

農地転用の許可（法第4条・5条）

第1 許可の対象

1 許可を要する行為

（1）法第4条許可

農地を農地以外のものにする事。

（2）法第5条許可

農地を農地以外のものにするため又は採草放牧地を採草放牧地以外のもの（農地を除く）にするため、所有権を移転し、又は地上権、永小作権、質権、使用貸借による権利、賃借権若しくはその他の使用及び収益を目的とする権利を設定し、若しくは移転する場合。

2 転用許可が不要となる場合

主なものは次のとおりである。

（1）国又は都道府県等（都道府県又は指定市町村をいう。以下同じ。）が、道路、農業用排水施設その他の地域振興上又は農業振興上の必要性が高いと認められる施設を建設するため転用する場合（法第4条第1項第2号、法第5条第1項第1号）

（2）農地中間管理事業の推進に関する法律第18条第7項の規定による公告があった農地利用配分計画の定めるところによって設定され、又は移転された賃借権又は使用貸借による権利に係る農地を当該計画に定める利用目的に供する場合（法第4条第1項第5号、法第5条第1項第3号）

（3）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第9条第1項の規定による公告があった所有権移転等促進計画の定めるところによって設定され、又は移転された同法第2条第3項第3号の権利に係る農地を当該所有権移転等促進計画に定める利用目的に供する場合（法第4条第1項第5号、法第5条第1項第4号）

（4）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（同条第4項各号に掲げる事項が記載されたものに限る。）に従って農地を同条第2項第2号に規定する活性化事業の用に供する場合又は同法第9条第1項の規定による公告があった所有権移転等促進計画の定めるところによって設定され、又は移転された同法第5条第10項の権利に係る農地を当該所有権移転等促進計画に定める利用目的に供する場合（法第4条第1項第6号、法第5条第1項第5号）

（5）土地収用法その他の法律によって収用し、又は使用した農地をその目的に供するために転用する場合（法第4条第1項第7号、法第5条第1項第6号）

（6）都市計画法の市街化区域内の農地をあらかじめ農業委員会に届け出て転用する場合（法第4条第1項第8号、法第5条第1項第7号）

（7）耕作の事業を行う者がその農地をその者の耕作の事業に供する他の農地の保全若しくは利用の増進のため又はその農地（二アール未満のものに限る。）をその者の農作物の育成若しくは養畜の事業のための農業用施設に供する場合（規則第29条第1号）

（8）土地改良法に基づく土地改良事業により農地を転用する場合（規則第29条第4号、規則第53条第4号）

（9）土地区画整理事業の施行により道路、公園等公共施設を建設するため転用する場合（規則第29条第5号）

（10）地方公共団体（都道府県等を除く。）が、道路、河川等の施設で土地収用法第3条各号に係る施設（学校、社会福祉施設、病院、庁舎を除く）の敷地に供するため、その行政区域内の農地を転用する場合（規則第29条第6号、規則第53条第5号）

（11）東・中・西日本高速道路（株）等、水資源機構、成田国際空港（株）等がその業務として、道路、水路、空港等の施設の敷地に供するため農地を転用する場合（規則第29条第7号・第8号・

第10号、規則第53条第6号・第7号・第9号)

- (12) 電気事業者が送電用電気工作物等の敷地に供するため転用する場合（規則第29条第13号、規則第53条第11号）
- (13) 認定電気通信事業者が有線電気通信のための線路、空中線系（その支持物を含む）若しくは中継施設又はこれらの施設を設置するために必要な道路若しくは索道の敷地に供するため転用する場合（規則第29条第16号、規則第53条第14号）
- (14) 農地を家畜伝染病予防法第21条第1項又は第4項の規定による焼却又は埋却の用に供する場合（規則第29条第19号、規則第53条第18号）
- (15) 地方公共団体（都道府県等を除く。）が文化財保護法第99条第1項の規定による土地の発掘（同法第92条第1項に規定する埋蔵文化財の有無の確認又は埋蔵文化財を包蔵する土地の範囲、内容その他の事項の把握を行うことを目的とした土地の試掘に係るものに限る。）を行うため農地を一時的に農地以外のものにする場合（規則第29条第20号、規則第53条第19号）

第2 許可の性質

1 行為の有効要件（補充的要件）

許可を受けないでした権利の設定、又は移転は、法律上効力を生じない。（法第5条第3項）

2 許可の適法要件

許可を受けないでした行為に対しては、処分又は罰則の適用がある。（法第51条、法第64条）

第3 農地転用許可基準

許可基準は、①農地を営農条件及び周辺の市街地化の状況からみて区分（農地区分）し、その区分に応じて許可の可否を判断する基準【立地基準】と、②農地転用の確実性や周辺農地等への被害の防除措置の妥当性などを審査する基準【一般基準】に大別。（「農地法の運用について」平成21年12月11日、21経営第4530号・21農振第1598号農林水産省経営局長及び農村振興局長通知）

◎ 農地区分に応じた許可基準【立地基準】

1 農用地区域内農地（法第4条第6項第1号イ）

要件	許可の方針（基準）
農振法第8条第2項第1号に基づき農用地等として利用すべき土地の区域内にある農地	原則許可できないが次の場合は例外的に許可 1 土地収用法第26条第1項の告示があった事業の用に供する場合（法第4条第6項但し書） 2 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項但し書、農振法第17条） 3 次の全てに該当する場合（令第4条第1項第1号） ア 一時的な利用で農地が限定されること イ 農業振興地域整備計画の達成に支障がないこと

<補足説明>

○ 【許可の方針（基準）】の2について

- ・農用地利用計画では、農用地区域内の土地を農地、採草放牧地、混牧林地、農業用施設用地の用途に区分することとされている。
農地転用が想定される場合としては、農業用施設用地での農業用施設建設等が考えられる。

○ 【許可の方針（基準）】の3のアについて

- ・「一時的な利用」とは、一時的に資材置場、駐車場、飯場、道路、イベント会場等の農地への原状回復が容易にできる施設に供するための利用であり、その期間は当該一時的な利用の目的を達成できる必要最小限の期間をいい、農業振興地域整備計画の達成に支障を及ぼすことのないことを担保する観点から3年以内とする。

ただし、「農地の区画や形質を変更することなくイベント会場等として一時的に利用する場合の農地転用の取扱いについて（技術的助言）（令和4年3月31日付け3農振第2869号農村振興局長通知）」の規定により、農地をその区画や形質を変更することなく短期間で利用し、当該利用が終了した後、直ちに当該農地を耕作の目的に供することが可能であることが明らかな場合は、この限りではない。

- ・「農地が限定されること」とは、用地選定の任意性（他の土地での代替可能性）がないか、又はこれを要求することが不相当と認められる場合をいう。具体的には、「2 第1種農地」の許可の方針（基準）の1又は3から10のいずれかに該当するものが対象となる。

○ 【許可の方針（基準）】の3のイについて

- ・「農業振興地域整備計画の達成に支障を及ぼす場合」とは、例えば、転用行為の時期、位置等からみて農業振興地域整備計画に位置付けられた土地改良事業等の土地基盤整備事業の施行の妨げとなる場合のほか、農地転用許可をすることができない工場、住宅団地等の建設のための地質調査を目的として一時転用を行う場合等が想定される。

2 第1種農地（法第4条第6項第1号ロ）

要件	許可の方針（基準）
<p>農用区域内農地以外であって、良好な営農条件を備えている農地で次に掲げる要件に該当するもの</p> <p>1 おおむね10ha以上の規模の一団の農地（令第5条第1号）</p> <p>2 土地改良法第2条第2項に規定する土地改良事業又は特定土地改良事業等の施行に係る区域内にある農地で、次に掲げる要件を満たすものであること（令第5条第2号）</p> <p>ア 次のいずれかに該当する事業（規則第40条第1号）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・農業用排水施設の新設又は変更 ・区画整理 ・農地等の造成 ・埋立て又は干拓 ・客土、暗きょ排水その他の農地等の改良又は保全 <p>イ 次のいずれかに該当する事業（規則第40条第2号）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・国又は地方公共団体が行う事業 ・国又は地方公共団体による補助事業 ・農業改良金融通法に基づき公庫から資金 	<p>原則許可できないが次の場合は例外的に許可</p> <p>1 土地収用法第26条第1項の告示があった事業の用に供する場合（法第4条第6項但し書）</p> <p>2 一時的な利用で農地が限定されること（令第4条第1項第2号柱書、同項第1号イ）</p> <p>3 農業用施設、農畜産物処理加工施設、農畜産物販売施設（令第4条第1項第2号イ）</p> <p>4 地域の農業の振興に資する施設（規則第33条） （第1種農地及び甲種農地以外の周辺の土地に設置することによってはその目的を達成することができないと認められるものに限り）</p> <p>ア 農業体験等地域間交流施設</p> <p>イ 農業従事者の就業機会の増大に寄与する施設</p> <p>ウ 農業従事者の良好な生活環境を確保する施設</p> <p>エ 集落に接続して設置される住宅その他日常生活上又は業務上必要な施設</p> <p>5 市街地に設置することが困難又は不適当な施設（令第4条第1項第2号ロ、規則第34条）</p> <p>ア 病院、療養所その他の医療事業の用に供する施設</p> <p>イ 火薬庫又は火薬類の製造施設</p> <p>ウ その他上記に類する施設</p>

<p>の貸付けを受けて行う事業</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公庫から資金の貸付けを受けて行う事業 <p>3 近傍の標準的な農地を超える生産をあげることができる農地(令第5条第3号)</p> <div style="border: 1px dashed black; border-radius: 15px; padding: 10px; margin: 20px auto; width: fit-content;"> <p>*第2種、第3種の要件に該当する場合は、第2種、第3種に区分する。(法第4条第6項第1号ロカッコ書、法第5条第2項第1号ロカッコ書)</p> </div>	<p>6 特別な立地条件を必要とする施設(令第4条第1項第2号ハ、規則第35条)</p> <ul style="list-style-type: none"> ア 調査研究(その目的を達成する上で必要であるものに限る) イ 土石その他の資源の採取 ウ 水産動植物の養殖用施設等 エ 次の区域内に設置される流通業務施設、休憩所、給油所等 <ul style="list-style-type: none"> ・一般国道又は都道府県道の沿道 ・高速道路等の出入口(インターチェンジ)の周囲おおむね300m以内 オ 既存施設の拡張(拡張面積が既存面積の2分の1を超えないものに限る) カ 1種農地で行う事業のため必要不可欠な通路等 <p>7 隣接する土地と一体として行われる事業で1種農地の割合が全体面積の3分の1以下かつ甲種農地の割合が5分の1以下(令第4条第1項第2号ニ、規則第36条)</p> <p>8 公益性が高い次の事業(令第4条第1項第2号ホ、規則第37条)</p> <ul style="list-style-type: none"> ア 土地収用法等による土地収用該当事業 イ 森林法に基づく保安林のための森林の造成 ウ 地すべり等防止法に基づく関連事業計画等 エ 非常災害のために必要な応急措置 オ 土地改良法等に基づき非農用地区域に設定された区域における定められた用途施設 カ 工場立地法に基づく工場又は事業場 キ 独立行政法人中小企業基盤整備機構法附則第5条第1項第1号に掲げる事業 ク 集落地域整備法に基づく集落地区施設等 ケ 優良田園住宅の建設の促進に関する法律に基づく優良田園住宅 コ 農用地の土壌の汚染防止等に関する法律に基づき実施される事業 サ 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に基づく発電設備の整備 シ 地球温暖化対策の推進に関する法律に基づく発電設備の整備 ス 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に基づき実施される事業 <p>9 地域整備法に基づき実施される次の事業(令第4条第1項第2号ヘ)</p>
---	---

	<p>ア 農村地域への産業の導入の促進等に関する法律に基づく施設</p> <p>イ 総合保養地域整備法に基づく特定施設</p> <p>ウ 多極分散型国土形成促進法に基づく中核的施設</p> <p>エ 地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律に基づく産業業務施設</p> <p>オ 地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律に基づく施設</p> <p>10 地域の農業の振興に関し地方公共団体が策定する次に該当する計画(令第4条第1項第2号へ、規則第38条及び第39条)</p> <p>ア 市町村農業振興地域整備計画又は同計画に沿って策定される市町村計画</p> <p>イ アに掲げる計画において種類、位置等が定められている施設</p>
--	--

<補足説明>

○ 【要件】の1について

- ・「一団の農地」とは、山林、宅地、河川、高速自動車道等農業機械が横断することができない土地により囲まれた集団的に存在する農地をいう。

なお、農業用道路、農業用排水施設、防風林等により分断されている場合や農作物栽培高度化施設又は農業用施設(農作物栽培高度化施設を除く)等が点在している場合であっても、実際に、農業機械が容易に横断し又は迂回することができ、一体として利用することに支障があると認められない場合には、一団の農地として取り扱う。

また、傾斜、土性その他の自然的条件からみて効率的な営農を行うことができず、一体として利用することに支障があると認められる場合には、一団の農地として取り扱わない。

- ・「おおむね」とは、一般的には1割程度の範囲で運用する。

○ 【要件】の2について

- ・「施行に係る区域」には、特定土地改良事業等の工事を完了した区域だけでなく、特定土地改良事業等を実施中である区域を含むが、特定土地改良事業等の調査計画の段階であるものは含まない。
- ・「旧制度開拓事業」、「農道の新設又は変更の事業」、「土地改良施設の管理事業」、「災害復旧事業」及び「防災事業」は特定土地改良事業等から除かれる。

○ 【許可の方針(基準)】の2について

- ・「一時的な利用」とは、一時的に資材置場、駐車場、飯場、道路、イベント会場等の農地への原状回復が容易にできる施設に供するための利用であり、その期間は当該一時的な利用の目的を達成できる必要最小限の期間とする。

○ 【許可の方針(基準)】の3について

- ・「農業用施設」とは、農道、農業用排水路、防風林等農地等の保全又は利用の増進上必要な施設、畜舎、温室、植物工場、農産物集出荷施設、農産物貯蔵施設等農畜産物の生産、集荷、調整、

貯蔵又は出荷の用に供する施設、たい肥舎、種苗貯蔵施設、農機具格納庫等農業生産資材の貯蔵又は保管の用に供する施設及び廃棄された農畜産物又は廃棄された農業生産資材の処理の用に供する農業廃棄物処理施設（家畜伝染病予防法第21条第1項の規定による埋却が必要となる場合に備えて管理行為のみが行われる土地を含む。）等が該当する。

- ・「農畜産物処理加工施設」とは、その地域で生産される農畜産物を原料として処理又は加工を行う、精米所、果汁（瓶詰、缶詰）製造施設、漬物製造施設、野菜加工施設、製茶施設、い草加工施設、食肉処理加工施設等が該当する。
- ・「農畜産物販売施設」とは、その地域で生産される農畜産物の販売を行う施設で、農業者自ら設置する施設のほか農業者の団体等が設置する地域特産物販売施設等が該当する。
- ・耕作又は養畜の事業のための必要不可欠な駐車場、トイレ、更衣室、事務所等については、農業用施設に該当する。

また、農業用施設、農畜産物処理加工施設又は農畜産物販売施設の管理又は利用のために必要不可欠な駐車場、トイレ、更衣室、事務所等については、当該施設等と一体的に設置される場合には、農業用施設等に該当する。

- ・農業用施設等に附帯して太陽光発電設備等を農地に設置する場合、当該設備等が当該農業用施設等と一体的に設置されること、発電した電気が当該農業用施設等に直接供給すること、及び発電能力が当該農業用施設等の瞬間的な最大消費電力を超えないこと（ただし、当該農業用施設等の床面積を超えない規模であること）に全て該当するときには、農業用施設に該当する。
- ・耕作の事業を行う者がその農地をその者の耕作又は畜産の事業のための農業用施設（農業生産活動に必要な不可欠となる畜舎、温室、種苗貯蔵施設、農機具収納施設、農業用倉庫等に限る。）の用に供する場合であって、当該農業施設の規模が2アール未満であるときには、農地転用許可を要しない。この場合において、駐車場、トイレ、更衣室、事務所等であって耕作又は養畜の事業のために必要不可欠なものについても、その規模が2アール未満であれば、農地転用許可を要しない。

○ 【許可の方針（基準）】の4について

- ・第1種農地及び甲種農地以外の周辺の土地に設置することによってはその目的を達成することができないと認められるか否かの判断は、①当該申請に係る事業目的、事業面積、立地場所等を勘案し、申請地の周辺に当該事業目的を達成することが可能な農地以外の土地、第2種農地や第3種農地があるか否か、②その土地を申請者が転用許可申請に係る事業目的に使用することが可能か否か等により行う。

(1) アについて

- ・「地域間交流施設」とは、農業体験施設、農家レストラン、郷土資料館等の教養文化施設、キャンプ場、ゲートボール場等のスポーツレクリエーション施設、公民館、イベント開催施設等が該当する。

なお、これらの施設は、必ずしも公的機関が整備するものに限定せず、市町村等の地域振興計画に沿ったものや地域住民の総意により整備されるものを対象とする。また、施設の利用料が高額と見込まれること等により一般的な利用が見込まれないものや利用者が特定の者に限られる施設については対象としない。

(2) イについて

- ・「農業従事者の就業機会の増大に寄与する施設」とは、その地域の農業従事者を相当数安定的に雇用することが確実な工場、加工・流通業務施設等の事業所、店舗その他土地利用の集約度の高い施設が該当する。このため、ゴルフ場など大規模な転用を伴うにもかかわらず就業者数が少ない施設は該当しない。
- ・「農業従事者」には、農業従事者の世帯員も含まれる。

- ・「就業機会の増大に寄与する」とは、当該施設に雇用されることとなる者に占める農業従事者の割合が3割以上であることをいう。また、申請書に雇用計画及び申請者と地元自治体との雇用協定の添付を求め、農業従事者の雇用の確実性の判断を行う。
- (3) ウについて
- ・「農業従事者の良好な生活環境を確保する施設」とは、集会施設、農村公園、農村広場、上下水道施設等が該当するが、農業従事者個人の住宅等特定の者が利用するものは含まれない。
- (4) エについて
- ・「集落」とは、相当数の家屋が連たんして集合している区域をいうが、「相当数」の規模についてはその地域の実情によって判断する。
 - ・「集落到接続して」とは、既存の集落と間隔を置かないで接する状態をいうが、農村集落の土地利用の実状を考慮し、集落の通常の発展の範囲内で集落を核とした滲みだし的に行われる転用は認められる。
 - ・申請地と集落の間に農地が介在する場合であっても、集落周辺の農地の利用状況等を踏まえ、周辺の土地の農業上の利用に支障がないと認められる次に掲げる事項の全てに該当する場合には、集落到接続していると判断しても差し支えない。
 - (ア) 申請に係る農地の位置からみて、集団的に存在する農地を蚕食し、又は分断するおそれがないと認められること。
 - (イ) 集落の周辺の農地の利用状況等を勘案して、既存の集落と申請に係る農地の距離が最小限と認められること。
 - ・「日常生活上又は業務上必要な施設」とは、店舗、事務所、作業場等その集落のある地域に居住する者が生活を営む上で必要な施設全般が該当する。
- 【許可の方針（基準）】の5のアについて
- ・「病院、療養所その他の医療事業の用に供する施設でその目的を達成する上で市街地以外の地域に設置する必要があるもの」の「その他の医療事業の用に供する施設」とは、介護保険法第8条第25項に規定される介護老人保健施設等の施設が該当する。
- 【許可の方針（基準）】の5のウについて
- ・「その他上記に類する施設」とは、悪臭、騒音、廃煙等のため市街地の居住性を悪化させるおそれのある施設をいい、ごみ焼却場、下水又は糞尿等処理場、金属製品の加工処理工場等の施設が該当する。
- 【許可の方針（基準）】の6のアについて
- ・「調査研究」とは、土地の地耐力や地層の調査、文化財の発掘調査等が該当する。
- 【許可の方針（基準）】の6のイについて
- ・「土石その他の資源」とは、砂利、園芸用土壌、鉱物資源等その資源の賦存状況により採取の位置が制約されるものが該当し、単なる土取り場の「土」は該当しない。
- 【許可の方針（基準）】の6のウについて
- ・「水産動植物の養殖用施設に類するもの」とは、水産ふ化場等が該当する。
- 【許可の方針（基準）】の6のエについて
- ・「流通業務施設」とは、トラックターミナル、卸売市場、倉庫、荷さばき場、道路貨物運送業等の事務所又は店舗等の流通業務市街地の整備に関する法律第5条第1項第1号から5号までに

掲げる流通業務施設をいう。

- ・「休憩所」とは、自動車の運転者が休憩のため利用することができる施設で、駐車場及びトイレを備え、休憩のための座席等を有する空間を当該施設の内部に備えているもの（宿泊施設を除く。）をいう。したがって、駐車場及びトイレを備えているだけの施設は「休憩所」に該当しない。
- ・コンビニエンスストア及びその駐車場（以下「コンビニエンスストア等」という。）は、主要な道路の沿道において周辺に自動車の運転者が休憩のため利用することができる施設が少ない場合には、駐車場及びトイレを備え、休憩のための座席等を有する空間を備えているコンビニエンスストア等が自動車の運転者の休憩所と同様の役割を果たしていることを踏まえ、当該施設を農地法施行規則第35条第4号の「これら（休憩所）に類する施設」に該当するものとして取り扱って差し支えない。
- ・「流通業務施設、休憩所等に類する施設」とは、車両の通行上必要な自動車修理工場、食堂等の施設が該当する。
- ・「沿道の区域」とは、施設の間口の大部分が道路に接して建設されることをいい、引込道路のみが当該道路に接しているものは該当しない。
- ・「高速道路等の出入口」とは、自動車専用道路と一般道との接続・分岐点（例えば[〇〇IC交差点]）とする。

○ 【許可の方針（基準）】の6のオについて

- ・「既存施設の拡張」とは、既存施設の機能の維持・拡充等のため、既存施設に隣接する土地に施設を整備することをいう。
例えば、既存工場の排水機能を向上させるための排水処理施設を隣接地に新設する場合やパルプ工場から生産するパルプを利用して隣接地に製紙工場を建設する場合等が該当する。

○ 【許可の方針（基準）】の6のカについて

- ・該当する施設は、例示されている施設のほか土地収用法第3条第35号に掲げられている施設と同様である。
なお、当該施設の設置は、本体事業の転用時期と同時期に行われるものに限らず、すでに本体工事が完了していても可能である。

○ 【許可の方針（基準）】の7について

- ・第1種農地の割合の算定に当たっては、事業用地に甲種農地を含む場合には当該甲種農地を合わせて第1種農地としてカウントするため、第1種農地以外の土地となるのは、山林、原野、宅地等の異種目の土地のほか第2種及び第3種農地に区分される農地も含まれる。

○ 【許可の方針（基準）】の10について

- ・「地域の農業の振興に関し地方公共団体が策定する計画」とは、農振法第8条第1項に規定する市町村農業振興地域整備計画、農振法施行規則第4条の5第1項第26号の2及び第27号の要件を満たす計画をいう。

3 第2種農地（法第4条第6項第1号ロ(2)、法第4条第6項第2号）

要 件	許 可 の 方 針（基準）
市街地の区域又は市街地化の傾向が著しい区域に近接する区域その他市街地化が見込まれる区域内にある農地で次に掲げる区域内にあるもの(令第8条、規則第45条及び第46条)	<p>周辺の他の土地に立地することができないなど代替性がない場合は許可</p> <p>ただし、次の場合は代替性を必要としない。</p> <p>ア 土地収用法第26条第1項の告示があった事</p>

<p>1 市街地化が見込まれる次の区域内にある農地</p> <p>(1) 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から市街化が見込まれる次の区域</p> <p>ア 相当数の街区を形成している区域</p> <p>イ 次に掲げる施設の周囲おおむね500m(当該施設を中心とする半径500mの円で囲まれる区域の宅地面積の割合が40%を超える場合は、その割合が40%になるまで円の半径を延長したときの当該半径(最長1kmまで))以内の区域</p> <ul style="list-style-type: none"> ・鉄道の駅、軌道の停車場又は船舶の発着場 ・県庁、市町村役場(支所を含む) ・その他上記に類する施設 <p>ウ 市街地に近接する区域内にあるおおむね10ha未満の農地の区域</p> <p>2 その他の農地</p> <p>農用地区域内農地、甲種農地、第1種農地、第3種農地以外の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</p>	<p>業の用に供する場合(法第4条第6項但し書)</p> <p>イ 「2 第1種農地」の許可の方針(基準)の3, 4, 5, 8, 9, 10に該当する場合(令第4条第2項)</p>
---	---

<補足説明>

○ 【要件】の1の(1)のアについて

- ・「街区」とは、道路、鉄道若しくは軌道の線路その他の恒久的な施設又は河川、水路等によって区画が形成されている地域をいう。
 - ・「相当数の街区を形成している」とは、道路が網状に配置されていることにより複数の街区が存在している状況をいうが、この場合の道路には農業用道路は含まれない。
- なお、複数の街区のうち特定の街区で宅地率が40%を超える場合は、当該街区内の農地は第3種農地に区分される。

○ 【要件】の1の(1)のイについて

- ・「おおむね」は、「2 第1種農地」の要件の1と同様の取扱いとする。
 - ・「鉄道、軌道」は、その経営主体を問わず路面電車やモノレールを含む一般交通の用に供されているものに限られるため、森林軌道、ダム工事のための軌道のように用途が限定されているものは含まない。
- また、当該施設に類する施設には、バスターミナルが該当するが、バスの停留所は含まない。
- ・宅地面積の割合の算出方法について、分母となる円の面積は、円のすべての面積であり、また分子となる宅地面積は、建物が建っている土地(農業用施設は除く。)の面積であり、駐車場や資材置場等の雑種地や山林等の土地の面積は含めない。
- ただし、市街地化が進む地域においては、海、湖沼、河川を分母の面積に含めることが適当でないと判断した場合は、それらの面積を円の面積から差し引くことはでき、また建物が建っている土地以外の土地の面積(例えば、雑種地や山林等)を分子の面積に加えることが適当であると判断した場合は、それらの面積を加えることができるが、その判断した根拠を整理しておく必要がある。

- 【要件】の1の(1)のウについて
 - ・「近接する区域内にあるおおむね10ha未満の農地の区域」とは、市街地からおおむね500mの距離の区域内にある一団の農地の区域であり、原則、市街地に接している状態にある一団の農地が該当する。
「おおむね」は、「2 第1種農地」の要件の1と同様の取扱いとする。
- 【許可の方針（基準）】について
 - ・「代替性」の有無の判断は、①当該申請に係る事業目的、事業面積、立地場所等を勘案し、申請地の周辺に当該事業目的を達成することが可能な農地以外の土地や第3種農地があるか否か、②その土地を申請者が転用許可申請に係る事業目的に使用することが可能か否か等により行う。

4 第3種農地（法第4条第6項第1号ロ(1)）

要 件	許 可 の 方 針（基準）
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で次に掲げる区域内にあるもの（令第7条、規則第43条及び第44条） <ol style="list-style-type: none"> 1 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が次に掲げる程度に達している区域 <ul style="list-style-type: none"> ア 水管、下水道管又はガス管のうち2種類以上が埋設されている道路（高速自動車国道、農業用道路を除く）の沿道の区域で、容易にこれらの施設の便益を享受することができ、かつ、おおむね500m以内に2以上の教育施設、医療施設その他の公共施設又は公益的施設があること イ おおむね300m以内に次の施設があること <ul style="list-style-type: none"> ・鉄道の駅、軌道の停車場又は船舶の発着場 ・高速道路等の出入口（インターチェンジ） ・県庁、市町村役場（支所を含む） ・その他上記に類する施設 2 宅地化の状況が次に掲げる程度に達している区域 <ul style="list-style-type: none"> ア 住宅、公共施設等が連たんしていること イ 街区に占める宅地面積が40%を超えていること ウ 都市計画法に基づく用途地域内 3 土地区画整理事業の施行区域又はこれに準ずる事業の施行区域 	原則許可

<補足説明>

- 【要件】の1のアについて
 - ・「おおむね」は、「2 第1種農地」の要件の1と同様の取扱いとする。

・「教育施設、医療施設その他の公共施設又は公益的施設」とは、市街化の指標となり、かつ住宅等の施設を誘引することが期待できる施設であり、具体的には次に掲げる施設である。

「教育施設」とは、学校教育法第1条に規定する学校（幼稚園・小学校・中学校・義務教育学校・高等学校・中等教育学校・特別支援学校・大学及び高等専門学校）、同法第124条に規定する専修学校、同法第134条第1項に規定する各種学校（教養、料理、裁縫などの学校で第1条の学校や第124条の専修学校は含まない）をいう。

「医療施設」とは、医療法第1条の5第1項に規定する病院、同条第2項に規定する診療所、同法第2条第1項に規定する助産所をいう。

「その他の公共施設又は公益的施設」とは、鉄道の駅、軌道の停車場、船舶の発着場、県庁・市町村役場（支所を含む）、社会福祉施設等をいう。

○ 【要件】の1のイについて

- ・「おおむね」は、「2 第1種農地」の要件の1と同様の取扱いとする。
- ・「鉄道、軌道」及び「当該施設に類する施設」は、「3 第2種農地」の要件の1の(1)のイと同様の取扱いとする。

○ 【要件】の2のアについて

- ・「住宅、公共施設等が連たんしている」とは、市街地の程度までに宅地化が進行しているということであり、住宅、事務所等の施設が連たんしている区域に、農地が点々と散在している状態をいう。

○ 【要件】の2のイについて

- ・「街区」は、「3 第2種農地」の要件の1の(1)のアと同様の取扱いとする。
- ・「宅地」には、住宅等の建築物の敷地のほか運動場施設、駐車場等の都市的な土地利用を行っている土地は含むが、農業用施設用地や耕作放棄されている農地は含まない。

5 甲種農地（法第4条第6項第1号ロカコ書）

要 件	許 可 の 方 針（基準）
市街化調整区域内で特に良好な営農条件を備えている農地で次に掲げる要件に該当するもの	原則許可できないが次の場合は例外的に許可
1 団地規模がおおむね10ha以上で区画の面積、形状、傾斜及び土性が高性能農業機械による営農に適する農地(令第6条第1号、規則第41条)	1 土地収用法第26条第1項の告示があった事業の用に供する場合(法第4条第6項但し書)
2 特定土地改良事業等の工事が完了した年度の翌年度から起算して8年を経過していない農地で次に掲げるアおよびイを満たすものであること(令第6条第2号、規則第42条)	2 一時的な利用で農地が限定されること(令第4条第1項第2号柱書、同項第1号イ)
ア 次のいずれかに該当する事業(面的整備事業)	3 農業用施設、農畜産物処理加工施設、農畜産物販売施設(令第4条第1項第2号イ)
・ 区画整理	4 地域の農業の振興に資する施設(規則第33条)
・ 農地等の造成	ア 農業体験等地域間交流施設
・ 埋立て又は干拓	イ 農業従事者の就業機会の増大に寄与する施設
	ウ 農業従事者の良好な生活環境を確保する施設
	エ 集落に接続して設置される日常生活上又は業務上必要な施設(敷地面積がおおむね500㎡を超えない(規則第33条第4号))
	5 特別な立地条件を必要とする施設(令第4条第1項第2号ハ、規則第35条)
	ア 調査研究(その目的を達成する上で必要である)

<p>・客土、暗きょ排水その他の農地等の改良・保全</p> <p>イ 次のいずれかに該当する事業</p> <p>・国又は都道府県が行う事業</p> <p>・国又は都道府県による補助事業</p> <div style="border: 1px dashed black; border-radius: 15px; padding: 10px; margin-top: 20px;"> <p>*第1種農地をさらに限定</p> <p>*第2種、第3種の要件に該当しても第2種、第3種には区分しない(法第4条第6項第1号ロカッコ書、法第5条第2項第1号ロカッコ書)</p> </div>	<p>ものに限る)</p> <p>イ 土石その他の資源の採取</p> <p>ウ 水産動植物の養殖用施設等</p> <p>エ 次の区域内に設置される流通業務施設、休憩所、給油所等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・一般国道又は都道府県道の沿道 ・高速道路等の出入口(インターチェンジ)の周囲おおむね300m以内 <p>オ 既存施設の拡張(拡張面積が既存面積の2分の1を超えないものに限る)</p> <p>6 隣接する土地と一体として行われる事業で第1種農地の割合が全体面積の3分の1以下かつ甲種農地の割合が5分の1以下(令第4条第1項第2号ニ、規則第36条)</p> <p>7 公益性が高い次の事業(令第4条第1項第2号ホ、規則第37条)</p> <p>ア 森林法に基づく保安林のための森林の造成</p> <p>イ 非常災害のために必要な応急措置</p> <p>ウ 土地改良法等に基づき非農用地区域に設定された区域における定められた用途施設</p> <p>エ 集落地域整備法に基づく集落地区施設等</p> <p>オ 優良田園住宅の建設の促進に関する法律に基づく優良田園住宅</p> <p>カ 農用地の土壌の汚染防止等に関する法律に基づき実施される事業</p> <p>8 地域整備法に基づき実施される次の事業(令第4条第1項第2号へ)</p> <p>ア 農村地域への産業の導入の促進等に関する法律に基づく施設</p> <p>イ 総合保養地域整備法に基づく特定施設</p> <p>ウ 多極分散型国土形成促進法に基づく中核的施設</p> <p>エ 地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律に基づく産業業務施設</p> <p>オ 地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律に基づく施設</p> <p>9 地域の農業の振興に関し地方公共団体が策定する次に該当する計画(令第4条第1項第2号へ、規則第38条及び第39条)</p> <p>ア 市町村農業振興地域整備計画又は同計画に沿って策定される市町村計画</p> <p>イ アに掲げる計画において種類、位置等が定められている施設</p>
---	--

<補足説明>

○ 【要件】の1について

- ・「一団の農地」及び「おおむね」は、「2 第1種農地」の要件の1と同様の取扱いとする。

- ・「高性能農業機械」とは、農作業の効率化又は農作業における身体の負担の軽減に資する程度が著しく高く、かつ、農業経営の改善に寄与する農業機械をいう。また、「高性能農業機械による営農に適する農地」とは、農地の一区画が30アール以上で連続して存在し、高性能農業機械による作業が効率的に行える営農条件を整えていると認められる場合をいう。
- 【要件】の2について
 - ・「工事が完了した年度」とは、土地改良事業の工事の場合は土地改良法第113条の3第2項又は第3項の規定による公告により、土地改良事業以外の事業の工事の場合は事業実績報告等により確認する。
- 【許可の方針（基準）】の2について
 - ・「一時的な利用」は、「2 第1種農地」の許可の方針（基準）の2と同様の取扱いとする。
- 【許可の方針（基準）】の3について
 - ・「農業用施設」、「農畜産物処理加工施設」及び「農畜産物販売施設」は、「2 第1種農地」の許可の方針（基準）の3と同様の取扱いとする。
- 【許可の方針（基準）】の4のアについて
 - ・「地域間交流施設」は、「2 第1種農地」の許可の方針（基準）の4のアと同様の取扱いとする。
- 【許可の方針（基準）】の4のイについて
 - ・「農業従事者の就業機会の増大に寄与する施設」、「農業従事者」及び「就業機会の増大に寄与する」は、「2 第1種農地」の許可の方針（基準）の4のイと同様の取扱いとする。
- 【許可の方針（基準）】の4のウについて
 - ・「農業従事者の良好な生活環境を確保する施設」は、「2 第1種農地」の許可の方針（基準）の4のウと同様の取扱いとする。
- 【許可の方針（基準）】の4のエについて
 - ・「集落」、「集落に接続して」及び「日常生活上又は業務上必要な施設」は、「2 第1種農地」の許可の方針（基準）の4のエと同様の取扱いとする。
- 【許可の方針（基準）】の5のアについて
 - ・「調査研究」は、「2 第1種農地」の許可の方針（基準）の6のアと同様の取扱いとする。
- 【許可の方針（基準）】の5のイについて
 - ・「土石その他の資源」は、「2 第1種農地」の許可の方針（基準）の6のイと同様の取扱いとする。
- 【許可の方針（基準）】の5のウについて
 - ・「水産動植物の養殖用施設に類するもの」は、「2 第1種農地」の許可の方針（基準）の6のウと同様の取扱いとする。
- 【許可の方針（基準）】の5のエについて
 - ・「流通業務施設」、「休憩所」、「流通業務施設、休憩所等に類する施設」及び「沿道の区域」

は、「2 第1種農地」の許可の方針（基準）の6のエと同様の取扱いとする。

- 【許可の方針（基準）】の5のオについて
 - ・「既存施設の拡張」は、「2 第1種農地」の許可の方針（基準）の6のオと同様の取扱いとする。

- 【許可の方針（基準）】の9について
 - ・「地域の農業の振興に関し地方公共団体が策定する計画」は、「2 第1種農地」の許可の方針（基準）の10と同様の取扱いとする。

◎ 農地転用の確実性等を判断する基準【一般基準】

審査項目・基準等	補足事項等
<p>1 転用行為を行うのに必要な資力及び信用があると認められないこと（法第4条第6項第3号）</p> <p>ア 資金計画 預金残高証明書や金融機関からの融資証明書等により資金調達計画の妥当性を判断</p> <p>イ 申請適格等 ・申請者が自然人の場合は、法律上行為能力を有する者であること ・申請者が法人の場合は、申請に係る事業内容が法令、定款、寄付行為等に定められた業務の範囲等に適合すること。また、法人が財産を取得、処分する場合に法令、定款、寄付行為で特別の定めがある場合はその手続を了していること</p> <p>ウ 過去の実績 過去の転用実績において特別な理由がないにもかかわらず計画どおり転用事業を行っていない場合等は、新たな転用はその確実性は乏しいと判断</p>	<p>→特別な理由の具体例 ・埋蔵文化財が発見されその発掘を要することとなった場合 ・非常災害による場合 等</p>
<p>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ないこと（法第4条第6項第3号）</p> <p>・「転用行為の妨げとなる権利」は、法第3条第1項本文に掲げる権利であり、同意等を得るものとしては、</p> <p>ア 所有権以外の権原に基づいて事業に供している農地を耕作者以外の者が転用する場合は当該耕作者の同意等。但し、使用貸借権により耕作している場合は、当該耕作者は第三者に対抗できないので「転用行為の妨げとなる権利を有する者」には該当しない。</p> <p>イ 所有権以外の権原に基づいて事業に供している農地を耕作者が転用する場合は、地権者の同意</p> <p>ウ 共有地における共有者の同意等</p> <p>エ 抵当権が設定されている場合や仮登記が付されている場合は関係権利者が同意していることを確認するよう運用</p>	<p>→法第3条第1項本文に掲げる権利とは、所有権、地上権、永小作権、質権、使用貸借権、賃借権若しくはその他の使用及び収益を目的とする権利</p> <p>→抵当権の実行等がなされることにより第3者が地権者となる可能性がある。このような状態は農地転用の実現が不安定であり、転用事業者にとってもこれを解消する必要がある。</p>
<p>3 許可後、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ないこと（規則第47条第1号）</p> <p>・「遅滞なく申請に係る農地を申請に係る用途に供する」とは、速やかに工事に着手し必要最小限の期間で申請に係る用途に供されることをいい、期間は原則として、許可日からおおむね1年以内として運用</p> <p>・申請に係る事業の施行に関し法令（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ない場合</p>	

審査項目・基準等	補足事項等
<p>は、当該事由に該当し、申請に係る農地を申請に係る用途に供することが確実に認められないと判断</p>	
<p>4 申請に係る事業の施行に関して行政庁の免許、許可、認可等の処分を必要とする場合は、これらの処分がされなかったこと又はこれらの処分がされる見込みがないこと（規則第47条第2号）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・他法令による許認可等の処分の見込みを関係行政庁に確認 ・特に、「都市計画法の開発許可」、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律の産業廃棄物処分業許可並びに産業廃棄物処理施設の設置許可」及び「県太陽光発電事業の実施に関する条例の認定」については、同時に許可を行うよう運用 	
<p>5 申請に係る事業の施行に関して法令（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現に行っていること。（規則第47条第2号の2）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・申請に係る事業の施行に関し法令（条例を含む）により事前協議を義務付けている場合は、協議の結果により施設等の立地が変更される可能性があることから、現にこの協議を行っている間は農地転用の確実性がないと判断 	
<p>6 申請に係る農地と一体として申請に係る事業の目的に供する土地を利用できる見込みがないこと（規則第47条第3号）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・農地と併せて農地以外の他の土地を利用する計画である場合、それらの土地が申請目的に利用できるかどうかを確認 	<p>→権利の設定又は移転について地権者が同意していない農地以外の土地が転用事業の計画地に含まれ、それが事業計画上主要な部分を占める等により当該事業計画を達しがたいと認められるときは許可されない。</p>
<p>7 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ないこと（規則第47条第4号）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・転用事業を達成する上で、その規模が適正かどうかを判断 	<p>→例えば、一般住宅は500㎡、農家住宅は1000㎡というように一定の目安を設けて判断する場合があるが、一般的には、個々の転用事業の内容、類似施設の通常規模、当該農地の形状、周辺の土地利用状況を考慮し、転用事業ごとに判断。</p>
<p>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のみを目的とするものであること（規則第47条第5号）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土地の造成のみを行う農地転用は、最終的な土地利用の形態ではないため造成後に遊休化する可能性が非常に高いこと、また、転用事業者自らがその後の土地利用を行わないため投機的な土地取得につながるおそれがあることから、一般には認めないこととしている。 ・ただし、建築条件付売買予定地に係る農地転用許可関係事務取扱要領の規定により建築条件付売買予定地とする 	

審査項目・基準等	補足事項等
<p>場合のほか、事業の目的、事業主体、事業の実施地域等からみて、事業後、施設の立地が確実であると認められる一定のものは、例外的に許可（規則第47条第5号イ～ラ）</p>	<p>→「宅地分譲を目的とする宅地造成事業の特例措置一覧」参考を参照</p>
<p>9 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）</p> <p>ア 土砂の流出又は崩壊その他災害を発生させるおそれがある場合</p> <p>「その他災害を発生させるおそれがある場合」とは、ガス、粉じん又は鉱煙の発生、湧水、捨石等により周辺の農地の営農条件への支障がある場合をいう。</p> <p>イ 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場合</p> <p>ウ 申請に係る農地の位置等からみて、集団的に存在する農地を蚕食し、又は分断するおそれがある場合</p> <p>エ 周辺の農地における日照、通風等に支障を及ぼすおそれがある場合</p> <p>オ 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がある場合</p>	
<p>10 地域における農地の農業上の効率的かつ総合的な利用の確保に支障を生ずるおそれがある場合</p> <p>ア 農業経営基盤強化促進法の規定による第19条第7項の公告（地域計画案公告）があつてから同法第19条第8項の規定による公告（地域計画公告）があるまでの間において、当該地域計画案公告に係る地域計画の案に係る農地を転用することにより、当該地域計画に基づく農地の効率的かつ総合的な利用に支障を及ぼすおそれがある場合（規則第47条の3第1号）</p> <p>イ 地域計画に係る農地を転用することにより、当該地域計画の達成に支障を及ぼすおそれがある場合（規則第47条の3第2号）</p> <p>ウ 農用地区域を定めるための農振法第11条第1項の規定による公告（整備計画案公告）があつてから農振法第12条第1項の規定による公告（整備計画公告）があるまでの間において、当該整備計画案公告に係る市町村農業振興地域整備計画の案に係る農地（農用地区域として定める区域内にあるものに限る）を転用することにより、当該計画に基づく農地の農業上の効率的かつ総合的な利用の確保に支障を生ずるおそれがある場合（規則第47条の3第3号）</p>	

審査項目・基準等	補足事項等
<p>11 仮設工作物の設置その他の一時的な利用に供するため農地を転用する場合で、その利用後にその土地が耕作の目的に供されることが確実に認められない場合（法第4条第6項第6号）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「その利用後にその土地が耕作の目的に供されること」とは、速やかに農地として利用することができる状態に回復されることをいう。 	<p>→一時的利用の具体例</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建築現場の周辺における資材置場 ・大規模イベント等における臨時駐車場 ・当該農地を対象にした試験研究のための実験や学術調査 ・砂利採取 等
<p>12 仮設工作物の設置その他の一時的な利用に供するため所有権を取得しようとする場合（法第5条第2項第6号）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・一時的な利用であれば所有権まで取得する必要性は乏しく、また、所有権の取得を認めた場合、農地の投機的取引や利用後の農地の遊休化が懸念されるための措置 	
<p>13 農地を採草放牧地にするための権利取得で、法第3条の許可をすることができない場合（法第5条第2項第8号）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・農地を採草放牧地に転用することの妥当性の基準に加え、採草放牧地として適正に利用されるか否かの法第3条の許可制度との整合を図る必要があるための措置 	