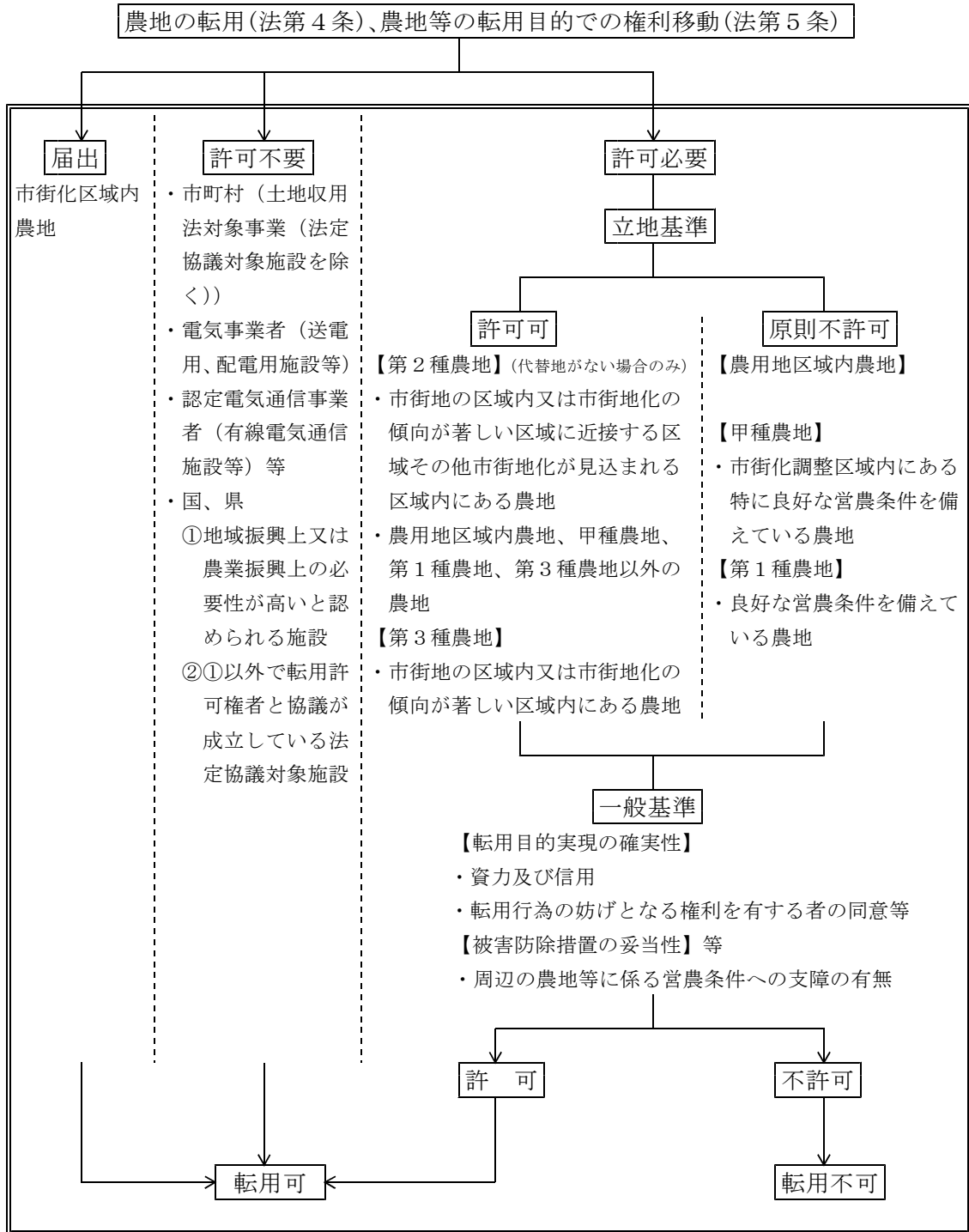


第8 農地の転用の制限、農地又は採草放牧地の転用のための権利移動の制限（法第4条、第5条）



1 許可不要事業（法第4条第1項、法第5条第1項）

法第4条関係	法第5条関係
・法第4条第1項各号	・法第5条第1項各号
法第5条第1項の許可による転用 ----- 国、県による地域振興上又は農業振興上 必要性が高いと認められる施設の用に供 するための転用 ----- 農業経営基盤強化促進法第19条による転 用 ----- 特定農山村法第9条による転用 ----- 農山漁村法第8条による転用 ----- 土地収用法等による転用（※1） ----- 届出による市街化区域内農地の転用	----- 国、県による地域振興上又は農業振興上 必要性が高いと認められる施設の用に供 するための権利取得 ----- 農業経営基盤強化促進法第19条による権 利移転等 ----- 特定農山村法第9条による権利移転等 ----- 農山漁村法第8条による権利移転等 ----- 土地収用法等による収用等（※1） ----- 届出による市街化区域内農地の権利取得
・法第4条第8項	・法第5条第4項
国、県が行う農地転用であって、知事と 協議が成立している場合	国、県が行う農地転用のための権利移動 であって、知事と協議が成立している場 合
・施行規則第29条各号	施行規則第53条各号
農地の保全若しくは利用の増進のための 転用（※2）又は2a未満の農業用施設 （※3）のための転用（※4） ----- 法第45条により管理した農地の貸付目的 のための転用 ----- 法第47条（売払農地）による転用 ----- 土地改良法による土地改良事業としての 転用 ----- 土地区画整理法による土地区画整理事業 等により公共施設を建設するため、又は その建設に伴い転用される宅地の代地と しての転用 ----- 地方公共団体（都道府県を除く。）によ る土地収用法対象事業（規則第25条第1 号から第3号までに掲げる施設又は市役 所、町村役場を除く）としての転用（※ 5） ----- 道路整備特別措置法第2条第4項の会社 又は地方道路公社による道路敷地とし ての転用 ----- 独立行政法人水資源機構によるダム等敷 地としての転用 ----- 独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支 援機構による鉄道施設等としての転用	----- 法第45条により管理した農地の貸付目的 のための権利設定 ----- 法第47条（売払農地）による所有権移転 法第47条（売払農地）による売払者から の権利移転等 ----- 土地改良法による土地改良事業としての 権利取得 ----- 地方公共団体（都道府県を除く。）によ る土地収用法対象事業（規則第25条第1 号から第3号までに掲げる施設又は市役 所、町村役場を除く）としての権利取得 （※5） ----- 道路整備特別措置法第2条第4項の会社 又は地方道路公社による道路敷地とし ての権利取得 ----- 独立行政法人水資源機構によるダム等敷 地としての権利取得 ----- 独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支 援機構による鉄道施設等としての権利取 得

成田国際空港株式会社による空港敷地等としての転用	成田国際空港株式会社による空港敷地等としての権利取得
法第5条第1項第6号の届出による転用	
都市計画法第56条等による転用	都市計画法第56条等による所有権の移転
電気事業者による送電用電気工作物等としての転用（※6）	電気事業者による送電用電気工作物等としての権利取得（※6）
地方公共団体（都道府県を除く。）、地方住宅供給公社、土地開発公社等による市街化区域内農地の転用	地方公共団体（都道府県を除く。）、地方住宅供給公社、土地開発公社等による市街化区域内農地の権利取得
独立行政法人都市再生機構による特定公共施設等としての転用	独立行政法人都市再生機構による特定公共施設等としての権利取得
認定電気通信事業者による有線電気通信のための線路、空中線系、中継施設等としての転用（※7）	認定電気通信事業者による有線電気通信のための線路、空中線系、中継施設等としての権利取得（※7）
地方公共団体（都道府県を除く。）等による非常災害の応急対策等の業務に係る施設としての転用	地方公共団体（都道府県を除く。）等による非常災害の応急対策等の業務に係る施設としての権利取得
	特定地方公共団体である市町村が、東日本大震災からの復興のために定める防災のための集団移転促進事業計画に係る移転促進区域内にある農地又は採草放牧地を、耕作及び養畜の事業以外の事業に供するため当該集団移転促進事業計画に基づき実施する集団移転促進事業により取得する場合（※8）
ガス事業者が、ガス導管の変位の状況を測定する設備又はガス導管の防食措置の状況を検査する設備としての転用（※9）	ガス事業者が、ガス導管の変位の状況を測定する設備又はガス導管の防食措置の状況を検査する設備としての権利取得（※9）
農地を家畜伝染病予防法第21条第1項又は第4項の規定による焼却又は埋却の用としての転用（※10）	農地を家畜伝染病予防法第21条第1項又は第4項の規定による焼却又は埋却の用としての転用（※10）

[注]

- ※1 事業認定を受けただけでは許可不要とはならない。実際に収用されることが必要である。
- ※2 法面が崩壊しかけている畑地にブロック積をしたり、通作のための農道を設ける場合等である。
- ※3 農業者が、その者の農地（2アール未満のものに限る。）にその者の農作物の育成の事業に必要な農業用施設を設置する場合には農地転用の許可を要しないこととされているが、その者が自ら生産した農畜産物の加工施設や販売施設であっても、その施設が農業用施設に附帯して設置される場合は、これらの施設も一体として農業用施設と解して差し支えない。（「農業経営の多様化に向けた農地転用許可制度の取扱いについて」平成20年3月7日付け19農振第1781号農林水産省農村振興局長通知）
- ※4 借り手がその耕作する農地のため貸し手の承諾を得て行う場合も含む。
- ※5 適用にあたっての留意点は、次のとおりである。
 - ア 地方公共団体とは、市町村及び特別地方公共団体（一部事務組合等）をいう。

イ 地方公共団体が農地を直接取得する場合であること。

土地開発公社による先行取得の方法で買収するときは本号の適用がない。具体的には、売買の場合であれば地権者から地方公共団体へ直接移転登記がなされなければならない。

賃貸借など所有権移転を伴わない権利設定による場合は、契約の当事者が地権者と地方公共団体であることが必要である。

ウ 地方公共団体が農地を自ら土地収用法第3条各号に掲げるものの敷地に供する場合であること。

土地収用法第3条には第1号から第35号まで列挙されており、そのいずれかに該当する事業を実施するため転用するときに限られる。

エ 地方公共団体が自ら設置するものであること。

例えば、公共施設建設のため、市町村が権利を取得し、敷地造成を行った後、県が建物を建築する場合、市町村が自ら設置するものとは認められないので、転用許可が必要となる。

オ 当該地方公共団体の区域内の農地であること。

すなわち、A市が土地収用法対象事業のために農地を転用する場合であっても、当該農地がA市外の農地であれば転用許可が必要になる。これは特別地方公共団体の場合も同様であり、例えば一部事務組合への参加市町村以外の市町村に所在する農地であれば転用許可が必要になる。

※6 電気事業者は、送電用の電気工作物等*の設置に係る用地取得前に、事業計画書により県と調整することとされている（4haを超える場合は東北農政局）。また、土地の取得が終了した場合は、その土地に含まれる農地等の一覧表を関係する農業委員会に報告することとされている。（「農地法施行規則第5条及び第7条の一部改正について」昭和45年10月7日付け農林省農地局長通達）

なお、変電所は転用許可が必要である。

* ◇施設 ①支持物： 鉄塔、鉄柱、鉄筋コンクリート柱、木柱等
②開閉所： 送電線間をスイッチを使って開閉する施設
（電圧の変換は行わない）

◇架設用装置： ドラム、ドラム台、ブレーキ、延線車、エンジン付きウインチ、電動機付ウインチ及びワイヤー捲取機のみ

※7 NTT等が電話回線施設や無線基地局を建設する場合においては、転用許可を要しない。

なお、認定電気通信事業者は、中継施設の設置に係る用地取得前に、事業計画書により県と調整することとされている。（4haを超える場合は東北農政局）。また、土地の取得が終了した場合は、その土地に含まれる農地等の一覧表を関係する農業委員会に報告することとされている。（「認定電気通信事業者の行う中継施設等の設置に伴う農地転用の取扱いについて」平成16年6月2日付け総合通信基盤局電気通信事業部事業政策課企画係長事務連絡）

※8 法第3条又は法第5条のいずれかの許可不要の規定を適用した場合でも、当該農地を転用する場合には、法第4条又は復興整備計画に位置付けて農林水産大臣の同意を得ることが必要になる。

※9 ガス事業者がガス導管の変位の状況を測定する設備又はガス導管の防食措置の状況を検査する設備（以下「測定等設備」という。）を設置する場合には、転用許可を要しない。

なお、ガス事業者は、測定等設備の設置に係る用地取得前に、事業計画書により県

と調整することとされている。

また、土地の取得が完了した場合は、その土地に含まれる農地等の一覧表を関係する農業委員会に報告することとされている。（「ガス事業者がガス導管の変位の状況を測定する設備等の敷地に供するために行う農地転用の取扱いについて」平成29年3月31日付け農林水産省農村振興局長通知）

※10 あらかじめ埋却予定地を確保する場合は、法第3条又は法第5条の許可が必要になる。

2 許可権者

許可権限庁	内 容	
知 事 (農林事務所)	企画部長 専決	1 ha以下の農地等
	農林事務 所長専決	(1) 1 ha超 2 ha以下の農地等 (2) 砂利採取を目的とする一時転用で1 ha超の農地等
知 事 (農業担い手課)	2 ha超(砂利採取を目的とする一時転用を除く)の農地等	
農業委員会長 (※ 1) (特例条例第1条)	4 ha以下の農地等	
農業委員会長 (※ 2) (特例条例第2条)	2 ha以下の農地等	
農業委員会長 (※ 3) (特例条例第3条)	30 a 以下の農地等	
農業委員会長 (※ 4) (特例条例第4条)	30 a 以下の農地等で、次に掲げる転用に係るもの ・農業用施設事業 ・集落接続事業 ・非線引都市計画用途地域内農地 ・一時転用事業（営農型発電設備等を除く）	

[注]

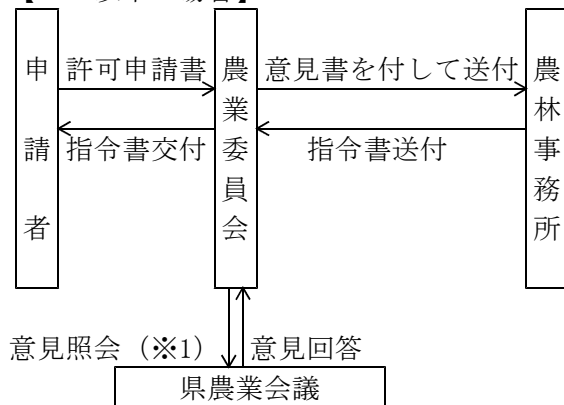
- ※1 福島市、郡山市、いわき市、白河市、須賀川市、相馬市、二本松市、本宮市、喜多方市（令和3年4月1日現在。以下、※2～4において同じ。）
- ※2 伊達市、桑折町、大玉村
- ※3 檜枝岐村、南会津町
- ※4 南相馬市、西郷村、泉崎村、矢吹町、棚倉町、矢祭町、塙町、鮫川村、玉川村、平田村、古殿町、富岡町、川内村、浪江町、田村市、中島村、会津坂下町

3 事務処理

[1] 許可関係（知事案件）

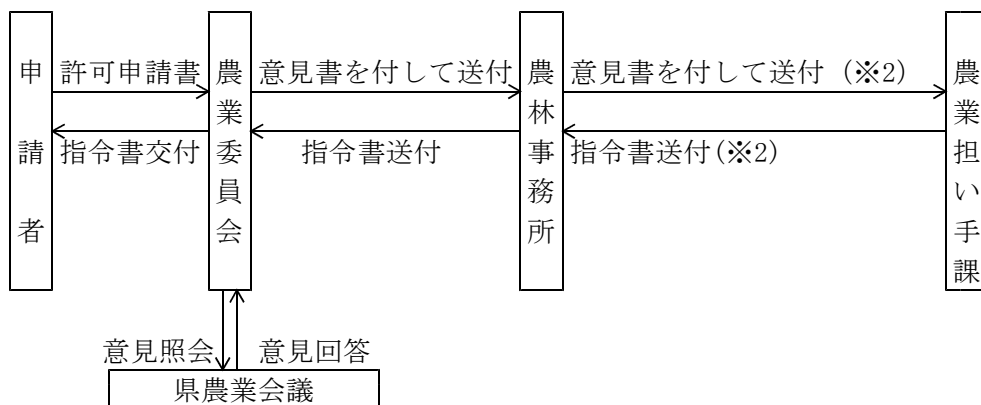
(1) 法第4条、第5条の許可申請手続

【2 ha以下の場合】



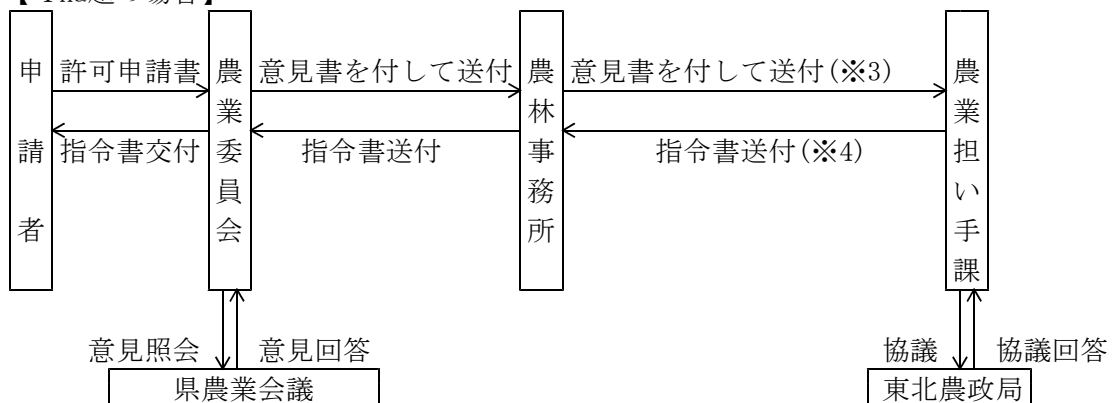
[注] ※1 同一事業目的で30a超等の場合

【2 ha超～4 ha以下の場合】



[注] ※2 砂利採取を目的とする一時転用を除く

【4 ha超の場合】



[注] ※3 砂利採取を目的とする一時転用事業の場合は概要書を付して送付

※4 砂利採取を目的とする一時転用事業の場合は協議回答

- ア 法第4条の許可申請書の様式は、様式例第8-1号とする。
 法第5条の許可申請書の様式は、様式例第8-2号とする。

イ 許可申請書の提出部数は、次のとおりとする。

処分権限庁	法第4条	法第5条
農林事務所長・企画部長案件	様式例第8-1号 (2部)	様式例第8-2号 (2部)
農林水産部長案件	様式例第8-1号 (3部)	様式例第8-2号 (3部)

ウ 許可の申請をする者は、次のとおりである。

条 項	権利の取得方法	申請者	
4 条		農地を転用しようとする者	
5 条	原則 例外以外の全て	権利を取得しようとする者及びその者のために権利を設定し、又は移転しようとする者の双方	
	例外	競売、公売	買受人
		遺贈その他の単独行為	単独行為をする者（遺贈の場合であれば、遺言者の相続人又は遺言執行者）
	条	判決の確定	権利を取得しようとする者
		裁判上の和解、請求の認諾	〃
		民事調停法（調停の成立）	〃
家事審判法（審判の確定、調停の成立）		〃	

エ 許可申請書には、次に掲げる書類を添付させるものとする。

	添付する場合	添付書類
①	法人の場合	法人の登記事項証明書及び定款又は寄付行為の写し
	全ての場合	土地の位置を示す地図【位置図】（縮尺は5万分の1ないし1万分の1程度）及び農地の登記事項証明書（全部事項証明書に限る。）
②	i 建築条件付売買予定地に係る申請以外の場合	申請に係る土地に設置しようとする建物その他の施設及びこれらの施設を利用するために必要な道路、用排水施設その他の施設の面積、位置及び施設間の距離を表示した図面【土地利用計画図】 （縮尺は5百分の1ないし2千分の1程度。当該事業に関連する設計書等の既存の書類の写しを活用させることも可能。）
		ii 建築条件付売買予定地に係る申請の場合

④	i 建築条件付売買予定地に係る申請以外の場合	当該事業を実施するために必要な資力及び信用があることを証する書面（金融機関等が発行した融資を行うことを証する書面や預貯金通帳の写し（許可を申請する者又はその者の住居若しくは生計を一にする親族のものに限る。）、残高証明書、予算議決書等）
	ii 建築条件付売買予定地に係る申請の場合	当該事業の全てを実施するために必要な資力及び信用があることを証する書面（金融機関等が発行した融資を行うことを証する書面や預貯金通帳の写し（許可を申請する者又はその者の住居若しくは生計を一にする親族のものに限る。）、残高証明書、予算議決書等） 注：販売することができなかつた残余の土地に自ら住宅を建設することとなるため、資力の確認は、全ての土地に自らが住宅を建設する場合に必要な資力で行う。
	申請に係る農地を転用する行為の妨げとなる権利を有する者がある場合	その同意があったことを証する書面
⑤	i 所有権以外の権原に基づく申請の場合	i 所有者の同意があったことを証する書面
	ii 地上権、永小作権、質権又は賃借権に基づく耕作者がいる場合	ii 地上権、永小作権、質権又は賃借権に基づく耕作者の同意があったことを証する書面
⑥	法令（条例を含む）により許認可又は行政庁との協議が義務付けられている場合において、これを了している場合	i 許可、認可、関係機関の議決等を了している旨を証する書面（当該許認可書の写し、関係機関の受付印のある当該申請書の写し等） ii 行政庁との協議を了している旨を証する書面 ※太陽光発電施設の場合は、経済産業省へのFIT申請の事実を証する書類（申請書（申請画面）又は認定書の写し）及び電力会社の系統連系の承諾に関する書類の写し 注：電力会社の「承諾」であることに留意すること。
⑦	土地改良区の地区内にある場合	土地改良区の意見書（意見を求めた日から30日を経過してもなおその意見を得られない場合には、その事由を記載した書面）
⑧	法第5条第1項の申請で、施行規則第57条の4ただし書きの規定により連署しないで申請書を提出する場合	施行規則第10条第1項各号のいずれかに該当することを証する書面
	その他の場合	その他参考となるべき書類
	i 全ての場合	i 申請に係る土地の地番を表示する図面【公図又は公図の写し】
	ii 全ての場合	ii 付近の状況を表示する図面【現況図】（縮尺は5万分の1ないし1万分の1程度）

⑨	iii 取水又は排水につき水利権者、漁業権者その他関係権利者の同意を得ている場合	iii 取水又は排水につき水利権者、漁業権者その他関係権利者の同意を得ている旨を証する書面
	iv 建築物を設置する場合	iv 建築物平面図【平面図】 (特に審査をする上で必要な場合)
	v 取水、排水計画がある場合	v 取水、排水の経路を示す図面【用排水計画図】(他の図面との兼用可)
	vi 建築条件付売買予定地に係る申請の場合	vi 転用事業者と土地購入者との間における売買契約の一般的な契約書案
		vii 工程表(事業者において、土地の全てを販売することができないと判断する時期の目安を含む。)

オ 法第4条、第5条の許可、却下又は不許可の様式は、次のとおりとする。

(ア) 許可の場合

第4条	転用面積が40,000㎡以下(建築条件付売買予定地に係る許可を除く)の場合	様式第8-3-1号
	転用面積が40,000㎡以下(建築条件付売買予定地に係る許可)の場合	様式第8-3-2号
	転用面積が40,000㎡超(建築条件付売買予定地に係る許可を除く)の場合	様式第8-4-1号
	転用面積が40,000㎡超(建築条件付売買予定地に係る許可)の場合	様式第8-4-2号
	40,000㎡以下の一時転用の場合	様式第8-5号
	40,000㎡超の一時転用の場合	様式第8-6号
第5条	転用面積が40,000㎡以下(建築条件付売買予定地に係る許可を除く)の場合	様式第8-7-1号
	転用面積が40,000㎡以下(建築条件付売買予定地に係る許可)の場合	様式第8-7-2号
	転用面積が40,000㎡超(建築条件付売買予定地に係る許可を除く)の場合	様式第8-8-1号
	転用面積が40,000㎡超(建築条件付売買予定地に係る許可)の場合	様式第8-8-2号
	40,000㎡以下の一時転用の場合	様式第8-9号
	40,000㎡超の一時転用の場合	様式第8-10号

(イ) 却下又は不許可の場合

4条	40,000㎡以下の場合	様式例第8-11号
	40,000㎡超の場合	様式例第8-12号
5条	40,000㎡以下の場合	様式例第8-13号
	40,000㎡超の場合	様式例第8-14号

(2) 標準的な事務処理期間

	農業委員会による意見書の送付	県知事による許可等の処分又は協議書若しくは意見書の送付	東北農政局長による協議に対する回答の通知
県知事の許可に関する事案(農業委員会が県農業会議に意見を聴かない事案)	申請書の受理後3週間	申請書及び意見書の受理後2週間	

県知事の許可に関する事案（農業委員会が県農業会議に意見を聴く事案）	申請書の受理後 4週間	申請書及び意見書の受理後 2週間	
うち農地法附則第2項の農林水産大臣への協議を要する事案	申請書の受理後 4週間	(協議書の送付) 申請書及び意見書の受理後 1週間	協議書受理後 1週間
		(許可等の処分) 申請書及び意見書の受理後 2週間	

(3) 農業委員会の処理

ア 申請書の提出があったときには、申請書に受付印を押印し、受付年月日を明らかにして、受付番号を付すとともに整理簿(様式例第8-15号、様式例第8-16号)に記載する。

なお、申請書の記載事項又は添付書類に不備があるときは、これを補正又は追完させる。その場合には、補正連絡票(様式例第3-7号)により申請人に連絡する。

イ 申請書の記載事項等につき検討して、意見書(様式例第8-17号)を作成し、これを申請書に添付して知事に送付する。この場合、県農業会議に意見を聴いたときは、当該県農業会議の意見も踏まえ意見書を作成する。農業委員会は、意見書の写しを保管する。

なお、意見決定の際、特に、問題として討議又は質疑が行われた事実があった場合には、関係議事録の写しを意見書に添付する。

意見書における「農地の区分」、「農地転用に関する許可基準に定める農地の区分の該当事項」、「検討事項」、「意見」及び「意見決定の理由」欄は以下のように記載する。

農 業 委 員 会 意 見 書 記 載 例

(ア) 「農地の区分」欄における記載例

(例) 公共施設近距離区域内農地の場合

農地の区分	第2種農地
許可基準に定める農地の区分の該当事項	運用通知第2の1の(1)のオの(ア)のaの(b)
該当事項とした判断理由 (申請に係る農地の営農条件及び周辺の市街地化の状況を記載すること)	〇〇町役場から450mの区域内にある農地で、周囲は宅地に囲まれた小規模農地であり、周辺の営農条件には影響がないため

(イ) 「検討事項」、「意見」及び「意見決定の理由」欄における記載例

(例) 非線引都計用途地域内農地における宅地分譲の場合

検 討 事 項	意 見	意 見 決 定 の 理 由
1 農地の区分と転用目的 申請土地が甲種農地、第1種農地又は第2種農地である場合において、その農地を申請することがやむを得ないと認められるときはそ	適 当	第1種住居地域として指定されている。(なお、農地の区分の該当事項が運用通知第2の1の(1)のエの(ア)のaの場合にあっては、教育施設、医療施設その他の公共施設又は公益的施設の名

の理由			称(〇〇小学校等)を記載すること。)
2 資力及び信用	適 当	不 適 当	融資証明書が添付されている。
3 転用行為の妨げとなる権利を有する者の同意状況	有 り	な し	転用行為の妨げとなる権利を有する者はいない。
4 申請に係る用途に遅滞なく供することの確実性	確 実	不 確 実	工事工程表より、工事期間も妥当であり遅滞なく供される確実性がある。
5 行政庁の免許、許可、認可等の処分の見込み	確 実	不 確 実	
6 農地以外の土地の利用見込み	確 実	不 確 実	地権者から開発同意を得ている。
7 計画面積の妥当性	適 当	不 適 当	算出根拠が示され妥当性がある。
8 宅地の造成のみを目的とする場合にはその妥当性	適 当	不 適 当	第2の1の(2)のアの(イ)のfに該当
9 周辺の農地等に係る営農条件への支障の有無	有 り	な し	水利権者からの同意書が添付されている。
10 一時転用である場合にはその妥当性	適 当	不 適 当	
11 法令(条例を含む。)により義務付けられている行政庁との協議の進捗状況	終 了	未 了	町の開発条例に基づく届出が受理されている。

ウ 送付した申請書に対する指令書の送付を知事から受けたときは、意見書の写し及び整理簿に知事の処理結果を記入するとともに、その指令書を申請者に交付する。

(4) 知事(農林事務所)の処理

ア 申請書の提出があったときには、(3)のアと同様に受付等をする。

イ 申請書の内容を審査し、必要がある場合には実地調査等を行い、却下又は許可若しくは不許可の方針を決定する。

申請書の記載事項に不備がある場合、申請書に必要な書類が添付されていない場合等形式上の要件に適合しない場合には、申請者に対し、補正を求める。補正不能、不補正の場合には、却下する。

なお、却下又は不許可とする場合には、あらかじめ農業担い手課と協議すること。

ウ 審査の結果、農林事務所長専決に基づき許可しようとするもので転用面積が4ha超の砂利採取を目的とする一時転用案件については、概要書(様式例第8-21号)を作成して、農業担い手課へ提出する。

エ 審査の結果、農林水産部長案件については、申請書に意見書(様式例第8-22号)を添付して、農林水産部長に送付する。

オ 許可等を決定したとき又は送付した申請書に対する指令書の送付を農林水産部長から受けたときは、許可指令書又は不許可指令書若しくは却下指令書を農業委員会を經由して申請者に交付する。

なお、指令書は、当事者の連署による申請に係るものにあつては、その双方に交付するものとし、許可指令書には、複写した許可申請書(様式例第8-1号-1及び様式例第8-1号-2又は様式例第8-2号-1及び様式例第8-2号-2)を添付し、指令書と複写した許可申請書(様式例第8-1号-1及び様式例第8-1号-2又は様式例第8-2号-1及び様式例第8-2号-2)には割印を付すこと。また、転用事業者に対しては、「農地転用許可済証」(様式例第8-23号)を工事の着手から完了までの間、転用地に標示するよう通知すること。

カ オの処分をしたとき、及び送付した申請書に対する指令書の送付を農林水産部長から受けたときは、整理簿に必要な事項を記載した後、保管する。

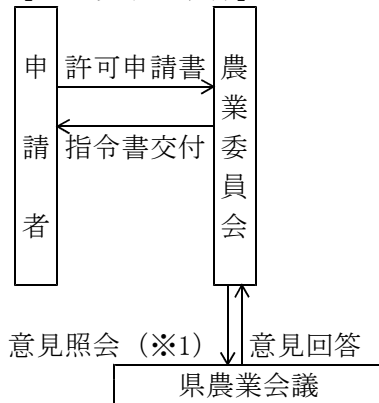
(5) 知事（農業担い手課）の処理

農林事務所から申請書の送付があった場合には、(4)に準じて処理する。

[2]許可関係（権限移譲市町村の長案件）

(1) 法第4条、第5条の許可申請手続

【4ha以下の場合】



[注] ※1 同一事業目的で30a超等の場合

ア [1]-(1)-アに同じ。

イ 許可申請書の提出部数は、次のとおりとする。

処分権限庁	法第4条	法第5条
農業委員会長案件	様式例第8-1号 (1部)	様式例第8-2号 (1部)

ウ [1]-(1)-ウに同じ。

エ [1]-(1)-エに同じ。

オ [1]-(1)-オに同じ。

(2) 標準的な事務処理期間

[1]-(2)の表中、「県知事の許可に関する事案」を「農業委員会長の許可に関する事案」に、「農業委員会による意見書の送付」を「農業委員会長による許可等の処分」に読み替えて同表の規定を適用する。

(3) 農業委員会長の処理

ア 申請書の提出があったときには、申請書に受付印を押印し、受付年月日を明らかにし、受付番号を付すとともに整理簿(様式例第8-15号、様式例第8-16号)に記載する。
 なお、申請書の記載事項又は添付書類に不備があるときは、これを補正又は追完させる。その場合には、補正連絡票(様式例第3-7号)により申請人に連絡する。

イ 申請書の内容を審査し、必要がある場合には実地調査等を行い、却下又は許可若しくは不許可の方針を決定する。

申請書の記載事項に不備がある場合、申請書に必要な書類が添付されていない場合等形式上の要件に適合しない場合には、申請者に対し、補正を求める。補正不能、不補正の場合には、却下する。

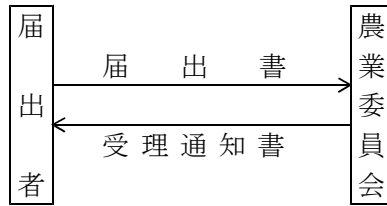
ウ 許可等を決定したときは、許可指令書又は不許可指令書若しくは却下指令書を申請者に交付する。

なお、指令書は、当事者の連署による申請に係るものにあつては、その双方に交付するものとし、許可指令書には、複写した許可申請書（様式例第8-1号-1及び様式例第8-1号-2又は様式例第8-2号-1及び様式例第8-2号-2）を添付し、指令書と複写した許可申請書（様式例第8-1号-1及び様式例第8-1号-2又は様式例第8-2号-1及び様式例第8-2号-2）には割印を付すこと。また、転用事業者に対しては、「農地転用許可済証」（様式例第8-23号）を工事の着手から完了までの間、転用地に標示するよう通知すること。

エ ウの処分をしたときは、整理簿に必要な事項を記載した後、保管する。

[3]届出関係（市街化区域内農地の転用）

(1) 法第4条第1項第7号、第5条第1項第6号の届出手続



ア 法第4条第1項第7号及び第5条第1項第6号の届出書の様式並びに提出部数は、次のとおりとする。

法第4条第1項第7号	法第5条第1項第6号
様式例第8-26号（1部）	様式例第8-27号（1部）

イ 届出を提出する者は、[1]の(1)のウのとおりである。

（許可の申請をする者と同じである。）

ウ 届出書には、次に掲げる書類を添付させるものとする。

	添付する場合	添付書類
①	全ての場合	土地の位置を示す図面【位置図】（縮尺は5万分の1ないし1万分の1程度）及び農地の登記事項証明書（全部事項証明書に限る。）
②	届出に係る農地が賃貸借の目的となっている場合	法第18条第1項の規定による解約等の許可があったことを証する書面
③	法第5条第1項第6号の届出で、届出に係る農地等を農地等以外のものにする行為が都市計画法第29条の許可を受けることを必要とするものである場合	その行為につきその許可を受けたことを証する書面
④	施行規則第50条第1項ただし書きの規定により連署しないで届出書を提出する場合	施行規則第10条第1項各号のいずれかに該当することを証する書面

エ 法第4条第1項第7号及び第5条第1項第6号の届出書の受理通知書の様式は、様式例第8-28号とする。

(2) 添付書類その他についての留意事項

ア 届出者が相続後まだ相続による権利移転の登記を了していない場合のように、届出書がその届出に係る農地についての真正な権利者であるかどうか登記事項証明書によって確認できない場合には、戸籍謄本（除籍の謄本を含む。）その他の書類の提出を求めて届出者がその届出に係る農地又は採草放牧地の真正な権利者であることの確認を行うものとする。

イ (ア)届出に係る農地又は採草放牧地の賃貸借が農事調停等により成立した合意によって解約されることになっている場合その他その賃貸借契約が終了することとなっている場合又は(イ)届出に係る農地又は採草放牧地が賃貸借の目的となっている場合であって賃借人がその農地を転用し、若しくは転用のためその農地又は採草放牧地を取得しようとする場合等においては、その賃貸借につき法第18条の許可があったことを証する書面を添付する必要はないが、(ア)の場合には、これにかえて、解約につき合意の成立したことを証する書面その他賃貸借契約が終了することが確実であると認めることができる書面を添付させるものとする。

ウ 届出に係る農地又は採草放牧地の賃貸借の解約等が法第18条第1項ただし書の規定に

より同項の許可を要しないで行われている場合であって、その旨が同条第6項の規定に基づいて農業委員会に通知されていないときは、その通知を届出と同時にに行わせるものとする。

(3) 農業委員会の処理

ア 届出書の提出があったときには、届出書に受付印を押印し、受付年月日を明らかにして、受付番号を付すとともに整理簿(様式例第8-29号、様式例第8-30号)に記載する。

イ 届出に係る土地が市街化区域内にあるかどうか、届出書の法定記載事項が記載されているかどうか及び添付書類が具備されているかどうかを検討するほか当該届出に係る農地又は採草放牧地が賃貸借の目的となっているかどうかを調査のうえ、その届出が適法であるかどうかを審査して、その受理又は不受理を決定するものとする。

なお、受理通知書(様式例第8-28号)には、複写した届出書(様式例第8-26号又は様式例第8-27号)を添付し、受理通知書と複写した届出書には、割印を付すこと。

ウ 届出を受理したときは、遅滞なく、受理通知書をその届出者に交付し、届出を受理しないこととしたときは、遅滞なく理由を付けてその旨をその届出者に通知するものとする。

(4) 事務処理上の留意事項

ア 届出書の提出があったときは、直ちに、届出者に対し、法第4条第1項第7号又は第5条第1項第6号の届出は、農業委員会において適法に受理されるまでは届出の効力が発生しないことを十分説明し、受理通知書の交付があるまでは転用行為に着手しないよう指導するものとする。

イ 届出書の提出があった場合には、直ちに受理又は不受理の決定に係る専決処理手続きを進めるものとする。

また、受理又は不受理の通知書が遅くとも届出書の到達があった日から2週間以内に届出者に到達するように事務処理を行うものとする。

なお、届出に係る事務を専決処理したときは、当該事案について直近の総会又は部会に報告するものとする。

ウ 届出に係る農地等が土地改良区の地区内にあるときは、農地転用を行う旨の届出がなされたことを当該土地改良区に通知するものとする。

[4]国又は県が行う公共転用に係る法定協議関係

(1) 概要

国又は県が転用許可の対象となる公共施設を設置する場合には、許可権者である県知事又は権限移譲市町村の長（農業委員会長）に協議することもでき、協議が成立すれば許可があったものとみなすこととする法定協議制度

(2) 法定協議の対象となる施設

ア 学校

(ア) 学校教育法第1条に規定する学校【幼稚園、小学校、中学校、高等学校、中等教育学校、特別支援学校（旧盲学校、旧聾学校及び旧養護学校）、大学及び高等専門学校】

(イ) 同法第124条に規定する専修学校【(ア)以外の教育施設で、職業若しくは实际生活に必要な能力を育成し、又は教養の向上を図ることを目的として組織的な教育を行うもの：高等専修学校、専門学校等】

(ウ) 同法第134条第1項に規定する各種学校【和洋裁、簿記、珠算、自動車整備等の教育を行う施設】

イ 社会福祉施設

(ア) 社会福祉法による社会福祉事業の用に供する施設【救護施設、乳児院、児童自立支援施設、養護老人ホーム、保育所、身体障害者福祉センター等】

(イ) 更生保護事業法による更生保護事業の用に供する施設【更生保護施設】

ウ 病院

(ア) 医療法第1条の5第1項に規定する病院

(イ) 同条第2項に規定する診療所

(ウ) 同法第2条第1項に規定する助産所

エ 庁舎（多数の者の利用に供する庁舎で次に掲げるもの）

(ア) 国が設置する庁舎であって、本府若しくは本省又は本府若しくは本省の外局の本庁【内閣府本府、農林水産省本省、気象庁、林野庁等】の用に供するもの

(イ) 国が設置する地方支分部局の本庁【地方農政局、北海道農政事務所、森林管理局、都道府県労働局等は含まれるが、これらの所掌事務の一部を分掌させるために設置される地方農政事務所、森林管理署、労働基準監督署、公共職業安定所等は含まれない】の用に供する庁舎

(ウ) 都道府県庁、都道府県の支庁若しくは地方事務所、市役所、特別区の区役所又は町村役場【都道府県や政令指定都市等に設置される保健所、市町村の支所・出張所等は含まれない】の用に供する庁舎

(エ) 警視庁又は道府県警察本部の本庁【都道府県の区域を分かち、各地域を管轄する警察署のほか、警察署の下部機構である交番等は含まれない】の用に供する庁舎

オ 宿舎（職務上常駐を必要とする職員【消防吏員等】又は職務上その勤務地に近接する場所に居住する必要がある職員【警察職員、河川事務所に勤務する職員等緊急時に参集する必要がある職員】のためのものを除く【これらの宿舎は、規模が小さいこと等から除外】。）

(3) 事前調整

ア 国又は県の転用事業担当部局は、知事（農業担い手課及び農林事務所）又は権限移譲市町村の長（農業委員会長）に対し、様式例第8-33号による事前調整申出

書を提出する。この場合、当該転用事業担当部局は、一の事業計画につき二以上の転用候補地があるときには、それぞれについて申出書を提出する。

イ 事前調整に当たっての留意事項

- (ア) 法第4条第6項又は第5条第2項に規定する許可基準（以下「農地転用許可基準」という。）に照らし、事業計画の適否について判断することとし、特に、次に掲げる事項について検討するよう留意するものとする。
 - a 農地の集団性・連たん性への影響
地域において公共転用によって損なわれるおそれのある農地の集団性、連たん性に関する評価。
 - b 周辺の農地の確保への影響
公共転用が周辺の農地における農地転用を誘発する懸念に関する評価。この場合、周辺にある既存の公共施設又は公益的施設の種類、立地状況、宅地化の状況等から、農地転用の拡大可能性を予測することが必要である。
 - c 周辺の農地に係る営農条件への影響
公共転用が周辺の農地に係る営農条件に及ぼす支障に関する評価。
 - d 担い手農業者の経営への影響
公共転用が地域の担い手農業者の経営の維持・発展に及ぼす悪影響に関する評価。
 - e 地域の環境への影響
公共転用が現在又は将来における地域の街づくり、環境等に及ぼす悪影響に関する評価。

ウ 知事（農業担い手課及び農林事務所）又は権限移譲市町村の長（農業委員長）の処理

- (ア) 事前調整申出書の提出があったときは、農地転用許可基準に基づき事業計画の適否について判断し、その結果を書面により回答するとともに、知事はその旨を意見を聴いた農業委員会に連絡するものとする。
- (イ) 転用候補地の選定が適当である旨回答しようとする場合には、当該回答に、協議の際に留意すべき事項及び当該事項が充足されない場合には協議が不成立になる可能性がある旨を併せて記載するものとする。
なお、留意すべき事項は、法第4条第6項第3号から第5号まで又は法第5条第2項第3号から第6号までの該当項目の各事項について記載する。
- (ウ) 法第4条第8項及び第5条第4項の協議に関する事前調整が、優良農地の確保等の観点を踏まえ、転用候補地の選定が適正に行われたことの確認を目的とするものであることにかんがみ、当該事前調整においては、転用目的及び転用候補地の選定の適否の検討にとどめつつ、事務の迅速な処理を行うよう努めるものとする。

(4) 法第4条第8項の協議の手続

ア 法第4条第8項の協議をしようとする国又は県の転用事業担当部局（以下「協議者」という。）は、(3)の事前調整を行った上で様式例第8-31号による協議書を次の(ア)又は(イ)の方法により提出する。

- (ア) 事業計画に係る農地の面積が2ヘクタール超である場合には知事（農業担い手課）、2ヘクタール以下は農林事務所（1ヘクタール超2ヘクタール以下は農林事務所長専決、1ヘクタール以下は企画部長専決）に提出する。
- (イ) 事業計画に係る農地の面積等が権限移譲市町村が処理することとされている

事務の対象範囲内のものである場合には当該権限移譲市町村に提出する。

イ 協議書には、次に掲げる書類を添付する。

- (ア) 申請に係る土地の登記事項証明書（全部事項証明書に限る。）
- (イ) 申請に係る土地の地番を表示する図面
- (ウ) 転用候補地の位置及び付近の状況を表示する図面（縮尺は、10,000分の1ないし50,000分の1程度）
- (エ) 転用候補地に建設しようとする建物又は施設の面積、位置及び施設物間の距離を表示する図面（縮尺は、500分の1ないし2,000分の1程度。当該事業に関連する設計書等の既存の書類の写しを活用させることも可能。）
- (オ) 当該事業を実施するために必要な資力があることを証する書面（予算議決書等）
- (カ) 所有権以外の権原に基づいて申請をする場合には、所有者の同意があったことを証する書面、申請に係る農地につき地上権、永小作権、質権又は賃借権に基づく耕作者がいる場合には、その同意があったことを証する書面
- (キ) 当該事業に関連して法令の定めるところにより許可、認可、関係機関の議決等を要する場合において、これを了しているときは、その旨を証する書面
- (ク) 申請に係る農地が土地改良区の地区内にある場合には、当該土地改良区の意見書（意見を求めた日から30日を経過してもその意見を得られない場合にあっては、その事由を記載した書面）
- (ケ) 当該事業に関連する取水又は排水につき水利権者、漁業権者その他関係権利者の同意を得ている場合には、その旨を証する書面
- (コ) その他参考となるべき書類（協議の審査をするに当たって、特に必要がある場合に限る。）

(5) 法第5条第4項の協議の手続

ア 法第5条第4項の協議をしようとする協議者は、(3)の事前調整を行った上で様式例第8-32号による協議書を次の(ア)又は(イ)の方法により提出する。

- (ア) 知事（2ヘクタール超は農業担い手課、1ヘクタール超2ヘクタール以下は農林事務所（農林事務所長専決）、1ヘクタール以下は農林事務所（企画部長専決））に提出する。その農地の権利を取得する者が同一の事業の目的に供するためその農地と併せて採草放牧地について権利を取得する場合にも同様とする。
- (イ) 事業計画に係る農地の面積等が権限移譲市町村が処理することとされている事務の対象範囲内のものである場合には当該権限移譲市町村に提出する。その農地の権利を取得する者が同一の事業の目的に供するためその農地と併せて採草放牧地について権利を取得する場合にも同様とする。

イ 協議書には、(4)のイに掲げる書類（同イの(カ)及び(ク)中「農地」とあるのは、「農地等」と読み替える。）を添付する。

(6) 知事（農業担い手課及び農林事務所）又は権限移譲市町村の長（農業委員会長）の処理

ア 協議書の提出があったときは、その内容を検討し、実地調査を行った上で、協議の成立又は不成立を決定する。

イ 協議の成立又は不成立を決定したときは、その旨を記載した通知書を(4)のア又は(5)のアに規定する協議者に送付するとともに、知事はその写しを関係農業委員会に送付する。この場合、通知書には、協議の成立又は不成立に係る権利の種類及

び設定、移転の別を明記するものとする。

ウ 法第4条第5項又は第5条第4項の規定により協議を成立させようとする事案については、知事はあらかじめ関係農業委員会の意見を聴くものとする。

エ 4ヘクタール超の農地面積の場合は、法附則第2項の規定による東北農政局長との協議が必要になる。

(7) 市町村の公共転用

市町村が公共施設を設置するために農地転用を行う場合のうち、許可が必要となる施設は、法定協議の対象となる施設に準じ、当該施設のうち学校、社会福祉施設又は病院のほか、市役所、町村役場の用に供する庁舎とする。なお、宿舎については、土地収用法第3条各号に掲げる収用対象施設に該当しないため、従来から許可が必要である。

4 許可申請書（法第5条）及び添付書類の記載要領等

(1) 許可申請書

ア 表題部、記の1「当事者の氏名、住所及び職業等」

	※農林事務所受付	※農業委員会受付																				
<p>農地法第5条第1項の規定による許可申請書</p> <p>下記によって転用のため農地（採草放牧地）の権利を設定、移転したいので、農地法第5条第1項の規定により許可を申請します。</p> <p>福島県知事様 平成 年 月 日</p> <p style="text-align: center;">記</p> <p>1 当事者の氏名、住所及び職業</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="width: 10%;">当 事 者</th> <th style="width: 20%;">氏 名</th> <th style="width: 10%;">印</th> <th style="width: 10%;">職 業</th> <th style="width: 50%;">現 住 所</th> </tr> <tr> <td>譲 受 人 (被設定人)</td> <td colspan="4">【法人である場合、商号、住所が法人登記簿と一致するか。】</td> </tr> <tr> <td>譲 渡 人 (設定人)</td> <td colspan="4">【譲渡人は、土地登記事項証明書の甲区欄と一致するか。住所が、登記簿上の住所と異なる場合は、住民票を添付すること。】</td> </tr> <tr> <td>【代理人】</td> <td colspan="4">【行政書士の氏名、行政書士の印、職業＝行政書士、事務所の所在地を記載すること。】</td> </tr> </table>			当 事 者	氏 名	印	職 業	現 住 所	譲 受 人 (被設定人)	【法人である場合、商号、住所が法人登記簿と一致するか。】				譲 渡 人 (設定人)	【譲渡人は、土地登記事項証明書の甲区欄と一致するか。住所が、登記簿上の住所と異なる場合は、住民票を添付すること。】				【代理人】	【行政書士の氏名、行政書士の印、職業＝行政書士、事務所の所在地を記載すること。】			
当 事 者	氏 名	印	職 業	現 住 所																		
譲 受 人 (被設定人)	【法人である場合、商号、住所が法人登記簿と一致するか。】																					
譲 渡 人 (設定人)	【譲渡人は、土地登記事項証明書の甲区欄と一致するか。住所が、登記簿上の住所と異なる場合は、住民票を添付すること。】																					
【代理人】	【行政書士の氏名、行政書士の印、職業＝行政書士、事務所の所在地を記載すること。】																					

(7) 氏名を自署する場合においては、押印を省略することができる。

(4) 関係者が法人である場合には、「氏名」欄にその名称及び代表者の氏名を、「住所」欄にその主たる事務所の所在地を、「職業」欄にその業務の内容をそれぞれ記載する。

(ウ) 譲渡人が2人以上である場合等には別紙によるものとする。

(別紙) 申請書の1の欄 当事者の氏名、住所及び職業

当事者の氏名、住所及び職業

当 事 者	氏 名	印	職 業	現 住 所
譲 受 人 (被設定人)				
譲 渡 人 (設定人)				

(エ) 行政書士が許可申請の手続を代理して行う場合は、欄外余白に「代理人」として、「行政書士の氏名、行政書士の印(本人が自署する場合は省略可)、職業(行政書士)、事務所の所在地」を記載する。

イ 記の2「許可を受けようとする土地の所在、地番、地目、面積、利用状況、普通収穫高及び耕作者の氏名」

2 許可を受けようとする土地の所在、地番、地目、面積、利用状況、普通収穫高及び耕作者の氏名									
郡市町村名									
譲 渡 人 (設定人) の 氏 名	大字・字	地 番	地 目		面 積 ㎡	利 用 状 況	10a 当 耕 作 者 り 普 通 収 穫 高	の 氏 名	市街化区域・市街化調整区域・非線引区域・都市計画区域外の別
			登記簿	現 況					
<p>【土地登記事項証明書と一致するか。登記簿面積と現況が著しく異なり、現況面積による場合は、実測図等を添付し、面積の欄を2段書き(登記簿/実測)とすること。】</p> <p>【譲渡人と耕作者は一致するか。異なる場合は、耕作者の同意書を添付すること。】</p>									
計	筆	㎡ (田		㎡、畑	㎡、採草放牧地		㎡)		

(7) 利用状況欄には、田にあつては、二毛作、一毛作の別、畑にあつては、普通畑、果樹園、桑園、茶園、牧草地、その他の別、採草放牧地にあつては、主な草名又は家畜の種類を記載する。

(イ) 「10a当たり普通収穫高」欄には、採草放牧地にあつては、採草量又は家畜の頭数を記載する。

(ウ) 「市街化区域・市街化調整区域・非線引区域・都市計画区域外の別」欄には、申請土地が都市計画法による市街化区域（用途区域名を含む。）、市街化調整区域、非線引内用途区域（用途区域名を含む。）、非線引内用途区域外又は都市計画区域外のいずれかを記載すること。

(エ) 「譲渡人の氏名」欄は譲渡人の順に名寄せして記載すること。

(オ) 複数の権利を移転、設定する場合は、以下のように権利の設定、移転の別に記載すること。

2 許可を受けようとする土地の所在、地番、地目、面積、利用状況、普通収穫高及び耕作者の氏名									
郡市町村名		〇〇郡△△町							
譲渡人 (設定人) の氏名	大字・字	地番	地目		面積 ㎡	利用状況	10a当 り普通 収穫高	耕作者 の氏名	市街化区域・市街化調整区域・非線引区域・都市計画区域外の別
			登記簿	現況					
(所有権移転)									
福島一郎	□□字××	1	以下略						
(賃借権設定)									
福島二郎	□□字××	2	以下略						
計	筆		㎡ (田		㎡、畑		㎡、採草放牧地	㎡)	

(カ) 一筆の一部を転用する場合は、以下のように転用する面積を記載すること。

2 許可を受けようとする土地の所在、地番、地目、面積、利用状況、普通収穫高及び耕作者の氏名									
郡市町村名		〇〇郡△△町							
譲渡人 (設定人) の氏名	大字・字	地番	地目		面積 ㎡	利用状況	10a当 り普通 収穫高	耕作者 の氏名	市街化区域・市街化調整区域・非線引区域・都市計画区域外の別
			登記簿	現況					
福島三郎	□□字××	3	田	田	100㎡のうち 50㎡	以下略			
【一筆のうちどの部分を転用するのかを明らかにするため、実測図等を添付すること。】									
計	筆		㎡ (田		㎡、畑		㎡、採草放牧地	㎡)	

(キ) 共有地を転用する場合は、以下のように持分を記載すること。

2 許可を受けようとする土地の所在、地番、地目、面積、利用状況、普通収穫高及び耕作者の氏名									
郡市町村名		〇〇郡△△町							
譲渡人 (設定人) の氏名	大字・字	地番	地目		面積 ㎡	利用状況	10a当 り普通 収穫高	耕作者 の氏名	市街化区域・市街化調整区域・非線引区域・都市計画区域外の別
			登記簿	現況					
福島四郎	□□字××	4	田	田	100㎡ (持分1/2)	以下略			
福島五郎	□□字××	4	田	田	100㎡ (持分1/2)				
【相続登記未了の場合は、原則として、申請人は相続人全員となる。なお、相続人を確認するため、戸籍謄本、除籍謄本、遺産分割協議書等の写し等を添付すること。】									
計	筆		㎡ (田		㎡、畑		㎡、採草放牧地	㎡)	

ウ 記の3「転用計画」

「権利を設定し、又は移転しようとする理由の詳細」欄を別紙事業計画書とする場合は以下の事業計画書（様式例第8-34号）を参考とすること。

3 転用計画					
(1) 転用の目的	(2) 権利を設定し、又は移転しようとする理由の詳細		(別紙事業計画書のとおり)		
(3) 事業の操業期間又は施設の利用期間	平成 年 月 日から 年間				
(4) 転用の時期及び転用の目的に係る事業又は施設の概要	平成 年 月 日から平成 年 月 日 (許可日)				
	工事計画	名称棟数	建築面積	所要面積	備考
	土地造成				併用地を含む。
	建築物				〃
	小計				
	工作物				
	小計				
計					

(別紙) 事業計画書					
① 事業の必要性：	【当該事業の必要性について記述すること。】				
② 土地の選定理由：	【特に、農振農用地区域内の農地、生産性の高い農地、公共投資がなされた農地、集团的広がり（概ね10ha以上）のある農地等のいずれかを転用しようとする場合においては、申請地以外の農地の検討状況を詳しく記述すること。】				
③ 転用行為の妨げとなる権利(法第3条1項本文に掲げる権利)を有する者の有無及びその者の同意状況：	有る・ない（○で囲む） ↳(氏名： 権利の内容： 同意状況：)				
④ 申請地に係る農地が土地改良区の地区内にある場合はその調整状況：	【土地改良区の意見書が添付されている場合は、その旨記載すること。】				
特定土地改良事業等の内容： 有る・ない（○で囲む） ↳(特定土地改良事業等の内容)					
事業の種類	事業施行者	施行面積(ha)	申請地に関する面積(m ²)	施行時期	土地改良財産
【土地改良区等から確認すること。】					
⑤ 土地の現況、土地利用計画及び計画面積の積算根拠：					
(土地の現況) 地目毎に記載すること。			(土地利用計画) 土地利用項目別に記載すること。		
地目	面積(m ²)	土地利用項目		所要面積(m ²)	計画概要
田	【実測済みである場合は登記簿	建築物名、駐車場、調整池等の利用別に			【建築物であれば、階数高さ、建築面積等を、駐車場であれば駐車台数等を記述すること。】
畑	面積と併記し、				
宅地	括弧内に実測面積を記述すること。】				
山林					
道路					
水路					
()					
計		計			

(別紙) 事業計画書
(土地利用項目積算根拠)
【土地利用項目別に所要面積を積算した根拠を記述すること。類似施設がある場合には、類似施設の所要面積を、既存施設の移転の場合には、既存施設の所要面積を記述する等してその根拠を示すこと。】

⑥ 行政庁の免許、許可、認可等の状況及び処分の見込み（各法令毎に許認可処分庁における申請書受理年月日等の状況及びその処分の見込みを記述すること。）：

関係法令名	処分権限庁	処分権限庁收受日	処分の見込み
【都市計画法第29条開発許可等と記述すること。】			
【許可等を要する全ての関係法令名を記述すること。】			

⑦ 農地以外の土地利用の見込み（所有者の同意状況等について記述すること。）：
農地以外の土地が有る・ない（○で囲む）
→

⑧ 取水又は排水計画及び水利権者、漁業権者その他の関係権利者の同意状況：

取水計画	【水道、地下水の取水別、取水量等の取水計画を記述すること。】
排水計画	(雨水)：【排水処理方法、排水経路等の排水計画を記述すること。また、水利権者等がいる(汚水)：場合にはその者からの同意状況を記述すること。同意書が添付されている場合は、その旨記載すること。】

⑨ 申請に係る用途に遅滞なく供することの見込み（許可の日より概ね1年以内に許可の目的に供されない場合に記述すること。）：
【必要に応じて、工事工程表等を添付のうえその見込みを記述すること。】

⑩ 一時転用の場合における農地への復元方法等：
【復元の時期、客土の搬入等農地への復元方法を記述すること。】

⑪ 法令（条例を含む。）により義務付けられている行政庁との協議の進捗状況（各法令等毎に処分庁における届出書受理年月日等の状況を記述すること。）

関係法令名	処分権限庁	処分権限庁收受日
【福島県景観条例第19条届出等と記述すること。】		

エ 記の4「権利を設定・移転しようとする契約の内容」

4 権利を設定・移転しようとする契約の内容

権利の種類	権利の設定・移転の別	権利の設定・移転の時期	権利の存続期間	権利の設定・移転の対価(円/㎡)	その他
【権利の種類が複数ある場合は、複数段に記載すること。】					

オ 記の5「資金調達についての計画」

5 資金調達についての計画

収 入		支 出	
自己資金		用地費	
借入金		造成費	
補助金		建築費	
()		()	
()		()	
計		計	

- (7) 資金を証明する添付書類は、原則として、預金残高証明書か金融機関の融資証明書であるが、例外的に個人、親会社、関連会社から資金の調達を受ける場合は、貸付者の貸付能力等を審査するため、融資契約書、貸付者の残高証明書等を徴し、その実現性を慎重に審査すること。
- (イ) 自己資金の証明として、2つ以上の銀行にわたる預金残高証明書を添付する場合には、同一日付の預金残高証明書を添付すること。
- (ロ) 補助金・交付金の証明としては、補助金・交付金の内示書の写し又は交付申請書(写)、予算書、議決書等を添付すること。
- (エ) 建築条件付売買予定地に係る許可にあつては、転用事業者が当該土地の全てを販売することができないと判断したときは、販売することができなかった残余の土地に自ら住宅を建設することとなる。申請における資金計画については、全ての土地に自ら住宅を建設することとなった場合の金額とすること。

カ 記の6「転用することによって生ずる付近の土地・作物・家畜等の被害の防除施設の概要」

<p>6 転用することによって生ずる付近の土地・作物・家畜等の被害の防除施設の概要</p> <p>土砂の流出等の災害を防止するための措置：</p> <p>農業用排水施設の有する機能に支障を及ぼさないための措置：</p> <p>周辺の農地に係る営農条件（集団農地の蚕食又は分断、日照等）に支障を及ぼさないための措置：</p>

災害（土砂の流出又は崩壊、ガス、粉じん又は鉱煙の発生、湧水、捨石等）を防止するための措置、農業用排水施設の有する機能に支障を及ぼさないための措置等周辺の農地に係る営農条件（集団農地の蚕食又は分断、日照、通風、農道、ため池等）に支障を及ぼさないための措置を記述すること。

キ 記の7「その他参考となるべき事項」

<p>7 その他参考となるべき事項</p> <p>【以前、転用許可を受けたが工事未完了案件がある場合には、転用許可日、工事の進捗状況、未完了の理由及び完了させる見込みを記述すること。】</p>
--

- (7) 申請に係る土地が市街化調整区域にある場合においては、転用行為が都市計画法第29条の開発許可及び同法第43条の建築許可を要しないものであるときは、その旨並びに同法29条及び第43条第1項の該当号を、転用行為が開発許可を要するものであるときはその旨及び同法第34条の該当号を、転用行為が建築許可を要するものであるときはその旨及び建築物が同法第34条第1号から第10号まで、又は都市計画

法施行令第36条第1項第3号ロからホのいずれの建築物に該当するかを、転用行為が開発行為及び建築行為のいずれも伴わないものであるときは、その旨及びその理由を記載すること。

(イ) 建築条件付売買予定地に係る申請の場合は次の事項を記載すること。

- ① 当該土地について、転用事業者と土地購入者とが売買契約を締結し、当該転用事業者又は当該転用事業者が指定する建設事業者(建設事業者が複数の場合を含む。②において同じ。)と土地購入者とが当該土地に建設する住宅について一定期間内(おおむね3月以内)に建築請負契約を締結することを約すること。
- ② ①の転用事業者又は転用事業者が指定する建設事業者と土地購入者とが、①の一定期間内に建築請負契約を締結しなかった場合には、当該土地を対象とした売買契約が解除されることが当事者間の契約書において規定されていること。
- ③ 転用事業者は、農地転用許可に係る当該土地の全てを販売することができないと判断したときは、販売することができなかった残余の土地に自ら住宅を建設すること。

ク 法第4条に基づく許可申請書の記載要領もアからキに準じて記載すること。

(2) 土地登記事項証明書

ア 表示登記について

- (ア) 所在、地番、地目、地積が許可申請書と一致するかを確認すること。
- (イ) 登記簿地目が山林や原野でも現況が農地の場合は、許可申請が必要である。

イ 所有権に関する事項(甲区欄)について

- (ア) 所有者の住所、氏名が許可申請書と一致するかを確認すること。
転居により住所が異なっているときは、住民票を添付すること。申請書の住所は、あくまでも現在の住所を記載すること。
- (イ) 共有の場合は、別紙(共同人名票)に共有持分の表示がなされることがある。
共有持分が許可申請書と一致するかを確認すること。

ウ 所有権以外の権利に関する事項(乙区欄)について

地上権、永小作権、質権又は賃借権に基づく耕作者がいる場合には、その者からの同意があったことを証する書面を添付すること。

エ 欄外登記(耳登記)について

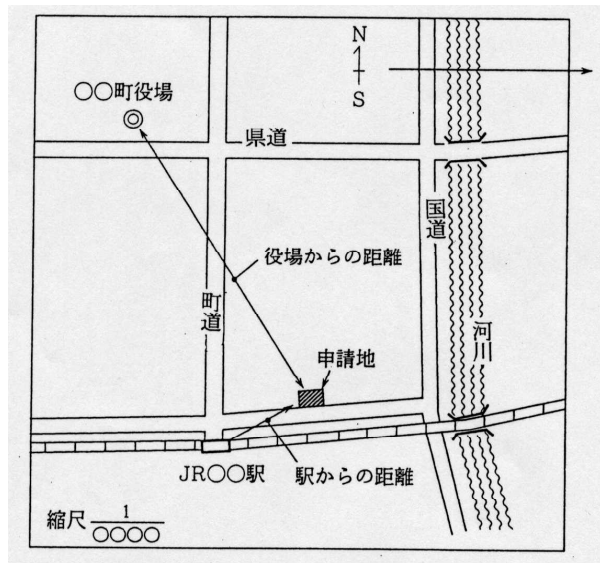
これは、終戦後、自作農創設特別措置法(以下「自創法」)により、多数の小作地を買収したが、事務量が膨大で通常の移転登記を行うのが無理であったことから採用された便法である。登記簿の甲区欄の欄外に「自創法による買収登記嘱託書綴込書第〇〇冊第〇〇丁」と記載されている。

この欄外登記があれば、その農地は自創法により、国が買収したものであるから、甲区欄に「自創法第16条の規定による売渡に因り〇〇〇〇^(氏名)のため、所有権の取得を登記する。」との売渡登記がなされているかどうかを確認すること。売渡登記がなければ、その農地は、現在も国有財産である可能性がある。

自作農創設特別措置法（昭和21年法律第43号制定、昭和27年法律第230号廃止）
 第16条 政府は、第3条の規定により買収した農地及び政府の所有に属する農地で命令で定めるものを、命令の定めるところによりその買収の時期において当該農地に就き耕作の業務を営む小作農その他命令で定める者で自作農として農業に精進する見込みのあるものに売り渡す。
 2 政府は、特別の事情があるときは、前項に掲げる農地を省令で定める団体に売り渡すことができる。
 3 前項の規定による売渡を受けた団体が行う農地の管理又は売渡に関し必要な事項は、省令でこれを定める。

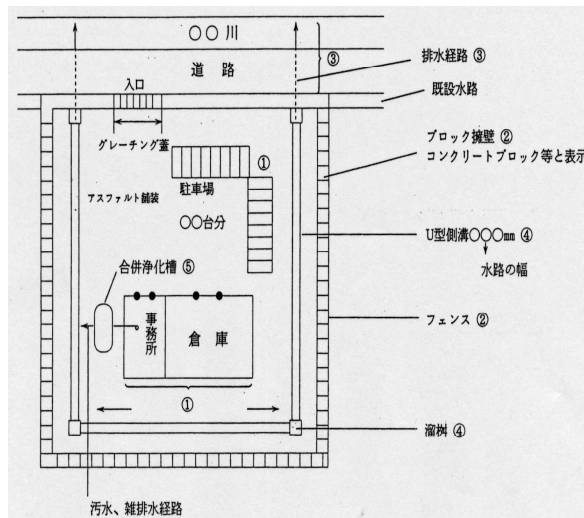
(3) 位置図

- ア 縮尺は1/5万ないし1/1万程度とすること。（縮尺を明示すること。）
- イ 開発地を色で囲むこと。
- ウ 申請地から河川までの排水経路を管理者名を明示したうえで矢印で示すこと。（転用目的が植林、排水先が道路側溝又は下水道による排水等の場合を除く。）
- エ 公共施設（駅、市役所、役場、イターチェンジ、小・中学校等の教育施設、病院等の医療施設等）を表示することが望ましい。
- オ 大規模案件の場合は、都市計画図で作成することが望ましい。



(4) 土地利用計画図

- ア 建物等の配置を明示すること。（駐車場の場合は、駐車台数も含む。）
- イ 利用計画別に凡例を付け、所要面積を色分けすること。
- ウ 周辺農地への被害防除措置を明示すること。（例えば、外周にコンクリートブロック擁壁及びフェンス等）
- エ 取水箇所を明示すること。
- カ 雨水の排水経路を矢印で示すこと。
- キ 汚水、雑排水の排水経路を矢印で示すこと。（例えば、合併浄化槽、場内水路を経由して既設水路へ放流するまでの経路。浄化槽の位置を明示すること。）



(5) 土地改良区の意見書

転用に係る農地が土地改良区の地区内にあるときには、当該土地改良区の意見書を添付することとなっている。

また、土地改良区管理の排水路を使用する場合には、排水同意も別途必要となる。

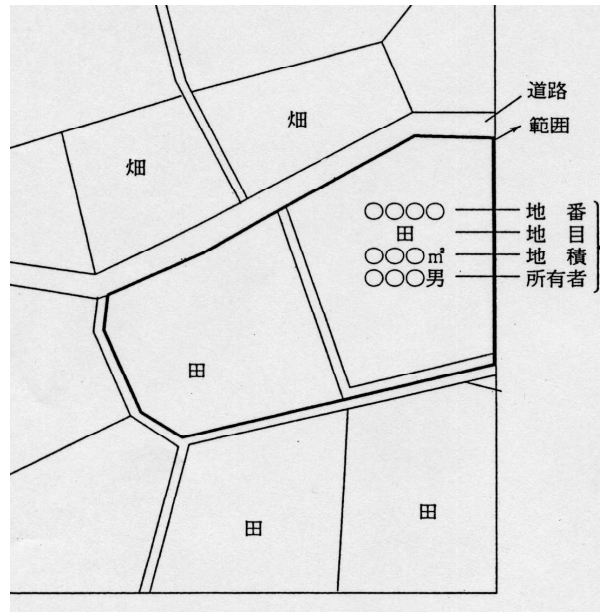
なお、土地改良財産（水路等）を改廃する場合は、農林事務所と協議することが必要である。

(6) 公図

ア 開発地を色で囲むこと。

イ 開発地内の地目毎（田、畑、採草放牧地、宅地、山林、雑種地、道路、水路等）に凡例を付け、色分けすることが望ましい。（開発地の隣接地における田、畑、採草放牧地の色分けを含む。）

ウ 開発地内の田、畑、採草放牧地については、一筆毎に地番、地目、地積、所有者名を明示することが望ましい。

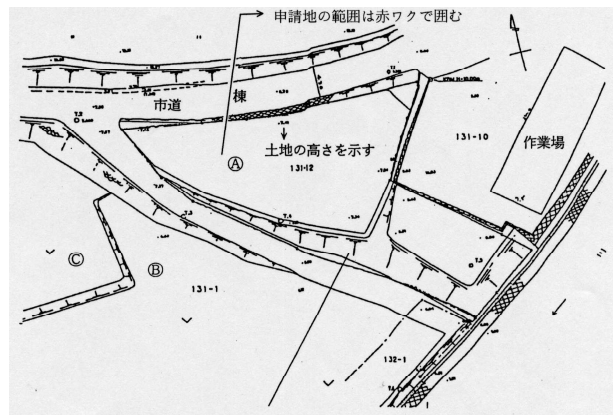


(7) 現況図

ア 開発地を色で囲むこと。

イ 開発地及び開発地周辺における現況の用水及び排水の経路を色別に矢印で示すこと。

ウ 開発地及び開発地周辺における現況の耕作用道路を着色すること。



(8) 水利権者等の同意書

ア 同意書の添付

当該事業に関連する取水又は排水につき水利権者、漁業権者その他関係権利者の同意を必要とする場合には、同意を証する書面を添付すること。

なお、水利権者等の同意が得られない場合には、その理由を事業計画書等に記述すること。

イ 同意書の必要性の有無及び同意の範囲

(7) 同意の必要性の有無

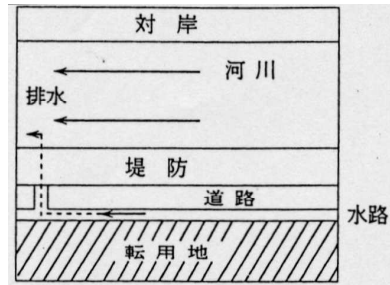
各地域の慣行によって水利権者が様々であるので、農業委員会を通じて、開発地周辺の水利慣行を確認する。

水利権がない場合、道路側溝や河川法による河川への直接放流の場合、植林のように雨水のみ生じ人為的水質変化のない場合等は、同意は要しない。

なお、合併処理浄化槽について、同意書の添付を一律に求めるものではないことに注意すること。

右のような場合、河川への直接放流であり周囲に田もないことから、同意は要しない。

また、水路が既設のものであればその水路管理者の同意を得ることも考えられるが、道路側溝であれば、同意は要しない。

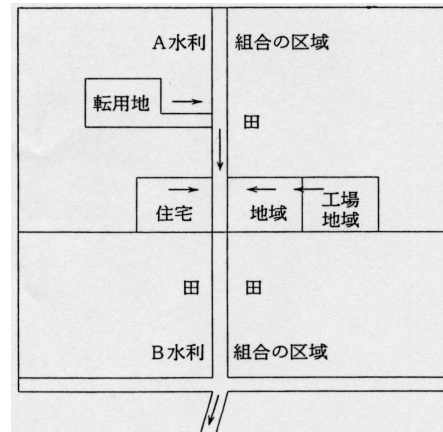


(4) 同意の範囲

排水同意を必要とする区域は、原則として第一次合流点まで（通常は河川まで）である。

水利権者が土地改良区又は水利組合以外の場合には、個人ごとの同意が必要である。

また、水利権が設定されていない場合でも事業区域からの水を利用している者がいる場合（慣行水利権）には同意が必要である。



ウ 同意書の様式

排水同意は、通常「〇〇〇水利組合代表〇〇〇〇」、「〇〇行政区長〇〇〇〇」等の代表者名でなされ、典型例を示せば次のとおりである。

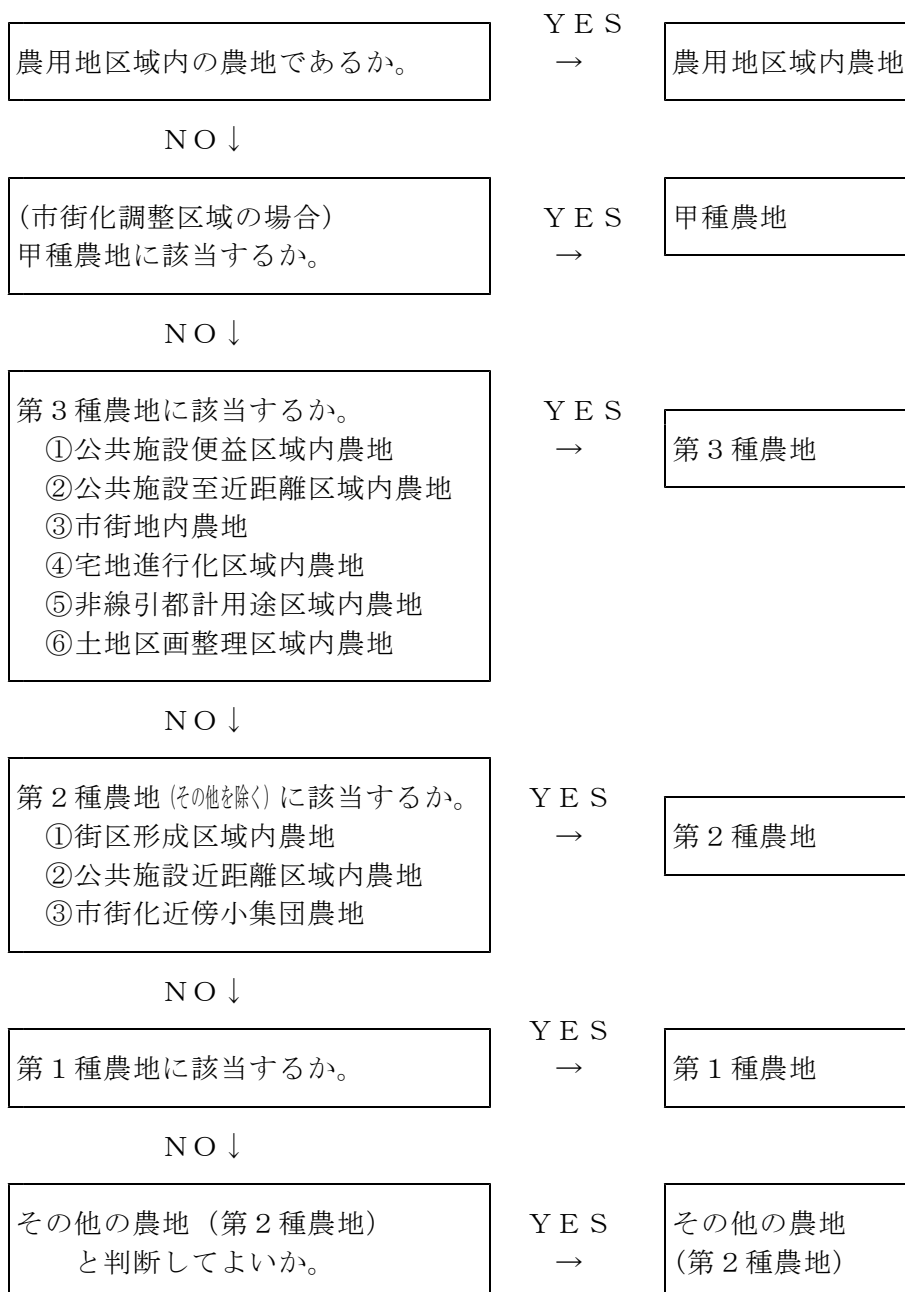
排水同意書	
転用申請地の表示	
〇〇町大字〇〇字〇〇〇番地（地目〇〇）〇〇〇〇㎡	
〇〇町大字〇〇字×××番地（地目××）××××㎡	
転用申請者	
住所：〇〇市〇〇〇番地	
氏名：〇〇 〇〇	
転用目的：	
建売住宅〇〇戸	
記	
上記申請地の転用に伴う排水については、以下の条件を付して承諾します。	
条件：汚水、雑排水については合併処理浄化槽を経て放流すること。	
平成〇年〇月〇〇日	
水利組合長	〇〇 〇〇 印

5 農地転用許可基準

農地転用の許可は、①営農条件等からみた農地の区分に応じた許可基準である「立地基準」と、②農地の区分にかかわらずの許可基準である「一般基準」に大別され、この2つの基準を満たす場合に限り、許可することができるものとする。その概要は以下のとおり。

なお、「立地基準」を判断する場合の前提となる「農地区分の判定手順」は、次のフロー図のとおりである。

【農地区分の判定手順】



[1] 立地基準

農 地 区 分	許 可 方 針
<p>1 農用地区域内にある農地 農業振興地域の整備に関する法律（以下「農振法」という。）第8条第2項第1号に規定する農用地区域内にある農地</p>	<p>原則として許可できない。 ただし、転用行為が次のいずれかに該当する場合は、例外的に許可をすることができる。</p> <p>ア 土地収用法第26条第1項の規定による告示（他の法律の規定による告示又は公告で同項の規定による告示とみなされるものを含む。）に係る事業の用に供する場合</p> <p>イ 農振法第8条第4項に規定する農用地利用計画において指定された用途に供する場合（農業用施設事業等）</p> <p>ウ 次のすべての要件を満たす一時転用の場合。 （ア）仮設工作物の設置その他の一時的な利用（3年以内）に供するために行うものであって、当該利用の目的を達成するうえで当該農地を供することが必要であると認められるもの。 また、「当該利用の目的を達成する上で当該農地を供することが必要であると認められる」とは、用地選定の任意性（他の土地での代替可能性）がないか、又はこれを要求することが不相当と認められる場合。（第1種農地の不許可の例外事業で一時転用事業以外の事業に該当するもの） （イ）農業振興地域整備計画の達成に支障を及ぼすおそれがないと認められるもの。 「農業振興地域整備計画の達成に支障を及ぼす場合」とは、例えば、転用行為の時期、位置等からみて農業振興地域整備計画に位置付けられた土地改良事業等の土地基盤整備事業の施行の妨げとなる場合、工場、住宅団地を建設するための地質調査を行う場合のように転用行為の最終目的が農用地区域の性格と相容れない場合等が想定される。</p>
<p>2 良好な営農条件を備えている農地（第1種農地） 次のいずれかに該当するもの ア おおむね10ヘクタール以上の規模の一団の農地の区域内にある農地 「一団の農地」とは、山林、宅地、河川、高速自動車道等農業機械が横断することができない土地により囲まれた集団的に存在する農地をいう。 なお、農業用道路、農業用排水施設、防風林等により分断されている場合や農業用施設等が点在している場合であっても、実際に、</p>	<p>原則として許可できない。 ただし、転用行為が次のいずれかに該当する場合には、例外的に許可をすることができる。</p> <p>ア 事業認定告示事業 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</p> <p>イ 一時転用事業 仮設工作物の設置その他の一時的な利用（3年以内）に供するために行うものであって、用地選定の任意性（他の土地での代替可能性）がないか、又はこれを要求することが不相当と認められる場合（第1種農地の不許可の例外事業で一時転用事業以外の事業に該当するもの）</p> <p>ウ 地域の農業の振興に資する施設のための事業</p>

農業機械が容易に横断し又は迂回することができ、一体として利用することに支障があると認められない場合には、一団の農地として取り扱うものとする。

また、傾斜、土性その他の自然的条件からみて効率的な営農を行うことができず、一体として利用することに支障があると認められる場合には、一団の農地として取り扱わないものとする。

イ 特定土地改良事業等の施行に係る区域内にある農地

「施行に係る区域」には、特定土地改良事業等の工事を完了した区域だけでなく、特定土地改良事業等を実施中である区域を含むが、特定土地改良事業等の調査計画の段階であるものは含まない。

(ア) 次のいずれかに該当する事業（主として農地又は採草放牧地の災害を防止することを目的とするものを除く。）であること。

- a 農業用排水施設の新設又は変更
- b 区画整理
- c 農地又は採草放牧地の造成（昭和35年度以前の年度にその工事に着手した開墾建設工事を除く。）
- d 埋立て又は干拓
- e 客土、暗きょ排水その他の農地又は採草放牧地の改良又は保全のため必要な事業

(イ) 次のいずれかに該当する事業であること。

- a 国又は地方公共団体が行う事業
- b 国又は地方公共団体が直接又は間接に経費の全部又は一部につき補助その他の助成を行う事業
- c 農業改良資金助成法に基づき地方公共団体から資金の貸付けを受けて行う事業
- d (株)日本政策金融公庫から資金の貸し付けを受けて行う事

なお、(2)～(5)の事業に係る施設については、第1種農地及び甲種農地以外の周辺の土地に設置することによってはその目的を達成することができないと認められるものに限り、その判断は、①当該申請に係る事業目的、事業面積、立地場所等を勘案し、申請地の周辺に当該事業目的を達成することが可能な農地以外の土地、第2種農地や第3種農地があるか否か、②その土地を申請者が転用許可申請に係る事業目的に使用することが可能か否か等により行う。

(1) 農業用施設、農畜産物処理加工施設、農畜産物販売施設

① 農業用施設には、次の施設が該当する。

- a 農業用道路、農業用排水路、防風林等農地等の保全又は利用の増進上必要な施設
- b 畜舎、温室、植物工場（閉鎖された空間において生育環境を制御して農産物を安定的に生産する施設をいう。）、農産物集出荷施設、農産物貯蔵施設等農畜産物の生産、集荷、調製、貯蔵又は出荷の用に供する施設
- c 堆肥舎、種苗貯蔵施設、農機具格納庫等農業生産資材の貯蔵又は保管の用に供する施設
- d 廃棄された農産物又は廃棄された農業生産資材の処理の用に供する農業廃棄物処理施設

② 農畜産物処理加工施設には、その地域で生産される農畜産物（主として、当該施設を設置する者が生産する農畜産物又は当該施設が設置される市町村及びその近隣の市町村の区域内において生産される農畜産物をいう。③において同じ。）を原料として処理又は加工を行う、精米所、果汁（びん詰、缶詰）製造工場、漬物製造施設、野菜加工施設、製茶施設、い草加工施設、食肉処理加工施設等が該当する。

③ 農畜産物販売施設には、その地域で生産される農畜産物（当該農畜産物が処理又は加工されたものを含む。）の販売を行う施設で、農業者自ら設置する施設のほか、農業者の団体、②の処理又は加工を行う者等農業者の団体等が設置する地域特産物販売施設等が該当する。

④ 耕作又は養畜の事業のために必要不可欠な駐車場、トイレ、更衣室、事務所等については、農業用施設に該当する。

また、農業用施設、農畜産物処理加工施設又は農畜産物販売施設（以下④及び⑤において「農業用施設等」という。）の管理又は利用のために必要不可欠な駐車場、トイレ、更衣室、事務所等については、当該施設等と一体的に設置さ

業

ウ 高生産性農地

傾斜、土性その他の自然的条件からみてその近傍の標準的な農地を超える生産をあげることができると認められる農地

一般的には、統計資料等を基礎に判断すること。

- ①農業災害補償法の基準収穫量（証明者：農業共済組合）
- ②福島県農林水産統計年報
- ③市町村が独自に作成している資料等

れる場合には、農業用施設等に該当する。

⑤ 農業用施設等に附帯して太陽光発電設備等を農地に設置する場合、当該設備等が次に掲げる事項のすべてに該当するときには、農業用施設に該当する。

- a 当該農業用施設等と一体的に設置されること。
- b 発電した電気は、当該農業用施設等に直接供給すること。
- c 発電能力が、当該農業用施設等の瞬間的な最大消費電力を超えないこと。ただし、当該農業用施設等の床面積を超えない規模であること。

(2) 都市交流事業

都市住民の農業の体験その他の都市等との地域間交流を図るために設置される施設

「都市等との地域間交流を図るために設置される施設」とは、農業体験施設や農家レストランなど都市住民の農村への来訪を促すことにより地域を活性化したり、都市住民の農業・農村に対する理解を深める等の効果を発揮することを通じて、地域の農業に資するものをいう。

(3) 就業機会増大事業

農業従事者の就業機会の増大に寄与する施設農業従事者（世帯員も含む）が当該施設の新たな雇用者に占める割合がおおむね3割以上であること。

農地転用に係る許可申請の受理に当たっては、申請書に雇用計画及び申請者と地元自治体との雇用協定を添付することを求めた上で、農業従事者の雇用の確実性の判断を行うものとする。

なお、雇用計画については、当該施設における新たに雇用されることとなる者の数、地元自治体における農業従事者の数及び農業従事の実態等を踏まえ、当該施設に新たに雇用されることとなる者に占める農業従事者の割合がおおむね3割以上となることが確実であると判断される内容のものとする。

また、雇用協定においては、当該施設に新たに雇用された農業従事者（当該施設に新たに雇用されたことを契機に農業に従事しなくなった者を含む。）の雇用実績を毎年地元自治体に報告し、当該施設に新たに雇用された者に占める農業従事者の割合がおおむね3割未満となった場合にその割合をおおむね3割以上に増やすために講ずべき措置を併せて定めるものとする。この講ずべき措置の具体的な内容としては、例え

ば、被雇用者の年齢条件を緩和した上で再度募集をすること、近隣自治体にまで範囲を広げて再度募集すること等が想定される。

(4) 生活環境確保事業

農業従事者の良好な生活環境を確保するための施設

「農業従事者の良好な生活環境を確保するための施設」とは、農業従事者の生活環境を改善するだけでなく、地域全体の活性化等を図ることにより、地域の農業の振興に資するものであり、農業従事者個人の住宅等特定の者が利用するものは含まれない。

(5) 集落接続事業

住宅その他申請に係る土地の周辺の地域において居住する者の日常生活上又は業務上必要な施設で集落に接続して設置されるもの

「集落」とは、相当数の家屋が連たんして集合している区域をいう。ただし、農村地域においては、様々な集落の形態があるところ、必ずしも全ての家屋の敷地が連続していなくとも、一定の連続した家屋を中心として、一定の区域に家屋が集合している場合には、一つの集落として取り扱って差し支えない。

また、「集落に接続して」とは、既存の集落と間隔を置かないで接する状態等をいう。

この場合、申請地と集落の間に農地が介在する場合であっても、集落周辺の農地の利用状況等を踏まえ、周辺の土地の農業上の利用に支障がないと認められる次に掲げる事項の全てに該当する場合には、集落に接続していると判断しても差し支えない。

a 申請に係る農地の位置からみて、集団的に存在する農地を蚕食し、又は分断するおそれがないと認められること。

b 集落の周辺の農地の利用状況等を勘案して、既存の集落と申請に係る農地の距離が最小限と認められること。

※この事業における「住宅」の類型別許可基準は次のとおりとする。

①農家住宅

全て許可可能とする。

*「農家住宅」には、新規就農者の住宅も含むものとする

②一般住宅（店舗兼住宅を含む）

全て許可可能とする。

③貸住宅、建売住宅

許可は不可とする。

＊「貸住宅」であっても、「その他申請に係る土地の周辺の地域において居住する者の日常生活上又は業務上必要な施設」に該当すれば、許可は可能とする。(例：集落内に居住する者が、生業としてアパート経営をする場合)

エ 市街地に設置することが困難又は不適当なものとして、次に掲げる施設の用に供する場合

- (1) 病院、療養所その他の医療事業の用に供する施設でその目的を達成する上で市街地以外の地域に設置する必要があるもの
- (2) 火薬庫又は火薬類の製造施設
- (3) (1)、(2)に類する施設

具体的には、悪臭、騒音、廃煙等のため市街地の居住性を悪化させるおそれのある施設をいい、ごみ焼却場、下水又は糞尿等処理場等の施設が該当する。

オ 特別な立地条件を必要とする次のいずれかに該当する事業の用に供する場合

- (1) 調査研究事業
その目的を達成する上で申請に係る土地をその用に供することが必要であるものに限る。
- (2) 資源採取事業
土石その他の資源の採取
- (3) 養殖事業
水産動植物の養殖用施設その他これに類する(水産ふ化場等)もの
- (4) 流通業務事業

流通業務施設、休憩所、給油所その他これらに類する施設で、次に掲げる区域内に設置されるもの

「休憩所」とは、自動車の運転者が休憩のため利用することができる施設であって、駐車場及びトイレを備え、休憩のための座席等を有する空間を当該施設の内部に備えているもの(宿泊施設を除く。)をいう。したがって、駐車場及びトイレを備えているだけの施設は「休憩所」に該当しない。

また、「これらに類する施設」には、車両の通行上必要な施設として「自動車修理工場」、「食堂」等の施設が該当する。

なお、コンビニエンスストア及びその駐車場については、主要な道路の沿道において周辺に自動車の運転者が休憩のため利用することができる施設が少ない場合には、駐車場及びトイレを備え、休憩のための座席等を有する空間を備えているコンビニエンスストア及びその駐車場が自動車の運転者の休憩所と同様の役割を果たしていることを

踏まえ、当該施設は、「これらに類する施設」に該当するものとして取り扱って差し支えない。

- a 一般国道又は都道府県道の沿道の区域（引き込み道路のみが当該道路に接して設置される場合は該当しない）
- b 高速自動車国道等の出入口（料金所ではなく料金所への進入路の始点を指す）の周囲おおむね300メートル以内の区域

(5) 既存施設拡張事業

拡張に係る部分の敷地の面積が既存の施設の敷地の面積の2分の1を超えないもので、既存の施設の機能の維持・拡充等のため、既存の施設に隣接する土地に施設を整備する場合に限る。

なお、この場合の施設には、業務用の施設だけでなく「住宅」も含むものとする。

(6) 附帯事業

第1種農地に係る転用事業のために欠くことのできない通路、橋、鉄道、軌道、索道、電線路、水路その他の施設

カ 隣接する土地と一体として同一事業の目的に供する場合であって、当該事業の目的を達成する上で農地を供することが必要であり、第1種農地の面積割合が3分の1を超えず、かつ、申請に係る事業の目的に供すべき土地の面積に占める申請に係る甲種農地の面積の割合が5分の1を超えないもの

キ 公益性が高いと認められる別表（P97）に掲げる事業の用に供する場合

ク 地域整備法等の定めるところに従って行われる場合

(2)の計画においてその種類、位置及び規模が定められている施設を当該計画に従って整備するため行われるものであること。

(1) 令第4条第1項第2号へ(1)から(5)までのいずれかに該当するもの

- ・農村産業法計画事業
- ・総合保養地域整備事業
- ・多極分散型事業
- ・地方拠点事業
- ・地域未来投資促進法計画事業

(2) 地域の農業の振興に関する地方公共団体の計画（土地の農業上の効率的な利用を図るための措置が講じられているものに限る）に従って行われる場合

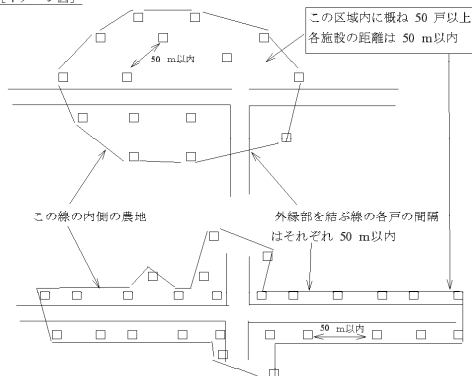
農業振興地域の整備に関する法律第8条第1項に規定する市町村農業振興地域整備計画又は同計画に沿って当該計画に係る区域内の農地の

	<p>効率的な利用を図る観点から市町村が策定する計画（計画においてその種類、位置及び規模が定められている施設を計画に従って整備するためのもの）</p>
<p>3 市街化調整区域内にある特に良好な営農条件を備えている農地（甲種農地） 次のいずれかに該当するもの ア おおむね10ヘクタール以上の規模の一団の農地の区域内にある農地のうち、その区画の面積、形状、傾斜及び土性が農業機械化促進法に規定する高性能農業機械（農作業の効率化又は農作業における身体の負担の軽減に資する程度が著しく高く、かつ、農業経営の改善に寄与する農業機械をいう。）による営農に適するもの イ 特定土地改良事業等の施行に係る区域内にある農地のうち、当該事業の工事が完了した年度の翌年度から起算して8年を未経過のもの。ただし、特定土地改良事業等のうち農地を開発すること又は農地の形質に変更を加えることによって当該農地を改良し、若しくは保全することを目的とする事業（いわゆる面的整備事業）で次に掲げる基準に適合するもの (ア) 次のいずれかに該当する事業であること。 a 区画整理 b 農地又は採草放牧地の造成（昭和35年度以前の年度にその工事に着手した開墾建設工事を除く。） c 埋立て又は干拓 d 客土、暗きょ排水その他の農地又は採草放牧地の改良又は保全のため必要な事業 (イ) 次のいずれかに該当する事業であること。 a 国又は県が行う事業 b 国又は県が直接又は間接に経費の全部又は一部を補助する事業</p>	<p>原則として許可できない。 ただし、転用行為が次のいずれかに該当する場合には、例外的に許可することができる。 ア 事業認定告示事業 第1種農地の許可方針と同じ イ 一時転用事業 第1種農地の許可方針と同じ ウ 地域の農業の振興に資する施設の事業 第1種農地の許可方針と同じ (1) 農業用施設、農畜産物処理加工施設、農畜産物販売施設 第1種農地の許可方針と同じ (2) 都市交流事業 第1種農地の許可方針と同じ (3) 就業機会増大事業 第1種農地の許可方針と同じ (4) 生活環境確保事業 第1種農地の許可方針と同じ (5) 集落接続事業 第1種農地の許可方針と同じ ただし、敷地面積がおおむね500㎡を超えないものに限る エ 特別な立地条件を必要とする次のいずれかに該当する事業の用に供する場合 (1) 調査研究事業 第1種農地の許可方針と同じ (2) 資源採取事業 第1種農地の許可方針と同じ (3) 養殖事業 第1種農地の許可方針と同じ (4) 流通業務事業 第1種農地の許可方針と同じ (5) 既存施設拡張事業 第1種農地の許可方針と同じ オ 隣接する土地と一体として同一事業の目的に供する場合であって、当該事業の目的を達成する上で農地を供することが必要であり、申請に係る事業の目的に供すべき土地の面積に占める甲種農地の面積の割合が5分の1を超えないもの カ 公益性が高いと認められる別表に掲げる事業の用に供する場合 第1種農地の許可方針別表（P96）中☆印のもの キ 地域整備法等の定めるところに従って行われる</p>

	<p>場合 第1種農地の許可方針と同じ</p>
<p>4 市街地の区域内又は市街地化の傾向が著しい区域内にある農地（第3種農地） 次のいずれかに該当するもの ア 道路、下水道その他の公共施設又は鉄道の駅その他の公益的施設の整備の状況が次に掲げる程度に達している区域 (ア)【公共施設便益区域内農地】 水管、下水道管又はガス管のうち2種類以上が埋設されている道路(幅員4m以上の道及び建築基準法第42条第2項の指定を受けた道で現に一般交通の用に供されていて、高速自動車国道等及び農業用道路を除く。)の沿道の区域であって、容易にこれらの施設の便益を享受することができ、かつ、おおむね500m以内に2以上の教育施設、医療施設その他の公共施設又は公益的施設が存すること。 (イ)【公共施設至近距離区域内農地】 おおむね300m以内に次に掲げるいずれかの施設が存すること。 a 鉄道の駅、軌道の停車場又は船舶の発着場 b 高速自動車国道等の出入口 c 県庁、市役所、又は町村役場(支所を含む。) d その他 a～c に類する施設 具体的には、自動車ターミナル法(昭和34年法律第136号)第2条第6項に規定するバスターミナル及び同条第7項に規定する専用バスターミナルが想定される。 イ 宅地化の状況が次に掲げる程度に達している地域 (ア)【市街地内農地】 住宅の用若しくは事業の用に供する施設又は公共施設若しくは公益的施設が、50m以内の間隔で概ね50戸以上連たんしており、それらの施設の外縁部を結</p>	<p>原則として許可できる。</p> <p>※ 「原則として許可できる」とは、一般基準によって許可できない場合以外は許可できるということ。</p>

んだ線の内側に存する農地であること。(外縁部を結ぶ線の各戸の間隔はそれぞれ50m以内とする)

【イメージ図】



(イ) 【宅地進行化区域内農地】

街区(道路、鉄道若しくは軌道の線路その他の恒久的な施設又は河川、水路等によって区画された地域をいう。)の面積に占める宅地面積割合が40パーセントを超えていること。

(ウ) 【非線引都計用途地域内農地】

都市計画法第8条第1項第1号に規定する用途地域が定められていること。(農業上の土地利用との調整が調ったものに限る)

なお、高度化施設用地に用途地域の指定又は変更がなされた場合には、当該指定又は変更がなされたことをもって農業上の土地利用との調整が調ったものとはならないことに留意する必要がある。

ウ 【土地区画整理区域内農地】

土地区画整理法第2条第1項に規定する土地区画整理事業の施行に係る区域

5 第3種農地に近接する区域その他市街地化が見込まれる区域内にある農地(第2種農地)

ア 道路、下水道その他の公共施設又は鉄道の駅その他の公益的施設の整備の状況が第3種農地の農地区区分アに該当するものとなることが見込まれる区域として次に掲げるもの

(ア) 【街区形成区域内農地】

次に該当する場合以外は許可できる。

申請に係る農地に代えて周辺の他の土地を供することにより当該申請に係る事業の目的を達成することができることと認められる場合には許可できない。

ただし、この場合であっても、次の場合には、例外的に許可することができる。

ア 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

イ 第1種農地の許可方針ウ、エ、キ、クのいずれかに該当する場合

<p>相当数の街区を形成している区域</p> <p>(イ) 【公共施設近距離区域内農地】</p> <p>第3種農地の農地区分アの(イ)のa、c又はdに掲げる施設の周囲おおむね500m（当該施設を中心とする半径500mの円で囲まれる区域の面積に占める宅地面積割合が40パーセントを超える場合にあっては、その割合が40パーセントとなるまで当該施設を中心とする円の半径を延長したときの当該半径の長さ又は1kmのいずれか短い距離）以内の区域</p> <p>イ 【市街地近傍小集団農地】</p> <p>宅地化の状況が、第3種農地の農地区分イになることが見込まれる区域として、宅地化の状況が第3種農地の農地区分イの(ア)に掲げる程度に達している区域に近接する区域内にある農地の区域で、その規模がおおむね10ヘクタール未満であるもの</p>	<p>この場合、第1種農地の許可方針のうち、ウの(2)、(3)、(4)、(5)に掲げる施設にあっては、第2種農地以外の周辺の土地に設置することによってはその目的を達成することができるものと認められるものであっても、許可することができる。</p> <p>なお、第1種農地の許可方針のうち、イ、オ、カの場合は、申請に係る農地に代えて周辺の他の土地を供することによっては当該申請に係る事業の目的を達成することができるものと認められないため第2種農地の転用を許可しうるものであることから、あらためて政令で規定されていない。</p>
<p>6 その他の農地（第2種農地）</p> <p>農用地区域内にある農地以外で甲種農地、第1種農地、前記農地区分5の第2種農地、第3種農地のいずれの要件にも該当しない農地（具体的には、中山間地域等に存在する農業公共投資の対象となっていない小集団の生産性の低い農地が該当する）</p>	<p>5の第2種農地の許可方針と同じ</p>

別表（P92のキ）

キ 公益性が高いと認められる次に掲げる事業の用に供する場合
 （なお、☆は甲種農地にも適用される。）

- (ア) 土地収用法その他の法律により土地を収用し、又は使用することができる事業（太陽光を電気に変換する設備に関するものを除く。）
- ☆(イ) 森林法第25条第1項各号に掲げる目的を達成するために行われる森林の造成
- (ウ) 地すべり等防止法第24条第1項に規定する関連事業計画若しくは急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第9条第3項に規定する勧告に基づき行われる家屋の移転その他の措置又は同法第10条第1項若しくは第2項に規定する命令に基づき行われる急傾斜地崩壊防止工事
- ☆(エ) 非常災害のために必要な応急措置
- ☆(オ) 土地改良法第7条第4項に規定する非農用地区域と定められた区域内にある土地を当該非農用地区域に係る土地改良事業計画に定められた用途に供する行為
- (カ) 工場立地法第3条第1項に規定する工場立地調査簿に工場適地として記載された土地の区域（農業上の土地利用との調整が調ったものに限る。）内において行われる工場又は事業場の設置
- (キ) 独立行政法人中小企業基盤整備機構が実施する独立行政法人中小企業基盤整備機構法附則第5条第1項第1号に掲げる業務（農業上の土地利用との調整が調った土地の区域内において行われるものに限る。）
- ☆(ク) 集落地域整備法第5条第1項に規定する集落地区計画の定められた区域（農業上の土地利用との調整が調ったもので、集落地区整備計画が定められたものに限る。）内において行われる同項に規定する集落地区施設及び建築物等の整備
- ☆(ケ) 優良田園住宅の建設の促進に関する法律第4条第1項の認定を受けた同項に規定する優良田園住宅建設計画に従って行われる同法第2条に規定する優良田園住宅の建設
- ☆(コ) 農用地の土壌の汚染防止等に関する法律第3条第1項に規定する農用地土壌汚染対策地域として指定された地域内にある農用地その他の農用地の土壌の同法第2条第3項に規定する特定有害物質による汚染に起因して当該農用地で生産された農畜産物の流通が著しく困難であり、かつ、当該農用地の周辺の土地の利用状況からみて農用地以外の土地として利用することが適当であると認められる農用地の利用の合理化に資する事業
- (カ) 東日本大震災復興特別区域法第46条第2項第4号に規定する復興整備事業であつて、次に掲げる要件に該当するもの
 - イ 東日本大震災復興特別区域法第46条第1項第2号に掲げる地域をその区域とする市町村が作成する同項に規定する復興整備計画に係るものであること。
 - ロ 東日本大震災復興特別区域法第47条第1項に規定する復興整備協議会における協議が調ったものであること。
 - ハ 当該市町村の復興のため必要かつ適当であると認められること。
 - ニ 当該市町村の農業の健全な発展に支障を及ぼすおそれがないと認められること。
- (シ) 農林漁業の健全な発展と調和のとれた再生可能エネルギー電気の発電の促進に関する法律第5条第1項に規定する基本計画に定められた同条第2項第2号に掲げる区域（農業上の土地利用との調整が調ったものに限る。）内において同法第7条第1項に規定する設備整備計画（当該設備整備計画のうち同条第2項第2号に掲げる事項について同法第6条第1項に規定する協議会における協議が調ったものであり、かつ、同法第7条第4項第1号に掲げる行為に係る当該設備整備計画についての協議が調ったものに限る。）に従って行われる同法第3条第2項に規定する再生可能エネルギー発電設備の整備

第1種農地と甲種農地の要件・例外事業の対比表

	第 1 種 農 地	甲種農地（市街化調整区域内）
要 件	概ね10ha以上の規模の一団の農地の区域内にある農地	概ね10ha以上の規模の一団の農地の区域内にある農地のうち高性能農業機械による営農に適した農地
	特定土地改良事業等の施行に係る区域内にある農地	特定土地改良事業等（農業用排水施設の新設（変更）を除き、国若しくは県が行う事業又は国若しくは県が直接（間接）に経費の全部（一部）を補助する事業に限る。）の施行に係る区域内にある農地のうち8年未経過の農地
	近隣の標準的な農地を超える生産をあげることができる認められる農地	
例外事業	事業認定告示事業	事業認定告示事業
	一時転用事業	一時転用事業
	農業用施設事業	農業用施設事業
	都市交流事業	都市交流事業
	就業機会増大事業	就業機会増大事業
	生活環境確保事業	生活環境確保事業
	集落接続事業	集落接続事業（概ね500㎡以下に限る。）
	医療事業	
	火薬事業	
	医療事業、火薬事業に類する事業	
	調査研究事業	調査研究事業
	資源採取事業	資源採取事業
	養殖事業	養殖事業
	流通業務事業	流通業務事業
	既存施設拡張事業（既存施設敷地の2分の1以内）	既存施設拡張事業（既存施設敷地の2分の1以内）
	附帯事業	
	主として1種農地（3分の1）以外事業	主として甲種農地（5分の1）以外事業
	土地収用法対象事業	
	保安林事業	保安林事業
	地すべり対策事業	
	非常災害対策事業	非常災害対策事業
	非農用地事業	非農用地事業
	工場適地事業	
	独立行政法人中小企業基盤整備機構事業	
	集落地区計画事業	集落地区計画事業
	優良田園住宅事業	優良田園住宅事業
	土壌汚染対策事業	土壌汚染対策事業
	復興整備事業（東日本大震災復興特区法2号地域の市町村）	
	再生可能エネルギー設備整備計画事業	
農村産業法計画事業		
リゾート事業	リゾート事業	
多極分散型事業	多極分散型事業	
地方拠点事業	地方拠点事業	
地域未来投資促進法計画事業		
農業振興計画事業	農業振興計画事業	

第3種農地・第2種農地の要件対比表

第 3 種 農 地	第 2 種 農 地
<p>公共施設便益区域内農地</p> <p>水管、下水道管又はガス管のうち2種類以上が埋設されている道路（幅員4m以上の道及び建築基準法第42条第2項の指定を受けた道で現に一般交通の用に供されているものをいい、高速自動車国道及び農業用道路を除く。）の沿道の区域であって、容易にこれらの施設の便益を享受することができ、かつ、申請に係る農地等から概ね500m以内に2以上の教育施設、医療施設その他の公共施設又は公益的施設が存すること。</p>	<p>街区形成区域内農地</p> <p>相当数の街区を形成している区域。</p>
<p>公共施設至近距離区域内農地</p> <p>申請に係る農地等から概ね300m以内に次に掲げる施設のいずれかが存すること。</p> <p>a 鉄道の駅、軌道の停車場又は船舶の発着場</p> <p>b 高速自動車国道等の出入口</p> <p>c 県庁、市役所又は町村役場（これらの支所を含む。）</p> <p>d その他a～cまでに掲げる施設に類する施設（バスターミナル、専用バスターミナル）</p>	<p>公共施設近距離区域内農地</p> <p>次に掲げる施設の周囲概ね500m以内の区域。（当該施設を中心とする半径500mの円で囲まれる区域の面積に占める当該区域内にある宅地の面積の割合が40%を超える場合にあっては、その割合が40%になるまで当該施設を中心とする円の半径を延長したときの当該半径の長さ又は1kmのいずれか短い距離以内の区域）</p> <p>a 鉄道の駅、軌道の停車場又は船舶の発着場</p> <p>b 県庁、市役所又は町村役場（これらの支所を含む。）</p> <p>c その他a～cまでに掲げる施設に類する施設（バスターミナル、専用バスターミナル）</p>
<p>市街地内農地</p> <p>住宅の用若しくは事業の用に供する施設又は公共施設若しくは公益的施設が、50m以内の間隔で概ね50戸以上連たんしており、それらの施設の外縁部を結んだ線の内側に存する農地であること。</p>	<p>市街地近傍小集団農地</p> <p>宅地化の状況が「市街地」程度に達している区域に近接する区域内にある農地の区域で、その規模が概ね10ha未満であるもの。</p>
<p>宅地進行化区域内農地</p> <p>街区（道路、鉄道若しくは軌道の線路その他の恒久的な施設又は河川、水路等によって区画された地域をいう。）の面積に占める宅地の面積の割合が40%を超えていること。</p>	
<p>非線引都計用途地域内農地</p> <p>都市計画法第8条第1項第1号に規定する用途地域が定められていること。</p>	
<p>土地区画整理事業区域内農地</p> <p>土地区画整理事業の施行に係る区域</p>	<p>その他の農地</p> <p>農用地区域内にある農地以外の農地であって、甲種農地、第1種農地、上記の第2種農地及び第3種農地のいずれの要件にも該当しない農地であり、具体的には、中山間地域等に存在する農業公共投資の対象となっていない小集団の生産性の低い農地等が該当する。</p>

[2] 一般基準

[1] の立地基準に適合する場合であっても、次のいずれかに該当するときには、許可をすることができない。

基 準	確認事項等
<p>① 申請目的実現の確実性</p> <p>次のいずれかに該当するときには、農地を転用して申請に係る用途に供することが確実と認められないので、許可をすることができない。</p> <p>ア 転用行為を行うのに必要な資力及び信用があると認められないこと。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 過去に許可を受けた転用事業者が、特別な理由がないにもかかわらず計画どおり転用事業を行っていない場合（事業実施の催告を受けた者が、催告内容に従って工事計画の過半について工事を完了しない限り、新たに別の農地転用の許可申請があっても、当該許可申請に係る事業実施の確実性は極めて乏しいと認められるので、許可は行わないものとする。「農地転用許可後の転用事業の促進等に関する事務処理について」（昭和51年9月30日付け構造改善局長通知）参照） ・ 無断転用等の農地法違反行為があり、是正がなされていない場合 <p>イ 申請に係る農地の転用行為の妨げとなる権利（法第3条第1項本文に掲げる権利）を有する者の同意を得ていないこと。 →法第3条第1項本文に掲げる権利＝所有権、地上権、永小作権、質権、使用貸借権、賃借権、その他の使用収益権</p> <p>申請に係る農地に抵当権が設定されている場合や所有権移転請求権保全の仮登記が付されている場合は、農地転用実現の不安定要因であることから、抹消あるいはそのままの状態の関係権利者が同意していることを確認することが望ましい。</p> <p>ウ 転用許可を受けた後、遅滞なく、申請に係る農地を申請に係る用途に供する見込がないこと。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 融資証明、預金残高証明、議決書等から判断して、事業に必要な資力があるか。 ・ 事業を行うのに必要な信用があるか。転用事業者の過去の事業実績等から総合的に判断する。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 申請に係る事業の施行に関して法令（条例を含む。）により義務付けられている行政庁との協議を行っていない場合については、申請に係る農地を申請に係る用途に供することが確実と認められないと判断するものとする。

エ 申請に係る事業の施行に関して行政庁の免許、許可、認可等の処分を必要とする場合においては、これらの処分がされなかったこと又はこれらの処分がされる見込みがないこと。

オ 申請に係る事業の施行に関して法令（条例を含む。）により義務付けられている行政庁との協議を現に行っていること。

カ 申請に係る農地と一体として申請に係る事業の目的に供する土地を利用できる見込みがないこと。

キ 申請に係る農地の面積が申請に係る事業の目的から見て適正と認められないこと。

ク 申請に係る事業が工場、住宅その他の施設の用に供される土地の造成（その処分を含む。）のみを目的とするものであること。申請者が工場、住宅その他の施設の用に供される土地の造成を行い、自ら当該施設を建設せずに当該土地を処分し、申請者以外の者が当該施設を建設する場合、当該申請に係る事業は「土地の造成（その処分を含む。）のみを目的とするもの」に該当する。ただし、建築条件付売買予定地とする場合のほか、「宅地分譲を目的とする宅地造成事業の特例措置一覧（※P103）」に掲げる場合はこの限りでない。

・法令により義務づけされた協議（協議だけでなく届出を含む。）は終了（受理）しているか。

・申請面積は、事業計画内容に照らして必要最小限か。
・適正規模については、個々の転用事業の内容、類似施設の通常の規模、当該農地の形状、周辺の土地利用の状況等を考慮しながら、転用事業ごとに判断する。なお、類似施設のない施設の適正規模については、事業計画書等における必要性及び具体的理由から、合理的であるか否かを判断する。

・建築物等上物整備は行わず、土地の造成だけを行う農地転用は認められないが、その例外に該当するか。

基 準	確認事項等
<p>② 周辺農地の営農条件への支障 次のいずれかに該当するときには、周辺農地の営農条件への支障があるものとして許可をすることができない。</p> <p>ア 土砂の流出又は崩壊その他の災害を発生させるおそれがあると認められる場合 →土砂の流出又は崩壊のおそれがあると認められる場合のほか、ガス、粉じん又は鉱煙の発生、湧水、捨石等により周辺の農地の営農条件への支障がある場合</p> <p>イ 農業用排水施設の有する機能に支障を及ぼすおそれがあると認められる場合</p> <p>ウ その他の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</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・土砂の流出又は崩壊その他の災害を発生させるおそれがないか。 ・用排水計画は適切か。 ・申請に係る農地の位置等からみて、集団的に存する農地を蚕食し又は分断するおそれがないか。 ・周辺の農地における日照、通風等に支障を及ぼすおそれがないか。 ・農道、ため池その他の農地の保全又は利用上必要な施設の有する機能に支障を及ぼすおそれがないか。
<p>③ 一時転用 仮設工作物の設置その他の一時的な利用に供するために農地を転用しようとする場合において、その利用に供された後にその土地が耕作の目的に供されることが確実に認められないとき</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・一時的な利用に供された後、すみやかに農地として利用できる状態に回復されるか。 ・その原状回復計画は適切か。 ・一時的な利用期間の設定は適切か
<p>④ 法第5条第2項の許可の基準 ア 仮設工作物の設置その他の一時的な利用に供するため所有権を取得しようとする場合には許可をすることができない。 イ 農地を採草放牧地にするため法第3条第1項本文に掲げる権利を取得しようとする場合において、同条第2項の規定により同条第1項の許可をすることができない場合に該当すると認められるときは、許可をすることができない。</p>	

[3] その他

法第4条第1項の許可に係る土地について、当該許可に係る工事が完了する前に、当該土地が農地以外の土地であると判断することは、適当ではない。

また、法第4条第1項ただし書の規定の適用を受ける土地についても、同様である。

なお、当該土地について、工事が完了する前に同項各号のいずれにも該当しなくなった場合には、改めて許可を受ける必要があることに留意する。

○宅地分譲を目的とする宅地造成事業の特例措置一覧

規則第47条第5号	事業主体	用途	留意事項	関係通知
イ 農業構造の改善に資する事業の実施により農業の振興に資する施設の用に供される土地を造成するため農地を農地以外のものにする場合であって、当該農地が当該施設の用に供されることが確実と認められるとき。	市町村、農業協同組合	農業用施設等	「農業構造の改善に資する事業」とは、経営構造対策事業をいう。 「当該農地が当該施設の用に供されることが確実」か否かは右通知により判断される。	「経営構造対策事業の実施と農地転用許可との調整について」(平12. 3. 29、12構改B335)
ロ 農業協同組合が農業協同組合法(昭和22年法律第132号) 第10条第5項に規定する事業の実施により工場、住宅その他の施設の用に供される土地を造成するため農地を農地以外のものにする場合であって、当該農地がこれらの施設の用に供されることが確実と認められるとき。	農業協同組合	工場、住宅その他の施設		
ハ 農地中間管理機構が農業用施設の用に供される土地を造成するため農地を農地以外のものにする場合であって、当該農地が当該施設の用に供されることが確実と認められるとき。	農地中間管理機構	農業用施設		
ニ 第38条に規定する計画に従って工場、住宅その他の施設の用に供される土地を造成するため農地を農地以外のものにする場合	事業主体を問わない	工場、住宅その他の施設	第5条の7に規定する計画は、農業振興地域整備計画、農振法施行規則第4条の4第26号の2及び27号の要件を満たす計画が該当する。	
ホ 非農用地区域内において当該非農用地区域に係る土地改良事業計画、特定地域整備事業実施計画又は農用地整備事業実施計画に定められた用途に供される土地を造成するため農地を農地以外のものにする場合であって、当該農地が当該用途に供されることが確実と認められるとき。	事業主体を問わない	非農用地区域に係る土地改良事業計画、特定地域整備事業実施計画又は農用地整備事業実施計画に定められた用途	非農用地区域に設定する場合には、右通知により土地調整が行われる。	「非農用地区域の設定を伴う土地改良事業を行う場合における農地法等関連制度との調整措置について」(昭49. 7. 12、49 構改B1241)
ヘ 都市計画法第8条第1項第1号に規定する用途地域が定められている土地の区域(農業上の土地利用との調整が調ったものに限る。)内において工場、住宅その他の施設の用に供される土地を造成するため農地を農地以外のものにする場合であって、当該農地がこれらの施設の用に供されることが確実と認められるとき。	事業主体を問わない	定められた用途に即した住宅、工場、その他の施設	「農業上の土地利用との調整」は、右通知により行われる。	「都市計画と農林漁業との調整措置について」(平14. 11. 1、14農振1452)
ト 都市計画法第12条の5第1項に規定する地区計画が定められている区域(農業上の土地利用との調整が調ったものに限る。)内において、同法第34条第10号の規定に該当するものとして同法第29条第1項の許可を受けて住宅又はこれに附帯する施設のように供される土地を造成するため農地を農地以外のものにする場合であって、当該農地がこれらの施設の用に供されることが確実と認められるとき。	事業主体を問わない	住宅又はこれに附帯する施設	「農業上の土地利用との調整」は、右通知により行われる。また、都市計画法第34条第10号の規定に該当するものとして同法第29条第1項の許可を受けて行うものに限られる。	「都市計画と農林漁業との調整措置について」(平14. 11. 1、14農振1452)

省 令	事業主体	用 途	留 意 事 項	関 係 通 知
チ 集落地域整備法第5条第1項に規定する集落地区計画が定められている区域（農業上の土地利用との調整が調ったものに限る。）内において集落地区整備計画に定められる建築物等に関する事項に適合する建築物等の用に供される土地を造成するため農地を農地以外のものにする場合であって、当該農地がこれらの建築物等の用に供されることが確実に認められるとき。	事業主体を問わない	集落地区計画に定められる建築物等に関する事項に適合する建築物等	「農業上の土地利用との調整」は、右通知により行われる。	「多極分散型国土形成促進法及び旧地域産業の高度化に寄与する特定事業の集積の促進に関する法律に基づく開発計画並びに集落地域整備法に基づく集落地区計画における施設の整備と農地等転用規制及び農業振興地域制度との調整等に係る留意事項等について」（平元.3.30、元構改B155）等
リ 国（国が出資している法人を含む。）の出資により設立された法人、地方公共団体の出資により設立された一般社団法人若しくは一般財団法人、土地開発公社又は農業協同組合若しくは農業協同組合連合会が、農村地域への産業の導入の促進等に関する法律（昭和46年法律第112号）第5条第1項に規定する実施計画に基づき同条第2項第1号に規定する産業導入地区内において同条第3項第1号に規定する施設の用に供される土地を造成するため農地を農地以外のものにする場合	国（国が出資している法人を含む。）の出資により設立された法人、地方公共団体の出資により設立された一般社団・財団法人、土地開発公社、農業協同組合、農業協同組合連合会	工場、共同流通業務施設その他の施設	農村地域産業等導入実施計画を定めようとするときは、右通知により土地利用調整が行われる。	「農村地域への産業の導入の促進等に関する法律に基づく計画に係る農業振興地域制度及び農地転用許可制度との調整について」（平30.3.1、29農振第1771号）
ヌ 総合保養地域整備法（昭和62年法律第71号）第7条第1項に規定する同意基本構想に基づき同法第4条第2項第3号に規定する重点整備地区内において同法第2条第1項に規定する特定施設の用に供される土地を造成するため農地を農地以外のものにする場合であって、当該農地が当該施設の用に供されることが確実に認められるとき。	事業主体を問わない	重点整備地区内の特定施設	重点整備地区内の施設整備計画を定めようとするときは、右通知により土地利用調整が行われる。	「総合保養地域整備法に基づく重点整備地区の整備と農地等転用規制との調整等について」（昭62.11.19、62構改B1139）等
ル 削除				
ヲ 多極分散型国土形成促進法（昭和63年法律第83号）第11条第1項に規定する同意基本構想に基づき同法第7条第2項第3号に規定する重点整備地区内において同項第4号に規定する中核的施設の用に供される土地を造成するため農地を農地以外のものにする場合であって、当該農地が当該施設の用に供されることが確実に認められるとき。	事業主体を問わない	重点整備地区内の中核的施設	重点整備地区内の施設整備計画を定めようとするときは、右通知により土地利用調整が行われる。	「多極分散型国土形成促進法及び旧地域産業の高度化に寄与する特定事業の集積の促進に関する法律に基づく開発計画並びに集落地域整備法に基づく集落地区計画における施設の整備と農地転用規制及び農業振興地域制度との調整等に係る留意事項について」（平元.3.30、元構改B155）等

省 令	事業主体	用 途	留 意 事 項	関 係 通 知
<p>ワ 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（平成4年法律第76号）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同法第6条第5項に規定する教養文化施設等の用に供される土地を造成するため又は同条第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の用に供される土地を造成するため農地を農地以外のものにする場合であって、当該農地がこれらの施設の用に供されることが確実と認められるとき。</p>	<p>事業主体を問わない</p>	<p>拠点地区内の住宅、教養文化施設等、産業業務施設</p>	<p>拠点地区内の施設整備計画を定めようとするときは、右通知により土地利用調整が行われる。</p>	<p>「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に基づく拠点地区の整備と農地等転用規制との調整等について」（平5.2.5、5構改B63）等</p>
<p>カ 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（平成19年法律第40号）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号に規定する施設の用に供される土地を造成するため農地を農地以外のものにする場合であって、当該農地が当該施設の用に供されることが確実と認められるとき。</p>	<p>民間事業者又は官民連携型（地方公共団体及び民間事業者）</p>	<p>地域経済牽引事業の用に供する施設</p>	<p>市町村が土地利用調整計画及び事業者等が地域経済牽引事業計画を定めようとするときは、右通知により土地利用調整が行われる。</p>	<p>「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に基づく計画に係る農業振興地域制度及び農地転用許可制度の運用について」（平30.3.1、29農振第1771号）</p>
<p>ヨ 削除</p>				
<p>タ 大都市地域における優良宅地開発の促進に関する緊急措置法（昭和63年法律第47号）第3条第1項の認定を受けた宅地開発事業計画に従って住宅その他の施設の用に供される土地を造成するため農地を農地以外のものにする場合であって、当該農地がこれらの施設の用に供されることが確実と認められるとき。</p>	<p>事業主体を問わない</p>	<p>住宅その他の施設</p>	<p>宅地開発事業計画を定めようとするときは、右通知により土地利用調整が行われる。</p>	<p>「大都市地域における優良宅地開発の促進に関する緊急措置法に基づく宅地開発と農地等転用規制との調整等について」（昭63.12.26、63構改B1261）</p>
<p>レ 地方公共団体（都道府県を除く。）又は独立行政法人都市再生機構その他国（国が出資している法人を含む。）の出資により設立された地域の開発を目的とする法人が工場、住宅その他の施設の用に供される土地を造成するため農地を農地以外のものにする場合</p>	<p>地方公共団体、独立行政法人都市再生機構、国（国が出資している法人を含む。）の出資により設立された地域開発を目的とする法人</p>	<p>工場、住宅その他の施設</p>		
<p>ソ 電気事業者又は独立行政法人水資源機構その他国若しくは地方公共団体の出資により設立された法人が、ダム建設に伴い移転が必要となる工場、住宅その他の施設の用に供される土地を造成するため農地を農地以外のものにする場合</p>	<p>電気事業者、国又は地方公共団体の出資により設立された法人</p>	<p>工場、住宅その他の施設</p>		

省 令	事業主体	用 途	留 意 事 項	関 係 通 知
<p>ツ 事業協同組合等（独立行政法人中小企業基盤整備機構法施行令（平成16年政令第182号）第3条第1項第3号に規定する事業協同組合等をいう。以下同じ。）が同号に規定する事業の実施により工場、事業場その他の施設の用に供される土地を造成するため農地を農地以外のものにする場合</p>	<p>事業協同組合、事業協同組合連合会</p>	<p>工場、事業場その他の施設</p>		
<p>ネ 地方住宅供給公社、日本勤労者住宅協会若しくは土地開発公社又は一般社団法人若しくは一般財団法人が住宅又はこれに附帯する施設の用に供される土地を造成するため農地を農地以外のものにする場合であって、当該農地がこれらの施設の用に供されることが確実に認められるとき。</p>	<p>地方住宅供給公社、日本勤労者住宅協会、土地開発公社、一般社団法人、一般財団法人</p>	<p>住宅又はこれに附帯する施設</p>		<p>「土地開発公社の土地収用該当施設用地等に係る農地取得の取扱いについて」（昭55.10.6、55構改B1533）</p>
<p>ナ 土地開発公社が土地収用法第3条各号に掲げる施設を設置しようとする者から委託を受けてこれらの施設の用に供される土地を造成するため農地を農地以外のものにする場合であって、当該農地がこれらの施設の用に供されることが確実に認められるとき。</p>	<p>土地開発公社</p>	<p>土地収用法第3条に掲げる施設</p>		
<p>ラ 農用地土壌汚染対策地域として指定された地域内にある農用地（農用地土壌汚染対策計画において農用地として利用すべき土地の区域として区分された土地の区域内にある農用地を除く。）その他の農用地の土壌の特定有害物質による汚染に起因して当該農用地で生産された農畜産物の流通が著しく困難であり、かつ、当該農用地の周辺の土地の利用状況からみて農用地以外の土地として利用することが適当であると認められる農用地の利用の合理化に資する事業の実施により農地を農地以外のものにする場合</p>	<p>事業主体を問わない</p>	<p>用途を問わない</p>		

6 転用目的別の審査

(1) 一時転用

一時転用は、以下の点に留意して事務処理を行うこと。

ア 農用地区域外農地における一時転用の場合

以下の要件の全てを満たすことが必要である。

なお、一時転用期間の延長については、真にやむを得ない限り、必要最小限度の期間延長を承認できるものとする。

(ア) 転用期間は、3年以内であること。

(イ) 対象事業は、甲種農地及び第1種農地においては、用地選定の任意性（他の土地での代替可能性）がないか、第1種農地における例外許可対象事業であること。（一時転用事業以外の事業に該当するもの）

(ウ) 農地等の復元に関する計画が定められ、かつ、転用期間内にその計画に従って、確実に農地等に復元されると認められること。

(エ) 法第5条の許可に係る場合には、その設定又は移転される権利が所有権以外の権利であること。

イ 農用地区域内農地における一時転用の場合

(ア) 砂利採取以外を目的とする一時転用の場合

上記のアの要件に加え、以下の要件を満たすことが必要である。

農業振興地域整備計画の達成に支障を及ぼさないと認められること。

(イ) 砂利採取を目的とする一時転用の場合

上記のア及びイの(ア)の要件に加え、以下の要件の全てを満たすことが必要である。

① 確実に農地に復元することを担保するため、次のいずれかの措置が講じられていること。

砂利採取法の規定による採取計画の認可の申請が当該砂利採取業者と砂利採取業者を構成する法人格を有する団体との連名でなされ、かつ、両者が採取跡地の埋戻し及び農地の復元について共同責任を負っていること。

当該農地の所有者、当該砂利採取業者並びに採取跡地の埋戻し及び農地の復元の履行を保証する資力及び信用を有する者（保証人）の三者間の契約において、次の事項が定められていること。

a) 当該採取業者が認可に係る採取計画に従って採取跡地の埋戻し及び農地の復元を行わないときは、保証人がこれらの行為を行うこと。

b) 当該砂利採取業者が適当な第三者機関に採取跡地の埋戻し及び農地の復元を担保するために必要な金額の金銭等を預託すること。

c) 保証人が当該砂利採取業者に代わって採取跡地の埋戻し及び農地の復元を行ったときは、b)の金銭等をその費用に充当することができること。

② 農地の復元に関する計画は、その計画に関連する土地改良事業の施行が計画されている場合においては、その計画と調整されており、又関連土地改良事業の施行が計画されていない場合においては、原状回復以上の農地の復元が計画されている等その農地及び周辺の農地の農業上の利用を確保する見地からみて適当であると認められること。

③ 当該砂利の採取について、当該農業振興地域を管轄している市町村長が、農業振興地域整備計画の達成に支障がないと同意していること。

ウ 営農型発電設備

支柱を立てて営農を継続する太陽光発電設備等を設置する場合は、「支柱を立てて営農を継続する太陽光発電設備等についての農地転用許可制度上の取扱いについて」（平成30年5月15日付け30農振第78号農林水産省農村振興局長通知）及び「営農型発電設備の実務用Q&A（都道府県、市町村及び農業委員会担当者向け）平成30年8月31日農林水産省」のほか「営農型発電設備の農地転用に係る事務処理要領」（平成30年6月1日付け30農支第1044号福島県農林水産部長通知）による。

営農型発電設備の農地転用に係る事務処理要領

第1 趣旨

この要領は、「支柱を立てて営農を継続する太陽光発電設備等についての農地転用許可制度上の取扱いについて」（平成30年5月15日付け30農振第78号農林水産省農村振興局長通知。以下「営農型発電通知」という。）に基づく知事許可等のために必要となる事項を定めるものとする。

第2 許可申請の要件の判断基準

- (1) 営農型発電通知の2の(2)のイの「簡易な構造で容易に撤去できる支柱」とは、基礎のないもの又は簡易な構造の基礎（布基礎や杭打ちによる基礎は対象外）を有する支柱とする。
- (2) 営農型発電通知の2の(2)のイの「申請に係る面積が必要最小限で適正と認められる」とは、発電計画によるパネル等の必要面積及びその下での作物栽培に必要な日射量と作業の確保のため必要最小限の面積とする（パネル等の下を使用しない計画でないこと。）。
- (3) 営農型発電通知の2の(2)のエの「支柱の高さ、間隔等からみて農作業に必要な農業機械等を効率的に利用して営農するための空間が確保されていると認められること」とは、原則としてトラクター及び軽トラックの使用と立作業が可能な「高さ」「幅」が確保されていること。
- (4) 営農型発電通知の2の(2)のオの「位置等からみて、営農型発電設備の周辺の農地の効率的な利用、農業用排水施設の機能等に支障を及ぼすおそれがないと認められること」については、農地の所在する市町村長（福島県農地法に係る事務処理の特例に関する条例第一条関係別表第一、同第二条関係別表第二及び同第三条関係別表第三に掲げる市町村を除く。以下「市町村長」という。）の「営農型発電設備の設置に関する意見書（様式1）」を添付させて判断すること（市町村長は、意見書の発行に当たり農業振興地域整備計画の変更手続きに準じて、土地改良区（土地改良区連合を含む）、農業協同組合及び農業委員会から意見を聴くこと（口頭確認も可）が望ましい。）。

農林事務所長（企画部）は、意見書に「意見あり」の場合又は市町村長からの意見書が交付されない場合には、当該市町村長と十分調整を行うものとする。

第3 転用許可の更新

転用許可を受けた者が、営農型発電通知の5の転用許可の更新をしようとする場合は、原則として期間満了3ヶ月前までに許可申請書を提出すること。

なお、更新申請にあたっては、様式1の提出は要しない。

農林事務所長（企画部）及び農業委員会は、許可期間の中断がないよう申請者を指導すること。

第4 許可申請の添付書類

- (1) 営農型発電通知の2の(1)のイの「営農計画書」及び2の(1)のウの「営農への影響の見込み」は、「営農型発電設備の下部の農地における営農計画書及び当該農地における営農への影響の見込み書（様式2）」によるものとする。
- (2) 営農型発電通知の2の(1)のウの「その根拠となる関連データ（以下「関連データ」という。）」又は「必要な知見を有する者の意見書」は、関連データを提出することを原則とする。

関連データ又は普及指導員以外の必要な知見を有する者の意見書について、申請書類を受け付けた農林事務所企画部は、農業振興普及部又は森林林業部に対し「営農への影響の見込みに関する意見書（様式3）」により意見を求めること。

第5 農作物に係る生産状況の記録及び確認

- (1) 営農型発電設備設置者及び営農者（以下「営農者等」という。）は、作物の作付けから生育過程を写真等で記録すること。
- (2) 営農者等は、作付中の事故（自然災害や病害虫による被害等）で収穫量及び品質が著しく低下することが見込まれる場合は、当該農地及び周辺農地の作付状況の把握に努めるとともに、すみやかに農業委員会へ連絡しなければならない。
- (3) 営農型発電通知の3の(1)の必要な知見を有する者の生産状況の確認は、農業委員会が行うことを原則とする。ただし、技術的判断が必要な場合にあつては、必要に応じて農林事務所長（農業振興普及部又は森林林業部）へ協力を求めることができるものとする。
- (4) 営農者等が、農業委員会以外の者が農作物に係る生産状況の確認を受けようとする場合は、事前にその旨を農業委員会へ連絡しなければならない。
なお、農業委員会が必要と認める場合は、確認に立会うものとする。
- (5) 農業委員会は、農作物を収穫する時期となった場合には、収量・品質等の確認のため事前に十分な余裕を持って農業委員会へ連絡するよう営農者等を指導すること。
また、長期に渡り収穫する農産物等にあつては、適当と認められる方法で収量等の確認を受けるよう指導すること。
- (6) 営農者等が行う営農型発電通知の3の(1)の報告は、「営農型発電設備の下部の農地における農作物の状況報告書（様式4）」により農業委員会を經由して農林事務所長（企画部）へ提出すること。

第6 許可後の指導

農林事務所長（企画部）は、農業委員会と連携して転用許可後の営農状況を確認すること。また、営農型発電通知の4の指導についても同様とする。

なお、営農型発電通知の4の(4)の営農型発電設備の設置に関する情報を記録した台帳の作成は、「営農型発電設備の設置に関する情報（様式5）」によるものとする。

第7 営農計画等の事前相談

- (1) 農業委員会は、申請書の「営農計画書」、「営農への影響の見込み」の判断に当たり、必要があると認めるときは農林事務所企画部へ意見を求めることができるものとする

る。

- (2) 農林事務所企画部は、農業振興普及部又は森林林業部に対しその内容について意見を求めた上で回答をすること。

この回答をした転用許可申請の第4の(2)の意見照会については、省略することができる。

第8 その他

- (1) 発電施設設置者と営農者が異なる場合の農地法第3条と第5条許可申請書の提出は、申請者から農業委員会へ同時に申請するよう指導すること。

また、許可をする際は許可権者間で調整し同日付けで許可すること。

- (2) 営農型発電設備を改築する場合は「営農型発電設備の改築に係る報告(様式6)」、廃止する場合は「営農型発電設備による発電事業の廃止に係る報告(様式7)」によるものとする。

- (3) 作付作物を変更する場合は、第7に準じ、当該作物に係る営農計画及び営農への影響の見込みを判断し、やむを得ないと認められる場合は事業計画変更により処理するものとする。

附 則

この要領は、平成25年9月17日から施行する。

附 則

この要領は、平成30年6月1日から施行する。

附 則

この要領は、令和3年4月1日から施行する。

要領様式 1 ～ 7（営農型発電設備関係様式）は様式編へ掲載
※これに伴い111頁から120頁は削除

(2) 植林

植林は、以下の点に留意して事務処理を行うこと。

ア 位置的な妥当性

平坦地では、他に用途が考えられるので、一般的にみて必要性に乏しい。山間地域で周辺が山林化しているかどうか、周辺農地への日照被害がないかどうか等を確認すること。

イ 植林計画

約10 a 当り何本位植林するのか、樹木の種類は何かを確認する。一般的には、10 a 当り300～400本、種類としては杉、桧、クヌギ等が多い。植林の本数が少ないと、土地の必要性の観点から疑問を生じるので、植林の本数は必ず申請書に記入されていることを確認すること。

ウ 5条植林

他人の農地を取得して行う5条植林は、当該地を取得して山林化することに合理性（例えば、取得予定者が周辺で山林を所有していること等）があるかどうかについて慎重に検討すること。

エ 地目変更

植林後の樹木の生育には時間がかかるため、山林の地目変更の登記には、植林後3～5年程度の経過（活着したことの確認）が必要とされる。

(3) 駐車場、資材置場

駐車場、資材置場は、他目的使用、第三者への転売、資産保有のための便法として申請される可能性があることから、以下の点に留意して事務処理を行うこと。

ア 転用の必要性

建物の建設を伴わない転用の場合、許可後に転用目的どおり利用されるかどうかの判断が困難なことが多い。従って、転用の必要性及び転用の面積が妥当かどうかを十分に確認しなければならない。

例えば、過去に資材置場等に供する目的で農地転用許可を受けたことのある事業者から新たな申請があった場合には、過去に実施した転用事業が当初計画どおりに実施されているか確認すること。

(ア) 自己利用の場合

- a 申請者の職業との関連を確認すること。
- b 既存の駐車場、資材置場がある場合、その面積及び利用状況を確認すること。
- c 必要とする具体的理由を確認すること。

- d 駐車台数、資材置場の面積が妥当なものであるかどうかを確認すること。

当該施設の利用見込みが適正なものであれば、規模も必要以上に大きなものにはならない。駐車場であれば、それだけの利用がその地域で十分見込めるのかを確認し、利用見込みが過大であれば、転用規模も過大であるということになる。

- e 事業所等との位置関係を確認すること。

(イ) 他人利用の場合

- a 上記(ア)の内容を確認すること。
- b 貸し付ける相手方は決まっているのか、借りる側の業種、必要台数、資材の種類、数量等を確認すること。特に法第5条申請により、転用後、第三者へ一括貸与するような申請については、なぜ最終利用者が転用申請者とならないのか及び転用

後、最終利用者たる第三者が確実に利用するのかについて慎重に検討すること。

イ 転用計画の明示

土地利用計画図には、駐車位置、資材の種類と置き場所を記入させること。資材といっても種類によっては、周囲に悪影響を及ぼすものもあるので、被害防除措置の内容について十分に検討すること。なお、県景観条例の届出対象となることがあるので、届出の有無について確認すること。

(4) 建売分譲

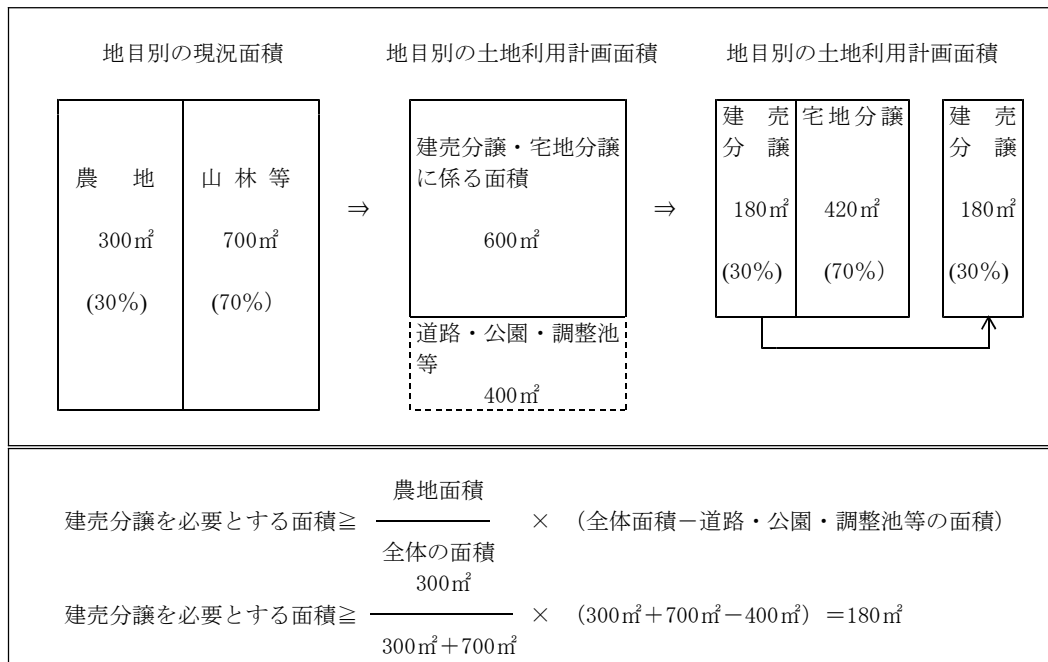
建売分譲は、以下の点に留意して事務処理を行うこと。

ア 宅地分譲の制限



農地転用許可基準上、宅地分譲が許可できる対象事業（市町村、市街化調整区域において都市計画法第34条10号の要件に合致して許可される事業等）は限定されている。

しかし、農地以外の土地については、宅地分譲が可能であることから農地と農地以外の土地を合わせて開発しようとする場合、建売分譲の必要とする面積及び区画は次のように取扱うものとする。

イ 建売分譲の割合



ウ 転用許可の判断

	分譲宅地の販売	建売住宅
取引形態	 宅地造成、整地	 土地の造成とあわせ住宅の建築まで完了
契約形態	土地だけの売買契約	土地・建物の売買契約 土地と建物の合計額で契約 土地付き建物売買契約
許可区分	宅地分譲	建売分譲

※1 「建売住宅」とは、転用事業者が自己の企画と責任において土地の造成及び住宅の建築を一体的に行い、かつ、当該土地及び住宅を一体として販売するものをいう。

土地の契約と建物の契約が2本だてとなる、いわゆる「売建住宅」は原則宅地分譲として取り扱う。

なお、宅地造成特例措置の該当の有無について確認する。

※2 許可を受けた建売分譲が完了していない場合、その理由及び今後の方針を提出させ、信用性を判断すること。

(5) 社会福祉施設

社会福祉法人の設立認可は、社会福祉法第31条に基づいて行われるが、認可にあたっては、同法第25条の「社会福祉法人は、社会福祉事業を行うに必要な資産を備えなければならない。」の要件を満たすことが必要である。

資産には、社会福祉事業に必要な土地も含まれていると解されることから、法人設立認可前に転用許可を先行せざるを得ない。このような、他の法令との調整により法人設立前に準備会代表者等の名義で許可申請せざるを得ない場合には、準備会代表者の名義で受けた許可の効力が、成立後の法人に及ぶものと解して良い。

ただし、以下の点に留意して事務処理を行うこと。

ア 申請者

「社会福祉法人〇〇会設立準備会代表〇〇〇〇」とする。法律的には権利能力なき社団という概念に当たり、通常は所有権の移転を受け登記することはできないが、他の法令との調整により法人設立前に準備会代表者等の名義で許可申請せざるを得ない場合に限り、所有権移転の5条許可を行っても良い。

イ 資金計画

(ア) 設立認可担当課（県の生活福祉総室福祉監査課）に、事業の見直しを確認すること。

(イ) 設立認可担当課へ提出した資金計画書の写しを添付すること。

なお、市町村で次年度以降の債務を負担する場合にあたっては、その予算の議決の証明も添付すること。

(ウ) 土地取得及び造成費用は補助の対象とならないので、寄付金等で充当する計画となっていることが多いが、寄付金等は完納されるまで数年かかることがあり、当面、銀行等から借入れる必要があること。

(エ) 建物についての資金調達は、交付金をもって充てることになると考えられるが、その交付金の交付の見込みを確認する必要がある。

また、交付金と併せて独立行政法人福祉医療機構からの借入金がある場合は、その見込みを借入限度額計算書等により確認すること。

ウ 不動産登記との関係

転用が完了する前に所有権移転等の登記を行う場合には、許可を受けた名義（社会福祉法人〇〇会設立準備会代表〇〇〇〇）と登記の申請者（社会福祉法人〇〇会）が一致しないという状態になる。この場合、法人設立と同時に所有権を移転するのであれば登記は可能であるが、登記原因証書となる契約書の書面上、それが明確に規定されていることが求められる。

よって、登記申請時にトラブルが起きないように、不動産登記については事前に法務局に相談をするよう、事業者に助言を行うことが望ましい。

(6) パチンコ店等風俗営業法の対象施設

風俗営業法の対象施設は、以下の点に留意して事務処理を行うこと。

パチンコ店その他風俗営業の施設を建設するには、「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」（以下「風営法」という）第3条第1項により、公安委員会の許可を必要とする。最も多い例は、パチンコ店（同法第2条第1項第7号）である。

ア 転用許可との関係

風営法による許可に当たっては、営業所（建設する施設）の構造、設備について技術上の審査を行う必要があるため（同法4条2項1号）、転用許可を先行せざるをえない。転用許可に先立って、このような調査確認を行うこと。

イ 確認の手続き

申請地を管轄する警察署へ問合わせを行う。通常は、申請者が警察署へ事前相談に行き、計画内容を説明するのであるが、これを行っていないときは、事前相談を行うよう指導すること。

～警察署における許可の手順～

（第1段階）土地の選定の適否、周辺住民への影響の調査、病院や学校に近いかどうか、住民の反対運動があるかどうか。

（第2段階）場内設備や人的条件（資格を有する管理者がいるかどうか等）の検討。

↓

許可申請→許可

従って、転用許可は、第1段階で問題がないと見込まれるときに行うこととなる。

(7) 土地開発公社

土地開発公社による転用の場合は、以下の点に留意して事務処理を行うこと。

ア 転用許可の必要性

市町村の土地開発公社又は県の土地開発公社による農地転用には許可を必要とする。土地開発公社は、その事務局が通常市町村役場内に置かれ、職員も兼務であることが多いため、市町村自らによる農地転用と同様に土地収用法該当事業であれば許可がいらないと誤解されることがある。

しかし、市町村と土地開発公社は、全く別の団体であるから、農地転用には、許可が必要である。

イ 農地転用が可能な場合

土地開発公社による農地転用が可能であるのは、(ア)住宅地の造成、分譲及び(イ)土地収用法該当事業のための宅地の造成である。事業主体が土地開発公社の場合、工場用地の造成、分譲は、原則として認められない。例外として認められているのは、農村地域への産業の導入の促進等に関する法律に基づき農村産業導入計画が策定され、それに基づいて土地開発公社が工場用地を造成する場合等に限られている。

(ア) 住宅地分譲のための宅地造成

土地開発公社本来の業務であり、転用可能である。公有地の拡大の推進に関する法律第17条第1項第2号は、土地開発公社の業務として「住宅用地の造成事業その他土地の造成に係る公営企業に相当する事業で政令で定めるものを行うこと。」と規定している。

(イ) 土地収用法該当事業のための宅地造成

「土地開発公社の土地収用該当施設用地等に係る農地取得の取扱いについて」（昭和55年通知）において、土地収用法該当事業のための農地取得について規定してい

る。

① 土地収用法該当事業のための農地取得であるか。

(例) 市立小学校用地のための農地取得は可であるが、市が行う工場用地分譲のための農地取得は不可である。

② 土地開発公社において造成まで行うか。農地取得のみで造成を伴わないときには許可できない。(造成を伴わないで市町村へ農地を移転することは、法第3条に違反する)。

③ 施設の設置者から土地開発公社へ委託がされているか。

(例) 市立小学校であれば、設置者は市長であるから、市長から土地開発公社へ土地取得及び造成の委託がなされていることを確認すること。

委託契約書の写し等又は当該委託者における予算措置を証する書面の添付を求め確認すること。

(8) 施設園芸用地

施設園芸用地については、以下の点に留意して事務処理を行うこと。

ア 農地に形質変更を加えず、棚、農作物の栽培用資材等を設置して農作物の栽培を行っている土地

農地に形質変更を加えず、棚の設置やシートの敷設など、いつでも農地を耕作できる状態を保ったままで、その棚やシートの上で農作物を栽培している土地は、農地法上の農地として取り扱う。

なお、農地をコンクリート等で地固めし、農地に形質変更を加えたものは、農地に該当しない。(ただし、イに該当するもの、法第43条に規定する農作物栽培高度化施設を除く。)

また、コンクリート等で地固めされない場合でも、棚が鉄骨等で組み立てられ、容易に撤去できない構造である場合には、耕作の事業に供することがいつでも可能な土地とはいえなくなるので、農地に該当しない。

イ その農地の農作物の栽培のために設置することが必要不可欠な通路等の用地

その農地の農作物の栽培のため、その農地に通路、進入路、機械・設備等を設置している用地部分は、当該部分が農作物の栽培に通常必要不可欠なものであり、その農地から独立して他の用途への利用又は取引の対象となり得ると認められるものでないときは、当該部分も含めて全体を農地法上の農地として取り扱う。

(9) 建築条件付売買予定地

建築条件付売買予定地に係る農地転用許可関係事務取扱要領

(平成31年3月29日付け30農振第4002号農林水産省農村振興局長通知)

1 趣旨

この要領は、建築条件付売買予定地に係る農地転用許可関係事務に関し、「農地法の運用について」の制定について(平成21年12月11日付け21経営第4530号・21農振第1598号農林水産省経営局長・農村振興局長通知)第2の1の(2)のアの(ク)の特例を定めるものとする。

2 定義

この要領において使用する用語は、農地法(昭和27年法律第229号。以下「法」と

いう。)において使用する用語の例によるほか、次の定義に従うものとする。

建築条件付売買予定地	自己の所有する宅地造成後の土地を売買するに当たり、土地購入者との間において自己又は自己の指定する建設業者との間に当該土地に建設する住宅について一定期間内に建築請負契約が成立することを条件として売買が予定される土地
特定建築条件付売買予定地	建築条件付売買予定地であって、3の(1)から(3)までの要件を全て満たすことが確実に認めて許可されたもの
建築業者	建設業法(昭和24年法律第100号)第3条第1項の許可を受けて建設業を営む者
土地購入者	農地転用事業者から建築条件付売買により土地を購入し、住宅を建設する者
農地転用許可権者	都道府県知事又は指定市町村の長
建築確認	建築基準法(昭和25年法律第201号)第6条第1項の規定による確認

3 建築条件付売買予定地に係る農地転用許可の取扱い

建築条件付売買予定地とするため農地転用許可を受けようとする場合であって、次の要件を全て満たすことが確実に認められるときには、当該土地は、宅地造成のみを目的とするものに該当しないものとして取り扱うものとする。

- (1) 当該土地について、農地転用事業者と土地購入者とが売買契約を締結し、当該農地転用事業者又は当該農地転用事業者が指定する建設業者(建設業者が複数の場合を含む。(2)において同じ。)と土地購入者とが当該土地に建設する住宅について一定期間内(おおむね3月以内)に建築請負契約を締結することを約すること。
- (2) (1)の農地転用事業者又は農地転用事業者が指定する建設業者と土地購入者とが、(1)の一定期間内に建築請負契約を締結しなかった場合には、当該土地を対象とした売買契約が解除されることが当事者間の契約書において規定されていること。
- (3) 農地転用事業者は、農地転用許可に係る当該土地の全てを販売することができないと判断したときは、販売することができなかった残余の土地に自ら住宅を建設すること。

4 農地転用許可申請

特定建築条件付売買予定地とするための農地転用許可申請に当たっては、次に留意するものとする。

- (1) 当該許可申請書中の「その他参考となるべき事項」欄等に、3の(1)から(3)までの事項を記載するものとする。
- (2) 当該許可申請書には、次の書類を添付するものとする。
 - ア 農地法施行規則(昭和27年農林省令第79号。以下「則」という。)第30号第3号又は第4号の書類として、当該許可申請に係る土地の全てに関する標準的な建物の面積、位置等を表示する図面、当該事業の全てを実施するために必要な資力及び信用があることを証する書面等(3の(3)の状況となった場合において必要となるものを含む。)

イ 則第30条第7号又は第57条の2第2項第5号に規定する「その他参考となるべき書類」として、農地転用事業者と土地購入者との間における売買契約の一般的な契約書案

5 農地転用許可の判断等

(1) 農地転用許可権者は、特定建築条件付売買予定地に供するための農地転用許可申請があった場合には、農地転用許可をし得るものとする。ただし、農地転用事業者について、これまでに、次に掲げる事実があることその他の事情がある場合であって、これらを総合的に勘案した上で、当該土地を申請に係る用途に供することが確実と認められないと判断されるときは、3を適用しないこととすることができるものとする。

ア 農地転用許可に付した条件を履行しなかったこと。

イ 住宅等の建設を行うために農地転用許可を受けたにもかかわらず、住宅等の建設を行わず造成した土地を放置し、又は必要な許可を得ずに転売したこと。

ウ 関係法令を遵守しなかったこと。

(2) 農地転用許可権者が発行する許可指令書については、転用事由が特定建築条件付土地とするための農地転用であることを明記すること。

6 農地転用許可に付ける条件

特定建築条件付土地に係る農地転用許可について、法第4条第7項又は法第5条第3項において準用する法第3条第5項の規定に基づき付ける条件は、農地法関係事務に係る処理基準について(平成12年6月1日付け12構改B第404号農林水産事務次官通知。)及び農地法関係事務処理要領の制定について(平成21年12月11日付け21経第4608号・21農振第1599号農林水産省経営局長・農村振興局長通知)の定めによるほか、次のとおりとする。

(1) 許可に係る工事(住宅の建設工事を含む。)が完了するまでの間、当該許可の日から3月後及び1年ごとに当該工事の進捗状況を報告するとともに、当該工事が完了したときは、遅滞なくその旨を報告すること。

(2) 農地転用事業者から土地購入者への土地の引渡しについては、当該土地に住宅が建設されたことを確認した後又は当該土地の宅地造成後に建築確認が行われた後に行うこと。

7 農地転用許可後の措置

特定建築条件付土地に係る転用事業について、農地転用許可権者は、住宅が建設されるまでの間、農地転用許可に付した条件の履行状況を確認する必要がある。

このため、6の(1)の報告の際に、①売買契約締結の状況、②建築請負契約締結の状況、③建築確認の状況、④土地の引渡しの状況、⑤農地転用事業者自らが住宅を建設することとなった状況等についても併せて確認すること。

※建築条件付売買予定地については、上記の事務取扱要領によるほか、以下の点についても留意して事務処理を行うこと。

①都市計画法など他法令において許可が見込めない場合には、農地転用の許可をすることができないこと。

②建築条件付売買による当該土地には、店舗など住宅以外は建設できないこと。

③「農地転用許可に係る当該土地の全てを販売することができないと判断」の時期については、その事業の規模や住宅需要等により様々であることから、一律的な基準は定められていない。

そのため、その時期は事業者が判断することとなるが、事業者は、事業の規模や住宅需要等により、全てを販売することができないと判断する時期の目安を工程表に明記すること。

④当該事業の全てを実施するために必要な資力及び信用があることを証する書面等については、販売することができなかった残余の土地に自ら住宅を建設することとなった場合において必要となるものを含むとされているため、全ての土地に自ら住宅を建設する場合に必要となる資力を確認すること。

⑤販売することができなかった残余の土地に自ら住宅を建設することとなったとしても、それを含めて事業計画が作成されているため、「事業計画の変更」には該当しないが、区画など土地利用計画を変更する場合には、「事業計画の変更」に該当する。

⑥地目変更登記のために転用事実の証明に係る申請があった場合には、農業委員会は、転用の状況を現地調査等により確認した上で、建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条第1項の規定による確認など、近い将来住宅の用に供されることが確実に見込まれるときは、転用事業が完了する前でも転用事実の証明を行っても差し支えない。

7 その他

(1) 農地改良行為について

以下の要件をすべて満たすものは、農地改良行為として農地転用には該当しないものとして取扱うものとする。ただし、次のウ、エ、オの要件を満たさない場合であっても、当該行為により生産性の向上等効率的な経営が見込まれるときは、農地改良行為として取り扱うものとする。

ア 農地の耕作者自ら施工する農地改良行為であること。（建設工事残土により行われるときは、通常土砂を捨てることが主たる目的と解されるので、転用許可を受けること。）

イ 盛土を伴う場合は、耕作に適した良質土のみを使用すること。

ウ 施工期間が3ヶ月以内であること。

エ 施工面積が10a以下であること。

オ 造成高が現況より原則として概ね1m以下であること。傾斜地等の位置によって高低差がある場合は、造成レベルから隣接地の最低部までの高低差が2m（山間地においては3m）以下であること。山間地として取扱う地域は、農業委員会で大字程度の範囲内で実情に応じて判断すること。

カ 農地改良行為が廃棄物の処理及び清掃に関する法律、採石法、砂利採取法等の他法令の対象とするものでないこと。

(2) 一筆の農地の一部を転用しようとする場合

必ずしも申請時に分筆していなければ許可できないものではない。しかし、所有権移転を目的とした転用許可申請等の場合、一筆の一部について許可した農地転用許可書では登記の原因証書とはならないため、許可書があるにも関わらず登記できない場合がある。

このため、このような申請があった場合は、申請者に対して当該申請に対する許可書では登記の原因証書とならない場合があることを説明し、許可前に了解を得ること

が望ましい。

また、登記を要しないものであるとき（賃借権の設定等）は、一筆のどの部分を転用するのかを明示した、土地家屋調査士等が作成した図面（地積測量図等）を添付させること。

8 参考資料

(1) 農地転用許可申請に係る審査表

(参考様式)

農地転用許可申請に係る審査表

1 申請者の氏名

申請人(4条)	譲受人(被設定人)	(5条)
	譲渡人(設定人)	

□申請土地に係る事項、他法令の土地利用計画との関係に係る事項等については、農業委員会の意見書に記載のとおりであることを確認した。

2 農地区分

農地区分	該当	種類	運用通知	要件(判断理由)			根拠資料	
農用地区域内農地	<input type="checkbox"/>		第2の1の(1)の7の(7)	農業振興地域の整備に関する法律(以下「農振法」という。)第8条第2項第1号に規定する農用地区域内にある農地				
甲種農地	<input type="checkbox"/>	集団的高生産性農地	第2の1の(1)の7の(7)のa	市街化調整区域内にあるおおむね10ha以上の規模の一団の農地の区域内にある農地の内、高生産性農業用機械による営農に適した農地				
	<input type="checkbox"/>	土地改良農地	第2の1の(1)の7の(7)のb	市街化調整区域内にある区画形質の変更に係る特定土地改良事業の対象となった農地				
第3種農地	<input type="checkbox"/>	公共施設受益区域内農地	第2の1の(1)の7の(7)のaの(a)	水管、下水道管又はガス管のうち2種類以上が埋設されている道路(幅員4m以上の道及び建設基準法第42条第2項の指定を受けた道で現に一般交通の用に供されているものをいい、高速自動車国道及び農業用道路を除く。)の沿道の区域があつて、容易にこれらの施設の便益を享受することができ、かつ、申請に係る農地等から概ね500m以内に2以上の教育施設、医療施設その他の公共施設又は公益的施設(既存の住民に対応して設置されるものは除く)が存すること。	二つの埋設管 <input type="checkbox"/> 水管 <input type="checkbox"/> 下水道管 <input type="checkbox"/> ガス管	二つの施設 ① ②	□埋設管の位置・種類・確認方法、接している道路の種類・幅員、施設までの距離等を図示した図面	
	<input type="checkbox"/>	公共施設至近距離区域内農地	第2の1の(1)の7の(7)のaの(b)	申請に係る農地等から概ね300m以内に次に掲げる施設のいずれかが存すること。 a 鉄道の駅、軌道の駐車場又は船舶の発着場 b 高速自動車国道等の出入口 c 県庁、市役所又は町村役場(これらの支所を含む。) d その他a～cまでに掲げる施設に類する施設(バスターミナル、専用バスターミナル)	施設 ①		□施設までの距離等を図示した図面	
	<input type="checkbox"/>	市街地内農地	第2の1の(1)の7の(7)のbの(a)	住宅の用若しくは事業の用に供する施設又は公共施設若しくは公益的施設が50m以内の間隔で概ね50戸以上連たんしており、そのいずれかの施設の敷地からの距離が50m以内の区域内にある農地であること。				□区域、連たん戸数、施設名等を図示した図面
	<input type="checkbox"/>	宅地進歩化区域内農地	第2の1の(1)の7の(7)のbの(b)	街区(道路、鉄道若しくは軌道の線路その他の恒久的な施設又は河川、水路等によって区画された地域をいう。)の面積に占める宅地の面積の割合が40%を超えていること。	宅地面積割合 %			□区域、区画要因、算出根拠等を図示した図面等
	<input type="checkbox"/>	非線引都計用途地区内農地	第2の1の(1)の7の(7)のbの(c)	都市計画法第8条第1項第1号に規定する用途地域が定められていること。(農業上の土地利用との調整が調っていること)				□都計用途区分図面(写)
	<input type="checkbox"/>	土地区画整理区域内農地	第2の1の(1)の7の(7)のc	土地区画整理法第2条第1項に規定する土地区画整理事業の施行に係る区域				

農地区分	該当	種類	運用通知	要件(判断理由)	根拠資料		
第2種 農地	第3種農地に近接する区域その他市街地化が見込まれる区域内にある農地	<input type="checkbox"/>	街区形成区域内農地	第2の1の(1)のオの(7)のaの(a)	相当数の街区を形成している区域。	<input type="checkbox"/> 区域、網目状に配置された道路(農道除く)、各街区面積に占める宅地等の面積割合等を図示した図面	
		<input type="checkbox"/>	公共施設近距離区域内農地	第2の1の(1)のオの(7)のaの(b)	次に掲げる施設の周囲概ね500m以内の区域。(当該施設を中心とする半径500mの円で囲まれる区域の面積に占める当該宅地の面積の割合が40%を超える場合にあっては、その割合が40%になるまで当該施設を中心とする円の半径を延長したときの当該半径の長さ又は1kmのいずれか短い距離以内の区域) a 鉄道の駅、軌道の停車場又は船舶の発着場 b 県庁、市役所又は町村役場(これらの支所を含む。) c その他a～cまでに掲げる施設に類する施設(バスターミナル、専用バスターミナル)	施設 ①	<input type="checkbox"/> 施設までの距離等を図示した図面
		<input type="checkbox"/>	市街地近傍小集団農地	第2の1の(1)のオの(7)のb	宅地化の状況が「公共施設連たん区域」程度に達している区域に近接する区域内にある農地の区域で、その規模が概ね10ha未満であるもの。		<input type="checkbox"/> 公共施設連たん区域、10ha未満の当該農地の範囲・面積・分断要因、公共施設連たん区域と当該農地の距離等を図示した図面
	その他の農地	<input type="checkbox"/>		第2の1の(1)のカの(7)	農用地区域内にある農地以外の農地であって、甲種農地、第1種農地、第2種農地及び第3種農地のいずれの要件にも該当しない農地であり、具体的には、中山間地域等に存在する農業公共投資の対象となっていない小集団の生産性の低い農地等が該当する。	○10a当たり平均収穫高 kg ○近傍農地の収穫高 kg	<input type="checkbox"/> 第1種農地の集団農地には該当しないことがわかる図面(範囲、面積、分断要因等)
第1種農地	良好な営農条件を備えている農地	<input type="checkbox"/>	集団農地	第2の1の(1)のイの(7)のa	概ね10ha以上の規模の一団の農地の区域内にある農地		
		<input type="checkbox"/>	土地改良農地	第2の1の(1)のイの(7)のb	特定土地改良事業等の施行に係る区域内にある農地(かん排事業の受益地を含む)		
		<input type="checkbox"/>	高生産性農地	第2の1の(1)のイの(7)のc	近傍の標準的な農地を超える生産をあげることができると思われる農地		<input type="checkbox"/> 統計資料等(手引参照)

※ 農地区分の 判定 手順	①農用地区域内の農地であるか。	→	農用地区域内農地
	②(市街化調整区域)甲種農地に該当するか。	→	甲種農地
	③第3種農地に該当するか。	→	第3種農地
	④第2種農地に該当するか。	→	第2種農地
	⑤第1種農地に該当するか。	→	第1種農地
	⑥その他の農地と判断してよいか。	→	その他の農地(第2種農地)

3 農地転用許可基準

転用目的		判 断 理 由	
検 討 事 項			
立地 基準	<input type="checkbox"/>	一時転用 業	<input type="checkbox"/> 一時的な利用(3年以内、必要最小限の期間)に供するために行うものであって、当該利用の目的を達成する上で当該農地を供することが必要であると認められる。 <input type="checkbox"/> 農業振興地域整備計画の達成に支障を及ぼすおそれがないと認められる。(農用地区域内農地) <input type="checkbox"/> その他
	<input type="checkbox"/>	農業用 施設事業	<input type="checkbox"/> 農用地利用計画において指定された用途に供するもの(農用地区域内農地) <input type="checkbox"/> 農業用施設 <input type="checkbox"/> 農畜産物処理加工施設 <input type="checkbox"/> 農畜産物販売施設 <input type="checkbox"/> その他
	<input type="checkbox"/>	就業機会 増大事業	<input type="checkbox"/> 農業従事者(世帯員も含む)が当該施設の新たな雇用者に占める割合がおおむね3割以上であると認められる。 <input type="checkbox"/> 雇用計画及び申請者と地元自治体との雇用協定(前記割合がおおむね3割を下回った場合のおおむね3割以上に増やす措置の記載あり)により農業従事者の雇用の確実性が認められる。 <input type="checkbox"/> 申請者が施設の設置を行う計画であると認められる。 <input type="checkbox"/> 申請者がすべての施設の運営を行わない場合、施設利用者毎に雇用計画、雇用協定を締結していると認められる。 <input type="checkbox"/> その他 ■代替性要件 <input type="checkbox"/> 当該申請に係る事業目的、事業面積、立地場所等を勘案し、申請地の周辺に転用目的達成が可能な農地以外の土地、農地がないと認められる。 <input type="checkbox"/> 申請地と周辺の候補地の比較検討表及び比較検討した候補地を示した図面 <input type="checkbox"/> その他
	<input type="checkbox"/>	集落接続 事業	<input type="checkbox"/> 住宅その他申請に係る土地の周辺の地域において居住する者の日常生活上又は業務上必要な施設であると認められる。(住宅①農家住宅(新規就農者住宅を含む)、②一般住宅(店舗兼住宅を含む)) <input type="checkbox"/> 集落の通常の発展の範囲内で集落を核としてしみだしの(集落の中の代替性)に行われるものと認められる。 <input type="checkbox"/> 蚕食的な転用でないとして認められる。 <input type="checkbox"/> その他 ■代替性要件 <input type="checkbox"/> 当該申請に係る事業目的、事業面積、立地場所等を勘案し、申請地の周辺(集落の中、集落の外周を含む)に転用目的達成が可能な農地以外の土地、農地がないことが認められる。 <input type="checkbox"/> 申請地と周辺の候補地の比較検討表及び比較検討した候補地を示した図面 <input type="checkbox"/> その他
	<input type="checkbox"/>	流通業務 事業	<施設> <input type="checkbox"/> 流通業務施設、休憩所、給油所 <input type="checkbox"/> 休憩所は座席・テーブルの配置が販売スペースと比較して大幅に面積が小さい場合には該当しないと認められる。 <input type="checkbox"/> その他これらに類する施設(自動車修理工場、食堂等) <区域> <input type="checkbox"/> 一般国道又は都道府県道の沿道の区域(引き込み道路のみが当該道路に接して設置される場合は該当しない) <input type="checkbox"/> 高速自動車国道等の出入口(料金所ではなく料金所への進入路の始点を指す)の周囲おおむね300メートル以内の区域 <input type="checkbox"/> その他
	<input type="checkbox"/>	既存施設 拡張事業	<input type="checkbox"/> 拡張に係る部分の敷地の面積(m^2)は、既存の施設の敷地の面積の2分の1(m^2)を超えない。 <input type="checkbox"/> 既存の施設()の機能の維持・拡充等のため、既存の施設に隣接する土地に施設()を整備すると認められる。 <input type="checkbox"/> その他
	<input type="checkbox"/>	代替性 要件	<input type="checkbox"/> 当該申請に係る事業目的、事業面積、立地場所等を勘案し、申請地の周辺に転用目的達成が可能な農地以外の土地、農地がないと認められる。 <input type="checkbox"/> 申請地と周辺の候補地の比較検討表及び比較検討した候補地を示した図面 <input type="checkbox"/> その他
<input type="checkbox"/>	(その他)		

転用目的		
検討事項	判断理由	
一般 基準	資力及び信用	<input type="checkbox"/> 必要な資金は、自己資金で賄う計画であり(銀行から融資を受ける予定であり)、また、過去に違反転用(無断転用、許可条件違反)を行ったことがないため、事業に必要な資力及び信用はあると認められる。 <input type="checkbox"/> 法律上行為能力を有する者であると認められる。 <input type="checkbox"/> 法人の申請内容は法人登記事項証明書、定款、寄付行為等で定められた業務の範囲に適合している。 <input type="checkbox"/> 建築条件付売買予定地に係る申請については、申請に係る全ての土地に自ら(農地転用事業者)住宅を建設することとなった場合に必要な資金があると認められる。 <input type="checkbox"/> その他
	転用行為の妨げとなる権利を有する者の同意状況	<input type="checkbox"/> 権利(法第3条第1項本文に掲げる権利=所有権、地上権、永小作権、質権、使用貸借権、賃借権、その他の使用収益権)を有する者から同意書を得ている。 <input type="checkbox"/> 抵当権、所有権移転請求権保全の仮登記が設定されているが、当該権利者から同意を得ている。 <input type="checkbox"/> 法第3条第1項本文に掲げる権利を有する者はいない。 <input type="checkbox"/> その他
	申請に係る用途に遅滞なく供することの確実性	<input type="checkbox"/> 転用事業計画が具体的であり、また、工事期間が妥当であることから、用途に遅滞なく供すると認められる。 <input type="checkbox"/> 法人の申請内容は法人登記事項証明書、定款、寄付行為等で定められた業務の範囲に適合している。 <input type="checkbox"/> 法令(条例を含む。)により義務付けられている行政庁との協議を行っているとして認められる。 <input type="checkbox"/> その他
	行政庁の免許、許可、認可等の処分の見込み	<input type="checkbox"/> 現時点で必要な申請は手続済みであることを許可権者の収受印が押印された申請書の写しにより確認、許可権者には許可の見込みであることを確認した。 <input type="checkbox"/> その他
	農地以外の土地の利用の見込み	<input type="checkbox"/> 農地以外の土地はない。 <input type="checkbox"/> 土地所有者の了承を得ており、申請目的に利用できると認められる。 <input type="checkbox"/> その他
	計画面積の妥当性	<input type="checkbox"/> 計画面積は、類似施設の通常の規模、当該農地の形状、周辺の土地利用の状況等を考慮し判断した結果、事業計画内容に照らして必要最小限であると認められる。 <input type="checkbox"/> ※建築条件付売買予定地に係る申請の場合は、標準的な建物の面積、位置等を表示する図面により確認すること。 <input type="checkbox"/> その他
	宅地の造成のみを目的とする場合はその妥当性	<input type="checkbox"/> 「宅地分譲を目的とする宅地造成事業の特例措置一覧」に該当 <input type="checkbox"/> 該当なし <input type="checkbox"/> その他
	建築条件付売買予定地に係る申請の場合の妥当性	<input type="checkbox"/> 農地転用事業者と土地購入者との間における売買契約の一般的な契約書案に次の内容が明記されている。 <input type="checkbox"/> 農地転用事業者又は農地転用事業者が指定する建設業者と土地購入者とは当該土地に建設する住宅について一定期間内(おおむね3月以内)に建築請負契約を締結すること。 <input type="checkbox"/> 上記の期間内に建築請負契約を締結しなかった場合には、当該土地を対象とした売買契約が解除されること。 <input type="checkbox"/> 農地転用事業者が申請に係る当該土地の全てを販売することができないと判断したときは、販売することができなかった残余の土地に自ら住宅を建設すること。
	周辺の農地等に係る営農条件への支障の有無	<input type="checkbox"/> 土砂の流出又は崩壊その他の災害を発生させるおそれはないと認められる。 <input type="checkbox"/> 用排水計画は適切であると認められる。 <input type="checkbox"/> 申請に係る農地の位置等からみて、集団的に存する農地を蚕食し又は分断するおそれはないと認められる。 <input type="checkbox"/> 周辺の農地における日照、通風等に支障を及ぼすおそれはないと認められる。 <input type="checkbox"/> 農道、ため池その他の農地の保全又は利用上必要な施設の有する機能に支障を及ぼすおそれはないと認められる。 <input type="checkbox"/> その他
	一時転用の妥当性	<input type="checkbox"/> 原状回復計画は妥当であると認められる。 <input type="checkbox"/> 5条許可の場合、所有権以外の権利設定であること。 <input type="checkbox"/> その他
	法令(条例を含む)により義務付けられている行政庁との協議の進捗状況	

4 総合判断

(2) 添付書類チェックリスト

添 付 書 類		確認
1	法人の場合	法人登記事項証明書及び定款又は寄付行為の写し
2	全ての場合	位置図
3	全ての場合	土地登記事項証明書
4	全ての場合	土地利用計画図（取水・排水計画がある場合は用排水計画図、取水箇所明示） 注：建築条件付売買予定地に係る申請の場合は、建物の面積、位置等については標準的なものの表示で構わない
5	全ての場合	資金調達を証する書面 注：建築条件付売買予定地に係る申請の場合は、全ての土地に自らが建設することとなった場合に必要な資力
6	申請に係る農地を転用する行為の妨げとなる権利を有するものがある場合 ①所有権以外の権原に基づく申請の場合 ②地上権、永小作権、質権又は賃借権に基づく耕作者がいる場合	①所有者同意書 ②耕作者同意書
7	土地改良区の地区内にある場合	土地改良区の意見書
8	法第5条第1項の申請で、施行規則第50条第1項ただし書きの規定により連署しないで申請書を提出する場合	施行規則第10条第1項各号のいずれかに該当することを証する書面
その他参考となるべき書類		
①	全ての場合	①公図又は公図の写し
②	全ての場合	②現況図
③	許可等を要する場合において、これを了している場合 法令等により義務付けられている行政との協議を了している場合	③許可、認可、関係機関の議決等了している旨を証する書面（当該許可書の写し、関係機関の受付印のある当該申請書の写し等） ※太陽光発電施設の場合は、経済産業省への事実を証する書類（申請書（申請画面）又は認定書の写し）及び電力会社の系統連系の承諾書に関する書類の写し 注：電力会社の「承諾」であることに留意すること。 行政庁との協議を了している旨をする書面
④	取水又は排水につき水利権者、漁業権者その他関係権利者の同意を得ている場合	④取水・排水同意書
⑤	建築物を設置する場合（特に必要な場合）	⑤建築物平面図
⑥	建築条件付売買予定地に係る申請の場合	⑥ (ア) 転用事業者と土地購入者との間における売買契約の一般的な契約書案 (イ) 工程表（事業者において、土地の全てを販売することができないと判断する時期の目安を含む）
⑦	代理申請の場合	⑦確認書、委任状

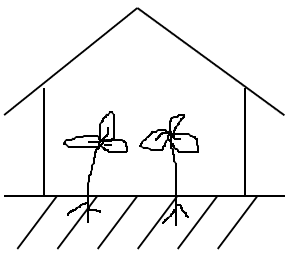
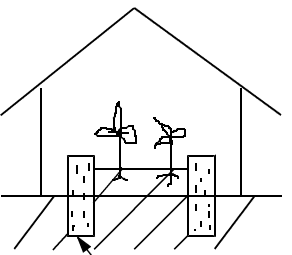
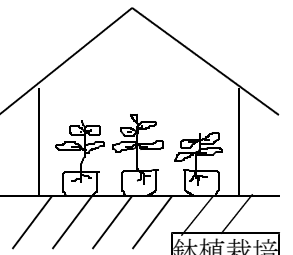
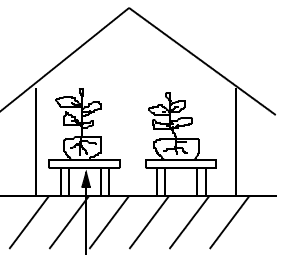
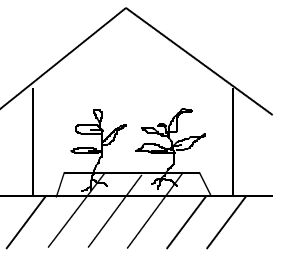
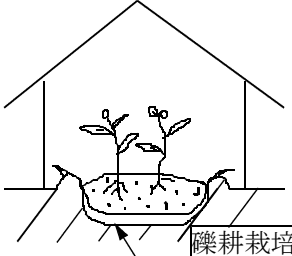
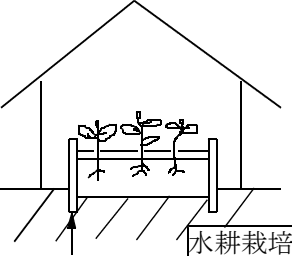
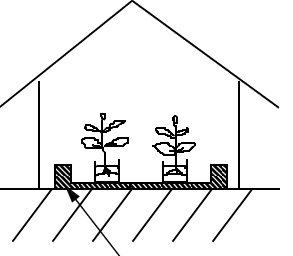
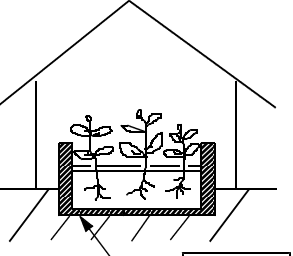
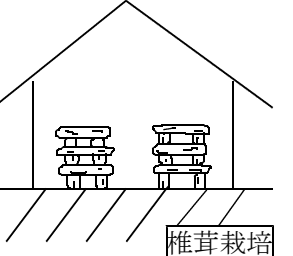
(3) 他法令チェックリスト

他法令の許認可等		添付要否		添付有無	
1	都市計画法（市街化区域では1,000㎡以上、非線引都市計画区域では3,000㎡以上、市街化調整区域では面積の大小に係わらず建築物の建築等を行う場合。）	要	否	有	無
2	市町村財産管理条例（法定外公共用財産の使用、払下げ、付替を行う場合。都市計画法第32条による同意又は協議済みの場合を除く。）	要	否	有	無
3	道路法（道路管理者以外の者が自らの費用負担で道路に関する新規道路の取付工事等を行う場合。都市計画法第32条による同意又は協議済みの場合を除く。）	要	否	有	無
4	河川法（河川管理者以外の者が河川工事又は河川の維持を行う場合等。都市計画法第32条による同意又は協議済みの場合を除く。）	要	否	有	無
5	森林法（地域森林計画の対象となっている民有林において1haを超える開発を行う場合。）	要	否	有	無
6	砂利採取法（砂利採取業者が砂利の採取を行う場合。）	要	否	有	無
7	廃棄物の処理及び清掃に関する法律（産業廃棄物処理施設（中間処理施設、産業廃棄物最終処分場）を設置しようとする場合。福島県産業廃棄物等の処理の適正化に関する条例を含む。）	要	否	有	無
8	墓地・埋葬等に関する法律（墓地、納骨堂又は火葬場の経営を行う場合。）	要	否	有	無
9	工場立地法（製造業等に係る工場で敷地面積9,000㎡以上又は建築面積の合計が3,000㎡以上の工場を新設する場合。）	要	否	有	無
10	自然公園法（国立公園、国定公園内における特別地域、普通地域において工作物の建築等を行う場合。）	要	否	有	無

(4) 法令(条例)チェックリスト

法令(条例)の協議		添付要否		添付有無	
1	大規模小売店舗立地法(店舗面積の合計が1,000㎡を超える一つの建物内において小売業を行う場合。)	要	否	有	無
2	森林法(地域森林計画の対象となっている民有林における1ha以下の伐採届。)	要	否	有	無
3	福島県景観条例(高さ13m超又は建築面積1,000㎡超の建築物の新築等、3,000㎡超の区画形質の変更(砂利採取、植林等を含む。)、高さ3m超又は面積が500㎡超の屋外における物品の集積又は貯蔵等を行う場合。)	要	否	有	無
4	福島県産業廃棄物等の処理の適正化に関する条例(事業所外の産業廃棄物保管場所、使用済タイヤの保管場所)	要	否	有	無
5	福島県工業開発条例(製造業等に係る工場で敷地面積1,000㎡以上の工場を新設する場合。)	要	否	有	無
6	福島県自然公園条例(特別地域、普通地域において工作物の建築等を行う場合。)	要	否	有	無
7	福島県自然環境保全条例(自然環境保全地域の普通地区、緑地環境保全地域において工作物の建築等を行う場合。)	要	否	有	無
8	福島県商業まちづくりの推進に関する条例(店舗面積の合計が6,000㎡以上の小売商業施設。)	要	否	有	無

(5) 農業用施設における農地転用許可の要否説明図

No.	1	2	3	4	5
概 念 図		 ブロック	 鉢植栽培	 棚（土台）	 畝
許 可 の 要 否	<ul style="list-style-type: none"> 直接、従来の耕土を利用する。 許可不要。 	<ul style="list-style-type: none"> 周囲をコンクリートブロックで囲繞し、直接耕土を利用する。 許可不要。 	<ul style="list-style-type: none"> 土地の形質を変更しないで、鉢植栽培。 許可不要。 	<ul style="list-style-type: none"> 土地の形質を変更しないで簡易な資材を使用して、土台・棚等を設置して鉢植栽培。 許可不要。 	<ul style="list-style-type: none"> 畝を作って栽培。 許可不要。
No.	6	7	8	9	10
概 念 図	 ビニール 礫耕栽培	 発泡スチロール 水耕栽培	 コンクリート	 コンクリート 水耕栽培	 椎茸栽培
許 可 の 要 否	<ul style="list-style-type: none"> ビニール等簡易な構造で、土地と一体とみなされる資材を敷設し、礫耕栽培。 許可不要。 	<ul style="list-style-type: none"> 周囲を発泡スチロールで囲繞し、水耕栽培。 許可不要。 	<ul style="list-style-type: none"> コンクリートで地固めする。 許可要又は農作物栽培高度化施設の届出要 	<ul style="list-style-type: none"> コンクリート等堅固な永久構造物を土地に埋没し、水耕栽培。 許可要又は農作物栽培高度化施設の届出要 	<ul style="list-style-type: none"> 土地の形質変更を加えず、椎茸栽培。 許可不要。

(6) 施設園芸用地等の農地法の取扱いについて (P 125 (8) 関連)

施設園芸用地等の取扱いについて

平成 14 年 4 月 1 日付 13 経営第 6953 号
経営局構造改善課長から地方農政局生産
経営流通部長あて

神奈川県環境農政部長から別添 1 の照会があり、別添 2 のとおり回答したので、お知らせします。

なお、貴局管内都府県に貴職から周知をお願いします。

別添 1

施設園芸用地等の取扱いについて(照会)

平成 14 年 3 月 13 日 農地第 581 号
神奈川県環境農政部長から農林水産省
経営局構造改善課長あて

最近、県下各地において、農地に温室等を設置し、花き、野菜等の作物が盛んに栽培されています。これらの中には直接地面を耕作しない栽培形態も多数取り入れられ、これらの用地や栽培に必要な設備を設置する用地の取扱いについて、租税特別措置に規定する相続税・贈与税の納税猶予制度の適用に関連し、農地法上の農地の判断につき下記事項に疑義がありますので、御教示願いたく照会します。

記

- 1 農地に形質変更を加えず、棚、農作物の栽培用資材等を設置して農作物の栽培を行っている土地

農地をコンクリートで地固めする等の形質変更を加えることなく、次に掲げる利用形態により、農作物の栽培の用に供されている場合には、引き続き農地として取り扱ってよろしいか。

- ① 農地に鉢、ポット等を置くための棚等を設置し、農作物を栽培する場合
- ② 農地をシート等で被覆し、農作物を栽培する場合

- 2 その農地の農作物の栽培のために設置することが必要不可欠な通路等の用地

その農地における農作業上必要な通路及び進入路、堆肥・養土置き場、温室等における栽培に必要なボイラー、重油タンク、液肥調整用タンク等を設置する場合(これらの設置に必要な舗装が施されている場合を含む。)については、当該土地全体を農地として取り扱ってよろしいか。

別添 2

施設園芸用等の取扱いについて(回答)

平成 14 年 4 月 1 日 13 経営第 6953 号
農林水産省経営局構造改善課長から
神奈川県環境農政部長あて

平成 14 年 3 月 13 日付け農地第 581 号をもって照会のあったこのことについて、下記のとおり回答します。

記

- 1 農地に形質変更を加えず、棚、農作物の栽培用資材等を設置して農作物の栽培を行っている土地(別紙 1 参照)

農地に形質変更を加えず、棚の設置やシートの敷設など、いつでも農地を耕作できる状態を保ったままで、その棚やシートの上で農作物を栽培している土地は、引き続き農地法上の農地として取り扱って差し支えない。

なお、農地をコンクリート等で地固めし、農地に形質変更を加えたものは、農地に該当しない。(ただし、2 に該当するものを除く。)

- 2 その農地の農作物の栽培のために設置することが必要不可欠な通路等の用地(別紙 2 参照)

その農地の農作物の栽培のため、その農地に通路、進入路、機械・設備等を設置している用地部分は、当該部分が農作物の栽培に通常必要不可欠なものであり、その農地から独立して他用途への利用又は取引の対象となり得ると認められるものでないときは、当該部分も含めて全体を農地法上の農地として取り扱って差し支えない。

(別紙1)

1 農地にあたるもの

説 明	概 念 図
<p>(例)</p> <p>ア 温室等を建築した場合でも、その敷地を直接耕作の目的に利用し、農作物を栽培している場合</p> <p>イ ビニール等比較的簡易な資材を敷設し、砂、礫等を入れて礫耕栽培等を行っている場合のように、土地と一体をなすとみられるような状態で農作物を栽培している場合</p> <p>ウ 農地の形質変更行為を行わず、鉢、ビニールポット、水耕栽培等を行う場合（簡易な棚の設置、シート等の敷設等を行って栽培を行う場合を含む。）</p>	

(別紙2)

1 その農地の農作物の栽培のために必要不可欠な通路等
(全体を農地として取り扱うもの)

説 明	概 念 図
<p>(例)</p> <p>ア その農地における農作業上必要な舗装された通路及び進入路</p> <p>イ その農地における農作物の栽培に用いる堆肥・養土の置き場</p> <p>ウ 温室等における農作物の栽培のために通常必要不可欠な機材・設備の設置場所</p>	<p>The diagram illustrates a farm layout with several key features: <ul style="list-style-type: none"> Greenhouses (温室等): A grid of six rectangular greenhouses, each containing two green plant icons. They are arranged in two rows of three. Paved Paths (舗装通路): A network of paths, including a central horizontal path, vertical paths between greenhouses, and an entrance path (進入路) at the bottom. Fertilizer Storage (堆肥・養土置場): A circular area with a grid pattern, located to the right of the central horizontal path. Equipment (機材・設備): A rectangular area at the bottom containing a 'Fertilizer Adjustment Tank' (液肥調整用タンク), 'Heating Equipment' (加温設備), and 'Fuel Tank' (重油タンク). Other Labels: '農地界' (Farm Boundary) is indicated on the right, and '道路' (Road) is at the very bottom. </p>
<p>注：当該部分がその農地の農作物の栽培に通常必要不可欠なものであり、当該農地から独立して他用途への利用又は取引の対象とならないもの</p>	

2 農地と認められない部分を含む場合

説 明	概 念 図
<p>(例)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・農地と認められない部分 <p>ア その農地における農作物の栽培に通常必要と認められる規模を超える機材・設備の用地</p> <p>イ 事務所、倉庫、直売所等農作物の栽培に通常必要不可欠といえないもの</p> <p>ウ これらに附帯する土地</p> <p>注：これらの部分は、その農地の農作物の栽培に通常必要不可欠なものとはいえず、当該農地から独立して他用途への利用又は取引の対象となり得ると認められる。</p>	<p>The diagram illustrates a farm layout. At the top, a large rectangular area is designated for crop cultivation, shown with a grid of green leaves. To the right of this area, a vertical line is labeled '温室等' (greenhouse etc.). Below the cultivation area, there are three rectangular buildings: '倉庫' (warehouse) on the left, '事務所' (office) in the middle, and '直売所' (direct sales area) on the right. Below these buildings is a '駐車場' (parking lot). A '道路' (road) runs along the right and bottom edges of the main farm area. At the bottom left, there is a separate rectangular area containing several circles, labeled '重油タンク' (heavy oil tank).</p>

関連通知

農地法関係事務に係る処理基準について（平成 12 年 6 月 1 日付け農林水産事務次官）

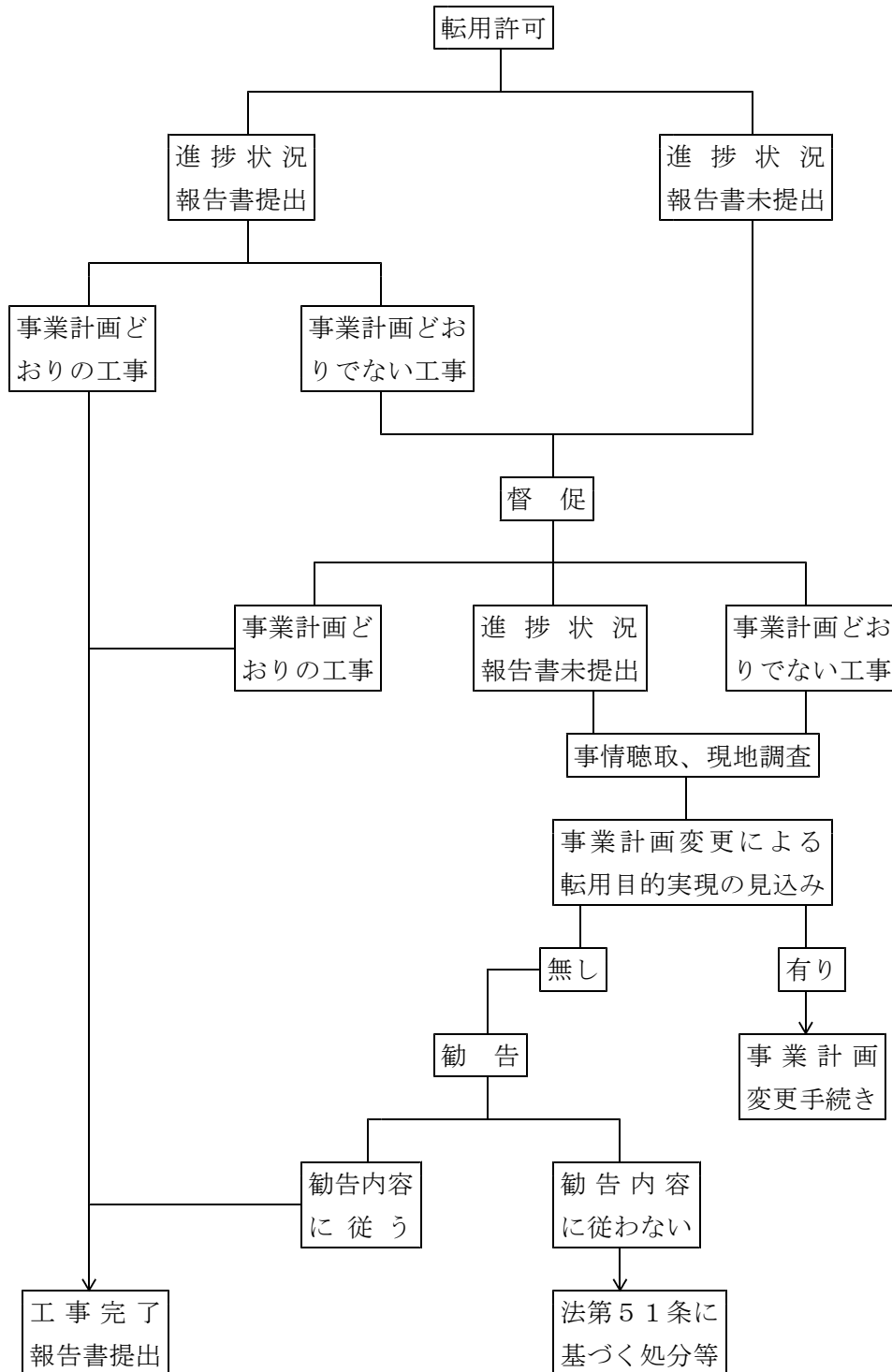
農地法の運用について（平成 21 年 12 月 11 日付け農林水産省経営局長、農村振興局長）

農地法関係事務処理要領（平成 21 年 12 月 11 日付け農林水産省経営局長、農村振興局長）

支柱を立てて営農を継続する太陽光発電設備等についての農地転用許可制度上の取扱いについて
（平成 30 年 5 月 15 日付け農林水産省農村振興局長）

第9 農地転用許可後の指導及び事業計画変更関係

○転用許可後の指導の流れ（一時転用を含む）



1 転用許可後の指導

[1] 知事案件

(1) 工事進捗状況（完了）報告手続

転用事業者は、許可に関する工事が完了するまでの間、当該許可日から3か月後及びその後1年毎に工事進捗状況報告書（工事が完了した場合は工事完了報告書）（様式例第9-1号）を提出する。工事進捗状況（完了）報告書の提出先及び提出部数は、以下のとおりとする。

処 分 権 限 庁	提 出 先	提出部数
農林事務所長・企画部長案件	農業委員会	2部
農林水産部長案件	農業委員会	3部

(2) 農業委員会の処理

ア 転用許可後の工事進捗状況の把握

- ① 農業委員会は、(1)に該当するものについて、基本台帳Ⅱ（様式例第9-2号）を作成し、常に許可後の工事の進捗状況の把握に努める。
- ② 農業委員会は、転用事業者から工事進捗状況報告書の提出があったときは、その内容を確認し、基本台帳Ⅱに所要事項を記載するとともに、農林事務所長（企画部長）案件の場合は工事進捗状況報告書1部（農林水産部長案件の場合は2部）を農林事務所に送付する。

なお、農業委員会は、提出された工事進捗状況報告書の内容と当該許可に係る事業計画とが相違している場合には、送付の際にその旨付記する。
- ③ 農業委員会は、知事から転用事業者あての督促書交付の通知を受けたときは、その内容等を基本台帳に記載し、当該督促書を転用事業者に交付するとともに、次の事項につき指導する。
 - (a) 督促の内容が、許可に係る事業計画どおり工事を行っていないことに対するものであるときは、その理由を報告すること。
 - (b) 督促の内容が、工事進捗状況報告書提出の遅延に対するものであるときは、速やかに提出すること。

イ 事業実施の勧告

- ① 農業委員会は、許可申請書に記載された事業計画等の変更を行えば、転用目的の実現の見込みがあると認められるものについては、事業計画変更の手続きを指導する。

なお、知事が事業計画変更の指導をしたものについても、同様とする。
- ② 農業委員会は、知事より転用事業者に対して、勧告を行った旨の通知を受けたときは、基本台帳にその内容を記載し、転用事業者を指導する。

(3) 農林事務所の処理

ア 転用許可後の工事進捗状況の把握

- ① 農林事務所は、(2)のアの①と同様に基本台帳Ⅱ（様式例第9-2号）を作成し、常に許可後の工事の進捗状況を把握する。

- ② 農林事務所は、工事進捗状況報告書の提出があったときは、その内容を確認し、基本台帳Ⅱに所要事項を記載するとともに、農林水産部長案件の場合は工事進捗状況報告書1部を農業担い手課に送付する。

なお、農林事務所は、提出された工事進捗状況報告書の内容と当該許可に係る事業計画とが相違している場合には、送付の際にその旨付記する。

- ③ 農林事務所は、次のいずれかに該当するときには、農業委員会を経由して転用事業者に対して文書により督促（様式例第9-3号）するものとする。

(a) 督促の内容が、許可に係る事業計画どおり工事を行っていないことに対するものであるときは、その理由を報告すること。

(b) 督促の内容が、工事進捗状況報告書提出の遅延に対するものであるときは、速やかに提出すること。

- ④ 農林事務所は、督促後も工事の進捗状況を記載した書面等を提出しない転用事業者については、その者の出頭を求め、その他必要に応じて現地調査を行い、許可後の転用事業の進捗状況を常に把握しておくものとする。

イ 事業実施の勧告

農林事務所は、アにより把握した工事の進捗状況が事業計画に記載された工事の着手又は完了の時期（期別の工事計画によるものにあつては、期別の工事着手又は完了の時期）から3か月以上遅延しているとき、その他事業計画に定められた事業期間の中間時点（期別の事業計画によるものにあつては、期別の事業期間の中間時点）において、転用事業に着手されているものの、その進捗度が事業計画に定める中間時点における達成度合に比べておおむね3割以上遅れているときは、速やかに工事に着手し又は工事を完了すべき旨その他事業計画どおり工事を行うべき旨を文書により勧告（様式例第9-4号）するものとする。

なお、許可申請書に記載された事業計画等の変更を行えば、当初の転用目的を実現する見込みがあると認められるものについては、勧告に代えて事業計画変更の手続きをとらせるよう指導を行うものとする。

ウ 事業実施の勧告後の措置

- ① イの勧告を受けた者が、勧告内容に従って工事計画の過半について工事を完了しない限り、新たに別の農地転用の許可申請があつても、当該許可申請に係る事業実施の確実性は極めて乏しいと認められるので、許可は行わないものとする。

ただし、許可後において他法令による許可、認可等を要することとなった場合、埋蔵文化財が発見されその発掘を要することとなった場合、非常災害による場合等であつてこれらの事由により事業計画に従った工事が遅延していると認められるときはこの限りでない。

- ② イの勧告を行った後も事業計画に従った工事に着手し又は完了しないまま放置している場合、その他許可申請書に記載された事業計画どおり工事を行っていない場合において、許可に係る転用事業を完了させる見込みがなく、かつ、事業計画変更承認をすることができないと認められるときは、法第51条の規定による許可の取消し等の処分を行うものとする。

なお、この場合には、事前に農業担い手課と処分について協議すること。

- (4) 農業担い手課の処理
(3)に準じて処理する。

[2] 権限移譲市町村の長案件

(1) 工事進捗状況（完了）報告手続

転用事業者は、許可に関する工事が完了するまでの間、当該許可日から3か月後及びその後1年毎に工事進捗状況報告書（工事が完了した場合は工事完了報告書）（様式例第9-1号）を提出する。工事進捗状況（完了）報告書の提出先は農業委員会、提出部数は1部とする。

(2) 農業委員会の処理

ア 転用許可後の工事進捗状況の把握

- ① 農業委員会は、(1)に該当するものについて、基本台帳Ⅱ（様式例第9-2号）を作成し、常に許可後の工事の進捗状況を把握する。
- ② 農業委員会は、工事進捗状況報告書の提出があったときは、その内容を確認し、基本台帳Ⅱに所要事項を記載する。
- ③ 農業委員会は、次のいずれかに該当するときには、転用事業者に対して文書により督促（様式例第9-3号）するものとする。
 - (a) 督促の内容が、許可に係る事業計画どおり工事を行っていないことに対するものであるときは、その理由を報告すること。
 - (b) 督促の内容が、工事進捗状況報告書提出の遅延に対するものであるときは、速やかに提出すること。
- ④ 農業委員会は、督促後も工事の進捗状況を記載した書面等を提出しない転用事業者については、その者の出頭を求め、その他必要に応じて現地調査を行い、許可後の転用事業の進捗状況を常に把握しておくものとする。

イ 事業実施の勧告

- ① 農業委員会は、アにより把握した工事の進捗状況が事業計画に記載された工事の着手又は完了の時期（期別の工事計画によるものにあつては、期別の工事着手又は完了の時期）から3か月以上遅延しているとき、その他事業計画に定められた事業期間の中間時点（期別の事業計画によるものにあつては、期別の事業期間の中間時点）において、転用事業に着手されているものの、その進捗度合が事業計画に定める中間時点における達成度合に比べておおむね3割以上遅れているときは、速やかに工事に着手し又は工事を完了すべき旨その他事業計画どおり工事を行うべき旨を文書により勧告（様式例第9-4号）するものとする。

なお、許可申請書に記載された事業計画等の変更を行えば、当初の転用目的を実現する見込みがあると認められるものについては、勧告に代えて事業計画変更

の手続きをとらせるよう指導を行うものとする。

- ② 農業委員会は、転用事業者に対して、勧告を行ったときは、基本台帳Ⅱにその内容を記載する。

ウ 事業実施の勧告後の措置

- ① イの勧告を受けた者が、勧告内容に従って工事計画の過半について工事を完了しない限り、新たに別の農地転用の許可申請があっても、当該許可申請に係る事業実施の確実性は極めて乏しいと認められるので、許可は行わないものとする。

ただし、許可後において他法令による許可、認可等を要することとなった場合、埋蔵文化財が発見されその発掘を要することとなった場合、非常災害による場合等であってこれらの事由により事業計画に従った工事が遅延していると認められるときはこの限りでない。

- ② イの勧告を行った後も事業計画に従った工事に着手し又は完了しないまま放置している場合、その他許可申請書に記載された事業計画どおり工事を行っていない場合において、許可に係る転用事業を完了させる見込みがなく、かつ、事業計画変更承認をすることができないと認められるときは、法第51条の規定による許可の取消し等の処分を行うものとする。

2 事業計画変更

- (1) 許可目的達成が困難な場合の事業計画変更（許可目的の変更、転用事業者の承継（許可目的を変更して承継する場合を含む。）の場合）

許可権者は、転用事業実施の促進措置を講じてもなお許可目的を達成することが困難と認められる事案である場合において、転用事業者が許可に係る目的の変更を希望するとき又は当該転用事業者に代わって許可に係る土地について転用を希望する者（以下「承継者」という。）があるときは、次により処理するものとする。

ア 事業計画変更の承認

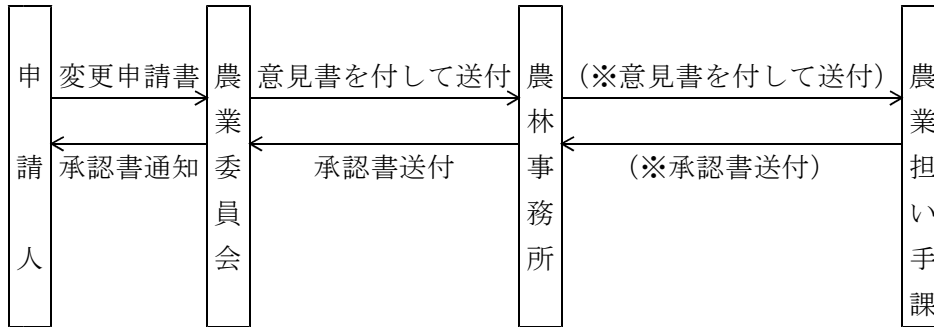
許可権者は、転用事業者に（承継者がある場合にあつては、転用事業者と承継者の連署をもって）事業計画の変更を行わせ、当該申請が次の全てに該当するときは、これを承認することができるものとする。

- (ア) 許可の取消し処分を行っても、その土地が旧所有者（転用事業者が所有権以外の権原に基づき転用事業に供するものである場合にあつては、所有者。以下同じ。）によって農地として効率的に利用されるとは認められないこと。
- (イ) 許可目的達成が困難になったことが転用事業者の故意又は重大な過失によるものでないと認められること。
- (ウ) 変更後の転用事業が変更前の転用事業に比べて、それと同程度又はそれ以上の緊急性及び必要性があると認められること。
- (エ) 変更後の転用事業がその事業計画に従って実施されることが確実であると認められること。
- (オ) 変更後の転用事業により周辺の地域における農業等に及ぼす影響が、変更前の転用事業による影響に比べてそれと同程度又はそれ以下であると認められること。
- (カ) 上記のほか、変更後の転用事業が農地転用許可基準により転用許可相当であると

認められるものであること。

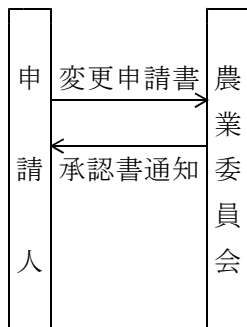
イ 事業計画変更申請の手続

【知事案件】



[注]※は農林水産部長案件の場合である。

【権限移譲市町村の長案件】



(ア) 事業計画変更申請書の様式は、様式例第9-5号-1とする。

(イ) 事業計画変更申請書の提出部数は、次のとおりとする。

処分権限庁	提出部数
農業委員長案件	1部
農林事務所長・企画部長案件	2部
農林水産部長案件	3部

(ウ) 事業計画変更申請書には、次に掲げる書類を添付させるものとする。

なお、転用事業者が転用目的のみ変更申請をする場合にあつては、①～④までの書類の添付は要しないものとする。

	添付する場合	添付書類
①	法人の場合	定款又は寄付行為及び法人登記事項証明書の抄本又は謄本
②	全ての場合	申請に係る土地登記事項証明書（全部事項証明書又は現在事項証明書に限る）
③	全ての場合	申請に係る土地の地番を表示する図面 【公図】

④	全ての場合	位置及び附近の状況を表示する図面【位置図、現況図】(縮尺5万分の1ないし1万分の1程度)
⑤	全ての場合	変更後に建設しようとする建物又は施設の面積、配置及び施設物間の距離を表示する図面【土地利用計画図】(縮尺5百分の1ないし2千分の1程度。当該事業に関連する設計書等の既存の書類の写しを活用させることも可能。)
⑥	全ての場合	当該事業を実施するために必要な資力があることを証する書面(金融機関等が発行した融資を行うことを証する書面や預貯金通帳の写し(許可を申請する者のものに限る。)、残高証明書、予算議決書等)
⑦	変更後の転用事業に関連して法令(条例を含む。)により義務付けられている行政庁との協議を要する場合において、これを了している場合	行政庁との協議を了している旨を証する書面
⑧	転用事業者の変更前の事業計画について関係者の同意又は意見(例えば取水、排水等について水利権者、漁業権者、土地改良区等の同意又は意見)を得ている場合或いは変更後の事業計画について関係者の同意又は意見を新たに求める必要がある場合	当該事業計画変更についての関係者の同意書又は意見書の写し
⑨	転用事業者の変更前の事業計画について地方公共団体が財政補助等のかたちで関与している場合	事業計画の変更及びこれに伴う影響についての当該地方公共団体の長の意見書
⑩	転用事業者が変更前の事業計画について旧所有者に対して雇用予約、施設の利用予約等の債務を有している場合	当該債務の処理についての関係者の取決め書の写し及び旧所有者の事業計画変更についての同意書
⑪	全ての場合	事業計画の変更についての関係地元民の意向及びこれに対する申請者の見解

(エ) 事業計画変更の承認又は不承認の様式は、次のとおりとする。

承認の場合		不承認の場合	
当該承認に係る土地の権利の設定又は移転について法第5条の許可を要する場合	様式例第9-6号-1	全ての 場 合	様式例第9-7号-1
当該承認に係る土地の権利の設定又は移転について法第5条の許可を要しない場合	様式例第9-6号-2		
	様式例第9-6号-1		様式例第9-7号-2
	様式例第9-6号-3		
	様式例第9-6号-4		

(オ) 経由庁の処理

経由庁は、申請書を受理したときは、申請に係る事業計画変更についてのアに掲げる事項の各事項に関する意見書（様式例第9-8号）を付してこれを許可権者に送付するものとする。

(カ) 許可権者の処理

許可権者は、経由庁から送付された申請書を受理したときは、その内容を審査し、必要があれば現地調査等を行い、承認、不承認を決定する。

承認、不承認を決定したときは、経由庁を経由して、その旨を申請者に通知する。ただし、緊急を要する場合等にあつては申請者に直接通知することができるものとし、この場合においては、経由庁に対し直接通知した旨連絡するものとする。

(キ) 転用許可申請

許可権者は、アにより事業計画変更の承認を受けた申請者に対し、当該承認に係る土地の権利の設定又は移転について法第5条の許可を要する場合（他の事業者に当該事業を承継する場合又は事業計画区域を拡大する場合に、その土地が農地である場合）は、あらためて法第5条の許可申請手続きを行わせるものとする。

(2) 転用目的達成が可能な場合の事業計画変更（許可目的の変更、転用事業者の承継（許可目的を変更して承継する場合を含む。）以外で事業計画地の区域又はレイアウトを変更する場合）

許可権者は、事業計画変更を指導した事案及び転用事業者が許可申請書に記載された事業計画等の変更を行えば転用目的を実現できるものとして許可に係る事業計画変更を希望している事案については、次により処理するものとする。

ア 事業計画変更の承認

許可権者は、転用事業者に事業計画の変更を行わせ、当該申請が次のすべてに該当するときには、これを承認することができるものとする。

- (ア) 変更後の転用事業がその事業計画に従って実施されることが確実であると認められること。
- (イ) 変更後の転用事業により周辺の地域における農業等に及ぼす影響が、変更前の転用事業による影響に比べてそれと同程度又はそれ以下であると認められること。
- (ウ) 上記のほか、変更後の転用事業が農地転用許可基準により転用許可相当であると認められるものであること。

イ 事業計画変更申請の手続

- (ア) 事業計画変更申請書の様式は、様式例第9－5号－2とする。
- (イ) 事業計画変更申請書の提出部数は、(1)のイの(イ)のとおりとする。
- (ウ) 事業計画変更申請書には、(1)のイの(ウ)の⑤～⑩までに掲げる書類を添付（事業計画地の区域の変更を伴う場合には、②～④についても添付）をさせるものとする。
- (エ) 事業計画変更の承認又は不承認の様式は、(1)のイの(エ)のとおりとする。
- (オ) 経由庁の処理
 - (1)のイの(オ)のとおりとする。
- (カ) 許可権者の処理
 - (1)のイの(カ)のとおりとする。

3 留意事項

転用許可を受けた事業者が、所有権移転後、事業未着手のまま死亡し、当該土地をその相続人が相続した場合、転用の事実行為（転用事業）まで相続されるものではない。

したがって、相続人が新たに転用事業を行おうとする場合は、転用許可を受けなければならない。

この場合の死亡した者が受けた許可関係は、相続人からの新たな許可申請時に死亡事業者の許可台帳に死亡した旨記載し整理すること。