

# 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、許可が必要となります。

## 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	所有権者（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 (農地所有者)
農地法第5条許可	他人から農地を貸借し、又は譲り受け農地以外の用途に供する場合 例：父親の持っている土地を子供が借りて分家住宅を建てる場合等	売主（貸主）（農地所有者） と 買主（借主）（転用事業者）

### 3 許可の基準

#### (1) 概要

農地転用許可基準は、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、申請にかか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	原則不許可 (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	原則不許可 (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	原則不許可 (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（おおむね10ha未満）の農地	周辺の他の土地に立地することができる場合は原則不許可
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	原則許可

### (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の許可の可否を判断する基準です。農地の投機的な取得や遊休化、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確実と認められない場合	<ol style="list-style-type: none"><li>1 転用行為を行うために必要な資力及び信用があると認められないこと</li><li>2 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</li><li>3 転用行為に関して他法令の免許、許可、認可等の処分の見込みがないこと</li><li>4 申請地の面積が事業目的からみて適正と認められないこと</li><li>5 土地の造成のみを目的とするものであること</li></ol>
周辺の農地に係る営農条件に支障を生ずるおそれがあると認められる場合	<ol style="list-style-type: none"><li>1 土砂の流出・崩壊・その他の災害を発生させるおそれがある場合</li><li>2 周辺の農地の日照、通風等営農条件に支障を及ぼす恐れがあると認められる場合</li></ol>

## 4 許可申請の方法等

### (1) 許可申請の方法

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及び地番を示す図面（公図）
- (イ) 位置図
- (ウ) 建物・施設の面積、位置を表示する図面
- (エ) 法人にあっては、定款又は寄付行為の写し及び登記事項証明書

- (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ある場合は、その旨を証する書面等
  - (キ) 転用地が土地改良区内にある場合（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) その他参考となるべき書類
- ※農地転用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部です。

## (3) 許可に要する期間の目安（標準処理期間）

区分		締切日	標準処理期間
農地法第3条許可		毎月月末	4週間
農地法 第4、5条許可	都道府県農業委員会ネットワーク機構に意見を聞かない案件	毎月5日	6週間
	都道府県農業委員会ネットワーク機構に意見を聞く案件 うち転用面積 4ha以下の案件	毎月5日	7週間
	うち大臣協議案件（転用面積 4ha越えの案件）	毎月5日	8週間

※締切日が市役所閉庁日の場合は翌開庁日が締切日です。

## 5 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を変更する場合等には、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ていない場合には、農地法に違反することとなり、工事の中止や原状回復等の命令がなされる場合があります（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）。

### （1）違反転用

3 年以下の懲役または 3 0 0 万円以下の罰金（法人は 1 億円以下の罰金）

### （2）違反転用における原状回復命令違反

3 年以下の懲役または 3 0 0 万円以下の罰金（法人は 1 億円以下の罰金）