

審 査 基 準

(部局名) 横須賀市農業委員会 (処理室課所) 横須賀市農業委員会事務局

4	農地等の転用のための権利移動 の許可	農地法第 5 条第 1 項 (昭和 27 年法律第 229 号)
---	-----------------------	-------------------------------------

農地の転用のための権利移動(採草放牧地の転用のための権利移動を含む。)に係る農地法第 5 条第 1 項の許可に当たっては、次の基準により審査する。

- 1 平成 12 年 6 月 1 日農林水産事務次官通知「農地法関係事務に係る処理基準について」
- 2 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以下のとおり区分し、許可の可否を判断する。(立地基準)
 - (1) 農用地区域内農地

ア 要件

農業振興地域の整備に関する法律第 8 条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(農用地区域)内にある農地

イ 許可の基準

原則として許可しない。ただし、次のいずれかに該当するときは、例外的に許可をすることができる。

- (ア) 土地収用法第 26 条第 1 項の規定による告示等(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。
- (イ) 農業振興地域の整備に関する法律第 10 条第 3 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。
- (ウ) 次のすべてに該当するものであること。
 - a 仮設工作物の設置その他の一時的な利用(3 年以内)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。

(注) 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な場合でなければ認めない。

- b 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。

(2) 第1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、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

- (注) 第1種農地の要件に該当する場合であっても、第3種農地の要件又は第2種農地（ただし、(5)のアの(ウ)を除く。）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の区域内にある農地

- (注1) 「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るが、一般的には1割程度の範囲内をいう。

- (注2) 「一団の農地」とは、山林、宅地、河川、堤防、鉄道、自動車専用道等に包囲されている状態をいうが、内部に農道、水路、防風林が配置されたり、農業用倉庫、温室、農家住宅等が散在しても、集団性を分断しているとはいえない。

- (注3) 道路が分断要件となるかどうかについては、農業機械が容易に横断できるか等農作業に支障があるかどうかにより判断し、道路が国県道であるか市町村道であるかといった分類によるものではない。

一般に、自動車専用道や中央分離帯を備えた道路などが分断要件となる。

(イ) 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

- (注) 「施行に係る区域」とは、当該事業の受益地をいい、単なる工事施行区域をいうものではない。

a 次のいずれかに該当する事業であること。

- (注) 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。

(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

- (注) 昭和35年度以前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

b 次のいずれかに該当する事業であること。

(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) 農業改良資金融通法に基づき株式会社日本政策金融公庫又は沖縄振興開発金融公庫（以下「公庫」という。）から資金の貸付けを受けて行う事業

(d) 公庫から資金の貸付けを受けて行う事業（(c)に掲げる事業を除く。）

(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上げることができると思われる農地

(注) 統計等で客観的に明らかになっているものをいう。

イ 許可の基準

原則として許可しない。ただし、次のいずれかに該当するときは、例外的に許可をすることができる。

(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ために行われるものであること。

(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を供することが必要であると認められること。

(ウ) 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（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。）であること。

(注 1) 「農畜産物処理加工施設」とは、主としてその地域で生産される農畜産物を原料として処理・加工を行うものをいい、「農畜産物販売施設」とは、主としてその地域で生産される農畜産物の販売を行う施設をいう。

(注 2) 「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との地域間交流を図るために設置される施設

b 農業従事者の就業機会の増大に寄与する施設

(注) 「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」か否かの判断については、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割以上であれば、これに該当するものと判断される。

c 農業従事者の良好な生活環境を確保するための施設

(注) 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

(e) 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。

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 a及びbに類する施設

(o) 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。

a 調査研究

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

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（自動車修理工場等）で、次に掲げる区域内に設置されるもの

(a) 一般国道又は県道の沿道の区域

(b) 高速自動車国道等の出入口の周囲おおむね300メートル以内の区域

(注1) 「流通業務施設」とは、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号までに掲げる流通業務施設及び流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律第2条第3号に規定する特定流通業務施設をいう。

(注2) 「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。

(注3) 「高速自動車国道等」とは、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。）をいう。

また、「出入口」とは、インターチェンジにおける高速自動車国道等への進入

路と一般道との接続又は合流点であって、進入路から高速自動車国道等の本線への合流点や料金所の位置ではない。

e 既存の施設の拡張

(注) 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。

f 第1種農地に係る転用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

(カ) 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。

(注) 第1種農地（甲種農地分を含む）の面積割合が3分の1を超えず、かつ、甲種農地の面積割合が5分の1を超えないものでなければならない。

(キ) 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。

(注) f、g、h、l 及びmについては、農業上の土地利用との調整が調ったものに限る。

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（太陽光を電気に変換する設備に関するものを除く。）

(注) 収用の告示に係る事業だけでなく、収用対象事業に該当するもの（土地収用法第3条各号に掲げられている事業等）であれば許可の対象とする。甲種農地では、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でなければ認められない。

b 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

c 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

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項に規定する非農用地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

f 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内において行われる工場又は事業場の設置

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附則第5条第1項第1号に掲げる業務

- 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た区域（集落地区整備計画が定められたものに限る。）内において行われる同条第3項に規定する集落地区施設及び建築物等の整備
- i 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。）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
- k 東日本大震災復興特別区域法第46条第2項第4号に規定する復興整備事業であつて、次に掲げる要件に該当するもの
 - (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区域法第47条第1項に規定する復興整備協議会における協議が調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。
- l 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
- m 地球温暖化対策の推進に関する法律第21条第5項第2号に規定する促進区域内において同法第21条の2第1項において読み替えて適用する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第7条第1項の認定を受けた同項に規定する設備整備計画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

エネルギー発電設備の整備

- n 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（当該活性化計画に記載された同条第2項第2号ニに規定する事項及び同条第4項各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に限る。）に従って行われる同法第5条第2項第2号ニに規定する事業

(ク) 地域整備法（農地法施行令第4条第1項第2号へ(1)から(5)までに掲げる法律をいう。以下同じ。）の定めるところに従って行われる場合で同施行令第4条第1項第2号へ(1)から(5)までのいずれかに該当するものその他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第4条の5第1項第26号の2の計画にあつては、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）をその計画に従って整備するものであること。

(3) 甲種農地

ア 要件

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

(ア) 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。

(注1) 「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るが、一般的には1割程度の範囲内をいう。

(注2) 「一団の農地」とは、山林、宅地、河川、堤防、鉄道、自動車専用道等に包囲されている状態をいうが、内部に農道、水路、防風林が配置されたり、農業用倉庫、温室、農家住宅等が散在しても、集団性を分断しているとはいえない。

(注3) 道路が分断要件となるかどうかについては、農業機械が容易に横断できるか等農作業に支障があるかどうかにより判断し、道路が国県道であるか市町村道であるかといった分類によるものではない。

一般に、自動車専用道や中央分離帯を備えた道路などが分断要件となる。

(注4) 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。

(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（いわゆる面的整備事業）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で、次のa及びbに掲げる基準のいずれにも適合するものであること。

(注) 「施行に係る区域」とは、当該事業の受益地をいい、単なる工事施行区域をいうものではない。

a 次のいずれかに該当する事業であること。

(注) 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。

(a) 区画整理

(b) 農地又は採草放牧地の造成

(注) 昭和35年度以前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。

(a) 国又は県が行う事業

(b) 国又は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

原則として許可しない。ただし、次のいずれかに該当するときは、例外的に許可をすることができる。

(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ために行われるものであること。

(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を供することが必要であると認められること。

(ウ) 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（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。）であること。

(注1) 「農畜産物処理加工施設」とは、主としてその地域で生産される農畜産物を原料として処理・加工を行うものをいい、「農畜産物販売施設」とは、主としてその地域で生産される農畜産物の販売を行う施設をいう。

(注2) 「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
- b 農業従事者の就業機会の増大に寄与する施設

(注) 「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」か否かの判断については、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割以上であれば、これに該当するものと判断される。

- c 農業従事者の良好な生活環境を確保するための施設

(注) 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で、敷地面積がおおむね500平方メートルを超えないもの

(注) 第1種農地の場合と異なり、おおむね500平方メートル以下と限定されている。

- (エ) 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。

- a 調査研究
- 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
- 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（自動車修理工場等）で次に掲げる区域内に設置されるもの

(a) 一般国道又は県道の沿道の区域

(b) 高速自動車国道等の出入口の周囲おおむね300メートル以内の区域

(注1) 「流通業務施設」とは、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号までに掲げる流通業務施設及び流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律第2条第3号に規定する特定流通業務施設をいう。

(注2) 「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。

(注3) 「高速自動車国道等」とは、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。）をいう。

また、「出入口」とは、インターチェンジにおける高速自動車国道等への進入路と一般道との接続又は合流点であって、進入路から高速自動車国道等の本線への合流点や料金所の位置ではない。

e 既存の施設の拡張

(注) 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。

(オ) 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。

(注) 第1種農地（甲種農地分を含む。）の面積割合が3分の1を超えず、かつ、甲種農地の面積割合が5分の1を超えないものでなければならない。

(カ) 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。

(注) dについては、農業上の土地利用との調整が調ったものに限る。

a 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

b 非常災害のために必要な応急処置

c 土地改良法第7条第4項に規定する非農用地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

d 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た区域（集落地区整備計画が定められたものに限る。）内において行われる同条第3項に規定する集落地区施設及び建築物等の整備

e 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

f 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。）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

(キ) 地域整備法の定めるところに従って行われる場合で農地法施行令第4条第1項第2号へ(1)から(5)までのいずれかに該当するものその他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第4条の5第1項第26号の2の計画にあつては、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）をその計画に従って整備するものであること。

(4) 第3種農地

ア 要件

農用地区域内にある農地以外の農地であつて、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

(イ) 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、高速自動車国道等及び農業用道路を除く。以下同じ。）の沿道の区域であつて、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。

(注1) 前段と後段が「かつ」で結ばれていることに注意する。

したがって、後段に掲げる施設が2以上存するだけで第3種になるものではない。

(注2) 「おおむね」の範囲については、周辺の市街化の状況、地形等を考慮した上で、1割程度の範囲内ならば運用することができるという意味で用いられるもので、平坦な地形で、特に分断要件なども見当たらない地区においてまで必ず1割増を認めるものではない。

(注3) 「教育施設、医療施設その他の公共施設又は公益的施設」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ものを対象とする趣旨である。

したがって、一般的には、公民館、集会所、自然公園、污水处理場は含まれない。また、この趣旨から、小中学校、幼稚園、保育所等は含まれるが、「市街地に設置することが困難又は不適當なものとして」第1種農地でも許可し得るものとされる施設や高校、大学等は含まれない。

b 申請に係る農地からおおむね 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。

(a) 鉄道の駅、軌道の停車場又は船舶の発着場

(b) 高速自動車国道等の出入口

(注) 「高速自動車国道等」とは、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。）をいう。

また、「出入口」とは、インターチェンジにおける高速自動車国道等への進入路と一般道との接続又は合流点であって、進入路から高速自動車国道等の本線への合流点や料金所の位置ではない。

(c) 県庁、市役所、区役所又は町村役場

(注) これらの支所を含む。

(d) その他(a)から(c)までに掲げる施設に類する施設

(注1) バスターミナルは「(a)に類する施設」に含まれるが、単に終点で折り返し場を有するに過ぎないバス停や一般のバス停は含まれない。

(注2) 「(c)に類する施設」としては、法務局（登記所）等は含まれるが、農協等は含まれない。また、米軍施設や自衛隊関係施設等も含まれない。

(イ) 宅地化の状況が次に掲げ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。

(注1) 「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」区域内にある農地とは、住宅地や事業、公共施設又は公益的施設用の土地によって囲まれている農地をいい、これらの施設用地が連たん集合している区域の内部において点在している農地を指す。

(注2) 「事業の用に供する施設」には、駐車場や資材置場等を含む。

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。）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。

(注1) 「街区」とは、都市的利用を目的として道路等により計画的に区画された区域を指し、既存の道路により不整形に囲まれた区域や、農業用道路によって区画された区域を含むものではない。以下同じ。

(注2) 「宅地」には、駐車場や資材置場等の都市的利用に供している土地を含む。

- c 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。）。

(ウ) 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の施行に係る区域。

イ 許可の基準

原則として許可する。

(5) 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、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

(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3種農地の要件(ア)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

(注) 「相当数の街区を形成」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態をさす。

さらに、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、申請地からおおむね500メートル以内に教育施設、医療施設その他の公共施設又は公益的施設が存する場合に限る。

b 次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宅地の面積の割合が40パーセントを超える場合には、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

(a) 鉄道の駅、軌道の停車場又は船舶の発着場

(b) 県庁、市役所、区役所又は町村役場

(注) これらの支所を含む。

(c) その他(a)又は(b)に類する施設（バスターミナル等）

(注) 第3種農地の要件(ア) b (d)欄参照。

(イ) 宅地化の状況が、第3種農地の要件(イ)に該当するものとなることが見込まれる区域として第3種農地の要件(イ)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。

(注) 「第3種農地の要件(イ)のaに掲げる程度に達している区域に近接する区域」とは、市街化区域又は都市計画法第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

土地の区域から 500 メートル以内の区域をいう。

- (ウ) 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。

イ 許可の基準

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場合には、原則として許可することができない。ただし、この場合であっても、次の場合に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等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。

- (イ) 第 1 種農地の許可の基準(ウ)、(エ)、(キ)又は(ク)のいずれかに該当するものであること。

(注) これら以外の第 1 種農地の許可相当事由に該当する場合は、土地の代替性がないものとして当然に許可することができる。

3 2 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。(一般基準)

- (1) 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

具体的には、次に掲げる事由に該当する場合である。

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。

- (注) ただし、支柱を立てて営農を継続しながら上部空間に太陽光発電設備等の発電設備を設置することを目的とする申請については、転用行為に加え撤去も対象とする。

- (ア) 具体的な資金計画及びその裏付けがない場合

- (イ) 申請者が過去に転用許可を受けていながら計画どおり転用を完了していない場合又は事業が計画どおり進捗していない場合

(注) ただし、自然災害等やむを得ない理由による場合はこの限りでない。

- (ウ) 申請時において、申請者が農地法違反の行為を行っている場合

- (エ) 申請者が申請適格を欠いている場合

(注) 申請適格としては、申請者が自然人である場合は法律上行為能力を有する者であること、また、申請者が法人である場合は申請に係る内容が定款又は寄附行為等において定められた目的又は業務に適合するものであることが必要である。

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。

(注 1) 「転用行為の妨げとなる権利」とは、賃借権その他の農地法第 3 条第 1 項本文に掲げる権利をいう。

(注2) 申請に係る農地に賃借権等の利用権が設定されている場合は、これら農地を耕作者以外の者が転用する場合には当該耕作者の同意を得ていなければならない。

ウ 申請者が許可を受けた後、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。

(注) 「遅滞なく」とは、許可後速やかに工事に着手し、申請に係る用途に供するまでの期間が原則として許可の日からおおむね1年以内であることをいう。ただし、転用目的が特定建築条件付売買予定地である場合には、この限りでない。

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。

(注) 申請と並行して、他の法令に基づく許認可等の処分を要する場合は、関係他法令許認可申請書の写し等により当該処分の見込みを確認する。

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了していないこと。

(注) 協議を了していなければならないのであり、協議を現に行っている場合には許可できない点に留意する。なお、協議を了しているか否かの判断は、法令所管部局によるものとする。

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。

(注) 転用目的実現のために申請に係る農地以外の土地が必要な場合は、申請者が当該土地を利用する権原を有していなければならない。

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。

(注) 個々の転用事業の内容、類似施設の通常の規模、当該農地の形状、周辺の土地利用の状況などを考慮し、転用目的実現のために申請の面積が必要であるかどうかを判断する。

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。

(注) ただし、農地法施行規則第57条第5号ただし書きに該当する場合は、この限りでない。

(2) 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

具体的には、次に掲げる事由に該当する場合である。

ア 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

(注) 「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」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。

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と認められる場合

ウ その他次に掲げる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

(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

(注) 周辺の農地に係る営農条件への支障についての審査においては、現地調査を行うほか、事業計画書、取水・排水計画図、被害防除施設の内容等により対策が適切かどうかを確認する。特に、排水計画については、雨水、汚水ともに周辺農業への影響が大きいため、慎重に審査する。

(3) 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と認められる場合

具体的には、次に掲げる事由に該当する場合である。

ア 農業経営基盤強化促進法第 19 条第 7 項の規定による地域計画の案の公告があつてから同条第 8 項の規定による公告があるまでの間において、当該地域計画の案の公告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と認められる場合

イ 地域計画に係る農地を農地以外のものにすることにより、当該地域計画の達成に支障を及ぼすおそれがあると認められる場合

ウ 農用地区域を定めるための農業振興地域の整備に関する法律第 11 条第 1 項（同法第 13 条第 4 項において準用する場合を含む。）の規定による整備計画の案の公告があつてから同法第 12 条第 1 項（同法第 13 条第 4 項において準用する場合を含む。）の規定による公告があるまでの間において、当該整備計画の案の公告に係る農地（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と認められる場合

(4) 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（一時転用）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。

(注) 「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できる状態に復元されることをいう。

- (5) 農地を採草放牧地にするため農地法第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。

4 上記のほか、次の各号に掲げる項目については、それぞれに定める要件に該当しなければ許可をすることができない。(個別基準)

(1) 転用目的ごとの要件

次に掲げる転用目的の区分に応じてそれぞれに定める要件に適合すること。

ア 自己住宅

- (ア) 現に住宅を有しておらず、かつ、建築後転売のおそれがないこと。
- (イ) 市街化区域に土地を所有しておらず、かつ、その他の区域に適地を所有していないこと。
- (ウ) 敷地面積は原則として農家住宅にあつては、1,000 平方メートルを、その他の住宅にあつては、500 平方メートルを超えないものであること。

ただし、土地収用法第3条各号に規定する事業の施行により、建築物を除去し、代替地に移す場合（いわゆる収用代替）で、次に該当するものにあつてはこの限りでない。

- a 収用対象事業の施行により立ち退く場合において、これに代わるべきものとして建築される建築物として都市計画法第29条又は第43条の規定に基づく許可を受けて建築される自己住宅の敷地面積については、従前地と規模がほぼ同等であり、かつ開発許可が認められる面積の範囲内であるもの
- b 都市計画法第29条第1項第2号に規定する農林漁業者の住宅として開発許可不要となる自己住宅の敷地面積については、従前地の面積を超えないもの

(注1) 農家住宅にあつては、耕作の事業に供すべき農地の面積が農林業センサス規則第2条第3項第1号に規定する面積以上の世帯の居住の用に供されるものである点に留意する。

(注2) 市街化調整区域内における農林漁業者の住宅を除く住宅については、都市計画法に基づく開発許可に係る開発審査会提案基準等において、個別に面積の制限を設けている場合がある点に留意する。

イ 資材置場、駐車場等

- (ア) 申請者の職業（法人の場合はその目的）等から、必要性があること。

(注) 5条申請による貸資材置場、貸駐車場等については、その事業目的が定款若しくは登記事項証明書又は申請者の職業により明らかである場合のみ許可するものとし、需要の見込等必要性を慎重に審査する。

- (イ) 申請面積の必要性は、資材の種類及び量、車の種類及び台数等についての具体的な利用計画により明らかになっていること。
- (ウ) 現在使用している資材置場、駐車場等の面積及び利用状況から、申請面積が必要であること。
- (エ) 現在の事業所等との位置的關係から、申請地の選定理由が妥当であること。
- (オ) 転用申請地への進入路が確保されていること。

ウ 植林

- (ア) 山間地や急傾斜地であったり、周辺の山林化による日照条件の悪化等、農作物の正常な生育を期することが困難な土地であること。
- (イ) 植林を必要とする理由が明確であること。
 - (注1) 樹木の種類及び種類ごとの本数により植林の必要性及び申請面積の妥当性を確認する。
 - (注2) 植林された場合に、周辺農地への日照被害が生じないかどうか慎重に審査する。
 - (注3) 5条申請による植林については、その必要性について、特に慎重に審査する。

エ 敷地の拡張

- (ア) 従来の敷地の状況等から判断して、敷地拡張を行う必要性があること。
- (イ) 住宅敷地の場合にあっては、従来の敷地面積と拡張面積の合計が原則として農家住宅にあっては1,000平方メートルを、その他の住宅にあっては500平方メートルを超えないこと。
 - (注) 市街化調整区域内における農林漁業者の住宅を除く住宅については、都市計画法に基づく開発許可に係る開発審査会提案基準等において、個別に面積の制限を設けている場合がある点に留意する。

オ 建売住宅、宅地造成及び建築条件付売買予定地

- (注) 土地の造成のみを目的とする宅地造成事業については、原則として許可しない。
ただし、農地法施行規則第57条第5号ただし書きに該当するものは例外的に許可することができる。
- (ア) その土地を選定した理由が具体的に記載されていること。
- (イ) 土地造成、建築、販売計画等一連の計画が詳細に記載されていること。
 - (注) 建築の完了は原則として許可の日から1年以内とし、空地のまま放置されないこと。
- (ウ) 申請目的実現に必要な資金調達計画と支出計画が記載されていること。
- (エ) 建築条件付売買予定地（自己の所有する宅地造成後の土地を売買するに当たり、土地購入者との間において自己又は自己の指定する建設業者との間に当該土地に建設する住宅に

ついて一定期間内に建築請負契約が成立することを条件として売買が予定される土地)にあっては、次の要件を満たすものであること。

- a 当該土地について、農地転用事業者と土地購入者とが売買契約を締結し、当該農地転用事業者又は当該農地転用事業者が指定する建設業者と土地購入者とが当該土地に建設する住宅について一定期間内（売買契約締結日から3月以内。以下bにおいて同じ。）に建築請負契約を締結することを約すること。
- b 農地転用事業者又は農地転用事業者が指定する建設業者と土地購入者とが、一定期間内に建築請負契約を締結しなかった場合には、当該土地を対象とした売買契約が解除されることが当事者間の契約書において規定されていること。
- c 農地転用事業者は、農地転用許可に係る土地の全てを販売することができないと判断したときは、販売することができなかった残余の土地に自ら住宅を建設すること。
- d 農地転用事業者が過去に建築条件付売買予定地で農地転用許可を受けている場合には、許可条件を履行していること。

カ 砂利等採取

砂利採取及び岩石採取を目的とする申請については、砂利等採取に伴う農地転用処理方針について（平成19年11月30日付け環境農政部長通知）により処理するものとする。

キ 支柱を立てて営農を継続する太陽光発電設備

支柱を立てて営農を継続しながら上部空間に太陽光発電設備等の発電設備を設置することを目的とする申請については、支柱を立てて営農を継続する太陽光発電設備等についての農地転用許可制度上の取扱いについて（平成30年5月15日付け農林水産省農村振興局長通知）により処理するものとする。

(2) 一時的な転用

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農地の転用については、次に掲げる要件に適合すること。

ア 申請書に記載された計画期間内に農地に復元することが確実であること。

イ 農地復元の方法、費用、復元者等が明確であること。

ウ 転用の期間は、原則として3年以内（ただし、特別な事情がある場合には5年以内）であること。

（注1） 転用期間には、農地への復元期間を含む。

（注2） 転用期間の延長については、区域の拡大等新たな許可を要する事業計画の変更に伴う期間の延長のみ認めることとし、事業計画変更による単なる期間の延長は認めない。期間延長の場合の転用期間は、既に許可済みの期間を含めてウの期間を上限とする。

- (注3) 転用許可期間中に農地復元が行われなかった場合には、許可条件違反として農地への復元を指導する。転用者が引き続き当該地を一時転用により利用する計画がある場合には、事業計画変更ではなく、是正が完了した後に、新たな許可申請を行わせる。
- (注4) 一時転用のための所有権移転は認められない。
- (注5) 砂利採取及び岩石採取を目的とする一時転用については要件が異なるため、前記「(1) 転用目的ごとの要件 カ 砂利採取等」に従って審査する。
- (注6) 支柱を立てて営農を継続しながら上部空間に太陽光発電設備等の発電設備を設置することを目的とする一時転用については要件が異なるため、前記「(1) 転用目的ごとの要件 キ 支柱を立てて営農を継続する太陽光発電設備」に従って審査する。
- (3) 盛土・切土を伴う農地転用及び農地造成にあつては、次に掲げる場合に該当すること。
- ア 農地造成に係る農地転用事務処理要綱（平成12年6月1日付け環境農政部長通知）に適合するとき。
- イ 残土処分若しくは土採取を目的とした農地転用又は農地造成は、一時転用として許可するものであるとき。
- (注) この場合、農地復元計画については特に慎重に審査する。