

明石市農地転用許可基準

(制定根拠 行政手続法第5条)

農地転用の許可は、下記の立地基準及び一般基準のいずれにも適合する場合に行う。
なお、5条許可については、「農地」を「農地又は採草放牧地」に読み替える。

第1 立地基準（農地の区分に応じた許可基準）（法第4条第6項第1号、第2号）

申請に係る農地を、営農条件及び市街地化の状況から見て次のように区分し、許可の可否を判断する。

1 農振農用地

(1) 要件（農振農用地区域内にある農地）（法第4条第6項第1号イ）

農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域内にある農地。

(2) 許可の方針

農用地区域内にある農地の転用は原則として許可することができない。

但し、次のいずれかに該当するときは、許可することができる。

ア 土地収用法第26条の事業認定の告示があった事業の用に供する場合（法第4条第6項柱書）

イ 農用地利用計画において指定された用途に供する場合（法第4条第6項柱書）

ウ 仮設工作物の設置その他の一時的な利用に供する場合で目的を達成するためには当該農地を供することが必要であると認められ、かつ、農業振興整備計画の達成に支障を及ぼす恐れがない（復元期間を含む許可期間が3年以内等）場合（施行令第4条第1項第1号）

2 第1種農地

(1) 要件（良好な営農条件を備えている農地）（法第4条第6項第1号ロ）

1の農用地区域内農地、3の甲種農地、4の第3種農地及び5（1）アの第2種農地以外の農地であって、次に掲げる要件（施行令第5条）のいずれかに該当する農地。

ア おおむね10ヘクタール以上の規模の一団の農地の区域内にある農地

イ 特定土地改良事業等の施行に係る区域内にある農地

ウ 近傍の標準的な農地を超える生産をあげると認められる農地

(2) 許可の方針

原則として許可することができないが、例外的に次のいずれかに該当する場合には許可することができる。（法第4条第6項柱書、施行令第4条第1項第2号、施行規則第33条～第39条）

ア 1の（2）ア及びウに該当する場合

イ 農業用施設、その地域で生産される農畜産物を扱う加工施設又は販売施設の用に供する場合

ウ 施行規則第33条第1号から4号に掲げる、地域の農業の振興に資する施設の用に供する場合であって他の土地での代替可能性がない場合

エ 市街地に設置することが困難又は不適當な施設の用に供する場合

オ 調査研究等特別の立地条件を必要とする事業の用に供する場合

カ 申請に係る事業の目的に供する土地の面積に占める第1種農地の面積が3分の1を超えない場合

キ 施行規則第37条に定める公益性が高いと認められる事業の用に供する場合

ク 地域整備法に基づく一定の開発行為又は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場合

3 甲種農地

(1) 要件（市街化調整区域内にある特に良好な営農条件を備えている農地）（法第4条第6項第1号口括弧書き）

農用地区域外の農地であって、市街化調整区域において次に掲げる要件（施行令第6条）のいずれかに該当する農地。

ア おおむね10ヘクタール以上の規模の一団の農地の区域内にある農地のうち、高性能農業機械による営農に適しているもの

イ 特定土地改良事業等（面的整備事業に限る。）の施行に係る区域内にある農地のうち、事業完了後8年以内にあるもの

(2) 許可の方針

原則として許可することができないが、例外的に次のいずれかに該当する場合は許可することができる。

（法第4条第6項柱書、施行令第4条第1項第2号、施行規則第33条及び第35条～第39条）

ア 2の(2)のア、イ及びクに該当する場合

イ 2の(2)のウ、オ、キに該当する場合のうち次の場合

（ア）ウのうち、集落に接続して設置される日常生活上等必要な施設については、敷地面積がおおむね500㎡以内のものに限る。

（イ）オのうち、施行規則第35条第6号を除く。

（ウ）キのうち、施行規則第37条第1号、第3号、第6号、第7号、第12号及び第13号を除く。

ウ 申請に係る事業の目的に供する土地の面積に占める甲種農地の面積が5分の1を超えない場合

4 第3種農地

(1) 要件（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）（法第4条第6項第1号口(1)）

農用地区域内農地、甲種農地以外の農地であって、次に掲げる要件（施行令第7条、施行規則第43条、第44条）のいずれかに該当する農地。

ア 鉄道の駅、市役所等が300メートル以内にある等公共施設又は公益的施設の整備の状況が一定の程度に達している区域内にある農地

イ 住宅等が連たんしている等住宅化の状況が一定の程度に達している区域内にある農地

ウ 都市計画法第8条第1項第1号に規定する用途地域内又は土地区画整理事業の施行に係る区域内にある農地

(2) 許可の方針

一般基準の不許可事由に該当しない場合、許可する。

5 第2種農地

(1) 要件

ア 市街地化が見込まれる区域内にある農地（法第4条第6項第1号口(2)）

農用地区域内農地、甲種農地、第3種農地以外の農地であって、次に掲げる要件（施行令第8条、

施行規則第 45 条、第 46 条) のいずれかに該当する農地。

(ア) 鉄道の駅、市役所等が 500 メートル以内にある等公共施設又は公益的施設の整備の状況が一定の程度に達している区域内にある農地

(イ) 住宅等が連たんしている区域に近接し農地の規模がおおむね 10 ヘクタール未満の区域内にある農地

イ その他の第 2 種農地 (法第 4 条第 6 項第 2 号)

農用地区域内農地、甲種農地、第 1 種農地、第 3 種農地、アの第 2 種農地のいずれにも該当しない農地。中山間地域等で、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等が該当する。

(2) 許可の方針

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と思われる場合は、原則として許可できないが、第 1 種農地の例外許可事由に該当する場合は、許可することができる。(法第 4 条第 6 項柱書、第 4 条第 6 項第 2 号、施行令第 4 条第 2 項)

第 2 一般基準 (立地基準以外の基準) (法第 4 条第 6 項第 3 号～第 5 号、法第 5 条 2 項第 6、7 号)

第 1 の立地基準と併せ判断する基準として一般基準があり、立地基準に適合し許可相当である場合であっても、次のいずれかに該当する場合は許可することができない。

1 申請に係る用途に供することが確実と認められない場合 (法第 4 条第 6 項第 3 号)

- (1) 転用行為を行うに必要な資力及び信用があると認められない場合
- (2) 転用行為の妨げとなる権利を有する者の同意を得ていない場合
- (3) 許可後、遅滞なく申請に係る用途に供する見込みがない場合 (施行規則第 47 条第 1 号)
- (4) 事業の施行に必要な他法令の許認可等の見込みがない場合 (同条第 2 号)
- (5) 事業の施行に関し、法令 (条約を含む) による行政庁との協議を現に行っている場合 (同条第 2 号の 2)
- (6) 申請に係る農地と一体として申請目的に供する土地を利用できる見込みがない場合 (同条第 3 号)
- (7) 転用面積が申請に係る事業目的からみて適正と認められない場合 (同条第 4 号)
- (8) 申請に係る事業が、工場、住宅その他の施設の用に供される土地の造成 (その処分を含む) のみを目的とする場合 (同条第 5 号)。ただし、同条第 5 号イ～ラに該当する場合には、例外的に許可することができる。

2 土砂の流出又は崩壊その他の災害を発生させるおそれがあると認められる場合、農業用排水施設の有する機能に支障を及ぼすおそれがあると認められる場合その他の周辺の農地に係る営農条件に支障を生ずるおそれがあると認められる場合 (法第 4 条第 6 項第 4 号)

3 一時転用の場合において、一時転用後にその土地が耕作の目的の用に供されることが確実と認められない場合 (法第 4 条第 6 項第 5 号)

4 法第 5 条申請で一時転用の場合において、所有権を取得しようとする場合 (法第 5 条第 2 項第 6 号)