農地転用許可に係る審査基準

笠岡市農業委員会

制定：平成１９年　４月１３日（施行：平成１９年　４月　１日）
改正：平成１９年　９月２８日（施行：平成１９年１０月　１日）
改正：平成１９年１０月３０日（施行：平成１９年１１月３０日）
改正：平成２０年１２月　１日（施行：平成２０年１２月　１日）
改正：平成２２年　５月３１日（施行：平成２２年　６月　１日）
改正：平成２９年　３月１３日（施行：平成２９年　４月　１日）
改正：令和　４年１０月１１日（施行：令和　４年１０月１１日）

農地転用許可に係る審査基準

目　　次

第１章　農地法第４条第１項の許可に係る審査基準・・・・・・・・・・・・・・・・・１

第１　立地基準・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１
１　農用地区域内農地・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１
２　第１種農地・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３
３　甲種農地・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１１
４　第３種農地・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１２
５　第２種農地・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１３
６　その他の農地・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１５
第２　一般基準・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１５
１　転用目的の実現の確実性・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１５
２　周辺農地への影響・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１８
３　一時転用に係る原状回復の見込・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１９

第２章　農地法第５条第１項の許可に係る審査基準・・・・・・・・・・・・・・・・１９

附則・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１９

別表　許認可等を必要とする関連法令(主なもの)・・・・・・・・・・・・・・・・・２０

第１章　農地法第４条第１項の許可に係る審査基準

農地法（昭和２７年法律第２２９号。以下「法」という。）第４条第１項の規定による許可の可否の判断に当たっては、法令の規定や「農地法関係事務に係る処理基準について」（平成 12 年６月１日　12 構改Ｂ第 404 号　農林水産事務次官通知）、「『農地法の運用』についての制定について」（平成 21 年 12 月 11 日　21 経営第 4530 号・21 農振第 1598 号　農林水産省経営局長　農林水産省農村振興局長通知）、「農地法関係事務処理要領の制定について」「平成 21 年 12 月 11 日　21 経営第 4608 号・21 農振第 1599 号　農林水産省経営局長　農林水産省農村振興局長通知）」及び関係通知等によるほか、次の基準によるものとする。

第１　立地基準（営農条件等からみた農地の区分に応じた許可基準。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区分し、許可の可否を判断する。具体的な農地の区分及び当該区分における許可の可否の基準は、以下のとおりである。

なお、立地基準に適合する場合であっても、第２の一般基準に適合しなければ、許可をすることはできない。

１　農用地区域内農地（法第４条第６項第１号イ）

（１）定義

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（農振法第８条第２項第１号。以下「農用地区域」という。）内にある農地である。

（２）許可の基準

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。

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ときは、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場合（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場合（法第４条第６項ただし書）

ウ　次の(ｱ)及び(ｲ)の要件を満たす一時転用の場合（農地法施行令（昭和２７年政令第４４５号。以下「令」という。）第４条第１項第１号）

(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こと。

「仮設工作物の設置その他の一時的な利用に供する」とは、一時的に、資材置場、土砂置場、駐車場、飯場、道路、イベント会場など農地への原状回復が容易にできる施設に供するため農地を利用することをいい、農地改良（農地を改良する目的で行う農地の区画形質を変更する行為）のうち、建設工事残土等により盛土されるなど土砂を捨てることが主目的と解される場合も含まれるものとする。

ただし、農地を耕作の目的以外の目的に利用する場合で、下記①～③を全て満たす場合は、この限りでない。

①農地の区画や形質を変更することがない場合

②１日～２日間程度のごく短期間のみ利用する場合

③その利用が終了すれば直ちに耕作可能な状態となることが明白な場合

なお、農地をイベント等に利用する場合、その利用の状態によっては、農地転用に該当しない場合もあるため、あらかじめ相談すること。

また、農地改良を目的とした農地転用の取扱いについては、この基準によるほか別に定める要綱によることとする。

「一時的な利用」の期間は、申請に係る目的を達成できる必要最小限の期間をいうものであり、(ｲ)の要件に鑑み、農地への復元期間も含めて３年以内の期間に限定するものとする。また、期間を通算すれば３年を超えることとなる場合には、事業計画の変更による期間の延長や一時転用許可の更新は行わない。

さらに、「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、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でき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を農地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（具体的には２(2)ア又はウからクまでのいずれかに該当するものが対象
となり得る）場合をいう。

特に、砂利の採取を目的とする一時転用については、次に掲げる要件を全て満たす必要がある。

ｉ　砂利採取業者が砂利の採取後直ちに採取跡地の埋戻し及び廃土の処理を行うことにより、転用期間内に確実に当該農地を復元することを担保するため、次のいずれかの措置が講じられていること。

（ｉ）砂利採取法（昭和４３年法律第７４号）第１６条の規定により都道府県知事の認可を受けた採取計画（以下「採取計画」という。）が当該

砂利採取業者と砂利採取業者で構成する法人格を有する団体（その連合会を含む。）との連名で策定されており、かつ、当該砂利採取業者及び当該団体が採取跡地の埋戻し及び農地の復元について共同責任を負っていること。

（ⅱ）当該農地の所有者、砂利採取業者並びに採取跡地の埋戻し及び農地の復元の履行を保証する資力及び信用を有する者（以下「保証人」という。）の三者間の契約において、次に掲げる事項が定められていること。

① 当該砂利採取業者が採取計画に従って採取跡地の埋戻し及び農地の復元を行わないときには、保証人がこれらの行為を当該砂利採取業者に代わって行うこと。

② 当該砂利採取業者が適当な第三者機関に採取跡地の埋戻し及び農地の復元を担保するのに必要な金額の金銭等を預託すること。

③ 保証人が当該砂利採取業者に代わって採取跡地の埋戻し及び農地の復元を行ったときには、②の金銭等をその費用に充当することができること。

ⅱ 砂利採取業者の農地の復元に関する計画が、当該農地及び周辺の農地の農業上の効率的な利用を確保する見地からみて適当であると認められるものであること。

また、当該農地について土地改良法（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が計画されている場合においては、当該土地改良事業の計画と農地の復元に関する計画との調整が行われていること。

(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出来ない工場、住宅団地等を建設するための地質調査を行う場合のように転用目的の最終目的が農用地区域の性格と相容れない場合等である。

２ 第１種農地（法第４条第６項第１号ロ）

（１）定義

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のうち３の甲種農地以外のものをいう。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、４の第３種農地又は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３種農地又は第２種農地として区分される（法第４条第６項第１号ロ

かっこ書)。

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）

「おおむね」の範囲は、１割程度とする。(以下同じ。)

また、「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、農業用用排水施設、防風林等により分断されている場合や、農作物栽培高度化施設又は農業用施設（農作物栽培高度化施設を除く。以下同じ。）その他の施設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。

道路が分断要件となるかどうかは、農業機械が容易に横断できるか等農作業に支障が生じるかどうかにより判断するものとし、道路幅員、車線数、中央分離帯の有無や交通量等により総合的に判断し、国道、県道等の道路の種別のみをもって分断要件を判断するものではない。

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。

イ　土地改良事業の施行の区域内にある農地（令第５条第２号）

土地改良法第２条第２項に規定する土地改良事業又はこれに準ずる事業で、(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

「施行に係る区域内」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。

なお、(ｱ) ａの農業用用排水施設の新設又は変更の事業については、受益が広範囲に及ぶことが多く、生産性の低い孤立した農地が不可避的に受益値に含まれている場合があるので、そのことのみをもって第１種農地として取り扱わず、生産性と併せて総合的に判断するものとする。

(ｱ)　次のいずれかに該当する事業(主として農地及び採草放牧地の災害を防止することを目的とするものを除く。）であること（農地法施行規則（昭和２７年農林省令第７９号。以下「規則」という。）第４０条第１号)。

ａ　農業用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（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又は沖縄振興開発金融公庫から資金の貸付を受けて行う事業

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認められる農地（令第５条第３号）

なお、本要件の判断に当たっては、市町村の統計資料や農地区分ごとの収量、農業保険法（昭和２２年法律第１８５号）の規定による基準収穫量その他の資料により総合的に判断する。

（２）許可の基準

第１種農地の転用は、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　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（令第４条第１項第２号柱書、同項第１号イ)。

また、「仮設工作物の設置その他の一時的な利用に供する」及び「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」についての考え方及び取扱いは、１(2)ウ(ｱ)と同様である。

なお、砂利採取を目的とする一時転用については、１（２）ウ(ｱ) i 及び ii に掲げる要件を全て満たす必要がある。

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もの（(ｲ)から(ｵ)までに掲げる施設にあっては、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。）の用にする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、規則第３３条)。

なお、「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。

また、耕作の事業を行う者がその農地をその者の耕作又は養畜の事業のための農業用施設（農業生産活動に必要不可欠となる畜舎、温室、種苗貯蔵施設、農機具収納施設、農業用倉庫等に限る。）の用に供する場合であって、当該農業用施設の規模が２アール未満であるときには、農地転用の許可を要しない。この場合において、駐車場、トイレ、更衣室、事務所等であって耕作又は養畜の事業のために必要不可欠なものについても、その規模が２アール未満であれば、農地転用の許可を要しないものに含まれる。

(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

a　農業用施設には、次の施設が該当する。

(a)　ため池、排水路、階段工、土留工、防風林、防護柵等の災害を防止するために必要な施設及びかんがい排水施設、農道等の土地の農業上の効用を高めるために必要な施設（規則第２９条第１号に規定する「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保全若しくは利用の増進のため」の農業用施設であり、供する面積が２アール以上であっても農地転用許可は要しない。）

(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、調製、貯蔵又は、出荷の用に供する施設

(c)　堆肥舎、種苗貯蔵施設、農機具格納庫等農業生産資材の貯蔵又は保管の用に供する施設

(d)　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

(e)　農業用施設への進入路その他の関連施設（規則第２９条第１号に規定する「その他の農地（２アール未満のものに限る。）をその者の農作物の育成若しくは養畜の事業のため」に供する農業用施設については、当該農業用施設への進入路をコンクリートで舗装する場合等、農業用施設を利用するうえで不可欠な施設等を整備する場合には、これを農業用施設と一体のものとして取り扱い、当該農業用施設に供する土地の面積と進入路等として当該農業用施設と一体的に整備する土地の面積とを合計した面積が２アール未満であるか否かにより判断することが適当であること。）

(f)　農業用施設を複数回設置する場合の取扱い

(e)の農業用施設を複数箇所又は複数回にわたって設置する場合の取扱いについては、同一の事業主体が一連の事業計画の下に転用しようとするときの農地の面積の合計が２アール未満であるか否か

で許可の要否を判断することが適当と考えられる。よって、同一の事業主体が一連の事業計画の下で、農業用施設を複数箇所設置する場合には、その規模の合計が２アール以上となる場合には農地転用の許可を要することとなる。

b　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。ｃにおいて同じ。）を原料として処理又は加工を行う、精米所、果汁（びん詰、缶詰）製造工場、漬物製造施設、野菜加工施設、製茶施設、い草加工施設、食肉処理加工施設等が該当する。

c　農畜産物販売施設には、その地域で生産される農畜産物（当該農畜産物が処理又は加工されたものを含む。）の販売を行う施設で、農業者自ら設置する施設のほか、農業者の団体、ｂ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。

d　耕作又は養畜の事業のために必要不可欠な駐車場、トイレ、更衣室、事務所等については、農業用施設に該当する。また、農業用施設、農畜産物処理加工施設又は農畜産物販売施設（以下ｄ及びｅにおいて「農業用施設等」という。）の管理又は利用のために必要不可欠な駐車場、トイレ、更衣室、事務所等については、当該施設等と一体的に設置される場合には、農業用施設等に該当する。

e　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。

(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

「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、農業体験施設など、都市住民に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、農家民宿や地域食材提供施設としての農家レストラン、市民農園やそば打ち体験施設などの農業・農村体験施設、キャンプ場などの自然体験型レクレーション施設など、都市農村交流のための施設が該当する。

(ｳ)　農業従事者の就業機会の増大に寄与する施設

「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て判断することとし、当該割合が３割以上であれば、これに該当するものとして取り扱う。

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別途設定する基準（以下この（ｳ)において「特別基準」という。）により判断することができる。

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。

なお、この雇用計画については、当該施設における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、当該施設に雇用されることとなる者に占める農業従事者の割合が３割以上となることが確実であると判断される内容である必要がある。

また、雇用協定においては、当該施設に雇用された農業従事者（当該施設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。以下この(ｳ)において同じ。）の雇用実績を毎年地元自治体に報告し、当該施設に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っては、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必要がある。この講ずべき措置の具体的内容としては、例えば、被雇用者の年齢条件を緩和した上で再度募集をすること、近隣自治体にまで範囲を広げて再度募集すること等である。

(ｴ)　農業従事者の良好な生活環境を確保するための施設

「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。

具体的には、地域住民が利用する集会施設や公園、上下水道施設などが該当する。

(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

「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、この場合の家屋とは、原則として住宅とするが、一部に店舗、事務所等を含む場合についても集落に含める。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、申請に係る農地が、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しても差し支えない。

a　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。

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。

「日常生活上必要な施設」のうち、転用目的が店舗である場合の業種は、都市計画法（昭和４３年法律第１００号）第３４条第１号の「日常生活のため必要な物品の販売、加工若しくは修理その他の業務」に該当する業務に準ずるものとする。

「業務上必要な施設」とは、周辺の地域において居住する者が業務上利用する、店舗、事務所、工場、駐車場、作業場、資材置場等をいう。

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、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

(ｲ)　火薬庫又は火薬類の製造施設

(ｳ)　その他(ｱ)又は(ｲ)に掲げる施設に類する施設

具体的には悪臭、騒音、排煙など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などが該当する。

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、規則第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。)

具体的には温泉及び鉱物等の試掘、文化財等の発掘などが該当する。

(ｲ)　土石その他の資源の採取

具体的には砂利、園芸用土、陶芸用土、鉱物資源などの採取であり、単なる土取りは該当しない。

(ｳ)　水産動植物の養殖用施設その他これに類するもの

なお、「水産動植物の養殖用施設」については、水辺に設置される必要があるため特別の立地条件を必要とするものとして転用の許可をすることができることとするものであり、「これに類するもの」には水産ふ化場等が該当する。

(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

「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などが該当する。

「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。

また、「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。

なお、コンビニエンスストア及びその駐車場については、主要な道路の沿道において周辺に自動車の運転者が休憩のため利用することができる施設が少ない場合には、駐車場及びトイレを備え、休憩のための座席等を有する空間を備えているコンビニエンスストア及びその駐車場が自動車の運転者の休憩所と同様の役割を果たしていることを踏まえ、当該施設は、「これらに類する施設」に該当するものとして取り扱って差し支えない。

a　一般国道又は都道府県道の沿道の区域

「沿道の区域」とは、施設の間口の大部分が道路に接して建設されることをいい、引き込み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。

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。）の出入口の周囲おおむね３００メートル以内の区域

「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」をいい、高速自動車国道等への進入路と一般道との接続又は合流点を指す。

(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種農地に係る法第４条第１項若しくは第５条第１項の許可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

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（令第４条第１項第２号ニ、規則第３６条）。

なお、第１種農地の割合の算定に当たっては、事業用地に甲種農地を含む場合には、甲種農地と合わせて第１種農地とカウントする。したがって、第１種農地以外の土地とは、第２種農地及び第３種農地に区分される農地と山林、原野、宅地等の農地等以外の地目の土地をいう。

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、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。）

(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（国立研究開発法人森林研究・整備機構法（平成１１年法律第１９８号）附則第８条第３甲の規定によりなおその効力を有することとされた旧独立行政法人緑資源機構法（平成１４年法律第１３０号。以下単に「旧独立行政法人緑資源機構法」という。）第１５条第６項又は国立研究開発法人森林研究・整備機構法附則第１０条第３項の規定によりなおその効力を有することとされた旧農用地整備公団法（昭和４９年法律第４３号。以下単に「旧農用地整備公団法」という。）第２１条第６項において準用する場合を含む。）に規定する非農用地区域（以下単に「非農用地区域」という。）と定められた区域内にある土地を当該非農用地区域に係る土地改良法第７条第１項の土地改良事業計画（以下単に「土地改良事業計画」という。）、旧独立行政法人緑資源機構法第１５条第１項の特定地域整備事業実施計画（以下単に「特定地域整備事業実施計画」という。）又は旧農用地整備公団法第２１条第１項の農用地整備事業実施計画（以下単に「農用地整備事業実施計画」という。）に定められた用途に供する行為

(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（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

(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（農業上の土地利用との調整が調った土地の区域内において行われるものに限る。）

(ｸ)　集落地域整備法（昭和６２年法律第６３号）第５条第１項に規定する集落地区計画の定められた区域（農業上の土地利用との調整が調ったもので、集落地区整備計画（同条第３項に規定する集落地区整備計画をいう。以下同じ。）が定められたものに限る。）内において行われる同項に規定する集落地区施設及び建築物等の整備

(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（同条第４項及び第５項にの規定による協議が調ったものに限る。）に従って行われる同法第２条に規定する優良田園住宅の建設

(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（以下単に「農用地土壌汚染対策地域」という。）として指定された地域内にある農用地（同法第２条第１項に規定する農用地をいう。以下(ｺ)及び第２の１(8)テにおいて同じ。）（同法第５条第１項の農用地土壌汚染対策計画において農用地として利用すべき土地の区域として区分された土地の区域内にある農用地を除く。第２の１(8)テにおいて同じ。）その他の農用地の土壌の同法第２条第３項に規定する特定有害物質（以下単に「特定有害物質」という。）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（農業上の土地利用との調整が調ったものに限る。）内において同法第７条第１項に規定する設備整備計画（当該設備整備計画のうち同条第２項第２号に掲げる事項について同法第６条第１項に規定する協議会における協議が調ったものであり、かつ、同法第７条第４項第１号に掲げる行為に係る当該設備整備計画についての協議が調ったものに限る。）に従って行われる同法第３条第２項に規定する再生可能エネルギー発電設備の整備「農業上の土地利用との調整」は、「農林漁業の健全な発展と調和のとれた再生可能エネルギー電気の発電の促進による農山漁村の活性化に関する計画制度の運用に関するガイドラインについて」（平成２６年５月３０日付け２６食産第９７４号・２６号農振第７００号・２６林政利第４３号・２６水港第１０８７号・20140530 資第５１号・環政計発第 1405301 号・環自総発第 1405302 号農林水産省食料産業局長・農村振興局長・林野庁長官・水産庁長官、経済産業省資源エネルギー庁長官、環境省総合環境政策局

長・自然環境局長連名通知）第４の２（２）①ニに定めるところにより行う。

(ｼ)　地球温暖化対策の推進に関する法律（平成１０年法律第１１７号）第２１条第５項第２号に規定する促進区域（農業上の土地利用との調整が整ったものに限る。）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項の規定を受けた同項に規定する設備整備計画に従って行われる同法第３条第２項に規定する再生可能エネルギー発電設備の整備

ク　地域整備法（令第４条第１項第２号ヘ(1)から(5)までに掲げる法律をいう。以下同じ。）の定めるところに従って行われる場合で令第４条第１項第２号ヘ(1)から(5)までのいずれかに該当するものその他地域の農業の振興に関する地方公共団体の計画にしたがって行われる場合で(ｱ)の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。（令第４条第１項第２号ヘ(6)、規則第３８条及び第３９条）。

(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（昭和４４年農林省令第４５条）第４条の５第１項第２６号の２の計画にあっては、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)の計画に従って整備するために行われるものであること。

(ｲ)　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

３　甲種農地（令第６条）※笠岡市では甲種農地に該当する農地はありません

（１）定義

甲種農地は、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（農作業の効率化又は農作業における身体の負担の軽減に資する程度が著しく高く、かつ、農業経営改善に寄与する農業機械をいう。）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、規則第４１条）。

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）で次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られる(令第６条第２号､規則第４２条)。

「工事が完了した年度」については、土地改良事業の工事の場合にあっては、土地改良法第１１３条の２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。

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段階であるものは含まない。

(ｱ)　２(1)イ(ｱ)ｂからｅまでに掲げる事業のいずれかに該当する事業であること。

(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または間接に経費の全部または一部を補助する事業

（２）許可の基準

甲種農地の転用は、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、例外的に許可することができる。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鑑み、許可し得る場合は、第１種農地より更に限定される。

ア　２(2)アに該当する場合（法第４条第６項ただし書）

イ　２(2)イに該当する場合（令第４条第１項第２号柱書、同項第１号イ）

ウ　２(2)ウ(ｱ)から(ｵ)までに掲げる施設(同(ｲ)から(ｵ)までに掲げる施設にあっては、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り､同(ｵ)に掲げる施設にあっては、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。）の用に供するため行われるものであること（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。

エ　２(2)オ(ｱ)から(ｵ)までのいずれかに該当するものに関する事業の用に供するために行われるものであること（令第４条第１項第２号ハ、規則第

３５条)。

オ　２(2)カに該当する場合（令第４条第１項第２号ニ、規則第３６条）

カ　２(2)キ(ｲ)、(ｴ)、(ｵ)又は(ｸ)から(ｺ)までのいずれかに該当するものに関する事業の用に供するために行われるものであること（令第４条第１項第２号ホ、規則第３７条)。

キ　２(2)クに該当する場合（令第４条第１項第２号へ、規則第３８条及び第３９条）

４　第３種農地（法第４条第６項第１号ロ(1)）

（１）定義

第３種農地は、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である（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（法第４条第６項第１号ロかっこ書)。

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（令第７条第１号、規則第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、２(2)オ(ｴ)b に規定する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。「水管、下水道管又はガス管のうち２種類以上が埋設されている道路の沿道の区域である」か否かの判断は、転用しようとする農地一筆ごとに、水管等が埋設されているかどうかにより行う必要があり、水管等が埋設されている道路に接していない農地は、当該道路に接している農地と併せて転用する場合であっても、この基準には該当せず、第３種農地に区分されるものではない。

「おおむね５００メートル以内」とは、あくまで５００メートル以内を基本とし、周辺の市街化の状況や地形等に考慮すべき特別の事情が認められる場合に限り、当該事情を整理した上で、「おおむね」の範囲内で適用するものとする。

なお、「教育施設」には、幼稚園、小学校、中学校、高等学校及び大学が該当し、「公共施設又は公益的施設」とは、市街地の区域内又は市街地化の傾向が著しい区域の指標となる施設であることから、住民の福祉又は利便のための必要な公共又は公益的サービスが提供され、かつ、周辺

の地域に新たに住宅等の建設を誘発することが想定されるものか否かにより判断する必要がある。

(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、軌道の停車場又は船舶の発着場

b　２(2)オ(ｴ)bに規定する道路の出入口

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からcまでに掲げる施設に類する施設

具体的には、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が該当する。ただし、消防署、警察署や公民館などは該当しない。

イ　宅地化の状況が次に掲げる程度に達している区域（令第７条第２号、規則第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整ったものに限る。）。

なお、農作物栽培高度化施設用地に用途地域の指定又は変更がなされた場合には、当該指定又は変更がなされたことをもって農業上の土地利用との調整が整ったものとはならないことに留意する必要がある。

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又はこれに準ずる事業として規則で定めるものの施行に係る区域（令第７条第３号）「これに準ずる事業」については、現時点で該当するものがないため、規則には定められていない。

（２）許可の基準

第３種農地の転用は、許可することができる。

５　第２種農地（法第４条第６項第１号ロ(2)）

（１）定義

第２種農地は、農用地区域内にある農地以外の農地であって、４の区域に近接する区域その他市街地化が見込まれる区域内にある農地のうち、次に掲げる区域内にあるものである（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号ロかっこ書)。

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４(1)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

(ｱ)　相当数の街区を形成している区域

「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相当数の街区が存在している状況をいう。これに該当する区域の例としては、土地区画整理事業の施行された区域内の区画街路の配置状況がある。

(ｲ)　４(1)ア(ｲ)a、ｃ又はｄ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

イ　宅地化の状況からみて４(1)イ(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、宅地化の状況が４(1)イ(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

（２）許可の基準

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。

なお､「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。

ただし、この場合であっても、次の場合には、例外的に許可することができる。

ア　転用行為が土地収用法第２６条第１項の規定による告示に係る事業の用に供するために行われるものである場合（法第４条第６項ただし書)。

イ　転用行為が２(2)ウ、エ、キ又はクのいずれかに該当する場合（令第４条第２項)。

この場合、２(2)ウ(ｲ)から(ｵ)までに掲げる施設にあっては、第２種農地以外の周辺の土地に設置することによって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っても、許可することができる（規則第３

３条かっこ書)。

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(2)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することができるものであることから、改めて令第４条第２項において規定することとはされていないものである。

６　その他の農地（第２種農地）

（１）定義

農用地区域内にある農地以外の農地であって、甲種農地、第１種農地、第２種農地（５に規定するものに限る。(2)において同じ。）及び第３種農地のいずれの要件にも該当しない農地であり、具体的には、中山間地域等に存在する農業公共投資の対象となっていない小集団の生産性の低い農地等が該当する。

（２）許可の基準

法第４条第６項第２号により、５の第２種農地の場合と同様の基準となる。

第２　一般基準（立地基準以外の基準。法第４条第６項第３号から第５号まで。）

第１の立地基準に適合する場合であっても、次のいずれかに該当するときには、許可をすることができない。

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３号)

具体的には、次に掲げる事由がある場合である。

(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　過去に許可を受けた転用事業者が、特別な理由がないにもかかわらず計画どおりに転用事業を行っていない場合や、無断転用等の農地法違反行為があり、是正がなされていない場合には、転用行為を行うのに必要な「信用」があるとは認められないものとする。

イ　申請者の適格性についてもこの基準により判断する。申請者が自然人の場合、法律上行為能力を有する者であることが必要で、例えば、未成年者が申請者である場合には親権者等の、被保佐人が申請者である場合には保佐人の同意を得た申請でなければならない。また、法人の場合、申請に係る事業の内容が定款又は寄附行為等において定められた目的又は業務に適合するものでなければならない。

ウ　規則第３０条第４号又は第５７条の２第２項第１号の規定により、申請書に資金計画に基づいて事業を実施するために必要な資力及び信用があることを証する書面を添付することが義務付けられているが、資力及び信用は申請者によって様々であることから、当該書面は当該資金計画の額の多寡によらず添付が必要である。また、当該書面は、転用行為を行うのに必要な資力及び信用があることを客観的に裏付けるものである必要があり、申請者の申出によるものは適当でない。

⑵　申請に係る農地の転用行為の妨げとなる権利を有するもの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。

なお、所有権以外の権原に基づいて申請をする場合においては農地所有者の同意を、共有地である農地の一部について共有者のうち１人が転用する場合においては他の共有者の同意を、申請に係る農地に地上権、永小作権、質権又は貸借権に基づく耕作者が存在する場合においては当該耕作者の同意を得ることが必要である。

⑶　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）。

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。

また、「遅滞なく、申請に係る農地を市音声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されることをいう。

⑷　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、これらの処分がな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）。

許認可等を必要とする関連法令の主なものは別表のとおりである。

⑸　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）。

⑹　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）。

転用目的実現のために、農地以外の土地を必要とする場合には、申請者が利用する権原を有していること。

⑺　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）。

転用事業の内容、類似施設における通常の規模、当該農地の形状、周辺の土地利用の状況等を勘案し、転用目的実現のために申請の面積が必要であること。

また、公共事業による収用移転に伴う転用で、従前の面積が上記面積を超える場合は、従前の面積を限度とする。

⑻　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い要領（平成３１年３月２９日付け３０農振第４００２号農林水産省農村振興局長通知）の規定により建築条件付売買予定地とする場合のほか、次に掲げる場合は、この限りでない（規則第４７条第５号）。

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に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。

イ　農業協同組合が農業協同組合法（昭和２２年法律第１３２号）第１０条第５項各号の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。

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に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。

エ　第１の２⑵ク(ｲ)に規定する計画に従って工場、住宅その他の施設の用に供される土地を造成するため農地を農地以外のものにする場合

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と認められるとき。

カ　都市計画法第８条第１項第１号に規定する用途地域が定められている土地の区域（農業上の土地利用との調整が整ったものに限る。）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に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。

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整ったものに限る。）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と認められるとき。

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整ったものに限る。）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と認められるとき。

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（昭和４６年法律第１１２号）第５条第１項の規定により定められた実施計画に基づき同条第２項第１号に規定する産業導入地区内において同項５号に規定する施設用地に供される土地を造成するために農地を農地以外のものにする場合

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

サ　総合保養地整備法（昭和６２年法律第７１号）第７条第１項に規定する同意基本構想に基づき同法第４条第２項第３号に規定する重点整備地区内において同法第２条第１項に規定する特定施設の用に供される土地を造成するため農地を農地以外のものにする場合であって、当該農地が当該施設の用に供されることが確実と認められるとき。

シ　多極分散型国土形成促進法（昭和６３年法律第８３号）第１１条第１項に規定する同意基本構想に基づき同法第７条第２項第２号に規定する重点整備地区内において同項第３号に規定する中核的施設の用に供される土地を造成するため農地を農地以外のものにする場合であって、当該農地が当該施設の用に供されることが確実と認められるとき。

ス　地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律（平成４年法律第７６号）第８条第１項に規定する同意基本計画に基づき同法第２条第２項に規定する拠点地区内において同項の事業として住宅及び住宅地若しくは同法第６条第５項に規定する教養文化施設等の用に供される土地を造成するため又は同条第４項に規定する拠点地区内において同法第２条第３項に規定する産業業務施設の用に供される土地を造成するため農地を農地以外のものにする場合であって、当該農地がこれらの施設の用に供されることが確実と認められるとき。

セ　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

ソ　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

タ　独立行政法人中小企業基盤整備機構法施行令（平成１６年政令第１８２号）第３条第１項第３号に規定する事業協同組合等が同号に掲げる事業の実施により工場、事業場その他の施設の用に供される土地を造成するため農地を農地以外のものにする場合

チ　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。

ツ　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を認められるとき。

テ　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

ト　大都市地域における優良宅地開発の促進に関する緊急措置法（昭和６３年法律第４７号）第３条第１項の認定を受けた同行に規定する宅地開発事業計画に従って住宅その他の施設の用に供される土地を造成するため農地を農地以外のものにする場合であって、当該農地がこれらの施設のように供されることが確実と認められるとき。

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）

申請に係る農地の転用行為により、次のとおり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には、転用の許可をすることができない。

(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「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

「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

３　地域における農地の農業上の効率的かつ総合的な利用の確保に支障を生ずるおそれがあると認められる場合（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号の規定による申出があってから同法第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（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（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恐れがあると認められる場合」に該当しない。

(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ってから農振法第１２条第１項（農振法第１３条第４項において準用する場合を含む。）の規定による公告があるまでの間において、農振法第１１条第１項の規定による公告に係る農振法第８条第１項に規定する市町村農業振興地域整備計画の案に係る農地（農用地区域として定める区域内にあるものに限る。）を転用することにより、当該計画に基づく農地の農業上の効率的かつ総合的な利用の確保に支障を生ずるおそれがあると認められる場合（規則第４７条の３第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５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、速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。

５　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して非農地の判断を行わないこと。

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、同様とする。なお、当該土地について、工事が完了する前に法第４条第１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。

第２章　農地法第５条第１項の許可に係る審査基準

法第５条第１項の規定による許可については、法令の規定によるほか、採草放牧地の転用のための権利移動に係る場合を含め、次に掲げるものを除き、第１章の法第４条第１項の許可に係る審査基準の内容と同様である（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）。

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）。

附　則

この基準は、令和４年１０月１１日から施行する。

別表

許認可等を必要とする関連法令（主なもの）

法令等の名称	許認可等の内容
墓地・埋葬等に関する法律(昭和２３年法律第４８号)	墓地経営の許可など
国有財産法(昭和２３年法律第７３号)	法定外公共用財産の用途廃止、売払いなど
文化財保護法(昭和２５年法律２１４号)	埋蔵文化財包蔵地における工事の届出
採石法(昭和２５年法律第２９１号)	岩石採取計画の認可
森林法(昭和２６年法律第２４９号)	林地開発の許可、保安林の解除・立木伐採の許可
道路法(昭和２７年法律第１８０号)	工事の承認、占用許可など
自然公園法(昭和３２年法律第１６１号)	自然公園内の行為の許可、届出
地すべり等防止法(昭和３３年法律第３０号)	地すべり等防止区域内の制限行為の許可など
工場立地法(昭和３４年法律第２４号)	工場立地の届出
宅地造成等規制法(昭和３６年法律第１９１号)	規制区域内の宅地造成工事の許可など
河川法(昭和３９年法律１６７号)	工事の承認、占用許可など
砂利採取法(昭和４３年法律第７４号)	砂利採取計画の認可
都市計画法(昭和４３年法律第１００号)	開発行為の許可など
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)	急傾斜地崩壊危険区域内の制限行為の許可
農業振興地域の整備に関する法律(昭和４４年法律第５８号)	市町村農業振興地域整備計画における膿瘍地区域からの除外、農用地区域の用途区分の変更
廃棄物の処理及び清掃に関する法律(昭和４５年法律第１３７号)	廃棄物処理施設(一般廃棄物、産業廃棄物)の設置の許可
水質汚濁防止法(昭和４５年法律第１３８号)	特定施設の設置の届出
自然環境保全法(昭和４７年法律第８５号)	自然環境保全地域内の行為の許可、届出
瀬戸内海環境保全特別措置法(昭和４８年法律第１１０号)	特定施設の設置の許可
大規模小売店舗立地法(平成１０年法律第９１号)	大規模小売店舗新設等の届出
土壌汚染対策法(平成１４年法律第５３号)	一定面積以上の土地の形質変更に係ると届出
岡山県県土保全条例(昭和４８年岡山県条例第３５号)	開発行為の許可
岡山県砂防指定地等管理条例(平成１４年岡山県条例７６号)	砂防指定地内における制限行為の許可