

市街化調整区域の農地を転用するには

1. 農地の転用とは

農地を住宅用地、太陽光発電用地、駐車場等『農地以外の用途に変更すること』を農地転用といいます。

市街化調整区域の農地を転用する場合、農地法第4条若しくは第5条の規定により、許可が必要になります。

2. 許可の概要

(1) 許可権者

農地転用許可は、都道府県知事若しくは指定市町村の長が行います。なお、転用面積が4haを超える場合は国の協議を要します。

※豊橋市は、平成29年12月22日に指定市町村となりました。それに伴い平成30年4月1日より、農地転用許可権限が愛知県知事から豊橋市長に移譲されました。

区分	許可権者
転用する農地の面積が4haを超える場合	豊橋市長 (農林水産大臣との協議が必要)
転用する農地の面積が4ha以下の場合	豊橋市長

(2) 許可形態

区分	内容	許可申請者
農地法第4条許可	所有者（地主）が自己の目的のため農地以外の用途に供する場合 例：自分が所有している農地に自分が住む家を建てる場合等	転用を行う者 (所有者)
農地法第5条許可	他人から農地を貸借（所有権移転）し、農地以外の用途に供する場合 例：父親の持っている農地を子が借りて分家住宅を建てる場合等	貸（売）主（所有者） と 借（買）主（転用者）

3. 許可の基準

(1) 概要

農地転用許可の基準は、申請地及び申請地周辺の土地利用の状況（農地区分）による許可基準である「立地基準」と農地区分に関わらない許可基準である「一般基準」に分かれます。「立地基準」と「一般基準」の双方に適合しなければ許可されません。

(2) 立地基準

市街化調整区域内の農地は、営農条件及び周辺の市街地化の状況から区分され、立地基準は、申請に係る農地の区分に応じて、転用の可否を判断する基準です。

農地の区分、立地基準については以下のとおりです。

区 分	内 容	許可方針
農用地区域内農地	市町村が定める農用地区域内にある農地	許可できない。 ただし、例外的に許可できる場合が定められている。
甲種農地	農業公共投資の対象となった農地(投資後8年以内)、集団農地でかつ高性能農業機械による営農に適した農地	許可できない。 ただし、例外的に許可できる場合が定められている。
第1種農地	生産力の高い農地、集団農地（概ね10ha以上）、農業公共投資の対象となった農地	許可できない。 ただし、例外的に許可できる場合が定められている。
第2種農地	近い将来、市街地として発展する環境の農地や農業公共投資の対象となっていない生産力の低い小集団（概ね10ha未満）の農地	周辺の他の土地（農地以外の土地や第3種農地）を供することにより目的を達成できると認められる場合は許可できない。
第3種農地	都市的施設の整備された区域内の農地や市街地内の農地	許可できる。

(3) 一般基準

一般基準は、土地の効率的な活用の確保という観点から転用許可の可否を判断する基準です。農地の投機的な取得や転用行為などにより周辺農地に係る営農条件に支障を生じるおそれがないように設けられた基準であり、次のいずれかに該当する場合は許可することができません。

区 分	許可することができない主な事由
農地を転用して申請に係る用途に供することが事実と認められない場合	<ol style="list-style-type: none"> 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 2 申請に係る農地の転用行為の妨げとなる権利を有する者の同意を得ていないこと 3 遅滞なく、申請に係る農地を申請に係る用途に供する見込みがないこと 4 申請に係る事業の施行に関して行政庁の許可、認可等の処分の見込みがないこと 5 申請に係る事業の施行に関して法令（条例含む）により義務付けられている行政庁との協議を現に行っていること 6 申請に係る農地の面積が事業の目的からみて適正と認められないこと 7 土地の造成のみを目的とするものであること
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	申請に係る農地の転用行為により、土砂の流出又は崩壊その他の災害を発生させるおそれがあると認められる場合、農業用排水施設の有する機能に支障を及ぼす恐れがあると認められる場合、その他の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
地域における農地の農業上の効率的かつ総合的な利用の確保に支障を生じるおそれがあると認められる場合	<ol style="list-style-type: none"> 1 当該申出に係る農地を転用することにより、当該申出に係る農用地利用集積計画に基づく農地の利用の集積に支障を及ぼすおそれがあると認められる場合 2 農用地区域を定めるための農振法による市農業振興整備計画の案に係る農地（農用地区域内農地に限る。）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じるおそれがあると認められる場合

4. 許可申請の方法等

(1) 許可申請の方法等

農地転用の許可申請書に必要な添付書類を添えて農業委員会事務局に提出してください。申請に必要な主な添付書類は次のとおりです。

- (ア) 土地の登記事項証明書
- (イ) 地番や申請地周辺の状況を示す図面（公図等）
- (ウ) 建物（施設）の面積を示す図面（土地利用計画図）
- (エ) 法人にあつては、定款若しくは寄付行為の写し又は登記事項証明書
- (オ) 転用の目的に係る事業の資金計画に基づいて事業を実施するために必要な資力及び信用があることを証する書面
- (カ) 転用に伴い他法令の許認可が必要な場合は、その旨を証する書面等
- (キ) 転用地が土地改良区の受益地の場合は、当該土地改良区の意見書
- (ク) 転用に関する取水・排水について権利関係者の同意を得ている場合は、その旨を証する書面
- (ケ) 事業の施行に関して行政庁の免許、許可、認可等の処分を必要とする場合においてはその内容が分かる書面
- (コ) その他参考となるべき書類

※農地転用の許可申請に必要な添付書類は案件ごとに異なります。詳しくは農業委員会事務局にご相談ください。

(2) 申請の締切日

農地転用許可申請の締切日は毎月 5 日（締切日が市役所閉庁日の場合は翌開庁日）です。

申請書及び添付書類の提出部数は各 3 部（正 1 部、副 2 部）です。ただし、農林水産大臣と協議が必要な案件（転用面積 4ha 超の案件）は各 5 部（正 1 部、副 4 部）となります。

なお、令和 4 年 5 月審査案件より下記のとおり変更となります。

区 分	変更後
締切日	審査月の前月の末日 (締切日が閉庁日に当たる場合は、その翌日)
提出部数	2 部（正 1 部、副 1 部）とする。なお、大臣協議案件（転用面積が 4 ヘクタール超のもの）は 4 部（正 1 部、副 3 部）とする。

運用開始日 令和 4 年 4 月 1 日より開始

※令和 4 年 4 月案件は、現状どおり行います（令和 4 年 4 月 5 日が締切日）。

令和 4 年 5 月案件より実施となります（5 月案件の締切日：令和 4 年 5 月 2 日）。

(3) 許可に要する期間の目安（標準処理期間）

区 分		標準処理期間
農地法 第 4、5 条許可	県農業委員会ネットワーク機構に意見を聴かない案件	6 週間
	県農業委員会ネットワーク機構に意見を聴く案件のうち、転用面積が 4ha 以下の案件	7 週間
	県農業委員会ネットワーク機構に意見を聴く案件のうち、転用面積が 4ha 超の案件（大臣協議案件）	8 週間

5. その他、留意事項

農地転用の許可がされた場合、申請書に記載された事業計画に従って事業の用途に供することが必要です。

また、許可に係る工事が完了するまでの間、本件許可の日から 3 ヶ月及びその後 1 年ごとに工事の進捗状況を報告し、許可に係る工事が完了したときは、遅滞なく報告をお願いします。

なお、申請書に記載された事業計画（用途、施設の配置、着工及び完了の時期、被害防除措置等含む。）に従ってその事業の用に供しないときは、農地法第 51 条の規定によりその許可を取り消し、条件を変更し、若しくは新たな条件を付し、又は工事その他の行為の停止を命じ、若しくは原状回復等の措置をとるべきことを命ずることがあります。

6. 違反転用に対する措置

農地を転用したり、転用のために農地を売買等する場合は、農地法に基づく農地転用許可を受けなければなりません。また、許可後において転用目的等を変更する場合には、事業計画の変更の手続きを行う必要があります。

この許可を受けないで無断で農地を転用した場合や転用許可に係る事業計画どおりに転用しない場合には、農地法に違反することになり、工事の中止や原状回復等の措置を命じる場合があります（農地法第 51 条）。

また、罰則の適用がなされる場合があります（農地法第 64 条、第 67 条）。

違反転用（農地法第 51 条 原状回復命令違反含む）

3 年以下の懲役又は 3 0 0 万円以下の罰金（法人は 1 億円以下の罰金）