

再生困難農地の 利活用に向けて

荒廃農地に由来する諸課題の解決へ

令和3年3月
福島県農村振興課
一般社団法人福島県農業会議

もくじ

はじめに	1
遊休農地・荒廃農地を巡る現状	1
荒廃農地の面積	1
荒廃農地の発生原因	2
農地法による対策	3
課税強化の仕組み	5
農地法による対策の課題	6
遊休農地・荒廃農地の課題解決に向けて	7
ワークショップの進め方	8
荒廃農地の活用アイデア（例）	13
非農地化に関する手続き	14
非農地判断までの手順	14
非農地判断後の業務	16
地目変更登記の着実な実施に向けて	17
非農地化後の地目について	18
非農地判断に当たっての考え方	19
＜様式＞ 農地・非農地の判断地対象リスト	20
＜様式＞ 非農地通知書	21
＜様式＞ 非農地通知書により地目変更の登記申請をする方へ	22
＜様式＞ 非農地通知一覧表（台帳）	29
＜様式＞ 非農地判断に係る事前通知書	30
非農地判断の実施状況	31
非農地判断の実施状況	31
取り組み内容	31
特徴的な事例	32

<はじめに>

遊休農地や荒廃農地の存在は、病害虫や鳥獣害の発生、周辺農地の日照障害、水路の寸断など、様々な問題を生む可能性を持っており、特に農村集落においてはその有効利用や保全管理が喫緊の課題となっている。

しかしながら、遊休農地・荒廃農地の多くは、①限界費用と限界粗収益のバランスが悪く経済的価値だけでは解消が望めないこと、②管理耕作・保全管理の行為そのものに対し収入を得られる仕組みにおいても限界があること、③農地制度による有効利用への誘導も実質的に困難であることなどから、例えば鳥獣害や病害虫対策のための山林との緩衝地帯、景観の形成、防災的利用、生物多様性の確保、市民の憩いの場の提供など、市場原理に委ねない価値での評価・検討を行うべきであると考えられる。

本紙は、遊休農地・荒廃農地の現状を確認するとともに、住民合意の元に農地の有効利用対策の取り組みを検討するための考え方をまとめたものである。本紙を参考に、住民参加型の対策に取り組んでいただけたら幸いである。

<遊休農地・荒廃農地を巡る現状>

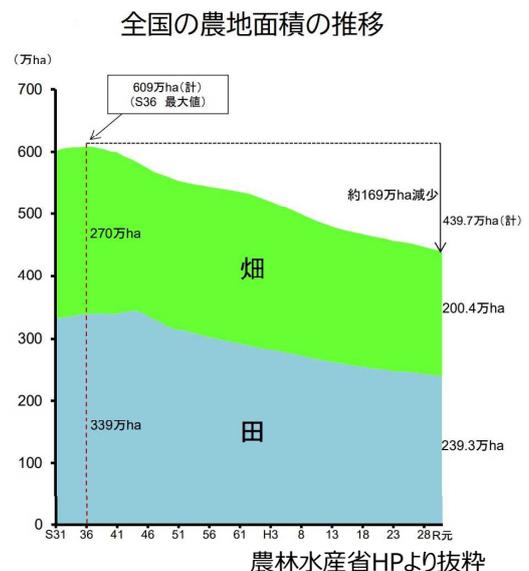
遊休農地や荒廃農地の発生要因の多くは、農業従事者の高齢化や廃業など、農業の担い手が不足することなどであるが、このことは農業施策と密接な関わりを持っている。

1990年代以降、特に近年の農地政策では、グローバル化の中で生き残れる農業経営を実現するため、規模拡大と生産効率の向上を図ることで競争力を高めるという考え方のもと、中心経営体への農地集積・集約を基本とした「耕作者の選択と施策の集中」が行われてきた。いわゆる産業政策としての取り組みであり、その過程で規模拡大や効率化にそぐわず産業として成り立たない農地が発生するのは当然の成り行きである。

そうした政策対象から外れた農地は耕作放棄されやすく、それを抑制する施策としては、日本型直接支払制度等による地域政策で支援・充当されているが、制度によっては対象となる地域が限られるほか、対象内であっても実行者や労働力が確保できないと制度の活用や継続が困難になるなど、十分なインセンティブとは言いがたい状況にある。

荒廃農地の面積

農林水産省によると、全国の農地面積は令和元年時点で約439.7万haであり、主に宅地等への転用や荒廃農地の発生等により減少傾向が続き、農地面積が最大であった昭和36年に比べて、約169万ha減少した。



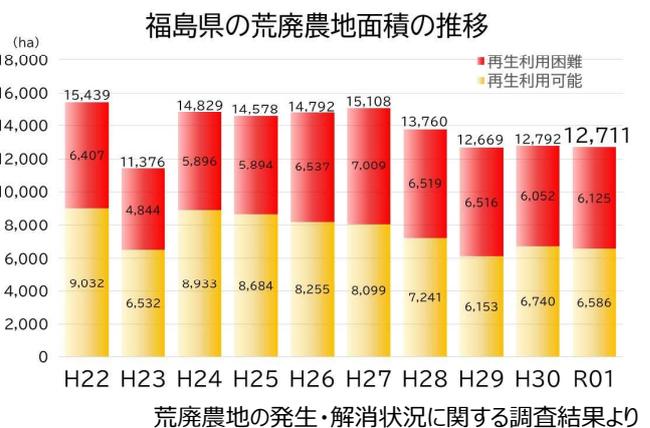
荒廃農地が増加し始めたのは1990年以降で、令和元年には約28万4千haであり、農地面積全体の約6.5%を占めている。

その面積は平成22年頃からほぼ横ばいで推移しているが、荒廃農地の内訳を見ると、再生利用可能農地と再生利用困難農地の割合が平成22年では約1:1の割合であったところが令和元年には再生利用困難農地が約68%を占めるまでになった。



一方、福島県の荒廃農地の面積を見てみると、令和元年で約1万3千haであり、県全体の農地面積約14万1千ha（平成30年時点）の約9.0%を占める。これは全国の6.5%よりも2.5ポイントも高い割合となっている。

ただし、再生利用可能農地と再生利用困難農地の割合は全国ほどの大きな変化はなく、荒廃農地における再生利用困難農地の割合は、平成22年で約42%、令和元年時点で約48%である。



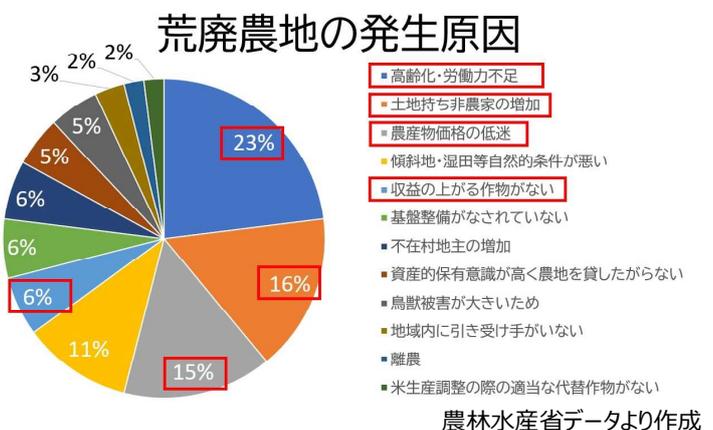
なお、福島県においては平成23年の荒廃農地が大幅に減少しているが、これは同年3月に発生した東日本大震災並びに原発事故により、十分な調査ができなかったためと考えられる。

荒廃農地の発生原因

農林水産省が平成26年に実施した調査によると、荒廃農地の発生原因で最も多いのは「高齢化、労働力不足」で、次いで「土地持ち非農家の増加」となっている。また、「農作物価格の低迷」と「収益の上がる作物がない」という類似する2点を合わせると2番目に多い。

また、令和元年に行った別の調査によると、基盤整備事業が実施された地区では荒廃農地の発生が極めて少ない（受益面積の0.2%）ことが分かった。

農作物価格の低迷、農業従事者の高齢化、農地の引き受け手の不足等で、土地条件が悪い農地を中心に荒廃農地が増大していることは、農業の成長力が弱体化している現れである。



農地法による対策

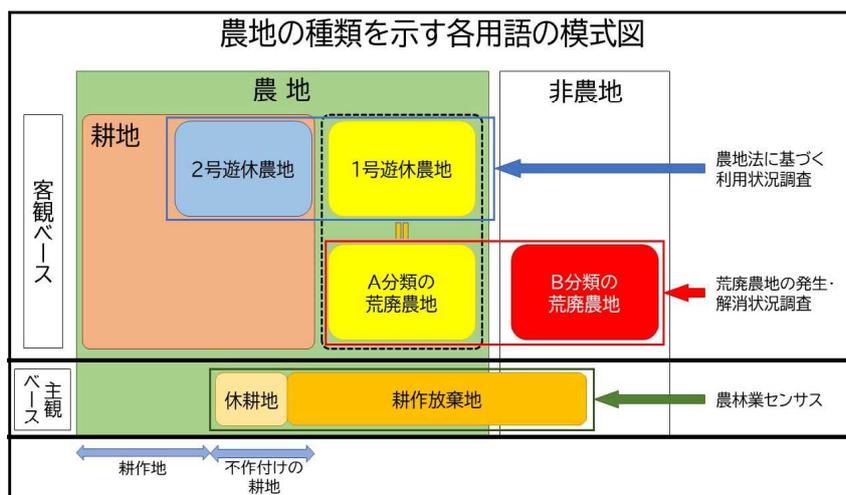
こうした状況下、農地制度としてのアプローチも行われている。平成26年に農地法が改正され、遊休化した農地はその状況により分類し、再生可能な農地については農地中間管理事業により担い手に集積する仕組みを構築した。また、適正利用しないにもかかわらず同事業の活用を拒む者への勧告と課税の強化措置も併設された。

農地制度による遊休農地対策は平成元年に遡る。現在の農業経営基盤強化促進法の前身である農用地利用増進法に「遊休農地に関する措置」が盛り込まれ、遊休農地の所有者等に対する農業委員会による指導・勧告に始まり、市町村による通知、所有者からの利用計画の届出、市町村による勧告、勧告に従わない場合の農地保有合理化法人による買入等につながるものであった。

平成21年の農地法改正時、この仕組みを強化した形で農業経営基盤強化促進法から農地法に移管され、平成25年の更なる改正を経て現在の姿になった。

なお、農地法では、荒廃農地のうち「再生利用可能農地」と、農業上の利用が著しく劣る「低利用農地」を遊休農地として定義しており、荒廃農地のうち「再生利用困難農地」については非農地化相当として扱い、遊休農地ではないとされている。

同様に「耕作放棄地」という用語も存在し、その違いが分かりにくいことから、ここで荒廃農地、遊休農地、耕作放棄地といった用語を整理すると、右図のとおりとなる。



農林水産省作成資料を編集

遊休農地は、農地法において、次のように定義されている。

1号遊休農地	現に耕作の目的に供されておらず、かつ、引き続き耕作の目的に供されない見込まれる農地
2号遊休農地	その農業上の利用の程度がその周辺の地域における農地の利用の程度と比較し、著しく劣っていると認められる農地

荒廃農地は、荒廃農地の発生・解消に関する調査において、「現に耕作に供されておらず、耕作の放棄により荒廃し、通常の農作業では作物の栽培が客観的に不可能となっている農地」と定義され、さらに次のとおり区分している。

なお、「A分類の農地 = 1号遊休農地」として運用されている。

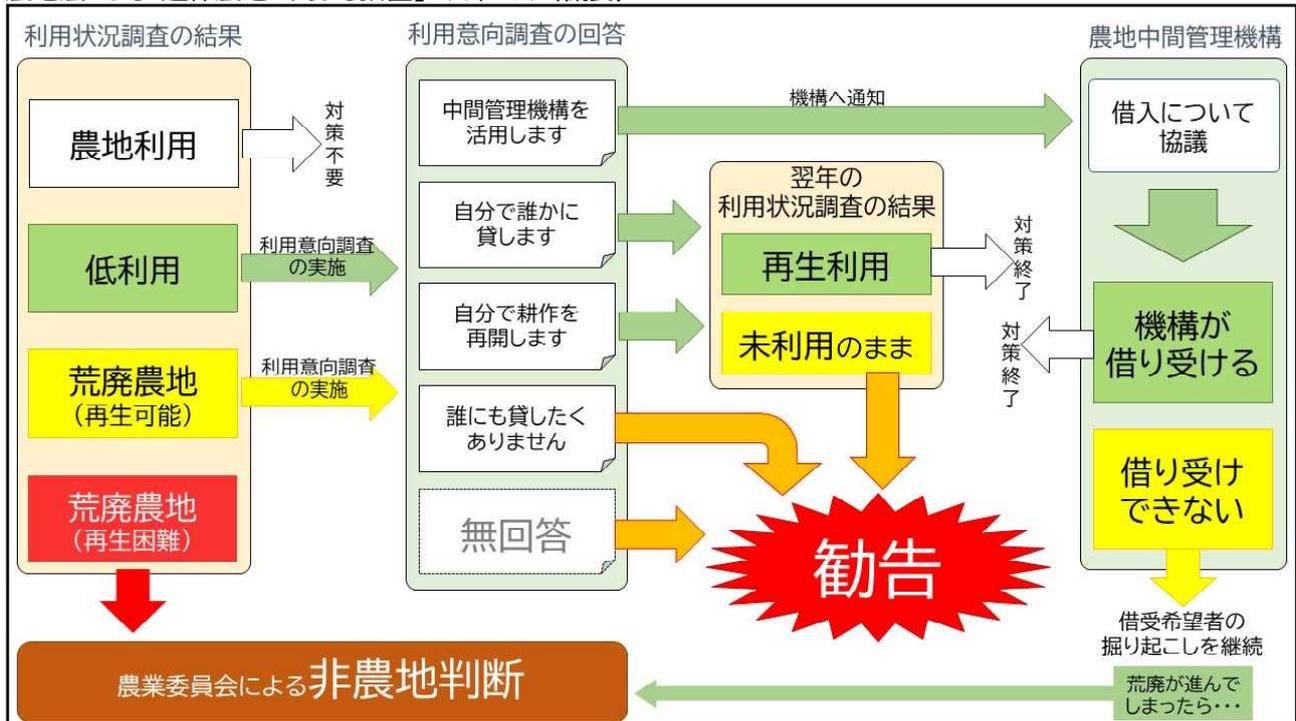
A分類 (再生利用が可能)	荒廃農地のうち、抜根、整地、区画整理、客土等により再生することにより、通常の農作業による耕作が可能となると見込まれるもの
B分類 (再生利用が困難)	荒廃農地のうち、森林の様相を呈しているなど農地に復元するための物理的な条件整備が著しく困難なもの、または周囲の状況からみて、その土地を農地として復元しても継続して利用することができないと見込まれるもの

耕作放棄地は、農林業センサスにおいて次のように定義されている。ただし、2020年農林業センサスより耕作放棄地に関する調査項目がなくなったため、現在は扱われていない。

耕作放棄地	以前耕地であったもので、過去1年以上作付けせず、しかもこの数年の間に再び耕作する考えのない土地
-------	---

現在の農地法による「遊休農地に関する措置」のスキームは下図のとおりとなる。

農地法による「遊休農地に関する措置」のスキーム（概要）



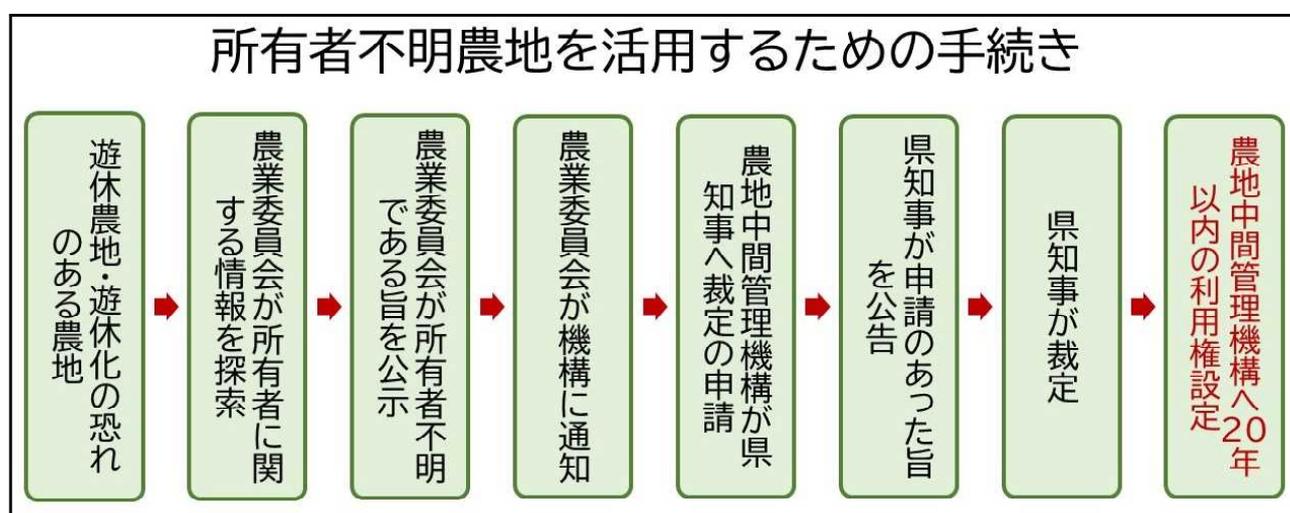
まず、農業委員会が管内すべての農地の利用状況を調査し、「低利用農地 = 2号遊休農地」、「再生可能農地 = 1号遊休農地 = A分類農地」、「再生困難農地 = B分類農地」に仕分けする。

「2号遊休農地」並びに「1号遊休農地 = A分類農地」については、農業委員会が所有者等に利用意向調査を実施し、その回答を元に農地中間管理機構や担い手への貸付あっせんなどにより農地の再生利用を推進する。

その場合、利用意向調査の回答において農地中間管理機構への貸付の意思表示もせず、自らも耕作しないなど遊休農地を放置している場合には、農地の所有者等に対して農地中間管理機構との借入協議をするよう農業委員会が勧告する。勧告された農地については固定資産税を強化することで農地中間管理機構への貸付を誘導する仕組みとなっている。

一方で、農地として再生が見込めない「再生利用困難農地」は、農業委員会の非農地判断を経て非農地化の手続きをとることとなった。さらには、「再生利用可能農地」であっても農地中間管理機構の借受基準に合致しない場合は非農地化の判断をすることとなっている。

なお、すでに遊休化している農地だけでなく、耕作従事者が不在となり、または不在となることが確実である農地も本対策の対象となったほか、下図のとおり、農地の相続人の所在が分からないなど所有者不明となっている遊休農地についても、農業委員会による公示、都道府県知事による裁定を経て、農地中間管理機構が借り受けることができる仕組みも構築された。



課税強化の仕組み

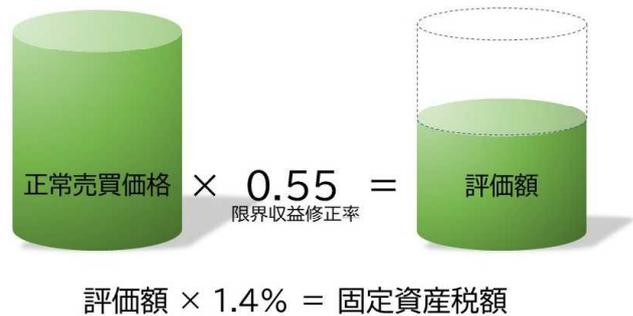
固定資産税額は評価額に1.4%の税率を乗じて算出するが、一般農地の場合の評価額は、近傍の売買事例価額から不正常要素を除去した正常売買価格を求め、その価格を基に標準田または標準畑の正常売買価格を算出し、これに「限界収益修正率」を乗じた額を基本に評価している。

限界収益修正率とは、総務大臣が定める農地の平均10aあたりの純収益額の限界収益額に対する割合のことであり、平成30年度の評価替えで現在0.55となっている。

つまり、通常より45%ほど評価額が低くなり、結果として税額も減となっている。

ところが、農地法に基づく遊休農地の措置において「勧告」された遊休農地については、この限界収益修正率0.55を乗じないこととされており、結果的に従来の約1.8倍の税額となる仕組みである。

なお、賦課期日は毎年1月1日現在であるため、1月1日時点で勧告が行われた、或いは以前からの勧告が継続されている場合に限り、当該年分の固定資産税が増額となる。勧告が1月1日を跨がない場合は課税強化にはならない。



勧告の対象となる農地は、次のとおりである。

利用意向調査において、

- ① 自ら耕作する旨の回答をしたが、回答後6ヶ月経過しても耕作をしていない場合
- ② 自ら所有権の移転または賃借権等の設定・移転を行う旨の回答をしたが、回答後6ヶ月経過しても履行していない場合
- ③ 農業上の利用を行う意思がない回答をした場合
- ④ 調査日から6ヶ月を経過しても回答していない場合
- ⑤ 農地中間管理事業を利用する旨の回答をしたが、農地中間管理機構による協議の申し入れに応じない場合
- ⑥ 当該農地について農業上の利用の増進が図られないことが確実であると認められた場合

※ なお、当該農地の農業上の利用の増進が図られていれば、勧告対象とはならない。

農地法による対策の課題

農地法による遊休農地に関する措置により、実際に遊休農地の解消につながった事例もあるが、農地中間管理事業では担い手が見込めない農地は借り受けられないうえ、課税の強化による同事業活用への誘導についても活用したいという意思さえ示せば課税強化の対象から外れることなどから、結果としてほとんどの遊休農地において解消に結びついていないのが現状である。

さらに荒廃化が進み再生が困難となった農地については、農業委員会による非農地判断を行うこととされている。このことは農地法第2条の2の「農地の権利を有する者は農業上の適正かつ効率的な利用を確保するよう努めなければならない」という責務規定からも外すこととなり、結果的に制度上においても適正管理から遠ざける枠組みとなっている。

<遊休農地・荒廃農地の課題解決に向けて>

先に触れたとおり、遊休農地・荒廃農地の多くは、収益性が低く経済的価値が見出せないこと、地域によっては保全管理行為そのものを行う労働力が確保できないこと、農地法による対策も実質的に困難であることなどから、その解消は容易でない。

しかしながら、遊休農地・荒廃農地を放置しておくことのような様々な問題が発生する懸念があるため、例えば鳥獣害や病害虫対策のための山林との緩衝地帯、景観の形成、防災的利用、生物多様性の確保、市民の憩いの場の提供など、市場原理に委ねない価値での評価・検討を行うべきであると考え。

懸念される問題の一例

病害虫が発生する



手を入れなくなった土地は、雑草や木々が繁茂し、それにより病害虫が発生する危険性が高まります。当然、病害虫は当該土地に留まらず、周辺農地等へ影響し、その結果さらに周辺農地の耕作放棄が進む恐れもあります。

野生動物の行動圏になる

中山間地域では、山際の農地が緩衝地帯として、人間生活圏への動物の侵入を防ぐ効果があると考えられています。動物による食害等により耕作放棄が進み非農地化したケースもあると思われませんが、非農地化することで動物の活動範囲を広げ、さらに近隣の農地への食害を招く恐れがあります。



多面的機能が失われる



農地には、洪水などの災害を防ぐ機能があるほか、多様な生き物の生息地として自然環境を保護します。さらには、農村の景観の保持、農村文化の継承、癒しや安らぎの提供、体験学習や教育への利用、暑さを和らげる機能など、様々な機能を持っています。農地を非農地化することで、自然界との均衡にずれを生じさせ、結果的に多面的機能の減少や喪失などの悪影響を及ぼす可能性があります。

不法投棄の原因となる



ゴミなどの不法投棄は、木々や雑草が繁茂し周囲の目につかない土地が狙われます。景観を損なうだけでなく、自然界への悪影響も懸念されます。

水系へ悪影響を及ぼす

荒廃化により水路の維持管理が十分でなくなると、下流に位置する農地への適切な涵養ができなくなる可能性があります。



日照障害を引き起こす

農地に木々が生い茂った場合、隣接する農地や宅地等に対し日照障害を引き起こす可能性があります。特に比較的非農地となりやすい山間部においては、元々日照時間が短いことからその影響は顕著となります。



こうした周囲への悪影響を抑えるためには、当該土地の適正な管理や有効活用が必須である。

そのためには、地域全体の農地の利用状況について把握したうえで、地域住民の考えを尊重しながら荒廃農地について、①活用すべき農地、②活用は難しいが適切な管理をすべき農地、③非農地化しても支障のない農地などに分類し、①、②の具体的な活用方法を検討していくことが望ましい。

検討に当たっては、前述のとおり、市場原理に委ねない価値での評価・検討を行うべきであることから、行政主導ではなく住民参加型の検討を行うことが有効であると考え。

特にワークショップ方式で検討することで、①危機意識の醸成につながる、②計画段階から住民の意見が反映される、③全員で意見を出すことで皆の考え方が共有できる、④自分たちで考えたことなので責任感が生まれ協力的になるなどのメリットがある。

次項では、農業委員等が主催となりワークショップ方式で検討する場合の手法について紹介する。

ワークショップの進め方

ワークショップとは、参加者個々が考え、お互い協力し合い、与えられたテーマを元に展開する会議の方法です。4～6人のグループで意見を出し合い、グループで出た意見を全体に発表するので、個々の意見が反映されやすいことが特徴です。

これまであまり集落内の課題などについて話し合ったことが少なく、課題解決に向けた具体的な取り組みが見い出せない場合など、ゼロから話し合う必要性があるときに有効な形式です。

農業委員並びに農地利用最適化推進委員は、進行役（ファシリテーター）を務めることが理想ですが、まずは気楽に話し合いを進めるといった気持ちで、場を盛り上げることから始めましょう。

◎ 委員の主な役割

それぞれの集落の状況に合わせて役割を工夫してみてください。

進行・集約（又は補助）

進行役（ファシリテーター）を務めることはもちろん大切ですが、農業委員・推進委員の皆さんが集落のリーダーとして参加者それぞれの思いを引き出すと、より深みのある話し合いになるでしょう。

- i) 農業に対する意欲や本音を伝えてもらう
- ii) 集落への思いや不安を発言してもらう
- iii) 農業以外に地域で取り組んでみたいことを聞き出すなどについて取り組んでみましょう。



農地の利用状況報告

事務局で作成した農地地図を用い、年齢別担い手の耕作状況や遊休農地の発生状況などを報告しましょう。

日常の現場活動を中心とした状況報告

利用状況調査や利用意向調査、人・農地プランの実質化活動などで見えてきた集落の現状を発表しましょう。特に、話し合いに参加できなかった人の意向を参加者に伝えることは重要な役割の一つです。

また、「そろそろ引退を考えているが耕してくれる人がいない」、「高齢で農地の保全管理が厳しくなってきた」など、日常で相談を受けた内容を意見交換の場でつなぐことも重要です。

情報提供

委員の経験をふまえて、あるいは全国農業新聞の記事などから、意見交換の参考となる話題を伝えると良いでしょう。

また、話し合いに出席できなかった方へ、なるべく早いうちに話し合いの結果などを伝えることも忘れないようにしましょう。



◎ 用意するもの（例）

【話し合いで使うもの】

- ・付箋（1辺75mm程度の正方形。1人50枚×2色）
- ・模造紙（白紙1枚、発表・投票用1枚）
- ・カラーペン（6～8色組。各グループ1セット）
- ・黒ペン（1人1本）
- ・A3、A4用紙（1人当たり各2枚程度）
- ・投票シール（1人3枚）
- ・キッチンタイマー（各グループ1個。無くても可）
- ・お茶、お茶菓子（適量） e.t.c.....

【参考資料】

集落内の農地地図のほか、話し合いのテーマに沿った参考となる資料を用意しましょう。

◎ 進行の流れ（例）

① 開会のあいさつ

行政区長や農事組合長などの地区の代表者などにあいさつをお願いしますが、なるべく堅苦しくならないようにしましょう。

② 趣旨・ルールの説明

進行役のあいさつは明るく、元気よく。ワークショップにおいては「結論」ではなく「アイデア」を共有することが話し合いの目的となります。話し合いに入る前に5点の約束事を黒板などに予め書いておき、共有しましょう。

<話し合いでの約束事>

- 1 自分ばかり話しません 特定の人だけの発言はNGです
- 2 頭から否定しません 否定されるともう発言できなくなります
- 3 楽しい雰囲気づくりを大切にします 話しやすく活発な議論になります
- 4 参加者は対等です 身分や立場は関係ありません
- 5 皆が気持ちよく話せるよう協力します 会議は意見を聴き合う場です

このように、黒板やホワイトボードにルールを記入しておきましょう。

③ 1分間自己紹介

顔見知りであっても、話し合いとなると誰しもが緊張します。最近「うれしかったこと」や「楽しかったこと」も交えて1分間自己紹介をして、緊張をほぐしつつ、お互いのことを知りましょう。

④ アイスブレイク

いわゆる緊張ほぐしのための「アイスブレイク」は、グループで協力して問題を解いてもらいます。

例えば「市町村内で一番人数の多い小学校ランキング」など身近な話題にするとより盛り上がるでしょう。

ワークショップ方式による進行表(例)			
順番	内容	時刻	時間
①	開会のあいさつ	18:00	5分
②	趣旨・ルール説明	18:05	10分
③	1分間自己紹介	18:15	8分
④	アイスブレイク	18:23	5分
⑤	テーマ説明	18:28	2分
⑥	書き出しタイム	18:30	5分
⑦	意見共有	18:35	25分
⑧	意見の絞り込み	19:00	20分
⑨	発表	19:20	20分
⑩	投票と結果発表	19:40	5分
⑪	講評	19:45	10分
⑫	参加者アンケート	19:55	5分
⑬	閉会	20:00	—

⑤ テーマ説明

話し合うテーマを発表します。「遊休農地を有効活用しよう」、「次の世代につなぐアイデアを出し合おう」など前向きなテーマであれば、意見が活発に出やすくなります。

⑥ 書き出しタイム

各々のアイデアを整理するために、誰とも相談せずに、誰にも見せないよう、付箋にアイデアを書き出していきます。

「完璧な意見」ではなく、「思いつく限りできるだけ多くのこと」を目指して書き出しましょう。

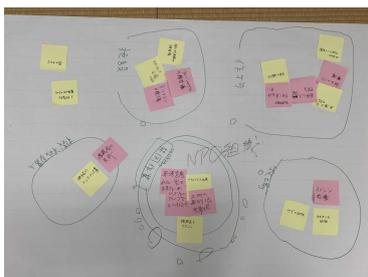
この段階では「質より量」です。

誰からでも見える字の大きさと書くことも重要です。



⑦ 意見共有

書いた付箋を1枚ずつ模造紙に張っていきます。似たような意見が出たら、「私も！」と言って、近くに張り付けましょう。



また、話し合いをする中で思いついたアイデアは、別の色の付箋に書いて付け足します。付け足しが多いほど、より良い結果となります。

<意見共有のポイント>

- 大きな声で読み上げながら模造紙に貼る
順番に、付箋を模造紙に貼っていきます。この時、書いた内容を大きな声で読み上げましょう。
- 自発的に盛り上げる
メンバーの出したアイデアを否定してはいけません。「いいね！」と盛り上げましょう。



すごい、それいいね
そのアイデアおもしろいね
斬新でいいね



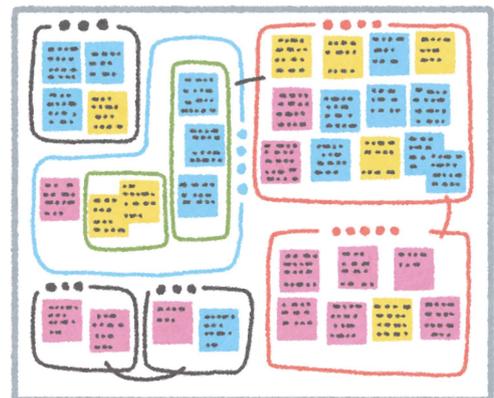
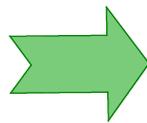
それってよくあるよね
それ前に〇〇がやってダメだったよ
現実的に無理なんじゃない？

- アイディアに乗っかる
他の人のアイデアに乗っかります。できるだけ乗っかります。
貼られた付箋を見て何かひらめいたら、すぐに付箋に書いて張り出しましょう。
これも質より量です。



⑧ 意見のグループ分け

全員の付箋を張り終わったら、付箋を似たような意見ごとに分け、カラーペンで囲み、見出しを付けましょう。



⑨ 意見のしぼり込み

まとめた模造紙を踏まえてグループの意見を3つにしぼり、発表・投票用の模造紙に書き込みます。
アイデアを組み合わせても構いません。

発表の時に「いかに投票してもらえるか」を考えながらまとめましょう。

⑩ 発表

3つの意見を書いた模造紙を元に、1グループ3分以内で会場全体にまとめた内容を説明します。「これなら実行したい」と思えるように説明することを心がけましょう。

発表は1人でやるものとは限りません。班のみんなで発言内容を分担するなど工夫しましょう。

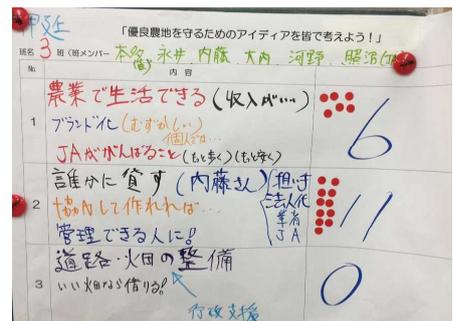


⑪ 投票と結果発表

発表後、自分のグループの意見以外に投票できます。

投票は丸いシール ● を使います。票が多く集まったものが地域の合意形成結果と言えるでしょう。

投票は一人3票
自分の班には投票しない
一つのアイデアに投票できるのは1票まで



<投票用模造紙の例>

テーマ: A地区の遊休農地を活用する
グループ名: すぐやる会 メンバー: 鈴木、佐藤、田中、高橋

いいなと思うもの3つ		投票欄
オートキャンプ場やイベント広場を作る	3	● ● ●
農転アイデアコンテストを開き、実証の場として活用する	8	● ● ● ● ● ● ● ●
小学校と連携して児童とともに景観作物を植える	4	● ● ● ●
どうしても残しておきたいもの		投票欄
加工施設と農家レストランを作る	3	● ● ●

<ポイント> 定期的な座談会を！

話し合いで検討した結果、課題に対する具体的な解決策が見つからなくても、複数回繰り返して開催することで解決策を見出したり、参加者の意識の向上が期待できるため、粘り強く定期的に話し合いを開催しましょう。

今回紹介したワークショップのやり方は「MFAメソッド」と呼んでいます。

MFAメソッドは、一般社団法人会議ファシリテーター普及協会（MFA）が推奨しているものです。この手法を真似していただくだけでなく、実態に合わせて工夫してみてください。なお、その場合でも、「グループを作る」、「付箋を使う」、「シールで投票する」は実践した方が良いでしょう。

荒廃農地の活用アイデア（例）

これまでに各地でワークショップにより検討された荒廃農地活用のためのアイデアを紹介する。

<農地に復元する>

- 農地に復元し、集落営農組織や2~3人のグループで管理する
- 新たな特産品として収入が見込める作物を栽培する
- 手間のかからない作物を栽培する
- サルやイノシシなどの鳥獣害に遭いにくい作物を栽培する
- ブルーベリー、食用ハスなどを栽培する

<レジャー施設に利用する>

- クレー射撃場を作りハンター育成に活用
- キャンプ場、アスレチック場を作る
- 市民の憩いの場、公園、ハイキングコースを整備する
- モトクロス場、オフロードコースに利用する
- ドッグランを整備する
- 釣り堀を作る



<体験・学習施設に利用する>

- 体験農場を設置する
- 市民農園に利用する
- 新規就農者の練習の場として提供する
- 特産品の試験栽培に利用する

<保全管理をする>

- 景観作物を植える
- 四季ごとに菜の花やコスモスなどを植える
- 桜の木を植える
- 芝桜を植える



<商業施設等に利用する>

- 農家レストランを作り地産地消の料理を提供する
- 農家民宿を作る
- ファーマーズカフェを作る



<その他>

- 有事のためのヘリポートを整備する
- ドローンのテスト飛行場を作る
- 更地にして多目的広場にする
- 山林に返す



<非農地化に関する手続き>

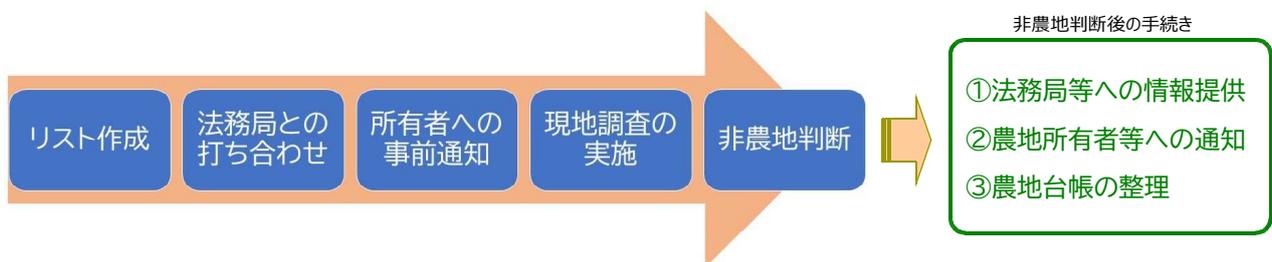
国では、『農地法の運用について』の制定について（農林水産省経営局長、農村振興局長発出）」（以下、「運用通知」という。）において、「荒廃農地の発生・解消状況に関する調査」（以下、「荒廃農地調査」という。）により「再生利用が困難な農地＝B分類」に分類した農地は、原則として当該調査を行った年内に、農業委員会が「農地」に該当しない旨の判断を行うこととしている。

したがって、当該調査後、森林の様相を呈する又はその土地を農地として復元しても継続して農地として利用できないと見込まれる場合は、運用通知第4に基づき、農業委員会は速やかに「農地」に該当しない旨の判断を行う。

また、「非農地」と判断された農地は、「非農地通知書」を農地の所有者等に通知するほか、農地の所有者等において土地地目変更登記を行う必要があるため、その事務手続きが確実にできるよう、手続きの仕方を併せて通知する必要がある。

なお、農業委員会が非農地判断した農地であっても、法務局の登記官の判断により、地目が変更されない場合があるので留意すること。ただし、その場合であっても、非農地判断は有効であるので、農地台帳からは除くことが望ましい。

農業委員会による非農地化に関する手続きはおおよそ次のような流れとなる。



1 非農地判断までの手順

① リスト作成

荒廃農地調査で「再生利用が困難な農地＝B分類」に分類した農地を元に、「農地・非農地判断対象地リスト」（参考：別紙1）を作成する。

② 法務局との打ち合わせ

非農地判断後の土地地目変更登記事務手続きについては、登記官により事務手続きに多少の違いが生じる場合があるので、所管する法務局（支所）の登記官と次の4点について、あらかじめ打ち合わせを行う。

	打ち合わせの内容
1	非農地通知を受けた所有者が短期間に集中して地目変更登記申請を行うことを避けるため、非農地判断を行おうとする農地の筆数・所有者数を提示のうえ登記官が一回の通知で処理可能な件数を協議し、 <u>一度に非農地判断を行う件数</u> 又は <u>非農地通知を発出する時期</u> について決定する。
2	農地の所有者による地目変更登記申請を確実に促すため、 <u>非農地通知と併せて配布する資料</u> （参考:別紙2,3）について、法務局とその内容を協議する。
3	非農地判断をした農地の情報を <u>一括して法務局に情報提供するための様式</u> （参考:別紙4）について協議する。
4	登記官が実施する土地地目変更登記のための <u>現地調査の手法</u> について確認する。 現地調査で想定される手法は以下のとおり。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 地図等をもとに登記官が実際に現場で調査する。 ・ 農業委員会が撮影した現況の写真で確認する。 ・ 最新の航空写真で確認する。

③ 所有者等への事前通知

非農地判断を行おうとする農地の所有者及び耕作者に対し、非農地判断を行う旨を事前に通知する。（参考:別紙5）

なお、所有者等が非農地判断を拒む場合は、当該所有者等に農地を適正に利用するよう指導する。

④ 現地調査の実施

非農地判断を行おうとする農地について、当年度に荒廃農地調査を行っていない場合は、農地として再生している可能性があるため、改めて現地調査を実施する。また、当該年度の荒廃農地調査を行っていたとしても、複数名で調査を実施していなかった場合は改めて現地調査を実施する。

その際は、トラブルを避けるほか農業委員会の判断等の資料及び土地地目変更登記の際に現状を登記官が判断する資料として活用するため、現況を写真撮影し、撮影地点と撮影方向を地図に記録しておく。

なお、現地調査に当たっては、農業委員もしくは農地利用最適化推進委員の2名以上を含む複数の者で行うことが望ましい。

⑤ 非農地判断

現地調査の結果について、①で作成した農地・非農地判断対象地リストに整理し、運用通知第4の(3)の規定に従い、農業委員会総会において、対象地が農地法第2条第1項に規定する「農地」に該当するか否かについて判断する。

なお、対象地が違反転用（農地法第4条第1項、第5条第1項の規定又は同法第4条第1項、第5条第1項の許可に付された条件に違反している）と認められる場合は、農地法第2条第1項の「農地」に該当するか否かの判断を行わない。この場合、農業委員会は違反転用是正に係る事務処理等を行う。

※ 農地の所有者等から非農地判断の依頼（現況確認証明申請）があった場合

農地の所有者等から非農地判断の依頼（現況確認証明申請）があった場合については、「福島県現況確認証明書等交付事務取扱要領」により処理すること。

この場合、特に問題がないと判断される事案については、あらかじめ専決処理規程を整備のうえ、事務局長の専決により処理することができる。

2 非農地判断後の業務

① 法務局等への情報提供

農業委員会は、法務局に対して非農地判断した農地の所有者等に、前述の法務局との打ち合わせに従い、農地の所在等の情報提供を行う。

また、市町村（農政、税務担当部署）へ情報提供を行い、土地に関する情報共有が円滑に行われるよう努める。

② 農地の所有者等への通知

農地の所有者等に対して非農地通知書を発出するとともに、所有者等による地目変更登記が円滑に行われるよう、前述の法務局との打ち合わせに従い、地目変更登記申請の手順等を案内する。

③ 農地台帳の整理

農業委員会は、②の処理までを終了した時点において、非農地判断を行った土地の台帳（参考：別紙4に準ずる）を作成のうえ農地台帳から除外する。

3 地目変更登記の着実な実施に向けて

地目変更登記は原則、当該地の所有権を持つ登記名義人が行うこととされているが、農業委員会が非農地通知書を発出しても、手続きに手間がかかるほか手続きを委託した場合に費用が発生することから地目変更登記まで至らないケースが多い。

地目変更登記が行われない場合、他の統計上の農地面積と農地台帳上の農地面積に大きな乖離が生じ、農地行政の円滑な運用の妨げとなりかねない。

よって、着実な地目変更登記に向けて、次のいずれかの対応を図ることについて検討する。

① 所有者による地目変更登記

所有者が地目変更登記を円滑に行えるよう、登記申請書の作成の仕方など手続き等について分かりやすく示した資料を非農地通知書に同封する。

申請は法務局に申請書を郵送することでも可能。農業委員会において郵送による登記申請に活用できる資料を作成するなど、可能な限り登記申請書の作成の手間を省く工夫を行う。

なお、郵送による登記申請を促す場合や農業委員会が登記申請に活用できる資料を作成する場合、事前に法務局と十分に打合せを行うこと。

② 登記官の職権による地目変更登記

地方税法第381条第7項の規定に基づき市町村長が法務局に対して一括して地目変更の申し出を行う。この場合、登記名義人などの手続きによらず、登記官の職権で地目変更登記が行われる。この方法を行おうとする場合は、必ず事前に市町村税務担当部局並びに法務局と協議する。

<参考：地方税法 第381条>

7 市町村長は、登記簿に登録されるべき土地又は家屋が登記されていないため、又は地目その他登記されている事項が事実と相違するため課税上支障があると認める場合には、当該土地又は家屋の所在地を管轄する登記所にそのすべき登記又は登記されている事項の修正その他の措置をとるべきことを申し出ることができる。この場合において、当該登記所は、その申出を相当と認めるときは、遅滞なく、その申出に係る登記又は登記されている事項の修正その他の措置をとり、その申出を相当でないと認めるときは、遅滞なく、その旨を市町村長に通知しなければならない。

なお、この規定を活用した場合は、非農地通知書の発送時に、「異議申し立てがない場合は市町村が一括して地目変更登記を法務局に申し出ること」を明記した文書を同封すること。

4 非農地化後の地目について

地目は、不動産登記規則（平成17年法務省令第18号）第99条及び不動産登記事務取扱手続準則（平成17年法務省民二第456号通達）第68条により23種類に区分されている。

非農地判断された土地は、主に「山林」や「原野」、「雑種地」に区分される可能性があるが、「雑種地」については「雑種地以外の22区分に該当しない何らかの目的があって利用される土地であるから、農地から雑種地への地目変更は転用が必要である」という考え方もあるので、非農地化後の地目についても事前に法務局と協議しておくことが望ましい。

＜参考：不動産登記事務取扱手続準則 第68条＞

- 一 田 農耕地で用水を利用して耕作する土地
- 二 畑 農耕地で用水を利用しないで耕作する土地
- 三 宅地 建物の敷地及びその維持若しくは効用を果すために必要な土地
- 四 学校用地 校舎、附属施設の敷地及び運動場
- 五 鉄道用地 鉄道の駅舎、附属施設及び路線の敷地
- 六 塩田 海水を引き入れて塩を採取する土地
- 七 鉱泉地 鉱泉（温泉を含む。）の湧出口及びその維持に必要な土地
- 八 池沼 かんがい用水でない水の貯留池
- 九 山林 耕作の方法によらないで竹木の生育する土地
- 十 牧場 家畜を放牧する土地
- 十一 原野 耕作の方法によらないで雑草、かん木類の生育する土地
- 十二 墓 地人の遺体又は遺骨を埋葬する土地
- 十三 境内地 境内に属する土地であって、宗教法人法（昭和26年法律第126号）第3条第2号及び第3号に掲げる土地（宗教法人の所有に属しないものを含む。）
- 十四 運河用地 運河法（大正2年法律第16号）第12条第1項第1号又は第2号に掲げる土地
- 十五 水道用地 専ら給水の目的で敷設する水道の水源地、貯水池、ろ水場又は水道線路に要する土地
- 十六 用悪水路 かんがい用又は悪水はいせつ用の水路
- 十七 ため池 耕地かんがい用の用水貯留池
- 十八 堤 防水のために築造した堤防
- 十九 井溝 田畝又は村落の間にある通水路
- 二十 保安林 森林法（昭和26年法律第249号）に基づき農林水産大臣が保安林として指定した土地
- 二十一 公衆用道路 一般交通の用に供する道路（道路法（昭和27年法律第180号）による道路であるかどうかを問わない。）
- 二十二 公園 公衆の遊樂のために供する土地
- 二十三 雑種地 以上のいずれにも該当しない土地

5 非農地判断に当たっての考え方

農地は減らせないという意識により、非農地判断に消極的な農業委員会も見受けられるが、運用通知によって農業委員会は利用状況調査を行った年内に非農地判断をすることとされていることに留意すること。非農地判断に躊躇する理由とそれに対する考え方を次のとおり整理した。

非農地判断を躊躇する理由	左記に対する考え方
所有者の意向によらない非農地判断に躊躇する	そもそも所有者の意向により判断するものではなく、農業委員会が 土地の現状を客観的に判断するもの である。しかしながら、トラブル等を避けるためには非農地判断の前に所有者の意向を聞くことが望ましい。その場合、農地として残して置きたいという意向が示された場合は、当該農地を適正に利用するよう指導する。
将来農地として復元される可能性を否定できない	基盤整備などが計画されている土地はそもそも非農地判断の対象とならないが、 現時点で基盤整備等の予定がない場合は、農地として復元される可能性がないと判断すること。
農業振興地域は農業を振興すべきなので非農地判断できない	農業振興地域制度に関するガイドラインにおいて、農用地区域内でも 非農地判断は行われることが前提 とされており、非農地判断は可能である。
農用地区域の土地を非農地化すると自由に開発され周囲に支障を及ぼす恐れがあり非農地判断できない	同ガイドラインにより、周辺の農業生産に支障を及ぼす恐れがある場合は農用地区域に残置するとされており、農振法による開発行為の制限の対象となることから、 自由な開発行為にはつながらない。
過去に農地転用許可が下りなかった土地を非農地判断することは整合性に問題があり非農地判断できない	農地転用は人為的に農地を農地以外にすることであり、自然に非農地化した場合は当てはまらないため 整合性に問題はない。 意図的に管理を放棄して非農地と判断される状態へ至らしめることについても農地法の遊休農地に関する措置により防止しうることとなっている。
食料安全保障の観点から農地は残しておくべきである	非農地化後に 再度農地として復元することを妨げるものではない。 また、現に農地性を失っており、将来に向けて農地としての利用の見込みがないにもかかわらず農地として取り扱うことは、 農地行政の円滑な運用に支障を生じさせかねない。

農地・非農地の判断対象地リスト

令和〇年〇月〇日現在

〇〇市町村

① 所在	② 地目		③ 面積(m ²)		④ 所有者氏名	⑤ 荒廃農地の把握年月日	⑥ 現状実施日 (農業委員会で記載)	⑦ 農地の状態 (農業委員会で記載)	農地・非農地の判断結果 (農業委員会で記載)
	農地基本台帳	登記簿	登記簿面積	実面積					
	畑	畑	180	180		令和〇年〇月〇日	令和〇年〇月〇日	竹、木が生育している	非農地
	畑	畑	200	200		令和〇年〇月〇日	令和〇年〇月〇日	雑草、かん木類が生育している	非農地

20

○ 農地・非農地の判断対象地リストへの記載内容

- ①～②: 農地基本台帳の経営農地等の筆別表と同じ内容を記載して下さい。
【地目】…左側の農地基本台帳の地目については、田、畑を記入し、樹園地の場合は果樹園○印、桑園△印、茶畑×印を記入して下さい。
- ③: 農地基本台帳の経営農地等の筆別表と同じ内容を記載して下さい。
【面積】…登記簿面積を左側に記入して下さい。また、実際に利用しうる面積が著しく異なったり、実測が行われた場合はその実測面積を右側に記入して下さい。
- ④: 農地基本台帳の所有者氏名を記入して下さい。
- ⑤: 「荒廃農地の発生・解消状況に関する調査要領」に依る調査又は、「農地法第30条に基づく利用状況調査」等による荒廃農地の把握年月日を記入して下さい。
- ⑥: 「荒廃農地の発生・解消状況に関する調査要領」に依る調査又は、「農地法第30条に基づく利用状況調査」等による現状(再調査)の実施年月日を記入して下さい。(⑤と⑥が同日なら「左記に同じ」と記載、農業委員会で記載)。
- ⑦: 「農地法の運用について(平成21年12月11日付け21経営第4530号・21農振第1598号)」第4に基づき農業委員会の総会又は部会で農地に該当するか否かを判断した場合は、その結果(「農地」、「非農地」)を記入して下さい(農業委員会で記載)。

非農地通知書

年 月 日

(土地所有者・権利者氏名)様

〇〇〇農業委員会会長 氏 名 印

令和〇年〇月〇日の農業委員会の総会(部会)において、あなたが所有(借受)する下記土地は農地法第2条第1項の農地に該当しない旨判断しましたのでお知らせします。

このため、下記土地の登記について、登記簿地目の変更登記を行うよう要請します。

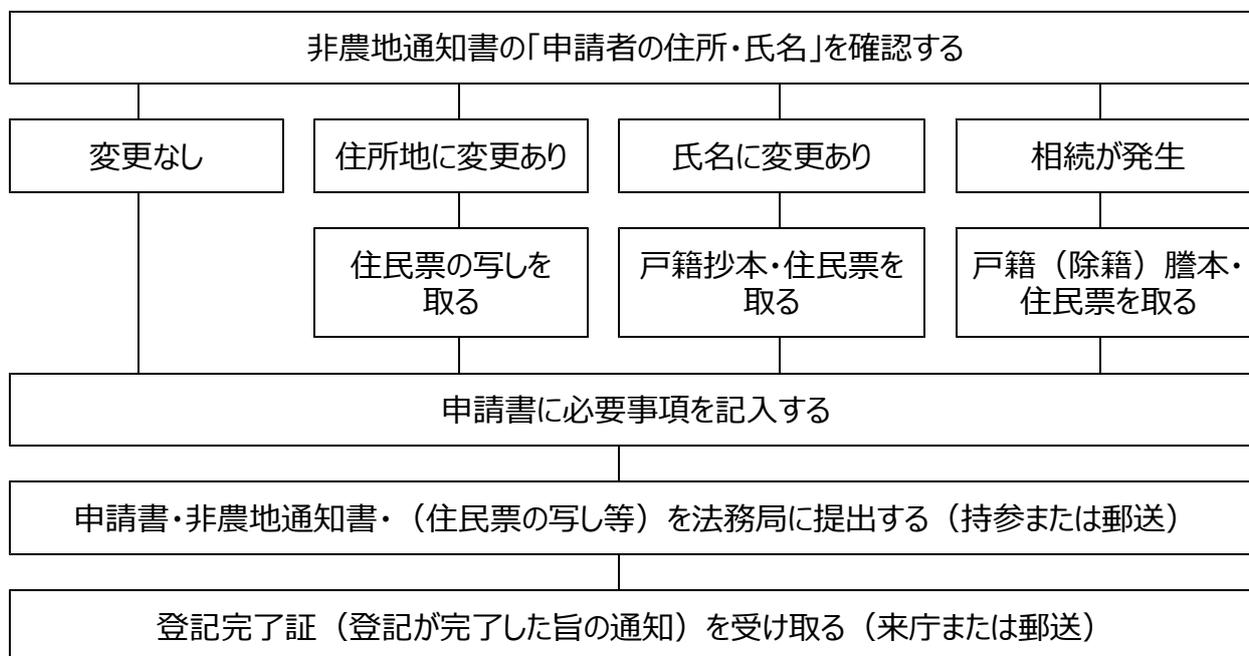
なお、農業委員会は、下記土地について、農地基本台帳を整理するとともに、併せて市町村等関係機関に対し、農地法第2条第1項の農地に該当しない旨を通知することを申し添えます。

記

土地の所在	地番	地目		面積		農地の状態
		台帳	登記簿	台帳	登記簿	

非農地通知書により地目変更の登記申請をする方へ (必ずお読み下さい)

登記申請の流れ



- 1 登記されている土地の地目に変更があった場合は、土地の地目変更の登記をする必要があります。
- 2 登記申請は、ご自身で行う方法と土地家屋調査士に依頼する方法があります。手数料は土地家屋調査士にお尋ねください。
- 3 地目変更登記は、登録免許税がかかりません。申請されてから登記が完了するまで約2週間程度かかります。
- 4 非農地通知が届いた直後から1か月程度は、窓口及び電話とも混みあう可能性がありますので、混み合っていた場合は、後日申請をお願いします。
- 5 地目変更登記申請は、直接持参するか郵送することもできます。

【登録申請窓口】

福島地方法務局〇〇支局
 郵便番号 〇〇〇-〇〇〇〇
 住所 〇〇市〇〇町〇〇 〇番〇号
 電話 〇〇(〇〇)〇〇

6 申請所の書き方

農業委員会から送付された非農地通知書の「申請者の住所・氏名」と現在の住所・氏名に変更等がないか確認してください。

- ① 住所に変更がある場合には、「住民票の写し」が必要です。
 - ・登録されている住所及び本籍地の記載がある「住民票の写し」が必要です。
 - ・住民票に、登録されている住所が記載されていないときは、「戸籍の附票」により確認できる場合がありますので、これの交付を受けてください。
- ② 氏名に変更がある場合には、「住民票の写し」及び「戸籍抄本」が必要です。
 - ・変更前の氏名と本籍地が記載されている「住民票の写し」又は「除かれた住民票の写し」を添付してください。そのほかに、変更前の氏名が記載されている「戸籍(又は除籍)の抄本」と現在の氏名の記載がある「戸籍の抄本」が必要です。(婚姻等で氏(姓)に変更があったときは、婚姻前の戸籍抄本(除籍抄本)と現在の戸籍抄本とが必要になります。)
- ③ 相続が発生しているときは、亡くなった方の「除籍謄本(戸籍謄本)」と相続人の「戸籍謄本」、「住民票の写し」が必要です。
 - ・亡くなった方が死亡した旨の記載がある「戸籍謄本又は除籍謄本」が必要です。この場合、亡くなった方の登記されている住所が、本籍地と違う場合は、登記されている住所が記載されている「住民票の写し」又は「戸籍の附票」も添付してください。
 - ・相続人が数人いても、その内の一人だけが地目変更の申請人になれます。
- ④ 別添の申請書様式に直接記入するか、パソコン等で作成してください。
 - ・直接記入する場合、インク又は黒のボールペンではっきりと書いてください。
 - ・パソコンで作成する場合は申請諸様式を参考にA4の用紙に印刷してください。

7 申請書「法務局提出用申請書」に必要な事項を記入します。

申請書記載例の(注1)から(注8)の説明は以下のとおりですので、ご参照ください。

- (注1) ・農業委員会から送付された非農地通知書を、忘れずに提出してください。
- (注2) ・申請書を法務局に提出する日の記入をします。
- (注3) ・申請人(非農地通知書のあて名の方)の住所と氏名を記入し、氏名の横に認印を押してください。
 - ・相続されているときは、「申請人」の上の行に、「被相続人何某(亡くなった方の氏名)」と記入します。
 - ・申請人は相続人の住所と氏名を記入します。
 - ・代理人が申請する場合は、まず、申請人の住所と氏名を記載し、その下の行に、代理人の住所と氏名を記載し、代理人の認印を押してください。
 - ・代理申請の場合は、委任状が必要となりますので、ご注意ください。
- (注4) ・申請書の記載事項に訂正等がある場合には、法務局の担当者から連絡しますので、日中に連絡が取れる連絡先の電話番号(携帯電話、勤務先、自宅等)を記入します。
- (注5) ・所在は、非農地通知書の所在欄に記載されている住所を記入します。
 - ・欄が二段になっていますが、上段に記載してください。
- (注6) ・「①番地」欄には非農地通知書の番地を記入します。
 - ・「②番目」欄には、非農地通知書の地目(田・畑)を記入します。
 - ・「③地積」欄には、非農地通知書の面積を記入します。
- (注7) ・「②地目」欄の下段に現在の地目を記入します。
 - ・現在の地目は、地農地通知書の地目「現況」欄に記載されている地目を参考に「原野」「山林」等と記入します。(現況欄が「竹林」は山林。「雑木繁茂」は原野となります。)
- (注8) ・「登記原因及びその日付」欄に、地目の変更があった日を記入します。
 - ・「原野」への地目変更の場合は、耕作をやめた時期により、次のとおり記入する。

①「昭和」の時代の場合	→ 「昭和年月日不詳地目変更」
②「平成」の時代の場合	→ 「平成年月日不詳地目変更」
③分からない場合	→ 「年月日不詳地目変更」

- 8 作成した申請書を法務局に提出します。
- ・申請は、窓口「①持参」する方法と「②郵送」する方法があります。
 - ・申請書と非農地通知書は必ず法務局に提出してください。
 - ・住所変更や相続があるときは、前記で説明した住民票や戸籍謄本等の添付をお願いします。
- ① 申請書等を窓口持参する場合
- ・ハンコ（認印）も持参してください。
 - ・登記が完了すると「登記完了証」が発行されます。窓口で受領するほか、郵送で受領することも可能です。郵送で受領を希望される方は、登記申請をされる際に、返信用切手を貼った封筒(住所、氏名を記載)を提出してください。
- ② 申請書等を郵送する場合
- ・申請書等を入れた封筒の表面に「不動産登記申請所在中」と記載し、「書留郵便」により送付してください。登記完了後に「登記完了証」を「書留郵便」により送付しますので、返信用切手（〇〇円）を貼った封筒と一緒に送付してください(法務局（支局）で直接受領される場合は返信用封筒と切手は、不要になります)。

※ 本様式を参考にする場合は、必要に応じ、「戸籍謄本→全部事項証明」、「戸籍抄本→個人事項証明」など、表記の修正を行って下さい。

**所有者本人が
申請する場合の例**

登 記 申 請 書

登記の目的 地目変更

添付書類

非農地通知書 住所変更証明書

令和〇〇年〇〇月〇〇日申請

福島地方法務局〇〇支局 御中

申請人

住所 **福島市〇〇町〇〇-〇〇**

氏名 **福島太郎**

連絡先の電話番号 (**024-521-0000**)

(携帯 **090-1111-2222**)

(必要に応じて)

現在の住所が住所変更などにより登記と一致しない場合は、添付書類欄に「住所変更証明書」と記載して、住民票の写しなどを添付して登記上の住所と現住所のつながりを証明することとなります。
権利証などにより住所が変わっていないか確認します。

(注1)

(注2)

(注3) 現在の住所を記載します。

(注4)

登記識別情報通知書及び添付書類原本は登記完了証と共に
 申請人 代理人 住所あて郵送により送付願います。

郵送による受領を希望する場合にチェックをします。書留分の切手と返信用封筒を同封忘れずに。

土 地 の 表 示	所在	福島市〇〇町字〇〇		
	①地番	②地目	③地積 m ²	原因及びその日付
	<u>15番1</u>	<u>田</u>	<u>330</u>	(注6) 非農地通知書に記載されている番地・地目・地積を記入します。
		原野 山林		②昭和年月日不詳変更
	所在	福島市△△町字		
	①地番	②地目	(注7) 雑木繁茂なら「原野」、竹林なら「山林」となりますので、不要な文字を消します。	原因及びそ
	<u>16番1</u>	<u>田</u>	<u>560</u>	(注8) 昭和に耕作をやめていれば昭和の文字を入れます。
		原野 山林		昭和か不明なときはこのまま年月日不詳 ② 年月日不詳変更

※ これは記載例です。下線が引かれている部分を、申請内容に応じて書き直してください。

所有者の代理人が 申請する場合

登 記 申 請 書

登記の目的 地目変更

添付書類 非農地通知書 代理権限証書 住所変更証明書

令和〇〇年〇〇月〇〇日申請
福島地方法務局〇〇支局 御中

申請人 住所 福島市〇〇町〇〇-〇〇
氏名 福島 三太郎

申請代理人 住所 福島市〇〇町〇〇-〇〇
氏名 福島 太郎
連絡先の電話番号 (024-521-0000)
(携帯 090-1111-2222)

(注1) **委任状を添付します。**

(注2) **現在の住所を記載します。**

(注3) **現在の住所を記載します。**

(注4) **印**

(注5) **現在の住所を記載します。**

(注6) **現在の住所を記載します。**

(注7) **現在の住所を記載します。**

(注8) **現在の住所を記載します。**

登記識別情報通知書及び添付書類原本は登記完了証と共に
 申請人 代理人 住所あて郵送により送付願います。

郵送による受領を希望する場合にチェックをします。書留分の切手と返信用封筒を同封忘れずに。

土 地 の 表 示	所 在	福島市〇〇町字〇〇		
	①地 番	②地 目	③地 積 m ²	原因及びその日付
	<u>15番1</u>	<u>田</u>	<u>330</u>	(注6)非農地通知書に記載されている番地・地目・地積を記入します。
		原野 山 林		②昭和年月日不詳変更
		福島市△△町		(注7) 雑木繁茂なら「原野」、竹林なら「山林」となりますので、不要な文字を消します。
				(注8) 昭和に耕作をやめていれば昭和の文字を入れます。
	①地 番	②地 目	③地 積 m	原因及びその日付
	<u>16番1</u>	<u>田</u>	<u>560</u>	昭和か不明なときはこのまま年月日不詳
		原野 山 林		② 年月日不詳変更

※ これは記載例です。下線が引かれている部分を、申請内容に応じて書き直してください。

委任状

受任者

住所 福島市〇〇町〇〇—〇〇

氏名 福島 太郎

私は、上記の者を代理人と定め、下記について委任する。

記

- 1, 下記のと通りの地目変更登記申請に関する一切の権限
- 3, 登記完了証の受領に関する権限
- 4, 副代理人の選任に関する一切の権限

令和〇〇年〇〇月〇〇日

所有者の住所と氏名の記載と押印をします。

委任者

住所 福島市〇〇町〇〇—〇〇

氏名 福島 三太郎 日

土 地 の 表 示	所在	福島市〇〇町字〇〇		
	①地番	②地目	③地積 m ²	原因及びその日付
	<u>15番1</u>	田	<u>330</u>	(注6) 非農地通知書に記載されている番地・地目・地積を記入します。
		原野 山—林		②昭和年月日不詳変更
		福島市△△町字		(注7) 雑木繁茂なら「原野」、竹林なら「山林」となりますので、不要な文字を消します。
	①地番	②地目		(注8) 昭和に耕作をやめていれば昭和の文字を入れます。
	<u>16番1</u>	田	<u>560</u>	昭和か不明なときはこのまま年月日不詳
		原—野 山 林		②年月日不詳変更

所有者の相続人が申請する場合の例
(非農地通知書右下余白の所有者名と送付先の氏名が一致しない場合)

登記申請書

登記の目的 地目変更

添付書類

非農地通知書 相続証明書

(注1)

所有者が死亡していること。申請人が所有者の相続人であることを証明するため戸籍謄本と相続人の住民票の写しを添付します。

令和〇〇年〇〇月〇〇日申請

福島地方法務局〇〇支局 御中

(注2)

申請人 (被相続人 福島 太郎)

住所 福島市〇〇町〇〇-〇〇

氏名 福島 三太郎

連絡先の電話番号 (024-521-0000)

(携帯 090-1111-2222)

印

(注4)

登記識別情報通知書及び添付書類原本は登記完了証と共に

申請人 代理人 住所あて郵送により送付願います。

郵送による受領を希望する場合にチェックをします。書留分の切手と返信用封筒を同封忘れずに。

土 地 の 表 示	所在	福島市〇〇町字〇〇		
	①地番	②地目	③地積 m ²	原因及びその日付
	<u>15番1</u>	<u>田</u>	<u>330</u>	(注6) 非農地通知書に記載されている番地・地目・地積を記入します。
		原野 山林		②昭和年月日不詳変更
	①地番	②地目	(注7) 雑木繁茂なら「原野」、竹林なら「山林」となりますので、不要な文字を消します。	原因及びその日付
	<u>16番1</u>	<u>田</u>	<u>560</u>	(注8) 昭和に耕作をやめていれば昭和の文字を入れます。
	原野 山林		昭和か不明なときはこのまま年月日不詳	②年月日不詳変更

※ これは記載例です。下線が引かれている部分を、申請内容に応じて書き直してください。

非農地通知一覧表(台帳)

令和〇年〇月〇日現在
〇〇農業委員会

① 所在	② 地目		③ 面積(m ²)		④ 所有者氏名	⑤ 議決年月日	⑥ 非農地通知書 発行年月日	⑦ その後の状況
	農地基本台帳	登記簿	登記簿面積	実面積				
	畑	畑	180	180		令和〇年〇月〇日	令和〇年〇月〇日	
	畑	畑	200	200		令和〇年〇月〇日	令和〇年〇月〇日	

29

○ 非農地通知一覧表(台帳)への記載内容

①～②：農地基本台帳の経営農地等の筆別表と同じ内容を記載して下さい。

【地目】…左側の農地基本台帳の地目については、田、畑を記入し、樹園地の場合は果樹園○印、桑園△印、茶畑×印を記入して下さい。

③：農地基本台帳の経営農地等の筆別表と同じ内容を記載して下さい。

【面積】…登記簿面積を左側に記入して下さい。また、実際に利用しうる面積が著しく異なったり、実測が行われた場合はその実測面積を右側に記入して下さい。

④：農地基本台帳の所有者氏名を記入して下さい。

⑤：農業委員会の総会又は農地部会において、その土地が農地に該当しない旨判断した場合は、その議決年月日を記入して下さい。

⑥：非農地通知書を発行した場合は、その発行年月日を記入して下さい。

⑦：農業委員会の総会又は部会において、その土地が農地に該当しない旨判断した場合、当該土地のその後の状況を記入して下さい。

非農地判断に係る事前通知書

年 月 日

(土地所有者・権利者氏名)様

〇〇〇農業委員会会長 氏 名 印

〇〇〇農業委員会では、あなたが所有(借受)する下記土地について、農地法第2条第1項の農地に該当するか否か判断することとしたので、非農地判断を拒む場合は〇月〇日までに農業委員会に申し出て下さい。

なお、非農地判断を拒む場合は、農地法第2条の2により、農業上の適正かつ効率的な利用を確保しなければならないこととされていることにご留意下さい。

記

土地の所在	地番	地目		面積		農地の状態
		台帳	登記簿	台帳	登記簿	

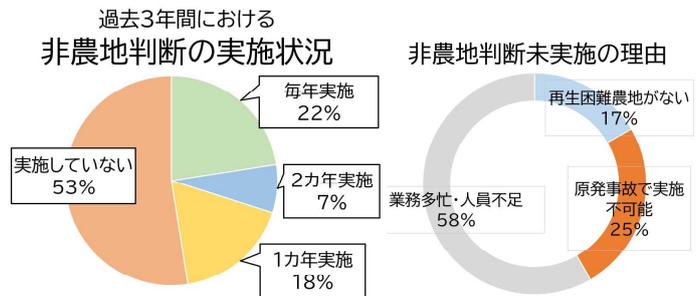
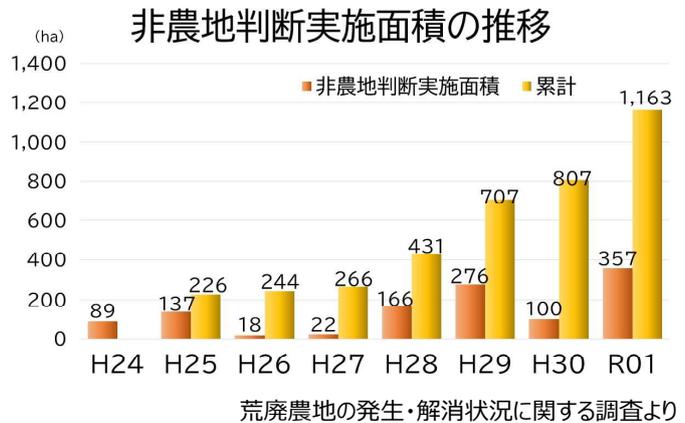
＜非農地判断の実施状況＞

1 非農地判断の実施状況

県内の農業委員会が再生利用困難農地を非農地判断した面積は、右図のとおり、平成24年から令和元年までの累計で1,163haであった。

過去3年の間に非農地判断を実施した農業委員会の割合は約47%に留まり、実施していない農業委員会が過半を占める。

ただし、「再生困難農地がない」並びに「原発事故で実施不可能」という理由を除くと、実施していない農業委員会の割合は40%となる。



2 取り組み内容

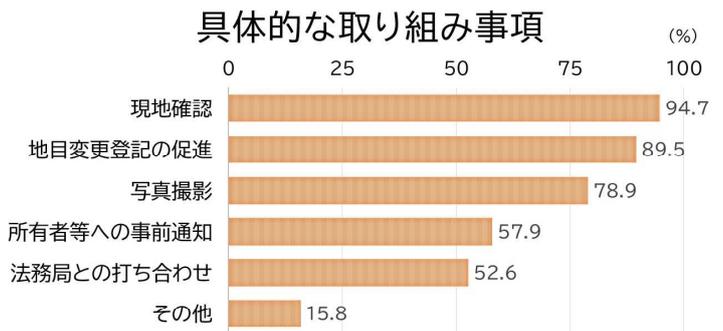
非農地判断を実施した農業委員会において、各業務の取り組み割合を示したのが右図である。

最も多くで取り組んだのは「**現地確認**」である。この現地確認は、農地の利用状況調査とは別に非農地判断のために行ったものであり、94.7%の農業委員会で実施している。

次に多かった「**地目変更登記の促進**」（89.5%）では、登記申請書の書き方や申請の方法を示すという手法が多かったが、中にはそのまま登記申請できるよう必要事項を印字した申請書を送付するケースもあった。

次に多かった「**写真撮影**」（78.9%）については、総会で非農地判断を行う際の検討資料のほか、登記官が地目変更について円滑に判断できるよう法務局に提出する資料等として活用している。

なお、「**所有者への事前通知**」を行った農業委員会は57.9%であるが、事前通知書の送付の代わりに現地説明会を開催している農業委員会もあった。



3 特徴的な事例

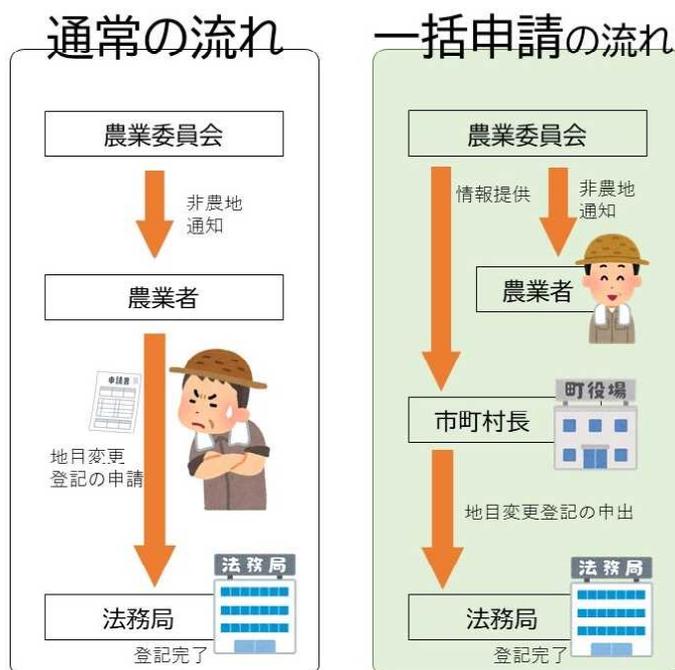
(1) 南会津町農業委員会の事例

① 実施内容

南会津町農業委員会では令和元年度から、非農地判断した土地の地目変更登記を確実に
行うため、地方税法第381条第7項の規定を活用した。この規定は、登記内容が事実と相違す
ることで課税上支障がある場合に市町村長が法務局に登記内容の修正等を申し出ることができ
るとしたものの。この申出を受けた法務局は、申出が相当であるときは遅滞なく登記事項の修正等
を行わなければならないこととなっている。事務手続きは下図「一括申請の流れ」とおり。

② 実施に当たっての工夫点

- 福島地方法務局田島出張所や町
税務課と幾度も打ち合わせを重ねて
手続き上問題がないか確認した。
- 非農地判断した土地の所有者には
非農地通知書を発出する際に、「異
議申し立てがない場合は町が一括し
て地目変更登記を法務局に申し出
る」旨を明記することで、所有者の意
思を確認した。
- 法務局による業務煩雑を避けるた
め、一度に全ての非農地判断をする
のではなく地域を分けて段階的に行
った。



③ 手法導入による効果

農業委員会が非農地通知を発出しても、所有者等による地目変更登記の手続きまで至らな
いケースが多いが、本手法の実施によって円滑な地目変更登記が実現した。

なお、本手法に対する土地所有者等からの異議はなく、特に支障は生じていない。

(2) 福島市農業委員会の事例

① 実施内容

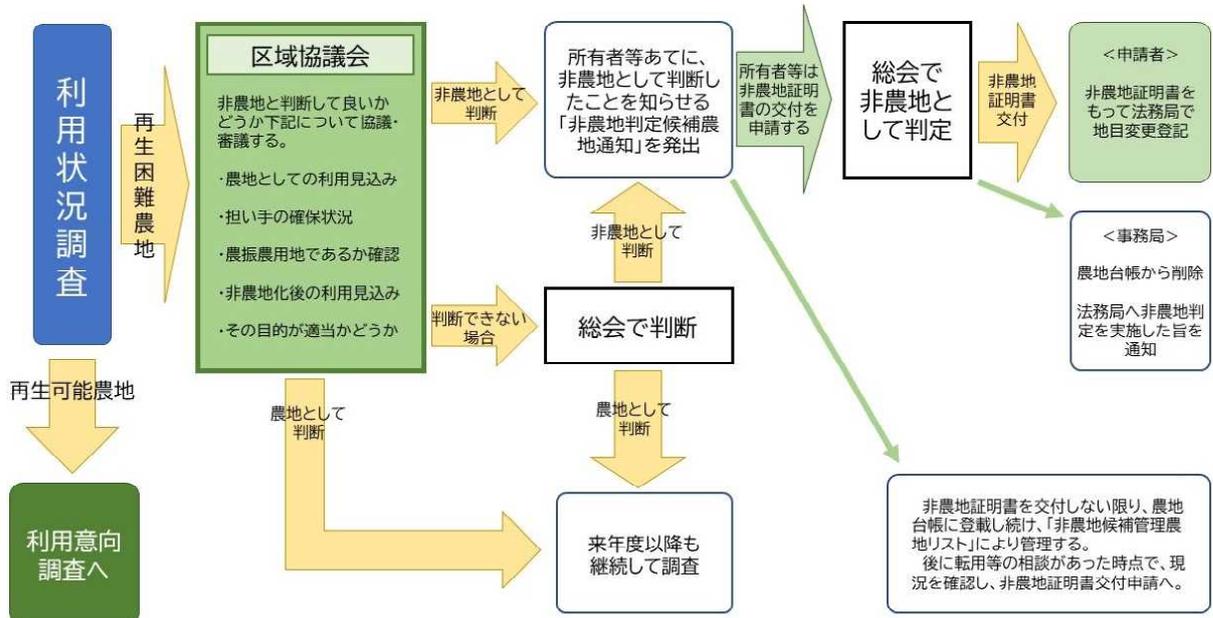
福島市農業委員会では、非農地化に伴う地目変更に対する所有者等の意向に配慮するた
め、令和2年8月に「非農地判定事務等取扱要領」を定め、非農地判断を行った土地について
は所有者等の申請により非農地証明を交付するという2段階の仕組みを設けた。

② 非農地判定事務等取扱要領の概要

- 利用状況調査で再生利用困難農地（B分類）と判定した農地については、市内7地区に分けた区域協議会において、所有者等への事前聴取のうえ、農地利用の見込み、担い手の確保状況、非農地化した後の土地の利用見込みとその目的が適当かなどを勘案して非農地化するかどうか判断する。
- 非農地と判断した農地については「非農地判定候補農地」として管理するとともに、所有者等に非農地判断したことを通知する。通知を受けた所有者等は、地目変更登記を行いたい場合は農業委員会に非農地証明書の交付申請を行い、農業委員会は総会での非農地判定の議決を経て非農地証明書を発行する。この非農地証明書をもって法務局での地目変更登記が可能となる。
- 「非農地判定候補農地」は、証明書を交付しない限り「非農地候補管理農地リスト」で管理し、後に非農地証明の申請や転用等の相談があった時点で、改めて現況を確認のうえ、非農地証明発行を行うこととしている。

③ 手法導入による効果

農業委員会による非農地判断によってすぐさま登記簿上の地目変更とならないことから、所有者等の意向に配慮した仕組みを確保でき、円滑に非農地判断を行うことができた。



福島市農業委員会における非農地判断に関する事務フロー