

農振が除外された後の農地の転用手続

富士川町農業委員会

電話0556-22-7202

農地の転用手続についてお問い合わせの多い事項を「個人の住宅建築」を中心にQ&Aにまとめました。参考にしてください。(平成27年 月現在)

Q1：「農地の転用」とはどんな手続きですか。

A1：農地法にもとづき農地を農地以外の用途に使用するための手続きです。「農地法4条(5条)の規定による許可申請」といいますが、通称は「農転(のうてん)」といわれています。**農振が除外されただけでは農地のうえに住宅などを建てたり、駐車場などに使用できません。**

Q2：農地の転用申請とその後の手続きはどのようになりますか。

A2：以下で、農地に個人の住宅を建築する場合のおもな流れを紹介します。

- ① 当月13日まで～「転用許可申請書」を富士川町農業委員会に提出します。農業委員会では転用の可能性をしらべるため現地を見ます。
- ② 当月第4週～富士川町農業委員会総会で審議し申請内容が妥当ならば、山梨県知事に「申請書」を送ります。ふたたび山梨県と農業委員会で現地を見ます。
- ③ 翌月第2週～申請内容が妥当ならば、知事は山梨県農業会議に諮問します。
- ④ 翌月第3または第4週～申請が許可されると山梨県より「農地転用許可書」が町の農業委員会に送られてきます。その後、申請者には農業委員会から連絡しますので、許可書を受け取ってください。
- ⑤ 農地転用許可書を添えて「建築確認申請」を富士川町役場都市整備課に提出します。「建築確認申請」の許可後、建築工事に着工します。
- ⑥ 建築工事の完了後、農業委員会に「転用確認証明」の発行を申し出ます。農業委員会では現地を見て、転用申請の内容どおりに事業がおこなわれているかどうか確認してから、「転用確認証明書(通称：現況証明)」を発行します。この「現況証明」は「農地の地目変更登記」に使います。「農地の地目変更登記」には原則として農業委員会が発行する「現況証明」が必要です。

この証明書は「転用許可」の目的どおりに住宅などが建てられている場合に、農業

委員会の判断により発行されます。法律・条令・指導などの許可・承認・手続きなどを経ないでおこなわれた転用行為に対しては証明書を発行いたしません。

- ⑦ 法務局鯉沢支局で「現況証明」を添えて「地目変更登記」を申し出ます。法務局の登記官は不動産登記法の規定にもとづき、もういちど現地を見て土地登記簿の地目を変更します。
これで名実ともに農地でなくなり「農地法」の適用をうけなくなります。
農地の転用に関連する最後の手続きです。この手続きをお忘れなく！

Q 3 : 「県外で就職し結婚した長男がUターンするので、住宅を新築するため農振の除外を申請し許可されました。ところが長男はUターンしないことになり、その代わり同居の次男がその農地に住宅を新築することになりました。この場合農地の転用ができるでしょうか。

A 3 : **できません。**「農振除外の申請理由」と「農地の転用許可申請」の理由は同じでなければなりません。理由が異なる場合は「農振の除外」そのものが無効です。(ふたたび農振農用地に編入されることもあります。)

農地の転用はなるべくおこなわない(たいせつな農地を守る)ことが「農地法」の趣旨です。転用はやむをえない事情に限って認められます。転用の申請では詳しい理由を書いて審査をうけていただくこととなります。

Q 4 : 個人の住宅を新築するため農振除外を申請し許可されました。その農地の面積が1, 0 0 0平方メートルあります。すべて転用したいのですが。

A 4 : **できません。**個人の住宅への転用は原則として5 0 0平方メートルが許可基準です。その農地を半分に分けて(土地登記簿の分筆をします。)半分の土地に住宅を建て、残りの半分は農地として耕作してください。

Q 5 : 農振が除外されたので、住宅を建てるため「農地転用の許可」を取りました。事情によりしばらく農地のままにしておき、いつでも家が建てられるように土地登記簿の地目だけ宅地にしたいのですが。

A 5 : **できません。A3:でお答えした理由のとおりです。「農地転用許可書」は山梨県へ返却していただきます。**

農振除外されたまま転用しないで耕作をつづけたり放置したままの農地はふたたび農振農用地に編入されることもあります。

Q 6 : このたび農振除外を申請し許可されました。あらためて調査したところこの農地はずいぶん前から宅地として固定資産税を払っていました。それでも「農地の転用許可申請」をしなければなりませんか。

A 6 : **転用許可申請を出してください。**固定資産税の課税は現況が優先されます。農地法で規定する「農地」は休耕地・農地に復元可能な土地・公共的な農業投資をした土地など広い範囲をいいます。

場合によっては一度農地に復元していただき、そのうえで「転用許可申請」をしていただく場合もあります。

なお転用が許可された農地は「介在農地」として建物などがなくても宅地などに準じた金額の固定資産税に変更されます。ご注意ください。

Q 7 : 農振除外の許可前に農地の売買をおこない、土地の代金をすでに相手に払ってしまいました。法務局で所有権移転の登記をして、土地の名義を自分のものにできるでしょうか。

A 7 : **できません。「農地転用許可書(山梨県知事名で発行)」の原本**を添付しなければ原則として所有権移転の登記は認められません。

(登記・所有権・相続・抵当権などはさまざまな事例があります。弁護士・司法書士・行政書士・土地家屋調査士や公的機関のおこなう法律相談などにお問い合わせください。)

Q 8 : 「農振除外の許可」は「権利」として譲渡できますか。

A 8 : **できません。**農振除外の許可は「特定の個人とその農地」に「特別の理由があること」に対して除外が許可されたものです。**売買・譲渡可能な権利ではありません。同様に「農地転用許可書」も売買・譲渡可能な権利ではありません。**

「農地転用許可申請の内容」が「農振除外の許可理由」と違う場合、農業委員会では関連部署と協議するとともに、「農振除外の取り消し」などの指導をおこないます。

Q 9 : 農地の転用許可が出たので、建築確認申請を作成しようとしたところ、建物が建てられない土地だといわれました。どうしたらよいでしょうか。

A 9 : 「農地の転用申請」の審査のなかでも建物の建築が可能かどうかの検討は

おこないますが、建築基準法や富士川町土地開発事業の適正化に関する条例などによるくわしい調査ではありません。

転用申請の前に建築設計事務所（建築士）・工務店（大工さん）・富士川町役場建設課などと協議のうえ手続きをすすめてください。

Q10：転用許可書をなくしてしまいました。どうしたらよいでしょうか。

A10：もうしわけありませんが、山梨県（県庁）では転用許可書は再発行しません。ただし原則として許可後10年以内であれば許可書の謄本の写しが発行されます。富士川町農業委員会に「謄本の再発行申請」をしてください。

場合によっては再度「農地の転用申請」をしていただくこともあります。転用許可書の原本は大事に保管してください。

Q11：転用にはいろいろな手続きが必要です。関連するところはどこですか。

A11：主な問い合わせ先の電話番号です。

土地登記簿・公図など～法務局鯉沢支局 0556-22-0174

固定資産税など～富士川町役場税務課 0556-22-7205

建築確認など～ 〃 都市整備課 0556-22-7214

上下水道など～ 〃 上下水道課 0556-22-7204

国税関連～国税庁タックスアンサー（インターネットの税金相談）