

農地転用・開発許可

円滑な理解のために文体は「です・ます」(丁寧体)ではなく「である」(常体)で表記します。

1 農地転用

(1)「農地」とは

「農地法」第2条第1項「耕作の目的に供される土地」。田や畑のこと。

判断の材料の一つは土地の「登記」。

(2)「登記」とは

土地には「筆」という単位が設定されており、それぞれの「筆」には「地番」という番号が振ってあり、日本の各地にある法務局にはそれぞれの筆について面積や地目(土地の用途)、その筆のある場所と形状が記録されている。これを土地の「登記」という。所定の手数料を払えば写しを請求することができる。

(3)「不動産登記法」

土地や建物の登記に関する法律。土地の登記記録の中にある地目については、現況に合わせて変更することをその所有者あるいは所有者として登記されている者に義務づけている。

登記の上で農地とされている場合は転用するのに許可が必要となる。

ただし、この地目の変更の登記申請がなされないままになっていることも多い。登記上、田や畑になっていても、すでに転用許可が取ってあるという場合もある。

(4)「転用」とは

「転用」=耕作以外の目的に使うこと

「農地法」第4条第1項、第5条第1項「農地を農地以外のものにすること」

〈例〉宅地、駐車場、資材置場、道路にすること。公園、運動場、学校用地、鉄道用地、境内地、墓地。

【転用にならない例】①農地法施行規則第29条第1号：200㎡未満の敷地であれば農業用倉庫を建てるのに転用の許可は不要。ただし、多くの自治体で届出は求められるし、他法令のチェックは必要。

②農業用の車両を一時的に停めるスペースは転用には当たらない。

③田を畑や果樹園にする。

④手入れをしていなくて草で覆われている農地。手入れをすれば農地に戻るから農地として扱われる。

(5) 転用に許可が不要な場合

市街化区域内では農地の転用に「届出」のみで許可がいらぬ。

「都市計画法」で指定された「都市計画区域」で「市街化区域」と「市街化調整区域」に地域分けされたうち「市街化区域」では、農地を宅地などに変えることが推奨されているため、農地転用に「届出」のみでよい。

(6) 転用できない農地

①農業振興地域内農用地区域内(青地)は転用が困難。

②生産緑地も転用は困難。生産緑地法によって1992年以降に指定を受けた農地。大都市での良好な生活環境を確保するために、残っている農地を保全していくことを目的としている。

③ライフラインがなければ事実上転用は困難。ライフラインの確保のために多大な費用がかかる。通路から見て低い位置にある田の転用には大規模な造成が必要で、多大な費用がかかる。

(7) 転用できる農地の面積には限度があるのか

①農地法に転用面積の制限についての規定はない。農地法の目的の1つは、農地そのものを保全していくことだから、農地の転用は、目的の範囲内の最小限度でしか許可されない。

②他法令による転用面積の制限はある。市街化調整区域で特別に許可されている場合、建物の種類によって敷地の広さが制限されている。転用面積が1,000㎡を超える場合特別な手続を求める条例を定めている市町村もある。地元説明会で地域住民の同意を得ることや雨水処理の計算書の提出が必要になり、手続きの難易度が上がる。

(8) 許可までにかかる時間はどのくらいか

①申請の締切り日から許可までは1か月から2か月

農地転用の許可申請には、市町村ごとに月1回の締切日がある。

②転用が難しい農地の場合は手続きだけで半年から1年かかる。

「青地」の場合、除外の手続に3か月から1年程度。その後、農地転用の許可申請。全体として半年から1年数か月。転用後に家を建て、入居したい場合、長期的な計画になることを覚悟しなければならぬ。

らない。

(9) 自分の農地を使うのか他人の農地を使うのか

①自分の農地を使う4条許可と他人の農地を使う5条許可がある。

②所有権の移転を伴う転用の場合には許可後に決済。

(条件付) 売買契約→農地転用許可申請(農地転用届出)→許可証交付(受理証交付)→代金の決済
→所有権移転登記 ()内は市街化区域内の場合

(10) 無断転用には厳しい罰則がある

農地法第64条: 農地法の許可を得ずに転用したり、虚偽をもって許可を受けた者に対する罰則規定「三年以下の懲役又は三百万円以下の罰金」

2 開発許可

(1) 開発許可とは

①目的: 乱開発を防止し、暮らしやすい街づくりをすること。

一定規模以上の開発行為を行う場合は、都市計画法に基づく開発許可が必要になる。

②誰が許可をするのか

都道府県が許可する。

人口が多い都市: 政令指定都市、中核都市では市が許可する場合もある。

開発担当の課: 都市計画課、建築指導課など。

(2) 開発行為とは

開発行為の定義: 建築物を目的として、土地の区画の変更、形の変更、または質の変更を行うこと。

(開発行為ではないもの) 駐車場や資材置き場などをつくる場合。

①区画の変更とは

道路や公園などの公共施設を新たにつくったりすること。

(例) 分譲地をつくる時に、土地の中に新しく道路や公園をつくる場合。

②形の変更とは

土を盛ったり、削ったりすること。土をどこかから運んできて盛ることを盛土、土を削ることを切土、盛土や切土をして、宅地などにすることを造成工事という。

開発行為と言われるのは、高さ100cm以上の盛土や切土を行う場合だが、基準は都道府県や市によって違う。1mや50cmのところもあれば30cm以上のところもある。

③質の変更

農地など宅地以外の土地を宅地にすること。(例) 田や畑などの農地を造成して宅地にする場合。

(3) 許可の対象となる規模(開発許可が必要・不要な場合)

①区域によって違う開発許可が必要な面積

都市計画図: 区域分けすることで、道路や下水道などのインフラ整備、役所・学校・病院などを効率的に配備し、建築物の種類などに規制をかけ、計画的な街づくりをすることができる。

ア 都市計画区域内

あ 市街化区域 b 市街化調整区域

市街化区域と市街化調整区域に分けることを「線引き」という。

区域を分けているのを線引都市計画区域(甲)、分けていないのを非線引都市計画区域(乙)という。

イ 都市計画区域外

区域によって開発許可が必要になる面積は違う。

あ 市街化区域

市街化を促進する区域。1,000㎡以上の開発行為がある場合は開発許可が必要。首都圏など一部地域では500㎡以上の場所もある。

b 市街化調整区域

市街化を抑制する区域。基本的には建築してはいけない場所。開発行為がある場合に面積に関係なく開発許可が必要。

非線引都市計画区域(乙)と準都市計画区域(丙)

3,000㎡以上の開発行為がある場合に開発許可が必要。

丙 準都市計画区域

もともと都市計画区域外だった場所に、規制をかける必要が生じた場合に指定される区域。

イ 都市計画区域外

10,000㎡以上の開発行為がある場合は開発許可が必要。規制が少ない。

(4) 建築許可と建築確認の違い

市街化調整区域での建築許可

市街化調整区域では、開発行為のない単なる建築でも、原則として許可を受けなければいけない。これを開発許可を伴わない建築許可といい、都市計画法第43条に規定されている。建築基準法の建築確認申請とは別のものである。

建築許可は建築確認の前にとっておかなければならない許可である。

(5) 全体の申請の流れとスケジュール

① 開発許可は時間がかかる

ア 工事期間も含めると約5か月～年単位の場合も

- i 事前協議手続き 約1か月
- ii 32条協議 約1～2か月
- iii 開発行為許可申請 標準処理期間1か月
- iv 造成工事 規模によるが通常1か月以上
- v 工事完了手続き 約1か月

② 行政書士はどこまでサポートしてくれる？

ア 行政書士がサポートする場合

- i 開発許可を専門に扱っている行政書士に相談予約
- ii 行政書士に相談

どの場所でどれくらいの規模の、何を計画しているかを伝え、開発許可が必要なのか、また、許可が必要だとして許可の要件を満たしているのか診断してもらう。

相談前に準備する資料として、ゼンリン地図などの場所がわかるもの、法務局で取得できる公図と登記事項証明書、ある程度計画ができている場合は計画図面などがあるとよい。

iii 見積り・タイムスケジュール、依頼、業務委任契約書の締結

行政書士が案件を受任できる場合は、サービス内容や行政書士報酬の見積りの金額、タイムスケジュールの提示がある。

内容に納得できたら依頼となる。

開発許可申請は一般的に報酬額も高額で期間もかかるので、業務委任契約書などを締結することになる。

契約や報酬の支払方法は事務所ごとに異なるので確認が必要。

iv 土地の測量、現況図・計画図面の作成、書類の収集と申請書類作成

土地の測量がされていない場合、土地家屋調査士に依頼して測量・現況図の作成・協会確定をしてもらう。

現況図ができたら、作成した大まかな計画図面を基に、行政書士が開発許可申請用に修正するか、打合わせして計画図面を行政書士に作成してもらうか判断する。

建物の設計を建築士が担当している場合は、建築士が作成した計画図を基にする。必要書類の収集と開発許可申請書類の作成は行政書士が行う。

v 各種申請・書類の受理

開発許可申請では、打合せ、申請や届出、書類の受理、図面の修正等何度も役所に足を運ぶことになる。

自分で申請を進める場合は、かなりの業務量と精神的負担がある。何十回も役所に足を運ぶことになるが、担当の課は細かく分かれ、消防署や水道局など市役所とは別の場所にあることもある。

行政書士に依頼しておけばほとんどお任せでやってもらえる。

開発行為は小規模の開発でも40～100万円ぐらいの報酬額がかかる。かなりの業務量と精神的負担が軽減されるので検討の余地はある。

また、手間だけでなく、専門的な知識も必要になってくる場合もある。開発許可申請において擁壁の設計や流量計算が求められることもよくある。