

農地法第 4 条及び第 5 条の許可に係る
審査基準

平成 20 年 4 月

農林水産部農業振興課

農地法第4条及び第5条の許可に係る審査基準

制定：平成20年3月14日19農振第1866号（施行：平成20年4月1日）

農地を農地以外にすること（以下「農地転用」という。）に対しては、農地法（昭和27年法律第229号。以下「法」という。）第4条第1項及び第5条第1項の許可が必要とされる。

この審査基準は、農地法の許可申請に対する具体的な判断の基準を定めたものである。

農地法第4条第1項の許可にあたっては、以下の第1及び第2の基準により審査し、第1及び第2の基準とも満たさないと許可することができない。

また、法第5条第1項の許可にあたっては、以下の第1、第2及び第3の基準により審査し、第1、第2及び第3の基準とも満たさないと許可することができない。

第1 立地基準（法第4条第2項第1号及び第2号）

立地基準とは、申請に係る農地（以下「申請地」という。）はその営農条件及び周辺の市街地化の状況から区分されるが、その区分に応じて、農地転用の許可の判断をする基準である。

農地の区分には、農用地区域内にある農地、甲種農地、第1種農地、第2種農地、第3種農地の5種類がある。

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（甲種農地、第1種農地）は、原則として農地転用を許可することができない。

市街地化の傾向が著しい区域内（第3種農地）又は市街地化が見込まれる区域内にある農地（第2種農地）は、農地転用を許可することができるものとされている。

それぞれの農地の区分の要件及び許可の基準は次のとおりである。

1 農用地区域内にある農地（法第4条第2項第1号イ）

（1）区分の要件

農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号。以下「農振法」という。）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（農振法第8条第2項第1号。以下「農用地区域」という。）内にある農地とする。（法第4条第2項第1号イ、以下「農振農用地」という。）

(2) 許可の基準

原則として、許可することができない(法第4条第2項第1号イ)。

ただし、農地転用の行為が次のいずれかに該当するものは、例外的に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(法第4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ために行われるもの(法第4条第2項ただし書)。
- ウ 農地転用の行為が次のすべてに該当すること
 - (ア) 申請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申請地を供することが必要であると認められるもの(農地法施行令(昭和27年政令第445号。以下「令」という。)第1条の10第1項第1号イ)。
 - (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の達成に支障を及ぼすおそれがないと市町村により認められるもの(令第1条の10第1項第1号ロ)。

ウの(ア)について

「一時的な利用(一時転用)」の期間は、農地転用の許可申請に係る目的(以下「申請目的」という。)を達成できる必要最小限の期間をいうものであり、3年以内の期間(農地への復元期間を含む。)に限定する。

ただし、第1の2の(2)のア又はキに定める事業の目的であらかじめその期間が明確にされる場合、3年を超えて許可することができる。

「当該利用の目的を達成する上で当該申請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(他の用地での代替可能性)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、第1の2の(2)のア又はウからクのいずれかに該当するものが対象となる。

2 第1種農地（法第4条第2項第1号口、令第1条の11）

（1）区分の要件

農振農用地以外の良好な営農条件を備えている農地（甲種農地除く）で、次に掲げる要件のいずれかに該当する農地とする。

（法第4条第2項第1号口）

ア おおむね20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1条の11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「特定土地改良事業等」という。）の施行に係る区域内にある農地（令第1条の11第2号）

（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（農地法施行規則（昭和27年農林省令第79号。以下「規則」という。）第5条の9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（規則第5条の9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 農林漁業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1条の11第3号）

申請地が第1種農地に該当する場合であっても、4の第3種農地又は5の第2種農地の区分の要件に該当するものは、第1種農地ではなく、第3種農地又は第2種農地として区分とされる。

（法第4条第2項第1号かっこ書解釈）

(2) 許可の基準

原則として許可することができない(法第4条第2項第1号ロ)。

ただし、農地転用の行為が次のいずれかに該当するものは、例外的に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に係る事業の用に供するために行われるもの(法第4条第2項ただし書)

イ 申請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、当該申請目的を達成する上で当該申請地を供することが必要であると認められるもの(令第1条の10条第1項第1号イ)

イについて

「一時的な利用」は、第1の1の(2)のウの(ア)と同じ取り扱いとする。

ウ 申請地を農業用施設、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の用に供するために行われるもの(令第1条の10第1項第2号イ)

「地域の農業の振興に資する施設」とは、次の(ア)から(イ)の施設である。(規則第5条の2)

(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(規則第5条の2第1号)

(イ) 農業従事者の就業機会の増大に寄与する施設(規則第5条の2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(規則第5条の2第3号)

(イ) 住宅その他申請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(規則第5条の2第4号)

ウの(イ)について

「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予定の者に占める農業従事者の割合が3割以上の場合を指し、申請書には、地元市町村との雇用協定、又は従業員の雇用計画書の添付が必要とされる。

ウの(イ)について

「集落」とは、相当数の住宅・店舗・工場などの家屋が集合している区域を指し、ここでいう相当数の規模は、都市周辺では、住宅等の建築物が数百軒程度であるが、農山村地域では、それ以下の規模でも可とする。

「集落に接続して」とは、集落の発展の範囲内で集落を核とした滲みだし行的に行われる農地転用のことをいう。

エ 申請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、次の(ア)から(ウ)の施設の用に供するために行われるもの(令第1条の10第1項第2号ロ、規則第5条の3)

- (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
- (イ)火薬庫又は火薬類の製造施設
- (ウ)その他、上記(ア)又は(イ)に類する施設

エの(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」とは、介護保険法第8条第25号に規定される介護老人保健施設等の施設が該当する。

エの(ウ)について

「その他、上記(ア)又は(イ)に類する施設」として、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が該当するが、廃棄物の処理及び清掃に関する法律施行令第7条第14号に規定される産業廃棄物処理施設は該当しない。

オ 申請地を特別の立地条件を必要とする次の(ア) から(カ)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(令第1条の10第1項第2号八、規則第5条の4)。

(ア) 調査研究(その目的を達成する上で申請地をその用に供することが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その他これに類するもの

(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、次に掲げる区域内に設置されるもの

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。)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を超えないものに限る。)

(カ) 第1種農地に係る法第4条第1項、第5条第1項若しくは第73条第1項の許可又は法第4条第1項第5号若しくは第5条第1項第3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

オの(エ)について

「その他これらに類する施設」には、自動車修理工場、レストハウス等車輛の通行上必要な沿道サービス施設がある。

「沿道の区域」とは、施設の間口の大部分が国県道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。

具体的には、次に掲げる要件のいずれにも該当する場合である。

(a) 国県道に施設の間口の8割以上が接道すること。ただし、接道する施設の間口付近の土地が宅地等で利用されている場合は、この限りでない。

(b) 国県道に接する施設の間口が、自動車の主たる乗入口であること。

「道路の出入口」とは、「高速自動車国道その他自動車のみの交通の用に供する道路」から一般道路へ接続する際の接続地点を指す。

オの(オ)について

「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 申請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、当該事業目的を達成する上で、申請地を供することが必要であると認められるもの。(令第1条の10第1項第2号ニ)

ただし、事業目的に供すべき全体の土地の面積に占める第1種農地の面積(甲種農地及び第1種農地の面積を併せた面積)の割合が2分の1を超えず、かつ、事業目的に供すべき全体の土地の面積に占める甲種農地の面積の割合が5分の1を超えないことが必要である。(規則第5条の5)

キ 申請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。(令第1条の10第1項第2号ホ、規則第5条の6)

(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

(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

(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

(エ) 非常災害のために必要な応急措置

(オ) 土地改良法第7条第4項(独立行政法人緑資源機構法(平成14年法律第130号)第15条第6項又は同法附則第8条第2項の規定によりなお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事業計画、独立行政法人緑資源機構法第15条第1項に規定する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項に規定する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

- (カ) 工場立地法（昭和34年法律第24号）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
- (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（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。）
- (ク) 削除
- (ケ) 集落地域整備法（昭和62年法律第63号）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。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区施設及び建築物等の整備
- (コ) 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
- (サ) 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項に規定する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。）（同法第5条第1項に規定する農用地土壌汚染対策計画（以下単に「農用地土壌汚染対策計画」という。）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（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

ク 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1条の8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農地転用が行われる場合で、(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)に掲げられる計画に限られる(令第1条の10第1項第2号へ、規則第5条の7及び第5条の8)。

(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(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(イ)の計画に従って整備するために行われるものであること。

(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

3 甲種農地（法第4条第2号第1号口、令第1条の12）

（1）区分の要件

第1種農地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農地とする。

ア おおむね20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農地
（令第1条の12第1号、規則第5条の10）

イ 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年を経過していない農地
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、次に掲げる基準を満たす事業を行う農地に限られる。

（令第1条の12第2号、規則第5条の11）

(ア) 第1の2の(1)のイの(ア)のbからeのいずれかに該当する事業
であること。

(イ) 次のいずれかに該当する事業であること。

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

アについて

「高性能農業機械」とは、具体的には農業機械化促進法第5条の3の規定による県の特定高性能農業機械導入計画に基づく農業機械をいう。

「高性能農業機械による営農に適する」場合とは、農地の一区画が、30a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が整っていると認められる場合をいう。

(2) 許可の基準

原則として許可することができない(法第4条第2項第1号ロ)。

ただし、農地転用の行為が次のいずれかに該当するものは、例外的に許可することができる。

ア 第1の2の(2)のアに該当するもの(法第4条第2項ただし書)。

イ 第1の2の(2)のイに該当するもの(令第1条の10条第1項第2号柱書)。

ウ 第1の2の(2)のウの(ア)から(イ)までの施設の用に供するため行われるもの。

ただし、(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こと。

(令第1条の10第1項第2号イ、規則第5条の2)

エ 第1の2の(2)のオのうち、(ア)から(オ)までのいずれかに該当する事業の用に供するために行われるもの。

(令第1条の10第1項第2号八、規則第5条の4)

オ 第1の2の(2)のカに該当するもの。

(令第1条の10第1項第2号二、規則第5条の5)

カ 第1の2の(2)のキのうち、(イ)、(エ)、(オ)又は(ケ)から(サ)までのいずれかに該当する事業の用に供するために行われるもの。

(令第1条の10第1項第2号ホ、規則第5条の6)

キ 第1の2の(2)のクに該当するもの。

(令第1条の10第1項第2号へ、規則第5条の7及び第5条の8)

イについて

「一時的な利用」は、第1の1の(2)のウの(ア)と同じ取り扱いとする。

ウについて

「農業従事者」は、第1の2の(2)のウの(イ)と、「集落」及び「集落に接続して」は、同ウの(イ)と同じ取り扱いとする。

エについて

「その他これらに類する施設」及び「沿道の区域」は、第1の2の(2)のオの(イ)と、「既存の施設の拡張」は、同オの(オ)と同じ取り扱いとする。

4 第3種農地（法第4条第2項第1号口（1）、令第1条の13）

（1）区分の要件

農振農用地以外の農地で、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要件のいずれかに該当する農地とする。

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から、次のいずれかに達している区域内にある農地。

（令第1条の13第1号、規則第5条の12）

(ア) 水管、下水道管又はガス管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に利用されているものをいい、第1の2の（2）のオの（イ）のbの道路及び農業用道路を除く。）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、申請地からおおむね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区域。

(イ) 申請地からおおむね300メートル以内に次のいずれかの施設が存する区域。

- a 鉄道の駅、軌道の停車場又は船舶の発着場
- b 第1の2の（2）のオの（イ）のbに規定する道路の出入口
- c 都道府県庁、市役所、区役所又は町村役場（これらの支所又は出張所を含む。）
- d その他 a から c までに掲げる施設に類する施設

アについて

「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、具体的には次の施設がある。

「教育施設」とは、学校教育法第1条の規定による「学校」（「小学校」、「中学校」、「高等学校」、「中等教育学校」、「大学」、「高等教育学校」、「特別支援学校」、「幼稚園」）である。

「医療施設」とは、医療法第1条の5に規定する「病院・診療所」もしくは同法第2条の「助産所」である。

「その他の公共施設又は公益的施設」とは、次の（イ）a～dの施設の他、国・県・市町村が設置する「文化センター」、「体育館」、「保育園」、「図書館」等である。

アの(イ)のdについて

「その他 a から c までに掲げる施設に類する施設」には、バスターミナルがある。

イ 宅地化の状況が次のいずれかに達している区域内にある農地（令第1条の13第2号、規則第5条の13）

(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区域

(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区域

(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区域（農業上の土地利用との調整が調ったものに限る。）

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内にある農地（令第1条の13第3号）

申請地が第3種農地の区分の要件に該当する場合であっても、甲種農地の区分の要件に該当する場合は、甲種農地として区分される。（法第4条第2項第1号口かっこ書解釈）

(2) 許可の基準

第3種農地の農地転用は、許可することができる（法第4条第2項）。

5 第2種農地（法第4条第2項第1号ロ(2)、令第1条の14）

(1) 区分の要件

農振農用地以外の農地で、第1の4の第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り、次に掲げる要件のいずれかに該当する農地とする（規則第5条の14及び第5条の15）。

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からみて第1の4の(1)のア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、次の(ア)、又は(イ)で定める区域内にある農地（令第1条の14第1号、規則第5条の14）。

(ア) 相当数の街区を形成している区域。

(イ) 第1の4の(1)のアの(イ)のa、c又はdに掲げる施設の周囲おおむね500メートル（当該施設を中心に半径500メートルの円で囲まれる区域の面積に占める宅地の面積の割合が40パーセントを超える場合は、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。

イ 宅地化の状況からみて第1の4の(1)のイに該当する区域となると見込まれ、宅地化の状況が第1の4の(1)のイの(ア)に該当する区域に近接する区域内に申請地があり、その区域の規模がおおむね20ヘクタール未満である区域内にある農地（令第1条の14第2号、規則第5条の15）。

(2) 許可の基準

申請地に代えて周辺の他の土地を供することにより、その申請事業の目的を達成することができると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2項第2号）。

ただし、次に該当するときには、上記の場合においても許可することができる。

ア 農地転用が土地収用法第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（法第4条第2項ただし書き）。

イ 農地転用が第1の2の(2)のウ、エ、キ又はクの内いずれかに該当する場合（令第1条の10第2項）。

「周辺の他の土地を供することにより、その申請事業の目的を達成することができると認められる場合」とは、申請者が当該申請地以外にその事業目的に供することができる農地以外の土地の権利を有する場合、又は申請者が権利を有する農地よりも農地区分の低い農地があり、その土地を供することで当該申請に係る事業の目的を達成できる場合をいう。

6 その他の農地（第2種農地）

（1）区分の要件

農振農用地以外の農地で、甲種農地、第1種農地、第3種農地及び5の第2種農地のいずれにも該当しない農地とする（法第4条第2項第2号）。

（2）許可の基準

第1の5の第2種農地の場合と同様（法第4条第2項第2号）

第2 一般基準（法第4条第2項第3号から第5号まで）

一般基準は、土地の効率的利用の確保という観点から農地転用の許可の判断をする基準である。

第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場合は、許可することができない（法第4条第2項第3号から第5号）。

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

（1）農地転用の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場合（法第4条第2項第3号）

「必要な資力があると認められない」とは、転用者（農地法第4条第1項の許可申請者、又は農地法第5条第1項の許可申請者のうち権利の設定又は移転を受ける者をいう。）の、農地転用の行為を行うため必要とされる資金調達の見込みが確認できない場合をいう。

なお、許可申請書に記載された事業の資金計画（令1条の7第1項、規則第4条の2第5号）の妥当性を判断するために「必要な資力及び信用があることを証する書面」（令1条の7第1項、規則第4条第4号）には、残高証明書、融資証明書など資力の裏づけが確認できる書面のほか、次の書類が挙げられる。

- (ア) 転用者が個人事業者の場合、青色申告書の写し又はこれに類する書面
- (イ) 転用者が法人の場合、貸借対照表及び損益計算書又はこれらに類する書面
- (ウ) 転用者が法人格のない団体の場合、収支決算書又はこれに類する書面

「必要な・・信用があると認められない」とは、農地転用の行為を確実に履行していくために必要な申請者に対する信用の見込みがとれない場合をいい、次に掲げる場合をいう。

- (ア) 申請者が法律上行為能力を有しない個人であるとき、申請を行うために必要な法定代理人の同意等がない場合
- (イ) 申請者が法人であるとき、申請された事業の内容が、その法人の定款又は寄付行為等の目的又は業務に定められていない場合
- (ウ) 営業許可書の写し、調理師免許書の写し等、申請した事業を転用者が現に行っていることを証する書面又は今後行っていくために必要な資格が取得されていることを証する書面の添付がない場合
- (エ) 過去に転用許可を受けたが、特別な理由もなく農地転用の行為を実行していない者が転用者として、新たな農地転用許可の申請を行った場合

(オ)その他、申請者の過去の事業実績などから、適切な事業実施を行う上で疑義があると知事が判断した場合。

なお、過去の事業実績などから、適切な事業実施を行う上で疑義があると知事が判断する場合の例示としては、次の場合が想定される。

- a 申請者が農地法第3条第1項の許可を受けて所有権移転を行った農地について、取得後3年以内に農地転用許可申請がされ、申請者に対する農地法第3条許可の取り消し手続がされている場合
- b 農地法第83条の2の規定に基づく原状回復を命じられた者もしくは原状回復命令を発する手続がされている者が、その命令及び是正指導に従わないまま、転用者として新たな転用許可申請を行った場合

(2) 申請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場合(規則第4条第5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り、賃借権、地上権、不動産質権等の土地の使用収益を目的とする権利である。

申請地に小作人がいる場合には、「転用行為の妨げとなる権利を有する者の同意があったことを証する書面」(規則第4条第5号)として、その小作人の土地の使用収益に関する契約の合意解約書が必要とされる。また、小作地を小作人自身が転用する場合には、農地所有者の転用に対する同意書が必要とされる。

(3) 法第4条第1項の許可を受けた後、遅滞なく、申請地を申請に係る用途に供する見込みがないこと(規則第5条の16第1号)

「遅滞なく」とは、当初計画で1年を超える事業計画を明確にしているものを除き、許可の日からおおむね1年以内に申請目的に利用されることをいう。

「申請地を申請に係る用途に供する見込みがない」として許可することができない場合には、次に掲げる場合がある。

(ア)転用者自らが利用することなく第三者へ貸し付けることを目的として設置される施設(以下「貸施設」という。)のため、農地転用を行うと認められる場合。

ただし、次のa～cのいずれかに該当する場合は、「申請地を申請に係る用途に供する見込みがない」場合にはあたらないものとして許

可することができる。

- a 貸駐車場を駅、空港等の至近距離に設置し、全区画のおおよそ8割の利用者が決定していること
- b 現在の貸施設が土地収用法等に基づく収用により移転するときに、収用される施設と同じ目的で農地転用され、従前と同一の利用関係を維持する場合
この場合、収用を証明する書面の写しが添付されていることが必要である。
- c 住宅団地周辺に住宅団地住民のため貸駐車場を設置するもので、次の(a)(b)のいずれも満たす場合
 - (a) 申請地が該当する当該住宅団地の隣接地にあること
 - (b) 計画駐車場の全区画の利用者のうち、少なくとも9割以上の利用者が決定していることなお、地元自治会等の要請に応じて農地所有者が貸駐車場を設置する場合は、農地法第5条による申請ができない合理的な理由が必要である。

(1) 農地に植林をすることを目的として転用する(以下「植林転用」という。)と認められる場合。

ただし、次のa～cのすべてに該当すると認められる場合には、許可することができる

- a 申請地が鳥獣被害など営農条件の劣悪な中山間地域にあると認められる場合
- b 農地法第4条の許可申請の場合、申請者の高齢化及び鳥獣被害などの理由で、植林して土地を管理することが適正であると認められる場合
- c 農地法第5条の許可申請の場合、転用者の職業が林業等で、その経営する森林と一体として利用をする場合など転用の必要性、確実性が確認できる場合

(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(規則第5条の16第2号)。

(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5条の16第2の2号)。

(6) 申請地と一体として申請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5条の16第3号)。

(7) 申請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5条の16第4号)。

「申請地の面積が事業の目的からみて適正」とは、周辺の農地の農業上の利用状況、申請地の形状など考慮して、その事業目的の実現のため適正な面積規模であるものをいう。

(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(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(規則第5条の16第5号)。

ア 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に認められるとき。

イ 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項に規定する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に認められるとき。

ウ 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に認められるとき。

エ 第1の2の(2)のクの(イ)に規定す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。

オ 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に認められるとき。

カ 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に認められるとき。

- キ 都市計画法第12条の5第1項に規定する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、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に認められるとき。
- 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。）内において集落地域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に認められるとき。
- ケ 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民法（明治29年法律第89号）第34条の規定に基づき設立された法人、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
- コ 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。
- サ 削除
- シ 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。
- ス 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。

セ 削除

ソ 削除

タ 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确实と認められるとき。

チ 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

ツ 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

テ 事業協同組合等(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をいう。)が同号に規定す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

ト 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民法第34条の規定により設立された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って、当該農地がこれらの施設の用に供されることが确实と認められるとき。

ナ 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って、当該農地がこれらの施設の用に供されることが确实と認められるとき。

ニ 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(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相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。

- 2 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)

(1) 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

「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、粉じん又は鉍煙の発生、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。

(2) 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

(3) 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

「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、次のア～ウに掲げる場合がある。

- 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

3 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)。

「一時的な利用」は、第1の1の(2)のウの(ア)と同じ取り扱いとする。

第3 法第5条第1項の許可の基準

法第5条第1項の許可の基準の内容は、採草放牧地の転用のため権利を設定・移転する場合を含め、以下の事項を除き法第4条第1項の許可の基準の内容と同じである。(法第5条第2項)

ア 仮設工作物の設置その他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は、許可ができない(法第5条第2項第5号)。

「一時的な利用」は、第1の1の(2)のウの(ア)と同じ取り扱いとする。

イ 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、同条第2項の規定に該当すると認められるときは、許可ができない(法第5条第2項第7号)。