

第4節 農地等の転用及び転用目的の権利移動の審査基準

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（以下「農地転用許可」と総称する。）に係る審査基準は、法第4条第6項及び法第5条第2項の規定のほか、次によるものとする。

なお、第4節において、法第4条第1項の規定による許可の場合は、「農地等」は「農地」と読み替えるものとする。

第1 概要

1 審査基準の構成

農地転用許可の申請に係る審査基準は、次の(1)及び(2)に大別され、申請の内容が(1)及び(2)をいずれも満たす場合に許可する。

(1) 立地基準

農地等をその営農条件及び周辺の市街地化の状況等から区分し、申請のあった農地等がどの区分に該当するか及びその区分において許可できる事由に該当するかについて判断する基準

(2) 一般基準

申請内容について、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等を判断する基準

2 定義

農地等の転用とは、農地を農地以外のもの又は採草放牧地を採草放牧地以外のものにする全ての事実行為をいう（以下「農地転用」、又は単に「転用」という。）。

また、法第4条第1項又は法第5条第1項の許可申請を行って転用行為を実施しようとする者（法第5条第1項の申請においては譲受人）を、以下、第4節において「申請者」という。）

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)に該当する場合（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（以下「一時転用」という。）の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こと。

① 「一時転用」とは、終期を定めて、資材置場、土砂置場、駐車場、飯場、道路等、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（第 3 一般基準の 4 参照）。

② 「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」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、良好な営農条件を備えている農地等として次のアからウのいずれかに該当するものをいう。（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、これに該当する場合であっても、同時に甲種農地、第 2 種農地（市街化 2 種のみ）又は第 3 種農地の定義に該当するものは除く。

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「特定土地改良事業等」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、施行規則第 40 条）、（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(c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等を超える生産をあげることができると認められる農地等(施行令第 5 条第 3 号)、(施行令第 12 条第 3 号)

- ① 「おおむね 10 ヘクタール以上の規模の一団の農地等」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。※別紙 1・補足説明の注 2 参照
- ② 「特定土地改良事業等の施行に係る区域内にある農地等」については、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、農地等の位置、周辺の土地利用状況等から、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 一時転用の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 「一時転用」については、1 の①のとおり。
- ⑤ 「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」か否かについては、1 の②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)

- ⑥ 耕作等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。

◇例示(参考)

- ・「農業用施設」とは、例えば、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考えられる。
- ・「農畜産物処理加工施設」には、例えば、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考えられる。
- ・「農畜産物販売施設」には、例えば、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考えられる。

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)

- ⑦ この基準の適用に当たっては、「地域の農業の振興に資する施設」であることを前提として判断する。
- ⑧ 「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、当該申請に係る事業目的、事業面積及び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種農地又は第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により行う。
- ⑨ 「農業従事者」には世帯員を含むものとし、「就業機会の増大に寄与する施設」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、店舗等であって、当該施設に新た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割以上であるものをいう。※別紙1・補足説明の注3参照
- ⑩ 「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」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し的に行われる農地等の転用は認める趣旨であることを踏まえ、慎重に適用するものとする。※別紙1・補足説明の注4参照

◇例示（参考）

- ・「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、例えば、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、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、公民館などが考えられる。
- ・「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、例えば、集会施設、農村公園、農村広場、上下水道施設などが考えられる。

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）

- ⑪ (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、墓地は申請者（個人に限る）の血族又は姻族の墓に限る。

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)のいずれかに該当する事業の用に供する場合（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a又はb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）

- ⑫ 「流通業務施設」とは、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（昭和 41 年法律第 110 号）第 5 条第 1 項第 1 号から第 5 号までに掲げる施設をいう。
- ⑬ 「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つて、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。
- ⑭ 「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。
- ⑮ エの a において、「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。
- ⑯ 「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。
- ⑰ 「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。

◇例示（参考）

- ・「調査研究」とは、例えば、温泉及び鉱物等の試掘、文化財等の発掘などが考えられる。
- ・「土石の採取」には、例えば、砂利、園芸用土壌、鉱物資源などの採取が考えられるが、一時転用では目的を達成できない特別な事情がある場合に限定されると思われる。また、単なる土取りは該当しない。
- ・「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。

キ 隣接する土地と一体として同一事業の目的に供するために行うものであつて、当該事業の目的を達成する上で申請に係る農地等を供することが必要と認められる場合。ただし、申請に係る事業の全体面積に占める第 1 種農地と甲種農地の面積の合計の割合が 3 分の 1 を超えず、かつ甲種農地の割合が 5 分の 1 を超えないものに限る。（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）

- ⑱ 第 1 種農地及び甲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)のいずれかに該当する事業の用に供する場合（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）

(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) 次に掲げる法律の規定に基づく事業であって施行令に規定するもの（農業上の土地利用との調整を要する場合は、それが整ったもの）

a 工場立地法（昭和34年法律第24号）

b 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）

c 集落地域整備法（昭和62年法律第63号）

d 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）

e 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）

f 東日本大震災復興特別区域法（平成23年法律第122号）

g 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）

h 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）

i 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）

（施行令第4条第1項第2号ホ、施行規則第37条）、（施行令第11条第1項第2号ホ（施行令第4条第1項第2号ホを引用）

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）、これらの法律を、以下「地域整備法」と総称する。）の定めるところに従って転用される場合で、施行令で定める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

4条第1項第2号へ）（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市町の計画（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市町が作成する計画）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、以下「農振法施行規則」という。）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条及び第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））

- ①⑨ 「特定土地改良事業等の施行に係る区域内にある農地等」は第1種農地であるが（2の（1）のイ）、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場合は許可することができる。

土地改良事業計画に定められた用途以外の用途に供する場合は、第1種農地に係る他の例外的に許可できる基準に該当する場合に限り許可することができる。

- ②⑩ 地域整備法に基づく開発計画等の策定に当たっては、農林水産大臣の意見が反映される仕組みとなっており、計画等に基づく施設整備に当たっては、あらかじめ土地の農業上の利用との調整が行われることから、当該計画等に基づく農地転用は認めるものとする。

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つて、次のアからウのいずれかの要件を満たすことにより、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をいう。（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、同時に甲種農地の定義に該当するものは除く。

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 高速自動車国道その他の自動車専用道路の出入口
- 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」とは次のアからウのいずれかに該当するものをいう。

ア 学校教育法（昭和 22 年法律第 26 号）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）

イ 同法第 124 条に規定する専修学校

ウ 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」とは次のアからウのいずれかに該当するものをいう。

ア 医療法（昭和 23 年法律第 205 号）第 1 条の 5 第 1 項に規定する病院

イ 同法第 1 条の 5 第 2 項に規定する診療所

ウ 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。したがって農業用施設等、2 の(2)の第 1 種農地の不許可の例外（施行令第 4 条第 1 項第 2 号）に該当する施設は該当しない。

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つて、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をいう。（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、同時に甲種農地の定義に該当するものは除く。

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（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）のアの（イ）のcには、バスターミナルなどが該当する。

（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せず、かつ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種農地のいずれの定義にも該当しない農地等をいう。
（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(2)と同じ。

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都市計画法第7条第1項の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をいう。（法第4条第6項第1号ロ、法第5条第2項第1号ロ）

なお、甲種農地の要件に該当するものは、同時に第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する。

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

① 「おおむね10ヘクタール以上の規模の一団の農地等」については、2の第1種農地の

(1)のアと同じ。

- ② 「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。

◇例示

- ・「高性能農業機械による営農に適するもの」とは、例えば、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 一時転用のために行うものであつて、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 「一時転用」については、1の①のとおり。
- ⑤ 「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」か否かについては、1の②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）

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)のいずれかに該当する事業の用に供する場合（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として同一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申請に係る農地等を供することが必要と認められる場合。ただし、申請に係る事業の全体面積に占める第1種農地と甲種農地の面積の合計の割合が3分の1を超えず、かつ甲種農地の割合が5分の1を超えないものに限る。（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)のいずれかに該当する事業の用に供する場合（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) 次に掲げる法律の規定に基づく事業であって施行令に規定するもの（農業上の土地利用との調整を要する場合は、それが整ったもの）

a 集落地域整備法

b 優良田園住宅の建設の促進に関する法律

c 農用地の土壌の汚染防止等に関する法律

（施行令第4条第1項第2号ホ、施行規則第37条第9号から第11号）、（施行令第11条第1項第2号ホ（施行令第4条第1項第2号ホを引用））

ク 地域整備法の定めるところに従って転用される場合で、施行令で定める要件に該当するもの（施行令第4条第1項第2号ヘ(1)から(5)）、（施行令第11条第1項第2号（施行令第4条第1項第2号ヘを引用））（施行令第11条第1項第2号（施行令第4条第1項第2号ヘを引用））

ケ 地域の農業振興に関する市町の計画（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市町が作成する計画）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1項第2号（施行令第4条第1項第2号へを引用））

- ⑥ エの（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、2の⑨のとおり。
- ⑦ エの（エ）の「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」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し的に行われる農地等の転用は認める趣旨であることを踏まえ、慎重に適用することは第1種農地と同様であるが、甲種農地については、敷地面積が概ね500平方メートル以下に制限されていることから、より一層慎重な判断を行う。
- ⑧ 2（第1種農地）の（2）のうち、オの市街地に設置することが困難又は不適當な施設、カの（オ）の第1種農地の転用事業のため欠くことができない施設、クの公益性が高いと認められる事業の（ア）（土地収用法）、（ウ）（地すべり等防止法）、（カ）の a（工場立地法）、b（独立行政法人中小企業基盤整備機構法）、f（東日本大震災復興特別区域法）、g（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）、h（地球温暖化対策の推進に関する法律）i（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）に基づくものは、甲種農地では認められていない。その他の例外に許可できる場合については第1種農地と同じ。