

農地転用申請の手引き (平成29年3月～)

問い合わせ先：奥州市農業委員会事務局 農地係
0197-24-2111 (内線 253・254)

農地を農地以外にする場合は、農地法による手続きが必要です

農地を農地以外（住宅・工場等の建物敷地、資材置場、駐車場、カーポート、道路、水路など）にすることを「農地転用」といい、その場合は農地法の許可が必要です。農地法では、食糧の安定供給の基盤である優良農地の確保と農業以外の土地利用との調整を図り、農地転用を農業上の利用に支障が少ない農地に誘導することを目的として許可制度を設けています。

許可なく転用した場合や、転用許可に係る事業計画どおりに転用していない場合等は、農地法に違反することとなり、工事の中止や現状回復等の命令がされる場合があります。（農地法第51条）

また、罰則の適用もあります（農地法第64条、同第67条）。違反転用すると個人は3年以下の懲役または300万円以下の罰金、法人の場合は1億円以下の罰金が科せられます。

＜農地転用の相談のポイント＞

農地転用のご相談の際は、以下の点についてご検討ください

○農地を何に転用するのか（目的） ○どこの農地を転用するのか（場所） ○なぜその農地を転用するのか、他の場所では実施できないのか（場所の比較検討） ○どのくらいの面積を転用しなければならないのか（必要最小限の面積） ○農地のどこをどのように転用しようとしているのか（筆に対しての配置と工事等の内容） ○建築物を建てる場合どのような建築物を建てようとしているのか（内容・建築図面） ○転用事業が完了するまでどのくらいの日数を要するか（事業期間） ○かかる費用はいくらか（事業費） ○近隣の土地に悪影響を与える計画ではないか（被害防除） など

＜このような場合は事前にご相談や届出を＞

○自己所有農地に自らの耕作のための農作業用道路や2アール（200平方メートル）未満の農業用施設を建てる場合は許可を要しないこととされていますが、この場合は届出をしていただきますので、まずは農業委員会にご相談ください。

○農業用のビニールハウス・温室なども、農地に形質変更を加える場合は転用となりますので、この場合も事前にご相談ください。

○農地を農地として使うための形状変更（田から畑へ変えるなど）を行う場合は、別途届出をしていただきます。

農地を転用して住宅や工場等を建設・整備する場合は、 農地法以外の他法令によって、建設等が規制される場合があります

・農業振興地域制度に関する法律（農振法）

⇒農業振興地域内農用地区域内農地については、同法に規定する農用地利用計画指定用途以外の目的の転用申請が受理できませんのでご留意願います

- ・都市計画法
- ・建築基準法
- ・開発許可制度（開発行為）
- ・宅地造成規制法
- ・森林法
- ・河川法
- ・工場立地法
- ・埋蔵文化財保護法
- ・奥州市景観条例

農振農用地からの除外は、公告などの様々な手続きを経るため、受け付けの時期が限定されています

円滑な事業実施及び申請のため、あらかじめ、各法令の担当部局へご確認願います

など、他法令による許認可等が得られる見通しが無い場合は、農地転用の許可がされません。

転用の理由、事業計画を明確にし、

転用許可後は計画に基づき速やかに事業完了願います

1 転用申請の種類

農地法	許可が必要な場合	許可申請者	許可権者	許可不要の場合
4条申請	農地の所有者が農地を転用する場合	転用を行う者（農地所有者）	都道府県知事	国、都道府県が転用する場合や市町村が土地収用法対象事業のために転用する場合等
5条申請	農地、採草放牧地を転用するため売買等を行う場合	売主・貸主（農地所有者） と 買主・借主（転用事業者）	（農地の転用面積が4haを超える場合は、あらかじめ農林水産大臣に協議が必要）	

⇒4条は転用のみの申請、5条は転用と土地の権利設定の両方を同時に行う申請です。

⇒農地転用の申請は具体的な転用事業計画が必要であり、土地所有者が単に今後農業を行う予定がないからという理由での転用申請はできません。

2 農地転用の許可基準

市街地に近接した農地や生産力の低い農地等から順次転用されるよう誘導するため、立地基準（農地区分）と一般基準により転用の可否が判断されます。立地基準と一般基準、両方の基準を満たすものが許可されます。詳しくはお問い合わせください。

○立地基準 農用地区域内農地⇒第3種⇒第2種⇒第1種の順で判定を行います。

農地区分	要件	許可の方針
農用地区域内農地	奥州市が定める農業振興地域整備計画において農用地区域とされた区域内的の農地（いわゆる農振農用地）	原則不許可 <不許可の例外> 農用地利用計画に基づく転用、一時転用
第1種農地	<ul style="list-style-type: none"> ・ 集団農地（10ha以上）の農地に接続している（道路や水路等で区切られていても、容易に迂回できる場合は接続とみなす） ・ 農業公共投資（土地改良事業）対象農地…圃場整備事業など農地として使うための公共投資の入った農地については、事業の実施時期を問わず第1種農地になり得ます ・ 生産力の高い農地 	原則不許可 <不許可の例外> 他の用地で代替できず、第2種農地、第3種農地に立地困難な場合で、 <ul style="list-style-type: none"> ・ 土地収用法対象事業等、公益性の高い事業の用に供する場合 ・ 既存施設の2分の1を超えない範囲での拡張（拡張分<既存分×1/2） ・ 住宅等で既存集落に間を置かず接続して設置 などに限定
第2種農地	<ul style="list-style-type: none"> ・ 農業公共投資の対象となっていない小集団の生産力の低い農地 ・ 市街地として発展する可能性のある農地 	他の用地で代替できず、第3種農地に立地困難な場合等に許可
第3種農地	<ul style="list-style-type: none"> ・ 都市的整備がされた区域内的の農地 ・ 市街地にある農地 	立地基準上は許可

第3種農地の例

- ・ 都市計画法の用途地域内
- ・ 水道管、下水道管（又はガス管）埋設の4m道路沿道かつ、500m以内に2以上の学校、病院が存在（要配管図面添付）
- ・ 市総合支所やインターチェンジの300m以内

○一般基準（主なもの。添付書類や事業計画書で説明）

- ・ 事業実施の確実性があるもの
 - 資力と信用があるか
 - 転用の妨げとなる権利を有する者の同意があるか
 - 遅滞なく転用されるか
 - 他法令による許認可が得られる見込みがあるか など
- ・ 転用することによって生ずる付近の農地、作物等の被害防除を講じるもの
 - 土砂の流出・崩壊等災害を発生させる心配がないか
 - 周辺の営農条件に支障がないか など
- ・ 一時転用の場合は、一時転用後、耕作されることが確実か、所有権以外の権利設定か

3 必要書類 転用申請に際しては、次の書類をお願いしています（網掛けは必須書類）

No	申請時提出書類	正本 (原本提出)	副本 (コピー可)	提出部数 (正本+副本)	チェック欄	
1	許可申請書 記入は原則自書 ○申請者が法人の場合は、申請者欄には代表取締役等、代表権のある方の肩書、氏名を記入願います。 ○許可後は、申請書が許可指令書となります。許可指令書は再交付できません。 ○訂正は二重線で見え消しできますが、可能な限り訂正のないよう願います。	4条申請 …3部 5条申請 …4部	—	4条申請 …3部 5条申請 …4部	申請書には捨印を押印してください	
2	全部事項証明書 又は 土地登記簿謄本	1部	1部	2部	※	
3	申請地に抵当権又は仮登記等が設定されている場合は、転用事業に支障を及ぼすことがないことを証する書面（同意書等）	1部	1部	2部		
4	土地改良区意見書 ○転用申請に係る農地が土地改良区内にある場合は、添付書類として必要です。事業計画に先立ち、予め、管轄する土地改良区へご相談ください。	1部	1部	2部	※	
5	住民票抄本（奥州市外に在住している4条申請者又は5条譲受（借）人の場合）	1部	1部	2部	※	
6	関係図面 ○審査の際にスケールを当てますので、縮尺を図面に明示ください。 ○転用事業が周辺の農地等に影響を及ぼさないことを、図面で説明いただく場合があります。	(1) 位置図 位置及び付近の状況を表示する図面（概ね周囲500m以上の状況が分かるもの）	1部	2部	3部	
		(2) 公図 申請地の地目及び隣接土地の状況（地目、道路名等）を明記したもの ○転用申請の直前に分筆をした場合は、現地確認調査時に使用しますので地積測量図も添付ください。	1部	2部	3部	※
		(3) 配置図 建築・整備しようとする建物又は施設の面積（求積図等）、位置、施設物間の距離を表示する図面 ○給（用）排水を計画する建物及び施設については、取水・排水に関する設備を図面に表示願います。 ○事業敷地拡張の転用の場合は、拡張元の用地の現況についても図面で説明願います。	1部	2部	3部	
		(4) 建築物の平面図・立面図 ○立面図には高さを記載願います。	1部	2部	3部	
		(5) その他必要な関係図面 ○設置工作物や付帯設備の図面など。	1部	2部	3部	
7	事業計画書 様式は窓口で配付します ○転用目的が自己住宅建築の場合は省略可。	1部	1部	2部		
8	事業積算見積資料（ 見積書の写し ）	1部	1部	2部	※	
9	残高証明書 又は 融資証明書 （資金調達計画の裏付け資料） ○転用事業に際して資金を要しない場合を除き、必ず提出願います。	1部	1部	2部	※	
10	申請者が法人の場合	(1)全部事項証明書又は法人登記簿謄本	1部	1部	2部	※
		(2)定款又は寄付行為	1部	1部	2部	
11	届出人が申請者以外の場合は 委任状 （原則自署）及び 印鑑登録証明書	1部	—	1部	※	
12	他法令の制限がある場合は、その許認可を証する書面又は見込みを証する書面（例 開発行為、工場立地法、林地開発等）	1部	1部	2部		
13	その他農業委員会が必要と認める書類（申請の内容によりますが、次頁の留意点についてご確認ください）	1部	1部	2部		

転用計画の具体性をみるうえで事業計画書と並び重要な書類です。可能な限り精確な図面の提出をお願いします。

チェック欄に※印のある書類については、申請日より起算して3カ月以内に発行・作成されたものを提出願います

4 農地転用許可後の工事進捗（完了）報告について

許可に係る工事が完了するまでの間、許可日から3ヶ月後及びその後1年ごとに農業委員会を經由して県へ工事の進捗状況を報告しなくてはなりません。また、許可に係る工事が完了したときは、完了の報告をしなくてはなりません。（許可の条件となります）

5 農地転用許可後の地目変更登記について

永久転用事案（3年以内の一時転用以外の案件）について、事業完了後、速やかに法務局で転用事業計画にしたがって土地登記簿の地目変更手続きを行ってください。

申請締切日は毎月5日（祝日、休日の場合はその前の開庁日）ですので厳守願います

最短でも許可までに要する期間が1ヶ月半程度かかりますのでご注意ください

締切日（毎月5日。祝日、休日の場合は前の開庁日） → 委員会（25日頃）

→ 県常任会議員会議（翌月15日前後） → 県許可（翌月15日過ぎ）

<以下のような場合は、ご注意願います>

○転用申請地で事業を実施するにあたり、その土地以外に代替性がないことを比較検討いただいた書類を提出いただきます。（第3種農地を除く） その際、転用申請地以外に最低3ヶ所の他候補地と比較し、転用事業との関連性、土地の傾斜、周辺農地の状況及び水路の状況など事業内容に照らし合わせて複数の項目について検討した表を提出願います。

○転用で整備を計画している建物・施設・工作物等の面積が、転用を計画している農地に対して過小な場合（転用面積が過大な場合）は、農地を分筆していただくことがあります（分筆後の転用申請となります）。

○駐車場については、設置目的や自家用・営業用車両・農耕用・貸駐車場など駐車する車両の用途を事業計画書等で説明願います。（過大な農地転用となっていないかの確認のためです）

○資材置場については、設置目的やどのような資材を、どのくらい置くのか、どのように保管するのかなどの詳細を事業計画書等で説明願います。（過大な農地転用となっていないかの確認のためです）また、周辺の農地等の土地利用に影響がないかを事業計画書、配置図等で説明願います。

○一時転用の場合は、農地への復元について事業計画書に明記願います。一時転用の転用事業完了時には、農地への復元したことがわかるようご報告願います。

○転用目的が宅地分譲の場合は、転用事業者の「宅地建物取引業者免許証」の写しを2部提出願います。なお、宅地分譲については都市計画法上の都市計画用途地域内（ただし工業専用地域を除く）に限ります。

○転用目的が植樹の場合は、複数年にわたっての事業の進捗状況についてご報告いただきます。事業計画においては何を植樹する計画なのか、周辺の農地・住宅・通路等に影響がないか、植樹する樹木の成長も考慮願います。

○転用目的が売電を伴う太陽光発電設備を設置する計画の場合は、経済産業省の認定業者であることを確認できる書類の写し、東北電力との連系協議が整っていることを確認できる書類の写しを各2部提出願います。また、周辺の農地等の土地利用に影響を及ぼさないことを事業計画書、配置図等で説明願います。

○転用面積が2,000平方メートルを超える転用申請の場合には、転用事業者の現在の事業概要、過去3年の農地転用許可とその履行状況についての「転用計画補足説明書」を添付していただきます。