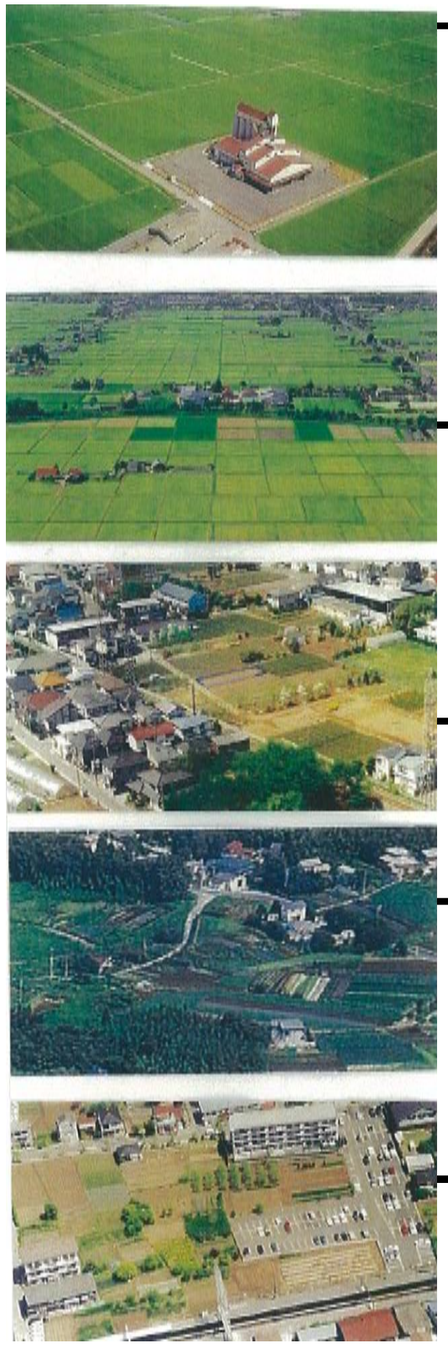
農地転用許可基準の考え方

農地転用許可制度では、優良農地を確保するため、農地の優良性や周辺の土地利用状況等により農地を区分し、転用を農業上の利用に支障が少ない農地に誘導するとともに、具体的な転用目的を有しない投機目的、資産保有目的での農地の取得は認めないこととしている。

農地の状況



農地区分

農用地区域内農地
・市町村が定める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た土地の区域

甲種農地(第1種農地の内、市街化調整区域内にあるもの)
(1)10ha以上の集団農地+高性能農業機械営農適地(2,500㎡区画以上)
(2)土地改良事業(防災を主目的とするもの等は除く)完了の翌年度から起算して8年未経過(面整備に限定)
※第3種、第2種農地に該当する場合であっても甲種農地先取

第1種農地(集団的に存在する、良好な営農条件を備えている農地)
(1)10ha以上の集団農地
(2)土地改良事業(防災を主目的とするもの等は除く)実施区域内農地(面整備以外も含む)
(3)高生産性農地

第2種農地(市街地・市街化の傾向が著しい区域に近接し市街化が見込まれる農地で以下の区域内にあるもの)
公共施設整備済区域
(1)相当街区形成区域
(2)鉄道の駅、市町村役場若しくはこれらの支所、その他類する施設から概ね500m以内
市街化傾向区域
・住宅用地等の連たんしている土地に近接+10ha未満の集団農地
その他2種(いずれの農地区分にも該当しない農地)
・低生産性農地+10ha未満の集団農地+土地改良事業未実施

第3種農地(市街地、市街化の傾向が著しい区域内で以下の区域内にあるもの)
公共施設整備済区域
(1)水管、下水管、ガス管のうち二種類以上が埋設されている道路の沿道の区域で、概ね500m以内に2つ以上の教育施設、医療施設その他の公共施設又は公益的施設が存する
(2)鉄道の駅、インターチェンジの出入口、市町村役場(支所を含む)等から概ね300m以内(郵便局、消防署、警察署、保健所、公民館、学校等は含まない。)
市街化傾向が著しい区域
(1)住宅の用,事業の用に供する施設,公共施設,公益的施設が連たん
(2)街区面積に占める宅地の面積割合が40%超
(3)都市計画法上の用途地域
土地区画整理事業等施行区域
※第1種、第2種農地に該当する場合であっても3種農地先取

農業上の利用に支障が少ない農地へ誘導

許可基準

立地基準(事例が多い基準を記載)

原則不許可(以下は例外許可)
・土地収用法第26条第1項の規定による告示に関するもの
・農地利用計画において指定された用途に供するもの(農業用施設)
・仮設工作物の設置その他の一時転用(3年以内)

原則不許可(以下は例外許可)
・土地収用法第26条第1項の規定による告示に関するもの
・農業用施設、農畜産物処理加工施設、農畜産物販売施設
・仮設工作物の設置その他の一時転用(3年以内)
・特別の立地条件(流通業務施設,給油所,休憩所,既存施設拡張(既存地の1/2))
・集落接続(500㎡以内)・3割雇用(代替性がないこと)
・隣接する土地との一体的利用(全体面積のうち、1種1/3以下かつ甲種1/5以下)

原則不許可(以下は例外許可)
・土地収用法第26条第1項の規定による告示に関するもの
・農業用施設、農畜産物処理加工施設、農畜産物販売施設
・仮設工作物の設置その他の一時転用(3年以内)
・特別の立地条件(流通業務施設,給油所,休憩所,既存施設拡張(既存地の1/2))
・集落接続・3割雇用(代替性がないこと)
・隣接する土地との一体的利用(全体面積のうち、1種1/3以下かつ甲種1/5以下)
・市街地の居住性を悪化させる施設(ゴミ焼却場、下水処理施設等)
・土地収用法該当事業

非農地・第3種農地に設置が困難(代替性なし)な場合等に許可
※第2種農地の立地基準は、1種農地の基準を準用
・既存施設拡張(既存地の1/2のしばりなし)
・集落接続・3割雇用(代替性勘案の必要なし)

原則許可
農地転用許可の全般的取扱い
※農地区分にかかわらず、一般住宅については500㎡、農家住宅(当該世帯員の耕作面積1000㎡超)は、1000㎡を目安としている。例外規定(過少残地,不整形地,収用代替,世帯員の増、農業経営の拡大等)あり。[ただし,甲種農地の集落接続による許可の場合は、500㎡
※原則、従前に許可をした農地について、特段の理由なく事業計画どおりに事業を完了していない場合は、新たな許可はしない。
※転用事業者の所有地に違反転用がある場合は、是正がなされない限り新たな許可はしない。(同時是正可)
※建売住宅分譲・注文住宅分譲は、過去に転用許可を受けた住宅分譲について、その棟上げが半数に達していない限り新たな許可はしない。
※3条許可を受けて取得した農地についてすぐに転用申請する場合については、転用に至った事情を確認の上転用の可否を判断する。

一般基準

次に該当する場合不許可
〇転用の確実性が認められない場合
・資力・信用が認められない場合
・転用行為の妨げとなる権利(所有権、地上権、抵当権等)を有する者の同意がない場合
・遅滞なく農地を申請に係る用途に供する見込みがない場合
・他法令の許可見込みがない場合(開発許可、砂利認可等)
・申請に係る事業の施行に関して法令(条例)により義務付けられている、行政庁との事前協議が完了していない場合
・申請に係る農地と一体として開発する場合、その土地を利用する見込みがない場合
・農地の面積が事業の目的からみて適正と認めらない場合
・土地の造成のみを目的とするものであること(ただし、都市計画法上の用途地域の場合、農用地土壌汚染対策地域として指定された地域内にある場合、市町村が工場・住宅その他の施設の用に供される土地を造成する場合等は更地分譲可能)
〇周辺農地への被害防除措置が適切でない場合
・土砂の流出、崩壊等災害発生の恐れがある場合
・農業用用排水施設の機能に支障を及ぼす恐れがある場合
・周辺の営農条件に支障(農地を蚕食・分断・日照不足等)が生じる恐れがある場合
〇地域計画の実施に支障を生ずる恐れがあると認められる場合
〇一時転用の場合に農地への原状復旧が確実と認められない場合

許可不要

・国・県が転用する場合(ただし、学校、社会福祉施設、病院、庁舎、宿舎を設置する場合は協議が必要)
・市町村が土地収用法第3条該当事業のために転用する場合(ただし、学校、社会福祉施設、病院、市町村役場(支所・出張所は含まない)を設置する場合は許可が必要)
・土地収用法等により収用し、又は使用した農地をその収用又は使用に係る目的に供する場合
・市街化区域内の農地をあらかじめ農業委員会に届け出て転用する場合
・自ら耕作に供する他の農地の保全・利用増進のために農道、用水路等に転用する場合(4条のみ不要)
・2a未満の農地を自らの耕作・養畜のため農業用施設に転用する場合(4条のみ不要)
・土地改良法に基づく土地改良事業により、灌漑排水施設、農道等に転用する場合
・土地区画整理法に基づく土地区画整理事業により、道路、公園等の公共施設とする場合、又はこれらの公共施設に転用された宅地の代地として転用する場合(4条のみ不要)
・電気事業者が送電用電気工作物等の施設に供する場合(農業上の土地利用との事前調整が必要)
・認定電気通信事業者が有線電気通信のための線路、中継施設等の敷地に供する場合(農業上の土地利用との事前調整が必要)