

# 農地転用許可制度について

## I 制度の趣旨及び目的

国土の計画的かつ合理的な土地利用の観点から、農業と農業以外の土地利用計画との調整を図りつつ、優良農地を確保することによって、農業生産力を維持し農業経営の安定を図る趣旨のもとに設けられたものである。

その目的とするところは次のとおりである。

- ① 効率的かつ生産性の高い農業の基盤となる「優良農地」の確保に努める。
- ② 市街地に近接した区域の農地から順次転用していくよう誘導することにより、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 具体的な土地利用計画を伴わない資産保有目的・投機目的の農地取得を認めない。（農地の遊休化、地価上昇の抑止）
- ④ 農業との土地利用の調整を行った上、住宅地、工業用地等の非農業的土地利用への転換要請にも応えつつ、公共施設の整備、地域開発のための必要な用地供給の円滑化を図る。

## II 農地法第4条・第5条の転用規制

### 1 転用規制の対象

農地を転用する場合（第4条）又は農地を転用するために所有権等の権利を設定若しくは移転する場合（第5条）には、知事等の許可を受けなければならない。

農地法第4条	……………	農地を農地以外のものにする場合
--------	-------	-----------------

農地法第5条	……………	農地を農地以外のものにする場合+権利設定（移転）
--------	-------	--------------------------

※ 農地とは、耕作の目的に供される土地。（法第2条第1項に該当するもの）

※ 非人為的な事由による場合（水害、地震、噴火等）は対象外。

### 2 許可申請者

農地法第4条	……………	農地を転用しようとする者
--------	-------	--------------

農地法第5条	……………	権利の設定・移転を行う両当事者（売主・買主）
--------	-------	------------------------

※ 農地法第5条申請において単独申請が認められる場合

- 1) その申請に係る権利の設定が競売又は公売、遺贈その他の単独行為による場合
- 2) その申請に係る権利の設定に関し、判決が確定した場合

### 3 許可権者

知事、指定市町村長、特例条例による権限移譲市町村長  
(4ha超は国へ協議が必要)

指定市町村…農地法第4条の規定に基づき、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関する施策の実施状況等を考慮して農林水産大臣が指定する市町村（都道府県と同等の権限を移譲）

特例条例 …地方自治法第252条の17の2第1項の規定に基づき制定された「知事の権限に属する事務処理の特例に関する条例」（平成11年12月24日埼玉県条例第61号）

〈参考：埼玉県の許可権限の区分〉

農林振興センター …… 4ha以下  
県農業政策課 …… 4ha超

### 4 許可を要しない場合（主なもの）

(1) 国又は都道府県等が転用するため権利を取得する場合

ただし、以下の施設については、都道府県知事等との協議が成立すれば、許可があったものとみなす。

協議を要する施設…学校、社会福祉施設、病院、庁舎、宿舍

(2) 土地収用法により収用され、かつ使用される場合

(3) 市街化区域内の農地をあらかじめ農業委員会に届け出て転用する場合

(4) その他省令で定める場合（主なもの）

① 農地法第4条申請において、農地の保全若しくは利用の増進のため又は農地（2アール未満に限る）を農作物の育成等のための農業用施設に供する場合

② 地方公共団体（都道府県を除く。）が道路、河川、堤防、水路、ため池その他の施設で土地収用法第3条各号に掲げるものの敷地に供するため、その区域内にある農地を転用するため権利を取得する場合

ただし、市町村が設置する庁舎、学校、社会福祉施設、病院、宿舍については許可を要する。

### 5 行政不服審査について

処分（許可・不許可など）を受けた者は、処分があったことを知った日から3か月以内に、審査請求が出来る。

〈参考：埼玉県の行政不服審査の審査機関の区分〉

4ha以下（自治事務）

県（農林振興センター）が許可したもの … 農業政策課

4ha超（法定受託事務）

国に協議のうえ農業政策課が許可したもの … 国（関東農政局）

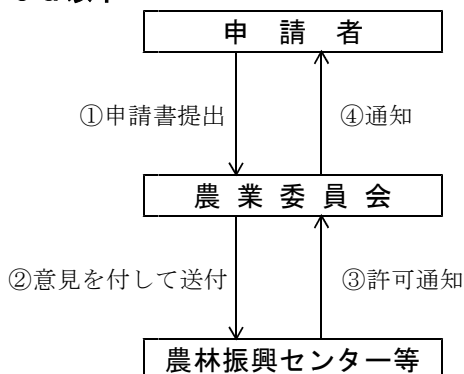
### Ⅲ 転用許可等の事務処理の流れ

#### 『標準的な事務処理期間』

農地転用の事務処理期間については、各機関別に標準的な処理期間を示して、同期間内において事務処理が完了するよう国通知により指導されている。  
 なお、本県では以下のとおり標準的な事務処理期間を定めている。

#### 【市街化区域以外】

##### ○30a以下

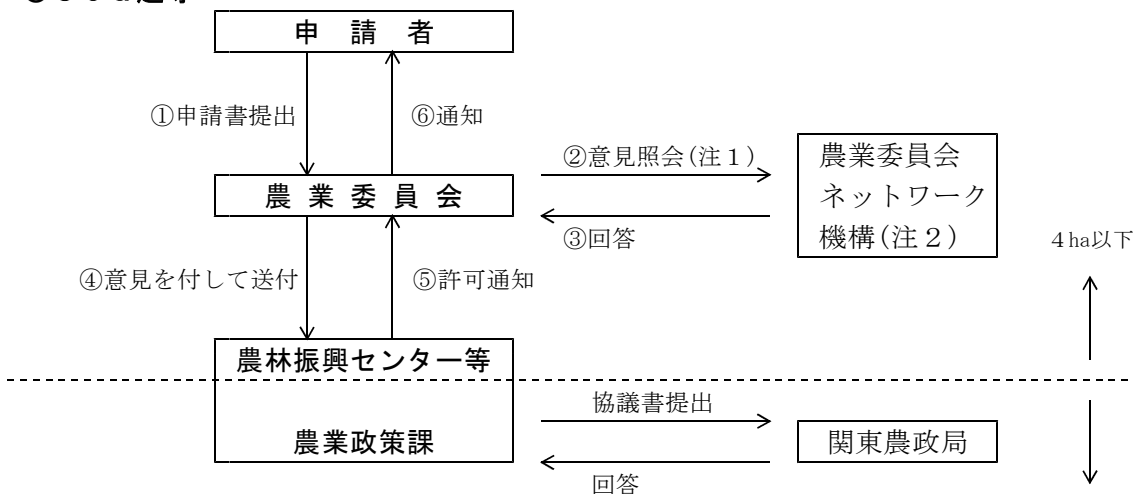


#### 『標準的な事務処理期間』

農業委員会の意見書の送付  
 県の処分

申請書の受理後15日間以内  
 意見書の受理後10日間以内

##### ○30a超等



#### 『標準的な事務処理期間』(注3)

農業委員会の意見書の送付  
 県の処分

申請書の受理後20日間以内  
 意見書の受理後10日間以内

関東農政局長の協議書への回答

協議書の受理後5日間以内

※注1 ①同一の事業の目的に供するための30aを超える農地転用：必須

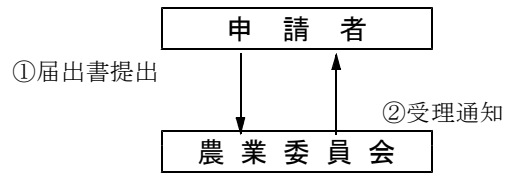
②その他農業委員会が必要があると認めた農地転用：任意

注2 農業委員会ネットワーク機構の常設審議委員会に付議

注3 事務処理期間は初日不算入とし(民法140条)、閉庁日は含まないものとする。

**【市街化区域内】**

○農業委員会への届出



『標準的な事務処理期間』

農業委員会の処理 届出書の受理後10日間以内

#### IV 農地転用に関する許可基準

農地転用許可の可否の判断は、法令に基づき全国的に統一かつ公平に行っている。

① 営農条件等からみた農地の区分に応じた許可基準（立地基準）

農地の位置、自然条件、都市的環境により次の5種類に区分し、第3種農地から順次転用する。

○農地区分ごとの許可基準

農地区分	要件・許可方針
農用地区域	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p align="center"><b>農業振興地域の整備に関する法律（以下、農振法）に基づき市町村が定める農業振興地域整備計画において、農用地等として利用すべき土地として定められた土地の区域</b></p> </div> <p><b>〔要件〕</b> 農用地区域内にある農地（農振法第8条第2項第1号）</p> <p><b>〔許可方針〕</b> 原則不許可。ただし次のいずれかに該当する場合は例外的に許可できる。            ① 土地収用法第26条第1項による告示に係る事業の用に供する場合。            ② 農用地利用計画において指定された用途に供する場合。            ③ 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、農業振興地域整備計画に支障を及ぼすおそれがないと認められる場合（一時転用）。</p>
甲種農地 (調整区域)	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p align="center"><b>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</b></p> </div> <p><b>〔要件〕</b>            ① 集团的（おおむね10ha以上）に存在する農地で、高性能な農業機械による営農に適するものと認められる農地。            ② 特定土地改良事業等を実施中または施行した区域内で、当該事業が完了した年度の翌年度から起算して8年を経過していない区域内の農地。</p> <p><b>〔許可方針〕</b> 原則不許可。ただし次のいずれかに該当する場合は例外的に許可できる。            ① 土地収用法第26条第1項による告示に係る事業の用に供する場合。            ② 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、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場合（一時転用）。            ③ 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施設の用に供する場合。※ただし、その他地域の農業の振興に資する施設は2種、3種農地に設置可能である場合は、許可できない。            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            イ) 農業従事者の就業機会の増大に寄与する施設            ウ) 農業従事者の良好な生活環境を確保するための施設            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。（敷地面積がおおむね500㎡を超えない）            ④ 特別の立地条件を必要とする次のいずれかに該当する場合            ア) 調査研究            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            エ) 国道、県道の沿道又は高速道路の出入口の周囲おおむね300メートル以内の区域において設置される流通業務施設、休憩所、給油所その他これらに類する施設            オ) 既存施設の拡張（既存施設敷地の面積の1/2を超えないものに限る。）            ⑤ 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。            （全体面積に占める第1種農地の割合が1/3を超えないこと。さらに甲種農地を含む場合は甲種農地の割合が1/5を超えないこと。）</p>

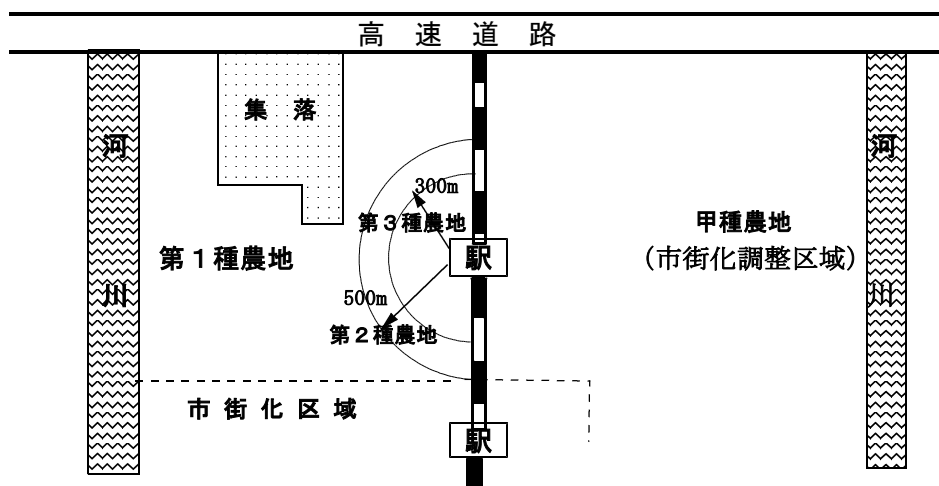
農地区分	要件・許可方針
第1種農地	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p style="text-align: center;"><b>良好な営農条件を備えている農地</b></p> </div> <p>[要件]</p> <p>① 集团的（おおむね10ha以上）に存在する農地。  ② 土地改良法等の施行に係る区域内の農地。</p> <p>[許可方針]</p> <p>原則不許可。ただし次のいずれかに該当する場合は例外的に許可できる。</p> <p>① 甲種農地を例外的に許可できる場合と同様。  ※ただし、甲種農地の許可方針③エ）に掲げる敷地面積についての制限はない。</p> <p>② 土地収用法等により土地を収用し、使用することができる事業の用に供する場合。</p> <p>③ 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場合。</p> <p>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</p>
第2種農地	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p>1 「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」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。  2 農用地区域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農地。</p> </div> <p>[要件]</p> <p>1 ① 街路（農道を除く）が普遍的に配置されている地域内の農地。  ② 市街地化の傾向が著しい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10ha未満であるもの。  ③ 駅、市町村役場等の公共施設から近距離（500m以内）にある地域内の農地。  （注）第3種農地に該当するものを除く。</p> <p>2に係る具体的な事例としては、山中間地域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農地等が該当する。</p> <p>[許可方針]</p> <p>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。</p>
第3種農地	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p style="text-align: center;"><b>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</b></p> </div> <p>[要件]</p> <p>① 水管、下水道管、ガス管のうち2つ以上が埋設された道路の沿道の区域であって、おおむね500m以内に2以上の教育施設、医療施設等の公共公益施設があるもの。  ② 駅、市町村役場等の公共施設から至近距離（300m以内）にある地域内の農地。  ③ 都市計画法上の用途地域が定められている区域内の農地。  ④ 土地区画整理事業の施行に係る区域。</p> <p>[許可方針]</p> <p>原則許可。</p>

(注) 申請に係る農地が第3種農地又は第2種農地に該当する場合は、同時に第1種農地の要件に該当する場合であっても、それぞれ第3種農地又は第2種農地として区分される。

(参考：農地区分の概略図)

農地が集団的に存在しているかどうかの認定は、それが団地を形成しているかということであり、その内部に農機具格納庫、農業用ハウス及び農家住宅等が散在していたとしても、そのことが農地の集団性を阻害することはないとの取り扱いをすることが妥当である。

一般に農地の集団性を分断する要件は、農地と異なる地目の土地である山林、宅地、河川、堤防、鉄道、高速自動車道等である。



② 立地基準以外の基準（一般基準）

①の立地基準に適合する場合であっても、次のいずれかに該当する場合は許可できない。

農地を転用して申請に係る用途に供することが確実に認められない場合

- ア) 必要な資力及び信用があると認められない場合
- イ) 転用行為の妨げとなる権利（第3条第1項に掲げる権利）を有する者の同意を得ていない場合
- ウ) 許可後、遅滞なく申請に係る用途に供する見込みがない場合
- エ) 申請に係る農地と一体として事業の目的に供する土地を利用できる見込みがない場合
- オ) 転用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場合
- カ) 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、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
- キ) 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）のみが目的である場合（例外あり：規則第47条第5号ただし書き・第57条第5号ただし書き）

周辺の農地に係る営農条件に支障が生じるおそれがあると認められる場合

- ア) 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
- イ) 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
- ウ) 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
- エ) 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

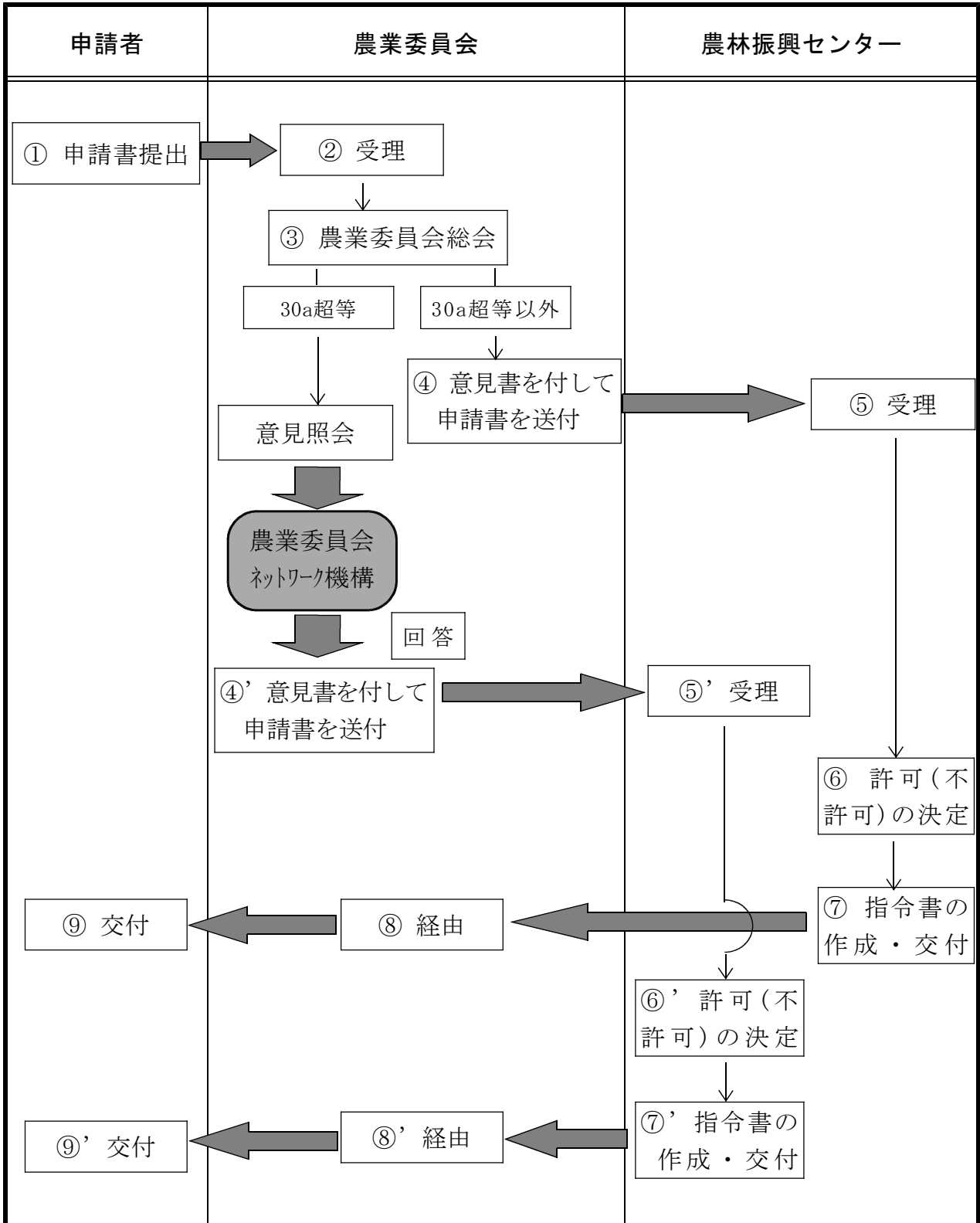
地域における農地の農業上の効率的かつ総合的な利用の確保に支障を生ずるおそれがあると認められる場合

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場合

## 許可申請手続の流れ

### 一 知事許可（農林振興センター扱い）案件

（4 ha 以下）



注) 4 ha 以下の許可権限については、各農地転用許可権限移譲市に移譲されています。



- ① 申請者は、法第4条に基づく申請を行う場合は、申請書を3通、法第5条に基づく申請を行う場合は、申請書を4通、申請する土地を所管する農業委員会に提出します。
- ② 農業委員会は、知事あての申請書の提出があったときは、申請書の記載事項及び添付書類について確認します。その結果、記載事項等に不備があった場合は、申請者に対し補正を求めます。

なお、農業委員会は、提出された申請書のうち1部を農業委員会用の控えとして保管するとともに、許可台帳において申請の概要等を整理・管理するものとします。

- ③ 農業委員会は、必要に応じて現地調査を行い申請内容について検討した上で、総会において意見を決定します。
- ④ 農業委員会は、意見書を申請書に付し、農林振興センターに送付します。同一の事業の目的に供するため30アールを超える農地を転用する場合又は農業委員会が特に必要と認めた場合は、送付に先立ち、農業委員会ネットワーク機構に意見を聴くこととなります。申請書の提出があった日から農林振興センターに申請書を送付するまでの農業委員会の標準的な事務処理期間は、農業委員会ネットワーク機構に意見を聴く場合は20日間、それ以外の場合は15日間です。
- ⑤ 農林振興センターは、農業委員会から申請書の送付があったときは、その内容について審査します。

なお、農林振興センターは、申請書の記載事項等に不備があったとき又は審査の参考となるべき資料として新たに書類の提出が必要と認められる場合には、申請者に対し補正若しくは書類の提出を求めます。

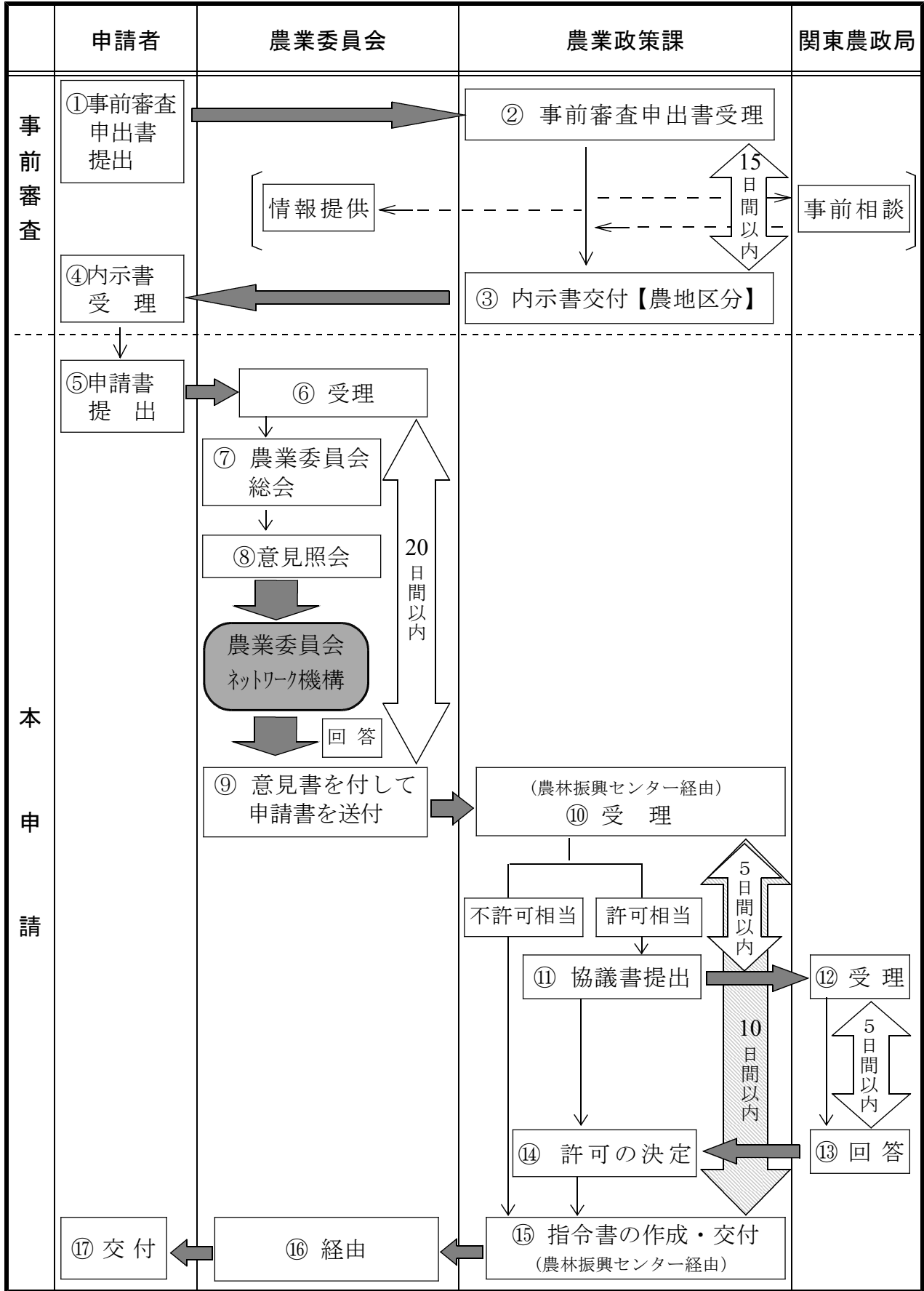
- ⑥ 農林振興センターは、審査結果に基づき、許可（不許可）の決定をします。
- ⑦ 農林振興センターは、許可（不許可）を決定をしたときは、指令書を作成し、農業委員会を経由して申請者に交付します。

なお、指令書は申請者全員に交付するものとし、指令書の申請者欄については、原則申請書を別添で付けることにより対処します。申請人（譲渡人又は譲受人）が複数の場合は、申請書を複写の上添付するものとします。

- ⑧、⑨ 農業委員会は、指令書の送付を農林振興センターから受けたときは、その処分結果を許可台帳に記入するとともに、指令書を申請者に交付します。

二 知事許可（農業政策課扱い）案件

（4 ha 超）



① 法第5条の許可を受けようとする者は、事前審査申出書を、知事（取扱い：農業政策課）に提出します。

②～④ 農業政策課は、事前審査申出書を受理したときは、記載事項等について検討します。また、以後の事務処理を円滑に行うため、関東農政局への事前相談と申出地を所管する農業委員会への情報提供を行います。

なお、申出書を受理してから、内示書を交付するまでの標準的な事務処理期間は15日間です。

⑤ 申請者は、法第4条に基づく申請を行う場合は、申請書を3通、法第5条に基づく申請を行う場合は、申請書を4通、申請する土地を所管する農業委員会に提出します。

⑥ 農業委員会は、知事あての申請書の提出があったときは、申請書の記載事項及び添付書類について確認します。その結果、記載事項等に不備があった場合は、申請者に対し補正を求めます。

なお、農業委員会は、提出された申請書のうち1部を農業委員会用の控えとして保管するとともに、許可台帳において申請の概要等を整理・管理するものとします。

⑦ 農業委員会は、必要に応じて現地調査等を行い申請内容について検討した上で、総会において意見を決定します。

⑧、⑨ 農業委員会は、農業委員会ネットワーク機構に意見を聴いたうえで、意見書を作成し、申請書に付して農林振興センターを経由して農業政策課に送付します。なお、申請書の提出があった日から農業政策課に送付するまでの農業委員会の標準的な事務処理期間は20日間です。

⑩ 農業政策課は、農業委員会から申請書の送付があったときは、その内容について審査し、許可相当又は許可不相当を決定します。

なお、申請書の記載事項等に不備があったとき又は審査の参考となるべき資料として新たに書類の提出が必要と認められる場合は、申請者に対し補正若しくは書類の提出を求めます。

⑪ 農業政策課は、審査の結果、許可相当と判断した事案について、関東農政局長に対し法附則第2項に基づく協議を行います。

関東農政局長に協議書を送付するまでの農業政策課の標準的な事務処理期間は、申請書及び意見書の受理後5日間です。

⑫、⑬、⑭ 農業政策課は、関東農政局長との協議結果をふまえた上で、許可の決定をします。

⑮ 農業政策課は、許可（不許可）を決定をしたときは、指令書を作成し、農林振興センター及び農業委員会を経由して申請者に交付します。

なお、指令書は申請者全員に交付するものとし、指令書の申請者欄については、原則申請書を別添で付けることにより対処します。申請人（譲渡人又は譲受人）が複数の場合は、申請書を複写の上添付するものとします。

⑯、⑰ 農業委員会は、指令書の送付を農業政策課から受けたときは、その処分結果を許可台帳に記入するとともに、指令書を申請者に交付します。