

『農地転用制度』

1. 農地転用制度

- ・農地を農地以外のものにする
- ・農地の所有権等に設定・移転を行う

都道府県知事の許可（4 ha を超える場合は大臣許可）が必要です。

2. 農地法3条許可

農地を農地として売買・貸借等（所有権、永小作権、質権、賃貸借権等）を取得した場合

農地等を売買し、土地の名義を変更する際は、法務局で「所有権移転登記」を行います。農地法許可証が必要です。

農地の買い受け人（又は借受人）になるためには、一定の要件が必要です。

3. 農地法4条許可・5条許可

農地を農地以外のものに変える許可です。

4条許可

自分の農地を宅地等に変更する場合の許可です。

5条許可

3条「権利移動」と4条「転用」を同時に行うもので、事業者が農地を買って転売する場合や、農地を宅地にして子供の家を建てる場合など。

4 ha 以下は都道府県知事、4 ha 以上は農林水産大臣の許可が必要です。

4. 市街化区域と市街化調整区域

市街化区域とは、都市計画法に基づき指定された区域で、既に市街地を形成している区域、及び概ね10年以内に優先的、計画的に市街化を図るべき区域のことです。

市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域です。新たに建築物を建てたり増築することは出来ません。

5. 農業振興地域

農業に関する公共投資その他農業振興に関する施策を計画的に推進するため、また農業の近代化のために必要な条件を備えた農業地域を保全し、形成するために定められた地域です。

農振除外の要件

- （1）農用地区以外に代替すべき土地がないこと。
- （2）除外により、農業上の効率的・総合的な支障を及ぼさないこと。
- （3）土地改良施設の機能に支障を及ぼさないこと。
- （4）土地基盤整備事業完了後8年を経過しているものであること。

6. 転用許可基準

一般基準

転用事業に要する資力信用、他権利者の同意、他法令の許可見込み、面積の適正

立地基準

(1) 農用地区内農地

市町村が定める農業振興整備計画において農用地区域とされた農地原則許可されません。

(2) 甲種農地

土地改良事業等の対象で8年以内の農地原則許可されません。

(3) 第1種農地

20ha以上の規模の一団の農地
他に代替え地があると認められる場合は許可されません。

(4) 第2種農地

鉄道の駅が500m以内のあるなど市街化が見込まれる農地、または生産性の低い小集団農地
他に代替え地があると認められる場合は許可されません。

(5) 第3種農地

鉄道の駅が300m以内にある市街地にある農地
原則許可されます。市街化区域内の農地は届出制となっております。

7. 申請までの流れ

(1) 現況確認

登記簿・公図の写し

(2) 農業委員会に事前相談

申請に必要な情報収集

(3) 許可申請・事業計画書作成、窓口と相談しながら書類を詰める。

(4) 申請

添付書類

- ・ 法人の場合は定款・登記簿謄本
- ・ 申請に係る土地の登記簿謄本
- ・ 申請に係る土地の地地番を表示する図面
- ・ 転用候補地の位置及び付近の状況を示す図面
- ・ 転用候補地に建設しようとする建物又は施設の面積、位置及び施設間の距離を示す 図面
- ・ 所有権者以外の権原に元づく場合は、所有権者の同意書
- ・ 耕作者がいる場合は、耕作者の同意書

- ・ 転用に関連して法令の許可等を了している場合には、その旨を証する書面
- ・ 申請に係る農地が土地改良区の地内にある場合には、当該土地改良区の意見書
- ・ 転用事業に関連して取水又は排水につき、水利権者、漁業権者その他関係権利者の同意を得ている場合は、その旨を証する書面