

農地転用許可後の事務等の処理について

(平成21年12月11日21経営第4608号・21農振第1599号 農地法関係事務処理要領第4の1の(6)のウ及び第4の6の(3) 改正平成28年8月16日28経営第1243号参照)

第1 農地転用許可後の転用事業の促進措置

(1) 工事進捗状況の把握

ア 工事進捗状況の報告

転用事業者は、許可に係る工事が完了するまでの間、許可の日から3ヶ月後及びその後1年ごとに工事の進捗状況を許可権者に報告しなければならない。(参考様式第15号)

また、許可に係る工事が完了したときは、遅滞なく、その旨を許可権者に報告しなければならない。

イ 報告履行の指導

農業委員会は、転用許可書の交付にあたり、転用事業者に対して工事進捗(完了)報告の履行について必ず指導すること。

(2) 工事進捗状況報告の督促及び事業実施の指導・勧告

ア 許可権者は転用事業者が工事進捗状況報告を遅滞したときはその進捗状況の報告を、事業計画どおり事業に着手していないと認められるときはその理由の報告を、それぞれ文書により督促する。(参考様式第16号)

なお、督促後も転用事業の進捗状況を記載した書面等を提出しない転用事業者については、その者から事情を聴取し、必要に応じて現地調査を行うこと等により、転用事業の進捗状況の把握に努めるものとする。

また、許可処分を行った事案について、その概要を整理し、当該転用事業が完了するまでの間保存し、当該転用事業の進捗状況、事業進捗状況報告書の提出状況等の把握及び提出の督促、事業計画に従った事業実施の指導・勧告等を行うに際して活用する。

これらについては、進捗状況管理表(要領様式例第4号の15)により当該転用事業の進捗状況等について管理することが望ましい。

イ 許可権者は次の場合、速やかに事業計画どおり事業を行うべき旨を文書により指導し、その指導に従わない場合は、事業計画どおり事業を行うべき旨及び行わない場合は許可処分を取り消すことがある旨を勧告する。(参考様式第17号)

① 事業計画に定められた事業の着手時期から3ヶ月以上経過しても事業に着手していない場合

② 事業計画に定められた事業期間の中間時点において、事業に着手されているものの、その進捗度合が事業計画に定める中間時点における達成度合に比べておおむね3割以上遅れていると認められる場合

③ 事業計画に定められた完了時期から3ヶ月以上経過しても事業が完了していない場合
なお、事業計画の変更を行えば、当初の転用目的を実現する見込みがあると認められるものについては、勧告に代えて事業計画変更の手續を執らせるよう指導するものとする。

(3) 事業実施の勧告後の措置

勧告を受けた者が、勧告内容に従って事業計画の過半について工事を完了しない限り、新たに別の農地転用の許可申請があっても、当該許可申請に係る事業実施の確実性は極めて乏しいと認められるので、許可は行わないことが望ましい。

ただし、許可後において他法令による許可、認可等を要することとなった場合、埋蔵文化財が発見されその発掘を要することとなった場合、非常災害による場合等勧告を受けた者の責に帰することができないやむを得ない事情により事業計画に従った工事が遅延していると認められる場合には、この限りでない。

(4) 許可の取り消し等

勧告を行った後も事業者が事業計画どおりに事業を行っていない場合において、当該転用事業を完了させる見込みがないと認められるときは、許可権者は、法第51条第1項による許可の取り消し等の処分を行うか否かについて検討する。

なお、法第51条第1項による許可の取り消し等の処分を行うことが困難又は不相当と認められる場合には、当該処分に代えて事業計画変更の手続を執らせるよう指導するものとする。

第2 地目変更に伴う現況証明について

農地の地目を変更するため登記申請書に、通常、農業委員会の発行する現況証明を添付することにより現地調査を省略する簡易な手続きが執られているが、法務局ではその取り扱いについて、次のとおり基準を定め農業委員会に照会することとなっている。

(昭和33・9・16 33地局5014 (農))

(昭和56・8・28 56構改B1345)

(1) 法務局における地目変更登記申請があった場合の取り扱いについて

(昭和56・8・28 法務省民3 5402及び同5403)

【農業委員会に対する照会】

ア 登記官は、申請書に「農地に該当しない旨の都道府県知事又は農業委員会の証明書」、
「転用許可があったことを証する書面」が添付されている場合を除き、農業委員会に対し、
登記申請に係る土地についての農地法第4条第1項又は第5条第1項の許可（同法第4条
第1項第7号又は第5条第1項第6号の規定による届出及び同法第4条第5項又は第5条
第4項の協議を含む。）の有無、対象土地の現況その他の農地転用に関する事実について
照会するものとする。

イ 登記官は、アの照会をしたときは、農業委員会の回答を受けるまでの間、登記申請に係
る処理を留保するものとする。但し、照会后2週間を経過したときは、この限りでない。

ウ 対象土地について農地法第51条第1項の規定により原状回復命令が発せられる見込み
である旨の農業委員会の回答があった場合には、当該命令が発せられた旨又は発せられる
見込みがなくなった旨の通知がされるまでの間、登記申請に係る処理を更に留保するもの
とする。但し、農業委員会の回答後2週間を経過したときは、この限りでない。

エ 対象土地の現況が農地である旨の農業委員会の回答があった場合において、対象土地の
地目の認定に疑義を生じたときは、法務局又は地方法務局の長に内議するものとする。

オ 地目の変更の認定をする基準（略）

(2) 不動産表示登記事務と現況証明等の関連について

不動産表示登記事務取扱基準

(昭和53・12・1 登第371号 昭和54・1・1 施行)

(昭和54・1・31 農第721号 部長通知にて協力依頼)

* 農地を農地以外の地目とする地目変更の登記申請書に添付を求める書面（農業委員会の発行する非農地証明書、転用事実証明書、現況証明書、許可を証する書面等）など

(3) 転用事実証明又は現況証明に当たっての留意すべき事項

ア 現地調査

- ・ 証明申請の提出があった場合、転用事業が許可のとおり確実に行われているかどうか現地調査にて確認すること。なお、登記官による実地調査基準の例に習い農業委員等2名以上で行うこと。
- ・ 現地調査に当たっては、厳正な態度で臨み、調査の公正を期するよう留意すること。

イ 植林等山林に許可された場合の現況証明について

(昭和63・2・1 農第554号 参照)

転用目的が山林等の許可の場合、転用許可後、事業計画に反して他目的に再転用や転売される等問題が生じていることから、現況証明等の交付に当たっては、次の事項を参考にし、慎重に取り扱うようにすること。

【農地の法律がわかる百問百答】参照

用材林等にするために農地法の許可を受けて樹苗を植えた場合に、当初は苗木も小さく耕作しようと思えばいつでも耕作できる状態にあるので、苗木を植えたということだけで直ちに農地以外の土地になったと言えない。従って、苗が成長して樹木の様相が森林とかわらない状態になったときに山林と言える。この様な状態となるまでの間、他に転用する場合等は農地法の許可が必要である。

【法務省民事部編《地目認定》】参照

苗木が下刈り等の肥培管理をすることなく独立して生育するには相当の期間の経過を要し、その期間も樹木の種類等により一概には言えないが、一応の基準としては、植林から少なくとも3年ないし5年程度の経過が必要である。

- ・ 地目変更登記に係る照会に対する回答書（又は調査結果）（参考様式第18号）
- ・ 原状回復命令措置の通知書
- ・ 農地への原状回復命令を行わないこととされた事案についての通知書