

# 許可基準

## 1 許可基準の概要

農地転用の許可基準は、農地の区分ごとの許可基準である立地基準と農地の区分にかかわらずない許可基準である一般基準に大別される。具体的な内容については次のとおりである。

第一に、立地基準は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あり、具体的には、農用地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ないこととする一方、市街地の区域内又は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ることとする。

第二に、一般基準は土地の効率的な利用の確保という観点から転用の可否を判断する基準であり、具体的には、農地を転用して申請に係る用途に供することが確實と認められない場合、周辺の農地に係る営農条件に支障を生じるおそれがあると認められる場合等には、許可をすることができないこととする。

なお、知事及び農業委員会の審査は、立地基準及び一般基準において定めるすべての項目について厳正に行わなければならない。

## 2 立地基準

### (1) 農地の区分

#### 概要

立地基準は、農地の営農条件等からみた農地区分ごとに定められた許可の基準であり、具体的には、農用地区域内にある農地、第1種農地、甲種農地、第3種農地及び第2種農地の区分ごとに定めている。

農用地区域内にある農地は、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内にある農地であり、農用地利用計画で指定された用途に供されるもの等を除き原則として不許可とする。

第1種農地は、おおむね10ヘクタール以上の集団的に存在する農地、土地改良事業施行区域内の農地等良好な営農条件を備えている農地であり、農業用施設等を除き原則として不許可とする。

甲種農地は、市街化調整区域にある第1種農地のうち、特に良好な営農条件を備えている農地であり原則として不許可であり、許可できる場合は第1種農地より限定されている。

第3種農地は、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あり、一般基準において許可できない場合を除き原則として許可する。

第2種農地は、第3種農地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及び他の農地区分のいずれにも該当しない農地であり、第1種農地で認められる場合は許可する。

その他の場合にあつては周辺の他の土地で事業の目的を達成することができない場合に限り許可する。

また、農地の区分ごとの明確な定義は次の〈該当要件〉のとおりである。

#### < 該当要件 >

農用地区域内にある農地

農業振興地域の整備に関する法律に基づき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（農用地区域）内にある農地（法第4条第6項第1号イ及び第5条第2項第1号イ）

第1種農地（第2種農地又は第3種農地に該当する農地を除く。）

農用地区域内にある農地以外の農地であつて、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のいずれかに該当するもの。（法第4条6項第1号ロ及び第5条第2項第1号ロ）

(a) 集団的に存在している農地（令第5条第1号及び12条第1号）

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

「一団の農地」とは、河川、道路、鉄道、山林、宅地等の農地以外の地目によって、包囲又は分断されている農地のまとまりをいう。

「おおむね」の範囲については、都市の膨張速度や発展方向等周辺の土地利用の状況からみて個々に判断すべきであり、1割を超えない範囲で運用するものとするが、一律に1割の範囲で運用することは適当でない。

なお、「一団の農地」を判断するうえで、分断されているか否かの判断は、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るか否か等により、一体として利用することに支障があるかどうかを個別事案ごとに判断するものであり、分断と認められる目安は次のとおりである。

(ア) 道路

- a 国道、高速道路
- b a以外の道路については、片側2車線以上の道路
- c a、b以外の道路については、中央分離帯が設置されている道路

(イ) 河川

1級河川、2級河川、河川法第100条に規定する準用河川（但し、いずれの河川においても、通作に支障がないと認められる場合を除く）

(ウ) 分断と認められる自然条件

山林など農地以外の土地

(b) 土地改良事業等の施行に係る区域内にある農地（令第5条第2号及び12条第2号）

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(ア)及び(イ)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

ただし、用排水事業については、受益が広範囲に及ぶことが多く、生産性の低い孤立した農地が不可避免的に受益地に含まれている場合があるので、そのことのみをもって第1種農地として取り扱わず、生産性と合わせて総合的に判断することとする。

(ア) 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。（則第40条第1号）

- a 農業用排水施設の新設又は変更
- b 区画整理
- c 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。）
- d 埋立て又は干拓
- e 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

(イ) 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）

- a 国又は地方公共団体が行う事業
- b 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
- c 農業改良資金助成法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
- d 農林漁業金融公庫から資金の貸付けを受けて行う事業

(c) 農業生産力の高い農地（令第5条第3号及び12条第3号）

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。

なお、本項目に該当するかどうかの判定は、具体的には市町村が独自に作成する資料、小作料の標準額を定める場合の農地区分ごとの収量、農業災害補償法の規定による基準収量その他の資料により総合的に判断する。

甲種農地

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のいずれかに該当するもの。

(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による営農に適するものと認められること。（令第6条及び第13条、則第41条）

なお、「高性能農業機械による営農に適する」と認められるかどうかの判断は、「茨城県における特定高性能農業機械の導入に関する計画」におけるトラクター、コンバイン又は田植機の導入のためのほ場整備条件を目安とする。

(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年を経過したものの以外のも。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6条及び第13条）

(ア) の(b)の(ア)のbからe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。（則第42条第1号）

(イ) 次のいずれかに該当する事業であること。（則第42条第2号）

a 国又は都道府県が行う事業

b 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

なお、市街化調整区域は、農林漁業との健全な調和を図りつつ、市街化を抑制すべき地域として定められたものであることから、そこにおける優良農地は極力保存しなければならない。

したがって、甲種農地に該当する農地は、第3種農地又は第2種農地の要件に該当する場合であっても、甲種農地として扱うこととされている。（法第4条第6項第1号口かっこ書）

第3種農地（甲種農地に該当する農地を除く。）

農用区域内にある農地以外の農地であって、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のうち、次に掲げる区域内にあるもの。（法第4条第6項第1号口（1）及び第5条第2項第1号口（1））

(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（令第7条第1号）

(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（幅員4メートル以上の道及び建築基準法第42条第2項の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、高速自動車国道その他の自動車のみの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。）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<sup>1</sup>、医療<sup>2</sup>施設、その他<sup>3</sup>の公共施設又は公益的施設が存すること。（則第43条第1号）

1 学校教育法で定める学校

2 医療法で定める病院及び診療所

3 日常生活に欠くことのできない施設で住宅等を誘致する性格の強い施設（県庁・市役所・町村役場・保育所）

「おおむね500メートル」の「おおむね」の範囲は、周辺の市街化の状況、地形等を考慮したうえで個々に判断すべきであり、1割程度の範囲で運用するものとするが、一律に1割の範囲で運用することは適当でない。

(イ) 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におけるそれぞれの（ ）内に示す基準点のいずれかが存すること。（則第43条第2号）

a 鉄道の駅、軌道の停車場又は船舶の発着場（基準点：改札口）

b 高速自動車国道その他の自動車のみの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（基準点：一般道との接続地点）

c 都道府県庁、市・区・町村役場（支所を含む。）（基準点：核となる建物施設の出入口）

d その他aからcまでに掲げる施設に類する施設

具体的には、「バスターミナル」が想定される。（基準点：核となる建物施設の出入口）

(b) 宅地化の状況が次に掲げる程度に達している区域（令第7条第2号）

(ア) 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。（則第44条第1号） 連たん...70メートル未満に接続すること。

(イ) 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。(則第44条第2号)

(ウ)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こと(農業上の土地利用との調整が調ったものに限る。)(則第44条第3号)

(c)土地区画整理法第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省令で定めるものの施行に係る区域(令第7条第3号)

第2種農地(甲種農地又は第3種農地に該当する農地を除く。)

a 農用地区域内にある農地以外の農地であって、第3種農地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のうち、次に掲げる区域内にあるもの、(法第4条第6項第1号口(2)及び第5条第2項第1号口(2))

(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(令第8条)

(ア)相当数の街区を形成している区域(則第45条第1号)

(イ)の(a)の(イ)のa、c又はdに掲げる施設におけるそれぞれの( )内に示す基準点の周囲おおむね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(則第45条第2号)

「おおむね500メートル」の「おおむね」の範囲は、周辺の市街化の状況、地形等を考慮したうえで個々に判断すべきであり、1割程度の範囲で運用するものとするが、一律に1割の範囲で運用することは適当でない。

(b)宅地化の状況からみての(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、宅地化の状況がの(b)の(ア)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(令第8条第2号、則第46条)

「おおむね」の範囲については、都市の膨張速度や発展方向等周辺の土地利用の状況からみて個々に判断すべきであり、1割を超えない範囲で運用するものとするが、一律に1割の範囲で運用することは適当でない。

b 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、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(法第4条第6項第2号及び第5条第2項第2号)

なお、本項目に該当するかどうかの判断に当たっては、たとえ小集団の農地であっても農業生産力の高い第1種農地に該当する場合(の(c)参照)があるので、注意する必要がある。

#### <判定>

農地区分は、<該当要件>で述べたとおりであるが、その判定に当たっては、次の点に留意する必要がある。

- ・ 甲種農地の要件に該当する農地は、同時に第2種農地又は第3種農地の要件にも該当する場合であっても、甲種農地とする。
- ・ 第3種農地の要件に該当する農地は、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種農地とする。
- ・ 第2種農地のaの要件に該当する農地は、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種農地とする。
- ・ 第2種農地のbは、他の農地区分のいずれにも該当しない農地とする。  
したがって、農地区分の判定手順は次のとおりとなる。

農用地区域内の農地であるか

(上記に該当しない場合、以下同じ)

甲種農地に該当するか(市街化調整区域の場合)

第3種農地に該当するか

第2種農地のaに該当するか

第1種農地に該当するか

第2種農地のbと判断してよいか

(2) 農地の区分に応じた許可基準

審査は初めに農地区分ごとに定めた立地基準について行い、次に農地区分にかかわらず一般基準について行うこととなる。

なお、立地基準の審査は、申請地の農地区分についての判定を行った上で、申請内容が該当する農地区分において許可可能なものであるかどうかを判断していくこととなる。

農地区分ごとに許可できる用途等の基準については次のとおりである。

農用地区域内にある農地

原則として許可をすることができない。(法第4条第6項第1号イ及び第5条第2項第1号イ)

ただし、次のいずれかに該当するときは、例外的に許可し得る。

- (a) 土地収用法第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6項本文ただし書き及び第5条第2項本文ただし書き)
- (b) 農業振興地域の整備に関する法律第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6項本文ただし書き及び第5条第2項本文ただし書き)

具体的には、農業振興地域の整備に関する法律上の農業用施設用地に農業用施設(畜舎、農業用倉庫等)を建築するために転用する行為が該当する。

- (c) 次のすべてに該当するものであること。

(ア) 申請に係る農地を仮設工作物の設置その他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と認められるものであること。(令第4条第1項第1号イ及び第11条第1項第1号イ)(3年を限度)(「農地法関係事務に係る処理基準について平成12年6月1日付け12構改B第404号第6の1の(1)の参照」)

なお、「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適当と認められる場合であって、具体的には、の(a)又は(c)から(h)までのいずれか(第1種農地において許可できる場合)に該当するものが対象となり得る。

- (イ) 農業振興地域の整備に関する法律第8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。(令第4条第1項第1号ロ及び第11条第1項第1号ロ)

第1種農地

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ときは、例外的に許可できる。

- (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6項本文ただし書き及び第5条第2項本文ただし書き)
- (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

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4条第1項第1号イ及び第11条第1項第1号イ)一時転用の許可期間(農用地区域以外)は、5年を限度とする。

なお、「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」場合とは、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適当と認められる場合である。

- (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、次に掲げる施設の用に供するために行われるものであること。ただし、次の(ア)から(イ)については、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(令第4条第1項第2号イ及び第11条第1項第2号イ)。(事業計画に関する書面において候補地検討を行うこと。)
- (ア) 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(則第33条第1号)(市民農園等の農業体験施設等)
- (イ) 農業従事者の就業機会の増大に寄与する施設(則第33条第2号)
- \* この基準は、農業従事者が許可対象施設での雇用を契機に離農し、当該農業従事者が手放した農地が担い手に集積されることが期待されるため、不許可の例外として措置されているものである。このため、大規模な農地転用を伴うのにもかかわらず、就業者が少ない施設については、農業従事者の離農による担い手への農地集積が期待できないことから該当しない。
- なお、「農業従事者」には、農業従事者の世帯員(住居及び生計を一にする親族)も含まれる。また、「就業機会の増大に寄与する」か否かは、当該施設に雇用されることとなる者に占める当該農業従事者の割合が3割以上であれば、これに該当するものとして扱うものとする。
- 事業者と当該市町村長間に雇用協定を締結すること。また、農業従事者の人数等を記載した雇用計画書を添付すること。市町村長は、許可後も農業従事者が実際に雇用されるよう必要に応じ、確認を行うこと。
- (ウ) 農業従事者の良好な生活環境を確保するための施設(則第33条第3号)(集会施設、上下水道施設、農村広場、農村公園等)
- (イ) 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(則第33条第4号)。なお、「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」については、集落を相手とする商店や農機具の販売・修理店あるいは医院等その集落と切っても切れない関係にあるものや都市計画法第34条1号店舗及びそれに類するものを想定している。
- \* この基準は、集落の通常の発展の範囲内で集落を核とした滲み出し的に行われる農地の転用は認める趣旨であり、集落の通常の発展の範囲内とはいえない、大規模なものについては本規定の趣旨になじまない。
- \* 集落に接続して存する第1種農地にあつては、これらの土地以外の周辺の土地に設置され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(則第33条本文かっこ書き)ことから、事業計画に関する書面により候補地の検討が十分に行われていることを確認すること。
- \* 住宅とは、人が居住の用に供する建築物をいい、例示すれば、自己住宅(自己の居住の用に供する専用住宅)、農家住宅、建売住宅(ただし、1転用事業につき1戸のみの申請について認めるものとし、同一、同時期の申請で複数戸の建売住宅は含めない。)、集合住宅(共同住宅(アパート、マンションなど)。ただし、1転用事業につき1棟のみの申請について認めるものとし、同一、同時期の申請で複数棟の集合住宅は含めない。)、長屋住宅(タウンハウス等)・社宅・寮(いずれも1転用事業につき1棟のみの申請について認めるものとし、同一、同時期の申請で複数棟の建築は含めない。)が想定される。なお、申請に係る土地の周辺の地域において居住する者以外の者の住宅であっても該当する。
- \* 居住とは、自然人は住所を有していることであり、法人は事務所、本店、支店、作業所等の名称に関わらず建築物を伴う施設(以下「事務所」という。)を有し、その建物に人が常駐して法人活動を行っていることをいう。

- \* 申請に係る土地の周辺の地域とは、次の場合をいう。
    - ・申請に係る土地と同一大字にある地域
    - ・申請に係る土地の大字に隣接する大字にある地域（ただし、申請に係る土地から 500 メートル以内に限る）
  - \* 集落とは、相当数の住宅がまとまって立地している状況をいう。具体的には、住宅が 6 戸以上連たんしている状況をいう。
    - ただし、次の一に該当する場合は、戸数を 3 戸以上とする。
    - ア 現に居住している住宅が被災し、移転せざるを得ない場合。なお、罹災証明書により建物の被害区分が「全壊」、「大規模半壊」、「半壊」に該当する場合とする。
    - イ 現に居住している住宅の存する土地が急傾斜地又はがけ等の危険地帯にあって、危険であると客観的に判断される場合。
    - ウ 過疎地域自立促進特別措置法(平成 12 年法律第 15 号)で指定された過疎地域である場合。
    - エ 山村振興法(昭和 40 年法律第 64 号)で指定された振興山村の区域内である場合。
  - \* 連たんを判断する上で、住宅以外の建築物を連たんの対象とすることができる（經由建築物）。（戸数には含めることはできない）
  - \* 接続とは、70 メートル未満に建築物が連たんしている状況をいう。
  - \* 大規模小売店舗立地法に該当する店舗、レジヤ施設又はそれらに類する施設は、周辺地域に居住する者の日常生活又は業務上必要な施設とは認められないので含まないものとする。
- (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 4 条第 1 項第 2 号口及び第 11 条第 1 項第 2 号口)
- (ア) 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(則第 34 条第 1 号)
  - (イ) 火薬庫又は火薬類の製造施設(則第 34 条第 2 号)
  - (ウ) その他(ア)又は(イ)に掲げる施設に類する施設(則第 34 条第 3 号)(ガスタンク、屠場、下水処理場等をいい、墓地等の施設については該当させない。)
- (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 4 条第 1 項第 2 号ハ及び第 11 条第 1 項第 2 号ハ)
- (ア) 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。)(則第 35 条第 1 号)
  - (イ) 土石その他の資源の採取(則第 35 条第 2 号)
  - (ウ) 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)
    - なお、水産動植物の養殖用施設は、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を許可し得る。また、「これに類するもの」には「水産ふ化場」等が該当する。
  - (エ) 流通業務施設、休憩所(ドライブイン)、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(則第 35 条第 4 号)
    - なお、「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」等の施設やコンビニエンスストア(ただし、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限る。)が該当する。
    - a 一般国道又は都道府県道の沿道の区域
    - b 高速自動車国道その他の自動車のみの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めに限る。)の出入口の周囲おおむね 300 メートル以内(一般道との接続点を起点とする。)の区域
  - (オ) 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 1 / 2 を超えないものに限る。)(則第 35 条第 5 号)
    - なお、「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。

- (カ) 第 1 種農地に係る法第 4 条第 1 項, 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 (則第 35 条第 6 号)
- (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。(令第 4 条第 1 項第 2 号二及び第 11 条第 1 項第 2 号二)  
 ただし, 申請に係る事業の目的に供すべき土地の面積 (農地面積を含む。) 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。(則第 36 条)

第 1 種農地の面積 / 開発面積 1 / 3

甲種農地の面積 / 開発面積 1 / 5

- (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 4 条第 1 項第 2 号ホ及び第 11 条第 2 号ホ)
  - (ア) 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 (太陽光を電気に変換する設備に関するものを除く。)(則第 37 条第 1 号)
  - (イ) 森林法第 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 (則第 37 条第 2 号)
  - (ウ) 地すべり等防止法第 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第 9 条第 3 項に規定す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 項に規定する命令に基づき行われる急傾斜地崩壊防止工事 (則第 37 条第 3 項)
  - (エ) 非常災害のために必要な応急措置 (則第 37 条第 4 号)
  - (オ) 土地改良法第 7 条第 4 項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事業計画に定められた用途に供する行為 (則第 37 条第 5 号)
    - \* 土地改良事業計画に定められた用途と異なる用途で農地転用許可申請があった場合, 則第 37 条第 5 号の規定は適用されないことから, 許可できないこととなるため, 「非農用地区域の設定を伴う土地改良事業を行う場合における農地法等関連制度との調整措置について (昭和 49 年 7 月 12 日付け農林水産省構造改善局長通知)」に基づき, 事前の調整を十分に行う必要があること。
  - (カ) 工場立地法第 3 条第 1 項に規定する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 (則第 37 条第 6 号)
  - (キ) 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附則第 5 条第 1 項第 1 号に掲げる事業 (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。)(則第 37 条第 7 号)
  - (ク) 集落地域整備法第 5 条第 1 項に規定する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, 集落地区整備計画 (同条第 3 項に規定する集落地区整備計画をいう。) 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区施設及び建築物等の整備 (則第 37 条第 9 号)
  - (ケ) 優良田園住宅の建設の促進に関する法律第 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 (同法第 4 条第 4 項又は第 5 項に規定す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 (則第 37 条第 10 号)
  - (コ) 農用地の土壌の汚染防止等に関する法律第 3 条第 1 項に規定する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 (同法第 2 条第 1 項に規定する農用地をいう。同法第 5 条第 1 項に規定する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。) 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（則第 37 条第 11 号）
- (ウ) 東日本震災復興特別区域法第 46 条第 2 項第 4 号に規定する復興事業であって、次に掲げる要件に該当するもの（則第 37 条第 12 号）
- a 東日本大震災復興特別区域法第 46 条第 1 項第 2 号に掲げる地域をその区域とする市町村が作成する同項に規定する復興整備計画に係るものであること。
  - b 東日本大震災復興特別特区法第 47 条第 1 項に規定する復興整備協議会における協議が整ったものであること。
  - c 当該市町村の復興のため、必要かつ適当であると認められること。
  - d 当該市町村の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こと。
- (エ) 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第 5 条第 1 項に規定する基本計画に定められた同条第 2 項第 2 号に掲げる区域（農業上の土地利用との調整が整ったものに限る。）内において同法第 7 条第 1 項に規定する設備整備計画（当該設備整備計画のうち同条第 2 項第 2 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であり、かつ、同法第 7 条第 4 項第 1 号又は第 2 号に掲げる行為に係る当該設備整備計画についての協議が調ったものに限る。）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（則第 37 条第 13 号）
- (オ) 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 4 条第 1 項 2 号への（1）～（5）のいずれかに該当するもの。ただし、（5）については、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（ア）の要件に該当するものであること。なお、「地域の農業の振興に関する計画」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（イ）に掲げる計画に限られる（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。）（令第 4 条第 1 項第 2 号へ、令第 11 条第 1 項第 2 号）
- （ア）（イ）の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を当該計画に従って整備するため行われるものであること。（則第 39 条）
- （イ）農業振興地域の整備に関する法律第 8 条第 1 項に規定する市町村農業振興地整備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（則第 38 条）
- 甲種農地
- 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。（法第 4 条第 6 項第 1 号ロ及び第 5 条第 2 項第 1 号ロ）
- ただし、転用行為が次のいずれかに該当するときは、例外的に許可し得る。
- (a) 第 1 種農地において許可できる場合の(a)に該当する場合。（法第 4 条第 6 項本文ただし書き及び第 5 条第 2 項本文ただし書き）
- (b) の(b)に該当する場合。（令第 4 条第 1 項第 2 号本文、同項第 1 号イ及び第 11 条第 1 項第 2 号本文、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 の(c)の(ア)から(イ)までに掲げる施設の用に供するため行われるものであること。
- ただし、同(ア)から(イ)に掲げる施設にあつては、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。（令第 4 条第 1 項第 2 号イ、則第 33 条）（事業計画に関する書面において候補地検討を行うこと。）
- なお、(イ)に掲げる施設については、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。（令第 4 条第 1 項第 2 号イ及び第 11 条第 1 項第 2 号イ、則第 33 条第 4 号かっこ書）
- (d) の(e)のうち、(ア)から(オ)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 4 条第 1 項第 2 号ハ及び第 11 条第 1 項第 2 号ハ、則第 35 条第 1 号から第 5 号）
- (e) の(f)に該当する場合。（令第 4 条及び第 11 条第 1 項第 2 号ニ、則第 36 条）
- (f) の(g)のうち、(イ)、(イ)、(オ)又は(ク)から(コ)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 4 条第 1 項第 2 号ホ及び第 11 条第 1 項第 2 号ホ、則第 37 条）

(g) の(h)に該当する場合(令第4条第1項第2号へ及び第11条第1項第2号本文, 則第38条及び第39条)

第3種農地

許可し得る。(法第4条第6項第1号ロ(1)及び第5条第2項第1号ロ(1))

ただし, 一般基準については, 他の農地区分の場合と同様に厳正に審査すること。

第2種農地

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認められる場合には, 原則として許可することができない。(法第4条第6項第2号及び第5条第2項第2号)

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認められる場合」に該当するか否かを判断するに当たっては次の点に留意する。

- ・ 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。
- ・ 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。  
(なお, 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, (第1種農地において許可できる場合)の(a)に該当する場合。(法第4条第2項本文ただし書及び第5条第2項本文ただし書)
- (b) 転用行為が, の(c), (d), (g)又は(h)のいずれかに該当する場合。(令第4条第2項及び第11条第2項)  
この場合, の(c)の(A)から(I)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その目的を達成することができる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条かっこ書)。
- (c) の(b), (e)又は(f)のいずれかに該当する場合。  
この場合, 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。

### 3 一般基準

立地基準に適合する場合であっても、申請目的が確実に実現されるか、周辺農地の営農条件に支障を及ぼすおそれがないか等の一般基準について審査を行う際の共通事項は次のとおりである

審査事項	審査上確認する書類等
<p>(1)申請目的の実現の確実性 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。</p> <p>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号及び第5条第2項第3号)</p> <p>資力については、自己資金あるいは借入金による場合は、それぞれを証する書面によって確認するほか、補助金による場合にはその見込みにより判断するものとする。</p> <p>信用については、転用事業者の事業実績等から、総合的に判断することになるが、転用事業者に許可済地があり、その過半が完了していない場合(合理的な理由があり完了していない場合を除く。)については信用がないものとする。</p> <p>また、転用事実証明書の発行後繰り返し、転用目的と異なる施設の用に供している場合についても、転用目的と異なる施設の用に供していることについて、やむを得ない事情がない場合は、信用がないものとして新たな許可は認めないこととする。</p> <p>申請に係る農地の転用行為の妨げとなる権利(法第3条第1項本文に掲げる権利)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号及び第5条第2項第3号)</p> <p>転用許可を受けた後、遅滞なく(原則として1年以内)、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号及び第57条第1号)</p> <p>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号及び第57条第2号)</p> <p>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及び第57条第2号の2)</p> <p>計画地区内に農地以外の山林、原野等の土地が含まれている場合には、それらの土地が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として利用できる見込みがないこと。(則第47条第3号及び第57条第3号)</p> <p>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号及び第57条第4号)</p> <p>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(則第47条第5号及び第57条第5号ただし書きの場合は除く。)</p> <p>申請者が法人である場合には、申請に係る事業の内容が法令又は定款・寄附行為において定められた目的又は業務の範囲に適合すると認められないこと。</p>	<p>預貯金残高証明書、預貯金口座の写し、融資(見込み)証明書、資金計画書、補助金の内示通知書等</p> <p>融資元が金融機関以外の場合は、当該融資元に係る残高証明 事業経歴書、農地転用許可後の工事進捗状況報告について等</p> <p>耕作者等の同意書</p> <p>申請書の転用時期</p> <p>他法令許認可申請書の写し又は他法令の申請状況を説明した書面</p> <p>事業計画書の工の農地以外の土地の権利取得見込み欄</p> <p>土地利用計画図、事業計画書</p> <p>法人の登記事項証明書、定款・寄附行為</p>

<p>(2) 周辺農地の営農条件への支障</p> <p>次のいずれかに該当するときには、周辺農地の営農条件への支障があるものとして許可をすることができない。</p> <p>土砂の流出又は崩壊のほか、ガス・粉じん、鉱埋の発生等により周辺の農地の営農条件への支障が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号及び第5条第2項第4号)</p> <p>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。(法第4条第6項第4号及び第5条第2項第4号)</p> <p>なお、審査に当たり土地改良区等の排水同意の範囲は、原則として第1次放流先とするが、転用事業の目的、規模、周辺農地の状況等から範囲の拡大が必要と認められる場合は、その限りではない。</p> <p>計画地内に青道等の道水路があり、それらの廃止により営農条件に支障を及ぼすおそれがある場合は、代替施設の設置等の見込みがあること。</p> <p>申請に係る農地の位置等からみて、集团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。</p> <p>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。</p> <p>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と認められる場合。</p> <p>(3) 一時転用</p> <p>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。</p> <p>一時転用の許可期間(農地の復元期間を含む。)が、必要最小限度の期間を超えていると認められる場合。</p> <p>なお、一時転用の許可期間は3年を限度とするが、農用地区域外の農地であって、事業についての詳細な工程計画等により必要性が認められるものについては、3年を超え必要最小限度の期間で5年を限度として許可できるものとする。</p> <p>〔注1〕法第5条申請の場合は農地所有者(譲渡人)との賃貸借(使用貸借)契約期間を限度とした上で、事業に必要最小限度の期間とする。</p> <p>〔注2〕他法令の許認可が必要な場合は、他法令の許認可期間を限度とする。</p>	<p>位置図、申請地の現況写真、土地利用計画図 事業計画書等 埋立て等事業計画書、計画図 排水計画図、土地利用計画図、土地改良区等関係者の同意書(同意が得られないときはその理由書)</p> <p>位置図、周辺土地利用状況図、申請地の現況写真</p> <p>位置図、土地利用計画図(申請内容によっては立面図等も求める)等 排水計画図、土地利用計画図、土地改良区の意見書</p> <p>事業計画書、申請書の転用の時期の欄</p>
--	--