

3 農地転用許可基準

転用目的		農家住宅	
検討事項		判断理由	
立地 基準	☐ 一時転用事業	☐ 一時的な利用(3年以内、必要最小限の期間)に供するために行うものであって、当該利用の目的を達成する上で当該農地を供することが必要であると認められる。 ☐ 農業振興地域整備計画の達成に支障を及ぼすおそれがないと認められる。(農用地区域内農地) ☐ (その他)	
	☐ 農業用施設事業	☐ 農用地利用計画において指定された用途に供するもの(農用地区域内農地) ☐ 農業用施設 ☐ 農畜産物処理加工施設 ☐ 農畜産物販売施設 ☐ (その他)	
	☐ 就業機会増大事業	☐ 農業従事者(世帯員も含む)が当該施設の雇用者に占める割合が3割以上であると認められる。 ☐ 雇用計画及び申請者と地元自治体との雇用協定(前記割合が3割を下回った場合の3割以上に増やす措置の記載あり)により農業従事者の雇用の確実性が認められる。 ☐ 申請者が施設の設置を行う計画であると認められる。 ☐ 申請者がすべての施設の運営を行わない場合、施設利用者毎に雇用計画、雇用協定を締結していると認められる。 ☐ (その他) ■代替性要件 ☐ 当該申請に係る事業目的、事業面積、立地場所等を勘案し、申請地の周辺に転用目的達成が可能な農地以外の土地、農地がないと認められる。 ☐ 申請地と周辺の候補地の比較検討表及び比較検討した候補地を示した図面 ☐ (その他)	
	☐ 集落接統事業	☐ 住宅その他申請に係る土地の周辺の地域において居住する者の日常生活上又は業務上必要な施設であると認められる。(住宅①農家住宅(新規就農者住宅を含む)、②一般住宅(店舗兼住宅を含む)) ☐ 集落の通常の発展の範囲内で集落を核として滲みだした(集落の中の代替性)に行われるものと認められる。 ☐ 要食的な転用でないことと認められる。 ☐ (その他) ■代替性要件 ☐ 当該申請に係る事業目的、事業面積、立地場所等を勘案し、申請地の周辺(集落の中、集落の外周を含む)に転用目的達成が可能な農地以外の土地、農地がないことが認められる。 ☐ 申請地と周辺の候補地の比較検討表及び比較検討した候補地を示した図面 ☐ (その他)	
	☐ 流通業務事業	<施設> ☐ 流通業務施設、休憩所、給油所 ☐ 休憩所は座席・テーブルの配置が販売スペースと比較して大幅に面積が小さい場合には該当しないと認められる。 ☐ その他これらに類する施設(自動車修理工場、食堂等) <区域> ☐ 一般国道又は都道府県道の沿道の区域(引き込み道路のみが当該道路に接して設置される場合は該当しない) ☐ 高速自動車国道等の出入口(料金所ではなく料金所への進入路の始点を指す)の周囲おおむね300メートル以内の区域 ☐ (その他)	
	☐ 既存施設拡張事業	☐ 拡張に係る部分の敷地の面積(m ²)は、既存の施設の敷地の面積の2分の1(m ²)を超えない。 ☐ 既存の施設()の機能の維持・拡充等のため、既存の施設に隣接する土地に施設()を整備すると認められる。 ☐ (その他)	
	☐ 代替性要件	☐ 当該申請に係る事業目的、事業面積、立地場所等を勘案し、申請地の周辺に転用目的達成が可能な農地以外の土地、農地がないと認められる。 ☐ 申請地と周辺の候補地の比較検討表及び比較検討した候補地を示した図面 ☐ (その他)	
	☐ (その他)		

転用目的		
検 討 事 項		判 断 理 由
一般 基準	資力及び信用	☐ 必要な資金は、自己資金で賄う計画であり(銀行から融資を受ける予定であり)、また、過去に違反転用(無断転用、許可条件違反)を行ったことがないため、事業に必要な資力及び信用はあると認められる。 ☐ 法律上行為能力を有する者であると認められる。 ☐ 法人の申請内容は法人登記事項証明書、定款、寄付行為等で定められた業務の範囲に適合している。 ☐ 建築条件付売買予定地に係る申請については、申請に係る全ての土地に自ら(農地転用事業者)住宅を建設することとなった場合に必要資金があると認められる。 ☐ その他
	転用行為の妨げとなる権利を有する者の同意状況	☐ 権利(法第3条第1項本文に掲げる権利＝所有権、地上権、永小作権、質権、使用貸借権、貸借権、その他の使用収益権)を有する者から同意書を得ている。 ☐ 法人の申請内容は法人登記事項証明書、定款、寄付行為等で定められた業務の範囲に適合している。 ☐ 法第3条第1項本文に掲げる権利を有する者はいない。 ☐ その他
	申請に係る用途に遅滞なく供することの確実性	☐ 転用事業計画が具体的であり、また、工事期間が妥当であることから、用途に遅滞なく供すると認められる。 ☐ 法人の申請内容は法人登記事項証明書、定款、寄付行為等で定められた業務の範囲に適合している。 ☐ 法令(条例を含む。)により義務付けられている行政庁との協議を行っているとして認められる。 ☐ その他
	行政庁の免許、許可、認可等の処分の見込み	☐ 現時点で必要な申請は手続済みであることを許可権者の收受印が押印された申請書の写しにより確認、許可権者には許可の見込みであることを確認した。 ☐ その他
	農地以外の土地の利用の見込み	☐ 農地以外の土地はない。 ☐ 土地所有者の了承を得ており、申請目的に利用できると認められる。 ☐ その他
	計画面積の妥当性	☐ 計画面積は、類似施設の通常の規模、当該農地の形状、周辺の土地利用の状況等を考慮し判断した結果、事業計画内容に照らして必要最小限であると認められる。 ※建築条件付売買予定地に係る申請の場合は、標準的な建物の面積、位置等を表示する図面により確認すること。 ☐ その他
	宅地の造成のみを目的とする場合はその妥当性	☐ 「宅地分譲を目的とする宅地造成事業の特例措置一覧」に該当 ☐ 該当なし ☐ その他
	建築条件付売買予定地に係る申請の場合の妥当性	☐ 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に次の内容が明記されている。 ☐ 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が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。 ☐ 上記の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。 ☐ 農地転用事業者が申請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。
	周辺の農地等に係る営農条件への支障の有無	☐ 土砂の流出又は崩壊その他の災害を発生させるおそれはないと認められる。 ☐ 用排水計画は適切であると認められる。 ☐ 申請に係る農地の位置等からみて、集団的に存する農地を蚕食し又は分断するおそれはないと認められる。 ☐ 周辺の農地における日照、通風等に支障を及ぼすおそれはないと認められる。 ☐ 農道、ため池その他の農地の保全又は利用上必要な施設の有する機能に支障を及ぼすおそれはないと認められる。 ☐ その他
	一時転用の妥当性	☐ 原状回復計画は妥当であると認められる。 ☐ 5条許可の場合、所有権以外の権利設定であること。 ☐ その他
	法令(条例を含む)により義務付けられている行政庁との協議の進捗状況	

4 総合判断