

【農用地除外・用途変更協議依頼書の受付上の注意事項】

- 協議依頼者：土地所有者が死亡しているときは、基本的には相続登記後に新所有者が提出してください。相続登記ができていない場合は、相続人代表者が提出し、「相続人同意書」を添付してください。（※転用許可申請までには相続登記が完了する必要があります。同意が得られない場合は転用許可见込みが無いため、協議依頼書を受付できません。）
- 申出地の所在：分筆前でも提出は可能です。添付する地籍図又は公図上に、除外・用途変更する位置を明示してください。（※転用許可申請までには分筆登記が完了する必要があります。）
- 所有者（土地登記名義人）：土地登記上の所有者を記入してください。死亡しているときは、氏名の前に「(亡)」と記入してください。
- 転用目的・施設の規模：農用地除外後の農地区分によっては、転用許可を受けられない転用目的や、規模の条件があるので、農業委員会の農地転用担当者に転用計画を確認してください。
例)・一般住宅の場合、敷地面積は 500 m²以下、建蔽率は 22%以上。（建蔽率の計算において、カーポートは建築面積に加え、露天駐車場は敷地面積から減ずる。やむを得ず進入路・法面・セットバックを設ける必要があるときは、敷地面積から減ずる。）
・第1種農地の転用不許可の例外として既存敷地の拡張を行う場合、拡張する敷地面積は既存敷地面積の2分の1を超えない。
- 施設の利用者：施設の所有者が施設を貸借で貸す場合は、借用する者を記入してください。借用する者が決まっていない場合は、不要不急の用途であるので受付できません。
- 補助制度の対象地外の確認：補助対象地になっている間は農用地から除外・用途変更できないので、対象地ではないことを各補助制度の市担当者に確認してください。
- 土地改良区又は水利組合への協議：転用許可申請時に土地改良区又は水利組合の意見書を求めるため、農用地除外・用途変更の段階で十分に協議しておいてください。特に農業用排水路への影響が無いように転用計画を協議してください。
- 隣地所有者等への説明：申出地に筆が直接隣接する農地の所有者又は耕作者に転用計画を説明し、隣接地の営農に支障が無いように転用を計画してください。
- 耕作者同意書：小作権や利用権が設定されている状態では転用できないため、農用地除外・用途変更の段階で説明し、同意を得てください。1筆のうち一部を分筆して転用し、残りを引き続き耕作するときは、現在の利用権設定を合意解約し、分筆後の農地部分で再度利用権設定を行う必要があります。
- 債権者等の同意書：抵当権や仮登記等が登記されているときは、農地転用許可申請時までには解除するか、転用許可申請に債権者等の同意書を添付する必要があるため、農用地除外・用途変更の段階で説明し、農用地除外・用途変更の同意を得てください。

【除外・用途変更～転用のスケジュール】（一般的な年の例）

毎年8月末日	<u>農用地区域変更協議依頼書受付締め切り</u>
↓	県との協議、事前相談
12月5日頃	農業振興地域整備促進協議会で審議
↓	公告、縦覧期間（30日間）、異議申出期間（15日間）
↓	県への計画変更協議、県から回答、変更公告
翌年2月末頃	協議依頼者へ結果を通知（郵送）
3月20日頃まで	井原市農業委員会へ <u>農地転用許可申請書提出</u> （毎月20日頃締切）
4月5日頃	井原市農業委員会での審議・転用許可
5月上旬頃	3,000 m ² 以上の転用案件は県諮問審議・転用許可

【除外要件の確認】

□除外のための5要件（県同意基準／法第13条第2項）

- （第1号関係）農用地等以外の用途に供することが必要かつ適当であって、農用地区域以外の区域内の土地をもって代えることが困難であると認められること

※農用地以外の土地に代替する適当な土地がないこと。

※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ことは認められない。

- （第2号関係）農用地区域内における農用地の集団化、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を及ぼすおそれがないと認められること

※除外する土地が、農用地を分断することのない集団的農用地の縁辺部であること。

※除外後の農用地区域内の農用地が高性能機械による営農や効果的な病虫害防除等に支障が生じないこと。

※小規模の開発行為がまとまりなく行われ、効率的な土地改良事業等に支障が生じないこと。

- （第3号関係）農用地区域内における効率的かつ安定的な農業経営を営む者に対する農用地の利用の集積に支障を及ぼすおそれがないと認められること

※効率的かつ安定的な農業経営を営む者（認定農業者等）の経営する一団の農用地の集団化が損なわれないこと。

- （第4号関係）農用地区域内の土地改良施設の有する機能に支障を及ぼすおそれがないと認められること。

※農用地の利用上・保全上必要な農業用道路、農業用水路、ため池等の施設で、土砂流出や洪水、湛水、濁水など災害の発生が予想されないこと。

- （第5号関係）土地改良事業等の工事が完了した年度の翌年度から起算して8年を経過した土地であること。

※土地改良事業等の工事が完了した年度とは、工事完了の公告における工事完了の日の属する年度である。

□集落接続（県「農地転用許可に係る審査基準」第1章第1の2（2）ウ（オ））

※第1種農地を住宅等に転用する場合、例外的に転用許可が可能となる集落接続の判断基準は、次のとおり転用許可審査基準に基づく。

（オ）住宅その他申請に係る土地の周辺の地域において居住する者の日常生活上又は業務上必要な施設で集落に接続して設置されるもの。

「集落」とは、相当数の家屋が連たんして集合している地域をいい、この場合の家屋とは、原則として住宅とするが、一部に店舗、事務所等を含む場合についても集落に含める。

「集落に接続して」とは、申請に係る農地が、既存の集落と間隔を置かないで接する状態をいう。