

農地転用許可申請に伴う代替地検討の考え方について

●代替地検討を行う理由

「農地法の運用について」（最終改正 令和2年4月1日元経第3260号・元農振第3698号）において、農振農用地、第1種農地、甲種農地及び第2種農地は、「申請に係る農地に代えて周辺の他の土地を供することにより当該申請に係る事業の目的を達成することができる場合には、原則として、許可をすることができない」旨の定めとなっているため。

●申請地の周辺について

県では、農地転用許可に係る1種農地（不許可例外：集落接続）における申請地の周辺地域を「申請地と同じ字又は隣字」として運用していることから、代替地検討の対象範囲とする申請地の周辺とは当該規定を準用し、「申請地と同じ字」までとします。（申請地が字の境界近くにある際、同字を越えて範囲を拡大し代替地を検討しても差し支えありません。）

●代替地検討のポイント

申請に係る事業目的、事業面積、立地場所等を勘案し、申請地周辺に事業目的を達成することが可能な「農地以外の土地」があるかどうかを確認してください。（農地も代替地検討の対象になりますが、第3種農地に限ります。なお、検討する農地が第3種農地かどうかは、農業委員会による確認が必要です。）

代替地を検討しづらい理由を述べるのではなく、検討した内容を示してください。申請地以外の土地では実施条件が悪く（いわゆるダメ出し）、申請地での事業実施が妥当だとする理由を整理してください。

なお、「資金面のみ」を理由とする代替地検討は避けてください。（農地法による強い制限をかけているため、農地はその他の土地に比べて税率が低く設定されているほか、許可を取得しないで自由に転用を行うことができない性質から土地評価額が相対的に低くなりがちです。土地が安いからという理由のみで転用行為が誘発されるとしたら、農地法の立法目的に反し、本末転倒になるためです。）

●代替地の検討数について

農地転用に限らず、立地について、事業実施予定者が複数の土地を検討するのは一般的であり、代替地をいくつ検討することが最善なのかどうかは申請者の判断によります。

●代替地検討が不十分と思われる一部事例

①申請地の農地しか所有していないため。（相続含む）

→第三者が所有する土地を含めての検討を要するため。

②親や親族が農地転用してもいいと快諾している農地があるため。

→農地転用は土地所有者の意図によらず、代替地検討を行うことが求められているため。

③申請地以外の土地には既に建物がある、又は山林であるため。

→比較検討の候補選びにする土地として適切ではありません。申請地と同じような転用事業を実施できる上物等がない土地を探してください。もし、同じ字内にそのような土地がないのであれば、やむなく申請地近くの山林等の土地を検討した旨を説明してください。

④売地となっている土地がないため。

→売地とは、土地取得にあたり交渉が容易になったり、各種事務手続きを代行してもらえ
るなどのメリットはありますが、売地以外にも事業実施に向けた好条件が整いそうな土
地があるかもしれません。

なお、売地・売地以外の土地を問わず、売買(賃貸借や使用貸借含む)交渉が決裂になっ
たとしても、代替地を検討したことになります。

⑤同じ町内で土地を探していたため。

→同じ町内であれば、申請地以外にも多くの土地が存在すると考えられるため。