

## 第4節 農地等の転用及び転用目的の権利移動の許可基準

法第4条第1項の規定による農地の転用許可及び法第5条第1項の規定による農地等の転用のための権利移動の許可に係る審査基準は、法第4条第6項及び法第5条第2項の規定によるほか、次によるものとする。

なお、以下、法第4条第1項の規定による農地の転用許可の場合は、「農地等」は「農地」と読み替えるものとする。

### 第1 概要

農地等の転用に関する許可基準は、

- ① 農地等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、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 農地等の転用の確実性や周辺農地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）とに大別され、両方の基準を満たす場合に許可される。

### 第2 立地基準

#### 1 農用地区域内の農地

##### (1) 定義

農振法第8条第2項第1号に規定する農用地区域内にある農地等（法第4条第6項第1号イ）、（法第5条第2項第1号イ）

##### (2) 許可方針

原則として許可しない。

ただし、転用行為が次のアからウのいずれかに該当する場合には、許可することができる。

ア 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とみなされるものを含む。以下「告示等」という。）に係る事業の用に供する場合（法第4条第6項ただし書）、（法第5条第2項ただし書）

イ 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場合（法第4条第6項ただし書）、（法第5条第2項ただし書）

ウ 次の(ア)及び(イ)の要件を満たす一時転用の場合（施行令第4条第1項第1号）、（施行令第11条第1項第1号）

(ア) 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等を供することが必要であると認められること。

(イ) 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（以下、単に「農業振興地域整備計画」という。）の達成に支障を及ぼすおそれがないと認められること。

① 「仮設工作物の設置その他の一時的な利用」とは、一時的に、資材置場、土砂置場、駐車場、飯場、道路、イベント会場、法面等太陽光発電設備、営農型発電設備など農地等への原状回復が容易にできる施設に供するため農地等を利用することをいう。

なお、農地改良行為（農地を改良する目的で行う農地の区画形質を変更する行為）のうち、建設工事残土、廃棄物により盛土されるなど、土砂を捨てることが主目的と解される場合は、「仮設工作物の設置その他の一時的な利用」に含まれるものとする。

② 「一時的な利用」の期間は、申請に係る目的を達成できる必要最小限の期間であり、農業振興地域整備計画の達成に支障を及ぼさないようにするため、3年以内の期間に限定するものとする。

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り扱いについて（技術的助言）（令和4年3月31日付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時間で利用し、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。

なお、営農型太陽光発電設備又は養殖池において、次の場合は10年以内の期間とする。

ア 営農型太陽光発電設備の場合（ア）又は（イ）に該当する場合）

（ア） 認定農業者等担い手が自ら所有する農地又は賃借権その他の使用収益権を有する農地等を利用する場合

（イ） 荒廃農地を再生利用する場合

イ 養殖池の場合（（ア）から（オ）までの全てに該当する場合）

（ア） 当該転用の目的が、農地を養殖池に一時転用し、内水面における水産動植物の養殖の事業を行うものであること。

（イ） 養殖池とするために施工する工事が、必要最小限のものであり、かつ、簡易な土地の掘削又は盛土等簡易に農地に復元し得る程度のものであること。なお、コンクリートの打設等を行うことは、容易に農地に復元し得る程度の工事であるとは認められない。

（ウ） 当該申請に係る事業者が、次に掲げる事項を内容とする協定（以下「協定」という。）を町と締結し、又は締結することが確実と認められること。

- a 養殖池の利用及び管理に関する事項
- b 周辺農地等の営業上の利用の確保に関する事項
- c 地域の農業とのかかわりに関する事項
- d 養殖池の利用の廃止及び原状回復に関する事項
- e その他必要な事項

（エ） 「人・農地問題解決加速化支援事業実施要綱」（平成24年2月8日付23経営第2955

号農林水産事務次官通知) 第2の人・農地プランにおいて、当該申請に係る土地について、地域の農業において中心的な役割を果たすことが見込まれる農業者に対し権利の移転又は設定を行うことが具体的に計画されていないこと。

(オ) 当該申請に係る事業者が法第51条第1項各号のいずれにも該当していないこと。

- ③ 「当該利用の目的を達成する上で当該農地等を利用することが必要であると認められる」とは、申請に係る農地等に代えて周辺の他の土地では、当該申請に係る事業の目的を達成することができない（他の土地での代替可能性がない）と認められる場合であって、かつ、利用の目的が当該農地等を農地等として利用することと比較して優先すべきものであると認められる場合をいう。

## 2 第1種農地

### (1) 定義

1の農用地区域内の農地に該当しない農地等であって、次のアからウのいずれかの要件を満たすことにより良好な営農条件を備えている農地等と判断されるもの。(法第4条第6項第1号ロ)、(法第5条第2項第1号ロ)

ただし、第1種農地の要件に該当する場合であっても甲種農地の要件に該当するものは甲種農地、第2種農地(市街化2種のみ)又は第3種農地の要件に該当するものは第2種農地又は第3種農地として区分される。

ア おおむね10ヘクタール以上の規模の一団の農地等の区域内にある農地等(施行令第5条第1号)、(施行令第12条第1号)

イ 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」という。)の施行に係る区域内にある農地等(施行令第5条第2号)、(施行令第12条第2号)

(ア) 次のaからeのいずれかに該当する事業(主として農地等の災害防止を目的とするものを除く。)であること。(施行規則第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 農地等の造成(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等の改良又は保全のために必要な事業

(イ) 次のaからdのいずれかに該当する事業であること。(施行規則第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(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

d 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

ウ 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等を超える生産をあげることができると思われる農地等(施行令第5条第3号)、(施行令第12条第3号)

- ① 「一団の農地等」とは、その農地等が山林、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状態をいう。「一団の農地等」を優良農地等と位置付けているのは、農地等がまとまって存在することによって、農業機械による営農が可能になり、労働生産性が高まること、農道等の維持管理や防除作業

を効率的に行うことができること等、スケールメリットが活かせることによる。なお、具体的には、次のように判断するものとする。

ア 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，一団の農地等として取り扱う。なお，「農業用道路，農業用排水施設，防風林等」には，道路法上の道路や河川であっても，農業機械が容易に横断できるなど農作業に支障がないものを含む。また，「農業用施設等が点在している場合」については，農業用ハウス等の農業用施設のほか，農家住宅等が点在している場合も含む。

イ 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。例えば，段々畑のような傾斜地や谷地田の農地等の集団と，平坦地の農地等の集団が連続して一団の農地等を形成している場合には，両者の間でスケールメリットを活かすことは困難と考えられることから，それぞれ別の「一団の農地等」と判断する。

ただし，傾斜地の農地の集団に農道が整備されており，かつ，ほ場の傾斜が農業機械を効率的に利用するのに支障がないと認められる場合には，両者の間でスケールメリットを活かすことは可能と考えられるため，同じ「一団の農地等」と判断する。

ウ 「容易に横断することができる」か否かについては，道路については交通量や農業機械が容易に乗り入れし，横断することができる構造か等により判断する。具体的には，「容易に横断し又は迂回」できない道路とは次のものとする。

(ア) 片側2車線の道路

(イ) 片側1車線の道路のうち，中央分離帯又は高低差等により，道路の両側の農地等を一体として利用することに支障があると認められるもの

エ 「迂回することができる」か否かについては，「一団の農地」の内部に数メートルの段差があっても，段差の周囲に農業機械が容易に迂回できる道路が存在するかにより判断する。

オ 複数の地目（田，畑，果樹園）や土地改良事業を実施している農地と実施していない農地が混在している場合であっても「一団の農地等」として取り扱う。

② 「特定土地改良事業の施行に係る区域内にある農地等」とは補助金その他の助成による工事費を投じて区画整理された区域内の農地等をさす。したがって，実際の工事等が行われていなくても，事業の施行区域内の農地等は第1種農地として区分する。

③ 「農業用排水施設の新設又は変更」の事業については，一般的に受益地が広範囲に及ぶため，当該事業による農地等への改良効果，農地等の位置，周辺の土地利用状況などから，見るべき改良効果の表れていない生産力の低い孤立した農地等は，第1種農地とは取り扱わないものとする。

## (2) 許可方針

原則として許可しない。

ただし、転用行為が次のアからコのいずれかに該当する場合には、許可することができる。

ア 土地収用法第 26 条第 1 項の規定による告示等に係る事業の用に供する場合（法第 4 条第 6 項ただし書）、（法第 5 条第 2 項ただし書）

イ 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等を供することが必要であると認められる場合（施行令第 4 条第 1 項第 2 号柱書（同項第 1 号イを引用））、（施行令第 11 条第 1 項第 2 号柱書（同項第 1 号イを引用））

④ 「仮設工作物の設置その他の一時的な利用」については、1 ①のとおり。

⑤ 「一時的な利用」の期間は、申請に係る目的を達成できる必要最小限の期間であり、5 年以内の期間に限定するものとする。

⑥ 「当該利用の目的を達成する上で当該農地等を供することが必要であると認められる」は、1 ③のとおり。

ウ 農業用施設、農畜産物処理加工施設、農畜産物販売施設に供する場合（施行令第 4 条第 1 項第 2 号イ）、（施行令第 11 条第 1 項第 2 号イ）

⑦ 「農業用施設」には、農道、農業用排水路、農業用ため池、耕地防風林等農地等の保全又は利用上必要な施設、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、乾燥、調製、貯蔵、出荷の用に供する施設及びたい肥舎、種苗貯蔵施設、農機具収納施設等農業生産資材の貯蔵又は保管の用に供する施設、農業廃棄物処理施設などが該当する。

なお、耕作又は養畜の事業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、農業用施設に該当する。

⑧ 「農畜産物処理加工施設」には、その地域で生産される農畜産物を原料として処理・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、食肉処理加工施設などが該当する。

⑨ 「農畜産物販売施設」には、その地域で生産される農畜産物の販売を行う施設で、農家自らが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などが該当する。

エ その他地域の農業の振興に資する施設として、次の(ア)から(エ)の用に供する場合（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。）（施行令第 4 条第 1 項第 2 号イ）、（施行令第 11 条第 1 項第 2 号イ）

(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（施行規則第 33 条第 1 号）

- (イ) 農業従事者の就業機会の増大に寄与する施設（施行規則第 33 条第 2 号）
- (ウ) 農業従事者の良好な生活環境を確保するための施設（施行規則第 33 条第 3 号）
- (エ) 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（施行規則第 33 条第 4 号）

- ⑩ 「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（代替性がある）と認められる」か否かの判断については、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等以外の土地、第 2 種農地や第 3 種農地があるか否か、また、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。

なお、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又は利用の増進のための農業用施設（ため池、排水路、階段工、土留工、防風林、防護柵等の災害を防止するために必要な施設及びかんがい排水施設、農道等の土地の農業上の効用を高めるために必要な施設）の用に供する場合については、農地転用の許可を要しない。

- ⑪ 「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」には、都市住民の農村への来訪を促すことにより地域の活性化につながる市民農園等の農業体験施設、農家レストラン、キャンプ場等のスポーツ・レクリエーション施設、イベント開催施設に加え、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郷土資料館等の教養文化施設、公民館などが該当する。

- ⑫ 「農業従事者」には、農業従事者の世帯員も含まれるものとする。

- ⑬ 「就業機会の増大に寄与する施設」に該当するか否かは、当該施設に雇用されることとなる者に占める農業従事者の割合がおおむね 3 割以上であるか否かをもって判断する。

ただし、人口減少、高齢化の進行等により雇用可能な農業従事者の数が十分でないことその他の特別の事情がある場合には、このような事情を踏まえて都道府県知事等が設定した基準（以下「特別基準」という。）により判断して差し支えない。

当該施設には、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、店舗など該当する。

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申請の受理に当たっては、申請書に雇用計画及び申請者と市（町）との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ものとする。

当該雇用協定においては、新たに雇用された農業従事者（当該施設において新たに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。）の雇用実績を毎年町に報告し、新たに雇用された農業従事者の割合がおおむね 3 割未満となった場合（特別基準が設定されている場合は、当該特別基準を満たしていない場合）に、その割合をおおむね 3 割以上に増やすために講ずべき措置を併せて定める。

- ⑭ 「農業従事者の良好な生活環境を確保するための施設」には、集会施設、農村公園、農村広場、上下水道施設などが該当する。
- ⑮ (2) エ(エ)のいわゆる「集落接続」の適用にあたっては、この規定が集落の通常の発展の範囲内で集落を核とした滲み出式的に行われる農地の転用は認める趣旨であることをふまえて適切に運用する。
- ⑯ 「住宅」と「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」は文章上並列の関係にあるため、両方を満たす必要はない。
- ⑰ 「周辺の地域において居住する者」とは、申請地からおおむね2キロメートルの範囲に居住する者（自然人から発展して法人格を有した場合であって、主たる事務所又は支店等を置く法人を含む）を基本とし、各市町で社会的条件に応じてあらかじめ規定した区域（申請地が存する公民館対象区域又は小学校区等）も含む地域とする。なお、社会的条件とは都市化の状況、公民館等の公的施設の設置状況及び集落活動の状況等をいう。
- ⑱ 「日常生活上又は業務上必要な施設」には次のものが該当する。
- ア 「周辺の地域に居住する者」が生活又は生業を営む上で必要な施設全般（倉庫、店舗、事務所、作業場、墓地等）。なお、墓地は転用事業者（法人を含まない）の血族及び姻族等の墓に限る（地域の実状により、市街地に設置することが困難又は不相当と判断される場合は、(2)のオの(ウ)に該当するものとする。）。
- イ 「周辺の地域に居住する者」が利用する、日常生活に必要な物品を販売する小売店舗、クリーニング取次店、コイン精米所等。
- ⑲ 「集落」とは、原則として相当数の家屋が連担集合している区域及びその区域に連担する家屋以外の施設（倉庫、店舗、事務所、作業場等）の区域をいうが、当該区域における集落の形態をふまえて判断する。
- ⑳ 「集落に接続して」とは、農村の集落は宅地・家屋が密着していないのが一般的であるため、「集落」からおおむね50メートルを置いていても農地が虫食的に転用されるものでなく、「接続して」いるとみなすものとする。

オ 市街地に設置することが困難又は不適當な施設として、次の(ア)から(ウ)の用に供する場合（施行令第4条第1項第2号ロ）、（施行令第11条第1項第2号ロ）

(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（施行規則第34条第1号）

(イ) 火薬庫又は火薬類の製造施設（施行規則第34条第2号）

(ウ) (ア)又は(イ)に類する施設（施行規則第34条第3号）

- ㉑ (ウ)の施設には、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があるごみ焼却場、下水又は糞尿等処理場等の施設及び墓地が該当する。なお、墓地は転用事業者（法人を含まない）の血族及び姻族等の墓に限る。



カ 特別な立地条件を必要とする事業として、次の(ア)から(カ)の用に供する場合（施行令第4条第1項第2号ハ）、（施行令第11条第1項第2号ハ）

(ア) 調査研究（施行規則第35条第1号）

(イ) 土石その他の資源の採取（施行規則第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（施行規則第35条第3号）

(エ) 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、次の区域内に設置される大型車が駐車できる区画を備えるなど大型車が利用できることを前提としたもの（施行規則第35条第4号）

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のに限る。以下「自動車専用道路」という。）の出入口の周囲おおむね300メートル以内の区域

(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2分の1を超えないものに限る。）（施行規則第35条第5号）

(カ) 第1種農地の転用事業のため欠くことができない通路、橋、鉄道、軌道、索道、電線路、水路その他の施設（施行規則第35条第6号）

⑳ 「調査研究」には、温泉及び鉱物等の試掘、文化財等の発掘などが該当する。

㉑ 「土石の採取」とは、砂利、園芸用土壌、鉱物資源などの採取であり、単なる土取りは該当しない。

㉒ 「水産動植物の養殖施設」は、養殖に必要な水質、水温及び水量等の条件により代替性がないことを審査する必要がある、単に養殖施設であることをもって許可されるものではない。

㉓ 「流通業務施設」には、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など、流通業務市街地の整備に関する法律第5条第1項第1号から第5号までに掲げる施設が該当する。

㉔ 「休憩所」とは、自動車の運転手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。

㉕ 「その他これらに類する施設」とは、自動車修理工場、食堂等車両の通行上必要な沿道サービス施設をいう。

コンビニエンスストアについては、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、大型車が駐車できる区画、自由に利用できるトイレ及び休憩スペース（10席以上）を備え、店舗面積がおおむね

250 平方メートル未満のものが該当するものとする。

- ㉘ 「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ようなものは該当しない。
- ㉙ 「自動車専用道路の出入口」とは、いわゆる「インターチェンジ」のことをいう。
- ㉚ 「既存の施設の拡張」とは、既存の施設の機能の維持・拡充等のための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。

キ 隣接する土地と一体として同一事業の目的に供する場合であつて、当該事業の目的を達成する上で申請地を供することが必要であり、かつ、第1種農地の割合が全体面積の3分の1を超えないもの（施行令第4条第1項第2号ニ、施行規則第36条）、（施行令第11条第1項第2号ニ、施行規則第54条）

- ㉛ 「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、甲種農地と合わせて第1種農地とカウントする。

なお、第1種農地以外の土地となるのは、山林、原野、宅地等の農地等以外の地目の土地に加えて、第2種農地、第3種農地に区分される農地等も対象となる。

- ク 公益性が高いと認められる事業として、次の(ア)から(カ)の用に供する場合（施行令第4条第1項第2号ホ）、（施行令第11条第1項第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）（施行規則第37条第1号）
  - (イ) 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（施行規則第37条第2号）
  - (ウ) 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（施行規則第37条第3号）
  - (エ) 非常災害のために必要な応急措置（施行規則第37条第4号）  
（地方公共団体又は災害対策基本法（昭和36年法律第223号）第2条第5号に規定する指定公共機関若しくは同条第6号に規定する指定地方公共機関が行う応急対策又は復旧については、許可不要）
  - (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（施行規則第37条第5号）
  - (カ) 工場立地法（昭和34年法律第24号）、集落地域整備法（昭和62年法律第63号）、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）ほかの法律に基づく施設の設置等で、農業上の土地利用との調整が調ったもの（施行規則第37条第6号～第13号）
- ケ 農村地域への産業の導入の促進に関する法律（昭和46年法律第112号）、総合保養地域整備法（昭和62年法律第71号）、多極分散型国土形成促進法（昭和63年法律第83号）、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）及び地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤の強化に関する法律（平成19年法律第40号）の定めるところに従って転用される場合で、一定の要件に該当するもの（施行令第4条第1項第2号へ（1）から（5））、（施行令第11条第2項（施行令第4条第1項第2号へを引用））
- コ 地域の農業振興に関する町の計画（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町が作成する計画）においてその種類、位置及び規模が定められている施設（農振法施行規則（昭和44年農林省令第45号）第4条の5第1項第26号の2に規定する計画にあっては、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おいて設置するものとして当該計画に定められている施設）を当該計画に従って整備する場合（施行令第4条第1項第2号へ（6）、施行規則第38条、施行規則第39条）、（施行令第11条第2項（施行令第4条第1項第2号へを引用））

3 第3種農地

(1) 定義

1の農用地区域内の農地に該当しない農地等であって、次のアからウのいずれかの要件をみたすことにより、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等と判断されるもの（法第4条第6項第1号ロ(1)、法第5条第2項第1号ロ(1)）

ただし、第1種農地の要件に該当する場合であっても第3種農地の要件に該当するものは第3種農地として区分される。

ア 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の(ア)又は(イ)の程度に達している区域（施行令第7条第1号）、（施行令第14条（施行令第7条第1号を引用））

(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（昭和25年法律第201号）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、自動車専用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、申請に係る農地等からおおむね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。（施行規則第43条第1号）

(イ) 申請に係る農地等からおおむね300メートル以内に次のaからdの施設のいずれかが存在すること。（施行規則第43条第2号）

- a 鉄道の駅、軌道の停車場又は船舶の発着場
- b 高速道路自動車国道等の出入口
- c 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。）
- d その他a、b、cに類する施設

イ 宅地化の状況が次の(ア)から(ウ)の程度に達している区域（施行令第7条第2号）、（施行令第14条（施行令第7条第2号を引用））

(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。（施行規則第44条第1号）

(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）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。（施行規則第44条第2号）

(ウ) 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。（施行規則第44条第3号）

ウ 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の施行に係る区域（（施行令第7条第3号）、（施行令第14条（施行令第7条第3号を引用））

- ① 「教育施設」とは次のものとする。
  - 学校教育法第1条に規定する学校（幼稚園，小学校，中学校，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）
- ② 「医療施設」とは次のものとする。
  - 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
- ③ 「その他の公共施設又は公益的施設」とは周辺地域の市街化を誘引することが期待できると判断できる施設のみが該当する。したがって消防署，警察署，郵便局，公民館，自然公園，污水处理施設及び通常市街地に整備されていない施設（農業用施設等政令第10条の第1種農地の不許可の例外に該当する施設）等は該当しない。
- ④ （1）ア（イ）dにはバスターミナルなどが該当する。
- ⑤ 「水路」には，法定外公共物である水路は含まれない。

## **(2) 許可方針**

原則として許可する。(法第4条第6項第1号ロ(1))，(法第5条第2項第1号ロ(1))

#### 4 第2種農地（市街化2種）

##### (1) 定義

1の農用地区域内の農地に該当しない農地等であって、次のア又はイのいずれかの要件を満たすことにより、第3種農地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等と判断されるもの（法第4条第6項第1号ロ(2)）、（法第5条第2項第1号ロ(2)）

ただし、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（市街化2種）の要件に該当するものは第2種農地として区分される。

ア 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3(1)アの第3種農地になることが見込まれる区域として次の(ア)又は(イ)の程度のもの（施行令第8条第1号）、（施行令第15条（施行令第8条第1号を引用））

(ア) 相当数の街区を形成している区域（施行規則第45条第1号）

(イ) 次のaからcの施設の周囲おおむね500メートル以内の区域（施行規則第45条第2号）

a 鉄道の駅、軌道の停車場又は船舶の発着場

b 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。）

c その他a及びbに類する施設

なお、これらの施設から半径500メートルの円で囲まれる区域の宅地の面積の割合が40パーセントを超える場合は、この500メートルの円の区域を、その割合が40パーセント（最大1キロメートル）となるまで延長した区域

イ 宅地化の状況が3(1)イの第3種農地になることが見込まれる区域として、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に近接する区域内にあり、その規模がおおむね10ヘクタール未満であるもの（施行令第8条第2号、施行規則第46条）、（施行令第15条（施行令第8条第2号を引用））

① 「相当数の街区を形成している区域」とは、道路（農業用道路を除く。）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。

② (1)ア(イ)cには、バスターミナルなどが該当する。消防署、警察署、郵便局、公民館は該当しない。

##### (2) 許可方針

申請に係る農地等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（代替性がある）と認められる場合以外は、許可する。（法第4条第6項第2号）、（法第5条第2項第2号）

ただし、代替性がある場合でも次のア及びイの場合は例外的に許可することができる。（施行令第4条第2項）、（施行令第11条第2項）

ア 土地収用法第26条第1項の規定による告示等に係る事業の用に供する場合

イ 2(2)の第1種農地の許可方針のウからオ、クからコのいずれかに該当する場合

5 第2種農地（その他2種）

(1) 定義

1の農用地区域内の農地に該当しない農業公共投資の対象となっていない小集団で生産性の低い農地等であって、甲種農地、第1種農地、第2種農地（4の市街化2種に限る）及び第3種農地のいずれの要件にも該当しない農地。（法第4条第6項第2号、法第5条第2項第2号）

(2) 許可方針

4の市街化2種と同様の基準となる。

6 甲種農地

(1) 定義

1の農用地区域内の農地に該当しない市街化調整区域にある農地等であって、次のア又はイの要件を満たすもの（法第4条第6項第1号ロ、法第5条第2項第1号ロ）

ただし、甲種農地の要件に該当するものは、第1種農地、第2種農地又は第3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区分される。

ア おおむね10ヘクタール以上の規模の一団の農地等の区域内にある農地等のうち、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。（施行令第6条第1号、施行規則第41条）、（施行令第13条第1号、施行規則第55条）

イ 特定土地改良事業等（2(1)イ参照）の施行に係る区域内にある農地等のうち、当該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

この場合、特定土地改良事業等のうち農地等を開発すること又は農地等の形質に変更を加えることによって当該農地等を改良し、若しくは保全することを目的とする事業で次の(ア)及び(イ)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る。（施行令第6条第2号）、（施行令第13条第2号）

(ア) 次のaからdのいずれかに該当する事業（主として農地等の災害防止を目的とするものを除く。）（施行規則第42条第1号）

a 区画整理

b 農地等の造成（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。）

c 埋立て又は干拓

d 客土、暗きょ排水その他の農地等の改良又は保全のために必要な事業

(イ) 次のa又はbのいずれかに該当する事業（施行規則第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**

- ① 「高性能農業機械による営農に適するもの」とは、30アール区画に整備された田などが考えられる。

**(2) 許可方針**

原則として許可しない。

ただし、転用行為が次のアからケのいずれかに該当する場合には、許可することができる。

ア 土地収用法第26条第1項の規定による告示等に係る事業の用に供する場合（法第4条第6項ただし書）、（法第5条第2項ただし書）

イ 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等を供することが必要であると認められる場合（施行令第4条第1項第2号柱書（同項第1号イを引用））、（施行令第11条第1項第2号柱書（同項第1号イを引用））

ウ 農業用施設、農畜産物処理加工施設、農畜産物販売施設に供する場合（施行令第4条第1項第2号イ）、（施行令第11条第1項第2号イ）

エ その他地域の農業の振興に資する施設として、次の(ア)から(エ)の用に供する場合（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。）（施行令第4条第1項第2号イ）、（施行令第11条第1項第2号イ）

(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（施行規則第33条第1号）

(イ) 農業従事者の就業機会の増大に寄与する施設（施行規則第33条第2号）

(ウ) 農業従事者の良好な生活環境を確保するための施設（施行規則第33条第3号）

(エ) 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。ただし、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。（施行規則第33条第4号）

オ 特別な立地条件を必要とする事業として、次の(ア)から(オ)の用に供する場合（施行令第4条第1項第2号ハ）、（施行令第11条第1項第2号ハ）

(ア) 調査研究（施行規則第35条第1号）

(イ) 土石その他の資源の採取（施行規則第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（施行規則第35条第3号）

(エ) 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、次の区域内に設置されるもの（施行規則第35条第4号）

a 一般国道又は都道府県道の沿道の区域

b 自動車専用道路の出入口の周囲おおむね300メートル以内の区域

(オ) 既存施設の拡張（拡張に係る部分の敷地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。) (施行規則第 35 条第 5 号)
- カ 隣接する土地と一体して同一事業の目的に供する場合であって、当該事業の目的を達成する上で申請地を供することが必要であり、かつ、甲種農地の割合が全体面積の 5 分の 1 を超えないもの (施行令第 4 条第 1 項第 2 号ニ、施行規則第 36 条)、(施行令第 11 条第 1 項第 2 号ニ、施行規則第 54 条)
- キ 公益性が高いと認められる事業として、次の(ア)から(エ)の用に供する場合 (施行令第 4 条第 1 項第 2 号ホ)、(施行令第 11 条第 1 項第 2 号ホ)
- (ア) 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 (施行規則第 37 条第 2 号)
- (イ) 非常災害のために必要な応急措置 (施行規則第 37 条第 4 号)
- (ウ) 非農用地区域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 (施行規則第 37 条第 5 号)
- (エ) 集落地域整備法、優良田園住宅の建設の促進に関する法律、農用地の土壌の汚染防止等に関する法律ほかに基づく施設の設置等で、農業上の土地利用との調整が調ったもの (施行規則第 37 条第 9 号～第 11 号)
- ク 農村地域への産業の導入の促進に関する法律 (昭和 46 年法律第 112 号)、総合保養地域整備法 (昭和 62 年法律第 71 号)、多極分散型国土形成促進法 (昭和 63 年法律第 83 号)、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) 及び地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤の強化に関する法律 (平成 19 年法律第 40 号) の定めるところに従って転用される場合で、一定の要件に該当するもの (施行令第 4 条第 1 項第 2 号へ (1) ～ (5))、(施行令第 11 条第 1 項第 2 号 (施行令第 4 条第 1 項第 2 号へを引用))
- ケ 地域の農業振興に関する町の計画 (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町が作成する計画) においてその種類、位置及び規模が定められている施設 (農振法施行規則 (昭和 44 年農林省令第 45 号) 第 4 条の 5 第 1 項第 26 号の 2 に規定する計画にあつては、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おいて設置するものとして当該計画に定められている施設) を当該計画に従って整備する場合 (施行令第 4 条第 1 項第 2 号へ (6)、施行規則第 38 条、施行規則第 39 条)、(施行令第 11 条第 2 項第 2 号 (施行令第 4 条第 1 項第 2 号へを引用))

- ② エ (ア) から (エ) の施設については、「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」か否かの判断については、2⑩のとおり。
- ③ その他の施設については、2 の第 1 種農地のとおり。