

## 別紙1 根拠規定等

### ◇農地法の転用許可に係る確認事項

#### 2-② 農地区分の判断根拠

<b>甲種農地（市街化調整区域内のみ）</b>	
	集团的優良農地（10ha 以上の一団の規模かつ高性能農業用機械による営農が可能な農地）
	農業公共投資（土地改良事業の工事完了公告日）後 8 年以内
<b>第 1 種農地（集团的に存在する農地その他良好な営農条件を備えた農地）</b>	
	10ha 以上の一団の規模の農地
	農業公共投資（土地改良事業等）の対象となった農地
	生産性の高い農地
<b>第 2 種農地</b>	
	道路、下水道その他の公共施設又は、鉄道の駅その他の公益的施設の整備の状況
	相当数の街区を形成している区域
	鉄道の駅、軌道の停車場又は船舶の発着所、県庁、市役所又は町村役場（支所を含む）から 500 m 以内
	うち、半径 500m の円の区域内に占める宅地の面積割合が 40% を超える場合、その割合が 40% になるまで延長した半径の延長又は 1 k m のいずれか短い距離内
	市街地に近接する区域（500m）内にある農地の区域でその規模が 10ha 未満であるもの
	農用地区域内にある農地以外の農地であって、甲種、第 1 種及び第 3 種農地のいずれの要件にも該当しない農地
<b>第 3 種農地</b>	
	道路、下水道その他の公共施設又は、鉄道の駅その他の公益的施設の整備の状況
	水管、下水道管又はガス管のうち 2 種類埋設道路の沿道区域で 500m 以内に 2 つ以上の教育施設、医療施設、その他の公共・公益的施設（県庁、市役所、町村役場、保育園）がある
	300m 以内に、鉄道の駅、県庁、市役所等がある
	鉄道の駅、軌道の停車場又は船舶の発着所
	高速道路のインターチェンジの出入り口
	県庁、市役所又は町村役場（支所を含む）
	その他類する施設（バスターミナル）
	宅地化の状況
	住宅の用若しくは事業の用に供する施設又は公共施設若しくは公益的施設が連たんしている区域内の農地
	街区の面積に占める宅地の面積の割合が 40% を超えている街区内の農地
	都計法第 8 条第 1 項第 1 号に規定する用途地域内の農地
	土地区画整理事業の施行区域内の農地

※ 第 1 種農地の要件に該当していても、同時に第 3 種又は第 2 種の要件を満たす場合は、第 3 種又は第 2 種の区分が優先される（ただし、第 3 種又は第 2 種農地の要件に該当しても、同時に甲種農地の要件を満たす場合は、甲種農地が優先される）。また、第 2 種農地のうち他の農地区分のいずれにも該当しない場合の第 2 種農地は、第 1 種農地に優先しない。

## 別紙1 根拠規定等

### 2-③ 立地基準

<b>第1種農地（甲種農地を含む）の許可基準（不許可の例外）</b>	
土地収用法第26条第1項の規定による告示に係る事業の用に供する場合【法第4条第6項ただし書】	
仮設工作物の設置、その他一時的な利用に供する場合で、その必要性があること【令第4条第1項第2号柱書、同項第1号イ】	
農業用施設、農畜産物処理加工施設・販売施設【令第4条第1項第2号イ】	
都市住民の農業体験・地域間交流施設【則第33条第1号】	
農業従事者の就業機会の増大に寄与する施設（雇用協定・雇用計画）【則第33条第2号】	
農業従事者の良好な生活環境を確保する施設【則第33条第3号】	
住宅等の周辺住民の日常生活・業務上必要な施設を集落接続で設置（甲種農地は500㎡以内）【則第33条第4号】	
病院・療養所その他の医療事業の用に供する施設や、火薬庫・火薬類の製造施設及びそれらに類する施設で市街地設置困難施設（甲種農地は不可）【則第34条】	
特別な立地を必要とする事業	
調査研究【則第35条第1号】	
土石その他の資源の採取【則第35条第2号】	
水産動植物の養殖用施設その他これに類するもの【則第35条第3号】	
国道、県道の沿道区域での流通業務、休憩所、給油所その他これに類する施設【則第35条第4号】	
既存施設の拡張（拡張面積は既存施設の敷地面積の1/2までが上限）【則第35条第5号】	
欠くことのできない通路等（甲種農地は不可）【則第34条第6号】	
主として第1種農地以外の土地を使用する場合（甲種及び第1種の合計が1/3以内かつ甲種1/5以内）【則第36条】	
公益性が高い事業に該当	
土地収用法該当事業（甲種農地は不可）【則第37条第1号】	
森林法第25条の目的（保安林）指定【則第37条第2号】	
地すべり等防止法等による家屋建設等（甲種農地は不可）【則第37条第3号】	
非常災害の応急措置【則第37条第4号】	
非農用地区域に設定された区域の転用【則第37条第5号】	
工場立地法に基づく施設（甲種農地は不可）【則第37条第6号】	
中小企業基盤整備機構が実施する業務（甲種農地は不可）【則第37条第7号】	
集落地域整備法に基づく集落地区施設、建築物等の整備【則第37条第9号】	
優良田園住宅の建設の促進に関する法律に従って行われる優良田園住宅の建設【則第37条第10号】	
農用地土壌汚染対策地域内の農用地、特定有害物質による汚染に起因し農畜産物の流通が著しく困難、かつ、土地利用の状況から転用することが適当と認められる事業【則第37条第11号】	
東日本大震災復興特別区域法に基づく復興整備事業（市町村が作成した復興整備計画に係るもので、復興整備協議会における協議が調ったもので、復興のため必要かつ適当であると認められ、農業の健全な発展に支障を及ぼすおそれがないと認められるものに限る。）（甲種農地は不可）【則第37条第12号】	
農林漁業の健全な発展と調和のとれた再生可能エネルギー電気の促進に関する法律に基づき作成された基本計画に定められた設備整備区域内で設備整備計画に従って行われる再生可能エネルギー発電設備の整備（ただし、農林漁業の健全な発展に資する取組について協議会で協議が調っている場合に限る。）（甲種農地は不可）【則第37条第13号】	
地球温暖化対策の推進に関する法律第21条第5項第2号に規定する促進区域（農業上の土地利用との調整が調ったものに限る。）内において同法第21条の2第1項において読み替えて適用する農林漁業の健全な発展と調和のとれた再生可能エネルギー電気の発電の促進に関する法律第7条第1項の認定を受けた同項に規定する設備整備計画に従って行われる同法第3条第2項に規定する再生可能エネルギー発電設備の整備（甲種農地は不可）【則第37条第14号】	
農山漁村の活性化のための定住等及び地域間交流の促進に関する法律第5条第1項の規定により作成された活性化計画（当該活性化計画に記載された同条第2項第2号ニに規定する事項及び同条第4項各号に掲げる事項について同法第6条第1項に規定する協議会における協議が調ったものに限る。）に従って行われる同法第5条第2項第2号ニに規定する事業（甲種農地は不可）【則第37条第15号】	
地域整備法に従って行われるもの【令第4条第1項第2号へ(1)～(5)】	
その他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もの【令第4条第1項第2号イ(6)】	

### 2-④ その他

立地基準に適合することを示す情報を記載すること。	
集落接続	連たん数、連たん最長区間距離等 資材置場の場合は事業拠点の所在地、申請地からの距離等
既存施設の敷地拡張	既存敷地の面積、拡張する面積、拡張後の全体面積（拡張面積が既存施設の敷地面積の1/2以下であることを記載）
主として第1種農地以外の土地を使用する場合	申請地内の農地区分ごとの面積を記載（第1種農地の面積の合計が全体の1/3以内であることを記載）

## 別紙1 根拠規定等

### ◇都市計画法の開発許可基準等に係る確認事項

#### ○開発許可が不要の場合の根拠規定（例）

都計法第4条第12項	主として建築物の建築又は特定工作物の建設のように供する目的で行う土地の区画形質の変更に該当しない
都計法第29条第1項第2号	区域区分が定められていない区域（非全引き区域）において行う開発行為でその規模が3,000㎡未満であるもの。
都計法第29条第1項第3号	農林漁業の用に供する畜舎等の一定の建築物又はこれらの業務を営む者の住居のように供する建築物の建築のように供する目的で行う開発行為
都計法第29条第1項第3号	駅舎その他の鉄道の施設、図書館、公民館、変電所その他これらに類する公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないものとして政令で定める建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

### ○都市計画法所管機関との調整内容

#### ①立地基準

##### <都計法第34条>

1号	公益上必要な施設、日常生活に必要な小規模店舗
2号	調整区域内に存する鉱物資源、観光資源の有効な利用上必要な建築物・工作物
3号	政令未制定
4号	調整区域内の農産物等の処理、貯蔵若しくは加工施設
5号	「特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律」に定める所有権移転等促進計画に従った開発行為
6号	中小企業者の高度化に資する建築物等
7号	既存工場と密接な関連を有し事業活動の効率化を図る工場、工場の拡張
8号	危険物の貯蔵又は処理に供する建築物・工作物
8号の2	災害危険区域からの移転
9号	市街化区域に立地することが困難又は不適当な建築物・工作物
10号	地区計画又は集落地区計画（所管：都市計画課）の区域
11号	区域指定（市街化近接）
12号	条例で区域、目的又は予定建築物の用途を限り定めたもの※
13号	既存権利の届出
14号	茨城県開発審査会付議基準（提案基準・包括承認基準）

#### ※法第34条第12号の条例で定める開発行為

##### 茨城県都市計画法の規定による開発行為の許可等の基準に関する条例

条例第6条第1項第3号	既存集落内の自己用住宅
条例第6条第1項第4号	小規模既存集落内の自己用住宅
条例第6条第1項第5号	世帯分離のための自己用住宅
条例第6条第1項第6号	既存建築物の建替等に係る自己用住宅
条例第6条第1項第7号	道路の位置の指定を受けた造成区域内における住宅等
条例第6条第1項第8号	収用対象事業の施行により市街化調整区域内に移転する場合