

第1 農地法の目的及び農地等の定義

1 農地法の目的（法第1条）

国内の農業生産の基盤である農地が現在及び将来における国民のための限られた資源であり、かつ、地域における貴重な資源であることにかんがみ、耕作者自らによる農地の所有が果たしてきている重要な役割も踏まえつつ、農地を農地以外のものにする 것을規制するとともに、農地を効率的に利用する耕作者による地域との調和に配慮した農地についての権利の取得を促進し、及び農地の利用関係を調整し、並びに農地の農業上の利用を確保するための措置を講ずることにより、耕作者の地位の安定と国内の農業生産の増大を図り、もって国民に対する食料の安定供給の確保に資することを目的とする。

☆ 農地法第1条では農地を限られた貴重な資源と位置付け、転用を規制しつつ、これまでの耕作者自らが所有する制度とともに、地域と調和した効率的利用を行う耕作者の農業上の利用を増進することにより食料の安定供給に資することを目的としている。

2 農地等の定義（法第2条）

（1）農地（第1項）

① 「農地」とは、「耕作の目的に供されている土地」をいう。

この場合、「耕作」とは、「土地に労資を加え、肥培管理を行って、作物を栽培すること」をいう。

☆ 果樹園、苗木を作る苗圃、わさび田、はす田、販売用の植木の苗木を栽培する土地、販売用の芝を栽培する土地等も肥培管理を行っている限りは農地である。

判例：昭和40年8月2日最高裁

農地とは「耕作の目的に供される土地」であり、耕作とは土地に労資を加え、肥培管理を行って作物を栽培することをいい、その作物は穀物、蔬菜類にとどまらず、花卉、桑、茶、たばこ、梨、桃、りんご等の植物を広く含み、それが林業の対象となるようなものでない限り、永年性の植物でも妨げない。

② 「耕作の目的に供される土地」とは、現に耕作されている土地のほか、現在は耕作されていなくても、耕作しようとするればいつでも耕作ができるような、客観的に見て、その現状が耕作の目的に供されるものと認められる土地（休耕地、不耕作地等）も含まれる。

☆ 農地等に該当するか否かは、その土地の現況によって判断するのであって、土地の登記簿の地目のみによって判断してはならない。（現況主義）

現況主義には例外がある。（不法耕作地・休耕地・一時耕作地）

また、土地が農地かどうかは、所有者の主観的な意志によるものでなく、土地の客観的な状況（地目、当該農地の経緯・利用状況、耕作者の権利取得経緯・状況等）によって決定される。これを客観主義という。

（現況主義・客観主義）

判例：昭和27年10月2日福岡高裁

農地であるかどうかは現在の客観的状态に従って判断されるべきであり、土地所有者の主観的使用目的や土地台帳の地目によるものではない。

判例：昭和50年3月18日最高裁

農地に該当するかどうかは、土地の現況、耕作の有無及び態様、周囲の状況からみた土地の社会的に相当な利用目的その他諸般の事業を総合的に勘案して決定すべきであり、単に土地区画整理施行区域内に編入されたこと、その工事が完了したこと、又は換地処分が行われたことのみをもって直ちに当該土地が農地の性質を失い、宅地化したものと解することはできない。

（現況主義の例外・不法耕作地）

判例：昭和37年12月17日仙台高裁

「耕作の目的に供されている土地」とは、現況が耕作の目的に供されている以外に、所有者の意志に反して不法に開墾された土地は含まない。

（現況主義の例外・休耕地）

判例：昭和35年8月1日大阪高裁

もともと農地として耕作されていた土地を2年間休閑地又は不耕作地として放置し、その間一時的（2ヶ月）に材木置場として使用されたとしても、耕作しようとするならばいつでも耕作しうる状態にある場合は、非農地になったものとする事ができない。

（現況主義の例外・一時耕作地）

判例：昭和33年10月24日最高裁

所有者が建物敷地にするため、水田を埋め立てた土地について、隣家の小料理屋及び鍛冶業を生業とする者が空地利用として自家用野菜を栽培している場合は、農地にあたらない。

（2）採草放牧地（第1項）

「採草放牧地」とは、「農地以外の土地で主として耕作又は養畜の事業のための採草又は家畜の放牧に供される土地」をいう。なお、河川敷、堤防、公園、道路等は耕作又は養

畜のための採草放牧の事実があっても、それが主目的とは認められないので、採草放牧地とはならない。

また、林木育成の目的に供されている土地が併せて採草放牧地の目的に供されており、そのいずれが主であるかの判定が困難な場合には、樹冠の疎密度が0.3以下の土地は主として採草放牧の目的に供されていると判断する。

(3) 耕作又は養畜の事業（第1項）

「耕作又は養畜の事業」とは、耕作又は養畜の行為が反復継続的に行われることをいい、必ずしも営利の目的であることを要しない。

判例：昭和23年12月14日大阪高裁

耕作の事業を行う者とは、自分が経営主となって耕作を反復継続して行うものをいう。当初から一時使用の目的に供されるものはこれに含まない。

(4) 世帯員等（第2項）

① 「世帯員等」とは、「住居及び生計を一にする親族」と、「これら親族の行う耕作や養畜の事業に従事する住居及び生計を一にしない2親等内の親族」とを意味する。

② 親族の範囲は、「配偶者・6親等内の血族・3親等内の姻族（民法725条）」である。

③ 「その他の2親等内の親族」とは権利を取得する人からみて2親等内の親族である。

④ やむを得ない事由により一時的に住居又は生計を共にすることができない場合でも、世帯員と見なされる場合がある。

ア 疾病又は負傷による療養

イ 就学

ウ 公選による公職への就任

エ 懲役刑若しくは禁錮、刑の執行又は未決勾留（施行規則第1条）

⑤ 「世帯員等」は、農地の利用状況を判断する際の単位となる（世帯主義）。従って自分に権原がなくても、他の世帯員等が正当な権原を有していれば一体としてみなされる。

(5) 農地所有適格法人（第3項）

「第5 農地所有適格法人制度」参照

3 農地について権利を有する者の責務（法第2条の2）

農地について所有権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者は、当該農地の農業上の適正かつ効率的な利用を確保するようにしなければならない。

☆ 農地は、現在及び将来における国民のための限られた資源であり、かつ、地域における貴重な資源であることにかんがみ、これを優良な状態で確保し、最大限に利用されるようにしていくことが重要である。

このため、農地について権利を有するすべての者を対象として、農地の農業上の適正かつ効率的な利用を確保する責務があることが明確にされているところである。

特に、農地について所有権を有する者は、農地の農業上の適正かつ効率的な利用を確保することについて第一義的責任を有することを深く認識し、自ら農地を耕作の事業に供するとともに、自らその責務を果たすことができない場合においては、所有権以外の権原に基づき農地が耕作の事業に供されることを確保することにより、農地の農業上の適正かつ効率的な利用を確保するようにしなければならない。

なお、農地について権利を有する者の責務の考え方については、平成21年の農地法等の一部改正の際、衆・参両院で附帯決議がなされている。

☆ 責務規定は、それ自体が具体的な法的効力を直接的に持つものではないが、この責務を前提として

(1) 農地転用規制の強化

(2) 遊休農地対策の強化

等の処置が講じられることとなる。

第2 農地法と行政処分

1 農地法と行政処分

(1) 行政処分とは何か

一般的には、行政庁が法に基づいて優越的な地位の発動又は公権力の行使として、国民に対し具体的事実について法的規制をなす処分を意味する。

(2) 行政処分性の意味

行政処分であるとする、

- ① 行政不服審査法に基づく審査請求ができる。
- ② 行政事件訴訟法による行政訴訟ができる。

という結果をもたらすことになる。

(3) 農地法による行政処分の特殊性

農地法は行政処分をもたらす典型的な行政法であるが、その行政処分が私人間の法律行為の効力要件となる場合が多い為、民法の特別法としての性格も有している。

2 農地法上の行政処分、行政サービスの種類

農地法上の行政処分、行政サービスは様々な異なる性質を有しており、その違いを明確に把握しておく必要がある。

(1) 許可 農地法第3条・4条・5条による許可

本来的には制約のない農地売買（農地に対する使用収益権の設定）及び農地転用を、農業政策上の理由から一般的に禁止し、申請のあったものだけを解除するものである。

(2) 認可 農地法第3条・5条・18条による許可

本来的には制約のない農地売買（農地に対する使用収益権の設定）について、行政庁の許可（届出）により効力を発生させるものである。

（補充行為）

判例：昭和38年11月12日最高裁

農地法第3条による知事の許可の性質は、当事者の法律行為（例えば売買）を補充してその法律上の効力（例えば売買による所有権移転）を完成させる「補充行為」である。

（許可の効力）

判例：昭和40年4月16日最高裁

許可はそれ自体一つの公法上の行為であるから、私法上の行為が取消または解除によって効力を失っても、許可が当然に効力を失うわけではない。

(3) 下命 農地法第49条・51条

行政庁が国民に対して一方的に命令する行為である。

(4) 公証 非農地証明・買受適格証明

行政庁が一定の客観的事実（その土地が農地法の適用を受けるかどうか、農地を対象とする競売に参加する資格があるかどうか等）を証明する行為である。

☆ 買受適格証明書については、公権力の公使となる行政処分にはあたらないが、国家賠償の問題が生ずる余地があるとする見解もある。

(買受適格証明書の交付または不交付の法的性格)

競売許可と農地法の許可との間における相互の円滑な運用を図る趣旨から、あらかじめ農地法上農地等の権利の取得資格を有するかどうかにつき事務取扱上便宜証明するものであって都道府県知事等の公権力の公使にあたる行為ではない。

「昭和38年1月9日農林省農地局回答」

(5) 届出 農地法第4条・5条の届出

申請者の転用行為を有効なものとして受け付ける行為をいう。行政庁の受理によって法律上一定の効果が発生する。

3 行政処分の取消し

行政処分は、法律の定めに合致し、かつ公益に適合していなければならない。

法律に反する行政処分は違法であり、裁量権の行使を誤った行政処分は不当である。違法又は不当な行政処分は、瑕疵ある行政処分と呼ばれる。

瑕疵ある行政処分は一般に取り消されるべき行政処分となる。行政処分が取り消されるとその効果は過去に遡り、当該行政処分ははじめからなかったものとして扱われる。

ここでいう取消しは「職権による取消し」であり、「争訟による取消し」とは異なる。また、行政処分は瑕疵なく成立したが、その後の事情の変化によりその効力を持続されることが妥当でないと判断して処分庁が将来に向かってその効力を失効させることを行政処分の「撤回」という。

☆ 法文上は通常「撤回」を指して「取消し」という語を用いている。

4 行政処分の無効

瑕疵ある行政処分は、一般に取り消されるべきものであるが、権限ある機関が正式にこれを取り消さない限り、一応有効なものとして国民を拘束するものとされる。（公定力）

そこで通説では、行政処分には公定力があり、その瑕疵は取消し原因にすぎないが、瑕疵が行政庁側のあまりにいい加減な判断によって生じた場合は、これを例外的に無効原因として扱うこととしている。

無効であれば、国民は不服申し立てや取消し訴訟によらず、自己の権利を主張できる。

5 無効と取消しの区分

通説では、通常の瑕疵は取消しの原因、重大かつ明白な瑕疵は無効原因としている。

(重大かつ明白な瑕疵)

判例：昭和31年7月18日最高裁

行政処分はそれが当該国家機関の権限に属する処分としての外観的形式を具有する限り、仮にその処分に関し違法の点があったとしても、その違法が重大かつ明白である場合の外は、法律上当然無効となすべきではない。

☆ 「重大かつ明白な瑕疵」の例

① 主体に関するもの

ア 処分庁が無権限である場合

イ 処分庁が意志のない状態で行った処分

ウ 合議体の行政庁において、召集を欠く、会議が定足数を欠く、無資格者が参加していた、といった場合になされた処分

② 手続きに関するもの

申請がないものに許可した場合

③ 形式に関するもの

書面で行うことが法律上要求されている場合に、書面によらず行った処分

④ 内容に関するもの

ア 処分内容が不明確な処分

(例：対象農地を特定せずに行った農地転用許可)

イ 処分内容が実現不可能な処分

ウ 処分内容が明らかに事実誤認に基づく処分

6 行政指導について

行政庁が助言・指導・勧告といったおだやかな方法で、国民に対して一定の作為ないし不作為をするよう要望し、国民の自発的協力のもとに、行政機関の意図するところを実現するもの。

規制的な行政指導であっても、法律上は強制力のない、単なる事実上の協力要請であるにすぎない。

また、行政指導を行うにあたっては、行政手続法をはじめとする法の定めをふまえて行わなければならない。

行政手続法第32条

行政指導に携わる者は、いやしくも当該行政機関の任務又は所掌事務の範囲を逸脱してはならないこと及び行政指導の内容があくまでも相手方の任意の協力によってのみ実現されるものであることに留意しなければならない。

三重県行政手続条例第31条

申請の取下げ又は内容の変更を求める行政指導にあつては、行政指導に携わる者は、申請者が当該行政指導に従う意志がない旨を表明したにもかかわらず当該行政指導を継続すること等により当該申請者の権利の行使を妨げるようなことをしてはならない。

2 前項の規定は、申請者が行政指導に従わないことにより公益に著しい障害を生じるおそれがある場合に、当該行政指導に携わる者が当該行政指導を継続することを妨げない。

判例：昭和60年7月16日最高裁

（建築確認の申請をした）建築主が右のような（建築に反対する付近住民との話し合いにより円満に紛争を解決するようとの）行政指導に不協力・不服従の意思を表明している場合には、当該建築主が受ける不利益と右行政指導の目的とする公益上の必要性とを比較衡量して、右行政指導に対する建築主の不協力が社会通念上正義の観念に反するものといえるような特段の事情が存在しない限り、行政指導が行われているとの理由だけで確認処分を保留することは、違法であると解するのが相当である。

☆ 県条例は、昭和60年7月16日最高裁を踏まえ、策定された。行政指導を継続するかは、「公益に著しい障害を生じる恐れ」があるかを考慮のうえ決定する。

7 行政処分の附款

行政処分には一定の条件を付けることができる。ただし、これは処分について行政庁が何らかの裁量権を有する場合に限られるので、「公証」「届出」といった行政庁の意志が反映されない処分については、付することはできない。

附款の内容は、行政処分の目的実現のための必要かつ最小限度のものに限られる。従って、異なる目的実現のための附款は違法であることに留意すること。

（例：農地法第3条許可の際に、条件として許可後の転売を制限することは違法である。）

農地法の行政処分には、明文の規定がある。（農地法第3条・4条・5条・18条）

第3 農地の売買等の規制

1 農地の売買等の規制（法第3条）

（1）許可制度

農地法第3条

農地又は採草放牧地について権利を移動（所有権移転、地上権・永小作権・質権・使用貸借・賃借権その他の使用収益を目的とする権利の設定・移転）する場合には、農業委員会の許可が必要であり、この許可なしにした行為は効力を生じない。

趣旨としては、不耕作目的の権利取得を規制することで、農地又は採草放牧地の効率的な活用が確保されることにある。このため、審査基準は、権利を取得する者がその農地又は採草放牧地を有効に活用し、農業あるいは畜産業を効率的に営んでいくことができるかどうか、に主眼が置かれている。

（2）許可の性質

農地法第3条の許可は、当事者間の農地に関する法律行為について、農地法の要求する要件について審査し、要件を充たしていればその契約の法律上の効力を完成させる行為（補充行為）であり、行政法学上は「認可」と呼ばれる行為であるが、同時に優良農地の保全という行政目的実現のために、私人の権利に制約を加えるという「許可」の性質も併せて有している。

（3）許可の対象範囲

① 許可対象となる法律行為

農地又は採草放牧地について権利を移動（所有権移転、地上権・永小作権・質権・使用貸借・賃借権その他の使用収益を目的とする権利の設定・移転）する行為

② 許可は必要とされない行為

法律行為の中でも、その性質ゆえに農地法の許可を必要としないものがある。いずれも新たな権利の移転・設定があったとはみなされない場合である。

ただし、法第3条の3による権利取得の届出が必要となるものがある。（「(9)農地又は採草放牧地についての権利取得の届出」を参照）

ア 相続

☆ その後になって遺産分割が行われるときも、許可は要しない。

イ 包括遺贈（遺産の全部又は何分の1という形でされる遺贈）および相続人に対する特定遺贈

ウ 遺留分の減殺（遺留分権利者が減殺請求権によりいったん受遺者に移転した権利を

復帰させるもの)

- エ 債務不履行による契約解除（法律の規定に基づいて解除権が発生するもの）
- オ 共有持分の放棄（民法第255条に基づき共有者の一人が持分を放棄するもの）
- カ 詐害行為の取消（債権者が債務者のした贈与等の取消しを裁判所に請求し、裁判所が取り消すもの）
- キ 時効取得（20年間所有の意思を以って平穩かつ公然と他人の農地を占有する）
- ク 合併（法人が農地を保有している場合）
- ケ 委任の終了（権利能力なき社団が所有する農地の登記名義の変更（代表者名等）を行う場合の登記原因をいう。）

なお、これとは逆に、新たな権利移動が発生したと見なされて、許可を要する場合がある。

- ア 解除契約（従来契約を解除してもとの状態に戻す旨の契約）
- イ 共有物の分割・持分権の譲渡
 - ☆ 共有物の分割の法的性格は各共有持分の交換又は譲渡であり許可が必要。
 - ☆ 共有物の持分権の譲渡は、実質的に売買又は贈与であり許可が必要。
- ウ 特定遺贈（遺産中の特定された財産を目的とする遺贈）
 - ☆ 相続人に対する特定遺贈については許可不要
- エ 譲渡担保の設定（債務者がその債務の担保として、その権利を債権者に譲渡して金銭を借りること）
- オ 仮登記担保の実行（仮登記に基づき、所有権移転を行う場合）
- カ 代物弁済（金銭に代えて、農地の所有権移転により債務の消滅をさせる契約）
- キ 買戻（いったん移転した所有権を後日売買契約解除の名目で売主に復帰させるもの）
- ク 真正な登記名義の回復（第三者に渡る場合）
 - ☆ A→Bの所有権移転登記がある場合に、第三者CがB→Cの所有権移転登記を「真正な登記名義の回復」を原因として申請する場合に、農地法ではA→Cの所有権移転が発生したものとして処理する。ただし、前の売主に戻る場合は、許可は不要。

(4) 許可除外事項（法第3条第1項ただし書、施行規則第15条）

本来は許可を要する行為であるが、公益上必要なものは許可除外とされている。

- ① 国又は都道府県による取得の場合（法第3条第1項第5号）
- ② 農地中間管理事業の推進に関する法律第18条第7項の規定による公告があつた農用地利用集積等促進計画の定めるところによって同条第1項の権利が設定され、又は移転される場合（法第3条第1項第7号）
- ③ 民事調停法による農事調停によって権利が設定・移転される場合（法第3条第1項第10号）

- ④ 土地収用法その他の法律によって農地等に関する権利が収用・使用される場合（法第3条第1項第1号）
 - ☆ その他の法律とは、鉱業法、採石法、都市計画法、森林法等のように収用及び使用を認めた規定を有するものをいう。
- ⑤ 遺産分割、裁判・調停による財産分与によって権利が設定・移転される場合（法第3条第1項第2号）
- ⑥ 農地中間管理機構（農地中間管理事業の推進に関する法律第2条第4項に規定する農地中間管理機構をいう。以下同じ。）が、農林水産省令で定めるところによりあらかじめ農業委員会に届け出て、農業経営基盤強化促進法第7条第1号に掲げる事業の実施により権利を取得する場合（法第3条第1項第3号）
- ⑦ 農業協同組合法第10条第3項の信託の引受けの事業又は農業経営基盤強化促進法第7条第2号に掲げる事業（以下これらを「信託事業」という。）を行う農業協同組合又は農地中間管理機構が信託事業による信託の引受けにより所有権を取得する場合及び当該信託の終了によりその委託者又はその一般承継人が所有権を取得する場合（法第3条第1項第4号）
- ⑧ 農地中間管理機構が、農林水産省令で定めるところによりあらかじめ農業委員会に届け出て、農地中間管理事業の実施により農地中間管理権を取得する場合（法第3条第1項第4号の2）
- ⑨ 農地中間管理機構が引き受けた農地貸付信託の終了によりその委託者又はその一般承継人が所有権を取得する場合（法第3条第1項第4号の3）
- ⑩ 包括遺贈又は相続人に対する特定遺贈により権利が取得される場合（施行規則第15条第5号）
- ⑪ その他（法第3条第1項各号、施行規則第15条各号）

(5) 許可基準（許可できない場合）（法第3条第2項）

法第3条第2項では、一定の場合には第3条の許可をすることができない場合を規定している。これによって第3条の目的とするところを一層はつきりさせ、許可基準を明らかにして許可制度の運用の適正を期そうとする趣旨である。

ここに列挙された以外でも、農地法の趣旨（第1条に掲げる目的）から見て不適当な場合は、許可しないことができるが、それは客観的に見て許可しないことが相当と認められる場合であって、第1条に掲げる目的の達成とは関係のないことを理由として不許可とすることはできない。

- ① 権利を取得しようとする者が取得後、耕作又は養畜の事業を行うと認められない場合（法第3条第2項第1号）

権利を取得しようとする者又はその世帯員等が取得後、耕作又は養畜の事業に供すべ

き全ての農地等について効率的に利用して耕作又は養畜の事業を行うと認められない場合は許可されない。

- 農地管理をしていない農地（いわゆる不耕作地・・・生産調整による休耕田は含まない。）がある場合、認められない。
- 生産力が著しく低い農地、立地条件が極めて劣悪で、その地域で通常の農業経営を行う者が耕作又は養畜の事業に供することが困難なものは該当しない。
- 貸付地の返還を受けて耕作又は養畜の用に供することについて支障がない場合（例えば1年以内に契約が切れ、返還される見込みがある場合）に、その貸付地を特段の事情も無く貸し付けたまま他の農地を取得しようとする場合は、認められない。（集落単位で農地集積をしており市町が利用権設定をしている場合、貸付地の隣接所有者が自己所有地と一体で利用する場合、共有農地で他の共有者が耕作する場合を除く。）
- 無許可で転用し違反状態の是正指導に従わない場合は、認められない。

☆ 「効率的に利用して耕作又は養畜の事業を行う」と認められるかについては、近傍の自然的条件及び利用上の条件が類似している農地等の生産性と比較して判断する。

この場合において、農地等の権利を取得しようとする者及びその世帯員等の経営規模、作付作目等を踏まえ、次の要素等を総合的に勘案する。

(ア) 機械

農地等の権利を取得しようとする者又はその世帯員等が所有している機械のみならず、リース契約により確保されているものや、今後確保すると見込まれるものも含む。

(イ) 労働力

農地等の権利を取得しようとする者及びその世帯員等で農作業等に従事する人数のみではなく、雇用によるものや、今後確保すると見込まれるものも含む。

(ウ) 技術

農地等の権利を取得しようとする者及びその世帯員等に限らず、農作業等に従事する者の技術をいう。なお、農作業の一部を外部に委託する場合には、農地等の権利を取得しようとする者及びその世帯員等に加え、委託先の農作業に関する技術も勘案する。

なお、農地等の権利を取得しようとする者の住所地から取得しようとする農地等までの距離で画一的に判断することは、今日では、農地等の権利を取得しようとする者及びその世帯員等以外の者の労働力も活用して農作業を行うことも多くなっていること、著しく交通が発達したこと等を踏まえ、適当ではない。

また、農地等の権利を取得しようとする者又はその世帯員等が許可の申請の際現

に使用及び収益を目的とする権利を有している農地等のうちに、生産性が著しく低いもの、地勢等の地理的条件が悪いものその他のその地域における標準的な農業経営を行う者が耕作又は養畜の事業に供することが困難なものが含まれている場合には、当該農地等について、今後の耕作に向けて草刈り、耕起等当該農地等を常に耕作し得る状態に保つ行為が行われていれば、当該農地等については、法第32条第1項各号に掲げる農地には該当せず、当該農地等の全てを効率的に利用して耕作又は養畜の事業を行っているものと認められるものとする。

☆ 機械や労働力が経営面積や作付け作物必要な作業量に対して不足が見込まれる場合は、全部効率利用要件を満たさないこととなり不許可になる。

☆ 「効率的に利用して耕作又は養畜の事業を行う」と認められるかについての判断に当たっては、農地等の効率的な利用が確実に図られるかを厳正に審査する必要があるが、いたずらに厳しく運用し、排他的な取扱いをしないよう留意する。

例えば、新規就農者について、農業高校を卒業しても研修を受けなければ必要な技術が確保されていると認めないとする事、まずは農地等を借りて実績を作らなければ所有権の取得は認めないとする事等の硬直的な運用は、厳に慎むべきである。

また、賃貸借等による農地等の権利取得については、絶対的な管理・処分権限がある所有権と異なり、仮に不適切な利用があった場合においても、所有権に基づいて農地等を元の所有者に戻すことができる事等を踏まえ、特に農地等を利用する者の確保・拡大を図ることを旨として取り扱うことが重要である。

なお、耕作又は養畜の事業以外の土地を利用した事業を行っている者（例えば不動産業）については、審査を特に厳正に行わなければならない。

② 農地所有適格法人以外の法人が取得しようとする場合（法第3条第2項第2号）

例外的に他の法人の権利取得も認められる相当の事由（施行令第2条第1項）

ア その法人の主たる業務の運営に必要不可欠な試験研究又は農事指導のために行われると認められる場合（施行令第2条第1項第1号イ）

（例：製薬会社の研究所が研究用に薬草園を取得する場合）

☆ 法人については公益法人か営利法人かあるいは農業協同組合のような中間法人かは問わない。「農地法の一部を改正する法律の施行について（昭和37年7月1日事務次官通知）」

イ 地方公共団体（都道府県を除く）がその農地等を公用又は公共用に供すると認められる場合（施行令第2条第1項第1号ロ）

☆ 市町村が試験田、展示圃、採取圃等公用又は公共用に供するものとして取得する場合にこれを許可する趣旨である。「農地法の一部を改正する法律の施行について（昭和37年7月1日事務次官通知）」

ウ 農業協同組合、農業協同組合連合会又は農事組合法人（農業協同組合法第72条の

10第1項第2号の事業を行うものを除く)が、農地等を稚蚕共同飼育の用に供する桑園その他これらの法人の直接又は間接の構成員の行う農業に必要な施設の用に供すると認められる場合(施行令第2条第2項第1号)

☆ 農業協同組合がその構成員に供給する種苗の採取に必要な採取圃を取得しようとする場合にはこれを許可する趣旨である。

エ 森林組合、生産森林組合又は森林組合連合会が、農地等を自ら又はその直接若しくは間接の構成員の行う森林経営に必要な樹苗の採取又は育成の用に供すると認められる場合(施行令第2条第2項第2号)

オ その他(施行令第2条第1項各号及び第2項各号)

☆ 法人の権利取得については、法第3条第3項の規定による使用貸借権及び賃借権の設定(いわゆる解除条件付き権利設定)を行う方法がある。

③ 信託の引受によって権利を取得する場合(法第3条第2項第3号)

☆ 農業協同組合又は農地中間管理機構が、農地信託事業により引受けする場合は許可不要である。(法第3条第1項第14号)

④ 権利を取得しようとする者又はその世帯員等が取得後に必要な農作業に常時従事すると認められない場合(法第3条第2項第4号)

具体的には、該当農地の所在する地域での農業経営の実態からみて、通常農業経営者が自ら従事すると認められる農作業をいうのであって、該当地域における農業協同組合その他の共同組織が主体となって処理することが一般的な農作業は含まれない。

☆ 常時従事者要件を満たせない場合は、法第3条第3項の規定による使用貸借権及び賃借権の設定(いわゆる解除条件付き権利設定)を行う方法がある。

「常時従事」の意味(処理基準第3の5の(2))

- 一般的には農地等についての権利を取得しようとする者又はその世帯員等の当該農地等についての権利の取得後における農業経営についての農作業に従事する日数が年間150日以上である場合は常時従事すると認めるものとする。
- 農地等についての所要農作業日数が年間150日未満であっても、権利を取得しようとする者又はその世帯員等は当該農作業を行う必要がある限りその農作業に従事していれば、農繁期に一時期に雇用労働力を用いた場合でも常時従事と認められる。

- ⑤ 所有権以外の権原により取得しようとする土地を転貸又は賃入れしようとする場合（法第3条第2項第5号）

使用収益権が設定された農地は、設定者が転貸できない。

但し以下の場合は除く。

- ア 一定の理由（耕作等の事業を行う者又はその世帯員等の死亡又は農地法第2条第2項各号に掲げるもの）により耕作不能になったため一時転貸する場合
- イ 耕作等の事業を行う者が世帯員等に貸し付ける場合
- ウ 水田裏作の目的で貸し付ける場合
- エ 農地所有適格法人の構成員（常時従事者に限る）がその農地所有適格法人に貸し付ける場合

- ⑥ 地域の農地等の効率的な利用に支障となるおそれがあると認められる場合（法第3条第2項第6号）

権利を取得しようとする者又はその世帯員等がその取得後に行う耕作又は養畜の事業の内容及びその農地等の位置及び規模から、農地の集団化、農作業の効率化その他の周辺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場合は許可できない。

「周辺の地域における農地等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」とは、

- ① 既に集落営農や経営体により農地が面的にまとまった形で利用されている地域で、その利用を分断するような権利取得
- ② 無農薬や減農薬での付加価値の高い作物の栽培の取組が行われている地域で、農薬使用による栽培が行われることにより、地域でこれまで行われていた無農薬栽培等が事実上困難になるような権利取得
- ③ その他（農地法関係事務に係る処理基準第3の8参照）

- (6) 許可できない場合の例外（法第3条第2項ただし書）

- ① 地下又は空間の地上権（民法第269条の2第1項）又はこれと内容を同じくするその他の権利が設定又は移転される場合
- ② 農業協同組合等が農地等の所有者から委託（農業協同組合法第10条第2項）を受けることにより権利が取得される場合
- ③ 農業協同組合等が農業協同組合法第11条の50第1項第1号により使用貸借による権利又は賃貸借権を取得するとき

(7) 法第3条第2項の例外により許可できる場合（法第3条第3項）

農地又は採草放牧地を使用貸借又は賃貸借により権利を取得しようとする場合で、次の要件を全て満たす場合は、法第3条第2項（第2号及び第4号に限る）の規定にかかわらず、法第3条第1項の許可をすることができる。

- ① これらの権利を取得しようとする者がその取得後においてその農地又は採草放牧地を適正に利用していないと認められる場合に使用貸借又は賃貸借の解除をする旨の条件が書面による契約において付されていること。
- ② これらの権利を取得しようとする者が地域の農業における他の農業者との適切な役割分担の下に継続的かつ安定的に農業経営を行うと見込まれること。

☆ 「適切な役割分担の下に」とは、例えば、農業の維持発展に関する話し合い活動への参加、農道、水路、ため池等の共同利用施設の取決めの遵守、獣害被害対策への協力等をいう。

これらについて、例えば確約書を提出すること、農業委員会又は都道府県知事と協定を結ぶこと等が考えられる。

☆ 「継続的かつ安定的に農業経営を行う」とは、機会や労働力の確保状況からみて、農業経営を長期的に継続して行う見込みがあることをいう。

- ③ これらの権利を取得しようとする者が法人である場合にあっては、その法人の業務を執行する役員のうち一人以上の者がその法人の行う耕作又は養畜の事業に常時従事すると認められること。

☆ 業務を執行する役員のうち一人以上の者が、法人の行う耕作又は養畜の事業（農作業、営農計画の作成、マーケティング等の企画管理労働も含む）の担当者として、農業経営に責任をもって対応できるものであることが確保されていること。

☆ 「業務を執行する役員」とは、会社法上の取締役のほか、理事、執行役、支店長等の役職名であって、実質的に業務執行についての権限を有し、地域との調整役として責任をもって対応できる者をいう。

☆ 権限を有するかどうかの確認は、定款、法人の登記事項証明、当該法人の代表者が発行する証明書等で行う。

(8) 農地又は採草放牧地の権利移動の許可の取消し等（法第3条の2）

上記（7）の法第3条第2項の例外により許可を受けた者が次のいずれかに該当する場合には、農業委員会相当の期限を定めて、必要な措置を講ずべきことを勧告することができる。

（法第3条の2第1項）

- ① その者がその農地又は採草放牧地において行う耕作又は養畜の事業により、周辺の地域における農地又は採草放牧地の農業上の効率的かつ総合的な利用の確保に支障が生じている場合

- ② その者が地域の農業における他の農業者との適切な役割分担の下に継続的かつ安定的に農業経営を行っていないと認める場合
- ③ その者が法人である場合にあっては、その法人の業務を執行する役員のいずれもがその法人の行う耕作又は養畜の事業に常時従事していないと認める場合

また、次のいずれかに該当する場合には、農業委員会許可を取り消さなければならない。

(法第3条の2第2項)

- ① 農地又は採草放牧地について使用貸借による権利又は賃借権の設定を受けた者がその農地又は採草放牧地を適正に利用していないと認められるにもかかわらず、当該使用貸借による権利又は賃借権を設定した者が使用貸借又は賃借権の解除をしないとき
- ② 法第3条の2第1項の規定による勧告を受けた者がその勧告に従わなかったとき

(9) 農地又は採草放牧地についての権利取得の届出(法第3条の3)

農地又は採草放牧地について、相続(遺産分割及び包括遺贈及び相続人に対する特定遺贈を含む)、法人の合併・分割、時効等の法第3条1項の許可が必要とされない行為により所有権や賃借権などの法第3条1項に掲げる権利を取得した場合は、遅滞なく、その農地や採草放牧地の所在地の農業委員会にその旨を届けなければならない。

遅滞なくとは、農地等の権利を取得したことを知った時点(被相続人が死亡したとき)からおおむね10ヶ月以内の期間とされている(「農地法関係事務に係る処理基準」12構改B第404号の第5の(2))。この期間内に遺産分割協議が整わないなどの理由で農地等の所有権関係が定まらない場合は、一旦、期限までに法定相続分により届出を行い、相続人が定まった時点で再度届出を提出する。

届出を要しない場合については、法第3条の3及び規則第18条に規定されている。

第4 農地等の賃貸借

1 農地等の賃貸借の対抗力（法第16条）

（1） 賃貸借の対抗力

① 農地等の賃貸借による賃借人は、その農地等の引渡しがあったときは、その後は登記がなくてもその農地等について物権を取得した第三者に対抗できる。（第1項）

☆ 現実の引渡し以外の、簡易の引渡し（民法第182条第2項）、占有改定（民法第183条）、指図による占有移転（民法第184条）でもよい。

なお、使用貸借による使用借人には対抗力はない。また、農地法第3条許可を受けずして行われた賃貸借の賃借人についても対抗力はない。

2 賃貸借の法定更新（法第17条）・・・使用貸借に法定更新は適用されない。

（1） 賃貸借の期間

賃貸借の最長期間については民法604条の規定により50年とされている。

最短期間については、農地法及び民法に規定はないが、法定更新の更新拒絶の通知が期間満了の1年前から6ヶ月前（一時賃貸借の場合は6ヶ月前から1ヶ月前）とされているため、6ヶ月（一時賃貸借の場合は1ヶ月）とされる。

（2） 賃貸借の法定更新（第1項）

① 農地等の賃貸借は、期間の定めがある場合において、あらかじめその期間の満了の1年前から6ヶ月前までの間に、相手方に対して更新を拒絶する旨の通知をしないと、従前の賃貸借と同一の条件で更新したものとみなされる。

更新を拒絶する旨の通知をするには、知事の許可を受けなければならない。（法第18条第1項、施行令第22条、施行規則第64条）

☆ 更新を拒絶する旨の通知には、賃借料を増額しなければ更新しないなどの条件をつけることができる。

② 法定更新の例外（第1項ただし書）

ア 1年未満の水田裏作目的の賃貸借

イ 法第37条から第40条により設定された農地中間管理権に係る賃借権

ウ 農地中間管理事業の推進に関する法律第18条第7項の規定による公告があった農用地利用集積等促進計画の定めるところによって設定され、又は移転された賃貸借

3 賃貸借の解約の制限（法第18条）

（1）賃貸借の解約の許可（第1号法定受託事務）

農地等の賃貸借の当事者は、県知事の許可を受けなければその賃貸借について契約の解除をし、解約の申し入れをし、合意による解約をし、又は、賃貸借の更新をしない旨の通知をしてはならない。（第1項）

許可を受けないでした解除等の行為は、効力を生じない。（第5項）

（2）許可除外（法第18条第1項ただし書）

① 農地信託終了時の更新拒絶等（第1号）

② 合意解約（第2号）

ア 引渡し期限前6ヶ月以内に成立した合意で書面により明らかなもの

イ 農事調停によるもの

③ 更新拒絶（第3号）

ア 10年以上の定期賃貸借の更新拒絶

イ 水田裏作契約の更新拒絶

④ 法第3条第3項の適用を受けた契約で、賃借人が農地等を適正に利用していない場合において、あらかじめ農業委員会に届け出たもの（第4号）

⑤ 農地中間管理機構が農地中間管理事業の推進に関する法律第2条第3項第1号に掲げる業務の実施により借り受け、又は同項第2号に掲げる業務の実施により貸し付けた農地又は採草放牧地に係る賃貸借の解除が、同法第20条又は第21条第2項の規定により都道府県知事の承認を受けて行われる場合（第5号）

（3）許可基準（法第18条第2項）

次に掲げる場合でなければ許可してはならない。

① 賃借人が信義に反した行為をした場合（第1号）

☆ 「信義に反した行為」とは、特段の事情がないのに通常賃貸人と賃借人の関係を持続することが客観的にみて不可能とされるような信義誠実の原則に反した行為をいう。

例えば、賃借人の借賃の滞納、無断転用、田畑転換等の用法違反、無断転貸、不耕作、賃借人に対する不法行為等の行為が想定される。

(小作料の滞納)

判例：昭和29年1月25日仙台地裁

賃借人が自己及び家族の疾病等により稼働力が不十分なため収穫も上がらず、これがために生活に窮し、妻は生活保護法の医療扶助を受けていた等の事情のもとにあつて、4年分の小作料を滞納したが、その後滞納小作料を2回に分けて支払っており、2年分の小作料の支払いに不足額はあるものの、農業委員会の小作料の計算違いから生じた極めて少額の不足であったとして、小作料の滞納につき、宥恕すべき事情があったとした。

(無断転貸)

判例：昭和27年11月6日最高裁

小作地を無断転貸するという事自体はたとえ小作関係が人的信頼の関係を基調とするものであるからとしてもその事情の如何を問わず、常に当然に農地調整法9条1項の信義に反した行為であるとは言えないし、またそれが使用貸借であり、その他転貸当時の事情に照らし、農業委員会の承認を受けず、罰則に触れることがあるとしても、信義に反した行為に該当しない。

(用法違反)

判例：昭和30年10月11日高知地裁

賃借人は、昭和14、5年頃から農地を賃借し、野菜畑として利用してきたが、昭和27年「本件土地上に建築材料を搬入し、かつコンクリートの枠を作る等基礎工事に着手して家屋を建築せんとした」行為は、本件賃貸借を継続し難い程の信義に反するとした。

② 転用相当の場合（第2号）

具体的な転用計画があり、転用許可が見込まれかつ賃借人の経営及び生計状況や離作条件等からみて賃貸借契約を終了させることが相当と認められる場合をいう。

③ 土地所有者の自作相当の場合（第3号）

賃借人の生計（法人にあつては経営）、賃貸人の経営能力等を考慮し、賃貸人がその農地等を耕作又は養畜の事業に供することを相当とする場合である。

賃貸借の消滅によって賃借人の相当の生活の維持が困難となるおそれのないか、賃貸人が土地の生産力を十分に発揮させる経営を自ら行うことがその者の労働力、技術、施設等の点から确实と認められるか等の事情により判断するものとする。（「農地法の施行について」（昭和27年12月20日27農地5129農林事務次官通達））

④ その農地について賃借人が法第36条第1項の規定による勧告を受けた場合（第4号）

⑤ 賃借人である農地所有適格法人が要件を欠いた場合等（第5号）

⑥ その他正当の事由がある場合（第6号）

賃借人の離農等により賃貸借を終了させることが適当であると客観的に認められる場合。

これらの判断に当たっては、個別具体的な事案ごとに様々な状況を勘案し、総合的に判断する必要があるが、法第2条の2の責務規定が設けられていることを踏まえれば、賃借人が農地を適正かつ効率的に利用していない場合は、法第18条第2項第1号に該当しない場合であっても、同項第5号に該当することがあり得る。

このため、賃貸借の解約等を認めることが農地等の適正かつ効率的な利用につながると考えられる場合には積極的に許可を行うべきである。

（その他正当な事由）

判例：昭和30年3月23日山形地裁

農地法第20条第2項第3号の規定により賃貸借解除の許可を与えるべきか否かは、農業経営の合理化という経済、農業政策的見地から判断されるべきものであり、社会政策的見地から、すなわち、賃貸人との比較相対的な見地から判断されるべきではないが、同4号（現行5号）は、農業生産力の増進という公的利益のほか、賃貸人及び賃借人の生活の維持という私的利益をも考慮して農地賃貸借の解約等を許可すべきかどうかを決定せしめる趣旨と解するべきである。

（4） 賃借人に不利な賃貸借の条件等の禁止（第7項）

判例：昭和29年8月12日仙台高裁

地主が退職し、本件農地の存する村に帰村すると同時に何らの通知を要せず当然に賃貸借関係は終了する旨の約定は、いわゆる賃借人に不利な小作条件として定めがなかったものと見なされるから、当該賃貸借は期間の定めのないものとして存続する。

第5 農地所有適格法人制度

1 農地所有適格法人制度

(1) 農地所有適格法人制度の趣旨

昭和37年の農地法改正により、農地の権利主体となれる法人の制度を創設した。農地法の大原則である自作農主義の原則を堅持しつつ、農業構造改善のための方策の一つとして法人化を推進することとしたものである。平成13年3月の改正では基本計画に掲げられた農業の持続的な発展に関する施策として、農業生産法人の活性化及び担い手の経営形態に選択肢の拡大を図る観点から農業生産法人の一形態としての株式会社の導入が認められた。平成28年4月の法改正により農業生産法人から農地所有適格法人に名称変更。

(2) 農地所有適格法人の定義

農地所有適格法人はいわゆる認可法人ではない。ある一定の要件を充足する法人が、農地所有適格法人として農地に関する権利主体になれるという性質のものであり、従って法第2条第3項各号の要件を欠くことになれば農地所有適格法人として資格を喪失する（法第3条第2項第2号に該当する）ことになり、所有農地の処分等の問題が発生することになる。

要件は以下の通りである（すべてを充足しなければならない）。

- ① 農業協同組合法に規定する農事組合法人、会社法に規定する持分会社（合名会社・合資会社・合同会社）、株式会社（定款に株式の譲渡につき取締役会の承認を要する旨の定めがあるもの、又は、旧有限会社法による有限会社で会社法施行前から存在するものに限る）として法人格を有すること。
- ② その法人の主たる事業が農業であること。
 - ☆ 「農業」には関連事業で農畜産物を原材料として使用する製造、加工業、農業と併せて行う林業等（農林水産省令で定めるもの）を含む。また農事組合法人では、農協法第72条の10第1項第1号の事業も含む。
 - ☆ 法人の主たる事業が農業であるか否かは直近する3ヶ年におけるその農業に係る売上高が法人の全体の売上高の過半を占めていることを示す。
 - ☆ 「農業」に関連する事業には法人の行う農業と一次的な関連を持ち、農業生産の安定発展に役立つものを含む。
- ③ 法人の構成員（農事組合法人では組合員、その他の法人は社員又は株主）のうち、以下の要件のいずれかを満たす者が、株式会社にあつては株主の有する議決権の合計が総株主の議決権の過半を、持分会社にあつては社員の数が社員の総数の過半を占めているものであること。

ア その者の農地等の所有権又は使用収益権（賃借権・使用貸借による権利・地上権・永小作権）を移転した個人又はその一般承継人

☆ 移転とは、譲渡のほか出資等も含まれる。

☆ 移転した個人には、構成員となる前に権利移転を行った者のうち、その移転後6カ月以内に構成員となり、その後も構成員である者を含む。

☆ 一般承継人とは相続人又は包括遺贈を受けた者である。

イ 法人に農地等の使用収益権に基づく使用収益をさせている個人

☆ その農地を相続した者・遺贈を受けた者も含まれる。

ウ 法人に農地等を使用収益させるため、農地法第3条第1項の許可申請をしている個人

エ 農地中間管理機構を通じて法人に農地を貸し付けている個人

オ 法人の行う農業に常時従事している者

ア) 常時従事の判断基準（規則第9条）のいずれかを充足

☆ その法人の行う農業に年間150日以上従事すること。

☆ 従事日数150日未満の場合は、以下の算式によって得られた日数（60日未満の場合は60日）以上であること。

$$\frac{\text{法人の行う農業に必要な年間総労働日数}}{\text{法人の構成員数}} \times \frac{2}{3} \quad \text{算式1}$$

☆ 従事日数60日未満の場合であっても、法第2条第3項第2号のイのカッコ書きに該当する場合で上記算式1又は以下の算式2によって得られた日数以上である場合は認められる。

$$\text{法人農業に必要な年間総労働日数} \times \frac{\text{当該構成員が法人に移転・設定・使用収益させている農地等面積}}{\text{法人が事業に使用している農地等面積}} \quad \text{算式2}$$

カ その法人に農作業の委託を行っている個人

キ 法人に対し、その法人に農業経営基盤強化促進法第7条第3号に掲げる事業に係る現物出資を行つた農地中間管理機構

ク 地方公共団体、農業協同組合又は農業協同組合連合会

- ④ 法人の常時従事者である構成員（農事組合法人では組合員、株式会社では株主、持分会社では社員）が、理事等（農事組合法人では理事、株式会社では取締役、持分会社では業務執行権を有する社員）の数の過半を占めていること。
- ⑤ 法人の理事等又は省令で定める使用人（いずれも常時従事者に限る）のうち1名以上がその法人の行う農業に必要な農作業に年間60日以上従事すること。（その法人の行う農業に年間従事する日数の1/2を超える日数でもよい。）

農作業と農業

「農作業」とは、農産物を生産するための耕起、播種、収穫等の作業をいう。
「農業」は、上記の農作業に加え農業に係る経営などの業務を含む。

(3) 主たる事業が農業の範囲

農 業	耕 作 ・ 養 畜 ・ 養 蚕 な ど
農業に関連する事業	<p>農畜産物を原材料として使用する製造・加工 （例：りんごを生産する法人が、自己生産分に加えて、他者から購入したりんごを原料としてりんごジュースを製造する）</p> <p>農畜産物若しくは林産物を変換して得られる電気又は農畜産物若しくは林産物を熱源とする熱の供給 （法人が自己の生産した農畜産物若しくは林産物又はその生産若しくは加工に伴い副次的に得られた物品（動植物に由来するものであって、エネルギー源として利用できるものに限る。以下この項目において同じ。）を原料（他から購入した物品を併せて用いる場合も含む。）として製造した燃料を用いて電気又は熱の供給を行う場合）</p> <p>農畜産物の貯蔵・運搬・販売 （例：りんごを生産する法人が、自己生産分に加えて、他者が生産したりんごの貯蔵・運搬・販売を行う）</p> <p>農業生産に必要な資材の製造 （例：法人が自己の生産に使用する飼料に加えて、他者への販売を目的とした飼料を製造する）</p> <p>農作業の受託 （例：水稲作を行う法人が自己の水稲の刈り取りに加え、他者の水稲の刈り取り作業を受託する）</p> <p>農村滞在型余暇活動に利用されることを目的とする施設 （例：観光農園や市民農園（農園利用方式のもの）等、主として都市の住民による農作業の体験のための施設、農作業の体験を行う都市の住民等が宿泊又は休養するための施設、これらの施設内に設置された農畜産物等の販売施設等）</p> <p>農地に支柱を立てて設置する太陽光を電気に変換する設備の下で耕作を</p>

	<p>行う場合における当該設備による電気の供給</p> <p>(法人が「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」(令和4年3月31日付け3農振第2887号農村振興局長通知)の2の(2)に掲げる事項について許可権者の確認を受けたものとして農地法第4条又は第5条の規定に基づき許可を得て設置した太陽光発電設備又は法人が農地法第43条の規定に基づき農業委員会に届け出て設置した農作物栽培高度化施設に設置した太陽光発電設備により電気の供給を行う場合)</p>
農業と併せて行う林業	植林・育林・伐採・製炭など
農業に該当しない事業	所有する機械・施設の余剰稼働力を利用した業務など

(4) 農地所有適格法人の要件適合性を担保するための措置

株式会社形態の導入を含む農業生産法人制度の見直しに対し、単なる資産保有目的或いは投機・投資目的での農地取得等様々な懸念を払拭するため、農地所有適格法人の農地等の権利取得時における農業委員会等の審査の充実(規則第11条第1項第6号)、農地所有適格法人の農業委員会への事業の状況等の毎年の報告(法第6条第1項)、農業委員会による農地所有適格法人の要件を満たさなくなる恐れのある法人に対する勧告(法第6条第2項)、農業委員会による法人の事務所等への立入調査(法第14条第1項)等の農地所有適格法人の要件適合性を担保するための措置が講じられている。これらの措置等により農地所有適格法人制度が今後とも適正に運営されるよう、特に、次の事項に留意する必要がある。

① 農地所有適格制度の普及等における一般的留意事項

(ア) 事業要件について

農業所有適格法人が、その他事業を実施する場合は、事業要件の充足状況を的確に把握するとともに、その法人の経営管理の向上を図る等の観点から、農業とその他事業の勘定科目を設け、区分経理するよう指導する。

地域の状況等から見て、実施することがふさわしくないと考えられる事業(例えば、棚田の景観を保全する活動を行っている地域や都市農村交流活動を行っている地域で、その活動に悪影響を与える恐れのある事業)を計画している場合は、事前に、農地所有適格法人を含めた地域における協議の場において、これら事業の実施についての話し合いを行うよう農地所有適格法人等に対して指導を行う。

また、農業の規模と比較してその他事業の規模が大きくなり、当該その他事業を独立の事業として営むことが適当と判断される場合には、その他事業部門を分社化するよう指導する。

(イ) 構成員要件について

法第2条第3項第2号による議決権の制限は、農業関係者以外の者が議決権の行使により会社の支配権を有することとならないよう措置されているが、定款で議決権を認めないと定めた種類株式を制限するものではない。

(ウ) 業務執行役員要件について

イ) 法人の理事等について、他の法人からの出向者、他の法人の役職員の地位を兼務する者、農業以外の事業を兼業する者等については、住所、農業従事経験、給与支払形態又は所得源等からみて、当該法人の農業に常時従事する者であると認められる場合がある点に留意する。

ロ) 農地所有適格法人による農地等の効率的利用を図るためには、その法人の理事等のうち代表権を有する者は、農業が営まれる地域に居住し、その行う農業に常時従事する構成員であること。

(エ) 農地所有適格法人の要件確認のための措置

農地所有適格法人においては、その法人形態（例えば有限会社から株式会社への変更）、事業内容、構成員、業務執行役員等の要件に係る事項について適宜に変更することがあり得るので、法第6条第1項に規定する報告（以下「定期報告」という。）に係る農地等の所在地を管轄する農業委員会は、当該農地等の権利を有する法人が要件を満たしているかどうか等について、その法人に事業の状況等の把握のできる定期報告時、その法人が法第3条第1項の許可又は農用地利用集積等促進計画（農地中間管理事業の推進に関する法律第18条第7項の規定による公告）により農地等の権利を設定又は移転した時等には、台帳等に随時取りまとめ、整理する。

また、農業委員会は、これら定期報告等によるほか、日常における指導・助言等の活動を通じて、要件の充足状況を判断すること。

(オ) 関係農業委員会間における連携

法第3条第1項の規定に係る県許可を行う場合には、その法人の主たる事務所の所在地を管轄する農業委員会と連絡を密にして行い、また、その農地等の権利の設定又は移転が農用地利用集積計画の公告による場合も、当該公告を行う市町の農業委員会は、その法人の主たる事務所の所在地を管轄する農業委員会と連絡を密にすること。

定期報告に係る農地等の所在地を管轄する農業委員会が複数ある場合には、それぞれの農業委員会が相互に連絡を密にして対応する。

② 許可審査等における留意事項

法人が許可申請時に農地所有適格法人の要件を満たしていても、農地等の権利の取得後における事業計画、構成員の農業への従事計画及び理事等の農業及び農作業への従事計画等からみて農地所有適格法人の要件を満たし得ないと認められる場合には、許可は

できない。

この場合、例えば、その他事業の種類や規模等からみて、その他事業の売上高見込みが不当に低く評価されていると認められるなど、事業計画が不適切と認められる場合には、その法人に必要な市場調査等を行わせる等により、信頼性のある計画に改めさせること。

③ 農業委員会への定期報告

法第6条第1項に規定する報告すべき農地等の権利を有している法人は、その農地等の所在地を管轄する農業委員会（該当する農業委員会が複数ある場合は、その複数の農業委員会）に、毎事業年度の終了後3ヶ月以内に報告書を提出する必要があるので、関係農業委員会は、この旨を機会を捉えて指導すること。

なお、従前の許可条件による経営の状況の報告は、今後は求めないこと。

④ 農地所有適格法人に対する勧告及び農業委員会による農地等の譲渡しのあっせん

農地所有適格法人がその要件を満たさなくなることを未然に防止するため、その恐れがある農地所有適格法人が自主的にその状態を是正しようとせず、近く要件を満たさなくなると認められるときは、農業委員会が必要な措置をとるべきことを勧告し、又は、その勧告を受けた法人がその所有する農地等の譲渡しを希望する場合は、農業委員会があっせんに努めること。

⑤ 農地所有適格法人が農地所有適格法人でなくなった場合における買収

創設された勧告制度に基づき勧告を受けた農地所有適格法人についての買収すべき農地等の公示は、法人の自助努力、農業委員会の農地等の所有権の譲渡しのあっせんのための期間は勧告の日（あっせんの申出があったときは、その申出の日）の翌日から3ヶ月間とする。

また、法第7条第1項の規定による農地等の買収は、要件を充足しない農地所有適格法人が農業委員会による是正指導や他の農業者への農地等のあっせん等を受け入れず農地等を所有し続ける場合の最終的な手段として設けられている。

⑥ 農業委員会の立入調査

農地所有適格法人がその他事業を実施している場合で、定期報告等の内容に不実記載等の疑いがある場合には、法人からの聞取りや報告のみでは法人が農地所有適格法人の要件を満たしているか否か等の把握が困難であるため、実際に農業委員会の委員又は職員が、法人の事務所に立ち入り、関係書類を調査し、又はその他の事業に供されている事業場に立ち入りその他事業の状況等を調査する。

この事務所等への立入調査は、あくまで、農業委員会等に関する法律第35条の規定に基づく調査等により農地所有適格法人の要件を満たしているかどうか確認に努めてもなお必要な場合に限って行うこと。

第6 農地転用の規制について

1 農地転用許可制度（農地法第4条・第5条）

（1）農地転用制度の趣旨

農地転用制度は、国土の計画的合理的利用を促進する観点から、農業以外の土地利用との調整を図りながら優良農地を確保することにより農業生産力を維持し、農業経営の安定を図ることを目的としている。

☆ 具体的には

- ① 集团的にまとまりのある農地、その他良好な営農条件を備えている農地は、積極的に確保する。
- ② 市街地の区域内又は市街地の傾向が著しい区域等にある農地から転用されるように誘導することにより、農地が無秩序に潰されて他の用途に供されることを規制して計画的な土地利用を推進し、適正な国土利用の実現に寄与する。
- ③ 具体的な転用事業計画を伴わない資産保有目的又は投機目的での農地取得は認めないことにより農地の遊休化及び地価の上昇を抑止する。
- ④ 農地の転用により周辺の農地に係る営農条件に支障を生じることがないようにする。

等があげられる。

（2）転用規制の対象

「農地を転用する」とは、具体的には

- ① 農地に区画形質の変更を伴って農地を耕作の目的に供される土地以外の土地（宅地、道路、山林等）にする全ての行為
- ② 権利者の意思により農地をそのままの状態で行作以外の用（農地をそのまま公園の花壇や資材置き場に使用する等）に供する行為であり、人為的に農地を農地以外のものにする事実行を指す。

従って、非人為的行為（水害・地震その他自然荒廃等）によって農地が耕作の目的に供されなくなったものまで転用とは言わない。また、農地を農地以外のものに変化したか否かは、その土地の客観的な状態によって判断される。

（3）農地法第4条の許可制度

農地を農地以外のものにする転用に際しては、知事又は市町長又は農業委員会長の許可を要する。

なお、採草放牧地は農地法第4条の規制対象外となっている。（第5条では対象とされている。）

(法第4条第1項)

ア 許可の法的性質

農地法4条の許可は、本来的には制約のない農地の転用を、農業政策上の理由から一般的に禁止し申請のあったものだけを解除するもので、行政法上の「許可」にあたる。

従って権利の設定・移転等の法律行為ではなく、所有者による転用という事実行為に対して許可を与え、その行為を適法ならしめるもの（行政処分）であって、農地法第5条による許可とは根本的に異なっている。

イ 規制の対象

農地を農地以外のものにしようとする者は、原則として以下の許可を要する。

- (ア) 同一事業目的のために転用する面積が4haを超える＝知事又は指定市町村（東海農政局との協議）
- (イ) 同一事業目的のために転用する面積が2ha超4ha以下（市町及び農業委員会許可を除く）＝県知事又は指定市町村
- (ウ) 同一事業目的のために転用する面積が2ha以下（県知事より権限移譲されたもの）＝市町長又は農業委員長

① この許可は、農地を転用しようとする事実行為のすべてについて規制するものであり、所有権その他の権限を有するか否かに関わらず、一般的に農地を転用するものに適用される。

他者の農地を無権限で転用しようとする場合、許可申請があっても許可されない。

② 同一事業目的の範囲については、同一事業主体が一連の事業計画のもとに転用しようすることを意味する。

一連とは、ひとつの事業計画で行われることが予定されている場合は、「同一事業目的」と解釈される。例えば、当初計画を事業途中に変更し、新たな部分を加える場合は「同一事業目的」であり、当初計画事業が一旦完了した後であれば、次の計画による転用が同一目的であったとしても「同一事業目的」とは解釈されない。

☆ 3haの農地転用を伴う住宅団地計画が一旦終了した後、同一事業者による1.7haの転用を伴う住宅団地計画の場合→同一事業とみなさない

当初より一期目で3ha、二期目で1.7haの農地転用を伴う住宅団地として計画していた場合→同一事業とみなす

③ 面積の算定は通常公簿面積による。

ウ 許可除外（農地法第4条1項ただし書、規則第29条）

公益上必要とされる場合は許可除外とされている。

- (ア) 農地法5条許可を受けた農地の許可目的での転用（法第4条第1項第1号）
- (イ) 国又は県又は指定市町村による地域又は農業の振興上の必要性が高いと認められる施設のための転用（第2号）
- (ウ) 農地中間管理事業の推進に関する法律の規定による公告があった農用地利用配分計画の定める利用目的での転用（第3号）
- (エ) 特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律により公告された所有権移転等促進計画の定める利用目的での転用（第4号）
- (オ) 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より公告された所有権移転等促進計画に定める利用目的での転用（第5号）
- (カ) 土地収用法等によって収用又は使用した農地のその収用又は使用目的での転用（第6号）
- ☆ 土地収用法等とは、鉱業法、採石法、都市計画法、森林法等のように収用又は使用を法律の中で規定しているものが該当する。
- ☆ 「収用又は使用した」の意味
- ここでいう「収用又は使用した」は、土地収用法第47条の2による収用裁決又は同法第116条に基づく協議の確認がなされたものであり、同法第16条による事業認定がなされただけでは「収用又は使用した」とは解さない。
- (キ) 市街化区域内農地の事前の届出による転用（第7号）
- ☆ 届出をしないで農地転用を行うと、農地法第51条の違反転用に対する処分の対象となる場合がある。
- (ク) 耕作の事業を行う者がその農地をその者の耕作の事業に供する他の農地の保全・利用増進に供するための施設（農道・水路・防風林等）への転用（規則第29条第1号前段）
- (ケ) 農地（2a未満）を耕作の事業を行う者の農業用施設に供するための転用（規則第29条1号後段）
- ☆ 農業用施設の意味
- 農作物の育成もしくは養畜の事業のための施設（農業用倉庫・堆肥舎・畜舎等）
- ☆ 小作人の転用についてもこの条項が該当する。但し、地主の同意が民法上必要になる。地主の同意なしに転用すれば、許可不要の場合であっても、農地法第18条の解約事由になる場合があることに注意。
- (コ) 土地改良法に基づく土地改良事業によって、灌漑排水施設・農道等に転用（規則第29条第4号）
- (サ) 土地区画整理法に基づく土地区画整理事業若しくは同法施行法第3条第1項、第4条第1項の土地区画整理の施行により、道路、公園等公共施設とする場合、

又はその建設に伴い転用される宅地の代替地としての転用（規則第29条第5号）

(シ) 地方公共団体（県又は指定市町村を除く）が、道路、河川、堤防、水路等又は土地収用法第3条各号に掲げる施設（学校、病院、社会福祉施設、庁舎等を除く）の敷地に供するため、その区域内にある農地の転用（規則第29条第6号）

☆ 土地収用法第3条各号に掲げる施設

事業認定をされていなくても、土地収用法第3条に該当していれば許可は不要。

☆ 転用が必要とされる具体的事例は以下のとおり

① 市町等による、市町営住宅（賃貸又は分譲）の建設（都市計画の用途区域内の場合）で、50戸以上のものでない住宅団地

② 市町等による、工業団地の造成

☆ 該当すれば農地転用許可が不要になるのであって、事業認定・収用決定が不必要なわけではない点に注意すること。

(ス) 地方公共団体（都道府県等を除く）、地方住宅供給公社、土地開発公社等が市街化区域内で転用（規則第29条第14号）

(セ) 地方公共団体（都道府県等を除く）が文化財保護法第99条第1項の規定による土地の発掘（同法第92条第1項に規定する埋蔵文化財の有無の確認等を目的とした土地の試掘に係るものに限る）を行うため農地を一時的に転用（規則第29条第20号）

(ソ) 市民農園整備促進法に基づく転用（市民農園整備促進法第11条第2項）

市民農園整備促進法により認定を受けた開設者が認定計画に従って農地を市民農園施設（駐車場等）として利用する場合。

☆ 農振法での用途区分は農振農用地区域内農業用施設用地となる点に注意。

(タ) その他（法第4条ただし書、規則第29条参照）

(4) 農地法第5条の許可制度

農地、採草放牧地の転用に伴う所有権移転・賃借権等の権利設定又は移転を行う場合は市町長又は農業委員会長又は知事の許可を要する。（法第5条第1項）

ア 許可の性質

農地法第5条の許可は、本来的には制約のない私法上の権利行為である農地の所有権移転・権利設定について、一般的に禁止し、申請のあったものだけを解除するもので、行政法学上の「許可」の性質を有するほか「認可」の性質も併せ持つ。

従って、許可を受けずに行った行為は効力を発しない（農地法第5条の許可は効力発生要件）のであり、また、この許可は売買契約等について農地法が当然のものとして求めるものである（法定要件）。

また、この認可は権利の設定・移転等の法律行為を補充し、その法律上の効力を完成させる行為であることから、「補充行為」と呼ばれるものであり、許可により当然に所有権移転効果が生じるわけではない。

イ 規制の対象

農地転用を伴う農地の所有権移転・賃借権等の設定をしようとする者は、原則として次の許可を要する。内容については第4条の場合と同様。

ウ 許可除外（農地法第5条第1項ただし書、規則第53条）

公益上必要とされる場合は許可除外とされている。

- (ア) 国、県、又は指定市町村による地域又は農業の振興上の必要性が高いと認められる施設のための権利取得（第1号）
- (イ) 農地中間管理事業の推進に関する法律の規定による公告があった農用地利用配分計画の定める利用目的での権利設定・移転（第2号）
- (ウ) 特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律により公告された所有権移転等促進計画の定める利用目的での権利設定・移転（第3号）
- (エ) 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より公告された所有権移転等促進計画に定める利用目的での転用（第4号）
- (オ) 土地収用法による収用又は使用による権利の収用・使用（第5号）
- (カ) 市街化区域内農地の事前の届出による転用のための取得（第6号）
- (キ) 土地改良事業施行者による土地改良事業のための権利取得（規則第53条第4号）
- (ク) 地方公共団体（県又は指定市町村を除く）が、道路、河川、堤防、水路等又は土地収用法第3条各号に掲げる施設（学校、病院、社会福祉施設、庁舎等を除く）の敷地に供するため、その区域内にある農地等の転用（規則第53条第5号）
- (ケ) 電気事業者が送電用電気工作物等の敷地に供するために権利を取得する場合（規則第53条第11号）
- (コ) 地方公共団体（県又は指定市町村を除く）、地方住宅供給公社、土地開発公社等が市街化区域内にある農地を取得する場合（規則第53条第12号）
- (サ) 認定電気通信事業者が有線電気通信のための線路、空中線糸・中継施設、これらの施設を設置するための道路・索道の敷地に供するため権利を取得する場合（規則第53条第14号）
 - ☆ 携帯電話事業者も含まれる。
- (シ) 地方公共団体（都道府県等を除く）が文化財保護法第99条第1項の規定による土地の発掘（同法第92条第1項に規定する埋蔵文化財の有無の確認等を目的とした土地の試掘に係るものに限る）を行うため農地を一時的に転用するため、使用及び収益を

目的とする権利が設定される場合（規則第53第19号）

（ス） 市民農園整備促進法に基づく転用（市民農園整備促進法第11条第3項）

市民農園整備促進法により認定を受けた開設者が認定計画に従って農地を市民農園施設（駐車場等）として転用するため、所有権等を取得するとき。

（セ） その他（法第5条ただし書、規則第53条参照）

（5） 申請者

ア 共同申請の原則（規則第57条の4第1項）

当事者が連署して申請する、いわゆる共同申請の形式をとっている。

☆ 行政書士等による代理申請も可能である。この場合、委任状に記された代理権の範囲で申請人（譲受人・譲渡人）の代理ができる。なお、3条、5条の譲渡人、譲受人の代理申請は民法の双方代理には当たらない。

イ 例外として単独申請できる場合（規則第10条第1項第1号）

（ア） 競売又は公売の場合

（イ） 遺贈等の単独行為による場合

☆ 遺贈による許可申請は、遺贈者の死後において遺言執行者又は相続人全員が行う。なお、遺贈は遺贈者の単独行為なので受遺者の単独許可申請は申請要件を欠くものとして却下される。

☆ 死因贈与については、遺贈のように単独行為ではないので、連署での申請となる。許可申請は、贈与者の死後において相続人と受贈者が行うことになる。

（ウ） 確定判決等がある場合（規則第10条第1項第2号）

その権利移転に関し、判決が確定し、裁判上の和解若しくは請求の認諾があり、民事調停法による調停が成立し、または家事審判法による審判が確定し、若しくは調停が成立した場合。

第7 農地転用許可基準について

1 農地区分

農地を5区分し、基本的に保全すべき農地を農用地区域内農地、甲種農地、第1種農地として転用を抑制することとなっている。第2種・第3種農地については基本的に転用が認められる（第3種農地を優先する）。

なおこの区分は、農用地区域内農地を除き地図上で線引きされているわけではなく、法定の要件で区分されている。また、固定的・絶対的なものではないので、農地の周辺状況の変化に伴い、第1種、第2種、第3種は変わることもある。

なお、農地区分の基準については次のとおりとなる。

① 農用地区域内農地（法第4条第6項第1号イ）

農業振興地域の整備に関する法律の規定による農用地区域内農地。

② 甲種農地（施行令第6条）

甲種農地は、農用地区域内農地以外のものであって、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である。

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（施行令第6条第1号、規則第41条）。

☆ 「おおむね」とは10%の範囲で運用する。

☆ 「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。

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。

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の初日から起算して8年を経過したもの以外のもの。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）で施行令第6条第1項第2号、規則第42条の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られる。

なお、「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。

☆ 完了後8年以内の「完了」とは、工事完了公告を了したものをいう。

☆ 完了後8年を過ぎれば直ちに甲種農地から外れるのではない。

☆ 農道、農業用排水路の整備のみを目的とする土地改良事業の対象となったことだけをもって甲種農地とはしない。

③ 第1種農地（法第4条第6項第1号ロ）

良好な営農条件を備えている農地のうち甲種農地以外のもので次に掲げる要件に該当するものである。

ただし、申請に係る農地が第1種農地の要件に該当する場合であっても、第2種農地の要件又は第3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（法第4条第6項第1号ロかっこ書）。

ア おおむね10ヘクタール（平成22年5月31日までに受け付けた申請は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（施行令第5条第1号）

☆ 「おおむね」とは10%の範囲で運用する。

☆ 「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団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。

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（施行令第5条第2号）

☆ 「施行に係る区域」とは、完了地区だけでなく事業実施中の地区を含むが特定土地改良事業等の調査段階のものは含まない。

(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（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。）

なお、「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」には、旧制度開拓として実施された開拓事業が該当する。

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

☆ 土地改良事業について、かなり過去に整備され効果が期待できないもの、農業用排水路等の事業で受益が広範囲に及び、見るべき改良行為がないものは、周辺の利用状況から判断する。

(イ) 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）。

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 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

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（施行令第5条第3号）

☆ 果樹園において傾斜等の自然的条件が良好であるために周辺の果樹園より生産力が高い農地が存在する場合

④ 第2種農地（法第4条第6項第1号ロ(2)、法第4条第6項第2号）

第2種農地は、農用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ものもしくは、市街地の区域内又は市街地化の傾向が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のうち、次に掲げる区域内にあるものである（施行令第8条、規則第45条及び第46条）。

なお、申請に係る農地が第2種農地の要件に該当する場合は、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（法第4条第6項第1号ロかつこ書）。

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

3種農地におけるこれら施設の状況に相当するものとなることを見込まれる区域として次に掲げるもの

(ア) 相当数の街区を形成している区域（規則第45条第1号）

道路（農業用道路を除く）が網状に設置されていることにより複数の街区が存在していることを指す、また、複数の街区のうち特定の街区で宅地率が40パーセントを超える場合は第3種農地に区分する。

(イ) 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（1キロメートルを超える場合は1キロメートル）以内の区域（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 又は b に掲げる施設に類する施設

☆ バスターミナル、公立病院は類する施設とするが、公立学校及び郵便局は類する施設としない。

イ 宅地化の状況からみて第3種農地の宅地化の状況に相当する区域となることを見込まれる区域として、住宅の用又は事業の用に供する施設、公共施設もしくは公益的施設が連たんしてい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（規則第46条）。

☆ 「おおむね」とは10%の範囲で運用する。

☆ 「近接する区域」とは市街地からおおむね500メートルの距離の区域内

⑤ 第3種農地（法第4条第6項第1号ロ(1)）

第3種農地は、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である（施行令第7条、規則第43条及び第44条）。

なお、申請に係る農地が第3種農地の要件に該当する場合は、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（法第4条第6項第1号ロかつこ書）。

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（施行令第7条第1号）

(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、高速自動車国道その他自動車専用道

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(規則第43条第1号)。

☆ 自然公園、污水处理場等の通常市街地に整備されていない施設、周辺の市街地化を誘導することが期待できない施設はこれにあたらない。

(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(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(森林軌道、ダム工事のための軌道を含まない)

b 高速自動車国道その他自動車専用道の出入口(いわゆるインターチェンジ)

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

☆ バスターミナル(自動車ターミナル法(昭和34年法律第136号)第2条第6項に規定するバスターミナル及び同条第7項に規定する専用バスターミナル)、公立病院は類する施設とするが学校、郵便局は類する施設としない。

イ 宅地化の状況が次に掲げる程度に達している区域(施行令第7条第2号)

(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(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(規則第44条第2号)。

☆ 宅地には、住宅等の建築物の敷地のほか運動場施設、駐車場等の都市的な土地利用を行っている土地を含む。

(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こと(規則第44条第3号)

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又はこれに準ずる事業の施行に係る区域(農業上の土地利用との調整が調ったものに限る。)(施行令第7条第3号)

2 法第4条第1項の許可基準の概要

農地転用の許可基準には立地基準と一般基準があり、農地転用に際し、両基準を満たす必要がある。

(1) 立地基準

申請に係る農地の営農条件及び周辺の市街地化の状況から転用の可否を判断する基準で

あり、具体的には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状況を備えている農地は原則として転用を許可されないとする一方、市街地化が見込まれている区域内にある農地については、転用を許可されるものとされている。

① 農用地区域内農地（法第4条第6項第1号イ）

農用地区域内にある農地の転用は、原則として、許可をすることができない（法第4条第6項）。

ただし、農地の転用行為が次のいずれかに該当するときは、例外的に許可をし得るものとする。

ア 土地収用法の規定による告示（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。）に係る事業の用に行われるものであること（法第4条第6項ただし書）。

☆ 土地収用法の規定による告示とみなす規定は、鉱業法第107条第2項、都市計画法第70条第1項等がある。

イ 農振法に規定する農用地利用計画において指定された用途に行われるものであること（法第4条第6項ただし書）。

☆ 農業施設用地として用途区分が行われている農地で農業用施設を建設する場合。

ウ 次のすべてに該当するものであること（農地法施行令第4条第1項第1号）。

（ア）申請に係る農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。（施行令第4条第1項第2号柱書、同項第1号イ）。

☆ 資材置場、駐車場、飯場、道路、イベント会場等の農地への原状回復が容易にできる施設に供する場合。

この「一時的な利用」の期間は、当該一時的な利用の目的を達成できる必要最小限の期間をいうものであり、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は、3年以内の期間であれば「一時的な利用」に該当すると判断される。

また、「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」とは、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相当と認められる場合であって、具体的には、「③第1種農地」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り得る。

（イ）農業振興地域の整備に関する法律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（施行令第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、工場、住宅団地を建設するための地質調査を行う場合のように転用行為の最終目的が農用地区域の性格と相容れない場合等が想定される。

② 甲種農地（施行令第6条）

甲種農地の転用は、原則として許可をすることができない。

ただし、転用行為が次のいずれかに該当する場合には、例外的に許可し得る。

この場合、甲種農地が特に良好な営農条件を備えている農地であることにかんがみ、許可し得る場合は、第1種農地より更に限定される。

ア 土地収用法の規定による告示（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。）に係る事業の用に行われるものであること（法第4条第1項ただし書）。

☆ 土地収用法の規定による告示とみなす規定は、鉱業法第107条第2項、都市計画法第70条第1項等がある。

イ 申請に係る農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。（施行令第4条第1項第2号柱書、同項第1号イ）

ウ 申請に係る農地を、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として、次に掲げる（ア）～（オ）のいずれかに該当するものの用に供するために行われるものであること。ただし（イ）～（オ）に該当するものにあつては、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ものに限る。（施行令第4条第1項第2号イ、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。

（ア） 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（施行令第4条第1項第2号イ）

☆ 「農業用施設」には、農道、農業用排水路、農業用ため池、耕地防風林等の保全又は利用上必要な施設、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、貯蔵、出荷の用に供する施設、堆肥舎、育苗

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施設、及び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等が該当する。

☆ 「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。農畜産物販売施設において同じ。）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、食肉加工施設等が該当する。

☆ 「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、農家自ら設置する施設のほか農業者の団体、農畜産物処理加工施設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。

☆ 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の管理又は利用のために必要不可欠な駐車場、トイレ、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。

☆ 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。

(イ) 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。具体的には、市民農園等の農業体験施設、郷土資料館等の教養施設、キャンプ場、ゲートボール場等スポーツレクリエーション施設、公民館、イベント会場等の施設が該当する。

(ウ) 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。

また、「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当該農業従事者の割合を目安として判断することとし、当該割合がおおむね3割以上であれば、これに該当すると判断するものとする。ただし、人口減少、高齢化の進行等により、雇用可能な農業従事者の数が十分でないことその他の特別の事情がある場合には、このような事情を踏まえて都道府県知事等が設定した基準（以下「特別基準」という。）により判断して差し支えない。

この点、当該施設の用に供するために行われる農地転用に係る許可の申請を受けた際には、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た上で、農業従事者の雇用の確実性の判断を行うことが適当と考えられる。

なお、雇用計画については、当該施設において新たに雇用されることとなる者の数、地元自治体における農業従事者の数及び農業従事の実態等を踏まえ、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がおおむね3割以上となること（特別基準が設定されている場合にあつては、当該特別基準を満たすこと）が確実であると判断される内容のものであることが適当と考えられる。

また、雇用協定においては、当該施設において新たに雇用された農業従事者（当該施設において新たに雇用されたことを契機に農業に従事しなくなった者を含む。）の雇用実績を毎年地元自治体に報告し、当該施設において新たに雇用された者に占める農業従事者の割合がおおむね3割以上となっていない場合（特別基準が設定されている場合にあつては、当該特別基準を満たしていない場合）にこれを是正するために講ずべき措置を併せて定めることが適当と考えられる。

(エ) 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。集会施設、農村公園、農村広場、上下水道施設等が該当する。

(オ) 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）

☆ 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。

☆ 集落の通常的发展の範囲内での集落を核とした滲み出し的な転用に限る。集落の通常的发展の範囲内とは言えない大規模な工場等については、本規定による許可の対象とはならない。

☆ 「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。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すべてに該当する場合には、集落に接続していると判断しても差し支えない。

(i) 申請に係る農地の位置からみて、集団的に存在する農地を蚕食し、又は分断するおそれがないと認められること。

(ii) 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。

☆ 申請に係る農地が、農用地区域内農地や特定土地改良事業等の施行に係る区域内にある農地を介してのみ既存の集落に接続している場合は、本要件に合致しないものとして判断する。

エ 申請に係る農地で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（施行令第4条の第1項第2号ハ、規則第35条）。

(ア) 調査研究（規則第35条第1号）

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。

☆ その土地の地耐力、地層調査、文化財の発掘調査が該当する。

(イ) 土石その他の資源の採取（規則第35条第2号）

☆ 砂利、園芸用土壌、鉱物資源等であり、採取の位置が制約されるものが該当する。

(ウ) 水産動植物の養殖用施設その他これに類するもの（規則第35条第3号）

なお、水産動植物の養殖用施設は、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を許可し得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（規則第35条第4号）

「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。

なお、「これらに類する施設」には、車両の通行上必要な施設として「自動車修理工場」、「食堂」等の施設が該当する。

a 一般国道又は都道府県道の沿道の区域（規則第35条第4号のイ）

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の出入口の周囲お

おむね300メートル以内の区域（規則第35条第4号のロ）

なお、「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」とは、いわゆる「インターチェンジ」をいうものである。

☆ 「流通業務施設」には、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又は店舗（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）が該当する。

☆ 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、当該施設が次に掲げる事項のすべてに該当するときには、「これらに類する施設」に該当する。

- (i) 自動車の運転者が利用することのできる駐車場及びトイレを備えていること
- (ii) 自動車の運転者が利用することのできる座席を備えていること

(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1/2を超えないものに限る。）（規則第35条第5号）

なお、「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ものである。

☆ 既存工場の事業拡張、環境改善、関連事業を含む。

オ 申請に係る農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。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（施行令第4条第1項第2号ニ、規則第36条）。

カ 申請に係る農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であること（施行令第4条第1項第2号ホ、規則第37条）。

(ア) 森林法に掲げる目的を達成するために行われる森林の造成（同第2号）

(イ) 非常災害のために必要な応急措置（同第4号）

(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、旧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に定められた用途に供する行為（同第5号）

(エ) 集落地域整備法に規定する集落地区計画の定められた区域内において行われる同法

に規定する集落地区施設及び建築物等の整備（同第9号）

(オ) 優良田園住宅の建設の促進に関する法律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（同第10号）

(カ) 農用地の土壌の汚染防止等に関する法律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、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（同第11号）

キ 地域整備法の定めるところに従って行われる場合で施行令第4条第1項へ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行われる場合で(ア)に掲げる要件に該当するものであること。

「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(イ)に掲げる計画に限られる（施行令第4条第1項第2号へ、規則第38条及び第39条）

また、「地域整備法の定めるところに従って行われる場合」については、別に農村振興局長が定めるところにより、あらかじめ地域整備法による施設の整備と農業上の土地利用との調整を即地的に行う。

☆ 施行令第4条第1項へ各号に該当するとは、農村地域への産業の導入の促進等に関する法律、総合保養地域整備法、多極分散型国土形成促進法、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の規定にする施設を整備するために行われる場合。

(ア) (イ)に掲げ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に規定する計画にあつては、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(イ)に掲げる計画に従って整備するため行われるものであること。

☆ 市町村が策定する計画とは、農業振興地域の整備に関する法律の規則第4条の5第26号の2で位置付けされた計画（条例による位置付けが必要）

(イ) 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村が策定する計画

☆ 市町村が策定する計画とは、農振法の規則第4条の5第27号で位置付けされた計画

③ 第1種農地（法第4条第6項第1号ロ）

第1種農地の転用は、原則として許可することができない。ただし、転用行為が次のいずれかに該当する場合には、例外的に許可し得る。

ア 土地収用法の規定による告示（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。）に係る事業の用に行われるものであること（法第4条第6項ただし書）。

☆ 土地収用法の規定による告示とみなす規定は、鉱業法第107条第2項、都市計画法第70条第1項等がある。

イ 申請に係る農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ること、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（施行令第4条第1項第2号柱書、同項第1号イ）。

ウ 申請に係る農地を、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として、次に掲げる（ア）～（オ）のいずれかに該当するものの用に供するために行われるものであること。ただし（イ）～（オ）に該当するものにあつては、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ものに限る。（施行令第4条第1項第2号イ、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。

（ア） 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（施行令第4条第1項第2号イ）

☆ 「農業用施設」には、農道、農業用排水路、農業用ため池、耕地防風林等の保全又は利用上必要な施設、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、貯蔵、出荷の用に供する施設、堆肥舎、育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施設、及び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等が該当する。

☆ 「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。農畜産物販売施設について同じ。）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、食肉加工施設等が該当する。

☆ 「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、農家自ら設置する施設のほか農業者の団体、農畜産物処理加工施設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。

☆ 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の管理又は利用のために必要不可欠な駐車場、トイレ、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。

☆ 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。

(イ) 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。具体的には、市民農園等の農業体験施設、郷土資料館等の教養施設、キャンプ場、ゲートボール場等スポーツレクリエーション施設、公民館、イベント会場等の施設等の施設が該当する。

(ウ) 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。

また、「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当該農業従事者の割合を目安として判断することとし、当該割合がおおむね3割以上であれば、これに該当すると判断するものとする。ただし、人口減少、高齢化の進行等により、雇用可能な農業従事者の数が十分でないことその他の特別の事情がある場合には、このような事情を踏まえて都道府県知事等が設定した基準（以下「特別基準」という。）により判断して差し支えない。

この点、当該施設の用に供するために行われる農地転用に係る許可の申請を受けた際には、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た上で、農業従事者の雇用の現実性の判断を行うことが適当と考えられる。

なお、雇用計画については、当該施設において新たに雇用されることとなる者の数、地元自治体における農業従事者の数及び農業従事の実態等を踏まえ、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がおおむね3割以上となること（特別基準が設定されている場合にあつては、当該特別基準を満たすこと）が現実であると判断される内容のものであることが適当と考えられる。

また、雇用協定においては、当該施設において新たに雇用された農業従事者（当該施設において新たに雇用されたことを契機に農業に従事しなくなった者を含む。）の雇用実績を毎年地元自治体に報告し、当該施設において新たに雇用された者に占める農業従事者の割合がおおむね3割以上となっていない場合（特別基準が設定されている場合にあつては、当該特別基準を満たしていない場合）にこれを是正するために講ずべき措置を併せて定めることが適当と考えられる。

(エ) 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。集会施設、農村公園、農村広場、上下水道施設等が該当する。

(オ) 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）

☆ 集落の通常発展の範囲内での集落を核とした滲み出し的な転用に限る。集落の通常発展の範囲内とは言えない大規模な工場等については、本規定による許可の対象とはならない。

☆ 「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。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すべてに該当する場合には、集落に接続していると判断しても差し支えない。

(i) 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。

(ii) 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。

☆ 申請に係る農地が、農用地区域内農地や特定土地改良事業等の施行に係る区域内にある農地を介してのみ既存の集落に接続している場合は、本要件に合致しないものとして判断する。

エ 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當なものとして次に掲げるものであること（施行令第4条第1項第2号ロ、規則第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（規則第34条第1号）。

☆ 老人保健施設、精神科病院等が該当する。老人福祉施設などの福祉施設は該当しない。

☆ 市街地以外の地域に設置する必要性について整理する。

(イ) 火薬庫又は火薬類の製造施設（規則第34条第2号）

☆ 火薬取締法で一定の保安距離を確保する必要がある。

(ウ) その他（ア）又は（イ）に掲げる施設に類する施設（規則第34条第3号）

☆ 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、廃棄物処分場、解体施設、ゴミ焼却場、下水又は糞尿等処理場、金属製品の加工処理工場等の施設が該当する。

オ 申請に係る農地を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行われるものであること（施行令第4条第1項第2号ハ、規則第35条の4）。

(ア) 調査研究（規則第35条第1号）

☆ その土地の地耐力、地層調査、文化財の発掘調査が該当する。

(イ) 土石その他の資源の採取（規則第35条第2号）

☆ 砂利、園芸用土壌、鉱物資源等であり、採取の位置が制約されるものが該当する。

(ウ) 水産動植物の養殖用施設その他これに類するもの（規則第35条第3号）

なお、水産動植物の養殖用施設は、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を許可し得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（規則第35条第4号）。

「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。

なお、「これらに類する施設」には、車両の通行上必要な施設として「自動車修理工場」、「食堂」等の施設が該当する。

a 一般国道又は都道府県道の沿道の区域（規則第35条第4号のイ）

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の出入口の周囲おおむね300メートル以内の区域（規則第35条第4号のロ）

なお、「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」とは、いわゆる「インターチェンジ」をいうものである。

☆ 「流通業務施設」には、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又は店舗（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）が該当する。

☆ 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、当該施設が次に掲げる事項のすべてに該当するときには、「これらに類する施設」に該当する。

(i) 自動車の運転者が利用することのできる駐車場及びトイレを備えていること

(ii) 自動車の運転者が利用することのできる座席を備えていること

(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1/2を超えないものに限る。）（規則第35条第5号）

なお、「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ものである。

☆ 既存工場の事業拡張、環境改善、関連事業を含む。

(カ) 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（規則第35条第6号）

カ 申請に係る農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。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（施行令第4条第1項第2号ニ、規則第36条）。

キ 申請に係る農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であること（施行令第4条第1項第2号ホ、規則第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）（規則第37条第1号）
- (イ) 森林法に掲げる目的を達成するために行われる森林の造成（同第2号）
- (ウ) 地すべり等防止法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（同第3号）
- (エ) 非常災害のために必要な応急措置（同第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、旧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に定められた用途に供する行為（同第5号）
- (カ) 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（農業上の土地利用との調整が整ったものに限る）内において行われる工場又は事業場の設置（同第6号）
- (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整った土地の区域内において行われるものに限る）（同第7号）
- (ク) 集落地域整備法に規定する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（同第9号）
- (ケ) 優良田園住宅の建設の促進に関する法律の認定を受けた同法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（同第10号）
- (コ) 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（同第11号）
- (サ) 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（同第12号）
 - 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つたものであること。
 - 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。

(シ) 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（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（同第13号）

(ス) 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（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設置（同第14号）

ク 地域整備法の定めるところに従って行われる場合で施行令第4条第1項第2号へ、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行われる場合で(ア)に掲げる要件に該当するものであること。

「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(イ)に掲げる計画に限られる（施行令第4条第1項第2号へ、規則第38条及び第39条）

また、「地域整備法の定めるところに従って行われる場合」については、別に農村振興局長が定めるところにより、あらかじめ地域整備法による施設の整備と農業上の土地利用との調整を即地的に行う。

☆ 施行令第4条第1項第2号へ、に該当するとは、農村地域への産業の導入の促進等に関する法律、総合保養地域整備法、多極分散型国土形成促進法、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、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の規定にする施設を整備するために行われる場合。

(ア) (イ)に掲げ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(イ)に掲げる計画に従って整備するため行われるものであること。

☆ 市町村が策定する計画とは、農業振興地域の整備に関する法律の規則第4条の5第26号の2で位置付けされた計画（条例による位置付けが必要）

(イ) 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村が策定する計画

☆ 市町村が策定する計画とは、農振法の規則第4条の5第27号で位置付けされた計画

④ 第2種農地（法第4条第6項第1号ロ（2）、法第4条第6項第2号）

第2種農地の転用は、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、原則として許可を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、例外的に許可し得る。

ア 転用行為が土地収用法の規定による告示に係る事業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 転用行為が2の③のウ、エ、キ又はクのいずれかに該当する場合（施行令第4条第2項）

この場合、2の③のウの(ア)から(エ)までに掲げる施設にあつては、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ると認められるものであつても、許可することができる（規則第33条括弧書）。

なお、第1種農地において例外的に許可される場合のうち2の③のイ、オ又はカの場合は、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っては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ないため、第2種農地の転用を許可し得るものであることから、あらためて政令で規定されていないものである。

⑤ 第3種農地（法第4条第6項第1号ロ（1））

第3種農地の転用は、許可し得る。

(2) 一般基準

土地の効率的な確保という観点から転用の可否を判断する基準であり、具体的には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、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等には、許可をすることができないとされた。

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）

具体的には、次に掲げる事由がある場合である。

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（法第4条第6項第3号）。

（ア） 資金計画

許可申請書の「資金調達についての計画」では、土地造成や建物建設等転用計画に係るすべての資金をいう。転用計画の妥当性は、「資金調達についての計画」及び添付の残高証明書、融資証明書、融資申請書等の写し又は補助金等の場合関係機関と手続中及び手続を了した証明により判断する。

（イ） 申請適格等

申請者が自然人である場合は法律上の能力を有する者であること。

申請者が法人である場合には、申請に係る事業の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ものでなければならない。

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（法第4条第6項第3号）。

なお、「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。

☆ 農地に賃貸借権等の利用権が設定されており、その土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ること

ただし、第三者が転用のために農地を取得する場合には、使用貸借による権利により耕作している者は、当該農地を取得する第三者には対抗できないので、「転用行為の妨げとなる権利を有する者」に該当しない。

☆ 申請に係る農地に申請者以外の抵当権、地役権等の設定がなされている場合や所有権移転請求権保全の仮登記が付されている場合は、抵当権の実行（競売）又は仮登記の実行により、転用者が転用行為前に所有権を失う可能性があるため、抵当権の登記又は登記の抹消あるいはそのままの権利状態で転用目的に供することについて関係者と調整するよう行政指導を行う。

ウ 法第4条第1項の許可を受けた後、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（規則第47条第1号）。

☆ 「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、原則としておおむね1年以内に申請に係る用途に供することをいう。

なお、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ことが適当と考えられる。

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）。

☆ 農業振興地域の整備に関する法律、都市計画法、森林法、砂利採取法、採石法、河川

法、三重県土採取規制条例等の土地利用に係る許認可については、同時審査、同時許可又は担当部局からの許認可の見込みがあること。

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）。

☆ 担当部局とは協議を終えていること（町づくり条例等で規制がある場合も含む。）。

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（規則第47条第3号）。

☆ 権利の設定又は移転について地権者が同意していない農地以外の土地が転用事業の計画地に含まれ、かつ、それが事業計画上主要な部分を占める等により当該事業計画を達しがたいと認められるときは許可されない。

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（規則第47条第4号）。

☆ 転用面積は転用事業目的、土地の形状、利用形態等から必要最小限の面積とする。

☆ 原則として、一般住宅については、500㎡以下、農家住宅については1,000㎡以下とする。

☆ 資材置場及び駐車場等については、必要な資材の量及び駐車台数から算定して必要最小限の面積とする。賃貸を伴う上記の転用については、賃借人の必要事業規模等から転用に必要な面積を算定する。

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。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）。

(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と認められるとき。（規則第47条第5号イ）

「農業構造の改善に資する事業」は、別に農村振興局長が定める。

また、「当該農地が当該施設の用に供されることが確実」か否かは、別に農村振興局長が定めるところにより判断する。

(イ) 農業協同組合が農業協同組合法第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と認められるとき。（規則第47条第5号ロ）

- (ウ) 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。（規則第47条第5号ハ）
- (エ) 農振法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（規則第47条第5号ニ）
- (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。（規則第47条第5号ホ）
- (カ) 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。（規則第47条第5号ヘ）
- 農業上の土地利用との調整は、「都市計画と農林漁業との調整措置について」（平成14年11月1日14農振第1452号農村振興局長通知）等により行う。
- (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。（規則第47条第5号ト）
- (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。（規則第47条第5号チ）
- (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第5条第1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2項第1号に規定する産業導入地区内において同条第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（規則第47条第5号リ）

- (コ) 総合保養地域整備法第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。（規則第47条第5号ヌ）
- (サ) 多極分散型国土形成促進法第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に認められるとき。（規則第47条第5号ヲ）
- (シ) 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に認められるとき。（規則第47条第5号ワ）
- (ス) 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法第3条第1項本文に掲げる権利が設定され、又は移転される場合であつて、申請に係る農地又は採草放牧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。（規則第47条第5号カ）
- (セ) 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確実に認められるとき。（規則第47条第5号タ）
- (ソ) 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（規則第47条第5号レ）
- (タ) 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（規則第47条第5号ソ）

- (チ) 独立行政法人中小企業基盤整備機構法施行令第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（規則第47条第5号ツ）
- (ツ) 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。（規則第47条第5号ネ）
- (テ) 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。（規則第47条第5号ナ）
- (ト) 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（規則第47条第5号ラ）

② 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、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（法第4条第6項第4号）。

ア 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

イ 農道、ため池その他の農地の保全又は利用上必要不可欠な施設の有する機能に著しい支障を及ぼすおそれがあると認められる場合

また、「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、法に例示されているもののほか、次に掲げる場合が想定される。

(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

☆ 取水排水及び生活雑排水は、経路の図示等により判断する。

- ☆ 大規模転用（転用面積が5,000㎡以上）の雨水排水は、経路図により判断する。
- ☆ 取水排水に権利を有するものの同意書、漁業権者の同意書等は農地転用の申請にあたり法定要件ではないが、任意に提出のあったものについては関係者との調整が了されたものとして取扱い、提出がない場合、無用のトラブルを避けるため、必要に応じて申請者に関係者と調整を行うよう行政指導をおこない、調整状況について確認を行うものとし、必要性が認められる場合は同意書の添付を指導する。
- ☆ 他法令の審査が無い全体面積10,000㎡以上の転用について、水理計算書の添付を指導する。洪水調整方法及び排水施設の計画にあたっては、三重県宅地等開発事業に関する技術マニュアル等を参考にするよう指導する。

③ 申請に係る農地の転用行為により、地域における効率的かつ安定的な農業経営を営む者に対する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その他の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と場合」とは、次のいずれかに該当する場合とされている。

ア 農業経営基盤強化促進法第19条第7項の規定による申出があつてから同法第19条第8項の規定による公告があるまでの間において、当該地域計画案公告に係る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（規則第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（別に農村振興局長が定めるところにより行われた農業上の土地利用との調整が調ったものに限る。）内にある場合は、「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」に該当しないものと解される。

イ 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）。

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）。

「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、すみやかに農地として利用できる状態に回復されることをいうものである。

☆ 「一時的な利用」に該当するか否かは、転用後の当該土地の利用目的から判断する。

- ・建築物を建てる場合に周辺農地に資材置き場を設置する場合
- ・大規模イベントが開催される場合、会場付近に臨時駐車場を設置する場合
- ・当該農地を対象として試験研究のための実験や学術調査を行う場合
- ・砂利採取を行う場合

☆ 期間の延長について、農用地区域内農地では許可日より通算3年を超えてはならない。

☆ 砂利採取を伴う農地転用の場合、「砂利採取を伴う農地法許可基準について（平成14年8月30日付け農商第12-346号）」の基準を満たすこと。

(3) 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前に、当該土地が農地以外の土地であると判断することは、適当でない。

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ことに留意する。

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の権利移動に係る場合を含め、以下を除き法第4条第1項の許可の基準の内容と異なるものではないこと（法第5条第2項）。

- 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）。
- ① 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）。