



畑の上に家って建てられるの??

但馬では、ご実家の隣にある畑や田んぼの上に家を建てる予定をされている方も多くおられます。しかし、その土地を簡単に“家を建てるための土地”にすることはできません。そこで必要になる、『**農地転用**』という手続きをご存知でしょうか…??

まず家を建てようと計画する時必要なのは“土地”です。シードプラスでは、まず資金計画をして大事な資金の使い道を確認してから土地をお探しすることをオススメしています。そして建てられる場所を決めるときに、重要なポイントがあります。

◆新たに土地を購入する場合…

目的は家を建てるのですから“宅地”を探します。宅地とは家を建てる目的の土地、という意味なので必要な手続きは概ねされており、すぐに家を建てる事が出来ます。

◆畑や田んぼを所有していて、そこに建てたいとお考えの場合…

ご自身やご実家が所有している土地だからそのまま建てられる、と思っておられる方も多いのですが…実際は、すぐに建てる事はできません。

Point!!

「所有している土地だから費用はかからない」とは限りません!!

田畑に家を建てる場合は“農地転用”と言い農地法による農業委員会の許可や都道府県知事の許可と申請費用が必要になります。期間は**2ヵ月**程度掛かります。「自分の土地なのに、なぜ許可がいるのか?」と思われるかもしれませんが、それは、農地法という法律で決まっているからなのです。なぜこんな法律ができたのか? Q&Aでご説明していきます。

農地法についての Q&A

Q 1: 農地法ってなんですか?

A. 日本の国土が狭小でしかも可住地面積が小さく、多くの人口を抱えていることから食料供給の基盤である優良農地を確保しつつ、住宅地や工場用地を区分し計画しようと定められた法律です。

Q2 : 家庭菜園も農地なの?

A. 家庭菜園(自宅の庭で行う趣味)は農地には該当しません。対象とされるのは「耕作」を目的にされている土地。労働や資本を投じ肥培管理を行なって作物を栽培することです。例えば、田、畑、果樹園、牧草採取地、種苗の苗圃等です。現に耕作されていない農地でも耕作しようと思えばいつでも耕作できるような土地も含まれます。

Q3: 申請費用は必要ですか?

A. 必要です。個人で手続きを行う場合は1万円程度で可能。行政書士へ依頼した場合は事務所により違いはありますが、15万円程度は必要です。

Q5: 必ず許可は貰えますか?

A. 貰えない場合もあります。家を建てるための転用の場合、申請時に証拠となる書類が必要です。家の図面や見積書、金融機関からの融資証明書などです。書類が揃っても、“農用地区域”と言う農地転用が出来ない区域もあります。田んぼが綺麗なマス目状に区画され水路が完備されている場所のことをいいます。

Q5: 農地転用をしなかったらどうなるの?

A. 命令: 工事中止命令と原状回復命令に従わなければなりません。罰則: 3年以下の懲役又は300万円以下の罰金が課せられます(><)

Point!!

農地転用を申請する段階で、家の図面や見積書が必要です。住宅ローンで建てられる方は金融機関から融資証明も必要になりますので、早い段階で準備をしなければなりません。

これらの条件を満たし申請書類を揃え受理されてから**2ヵ月**程度の期間を要しますのでご入居の予定が決まっている方や諸条件によりお急ぎのかたは注意して下さい。個人では調査が困難でしたら行政士事務所や工務店などに問合わせてみて下さい。



記事: 井垣 隆之



- ご挨拶 [岸野]
- イベント情報 …

・OPEN HOUSE in 野々庄 ・暮らしの学校

- 家づくり完成までの歩き方 [井垣]
- 建築現場のひとこま写真 [中田]
- オーガニックマルシェ 予告編

Photo:nakata

神鍋の夜は6℃ぐらいまで下がり、めっきり寒くなりました。

畑の野菜たちも一年の命を終えて土に帰っていきます。今挑戦しているのは、農薬も肥料も与えず自然力だけで育てる自然栽培農法なので畑から持ち出すものは私達がたべる実りだけです。雑草も野菜残渣(食べれない葉や茎、根)もすべて、土に返します。土の中のバクテリアがゆっくり雪の下で分解し、来年の野菜達のための養土に変えてくれます。そして、イチゴやラズベリー・ブルーベリー・青森ニンニク・春キャベツは春に向けて雪の下で眠る準備に入ります。

8月は天候不良でした。但馬は日照時間が例年の1/4程度しかなく、多雨でした。種まきが遅れたズッキーニは、八月にドンと成長するはずでしたが、灰カビ病で次々にやられて全滅しました。毎朝ズッキーニの様子を見に行き、小さい実が侵食されるのを見ては「あーっ、アカン。」…とため息でしたが、その横で新たな花を付け実を結ぼうとするチカラに思わず声を掛けます。野菜達の本来の生命力を引き出す事は、野菜達にはなるべく手を掛けなかりに、自分のチカラで成長できる環境(循環)をつくってあげることなんだ。野菜達が自分で必要な栄養を探しだせるように土の中のバクテリアを準備してあげる。病気や悪玉菌に負けない生命力をつける時を選んであげる。決して神鍋の自然のなりわいを化学の力で捻じ曲げない。灰カビ病に負けまいと頑張るズッキーニに改めて教えてもらいました。これって、どこか子育てに似通うところもあるんじゃないかと思ったりします。自然農法で育った野菜達は風味があり、とってもフルーティー。天日塩だけで御馳走になるんですよ。こんな風に収穫の秋を味わって、“人は失った味覚を取り戻さなければならない”と言ったアリス・ウォータースの言葉の意味が少しわかった気がします。自然農法も3年目を終えて、たくさんの仲間や但馬で活躍する農家さんに出会う事も出来ました。



いつかは開いてみたいと思っていたオーガニック・マルシェに挑んでみようと思います。12月なので用意できる食材は限られるのですが、プチマルシェとしてゲストハウスで開催します。今回は、練習。そんな気持ちで楽しみながら準備しますので、お越し頂けるとしあわせです。フランスのお友達が、マルシェの写真を送ってくれました。日本のようにパックに梱包されているのではなく、必要な量を好きに取って、量り売りするのが普通だそうです。日本も、昔の八百屋さんやそうだった。なんかその方が楽しそうだし、これで500円ぐらいかななんて予想しながらレジしてもらうのも面白いんじゃないか。クッキー、コンフィチュール、コンポートにタルトもみんな量り売り。やっぱりもう一個!なんて言いながら、ぜひ私達との会話も一緒に楽しんで下さい。食を一年間勉強させて頂いた成果をこのオーガニック・マルシェで発表できるようにつくります!

みなさん、応援して下さいっ\(^o^)/



岸野 光生

養父市 高瀬さま邸

ベビーマッサージの先生のご自宅の新築工事をさせて頂きたく事となりました! 訓子先生のご厚意で完成までの様子を密着取材させて頂いた事に…☆ ありがとうございます! どんな風に打合せが進んでいくのか? シードプラス通信でご紹介させて頂きますね。どうぞ楽しみにしててください!*



プランのご提案

いつもご主人が子育てにとっても協力的♪ かわいい3姉妹のおられる素敵なおご夫婦です☆

建築現場のひとこま写真☆

vol. 2 新しいお住まい



地盤調査!

地盤がゆるいと家の土台となる基礎にたくさんの杭を打つ必要があります。つまり、費用もその分必要に…。ドキドキしながら結果を見る井垣さん。

日高町伊府 Yさま邸 はなれ

春はおうちマルシェ♪
秋冬は…
白い漆喰の家で、小さな収穫祭!

ORGANIC MALCHe

ゲストハウスに集まる、美味しいものと、かわいい手作り作品☆

但馬を中心に、化学肥料無添加で作られている野菜やちみつなど材料までこだわったコラボスイーツなど☆美味しく体に優しいフードを販売致します。かわいい手作り小物雑貨の販売もあります* 野菜の量り売りや似顔絵も♪

12/5fri. 6sat. 7sun. 8mon. 10:00 - 16:00

seed+ (シードプラス) 拓運建設株式会社

所在地: 〒669-5379 兵庫県豊岡市日高町名色1330-1
TEL: 0796-45-0722 FAX: 0796-45-0207

シードプラス通信が不要の方は、配信を停止いたしますのでお手数ですがお気軽にご連絡ください。

シードプラスの創る、平屋の和風住宅。

OPEN HOUSE!!

in 日高町野々庄

地震に強い家を。
震災を経験し、選ばれた
”家族を守る家”

震源地近くで居住し、
身をもって体験した阪神大震災。
9割が、建物の下敷きで亡くなっている。
”周りは、倒壊した家とそうでない家と
はっきりと分かれていた”。
そうおっしゃったお施主さまが但馬中の
工務店を探し、選んでくださったのが
シードプラスの家でした。



シードプラスの家は、すべて ”SE構法”。
それは、木材建築最高レベルの建築工法です。

「この構法に出会ってから、全てをSE構法で建てると決めました」

”建てて頂くお客さまの命は、どの方も同じように守られる必要がある” わたし達を決断させたのは、そのたった一つの理由からでした。命は、決してお金には代えられません。地震が但馬に起らない保障は誰にも出来ません。あの阪神大震災の日に、構造の専門家達が立ち上がり、日本の木造住宅を強くしたい、と作られた構法です。ひとことでいえば、鉄骨の建物にする構造計算を、不可能といわれていた住宅でも可能にした構法です。全ての家は阪神大震災の1.5倍、1.75倍といった震度に耐えられる強度で保障されています。その強度は、あの東日本大震災でも右上の写真のように証明されました。どうしてここまでの強度が保障できるのか。詳しく知りたい方は、どうぞ会場でご確認ください。



※3.11の震災エリアで建てられていた1227棟の倒壊数はゼロ。写真は、7メートルの津波に耐えた住宅です。現在も、1万棟以上が建てられ全て強度計算されています。

耐震構法 SE構法 最高品質、最高強度の木造建築。



OPEN 10:00 - 18:00

15 SAT. 16 SUN.

HP・TEL・FAXにて受付中♪

事前予約が
必要です*

シードプラス 検索

TEL 0796-45-0722
FAX 0796-45-0207

ご予約の際は、①お名前 ②ご連絡先 ③来場日時をお教えてください(^ ^) 空き状況は、WEBでご確認頂けます

ホームページ、フェイスブックでチェック！
施工例や現場の様子・イベント情報が見られます♪

map.



November

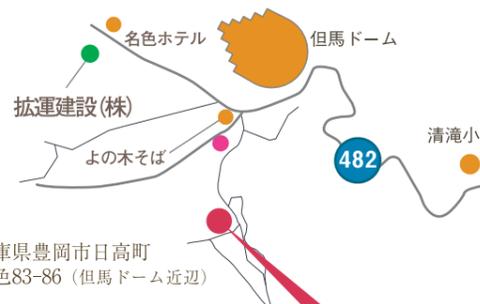
December

8 sat.	1 mon.
9 sun.	2 tue.
10 mon.	3 wed.
11 tue.	4 thu.
12 wed.	5 fri. オーガニックマルシェ
13 thu.	6 sat.
14 fri.	7 sun.
15 sat. OPEN HOUSE	8 mon.
16 sun. OPEN HOUSE	9 tue.
17 mon.	10 wed.
18 tue.	11 thu.
19 wed.	12 fri.
20 thu.	13 sat. coming soon...
21 fri.	14 sun.
22 sat.	15 mon.
23 sun.	16 tue.
24 mon.	17 wed.
25 tue.	18 thu.
26 wed.	19 fri.
27 thu.	20 sat.
28 fri.	21 sun.
29 sat.	22 mon.
30 sun. 暮らしの学校	23 tue.

ゲストハウスでのベビーマッサージ体験教室は冬の間はお休みします。養父のご自宅教室はされていますので、ご希望の方は下記アドレスの高瀬調子先生までご連絡下さい* sakura-fairy@hotmail.co.jp



【イベント会場】



兵庫県豊岡市日高町
名色83-86 (但馬ドーム近辺)

迷われた方は、転送されるまでお電話してください*
tel. 0796-45-0722

シードプラス ゲストハウス
小高い丘の上の白い壁の家です♪

EVENT and Information

暮らしの学校

11月の教室 基本編 家づくりのはじめ方

いつかは自分の家が欲しいなあという方へ！

家を建てる前に考えてみてください。

なぜ、家を建てるのか...? 「しあわせに暮らす」ことからその意味を考えてみませんか。

20年後のあなたの家の資産価値。自分で手入れをし、愛着をもって長く使う意味。

幸せな暮らしの考え方を代表岸野がお話します。



暮らしの学校とは...

家づくりは一生に一度の大きな買い物です。また、一生を暮らして行く環境を作るということは、その後の家族の幸せに大きく関わっていきます。でも、家づくりをする前に基本的なことを学べる機会はなかなかありません。難しいことや専門知識じゃなく、家族として具体的に何を考えておいたら良い家が建てられるのか?家づくりの考え方が分かります。

開催日: 11月30日(日)
講師: 岸野光生、中田まど佳
場所: シードプラス ゲストハウス
時間: 14:00~16:00
定員: 5組さま
参加費: 500円 (お茶菓子ドリンク付)

★キッズスペースもご用意しています。お子さまと一緒にどうぞお気軽にご参加ください。

お申込み方法 TEL:0796-45-0722 FAX:0796-45-0207 http://kohun.co.jp シードプラス 検索

★ご予約の空き状況はWEBでご確認することができます♪

今回の講師* 岸野光生 (きのの みつお)

建築に携わり25年。フィンランドの厳しい気候で家族と暖かく過ごす暮らし方や、イギリスの小さな家で豊かに暮らす考え方に影響を受け、但馬だからこそできる豊かな暮らしがある、とそのため家づくりを日々勉強中。料理や映画が好きです。