

農地転用申請の許可基準

立地基準及び一般基準の両方の項目をクリアしているものが転用を認められる対象となります。

立地基準

申請に係る農地の営農条件及び周辺の市街地化の状況から転用の可否を判断する基準です。

具体的には、農用区域内にある農地及び集団的に存在する農地その他の良好な営農条件を備えている農地については、原則として転用を許可することができません。

一方、市街地化が見込まれる区域内にある農地については、転用を許可することができます。

農地区分のおおまかな考え方

農用区域内農地

山口市が定める農業振興地域整備計画において農用区域に指定された区域内の農地で、原則として転用は不許可。

第1種農地

優良な農地が集団的(おおむね10ha以上)に存在する農地で、原則として転用は不許可。

第2種農地

今後市街地化が見込まれる農地で、周辺の他の土地に立地することができない場合等は許可。

第3種農地

既にインフラや公共的施設の整備などが進んでいて、市街地化の傾向が著しい区域にある農地は、原則として許可。

山口市においてどの農地がどの区分に当てはまるかどうかは、実際に転用を計画する際に農業委員会までご相談ください。

また、時期や正確な場所など、個別具体的にご相談いただけない場合は判断がつかない場合もありますのでご注意ください。

一般基準

農地転用の確実性

1. 転用を行うのに必要な資力及び信用力があると認められること

農地転用を行うには多かれ少なかれ資金を必要とします。計画どおりの転用がされるかどうかの指標の一つとして、計画で示されている転用を行うだけの資金計画があることを明らかにしていただく必要があります。

2. 申請に係る農地の転用行為の妨げとなる権利を有する者の同意を得ていること

農地には所有権以外の権利(地上権・質権・賃借権など)が設定されている場合があります。そうした農地については、それらの権利を有している者の同意がない場合は許可を得られません。

3. 許可を受けた後、遅滞なく、申請に係る農地を申請に係る用途に供する見込みがあること
転用行為者は許可を受けた場合、遅滞なく転用を行う必要があります。申請時点で許可後の転用計画が明確なものになっていなければなりません。

4. 申請に係る事業について行政庁の免許・許可・認可等の処分もしくは、他の法令との調整が済んでいること

転用申請に係る事業で、他法令による処分等が求められる行為が含まれる場合には、その処分の見込みを確認させていただきます。他の法令による事前協議等を行っている段階である場合は、計画の確実性を欠くと判断されます。

5. 申請に係る農地の面積が申請に係る事業の目的からみて適正と認められること

農地転用は事業の規模から考慮して必要なだけの面積を転用することが適切であるとされています。事業規模の大幅な拡大を目的とした転用や、余剰地が大きくとられているような転用計画は許可できません。

参考 住宅の場合における適正な敷地面積（農地及び農地と一体的に利用する土地の合計）

自己用住宅（非農家）又は建売住宅...おおむね500㎡以下で、建ぺい率22%以上であること。

自己用住宅（農家）...おおむね1,000㎡以下であること。

6. 申請に係る事業が土地の造成のみを目的とするものでないこと

造成のみの転用は原則的に許可出来ませんが、例外として農地法施行規則に列挙されている場合については、許可できる場合があります。

被害防除措置の妥当性

- ・ 転用することによって土砂流出等の被害が発生する恐れがないこと
- ・ 農業用の用排水施設の機能に支障を及ぼす恐れがないこと
- ・ 周辺農地での営農に影響を及ぼすことがないこと

などが条件となってきます。

詳細についてのお問い合わせは、農業委員会事務局までお願いします。

山口市農業委員会事務局

TEL 083 - 934 - 2882

FAX 083 - 934 - 2671