

# 農地転用関係事務指針

令和6年3月

千葉県農林水産部農地・農村振興課

# 編 本



# 目 次

## 本 編

|                              |    |
|------------------------------|----|
| 第1 農地転用について                  | 7  |
| 1 農地転用の意義                    | 7  |
| 2 農地等の転用の制限                  | 7  |
| （1）法第4条の許可                   | 7  |
| （2）法第5条の許可                   | 7  |
| 3 転用許可が不要となる場合               | 8  |
| 4 転用許可があったものとみなす場合           | 8  |
| 第2 農地転用許可について                | 9  |
| 1 許可申請                       | 9  |
| （1）許可申請者                     | 9  |
| （2）許可権限                      | 10 |
| （3）許可申請手続                    | 11 |
| （4）許可申請書類                    | 13 |
| 2 農業委員会の処理（移譲市以外）            | 20 |
| 3 知事の処理                      | 21 |
| （1）農業事務所における処理               | 21 |
| （2）農地・農村振興課における処理            | 22 |
| 4 農地転用許可基準                   | 24 |
| （1）許可基準の概要                   | 24 |
| （2）立地基準                      | 25 |
| （3）一般基準                      | 35 |
| （4）転用目的別の許可基準                | 40 |
| 5 土砂等の利用による農地造成（埋立て事業）       | 47 |
| （1）優良農地における農地造成の取扱い          | 47 |
| （2）造成計画、作付け計画の妥当性、実現可能性の審査   | 47 |
| （3）農地造成に係る信用性の取扱い            | 47 |
| （4）一時転用許可の審査基準               | 48 |
| （5）軽微な農地改良に係る農業委員会への届出       | 49 |
| （6）農業委員会の処理                  | 49 |
| （7）知事の処理                     | 50 |
| 6 公共事業の施行に伴う廃土処理等に係る農地転用の取扱い | 51 |
| 7 土地区画整理事業の施行に伴う農地転用の取扱い     | 52 |
| （1）土地区画整理事業と農地転用             | 52 |
| （2）土地区画整理事業と農地転用許可・届出        | 52 |
| （3）農地転用許可申請・届出の方法            | 52 |
| （4）農地転用後の取扱い                 | 54 |
| （5）土地区画整理事業の流れと農地転用手続        | 55 |

|    |                                   |    |
|----|-----------------------------------|----|
| 8  | 太陽光発電設備の設置に係る農地転用の取扱い             | 57 |
| 9  | 一時転用許可後の恒久転用申請                    | 57 |
| 10 | 農地転用を目的とした競売・公売に係る買受適格証明の取扱い      | 57 |
|    | (1) 農業委員会の処理                      | 57 |
|    | (2) 知事の処理                         | 58 |
|    | (3) 添付書類                          | 58 |
|    | (4) 事務処理に当たっての留意事項                | 58 |
|    | (5) 競売・公売後の処理                     | 58 |
| 11 | 2アール未満の農業用施設を自己所有農地等に設置する場合の届出    | 59 |
|    | (1) 農業委員会の処理                      | 59 |
|    | (2) 地目変更の方法                       | 59 |
| 12 | 転用許可後の転用事業の促進措置                   | 59 |
|    | (1) 工事の進捗状況の把握及び完了の報告             | 59 |
|    | (2) 転用事業実施の催告                     | 60 |
|    | (3) 事業実施の催告後の措置                   | 60 |
|    | (4) 一時転用に係る許可期間終了後の取扱い            | 60 |
| 第3 | 市街化区域内の農地転用の農業委員会への届出             | 61 |
| 第4 | 許可後における計画変更の取扱い                   | 62 |
|    | 1 承認手続                            | 62 |
|    | 2 申請書類                            | 63 |
|    | 3 事業計画変更の場合の農林水産大臣との協議            | 64 |
|    | 4 一時転用許可の期間延長                     | 64 |
|    | (1) 延長期間                          | 64 |
|    | (2) 審査の基準                         | 64 |
|    | (3) 添付書類                          | 65 |
| 第5 | 農地転用許可後の地目変更登記申請手続                | 66 |
|    | 1 地目変更登記申請手続                      | 66 |
|    | 2 転用事実確認証明書の発行                    | 66 |
| 第6 | 地目変更登記申請に係る登記官からの照会に係る処理          | 68 |
|    | 1 農業委員会の処理                        | 68 |
|    | 2 知事の処理                           | 68 |
|    | 3 留意事項                            | 69 |
| 第7 | 不動産競売に係る裁判所及び国税局からの地目についての照会に係る処理 | 71 |
| 第8 | 農地法の規定に基づく許可を要しない農地の地目変更に係る証明手続   | 72 |
|    | 1 対象地                             | 72 |
|    | 2 証明手続(移譲市以外)                     | 72 |
|    | 3 留意事項                            | 72 |
| 第9 | 農地の違反転用の処理                        | 73 |
|    | 1 農業委員会の処理                        | 73 |
|    | 2 所轄農業事務所における処理                   | 74 |

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| 3 農地・農村振興課における処理              | 75 |
| 4 その他                         | 76 |
| 第10 許可指令書を紛失等した場合の処分事実の証明     | 79 |
| 1 添付書類                        | 79 |
| 2 農業委員会の処理(移譲市以外)             | 79 |
| 3 知事の処理                       | 79 |
| 4 許可処分証明書の作成                  | 79 |
| 第11 願出による農地転用許可の取消し及び許可申請の取下げ | 80 |
| 1 願出による農地転用許可の取消し             | 80 |
| 2 農地転用許可申請の取下げ                | 81 |
| 改正経緯                          | 82 |

## 様式編

|      |   |
|------|---|
| 様式目次 | 1 |
|------|---|

〔本事務指針の性格〕

- ・本事務指針は、農地法（昭和２７年法律第２２９号）に基づく農地転用許可制度に係る様々な規制内容や諸手続を体系的に整理するとともに必要な解説を加え、農地転用許可制度の適正な運用を確保するための一助とすることを目的として、昭和５０年に千葉県が作成し、以後所要の改正を加えてきたものである。
- ・本事務指針においては、法令の規定との整合の正確さよりも理解しやすさを優先し、法令とは異なる表現を使用している個所もあるため、規制の正確な内容を確認する場合には、関係法令の条文を参照願いたい。
- ・本事務指針においては、農地法や関係政省令の根拠条文を引用する際、以下の略称を使用している。
  - 「法」…農地法
  - 「令」…農地法施行令（昭和２７年政令第４４５号）
  - 「則」…農地法施行規則（昭和２７年農林省令第７９号）
- ・上記法令のほか、農林水産省が下記の基準や要領を定めていることから、本事務指針と併せて参照願いたい。
  - 「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１２構改Ｂ第４０４号）
  - 『「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２１経営第４５３０号・２１農振第１５９８号）
  - 「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２１経営第４６０８号・２１農振第１５９９号）

# 農地転用関係事務指針

## 第1 農地転用について

### 1 農地転用の意義

農地転用とは、「農地を農地以外のものにすること」であり、すなわち、耕作の目的に供される土地を耕作の目的に供される土地以外の土地にする行為をいう。

具体的には、農地に区画形質の変更を加えて、住宅、工場、道路、水路用地にする場合はもちろん、農地の形質に変更を加えない場合でも、例えば、危険物取扱場所の周囲を保安敷地とする場合、道路沿いの農地をそのまま資材置場にする場合等には、人の意思によって農地を耕作の目的に供されない状態にすることから農地転用に該当する。

また、農地を土砂等で埋め立てる行為は、効率的な耕作を行うために農地を造成する場合であっても、造成中は農地として使用できない状態となることから、一時的な農地転用に該当する。

さらに、土地区画整理事業の施行により農地において宅地を造成し、又は公共施設を建設することも、農地転用に該当する。

(参考)

「農地」……………耕作の目的に供される土地をいう（法第2条第1項前段）。

「耕作」とは土地に労費を加え肥培管理を行って作物を栽培することをいう。

「耕作の目的に供される土地」とは、現に耕作されている土地はもちろん、現在は耕作されていなくても耕作しようとするればいつでも耕作できるような、すなわち、客観的に見てその現状が耕作の目的に供されるものと認められる土地（休耕地・不耕作地）をも含む。

「肥培管理」とは、作物の育成を助けるための耕うん、整地、播種、かんがい施肥、除草等の一連の作業をいう。

「採草放牧地」……農地以外の土地で、主として耕作や養畜の事業のための採草や、家畜の放牧の目的に供される土地をいう（法第2条第1項後段）。

[注] 農地法にいう農地・採草放牧地であるかどうかは、土地の現況によって区分するのであって土地登記簿の地目によって区分するのではない（現況主義）。

「土砂等」……………土砂及びこれに混入し、又は吸着した物をいう。

### 2 農地等の転用の制限

農地や採草放牧地を転用しようとする場合には、農地法の規定に基づき知事（農林水産大臣が指定する「指定市町村」の区域にあってはその長。以下「知事等」という。）の許可が必要である。

#### (1) 法第4条の許可

農地の転用（農地を農地以外のものにすること）を行う場合。自己所有農地の転用を行う場合等が該当。

#### (2) 法第5条の許可

農地や採草放牧地の転用を行うために所有権、賃借権、地上権、永小作権、質権、使用貸借による権利等の使用・収益を目的とする権利を設定・移転する場合。転用目的で農地を買い受ける場合等が該当。

[注] 採草放牧地については、所有者等が自分で転用する場合には規制がないが、転用を目的として権利の設定・移転をする場合には許可を要する。

### 3 転用許可が不要となる場合（法第4条第1項、則第29条各号、法第5条第1項、則第53条各号）

主なものは次のとおり。

- (1) 国や県、指定市町村が、道路、農業用排水施設等の、地域振興上又は農業振興上の必要性が高いと認められる施設の用に供するために転用する場合（法第4条第1項第2号、法第5条第1項第1号）。なお、これらの者が転用する場合でも、学校や社会福祉施設、病院、庁舎等は許可対象となる（則第25条各号）。
- (2) 農地中間管理事業の推進に関する法律に基づく農用地利用集積等促進計画の定めによるところによってその利用目的に供するために転用する場合（法第4条第1項第3号、法第5条第1項第2号）。
- (3) 農山漁村の活性化のための定住等及び地域間交流の促進に関する法律（農山漁村活性化法）に基づく所有権移転等促進計画に定める利用目的に供する場合（法第4条第1項第5号、法第5条第1項第4号）。
- (4) 土地収用法、都市計画法、森林法等の法律によって収用・使用される農地をその目的に供するために転用する場合（法第4条第1項第6号及び第5条第1項第5号）。
- (5) 都市計画法の市街化区域内の農地をあらかじめ届け出て転用する場合（法第4条第1項第7号及び第5条第1項第6号）。
- (6) 土地改良法に基づく土地改良事業により農地を転用する場合（則第29条第4号及び第53条第4号）。
- (7) 土地区画整理事業の施行により道路、公園等公共施設を建設するために転用する場合（則第29条第5号）。
- (8) 市町村、一部事務組合等が、土地収用法第3条各号に係る施設（学校、社会福祉施設、病院、庁舎等を除く）の敷地に供するため、その行政区域内の農地を転用する場合（則第29条第6号及び第53条第5号）。なお、あらかじめ許可権者に、事前の相談を行うことが望ましい（農地法関係事務処理要領 第4の6(3)カ参照）。
- (9) 東日本高速道路株式会社、首都高速道路株式会社、地方道路公社、独立行政法人水資源機構、成田国際空港株式会社等がその業務として、道路・水路・空港等の施設の敷地に供するため農地を転用する場合（則第29条第7号・第8号・第10号及び第53条第6号・第7号・第9号）。
- (10) 地方公共団体が文化財保護法第99条第1項の規定による土地の発掘を行うため農地を一時的に農地以外のものにする場合（則第29条第20号及び第53条第19号）

〔注〕 上記に該当し転用許可が不要となる土地について、工事が完了する前に、当該土地が農地以外であると判断することはできない。なお、当該土地について工事が完了する前に上記のいずれにも該当しなくなった場合には、改めて転用許可を受けること。

### 4 転用許可があったものとみなす場合（法第4条第8項から第10項まで及び第5条第4項・第5項）

国や県、指定市町村が農地を転用しようとする場合（許可不要の場合を除く）、知事等との協議が成立することをもって、農地法第4条、第5条第1項の許可があったものとみなされる。この場合の協議手続は、農地法関係事務処理要領「第4の2 法第4条第8項及び第5条第4項の協議の手続」により行い、知事等は関係農業委員会の意見を聴く。

## 第2 農地転用許可について

### 1 許可申請

#### (1) 許可申請者

ア 法第4条の許可申請者……農地を転用しようとする者。

イ 法第5条の許可申請者……農地や採草放牧地の所有者等（譲渡人等）と、農地等を転用するために所有権等の権利を取得しようとする者（譲受人等）。

申請は、両者の連名による共同申請となるが、次の場合は、許可を受けようとする者が単独で申請できる（則第10条第1項及び第57条の2第1項）。

① 競売、公売、遺贈等の単独行為による場合。

② 判決の確定、裁判上の和解、請求の認諾による場合。

③ 民事調停法による調停の成立、家事審判法による審判の確定や調停の成立による場合。

また、5条申請において、権利の取得が共有である場合は、各譲受人の持分を記載させるものとする。

[注1] 制限行為能力者による申請について（民法第4条～第21条等を参照。）

制限行為能力者とは、①未成年者 ②成年被後見人 ③被保佐人 ④被補助人を指し、単独でした法律行為の効果が制限されることから、これらの者が申請当事者となる場合には、次により申請書を作成させるものとする。

ア 未成年者の場合

未成年者の氏名を親権者又は後見人が記入し、あわせて親権者又は後見人が本人のためにすることを示して、記名又は自署する。また、親権者又は後見人であることを確認できる証明書等を添付する。

記入例：「A親権者B」

イ 成年被後見人の場合

成年被後見人の氏名を成年後見人が記入し、あわせて成年後見人が本人のためにすることを示して、記名又は自署する。また、成年後見人であることを確認できる証明書等を添付する。

記入例：「A成年後見人B」

ウ 被保佐人・被補助人の場合

被保佐人・被補助人が記名又は自署する。また、保佐人・補助人の同意書及び保佐人・補助人であることを確認できる証明書等を添付する。

[注2] 委任に基づく代理申請の場合（民法第99条、第100条等を参照。）

① 委任者の氏名を代理人が記入し、併せて代理人が本人のためにすることを示して、記名又は自署する。また、委任状を添付する。

記入例：「A代理人B」

② 委任状（代理申請及び書類作成に係る委任状）が添付されている場合は、併せて事業を行う者（譲受人等）が申請に係る事業を確実に実施する旨の確認書を添付すること。

[注3] 自己契約・双方代理の禁止と特則

民法第108条、第826条、第860条、第851条第4号、第866条等を参照。

## (2) 許可権限

法第4条・第5条の許可に係る許可権限の区分は、次のとおりである。

| 区 分              |    | 許可権者等           | 分 類                                                               |
|------------------|----|-----------------|-------------------------------------------------------------------|
| 法<br>第<br>4<br>条 | 許可 | 知 事             | ○ 農地を転用する場合[注1～4]                                                 |
|                  |    | 指定市町村の長<br>[注5] | ○ 指定市町村の区域内の農地を転用する場合                                             |
|                  |    | 移譲市の長<br>[注6]   | ○ 2ha以下の農地を転用する場合<br>(2以上の市町の区域にわたるものを除く)                         |
|                  | 届出 | 農業委員会           | ○ 市街化区域内の農地を転用する場合                                                |
| 法<br>第<br>5<br>条 | 許可 | 知 事             | ○ 農地[注1～4]・採草放牧地(農地にする場合を除く。)について、転用するために権利の設定・移転をする場合            |
|                  |    | 指定市町村の長<br>[注5] | ○ 指定市町村の区域内の農地・採草放牧地について、転用するために権利の設定・移転をする場合                     |
|                  |    | 移譲市の長<br>[注6]   | ○ 2ha以下の農地・採草放牧地について、転用するために権利の設定・移転をする場合<br>(2以上の市町の区域にわたるものを除く) |
|                  | 届出 | 農業委員会           | ○ 市街化区域内の農地・採草放牧地について、転用するために権利の設定・移転をする場合                        |

[注1] 知事許可権限については、同一の事業主体による事業計画に係る農地及び採草放牧地の面積等により、次のとおり審査事務の所掌を区分する。

- ① 農地・農村振興課審査分・・・2haを超える農地転用許可申請
- ② 農業事務所審査分・・・2ha以下の農地転用許可申請

[注2] 知事許可権限の場合でも、転用面積が4ヘクタールを超える場合(地域整備法による場合を除く。)は、あらかじめ農林水産大臣(関東農政局長)に協議することとされている(法附則第2項)。

なお、「地域整備法」とは次の法律の総称である(令第4条第1項第2号へ(1)から(5)まで及び附則第7項)。

- ① 農村地域への産業の導入の促進等に関する法律(農村産業法)
- ② 総合保養地域整備法(リゾート法)
- ③ 多極分散型国土形成促進法(多極分散法)
- ④ 地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律(地方拠点法)
- ⑤ 地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律(地域未来投資促進法)

[注3] 第4条、第5条、4・5条一体案件を問わず、同一事業者による転用面積が2ヘクタールを超える場合は、農地・農村振興課審査分となる。

[注4] 第4条、第5条、4・5条一体案件を問わず、同一事業者による転用申請が2以上の農業事務所にまたがる場合は、その面積にかかわらず、全ての申請が農地・農村振興課審査分となる。

[注5] 「指定市町村」とは、農林水産大臣による指定を受けて農地転用許可権限を行使する市町村のことであるが、本県内には該当する市町村はない。

[注6] 「移譲市」とは、「千葉県知事の権限に属する事務の処理の特例に関する条例」により事務処理

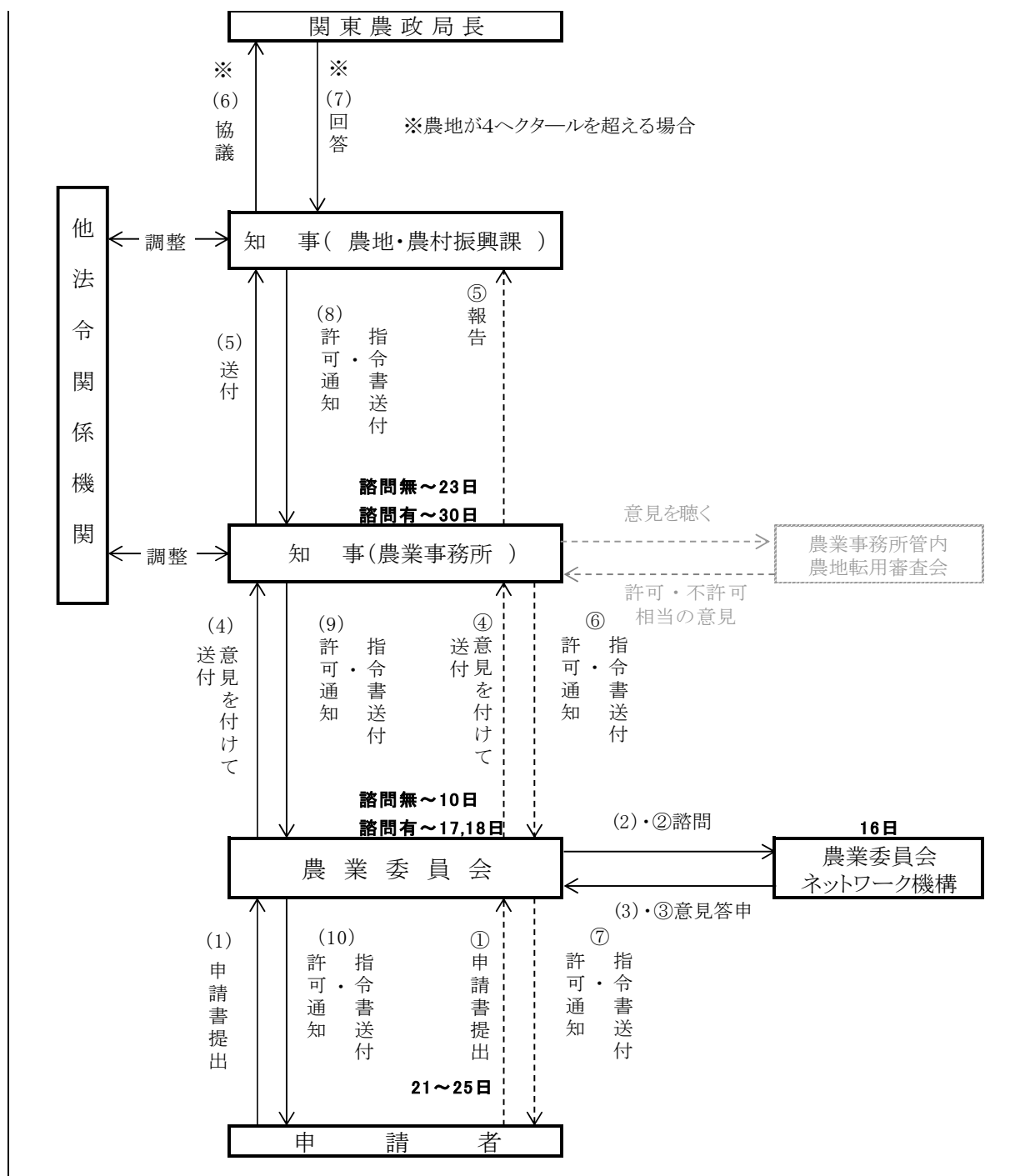
権限が移譲された市（千葉市・流山市・我孫子市）のことであり、移譲市の長が農業委員会会長に許可権限を委任する場合には「農業委員会会長」と読み替えるものとする。

### **(3) 許可申請手続**

ア 知事許可権限の場合、申請書類を知事宛てに農業委員会経由で2通提出する。

イ 許可申請から許可までの手続は、次頁の図のとおりである。

### ＜知事許可の場合＞



[注] ——— 2haを超える第4条・第5条申請

----- 2ha以下の第4条及び第5条申請

※ 4haを超える農地の転用の場合(地域整備法による場合を除く。)は、関東農政局長と協議する。

※ 知事が指令書を直接申請者に交付する場合、農業委員会に指令書の写しを送付する。

※ 農業委員会ネットワーク機構への諮問がなされるのは、転用面積が30a超の場合や、農業委員会が必要と認める場合。

図中の日付については、おおむねの目安である。

#### (4) 許可申請書類

ア 許可申請書（様式第 1 号の 1 又は様式第 1 号の 2）

イ 添付書類（証明書類は、申請前 3 か月以内のものとする。）

法定添付書類は必須、それ以外の書類については許可権者が必要と判断した場合に添付

##### ① 一般（共通）

| 書類の内容                    | 書類の種類                                  | 備 考                                                                                                                    |
|--------------------------|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 転用申請地の状況等に関する書面        | 1 土地の登記事項証明書（全部事項証明書に限る。）（法定添付書類）      | 登記事項証明書に記載されている住所が登記名義人の現住所と異なる場合は、住民票を添付                                                                              |
|                          | 2 土地所有者の同意書                            | 賃借人が賃借地を転用又は貸付けする場合                                                                                                    |
|                          | 3 賃借人等の同意書（法定添付書類）                     | 賃借権や使用貸借による権利等、法第 3 条第 1 項本文に掲げる権利の設定がされている場合、転用許可までに法第 18 条の解約をする旨の同意書                                                |
| 2 申請者の行為能力等に関する書面        | 1 法人の定款若しくは寄付行為の写し又は登記事項証明書（法定添付書類）    | 法人申請の場合                                                                                                                |
|                          | 2 登記名義人が死亡している場合、相続関係（土地の所有関係）が確認できる書面 | ①相続関係図 ②戸籍・除籍謄本 ③相続放棄申述受理謄本、遺産分割協議書又はこれに代わるべき同意書等の書面                                                                   |
| 3 転用申請地の位置と農地区分の判断に関する書面 | 1 申請に係る土地の地番を表示する図面（公図の写し等）（法定添付書類）    | ①縮尺 600 分の 1 程度で周辺土地の地番・地目・土地所有者・耕作者名を記載<br>②事業区域が分かるよう色枠で表示<br>③道路や水路がある場合は表示・色分けする等して明示                              |
|                          | 2 位置図（法定添付書類）                          | 最寄りの駅、役場、高速道路の出入口（インター）等の公共施設からの位置が分かるもので縮尺を明記                                                                         |
|                          | 3 周辺土地利用状況図（法定添付書類）                    | 周辺の土地利用が分かる図面で縮尺を明記                                                                                                    |
|                          | 4 申請地の現況写真                             | 申請地を含めた周辺の写真                                                                                                           |
| 4 事業計画に関する書面             | 1 事業計画書（様式第 2 号）                       | 事業が必要になった理由を詳細に記入<br>ア 計画施設内容（事業を行う理由等）<br>イ 土地選定理由<br>ウ 地目別面積<br>エ 申請に係る農地と一体として利用する農地以外の土地の権利の取得見込み<br>オ 用水・排水・調整池計画 |

|                   |                         |                                                                                                                                                                   |
|-------------------|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                   | 1 事業計画書<br>(様式第2号)      | カ 防災計画（工事中・施工後）<br>キ 周辺農地の営農条件への被害防除対策<br>（農業用排水施設、日照、通風への影響、土砂流出防止等）<br>ク 隣接農地所有者・耕作者への説明状況等<br>ケ 一時転用期間の説明・・・必要最小限度の期間であることの説明<br>コ その他（離農措置等）事業が必要になった理由を詳細に記入 |
|                   | 2 土地利用計画図<br>(法定添付書類)   | 縮尺 300 分の 1 から 600 分の 1 で、土地利用計画を詳細に記入<br>位置・隣接境界・施設間の距離を明記                                                                                                       |
|                   | 3 埋立て等事業計画書・計画図（様式第20号） | 転用事業が県及び市町村の土砂等埋立条例（残土条例）に該当する場合に添付し、採取土砂により埋立てを行う場合は、当該採取区域の認可書（写）も添付する                                                                                          |
|                   | 4 建物等施設の平面図             | 縮尺 200 分の 1 から 300 分の 1                                                                                                                                           |
|                   | 5 排水計画図                 | 排水施設の構造、放流先を明示                                                                                                                                                    |
| 5 資金計画に関する書面      | 1 資金計画書                 |                                                                                                                                                                   |
|                   | 2 資力を証する書面<br>(法定添付書類)  | ①預貯金残高証明書 ②融資（見込み）証明書<br>③補助金の内示通知書 ④源泉徴収票その他の所得が分かる書面 ⑤青色申告書、財務諸表その他の財務の状況が分かる書面 等                                                                               |
|                   | 3 見積書                   |                                                                                                                                                                   |
| 6 農業上との利用調整に関する書面 | 1 土地改良区の意見書<br>(法定添付書類) | 申請地が土地改良区の区域内にある場合<br>ただし、意見を求めた日から 30 日を経過してもその意見が得られなかった場合には、その事由を記載した書面                                                                                        |
|                   | 2 水利権者及び漁業権者の同意書        | 取水・排水について水利権者及び漁業権者の同意書を添付<br>ただし、同意を得られなかった場合は、その事由を付した書面                                                                                                        |

|       |                                 |                                                                                                                                                |                       |
|-------|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
|       | 3 農業振興地域整備計画の変更済証明書             | 変更の時期、目的等を記載した農振担当課の発行する書面（様式第67号）又は同証明書が求める内容と同一の事項が記載された市町村発行の本人宛て変更通知書等<br>なお、農振除外時の目的が変更になり、変更後の目的等について、市町村長との調整を了した場合は、上記に替えて、了したことを証する書面 |                       |
| 7 その他 | 1 公有財産管理者の同意                    | 道路・水路の占有使用許可等                                                                                                                                  |                       |
|       | 2 他法令許認可申請書の写し又は他法令の申請状況を説明した書面 | 他法令の許認可等が必要な場合に添付                                                                                                                              |                       |
|       | 3 地積測量図                         | 一筆の一部を転用する場合に添付<br>[注] 所有権移転、地目変更を伴う場合は分筆後の申請を指導                                                                                               |                       |
|       | 4 農地復元誓約書<br>(様式第21号の2)         | 一時転用の場合（利用状況確認のための一時転用を除く。）                                                                                                                    |                       |
|       | 5 開発土地一覧表                       | 農地以外の土地を含む開発土地の一覧表                                                                                                                             |                       |
|       | 6 土砂等発生元証明書                     | (様式第22号)                                                                                                                                       | 知事又は農業委員会が必要と認める場合に添付 |
|       | 7 搬入経路図                         |                                                                                                                                                |                       |
|       | 8 土砂等処理経路証明書                    | (様式第23号)                                                                                                                                       |                       |
|       | 9 地質分析結果証明書                     | 千葉県土砂等の埋立て等による土壌の汚染及び災害の発生の防止に関する条例施行規則別記第4号様式に準ずるもの                                                                                           |                       |

|  |                          |                                                                                     |
|--|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|  | 10 その他知事又は農業委員会が必要と認める書類 | 知事又は農業委員会が審査上その書類が必要であるとするについて、具体的に合理的理由がある場合（例：他に許可済地がある場合におけるその許可済地の転用事業の進捗状況報告書） |
|--|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|

② 用途別

| 書類の内容         | 書類の種類                   | 備 考                             |
|---------------|-------------------------|---------------------------------|
| 1 建売分譲住宅      | 1 事業経歴書                 | 事業経歴を明記し、転用許可済地がある場合はその履行状況も明記  |
|               | 2 収支予算書                 | 当該事業に関するもの                      |
|               | 3 宅地建物取引業免許証の写し         |                                 |
| 2 資材置場<br>駐車場 | 1 既存施設利用状況の説明書（土地利用状況図） | 既存施設の写真を必ず添付し、所在・面積・利用方法を具体的に記載 |
|               | 2 位置関係図                 | 申請地、事業所、既存施設を記載                 |
|               | 3 事業経歴書                 |                                 |
|               | 4 事業実績書                 | 資材置場の場合                         |
|               | 5 数量（品目、台数）算定根拠説明書      |                                 |
|               | 6 過去の許可済地の概要説明書         | 過去に許可済地がある場合                    |
|               | 7 確約書                   | 転用目的以外に使用しない旨の確約書               |

|                      |                                |                                                                                             |
|----------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3 貸資材置場              | 1 資材置場の添付書類の他申請者の関係がわかる書類      | 5 条申請に係るものは原則許可しないが、例外的に許可できるものに該当する場合は、貸付先の事業者について、上記 2 資材置場の書類に加えて、申請者と貸付先の関係が明確にわかる書類を添付 |
| 4 貸駐車場               | 1 駐車場の添付書類の他需要説明書              | 周辺住民・企業からの要望がある場合には、要望書をもって説明書とするが、不特定多数の者を対象とする場合には、事業者側からの需要見込みを説明した書面等                   |
| 5 駐車スペースを伴う事業        | 1 台数算定根拠説明書                    | 店舗・事務所等に併設して、20 台分以上の駐車場を設ける場合に添付                                                           |
| 6 砂利・土・岩石採取事業に係る一時転用 | 1 登録業者通知書、土地目録、見取図、平面図及び縦横断図   | 砂利採取法・県土採取条例・採石法による認可申請書に添付した書類でも可<br>(平面図及び縦横断図は、申請地が掘削区域内にある場合に添付)                        |
|                      | 2 農地復元計画書・計画図                  | 農地復元方法について詳細かつ具体的に記入<br>(申請地が掘削区域内の場合)                                                      |
|                      | 3 農地復元の履行保証契約<br>(農用地区域内農地の場合) | 農地復元の履行保証を明記したもの<br>(申請地が掘削区域内の場合)                                                          |
|                      | 4 工事工程表                        |                                                                                             |
| 7 宅地分譲               | 1 事業経歴書                        | 事業経歴を明記し、転用許可済地がある場合はその履行状況も明記                                                              |
|                      | 2 収支予算書                        | 当該事業に関するもの                                                                                  |
|                      | 3 宅地建物取引業免許証の写し                |                                                                                             |
|                      | 4 宅地分譲の契約書様式                   | 宅地分譲契約に係る契約書様式等を添付                                                                          |

|                     |                                    |                                                                                                    |
|---------------------|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 8 産業廃棄物処分場<br>施設    | 1 産業廃棄物処理施設設置<br>等事前協議終了通知書の<br>写し |                                                                                                    |
|                     | 2 搬入経路図                            |                                                                                                    |
|                     | 3 平面図                              |                                                                                                    |
|                     | 4 縦横断図                             | 最終処分場の場合                                                                                           |
|                     | 5 事業経歴書                            | 事業経歴を明記し、転用許可済地がある場<br>合はその履行状況も明記                                                                 |
| 9 土砂等の利用によ<br>る農地造成 | 1 事業経歴書                            | 事業経歴を明記し、転用許可済地がある場<br>合はその履行状況も明記                                                                 |
|                     | 2 埋立て等計画平面図                        |                                                                                                    |
|                     | 3 現況及び計画縦横断図                       | 掘削深及び覆土高が分かるもの                                                                                     |
|                     | 4 作付け計画書                           | (様式第21号の1)                                                                                         |
|                     | 5 作付け誓約書                           | (様式第21号の3)                                                                                         |
|                     | 6 農地復元誓約書                          | (様式第21号の2)                                                                                         |
|                     | 7 契約書の写し                           | 目的、施工計画、農地復元が明記されてい<br>るもの                                                                         |
|                     | 8 工事工程                             |                                                                                                    |
|                     | 9 市町村長の意見書<br>(様式第24号)             | 農用地・甲種・1種農地の場合                                                                                     |
|                     | 10 農地以外の土地の所<br>有者等の同意書            | 開発区域のうち農地以外の土地の所有者<br>及び当該土地に関し使用収益に係る権利<br>をもつ者の同意書又はその写し(他法令の<br>許可を要する場合で当該法令において同<br>意を得ている場合) |
|                     | 11 その他                             | 申請受付後、申請目的実現の確実性の審査の<br>ために必要な書類(耕作者の耕作実態、農家<br>経営実態等)の提出を求めることがある                                 |

|            |                                       |                                                                                                                                                                                                                              |
|------------|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 10 太陽光発電設備 | 1 事業経歴書                               | 事業経歴を明記し、転用許可済地がある場合はその履行状況も明記                                                                                                                                                                                               |
|            | 2 土地利用計画図                             | ソーラーパネルの配置及び設置枚数を明記する。パワーコンディショナーや支柱、フェンスを設置する場合は、設置位置を明記し、営農型太陽光発電の場合にあつては、設置部分の面積も明記する。                                                                                                                                    |
|            | 3 電気事業者の電力系統に連系することの確実性が確認できる書類       | ①経済産業省による事業計画認定通知<br>※事業計画認定通知の発出までに相当の期間を要すると認められる場合は、事業計画認定申請が行われていることが確認できる書類(事業計画認定申請書の写し等)で代替可能とする。<br>②電気事業者との受給契約書の写し<br>※電気事業者による系統連系の同意を得られていることが示された書面で代替可能とする。<br>注 営農型太陽光発電の場合は②の書類を、それ以外の場合は①及び②の書類を申請時に提出すること。 |
|            | 4 その他                                 | パネルやパワーコンディショナー等の規格等がわかる書類(カタログ等)。なお、申請目的の実現の確実性の審査のために必要な書類(事業収支計画書等)の提出を求めることがある。                                                                                                                                          |
|            | 5 営農型発電設備の設計図                         | ソーラーパネルの枚数や大きさ、支柱の構造・高さ・本数及びパネルの間隔を明記                                                                                                                                                                                        |
|            | 6 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 | 農林水産省が作成・公表している「営農型発電設備の実務用Q&A」別紙様式例第3号                                                                                                                                                                                      |
|            | 7 支柱を含む設備の撤去費用の負担者及び概算額がわかる書類         | 申請者本人からの申出書、関係者間での取決書、撤去費用の見積書及び撤去費用の資金証明等                                                                                                                                                                                   |

## 2 農業委員会の処理（移譲市以外）

毎月 21 日から 25 日までの間を目安に受付期間を設定し、受付時に次のアの事項を確認するものとする。

申請書を受け付けたときは、受付簿に記載し、次のイからエにより処理するものとする。

同一事業での農地の面積が 4 ヘクタールを超える場合（地域整備法による場合を除く。）は、許可に先立ち農林水産大臣との協議が必要であるため、事業者からの相談や申請があったときは、遅滞なくその旨農地・農村振興課に連絡するとともに、農地・農村振興課に対して説明するよう事業者を指導するものとする。

### ア 受付時の確認事項

次の①から④について遅滞なく確認し、受け付けるかどうかを判断する。

なお、申請書の提出は、申請者本人又は申請者から委任された代理人のみとする。

#### ① 申請者本人の意思に基づく申請であるかどうか。

申請書を受け付ける際に、身分証明書の提示を求め、本人確認を行う。

身分証明書は、原則として官公署発行の写真付き身分証明書（運転免許証やマイナンバーカード等）とする。

##### ①a 申請者本人が窓口に来た場合

窓口に来た申請者の身分証明書の提示を求め、許可申請書に記載の申請者と同じかどうかを確認する。なお、法人が申請する場合は、窓口に来た申請者が法人に所属していることが分かる書類（社員証等）の提示を求める。

##### ①b 代理人が窓口に来た場合

代理人が窓口に来た場合は、代理人の身分証明書の提示を求め、委任状に記載の代理人と同じかどうかを確認する。

#### ② 許可申請書作成上の注意事項に従って記載され、誤りや記載漏れ等がないか。

#### ③ 許可申請の目的等に応じた必要な書類（1 (4) の表に記載された添付書類のほか、他法令の許認可等が必要な場合は、その申請書の写しや申請状況を説明した書面等）が添付されているか。

#### ④ 証明書類は申請前 3 ヶ月以内のものであるか。

[注 1] 申請者の住所が、土地の登記事項証明書に記載された住所と異なるときは、住民票等で確認すること。

[注 2] 申請地に申請者以外の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附されている場合は、抵当権の登記や仮登記の抹消、あるいは、そのままの権利状態で転用目的に供することについて関係権利者が同意していることを申請者に確認すること。（農地造成の場合は、5 を参照のこと）

[注 3] 他法令の許認可等が必要な場合については、3 (2) の表等を参照。

### イ 受付後の事務処理

遅滞なく、申請書類チェック一覧表（様式第 70 号から第 72 号）等を活用して審査し、申請書及び添付書類に過誤や不備を発見したときは、期限を定めて申請者に加除・訂正等の補正をさせる。

[注] 行政手続法第 7 条、第 32 条以下、千葉県行政手続条例第 7 条、第 30 条以下、各市町村行政

手続条例該当条項を参照のこと。

なお、重要な過誤や不備があるにもかかわらず、安易に許可相当の判断をすることは妥当でないので慎重に対処すること。

できる限り実地調査を行い、農業委員会を開催し、審議のうえ意見（許可相当・不許可相当・却下相当）を決定し、「農地法第○条の規定による許可申請に係る意見書」（以下「意見書」という。様式第3号、1事業1通でも可とする。）を申請書に添付して、原則として毎月10日まで（申請書を受理した日から3週間以内）に農業事務所に送付する。

ただし、同一の事業の目的に供するための30アールを超える農地の転用の場合や農業委員会が必要と認める場合は、意見書を添付して申請書を農業事務所に送付する前に、あらかじめ、千葉県知事の指定を受けた農業委員会ネットワーク機構の意見を聴き、原則として毎月17日又は18日までに農業事務所に送付する。

## ウ 意見書作成上の注意事項

- ① 意見書には記載漏れがないようにする。また、個別・具体的な判断理由等の記載をする。
- ② 意見決定の際、特に問題として討議・質疑された事項があったときや不許可相当と決定されたときは、関係議事録の写しを添付する。
- ③ 不許可相当と決定されたときは、その理由を詳細に記載する。
- ④ 土地改良区の意見書や排水同意書等が添付されていないときは、必要に応じて土地改良区や水利権者・漁業権者等に問い合わせる等してその理由を把握した上で判断する。
- ⑤ 意見の決定は、法令及び審査基準（立地基準・一般基準）の全項目について、慎重に検討されたものでなければならない。
- ⑥ 意見書は2通作成し、1通を控えとし、提出された申請書のうち1通とともに保管する。

## エ 許可指令書の交付

許可申請に対する知事の許可処分等があった場合は、意見書の控えに処理の結果を記入し、知事から許可指令書の送付があった場合には、遅滞なく申請者に交付するとともに受付台帳に交付日を記載する。

## 3 知事の処理

### (1) 農業事務所における処理

農業委員会から申請書が送付されたときは、受付簿（様式第66号）に記載し、次により処理するものとする。

#### ア 農業事務所審査分の処理

- ① 農業委員会の意見書・添付書類等により申請の内容を審査し、必要に応じて実地調査や面接調査を行い、許可・不許可相当・却下相当を決定する。
- ② 許可相当の事案については、許可相当事案一覧表（様式第4号）を作成し、原則として毎月30日までに様式第5号により農地・農村振興課長に報告する。
- ③ 許可しようとする事案については、許可指令書（様式第7号）を農業委員会経由で申請者に交付し、他法令との調整（様式第6号）等を要する事案については調整後同様に処理する。なお、農業事務所が許可指令書を申請者に直接交付した場合は、農業委員会にその写しを送付する。
- ④ 却下・不許可事案については、却下指令書（様式第8号）又は不許可指令書（様式第9号）を申請者に交付するとともに、その旨を様式第10号により農地・農村振興課と農業委員会に通知

する。

イ 農地・農村振興課審査分の処理

- ① 関係書類を点検・整備の上、原則として毎月18日までに意見等を付して農地・農村振興課に送付する。
- ② 送付書には、受付簿の写しを添付し、許可処分があった場合はその結果を受付簿に記入・整理の上、許可指令書を農業委員会に送付する。なお、農地・農村振興課より許可指令書の写しの送付があった場合も同様とする。

(2) 農地・農村振興課における処理

申請書を受け付けたときは、次により処理するものとする。

- ① 農業委員会の意見書・添付書類等により申請の内容を審査し、必要に応じて実地調査や面接調査を行い、許可・不許可・却下相当を決定する。
- ② 許可相当の事案については、許可相当事案一覧表（様式第4号）を作成し、農業事務所審査分の一覧表とともに取りまとめる。
- ③ 許可しようとする事案については、許可指令書（様式第7号）を農業事務所・農業委員会経由で申請者に交付し、他法令との調整（様式第6号）等を要する事案については調整後同様に処理する。なお、許可指令書を直接申請者に交付した場合は、その写しを農業事務所経由で農業委員会に送付する。
- ④ 却下・不許可事案については、却下指令書（様式第8号）又は不許可指令書（様式第9号）を申請者に交付するとともに、その旨を様式第10号により農業事務所と農業委員会に通知する。
- ⑤ 農地の面積が4ヘクタールを超える場合（地域整備法による場合を除く。）には、次の①から③により関東農政局長に協議する。
  - ① 協議の様式  
協議は、様式第69号の「農地法附則第2項第○号の規定による協議に係る事案の概要書」（以下「概要書」という。）による。
  - ② 協議の方法  
申請に係る事業の概要、申請の記載事項等につき検討した上で概要書を作成し、これに必要な資料を添付し、遅滞なく関東農政局に提出する。
  - ③ 協議後の処理  
関東農政局長から協議の回答を受けた後、遅滞なく許可又は不許可の処分を行う。

主な他法令関係（２ア〔注３〕参照）

| 事業の種類                          | 法令名                                               | 許認可機関・部署                                                              |
|--------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| 開発行為                           | 都市計画法                                             | 県都市計画課、県土木事務所、事務<br>処理市                                               |
|                                | 県宅地開発条例                                           | 県都市計画課、県土木事務所                                                         |
| 雨水浸透阻害行為                       | 特定都市河川浸水被害<br>対策法                                 | 県河川整備課                                                                |
| 道路・水路への接続                      | 道路法・河川法・市町村<br>条例                                 | 県土木事務所、市町村                                                            |
| 用途廃止                           | 各公共施設の管理法、<br>管理条例                                | 各公共施設の管理者                                                             |
| 社会福祉法人の設立、社会福祉施設<br>の設置        | 社会福祉法、生活保護<br>法、老人福祉法、身体<br>障害者福祉法、児童福<br>祉法、医療法等 | 県健康福祉指導課、県高齢者福祉<br>課、県障害者福祉推進課、県障害福<br>祉事業課、県児童家庭課、県子育て<br>支援課、県医療整備課 |
| 新規医療法人の設立、病院の増設                | 医療法                                               | 県医療整備課                                                                |
| グループホーム（認知症）の開設                | 介護保険法                                             | 市町村                                                                   |
| 墓地の設置                          | 墓地埋葬法                                             | 市町村                                                                   |
| 産業廃棄物処理施設の設置                   | 廃棄物の処理及び清掃<br>に関する法律                              | 県廃棄物指導課                                                               |
| 埋立て行為                          | 県土砂等埋立条例                                          | 県ヤード・残土対策課、県地域振興<br>事務所                                               |
|                                | 市町村埋立条例                                           | 市町村                                                                   |
| 土砂等の採取                         | 砂利採取法、県土採取<br>条例、採石法                              | 県産業振興課、県地域振興事務所                                                       |
| 林地開発                           | 森林法                                               | 県森林課、県林業事務所                                                           |
| 学校・幼稚園の建設（私立）                  | 学校教育法                                             | 県学事課                                                                  |
| 自然公園区域内事業                      | 自然公園法、県自然公<br>園条例                                 | 県自然保護課                                                                |
| 再生可能エネルギー発電設備を用<br>いた発電事業計画の認定 | 電気事業者による再生<br>可能エネルギー電気の<br>調達に関する特別措置<br>法       | 経済産業省                                                                 |

(注1) 上記に示した法令は、主に関係するものであり、転用事業の内容により他の法令が関係する場合は、該当する法令の手続きをとる必要がある。

(注2) 上記に示した機関は、許認可事務を行う機関であり、県の機関は事業内容により本庁又は出先機関が行う。また、許認可の権限が市町村に移譲又は移管されている場合は、当該市町村担当課に手続きを行う。

#### 標準的な事務処理期間

農地転用関係事務の標準的な事務処理期間は、農地法関係事務処理要領別表1により、次のとおり定められている。

|                                                | 農業委員会による意見書の送付 | 知事による許可等の処分、協議書の送付                                               | 関東農政局長による回答の通知 |
|------------------------------------------------|----------------|------------------------------------------------------------------|----------------|
| 知事の許可に関する事案<br>(農業委員会が農業委員会ネットワーク機構に意見を聴かない事案) | 申請書の受理後<br>3週間 | 申請書・意見書の<br>受理後2週間                                               |                |
| 知事の許可に関する事案<br>(農業委員会が農業委員会ネットワーク機構に意見を聴く事案)   | 申請書の受理後<br>4週間 | 申請書・意見書の<br>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<br>4週間 | (協議書の送付)<br>申請書・意見書の<br>受理後1週間<br>(許可等の処分)<br>申請書・意見書の<br>受理後2週間 | 協議書の受理後<br>1週間 |

## 4 農地転用許可基準

### (1) 許可基準の概要

農地転用の許可基準は、農地の区分ごとの許可基準である「立地基準」と、農地の区分にかかわらずない許可基準である「一般基準」に大別される。具体的な内容については次のとおりである。

立地基準は、申請に係る農地の営農条件や周辺の市街地化の状況から転用の可否を判断する基準であり、具体的には、農用地区域内にある農地や集団的に存在する農地等の良好な営農条件を備えている農地については、原則として転用を許可することができないこととする一方、市街地の区域内又は市街地化が見込まれる区域内にある農地については、転用を許可することができることとされている。

一般基準は、土地の効率的な利用の確保という観点から転用の可否を判断する基準であり、具体的には、農地を転用して申請に係る用途に供することが確実に認められない場合、周辺の農地に係る営農条件に支障を生じるおそれがあると認められる場合等には、許可をすることができないこととされている。

なお、知事と農業委員会の審査は、立地基準と一般基準において定める全ての項目について厳正に行う。

## (2) 立地基準

### ア 農地の区分

#### <概要>

立地基準は、農地の営農条件等からみた農地区分ごとに定められた許可の基準であり、具体的には、農用地区域内にある農地、第1種農地、甲種農地、第3種農地、第2種農地の区分ごとに定めている。

農用地区域内にある農地は、市町村の農業振興地域整備計画において農用地等として利用すべき土地として定められた土地の区域内にある農地であり、農用地利用計画で指定された用途に供されるもの等を除き原則として不許可となる。

第1種農地は、おおむね10ヘクタール以上の集団的に存在する農地、土地改良事業施行区域内の農地等良好な営農条件を備えている農地であり、農業用施設等を除き原則として不許可となる。

甲種農地は、市街化調整区域にある第1種農地のうち、特に良好な営農条件を備えている農地であり、第1種農地と同様に原則として不許可となり、許可できる場合は第1種農地より限定される。

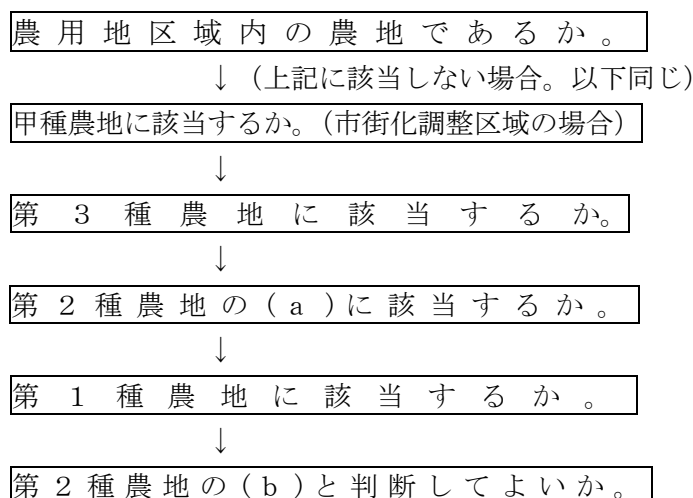
第3種農地は、市街地の区域内又は市街地化の傾向が著しい区域内にある農地であり、一般基準において許可できない場合を除き原則として許可する。

第2種農地は、市街地化が見込まれる区域内にある農地及び他の農地区分のいずれにも該当しない農地であり、一般基準において許可できない場合や、周辺の他の土地で代替可能と認められる場合を除き、許可し得る（代替可能と認められる場合でも、第1種農地の例外許可事由に該当する場合は許可し得る）。

### ＜農地区分の判定の順序＞

農地区分は、以下のような順序で該当性の判定を行う。

- ① 甲種農地の要件に該当する農地は、同時に第2種農地や第3種農地の要件に該当する場合であっても、甲種農地とする。
- ② 第3種農地の要件に該当する農地は、同時に第1種農地の要件に該当する場合であっても、第3種農地とする。
- ③ 第2種農地の(a)の要件に該当する農地は、同時に第1種農地の要件に該当する場合であっても、第2種農地とする。
- ④ 第2種農地の(b)は、他の農地区分のいずれにも該当しない農地とする。



それぞれの農地区分の具体的な該当要件は、次のとおりである。

### ＜農地区分ごとの該当要件＞

#### 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に基づき市町村が定める農業振興地域整備計画において、農用地等として利用すべき土地として定められた土地の区域（農用地区域）内にある農地。（法第4条第6項第1号イ及び第5条第2項第1号イ）

#### ② 第1種農地

農用地区域内にある農地以外の農地であって、良好な営農条件を備えている農地として次の①～③いずれかに該当するもの。（法第4条第6項第1号ロ及び第5条第2項第1号ロ）

##### ① 集団的に存在している農地（令第5条第1号及び第12条第1号）

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・高速道路等の、農業機械が横断することができない土地で囲まれた、集団的に存在する農地をいい、一見して道路や用排水施設で分断されているとみられる場合でも、実際に農業機械が容易に横断・迂回することができ、一体利用することに支

障がないと認められる場合には、一団の農地として取り扱うものとする。

集団性の判断は、国が公表している「農地転用許可基準の判断事例集（農地の集団性の判断）」等を参考に、土地の現況をよく確認して行うものとする。

⑤ 土地改良事業等の施行に係る区域内にある農地（令第5条第2号及び第12条第2号）

土地改良法第2条第2項に規定する土地改良事業又はこれに準ずる事業で、次の（ア）及び（イ）の要件を満たす事業（以下「特定土地改良事業等」という。）の施行区域内にある農地  
ただし、用排水事業については、受益が広範囲に及ぶことが多く、生産性の低い孤立した農地が不可避免的に受益地に含まれている場合があるので、そのことのみをもって第1種農地として取り扱わず、生産性と合わせて総合的に判断することとする。

（ア）次のいずれかに該当する事業（災害防止を主目的とするものを除く。）であること。（則第40条第1号）

- a 農業用排水施設の新設・変更
- b 区画整理
- c 農地・採草放牧地の造成（昭和35年以前の年度に工事着手した開墾建設工事であるいわゆる旧制度開拓事業の施行地を除く。）
- d 埋立て、干拓
- e 客土、暗きょ排水その他の農地・採草放牧地の改良・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。（則第40条第2号）

- a 国・地方公共団体が行う事業
- b 国・地方公共団体からの補助金等の対象となる事業
- c 農業改良資金融通法に基づき株式会社日本政策金融公庫や沖縄振興開発金融公庫から資金の貸付けを受けて行う事業
- d 株式会社日本政策金融公庫から資金の貸付けを受けて行う事業（cに掲げる事業を除く。）

⑥ 農業生産力の高い農地（令第5条第3号及び第12条第3号）

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農地。

なお、本項目に該当するかどうかの判定は、具体的には、市町村が独自に作成する資料、賃借料の標準額を定める場合の農地区分ごとの収量、農業災害補償法の規定による基準収量、その他の資料により総合的に判断する。

③ 甲種農地

第1種農地の要件に該当する農地のうち、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として次の①②いずれかに該当するもの。

① 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、土性が高性能農業機械による営農に適するものと認められること。（令第6条第1号及び第13条第1号、則第41条及び第55条）

「高性能農業機械による営農に適する」と認められるかどうかの判断は、「千葉県における特定高性能農業機械の導入に関する計画」におけるトラクター、コンバイン、田植機の導入のための場整備条件を目安とする。

② 特定土地改良事業等の施行区域内にある農地のうち、工事完了の翌年度から起算して8年

を経過していないもの（施行中のものも含む）。この場合の特定土地改良事業等は、農地開発や農地改良に係るいわゆる面的整備事業で次の（ア）（イ）に適合するものに限られる。（令第6条第2号及び第13条第2号）

（ア） ②⑤（ア）b～eのいずれかに該当する事業であること。（則第42条第1号）

（イ） 次のいずれかに該当する事業であること。（則第42条第2号）

a 国・都道府県が行う事業

b 国・都道府県からの補助金の対象となる事業

なお、市街化調整区域は、農林漁業との健全な調和を図りつつ、市街化を抑制すべき地域として定められたものであり、そこにおける優良農地は極力保存しなければならないことから、甲種農地に該当する農地は、第3種農地又は第2種農地の要件に該当する場合であっても、甲種農地として扱うこととされている。（法第4条第6項第1号口括弧書）

#### ④ 第3種農地

農用地区域内にある農地以外の農地であって、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のうち、次に掲げる区域内にあるもの。（法第4条第6項第1号ロ(1)及び第5条第2項第1号ロ(1)）

⑤ 道路、下水道等の公共施設や鉄道駅等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（令第7条第1号）

（ア） 水管、下水道管、ガス管のうち二種類以上が埋設されている道路（幅員4メートル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、高速道路や自動車専用道路で沿道への出入りができない構造のものや農業用道路を除く。）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、申請に係る農地又は採草放牧地からおおむね500メートル以内に2以上の教育施設、医療施設その他の公共・公益的施設が存すること。（則第43条第1号）

（イ） 申請地からおおむね300メートル以内に次の施設の基準点のいずれかがあること。（則第43条第2号）

a 一般交通の用に供されている鉄道駅、軌道停車場、船舶発着場（基準点：改札口）

b 高速道路や自動車専用道路の出入口（インター）（基準点：一般道との接続地点）

c 県庁、市区町村役場（支所を含む。）（基準点：核となる建物施設の出入口）

d a～cの施設に類する施設

具体的には、「バスターミナル」が想定される。（基準点：核となる建物施設の出入口）

⑥ 宅地化の状況が次に掲げる程度に達している区域（令第7条第2号）

（ア） 住宅、事業用施設、公共・公益的施設が連たんしていること。（則第44条第1号）

住宅地や事業、公共・公益的施設用の土地によっておおむね囲まれている状態をいい、これらの施設用地の区域に単に隣接・近接しているだけの農地は第3種農地には該当しない。

（イ） 街区（道路、鉄道・軌道線路、河川、水路等によって区画された地域をいうが、この場合の道路には農業用道路は含まない。以下同じ。）の面積に占める宅地の面積の割合（宅地率）が40パーセントを超えていること。（則第44条第2号）

（ウ） 都市計画法に基づく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、「調整が調った」とは、農林水産省及び関係省庁（この場合は国土交通省）の通達等に基づく調整を了していることをいう。以下同じ。）（則第44条第3号）

㉔ 土地区画整理法に基づく土地区画整理事業の施行区域（令第7条第3号）

## ⑤ 第2種農地

(a) 農用地区域内にある農地以外の農地であって、市街地化が見込まれる区域内にある農地のうち、次に掲げる区域内にあるもの。（法第4条第6項第1号ロ(2)及び第5条第2項第1号ロ(2)）

㉕ 道路、下水道等の公共施設や鉄道駅等の公益的施設の整備の状況からみて、第3種農地の場合における公共施設等の整備状況と同程度となることが見込まれる区域として次に掲げるもの（令第8条）

(ア) 相当数の街区を形成している区域（則第45条第1号）

道路が網状に配置されることにより普遍的に街区（④⑥（イ）参照。）が存在している区域をいうが、このような区域に単に隣接・近接しているだけの農地や、農業用道路によって区画された区域内の農地は第2種農地には該当しない。

(イ) ④⑥（イ）a、c、dに掲げる施設（鉄道駅、役場等）におけるそれぞれの基準点の周囲おおむね500メートル以内の区域（当該施設の半径500メートル以内の宅地率が40パーセントを超える場合にあっては、1キロメートルを超えない範囲で、宅地率が40パーセントとなるまで半径を延長する）（則第45条第2号）

⑥ 宅地化の状況が、第3種農地の場合と同程度まで進んでいる区域（④⑥（ア）に掲げる区域）に近接する区域内にある農地で、その規模がおおむね10ヘクタール未満であるもの（令第8条第2号、則第46条）

(b) 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、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（法第4条第6項第2号及び第5条第2項第2号）

なお、本項目に該当するかどうかの判断に当たっては、たとえ小集団の農地であっても、傾斜、土性その他の自然的条件からみて農業生産力が高いと認められる場合には、第1種農地に該当する場合があるので、注意する必要がある（②③参照）。

## イ 農地の区分に応じた許可基準

審査は初めに農地区分ごとに定めた立地基準について行い、次に農地区分にかかわらず一般基準について行うこととなる。

なお、立地基準の審査は、申請地の農地区分についての判定を行った上で、申請内容が該当する農地区分において許可可能なものであるかどうかを判断していくこととなる。

農地区分ごとに許可できる用途等の基準については次のとおりである。

### ① 農用地区域内にある農地

原則として許可をすることができない。（法第4条第6項第1号イ及び第5条第2項第1号イ）ただし、転用事業が次のいずれかに該当する場合は、例外的に許可し得る。

㉖ 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。以下同じ。)に係る事業の用に供するために行われる場合。(法第4条第6項ただし書及び第5条第2項ただし書)

⑤ 農業振興地域の整備に関する法律第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ために行われる場合。(法第4条第6項ただし書及び第5条第2項ただし書)

⑥ 次の全てに該当する場合。

(ア) 仮設工作物の設置等一時的な利用に供するために行う事業(一時転用)で、事業目的達成のために農地を一時的に利用することが必要と認められること。(令第4条第1項第1号イ及び第11条第1項第1号イ)

この場合の許可期間は、市町村の定める農業振興地域整備計画の達成に支障を及ぼすことのないことを担保する観点から、3年を限度とする。

なお、「事業目的達成のために農地を一時的に利用することが必要と認められる」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適当と認められる場合であって、具体的には、②④又は⑥～⑩のいずれか(第1種農地において許可できる場合)に該当するものが許可対象となり得る。

(イ) 市町村の定める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こと。(令第4条第1項第1号ロ及び第11条第1項第1号ロ)

## ② 第1種農地

原則として許可をすることができない。(法第4条第6項第1号ロ及び第5条第2項第1号ロ)ただし、転用事業が次のいずれかに該当する場合には、例外的に許可できる。

① 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ために行われる場合。(法第4条第6項ただし書及び第5条第2項ただし書)

② 仮設工作物の設置等一時的な利用に供するために行う事業(一時転用)で、事業目的達成のために農地を一時的に利用することが必要と認められる場合。(令第4条第1項第2号本文及び第11条第1項第2号本文)

なお、「事業目的達成のために農地を一時的に利用することが必要と認められる」の意味は、農用地区域内にある農地の場合と同様である。

③ 農業用施設、農畜産物処理加工施設、農畜産物販売施設のほか、次に掲げる地域の農業振興に資する施設の用に供する場合。(周辺の他の土地で代替不可能と認められるものに限る。)

なお、農業用施設等の管理・利用のために必要不可欠な駐車場・トイレ・事務所等で、その農業用施設等に併設して設置され、かつ、利用者数等に照らして規模が過大でないと認められるものは、農業用施設に含まれるものとして取り扱う。

(令第4条第1項第2号イ及び第11条第1項第2号イ、則第33条本文)

(ア) 都市住民の農業の体験や都市農村間の地域間交流を図るために設置される施設(則第33条第1号)(農家レストラン等)

(イ) 農業従事者の就業機会の増大に寄与する施設(則第33条第2号)

「農業従事者」には、農業従事者の世帯員(住居及び生計を一にする親族)も含まれる。

また、雇用予定者のうち農業従事者の割合が3割以上となることが、当該施設の雇用計画や地域の農業従事者の状況に照らして確実と判断され、かつ、地元自治体との間で、当該施設で雇用された農業従事者(当該施設での雇用を契機に離農した者を含む。)の雇用実

績を毎年地元自治体に報告し、当該施設の雇用者に占める農業従事者の割合が3割未満となった場合にそれを3割以上に増やすために講ずべき措置が定められた雇用協定が締結されている場合には、「就業機会の増大に寄与する」に該当するものとして取り扱う。

- (ウ) 農業従事者の良好な生活環境を確保するための施設（則第33条第3号）（集会施設、上下水道施設、農村広場、農村公園等）
- (エ) 住宅のほか、周辺地域居住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（則第33条第4号）

集落を相手とする商店や農機具の販売店・修理所、医院等その集落と切っても切れない関係にある施設や、集落居住者が経営する会社の事務所・店舗等がこれに当たる。

「周辺地域居住者」は、集落内やその周辺に居住する自然人（個人）をいい、法人はこれに該当しない。

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をいい、申請地の位置からみて、集団的に存在する農地を蚕食・分断するおそれがなく、かつ、周辺農地の利用状況等を勘案して、既存集落と申請地の距離が最小限と認められる場合には、集落に接続していると判断するものとする。

なお、太陽光発電設備については、発電した電気を周辺集落居住者の住宅や事務所等に直接供給するものであって、発電能力が、需要場所である集落居住者の住宅等の瞬間的な最大消費電力を超えず、かつ、集落内の他の土地や集落居住者の住宅等の敷地内に設置することが困難と認められるもの以外は、これに該当しないものとして取り扱う。

- ④ 市街地に設置することが困難又は不適当な次に掲げる施設の用に供する場合。（令第4条第1項第2号ロ及び第11条第1項第2号ロ）
  - (ア) 病院、療養所等の医療施設で、市街地以外の地域に設置する必要があるもの（則第34条第1号）
  - (イ) 火薬庫や火薬類の製造施設（則第34条第2号）
  - (ウ) (ア)(イ)に掲げる施設に類する施設（ガスタンク、屠場、下水処理場等）（則第34条第3号）
- ⑤ 特別の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。（令第4条第1項第2号ハ及び第11条第1項第2号ハ）
  - (ア) 調査研究（地層調査が必要な場合や文化財発掘調査等、農地転用が必要であるものに限る。）（則第35条第1号）
  - (イ) 土石等の資源の採取（則第35条第2号）
  - (ウ) 水産動植物の養殖用施設やその類似施設（則第35条第3号）

養殖用施設は、水辺に設置される必要があるため特別の立地条件を必要とするものとして転用を許可し得る。また、類似施設には水産ふ化場等が該当する。
  - (エ) 流通業務施設、休憩所（ドライブイン等）、給油所やそれらの類似施設で、次に掲げる区域内に設置されるもの（則第35条第4号）

なお、駐車場とトイレを備え、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とその駐車場で、周辺に自動車運転者が休憩のために利用できる施設が少ないと認められるものは、休憩所の類似施設として取り扱う。

また、車両の通行上必要な施設である自動車修理工場等も類似施設に該当する。

- a 一般国道や県道の沿道の区域
- b 高速道路や自動車専用道路の出入口（インター）の周囲おおむね300メートル以内（一般道との接続点を起点とする。）の区域
- (オ) 既存施設の拡張で、拡張部分の敷地面積が既存施設の敷地面積の2分の1を超えないもの（則第35条第5号）
 

なお、「既存施設の拡張」とは、既存施設の機能維持・拡充等のため既存施設に隣接する土地に施設を整備することをいう。
- (カ) 第1種農地において例外的に転用が認められる事業や、届出を行うことで転用が可能となる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、水路等の施設（則第35条第6号）
- ⑦ 隣接地と一体で同一事業を行うために農地転用を行う場合で、事業目的達成のために農地転用が必要と認められ、かつ、開発面積に占める第1種農地、甲種農地の割合が次のいずれの基準をも満たしている場合。（令第4条第1項第2号ニ及び第11条第1項第2号ニ、則第36条）
  - (ア) 第1種農地の面積／開発面積  $\leq 1/3$
  - (イ) 甲種農地の面積／開発面積  $\leq 1/5$

なお、第1種農地の割合の算定に当たり、事業用地に甲種農地を含む場合には、その甲種農地も合わせて第1種農地として算定するものとする。
- ⑧ 公益性が高いと認められる事業で、次のいずれかに該当するものに関する事業の用に供するために行われる場合。（令第4条第1項第2号ホ及び第11条第1項第2号ホ）
  - (ア) 土地収用法や都市計画法、森林法等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（収用対象事業）（則第37条第1号）
  - (イ) 森林法に基づき保安林を指定するために行われる森林の造成（則第37条第2号）
  - (ウ) 地すべり等防止法や急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律による勧告・命令に基づき行われる家屋の移転、急傾斜地崩壊防止工事（則第37条第3号）
  - (エ) 非常災害のために必要な応急措置（則第37条第4号）
  - (オ) 土地改良法に基づき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（則第37条第5号）
  - (カ) 工場立地法に基づき工場適地とされた土地において行われる工場や事業場の設置（則第37条第6号）
  - (キ) 独立行政法人中小企業基盤整備機構が実施する工場用地の造成等（則第37条第7号）
  - (ク) 集落地域整備法に基づく集落地区整備計画区域内において行われる集落地区施設や建築物等の整備（則第37条第9号）
  - (ケ) 優良田園住宅の建設の促進に関する法律に基づく優良田園住宅の建設（則第37条第10号）
  - (コ) 農用地の土壌の汚染防止等に関する法律に基づき、カドミウム等の特定有害物質が土壌に含まれることに起因して農用地としての利用が困難となった農地を農地以外のものに転用する事業（則第37条第11号）
  - (サ) 東日本大震災復興特別区域法に基づく復興整備事業であって、市町村の復興整備計画に

係るものである等の要件に該当するもの（則第37条第12号）

- (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に基づいて行われる再生可能エネルギー発電設備の整備で、一定の要件に該当するもの（則第37条第13号）

- ④ 地域整備法（①農村産業法、②リゾート法、③多極分散法、④地方拠点法、⑤地域未来投資促進法）に基づく開発計画等に基づいて農地転用を行う場合（令第4条第1項第2号へ(1)～(5)及び第11条第1項第2号本文）
- ⑤ 市町村農業振興地域整備計画や、同計画に沿って農地の効率利用を図る観点から市町村が策定する計画に従って施設整備を行う場合（令第4条第1項第2号へ(5)及び第11条第1項第2号本文、則第38条及び第39条）

### ③ 甲種農地

原則として許可をすることができない。（法第4条第6項第1号ロ及び第5条第2項第1号ロ）ただし、転用事業が次のいずれかに該当する場合には、例外的に許可できる。

甲種農地は、市街化を抑制すべき市街化調整区域に存在する、特に優良な営農条件を備えている農地であり、例外許可事由は、第1種農地のそれをさらに限定したものとなっている。

具体的には、次に掲げるとおりである。

| 第1種農地の例外許可事由                                                    | 甲種農地の例外許可事由                                                                |
|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| 2④〔土地収用法告示事業〕                                                   | 左に同じ（法第4条第6項ただし書及び第5条第2項ただし書）                                              |
| 2⑥〔一時転用〕                                                        | 左に同じ（令第4条第1項第2号本文及び第11条第1項第2号本文）                                           |
| 2⑦（ア）～（ウ）〔農業用施設、農畜産物処理加工施設、農畜産物販売施設、都市交流施設、就業施設、生活環境施設〕         | 左に同じ（令第4条第1項第2号イ及び第11条第1項第2号イ）                                             |
| 2⑦（エ）〔住宅等の集落接続施設〕                                               | 左に同じだが、敷地面積がおおむね500平方メートルを超えないものに限る。（令第4条第1項第2号イ及び第11条第1項第2号イ、則第33条第4号括弧書） |
| 2⑧〔市街地での設置が困難・不適当な施設〕                                           |                                                                            |
| 2⑨（ア）～（オ）〔調査研究、資源採取、養殖用施設、国県道の沿道等に設置される流通業務施設等、1/2を超えない既存施設の拡張〕 | 左に同じ（令第4条第1項第2号ハ及び第11条第1項第2号ハ、則第35条第6号括弧書）                                 |
| 2⑨（カ）〔第1種農地で転用可能な事業に不可欠な通路等〕                                    |                                                                            |
| 2⑩〔開発面積に占める第1種農地の割合が1/3以下、甲種農地の割合が1/5以下〕                        | 左に同じ（令第4条第1項第2号ニ及び第11条第1項第2号ニ、則第36条）                                       |
| 2⑪（イ）（エ）（オ）、（ク）～（コ）〔森林造〕                                        | 左に同じ（令第4条第1項第2号ホ及び第11条第1項第2号ホ）                                             |

|                                                                   |                                                 |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| 成、災害応急措置、土地改良非農用地、集落施設整備、優良田園住宅建設、土壌汚染に伴う農地転用]                    | 1条第1項第2号ホ、則第37条)                                |
| ②⑤ (ア) (ウ) (カ) (キ) [収用対象事業、急傾斜地崩壊防止工事、工場立地法による工場設置、中小機構による工場用地造成] |                                                 |
| ②⑥ [地域整備法に基づく開発計画に係る農地転用]                                         | 左に同じ (令第4条第1項第2号へ(1)～(5)及び第11条第1項第2号本文)         |
| ②⑦ [市町村の農地効率化計画に基づく施設整備]                                          | 左に同じ (令第4条第1項第2号へ(5)及び第11条第1項第2号本文、則第38条及び第39条) |

#### ④ 第3種農地

一般基準において許可できない場合を除き、原則として許可する。(法第4条第6項第1号ロ(1)及び第5条第2項第1号ロ(1))

※立地基準上、第3種農地では、代替性の有無を問わない。

#### ⑤ 第2種農地

一般基準において許可できない場合や、周辺の他の土地で代替可能と認められる場合を除き、許可し得る(代替可能と認められる場合でも、第1種農地の例外許可事由に該当する場合は許可し得る)。(法第4条第6項第2号及び第5条第2項第2号)

なお、「周辺の他の土地で代替可能と認められる場合」に該当するか否かを判断するに当たっては、申請地の選定理由や事業計画の内容等から「周辺の土地」の範囲を想定するものとする。

### (3) 一般基準

立地基準に適合する場合であっても、申請目的が確実に実現されるか、周辺農地の営農条件に支障を及ぼすおそれがないか等の一般基準について審査を行う際の共通事項は次のとおりである。

| 審 査 事 項                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 審査に使用する書類等                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>ア 申請目的実現の確実性</b></p> <p>次のいずれかに該当するときには、許可しないものとする。</p> <p>① 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。(法第4条第6項第3号及び第5条第2項第3号)</p> <p>資力については、自己資金や借入金による場合は、それぞれを証する書面によって確認するほか、補助金による場合にはその見込みにより判断するものとする。</p> <p>信用については、転用事業者の事業実績等から、総合的に判断することとするが、転用事業が次に該当する場合は、信用がないものとして取り扱うこととする。</p> <p>④ 転用事業者に許可済地があり、その大半が完了していない場合（合理的な理由があり完了していない場合を除く。）</p> <p>⑤ 転用事実確認証明書の発行後繰り返し、転用目的と異なる施設の用に供している場合で、転用目的と異なる施設の用に供していることについて、やむを得ない事情がない場合</p> <p>⑥ 法第51条第1項各号の違反者として県内市町村農業委員会会長、千葉県知事から文書勧告による指導、命令・許可の取り消し等の処分を受けた者で、当該違反に関し、市町村農業委員会又は県による違反是正完了等の必要な措置の完了を認められていない者が申請者となっている場合</p> <p>⑦ ⑥に該当する事案に関与していた申請代理人や現場責任者が申請者となる場合</p> <p>⑧ ⑥、⑦に該当する者が法人である場合において、千葉県知事からの文書勧告や命令・許可の取り消し等の処分の通知があった日前60日以内に当該法人の役員であった者（相談役や顧問等の名称に関わらず、法人に対し実効的な支配力を有すると認められる者を含む。）が申請者となっている場合</p> <p>⑨ ⑥、⑦、⑧に該当する者が申請日前60日以内に法人の役員（相談役や顧問等の名称に関わらず、法人に対し実効的な支配力を有すると認められる者を含む。）となっている当該法人が申請者となっている場合</p> <p>⑩ 転用行為の妨げとなる権利（地上権、賃借権等の使用・収益を目的とする権利）を有する者の同意を得ていないこと。(法第4条第6項第3号及び第5条第2項第3号)</p> <p>⑪ 転用許可を受けた後、おおむね1年以内に転用行為が実施される見込みがないこと。(則第47条第1号及び第57条第1号)</p> | <p>預貯金残高証明書、融資（見込み）証明書、資金計画書、補助金の内示通知書等</p> <p>※ 融資元が金融機関以外の場合は、当該融資元に係る残高証明事業経歴書、農地転用許可後の工事進捗状況報告について等</p> <p>賃借人等の同意書</p> <p>申請書の転用時期</p> |

- ④ 転用事業の施行に関して他法令に基づく行政庁の免許、許可、認可等の処分が必要な場合には、これらの処分がされなかったり、処分がされる見込みがないこと。(則第４７条第２号及び第５７条第２号)
- ⑤ 転用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かったり、協議中であること。(則第４７条第２号の２及び第５７条第２号の２)
- ⑥ 計画地区内に農地以外の山林、原野等の土地が含まれている場合には、それらの土地が一体利用できる見込みがないこと。(則第４７条第３号及び第５７条第３号)
- ⑦ 転用面積が事業目的からみて適正と認められないこと。(則第４７条第４号及び第５７条第４号)
- ⑧ 申請者が法人である場合には、転用事業の内容が法令、定款、寄附行為で定められた目的や業務の範囲に適合すると認められないこと。

### イ 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は、周辺農地の営農条件への支障があると認め、許可しないものとする。

- ① 土砂の流出・崩壊やガス、粉じん、鉱煙の発生等により周辺の農地の営農条件への支障が生ずるおそれがあると認められる場合。(法第4条第6項第4号及び第5条第2項第4号)

[注] 埋立て工事については「千葉県土砂等の埋立て等による土壌の汚染及び災害の発生の防止に関する条例」等に基づく基準に準拠して判断するものとする。

計画地内に道水路があり、それらの廃止により営農条件に支障を及ぼすおそれがある場合は、代替施設の設置等の見込みがあること。

- ⑤ 農道、ため池等の、農地の保全・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あると認められる場合。

## ウ 地域における農地の農業上の効率的かつ総合的な利用の確保への支障

次のいずれかに該当するときには、地域における効率的かつ安定的な農業経営を営む者に対する農地の利用の集積に支障を及ぼすおそれがあると認め、許可しないものとする。（法第4条第6項第5号及び第5条第2項第5号）

- ① 農業経営基盤強化促進法第19条第7項の規定による地域計画の案の公告があつてから同条第8項の規定による地域計画の公告があるまでの間において、当該地域計画の案に係る農地を転用することにより、当該地域計画に基づく農地の効率的かつ総合的な利用に支障を及ぼすおそれがあると認められる場合（則第47条の3第1号）
- ② 地域計画に係る農地を農地以外のものにするにより、当該地域計画の達成に支障を及ぼすおそれがあると認められる場合（則第47条の3第2号）
- ③ 農用地区域を定めるための農業振興地域の整備に関する法律第11条第1項の規定による公告があつてから同法第12条第1項（同法第13条第4項において準用する場合を含む。）の規定による公告があるまでの間において、同法第11条第1項の規定による公告に係る同法第8条第1項に規定する市町村農業振興地域整備計画の案に係る農地（農用地区域として定める区域内にあるものに限る。）を転用することにより、当該計画に基づく農地の農業上の効率的かつ総合的な利用の確保に支障を生ずるおそれがあると認められる場合（則第47条の3第3号）

## エ 一時転用（農地造成の場合は、5参照）

次のいずれかに該当するときには、許可しないものとする。

- ① 一時転用の許可期間（農地の復元期間を含む。）が、必要最小限度の期間を超えていると認められる場合。

なお、一時転用の許可期間は3年を限度とするが、農用地区域外の農地であつて、事業についての詳細な工程計画等により必要性が認められるものについては、3年を超えることも可能とする。

養殖池の一時転用の場合において、申請内容が令和3年3月4日付け農林水産省農村振興局長通知「農地を養殖池に一時転用する場合における農地転用許可の取扱いについて」（2農振第2935号）の要件全てに該当する場合は、農用地区域内農地であっても3年を超える転用許可の対象とすることができ、一時転用期間の満了に伴い、その満了後に引き続き養殖池として利用することにつき改めて転用許可に係る申請があつた場合は、再度転用許可の対象とすることができる。

〔注1〕 法第5条申請の場合は農地所有者（譲渡人）との賃貸借（使用貸借）契約期間を限度とする。

〔注2〕 他法令の許認可が必要な場合は、他法令の許認可期間を限度とする。

- ② 事業の完了後にその土地が農地（採草放牧地の場合には採草放牧地）に復元され、耕作の目的に供されることが確実と認められない場合。（法第4条第6項第6号及び第5条第2項第6号）

事業計画書、申請書の  
転用の時期欄

農地復元誓約書、農地  
転用許可後の工事進捗  
状況報告について、

- ③ 一時転用を行うために所有権を取得しようとする場合。（法第5条第2項第5号）
- ④ 農用地区域内の一時転用であって、（2）立地基準－イー①㉔（ア）に該当しない場合。

なお、農地では耕作を目的とした利用を行いつつ、当該農地への利用に支障が生じ得ない範囲（①農地の形質を変更することなく、②1日～2日間程度のごく短期間のみ利用するものであって、③その利用が終了すれば直ちに耕作可能な状態となることが明白な場合）であれば、農地転用に該当しない。

#### オ 土地改良事業受益地からの除外である場合の取扱い

次の㉔から㉔までの全ての条件を満たしていない場合には許可しないものとする。

- ㉔ 土地改良区からの除外等についての見込みがあること。
- ㉔ 賦課金、負担金等の精算等残存農地耕作者に不利益を及ぼさないよう措置されていること。また、その見込みがあること。
- ㉔ 補助金等の返還を要する場合において、必要な手続が講じられていること。

[注]意見書の「3の（5）のエ及び5」欄に記載すること。

土地改良区の意見書、  
土地改良区に意見を求めた日から30日を経過しても意見が得られなかった場合に提出されるその事由を記載した書面

#### カ 土地改良事業における非農用地区域の農地転用の取扱い

換地計画を定める土地改良事業でその施行に係る地域のうちに農用地以外の用に供する土地（その土地改良事業によって生じる土地改良施設の用に供する土地を除く。）として工事を施行する土地の区域（いわゆる「非農用地区域」（土地改良法第7条第4項）といわれている区域）を、土地改良事業計画において定められた用途に供するため、換地処分前において当該農地等を転用する場合には、次によるものとする。

当該転用は、当該転用に係る部分を含む一時利用地の指定について異議申出がないとき、又は異議申出があった場合において、その全てについて決定が行われ、当該申出に係る問題について所要の調整を了したときでなければ許可しないものとする。

[注]「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」（昭和49年7月12日付け49構改B第1241号）第3参照。

## キ 農用地区域からの除外済地の取扱い

市町村の農業振興地域整備計画の変更により農用地区域から除外された農地の転用であって、除外の際の事業目的と農地転用に当たっての事業目的が異なる場合は、事業目的が変わったことについて市町村の農振担当課との調整が行われ、それが終了したと認められない限り、農地転用を行うのに必要な信用があるとは認められないものとして取り扱うものとする。

農業振興地域整備計画  
変更済証明書（様式第  
67号）等、市町村の  
農振担当課との調整が  
終了したことが確認で  
きる書面

#### (4) 転用目的別の許可基準

農地転用許可申請の代表的な事例で、審査に当たって注意すべき点は次のとおりである。

| 審 査 事 項                                                                                                                                                                         | 審査に使用する書類等                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| <b>ア 住宅等建築物の建設を伴う転用</b>                                                                                                                                                         |                                    |
| 敷地の形状、建物の配置等から必要最小限度の面積であること。                                                                                                                                                   |                                    |
| ① 一般専用住宅                                                                                                                                                                        | 建物等施設の平面図、<br>土地利用計画図              |
| 建築面積の2分の1以内の面積（物置・車庫等は含める）とし、上限をおおむね500平方メートル（法面、進入路等を除く有効面積）とする。<br>ただし、公共事業の代替地の場合は、効率的な土地利用計画のものに限り、従前地の面積を限度として許可できるものとする。                                                  |                                    |
| ② 農家住宅                                                                                                                                                                          | 建物等施設の平面図、<br>土地利用計画図              |
| 農家には農作業場等が必要なことから、上限をおおむね1,000平方メートル（法面・進入路等を除く有効面積、ただし甲種農地はおおむね500平方メートル以内）とする（住宅に附帯し、農作業場・農業用倉庫が必要な場合は、別途考慮する。）。<br>ただし、公共事業の代替地の場合は、効率的な土地利用計画のものに限り、従前地の面積を限度として許可できるものとする。 |                                    |
| [注]「おおむね」とは、①、②ともに1割程度の範囲                                                                                                                                                       |                                    |
| <b>イ 資材置場（車両置場を含む）</b>                                                                                                                                                          |                                    |
| ① 資材置場は農地以外でも使用できる等代替性があり、また、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、次の事項を慎重に審査する。                                                                                           | 法人の登記事項証明、<br>定款、事業経歴書             |
| ② 申請者の職業（定款、事業経歴等）との関連性                                                                                                                                                         |                                    |
| ③ 既存の資材置場等の面積及びその利用状況                                                                                                                                                           | 既存施設の利用状況説明書（土地利用状況図でも可）、写真        |
| 既存の資材置場等の利用状況説明書を添付し、資材の品目、数量等を確認する。                                                                                                                                            |                                    |
| ④ 過去に同一目的で許可した土地がある場合は、その現状及び利用状況                                                                                                                                               | 過去の許可済地の概要説明書                      |
| ⑤ 資材置場を必要とする理由の具体的根拠                                                                                                                                                            |                                    |
| 既存の資材置場等がある場合、なぜ申請するのか具体的な理由を確認する。（既存返却、事業量増加等）                                                                                                                                 | 事業計画書（契約の相手方と事業内容を詳細に記載したもの）、事業実績書 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| <p>⑤ 現在の事業所、資材置場等との位置関係</p> <p>事業所（事業実施地）と申請地との位置関係を確認する。</p> <p>また、既存の資材置場等がある場合は、その位置関係も確認する。</p>                                                                                                                                                                                                  | <p>位置関係図（事業実施地と申請地との位置関係がわかるもの。既存の資材置場がある場合はそれとの位置関係がわかるもの。）</p> |
| <p>⑥ 申請地の具体的利用計画</p> <p>資材の品目、数量及び管理方法について確認する。</p>                                                                                                                                                                                                                                                  | <p>土地利用計画図（資材の品目、数量、管理方法を記載したもの）</p> <p>数量算定根拠説明書</p>            |
| <p>⑦ 転用目的以外に使用しない旨の確約</p>                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p>確約書</p>                                                       |
| <p>② 既存施設の利用状況、事業経歴書等から永続性があると認められたものについては恒久転用を認めることとするが、新規事業に伴う場合、既存施設・事業経歴からみて規模過大な場合、県内での実績のない企業で利用の見込みが不確実な場合は一時転用に誘導し、更新時に利用状況を確認の上、恒久転用を認めるものとする。</p>                                                                                                                                          | <p>事業計画書、事業経歴書、既存施設の利用状況説明書（土地利用状況図でも可）</p>                      |
| <p>③ 貸資材置場については、法第5条申請に係るものは、原則として許可しないものとする（例外：会社の役員が取得・整備し、当該会社に貸し付ける場合。親子間の貸借・譲渡により整備し、貸し付ける場合等。）。</p> <p>ただし、法第4条申請に係るものについては、貸付先が明確な場合等永続性が認められるものは許可できるものとして取り扱う。</p>                                                                                                                          | <p>例外に該当する場合は、上記に加え申請者と貸付先との関係がわかる書類</p>                         |
| <p>④ 申請書類の審査に当たっては、次の事項を十分確認し、転用目的実現の確実性に疑義がある場合には、必要に応じて一時転用に誘導するものとする。</p> <p>④a 事業所と申請地との位置関係上、利用計画の実現が不確実と認められないか。</p> <p>④b 利用計画に照らし面積が過大なものとなっていないか。</p> <p>④c 進入路が十分な幅員を有しているか。</p> <p>④d 申請者が申請地以外にも有している資材置場で代替可能ではないか。</p> <p>④e 申請者が申請地以外にも資材置場としての農地転用を行っている場合には、許可内容どおりの利用が行われているか。</p> |                                                                  |

## ウ 駐車場

資材置場と同様に他目的使用、第三者への転売又は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、次の事項を慎重に審査する。

### ① 申請者自ら使用する場合

#### ① 申請者の職業（定款、事業経歴等）との関連性

#### ② 既存の駐車場がある場合その面積及びその利用状況

既存の駐車場の利用状況説明書を添付し、駐車台数（種類、目的別）を確認する。

注：目的別とは従業員用、来客用、事業用のことである。

#### ③ 過去の許可済地の概要説明書

過去に駐車場として許可済地がある場合は、その現状及び利用状況を確認する。

#### ④ 必要とする理由の具体的根拠（面積・台数等）

既存の駐車場がある場合は、具体的な申請理由を確認する。（既存返却、事業拡大等）

#### ⑤ 現在の事業所等との位置関係

事業所等と申請地との位置関係を確認する。

#### ⑥ 申請地の具体的利用計画（面積基準：普通車1台当たり25～30平方メートル）

#### ⑦ 転用目的以外に使用しない旨の確約

### ② 資材置場と同様に、土地の改変を行わず現状のまま利用する場合等、永続性が不確実な場合は一時転用に誘導し、更新時に利用状況を確認の上、恒久転用を認める取扱いとする。

### ③ 貸駐車場

#### ① 法第5条申請に係るもので、一括して企業等へ貸し付ける場合は、原則として許可しないものとする（例外：会社の役員が取得・整備し、当該会社に貸し付ける場合。親子間の貸借・譲渡により整備し、貸し付ける場合等。）。

なお、不特定多数を対象とした貸駐車場については、具体的需要が客観的に見込まれる場合は許可できるものとする。

#### ② 法第4条申請に係るものについては、一括貸駐車場も許可の対象とし、貸付先の特定等永続性が認められる場合に限り許可できるものとする。

### ④ 資材置場と同様に、農地転用の必要性や転用目的実現の確実性を審査するものとする。

法人の登記事項証明書、定款、事業経歴書  
既存施設の利用状況説明書（種類、目的別の駐車台数を記載したもの。土地利用状況図でも可。）、写真  
過去の許可済地の概要説明書  
事業計画書（既存駐車場がある場合は申請理由を記載したもの）  
台数算定根拠説明書  
位置関係図（事業所等と申請地との位置関係がわかるもの）  
土地利用計画図  
確約書

需要説明書  
申請者と貸付先との関係がわかる書類

## エ 駐車スペースを伴う転用

店舗・事務所等に併設して20台以上の駐車場を設ける場合、駐車場台数の算定根拠を求める。

台数算定根拠説明書

## オ 植林

農地に植林しようとするときは、その土地に農作物を栽培することが傾斜、土性その他の自然的条件からみて困難であるため植林することがやむを得ないと認められ、かつ、次のような事情があること。（原則法第4条許可のみ）

- ① 傾斜度が強く、機械等の搬入が困難
- ② 岩石又は石礫過多のため耕作による収支が見合わない
- ③ 最寄りの集落やおおむね2ヘクタール以上の規模の一団の農地から隔離している、鳥獣による被害が多い、耕作による収支が見合わず農地として維持することが困難
- ④ 樹木等によって日照が遮断され、又は水利が悪く農作物が正常に生育しない（例：沢の狭長な農地、南側の山林等によって日陰になる狭長な農地、三方が山林等によって日陰になる農地等）

## カ 砂利採取事業、土採取事業、岩石採取事業

- ① 原則として一時転用のみを認める取扱いとする。  
ただし、選別作業場（原材料置場、汚水沈殿池等を含む。）の場合で、その事業が長期にわたり、後日農地として復元することが困難と認められる場合は、恒久転用を認める取扱いとする。
- ② 砂利採取法、県土採取条例、採石法の認可の見込みがあること。
- ③ 事業完了後の農地復元方法が明確であり、法面の増加による耕作面積の縮小等、耕作条件の悪化を招かないように計画されていること。
- ④ 採取区域、搬出入路、現場事務所等の一時転用の許可期間は、認可された採取計画の期間に合わせるものとする。
- ⑤ 農用地区域内にある農地における一時転用については、農業振興地域整備計画に支障を及ぼすおそれがないと認められ、採取終了後3年以内に農地復元される計画であることを確認するものとする。
- ⑥ 砂利の採取を目的とする一時転用については、「農地法関係事務に係る処理基準について」の第6の1(1)①ウに掲げられている要件の全てが満たされていることを確認するものとする。

認可申請書の写し又は  
他法令の申請状況を説  
明した書面

農地復元計画書・計画  
図、農地復元の誓約書

農地復元の履行保証契  
約

## キ 建売分譲住宅

登記官の職権による地目変更後の更地分譲、資産保有目的での取得等が行われる可能性があることから、次の事項を厳正に審査する。

なお、いわゆる建築条件付土地分譲は、建売分譲ではなく、土地の造成のみ

を目的とする事業として取り扱うものとする。

- ① 同一申請者により他の土地で転用事業が実施されている場合は、許可済地での転用事業が適正に完了されていること。

合理的な理由もなく完了されていない場合（著しい遅延も含む。）は許可しない取扱いとする。

- ② 事業を実施する資金（全体事業費）が確保されていること。また、大規模事業で数期に分けて分譲販売する場合でも全体事業費が確保されていること。

- ③ 申請者が事業に必要な資格を有していること。

- ④ 排水（汚水、雨水）が、適正に処理される計画であること。

- ⑤ 都市計画法、宅地開発条例等の許可等を必要とする場合、許可等の見込みがあること。

◆宅建業の免許のない事業者が、宅建業の免許を有する者に販売を委託する場合には、宅建業法に抵触するおそれがある。

事業経歴書、許可済地の進捗状況報告書

資金計画書、預貯金残高証明書、融資証明書  
宅建業免許証の写し

排水計画図、排水同意書

他法令の許認可申請書の写し又は他法令の申請状況を説明した書面

## ク 宅地分譲

農地法では、投機的な農地取得を抑制する観点から、転用事業が工場用地や住宅用地等の造成・処分のみを目的とする場合には許可できない取扱いとしている。

ただし、以下に掲げる場合等、事業の目的・主体・実施地域等からみて、転用後の施設等の立地が確実と認められる一定のものは例外的に許可できる。（則第47条第5号及び則第57条第5号）

- ① 都市計画法上の用途地域内における工場、住宅等の造成のための農地転用であって、当該農地をこれらの施設の用に供することが確実と認められる場合。
- ② 市町村（一部事務組合等を含む。）や、独立行政法人都市再生機構等の国の出資により設立された法人による工場、住宅等の造成のための農地転用。

[注]「施設の用に供することが確実」であるとは、次に掲げる全ての場合に該当するものをいう。

- ① 申請地の地域性、公共公益施設の整備状況、市街地の発展状況等から、速やかに建物等の建設が行われると認められる場合。
- ② 宅地分譲契約に建築条件等が付され、一定期間（最長2年）内に建設を行わない場合には買い戻す旨の規定があり、建物等の建設が確実であると認められる場合。
- ③ 申請者が過去に建売分譲等で十分な実績・信用があり、農地法その他の法令に違反したことがなく、建物等の建設が確実であると認められる場合。

位置図

宅地分譲契約書様式

事業経歴書、許可済地の事業進捗状況報告書

## ケ 建築条件付売買予定地

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と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 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。

[注]平成31年3月29日付け農林水産省農村振興局長通知「建築条件付売買予定地に係る農地転用許可の取扱いについて」（30農振第4002号）参照。

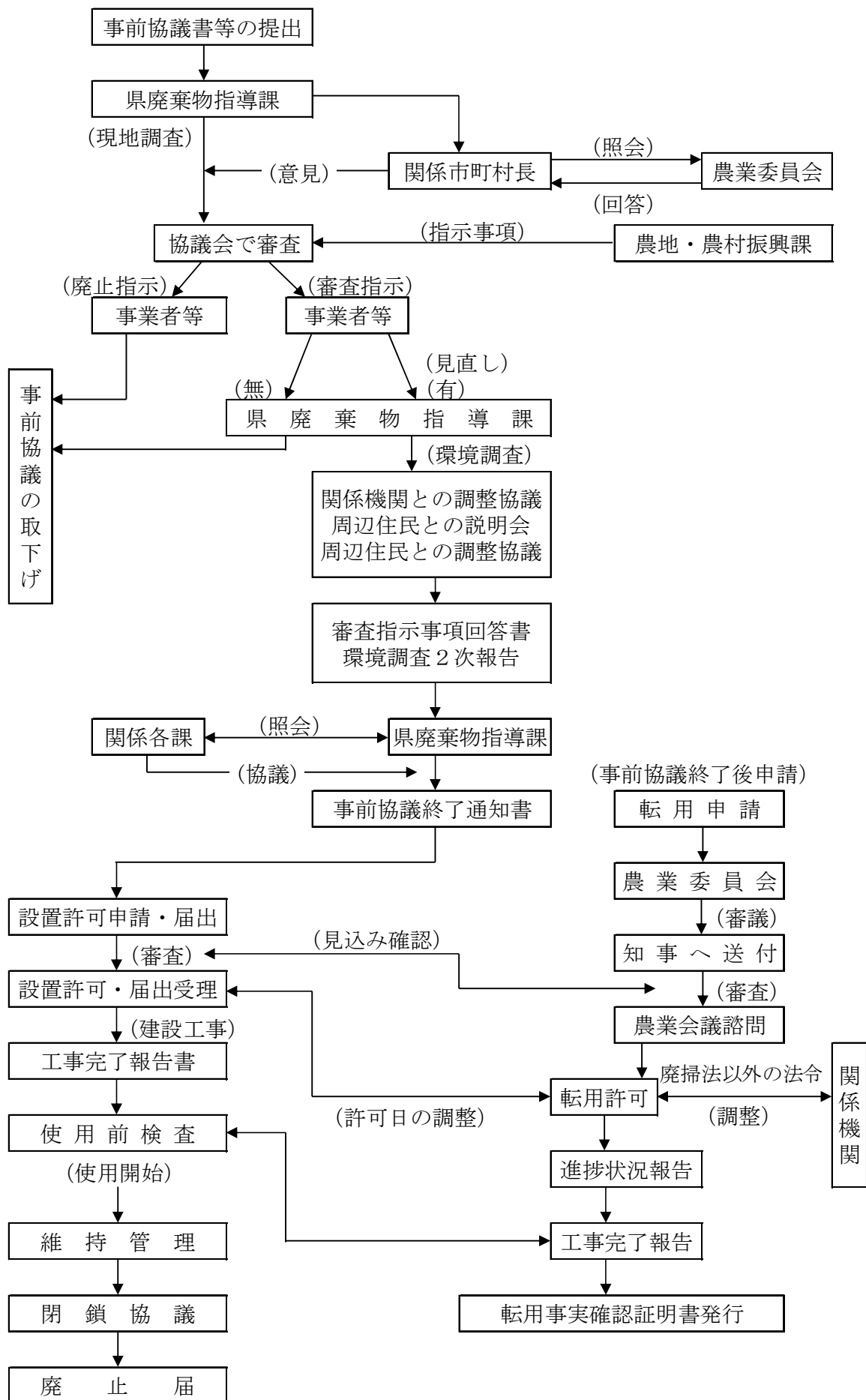
## コ 産業廃棄物処分場（最終処分場、積替・保管施設、中間処理場）

- ① 「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」等他の法令の許認可等を必要とする場合はその見込みがあること。
- ② 周辺農地に係る営農条件に支障が生じない被害防除措置について、関係機関と十分な調整が図られていること。

[注] 審査内容は、④土砂、廃棄物等の流出等の災害発生 ⑤農業用排水施設への影響 ⑥集団農地の蚕食、分断等 ⑦周辺農地における日照、通風等の支障 ⑧農業上必要な施設（農道、ため池等）の有する機能への影響等。

- ③ 産業廃棄物処理施設の設置許可審査と農地転用許可審査の調整を次のフローにより行う。

事業計画書、産業廃棄物処理施設等事前協議終了通知書の写し



## 5 土砂等の利用による農地造成（埋立て事業）

農地造成は、「効率的な耕作を行うために」実施されるべきものであり、土砂等の利用による農地造成のための一時転用に当たっては、この趣旨に合致する計画であるか否かを審査する。

具体的には、

- ① 土地所有者又は土地の耕作権を有する者（以下「土地所有者等」という。）が、農地造成後耕作する意思を持っているか。
  - ② 造成後の農地の耕作条件が造成前よりも良くなると認められる計画であるか。
  - ③ 造成後に、収量の増加や、収益の増加が見込めるか。
  - ④ 土地所有者等が農地造成後に作付けする農作物は、当該土地所有者等が作付け可能なものか。
- といった点を審査する。

### (1) 優良農地における農地造成の取扱い

農用地区域内にある農地、第1種農地、甲種農地における農地造成は、農地の集团的・継続的利用が確保されると見込まれなければ、原則として許可しない。

申請後、農地の埋立て計画等について農業委員会が市町村担当部局と、周辺農地・道路・水路に及ぼす影響及び市町村の農業振興計画や水利（排水）計画等の支障について協議調整を行い、集团的及び継続的な利用の確保が認められると判断され、優良農地の埋立て計画等について市町村長からの意見書（様式第24号）が千葉県知事宛て提出されているものについては、許可できる取扱いとする。

### (2) 造成計画、作付け計画の妥当性、実現可能性の審査

#### ① 作付け誓約書の添付

一時転用の目的は、効率的耕作を行うための農地造成であり、土地所有者等はもちろん、事業者もこの目的を達成する共同責任を負っていることから、許可申請書に土地所有者等と事業者の連名による「作付け誓約書」（様式第21号の3）を添付することとする。

誓約書を提出しておきながら、合理的な理由のないまま、作付けを履行しない場合は、農地転用を行うために必要な信用のないものとして取り扱う。

#### ② 農地造成計画、作付け計画の土地所有者等に対する調査・面接

申請者に別紙様式（様式第21号の4）により所有農地、農業従事者、農機具等の状況を提出させ、農地造成計画、作付け計画が現実なものかどうか、必要に応じて、県が直接土地所有者等に対して聞き取りを実施する。

#### ③ 特に、所有権移転請求権の仮登記、農地法の許可を条件とする所有権移転の仮登記等のついた農地については、通常、農地の売買契約を締結していることから、土地所有者等、仮登記権者等に対して、造成後の農地の利用について詳細に事情聴取し、造成後の農地としての利用が現実であるかを審査する。

### (3) 農地造成に係る信用性の取扱い

農地法の一般基準において、申請に係る農地を農地以外のものにする行為を行うために必要な信用があると認められない者は、許可することができない。信用があると認められない者とは、個々の事例によって判断することになるが、埋立て事業については、第2の4(3)ア①の一般基準に加えて、転用事業が次に該当する場合には、許可に必要な信用がないものとして取り扱うものとする。

- ① 県残土条例や申請地の市町村残土条例の適用を受ける場合において、これらの条例に基づく申請者となり得ない者が申請者となっている場合
- ② 農地造成完了後、合理的な理由なく、3年以内に当該土地を他用途に転用しようとする当該農地所有者が申請者となっている場合

- ③ 農地造成完了後、合理的な理由なく、3年を経ても当該農地を耕作しない当該農地所有者が申請者となっている場合

#### (4) 一時転用許可の審査基準

土砂等の利用による農地造成は、一時転用とし「必要最小限の埋め立て計画」、「確実な農地復元」、「効率的な耕作」が行われるよう、次の審査基準により審査する。

ア 従前の農地より高い利用価値（不耕作地の場合は当該農地で通常の耕作をした場合と比較する。）を有する農地に復元でき、農業経営の改善に役立つものであること。

具体的には、法面が造成されること等により、耕作面積が減少しないことを原則とすること。減少する場合は、造成前の農地よりも耕作条件がよくなり、造成後の農地からの収益・利益が増加すると認められること。

イ 周辺農地の農業生産条件への悪影響、道水路の分断、機能の低下を招くおそれがないこと。埋立ての高さは、周辺農地に悪影響を与えないようにするとともに、耕作条件にも留意し、必要最低限のものとすること。

ウ 農地造成の一時転用許可の期間は3年以内とする。

また、農用地区域内にある農地以外の農地で、期間を変更する場合は、期間が満了する日から起算して1年を超えて申請することができない。

なお、農用地区域内にある農地の一時転用許可期間は3年以内であり、3年を超えて期間を延長することはできない。

[注1] 法第5条申請の場合は農地所有者（譲渡人）との賃貸借（使用貸借）契約期間を限度とした上で、事業に必要な最小限度の期間とする。

[注2] 他法令の許認可が必要な場合は、他法令の許認可期間を限度とする。

エ 転用許可面積及び埋立て等の土量は期間内に農地への復元が可能なものであり、埋立て計画分の土量の確保の見込みがあること。

オ 事業面積（農地、山林等を含む特定事業区域全体の面積）を拡大するための申請（新規申請）は、特定事業区域の面積の10分の2を超えて申請することができないものとする。

カ 農地復元後の計画について、作付け計画等で具体的に当該農地の利用計画が明確にされていること。また、作付け計画が土地所有者等の状況からして実現可能なものであり、土地所有者等の農業経営改善に資するものであること。

キ 許可申請書に土地所有者等と事業者の連名の「農地復元誓約書」（様式第21号の2）を添付させ、土地所有者等と事業者の農地復元の責任を明確化し、両者に責任を持たせることとする。

この農地復元を履行しない事業者及び土地所有者は、許可条件違反となり法第51条に規定する違反転用に対する処分の対象となるとともに、当該事業者は、その後の農地造成の一時転用許可は、農地転用を行うために必要な信用に欠けると判断され許可することができない。

ク 搬入される土砂等の地質について安全性が確認できること（「千葉県土砂等の埋立て等による土壌の汚染及び災害の発生の防止に関する条例」等に依拠）。

ケ 埋立て工事については、「千葉県土砂等の埋立て等による土壌の汚染及び災害の発生の防止に関する条例」又は市町村条例に準拠して施工すること。

コ 天地返しのための掘削は、地盤面からおおむね1.5メートル以内とすること。

サ 覆土は作物の育成に適する土壌とし、原則として1.0メートル以上とすること。

シ 覆土を天地返し以外の方法で行う場合は、当該埋立て土で埋立て後耕作可能であることが

明確にされていること。

## (5) 軽微な農地改良に係る農業委員会への届出

ア 農地の埋立て等を行い形質変更する場合で、次の①又は②に該当し、かつ、事業実施の1か月前までに農業委員会への届出があったものは、軽微な農地改良等として、許可を要しないものとして取り扱うものとする。

### ① 軽微な農地改良

農地所有者や、農地所有者から農地を借り受けて耕作を行う者が自ら従前の作土と同等以上の土砂等を用いて、軽微な農地の改良を行うもの。

「従前の作土と同等以上の土砂等」とは、自然に存在する地山を掘削したことによって得られた山砂、山土砂、搬出元が明らかな畑土等をいうものとし、建設残土や再生土はこれに含めないものとして取り扱う。

また、従前の作土と同等以上の土砂等を用いる場合であっても、次のいずれかに該当する場合には、軽微な農地改良としては取り扱わず、一時転用許可が必要な農地造成行為として取り扱うものとする。

- 1) 平均盛土厚さが1.0m以上となるもの。
- 2) 盛土行為に伴い、法定外公共物の構造等を変更することとなる等、他法令（条例を含む。）の許認可等を要するもの。
- 3) 工事着手から耕作可能な状態の農地への復元が完了するまでの期間が3か月を超えるもの。

なお、軽微な農地改良を行う場合の届出は、軽微な農地改良の届出書（様式第16号）により行うものとし、搬入土砂等の取得先との契約書や請負契約書等の写し等の添付を求めるものとする。

### ② 公共事業施行に伴う廃土処理

公共事業施行者が自ら農地所有者と土地の貸借契約を結んで、廃土処理を行うもの。

なお、公共事業施行に伴う廃土処理を行う場合の届出は、廃土処理（公共事業施行）事業届出書（様式第17号）により行うものとする。

イ 農業委員会は、軽微な農地改良又は公共事業施行に伴う廃土処理の届出があったときは、届出者に対し、事業完了後に遅滞なく工事完了届（様式第19号）を提出するよう指導するとともに、工事完了届の提出があったときは、遅滞なく現地の確認を行うものとする。

## (6) 農業委員会の処理

ア 農業委員会は、埋立て等による転用許可申請書の受理に当たり、埋立て等の計画が審査基準に合致したものであるかどうかを添付書類や聞き取りにより確認するものとし、確認のために不足している書類があると判断した場合は、申請者に申請書類の補正を求めるものとする。

また、農地所有者（耕作者）と施工者との契約書等（次の事項が記載されたもの）を書面で交わすよう指導し、契約書等の内容について不明な点があるときは、関係者から内容を十分聴取するものとする。

- ① 農地の貸借期間
- ② 貸借の目的

- ③施工者名、下請け業者名（事業者と施工者が異なる場合）
- ④埋立て等を行う農地の所在地
- ⑤埋立て等の方法（農地の復元方法を含む。）
- ⑥埋立て等の高さ（隣接農道等からの高さ）、土量、発生元
- ⑦覆土用表土の高さ、土量、取得先
- ⑧埋立て等の費用負担
- ⑨隣接農地等への被害防除方法

〔注〕申請書の添付書類により確認することができるものについては記載を要しない。

イ 農業委員会は、埋立て等による転用許可申請書を受理したときは、許可基準に基づき審査するとともに現地調査を行うものとする。

また、転用事業完了後の土地利用計画は、提出書類に基づき土地所有者や耕作者から直接意見を聞き、埋立て等後の具体的な作付け計画の実現性を確認するものとする。

ウ 農業委員会は、許可指令書交付に際し、申請者に対して、「許可後の留意事項」を示した書面（様式第26号）を交付するとともに、工事着工時に「農地転用許可済標識板」（様式第27号）を第三者から見やすい場所に掲示するよう指導するものとする。

エ 農業委員会は、工事期間中において必要と認められるときは、申請者に対して、搬入されている土砂等の地質分析結果証明書を提出するよう指導するものとする。

オ 農業委員会は、申請者に対して、許可の日から工事が完了し農地に復元されるまでの間、許可後3か月及びその後1年ごとに工事進捗状況報告書（様式第12号）に写真を添付の上、農業委員会に提出するよう指導するものとする。

カ 農業委員会は、申請者から工事進捗状況報告書の提出があったときは、知事に送付するとともに、現地を確認し、申請内容と異なる工事が行われている場合には許可内容どおり行うよう文書をもって催告するものとする。

キ 農業委員会は、申請者に対して、工事が完了した日又は許可期間が満了した日から7日以内に農地復元報告書（様式第11号）を提出するよう指導するものとする。

ク 農業委員会は、農地復元報告書の提出があったときは、遅滞なく現地を確認するとともに、工事が完了した日又は許可期間が満了した日から14日以内に農地復元報告書と現地調査報告書（様式第13号）を知事に提出するものとする。

## (7) 知事の処理

① 知事は、農業委員会から土砂等による農地の埋立て等に係る一時転用許可申請書の送付があったときは、許可基準、被害防除等について関係部局との連携を図り、十分な確認・調整を行った上で許可・不許可の判断を行うものとする。

② 知事は、農業委員会と連携を図り、申請者に対して、転用許可後適正に工事を行うとともに、埋立て事業終了後は農地復元を確実に行之、申請内容どおりの農地利用を行うよう指導するものとする。

## 6 公共事業の施行に伴う廃土処理等に係る農地転用の取扱い

農地法上の農地転用許可を要しない公共事業の施行に伴う廃土処理に係る農地転用の取扱いについては、次によるものとする。

- (1) 知事及び農業委員会は、公共事業の施行に伴い廃土置場の選定について、農地の有効利用に支障が生じないように、できるだけ農地を避けるよう指導するものとする。

事業施行区域及びその周辺の地域における地形その他の自然条件や土地利用の状況、工費節減あるいは工法上の要請等諸般の状況からやむを得ず農地を選定する場合には、優良農地を避けるとともに、一時転用を原則とし、事業完了後遅滞なく農地に復元するよう指導するものとする。

なお、一時転用する場合には、事業着手前に「廃土処理（公共事業施行）事業届出書」（様式第17号）を農業委員会に提出するものとする。

- (2) 農地法上の農地転用許可を要しない公共事業の施行者（工事発注者）が農地を借り上げて廃土処理を行う場合において、当該農地の状態及び土地所有者の意向、周囲の土地利用状況、工費節減あるいは工法上の要請等諸般の状況からやむを得ず恒久転用する場合の取扱いは、次によるものとする。

ア 農業委員会は、公共事業施行者及び土地所有者から工事着手前に、連署の上、知事宛ての承認申出書（様式第28号）を2通提出させるものとする。

イ 農業委員会は、承認申出書を審査し、意見書（様式第3号）を付して1通を知事（農業事務所）に送付する。

ウ 農業事務所は、農業委員会より送付のあった承認申出書のうち、2ヘクタール以下のものについては農業事務所において審査し、2ヘクタールを超えるものについては1通を農地・農村振興課に送付する。

また、農業事務所審査分の承認申出書について、実地調査を行い、承認・不承認を決定し、承認（不承認）書（様式第29号）を農業委員会経由で申出者に交付する。

エ 農地・農村振興課は、送付のあった承認申出書について、実地調査を行った上で承認・不承認を決定し、承認（不承認）書（様式第29号）を農業事務所・農業委員会経由で申出者に交付する。

オ 農業委員会は、公共事業施行者が当初一時転用を予定していたが事業実施の途中においてやむを得ず恒久転用に変更しようとする場合には、その時点で前記承認申出の手続をとるよう指導するものとする。

## 7 土地区画整理事業の施行に伴う農地転用の取扱い

### (1) 土地区画整理事業と農地転用

土地区画整理事業の施行により農地に区画形質の変更（切土、盛土等）を加える場合には、農地転用の許可が必要であるが、以下に該当する場合は許可が不要とされている。

ア 県が、道路、農業用排水施設等の、地域振興上又は農業振興上の必要性が高いと認められる施設の用に供するため、転用する場合（法第4条第1項第2号及び第5条第1項第1号）

イ 土地区画整理事業の施行により道路、公園等の公共施設を建設するため転用する場合（則第29条第5号）

ウ 市町村、独立行政法人都市再生機構等が市街化区域内にある農地を転用する場合（則第29条第14号、則第53条第12号）

エ 市街化区域内にある農地をあらかじめ届け出て転用する場合（法第4条第1項第7号及び第5条第1項第6号）

### (2) 土地区画整理事業と農地転用許可・届出

〔注〕千葉県における土地区画整理事業は、市街化区域又は非線引き都市計画区域用途地域内において行われている。

ア 市街化区域内における土地区画整理事業

① 施行者が県、市町村、独立行政法人都市再生機構等である場合  
手続不要。

② 施行者が個人、土地区画整理組合である場合

(3)に記載の届出を要する（道路、公園等の公共施設の建設については手続不要）。

イ 非線引き都市計画区域用途地域内における土地区画整理事業

① 施行者が県である場合

手続不要。

② 施行者が個人、土地区画整理組合、市町村、独立行政法人都市再生機構等である場合

(3)に記載の許可申請が必要となる（道路、公園等の公共施設の建設については手続不要）。

### (3) 農地転用許可申請・届出の方法

施行者が土地区画整理事業として転用行為を行う場合の許可申請・届出の方法は、次のとおりとする。

ア 許可申請の方法

- |          |                |                          |
|----------|----------------|--------------------------|
| ① 適用条文…… | 法第4条           | ・ 仮換地指定後かつ使用収益開始前に転用する場合 |
|          | ┌<br>法第5条<br>└ | ・ 保留地予定地を転用する場合          |
|          |                | ・ 仮換地指定前に転用する場合          |
|          |                | ・ 仮換地の使用収益開始後に転用する場合     |

|              | ①仮換地指定前         | ②仮換地指定後<br>使用収益開始前                                   | ③使用収益開始後        |
|--------------|-----------------|------------------------------------------------------|-----------------|
| 使用収益         | 従前地について<br>使用収益 | 使用収益停止<br>〔<br>土地区画整理法<br>第 99 条第 2 項<br>第 80 条<br>〕 | 仮換地について<br>使用収益 |
| 農地転用<br>適用条文 | 法第 5 条          | 法第 4 条                                               | 法第 5 条          |

- ② 申請者 ……  
 〔  
 法第 4 条：施行者（市町村、独立行政法人都市再生機構、土地区画整理組  
 合、個人等）  
 法第 5 条：施行者及び従前地の所有者  
 〕
- ③ 申請時点…… 農地の区画形質の変更前（工事の着手前に許可を得られるように申請すること。）
- ④ 申請区域…… 原則として施行地区内に存する全ての農地（道路、公園等の公共施設の建設予定地内の農地を除く。）について申請する。  
 ただし、施行者が必要に応じて期別計画を立て、区域を分割して申請することは差し支えない。
- ⑤ 留意事項……  
 〔  
 ・ 許可申請する土地の表示は、従前地及び仮換地を表示して行う。  
 ・ 保留地予定地等を転用する場合、申請土地の表示は従前の土地で行い、仮地番等申請土地を確認できる説明を記載する。  
 ・ 所有権移転等の登記は、従前地で行われる。  
 〕

イ 届出の方法（市街化区域内の場合）

アに準じて届出を行う。

#### (4) 農地転用後の取扱い

##### ア 宅地造成後の地目

宅地を造成し、現況が農地でなくなった後は「農地」（法第2条第1項前段）としては取り扱わない。

##### イ 宅地造成後、農地として利用する場合

宅地造成後、個々の所有者が農地として利用することを希望し、実際に耕作を開始した場合には、「農地」に該当することとなるため、その後換地処分前に「農地」上に建築物等を建設しようとする際には、改めて法第4条又は第5条の転用許可を得る必要が生じる。

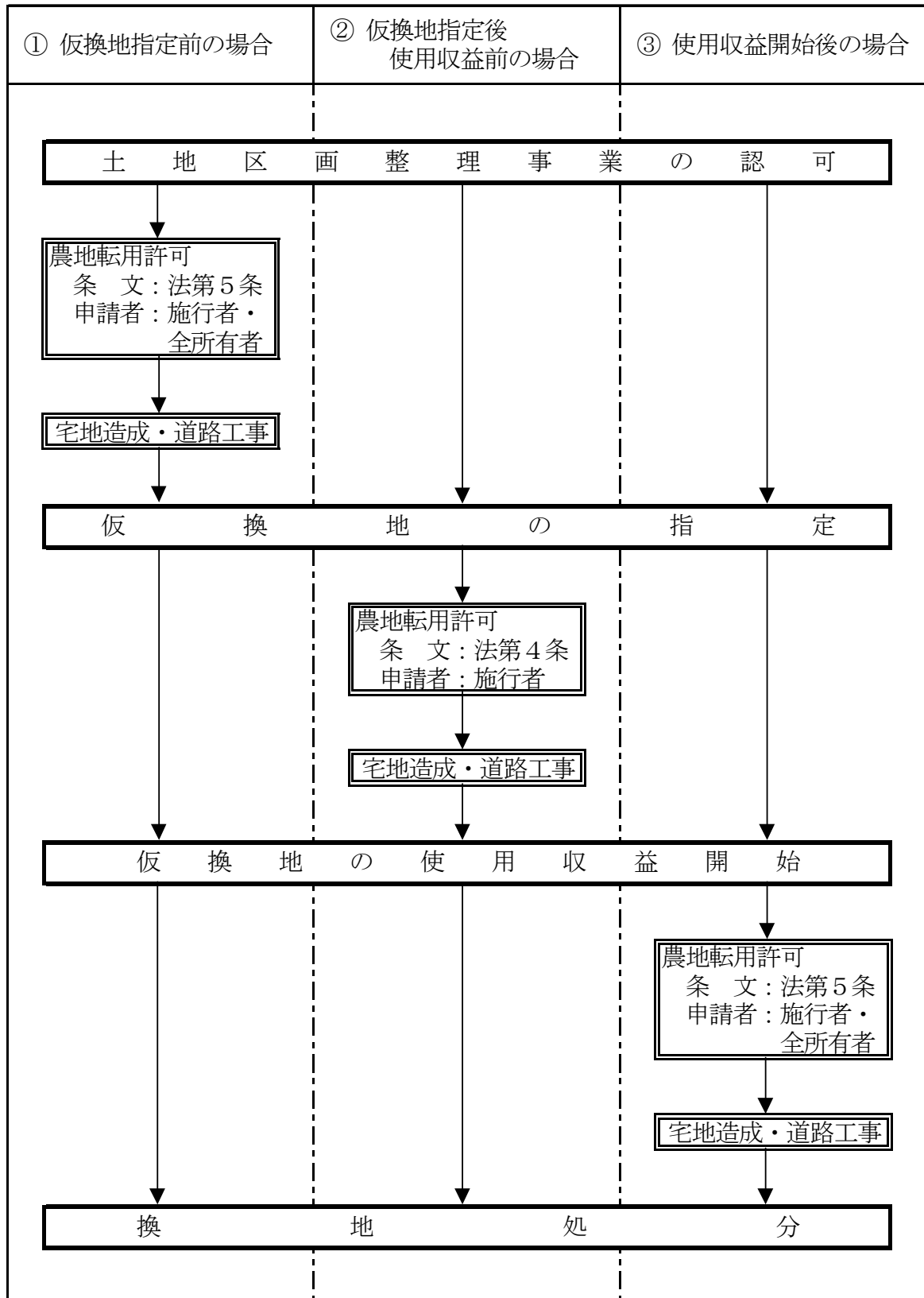
##### ウ 宅地造成後、第三者に譲渡する場合

法務局の取扱いとしては、施行者が土地区画整理事業として農地法所要の手続を経て転用行為（宅地の造成）を完了した場合であっても、登記簿上の地目が変更されるのは換地登記の際であることから、その前における登記簿地目が田又は畑である土地の所有権移転登記等については、農地転用許可指令書の添付を要することとされている。

そこで、便宜的な処理として、換地処分前に関係当事者から農地法第5条第1項の許可申請又は届出が行われた場合には、申請を受け付け又は届出を受理するものとする。

## (5) 土地区画整理事業の流れと農地転用手続

ア 土地区画整理事業として農地転用許可申請を行う場合の手続の一例は、次のとおりである。  
また、市街化区域内において土地区画整理事業として農地転用の届出を行う場合もこれに準ずる。

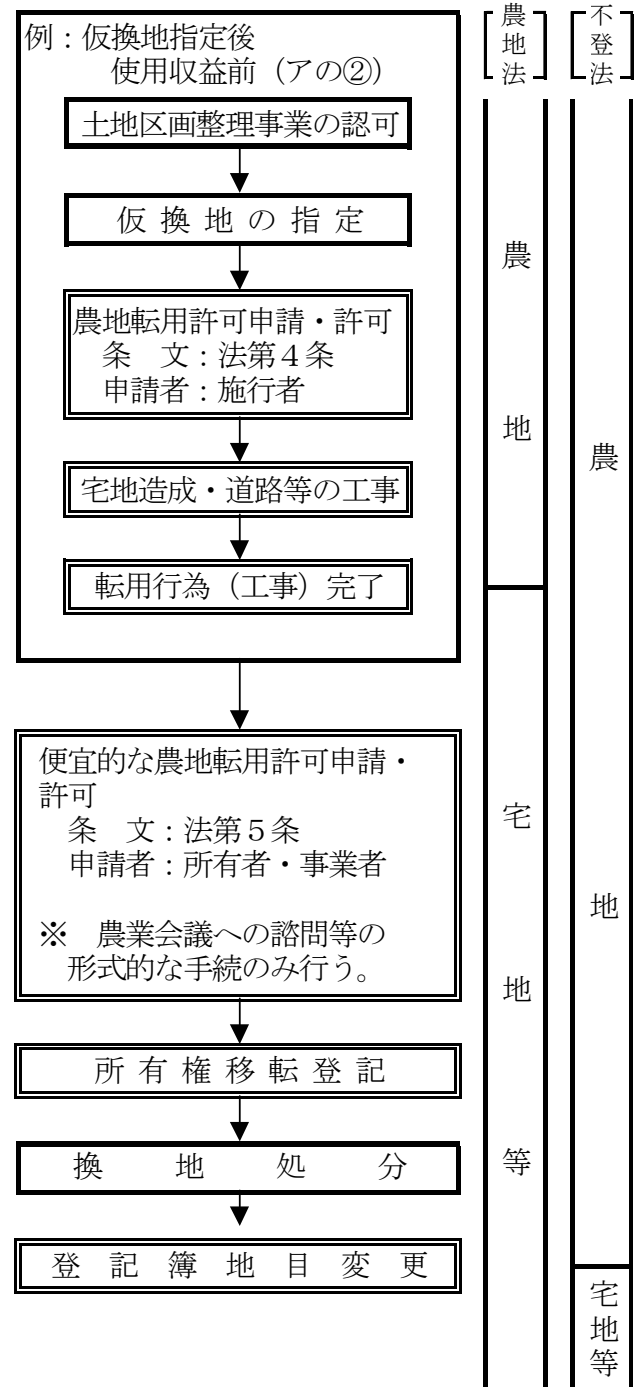
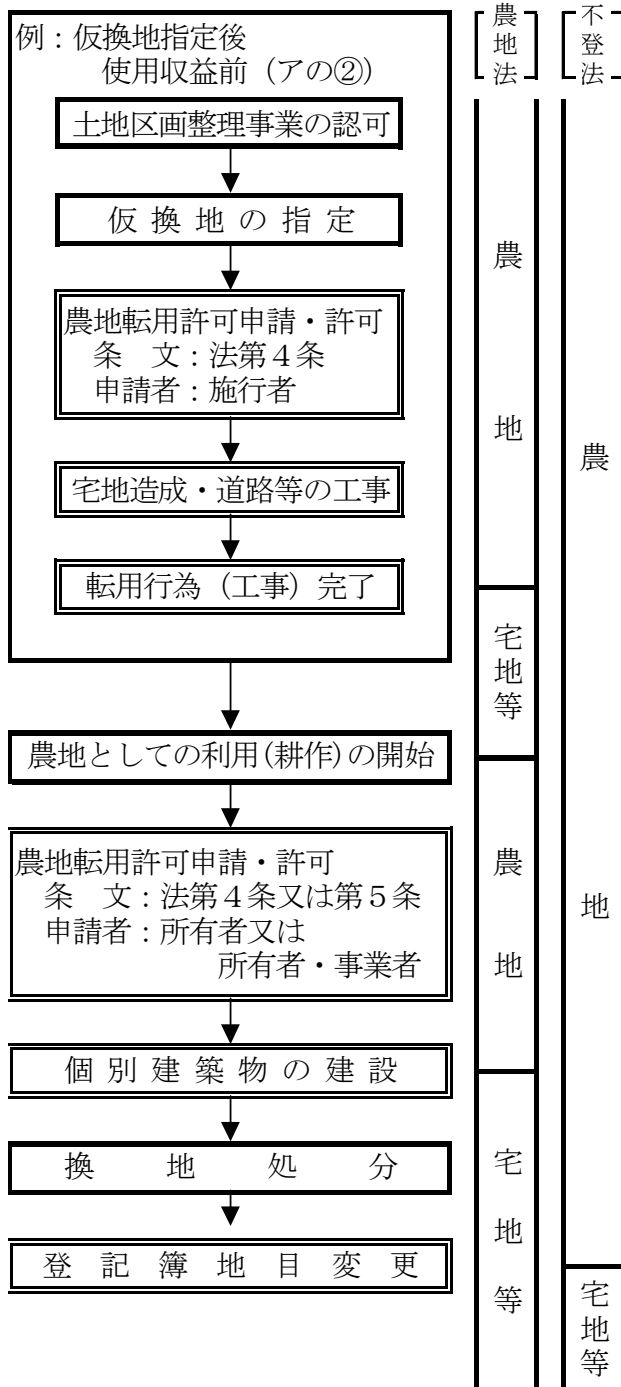


イ アの手続例に従って施行者が農地転用許可を得て造成した後、換地処分前に、所有者が仮換地を農地として利用する場合（(5) のイ）の手続例は、(ア) のとおりである。

また、同様に施行者が農地転用許可を得て造成した後、換地処分前に、所有者が第三者に当該土地を譲渡する場合（(5) のウ）の手続例は、(イ) のとおりである。

〔(ア) 造成後、農地として利用する場合〕

〔(イ) 造成後、第三者に譲渡する場合〕



## 8 太陽光発電設備の設置に係る農地転用の取扱い

太陽光発電設備の設置を目的とした農地転用については、①恒久転用を行う場合と、②農地に支柱を立てて、営農を継続しながら上部空間に太陽光発電設備を設置する場合（営農型太陽光発電）で取扱いが異なる。

### (1) 優良農地における恒久転用の取扱い

農用地区域内にある農地、第1種農地、甲種農地における太陽光発電設備設置を目的とした恒久転用は、原則として許可できない。

### (2) 第2種農地、第3種農地における恒久転用の取扱い

第2種農地の立地基準や一般基準を満たしている場合には、許可できる。

### (3) 営農型太陽光発電の取扱い

営農型太陽光発電については、一時転用扱いとし、平成30年5月15日付け農林水産省農村振興局長通知「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」（30農振第78号）及び農林水産省が作成・公表している「営農型発電設備の実務用Q&A」に基づいて審査等を行うものとする。

## 9 一時転用許可後の恒久転用申請

(1) 利用状況確認のための一時転用許可後に、事業継続の必要性から恒久転用の許可申請が行われた場合には、次のことを確認するものとする。

- ① 一時転用許可期間中に許可内容どおりに転用行為がなされたこと。
- ② 一時転用許可期間中に周辺の土地への被害等が生じなかったこと。
- ③ 一時転用許可期間中に効率的な土地利用がなされたことが確認でき、かつ、恒久転用後に永続的な土地利用が図られると見込まれること。

(2) 一時転用許可時と申請者、事業内容等に変更がない場合には、必要に応じて添付書類を省略できるものとし、参考として次の書類の添付を求めるものとする。

- ① 一時転用許可の許可指令書の写し
- ② 恒久転用にする理由を記載した書面
- ③ 現況写真
- ④ 一筆の一部を転用する場合は、分筆後の土地の登記事項証明書
- ⑤ 一時転用許可の内容に変更があった場合は、その理由書及び関係書類

(3) 一筆の土地の一部のみを恒久転用する場合には、恒久転用部分の分筆を求めるものとする。

## 10 農地転用を目的とした競売・公売に係る買受適格証明の取扱い

### (1) 農業委員会の処理

農業委員会は、農地転用を目的とした競売・公売に参加しようとする者から買受適格証明の願い出があったときは、買受適格証明願（様式第30号）の提出を求めるとともに、法第5条の規定による許可申請に準じた審査を行い、総会の意見書を付して知事（農業事務所）へ送付するものとする。

なお、同一事業に係る30アールを超える農地転用を伴う場合又は農業委員会が必要と認める場合は、知事への送付前に農業委員会ネットワーク機構の意見を聴くものとする。

## (2) 知事の処理

知事（農業事務所）は、法第5条の規定による許可申請に準じて審査し、願出者が買受適格相当と認められる場合には、買受適格証明書（様式第31号）を農業委員会経由で願出者に交付するものとし、買受適格証明書を直接願出者に交付した場合はその写しを農業委員会に送付するものとする。

なお、願出者が買受不適格相当と認められる場合には、買受不適格通知書（様式第32号）を願出者に直接交付し、農業委員会にその写しを送付するものとする。

## (3) 添付書類

買受適格証明願には、次の書類の添付を求めるものとする。

ア 競売・公売事件の公告の原本又は写し

イ 法第5条の規定による許可申請書の添付書類に準ずる書類

[注]太陽光発電設備の場合は、経済産業省による事業計画認定通知及び電気事業者との受給契約書の写しの添付がなくとも差し支えないが、転用許可申請時には原則として事業計画認定の取得及び電気事業者との受給契約の締結を終えている必要がある。

## (4) 事務処理に当たっての留意事項

買受適格証明願の事務処理に当たっては、次の事項に留意するものとする。

ア 対象土地が貸付地である場合

強制執行・競売や、国税徴収法による滞納処分に係る差押・仮差押のあった後に設定された貸付地については、その賃借人以外の者が取得しようとする場合であっても許可できることとなっているので、土地の登記事項証明書等を確認した上で処理すること。

イ 事業の目的が他法令の許認可を要する場合

都市計画法等他法令の許認可等が必要な買受適格証明願があったときは、他法令の許認可等の見込みを確認すること。

ウ 対象土地が市街化区域内にある場合

農地転用の届出に準じた買受適格証明願の提出を求めること。

エ 入札期日に間に合わない場合

裁判所と連絡調整を図った上で、後日の再入札、特別売却のために発行できるものとする。

## (5) 競売・公売後の処理

ア 競売・公売事件において最高価買受申出人となった者は、売却決定期日に法第5条の許可指令書を関係機関に提出しなければならないので、買受適格証明書交付の際その旨を指導すること。

イ この場合の手続は、通常の許可申請手続と同じであるが、競落調書を添付した最高価買受申出人による単独申請となる。

農業委員会は、事業計画等に変更のない場合は、速やかに意見を添付し知事（農業事務所）に送付するものとする。

知事（農業事務所）は、買受適格証明願と事業計画等に変更のないことを確認した場合は、遅滞なく許可指令書を農業委員会経由で申請者に交付するとともに、許可に際し都市計画法等の他法令の許認可と調整を要する場合は、必要な調整を行った上で許可するものとし、許可指令書を直接申請者に交付した場合は、その写しを農業委員会に送付するものとする。

なお、許可申請書に添付すべき書類で買受適格証明願に添付された書類は、許可申請書の末尾にその旨を記載することをもって、添付を省略して差し支えないものとする。

## 11 2アール未満の農業用施設を自己所有農地等に設置する場合の届出

2アール未満の農業用施設を自己所有農地等に設置するために農地転用する場合等、則第29条第1号に該当する場合には許可不要であるが、許可不要であることを確認するとともに農地の実態把握を行うため、農業委員会は、転用をしようとする者に、次に定めるところにより届出書（様式第33号）を提出するよう指導するものとする。

### (1) 農業委員会の処理

ア 届出を受けた農業委員会は、その規模、転用目的等を検討して則第29条第1号に該当するものかどうかを判断するものとする。

なお、農業用倉庫については、他の目的での使用等の違反行為につながりやすいことから、必要性、使用目的等から則第29条第1号の該当性を的確に調査するものとする。

イ 調査の結果、則第29条第1号に該当しないと判断した場合は、届出者にその旨を告げて転用行為を中止するよう指導するとともに、必要に応じて所要の手続を行うよう指導するものとする。

また、則第29条第1号に該当すると判断した場合は、工事が完了したときにその旨を届け出るよう指導するとともに、整理簿（様式第34号）に必要事項を記載するものとする。

ウ 工事の完了の届出があったときは適宜これを確認するとともに、整理簿に記載するものとする。

### (2) 地目変更の方法

対象土地の地目変更は、農業委員会が転用事実を確認した後、第8に記載の現況確認書（様式第50号の1）を添付して地目変更登記申請を行うものとする。

## 12 転用許可後の転用事業の促進措置

### (1) 工事の進捗状況の把握及び完了の報告

許可を受けた者は、許可後3か月目、及び、その後1年ごとに工事が完了するまでの間、工事の進捗状況の報告を行う必要がある（許可条件）。

ア 農業委員会は、許可指令書を交付する際に、転用事業者に対して工事進捗状況報告書（様式第12号）及び工事完了報告書（様式第14号）を2通提出するよう指導するものとする。

イ 農業委員会は、工事進捗状況報告書により許可後の転用事業の進捗状況を把握し、報告書1通を知事（農業事務所）に送付するとともに、未着手や工事の遅延が確認された場合は、転用事業者に対し、事業の促進を指導するものとする。

また、工事完了報告書の提出があった場合は、申請内容どおりに工事が完了しているか調査し、工事完了報告書（様式第14号）下段の確認書に意見を付し知事（農業事務所）に送付するものとする。

なお、調査の結果、転用事業が申請内容と異なる場合には、申請内容どおりの施工、事業計画の変更手続等を指導し、適正に工事が完了した後で工事完了報告書を再度提出するよう指導するものとする。

[注] 農業委員会の調査は、原則として実地調査によるものとするが、建築基準法による工事完了の検査済証等、国・県・市町村等の発行する証明書で転用の事実が確認できる場合は、当該証明書の提出をもって調査に代えることができるものとする。

ウ 知事は、許可後の転用事業の進捗状況を常に把握するとともに、工事未着手や工事完了の著しい遅延が確認されたときは、遅滞なく完成させるよう指導するものとする。

エ 知事は、転用事業者が工事進捗状況報告を遅延したときはその状況報告を、また、事業計画どおり

に工事を行っていないと認められるときはその理由をそれぞれ文書により提出するよう督促するものとする。

## **(2) 転用事業実施の催告**

ア 知事は、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から著しく遅延しているとき、その他事業計画どおりに工事が行われていないときは、遅滞なく工事に着手すべき旨や工事を完了すべき旨、その他事業計画どおりに工事を行うべき旨を様式第15号により催告するものとする。

イ 知事は、事業計画の変更により当初の転用目的を実現できる見込みがあると認められる場合は、催告に代えて事業計画変更の手続を行うよう指導するものとする。

ウ 知事は、催告又は指導を行った場合には、農業委員会にその旨を通知するものとする。

## **(3) 事業実施の催告後の措置**

ア 催告を受けた者が催告に従わない場合には、工事計画の50%以上まで工事を完了させるまでの間は、新たに別の転用申請があっても、許可に必要な信用がないものとして取り扱い、許可しないものとする。

イ 催告を受けた者が催告後も工事に着手せず、又は工事を完了しないまま放置している場合で必要があると認めるときには、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。

## **(4) 一時転用に係る許可期間終了後の取扱い**

ア 農業委員会は、転用事業者に対し、一時転用に係る許可期間終了時まで、転用した土地を耕作可能な状態に復元するよう指導するとともに、一時転用終了後の農地復元報告書（様式第11号）を2通提出するよう求めるものとする。

イ 農業委員会は、農地復元報告書のとおり転用した土地が耕作可能な状態に復元されているかを調査し、復元が未了の場合には適正に復元するよう指導するものとする。

ウ 農業委員会は、農地復元報告書1通に現地調査報告書（様式第13号）を添付して知事（農業事務所）へ送付するものとする。

### 第3 市街化区域内の農地転用の農業委員会への届出

市街化区域内の農地の転用は、あらかじめ農業委員会に届け出た場合には許可不要となる。(法第4条第1項第7号及び法第5条第1項第6号)

この場合の届出手続等は、「農地法関係事務処理要領 第4の5 届出関係」によるものとし、届出書等の様式は、以下に記載するものを参考様式として農業委員会において定めるものとする。

- ① 法第4条第1項第7号の届出 農地法第4条第1項第7号の規定による農地転用届出書(様式第35号)
- ② 法第5条第1項第6号の届出 農地法第5条第1項第6号の規定による農地転用届出書(様式第36号)
- ③ 法第4条第1項第7号又は法第5条第1項第6号の届出書を受理したときの通知書 受理通知書(様式第37号)
- ④ 法第4条第1項第7号又は法第5条第1項第6号の届出書を不受理としたときの通知書 不受理通知書(様式第38号)

なお、事務処理に当たっては、以下の事項に留意するものとする。

- (1) 届出が適法に受理されるまでの間は届出の効力が発生しないことから、受理通知書の交付までの間は転用行為に着手できないことを届出者に理解させる必要があること。
- (2) 対象農地が土地改良区の地区内にあるときは、届出があったことを当該土地改良区との間で情報共有する必要があること。

## 第4 許可後における計画変更の取扱い

法第4条又は第5条の許可を受けた後、次に該当する転用事業計画の変更を行おうとする場合は、事前に知事の承認を受けなければならない。（農地法関係事務処理要領 第4の6(3)エ参照）

なお、当初計画者と承継計画者との間の土地の権利の移動について法第5条の規定による許可を受ける必要がある場合は、計画変更の申請書（連署）とともに許可申請書を提出するよう指導するものとする。

① 当初計画者自らが許可に係る転用計画を変更する場合。（当初計画の事業完了前に隣接農地に事業拡張する場合も含む。）

ただし、変更の度合いが軽微なものについてはこの限りでない。なお、軽微な変更かどうか判断できない場合は、農地・農村振興課に相談するものとする。

② 許可地の全部又は一部について、当初計画者から事業を承継して行う承継計画者がある場合。

### 1 承認手続

(1) 承認手続は、当初許可が2ヘクタール以下の法第4条及び法第5条許可に係るものについては農業事務所が、2ヘクタールを超える法第4条及び第5条許可に係るもの及び2以上の農業事務所にまたがる許可については農地・農村振興課が事務を所掌するものとする。（指定市町村や移譲市の場合は、それぞれの市町村の長が当初許可をしたものとみなす。）

(2) 計画変更申請者（以下「申請者」という。）は、知事宛ての申請書2通を申請地の所在する農業委員会に提出する。

〔注〕当初の5条許可が所有権移転以外の権利設定で、当初計画者が事業目的を変更する場合は、原則として当初許可申請の両当事者が申請書に連署することにより申請するものとするが、当初許可申請が土地の賃借人等土地所有者以外の者と転用事業者により申請された場合には、土地所有者も変更後の事業内容を把握する必要があるため、原則と同じく両当事者の連署による申請書に加えて、土地所有者の同意書を提出する。

(3) 当初計画の許可に係る土地の一部について承継計画者が計画変更を行う場合で、残地について当初計画者が重要な変更（用途・建物棟数の変更等）を行う場合は、当初計画者の計画変更申請書を同時に提出させるものとし、軽微な変更を行う場合は、残地の計画図等を申請書に添付させるものとする。

(4) 農業委員会は、計画変更申請書を受け付けたときは、次の要件を全て満たしているかどうかを審査し、意見書（様式第41号）を付して1通を知事（農業事務所）へ送付する。

ア 許可条件に基づき許可の取消処分を行ってもその土地が旧所有者（法第4条の許可の場合は当初計画者）によって農地として効率的に利用されると認められないこと。

イ 当初計画者の事業計画の実行不可能が当初計画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 計画変更後の事業が当初計画の事業と同程度以上の緊急性・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農地等に及ぼす影響が、当初計画の事業による影響と比較して同程度以下であると認められること。

カ 変更後の転用事業が許可相当と認められるものであること。

キ 転用事業者が事業目的を変更しないで、事業区域やレイアウトを変更する場合には、変更申請内容が、エからカまでの全ての要件を満たしていること。

- (5) 農業事務所は、農業委員会から送付のあった申請書のうち農地・農村振興課審査分に係るものについては、1通を農地・農村振興課へ送付する。
- (6) 農業事務所は、農業事務所審査分に係るものについて(4)のアからキまでの全ての要件を満たしているかどうかを審査し、承認・不承認を決定する。
- 承認する場合は、承認書（様式第42号）を農業委員会経由で申請者に交付する。なお、承認書を直接申請者に交付した場合は、承認書の写しを農業委員会に送付する。
- 不承認とする場合は、不承認書（様式第43号）を申請者に直接交付するとともに、その旨を農地・農村振興課と農業委員会に通知する。
- (7) 審査上の留意点
- ア 当初許可があっても、計画変更時における農地区分や変更後の目的等によっては承認できないこともあるので、慎重に審査すること。
- イ 目的を変更せずに事業区域を拡張する場合においても当初許可と同様に必要性を十分審査すること。
- 承継を伴う場合は、許可時点との事情の変化等を確認のうえ慎重に審査することとし、許可後短期間（1年以内）の場合や、建売分譲等の宅地建物取引業法に基づく事業の転用許可を受けた場合は、原則として承認しないものとする。
- なお、次に該当する場合には、例外的に計画変更を承認することができるものとする。ただし、故意又は重大な過失によりこれらの事態が生じたと認められるときは、承認しないものとする。
- ・会社の倒産やそれに準ずる場合で、銀行の取引停止等客観的な資料により事実が確認できる場合
  - ・公共事業の実施等、外部からの要因で事業不可能になった場合
  - ・宅建業免許を喪失した場合
- (8) 農地・農村振興課は、農地・農村振興課審査分に係るものについて承認・不承認を決定し、承認する場合は、承認書を農業事務所・農業委員会経由で申請者に交付する。なお、承認書を直接申請者に交付した場合は、その写しを農業事務所経由で農業委員会に送付する。
- 不承認とする場合は、不承認書を申請者に直接交付するとともに、その旨を農業事務所と農業委員会に通知する。
- (9) 農業委員会は、承認書が送付されたときは、申請書の控えの余白に経過の概要を記載し、承認書を申請者に交付する。

## 2 申請書類

### (1) 申請書

当初計画者自らが許可に係る転用計画を変更する場合は様式第39号により申請するものとし、承継計画者がある場合は様式第40号により申請するものとする。

### (2) 添付書類

- ア 位置図（縮尺を明記したもの。）
- イ 公図及び土地の登記事項証明書（全部事項証明書に限る。）
- ウ 事業計画どおりに転用できなかった理由を記載した書面
- エ 周辺土地利用状況図（縮尺を明記したもの。）
- オ 計画変更前後の建物や工作物の平面図・配置図（縮尺を明記したもの。）
- カ 申請者が法人の場合は、法人の登記事項証明書及び定款・寄附行為
- キ 資金調達計画の裏付けとなる書類（預金残高証明書等）
- ク 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が新たに必要と認められる場合は

同意書（同意が得られない場合はその理由書）

ケ 当初許可指令書の写し

コ その他参考となる書類

〔注〕ウ、オ以外の添付書類で法第5条許可申請書の添付書類と重複するものについては、省略できるものとする。

### 3 事業計画変更の場合の農林水産大臣との協議

同一事業での農地の転用許可が4ヘクタールを超える場合には、事業計画変更承認について農林水産大臣との協議が必要となる場合がある。協議の要・不要については次のとおりである。

| 事 例                                                                                                                                                                | 手 続       | 要・不 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----|
| ・事業承継を行う場合                                                                                                                                                         | 変更承認＋5条許可 | 要   |
| ・開発区域の拡大に伴い農地について追加許可をする場合<br>・変更前の面積にかかわらず変更後の面積が4ヘクタールを超える場合は協議を要する。<br>(例) (変更前) 3.5ha ＋ (追加許可) 0.7ha ＝ (変更後) 4.2ha<br>(変更前) 4.5ha ＋ (追加許可) 0.5ha ＝ (変更後) 5.0ha | 変更承認＋4条許可 | 要   |
|                                                                                                                                                                    | 変更承認＋5条許可 | 要   |
| ・事業目的又は事業内容の変更の場合                                                                                                                                                  | 変更承認のみ    | 不要  |
| ・開発区域の変更により当初の許可を一部取り消す場合                                                                                                                                          | 変更承認＋許可取消 | 不要  |

### 4 一時転用許可の期間延長

農地の一時転用許可を受けた土地について、許可期間内に事業を完了することができないやむを得ない事由が生じたことにより事業期間を延長しようとする場合は、事業計画の変更としてあらかじめ知事の承認を受けるものとする。

#### (1) 延長期間

延長期間は、原則として、当初の許可期間を超えない範囲の必要最小限の期間とする。

ただし、許可地が農用地区域内にある農地内の場合を除き、砂利採取法や県土採取条例等に基づく認可等により事業期間が制限されている場合は、その認可等の期間に合わせた必要な範囲での期間延長を認めることができ、複数回の期間延長も認めることができるものとする。

なお、許可地が農用地区域内にある農地内の場合の延長期間は、当初の許可期間と合わせて3年を限度とするものとする。

#### (2) 審査の基準

農業事務所及び農地・農村振興課は、通常の計画変更に準じ、次の要件を全て満たしているかどうか

を審査し、承認・不承認を決定する。

- ① 事業計画の遅延が計画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。
- ② 期間延長後の転用事業がその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。
- ③ 期間延長後の転用事業によりその周辺の農地等に及ぼす影響が、期間延長前の事業による影響と比較して同程度以下であると認められること。
- ④ 期間延長後の転用事業が許可相当であると認められるものであること。

(3) 添付書類

- ① 当初許可期間内に転用事業が完了しなかったやむを得ない事由及び期間を延長する理由を記載した書面
- ② 当初の許可指令書(写し)(過去に変更の承認を受けている場合は直近の承認書の写しも併せて添付)
- ③ 位置図(縮尺を明記したもの。)
- ④ 申請地に係る土地の登記事項証明書(全部事項証明書に限る。)(当初許可時の譲渡人が死亡し、名義変更登記が済んでいない場合は、相続関係図と戸籍謄本)
- ⑤ 現況写真
- ⑥ 工事進捗状況報告書(現在の工事進捗状況が分かる図面等をも添付)
- ⑦ 農地復元計画図(農地が砂利、土、岩石の採取場区域になっている場合等)
- ⑧ 農地復元誓約書(農地が砂利、土、岩石の採取場区域や土砂等の埋立て等による農地造成用地になっている場合等。土地所有者と事業者の連名。)
- ⑨ 地積測量図(一筆の一部を転用する場合)
- ⑩ 工程表
- ⑪ 農地復元の履行保証(農地が砂利、土、岩石の採取場区域になっている場合で、農用地区域内にある農地内の場合。なお、農業委員会から農振担当部局への照会に対する回答内容を意見書(様式第41号)の「9 一時転用である場合にはその妥当性」の意見決定の理由欄に記入すること。)
- ⑫ 埋立て等の市町村長意見書(様式第24号)(農地が砂利、土、岩石の採取場区域や土砂等の埋立て等による農地造成用地になっている場合で、農用地区域内にある農地、第1種農地、甲種農地内の場合)
- ⑬ 他法令の許認可を要するものについては、その申請書の写し(関係機関の受理印があるもの)
- ⑭ その他、農業事務所又は農地・農村振興課が承認・不承認の決定を行うために添付が必要と認めた書類

## 第5 農地転用許可後の地目変更登記申請手続

### 1 地目変更登記申請手続

農地転用許可は、転用行為が行われる前になされるものであり、地目変更登記は、土地の現況に基づいて行われるものであることから、農地転用による農地から他の地目への地目変更登記申請は、農地転用許可を取得した上で、転用行為後に行われるべきものである。

本県においては、現実に土地の権利の移動が行われた後に、次の手続により地目変更の登記申請を行うよう取り扱うものとする。

- (1) 法第4条による農地転用許可を受けた者は、申請内容に従い建物等の工事を完了させた後に、農業委員会に対し、転用事実の確認を求めるための転用事実確認証明願（様式第44号）2通を提出する。農業委員会は、許可内容（事業計画書）と相違ない転用行為が実施されたことを確認したときは、遅滞なく証明書1通を発行して、所轄千葉地方法務局（支所・出張所）に地目変更の登記申請をさせるものとする。

なお、転用行為が許可内容（事業計画書）と異なる場合には、計画どおりの履行又は計画変更申請を指導するものとする。

〔注〕 転用事実確認証明が不動産登記法で定める登記原因を証する書面となる。

- (2) 法第5条による農地転用許可を受けた者は、地目変更登記申請を行う前に、許可内容どおりの所有権の移転や賃借権等の設定のための登記申請を行い、その後に(1)により地目変更登記申請を行うものとする。
- (3) 法第4条第1項第7号又は第5条第1項第6号の規定により、市街化区域内の農地をあらかじめ農業委員会に届け出て転用行為を行った場合も、(1)(2)と同様の取扱いとする。
- (4) 公共事業の施行に伴う廃土処理に係る農地転用の承認を受けた場合も、(1)と同様の取扱いとする。この場合の証明願は、公共事業の施行に伴う廃土処理に係る転用事実確認証明願（様式第45号）とする。

### 2 転用事実確認証明書の発行

農業委員会は、転用事実確認証明願があったときは、現地調査や許可申請関係書類（控え）によって転用行為が許可内容と相違ないかどうか確認を行い、確認できたものについては、次の要領により証明書を交付する。

#### (1) 転用事実確認証明書の発行時期

ア 農家住宅・一般住宅（建売分譲住宅、賃貸住宅、アパート等を除く。）の場合

原則として工事が完了した時点とするが、願出者から特に申出があったときは、屋根・粗壁・床張工事が終了し、居住の用に供し得るようになった時点として差し支えない。

イ 社宅等の宿舍、貸家、アパートの場合

給排水、電気設備、外構等を含む一切の工事が完了した時点とする。

ウ 独立行政法人住宅金融支援機構から融資を受けて建築する住宅の場合

地方公共団体又は工事審査機関が実施する第1回の現場審査に合格した時点とする。

エ 建売分譲住宅の場合

原則として工事が完了した時点とするが、次のいずれかに該当する者が行うときは、申請どおり履行する旨の確約書を提出させ、工事終了後の実地調査を行うことを条件とした上で、全建築棟数の70パーセントの工事が終わった時点として差し支えない。

また、建築が完了している部分や道路等の工事が完了している部分が許可地の中にあることが確認され、かつ、その部分が分筆の上特定されている場合は、次のいずれかに該当する者が、残棟数の建

築計画を提出するとともに、転用計画における完了予定日までに建築が完了する見込みがある場合に限り、その完了部分についてのみ発行して差し支えない。

① 過去において、建売分譲住宅の建築を行った実績のある者又は建売分譲住宅の建築を計画目的どおり実施することができるのと認めるのに十分な資産・信用のある者

② 過去において、農地法その他の法令に違反したことがない者

オ 宅地分譲の場合

全ての工事が完了した時点又は法令に基づく工事完了の検査に合格した時点とする。

カ その他の建築物、構築物、施設等の場合

転用計画に基づく全ての工事が完了し、目的どおり利用されていることが確認できた時点とする。

キ 植林の場合

原則として植林完了の日から3か年を経過した日以降とする。

ク 資材置場の場合

周壁等、利用目的が一時的なものでないことが確認できる措置が施されており、かつ、資材置場として相当の期間効率的に利用されていることが確認できた時点とする（利用状況確認期間は工事完了報告後6か月程度とするが、一部のみの利用等、効率的に利用されていないと認められるときは、期間を延伸し、利用状況を確認する。）。

なお、所有権の取得については、登記簿上転用事業者にも所有権が移転されていることを条件とする。

ケ 駐車場の場合

駐車場として、石・煉瓦・アスファルト・コンクリート等により舗装等がなされ、又は周壁・屋根の設備を設置し、駐車場として利用された時点とする（土地の形質変更が木柵の設置や整地のみ等の軽微なものに限られる場合は、形態が駐車場になっただけでなく、駐車場として実際に利用されていることが確認できた時点とする。）。

コ 産業廃棄物最終処分場の場合

「千葉県廃棄物処理施設の設置及び維持管理に関する指導要綱」に基づく廃棄物処理施設の使用前検査を受け、工事完了確認通知を受けた時点とする。

サ 土地区画整理事業の場合

全ての工事（宅地造成等）が完了した時点とする。

[注] 転用事実確認証明書が発行されても、登記簿上の地目の変更は換地登記の際に行われるのが、法務局の通常の取扱いである。

(2) 転用事実確認の方法

原則として実地調査によることとするが、農家住宅等で願出者から申出があった場合や建売分譲住宅の場合を除き、建築基準法に基づく工事完了の検査済証等、国・県・市町村等の発行する証明書で転用の事実が確認できるものがある場合は、その提出により実地調査に代えて差し支えない。

(3) 市町村等の行う非営利事業の取扱い

市町村、独立行政法人都市再生機構や独立行政法人労働者健康安全機構等の特殊法人、県の公社が行う非営利事業の場合には、申請目的、申請計画等を考慮し適宜発行して差し支えない。

## 第6 地目変更登記申請に係る登記官からの照会に係る処理

土地登記簿上の地目が農地である土地の農地以外への地目変更登記の取扱いに関し、昭和56年8月28日付け法務省民3第5402号により法務省民事局長から通達され、登記官は、地目変更登記申請に農地法の転用許可書等又は知事の農地に該当しない旨の証明書が添付されていないものについては、必ず農業委員会に農地法の転用許可の有無、現況が農地であるか否か等について照会するとともに、農業委員会の回答を待って登記事案の処理を行うこととされている。

また、違反転用に係る事案で、知事が農地の状態に回復すべき旨の原状回復命令を発する見込みであるものについては、登記官は、原状回復命令が発せられるまで登記事案の処理を更に留保し、原状回復命令が発せられたときは登記申請を却下することとされている。

登記官からの照会に係る事案の処理についての取扱いは次のとおりとする。

### 1 農業委員会の処理

- (1) 農業委員会は、登記官からの照会を受けたときは、照会に係る土地について法第4条又は第5条の転用許可や届出を受けているか否かを確認し、更に転用許可を受けていない事案については転用許可を要しないもの（転用許可を要しない事案については、転用許可の適用が除外されているもののほか、災害によって農地以外の土地に転換しているもの等が含まれるので留意すること。）であるか否かを確認するとともに、原則として農業委員又は農地利用最適化推進委員3名以上（ただし、農業委員は必ず1名以上）と農業委員会事務局職員により遅滞なく現地調査を行い、現況が農地であるか否かを確認するものとする。
- (2) 農業委員会は（1）の調査の結果、転用許可を要する事案で、かつ、転用許可を受けないで転用行為が行われているものがあつた場合には、遅滞なく当該事案について知事に報告し、原状回復命令を発する予定であるか否かについて適宜の方法により確認するものとする。
- (3) 農業委員会は（1）の調査の結果、現況が農地であるか否か判断に迷う場合には、遅滞なく当該事案について知事と協議するものとする。
- (4) 農業委員会は、登記官が照会した日から2週間以内に、様式第46号により登記官に回答するものとする。
- (5) 農業委員会は（4）により、近く原状回復命令が発せられる見込みである旨の回答をした事案について次の事項を確認したときは、遅滞なく様式第47号又は様式第48号により登記官に通知するものとする。
  - ア 知事が原状回復命令を発したとき。
  - イ 原状回復命令を発する見込みがなくなったとき。
- (6) 農業委員会の総会や部会の開催の都合等により農業委員会が（2）の報告や（4）の回答、（5）の通知を適時に行うことができないときは、農業委員会事務局長が（2）の報告や（5）の通知、（4）の回答に代わる調査結果の報告を行うものとする。
- (7) 農業委員会は、（4）（5）による回答や通知の期限が差し迫っている事案については、適宜の方法によりあらかじめ登記官と連絡調整し、事案の的確な処理が図られるよう努めるものとする。

### 2 知事の処理

- (1) 知事は、1（2）により農業委員会から報告を受けたときは、遅滞なく現地調査等を行い、原状回復命令を発する予定であるか否かについて、適宜の方法により農業委員会に連絡するものとする。
- (2) 知事は、1（3）により農業委員会から協議を受けたときは、遅滞なく現地調査等を行い、その結果を農業委員会に通知するものとする。

- (3) 知事は、農業委員会が1(4)(5)による登記官への回答又は通知をそれぞれ所定の期間内に行い得るよう、事務処理の迅速化に努めるものとする。
- (4) 知事は、農業委員会の回答に係る農地の地目変更に疑義を生じた場合において、法務局又は地方法務局から協議を受けたときは、農業委員会から当該協議に係る地目の認定の経緯、認定の理由等を聴取するとともに、現地調査をした上、法務局又は地方法務局と協議し、その結果を農業委員会に通知するものとする。

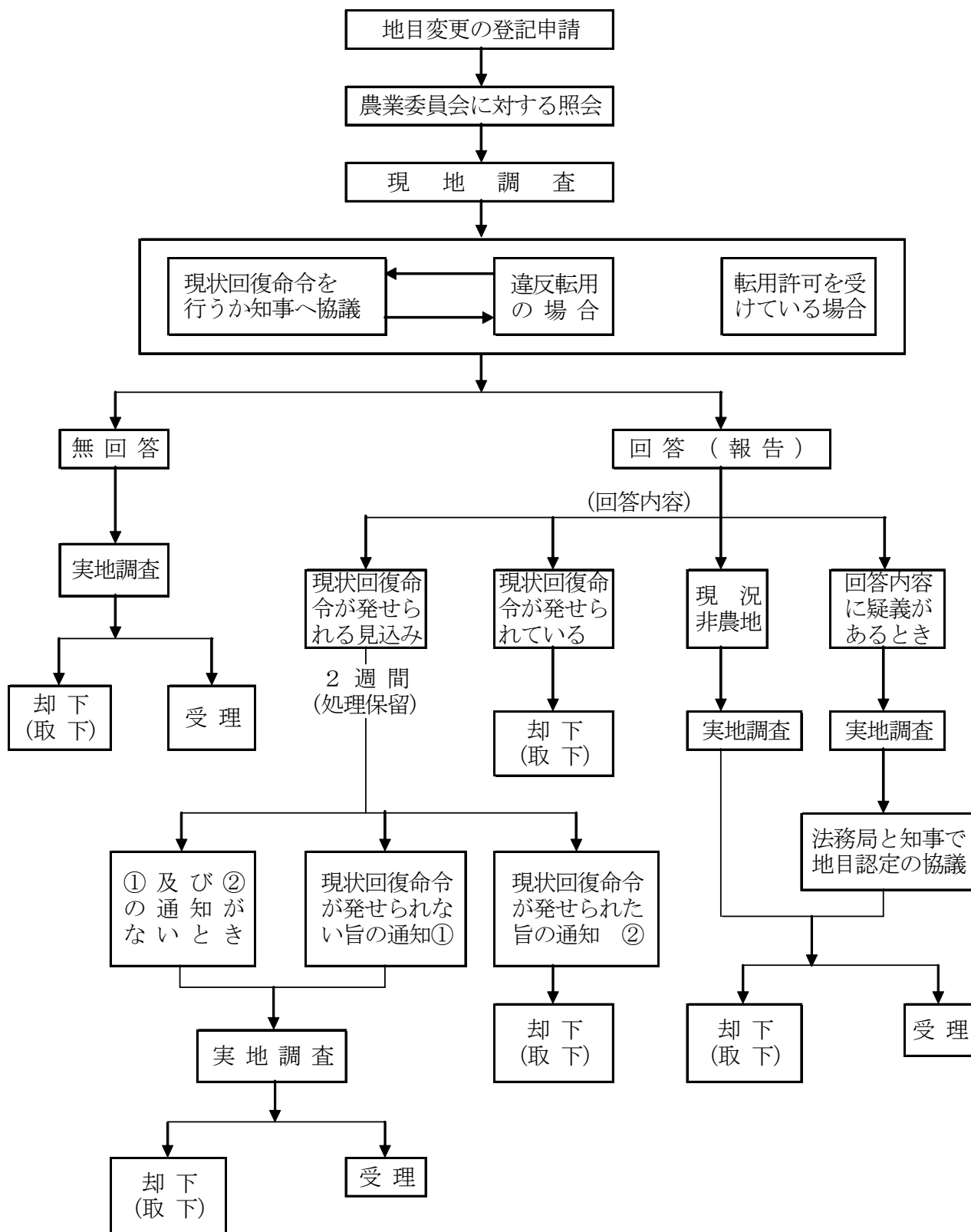
### 3 留意事項

- (1) 農業委員会及び知事は、1(4)(5)の回答・通知がそれぞれ所定の期間内に行われない場合には、登記官が照会に係る事案の登記申請を処理することとなることに留意し、照会に係る事務の迅速かつ適正な処理に努めるものとする。
- (2) 農業委員会及び知事は、農地を違反転用し、あるいは違反転用に係る農地の土地登記簿上の地目を農地以外の地目に変更している事案については、既に第三者に譲渡されているものを含め、その実態に即しその所有者又は行為者に対し、土盛その他転用行為の中止や原状回復の勧告・指導を行うとともに、原状に回復されたときは土地登記簿上の地目の農地への変更登記申請等の指導を行うものとし、当該勧告・指導に従わない者に対しては、法第51条の規定による措置を講じ、更に当該命令に従わない者については、必要に応じて、行政代執行や捜査機関に対する農地法違反の告発を行うものとする。

農地の地目変更登記申請があった場合の事務処理手続

農業委員会

法務局



## 第7 不動産競売に係る裁判所及び国税局からの地目についての照会に係る処理

登記簿上の地目が農地等（田、畑、牧場）である土地について民事執行法に基づく不動産強制競売等が発生した場合で、現況が農地等であることに疑義がある場合には、昭和58年7月1日付け最高裁民3第941号最高裁判所事務総局民事局長通知により、執行裁判所はその農地等の所在する農業委員会に照会し、現況が農地であるか否か、転用許可の有無、違反転用の場合には知事の原状回復命令を発する見込み等を確認することとされているが、その取扱いは、第6（地目変更登記申請に係る登記官からの照会に係る処理）に準じるものとする（「農地」は「農地等」に、「登記官」は「執行裁判所」に読み替えて処理する）。

また、国税滞納処分にかかる国税局の公売に伴う地目照会についても、同様に取り扱うものとする。

## 第8 農地法の規定に基づく許可を要しない農地の地目変更に係る証明手続

農地法の適正な執行を図るとともに農業委員会における農地の実態把握に資するため、農地法の許可を要しないと認められる農地・採草放牧地の地目変更登記手続を行う際には、農業事務所の発行する「現況確認書（非農地）」（様式第50号の1）を添付するものとし、その発行手続は次によるものとする。

### 1 対象地

- (1) 天災地変によって農地性を失った土地で原状に復することが困難と認められるもの
- (2) 法第4条第1項各号（第1号及び第7号を除く。）の規定により転用制限の例外とされているもの
- (3) 市民農園整備促進法第11条第2項及び第3項の規定により転用制限の例外とされているもの
- (4) 既に現況が農地又は採草放牧地以外の土地となっていることが明白なもののうち、農地法所定の許可を得ないまま20年以上経過しており、かつ、この間法第51条の規定による処分や関係行政機関からの勧告を受けていないもの

[注]「既に現況が農地又は採草放牧地以外の土地になっていることが明白なもの」とは、建物敷地、植林用地等のように利用形態が明確なものをいい、長期間耕作せずに放置された土地で単に雑草・灌木類が自生している状態のものは該当しない。

### 2 証明手続（移譲市以外）

- (1) 土地所有者等の利害関係人は、「農地法の規定に基づく許可を要しない土地の証明願」（様式第49号）2通を農業委員会に提出する（求積図による願出は受け付けない。）。
- (2) 農業委員会は、願出書を受け付けたときは実態及び実情を調査し、意見を付して正本1通を知事（農業事務所）に送付する。

なお、農業委員会が送付に相当しないと認めたものは願出書の取下げ指導をして差し支えない。

- (3) 農業事務所は、農業委員会から送付を受けたときは、現地調査を行った上で、現地調査表（様式第51号）を作成して適否を決定する（他法令との調整は要しない。）。

農業事務所は、適否の判断に基づき、現況確認書（様式第50号の1又は50号の2）を作成して農業委員会に送付する。

- (4) 農業委員会は、現況確認書の送付があったときは、同確認書の下段余白に受付（経由）印を押印して願出者に交付する。

### 3 留意事項

- (1) この証明の主な目的は、農地法に基づく農地転用許可が必要であるにもかかわらず、許可を受けずに不動産登記法の手続のみで地目変更の登記がなされることを抑制するため、法務局及び登記官の協力を得て指導による法令遵守の効果を期待するものであって、不動産登記法による登記手続の運用を妨げるものではない。
- (2) 1(2)から(3)の場合においては、工事が完了する前に、当該土地が農地以外であると判断しないこと。
- (3) 1(4)における「20年以上経過」の調査に当たっては、当事者からの願出書の提出があった日を基準として行うものとする。

## 第9 農地の違反転用の処理

農地の違反転用に対して、農地法関係事務処理要領「第4の6 違反転用等への対応」及び千葉県農地違反転用防止対策事業実施要領に基づき、次のとおり処理するものとする。

農業委員会、農業事務所及び農地・農村振興課は、違反転用の処理が法目的の完遂と違反者その他関係者の権利保護の錯綜する場面であることにかんがみ、緊密な連携を図って早期発見・早期是正に努めるものとする。

具体的には、農業委員会においては実態調査及び是正指導を、農業事務所においては農業委員会への適切な助言、現地調査・事情聴取及び是正指導及び法第51条の規定による工事停止命令を、農地・農村振興課においては主として法第51条の規定に基づく処分及び是正指導をそれぞれ行うものとする。

### 1 農業委員会の処理

#### (1) 実態調査、文書勧告

農業委員会は、次の違反事案を知ったときは速やかにその実態を調査し、遅滞なく所轄農業事務所に連絡をするとともに、違反転用者（土地所有者、工事施工者・工事請負者等）に対して、様式第55号の1により工事の中止等の文書勧告を行うものとする。

ア 農地法の許可を受けないで転用し、又は転用のための工事を行っている場合

イ 許可条件に違反して転用されている場合

ウ 詐欺その他不正な手段により許可を受けた場合

[注] 特に土地所有者については、多くの事案において違反転用者に該当する可能性が高いので事情聴取、情報収集等に努めること。

なお、所有者には民事責任（不法行為責任）や刑事責任（法第64条、刑法第60条等）が問われる場合があることを啓発するよう心がけること。

#### (2) 関係法令との調整、知事への報告、措置の要請

農業委員会は、違反転用事案に係る必要な関係法令（農業振興地域の整備に関する法律、都市計画法、建築基準法、自然公園法、廃棄物の処理及び清掃に関する法律その他の法令等）との調整を行った上で、遅滞なく違反転用事案報告書（様式第52号）を所轄農業事務所に提出するものとする（2ヘクタールを超える農地を含む場合は2通）。

なお、違反転用事案報告書には参考資料として前記(1)で把握した実態調査の内容及び勧告書の写し等指導経過のわかるものを必ず添付する。

また、農業委員会は、必要があると認めるときは、知事に対し、法第51条第1項の規定による命令その他必要な措置を講ずべきことを要請することができる（法第52条の4）。

#### (3) 是正指導

農業委員会は、違反是正のための適切な指導を継続的に行うものとし、農業事務所長の勧告・工事停止命令、知事の勧告・処分又は命令等があったときは、その勧告等が遵守履行されるよう違反転用者を指導するものとする。

#### (4) 是正計画書、是正完了届出書、是正調査報告書

農業委員会は、違反転用者に対して文書勧告をしたとき、又は農業事務所長の勧告・工事停止命令、知事の勧告・処分又は命令等があったときは、是正を確実に履行させるため書面で違反転用是正計画書（様式第58号）を、また、履行が完了したときは遅滞なく書面で違反転用是正完了届出書（様式第59号）を2通（農業委員会と農業事務所保管用）提出するよう指導するものとする（2ヘクタールを超える農地を含む場合は2通）。

なお、違反転用者から是正完了届出書の提出があったときは、これを添付の上、違反転用是正調査報告書（様式第57号）により所轄農業事務所へ（農地・農村振興課へ違反転用事案報告がされた事案は、農業事務所経由で農地・農村振興課へ）報告するものとする。

#### **(5) 履行状況の報告、是正監督の指導**

農業委員会は、違反転用者が農業事務所長の勧告・工事停止命令、知事の勧告・処分又は命令等の履行を遅滞していると認められる場合は、直ちにその理由及び履行状況について様式第60号により報告すべきことを文書等により違反転用者へ督促し、漫然と日時を経過させないように留意するものとし、その処理経過を所轄農業事務所へ（農地・農村振興課へ違反事案報告がされた事案は、農業事務所経由で農地・農村振興課へ）報告するものとする。

#### **(6) 違反転用事案の整理**

農業委員会は、違反転用事案の処理経過を明確にし事後の指導に活用するため、事案ごとに関係書類を綴り、整理番号を付した違反転用事案処理簿を作成し、これを保管するものとする。

### **2 所轄農業事務所における処理**

農業事務所は、違反転用を知り、又は前記1の（2）による農業委員会からの報告を受けたときは、遅滞なく次の処理を行う。

#### **(1) 農業委員会への助言、農地・農村振興課への報告**

農業事務所は違反内容について検討の上、農業委員会に適切な助言を与え、農業委員会から提出のあった違反転用事案報告書の内容を調査・確認する。

#### **(2) 現地調査・事情聴取、文書勧告及び是正指導**

農業事務所は現地調査を行い、前記1の（1）で行った農業委員会の実態調査に基づき必要に応じて関係者の事情聴取を行う。法第51条の規定による処分を要すると認められる事案については特に事実関係の把握、整理に努めるものとする。

また、違反転用者に対し工事の中止、農地の復元等を指導するとともに必要に応じて様式第55号の2により文書勧告を行い、指導に応じず違反が拡大する等の緊急を要する場合は法第51条の規定による処分を聴聞又は弁明の機会の付与の手続を行い工事停止命令等を発する。

なお、農業事務所長の勧告・工事停止命令を遵守履行させるよう農業委員会とともに是正指導するものとする。

#### **(3) 指導状況の報告**

農業事務所は、違反転用者が前記（2）の勧告、指導、工事停止命令等に従わず法第51条の規定による原状回復命令が必要と認められる場合やその他必要と認められる場合には、様式第54号により指導の状況を農地・農村振興課へ報告するものとする。

#### **(4) 履行状況の確認及び報告**

農業事務所は、違反転用者が農業事務所長の勧告・工事停止命令、知事の勧告・処分又は命令等の履行を遅滞していると認められる場合は、直ちにその理由及び履行状況を農業委員会経由で違反転用者に提出させるものとし、その処理経過を農地・農村振興課へ報告する。

また、是正計画書、是正履行状況報告書、是正完了届出書等が農業委員会経由で提出された場合は農業事務所保管する（農地・農村振興課に違反事案報告がされた事案は、農業事務所経由で農地・農村振興課に報告する。）。

### **(5) 違反転用事案の整理**

農業事務所は、違反転用事案の処理経過を明確にし、事後の指導に活用するため、事案ごとに関係書類を綴り、整理番号を付した違反転用処理簿を作成し、これを保管するものとする。

## **3 農地・農村振興課における処理**

農地・農村振興課は、違反転用事案を知り、又は前記2の(1)及び(3)により農業事務所から報告等があったときは、文書勧告等を行った上で、必要の限度において法第51条の規定による処分を行うものとする。この法第51条の規定による処分は、土地の農業上の利用の確保及び他の公益並びに関係人の利益を衡量して特に必要があると認めるときに行う。

[注] 法第51条の規定による処分とは、許可の取消し、許可条件の変更、新条件の附加、工事停止命令、原状回復命令等を指す。

前記1の(1) ア（農地法の許可を受けないで転用）の場合には工事停止命令、原状回復命令等を、イ（許可条件違反）の場合には許可の取消し、許可条件の変更、新条件の附加等を、ウ（詐欺その他不正な手段により許可）の場合には許可の取消しを行う。

### **(1) 是正指導及び文書勧告**

農地・農村振興課は、違反転用者に対し農業委員会及び農業事務所とともに是正を指導し、様式第55号の3により工事の中止、農地の復元等の文書勧告を行う。

### **(2) 弁明の機会の付与**

前記(1)の是正指導又は勧告に従わないため、法第51条の規定による処分を要すると認められる事案については、行政手続法に基づく聴聞及び弁明の機会の付与に関する手続を行う。

### **(3) 法第51条の規定による処分内容の決定**

農地・農村振興課は、農業委員会の実態調査（前記1の(1)）や農業事務所の事情聴取（前記2の(2)）等に基づき把握した違反事案の内容及び聴聞又は弁明の内容を検討するとともに、土地の農業上の利用の確保及び他の公益並びに関係人の利益を衡量（具体的には次の各事項を総合的に考慮）して特に必要があると認めるときは、法第51条の規定による処分内容の決定をするものとする。

なお、農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域内の土地については、法第51条の規定による処分が一般的に「特に必要がある」と認められる。

ア 当該土地の営農条件（当該土地が農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域内の土地であるか否か、農地区分等）

イ 周辺における土地利用の状況

ウ 当該土地の現況

エ 違反転用後の法律関係の形成状況

オ 転得者が悪意（偽りその他不正な手段で許可を受けた者からその事情を知って取得した等）か否か

カ 他法令（農業振興地域の整備に関する法律、都市計画法、建築基準法、自然公園法、廃棄物の処理及び清掃に関する法律その他の法令等）との関係

### **(4) 処分又は命令（法第51条の規定による処分内容の通知）**

農地・農村振興課及び農業事務所は、法第51条の規定による処分の内容を決定したときは、様式第56号により違反転用者へ通知する。

なお、この処分又は命令を行う際には教示を行う。

#### **(5) 是正計画書、是正完了届出書、履行状況報告書**

農地・農村振興課及び農業事務所は、違反転用者に対し是正を確実に履行させるため書面で是正計画書を、また、履行が完了したときは是正完了届出書を、履行を遅滞していると認められるときは履行状況報告書を農業委員会経由で提出するよう指導する。

#### **(6) 違反転用事案の整理**

農地・農村振興課及び農業事務所は、勧告書、処分又は命令書や各報告書等の写しを事案ごとに綴り、整理番号を付した違反転用処理簿を作成してこれを保管するものとする。

### **4 その他**

違反転用者が前記3の(4)による法第51条の規定による処分に従わない場合には、次の手続により強制的な原状回復等を行うことによって、違反状態の解消に努め、農地法の厳正な励行を期するものとする。

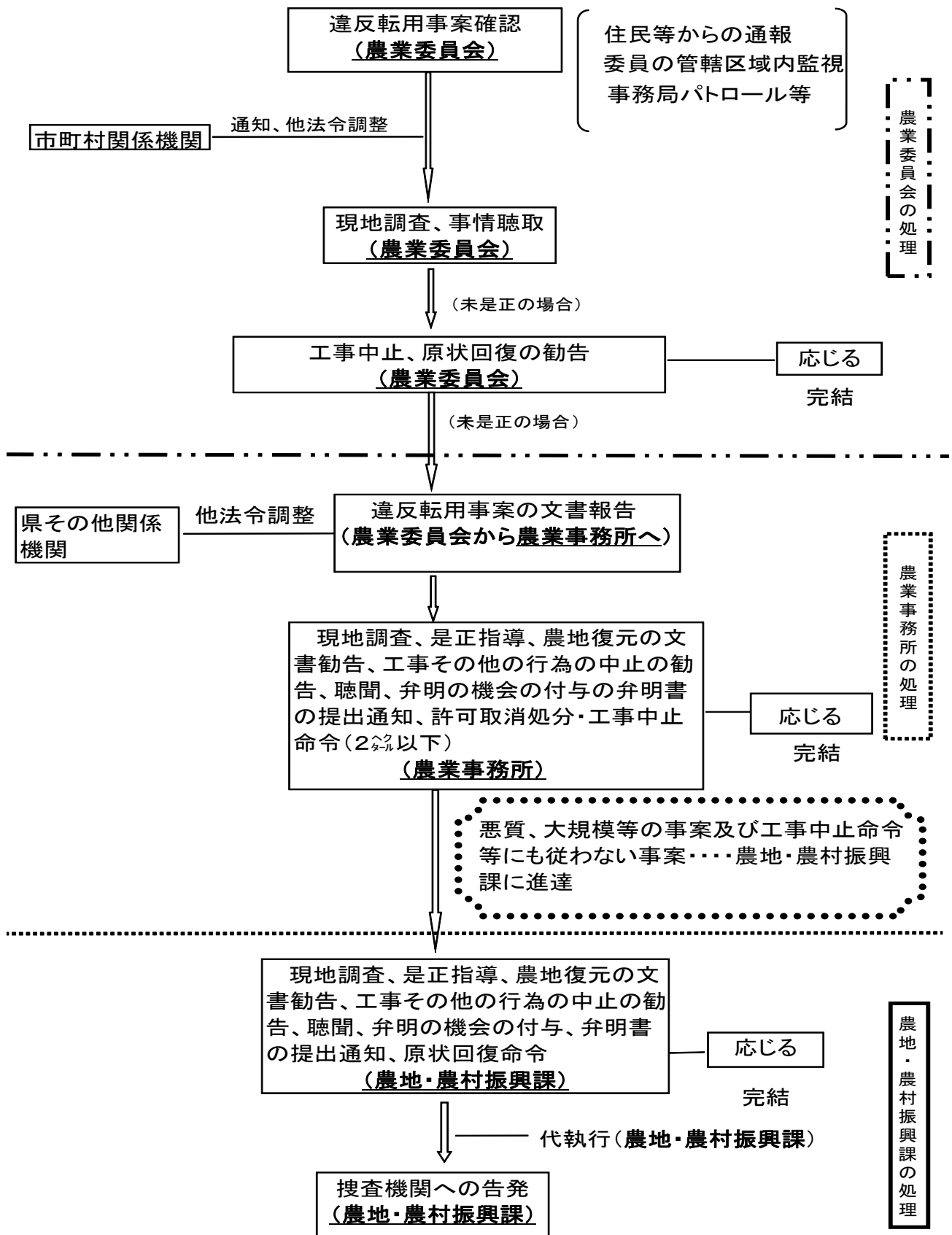
#### **(1) 行政代執行**

行政代執行法の手続により、法第51条の規定による処分の内容を違反転用者に代わって実現し、その費用は違反転用者から取立てを行う。

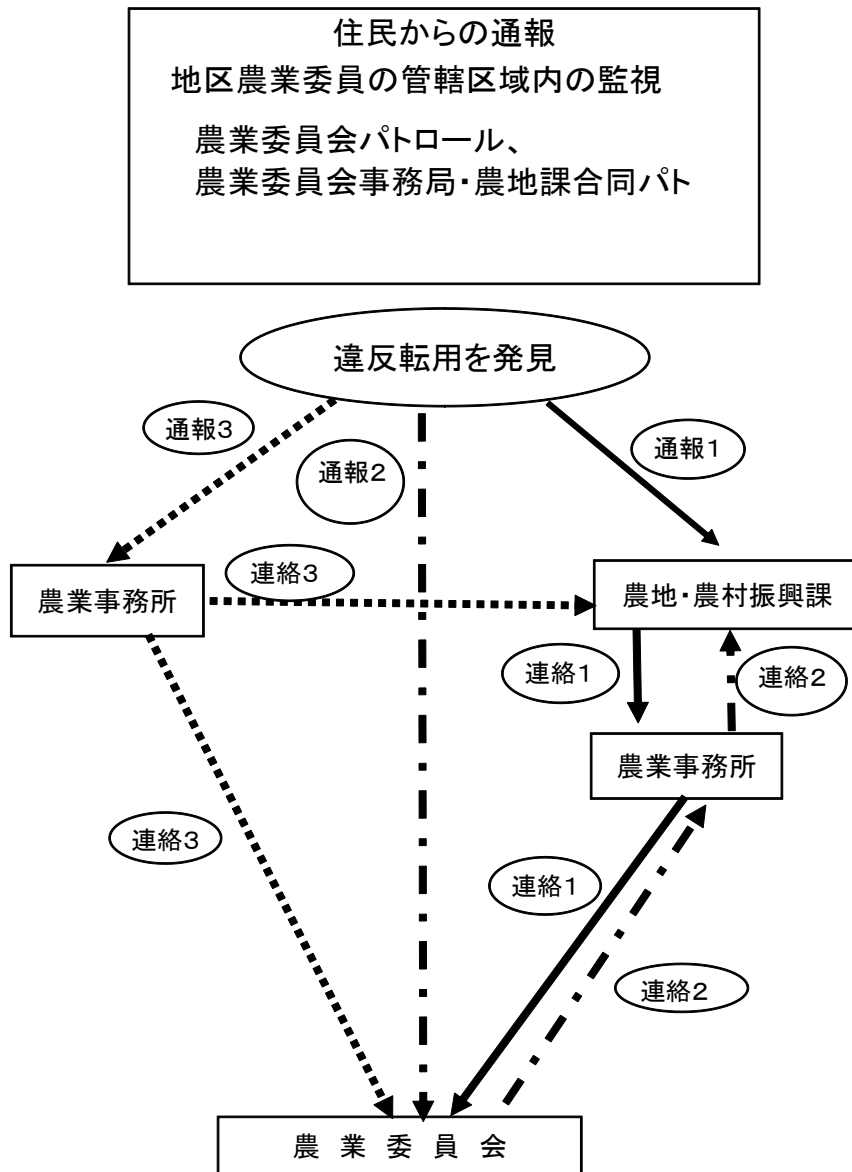
#### **(2) 告発**

捜査機関に対し農地法違反の事実を申告し、違反転用者の処罰を求める意思表示を行うもので、誰でも犯罪があると思料するときには告発をすることができ、また、公務員には告発義務が課されている（刑事訴訟法第239条第1項、2項）。

# 違反転用処理フロー



## 住民等からの通報の連絡体制



## 第10 許可指令書を紛失等した場合の処分事実の証明

農地転用許可を受けた者が許可指令書を紛失・焼失等した場合は、許可処分を受けた者又はその一般承継人からの願出を受け、その証明に応じることができるものとする。

この証明は、原則として、当該指令書を交付した時から3年以内の証明に限るものとするが、この期間を経過したものでも、保存されている関係書類（許可申請受付簿、許可申請書、許可指令書写し等）等から許可処分の該当性が確認できる場合には、証明に応じることとする。

[証明手続]

### 1 添付書類

許可処分の証明を受けようとする場合には、許可処分証明願（様式第61号）を農業委員会に提出するものとし、その添付書類は次のとおりとする。

ア 土地の登記事項証明書（全部事項証明書に限る。）

イ 相続関係や住所変更の事実が分かる書面等の参考書類

### 2 農業委員会の処理（移譲市以外）

農業委員会は、許可処分証明願の提出があった場合には、関係書類等により次の事項を確認し知事（農業事務所）に送付するものとする。

なお、許可指令書の交付後3年を経過したものの証明願については、農業委員会保存の関係書類の写しを添付するものとする。

ア 許可処分証明願出者が、許可処分を受けた者又はその一般承継人であること。

イ 当該許可処分が取消されていないこと。

### 3 知事の処理

農業事務所は、許可処分証明願の送付があった場合には、2の各事項を農業事務所又は農地・農村振興課保存の関係書類（千葉県農業会議諮問事案一覧表、許可指令書控え、許可処分取消台帳等）により確認し、願出内容に相違がないと認めるときは、許可処分証明書を作成の上、農業委員会経由で願出者に交付するものとする。

### 4 許可処分証明書の作成

許可処分証明書は、許可処分時の許可指令書の様式を用い、願出者の住所、氏名、許可年月日、土地表示等所要事項を記載の上、余白に「本書のとおり許可したことを証明する」旨、証明年月日、知事名を記入するとともに知事印を押印し作成するものとする。

## 第 1 1 願出による農地転用許可の取消し及び許可申請の取下げ

### 1 願出による農地転用許可の取消し

願出による農地転用許可処分の取消しについては、次の手続により処理するものとする。

#### (1) 手続

農地転用許可処分を受けた者が当該許可処分の取消しを受けようとする場合には「許可処分取消願」（様式第 6 2 号）を農業委員会に提出するものとし、その添付書類は次のとおりとする。

なお、取消しに係る土地が許可を受けた土地の一部であった場合には、残りの土地について計画変更の手続が必要となる。

ア 許可指令書（紛失した場合は、紛失届及び当該許可申請書写し）

イ 土地の登記事項証明書（全部事項証明書に限る。）（許可後分合筆されている場合には、分合筆後の登記事項証明書）

ウ 許可を受けた土地の一部の取消しである場合は、残りの土地の利用方法を記載した書面

エ 取消しを受ける土地の現況写真

オ その他参考書類（相続関係書面、取消理由を補強する書面等）

#### (2) 農業委員会の処理（移譲市以外）

ア 農業委員会は、許可処分取消願の提出があった場合には、当該願出書及び添付書類を点検するとともに、(3)①～③の事項の有無を確認の上、取消相当と認められる場合には、知事（農業事務所）に送付するものとする。

イ 農業委員会は、知事（農業事務所）から取消指令書の送付があった場合には、所要事項を許可申請受付台帳に朱書きで記入し、当該取消指令書を願出者に交付するものとする。

#### (3) 知事の処理

農業事務所は、農業委員会から許可処分取消願の送付があった場合には、事務所掌区分に基づき農地・農村振興課所掌事務に係る事案については農地・農村振興課へ送付するものとする。

知事は、願出書の内容を確認し、受付簿に記載の上、願出に係る転用事業が以下に該当すると認められる場合には、転用許可処分の取消しを行い、取消指令書（様式第 6 3 号）を農業委員会経由で願出者に交付するものとする。

なお、取消指令書を直接願出者に交付した場合は、その写しを農業委員会に送付する。

① 許可目的に係る転用行為が行われておらず、かつ、将来的に行われる見込みもない。

② 法第 5 条による許可処分であって、次の(ア)又は(イ)に該当する。

(ア) 権利の移転の場合にあっては、権利の移転が行われていない（債務不履行による解除権行使により、原状回復させた場合も含む。）。

(イ) 権利の設定の場合にあっては、権利の設定が行われていないか、又は、許可前の権利状態に回復している。

③ 次の(ア)から(ウ)のうち、いずれかに該当する。

(ア) 当初の許可申請又は許可処分に瑕疵があった。

(イ) 当初の許可を行った時点から事情の変更があり、許可処分を存続させることが公益に反するか、又は、当該土地の権利関係を不当に不安定にするおそれがあると認められる。

(ウ) その他許可の取消を行うことに相当の理由があると認められる。

## **2 農地転用許可申請の取下げ**

許可申請者が許可申請後、許可が行われる前に申請を取り下げようとする場合には、「農地法第4・5条の規定による許可申請の取下願」（様式第64号）を農業委員会に提出するものとする。

### **(1) 農業委員会の処理**

農業委員会は、取下願の提出があったときは、当該許可申請者からの取下願であることを確認の上、知事（農業事務所）へ送付するものとする。

### **(2) 知事の処理**

農業事務所は、農業委員会から許可申請の取下願の送付があった場合には、事務所掌区分に基づき農地・農村振興課所掌事務に係る事案については農地・農村振興課へ送付するものとする。

ア 許可申請に係る権利者・義務者双方からの願出の場合

許可申請取下願受理通知（様式第65号）を農業委員会経由で各願出者に交付するものとする。

なお、受理通知を直接願出者に交付した場合は、その写しを農業委員会に送付する。

イ 許可申請者の一方からの願出の場合

願出者に対しては、許可申請取下願受理通知書を交付するものとし、他方に対しては、当該許可申請者について却下指令書（様式第8号の2）を交付するものとする。

## 改正経緯

|    |    |     |     |
|----|----|-----|-----|
| 改正 | 昭和 | 58年 | 4月  |
| 改正 | 平成 | 3年  | 4月  |
| 改正 | 平成 | 7年  | 4月  |
| 改正 | 平成 | 8年  | 7月  |
| 改正 | 平成 | 9年  | 12月 |
| 改正 | 平成 | 10年 | 3月  |
| 改正 | 平成 | 11年 | 2月  |
| 改正 | 平成 | 13年 | 3月  |
| 改正 | 平成 | 15年 | 3月  |
| 改正 | 平成 | 16年 | 3月  |
| 改正 | 平成 | 17年 | 3月  |
| 改正 | 平成 | 18年 | 10月 |
| 改正 | 平成 | 20年 | 3月  |
| 改正 | 平成 | 21年 | 12月 |
| 改正 | 平成 | 23年 | 4月  |
| 改正 | 平成 | 26年 | 4月  |
| 改正 | 平成 | 27年 | 3月  |
| 改正 | 平成 | 28年 | 4月  |
| 改正 | 平成 | 29年 | 4月  |
| 改正 | 平成 | 30年 | 4月  |
| 改正 | 令和 | 4年  | 10月 |
| 改正 | 令和 | 6年  | 3月  |