

農地転用許可基準

「農地法の運用について」（21 経営第 4530 号・21 農振第 1598 号農林水産省経営局長・農村振興局長連名通知）から抜粋

なお、この文書において「法」とは、農地法（昭和 27 年法律第 229 号）をいう。

1 法第 4 条第 2 項関係

農地を農地以外のものにする者が、法第 4 条第 1 項の都道府県知事の許可（その者が同一の事業の目的に供するため 4 ヘクタールを超える農地を農地以外のものにする場合（農地法施行令（昭和 27 年政令第 445 号。以下「令」という。）第 8 条第 1 項各号に掲げる法律（以下「地域整備法」という。）の定めるところに従って農地を農地以外のものにする場合で同条第 2 項各号のいずれかに該当するものを除く。）には、農林水産大臣の許可）を受けようとする場合には、農林水産大臣又は都道府県知事は、次の(1)及び(2)の基準に基づき、当該許可の可否を判断することとされている。

なお、「農地を農地以外のものにする者」とは、およそ農地を農地以外のものにする事実行為をなすすべての者をいう。

また、「同一の事業の目的に供するため 4 ヘクタールを超える農地を農地以外のものにする場合」とは、同一の事業主体が一連の事業計画の下に転用しようとするときの農地の面積が 4 ヘクタールを超える場合をいう。

(1) 営農条件等からみた農地の区分に応じた許可基準（以下「立地基準」という。法第 4 条第 2 項第 1 号及び第 2 号）

申請に係る農地を、その営農条件及び周辺の市街地化の状況からみて区分し、許可の可否を判断することとされている。

具体的な農地の区分及び当該区分における許可の可否の基準は、以下のとおりである。

ア 農用地区域内にある農地（法第 4 条第 2 項第 1 号イ）

(ア) 要件

法第 4 条第 2 項第 1 号イに掲げる農地は、農振法第 8 条第 1 項の規定により市町村が定める農業振興地域整備計画において、農用地等として利用すべき土地として定められた土地の区域（以下「農用地区域」という。同条第 2 項第 1 号）内にある農地である。

(イ) 許可の基準

農用地区域内にある農地の転用は、原則として、許可をすることができない。

これは、市町村の定める農業振興地域整備計画において、農用地区域が農用地等として利用すべき土地の区域として位置付けられていることによる。

ただし、農地の転用行為が次のいずれかに該当する場合には、例外的に許可をすることができる。

a 土地収用法（昭和 26 年法律第 219 号）第 26 条第 1 項の規定による告示（他の法律の規定による告示又は公告で同項の規定による告示とみなされるものを

含む。以下同じ。)に係る事業の用に供するために行われるものであること(法第4条第2項ただし書)。

b 農振法第8条第4項に規定する農用地利用計画において指定された用途に供するために行われるものであること(法第4条第2項ただし書)。

c 次のすべてに該当するものであること(令第10条第1項第1号)。

(a) 申請に係る農地を仮設工作物の設置その他の一時的な利用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ものであること。

「一時的な利用」の期間は、当該一時的な利用の目的を達成することができる必要最小限の期間をいい、農振法第8条第1項又は第9条第1項の規定により定められた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は、3年以内の期間であれば「一時的な利用」に該当すると判断される。

また、「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」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であって、具体的には、イの(イ)のa又はcからhまでのいずれかに該当するものが対象となり得る。

特に、砂利の採取を目的とする一時転用については、次に掲げる事項のすべてに該当する必要があると考えられる。

i 砂利採取業者が砂利の採取後直ちに採取跡地の埋戻し及び廃土の処理を行うことにより、転用期間内に確実に当該農地を復元することを担保するため、次のいずれかの措置が講じられていること。

(i) 砂利採取法(昭和43年法律第74号)第16条の規定により都道府県知事の認可を受けた採取計画(以下「採取計画」という。)が当該砂利採取業者と砂利採取業者で構成する法人格を有する団体(その連合会を含む。)との連名で策定されており、かつ、当該砂利採取業者及び当該団体が採取跡地の埋戻し及び農地の復元について共同責任を負っていること。

(ii) 当該農地の所有者、砂利採取業者並びに採取跡地の埋戻し及び農地の復元の履行を保証する資力及び信用を有する者(以下「保証人」という。)の三者間の契約において、次に掲げる事項が定められていること。

① 当該砂利採取業者が採取計画に従って採取跡地の埋戻し及び農地の復元を行わないときには、保証人がこれらの行為を当該砂利採取業者に代わって行うこと。

② 当該砂利採取業者が適当な第三者機関に採取跡地の埋戻し及び農地の復元を担保するのに必要な金額の金銭等を預託すること。

③ 保証人が当該砂利採取業者に代わって採取跡地の埋戻し及び農地の復元を行ったときには、②の金銭等をその費用に充当することができること。

ii 砂利採取業者の農地の復元に関する計画が、当該農地及び周辺の農地の農業上の効率的な利用を確保する見地からみて適当であると認められるものであること。また、当該農地について土地改良法（昭和 24 年法律第 195 号）第 2 条第 2 項に規定する土地改良事業の施行が計画されている場合には、当該土地改良事業の計画と農地の復元に関する計画との調整が行われていること。

(b) 農振法第 8 条第 1 項又は第 9 条第 1 項の規定により定められた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ものであること。

「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。

イ 良好な営農条件を備えている農地（第 1 種農地。法第 4 条第 2 項第 1 号ロ）

(ア) 要件

法第 4 条第 2 項第 1 号ロに掲げる農地のうち市街化調整区域内にある令第 12 条に規定する農地（以下「甲種農地」という。）以外のもの（以下「第 1 種農地」という。）は、農用区域内にある農地以外の農地であって、良好な営農条件を備えている農地として次に掲げる要件に該当するものである。

ただし、申請に係る農地が第 1 種農地の要件に該当する場合であっても、法第 4 条第 2 項第 1 号ロ(1)に掲げる農地（以下「第 3 種農地」という。）の要件又は同号ロ(2)に掲げる農地（甲種農地、第 1 種農地又は第 3 種農地のいずれの要件にも該当しない農地と併せ、以下「第 2 種農地」という。）の要件に該当するものは、第 1 種農地ではなく、第 2 種農地又は第 3 種農地として区分される（法第 4 条第 2 項第 1 号ロ括弧書）。

a おおむね 10 ヘクタール以上の規模の一団の農地の区域内にある農地（令第 11 条第 1 号）

「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業用施設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ことが適当と考えられる。

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ことが適当と考えられる。

b 土地改良法第 2 条第 2 項に規定する土地改良事業又はこれに準ずる事業で、次の(a)及び(b)の要件を満たす事業（以下「特定土地改良事業等」という。）の施行に係る区域内にある農地（令第 11 条第 2 号）

「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。

(a) 次のいずれかに該当する事業（主として農地又は採草放牧地の災害を防止することを目的とするものを除く。）であること（農地法施行規則（昭和 27 年農林省令第 79 号。以下「則」という。）第 40 条第 1 号）。

- i 農業用排水施設の新設又は変更
- ii 区画整理
- iii 農地又は採草放牧地の造成（昭和 35 年度以前の年度にその工事に着手した開墾建設工事を除く。）

「昭和 35 年度以前の年度にその工事に着手した開墾建設工事」には、旧制度開拓として実施された開拓事業が該当する。

- iv 埋立て又は干拓
- v 客土、暗きょ排水その他の農地又は採草放牧地の改良又は保全のため必要な事業

(b) 次のいずれかに該当する事業であること（則第 40 条第 2 号）。

- i 国又は地方公共団体が行う事業
- ii 国又は地方公共団体が直接又は間接に経費の全部又は一部につき補助その他の助成を行う事業
- iii 農業改良資金助成法（昭和 31 年法律第 102 号）に基づき地方公共団体から資金の貸付けを受けて行う事業
- iv 株式会社日本政策金融公庫から資金の貸付けを受けて行う事業

c 傾斜、土性その他の自然的条件からみてその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と認められる農地（令第 11 条第 3 号）

(イ) 許可の基準

第 1 種農地の転用は、原則として、許可をすることができない。ただし、転用行為が次のいずれかに該当する場合には、例外的に許可をすることができる。

- a 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ために行われるものであること（法第 4 条第 2 項ただし書）。
- b 申請に係る農地を仮設工作物の設置その他の一時的な利用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ものであること（令第 10 条第 1 項第 2 号柱書、同項第 1 号イ）。

なお、砂利の採取を目的とする一時転用については、アの(イ)のcの(a)のi及びiiに掲げる事項のすべてに該当する必要があると考えられる。

c 申請に係る農地を農業用施設、農畜産物処理加工施設、農畜産物販売施設その他地域の農業の振興に資する施設として次に掲げるもの（次に掲げるものにあつては、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る。）の用に供するために行われるものであること（令第 10 条第 1 項第 2 号イ、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」か否かの判断については、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。

(a) 都市住民の農業の体験その他の都市等との地域間交流を図るために設置される施設

「都市等との地域間交流を図るために設置される施設」とは、農業体験施設など都市住民の農村への来訪を促すことにより地域を活性化したり、都市住民の農業・農村に対する理解を深める等の効果を発揮することを通じて、地域の農業に資するものをいう。

(b) 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」には、農業従事者の世帯員も含まれる。

また、「就業機会の増大に寄与する」か否かは、当該施設において雇用されることとなる者に占める農業従事者の割合を目安として判断することとし、当該割合が3割以上であれば、これに該当するものと判断される。

この点、当該施設の用に供するために行われる農地転用に係る許可の申請を受けた際には、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を添付することを求めた上で、農業従事者の雇用の確実性の判断を行うことが適当と考えられる。

なお、雇用計画については、当該施設において雇用されることとなる者の数、地元自治体における農業従事者の数及び農業従事の実態等を踏まえ、当該施設において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割以上となることが確実であると判断される内容のものであることが適当と考えられる。

また、雇用協定においては、当該施設において雇用された農業従事者（当該施設において雇用されたことを契機に農業に従事しなくなった者を含む。以下この(b)において同じ。）の雇用実績を毎年地元自治体に報告し、当該施設において雇用された者に占める農業従事者の割合が3割未満となった場合にその割合を3割以上に増やすために講ずべき措置を併せて定めることが適当と考えられる。この講ずべき措置の具体的な内容としては、例えば、被雇用者の年齢条件を緩和した上で再度募集をすること、近隣自治体にまで範囲を広げて再度募集すること等が想定される。

(c) 農業従事者の良好な生活環境を確保するための施設

「農業従事者の良好な生活環境を確保するための施設」とは、農業従事者の生活環境を改善するだけでなく、地域全体の活性化等を図ることにより、地域の農業の振興に資するものであり、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。

(d) 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集落に接続して設置されるもの

「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い、また、

「集落に接続して」とは、既存の集落と間隔を置かないで接する状態をいう。

d 申請に係る農地を市街地に設置することが困難又は不適當なものとして次に掲げる施設の用に供するために行われるものであること（令第 10 条第 1 項第 2 号ロ、則第 34 条）。

(a) 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

(b) 火薬庫又は火薬類の製造施設

(c) その他(a)又は(b)に掲げる施設に類する施設

具体的には、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等の施設が該当する。

e 申請に係る農地を特別の立地条件を必要とする次のいずれかに該当するものに関する事業の用に供するために行われるものであること（令第 10 条第 1 項第 2 号ハ、則第 35 条）。

(a) 調査研究（その目的を達成する上で申請に係る土地をその用に供することが必要であるものに限る。）

(b) 土石その他の資源の採取

(c) 水産動植物の養殖用施設その他これに類するもの

「水産動植物の養殖用施設」については、水辺に設置される必要があるため特別の立地条件を必要とするものとして転用の許可をすることができることとするものであり、「これに類するもの」には、水産ふ化場等が該当する。

(d) 流通業務施設、休憩所、給油所その他これらに類する施設で、次に掲げる区域内に設置されるもの

「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あって、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。

また、「これらに類する施設」には、車両の通行上必要な施設として、自動車修理工場、食堂等の施設が該当する。

i 一般国道又は都道府県道の沿道の区域

ii 高速自動車国道その他の自動車のみ交通の用に供する道路（高架の道路その他の道路であって自動車の沿道への出入りができない構造のものに限る。）の出入口の周囲おおむね 300 メートル以内の区域

「高速自動車国道その他の自動車のみ交通の用に供する道路（高架の道路その他の道路であって自動車の沿道への出入りができない構造のものに限る。）の出入口」とは、いわゆるインターチェンジをいう。

(e) 既存の施設の拡張（拡張に係る部分の敷地の面積が既存の施設の敷地の面積の 2 分の 1 を超えないものに限る。）

「既存の施設の拡張」とは、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ことをいう。

(f) 第1種農地に係る法第4条第1項若しくは第5条第1項の許可又は法第4条第1項第7号若しくは第5条第1項第6号の届出に係る事業のために欠くことのできない通路、橋、鉄道、軌道、索道、電線路、水路その他の施設

f 申請に係る農地をこれに隣接する土地と一体として同一の事業の目的に供するために行うものであって、当該事業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ものであること。ただし、申請に係る事業の目的に供すべき土地の面積に占める申請に係る第1種農地の面積の割合が3分の1を超えず、かつ、申請に係る事業の目的に供すべき土地の面積に占める申請に係る甲種農地の面積の割合が5分の1を超えないものでなければならない（令第10条第1項第2号ニ、則第36条）。

g 申請に係る農地を公益性が高いと認められる事業で次のいずれかに該当するものに関する事業の用に供するために行われるものであること（令第10条第1項第2号ホ、則第37条）。

(a) 土地収用法その他の法律により土地を収用し、又は使用することができる事業

(b) 森林法（昭和26年法律第249号）第25条第1項各号に掲げる目的を達成するために行われる森林の造成

(c) 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第24条第1項に規定する関連事業計画若しくは急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第9条第3項の規定による勧告に基づき行われる家屋の移転その他の措置又は同法第10条第1項若しくは第2項の規定による命令に基づき行われる急傾斜地崩壊防止工事

(d) 非常災害のために必要な応急処置

(e) 土地改良法第7条第4項（独立行政法人森林総合研究所法（平成11年法律第198号）附則第9条第3項の規定によりなおその効力を有することとされた旧独立行政法人緑資源機構法（平成14年法律第130号。以下単に「旧独立行政法人緑資源機構法」という。）第15条第6項又は独立行政法人森林総合研究所法附則第11条第3項の規定によりなおその効力を有することとされた旧農用地整備公団法（昭和49年法律第43号。以下単に「旧農用地整備公団法」という。）第21条第6項において準用する場合を含む。）に規定する非農用地区域（以下単に「非農用地区域」という。）と定められた区域内にある土地を当該非農用地区域に係る土地改良法第7条第1項の土地改良事業計画（以下単に「土地改良事業計画」という。）、旧独立行政法人緑資源機構法第15条第1項の特定地域整備事業実施計画（以下単に「特定地域整備事業実施計画」という。）又は旧農用地整備公団法第21条第1項の農用地整備事業実施計画（以下単に「農用地整備事業実施計画」という。）に定められた用途に供する行為

(f) 工場立地法（昭和34年法律第24号）第3条第1項の工場立地調査簿に工場適地として記載された土地の区域（農業上の土地利用との調整が調ったも

のに限る。) 内において行われる工場又は事業場の設置

「農業上の土地利用との調整」は、別に農村振興局長が定めるところにより行う。

- (g) 独立行政法人中小企業基盤整備機構が実施する独立行政法人中小企業基盤整備機構法（平成 14 年法律第 147 号）附則第 5 条第 1 項第 1 号に掲げる業務（農業上の土地利用との調整が調った土地の区域内において行われるものに限る。）

「農業上の土地利用との調整」は、別に農村振興局長が定めるところにより行う。

- (h) 集落地域整備法（昭和 62 年法律第 63 号）第 5 条第 1 項の集落地区計画の定められた区域（農業上の土地利用との調整が調ったもので、集落地域整備計画（同条第 3 項に規定する集落地域整備計画をいう。以下同じ。）が定められたものに限る。）内において行われる同項に規定する集落地域施設及び建築物等の整備

「農業上の土地利用との調整」は、別に農村振興局長が定めるところにより行う。

- (i) 優良田園住宅の建設の促進に関する法律（平成 10 年法律第 41 号）第 4 条第 1 項の認定を受けた同項に規定する優良田園住宅建設計画（同条第 4 項及び第 5 項の規定による協議が調ったものに限る。）に従って行われる同法第 2 条に規定する優良田園住宅の建設

- (j) 農用地の土壌の汚染防止等に関する法律（昭和 45 年法律第 139 号）第 3 条第 1 項の農用地土壌汚染対策地域（以下単に「農用地土壌汚染対策地域」という。）として指定された地域内にある農用地（同法第 2 条第 1 項に規定する農用地をいう。以下(j)及び(2)のアの(ク)のsにおいて同じ。）（同法第 5 条第 1 項の農用地土壌汚染対策計画において農用地として利用すべき土地の区域として区分された土地の区域内にある農用地を除く。(2)のアの(ク)のsにおいて同じ。）その他の農用地の土壌の同法第 2 条第 3 項に規定する特定有害物質（以下単に「特定有害物質」という。）による汚染に起因して当該農用地で生産された農畜産物の流通が著しく困難であり、かつ、当該農用地の周辺の土地の利用状況からみて農用地以外の土地として利用することが適当であると認められる農用地の利用の合理化に資する事業

- h 地域整備法の定めるところに従って行われる場合で令第 8 条第 2 項各号のいずれかに該当するもの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場合で(a)に掲げる要件に該当するものであること。

「地域の農業の振興に関する地方公共団体の計画」とは、土地の農業上の効率的な利用を図るための措置が講じられているものとして(b)に掲げる計画に限られる（令第 10 条第 1 項第 2 号へ、則第 38 条及び第 39 条）。

また、「地域整備法の定めるところに従って行われる場合」については、別に農村振興局長が定めるところにより、あらかじめ地域整備法による施設の整備と農業上の土地利用との調整を即地的に行う。

(a) (b)に掲げる計画においてその種類、位置及び規模が定められている施設（農業振興地域の整備に関する法律施行規則（昭和44年農林省令第45号）第4条の4第1項第26号の2の計画にあっては、同号に規定する農用地等以外の用途に供することを予定する土地の区域内に設置されるものとして当該計画に定められている施設）を(b)に掲げる計画に従って整備するため行われるものであること。

(b) 農振法第8条第1項の規定により市町村が定める農業振興地域整備計画又は同計画に沿って当該計画に係る区域内の農地の効率的な利用を図る観点から市町村が策定する計画

ウ 市街化調整区域内にある特に良好な営農条件を備えている農地（甲種農地。令第12条）

(ア) 要件

甲種農地は、第1種農地の要件に該当する農地のうち市街化調整区域内にある特に良好な営農条件を備えている農地として次に掲げる要件に該当するものである。

a おおむね10ヘクタール以上の規模の一団の農地の区域内にある農地のうち、その区画の面積、形状、傾斜及び土性が高性能農業機械（農業機械化促進法（昭和28年法律第252号）第2条第3項に規定する高性能農業機械をいう。）による営農に適するものと認められること（令第12条第1号、則第41条）。

b 特定土地改良事業等の施行に係る区域内にある農地のうち、当該事業の工事が完了した年度の翌年度から起算して8年を経過したもの以外のもの。ただし、特定土地改良事業等のうち、農地を開発すること又は農地の形質に変更を加えることによって当該農地を改良し、若しくは保全することを目的とする事業（いわゆる面的整備事業）で次に掲げる基準に適合するものの施行に係る区域内にあるものに限られる（令第12条第2号、則第42条）。

「工事が完了した年度」については、土地改良事業の工事の場合にあっては土地改良法第113条の2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にあっては事業実績報告等により確認することが適当と考えられる。

また、「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。

(a) イの(ア)のbの(a)のiiからvまでに掲げる事業のいずれかに該当する事業であること。

(b) 次のいずれかに該当する事業であること。

i 国又は都道府県が行う事業

ii 国又は都道府県が直接又は間接に経費の全部又は一部を補助する事業

(イ) 許可の基準

甲種農地の転用は、原則として、許可をすることができない。

ただし、転用行為が次のいずれかに該当する場合には、例外的に許可をすることができる。この場合、甲種農地が特に良好な営農条件を備えている農地である

ことにかんがみ、許可をすることができる場合は、第1種農地より更に限定される。

- a イの(イ)のaに該当する場合（法第4条第2項ただし書）
- b イの(イ)のbに該当する場合（令第10条第1項第2号柱書、同項第1号イ）
- c 申請に係る農地を農業用施設、農畜産物処理加工施設、農畜産物販売施設又はイの(イ)のcの(a)から(d)までに掲げる施設（同(a)から(d)までに掲げる施設にあっては、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、同(d)に掲げる施設にあっては、敷地面積がおおむね500平方メートルを超えないものに限る。）の用に供するため行われるものであること（令第10条第1項第2号イ、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」か否かの判断については、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。

- d イの(イ)のeの(a)から(e)までのいずれかに該当するものに関する事業の用に供するために行われるものであること（令第10条第1項第2号ハ、則第35条）。
- e イの(イ)のfに該当する場合（令第10条第1項第2号ニ、則第36条）
- f イの(イ)のgの(b)、(d)、(e)又は(h)から(j)までのいずれかに該当するものに関する事業の用に供するために行われるものであること（令第10条第1項第2号ホ、則第37条）。
- g イの(イ)のhに該当する場合（令第10条第1項第2号ヘ、則第38条及び第39条）

エ 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（第3種農地。法第4条第2項第1号ロ(1)）

(ア) 要件

第3種農地は、農用地区域内にある農地以外の農地のうち、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である（令第13条、則第43条及び第44条）。

なお、申請に係る農地が第3種農地の要件に該当する場合には、同時に第1種農地の要件に該当する場合であっても、第3種農地として区分される（法第4条第2項第1号ロ括弧書）。

- a 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
 - (a) 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（幅員4メートル以上の道及び建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条第2項の規定による指定を受けた道で現に一般交通の用に供されているも

のをいい、イの(イ)のeの(d)のiiに規定する道路及び農業用道路を除く。)の沿道の区域であって、容易にこれらの施設の便益を享受することができ、かつ、申請に係る農地又は採草放牧地からおおむね 500 メートル以内に 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存すること。

(b) 申請に係る農地又は採草放牧地からおおむね 300 メートル以内に次に掲げる施設のいずれかが存すること。

i 鉄道の駅、軌道の停車場又は船舶の発着場

ii イの(イ)のeの(d)のiiに規定する道路の出入口

iii 都道府県庁、市役所、区役所又は町村役場（これらの支所を含む。）

iv その他 i から iii までに掲げる施設に類する施設

具体的には、自動車ターミナル法（昭和 34 年法律第 136 号）第 2 条第 6 項に規定するバスターミナル及び同条第 7 項に規定する専用バスターミナルが想定される。

b 宅地化の状況が次のいずれかに該当する程度に達している区域

(a) 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こと。

(b) 街区（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された地域をいう。以下同じ。）の面積に占める宅地の面積の割合が 40 パーセントを超えていること。

(c) 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 8 条第 1 項第 1 号に規定する用途地域が定められていること（農業上の土地利用との調整が調ったものに限る。）。

「農業上の土地利用との調整」は、別に農村振興局長が定めるところにより行う。

c 土地区画整理法（昭和 29 年法律第 119 号）第 2 条第 1 項に規定する土地区画整理事業又はこれに準ずる事業として農林水産省令で定めるものの施行に係る区域

「これに準ずる事業」については、現時点では該当するものがないため、農林水産省令は定められていない。

(イ) 許可の基準

第 3 種農地の転用は、許可をすることができる。

オ エの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（第 2 種農地。法第 4 条第 2 項第 1 号ロ(2)）

(ア) 要件

第 2 種農地は、農用地区域内にある農地以外の農地のうち、エの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である（令第 14 条、則第 45 条及び第 46 条）。

なお、申請に係る農地が第 2 種農地の要件に該当する場合は、同時に第 1 種農地の要件に該当する場合であっても、第 2 種農地として区分される（法第 4 条第 2 項第 1 号ロ括弧書）。

a 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みてエの(ア)の a に掲げる区域に該当するものとなることが見込まれる区域として次に掲げるもの

(a) 相当数の街区を形成している区域

(b) エの(ア)の a の(b)の i、iii又はivに掲げる施設の周囲おおむね 500メートル（当該施設を中心とする半径 500メートルの円で囲まれる区域の面積に占める当該区域内にある宅地の面積の割合が 40 パーセントを超える場合にあっては、その割合が 40 パーセントとなるまで当該施設を中心とする円の半径を延長したときの当該半径の長さ又は1キロメートルのいずれか短い距離）以内の区域

b 宅地化の状況からみてエの(ア)の b に掲げる区域に該当するものとなることが見込まれる区域として、宅地化の状況が同 b の(a)に掲げる程度に達している区域に近接する区域内にある農地の区域で、その規模がおおむね 10ヘクタール未満であるもの

(イ) 許可の基準

第2種農地の転用は、申請に係る農地に代えて周辺の他の土地を供することにより当該申請に係る事業の目的を達成することができるものと認められる場合には、原則として、許可をすることができない。

なお、「申請に係る農地に代えて周辺の他の土地を供することにより当該申請に係る事業の目的を達成することができる」と認められる」か否かの判断については、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。

ただし、この場合であっても、次に掲げる場合には、例外的に許可をすることができる。

a 転用行為が土地収用法第 26 条第 1 項の規定による告示に係る事業の用に供するために行われるものである場合（法第 4 条第 2 項ただし書）

b 転用行為がイの(イ)の c、d、g 又は h のいずれかに該当する場合（令第 10 条第 2 項）

この場合、イの(イ)の c の(a)から(d)までに掲げる施設にあっては、第2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るものと認められるものであっても、許可をすることができる（則第 33 条括弧書）。

なお、第1種農地において例外的に許可をすることができる場合のうちイの(イ)の b、e 又は f の場合は、申請に係る農地に代えて周辺の他の土地を供することによっては当該申請に係る事業の目的を達成することができるものと認められないため第2種農地の転用の許可をすることができるものであることから、改めて令第 10 条第 2 項において規定することとはされていないものである。

カ その他の農地（第2種農地）

(ア) 要件

農用地区域内にある農地以外の農地であって、甲種農地、第1種農地、第2種農地（オに規定するものに限る。（イ）において同じ。）及び第3種農地のいずれの要件にも該当しない農地であり、具体的には、中山間地域等に存在する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等が該当する。

(イ) 許可の基準

法第4条第2項第2号により、第2種農地の場合と同様の基準となる。

(2) 立地基準以外の基準（一般基準。法第4条第2項第3号から第5号まで）

(1)の立地基準に適合する場合であっても、次のいずれかに該当するときには、許可をすることができない。

ア 農地を転用して申請に係る用途に供することが確実と認められない場合（法第4条第2項第3号）

具体的には、次に掲げる事由がある場合である。

(ア) 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2項第3号）。

(イ) 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2項第3号）。

「転用行為の妨げとなる権利」とは、法第3条第1項本文に掲げる権利である。

(ウ) 法第4条第1項の許可を受けた後、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ないこと（則第47条第1号）。

なお、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行っていない場合については、上記事由に該当し、申請に係る農地を申請に係る用途に供することが確実と認められないと判断することが適当と考えられる。

(エ) 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においては、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（則第47条第2号）。

(オ) 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（則第47条第2号の2）。

(カ) 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（則第47条第3号）。

(キ) 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（則第47条第4号）。

(ク) 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（その処分を含む。）のみを目的とするものであること。ただし、次に掲げる場合は、この限りでない（則第47条第5号）。

a 農業構造の改善に資する事業の実施により農業の振興に資する施設の用に供される土地を造成するため農地を農地以外のものにする場合であって、当該農地が当該施設の用に供されることが確実と認められるとき。

「農業構造の改善に資する事業」は、別に農村振興局長が定める。

また、「当該農地が当該施設の用に供されることが確実」か否かは、別に農村振興局長が定めるところにより判断する。

- b 農業協同組合が農業協同組合法（昭和 22 年法律第 132 号）第 10 条第 5 項各号の事業の実施により工場、住宅その他の施設の用に供される土地を造成するため農地を農地以外のものにする場合であって、当該農地がこれらの施設の用に供されることが確実と認められるとき。
- c 農地保有合理化法人が農業用施設の用に供される土地を造成するため農地を農地以外のものにする場合であって、当該農地が当該施設の用に供されることが確実と認められるとき。
- d (1)のイの(i)のhの(b)に掲げる計画に従って工場、住宅その他の施設の用に供される土地を造成するため農地を農地以外のものにする場合
- e 非農用地区域内において当該非農用地区域に係る土地改良事業計画、特定地域整備事業実施計画又は農用地整備事業実施計画に定められた用途に供される土地を造成するため農地を農地以外のものにする場合であって、当該農地が当該用途に供されることが確実と認められるとき。
- f 都市計画法第 8 条第 1 項第 1 号に規定する用途地域が定められている土地の区域（農業上の土地利用との調整が調ったものに限る。）内において工場、住宅その他の施設の用に供される土地を造成するため農地を農地以外のものにする場合であって、当該農地がこれらの施設の用に供されることが確実と認められるとき。

「農業上の土地利用との調整」は、別に農村振興局長が定めるところにより行う。

- g 都市計画法第 12 条の 5 第 1 項の地区計画が定められている土地の区域（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 34 条第 10 号の規定に該当するものとして同法第 29 条第 1 項の許可を受けて住宅又はこれに附帯する施設の用に供される土地を造成するため農地を農地以外のものにする場合であって、当該農地がこれらの施設の用に供されることが確実と認められるとき。

「農業上の土地利用との調整」は、別に農村振興局長が定めるところにより行う。

- h 集落地域整備法第 5 条第 1 項の集落地区計画が定められている区域（農業上の土地利用との調整が調ったものに限る。）内において集落地区整備計画に定められる建築物等に関する事項に適合する建築物等の用に供される土地を造成するため農地を農地以外のものにする場合であって、当該農地がこれらの建築物等の用に供されることが確実と認められるとき。

「農業上の土地利用との調整」は、別に農村振興局長が定めるところにより行う。

- i 国（国が出資している法人を含む。）の出資により設立された法人、地方公共団体の出資により設立された一般社団法人若しくは一般財団法人、土地開発

公社又は農業協同組合若しくは農業協同組合連合会が、農村地域工業等導入促進法（昭和 46 年法律第 112 号）第 5 条第 1 項又は第 2 項の規定により定められた同条第 1 項に規定する実施計画に基づき同条第 3 項第 1 号に規定する工業等導入地区内において同項第 6 号に規定する施設の用に供される土地を造成するため農地を農地以外のものにする場合

- j 総合保養地域整備法（昭和 62 年法律第 71 号）第 7 条第 1 項に規定する同意基本構想に基づき同法第 4 条第 2 項第 3 号に規定する重点整備地区内において同法第 2 条第 1 項に規定する特定施設の用に供される土地を造成するため農地を農地以外のものにする場合であって、当該農地が当該施設の用に供されることが確実に認められるとき。
- k 多極分散型国土形成促進法（昭和 63 年法律第 83 号）第 11 条第 1 項に規定する同意基本構想に基づき同法第 7 条第 2 項第 3 号に規定する重点整備地区内において同項第 4 号に規定する中核的施設の用に供される土地を造成するため農地を農地以外のものにする場合であって、当該農地が当該施設の用に供されることが確実に認められるとき。
- l 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（平成 4 年法律第 76 号）第 8 条第 1 項に規定する同意基本計画に基づき同法第 2 条第 2 項に規定する拠点地区内において同項の事業として住宅及び住宅地若しくは同法第 6 条第 4 項に規定する教養文化施設等の用に供される土地を造成するため又は同条第 3 項に規定する拠点地区内において同法第 2 条第 3 項に規定する産業業務施設の用に供される土地を造成するため農地を農地以外のものにする場合であって、当該農地がこれらの施設の用に供されることが確実に認められるとき。
- m 大都市地域における優良宅地開発の促進に関する緊急措置法（昭和 63 年法律第 47 号）第 3 条第 1 項の認定を受けた同項に規定する宅地開発事業計画に従って住宅その他の施設の用に供される土地を造成するため農地を農地以外のものにする場合であって、当該農地がこれらの施設の用に供されることが確実に認められるとき。
- n 地方公共団体（都道府県を除く。）又は独立行政法人都市再生機構その他国（国が出資している法人を含む。）の出資により設立された地域の開発を目的とする法人が工場、住宅その他の施設の用に供される土地を造成するため農地を農地以外のものにする場合
- o 電気事業者又は独立行政法人水資源機構その他国若しくは地方公共団体の出資により設立された法人が、ダム建設に伴い移転が必要となる工場、住宅その他の施設の用に供される土地を造成するため農地を農地以外のものにする場合
- p 独立行政法人中小企業基盤整備機構法施行令（平成 16 年政令第 182 号）第 2 条第 1 項第 3 号に規定する事業協同組合等が同号に掲げる事業の実施により工場、事業場その他の施設の用に供される土地を造成するため農地を農地以外のものにする場合

- q 地方住宅供給公社、日本勤労者住宅協会若しくは土地開発公社又は一般社団法人若しくは一般財団法人が住宅又はこれに附帯する施設の用に供される土地を造成するため農地を農地以外のものにする場合であつて、当該農地がこれらの施設の用に供されることが確実と認められるとき。
 - r 土地開発公社が土地収用法第3条各号に掲げる施設を設置しようとする者から委託を受けてこれらの施設の用に供される土地を造成するため農地を農地以外のものにする場合であつて、当該農地がこれらの施設の用に供されることが確実と認められるとき。
 - s 農用地土壌汚染対策地域として指定された地域内にある農用地その他の農用地の土壌の特定有害物質による汚染に起因して当該農用地で生産された農畜産物の流通が著しく困難であり、かつ、当該農用地の周辺の土地の利用状況からみて農用地以外の土地として利用することが適当であると認められる農用地の利用の合理化に資する事業の実施により農地を農地以外のものにする場合
- イ 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2項第4号）

申請に係る農地の転用行為により、土砂の流出又は崩壊その他の災害を発生させるおそれがあると認められる場合、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と認められる場合その他の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2項第4号）には、許可をすることができない。

「災害を発生させるおそれがあると認められる場合」とは、土砂の流出又は崩壊のおそれがあると認められる場合のほか、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。

また、「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」としては、法に例示されているもののほか、次に掲げる場合が想定される。

- (ア) 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と認められる場合
- (イ) 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と認められる場合
- (ウ) 農道、ため地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と認められる場合

- ウ 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しようとする場合において、その利用に供された後にその土地が耕作の目的に供されることが確実と認められないとき（法第4条第2項第5号）。

「その利用に供された後にその土地が耕作の目的に供されること」とは、一時的な利用に供された後、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。

2 法第4条第3項関係

都道府県知事が、法第4条第1項の許可をしようとするときは、同条第3項の規定によ

り、あらかじめ、都道府県農業会議（以下「農業会議」という。）の意見を聴かなければならない。

都道府県知事から諮問を受けた事案についての農業会議の審議は、原則として書面審理によることが適当と考えられる。

また、都道府県知事は、農業会議の意見を聴くために必要な書面（以下「諮問書」という。）の記載内容が簡略化されていたり、当該書面の提出が農業会議の常任会議員の会議の開催の直前となることのないよう留意することが適当と考えられる。

さらに、都道府県知事が農地転用の許可をしようとするときに、農業会議の意見を聴くこととしている趣旨は、農業全般について広い見地から意見を聴くことにより公平な処分が行われることを確保しようとするものであることから、諮問書の記載内容及び農業会議への提出期日については、必要に応じ農業会議との間で十分に調整等を行いながら的確に対応することが適当と考えられる。

3 法第4条第5項関係

(1) 国又は都道府県が農地を農地以外のものにしようとする場合には、直接、都道府県知事（国又は都道府県が同一の事業の目的に供するため4ヘクタールを超える農地を農地以外にする場合には、農林水産大臣。以下3において同じ。）に対し、文書により協議を求めることとし、当該文書の提出により協議を受けた都道府県知事は、当該協議を成立させるか否かについて文書により回答することが適当と考えられる。

(2) 法第4条第5項の協議の成立又は不成立の判断基準については、1の法第4条第1項の許可の基準の例による。したがって、国又は都道府県は、則第28条各号に掲げる施設を設置するための用地として農地を選定せざるを得ない場合には、同項の許可を受けることのできる農地が選定されるよう、当該協議に先立って都道府県知事と十分に調整を行うことが適当と考えられる。

(3) 都道府県知事は、あらかじめ、国又は都道府県が則第28条各号に掲げる施設を設置するために農地転用を行うことによる影響をできる限り客観的かつ定量的に評価するための仕組みや基準を策定しておくとともに、(2)の調整に当たっては、国又は都道府県に対し、十分に説得力のある説明を行うことが望ましい。

4 法第5条第2項関係

法第5条第2項に規定する許可基準の内容は、採草放牧地の転用のための権利移動に係る場合を含め、次に掲げるものを除き、1の法第4条第1項の許可の基準の内容と同様となる（法第5条第2項）。

(1) 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には、許可をすることができないこと（法第5条第2項第5号）。

(2) 農地を採草放牧地にするため法第3条第1項本文に掲げる権利を取得しようとする場合において、同条第2項の規定により同条第1項の許可をすることができない場合に該当すると認められるときは、許可をすることができないこと（法第5条第2項第7号）。

5 法第5条第3項関係

法第5条第3項において準用する法第4条第3項の規定による農業会議からの意見聴取については、2と同様となる。

6 法第5条第4項関係

法第5条第4項の協議については、3と同様となる。