

農地法に基づく「申請に対する処分」に係る審査基準及び標準処理期間

(平成24年4月1日設定)

(平成25年10月1日一部改正)

(平成28年4月1日一部改正)

(令和3年2月1日一部改正)

第1 農地の転用の許可（農地法第4条第1項）

農地法（昭和27年法律第229号。以下「法」という。）第4条第1項の許可については、法令に定めるほか、次のとおりとする。

- 1 農地法関係事務に係る処理基準について（平12・6・1 12構改B404号農林水産事務次官通知。）の別紙1「農地法関係事務に係る処理基準」（以下「事務処理基準」という。）のうち、「第6 法第4条関係 1 農地法第4条第6項に規定する許可基準」

2 立地基準（法第4条第6項第1号及び第2号）

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みて以下のとおり区分し、許可の可否を判断する。

(1) 農用地区域内農地（法第4条第6項第1号イ）

① 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。）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

② 許可の基準

原則として許可しない。これは、市町村の定める農業振興地域整備計画において、農用地区域が農用地等として利用すべき土地の区域として位置付けられていることによる。

ただし、農地の転用行為が次のいずれかに該当する場合には、例外的に許可をすることができる。

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であること。（法第4条第6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であること（法第4条第6項ただし書）。

ウ 次の全てに該当するものであること。（農地法施行令（以下「令」という。）第4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（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。

(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認められるものであること。

「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、住宅団地等の建設の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。

(2) 第1種農地（法第4条第6項第1号ロ）

① 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（下記（3）の甲種農地を除く。）。ただし、第1種農地の要件に該当する場合であっても、（4）の第3種農地の要件又は（5）の第2種農地の要件に該当するものは、第1種農地ではなく、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農地をいう。

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、一団の農地と判断する。

一般道路は、原則として分断要因としない。ただし、片側2車線以上で中央分離帯が設置されている場合など、農業機械が容易に横断できない道路は分断要因とする。

河川は、原則として分断要因だが、農業機械が容易に横断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ない場合は、分断要因として取り扱わない。

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。

（注）おおむねの範囲は、1割とする。

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5条第2号）

（注） 「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。

（ア） 次のいずれかに該当する事業であること（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。）。（農地法施行規則（以下「則」という。）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。(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
 - 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あげることができると思われる農地(令第5条第3号)

② 許可の基準

原則として許可しない。ただし、転用行為が次のいずれかに該当する場合には、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。(法第4条第6項ただし書き)
- 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ものであること。(令第4条第1項第2号柱書、同項第1号イ)
- ウ 農業用施設、農畜産物処理加工施設、農畜産物販売施設(以下、「農業用施設等」という。)に供するために行われるものであること。(令第4条第1項第2号イ)

(ア) 「農業用施設」には、次のいずれかが該当する。

- a 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
- b 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、乾燥、調製、貯蔵、出荷の用に供する施設
- c 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
- d 廃棄された農産物又は農業生産資材の処理の用に供する農業廃棄物処理施設等
- e 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

(イ) 「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、食肉処理加工施設等が該当する。

(ウ) 「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等が該当する。

(エ) 農業用施設等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。

(オ) 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全てに該当するときには、農業用施設に該当する。

- a 当該農業用施設等と一体的に設置されること。

- b 発電した電気は、当該農業用施設等に直接供給すること。
 - c 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。
- エ 地域の農業の振興に資する施設として次に掲げるものの用に供するために行われるものであること。(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。)(令第4条第1項第2号イ、則第33条)

(注) 「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当該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。

- (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

「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。

- (イ) 農業従事者の就業機会の増大に寄与する施設

「農業従事者の就業機会の増大に寄与する施設」とは、その地域の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その他土地利用の集約度の高い施設をいう。

「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」か否かは、当該施設において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を目安とし、当該割合がおおむね3割以上であれば、これに該当するものと判断する。

(注) 農業従事者の雇用の確実性を判断するために、申請書に雇用計画及び申請者と地元自治体との雇用協定を添付することを求めるものとする。

- (ウ) 農業従事者の良好な生活環境を確保するための施設

「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。

- (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

これは集落の通常的发展の範囲内で集落を核とした滲み出的に行われる農地の転用は認める趣旨である。

「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い、その地域の平均的な規模であるか、集落としての機能を有しているか等に基づき個々に判断する。農村地域においては、様々な集落の形態があるところ、必ずしも全ての家屋の敷地が連続していなくとも、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には、一つの集落として取り扱う。

「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。この場合、申請地と集落の間に農地が介在する場合であっても、集落周辺の農地の利用状況等を踏まえ、周辺の土地の農業上の利用に支障がないと認められる次に掲げる事項の全てに該当する場合には、集落に接続していると判断する。

- a 申請に係る農地の位置からみて、集团的に存在する農地を蚕食し、又は分断するおそれがないと認められること。
- b 集落の周辺の農地の利用状況等を勘案して、既存の集落と申請に係る農地の距離が最小限と認められること。

「日常生活上又は業務上必要な施設」には、店舗、事務所、作業場等その集落に居住する者が生活を営む上で必要な施設全般が該当するが、その集落の規模に比べて過大な施設（大型スーパーや大規模事業所等）は該当しない。

オ 申請に係る農地を市街地に設置することが困難又は不適当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。（令第4条第1項第2号ロ、則第34条）

- (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) (ア) 又は (イ) に掲げる施設に類する施設

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。

カ 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。（令第4条第1項第2号ハ、則第35条）

- (ア) 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。）
- (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

「水産動植物の養殖用施設」とは、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。

(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専用道路（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

「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。

「流通業務施設」とは、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い、具体的には、次の施設をいう。

- (a) トラックターミナル、鉄道の貨物駅その他貨物の積卸しのための施設
- (b) 卸売市場
- (c) 倉庫、野積場若しくは貯蔵槽又は貯木場

- (d) 上屋又は荷さばき場
- (e) 道路貨物運送業、貨物運送取扱業、信書送達業、倉庫業又は卸売業の用に供する事務所又は店舗

「これらに類する施設」とは、車両の通行上必要な施設として、自動車修理工場、食堂等の施設をいう。

なお、コンビニエンスストア及びその駐車場（以下、「コンビニ等」という。）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等は、「これらに類する施設」に該当する施設として取り扱う。

「出入口」とは、インターチェンジにおける高速自動車国道その他の自動車専用道路への進入路と一般道との接続又は合流点をいう。

(注) おおむねの範囲は、1割とする。

- (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。）

「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) 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

キ 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。（事業の総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、甲種農地の面積の割合が5分の1を超えないものに限る。）（令第4条第1項第2号ニ、則第36条）

ク 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。（令第4条第1項第2号ホ、則第37条）

- (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。）

- (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

- (エ) 非常災害のために必要な応急処置

- (オ) 土地改良法第7条第4項に規定する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

- (カ) 工場立地法（昭和34年法律第24号）第3条第1項の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

- (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

- (ク) 集落地域整備法（昭和62年法律第63号）第5条第1項の集落地区計画の

定められた区域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

- (ケ) 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
- (コ) 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
- (サ) 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

(注) (カ)、(キ)、(ク)及び(サ)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。

ケ 令第4条第1項第2号へに掲げる地域整備法の定めるところに従って行われるものであること。(令第4条第1項第2号へ)

コ 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に従って行われるものであること。(令第4条第1項第2号へ、則第38条・第39条)

(3) 甲種農地（令第6条）

① 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。(令第6条第1号、則第41条)

「一団の農地」とは、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農地をいう。

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、一団の農地と判断する。

一般道路は、原則として分断要因としない。ただし、片側2車線以上で中央分離帯が設置されている場合など、農業機械が容易に横断できない道路は分断要因とする。

河川は、原則として分断要因だが、農業機械が容易に横断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ない場合は、分断要因として取り扱わない。

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。

(注1) おおむねの範囲は、1割とする。

(注2) 平均30アールの長方形には場整備された一団の農地の区域内にある農地を高性能農業機械による営農に適する「区画の面積」及び「形状」とする。

(注3) 「高性能農業機械」とは、福岡県特定高性能農業機械導入指針で定める特定高性能農業機械をいう。

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（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」に限る。）の工事が完了した年度の翌年度の初日から起算して8年を経過したもの以外のもので、次の（ア）及び（イ）の要件を満たすものであること。（令第6条第2号、則第42条）

(ア) 次のいずれかに該当する事業であること（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（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。

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

(注1) 「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っては土地改良法第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っては事業実績報告等により確認する。

(注2) 「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、同事業等を実施中である区域を含むが、同事業等の調査計画の段階であるものは含まない。

② 許可の基準

原則として許可しない。ただし、転用行為が次のいずれかに該当する場合には、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。（法第4条第6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。（令第4条第1項第2号柱書、同項第1号イ）

ウ 農業用施設等に供するために行われるものであること。（令第4条第1項第2号イ）

エ 地域の農業の振興に資する施設として次に掲げるものの用に供するために行われるものであること。(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。)(令第4条第1項第2号イ、則第33条)

(注) 「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当該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。

(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

「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。

(イ) 農業従事者の就業機会の増大に寄与する施設

「農業従事者の就業機会の増大に寄与する施設」とは、その地域の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その他土地利用の集約度の高い施設をいう。

「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」か否かは、当該施設において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を目安とし、当該割合がおおむね3割以上であれば、これに該当するものと判断する。

(注) 農業従事者の雇用の確実性を判断するために、申請書に雇用計画及び申請者と地元自治体との雇用協定を添付することを求めるものとする。

(ウ) 農業従事者の良好な生活環境を確保するための施設

「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。

(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で、敷地面積がおおむね500平方メートルを超えないもの

これは集落の通常の発展の範囲内で集落を核とした滲み出的に行われる農地の転用は認める趣旨である。

「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い、その地域の平均的な規模であるか、集落としての機能を有しているか等に基づき個々に判断する。農村地域においては、様々な集落の形態があるところ、必ずしも全ての家屋の敷地が連続していなくとも、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には、一つの集落として取り扱う。

「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。この場合、申請地と集落の間に農地が介在する場合であっても、集落周辺の農地の利用状況等を踏まえ、周辺の土地の農業上の利用に支障がないと認められ

る次に掲げる事項の全てに該当する場合には、集落に接続していると判断する。

- a 申請に係る農地の位置からみて、集团的に存在する農地を蚕食し、又は分断するおそれがないと認められること。
- b 集落の周辺の農地の利用状況等を勘案して、既存の集落と申請に係る農地の距離が最小限と認められること。

「日常生活上又は業務上必要な施設」には、店舗、事務所、作業場等その集落に居住する者が生活を営む上で必要な施設全般が該当するが、その集落の規模に比べて過大な施設（大型スーパーや大規模事業所等）は該当しない。

（注）おおむねの範囲は、1割とする。

オ 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。（令第4条第1項第2号ハ、則第35条）

（ア） 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。）

（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

「水産動植物の養殖用施設」とは、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。

（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専用道路（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

「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。

「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号までに掲げる施設をいい、具体的には、次の施設をいう。

（a） トラックターミナル、鉄道の貨物駅その他貨物の積卸しのための施設

（b） 卸売市場

（c） 倉庫、野積場若しくは貯蔵槽又は貯木場

（d） 上屋又は荷さばき場

（e） 道路貨物運送業、貨物運送取扱業、信書送達業、倉庫業又は卸売業の用に供する事務所又は店舗

「これらに類する施設」とは、車両の通行上必要な施設として、自動車修理工場、食堂等の施設をいう。

なお、コンビニ等については、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等は、「これらに類する施設」に該当する施設として取り扱う。

「出入口」とは、インターチェンジにおける高速自動車国道その他の自動車専用道路への進入路と一般道との接続又は合流点をいう。

（注）おおむねの範囲は、1割とする。

(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。）

「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 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。（事業の総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、甲種農地の面積の割合が5分の1を超えないものに限る。）（令第4条第1項第2号ニ、則第36条）

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。（令第4条第1項第2号ホ、則第37条）

(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

(イ) 非常災害のために必要な応急処置

(ウ) 土地改良法第7条第4項に規定する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

(エ) 集落地域整備法第5条第1項の集落地区計画の定められた区域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

(オ) 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

(カ) 農用地の土壌の汚染防止等に関する法律第3条第1項の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

(注) (エ)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。

ク 令第4条第1項第2号へに掲げる地域整備法の定めるところに従って行われるものであること。（令第4条第1項第2号へ）

ケ 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に従って行われるものであること。（令第4条第1項第2号へ、則第38条・第39条）

(4) 第3種農地（法第4条第6項第1号ロ（1））

① 要件

農用地区域内にある農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、次に掲げる区域内にあるもの。ただし、第3種農地の要件に該当する場合には、同時に第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に掲げる程度に達している区域（令第7条第1号、則第43条）

- (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項の規定による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、高速自動車国道その他の自動車専用道路（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。）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、申請に係る農地又は採草放牧地からおおむね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) 「おおむね」の範囲は、1割とする。

(注2) 「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。

具体例としては、学校、幼稚園、病院、医院、市役所・町村役場（支所を含む。また、政令指定市については区役所、出張所を含む。）、国・県の合同庁舎、総合庁舎、市町村の大規模な複合施設、認可保育所等の都市的施設が該当する。

なお、鍼灸・整体・整骨院、市役所及び町村役場の出張所、国・県の単独の出先事務所、地区集会所・地区公民館、警察署、消防署、郵便局、銀行、公園、汚水処理場等は該当しない。

- (イ) 申請に係る農地又は採草放牧地からおおむね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、バスターミナル（バス停留所は含まない。）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（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

「出入口」とは、インターチェンジにおける高速自動車国道その他の自動車専用道路への進入路と一般道との接続又は合流点をいう。

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 から c までに掲げる施設に類する施設

(注)「おおむね」の範囲は、1割とする。

- イ 宅地化の状況が次のいずれかに該当する程度に達している区域（令第7条第2号、則第44条）

(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。

(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こと。

(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（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の施行に係る区域（令第7条第3号）

② 許可の基準

原則として許可する。

(5) 第2種農地（法第4条第6項第1号ロ（2））

① 要件

農用地区域内にある農地、甲種農地、第1種農地及び第3種農地以外の農地で、次の要件に該当するもの。ただし、第2種農地の要件に該当する場合には、同時に第1種農地の要件に該当する場合であっても、第2種農地として区分される。

ア 農用地区域内にある農地以外の農地のうち、市街地の区域又は市街地化の著しい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で、次に掲げる区域内にあるもの（法第4条第6項第1号ロ（2））

(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（4）の第3種農地の要件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に掲げるもの（令第8条第1号、則第45条）

a 相当数の街区を形成している区域

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当該区域内にある宅地の面積の割合が40パーセントを超える場合にあっては、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当該半径の長さ又は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、バスターミナル（バス停留所は含まない。）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）に掲げる施設に類する施設

（注）「おおむね」の範囲は、1割とする。

(イ) 宅地化の状況からみて（4）の第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、宅地化の状況が同要件イの（ア）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（令第8条第2号、則第46条）

「近接する区域」とは、おおむね500メートル以内の区域をいう。

（注）「おおむね」の範囲は、1割とする。

イ 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

② 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ものと認められる場合には、原則として許可しない。（法第4条第6項第2号）

ただし、この場合であっても、次に掲げる場合には、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に係る事業の用に供するために行われるものである場合（法第4条第6項ただし書）

イ （2）の第1種農地の許可の基準ウ、エ、オ、ク、ケ又はコのいずれかに該当する場合（令第4条第2項）

（注1） 「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」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。

(注2) イ以外の第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 一般基準（法第4条第6項第3号から第6号まで）

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しない。

(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（法第4条第6項第3号）

① 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。（法第4条第6項第3号）

ア 転用目的を実現するための資金調達計画がない場合

(注) 預金残高証明書や金融機関からの融資証明書等により判断する。

イ 申請者が適格性を欠いている場合

(注) 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付行為等において定められた目的又は業務に適合することにより、申請適格があると判断する。

ウ 申請者が違反転用を行っており、農業委員会又は福岡県から文書によって是正の指導若しくは勧告を受けているにもかかわらず是正の目途がたっていないと判断される場合又は法第51条の規定による処分を受けている場合

エ 申請者の過去の実績が適正でない場合

(ア) 過去に受けた転用許可について、転用目的どおりに完了していないこと

(イ) 過去に受けた転用許可について、次に掲げる場合に、福岡県から文書による事業促進の指導又は当該指導に従わない場合の許可処分取消勧告を受けているにもかかわらず、事業計画の過半を完了していないこと（転用目的が建売住宅の場合を除く。）

a 事業計画に定められた転用事業の着手時期（期別の事業計画によるものにあつては、期別の転用事業の着手時期）から3か月以上経過してもなお転用事業に着手していない場合

b 事業計画に定められた事業期間の中間時点（期別の事業計画によるものにあつては、期別の事業期間の中間時点）において、転用事業に着手されているものの、その進捗度合が事業計画に定める中間時点における達成度合に比べておおむね3割以上遅れていると認められる場合

c 事業計画に定められた完了時期（期別の事業計画によるものにあつては、期別の転用事業の完了時期）から3か月以上経過してもなお転用事業が完了していない場合

(ウ) 過去に受けた転用許可の目的が建売住宅の場合、次のいずれかに該当すること

a 事業計画に定められた工事着工時期から3か月以上経過してもなお工事に着手していない場合

b 転用期間中のものにあつては、建物建設工事期間に対する経過期間の比率を、事業計画に定められた建築戸数に乗じた戸数の過半を完了していない場合

c 事業計画に定められた完了時期を経過しても建築戸数の過半を完了していない場合

(注) 非常災害による場合や埋蔵文化財が発見された場合など、完了又は遅延した理由がやむを得ない事情によるものは除く。

(エ) 転用許可の目的が「特定建築条件付売買予定地」である場合、当該転用事業者が過去に受けた転用許可について、以下のいずれかに該当すること

a 許可に付した条件を履行しなかった場合

b 住宅等の建設を目的として転用許可を受けたにもかかわらず、住宅等の建設を行わず造成した土地を放置し、又は必要な許可を得ずに転売したことに対して必要な措置を取らなかった場合

(注) 事業者が自ら販売できなかった残余の土地について住宅を建設する場合、その時点から転用許可の目的が「建売住宅」に移行したものとみなし、転用事業者自らが建設する住宅については、3 - (1) - ① - エ - (ウ) の基準を適用する。

② 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。
(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る。

(注) 賃借権等の利用権が設定されている場合は、耕作者自らによる転用には所有者の同意が、耕作者以外の者による転用には当該耕作者の同意が必要となる。

③ 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。(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、上記事由に該当し、申請に係る農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。

(注) 「遅滞なく申請に係る農地を申請に係る用途に供する」とは、速やかに工事に着手し必要最小限の期間で申請に係る用途に供することをいい、原則として、許可の日からおおむね1年以内とする。

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。(則第47条第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。(則第47条第2号の2)

⑥ 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。(則第47条第3号)

⑦ 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。
(則第47条第4号)

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、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、則第47条第5号ただし書きに該当する場合は、この限りでない。(則第47条第5号)

(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6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

(注) 「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。

- 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
 - 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、ため地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) 地域における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）

- ① 農業経営基盤強化促進法（昭和55年法律第65号）第18条第5項の規定による申出があつてから同法第19条の規定による公告があるまでの間において、当該申出に係る農地を転用することにより、当該申出に係る農用地利用集積計画に基づく農地の利用の集積に支障を及ぼすおそれがあると認められる場合（則第47条の3第1号）
なお、申請に係る農地が用途地域が定められている土地の区域（農業上の土地利用の調整が調ったものに限る。）内にある場合には、「農地の利用の集積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。
- ② 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、同法第11条第1項の規定による公告に係る同法第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及ぼすおそれがあると認められる場合（則第47条の3第2号）

(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6項第6号）。

(注1) 「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。

(注2) 一時的な利用の期間は、原則として、農用地区域内農地は3年以内、農用地区域内農地以外は5年を限度とする。

4 その他

法第4条第1項の許可に係る土地について、当該許可に係る工事が完了するまでは、当該土地が農地以外の土地であると判断しない。

また、法第4条第1項ただし書の規定の適用を受ける土地についても同様である。なお、当該土地について、工事が完了する前に同項各号のいずれにも該当しなくなった場合には、改めて許可を受ける必要がある。

※ 標準処理期間
2週間

第2 農地の転用のための権利移動の許可（法第5条第1項）

法第5条第1項の許可については、法令に定めるほか、第1の許可の基準の内容と同様となる。ただし、次に掲げるものを除く。

- 1 仮設工作物の設置その他の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には、許可をすることができないこと（法第5条第2項第6号）。
- 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は、許可をすることができないこと（法第5条第2項第8号）。

※ 標準処理期間
2週間