

農地法第4条及び第5条の許可に係る
審査基準

令和5年7月

豊橋市産業部農業企画課

農地法第4条及び第5条の許可に係る審査基準

制定：令和5年6月28日 5豊農企第55号（施行：令和5年7月1日）

農地を農地以外のものにする事（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項又は第5条第1項の許可が必要とされる。

この審査基準は、法の規定する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。

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

なお、法第43条第1項の「農作物栽培高度化施設」の用に供される土地は「農地」と同様に取り扱われる。

1 法第4条第1項の許可の基準

(1) 立地基準（法第4条第6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。）をその営農条件及び周辺の市街地化の状況から区分し、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团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。

ア 農用地区域内にある農地（法第4条第6項第1号イ）

（ア）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。）内にある農地である。（以下「農振農用地」という。）

（イ）許可の基準

原則として、許可することができない。

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。

- 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（法第4条第6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（法第4条第6項ただし書）。
- c 農地転用の行為が次のすべてに該当すること
 - （a）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4条第1項第1号イ）。

「一時的な利用」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、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、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、イの（イ）の a 又は g に定める事業その他公益性が高いと認められる事業の目的で、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。

また、「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、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る。

なお、農地に支柱（簡易な構造で容易に撤去できるものに限る。以下同じ。）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（以下

「営農型発電設備」という。)を設置する場合については、営農型発電設備の下部の農地(以下「下部の農地」という。)において営農の適切な継続が確保されなければならないことから、その支柱の設置について一時転用許可の対象として次に掲げる事項に該当することを確認するものとする。

- i 申請に係る転用期間が3年以内の期間(ただし、次の(i)、(ii)、(iii)のいずれかに該当する場合は前記にかかわらず10年以内の期間の一時転用を許可することができるものとする。)であり、下部の農地における営農の適切な継続を前提とする営農型発電設備の支柱を立てることを利用の目的とすること。
 - (i) 担い手が、自ら所有する農地又は賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利を有する農地等を利用する場合
 - この場合の担い手とは、食料・農業・農村基本計画(平成27年3月31日閣議決定)の第3の2の(1)に掲げる次の者をいう。
 - ① 効率的かつ安定的な農業経営(主たる従事者が他産業従事者と同等の年間労働時間で地域における他産業従事者と遜色ない水準の生涯所得を確保し得る経営)
 - ② 認定農業者(農業経営基盤強化促進法(昭和55年法律第65号。以下「基盤法」という。)第12条第1項に規定する農業経営改善計画の認定を受けた者)
 - ③ 認定新規就農者(基盤法第14条の4第1項に規定する青年等就農計画の認定を受けた者)
 - ④ 将来法人化して認定農業者になることが見込まれる集落営農
 - (ii) 荒廃農地(「農地法の運用について」の制定について(平成21年12月1日付け21経営第4530号・21農振第1598号農林水産省経営局長・農村振興局長通知)第3の1の(3)のア又はウに該当すると判定された遊休農地等をいう。以下同じ。)を再生利用する場合(既に一時転用許可を受けている場合には、許可を受ける前に荒廃農地であったものを含む。)
 - (iii) 第2種農地(オ又はカの第2種農地をいう。)又は第3種農地(エの第3種農地をいう。)を利用する場合
- ii 簡易な構造で容易に撤去できる支柱として、申請に係る面積が必要最小限で適正と認められること。
- iii 下部の農地における営農の適切な継続が確実で、パネルの角度、間隔等からみて農作物の生育に適した日照量を保つための設計となっており、支柱の高さ、間隔等からみて農作業に必要な農業機械等を効率的に利用して営農するための空間が確保されていると認められること。

次に掲げる場合は、営農の適切な継続が確保されていないと判断するものとする。

- (i) 営農が行われない場合
- (ii) 下部の農地における単収が、同じ年の地域の平均的な単収と比較しておおむね2割以上減少している場合（荒廃農地を再生利用する場合を除く。）
- (iii) 下部の農地の全部又は一部が法第32条第1項各号のいずれかに掲げる農地に該当する場合（荒廃農地を再生利用する場合に限る。）
- (iv) 下部の農地において生産された農作物の品質に著しい劣化が生じていると認められる場合

なお、支柱の高さについては、当該農地の良好な営農条件が維持されるよう、農作物の栽培において、効率的な農業機械等の利用が可能な高さ（農業機械による作業を必要としない場合であっても、農業者が立って農作業を行うことができる高さ（最低地上高おおむね2メートル以上））を確保していると認められること。

ただし、農地に垂直に太陽光発電設備等を設置するものなど、当該設備等の構造上、支柱の高さが下部の農地の営農条件に影響しないことが明らかであり、当該設備等の設置間隔、規模及び立地条件等からみて、当該農地の良好な営農条件が維持される場合には、支柱の高さが最低地上高おおむね2メートルに達しなくても差し支えないこと。

iv 位置等からみて、営農型発電設備の周りの農地の効率的な利用、農業用排水施設の機能等に支障を及ぼすおそれがないと認められること。

特に農振農用地においては、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よう、以下の事項に留意すること。

- (i) 農用区域内における農用地の集団化、農作業の効率化その他土地の農業上の効率的かつ総合的な利用に支障を及ぼすおそれがないこと
- (ii) 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施行や農業経営の規模の拡大等の施策の妨げとならないこと

v 支柱を含め営農型発電設備を撤去するのに必要な資力及び信用があると認められること。

vi 事業計画において、発電設備を電気事業者の電力系統に連系することとされている場合には、電気事業者と転用事業者が連系に係る契約を締結する見込みがあること。

vii 当該申請に係る事業者が法第51条の規定による原状回復等の措置を現に命じられていないこと。

(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もの（令第4条第1項第1号ロ）。

「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、住宅団地等を建設する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 第1種農地（法第4条第6項第1号ロ、令第5条）

（ア）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である。（法第4条第6項第1号ロ）

- 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5条第1号）

「一団の農地」とは、山林、宅地、河川、高速自動車国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团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（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（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5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「規則」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。）
- 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（規則第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 農業改良資金融通法（昭和31年法律第102号）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（iiiに掲げる事業を除く。）
- 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5条第3号）

申請地が第1種農地に該当する場合であっても、エの第3種農地又はオの第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種農地として区分される。（法第4条第6項第1号ロかっこ書解釈）

（イ）許可の基準

原則として許可することができない。

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。

- 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（法第4条第6項ただし書）。
- b 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（令第4条第1項第1号イ）。

「一時的な利用」は、アの（イ）のcの（a）と同じ取り扱いとする。

- c 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4条第1項第2号イ）。

「その他地域の農業の振興に資する施設」とは、次の（b）から（e）までの施設で第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場合（規則第33条本文かっこ書）のみ許可できる。（規則第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) 農業用施設、農畜産物処理加工施設及び農畜産物販売施設

- i 農業用施設には、次の施設が該当する。
 - (i) 農業用道路、農業用排水路、防風林等農地等の保全又は利用の増進上必要な施設
 - (ii) 畜舎、温室、植物工場（閉鎖された空間において生育環境を制御して農産物を安定的に生産する施設をいう。）、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、調製、貯蔵又は出荷の用に供する施設
 - (iii) たい肥舎、種苗貯蔵施設、農機具格納庫等農業生産資材の貯蔵又は保管の用に供する施設
 - (iv) 廃棄された農産物又は廃棄された農業生産資材の処理の用に供する農業廃棄物処理施設（家畜伝染病予防法（昭和26年法律第166号）第21条第1項の規定による埋却が必要となる場合に備えて管理行為のみが行われる土地を含む。）
- ii 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（主として、当該施設を設置する者が生産する農畜産物又は当該施設が設置される市町村及びその近隣の市町村の区域内において生産される農畜産物をいう。iiiにおいて同じ。）を原料として処理又は加工を行う、精米所、果汁（びん詰、缶詰）製造工場、漬物製造施設、野菜加工施設、製茶施設、い草加工施設、食肉処理加工施設等が該当する。
- iii 農畜産物販売施設には、その地域で生産される農畜産物（当該農畜産物が処理又は加工されたものを含む。）の販売を行う施設で、農業者自ら設置する施設のほか、農業者の団体、iiの処理又は加工を行う者等が設置する地域特産物販売施設等が該当する。
- iv 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。

また、農業用施設、農畜産物処理加工施設又は農畜産物販売施設（以下iv及びvにおいて「農業用施設等」という。）の管理又は利用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、当該施設等と一体的に設置される場合には、農業用施設等に該当する。
- v 農業用施設等に附帯して太陽光発電設備等を農地に設置する場合、当該設備等が次に掲げる事項のすべてに該当するときには、農業用施設に該当する。
 - (i) 当該農業用施設等と一体的に設置されること。
 - (ii) 発電した電気は、当該農業用施設等に直接供給すること。
 - (iii) 発電能力が、当該農業用施設等の瞬間的な最大消費電力を超えないこと。ただし、当該農業用施設等の床面積を超えない規模であること。

(b) 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33条第1号）

「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、農業体験施設や農家レストラン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。

(c) 農業従事者の就業機会の増大に寄与する施設（規則第33条第2号）

「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おおむね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及び従業員の雇用計画書の添付が必要である。

(d) 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33条第3号）

「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。

(e) 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（規則第33条第4号）

ここに掲げられている施設は、①住宅で集落に接続して設置されるもの、②住宅以外の施設のうち申請地の周辺の地域において居住する者の日常生活上必要な施設で集落に接続して設置されるもの、③住宅以外の施設のうち申請地の周辺の地域において居住する者の業務上必要な施設で集落に接続して設置されるもの、のいずれかである。

「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う。ただし、農村地域においては様々な集落の形態が存在することを踏まえ、必ずしも全ての家屋の敷地が連続していない場合であっても、一定の連続した家屋を中心として一定の区域に家屋が集合している場合その他の一定の区域に家屋が存在し、集落を形成していると認められる場合には、一つの集落として取り扱って差し支えない。

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(a)から(c)の施設の用に供するために行われるもの（令第4条第1項第2号ロ、規則第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

「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28項に規定される介護老人保健施設等の施設が該当する。

(b) 火薬庫又は火薬類の製造施設

具体的には花火の製造施設が考えられる。

(c) その他、上記(a)又は(b)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 申請地を特別の立地条件を必要とする次の(a)から(f)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(令第4条第1項第2号ハ、規則第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。

「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。

なお、コンビニエンスストア及びその駐車場については、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、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るコンビニエンスストア及びその駐車場が自動車の運転者の休憩所と同様の役割を果たしていることを踏まえ、当該施設は、「これらに類する施設」に該当するものとして取り扱って差し支えない。

i 一般国道又は都道府県道の沿道の区域

「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。

(i) 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。

(ii) 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。

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

「道路の出入口」とは、「高速自動車国道その他自動車のみ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。

(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4条第1項第2号ニ）

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。（規則第36条）

g 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4条第1項第2号ホ、規則第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（太陽光を電気に変換する設備に関するものを除く。）

(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措置

(e) 土地改良法第7条第4項（国立研究開発法人森林研究・整備機構法（平成1

1年法律第198号) 附則第8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項又は国立研究開発法人森林研究・整備機構法附則第10条第3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

(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。)

(h)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

(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t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t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（平成23年法律第122号）第46条第2項第4号に規定する復興整備事業であって、次に掲げる要件に該当するもの
- i 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。
 - ii 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。
 - iii 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。
 - iv 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（平成25年法律第81号）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調ったものに限る。）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

「農業上と土地利用との調整」は、「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よる農山漁村の活性化に関する計画制度の運用に関するガイドラインについて」（平成26年5月30日付け26食産第974号・26農振第700号・26林政利第43号・26水港第1087号・20140530資第51号・環政計発第1405301号・環自総発第1405302号農林水産省食料産業局長・農村振興局長・林野庁長官・水産庁長官、経済産業省資源エネルギー庁長官、環境省総合環境政策局長・自然環境局長連名通知）第4の2（2）①ニに定めるところにより行う。

- (m) 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号）第21条第5項第2号に規定する促進区域（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ネルギー発電設備の整備

「農業上の土地利用との調整」は、「地域脱炭素化促進事業に係る農地転用の取扱いに関する留意事項についての制定について」（令和4年6月28日付け4農振第948号農村振興局長通知）第2の4に定めるところにより行う。

(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（平成19年法律第48号）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

h 地域整備法（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、(a)の要件に該当するものであること。

なお、同号へ（6）の「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（規則第38条及び第39条）。

(a)(b)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（b）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。

(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 甲種農地（法第4条第6項第1号ロ、令第6条）

（ア）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。）による営農に適する農地（令第6条第1号、規則第41条）

「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、30アール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。

- 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の初日から起算して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の区域内の農地に限られる。（令第6条第2号、規則第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つては土地改良法第113条の3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つ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

原則として許可することができない。

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。

- a イの(イ)のaに該当するもの（法第4条第6項ただし書）。
- b イの(イ)のbに該当するもの（令第4条第1項第2号柱書）。

「一時的な利用」は、アの(イ)のcの(a)と同じ取り扱いとする。

c イの(イ)のcの施設の用に供するため行われるもの。

ただし、同(b)から(e)までの施設は第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場合のみ。(代替性の判断基準はイの(イ)のcと同じ)

また、同(e)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4条第1項第2号イ、規則第33条)

「農業従事者」は、イの(イ)のcの(c)と、「集落」及び「集落に接続して」は、同cの(e)と同じ取り扱いとする。

「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、イの(イ)のcと、「都市等との地域間交流を図るために設置される施設」については、イの(イ)のcの(b)と、同じ取り扱いとする。

d イの(イ)のeのうち、(a)から(e)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4条第1項第2号ハ、規則第35条)

「その他これらに類する施設」及び「沿道の区域」は、イの(イ)のeの(d)と、「既存の施設の拡張」は、同eの(e)と同じ取り扱いとする。

e イの(イ)のfに該当するもの。(令第4条第1項第2号ニ、規則第36条)

f イの(イ)のgのうち、(b)、(d)、(e)又は(h)から(j)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4条第1項第2号ホ、規則第37条)

g イの(イ)のhに該当するもの。(令第4条第1項第2号ヘ、規則第38条及び第39条)

エ 第3種農地（法第4条第6項第1号ロ（1）、令第7条）

（ア）区分の要件

農振農用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、次に掲げる要件のいずれかに該当する農地である。

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、次のいずれかに達している区域内にある農地。（令第7条第1号、規則第43条）

（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、イの（イ）の e の（d）の ii 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。

「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（b）の i ～ iv の施設その他、国・県・市町村が設置する「文化センター」、「体育館」、「図書館」及び「保育園」等である。

（b）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。

- 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

「その他 i から iii 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。

b 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7条第2号、規則第44条）。

（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区域

（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区域

(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区域(農業上の土地利用との調整が調ったものに限る。)

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省令で定めるものの施行に係る区域内にある農地(令第7条第3号)。

「これに準ずる事業として省令で定めるもの」は現時点で該当するものがなく定められていない。

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6項第1号ロかっこ書解釈)

(イ) 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。

オ 第2種農地（法第4条第6項第1号ロ（2）、令第8条）

（ア）区分の要件

農振農用地以外の農地で、エの第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である（規則第45条及び第46条）。

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、次の（a）又は（b）で定める区域内にある農地（令第8条第1号、規則第45条）。

（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。

b 宅地化の状況からみてエの（ア）の b に該当する区域となると見込まれ、宅地化の状況がエの（ア）の b の（a）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10ヘクタール未満である区域内にある農地（令第8条第2号、規則第46条）。

（イ）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思われる場合には、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）。

なお、「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思われる」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、次に該当するときには、上記の場合においても例外的に許可することができる。

a 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6項ただし書）。

b 農地転用がイの（イ）の c、d、g 又は h のいずれかに該当する場合（令第4条第2項）。

カ その他の農地（第2種農地）

（ア）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種農地及びオの第2種農地のいずれにも該当しない農地である（法第4条第6項第2号）。

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

オの第2種農地の場合と同様（法第4条第6項第2号）

(2)一般基準（法第4条第6項第3号から第6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。

(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。

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6項第3号）

(ア)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6項第3号）

「必要な資力があると認められない」とは、転用者（法第4条第1項又は第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（法第4条第2項、規則第31条第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」（法第4条第2項、規則第30条第4号）には、残高証明書、預貯金通帳の写し（口座名義人と残高のわかる部分）、融資（見込、予定）証明書、金融機関が受け付けた融資申込書の写し、事前審査結果通知、知人等から資金を借りる場合は借用書、金融機関の担当者等による融資相談中である旨の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。（追認許可以外は転用目的や金額の多寡にかかわらず、何らかの書面の添付が必要）

- a 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
- b 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
- c 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

(イ)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（法第4条第6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30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。

(ウ)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47条第1号）。

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、当該事由に該当し、申請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。

なお、「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。

また、次に掲げる場合については、「申請地を申請に係る用途に供する見込み」について慎重に審査する。

- a 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。
- b 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。

(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（規則第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（規則第47条第2号の2）。

(カ)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47条第3号）。

(キ)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47条第4号）。

「申請地の面積が申請に係る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、申請地の形状などを考慮して、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。

(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。申請者が工場、住宅その他の施設の用に供される土地の造成を行い、自ら当該施設を建設せずに当該土地を処分し、申請者以外の者が当該施設を建設する場合、当該申請に係る事業は、「土地の造成（その処分を含む。）のみを目的とするもの」に該当する。ただし、建築条件付売買予定地に係る農地転用許可関係事務取扱要領（平成31年3月29日付け30農振第4002号農林水産省農村振興局長通知）の規定により建築条件付売買予定地とする場合のほか、次に掲げる場合は、この限りでない（規則第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。
- 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。
- c 農地中間管理機構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。
 - d (1)のイの(イ)のhの(b)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。
 - 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に認められるとき。
 - 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に認められるとき。
 - g 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。
 - h 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に認められるとき。
 - 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、農村地域への産業の導入の促進等に関する法律（昭和46年法律第112号）第5条第1項の規定により定められた実施計画に基づき同条第2項第1号に規定する産業導入地区内において同項第5号に規定する施設用地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と認められるとき。

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2号に規定する重点整備地区内において同項第3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と認められるとき。

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5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4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と認められるとき。

m 地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律（平成19年法律第40号）第14条第2項に規定する承認地域経済牽引事業計画に基づき同法第11条第2項第1号に規定する土地利用調整区域内において同法第13条第3項第1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。

n 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と認められるとき。

o 地方公共団体（都道府県及び指定市町村を除く。）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。

p 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、ダムの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。

q 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3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。

r 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。

s 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確実と認められるとき。

t 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6項第4号）

(ア) 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。

(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a～cに掲げる場合がある。

a 申請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

b 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

- c 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

ウ 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（法第4条第6項第5号）

「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場合」とは、次のいずれかに該当する場合とされている。

- (ア) 基盤法第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（規則第47条の3第1号）。
- (イ) 地域計画に係る農地を農地以外のものにより、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（規則第47条の3第2号）。

基盤法第19条第8項の規定による地域計画の公告があつた後も、

- a 当該公告に係る地域計画の区域内の農地が農地以外の用途に供されることにより、当該地域計画に定められた農作物の生産振興や産地形成に支障が生じる場合
- b 当該公告に係る地域計画の区域内の農地において農業を担う者が特定されている場合又は農業を担う者の確保が見込まれている場合において、その者に係る当該地域計画の区域内の農地を農地以外の用途に供する場合
- c 当該公告に係る地域計画の区域内の農地が農地以外の用途に供されることにより、当該地域計画に定められた効率的かつ安定的な農業経営を営む者に対する農用地の利用の集積及び農用地の集団化に関する目標の達成に支障が生じる場合

等の場合については、「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」に該当するものと解される。

なお、a から c までに掲げる場合のいずれかに該当する場合であっても、例えば、

- i 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転用するときにおいて、その利用に供された後にその土地が地域計画に位置付けられた農業を担う者が行う耕作の目的に供されることが确实と認められるとき
- ii 地域計画の達成のために必要な農業用施設（基盤法第4条第1項第3号に規定する農業用施設をいう。）として当該地域計画に位置づけられたものの用に供するため農地を農地以外の用に供するとき

等については、「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」には該当しないものと解される。

ただし、農業経営基盤強化促進法等の一部を改正する法律（令和4年法律第56号）附則第5条第2項の規定によりなおその効力を有するものとされた農用地利用集積計画（同法の施行前に行われた利用権（同法第1条の規定による改正前の農業経営基盤強化促進法第4条第3項第1号に規定する利用権をいう。）又は所有権の設定又は移転に係る部分を除く。）に関する農地法による農地又は採草放牧地の権利移動及び転用の制限については、なお従前の例によるとされている（農業経営基盤強化促進法等の一部を改正する法律附則第5条第3項）。

(ウ)農用地区域を定めるための農振法第11条第1項の規定による公告があつてから農振法第12条第1項（農振法第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、農振法第11条第1項の規定による公告に係る農振法第8条第1項に規定する市町村農業振興地域整備計画の案に係る農地（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（規則第47条の3第3号）。

エ 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に認められないとき（法第4条第6項第6号）。

「一時的な利用」は、(1)のアの(イ)のcの(a)と同じ取り扱いとする。

「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、1の法第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)

(1) 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6号)。

「一時的な利用」は、1の(1)のアの(イ)のcの(a)と同じ取り扱いとする。

(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、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8号)。