

農地転用許可制度について

那須塩原市農業委員会

「農地の転用」とは、人為的に農地を農地以外及び採草放牧地を農地又は採草放牧地以外のものにするをいいます。農地の形状を変更しない場合でも、資材置場、駐車場のよう耕作用以外に使用することも農地転用に含まれます。なお、土地の造成のみを目的とする農地転用は、原則として許可されません。

◎農地法4条・5条許可等処分庁

農地法	許可が必要な場合	許可申請者	処分庁
第4条	農地の所有者が農地を転用する場合	転用を行う者（農地所有者）	4ha 以下 …那須塩原市農業委員会
第5条	農地、採草放牧地を転用するため売買等を行う場合	売主（農地所有者）と買主（転用事業者）の連名	4ha 超 …栃木県知事

◎農地転用の許可基準

○立地基準（申請地が属する地区の営農条件及び周辺市街地との位置関係等に応じた許可基準）

農地区区分	要件	許可の方針
農用地区域内農地	市が定める農業振興地域整備計画において農用地区域とされた区域内の農地	原則不許可
第1種農地	農地が10ha以上連続する区域内の農地、農業公共投資対象農地、農業生産能力の高い農地	原則不許可
第3種農地	都市計画法に定める用途地域地区内の農地、一定基準以上の都市的整備がされた区域内（市街地）の農地	原則許可
第2種農地	上記に当てはまらない農地、農業公共投資の対象となっていない小集団の生産力の低い農地	第3種農地に立地困難な場合等に許可

○一般基準（立地条件を満たすと同時に一般基準を満たすことが必要）

一般基準要件	内容
事業実施の確実性	資力及び信用があると認められること 転用行為の妨げとなる権利を有する者の同意があること 行政庁の許認可等の処分の見込みがあること 遅滞なく転用目的に供すると認められること 農地転用面積が転用目的からみて適正と認められること など
被害防除	集団的に存在する農地を蚕食し、または分断するおそれのないこと 周辺農地に係る営農条件に支障を生ずるおそれのないこと 農業用排水施設の有する機能に支障を生ずるおそれのないこと 土砂の流出、崩落等災害を発生させるおそれのないこと など
一時転用の場合	その土地が耕作目的に回復されることが確実に認められること 一時的な利用のため所有権を取得しないこと

◎手続き・許可申請の流れ（4 ha 以下の場合）

- ・許可申請書は記載内容や添付書類に不備不足がある場合は受付できません。全て整ってから受付けます。
- ・許可申請の締切日は毎月1日（閉庁日の場合は直前の開庁日）です。
- ・許可申請は毎月25日（休日の場合は以後の休日以外の日）開催の農業委員会総会における審査と、栃木県農業会議への意見照会を経た後、農業委員会会長が許可等の処分を行います。

※転用目的が他法令（都市計画、砂利採取法等）の許認可も必要となる場合は、上記の流れとならない場合があります。なお、太陽光発電設備を目的とした転用申請につきましては、「那須塩原市太陽光発電事業と地域との調和に関する条例」における本申請の準備が完了し次第、受付いたします。

◎農地転用許可申請時に必要となる書類（4 ha 以下の場合）

許可申請書：4条 様式 3-1号（4条申請書）、様式 3-3号（4条・5条共通）

5条 様式 3-2号（5条申請書）、様式 3-3号（4条・5条共通）

添付書類：原本一式 1部

※申請内容審議のため、以下に記載のない書類の添付を求める場合があります。

名 称	備 考
農地法に定める許可申請書	5条申請は原則的に譲渡人と譲受人の連名で申請。 申請人が複数の場合や4筆以上の転用の場合は別紙記載用紙（様式「申請人関係」、又は様式「土地関係」）が必要。
転用申請地の全部事項証明書 （登記事項証明書。申請前3か月以内交付のもの）	法務局で取得。 申請に係る土地が、一筆のうちの一部の場合で、所有権を移転する申請の場合は転用しようとする部分を分筆して申請すること。 所有権移転以外の許可申請の場合も分筆することが望ましいが、分筆できない場合は特定図を添付すること。
公図写し （申請前3か月以内交付のもの）	法務局で取得。 申請地を色線などで特定し、申請地及び隣接地の現況地目、台帳地目、地積、所有者氏名を表示すること。 転写の場合は謄写証明がなされていること。
事業計画書	事業の目的、転用の必要性、転用面積の必要性、土地利用計画、資金計画、周辺農地への被害防除対策、他法令等の手続状況等について明らかにすること。 土地選定理由は必ず記載し、選定箇所を住宅地図などで位置・形状を明記すること。
位置図	縮尺 1/25,000 程度。 申請地を色線等で特定すること。
案内図	住宅地図が望ましい。 申請地を色線等で特定すること。
土地利用計画図 （計画平面図）	縮尺 1/500～1/2,000 程度。 開発区域界、建物・施設配置・形状等が明らかにされた図面。
資金証明 （申請前3か月以内発行のもの）	転用事業を完了させるために必要な資金の裏付けとなる書面。 金融機関発行の預貯金残高証明書や融資（見込）証明書、事前審査（仮審査）結果通知書、補助金交付決定通知・収用に伴う物件移転補償額通知書など。
土地選定経過書	申請地を選定した理由について、具体的な選定条件（例：〇〇町内であること、両親宅から〇km 圏内であること等）を明示したうえで、各条件への適合状況を記載し、それぞれの候補地を比較・検討すること。

必要に応じ添付する書類等

委任状・確認書	代理人へ申請手続きを委任する委任状。 代理人が作成した申請書の内容を理解した上で、そのとおり事業を行う旨の確認書。
※申請地の登記名義人と、申請人の氏名及び住所が異なる場合	申請人の申請適格性を確認するために下記の書類を添付する。 ① 相続未登記の場合：相続関係系図、戸籍謄本、除籍謄本、相続放棄申述受理謄本等 ② 住所変更後で未登記の場合：住民票、戸籍附票等 ③ 氏の変更後で未登記の場合：戸籍謄本等
特定図 ※2部添付すること	許可申請に係る土地が、「一筆のうちの一部」の場合。 分筆登記申請に添付する測量図と同等の精度のもの。
建築物等設計図	縮尺 1/200～1/300 程度 平面図、立面図他
取水・排水計画図	排水は転用区域内の集水計画、放流先まで明示すること
水利権者の同意書	例：排水放流同意（第一次放流先）、土地改良区水路目的外使用許可
所有者・耕作者の同意書	所有権以外の権原による申請は所有権者の同意。申請農地に地上権・永小作権・賃借権が設定されている場合は、合意解約や耕作者の同意書
土地改良区の意見書	申請地が土地改良区の区域内農地の場合。 意見を求めてから30日を経過しても意見を得られない場合はその理由書。 改良区区域外の場合は、その旨事業計画書に記載。
土地の地役権や仮登記が登記されている土地	原則として、申請前に権利を抹消することが必要。 転用事業実現の確実性が担保されれば、抹消同意又は転用に供することについての同意をもって、これに代えることができる。
申請人が法人	定款若しくは寄付行為の写し、又は法人の登記事項証明書
申請地が農振農用地であった場合	農振除外「済」を証する書類の写し

転用目的により添付が必要となる書類

目的	名称	備考
建売分譲	建売住宅の転用実績調書	前回許可地の事業進捗状況を記載
	宅地建物取引業免許の写し	
宅地分譲	宅地建物取引業免許の写し	
砂利採取	採取計画認可申請書写し	採取計画書部分に限る
	埋土用土石の確保を証する書面	売買契約書など
	農地復元保証書	栃木県陸砂利採取業協同組合の保証書
	砂利採取に係る農地転用実績書	前回、前々回許可地の採取状況、埋戻状況を明示
植林	周辺土地利用状況図 ※植林樹種を記載すること	縮尺 1/600 程度
資材置場	事業計画書	転用の必要性、土地選定理由等について具体的に記載
	決算書	決算報告書
	事業経歴書	任意様式

資材置場	過去に資材置場等を目的とした農地転用許可を受けている場合は、少なくとも前回及び前々回許可に係る農地転用実績書 なお、今回初めて許可を受ける場合は、事業計画書にその旨を記載することで省略可	農地転用実績書には、許可の内容(許可年月日、許可番号、所在、許可面積、用途)、転用完了時期、現在の用途及び現在の利用者を記載する。 なお、用途や利用者が許可時と異なる場合はその理由も記載する。
駐車場	過去に駐車場を目的とした農地転用許可を受けている場合は、少なくとも前回及び前々回許可に係る農地転用実績書 なお、今回初めて許可を受ける場合は、事業計画書にその旨を記載することで省略可	農地転用実績書には、許可の内容(許可年月日、許可番号、所在、許可面積、用途)、転用完了時期、現在の用途及び現在の利用者を記載する。 なお、用途や利用者が許可時と異なる場合はその理由も記載する。
太陽光発電設備 (共通)	経済産業省の事業計画認定状況が確認できる書面の写し	「再生可能エネルギー発電事業計画の認定について(通知)」又は申請受付・承諾済みであることが確認できる書面(マイページのハードコピー等)の写し
	電力会社との接続の同意を確認できる書類の写し	「接続契約のご案内」、「接続に係る規定に関する承諾のご案内」、「接続に関する契約書」等
太陽光発電設備 (営農型：一時転用)	営農型発電設備の設計図	
	下部農地における営農計画書	
	営農型発電設備の設置による下部農地における営農への影響の見込み及びその根拠となる書類	次のいずれかの書類 栽培する農作物の収量及び品質に関するデータ(試験研究機関による調査結果等)
	必要な知見を有する者の意見書又は先行して営農型太陽光発電設備の設置に取り組んでいる者の事例	必要な知見を有する者は、例えば普及指導員、試験研究機関、設備の製造業者等が該当する
	営農型発電設備の撤去について、設置者が費用を負担することを基本として、当該費用の負担について合意されていることを証する書面	営農型発電設備を設置する者と下部農地において営農する者が異なる場合
太陽光発電設備 (農地の法面又は畦畔に設置するもの：一時転用)	太陽光発電設備の設計図	
	本地における営農計画書及び法面等の維持管理に関する計画書	
	太陽光発電設備の撤去について、設置者が費用を負担することを基本として、当該費用の負担について合意されていることを証する書面	太陽光発電設備を設置する者と法面等の所有者等が異なる場合
競売・公売での農地取得	競売公売に係る広告の写し	下記「買受適格証明書について」参照

◎申請書記載要領（4ha 以下の一般的な申請内容の場合）

申請人、譲渡人、譲受人等のいずれかが2名以上となる場合、又は申請土地が4筆以上の場合は、申請書のほかに、別途、様式「申請人関係」、及び様式「土地関係」に記入してください。

様式3・1号・様式3・2号	申請年月日	○申請書を提出した日を記入
	当事者の氏名、住所及び職業	○申請者、譲渡人、譲受人別に氏名、ふりがな、住所（略さず正確に記入）、電話番号を記入
	許可を受けようとする土地の表示等	○市町村名記入欄に『那須塩原市』と記入する。 ○大字：大字名を記入する。 ○地番：枝番の前に『一』を記入する。（例 108-1） ○地目：登記簿・現況の地目を記入する。（転作田は畑利用であっても田） ○面積：公簿面積を記入する。（実測面積と著しく異なる場合は実測面積） ○空いた行には『以下余白』と記入する。 ○譲渡人の氏名：必ず記入する
	転用目的	○一般住宅、農家住宅、建売住宅、倉庫、牛舎、納屋、飲食店、建築資材置場、宅地への進入路など、利用目的を具体的に記入。
	設定、移転しようとする権利の内容	○権利の移転、設定など具体的な内容を記載 （例：売買による所有権移転、賃借権の設定、使用貸借による権利の設定等）
様式3・3号	転用計画	(1) 転用理由の詳細：譲受人等の転用目的、事由等を詳しく記入する。 (2) 事業の操業期間又は施設の利用期間：申請から許可まで、通常1～2か月程度要するので、その期間を考慮した許可後の年月日を記入する。 (3) 転用の時期及び転用の目的に係わる事業又は施設の概要 ・ 工事計画→事業の期間（許可後の予定工事期間）を記入する。 ・ 土地造成→所有面積（許可を受ける面積）を記入する。 ・ 建築物→名称（住宅、倉庫等）、棟数、建築面積（住宅、倉庫等の延べ床面積）、所要面積（転用を必要とする面積）を記入する。 ・ 工作物→建築物以外で転用に係わる工作物があれば記入する。
	資金調達についての計画	○住宅建築資材、土地購入資金その他転用に係る事業資金等の内訳を記入 例 土地購入資金 ○○, ○○○円 住宅建築資金 ○○, ○○○円 その他（造成費等） ○○, ○○○円 計 ○○, ○○○円 ○自己資金か借入金かを記入する。（例：○○銀行から借入れ） ○賃借の場合、賃借料を記入する。（例：5, 000円/m ² ） ○権利移転が「贈与」の場合は、贈与税見込額も支出に含める。
	転用によって生ずる付近の土地、作物、家畜等の被害の防除施設の概要	○周囲の状況を簡潔に記載する。 （例：東：道路 西：宅地 南：農地 北：宅地） ○転用によって生ずる被害等に対する方法や、汚水・排水・雨水等の処理方法を記入。 被害防除対策が必要ないと判断する場合は、その理由を記入。 （例：隣接地は市道と宅地であり農地が無いため）
	その他参考となるべき事項	○申請書及び添付書類等の補正が必要になった場合の連絡先等。 ○他法令の状況を記載。 （例：都市計画法第29条第1項の開発許可申請…令和×年×月×日申請・受付）

◎違反転用に対する罰則

事項	罰則
違反転用	3年以下の懲役又は300万円以下の罰金 法人は1億円以下の罰金
違反転用における原状回復命令違反	3年以下の懲役又は300万円以下の罰金 法人は1億円以下の罰金

■買受適格証明書について【取得後、農地以外に使用する場合】

不動産の競売・公売は、希望者が自由に参加することができますが、農地の競売・公売に参加する場合は、入札に参加するにあたり「買受適格証明書」を競売・公売の実施先に示さなければなりません。

那須塩原市内の農地を転用する目的で、競売・公売に参加予定の方は、事前に、農地を取得しどのように利用する計画であるかを記載した【農地法5条許可申請書一式】と【買受適格証明願】を提出していただき、転用内容の審査を受け、証明書の交付を受けていただく必要があります。

※競売等の入札は自己責任のもとで実施されます。入札前に必ず現地を視察し、自分が希望する土地であるか確認するようにしてください。

○証明庁：農地法5条と同じです。

○証明の基準：農地法5条許可申請と同じ基準で審査をします。

○必要な書類（4ha以下の場合）

① 買受適格証明願 2部（原本）

② 農地法5条許可申請書 及び 添付書類一式（原本）

○手続き・流れ：買受適格証明願（4ha以下の場合）は、農地法4条・5条許可申請と同様に、毎月の農業委員会総会で審議し決定します。1か月程度の期間を必要としますので、入札期間を考慮して余裕をもって手続きしてください。