

# 日本農地轉用許可制度之概要

陳建宏

摘要：由於日本面積狹小，人口眾多，因此國土有計畫及合理利用乃重要之課題。而農地法之農地轉用許可制度乃為調和糧食供給基盤之優良農地與住宅、工業用地等非農業之土地利用，以確保優良農地之有效使用，維持農業生產力，穩定農業經營，防止地價上升。其農地轉用許可制度概要如下：

- 1.農地轉用許可制度之主要內容：農地轉用及以轉用為目的之所有權設定、移轉時，面積在 4 公頃以下者，必須得到都道府縣知事之許可；但轉用面積在 2 公頃至 4 公頃之間者，須事前與中央協議。轉用面積超過 4 公頃時，則須得到農林水產大臣之許可。若未獲許可而擅自轉用時，可命令其停止工程，恢復原狀，同時課以罰則（3 年以下有期徒刑或 300 萬日元以下之罰金）。若未獲許可，以轉用目的之買賣及出租，其所有權移轉、租借權設定等無效。
- 2.農地轉用之許可基準：(1) 市街化區域：10 年以內預定市街化之區域，向該地區農業委員會申請即可轉用。(2) 市街化調整區域：根據其位置、自然條件、都市環境等，分為農振農用地、甲種農地、乙種第 1 種農地、乙種第 2 種農地、乙種第 3 種農地等，並自乙種第 3 種農地依序轉用。若與其他法令限制相抵觸或以宅地分讓為目的之住宅建造事業或特種營業等設施之轉用，原則上不許可。
- 3.農地轉用無須許可之情況：農地轉用為農地以外之使用時，須經過知事或農林水產大臣之許可，但 (1) 中央或縣之轉用時。(2) 根據土地收用法及其他法律收用、使用之農地。(3) 耕作事業實施者之農地與其他農地之保全、利用增進時之轉用。(4) 農地轉用為農業用設施，其面積在  $200m^2$  以內者。(5) 根據土地改良法之土地改良事業轉用等狀況之農地轉用，則無須許可。
- 4.農業用設施用地之轉用：「耕作或養畜業務必要之農業用設施，而提供農振法施行規則所規定使用之土地」稱之為農業用設施用地。自己農地的保全或利用上必要之設施（如耕作用之道路、排水路、防風林等）之轉用時，無論面積之大小，無須許可。溫室、畜舍、作業場等農業經營上必要設施之轉用時，面積未滿  $0.02$  公頃（ $200m^2$ ）時，無須許可，即可轉用。

關鍵字：農地轉用許可制度、農地法、農振法、農業用設施

## 一、前言

由於日本面積狹小，人口眾多，因此國土有計畫及合理利用乃重要之課題。而農地法之農地轉用許可制度乃為調和糧食供給基盤之優良農地與住宅、工業用地等非農業之土地利用，以確保優良農地之有效使用，維持農業生產力，穩定農業經營，防止地價上升。

## 二、農地轉用許可制度之主要內容

### 1. 根據農地法第 4 條：

農地轉用面積在 4 公頃以下者，必須得到都道府縣知事之許可；但轉用面積在 2 公頃至 4 公頃之間者，須事前與中央協議。轉用面積超過 4 公頃時，則須得到農林水產大臣之許可。

### 2. 根據農地法第 5 條：

以農地轉用為目的之所有權設定、移轉時，面積在 4 公頃以下者，必須得到都道府縣知事之許可；但轉用面積在 2 公頃至 4 公頃之間者，須事前與中央協議。轉用面積超過 4 公頃時，則須得到農林水產大臣之許可。

### 3. 罰則：

根據農地法第 83 條第 2 項、第 92 條，若未獲許可而擅自轉用時，可命令其停止工程，恢復原狀，同時課以罰則（3 年以下有期徒刑或 300 萬日元以下之罰金）。若未獲許可，以轉用目的之買賣及出租，其所有權移轉、租借權設定等無效。

## 三、農地轉用之許可基準

農地轉用之許可基準大致可分為立地基準及一般基準：

### 1. 立地基準：根據農地的營農條件及周邊的市街地化狀況，所設定之判斷基準。

(1) 市街化區域：10 年以內預定市街化之區域，向該地區農業委員會申請即可轉用。

(2) 市街化調整區域：

a. 農振農用地：農振法（農業振興地域整備法）指定為農業振興地域之農地。

b. 甲種農地：集團優良農地（集團面積在 20 公頃以上）、農業生產力較

高之農地、土地基盤整備事業完了後8年以內之農地等。

- c. 乙種第1種農地：農生產力較高之農地、集團農地（集團面積在20公頃以上）及農業公共投資對象之農地。
- d. 乙種第2種農地：最近之將來，作為市街地發展地區之農地及不為農業公共投資對象之生產力較低的小集團農地（集團面積在20公頃以內）；或公共設施（如車站、鄉鎮公所、郵局、交流道等）500公尺以內之農地。
- e. 乙種第3種農地：都市設施完備區域內之農地及市街地內之農地；或公共設施（如車站、鄉鎮公所、郵局、交流道等）300公尺以內之農地。

(3) 農地分類判斷原則：符合乙種第1種農地要件之農地，若符合乙種第2種農地或乙種第3種農地要件時，則視為乙種第2種農地或乙種第3種農地。但符合甲種農地要件之農地，即使符合乙種第2種農地或乙種第3種農地要件時，亦視為甲種農地。

(4) 許可方針：農地根據其位置、自然條件、都市環境等，分為農振農用地、甲種農地、乙種第1種農地、乙種第2種農地、乙種第3種農地等，並自乙種第3種農地依序轉用。若與其他法令限制相抵觸或以宅地分讓為目的之住宅建造事業或特種營業等設施之轉用，原則上不許可。

- a. 農振農用地：原則上不許可。但符合農用地利用計畫，建造農業用設施時許可。
- b. 甲種農地：原則上不許可。但根據土地收用法的對象事業等公益性較強事業之轉用或農業用設施之轉用時許可（審查上較乙種第1種農地嚴格）。
- c. 乙種第1種農地：原則上不許可。但根據土地收用法的對象事業等公益性較強事業之轉用或農業用設施之轉用時許可。
- d. 乙種第2種農地：由於地形、地質、用地規模、面積等之限制或周邊市街地噪音、惡臭、危險性的產生，不適合農業經營時之轉用；或公益性較強事業之轉用時，許可。
- e. 乙種第3種農地：原則上許可。

2. 一般基準：根據農地轉用之確實性或對周邊農地影響排除措施之妥當性，所設定之審查基準。

- (1) 申請目的實現之確實性：未抵觸相關法令及必要資金之籌措是否無慮。
- (2) 計畫面積：轉用面積與轉用目的是否相符。
- (3) 位置：對農業生產環境影響很小。

- (4) 排水：對於農業、水產業、公共衛生等之影響很小。
- (5) 被害排除：採取必要之排除被害措施，對於附近農地之日照、耕作等，不產生顯著影響。
- (6) 離農措施：對於縮小經營，不得不離農之耕作者，採取妥當之措施。
- (7) 一時轉用：一時轉用之情況，在事業終了後，採取適當之恢復原狀措施。
- (8) 轉用農地內有道路、水路等時，設置替代設施。
- (9) 轉用農地為土地改良事業之受益地區時，採取必要措施，以減少對土地改良事業之影響。

#### 四、農地轉用無須許可之情況

根據農地法第4條「將農地轉用為農地以外之使用時，須經過知事或農林水產大臣之許可」，但下列農地之轉用，則無須許可。

- (1) 中央或縣之轉用時。
- (2) 根據土地收用法及其他法律收用、使用之農地。
- (3) 耕作事業實施者之農地與其他農地之保全、利用增進時之轉用。
- (4) 農地轉用為農業用設施，其面積在200m<sup>2</sup>以內者。
- (5) 根據土地改良法之土地改良事業轉用。
- (6) 根據土地區畫整理法之土地區畫整理事業，轉用為道路、公園等公共設施，或因土地區畫整理事業之需要，作為住宅地之轉用。
- (7) 地方公共團體，根據土地收用法所載設施用地之轉用。
- (8) 電氣事業者，送電用、配電用電線架設之轉用。
- (9) 第1種電氣通信事業者，有線電氣通信用設施用地之轉用。

#### 五、農業用設施用地之轉用

##### 1. 農業用設施用地：

農振法（農業振興地域整備法）第3條第4號：「耕作或養畜業務必要之農業用設施，而提供農振法施行規則所規定使用之土地」稱之為農業用設施用地。而農振法施行規則中，以下之設施稱之為農業用設施：

- (1) 「農畜產品的生產、集貨、調製、貯藏或出貨所使用之設施」，如畜舍、溫室、農產品集出貨設施等。
- (2) 「農業生產資材的貯藏或保管（農業生產資材販賣事業之貯藏、保管除外）所使用之設施」，如堆肥舍、農機具收藏設施等。
- (3) 耕作或養畜業務經營者所設置及管理之
  - a. 製造、加工設施。
  - b. 販賣設施。

- c. 廢棄農產品或廢棄農業生產資材處理用等設施。
2. 農振法在 1999 年修正，對於農業用設施方面，加以擴充，追加農家所設置、管理之製造、加工設施及販賣設施。
- (1) 以上所謂「製造、加工設施」，須滿足以下之要件：
- a. 設置管理該設施之農業者，主要製造（加工）自己所生產之農畜產品。
  - b. 在該設施，農業者自己所生產之農畜產品的使用比例，在數量及金額上，須大於其他農畜產品。
- (2) 以上所謂「販賣設施」，須滿足以下之要件：
- a. 農業者自己所生產之農畜產品的販賣設施或販賣以農業者自己所生產農產品製造（加工）之商品。
  - b. 農畜產品之販賣設施，農業者自己所生產之農畜產品的販賣比例，在數量及金額上，須大於其他農畜產品。而販賣以農業者自己所生產農畜產品製造加工之商品的販賣設施，只能販賣數量及金額上，50%以上使用農業者自己所生產農畜產品而製造加工之商品。
3. 自己農地的保全或利用上必要之設施（如耕作用之道路、排水路、防風林等）之轉用時，無論面積之大小，無須許可。溫室、畜舍、作業場等農業經營上必要設施之轉用時，面積未滿 0.02 公頃（ $200m^2$ ）時，無須許可，即可轉用。

## 六、小結

為使國土有計畫及合理利用，日本農地法之農地轉用許可制度乃為調和優良農地與住宅、工業用地等非農業之土地利用，以確保優良農地之有效使用，維持農業生產力，穩定農業經營，防止地價上升。其農地轉用許可制度概要如下：

1. 農地轉用許可制度之主要內容：農地轉用及以轉用為目的之所有權設定、移轉時，面積在 4 公頃以下者，必須得到都道府縣知事之許可；但轉用面積在 2 公頃至 4 公頃之間者，須事前與中央協議。轉用面積超過 4 公頃時，則須得到農林水產大臣之許可。若未獲許可而擅自轉用時，可命令其停止工程，恢復原狀，同時課以罰則（3 年以下有期徒刑或 300 萬日元以下之罰金）。若未獲許可，以轉用目的之買賣及出租，其所有權移轉、租借權設定等無效。
2. 農地轉用之許可基準：(1) 市街化區域：10 年以內預定市街化之區域，向該地區農業委員會申請即可轉用。(2) 市街化調整區域：根據其位置、自然條件、都市環境等，分為農振農用地、甲種農地、乙種第 1 種農地、乙種第 2 種農地、

乙種第3種農地等，並自乙種第3種農地依序轉用。若與其他法令限制相抵觸或以宅地分讓為目的之住宅建造事業或特種營業等設施之轉用，原則上不許可。

3. 農地轉用無須許可之情況：農地轉用為農地以外之使用時，須經過知事或農林水產大臣之許可，但（1）中央或縣之轉用時。（2）根據土地收用法及其他法律收用、使用之農地。（3）耕作事業實施者之農地與其他農地之保全、利用增進時之轉用。（4）農地轉用為農業用設施，其面積在 $200m^2$ 以內者。（5）根據土地改良法之土地改良事業轉用等狀況之農地轉用，則無須許可。
4. 農業用設施用地之轉用：「耕作或養畜業務必要之農業用設施，而提供農振法施行規則所規定使用之土地」稱之為農業用設施用地。自己農地的保全或利用上必要之設施（如耕作用之道路、排水路、防風林等）之轉用時，無論面積之大小，無須許可。溫室、畜舍、作業場等農業經營上必要設施之轉用時，面積未滿0.02公頃（ $200m^2$ ）時，無須許可，即可轉用。

#### 資料來源：

1. <http://www6.ocn.ne.jp/~gyousei/page021.html>
2. <http://www.pref.gunma.jp/e/01/tb/soumu/nousei/noutiqa.htm>
3. <http://www23.ocn.ne.jp/~hayakawa/nouchi.htm>
4. <http://www.city.sumoto.hyogo.jp/nougyouiinkai/nomenu/4sinsei.html>
5. <http://www.pref.nagano.jp/xtihou/matu/gyoumu/nousei/no13-nouten.htm>
6. 農業振興地域整備法：<http://law.e-gov.go.jp/htmldata/S44/S44HO058.html>
7. 農業振興地域整備法施行規則  
<http://law.e-gov.go.jp/htmldata/S44/S44SE254.html>
8. 農地法：<http://www.houko.com/00/01/S27/229.HTM>