

「農地転用許可基準の運用について」

S55. 10. 1付け55農地第306号

S56. 3. 28付け55農政第576号

S61. 3. 27付け60農政第659号

H23. 3. 15付け22農政第515号

H28. 2. 16付け27農政第492号

1 貸施設

転用者が他の者に使用させることを目的とした貸施設は、別紙の取扱方針による。

2 別荘・レクリエーション施設

(1) 別荘について

別荘施設への転用は原則として許可できない。

ただし、次に掲げるすべての事項に該当し、真にやむを得ないと認められる場合は審査の対象とする。

ア 対象農地が遊休化の状態にあり、地形、位置、周辺の土地利用及び後継者不足、農業の公共投資の対象とならない等の自然的、社会経済的条件からみて農業上の土地利用を図ることが困難であると認められること。

イ 転用事業計画の内容が市町村の土地利用計画及び農業振興上において位置付けがなされ、地域の農業の発展に寄与し、農家経済の改善に資するものと認められること。

ウ これら事業を行う者が、地方公共団体、地方公共団体の出資により設立した法人、又は、その他の公益法人で施設の建設が確実に行われるものであること。

エ 転用計画面積は全体の事業計画内において、2ヘクタール未満であること。

(2) レクリエーション施設について

レクリエーション施設については下記に該当する場合は審査の対象としない。

ア 特定個人の利用を目的とした施設

イ 同種の施設で代替しうるか又は十分に利用される見込のない施設

3 5条申請による山林転用

次のような場合で、山林経営が確実に他用途への変更のおそれのないものについては審査の対象とする。

(1) 離農者の跡地を残っている農家が譲受けて山林にする場合

(2) 周囲の山林所有者が譲受けて自己所有の山林と一体として経営する場合

4 設立中の法人

法人設立後の申請を原則とするが、設立後直ちに事業を開始する必要がある等やむを得ない場合には、次の事項を確認し、発起人又は法人を設立しようとする者による申請は審査の対象とする。

- (1) 法人設立の認可が確実であること。
- (2) 法人による転用目的にかかる事業の実施が確実であること。
- (3) 法人設立後、許可にかかる権利が法人に帰属すること。

(運用上の留意事項)

この通知は、あくまでも行政指導上の指針であることに留意するとともに、優良農地を確保して農業生産力を維持し、農業経営の安定を図り農業及び農業以外の目的のための土地利用関係の調整を行うという農地転用許可の基本原則に十分配慮して運用するものとする。

【別紙】

貸施設を目的とした農地転用の取扱いの方針

- 1 貸施設を目的とした農地転用の場合、転用事業計画者と施設利用者が異なるということから、(1) 施設の利用の確実性が保証されないこと。(特に借受者が特定されていない場合。)(2) 施設の利用に伴って生じる周辺農地への影響の予測が困難であることが農地転用許可基準上において問題となる。

しかし、転用目的が貸施設であるということのみで審査の対象としないことは土地の有効利用の観点から合理的ではなく、上記の問題点(1)・(2)を考慮し、貸施設への農地の転用は、次の取扱方針により対応するものとする。

なお、取扱方針による審査の結果、上記の問題点が解消しない場合は取り下げ等の必要な措置を講ずること。

2 貸施設の取扱方針

(1) 店舗、事務所、倉庫、工場、その他の建築物(住宅を除く)

ア 借受者が特定されている場合

(ア) 転用者(申請者)を通して借受予定者から施設利用に関する事業内容に係る資料等の提出を求め、周辺農地への影響、被害防除対策、施設利用の確実性及び必要面積について審査を行うこととする。

(イ) 転用者が転用に係る施設について、貸施設業を営むことが経済社会状況及び社会通念上合理的な理由があるか否かについて審査を行うこととする。

なお、転用者が転用に係る施設を貸施設業を営む者に貸すことを目的とする場合は、一般的に適当でないものと考えられる。

イ 借受者が特定されていない場合

(ア) 転用者の過去の貸施設業についての実績、周囲の土地利用の状況又は土地利用計画の内容等から施設利用の確実性及び必要面積について審査を行うこととする。

(イ) 上記アの(イ)に同じ。

(ウ) 借受者の施設利用に伴う周辺農地への影響及び被害防除に係る責任の所在を明らかにするために必要な指導を実施したうえで審査を行うこととする。

〔例 ・ 転用事業計画者からの確約書の提出
・ 転用事業計画者と周辺農地の所有者とが協定を締結した場合はその協定書の写しの提出〕

(2) 資材置場及びこれに類似する施設

原則として認められないものとし、自ら利用する者に申請させることとする。

(3) 駐車場、遊技施設及びこれらに類似する施設

ア 借受者が特定されている場合

(ア) 転用事業者を通して、借受者の住所、氏名、駐車する車、その他の契約内容に関する資料の提出を求めるなどにより施設利用の確実性及び必要面積について審査を行うものとする。

(イ) 上記(1)のアの(イ)に同じ。

イ 借受者が特定されていない場合

(ア) 上記(1)のアの(イ)及びイの(ア)に同じ。

<参 考>

この取扱方針による貸施設を例示すれば、次表のとおりとなる。

◎……農地転用許可基準により審査する。

⊗……農地転用許可基準によるほか、貸施設の取扱方針に基づく審査を行うものとする。

×……審査の対象としない。

目	的	4条	5条	目	的	4条	5条
1	住 宅	◎	◎	5	工 場	⊗	⊗
2	店 舗	⊗	⊗	6	資 材 置 場	×	×
3	事 務 所	⊗	⊗	7	駐 車 場	⊗	⊗
4	倉 庫	⊗	⊗	8	運動施設遊技場等	⊗	⊗