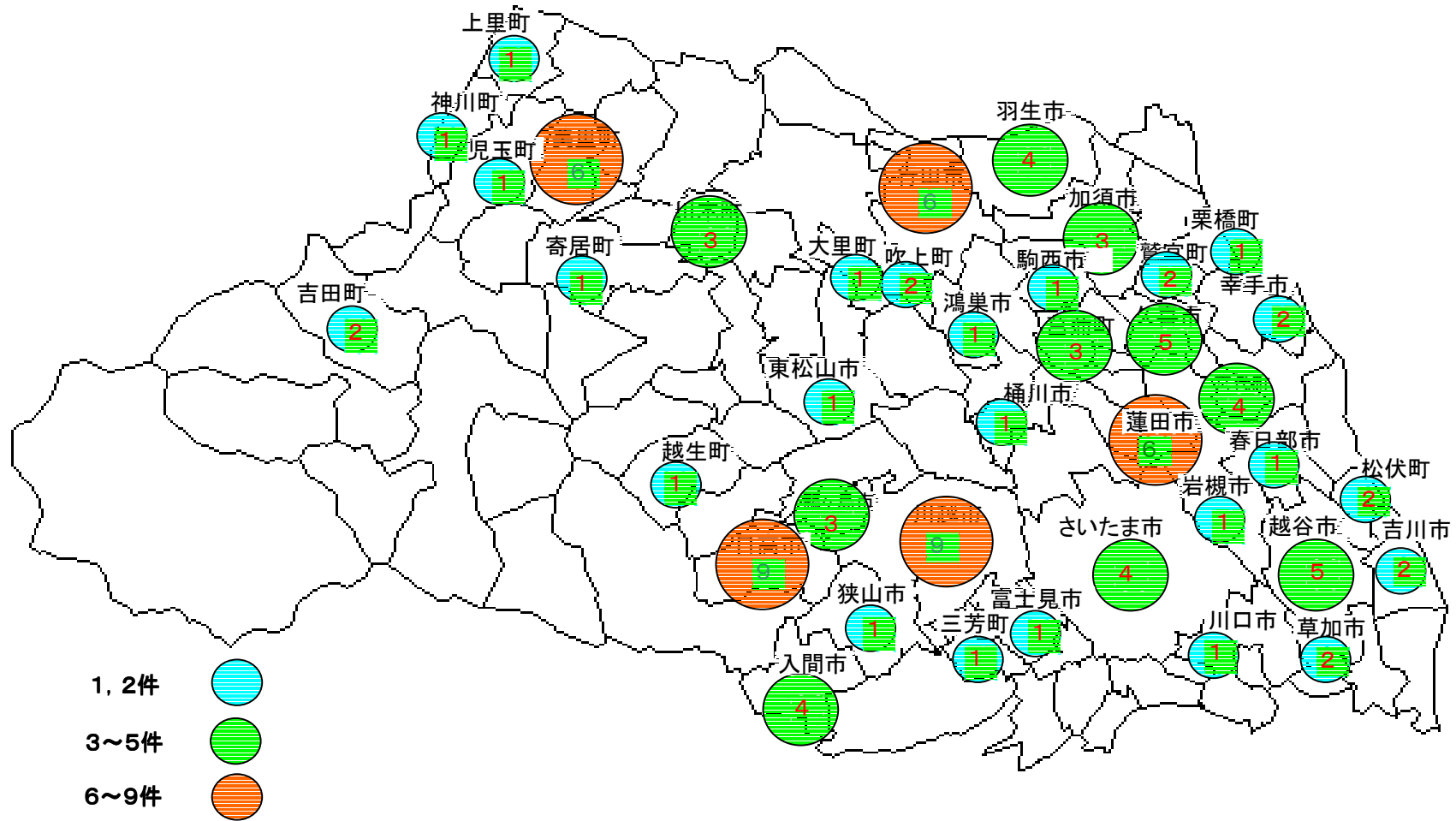
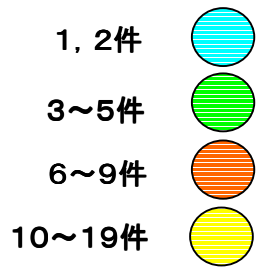
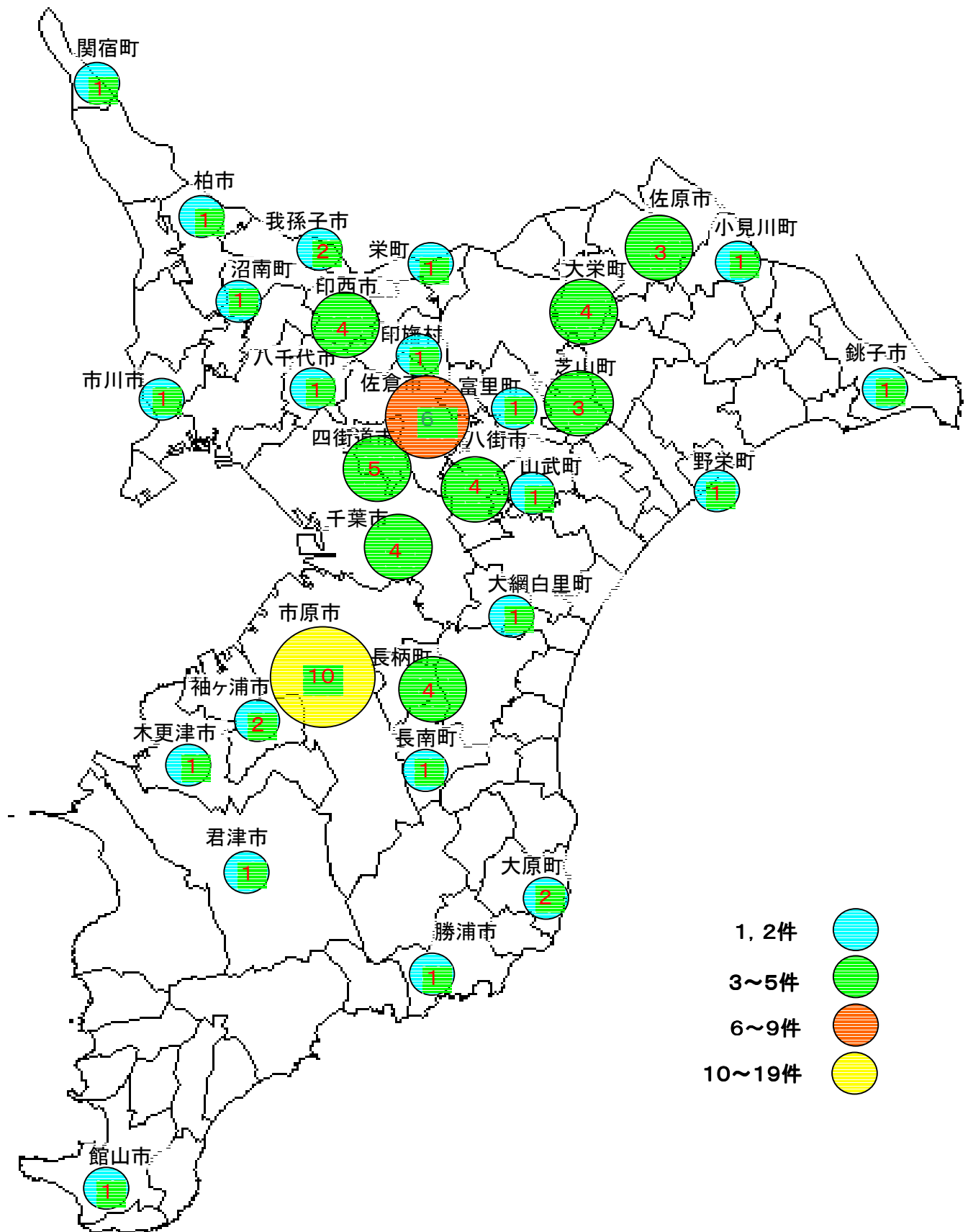


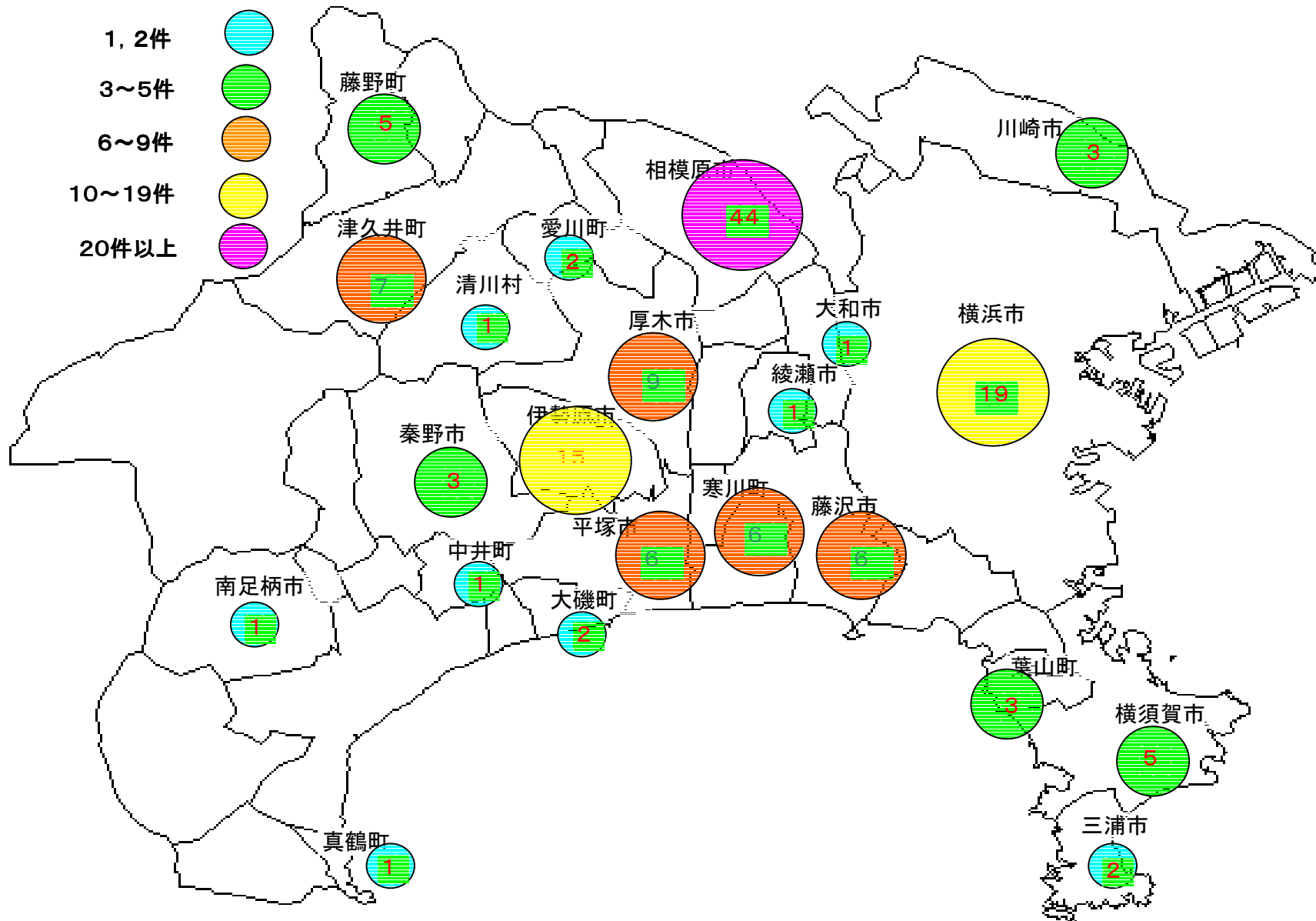
埼玉県における農地への不法投棄の現状(平成15年3月現在)



千葉県における農地への不法投棄の現状(平成15年3月現在)



神奈川県における農地への不法投棄の現状(平成15年3月現在)



P27、28

*エコノミスト誌 かつての「産廃銀座」はいま』(P92~ P93)
編集部 金山 隆一 氏記事 (平成 15年 3月 25日)を参考資
料として配布

農地の転用規制の強化について



そもそも我が国の転用規制は、社会経済情勢の変化に伴う土地需要の変化や開発要請に対応して、線引き変更や累次の規制緩和措置等により柔軟に対応することが求められてきたのが実態。

このような状況の下で、産業界、都市・開発サイドを含め、農地の転用規制の強化について国民的なコンセンサスが得られるか疑問。

また、株式会社が取得した農地の転用を一切認めないという規制が、憲法第29条（財産権の保障）との関係でどこまで可能か疑問。

資本力のある株式会社が大規模農地を取得することが想定されるが、転用規制を強化しても、経営方針の変更や経営悪化の場合は、結局は、不耕作のまま放置されるおそれ（新たな大規模遊休農地の発生）。

農地が遊休化することにより、不法投棄等を招来し、地域農業や環境に著しい支障が生じるおそれ。

買戻し特約について



農地の売買に当たり買戻し特約を付けたとしても、

資金的な問題

(売買代金 + 契約費用の返還が必要 : 民法第579条)

期間の制約

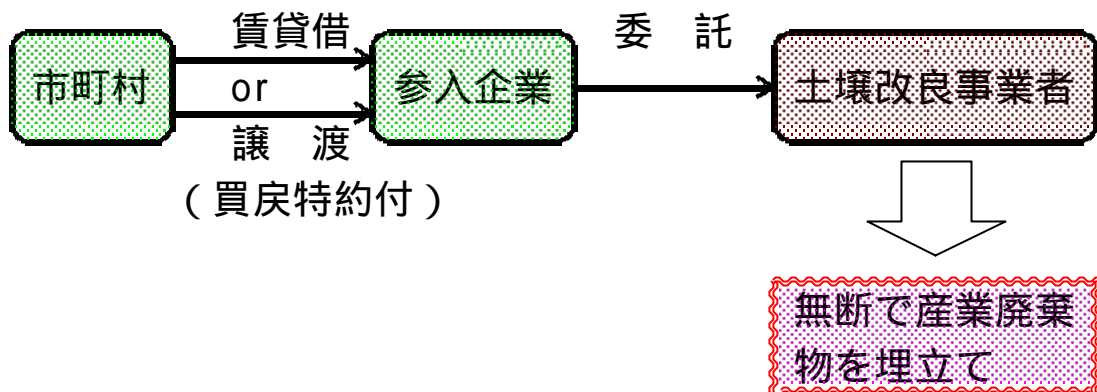
(買戻しの期間は10年以内 : 民法第580条)

等からみて、果たして買戻しを適切に行うことができるか極めて疑問。結局、原状回復できず、農地の遊休化、不法投棄等の懸念。

特に、現在のような**デフレ状況**の下では、**経済的にみて不合理な買戻し特約を売主側に義務付けることは困難**。むしろ、**買主側に有利に働き、資産運用目的での農地取得などモラルハザードを惹起**。(買主にとって**デフレリスクの回避が可能**)

地方公共団体等が売主である場合であっても、現在の厳しい財政状況とデフレ状況の下では、買戻しの実行により更なる地方財政の悪化を招くおそれ。また、農業者が売主である場合には、そもそも買戻し権を行使することは期待できず。

懸念されるケース



賃貸借の場合

- (1) 参入企業が業者への委託により土壤改良を行う場合には、所有者たる市町村の同意が必要。
- (2) 委託を受けた土壤改良事業者が無断で産業廃棄物の埋立てを行った場合、市町村は、所有権に基づき速やかに原状回復を請求することが可能。

買戻特約付き譲渡の場合

- (1) 農地の所有者は参入企業であり、市町村の同意がなくても、業者への委託により土壤改良を行うことが可能。
- (2) 委託を受けた土壤改良事業者が無断で産業廃棄物の埋立てを行った場合、市町村は、参入企業に農地代金の支払い等を行った上で所有権を取得しなければ、土壤改良事業者に原状回復を請求することは不可能。

その際、帰責事由のない参入企業に対して買戻権を行使できるか疑問であるとともに、行使し得るとしても代金支払い等がなされるまでの間に既成事実が進行するおそれ。