

外国人経営者から事業用地 確保の相談を受けたら

～農地転用の初回ヒアリングで確認すべきポイント～

セミナー概要

外国人経営者から

「資材置場や駐車場などの事業用地を確保するために農地転用をしたい」

と相談を受けた場合を想定し、**初回面談で確認すべきポイント** を解説します。

- 市街化調整区域の特徴
- 農地転用の基本的な考え方
- 実際のヒアリング方法

実務ですぐに活用できる内容をお話

自己紹介

河野 翔(こうの しょう)

リバーフィールド行政書士事務所

リバーフィールド合同会社(不動産業)

- エリア: 神奈川県
- 専門: 農地・不動産業務(8割が農地転用)
- 資材置場・駐車場等の事業用地確保をサポート

リバーフィールド合同会社
リバーフィールド行政書士事務所

代表 河野 翔

Kono Sho

行政書士・宅地建物取引士・測量士補

〒259-1331 神奈川県秦野市堀西625

TEL 050-3593-0004

MOBILE 070-9015-6348

E-MAIL info@riverfield.jp

WEB <https://riverfield.jp/>

神奈川県知事(1)第33076号



WEB



不動産で困ったら
思い出して
ください。

リバーフィールド合同会社
不動産売買仲介・買取
相続対策・事業承継
外国人サポート

リバーフィールド行政書士事務所
開業支援・会社設立・補助金
各種許可・契約書・遺言書
在留資格(ビザ)・帰化

TEL: 050-3593-0004

お問い合わせ
フォーム▶



「市街化区域」と「市街化調整区域」

	市街化区域	市街化調整区域
特徴	既に市街地を形成・概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域(都会区域)	市街化を抑制すべき区域(田舎区域)
建物	建築可	原則として建築不可
農地転用	届出制(比較的容易)	許可制(審査が厳しい)



相談を受けるのは大体こちら

農地転用の基礎知識

どことやり取りをするか？

許可権者	原則として 都道府県知事	神奈川県の場合、横浜市・川崎市・相模原市・横須賀市などの一部の市では、市長
窓口	各市区町村に設置されている 農業委員会事務局	申請書は農業委員会事務局を経由して許可権者へ進達され、最終的な判断

- 食料自給や農地保全の観点から、農地を守ることを基本的な役割
- 農地転用については、基本的に慎重・非協力的

農地転用の流れ

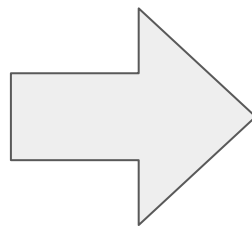
- ① 事前相談
- ② 許可申請書類の内容確認
- ③ 申請書の提出
(毎月10日前後が締切)
- ④ 農業委員会の総会
(毎月25日前後)
- ⑤ 都道府県知事に進達
(毎月下旬頃)
- ⑥ 農地転用許可
(翌月下旬頃)
- ⑦ 工事着手
- ⑧ 工事完了検査
- ⑨ 地目変更登記

農地転用の許可要件

(1) 立地基準

(2) 一般基準

(3) 個別基準



全て満たす必要有り

都道府県ごとの審査基準を確認。([神奈川県.ver](#))

(1) 立地基準

農地区分 (農地のランク)	許可の可否
農用地区域内農地	原則不許可 ×
第1種農地	
第2種農地	他の土地への代替性がない場合に許可 ○
第3種農地	原則許可 ○

(2)一般基準

事業実施の確実性	● 資力・信用があるか？（転用後の工事ができるか？） ● 転用行為の妨げとなる権利を有する者の同意があるか？ ● 関係他法令の処分の見込みがあるか？ ● 遅滞なく転用工事が行えるか？ ● 農地転用面積が転用目的からみて適正か？
被害防除	● 周辺農地に係る営農に支障をきたさないか？（日照・通風等） ● 農業用排水施設の有する機能に支障を生じないか？ ● 土砂の流出、崩落等災害を発生させないか？

(3) 個別基準 <資材置場、駐車場等の場合>

申請者の職業 (法人の場合は その目的)	必要性があるか？
既存資材置場 ・駐車場等の 比較	面積・利用状況から申請面積が必要であること。 (資材の種類及び量、車の種類及び台数等は具体的に明示)
事業所等との 位置的関係	距離的に申請地の選定理由が妥当か？
進入路	申請地への進入路が確保されているか？

申請書類一覧＜資材置場、駐車場等の場合＞

- ①登記事項証明書
- ②公図
- ③申請地の位置図・案内図
- ④★ 事業計画書(理由書含む)
- ⑤★ 土地利用計画図
(雨水、排水及び被害防除施設の内容を記入)
- ⑥構造図
- ⑦求積図(筆の一部を転用する場合)
- ⑧工事の工程表
- ⑨工事の見積書(申請前1か月以内に発行されたもの又は有効期限内)
- ⑩残高証明書または融資証明書
(申請前1か月以内に発行されたもの)
- ⑪転用目的以外に供さない旨の誓約書
- ⑫土地改良区の意見書
(土地改良区域内にある場合)
- ⑬払下げ等を証する書面(畦畔等を含む場合)
- ⑭仮登記権利者の抹消承諾書
(仮登記が付されている場合)
- ⑮位置関係図(事業所や本店と申請地)
- ⑯関係法令の許認可等を証する書面
- ⑰法人登記簿謄本または定款
(申請人が法人の場合)
- ⑱委任状(代理人申請の場合)

事業計画書(A4 2～4ページ程度で作成)

1 現在の事業状況

- (1)現在の事業所の所在地
- (2)現在の事業の内容、主な活動地域
- (3)現在使用している施設の所在地、面積及び権利関係

2 農地転用を必要とする理由(具体的に)

3 申請地を選定した具体的な理由及び面積の必要性

4 転用に係る具体的な工事計画

5 必要経費

(1)費用

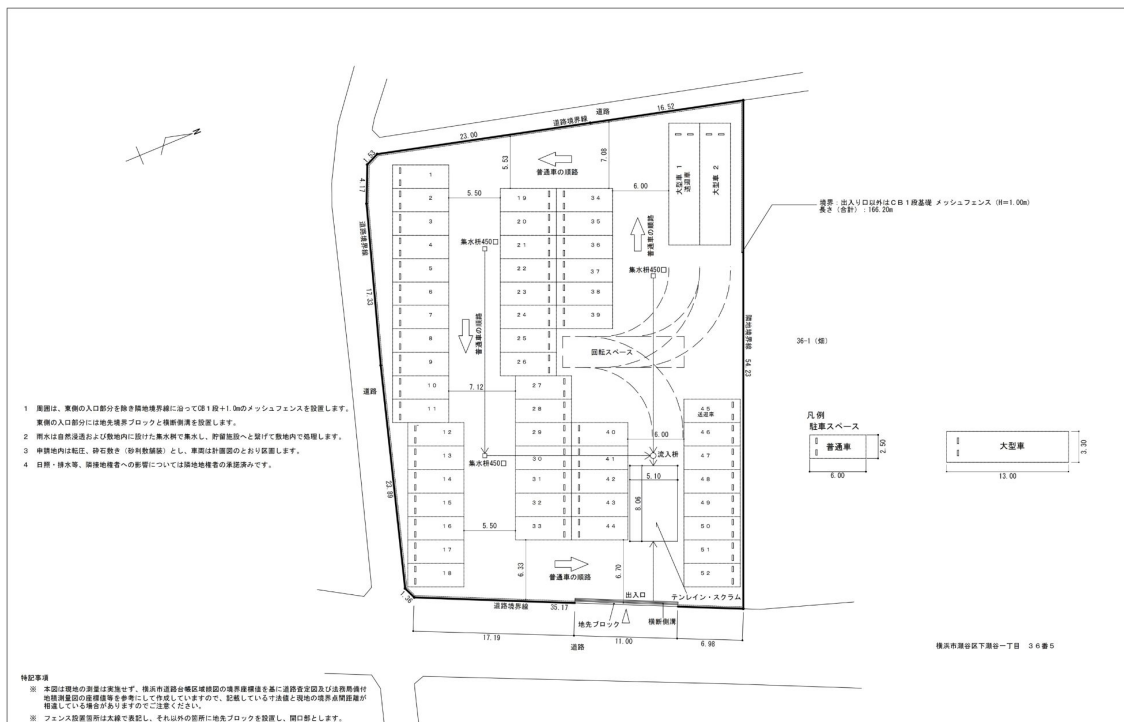
土地購入費(賃借料)・工事費

(2)資金調達計画

6 隣接農地への被害防除措置

7 開発等の他法令、条例の手續にかかる場合は、その根拠法令とその条項、申請の状況

土地利用計画図



土地利 用 計 画 図 ・ 被 害 防 除 図	縮 尺	所 在 地	神奈川県茅野市堀西625番地 行政委土河内事務所 所長 委土 河内 博 TEL: 050-3593-0004
	1/300	神奈川県	

農地転用ヒアリングシート・内部チェックシート

農地転用ヒアリングシート② 資材置場・駐車場等用 >更新日：2026年8月1日		
確認項目	確認内容	備考
農地の所在地		
会社名		
本店所在地		
関係取引先	① (所在地：) ② (所在地：) ③ (所在地：)	必須事項ではありませんが、転用理由を考える際に役立ちます。
現在利用している施設	①所在地 用途：□資材置場 □駐車場 □その他 面積 m ² (坪) □所有 ○賃貸 ②所在地 用途：□資材置場 □駐車場 □その他 面積 m ² (坪) □所有 ○賃貸 ③所在地 用途：□資材置場 □駐車場 □その他 面積 m ² (坪) □所有 ○賃貸	
申請に関する他の事情（公道から申請地までの通行）	□道幅が狭い(道路幅 m) □他の権利者の土地を通る必要がある 具体的な緊急な事実があれば記載 	
転用地に配置する予定の資材、車両、量機	資材の種類・量 車庫・重機の種類・台数	※種類・量を具体的に記載。 ※ 取にそのまま済みのものは○で囲む。 ※車庫の場合は車庫証（自動車検査証登録事項が望ましい）をもらう。（書換切の旨無もチェック） ※車機の場合は型式で分かる資料をもらう

© 2026 リバーフィールド行政書士事務所

工事の内容	【敷地】 □ 配管・砕石敷 □ アスファルト敷 □ コンクリート敷 □ その他 □ 盛土切土の可能性がある ※ 具体的な計画があれば記載 _____ _____ _____	盛土切土の可能性がある場合は、 具体的な盛土切土の箇所・面積を チェック
【掘い】	□ 万能掘板 □ ブロック壁 □ コンクリート壁 □ その他 ※ 具体的な計画を記載 _____ _____ _____	
【雨水排水計画】	□ 敷地内自然浸透 □ 地中に浸透施設を設置 □ 下水管へ接続 □ その他 ※ 具体的な計画を記載 _____ _____ _____	雨水排水は、関係他法令に従って ください。 ヒアリング時は分ける範囲で可。
工事期間	約 年 ヶ月	
費用	土地の取得費 円 或 月額賃料 円 工事費用 円 その他 円	
資金の調達方法	□ 預金（現金額 円） □ 融資 銀行 支店 担当者名 _____ 連絡先 _____	※今後申請前1ヶ月以内の日付の 残高証明書・融資証明書等が必要 である旨を案内

内部チェックシート（ヒアリングシートの内容を元に事務局でチェック。下記全てを満たす必要が有ります。）		
(1) 土地基準		
確認項目	確認内容	備考
農地地区	原則不許可：①農用地区域内農地、②第1種農地 許可の可能性あり：②第2種農地、③第3種農地	※農業委員会事務局に確認
(2) 一般基準		
確認項目	確認内容	備考
事業実施の確実性	①土地の取得費用と事業を行う實力があるか？ ②起用方法の妨げとなる権利を有する者の同意が得られるか？ ③関係法令で許可取得が可能なものか？ ④除用許可後、すぐに工事に着手できるか？	※：他人の土地を確保する場合、土地所有者より承諾を得る必要がある ※：農地規制法等で許可できないものか ※：行政内での関係部局に確認
被妨害防止	①周辺農地に被害を及ぼす可能性のある行為がないか？ ②農用の用水路・排水路に支障をきたさないか？ ③土砂の流出、崩落等災害を発生させない計画か？	※：日照、通風を妨げるものがない等。（妨げる場合は、低い囲いやメッシュ（フェンス）を設置） ※：オイル等が流れたりしないか等。 しっかりとした土留外を画計の面かどうかをチェック。
(3) 個別事項＜資材搬送、駐車場の面＞		
確認項目	確認内容	備考
転用の必要性	①申請者の職業等から転用の必要性があるか？	法人の登記情報や定款の目的を確認
転用の妥当性・必要性	①申請理由の必要性は、資材の種類と量、車の種類及び台数に照応しているか？ ②現在所有している資材庫、駐車場の面積及び利用状況から、申請理由が必要かどうか？	必要最低限の面積し許可されません
位置関係	①現在の事業所と土地の関係から、申請地の運送距離と距離が適当かどうか？ ②本所在地で必要とする必要はないか？	本所在地と申請地が適当なのはNG 本店所在地である必要はない。
進路	①申請地への進入路が確保されているか？	出入口の口数、指定する資材・車両・重機が十分通れる幅があるか
その他		
確認項目	確認内容	備考
関係者から必要な書類	①申請書（記名押印：署名のみ、署名捺印）②誓約書（記名押印③署名のみ、署名捺印）④委任状⑤記名押印⑥署名のみ、署名捺印 ⑦その他	※農業委員会にごとに異なるため都度確認
※ 神奈川県（倉庫基準をもとに作成。（倉庫基準を必ずご確認ください。） ※ 農地開発業務や事業用地確保でお困りの場合はお気軽にお問い合わせください。 ※ 農地・農山漁村行政推進事務局よりお問い合わせ先）※後継 02X元コードよりアクセス		

こちらからダウンロード

付録 <便利サイト>

農地転用の審査基準(神奈川県)	https://www.pref.kanagawa.jp/documents/5736/r608sinsakijun5.pdf
eMAFF農地ナビ	https://map.maff.go.jp/
登記情報提供サービス	https://www1.touki.or.jp/
地図・空中写真閲覧サービス	https://service.gsi.go.jp/map-photos/app/map?search=photo
各市区町村の地図情報提供システム等 例:横浜市行政地図情報提供システム	https://wwwm.city.yokohama.lg.jp/yokohama/Portal
国税庁法人番号公表サイト	https://www.houjin-bangou.nta.go.jp/
農林水産省ホームページ	https://www.maff.go.jp/

さいごに

- ① しっかりとヒアリング
- ② 都道府県の審査基準(許可要件)と照らし合わせる

その上で、判断に困ることがあればお気軽にご相談ください。

簡単なアドバイスや必要があれば**共同受任**のような形で裏方としてサポートしながら案件を進めることも可能です。

事業用地探し(資材置場・駐車場・工場用地・倉庫用地等)についても対応可能。

▼ お問い合わせ



「[リバーフィールド行政書士事務所](#) お問い合わせ」で検索 or 2次元コードよりアクセス。