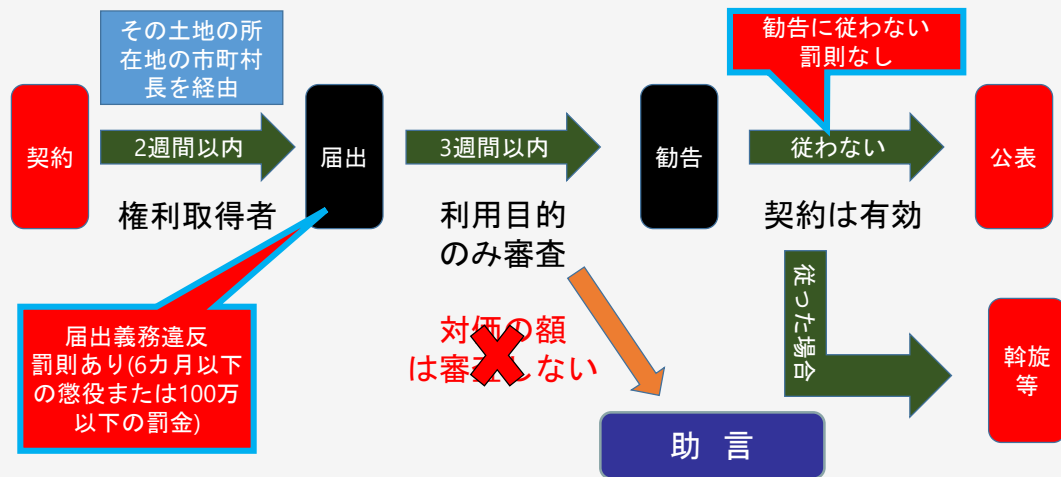
69

国土利用計画法 I

事後届出手続きの流れ

70

事後届出手続きの流れ



71

P210

事後届け出

① 権利取得者(買主)

届出の内容

1. 当事者の氏名、住所
2. 契約締結日
3. 土地の所在。面積
4. 権利の種類と内容
5. 土地の利用目的
6. 対価の額
7. その他

② 当該不動産所在する市町村長

契約を締結した日から**2週間以内**に届け出る

③ 都道府県知事等

72

P210

事後届け出

③ 都道府県知事等

届出のあった日から**3週間以内**(3週間延長できる)

土地利用審査会の意見を聴いて

- a.土地の利用基本計画に適合しているか!!
- b.周辺の地域の土地利用を図るために著しく!!
支障はないか。

土地の利用について変更を勧告できる

取引価格については勧告しない

73

P211

勧告、公表

④ 勧告に従い、土地の利用目的を変更した場合

都道府県知事等⇔土地の処分について

- a.他の土地の斡旋
- b.その他の措置



講じるよう努力義務がある。

⑤ 勧告に従わない場合は

公に勧告の内容、氏名等⇔ **公表、罰則はなし**

74



P211

助言、契約の効力

⑥ 助言

土地の利用目的などについて助言をする事ができる。

助言に従わなかった場合は、その旨を公表されることはない。

⑦ 契約の効力

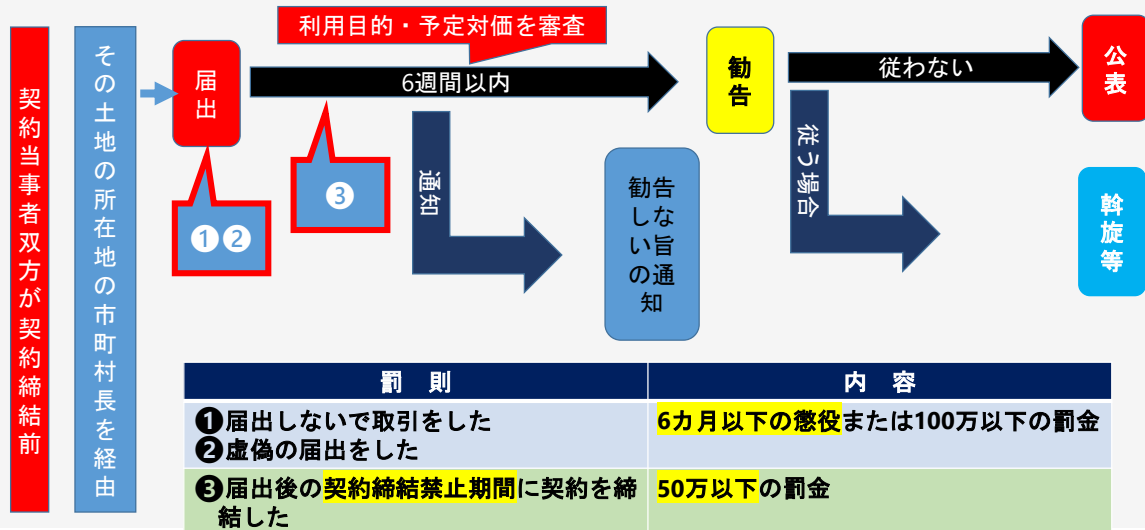
届をしなかったり、虚偽の届け出

- a. 6カ月以下の懲役又は100万円以下の罰金
- b. 契約の効力には影響なし(有効)

国土利用計画法Ⅱ

事前届出の手続きの流れ

届出手続き（事前）



77

要点講義

その他の諸法令



78

その他の諸法令

原則 許可権者は都道府県知事

法 令	制限 その他適用区域等	許可権者
◎都市再開発法	施行区域内の建築等※	都道府県知事の許可
土地収用法	起業地における土地の形質の変更	
○大都市地域住宅供給促進法	施行区域内の建築等、土地の形質変更※	
◎急傾斜地崩壊防止法	危険区域内の水の放流、土石の採取、工作物の設置等	
◎すべり等防止法	地下水の浸透を助長する行為、土石の採取等。	
○土砂災害防止法	一定の開発行為	
○森林法	保安林内の立木の伐採、土石の採掘、開墾等	
○流通業務市街地整備法	住宅の建設等※	
○密集市街地防災街区整備促進法	事業の公告後における施行の障害となるおそれのある建築行為、土地の形質の変更等※	

※市の区域内では当該市長の許可。

79

諸法令のまとめ

2 例外 都道府県知事以外の者の許可権者等

法 令	制限 その他適用区域等	許可権者
◎自然公園法	国立公園の特別地域内の建築行為等 ※国定公園の特別地域の場合	環境大臣の許可 ※都道府県知事の許可
○文化財保護法	重要文化財、国宝又は史跡天然記念物等の現状変更行為等	文化庁長官の許可
◎道路法	道路予定地等における建築行為等	道路管理者の許可
◎河川法	河川区域内の工作物の新築、土砂の採取	河川管理者の許可
◎海岸法	海岸保全区域の工作物の新築、土砂の採取	海岸管理者の許可

80

○港湾法	湾岸区域内の水域又は公共空き地における土砂の採取	港湾管理者の許可
◎生産緑地法	生産緑地地区内の建築物の建築等。	市町村長の許可
都市緑地法	建築物等の新築等、宅地の造成、竹木の伐採等。	都道府県知事(注)への届け出
◎緑地保全地域内		
都市緑地法	緑地保全地域内の建築物等の新築等	※都道府県知事の許可
特別緑地保全地区	宅地の造成、竹木の伐採等	
◎土壌汚染対策法	土地の形質変更時、要届出区域内の土地の形質の変更	都道府県知事への届け出 ※1
地区計画等	区域内の建築行為等	市町村長への届け出 ※2

81

その他の諸法令のまとめ

原則	地域内の開発行為・建築物の建築・工作の建設 土砂の採掘・竹木の伐採等	知事の許可
例外	自然公園法 ①国立公園 ②国定公園	環境大臣の許可 知事の許可
	文化財保護法	文化庁長官の許可
	道路法・河川法・海岸法・湾岸法・	各管理者の許可
	生産緑地法 土壌汚染対策法	市町村長の許可 知事への届出
		注意 法律によっては、市の区域内では『市長の許可』となること がある

82

お疲れ様でした!!

◎宅建業法の過去問題を配布しますので、
次の講義までに予習復習をお願いします。

●次回の講義は宅建業法です。

月

日

曜

日

直