

第3 農地等の転用関係（農地法第4条・第5条）

農地を転用する場合は、知事又は指定市町村の長（以下「知事等」という。）の許可を受けなければならない。（法第4条第1項，同第5条第1項）

1 許可申請者

- (1) 農地法第4条の許可申請者 → 農地を転用しようとする者
- (2) 農地法第5条の許可申請者 → 農地又は採草放牧地について、転用目的で権利を取得しようとする者（譲受人等）及び農地等の権利を有する者（譲渡人等）の双方が連名で共同申請

ただし、次の場合は許可を受けようとする者が単独で申請できる。（規則第10条第1項）

- ① 競売，公売又は遺贈等の単独行為による場合
- ② 確定判決，裁判上の和解，請求の認諾があった場合
- ③ 民事調停法による調停の成立，家事事件手続法による審判の確定若しくは調停が成立した場合

2 許可権者

- (1) 転用農地面積が4ha以下のもので(2)を除く → 知事等
- (2) 権限移譲を受けた農業委員会が，同一の事業の目的に供するため2ha以下で市町村の区域外にわたらないものの許可を行う場合 → 農業委員会
- (3) 転用農地面積が4haを越えるもの → 知事等

なお，知事等は，あらかじめ農林水産大臣（農政局）に様式第20号の2により協議を行う。（法附則第2項）

ただし，次に掲げるものは協議不要（令附則7項及び8項）

- ① 農村地域への産業の導入の促進等に関する法律第5条第1項又は第2項の規定により定められた実施計画に基づき，工業等導入地区内において同条第3項第1号に規定する施設を整備するために行われるもの。
- ② 総合保養地域整備法第7条第1項に規定する同意基本構想に基づき，重点整備地区内において特定施設を整備するために行われるもの。
- ③ 多極分散型国土形成促進法第11条第1項に規定する同意基本構想に基づき，重点整備地区内において中核的施設を整備するために行われるもの。
- ④ 地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律第8条第1項に規定する同意基本計画に基づき，同法第2条第2項に規定する拠点地区内において同項の事業として住宅及び住宅地若しくは教養文化施設等を整備するため又は同法第6条第4項に規定する拠点地区内において同法第2条第3項に規定する産業業務施設を整備するために行われるもの。
- ⑤ 地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律第14条第2項に規定する承認地域経済牽引事業計画に基づき，同法第11条第2項第1号に規定する土地利用調整区域内において同法第13条第3項第1号に規定する施設を整備するために行われるもの。

3 許可基準

- (1) 立地基準（法第4条第6項第1号及び第2号並びに同第5条第2項第1号及び第2号）

次のいずれかに該当する農地の転用は許可をすることができない。ただし、土地収用法第26条第1項の規定による告示に係る事業の用に供する場合、農用地区域内農地を農用地利用計画において指定された用途に供する場合、その他令第4条、11条に掲げる相当事由がある場合はこの限りでない。

- ① 農用地区域内にある農地（法第4条第6項第1号イ、同第5条第2項第1号イ）
- ② 集団的に存在している農地その他良好な営農条件を備えている農地（第4条第6項第1号ロ、同第5条第2項第1号ロ及び令第5条、12条） ※ いわゆる「第1種農地」

(略)

- ③ 市街化調整区域内において特に良好な営農条件を備えている農地（法第4条第6項第1号ロ及び同第5条第2項第1号ロ並びに令第6条、13条 ※ いわゆる「甲種農地」）

(略)

- (2) 一般基準(法第4条第6項第3号～第6号、同第5条第2項第3号～第8号)
(1)の立地基準にかかわらず、次のいずれかに該当する場合は許可できない。
 - ① 農地等を転用して申請に係る用途に供することが确实と認められない場合
 - ア 転用行為を行うために必要な資力及び信用があると認められない場合（法第4条第6項第3号及び同第5条第2項第3号）
※ 「信用があると認められない」とは、現に法第51条第1項各号に該当し、違反を是正するために必要な措置命令を受けたにもかかわらず従っていない者であること又は現に転用許可を受けている事業がある場合において、「第4 転用許可後の転用事業の促進措置」の3（1）に定めている転用事業実施の勧告を行ったにもかかわらず正当な事由なく事業計画のとおり転用事業を完了しない事業者であること。

(略)

- イ 転用行為の妨げとなる権利を有する者の同意を得ていない場合（法第4条第6項第3号、同第5条第2項第3号）
- ウ 許可後遅滞なく申請に係る用途に供する見込みがない場合（規則第47条第1号、同第57条第1号）
- エ 申請に係る事業の施行に際し行政庁の免許、許可、認可等を必要とする場合において、その見込みがない場合（規則第47条第2号、同第57条第2号）

(略)

- オ 申請に係る農地と一体利用する土地の利用見込みがない場合（規則第47条第3号，同第57条第3号）
- カ 申請に係る農地の面積が適正と認められない場合（規則第47条4号，同第57条第4号）
- キ 宅地等の土地の造成（その処分を含む。）のみを目的とする事業の場合（規則第47条第5号，同第57条5号）
- ② 周辺の農地に係る営農条件に支障を生ずるおそれがあると認められる場合（法第4条第6項第4号，同第5条第2項第4号）
- ③ 地域における農地の農業上の効率的かつ総合的な利用の確保に支障を生ずるおそれがあると認められる場合（法第4条第6項第5号，同第5条第2項第5号）
- ④ 一時転用の場合において，利用後速やかに農地として原状回復されることが確実に認められない場合（法第4条第6項第6号，同第5条第2項第7号）
- ⑤ 一時転用の場合において，所有権移転を行う場合（法第5条第2項第6号）
- ⑥ 農地を採草放牧地とするため所有権移転及び権利設定を行う場合において，法第3条第2項の規定により許可することができない場合（法第5条第2項第8号）

（略）

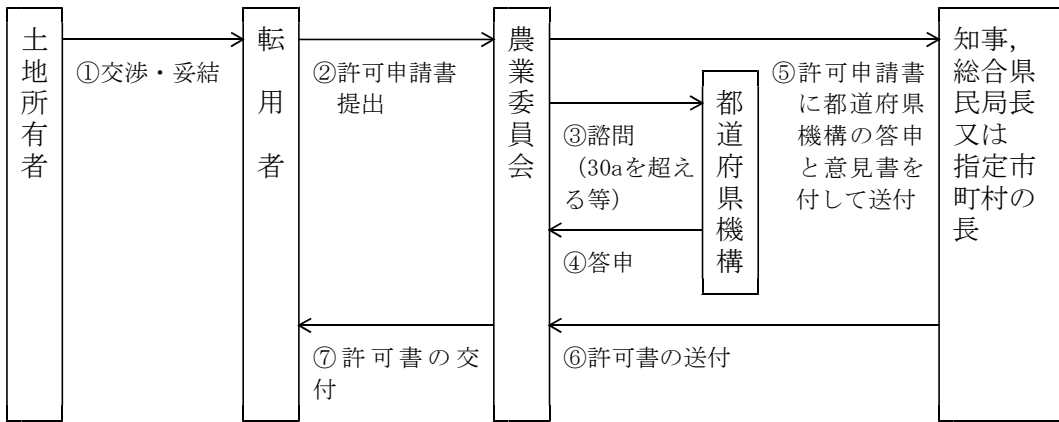
4 許可を要しないもの

- (1) 国，県又は指定市町村が転用する場合。ただし，学校，社会福祉施設，病院，庁舎，宿舍を設置する場合には転用許可権者との協議が必要（法第4条第8項，第5条第4項）。
- (2) 市街化区域内（都市計画法第23条第1項の規定による協議を要する場合にあっては，当該協議が調ったものに限る。）の農地について，あらかじめ農業委員会に転用届出書を提出した場合
- (3) 地方公共団体（県及び指定市町村を除く。）がその区域内にある農地を土地収用法第3条各号に掲げる事業のために転用する場合。ただし，学校，社会福祉施設，病院，庁舎，宿舍を設置する場合には転用許可が必要。
- (4) 所有権その他使用収益権に基づき耕作の事業を行う者がその農地を保安林，農道，水路等農地の保全若しくは利用増進のための施設に転用する場合又は堆肥舎，畜舎，収納舎等農産物の育成若しくは養畜のための施設に転用（2アール未満に限る）する場合
- (5) 上記(1)～(4)に掲げる場合のほか，法第4条第1項ただし書，規則第29条，法第5条第1項ただし書，規則第53条の各号のいずれかに該当する場合

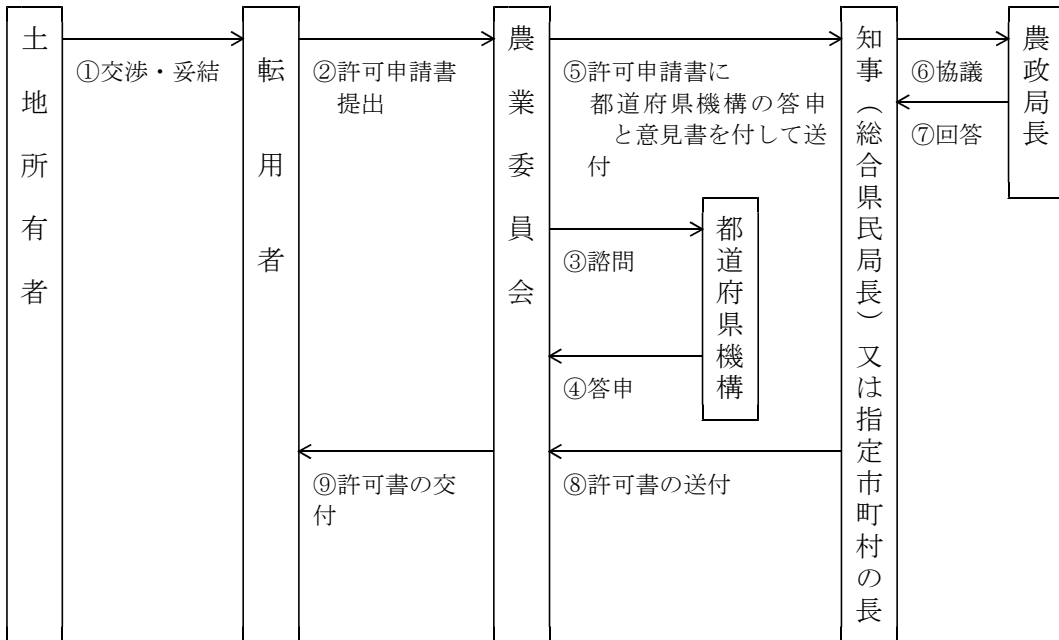
5 許可申請手続

- (1) 知事等許可案件
 - ① 許可申請書は2部作成し，農業委員会を経由して知事等あて提出する。
 - ② 申請書の様式は，第4条は様式第18号，第5条は様式第19号とする。
 - ③ 知事等は，農地転用面積が4haを超える場合は，あらかじめ農林水産大臣（農政局）に様式第20号の2により協議を行う。
- (2) 農業委員会許可案件
 - ① 許可申請書は2部作成し，農業委員会会長あて提出する。
 - ② 申請書の様式は，第4条は様式第18号の2，第5条は様式第19号の2とする。

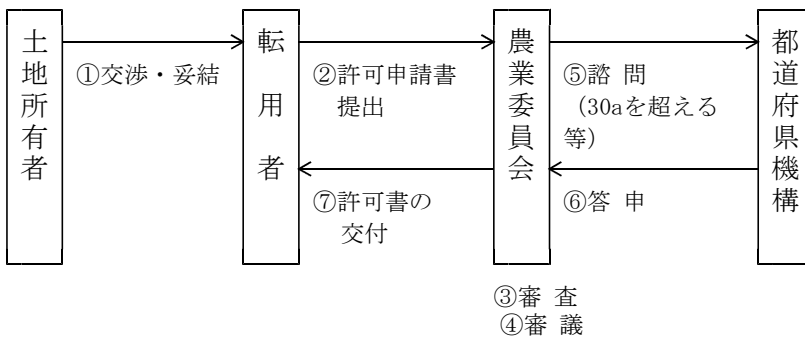
◆知事等許可案件に係るフローチャート例
 <転用面積が4ha以下の場合>



<転用面積が4haを超える場合>



◆農業委員会許可案件に係るフローチャート例



6 添付書類

(1) 原則として添付する書類

- ア 登記事項証明書
 - ・申請地の登記事項証明書（全部事項証明書に限る。原本）
 - ※ 申請書提出日の日付の3か月前の同日以後発行のもの
 - ※ 分合筆が行われている場合は、譲渡人、貸人の取得日が分かる分合筆前の登記事項証明書、閉鎖登記簿等（申請書提出日から3年以上前に取得していることが確認できるもの）
- イ 現況写真
 - ・申請地の現況写真（写真内に申請地を明示したもの）
- ウ 事業計画書
 - ・申請者の転用計画に係る事業計画書（様式第21号）
（過去5年間に受けた転用許可の状況を記入すること。）
 - ※ 転用目的が資材置場の場合は様式第21号の2
現在利用地の現況写真（新規に事業を行う場合は不要。代わりに事業に必要な許可、登録、事業を行うに至る経緯等を記載した書面等）
- エ 土地利用計画図
 - ・平面図（縮尺区分適宜）に建物、工作物、その他の施設の配置、種類、規模等を表示する。
- オ 取水・排水計画書
 - ・取水元、排水先を明記する。
- カ 資金証明書
 - ・所要資金計画が自己資金の場合は、預金の現在高証明書（地方公共団体にあつては議決証明書）
 - ・借入資金の場合は、金融機関が発行する融資証明書等（借入金金融機関以外の場合は、貸付者の預金残高証明書等と貸付に関する承諾書）
 - ※ 申請書提出日の日付の3か月前の同日以後発行のもの
 - ・融資証明書等を発行していない金融機関等から融資を受ける場合は、転用者本人が融資金融機関等、融資額、融資予定時期を記載した申出書と融資金融機関等との契約書等
 - ・用地買収の補償金を充てる場合は、買収の見込みがあること及び補償金の額を証する書面（買収証明書又は補償金の額が表示されている買収予定証明書）
- キ 公図等写し
 - ・転用計画地及び隣接地を表示した公図等の写しに地番、地目、所有者名及び転用計画地に隣接する道路、水路の幅員等を記載する。（道路は赤色、水路は水色で色分けする。）
- ク 案内図
 - ・転用計画地の位置及び付近の状況を表す図面（住宅地図の写し等）

(2) 該当する場合に添付する書類

- ア 併せて利用する土地の登記事項証明書
 - ・転用計画地が申請地以外の土地を含む場合は、その土地の土地の登記事項証明書（全部事項証明書に限る。）
 - ※ 申請書提出日の日付の3か月前の同日以後発行のもの
 - ※ 当該土地が転用者の所有地でない場合は、土地の権利移動又は設定の契約書の写し又は承諾書を添付
- イ 土地造成計画図
 - ・造成を伴う転用計画である場合
- ウ 建物平面図
 - ・転用計画地に建築する建物平面図
- エ 被害防除計画書
 - ・転用によって影響が生じるとと思われる隣接農地等に対する日照、通風、排水等に関する措置計画を示した書面
- オ 取水・排水同意書
 - ・取水又は排水について水利権者、水路管理者、漁業権者等の同意を要する場合はその同意書
- 力 用途廃止、使用占
 - ・転用計画地内に国有里道、国有水路等がある場合は、転用

有等許可申請書写	計画に応じた許可申請書の写し又は許可等を証する書面
キ 土地改良区意見書	<ul style="list-style-type: none"> ・申請地が土地改良区の地区内にある場合は、当該土地改良区の意見書（意見を求めた日から30日経過しても意見が得られない場合は、その理由を記載した書面）
ク 耕作者関係	<ul style="list-style-type: none"> ・耕作者のいる土地を所有者が転用する場合で、 <ul style="list-style-type: none"> a) 賃貸借に基づく耕作者がいる場合は、法第18条に基づき解約がなされたことを証する書面（一時転用の場合は耕作者の同意書でも可） b) 地上権，永小作権，又は質権等に基づく耕作者がいる場合はその同意があったことを証する書面 ・小作人が小作地を転用する場合は，所有者の同意書
ケ 法人関係書類	<ul style="list-style-type: none"> ・転用者が法人の場合は，その法人の定款若しくは寄付行為又は法人登記事項証明書 <ul style="list-style-type: none"> ※ 法第5条の許可申請手続においては，農地等について権利を取得しようとする場合に限る ※ 申請書提出日の日付の3か月前の同日以後発行のもの ※ 定款，寄付行為は転用者本人が原本証明
コ 住民票抄本（謄本）又は戸籍の附票の抄本（謄本）の写し	<ul style="list-style-type: none"> ・申請者（譲渡人）の住所が移転等により登記簿の表示と異なる場合 <ul style="list-style-type: none"> ※ 申請書提出日の日付の3か月前の同日以後発行のもの ※ 住民票等により同一人と確認できない場合は，住所訂正後の登記事項証明書（全部事項証明に限る。）又は誤った住所に申請人がいないという不在住証明書等と住民票（写し）
サ 土地測量図	<ul style="list-style-type: none"> ・転用計画地が一筆の土地の一部分（部分転用）であり所有権移転を伴わない場合は，申請地の位置を特定した測量図面
シ 免許証の写し	<ul style="list-style-type: none"> ・転用に係る事業実施にあたり免許，資格等が必要である場合はその免許証等の写し <ul style="list-style-type: none"> <例> 分譲住宅の場合…宅地建物取引業者免許証
ス 賃貸借契約書等の写し	<ul style="list-style-type: none"> ・転用者が転用後一括して第三者に賃貸する場合は，その契約書の写し（貸住宅等建物の建築に係るものは除く。） <ul style="list-style-type: none"> <例> 貸資材置場 ・転用者が転用後個々に第三者に賃貸する場合は，その個数の過半の契約書の写し又は借受承諾書 <ul style="list-style-type: none"> <例> 月極駐車場 ・転用に係る事業が一時的な利用権の設定（一時転用）であるときは，その契約書の写し（原状回復の時期，方法，施行者，費用の負担等を明確にしたもの） <ul style="list-style-type: none"> <例> 砂利採取 ※ 第三者が法人の場合は，ケと同様の書類を添付。なお，ケにおいて転用者本人とあるものは第三者の法人と読みかえる。
セ 許認可書又は申請書の写し	<ul style="list-style-type: none"> ・転用に係る事業が他法令の定めるところにより許可，認可，届出，確認等を要する場合は，関係機関へ提出した申請書の写し又は許認可等を証する書面（申請者が同一であることを確認できるもの）
ソ 市町村長の意見書	<ul style="list-style-type: none"> ・農用地区域内の農地を除外なしに転用することが認められる

- 場合
- <例> 農用地区域内における一時転用
- タ 耕作証明書
 - ・市街化調整区域内において農家住宅，農業用倉庫等を建築する場合は，申請者に係る耕作証明書（様式第10号）
 - チ 原状回復計画書
 - ・一時転用許可申請については，農地への原状回復計画書（様式第21号の3）
 - ツ その他参考となる資料
 - ・地上権，地役権が設定されている場合は，転用計画について設定権者の同意書
 - ※ 設定権者が同意書を発行しない場合は，設定権者に同意することを確認することで代える。
 - ・所有権移転仮登記が設定されている場合は，仮登記設定権者が仮登記を抹消する旨を記載した書面又は転用行為に対する仮登記設定権者の同意書（いずれも印鑑証明書添付）
 - ・筆界未定地となっている場合は，筆界未定地所有者の同意書
 - ・相続登記が未了で相続人の代表者が申請する場合は，他の相続人全員の転用行為に係る同意書（相続人全員の連名での申請も可）
 - ・不在者（破産者）財産管理人が申請する場合は，管理人選任審判謄本（写し）及び権限外行為許可申立に対する審判謄本（写し）
 - ・太陽光発電設備等を設置する場合は次の書面
 - ①電気事業者による再生可能エネルギー電気の調達に関する特別措置法第9条第3項に基づく認定通知書
 - ②電力会社と受給契約することを証する書面（契約（連系）申込み受領書でも可）
 - ・代理申請の場合は次の書面
 - ①任意代理 申請者の委任状及び転用事業者が申請書の内容を了承した上でその内容に従って申請に係る事業を行う旨の確約書
 - ②法定代理 代理申請者が申請者の法定代理人であることを証する書面

（略）