

申請に対する処分の審査基準

許認可等の名称：農地の転用の許可

根拠法令・条項：農地法（昭和27年法律第229号）第5条

処分の概要：農地を農地以外のものにする場合かつ所有権を移転する場合に許可を得るもの。

標準処理期間：約4週間

農地法第5条第1項の許可に当たっては、立地基準と一般基準の両方を満たしているかを審査する。

立地基準	申請に係る農地を営農条件及び周辺の市街地化の状況からみて区分し、その区分に応じて許可の可否を判断する基準
一般基準	農地転用の確実性や周辺農地への被害等を予防する措置の妥当性などを審査する基準

1 立地基準

区分	内容	備考
(1) 農用地区域内農地	東海農業振興地域整備計画において、農用地等として利用すべき土地として定められた土地の地域（農用地区域）内にある農地	原則不許可
(2) 第1種農地	良好な営農条件を備えている農地 ア おおむね10ha以上の規模の一団の農地の区域内になる農地 イ 土地改良事業等の施行に係る区域内にある農地 ウ 傾斜、土性その他の自然的条件からみてその近傍の標準的な農地を超える生産をあげることができると認められる農地	原則不許可
(3) 第2種農地	第3種農地の区域に近接する区域、その他市街地化が見込まれる区域内にある農地及びその他の農地 ア 相当数の街区を形成している農地 イ 以下の施設の周囲おおむね500m	周辺の他の土地で代替できる場合は、不許可

	<p>以内の区域にある農地</p> <p>(ア) 鉄道の駅, 軌道の停車場又は船舶の発着場</p> <p>(イ) 村役場</p> <p>(ウ) その他, 上記に類する施設</p> <p>ウ 住宅が連たんしている区域に近接する区域内にある農地の区域で, その規模がおおむね10ha未満である農地</p> <p>エ 他のいずれの要件にも該当しない農地 (農業公共投資の対象となっていない小集団の生産性の低い農地)</p>	
<p>(4) 第3種農地</p>	<p>市街地の区域内又は市街地化の傾向が著しい区域内にある農地</p> <p>ア 以下の(ア), (イ)両方を満たしている農地</p> <p>(ア) 水管, 下水管又はガス管のうち2種類以上が埋設されている道路の沿道の区域内であって, 容易にこれらの施設の便益を享受することができる農地</p> <p>(イ) おおむね500m以内に2以上の教育施設, 医療施設, その他の公共施設又は公益施設が存する農地</p> <p>イ 以下の施設の周囲おおむね300m以内の区域にある農地</p> <p>(ア) 鉄道の駅, 軌道の停車場又は船舶の発着場</p> <p>(イ) 高速自動車道等の出入口</p> <p>(ウ) 村役場</p> <p>(エ) その他, 上記に類する施設</p> <p>ウ 住宅が連たんしている区域内にある農地</p> <p>エ 街区の面積に占める宅地の面積の割</p>	<p>原則許可</p>

	<p>合が40%を超えている区域内にある農地</p> <p>オ 都市計画法第8条第1項第1号に規定する用途地域が定められている区域内にある農地</p> <p>カ 土地区画整理法第2条第1項に規定する土地区画整理事業等の施行に係る区域内にある農地</p>	
--	--	--

2 一般基準

審査事項	内容	備考
(1) 申請目的の実現の確実性	<p>ア 転用を行うのに必要な資力及び信用があると認められること</p> <p>(ア)資金計画 必要な資金調達の見込みがあるか。(融資証明書, 残高証明書等で確認)</p> <p>(イ)申請適格 申請者が自然人である場合は, 法律上行為能力を有する者であること。</p> <p>(ウ)過去の実績 過去に許可を受けた転用事業が, 特別な理由がないにもかかわらず完了していない場合, また, 転用目的と異なる施設の用に供している場合などは, 信用がないものとして, 新たな許可は認めない。</p> <p>イ 転用行為の妨げとなる権利を有するものの同意を得ていること</p>	<p>賃借権, 抵当権, 仮登記等。</p> <p>賃借の場合, 耕作者の同意, 合意解約の届出等が必要</p>

	<p>ウ 許可後、遅滞なく申請に係る用途に供する見込みがあること</p> <p>エ 行政庁の免許、許可、認可等の処分の見込みがあること (ア)都市計画法 (イ)盛土条例 (ウ)農振法 (エ)道路法 (オ)その他関係法令</p> <p>オ 農地以外の土地と一体で利用する場合、その土地が申請目的に利用できる見込みがあること</p> <p>カ 農地の面積が事業目的からみて適正であること</p> <p>※なお、転用面積 3,000 m²以上の申請については、別途、茨城県農業会議への諮問を要する。</p> <p>キ 土地造成のみの転用の場合、該当項目に合致していること</p> <p>ク 申請者が法人である場合には、転用事業の内容が法令又は定款等に定められた目的又は業務の範囲に適合すること</p> <p>ケ 申請に係る農地に代えて周辺の他の土地を供することでは、事業の目的を達成することができないと認められること</p>	<p>原則 1 年以内</p> <p>都市計画法の開発許可については、農地転用と相互に関係する場合が多いため、同時に許可を受ける必要がある。</p> <p>原則、自己用住宅の場合は 500 m²以内、農家住宅の場合は 1,000 m²以内。その他、土地利用計画等から、申請面積の妥当性を審査。</p> <p>原則、造成のみの転用は不許可。</p> <p>定款又は法人登記簿で確認。</p> <p>市街化区域内の土地や農地以外の土地等とも比較検討すること。</p>
--	---	---

<p>(2) 周辺農地の営農条件への支障</p>	<p>ア 土砂の流出，崩壊のほか，ガス，粉じん，鉋埋の発生等のおそれがないこと</p> <p>イ 農業用排水施設の機能に支障を及ぼすおそれがないこと</p> <p>ウ 集団的に存在する農地を蚕食し，又は分断するおそれがないこと。</p> <p>エ 日照，通風等に支障を及ぼすおそれがないこと</p> <p>オ 農道，ため池その他の農地の保全又は農業利用上必要な施設の有する機能に支障を及ぼすおそれがないこと。</p>	<p>土留め，ブロック等，必要な防除措置を講ずること。</p> <p>一体的な営農の支障となるほか，分筆により過少残地となった場合など，耕作放棄地となるおそれがあるため。</p>
<p>(3) 一時転用</p>	<p>ア 一時転用の許可期間が，必要最小限度の期間であること</p>	<p>農地への復元期間を含む。 農用地区域内農地の場合3年，それ以外の農地の場合，必要性が認められるものについては，3年を超え5年を限度とする。</p>

3 不許可の例外規定

第1種農地の不許可の例外は、以下に示すとおりである。

土地収用法第26条第1項の規定による告示に係る事業の用に供する場合
仮設工作物の設置，その他一時的な利用に供する場合で，その必要性があること
農業用施設，農畜産物処理加工施設・販売施設を設置する場合
都市住民の農業体験・地域間交流施設を設置する場合
農業従事者の就業機会の増大に寄与する施設（雇用協定・雇用計画）を設置する場合
農業従事者の良好な生活環境を確保する施設を設置する場合
住宅等の周辺住民の日常生活・業務上必要な施設を集落接続で設置する場合
代替性の確認
候補地が選定されており，事業の目的・必要性からみてその候補地選定が妥当であること
候補地間の検討がなされており，その結果が妥当であること
病院・療養所その他の医療事業の用に供する施設や，火薬庫・火薬類の製造施設及びそれらに類する施設で市街地設置困難施設する場合
特別な立地を必要とする事業を実施する場合
調査研究
土石その他の資源の採取
水産動植物の養殖用施設その他これに類するもの
国道，県道の沿道区域での流通業務，休憩所，給油所その他これに類する施設
既存施設の拡張（拡張面積は既存施設の敷地面積の1/2までが上限）
欠くことのできない通路等
主として第1種農地以外の土地を使用する場合（第1種の合計が1/3以内）

公益性が高い事業に該当する場合

土地収用法該当事業
森林法第25条の目的（保安林）指定
地すべり等防止法等による家屋建設等
非常災害の応急措置
非農用地区域に設定された区域の転用
工場立地法に基づく施設
中小企業基盤整備機構が実施する業務
集落地域整備法に基づく集落地区施設，建築物等の整備
優良田園住宅の建設の促進に関する法律に従って行われる優良田園住宅の建設
農用地土壌汚染対策地域内の農用地，特定有害物質による汚染に起因し農畜産物の流通が著しく困難，かつ，土地利用の状況から転用することが適当と認められる事業
農用地土壌汚染対策地域内の農用地，特定有害物質による汚染に起因し農畜産物の流通が著しく困難，かつ，土地利用の状況から転用することが適当と認められる事業
地域整備法，その他地域の農業の振興に関する地方公共団体の計画に従って行われるもの
その他地域の農業の振興に関する地方公共団体の計画に従って行われるもの

4 その他

【許可後の進捗・完了報告】

農地転用の許可を受けた後は，許可に係る工事が完了するまでの間，本件許可の日から3か月後及びその1年ごとに工事の進捗状況を報告すること。許可に係る工事が完了したときは，速やかに，事業完了報告書を農業委員会に提出すること。

5 関係法令・通知等

- ・農地法第5条第2項（昭和27年法律第229号）
- ・農地法施行令第11条、第12条、第13条、第14条、第15条（昭和27年政令第445号）
- ・農地法施行規則第54条、第55条、第56条、第57条、第57条の2、第57条の3（昭和27年農林省令第79号）
- ・農地法関係事務に係る処理基準について
別紙1 第7 法第5条関係の1、2（平成12年6月1日12構改B第404号農林水産事務次官通知）
- ・農地法関係事務処理要領の制定について
別紙1 第4 農地又は採草放牧地の転用の関係の1（平成21年12月11日21経営第4608号、21農振第1599号農林水産省経営局長、農林水産省農村振興局長通達）
- ・「農地法の運用について」の制定について
別添 第2 農地又は採草放牧地の転用の4、5（平成21年12月11日21経営第4530号、21農振第1598号農林水産省経営局長、農村振興局長通達）
- ・農地法の施行について 第4条関係（昭和27年12月20日27農地第5129号農林事務次官通達）