

23農地活 第44号
平成23年5月16日

社団法人 長崎県建設業協会会長 様

長崎県農林部農地利活用推進室長



農林行政の推進につきましては、日頃より多大なるご甚力を頂き、心より感謝申し上げます。

農地法が改正され平成21年12月15日に施行されたことにともない、22農地活第99号平成22年6月1日付けで「農地転用関係事務指針」の農林部長通知を行ったところですが、

このことについて、一部運用に疑義があるとの申し入れがあり、検討した結果、別紙指針抜粋のとおり従来どおりの運用を図っていくことといたしました。

つきましては、貴協会におかれましても、この通知文による取り扱いを遵守され、今後とも適正な農地転用の事務処理のご協力をお願いいたします。

県の事務指針のP29の宅地分譲等及びP30の建売分譲住宅の中の

- ＊ 『申請者の過去の転用許可済地が適正に完了されていること』についての
過去の転用済地が完了後でないと新たな申請は受付けない事務処理の妥当性

＜問い合わせの内容＞

- ＊ある県民より「県は農地法やその運用の解釈を誤り、国の指針より厳しい事務指針で対応しており、不当であり、是正すべき」との指摘がありました。

＜長崎県農林部農地利活用推進室としての検討結果＞

1. 国の見解としては運用の趣旨を逸脱していない。また、他県の状況についても長崎県同様あるいは、より厳しい対応もあることから問題ないという見解でありました。
2. 農地法の厳格化の趣旨を踏まえ、H.22.5.24 付け農林部長名で「農地法改正に伴う農地の違反転用防止策の強化について」の通知を県下農業委員会、農業会議に行い、今後新たな違反転用が発生しないよう、指導を強化しているところであり全国的にみて、厳しい対応となっています。
3. 厳格化の一環で、国は県に対し、毎年実態調査を実施し、不適切な事務処理が認められれば、助言、勧告、是正の要求を行うこととなりました。
H.22年8月に実施された九州農政局の長崎県への実態調査において、工事の進捗状況報告の徹底や農地区分判断の厳格化、代替地の検討や面積の妥当性等について、厳しい指導を受けたところであります。
特に工事の進捗状況報告及び完了報告について、従来は3,000㎡以上の案件のみ報告を義務付けていましたが、法改正で全ての案件について進捗、完了報告が必要となったことから、早急に改善するよう勧告（指摘）を受けました。
4. 常任会議員会議の意見及び前述のような状況から、今回指摘のあった対応については、農地法の趣旨に照らしても妥当であり、現時点では事務指針を変更する必要はないと判断いたします。

審査事項	審査に使用する書類等
オ 農用地区域からの除外について 「農業振興地域の整備に関する法律」に基づいて定められた農用地区域内の農地については2の(2)の許可方針に該当する場合を除いて、許可することができない。 従って、農用地区域内の農地の転用については、許可に先立って、農業振興地域整備計画の変更(農用地区域からの除外等)の手続きが完了しておく必要がある。 但し、事務処理の迅速化を図るため、当該計画の変更の手続きと転用申請の事務は平行して処理して差し支えない。 なお、この場合、転用の申請書に添付する農業委員会の意見書の「農業振興地域整備計画との関係」欄に農用地区域内である旨を表示するとともに処理の経過を付記すること。 [注] 農振除外については、農振法担当者との協議及び確認を十分に行い、農業会議への諮問は、「農業振興地域整備計画の変更(農用地区域からの除外等)同意後」行うものとする。	①農振法担当者との協議及び確認を行うこと。

② 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
キ 宅地分譲等(土地の造成のみを行う事業) 申請に係る事業が工場、住宅その他の施設の用に供される土地の造成(その処分を含む。)のみを目的とするものであれば転用は認められない。 但し、別表2に掲げる場合は、例外的に許可の対象となり得るが、次の事項について慎重に審査をするものとする。 ① <u>申請者の過去の転用許可済地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。)</u>は許可しないものとする。 ② 申請者が事業に必要な資格を有していること。 ③ 排水(汚水、雨水)が、適正に処理される計画であること。 ④ 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。 また、許可等に当たっては関係機関と十分調整すること。 なお、大規模な宅地開発等で都市計画法等の許可等を必要とする場合については、原則として同時許可とする。 ⑤ 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こと。	①許可済地の事業進捗状況報告書 ②宅地建物取引業免許証 ③被害防除計画書、土地利用計画図 ④関係法令の許認可申請書の写し又は他法令の許認可等の手続きの進捗状況を説明した書面 ⑤位置図、付近状況図
ク 住宅等建築物の建設を伴う転用 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 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、また、必要最小限度の面積を差し引いた後の残地が農業上利用しがたい過小残地を生じる場合はその残地部分を除く)とする。 → この場合(面積超過)理由書を添付させること。 ② 農家住宅 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、また、必要最小限度の面積を差し引いた後の残地が農業上利用しがたい過小残地を生じる場合はその残地部分を除く)とする。	①建物等施設の平面図、土地利用計画図 ①理由書(面積超過の場合) ②建物等施設の平面図、土地利用計画図 ②理由書(面積超過の場合)

審査事項	審査に使用する書類等
→ この場合（面積超過）理由書を添付させること。 [注] 既存の宅地等を併用して使用する場合は、既存の宅地等との合計面積について審査を行うこと。	
ケ 資材置場 ① 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。 a 申請者の職業(法人登記簿、定款等)との関連性 b 既存の資材置場等の面積及びその利用状況 c 必要とする理由の具体的根拠 d 現在の事業所、資材置場等との位置関係 e 申請地の具体的利用計画 f 過去の転用許可目的の達成の実績 ② 貸資材置場については、原則として許可しないものとする（例外：会社の役員が整備し当該会社に貸し付ける場合。親が整備し、子に貸し付ける場合等）	①法人登記簿、定款 ①資材置場等の事業計画書 ①位置図 ①土地利用計画図 ①工事完了報告書等 ②法人登記簿 ②戸籍謄本等
コ 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 a 申請者の職業(法人登記簿、定款等)との関連性 b 既存の駐車場がある場合その面積及びその利用状況 c 必要とする理由の具体的根拠 d 現在の事業所等との位置関係 e 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㎡程度） f 過去の転用許可目的の達成の実績 ② 貸駐車場 a 周囲の状況等からの具体的な需要の有無 b 既存の駐車場がある場合その面積及びその利用状況 c 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㎡程度） d 過去の転用許可目的の達成の実績	①法人登記簿、定款 ①駐車場の利用計画書 ①付近状況図 ①土地利用計画図 ①工事完了報告書等 ②付近状況図 ②駐車場の利用計画書 ②土地利用計画図 ②工事完了報告書等
サ 植林 農地に植林しようとするときは、下記の事項について特に注意するものとする。 ① 用材木育成のためであること。 ② 植林基準は10a当たり概ね300本程度とする。 ③ 植林に伴い周辺の農地に著しい影響（特に日照、通風関係）を及ぼさないこと。	位置図、字図、付近状況図、 現況写真等、植林転用計画書
シ 建売分譲住宅 登記官の職権による地目変更後の更地（宅地）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。 ① <u>申請者の過去の転用許可済地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。）は許可しないものとする。</u> 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。 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。	①許可済地の事業進捗状況報告書 ②資金証明書 ③宅地建物取引業免許証 ④被害防除計画書、土地利用計画図