**≪農地の権利移動等について≫**

農地の売買には下記の種類があり、**農地法**による許可が必要となります。

**【申請の種類】**

**Ⅰ** 農地としての権利設定及び移転（農地法第３条申請）→農地のまま所有権移転・設定

**【要件】**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | 下限面積要件： | 取得後の譲受人の経営耕地面積（自作地・借入地含む）が1,000㎡であること |
|  | 常時従事日数要件： | その世帯員において年間150日以上であること |
|  | 通作距離要件： | 通作距離が効率的に耕作が可能な範囲であること |
|  | 全部耕作要件： | 譲受人の経営耕地に不耕作地がないこと |

**Ⅱ** 権利の設定及び移転しない農地転用（農地法第４条申請）→農地以外へ地目変更

**【要件】**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | 申請目的 :実現の確実性 | 申請者が許可後遅滞なく申請に係る土地を申請の目的に供するものと認められること。法令等の許認可等を要する場合は、当該許認可等の見込みがある事。資金調達等について、その見込みがあること |
|  | 計画面積： | 申請面積が申請目的実現の為の必要最小限の面積であること |
|  | 位置： | 申請地周囲の農地の農業生産条件に及ぼす影響が少ないこと |
|  | 被害防除： | 転用に伴い土砂の流出、崩壊等により付近の農業及び水産業に影響を及ぼす恐れがある場合必要な防除措置がとられていること |
|  | 農用地利用計画： | 原則、転用不可 |

**Ⅲ** 権利の設定及び移転を伴う農地転用（農地法第５条申請）→農地以外へ地目変更し、

かつ第3者へ所有権移転・設定

**【要件】**

農地法第4条と同じ

**Ⅳ** 一時的に土地を借り、地目を変更する農地転用（一時転用）

**【要件】**

農地法第5条と同じ

* 農地の貸借期間が3年未満であるとき、一時転用という形の手続きをとる
* 返却する際には、原則、農地を原状に復する

例）一時的に農地を借りて、工事現場のプレハブを建設するetc.

* + 一時転用であっても、宅地同等の固定資産税が課税されるため、その辺も含めた貸借料について所有者との合意が必要。

お問い合わせ

新島村役場　産業観光課　農林水産係

５－０２４０（内線２１５）

**≪申請について≫**

**【提出書類】**

* **許可申請書**　　　（産業観光課 農林係）　（正本、副本　計２部）
* 副本はコピーで構いませんが、氏名横の押印、上部の捨印は必要となります。（**認印**可）
* 申請者が法人の場合、印鑑証明を提出して下さい。

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **必要書類** | **発行元** | **用意する人** | **部数** | **申請の種類** |
| １ | **登記簿謄本** | 法務局 | 所有者 | １ | 3・4・5条 |
| ２ | **公図** | 法務局 | 所有者 | １ | 3・4・5条 |
| ３ | **建物平面図　・　立面図** | 施工元 | 譲受人 | ２ | 4・5条 |
| ４ | **土地利用計画図（※１）** | 施工元 | 譲受人 | ２ | 4・5条 |
| ５ | **案内図** | 申請者 | 譲受人 | ２ | 4・5条 |
| ６ | **見積書（※２）** | 施工元 | 譲受人 | １ | 4・5条 |
| ７ | **残高証明書（※３）** | 金融機関 | 譲受人 | １ | 4・5条 |
| ８ | **建築確認申請の領収証（※４）** | 大島支庁出張所 | 譲受人 | １ | 4・5条 |
| ９ | **確定測量図** | 施行元 | 譲受人 | １ | 4・5条 |
| １０ | **土地の売買契約書** | 申請者 | 譲受人 | １ | 4・5条 |
| １１ | **登記事項証明書（法人のみ）** | 法務局 | 譲受人 | １ | 4・5条 |
| １２ | **定款（寄付行為の写しでも可）（法人のみ）** | 申請者 | 譲受人 | １ | 4・5条 |
| １３ | **分筆証明書類（※５）** | 施工元 | 譲受人 | １ | 4・5条 |

※１→水管をどこから引くのか、手書きで良いのでわかるように記載してご用意してください。

土地全ての利用が前提のため、建物外スペースに「駐車場」や「防風林植栽」等、利用計画図の

作成を建築業者に依頼し、ご提出ください。(所有車数も記載すること)

本工事で実際に建築・造成するもののみ（倉庫建築予定地などは不可）、ご記入ください。

※２→委託ではなく直営施行の場合、経費の内訳（材料費、人件費等）が分かる資料をご用意ください。

※３→見積書もしくは経費内訳書に記載のある金額に対する支払い能否の証明です。

借入の予定がある場合、**借入証明書**もしくは**借入申込書（銀行印押印済）の写し**の添付が必要です。

　　共有出資・共有名義（土地もしくは建築物）の場合は、全員分必要となります。

※４→建築の実現性と違法建築の確認のため、農地転用の申請と同時に建築確認の申請が必要です。

転用申請書類に建築確認申請書の受理日を記載し、申請時に**納入通知書兼領収証書の写し**を、

建築確認がおりましたら、その**済証の写し**をご提出ください。転用許可証と引き換えになります。

※５→土地面積が500㎡を超える場合は、分筆してからの手続き、もしくは、申請時点で測量をした

証拠資料を提出して頂く必要があります。（杭を打った現場写真、分筆測量した平面利用図等）

**【申請から許可までの流れ】**

**農地法第４条・第５条**

**農地法第３条**

申請書の提出期限　**毎月第１週中**　　　新島村**農業委員会**に書類をお持ち下さい

毎月、最終週あたり　　農業委員会総会の開催・**申請の審議**

約２０日　　　　　　　　　　　　　　　　　　約１～２ヶ月

農業委員会の許可後

**東京都にて審議**

許可or不許可

許可or不許可

【参考】

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **必要書類** | **発行元** | **用意者** | **部数** | **申請の種類** |
| **申請書　（原本）** | 村 | 申請者 | ２ | 3・4・5条 |
| **登記簿謄本　（原本）** | 法務局 | 所有者 | １ | 3・4・5条 |
| **公図　（公図）** | 法務局 | 所有者 | １ | 3・4・5条 |
| **建物平面図　・　立面図** | 施工元 | 譲受人 | ２ | 4・5条 |
| **土地利用計画図　（地番も重ねる）** | 施工元 | 譲受人 | ２ | 4・5条 |
| * 水管、下水管の位置、役場担当者との事前相談
 |
| ↓　下記のものを記入　（全て面積を記載すること） |
| * 防風林
 |
| * 駐車場　（コンクリやインターロッキングで整備するかどうか）
 |
| * 建築物
 |
| * 庭
 |
| * （事業用地であれば）　何をどのくらい置き、どのくらいのスペースが必要かを記載
 |
| **案内図・位置図** | 申請者 | 譲受人 | ２ | 4・5条 |
| **見積書　（建築・外構）** | 施工元 | 譲受人 | １ | 4・5条 |
| **残高証明書　（借入申込書の写し・通帳コピー）** | 金融機関 | 譲受人 | １ | 4・5条 |
| **建築確認申請の領収証　（受理印押印済）** | 支庁出張所 | 譲受人 | １ | 4・5条 |
| **確定測量図　（押印のあるもの）** | 土地家屋調査士 | 譲受人 | １ | 4・5条 |
| **土地の売買契約書　（氏名、金額の部分）** | 申請者 | 譲受人 | １ | 4・5条 |
| **登記事項証明書（法人のみ）** | 法務局 | 譲受人 | １ | 4・5条 |
| **定款（寄付行為の写しでも可）（法人のみ）** | 申請者 | 譲受人 | １ | 4・5条 |
| **土地購入、転用計画が可決された証明****（総会や理事会における議事録等）** | 申請者 | 譲受人 | １ | 4・5条 |
| **分筆証明書類　（大きい面積のみ）** | 土地家屋調査士 | 譲受人 | １ | 4・5条 |
| **メモ　（正式申請書類に記載のない質問項目）** | 村役場・申請者 | 譲受人 | １ | 4・5条 |
| * 場所の理由
 |
| * 事業用地、住宅、別荘（来島頻度・管理）
 |
| * 家族構成
 |
| * 新島村内における他所有地
 |
| * 現住宅、現事務所の状況（今後どうするか？）
 |
| * 駐車場がある場合、車種、駐車台数
 |
| * セットバックの必要性とその理由　（傾斜地、敷地内の電柱、防風林の植栽）
 |
| * 接道
 |
| 【注意すること】 |
| * 自然公園法（地域によって要確認）　　大島支庁　土木課　管理係　　04992-2-4441
 |
| * 自然保護法（1,000㎡以上で要確認）　　環境局　指導係　03-5388-3554
 |