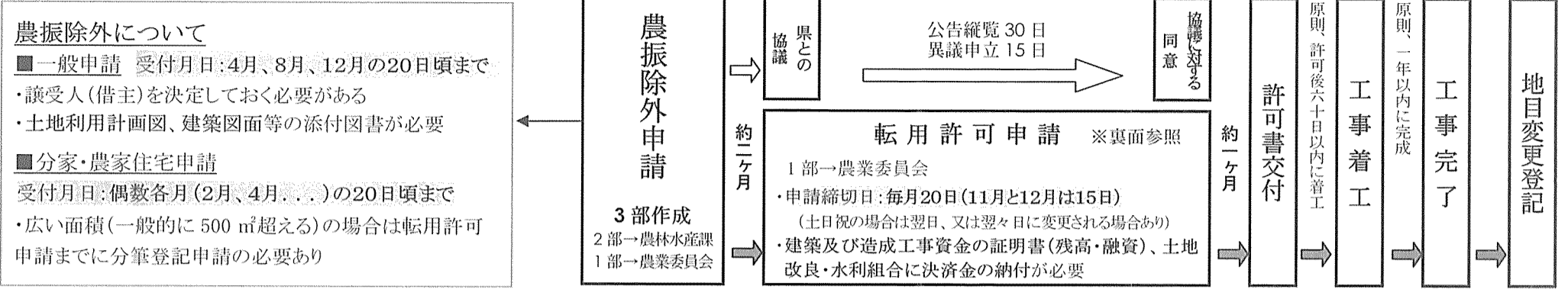


— 表面 —

農業振興地域整備計画変更（農振除外申請）について



※農業振興地域外の農地（白地ともいう）又は、農業振興地域内農地（青地ともいう）については、除外（除外申請）されなければ農地法第5条申請書を提出することはできない。
※農地とは、現状が耕作目的に供されている土地（田、畑、果樹園など）であれば、登記されている地目に関係なく農地法が適用される（現況主義）

【例】除外申請書を4月（締切日20日）に提出した場合

- ・除外申請の承認が下りるのが7月末頃である。このことを見込み、許可申請を除外申請の2ヶ月後（6月20日）までに申請し、除外申請が下りる7末日頃許可がおりるようにする。
- ・分筆申請が必要な場合は、除外が承認を得られない場合の費用負担を考慮し、1ヶ月遅らせて除外申請の3ヶ月後（7月20日）に申請するのが安全である。（8月末頃許可）

農用地区域からの除外に係る判断基準（抜粋） [農用地等以外の用途に供する必要性・適当性があり代替が困難なことについて]

(1) 「必要性」について

ア 除外理由である事業又は居住等の目的からみて、通常必要とされる最小限度の除外規模であること。具体的には、

(ア) 除外後の利用目的が住宅用地の場合

原則として、500㎡以下で、利用率が22%以上であること。
ただし、農家住宅で、作業場用地が必要である場合は、
1,000㎡以下で、利用率が30%以上であること。

(イ) 除外後の利用目的が事業用地の場合

事業計画の内容から判断して、通常必要とされる最小限と認められる面積であること。
太陽光発電の場合、事業面積が3,000㎡以下(白地、宅地等も含む)であること。(以前に同じ目的で事業を行っている場合は、累計事業面積が3,000㎡以下であること。)

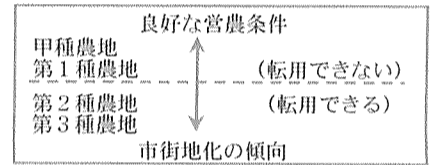
イ 除外後、6月以内に除外後の利用目的に供される緊急性が認められること。

(2) 「適当性」について

ア 当該市町の人口、産業の動向、農業生産の動向及び都市的土地利用の進展など、周辺の地域（除外する土地からおおむね2kmの範囲内にある区域）の土地利用の状況からみて、除外止むを得ないこと。

イ 必要な他法令の許認可等の見込みがあること及び除外による整備計画の達成への支障が軽微であること。

ウ 事業を行うものについては、その事業計画が合理的であると認められ、10年間以上当該事業を行っていくことが可能と見込まれること。



エ 農用地が、長期間耕作の用に供する優良農地であることから、除外・転用に当たっては、農業委員会と協議すること。農地として利用可能な場合は、農業委員会とともに農地として維持が図られるよう努めた結果、やむを得ないと認めること。

(3) 「代替性」について

ア 自己所有等の土地で、農用地以外に適当な代替地がないこと。

イ 農用地以外の土地に代替する適当な土地がないこと。

なお、候補地の選定にあたり、用途地域、農振地域外、農振白地地域、農用地区域（第2種・第3種農地）、農用地区域（第1種農地）内の順に比較検討したうえで、当該土地を選定した経緯が具体的に確認できること。

ウ 土地所有者の了承を得ていることや土地価格が安価であることを理由として、農用地区域外の土地をもって代えることが困難であるとは認められない。

エ 太陽光発電、賃貸での入居を目的とする住宅（共同住宅、戸建て住宅等）の事業主体は、土地所有者のみであり、除外された場合は農地法第4条許可申請を行う。（所有者が高齢等の理由により、推定相続人が代わって事業を行なう事は妨げない。）

オ 分家住宅の対象となる親族の範囲は、原則として直系3親等までとする。（配偶者の直系3親等までを含む。）

2. 当該除外により農用地区域内の農用地の集団化、農作業の効率化その他土地の農業上の効率的かつ総合的な利用に支障がないことについて

(1) 除外する土地が可能な限り農用地区域の縁辺部であること。

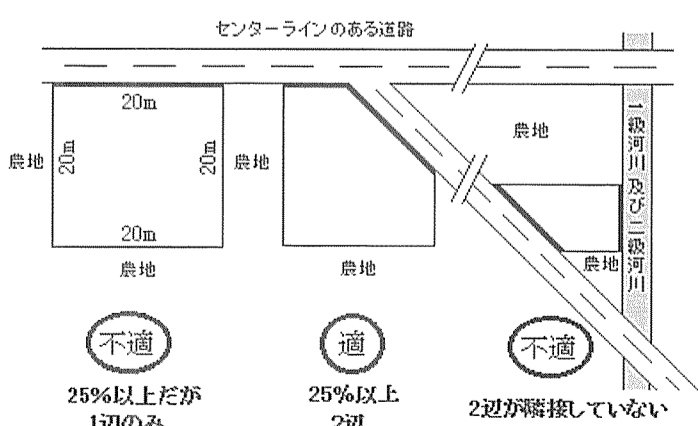
除外する土地（併せ利用地がある場合は、併せ利用地を含めることができる。）の周囲が、隣接する2辺以上で次に掲げるものに直接又は用排水路等を介して接し、その延長が周囲全体の25%以上であること。この場合、ア～ウに掲げるものやため池に接する辺が屈曲している部分は全体で1辺とする。（なお2辺以上で接することについては、市街化の状況等、周辺農地への影響を考慮し、市町がやむを得ないと判断した場合はこの限りではない。）（下図参照）
(ア) 国道、鉄道 (イ) 片側1車線以上の道路（センターラインのある道路） (ウ) 河川法の規定による1級河川及び2級河川 (エ) 山林、宅地等農地以外の地目の土地（ため池の場合は、現況や周囲の状況から、分断性を判断する。）

ただし、除外する土地について、上記基準を満たすように恣意的に分筆、隣接する別個の計画を併せること等を行うもの、または、周囲の状況から判断して農地を蚕食（分断）する場所に位置するものについては、上記基準を満たしたとしても農用地区域の縁辺部とは判断できず認められない。

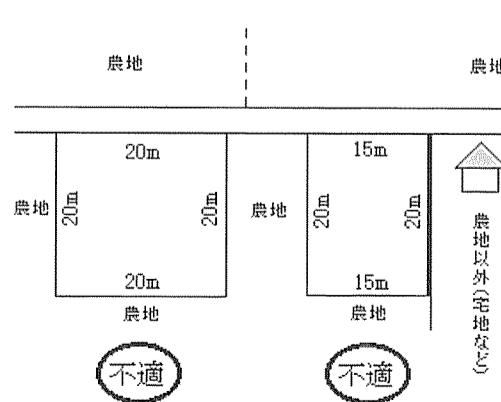
農家住宅、分家住宅については、原則として同様の取扱いとするが、市町がやむを得ないと判断する場合にはこの限りではない。

【例】

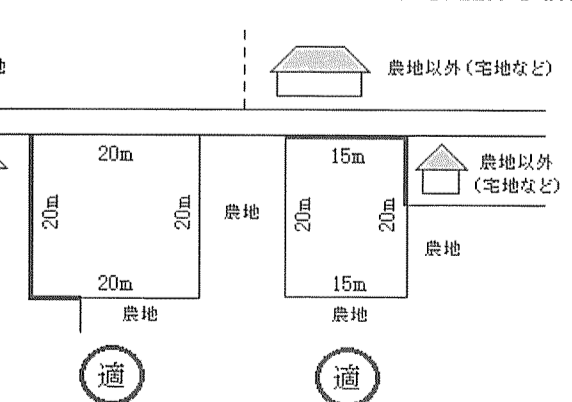
- (ア) 国道・鉄道
- (イ) センターラインのある道路
- (ウ) 河川法の規定による1級河川及び2級河川



センターラインのない道路



(エ) 農地以外(宅地など)と接する場合



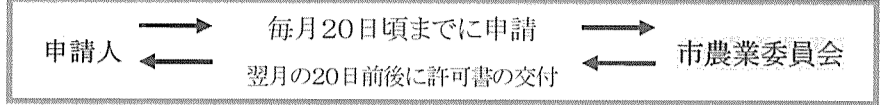
※ 道路を隔てて、農地以外(宅地など)の土地がある場合

裏面に続く

■農地法第5条許可申請について

農地(田、畑)を耕作以外(家を建てる、駐車場にする等)の目的で、所有権移転(売買・贈与等)、賃貸借・使用貸借等をする場合は、農業委員会の許可が必要。この許可を『農地法第5条許可』と一般的に呼んでいる(相続・遺留分減殺・時効、持分放棄等は許可が不要。)

申請先 許可を受けるには、市農業委員会に申請書(下記書類添付)を**1部提出**する。



注意事項

- 登記の地目が田・畑の土地であっても、農地法5条(4条)許可を受けている場合がある。そのため、登記名義人が取得した原因(売買・贈与等)及び、その日付・土地改良区への決裁金支払いの有無等を手掛かりに農業委員会で許可の有無を調査する必要がある。許可されている場合は、地目変更登記が可能かなどを検討する。
※ 現況が農地ではない土地や、荒れ地については、特に調査する必要がある。
- 建築目的の場合、原則として4m以上の幅員の道路に申請地が2m以上接していること。
- 他の法令(開発許可申請、用途廃止申請、占用許可申請、道路工事施行承認申請 など)により許可を受けられないことがあるので、注意が必要である。
※ 貸借使用貸借等の小作権の設定がされていれば、解約も同時に申請する必要がある。
※ 2畝(200㎡)未満の農業用施設(納屋、農道、水路等)については許可が不要で、非農地証明を受けることになる。
※ 台帳上は田・畑であるが、農地法施行(昭和27年10月21日)以前より既に農地でない土地は非農地証明を受ける。
※ 同一世帯間での貸借、例えば分家などは土地所有者と転用者が異なるので、農地法第5条許可が必要である。
※ 県の「みどりの条例」により、一定規模(森林は0.1ha、その他は1.0ha)以上の開発(建築目的に限らない)を行う場合は、みどり保全課との事前協議が必要となる。

添付書類 (太字はご本人で用意していただくもの)	申請書記載事項
①申請地の位置及び付近の見取図	1. 申請人の住所、氏名、年齢、職業、電話番号
②土地の登記全部事項証明書	2. 土地の所在、地番、地目、面積、利用状況、普通収穫高、所有年数、耕作者の氏名
③地図(公図)写し	3. 転用の申請をする理由
④ 事業計画書	4. 転用の目的、時期、転用の目的にかかる事業又は施設の概要
⑤ 土地利用計画図	5. 土地造成の方法等
⑥ 建物平面図	6. 申請者がその農地の転用に伴い、支払うべき給付の種類、内容及び相手方
⑦ 被害防除計画書	7. 資金調達についての計画
⑧ 資金証明書(預貯金等残高証明書) ※注1	8. 転用することによって生ずる付近の土地、作物、家畜等の被害の防除施設の概要
⑨ 隣接農地関係者同意書 ※注2	
⑩土地改良区意見書	
⑪取排水同意書	
⑫委任状	
⑬ 法人の場合は定款(写)	
⑭ 法人の場合は法人登記事項証明書	
⑮ 住民票(所有権移転の場合)	
⑯その他許認可等写し	
⑰始末書(無断転用の場合)	
⑱借人の施設等保有状況一覧表	

注1. 資金証明書について

所要資金の合計が1,500万円以上の場合は、転用業者の預貯金等残高証明書、借入金については融資見込証明書又は貸付者の預貯金等残高証明書、及び承諾書が必要。1,500万円未満の場合は、転用事業者の通帳の写し、借入金については融資見込証明書又は貸付者の残高証明書又は通帳の写し、及び承諾書が必要。

注2. 隣接農地関係者同意書が必要な場合

- 申請地が第一種農地(土地改良事業等の農業に対する公共投資の対象となった農地)であるとき。
- 転用目的が、大規模(2,000㎡以上)な工場の建設、産業廃棄物処理場の設置、分譲住宅団地の建設及び資材置き場等であるとき、並びに、当該転用事業が申請地の周辺農地に著しい影響を及ぼすおそれがあると農業委員会が判断したとき。

※ 添付書類⑨⑩に地元の水利組合代表者等・土地改良区の総代等関係者が押印する際、土地改良区の規程による決裁金(約100円/㎡当り)を納める必要があります。

※ 浄化槽負担金等も別途納めなければならない場合もあります。

農地転用許可後(「所有権移転」で許可を受けた場合は、所有権移転登記後)工事が完了すると**地目変更登記**をします。地目変更登記申請には工事完了証明書等を添付する必要があります。(建築目的で申請地が500㎡未満の場合は許可書のみ添付) 許可証を紛失した場合、許可後30年以内であれば「許可事項証明書」の交付を受ける事ができます。

■農地法第4条許可申請について

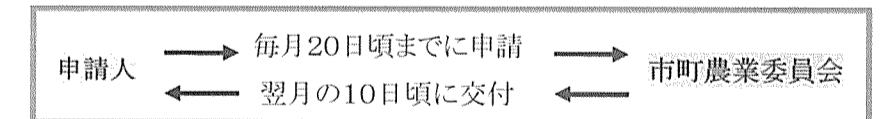
自己の農地(田、畑)を自己の農地以外(家を建てる、駐車場にする等)に転用する場合、許可が必要である。この許可を『農地法第4条許可』と一般的に呼んでいる。

申請先・注意事項・添付書類・申請書記載事項は、ほぼ上記(農地法第5条申請)と同じです。

■農地法第3条許可申請について

農地(田、畑)を耕作目的で貸借する時、又は、所有権を移転する場合は、市町農業委員会の許可が必要である。この許可を『農地法第3条許可』と一般的に呼んでいる。(相続、遺留分減殺、時効、持分放棄などは許可不要)

申請先 市農業委員会へ申請書(下記書類添付)を**1部提出**する



譲受人(借主)の条件

- 世帯員等で、許可を受ける土地・小作地を含め2反(2000㎡)以上耕作すること。(現在、世帯員等がまったく耕作していない場合でも、2反以上を耕作すれば許可申請が可能)
- 譲受人に貸付地がある場合は、解約の申請が必要となる。
- 耕作できる範囲内(住所地から耕作地までの距離は、20km以内を目安とする)の土地で農機具等が整っていること。
- 原則、許可後3年、又は三作の期間は耕作する必要がある。
- 譲受人(借主)の所在地が無断転用している場合は指導を受け、その解消を求められる。

【例】父が所有地又は小作地を1反(1000㎡)耕作しており、世帯員等が5畝(500㎡)購入したい場合は、同時に同一世帯員が500㎡以上借入しなければならない。

※世帯員等とは、住居及び生計を一にする親族(一時的に、住居及び生計を異にする療養者、就学者等を含む)並びに、耕作に従事する2親等内の親族をいう。

譲渡人(貸主)の条件

- 申請地が荒地、不耕作地であれば、耕作可能にするよう農業委員会から指導を受ける場合があり、小作権の設定がされている農地については、解約の申請が必要となる場合がある。
- ※所有権移転をする場合、譲渡税(譲渡人)や不動産取得税(譲受人)がかかる場合がある。

添付書類 (太字はご本人で用意していただくもの)	申請書記載事項
① 土地の登記全部事項証明書	1. 渡人(貸人)、受人(借人)の住所、氏名、年齢、職業、電話番号
② 受人(借人)の住民票(高松市以外の場合)	2. 土地の表示(所在、地番、地目、面積、利用状況、普通収穫高 等)
③ 契約書の写し	3. 渡人(貸人)、受人(借人)の申請事由の詳細
④ 耕作証明書(市町外の者の貸借、移転の場合)	4. 農地の明渡時期、売買代金、小作料金の額、契約内容、契約期間
⑤ 営農計画書(新規営農の場合)	5. 渡人(貸人)、受人(借人)の現在の農地経営面積(農家台帳で調査する)
⑥ 申請地の位置及び付近の見取図	6. 受人(借人)の世帯員の氏名、年齢、職業等、年間作業日数(常時従事は年間150日以上)、申請地までの距離
⑦ 地図(公図)写し	7. 農業租収入、専兼業の別、雇用労働力 等
⑧ 委任状	8. 受人(借人)農機具及び家畜の保有状況

※市農業委員会で農家台帳を閲覧し記載する。
(代理人が閲覧する場合は申請人からの委任状が必要)