●農地を住宅建築の候補地にする場合に留意すること（概要）

建築候補地

農地以外 → はい → **農地法・農振法の手続き必要無し**

↓ いいえ

市街化区域内農地 → はい → 【農業委員会へ届出】 **転用の「届出」**（随時受付） → およそ 10 日～2 週間 → **農業委員会受理**

※受理通知の時点で着手可。

↓ いいえ

（都市計画未線引き区域・準都計区域・市街化調整区域）

農用地区域外農地（いわゆる「白地」）（農振地域外農地含む） → はい →

農地区分	説明（概要）
第３種農地	市街化が著しい地域。【原則許可】
第２種農地	市街化が見込まれる地域。農地の一団の規模はそれほど大きくない（10ha 未満）。
第１種農地	農地の一団の規模が大きく（10ha 以上）営農条件が良好な地域。

※甲種農地は新城市内に存在しないため割愛。

※農地区分は農業委員会にて総合的に判断する。

→ 【農業委員会へ申請】 **転用の「許可申請」**（毎月 5 日締切） → およそ１ヶ月間半 → **県許可**

・現地確認　・事前審査会

・農業委員会総会

・県への副申　等

※県の許可後工事着手が可能となる。

※除外と平行して進めている場合は、除外の正式同意と同時に転用許可が下りる。

除外の事前同意が出た段階で転用申請が可能となる

↓ いいえ

農用地区域内農地（いわゆる「青地」） → はい → 【新城市へ申出】 **まず「除外」の申出**

農用地の転用は原則不許可だが以下の要件を満たし除外が認められた場合のみ許可される場合がある。

法律に基づく除外基準	・除外規模は最小限か？ ・除外と転用の緊急性があるか？ ・土地の代替性は無いか？ ・可能な限り一団の周辺地にあるか？ ・担い手の利用集積に影響無いか？ ・土地改良施設の維持管理に影響は無いか？ ・土地改良事業の工事完了の翌年から起算して８年経過しているか？　等
判断基準	・除外後速やかに農地転用する見込みがあるか？ ・中山間地域等直接支払などの補助事業に該当していないか？ ・建築物について都市計画課と事前相談済みか？ ・接道要件を満たしているか？ ・給排水の調整は大丈夫か？ ・自然公園法、文化財等は問題ないか？　等

→ **すべて満たして除外の申出**（2 月末 5 月末 8 月末 11 月末 締切） → およそ 2 ヶ月間 → **県事前同意**

・県農振対策班会議　・関係機関意見徴集　等

→ およそ 2 ヶ月間 → **県正式同意**

・異議申立期間　・公告縦覧期間　等

容易 ↑ **許可の見込み** ↓ **困難**（除外･転用できない可能性あり）

【土地の選定について】
住宅を建築するにあたっては、本来は農地以外（宅地や雑種地等）から候補地を選定する必要がある。
農地転用あるいは農用地除外はやむを得ない場合にのみ認められる行為である。

【手続きについて】
農地転用について、関連する他法令等の調整や許可が済んでいるかあるいは見込みが無いと審査が困難である。とくに都市計画法の線引きの地域は事前に担当課に相談する必要あり。

【農用地除外の候補地について】
除外できる要件は厳しく、候補地は農用地区域外を中心に選定したもののいずれも困難で、やむを得ず当該地を選ばざるを得なかったという場合のみ認められることがある。当該地が都合がよいからという理由だけでは除外は認められない。