

制定 平成31年3月29日30農振第4002号

改正 令和2年4月1日元農振第3698号

各地方農政局長
各都道府県知事
内閣府沖縄総合事務局長
一般社団法人全国農業会議所会長

} 殿

農林水産省農村振興局長

建築条件付売買予定地に係る農地転用許可の取扱いについて

農地転用許可制度においては、住宅の用に供される土地の造成（その処分を含む。）のみを目的とする農地転用については、当該土地を最終的に住宅の用に供することが確実に認められないことから、農地法施行規則（昭和27年農林省令第79号）第47条第5号及び第57条第5号において、原則として、これを認めないこととされているところである。

しかしながら、近年、住宅について、そのデザイン、家族構成を踏まえた間取り等のニーズが多様化し、建築条件付売買（自己の所有する宅地造成後の土地を売買するに当たり、土地購入者との間において、自己又は自己の指定する建設業者（建設業法（昭和24年法律第100号）第3条第1項の許可を受けて建設業を営む者をいう。）との間に当該土地に建設する住宅について一定期間内に建築請負契約が成立することを条件に当該土地を売買することをいう。）が増加しているところである。

このような状況を踏まえ、今般、別紙のとおり建築条件付売買予定地に係る農地転用許可関係事務取扱要領を定めたので、今後は、次の各通知によるほか、同要領に御留意の上、農地転用許可制度の適正な運用をお願いします。

なお、貴管内の市町村長に対しては、貴職から通知いただくようお願いする。

また、本取扱いについては、国土交通省及び法務省と協議済みであるとともに、関係団体に周知することを申し添える。

おつて、別途、農地転用許可を伴う建築条件付売買予定地等に係る転用事実の証明の取扱いについては、担当課長から周知する。

- 農地法関係事務に係る処理基準について（平成12年6月1日付け12構改B第404号農林水産事務次官依命通知）
- 「農地法の運用について」の制定について（平成21年12月11日付け21経営第4530号・21農振第1598号農林水産省経営局長・農村振興局長通知）
- 農地法関係事務処理要領の制定について（平成21年12月11日付け21経営第4608号・21農振第1599号農林水産省経営局長・農村振興局長通知）

別紙

建築条件付売買予定地に係る農地転用許可関係事務取扱要領

1 趣旨

この要領は、建築条件付売買予定地に係る農地転用許可関係事務に関し、「農地法の運用について」の制定について（平成21年12月11日付け21経営第4530号・21農振第1598号農林水産省経営局長・農村振興局長通知）第2の1の（2）のアの（ク）の特例を定めるものとする。

2 定義

この要領において使用する用語は、農地法（昭和27年法律第229号。以下「法」という。）において使用する用語の例によるほか、次の定義に従うものとする。

建築条件付売買予定地	自己の所有する宅地造成後の土地を売買するに当たり、土地購入者との間において自己又は自己の指定する建設業者との間に当該土地に建設する住宅について一定期間内に建築請負契約が成立することを条件として売買が予定される土地
特定建築条件付売買予定地	建築条件付売買予定地であって、3の（1）から（3）までの要件を全て満たすことが確実と認めて許可されたもの
建築業者	建設業法（昭和24年法律第100号）第3条第1項の許可を受けて建設業を営む者
土地購入者	農地転用事業者から建築条件付売買により土地を購入し、住宅を建設する者
農地転用許可権者	都道府県知事又は指定市町村の長
建築確認	建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条第1項の規定による確認

3 建築条件付売買予定地に係る農地転用許可の取扱い

建築条件付売買予定地とするため農地転用許可を受けようとする場合であって、次の要件を全て満たすことが確実と認められるときには、当該土地は、宅地造成のみを目的とするものに該当しないものとして取り扱うものとする。

- (1) 当該土地について、農地転用事業者と土地購入者とは売買契約を締結し、当該農地転用事業者又は当該農地転用事業者が指定する建設業者（建設業者が複数の場合を含む。（2）において同じ。）と土地購入者とは当該土地に建設する住宅について一定期間内（おおむね3月以内）に建築請負契約を締結することを約すること。
- (2) (1)の農地転用事業者又は農地転用事業者が指定する建設業者と土地購入者とは、(1)の一定期間内に建築請負契約を締結しなかった場合には、当該土地を対象とした売買契約が解除されることが当事者間の契約書において規定されていること。
- (3) 農地転用事業者は、農地転用許可に係る当該土地の全てを販売することができないと判断したときは、販売することができなかった残余の土地に自ら住宅を建設すること。

4 農地転用許可申請

特定建築条件付売買予定地とするための農地転用許可申請に当たっては、次に留意するものとする。

- (1) 当該許可申請書中の「その他参考となるべき事項」欄等に、3の(1)から(3)までの事項を記載するものとする。
- (2) 当該許可申請書には、次の書類を添付するものとする。

ア 農地法施行規則（昭和27年農林省令第79号。以下「則」という。）第30条第3号又は第4号の書類として、当該許可申請に係る土地の全てに関する標準的な建物の面積、位置等を表示する図面、当該事業を実施するために必要な資力及び信用があることを証する書面等（3の(3)の状況となった場合において必要となるものを含む。）

イ 則第30条第7号又は第57条の2第2項第5号に規定する「その他参考となるべき書類」として、農地転用事業者と土地購入者との間における売買契約の一般的な契約書案

- (3) (2) のアの「必要な資力及び信用があることを証する書面」については、当該事業を実施する地域及びその近傍の条件が類似する地域における住宅及び宅地の販売状況やニーズ、当該農地転用事業者のこれらの販売の実績及び計画等からみて、販売することが確実と認められる土地の区画については、住宅建設に必要な資力及び信用を求めないこととして差し支えない。

また、販売することが確実な土地の区画か否かを個々に判断する方法に代えて、農地転用許可権者が過去の販売実績等から一定の割合をあらかじめ定めておき、土地の区画のうち当該割合に相当する部分については、住宅建設に必要な資力及び信用を求めないこととして差し支えない。この場合の「過去の販売実績」とは、例えば、申請に係る土地の近傍の条件が類似する土地の過去5か年における販売実績のうち、最も低い年のものとするなど考えられる。

5 農地転用許可の判断等

- (1) 農地転用許可権者は、特定建築条件付売買予定地に供するための農地転用許可申請があった場合には、農地転用許可をし得るものとする。ただし、農地転用事業者について、これまでに、次に掲げる事実があることその他の事情がある場合であって、これらを総合的に勘案した上で、当該土地を申請に係る用途に供することが確実と認められないと判断されるときは、3を適用しないこととすることができるものとする。

ア 農地転用許可に付した条件を履行しなかったこと。

イ 住宅等の建設を行うために農地転用許可を受けたにもかかわらず、住宅等の建設を行わず造成した土地を放置し、又は必要な許可を得ずに転売したこと。

ウ 関係法令を遵守しなかったこと。

- (2) 農地転用許可権者が発行する許可指令書については、転用事由が特定建築条件付土地とするための農地転用であることを明記すること。

6 農地転用許可に付ける条件

特定建築条件付土地に係る農地転用許可について、法第4条第7項又は法第5条第3項において準用する法第3条第5項の規定に基づき付ける条件は、農地法関係事務に係る処理基準について（平成12年6月1日付け12構改B第404号農林水産事務次官通知。）

及び農地法関係事務処理要領の制定について（平成21年12月11日付け21経営第4608号・21農振第1599号農林水産省経営局長・農村振興局長通知）の定めによるほか、次のとおりとする。

- (1) 許可に係る工事（住宅の建設工事を含む。）が完了するまでの間、当該許可の日から3月後及び1年ごとに当該工事の進捗状況を報告するとともに、当該工事が完了したときは、遅滞なくその旨を報告すること。
- (2) 農地転用事業者から土地購入者への土地の引渡しについては、当該土地に住宅が建設されたことを確認した後又は当該土地の宅地造成後に建築確認が行われた後に行うこと。

7 農地転用許可後の措置

特定建築条件付土地に係る転用事業について、農地転用許可権者は、住宅が建設されるまでの間、農地転用許可に付けた条件の履行状況を確認する必要がある。

このため、6の（1）の報告の際に、①売買契約締結の状況、②建築請負契約締結の状況、③建築確認の状況、④土地の引渡しの状況、⑤農地転用事業者自らが住宅を建設することとなった状況等についても併せて確認すること。