

# 農地転用を申請する皆様へ

(農地法第4条・第5条許可申請)

下妻市農業委員会  
(平成30年10月1日作成)

下妻市農業委員会事務局

TEL:0296-45-8991

FAX:0296-44-6004

## 農地転用とは

農地を農地以外の用途に利用することを農地転用と  
いいます。

例：住宅、工場等の建物、資材置場、駐車場、  
太陽光発電設備

一時的に資材置場や砂利採取場等に利用する場合も  
転用行為になります。

平成30年10月から4ha以下の農地転用の許可権限が茨城県  
から下妻市農業委員会へ移譲されました。

## 農地転用の手続き

農地転用には、次の2通りがあります。

### 【農地法第4条】

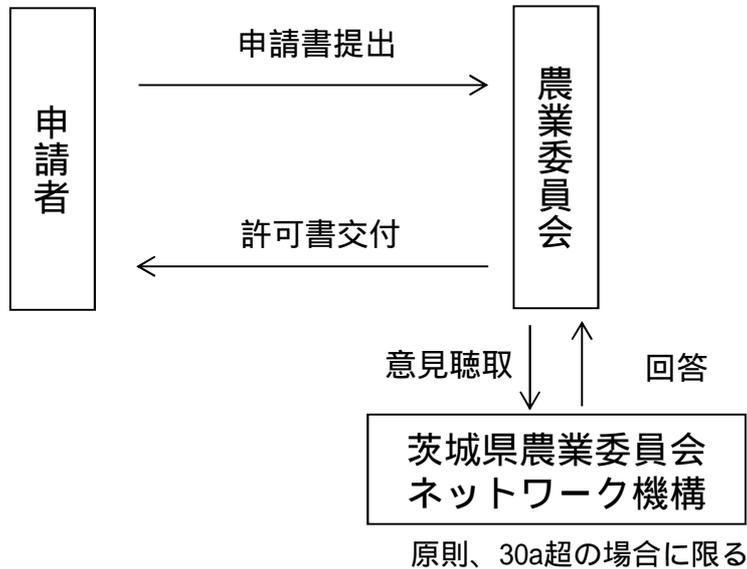
農地の所有者自らが転用する場合

### 【農地法第5条】

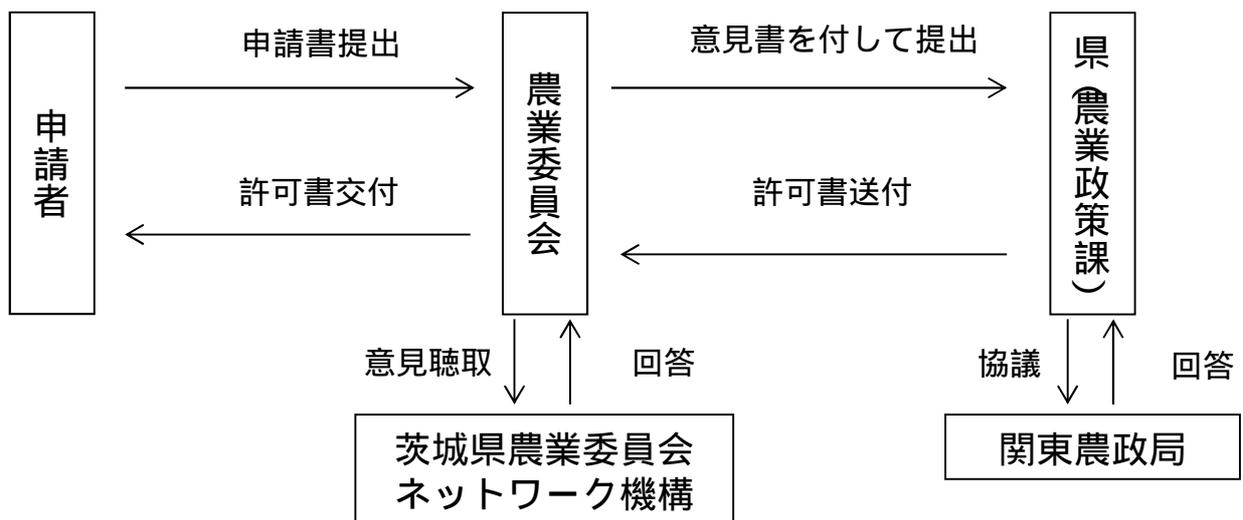
農地の所有者以外の者が、その所有者から買ったり  
借りたりして転用する場合

## 手続きの流れ

転用する農地の面積が4ha以下の場合



転用する農地の面積が4haを超える場合  
2市町以上の区域にわたる場合



4haを超える農地の転用を茨城県知事が許可しようとする場合には、あらかじめ関東農政局長と協議することとされています。

## 許可の基準

申請地の「**立地基準**」及び「**一般基準**」の両方を満たしている場合に限り、許可することができます。

### 立地 基準

農地を営農条件及び周辺の市街地化の状況から区分し、転用の可否を判断する基準

区分	営農条件 市街地化の状況	許可の方針	不許可の例外 (主なもの)
農用地区域内農地	<ul style="list-style-type: none"> <li>下妻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</li> </ul>	原則不許可	<ul style="list-style-type: none"> <li>農用地利用計画で指定された用途（農業用施設等）</li> <li>仮設工作物の一時的な利用</li> </ul>
第1種農地	<ul style="list-style-type: none"> <li>集団農地（10ha以上）</li> <li>農業公共投資対象農地</li> <li>生産力の高い農地</li> </ul>	原則不許可	<ul style="list-style-type: none"> <li>農業用施設等</li> <li>集落に接続する住宅等</li> <li>既存施設の拡張（拡張面積の上限規定あり）</li> </ul>
第2種農地	<ul style="list-style-type: none"> <li>鉄道の駅または市役所から、概ね500m以内にある農地</li> <li>転用候補地の周辺農地が、概ね10ha未満の公共投資の対象となっていない生産性の低い小集団の農地</li> </ul>	他の転用候補地で、事業が困難な場合等に許可	
第3種農地	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市計画法に規定する用途地域内の農地</li> <li>鉄道の駅または市役所から、概ね300m以内にある農地</li> </ul>	原則許可	

優良

自己住宅等の農地転用で、転用したい農地が農用地区域内農地の場合、農用地区域からの除外手続が必要となります。（市農政課）

## 一般 基準

### 農地転用の確実性や周辺農地に対する 影響などを審査する基準

次の何れかに該当するときには、許可することができません

#### 1. 申請目的の実現の確実性

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場合  
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場合  
許可後、遅滞なく申請に係る用途に供する見込みがない場合  
申請に係る農地と一体として事業の目的に供する土地を利用できる見込みがない場合  
転用面積が申請に係る事業の目的から見て適正と認められない場合  
他法令の許認可等の見込みが認められない場合  
土地の造成のみを目的とする場合

#### 2. 周辺農地に係る営農条件に支障が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  
集団的に存在する農地を蚕食し、又は分断するおそれがあると認められる場合  
日照、通風等に支障を及ぼすおそれがあると認められる場合  
農道、ため池その他の農地の保全又は利用上必要な施設の有する機能に支障を及ぼすおそれがあると認められる場合

#### 3. 仮設工作物の設置その他一時的な利用に供するために農地を転用しようとする場合において、その利用に供された後にその土地が耕作目的に供されることが確実と認められない場合

一時的な利用とは      例：建設残土による盛土  
農地改良  
砂利採取  
建築現場の資材置場  
イベントの駐車場

## 許可申請に関する注意事項

- 申請の締切は、毎月10日です。  
（10日が土・日・祝日の場合は、翌開庁日が締切日となります）
- 代理人の方が手続（申請書提出・補正・許可書受領等）する場合は、申請者からの委任状が必要となります。
- 添付書類一覧表を確認の上、申請書、必要となる添付書類を全て揃えた上で申請してください。  
（不備がある場合お預かりできないことがあります）
- 申請書の余白部分に、必ず申請人全員の捨印を押してください。  
（必要枚数全部をお願いします）
- 添付する証明書類等は、原則として申請日から3ヶ月以内に発行された原本をお願いします。
- 宅地開発事業に係るもの、盛土申請に係るものは、同じ時期に申請してください。
- 毎月、原則総会の3日前に農業委員による現地調査が行われます。  
（代理人の方は、申請者にその旨をお伝えください）
- 申請地は、必ず境界が明確に分かる状態にしてください。  
（境界杭を確認しておく、目印となる棒を立てる等）

## 申請から許可までの流れ

### 1. 相談

計画のわかる書類（公図、付近状況図等）を持参の上、窓口にお越しください。

### 2. 申請

原則、毎月10日締切

申請書の様式は、ホームページからダウンロードできます。

農業委員会の窓口でも配布しています。

申請書に記入漏れがないか、添付書類が揃っているかご確認の上、農業委員会事務局へご提出ください。

### 3. 書類審査

申請書の内容を審査します。

### 4. 現地調査

原則、総会の3日前に農業委員による現地調査を行います。

申請地は、隣接地及び道路との境界がわかる状態にしておいてください。

### 5. 農業委員会 総会

原則、毎月25日

総会において申請内容を審議し、許可の可否を決定します。

### 6. 茨城県農業委員会 ネットワーク機構

30aを超える場合

### 7. 県（農業政策課） ・関東農政局

4haを超える場合

2市町以上の区域にわたる場合

### 8. 許可書の交付

許可がでましたら申請者もしくは代理の方に連絡します。

ご足労ですが、印鑑を持って、農業委員会事務局までお越しください。

## 地目変更登記について（お願い）

農地転用許可を受けて、農地を農地以外の地目に転用しましたら、不動産登記法の規定により、法務局へ地目変更登記を申請する必要があります。

地目変更登記をする際、添付資料として、**転用許可指令書**が必要になりますので、大切に保管してください。許可指令書を紛失等された方は、許可証明願を農業委員会へ申し出てください。

## 違反転用に対する処分等（法第51条）

農地を転用したり、転用のために農地の売買等をする場合には、原則として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には、事業計画の変更等の手続きを行う必要があります。

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は、農地法に違反することとなり、許可の取消しや工事の中止、原状回復等の命令がなされる場合があります。

また、違反転用には懲役や罰金等、罰則の適用があります。

### 違反転用

3年以下の懲役または300万円以下の罰金（法人は1億円以下の罰金）

### 違反転用者

- ・ 農地法の許可を受けずに、農地を転用したり転用目的で農地等の権利を取得・移転した者及びその一般承継人
- ・ 転用許可に付した条件に違反している者
- ・ 違反行為について工事等の行為を請け負った者またはその下請人