

일본의 농지제도 현황

2009년 8월

농업농촌정책연구본부
선임연구위원
박시현

1. 출장 개요

가.출장자

- 농업농촌정책연구본부 선임연구위원 박시현

나. 출장목적

- 한국의 농지제도 개선방안 도출을 위한 일본 농지제도 동향 파악
 - 최근 일본의 농지법 개정내용을 파악하고, 농촌의 계획적 토지이용 관점에서 일본 농지제도의 운영 실태 및 향후 전망을 조사

다. 출장지역

- 일본국 동경도, 아키타현 일원

라. 출장일정

- 7월 6일(월) - 7월 11일(5박6일)

마. 세부출장일정

일시		방문기관	주요 조사 내용	면담자 등
7. 6 (月)	午前	(김 포 → 하 네 다)		항공편
	午後	일본 農林水産省	국가차원의 농지 제도운용 농지법 개정 내용	마사키(眞崎) 유코 대신관방 국제부 국제정책과 연락 조정반 연락계 무로하(室賀) 농촌진흥국 농촌정책부 농촌계획과(농업진흥지역반) 과장 보좌 히라카와(平川) : 구조개선과 과장보좌(농지조정·농업위원회반)
7. 7 (火)	午前	농림수산정책 연구소	농지제도 관련 연구 동향	이테다(出田) 기획광보실장 히라노(牧野)다케오 기획광보실교류정보과장 스기시다(杉下)시게오 정책정보분석관 히구치(樋口)토모 주임연구관 이다(飯田)교코 연구원
	午後	주한일본대사관	일본의 농정 현황 청취	이재현 농무관
7. 8 (水)	午前	동경-아키타 이동		신칸센이용
	午後	秋田縣廳	현 단위 토지이용 제도 및 농지 제도운영실태	이토(伊藤)준 아키타현농림정책과장 사사키(佐佐木) 농림정책과농지관리반주간반장 스루타(鶴田)요시히로 농림정책과 농지관리반부주간 고토(工藤)히사비토 교통건설관리과조정·용지반주사 고토(工藤)토시유키 오오카다무라 부춘장 우수이(薄井)노리유타 오오카다무라 생애학습과주사 오쿠라(尾倉)히로시 오오카다무라안내봉사원
7. 9 (木)	午前	오오카타촌사무소	시정촌단위에서의 농지제도운영 실태	고토(後藤) 오오카타무라토지개발구이사장
	午後	오오카타토지개발구 농가방문	八朗潟간척지 농지이용실태조사 농가의 농지 이용 및 영농 상황	
7. 10 (金)		오오카타 農業科學館、生態公園	생태공원을 활용한 도농교류 현황	토시마(戸嶋) 아키타현농업연구센터소장
7. 11 (土)		秋田空港⇒인천공항		항공편

2. 주요 조사 내용

2.1. 일본의 토지이용기본 체계

□ 토지의 관리 주체가 법에 의해 명확히 구분

- 일본의 국토이용은 국토이용계획법에 근거한 토지이용기본계획에 기초하고 있음.
 - 토지이용기본계획은 도부부현 지사가 당해 지역을 도시지역, 농업지역, 삼림지역, 자연공원지역, 자연보전지역으로 5개 구분하여 수립
- 토지이용기본계획은 1)지역의 시정촌장으로 부터 의견을 청취하고 2) 국토이용계획심의회로 부터의 의견을 청취하고 3)국토교통성대신의 동의를 얻어 수립됨
 - 이는 지역주민의 의견을 반영하고 행정내부의 종합조정을 하고 향후 토지이용규제의 대상이 되는 지역이 타당하는지 등을 검토하기 위함
- 토지이용기본계획은 토지거래규제의 근거와 행정내부의 종합조정기능이라는 두 가지 중요한 역할을 수행. 각각의 구역에 대한 관리 및 행위규제는 각 개별법에 위임.
 - 우리나라와 가장 큰 차이점이 각각의 구역에 대한 관리주체를 각 개별법을 소관하는 성청에 맡기고 있다는 점임(한국의 경우 지구 지정은 각 개별법에 의해서 지정된 지역을 투영하지만 관리 및 행위규제는 국토계획법과 개별법에서 분산되어 규정)
 - 5개 지역도 본질적으로는 각 개별법에 근거하여 지정된 지역 및 구역을 투영한 것이라 할 수 있음

표 일본의 용도지역과 관련법 및 부처

구역명	관련법 및 구역	담당성청	토지이용규제
도시지역	도시계획법 도시계획구역	국토교통성	개발행위제한
농업지역	농진법 농업진흥지역	농림수산성	개발행위제한 전용허가
삼림지역	삼림법 국유림 지역삼림계획대상민유림	농림수산성(임야청)	개발행위 제한
자연공원지역	자연공원법 자연공원	환경청	일정 행위제한
자연보전지역	자연환경보전법 자연환경보전지역	환경청	일정 행위제한(금지)

□ 토지이용조정 기능이 비교적 잘 작동

- 토지 관련법 및 관리 주체가 여러 성청으로 나누어져 있지만, 종합적인 관점에서 토지이용 조정 기제가 비교적 잘 갖추어져 있고 실제로 작동되고 있는 편이라 할 수 있음.
- 토지이용조정기제는 주로 도도부현에서 작성한 토지이용기본계획체계속에서 이루어지고 있음
 - 토지이용기본계획의 기능 중 행정내부의 종합조정기능이 중요
 - 토지이용기본계획서에는 토지이용조정상황을 문장으로 표시. 도도부현 해당구역내의 토지이용기본방향과 토지이용원칙을 천명하고 5개 지역이 중복되는 지역에 대한 토지이용조정방침 등을 규정

아키타현 토지이용기본계획서 내용

- 전문에는 계획수립의 근거(법령 및 국토이용계획)와, 기본계획의 목적이 행정내부의 종합조정기능, 토지거래에 관한 직접규제 기준, 개발행위에 관해서는 개별법을 통한 간접규제의 기준으로서 기능한다는 것을 명시
- 아키타현 토지이용의 기본방향, 토지수요의 양적조정 및 질적 향상 방침을 설정(자연적 토지이용을 강조)
- 현을 크게 3개 지역으로 구분하고 각 지역별 토지이용기본방향을 설정
- 5개 지역별 토지이용기본원칙을 규정(관련 법률 내용 가운데 지역에 해당되는 부분을 이기)
- 5개 지역 구분의 중복지역에서의 토지이용조정지도방향을 설정(예를 들어, 도시지역과 농업지역이 중복되는 지역은 농업지역으로서의 이용을 우선한다고 규정)
- 특히 토지이용조정이 필요하다고 인정되는 지역에 대해서는 토지이용조정상 유의해야만 하는 기본사항을 명시(예를 들어, 도시 확산이 예상되는 특정지역을 명시하고 이 지역에서는 주택지등으로 토지이용전환을 계획적으로 유도하여 농지의 집단적인 보전과 이용이 저해 받지 않도록 주의 할 것을 명시)
- 참고표로 용도별(5개 지역과 하위 지구) 면적을 제시
- 토지이용기본계획서는 전체 약18페이지 정도의 간단한 문건이며 별도로 토지이용계획도가 첨부됨

- 개별 규제법에서 규정하고 있는 지역 또는 구역을 지정하거나 변경하고자 할 경우 미리 토지이용기본계획을 변경해야 하며 이 과정에서 현청내의 관련과 및 관계기관의 조정·협의 등을 거쳐야 하며 최종적으로 국토교통대신의 동의를 얻음
- 각 도도부현은 토지이용기본계획변경사무처리지침을 제정하고 있음

참고 아키타현의 토지이용기본계획변경사무처리요령

- 지역구분변경, 공적기관에 의한 개발보전정비계획 변경, 토지이용조정 등과 관련하여 토지이용기본계획을 변경함에 있어서는 주무과인 건설관리과장과 협의할 것을 명시
- 토지이용기본계획변경안을 작성함에 있어서는 관계 성청과의 사전협의를 할 것을 명시.
- 이와 같은 절차가 완료되어 토지이용기본계획변경안이 작성된 후 법에 명시된 4단계를 거칠 것을 규정(시정촌장으로부터의 의견청취, 아키타현국토이용확심의회로부터의 의견청취, 국토교통대신의 동의협의, 기본계획변경의 결정공표)
- 개별규제법을 소관하는 과장은 지역·구역의 지정, 변경, 해제를 할 경우, 혹은 국가로부터 소관지역의 구역·지역에 관한 통지를 받은 경우 바로 건설관리과장에 보고할 것을 규정
- ※ 도도부현이 시정촌의 의견을 받아 토지이용계획을 변경하여도 중앙정부와의 사전협의 및 동의가 있어야 한다는 것을 엿볼 수 있음. 일본 전국의 토지이용은 국가가 직·간접으로 컨트롤하고 있다는 것을 알 수 있음

2.2. 일본의 농지법 개정

1) 일본에서 농지를 둘러싼 동향

- 일본에서 농지는 농지개발이 한창이었던 1961년 609만 ha를 정점으로 점차 감소하여 2008년 현재 463만 ha에 달하고 있음
 - 최근에는 경작포기지가 점차 증가하여 38.6만 ha에 달하고 있음
- 농업종사자가 연령이 점차 고령화 되고 있음

년도	기간적 농업종사자수	평균연령
1990	293만 명	
1995	256만 명	59.6세
2000	240만 명	62.2세
2005	224만 명	64.2세
2008	197만 명	64.6세

- 농지의 유동화 정책에 의해서 농업후계자에게 농지의 이용이 집중되고 있으나(2008년 현재 약 40%정도) 바람직한 목표로 설정하고 있는 70-80%

는 아직 못 미치고 있음

- 여기에서 농업후계자라 함은 인정농업자(특정농업법인을 포함), 시정촌기본구상 수준 도달자, 특정농업단체(2003년 부터), 집락내의 영농을 일괄 관리 및 운영하고 있는 집락영농(2005년부터)
- 후계자제로의 농지이용집적이 충분하게 진행되지 않고 있기 때문에 후계자의 규모확대 속도가 비교적 느린편이며 경영규모가 확대되어도 농지가 분산되어 있어 비효율적임.

표 일본의 농가1호당 평균 경영규모 추이

경영부분	1960년	2005년	배율
수도작(a)	55.3	96.1	1.7
야채(a)	8.6	53.4	6.2
유용우(두)	2.0	59.7	30
육용우(두)	1.2	30.7	26
양돈(두)	2.4	1,095	456
채란계(수)	2.7	33.549	1,243

자료 : 일본 농림수산성 「농업센서스」, 「축산통계」, 「가축에 관한 통계」, 「가축사양의 현황」

일본의 농지 분산 상황

- 평균경영면적 : 14.8 ha
- 평균단지수 : 28.5 단지
- 1단지의 평균면적 : 0.52ha
- 가장 멀리 떨어져 있는 농지와 평균거리 : 3.7km
- 대규모 단지(2ha 이상)
 - 단지수 : 1.2단지(전체의 4.1%)
 - 면적비율: 3.94(전체의 26.6%)

- 토치키현의 어떤 인정 농업자의 경우 경영면적이 16.4 ha에 이르는데 단지수는 70단지에 걸쳐 있으며 (1단지 평균 면적은 0.23 ha) 가장 멀리 떨어져 있는 농지간의 직선거리는 5km에 달하고 있음
- 한편 일본의 농지가격은 2005년을 정점으로 점차 하락하고 있는데 10a당 평균가격은 논은 약 150만엔, 밭은 약 100만엔의 수준임. 이러한 농지

를 구입할 경우 작물의 수익으로 농지의 투자액을 회수하는데 걸리는 시간은 약 80여년이 필요

- 하지만 시가화구역내의 농지 가격은 순농업지역내의 그것에 비해 약 10배의 수준에 달함

2) 일본의 농지법 개정

○ 농지법의 개정

- 일본에서는 2009년 2월 24일 농지법이 개정되어 6월 24일 관보에 게재
- 2009년 내로 시행령과 시행규칙 등을 제정하여 금년도 말부터 법률이 효력을 발휘

○ 농지법 개정의 배경은 국제 곡물가격의 상승, 수입 식료품의 안전성 문제, 국내 식량자급률의 제고 필요, 논을 최대한 활용할 필요 등이 복합적으로 작용한 것이라 할 수 있음

○ 농지법 개정의 가장 큰 내용은 ① 농지를 임대하거나 임차하기 쉽게하여 농지를 최대한 활용하게 하는 것과 ② 더 이상의 농지 감소를 방지하여 농지를 확보하고자 하는 두 가지 목적을 가지고 있음.

※ 이와 같은 내용으로 법안이 개정될 수 있는 것은 한국의 입장에서 바라 볼때 매우 뜻밖의 일이라 할 수 있는데, 이는 농업과 농지를 둘러싼 여건에서 한일간의 차가 존재하다는 것을 보여줌.

즉 일본은 어느 정도 개발이 완료된 사회로 농지에 대한 도시적 토지이용 수요가 높지 않은 반면 국민들의 식량자급율에 대한 인식이 우리보다 높다고 할 수 있음. 이러한 사회적 배경이 농지법의 개정을 가능케 한 요인이라고 할 수 있음

※ 일본은 농지전용 건수가 2005년의 92,986건에서 2006년 91,906건, 2007년 86,343건으로 감소하고 있으며 인구 동향 등을 살펴볼 때 향후 감소할 것으로 전망하고 있음.

□ 농지법의 주요 개정 내용

① 농지법의 목적 개정

- 농지는 경작자 스스로 소유하는 것이 가장 적당하다는 종래의 생각에서 탈피하여 농지의 효율적인 이용을 촉진하는 것이 중요하며, 농지가 지역의 귀중한 자원이며 지역과의 조화를 배려해서 권리 취득을 촉진하는 것이 중요하다는 것을 법에 명확하게 규정

- 농지를 농지이외로 사용하는 것을 규제하는 내용을 농지법의 목적에 추가

※ 참고 농지법의 목적 제1조 : 이 법률은 국내의 농업생산의 기반인 농지가 현재와 장래에 걸쳐 국민을 위해 한정된 자원이며 지역에서는 귀중한 자원이라는 점을 감안하여, 경작자 스스로가 농지를 소유함으로써 수행할 수 있는 중요한 역할을 계속 수행하되, 농지를 농지외의 것으로 하는 것을 규제하며, 농지를 효율적으로 이용하는 경작자가 지역과의 조화를 이루면서 농지에 관한 권리를 취득하는 것을 촉진하고, 농지의 이용관계를 조정하며, 아울러 농지의 농업상의 이용을 확보하는 조치를 취하여 경작자의 지위의 안정과 국내 농업생산의 증대를 도모하며, 국민에 대한 식료의 안정공급의 확보에 도움이 되는 것을 목적으로 한다.

② 농지의 권리 이동 규제의 개정

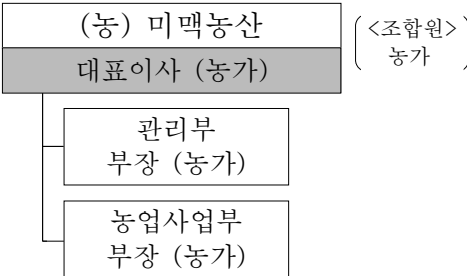
- 농업생산법인 이이의 법인도 농지의 임차가 가능하도록 함. 다만 지역에서 농업경영의 체재를 저해하지 않고 농업상의 이용을 제대로 행할 것을 담보하는 조치를 설정

개정전	개정후
소유권, 임차권 ① 모든 농지에서 경작 사업을 할 것 ② 농지를 효율적으로 이용해서 경작 사업을 할 것 ③법인의 경우는 농업생산법인일 것 ④개인의 경우는 농작업에 상시 종사할 것	소유권, 임차권 <종래와 동일> ① 모든 농지를 효율적으로 이용하고 경작사업을 할 것 ②법인의 경우는 농업생산법인일 것 ③개인의 경우는 농작업에 상시 종사할 것 <새롭게 요건 추가> ④ 주변의 농지이용에 영향을 주지 않을 것 단, 지역에서 집락영농의 촉진, 후계자제로의 이용집적을 저해하는 권리취득 등은 배제 임차권(제3조에 제3항 추가) 다음 조건을 해당할 경우 ②,③의 요건을 충족시키지 않아도 임차할 수 있음 - 농지를 적정하게 이용하지 않을 경우 임차를 해제하겠다는 취지의 조건을 붙여 계약을 한 경우 -지역의 다른 농업자와 적절한 역할 분담 아래 계속적 또는 안정적으로 농업경영을 행하는 경우 -법인의 경우 업무집행이사 가운데 1인 이상의 농업에 상시적으로 종사하는 경우
주1) 다만, 임차권을 허가하는 과정에서 시정촌장이 의견을 개진할 수 있음. 2) 허가조건으로서 농지의 이용상황 보고를 의무 지움 3) 권리설정후에 주변지역의 농업에 지장이 생길 경우 농업위원회등이 권고 4) 부적정이용에도 불구하고 해제가 되지 않은 경우에는 농업위원회 등의 허가를 취소	

○ 새로운 법률에 의하면 다양한 형태의 집락영농법인의 설립이 가능하게 됨

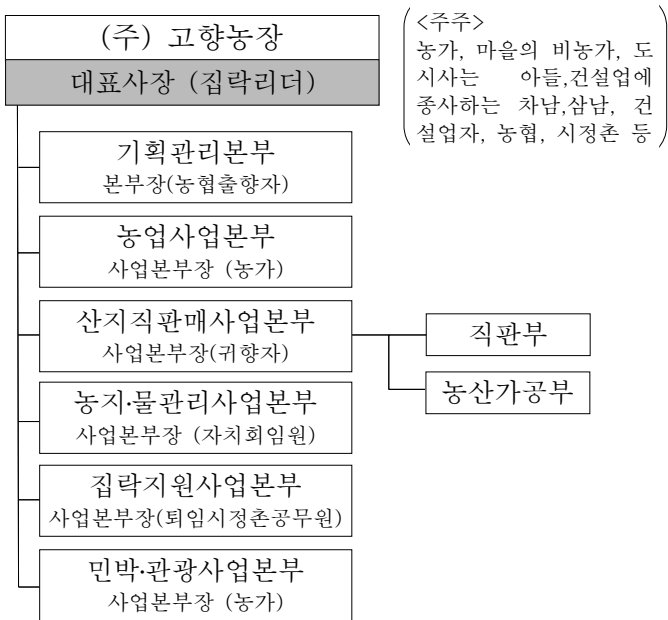
그럼 권리이동 규제완화에 의해 설립 가능한 집락영농법인의 예

< 현행 >



농지법 개정

< 개정후 「지역법인」 >



③ 농업생산법인 제도 개선

- 농지의 소유권을 취득할 수 있는 법인은 여전히 농업생산법인에 한정하지만 농업생산법인이 지역 농업자를 중심으로 하는 법인이어야 한다는 기본 성격을 유지한 상태에서 출자제한을 완화

가. 법인형태요건

- 주식회사(공개회사가 아닐것), 농사조합법인, 합명회사, 합자회사, 합동회사

나. 사업요건

- 주요한 사업이 농업(농산물의 가공·판매등의 관려사업을 포함). 즉 농업매상고가 전체의 과반일 것

다. 구성원 요건

- 농업관계자 즉 농업의 상시종사자, 농지의 권리 제공자, 농지보유합리화법인, 지방공공단체(농업협동조합, 농업협동조합연합회)에 작업위탁농가를 추가
- 법인으로 부터 물자의 공급 등을 받는자 또는 법인의 원활한 사업 추진에 기여하는 자(예를 들면 타농업생산법인, 슈 퍼마켓 식품산업 등)

라. 이사 요건

- 이사의 과반이 농업 상시종사자(원칙상 연간 150일 이상)인 구성원이며 이들 중 과반이 농작업에 종사(원칙상 연간 60일 이상)

마. 의결권의 개정

- 농업관계자의 총의결권은 3/4이상
- 농업관계자이외(관련사업자)의 경우 한사람의 의결권이 1/10이하라는 규정을 폐지하고 총의결권이 1/4이라는 규정을 농업생산법인과 관련한 사업을 실시하는 일정의 관련사업자(농상공연계사업자 등)이 구성원일 경우 의결권의 합계는 1/2미만으로 완화

④ 유휴농지대책의 개선

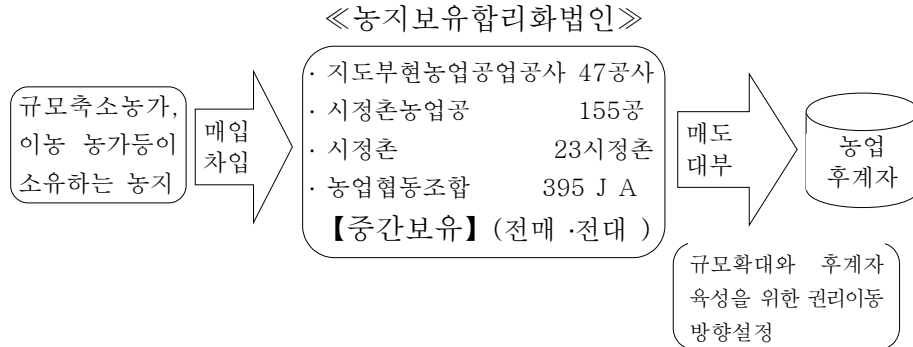
- 구법에서는 유휴농지대책을 농업경영기반강화촉진법에 기초하여 조치하였는데 신법에서는 농지법에 기초하여 조치
 - 구법에서는 시정촌장이 활용이 필요한 농지를 시정촌 기본구상에 계획하도록 하였는데 신법에서는 농업위원회가 농지의 이용 상황을 조사하게 함으로써 모든 농지를 법적조치의 대상으로 함
 - 불경작 상황에 놓여있는 농지가 있는 경우 농업자 등이 농업위원회에게 조사 등을 요구할 수 있음
 - 유휴농지에 대한 지도, 통지, 공공, 권도 등의 실시주체를 과거 시정촌장에서 농업위원회로 일원화
 - 소유자가 판명되지 않은 경우에도 임차료상당액을 공탁한후 이용 권리를 설정할 수 있음

⑤ 농지의 이용집적을 향상시키기 위한 시책(농업경영기반강화촉진법의 개정)

- 농지를 내 놓은 사람이 안심하고 농지를 팔거나 임대할 수 있게 하며 한편으로는 농지가 영농후계자한테 집적될 수 있도록 중간에 제3자적인 기관이 개입하여 농지의 집적을 유도할 수 있도록 함(농지보유합리화사업 추진)

그림 농지보유 합리화 사업

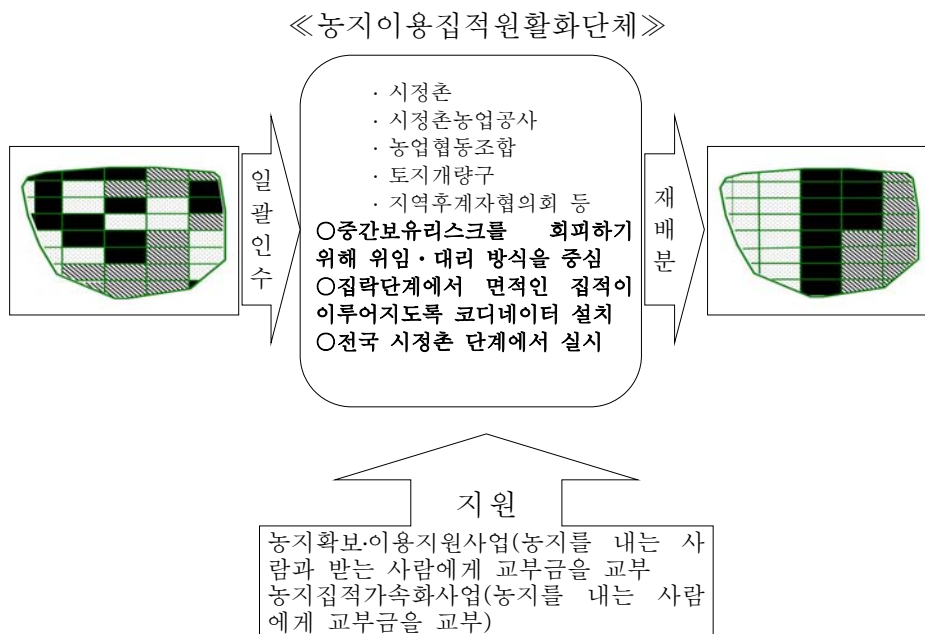
농지보유합리화사업



- 하지만 농지 보유 리스크 등이 있기 때문에 확산에는 한계가 있어 이를 위해 전국 시정촌에서 농지보유 리스크를 회피하면서 지역내 농지를 일괄적으로 인수하여 정리된 형태로 농업후계자에게 재배분을 행하는 시스템 (농지이용집적원활화사업)을 창설

그림 농지이용집적원활화 사업

농지이용집적원활화사업



⑥ 우량농지의 확보

- 일본의 식량의 자급력을 강화하기 위해서는 더 이상 농지면적이 감소되어서는 안된다는 필요성에 입각하여 이번 농지법 개정에서 처음으로 전용규제를 엄격하게 규정하여 국가가 농지 확보에 적극적인 역할을 수행해야 하는 점을 명확히 함
- 크게 농지전용규제를 엄격화하고 위반전용에 대한 벌칙을 강화하며 농용지구역내 농지 확보 규정을 둠

○ 농지전용규제의 엄격화

- 지금까지 국가 또는 도도부현이 공공시설을 설치하는 경우의 농지전용에 관해서는 허가가 불필요하여 시설 주변에 무질서하게 농지가 못쓰게 되는 경우가 많았는데(예를 들어 공공시설이 집단 우량농지의 한가운데 설치된 결과 주변 농지의 무질서한 난개발을 유발) 이를 막기 위해 이번 법에서는 학교 병원등의 공공시설에 대해서도 허가 대상에 포함시킴

○ 위반 전용에 대한 벌칙강화

- 매년 8천건 전후의 위반 전용이 신규로 발생하고 있으며 그 중에는 상당 규모로 건설 잔토 등을 투기하는 대규모 위반전용도 발생

사항	현행	개정
법인에 의한 위반 전용	300만엔 이하 벌금	1억엔 이하의 벌금
위반전용에 대한 원상회복명령 위반	6개월 이하의 징역 또는 30만엔 이하의 벌금 (법인은 동액의 벌금)	3년이하의 징역 또는 300만엔 이하의 벌금 (법인은 1억엔 이하의 벌금)

○ 농용지구역내 농지 확보(농업진흥지역 정비에 관한 법률)

- 현행은 집단농지의 주변부에 있는 농지일 경우 영농후계자에 의해 이용 집적인 되고 있거나 앞으로 이용 집적될 가능성이 있어도 제외가 가능하였는데 이를 농용지구역내의 농지에 대해서는 영농후계자에 대한 이용집적에 지장을 초래하는 경우에는 제외를 엄격하게 함

항목	현 상	법개정후	효과
우 럡 농 지의 확 보를 위 한 새로 운 체계 구축	국가 혹은 도도부부현에서 확보해야만 하는 농용지 면적 목표를 정하는 규정이 없음	확보해야만 하는 농용지 면적 목표를 명기(농진법) 국가의 기본방침 내지는 도도부현의 기본방침에 각각 확보해야만 하는 농용지 면적을 기재하도록 법률에 규정	국 가 와 도도부현이 일체가 되어 농용지면적 확보 목표를 달성
	도도부현에서 면적 목표 달성이 충분하지 못할 경우 이를 시정할 수 있는 장치가 없음	면적 목표의 설정 기준의 기재(농진법) 국가의 기본방침에 도도부현의 면적목표 설정기준을 기재하도록 법률에 명기(설정기준을 정할때는 도도부현지사의 의견을 청취) 면적목표 달성 상황 파악(농진법) 국가는 도도부현의 면적 목표에 관해 매년 달성상황을 파악해서 공표 면적 목표를 달성하기 위한 시정조치(농진법) 도도부현의 면적목표의 달성상황이 현저하게 불충분할 경우 농용지 확보에 필요한 조치를 취하도록 요구	
농 용 지 구 역 으 로 부 터 의 제외 엄격화	농용지구역내의 집단 농지임에도 주변부에 위치한 경우 후계자가 이용하고 있어도 제외·전용이 가능하여 후계자에 대한 농지집적과 규모확대에 지장을 초래	제외의 엄격화(농진법) 후계자에 대한 농용지 이용집적에 지장을 초래할 염려가 있는 경우에는 농용지구역에서 제외불가	우량농지의 감소를 억제
	국가·지방공공단체가 행하는 농용지구역내의 개발행위는 허가 불요하기 때문에 공공시설이 농용지구역내에 설치되어 주변 농지의 무질서한 난개발을 야기	법정협의제도의 도입(농진법) 대상:국가·지방공공단체가 설치하는 학교, 사회복지시설, 병원, 청사 또는 숙소 협의:개발주체와 도도부현지사의 협의가 성립되면 허가를 받은 것으로 함	

□ 참고 일본의 농지전용제도 개요(농지법)

- 농지전용허가제도는 우량농지를 확보하기 위해 농지의 우량성이나 주변 토지이용상황 등을 고려하여 농지를 구분하고, 농업상의 이용에 지장이 가급적 적은 농지에서 전용이 이루어지도록 유도.
- 구체적인 전용목적은 갖지 않는 투기목적, 자산보유목적에서의 농지 취득은 인정하지 않음.

농지상황	농지 구분	허가 방침		허가권자 등
		입지 기준	일반 기준	
생 산 성 이 높 이 우 량 농 지	농용지구역내 농지 시정촌이 정하는 농업진흥지역정비계획에서 농용지구역으로 지정된 농지	원칙상 불허가	다음에 해당하는 경우는 불허가	4ha이하의 농지전용: 도도부현지사 4ha이상 농지전용: 농림수산대신(북해도이외에서는 지방농정국장이 허가)
	갹중농지 시가화조정구역내의 · 농업공공투자후 8년 이내 농지 · 집단농지에서 고성능 농업기계로 영농이 가능한 농지	원칙 불허가.예외 허가 · 농업용시설, 농산물가공시설등 · 토지수용인정시설 · 집합집속주택등(단, 갹중농지는 500㎡이내)	○전용 확실성이 인정되지 않는 경우 · 타법령에서 허가 인가등의 가능성이 없는 경우 · 관계 권리자의 동의가 없는 경우	※시가화구역내 농지농업위원회에 신고로 전용
	제1종 농지 · 집단농지(20ha이상) · 농업공공투자대상농지 · 생산력이 높은 농지	· 지역농업의 진흥에 관한 지방공공단체계획에 기초한 시설등		허가 불요 · 국가 도도부현이 행하는 경우
소 집 단 의 미 정 비 농 지	제2종 농지 · 농업공공투자대상이 안된 수집단의 생산력이 낮은 농지 · 시지지로 발전 가능성이 있는 농지	제3종 농지에 입지 곤란한 경우 등 허가	○ 주변농지에의 피해방제조치가 적절하지 않는 경우	· 토지수용된 경우 · 농업경영기반강화촉진법에 의한 경우
시 가 지 근 교 농 지			○ 일시전용의 경우 원상회복이 확실치 않는 경우	· 시정촌이 토지수용법대상사업때문에 전용하는 경우
시 가 지 농 지	제3종 농지 · 도시정비가된 구역내의 농지 · 시가지에 있는 농지	원칙허가		

⑦ 기타 주요한 개정사항

□ 농지법

- 권리취득의 신고제도의 창설
 - 상속 등에 의해 허가를 받지 않고도 농지의 권리를 취득한 자는 농업위원회에 그 것을 신고해야 함
- 농지의 임대차 존속기간의 특례
 - 농지의 임대차의 존속기간에 관해서 현행 민법에서 20년 이내인 것을 50년 이내로 함
- 다음과 같은 소작지소유제한규정은 폐지
 - 소작지의 소유제한 및 소작지를 국가 강제적으로 매수하는 조치
 - 자작농창설을 위해 국가가 강제적으로 미개간지를 매수하여 농가에 개간시키는 제도
 - 표준소작료 및 그것에 기초한 감액권고

□ 농업경영기반강화촉진법

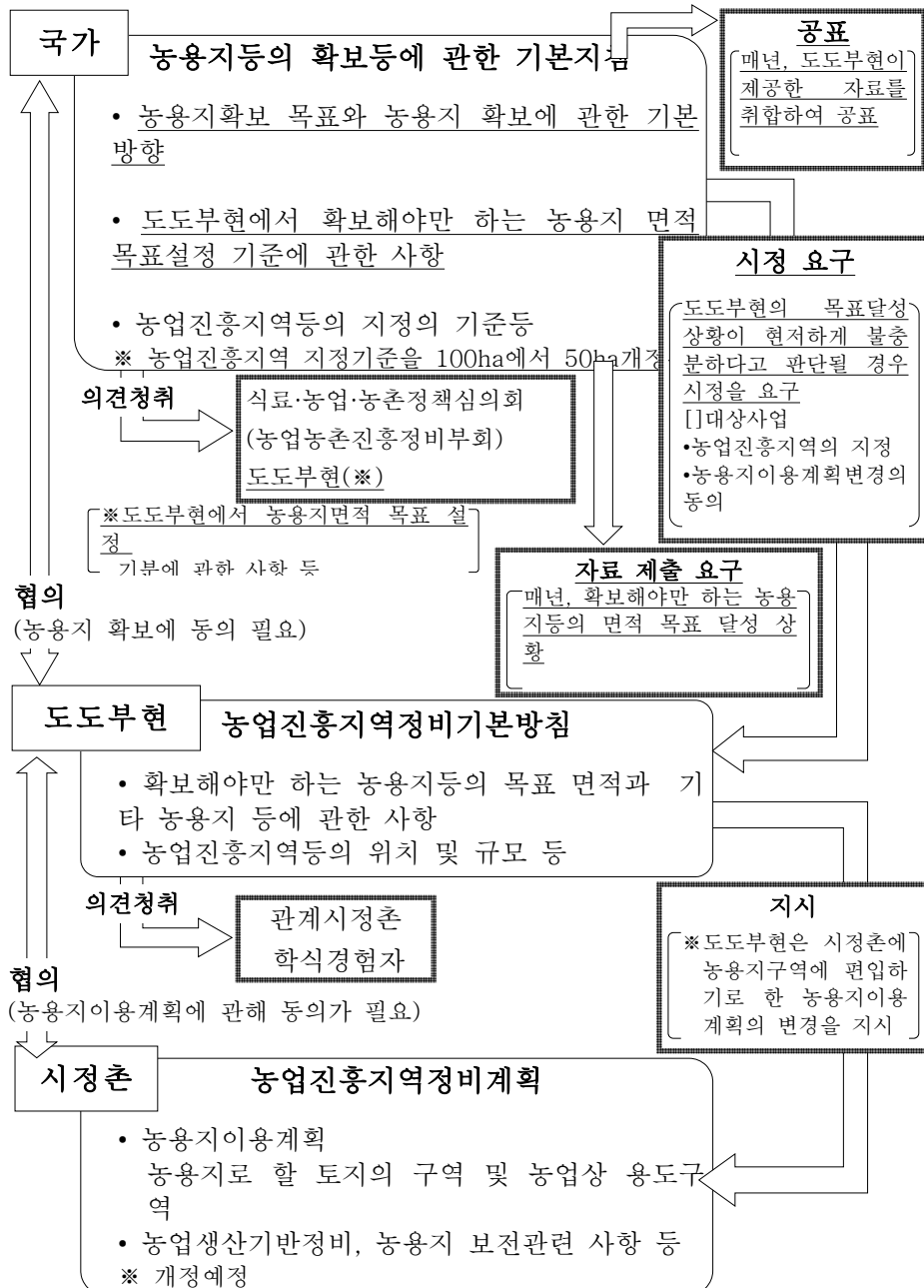
- 농용지이용집적계획의 수립의 원활화
 - 복수의 자에 의해 공유되고 있는 농지에 대해서 5년을 초과하지 않는 이용권의 설정을 내용으로 하는 농용지이용집적계획을 수립하는 경우에는 공유자 전원의 동의가 아니고 공유지분의 1/2을 넘는 동의를 얻어도 좋음

□ 농업진흥지역정비에 관한 법률

- 농용지 면적의 목표 달성을 위한 체재 정비
 - 농업진흥지역정비기본방침에 의해서 정해진 농용지면적의 목표 달성 상황에 관해서 도도부현지사는 농림수산대신에 보고하고 농림수산대신은

이것을 취합하여 공표함과 동시에 목표 달성 상황이 현저하게 불충분한 도도부현지사에 대해서는 농림수산대신은 필요한 조치를 취하도록 요구할 수 있음

그림 일본의 농용지면적 확보 목표달성을 위한 체계



※ 밑줄친 부분은 이번에 개정된 사항

□ 농업협동조합법

- 농업협동조합에 의한 농업경영
 - 농지 임차 규제의 개정에 수반하여 농업협동조합(연합회를 포함)이 총회에서 특별의결 등의 절차를 거쳐 농지의 농업상의 이용 증진을 꾀할 목적으로 농협 스스로 농지를 임차하여 농업경영 사업을 할 수 있도록 함

3) 상속세납세유예제도의 개정

- 현행 농지에 대한 상속세 유예제도는 상속자 스스로가 농업을 영위하는 것을 전제로 하고 있고, 농지를 빌려주는 경우는 적용되지 않기 때문에 농업자가 고령이 되어서도 무리하게 스스로 경작을 하지 않을 수 없는 상황이 발생
 - 이는 의욕 있는 농업자에게로 농지를 빌려주는 것을 저해하여 결과적으로 농지 집적이 진행되지 않는 측면이 있음
- 농지를 「빌리기 쉽고 빌려주기 쉽게」 하자는 농지제도 개정의 기본취지에 입각하여 납세유예제도에 대해서도 농업경영기반강화촉진법에 근거하여 농지를 빌려주는 경우에는 납세유예가 지속되도록 함