

農地法 3 条許可

農地を農地のままで、所有権移転をしたり、貸借をしたりする場合の許可。
別府市の場合は、農地を所得する場合、

4 反が下限面積となっています。

例えば、親から相続した農地が 2 反ある者が、新しく農地を購入する場合、
借り入れ農地を合わせて 4 反以上の農地を耕作しなければなりません。

例

$$\begin{aligned} \text{相続農地} & 2,000 \text{ m}^2 + \text{借り入れ農地} 1,000 \text{ m}^2 + \text{新規購入面積} 1,000 \text{ m}^2 \\ & = 4,000 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

新規に就農する場合は、営農計画書を必ず作成しなければなりません。

また、借り入れ農地は、農地法 3 条または、農業経営基盤強化法 18 条による正規の手続きをしたものに限られます。

農地法 4 条届出・許可

自分の農地を転用する（土地の名義・持ち主はそのままに、農地を宅地等に変更する）場合に行います。申請者は、農地所有者です。

農地法 5 条届出・許可

5 条は、権利移動や貸借をして、農地を農地以外のもの、例えば宅地や駐車場にする場合に行います。

売主と買主、貸人と借人の 2 者で、申請または、届出を行います。

親の農地に子どもが家を建てる場合も、5 条の申請または届出を行います。

貸し借りは、賃料が発生する賃貸借と、発生しない使用貸借があります。

許可と届出の違い

転用農地が、市街化区域か市街化調整区域かによって手続きが変わります。

○市街化区域⇒『農地転用届出』

都市計画法による市街化区域内の農地は、あらかじめ農業委員会に届出をすれば転用できます。添付書類は、別添の表でお示ししています。

○市街化調整区域⇒『農地転用許可』

市街化区域外の農地については、転用の許可が必要です。

市街化調整区域では、資材置場や騒音のする工場など、市街化に建設するものが困難なもので、必要な面積の転用しか認められません。

農家用住宅（農業者の居住するための住宅）の建設は可能ですが、耕作証明や分家証明などが必要です。

詳しくは、市役所 都市政策課にお問い合わせください。

また、市街化区域に土地を所有している場合は、分家住宅を建設することは出来ません。

農用地区域内の農地は原則として転用が認められません。

※ 転用する場合は農用地区域からの除外申請を行う必要があります。