

農地法関係事務処理要領

令和6年7月

山口県農林水産部農業振興課

目 次

第 1 編 農地法許可制度の概要

第 1 農地法の目的及び定義	1
1 農地法の目的（法第 1 条）	1
2 農地について権利を有する者の責務（法第 2 条の 2）	1
3 用語の定義	2
第 2 権利移動の制限	4
1 許可の対象	4
2 許可の性質	5
3 許可権者	5
4 許可申請手続（令第 1 条）	5
5 許可の基準	6
6 許可申請の取下げ	9
7 許可の取消し（当事者からの申請による場合）	9
8 許可の取消し（法第 3 条第 3 項の規定に係るもの）	9
9 相続等届出制度	9
第 3 農地等の賃貸借の保護	10
1 賃貸借の対抗力（法第 1 6 条）	10
2 賃貸借の更新（法第 1 7 条）	10
3 賃借人に不利な賃貸借条件等の禁止（法第 1 8 条第 7 項、第 8 項）	10
第 4 農地等の賃貸借の解約等の制限	11
1 趣旨	11
2 許可制度	11
3 許可権者（法第 1 8 条第 1 項）	12
4 許可申請手続（令第 2 2 項）	12
5 許可の基準（法第 1 8 条第 2 項）	12
第 5 農地転用の制限	13
1 許可の対象	13
2 農地転用の届出	15
3 許可の性質	16
4 許可権者	16
5 許可申請手続（法第 4 条第 2 項、法第 5 条第 3 項）	16
6 許可申請者	17
7 許可申請の取下げ	17
8 許可の取消し（当事者からの申請による場合）	17
第 6 農地転用事業計画の変更	18
1 事業計画変更の承認	18
2 承認の基準	18
3 事業計画変更申請の手続	18

第 7 農地転用許可の基準	19
1 概要	19
2 立地基準（農地区分の適用順序については、26頁参照）	20
3 一般基準	27
第 8 農地法許可申請の流れ	31
1 農地法第3条許可（耕作目的）	31
2 農地法第4条・第5条許可（転用目的）	31
3 農業振興地域整備計画との調整（転用目的）	32
4 農地法許可申請の流れ（詳細）	33
第 2 編 農業委員会の事務処理	
第 1 農地等の権利移動（法第3条）許可申請の処理【参考】	34
1 受付	34
2 審査	34
3 処理	35
第 2 農地転用（法第4条・第5条）許可申請の処理	37
1 受付	37
2 審査	37
3 処理	39
第 3 意見書作成上の留意事項	40
1 申請に係る事項	40
2 農地転用に関する許可基準からみた意見	40
3 特定土地改良事業等関係	41
4 申請に係る土地と都市計画との関係	41
5 申請に係る土地と農業振興地域との関係	41
6 総合意見	41
7 許可相当と認められる場合に付すべき条件	41
8 都道府県農業委員会ネットワーク機構への意見聴取	41
9 許可基準からみた意見に係る別紙(任意様式)	42
第 4 教 示	44
1 教示	44
2 教示例（法第3条）	44
3 教示例（法第18条関係）	45
4 教示例（法第4条、第5条関係（4ha以下））	46
5 教示例（法第4条、第5条関係（4ha超））	47
6 参考：行政不服申立て（審査請求）	48
第 5 農地法許可申請に係る意見書記入例	49
1 農地法第4条第1項（第5条第1項）の規定による許可申請書に係る意見書	50
2 違反転用事案報告様式（参考）	53

〔関係法令の略称〕

法……………農地法（昭和 27 年法律第 229 号）

令……………農地法施行令（昭和 27 年政令第 445 号）

規則……………農地法施行規則（昭和 27 年農林省令第 79 号）

処理基準……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 日付け 12 構改 B 第 404 号農林
水産事務次官依命通知）

運用通知……農地法の運用について（平成 21 年 12 月 11 日付け 21 経営第 4530 号 21 農振第 1598 号）

第 1 編

農地許可制度の概要

第1 農地法の目的及び定義

1 農地法の目的（法第1条）

この法律は、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ことを規制するとともに、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。

2 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。

○規定の趣旨

法第2条の2は「責務規定」と呼ばれるもので、農地法の基本的な理念の一つを明示したものである。

これは、法第1条の目的規定と相まって、法の個別の規定を解釈・運用する際の基準又はよりどころとなるものである。

「責務規定」は、これを直接の根拠として住民に具体的な義務や罰則を課する性質のものではないが、法第2条の2の規定を理念的な根拠とした具体的な条項が法第3条以下に規定されている。

- 例 法第3条第2項第6号に規定する農地等の権利移動の不許可事由
法第3条の2第2項の規定による農地等の権利移動の許可の取消し
法第6条の2第1項の規定による農地等の利用状況の報告
法第18条第1項第4号の規定による賃貸借の解除
法第32条第1項又は法第33条第1項の規定による利用意向調査
法第34条の規定による農地の利用関係の調整
法第42条の規定による遊休農地の所有者等に対する措置命令、費用徴収等 他

○「農地の農業上の適正かつ効率的な利用」について

耕作放棄はもとより、周辺の地域における農地の利用の程度と比べて著しく劣る利用（いわゆる「捨て作り」や「荒らし作り」）については、「農地の農業上の適正かつ効率的な利用」に当たらない。

農地の農業上の適正かつ効率的な利用を「確保する」とは、自ら耕作することが困難である場合にあっては、関係機関の協力も得ながら、他者への農作業委託や利用権設定を行うことを含む。

3 用語の定義

(1) 農地（法第2条第1項）

耕作の目的に供される土地

a 肥培管理（処理基準第1(1)①）

「耕作」とは、土地に労費を加え、肥培管理を行って作物を栽培することをいう。したがって、果樹園、牧草栽培地、苗圃、わさび田、はす池等も肥培管理が行われている限り農地である。

b 客観主義（処理基準第1(1)①）

「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ばいつでも耕作できるような、すなわち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）を含む。

c 現況主義（処理基準第1(2)）

農地であるかどうかは、その土地の現況によって判断するのであって、土地登記簿の地目によって判断してはならない。

(2) 採草放牧地（法第2条第1項）

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の目的に供される土地

a 事業（処理基準第1(1)③）

「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。

屋根葺用、燃料用等のための採草を主目的とするカヤ刈場は含まれない。

b 採草、放牧の目的（処理基準第1(1)②）

河川敷、堤塘、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。

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) 世帯員等（法第2条第2項）

住居及び生計を一にする親族並びに当該親族の行う耕作又は養畜の事業に従事するその他の二親等内の親族

- ・「親族」とは、六親等内の血族、配偶者及び三親等内の姻族をいう。
- ・住居又は生計を異にしても親族の行っている農業に従事している二親等内の親族は世帯員に含める。

ただし、次の事由により、世帯員が一時住居又は生計を異にしても、これらの者はなお住居又は生計を一にするものとみなす。

- a 疾病又は負傷による療養（第1号）
- b 就学（第2号）
- c 公選による公職への就任（第3号）
- d 懲役刑若しくは禁錮刑の執行又は未決勾留（規則第1条）

(4) 農地所有適格法人（法第2条第3項）

農事組合法人、株式会社（公開会社（会社法第2条第5号に規定する公開会社をいう。）でないものに限る。）又は持分会社（同法第575条第1項に規定する持分会社をいう。）で、次に掲げる要件の全てを満たしているものをいう。

ア その法人の主たる事業が農業（その行う農業に関連する事業であつて農畜産物を原料又は材料として使用する製造又は加工その他省令で定めるもの（規則第2条）、農業と併せ行う林業及び農事組合法人にあつては農業と併せ行う農業協同組合法第72条の10第1項第1号の事業を含む。）であること。

イ その法人が株式会社又は持分会社の場合は、以下に該当すること。

- a 株式会社にあっては、次に掲げる者に該当する株主の有する議決権の合計が総株主の議決権の過半を占めていること。
- b 持分会社にあっては、次に掲げる者に該当する社員の数が社員の総数の過半を占めていること。
 - (ア) その法人に農地等の所有権移転若しくは使用収益権の設定移転をし、又はしようとしている個人
 - (イ) その法人に農地等の使用貸借権又は賃借権に基づく使用及び収益をさせている農地中間管理機構に当該農地等の使用貸借権又は賃借権を設定している個人
 - (ウ) その法人の行う農業の常時従事者
 - (エ) その法人に、農作業の委託を行っている個人
 - (オ) 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った農地中間管理機構
 - (カ) 地方公共団体、農業協同組合又は農業協同組合連合会

ウ その法人の常時従事者たる構成員が理事等の過半数を占めていること。

エ その法人の常時従事者たる理事等又は使用人のうち、一人以上の者がその法人の行う農業に必要な農作業に一年間に省令で定める日数（規則第8条）以上従事すること。

第２ 権利移動の制限

１ 許可の対象

(1) 許可を要する行為（法第３条第１項本文）

農地又は採草放牧地について所有権を移転し、又は地上権、永小作権、質権、使用貸借による権利、賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利を設定し、若しくは移転する場合

(2) 許可を要しない行為（法第３条第１項ただし書）

主なものは次のとおりである。

ア 国又は県が権利を取得する場合（第５号）

イ 土地改良法等による交換分合（第６号）

ウ 農地中間管理事業の推進に関する法律の規定により公告された農用地利用集積等促進計画の定めるところによる権利の設定移転（第７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る権利の設定移転（第８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る権利の設定移転（第９号）

カ 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の規定により公告された所有権移転等促進計画の定めるところによる権利の設定移転（第９号の２）

キ 農事調停による権利の設定移転（第１０号）

ク 土地収用法による権利の収用又は使用（第１１号）

ケ 遺産の分割による権利の設定移転（第１２号）

コ 農地中間管理機構があらかじめ農業委員会に届け出て農地売買等事業の実施により権利を取得する場合（第１３号）

サ 農業協同組合又は農地中間管理機構が信託の引受けにより所有権を取得する場合（第１４号）

シ 農地中間管理機構が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又は経営受託権を取得する場合（第１４号の２）

ス 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（第１４号の３）

セ 包括遺贈又は相続人に対する特定遺贈による権利の設定移転（規則第１５条第５号）

ソ その他（規則第１５条各号参照）

(3) 権利の設定移転に該当しないもの

時効取得、相続、共同相続人間における相続分の譲渡、権利放棄、法人の合併等は、権利の設定移転に該当しないのでそもそも規制の対象とならない。

2 許可の性質

講学上の「認可」及び「許可」の双方の性質を有するものである。

(1) 行為の有効要件（補完的効力）

当事者の売買等の法律行為を補充してその所有権移転等の法律上の効力を完成させる、いわゆる補完的な行為である（講学上の認可）。したがって、

- ア 3条許可を受けないでした権利の設定移転は、法律上無効である（法第3条第6項）とともに、
- イ 当事者間において所有権を移転させる等の行為がなければ、たとえ許可がなされても所有権移転等という法律効果が発生することはない。

またその一方で、3条許可は農地についての所有権移転等を許可する公法上の行為であって、個々の売買等私法上の行為が取消し又は解除されることがあっても、3条許可の効力に影響はない。

(2) 行為の適法要件（禁止の解除）

一定行為を一般的に禁止し、農地法上適格性を有する場合に限ってその禁止を解除するものである（講学上の許可）。

したがって、許可を受けないでした行為に対しては、罰則の適用がある。（法第64条）

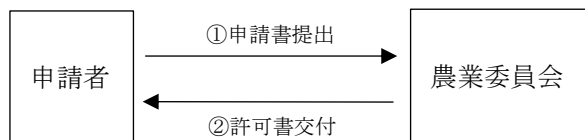
3 許可権者

農地が所在する市町の農業委員会である。

4 許可申請手続（令第1条）

(1) 申請書の提出

申請書を、許可を受けようとする農地等の所在地を管轄する農業委員会へ提出しなければならない。



(2) 許可申請者（規則第10条第1項）

申請書は当事者が連署するものとする。

ただし、次に掲げる場合はこの限りではない。

- a 強制競売、担保権の実行としての競売（その例による競売を含む。）又は公売による場合
- b 遺贈その他の単独行為による場合
- c 判決が確定した場合
- d 裁判上の和解又は請求の認諾があった場合
- e 民事調停法により調停が成立した場合
- f 家事事件手続法により、審判が確定し、又は調停が成立した場合

5 許可の基準

(1) 農地等の権利の設定移転の許可は、次のアからカに該当する場合には、することができない。(法第3条第2項)

ただし、次の場合には、許可することができる。

- a 民法第269条の2第1項の地上権又はこれと内容を同じくする権利の設定移転をする場合
(第2項ただし書)
- b 農業協同組合法第10条第2項に規定する事業を行う農業協同組合又は農業協同組合連合会が農業経営の委託を受けることにより権利を取得する場合、同法第11条の50第1項第1号に掲げる場合において農業協同組合又は農業協同組合連合会が使用貸借による権利又は賃借権を取得する場合(第2項ただし書)

ア 権利を取得しようとする者又はその世帯員等の耕作又は養畜の事業に必要な機械の所有の状況、農作業に従事する者の数からみて、これらの者がその取得後において耕作又は養畜の事業に供すべき農地等の全てを効率的に利用して耕作等の事業を行うと認められない場合(第1号)

イ 農地所有適格法人以外の法人が権利を取得しようとする場合(第2号)

ただし、例外として次のものがある。(令第2条第1項、第2項)

- a その法人の主たる業務の運営に欠くことのできない試験研究又は農事指導に供する場合(農薬会社、肥料会社等の試験圃場等)
- b 地方公共団体が公用又は公共用に供する場合
- c 農業協同組合、農業協同組合連合会又は農事組合法人が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に供する場合
- d 森林組合、生産森林組合又は森林組合連合会がこれらの法人の直接若しくは間接の構成員の森林の経営に必要な樹苗の採取又は育成の用に供する場合
- e いわゆる畜産公社が、乳牛又は肉用牛の育成牧場の用に供する場合(共同育成牧場等)
- f 教育、医療又は社会福祉事業を行うことを目的として設立された学校法人、医療法人、社会福祉法人その他の営利を目的としない法人が、その目的に係る業務の運営に必要な施設の用に供する場合(教育実習農場、リハビリテーション農場等)
- g 西日本高速道路株式会社等がその事業に必要な樹苗の育成の用に供する場合

ウ 信託の引受けによる権利取得(第3号)

エ 権利を取得しようとする者(農地所有適格法人を除く。)又はその世帯員等がその取得後において行う耕作又は養畜の事業に必要な農作業に常時従事すると認められない場合(第4号)

ただし、例外としてイーa～gがある。(令第2条第2項)

オ 借地等の転貸(第5号)

ただし、例外として次のものがある。(第5号括弧書)

- a 賃借権等に基づく耕作者等の死亡等による一時転貸
- b 世帯員等への転貸
- c 水田裏作のための転貸
- d 農地所有適格法人の常時従事者たる構成員のその法人への転貸

カ 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おいて行う耕作又は養畜の事業の内容並びにその農地等の位置及び規模からみて、農地の集団化、農作業の効率化その他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（第6号）

カの要件（地域との調和要件）に基づき不許可相当と判断されるものの例は以下のとおり（処理基準第3の7）

- ① 農業経営基盤強化促進法における「地域計画」の達成に支障が生ずるおそれがあると認められる権利取得
- ② 既に集落営農や経営体へ農地が面的にまとまった形で利用されている地域で、小面積等の農地の権利の取得によってその利用を分断するような権利取得
- ③ 地域の農業者が一体となって水利調整を行っているような地域で、この水利調整に参加しない営農が行われることにより、他の農業者の農業水利が阻害されるような権利取得
- ④ 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
- ⑤ 集落が一体となって特定の品目を生産している地域で、その品目に係る共同防除等の営農活動に支障が生ずるおそれのある権利取得
- ⑥ 地域の実勢の借賃に比べて極端に高額な賃借で賃貸借契約が締結され、周辺の地域における農地の一般的な借賃の著しい引上げをもたらすおそれのある権利取得

(2) 農地等の使用貸借による権利又は賃借権の設定の許可は、次に掲げる要件の全てを満たすときは、法第3条第2項（第2号及び第4号に係る部分に限る。）の規定にかかわらず、することができる。（法第3条第3項）

ア 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等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。（第1号）

イ 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。（第2号）

イの要件（地域における適切な役割分担要件）について留意すべき事項は以下のとおり（処理基準第3の8の(2)）

- ① 適切な役割分担は、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がされているかで判断する。
なお、この要件については、農地等の権利を取得しようとする者が提出する確約書、農業委員会等と締結する協定などで確認する。
- ② 継続的かつ安定的に農業経営を行うか否かは、機械や労働力の確保状況等からみて、農業経営を長期的に継続して行う見込みがあるかで判断する。

ウ 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又は使用人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。（第3号）

- (3) 法第3条第3項の規定により許可をしようとするときは、あらかじめ、その農地等の存する市町の長に、その旨を通知するものとする。この場合において、当該通知を受けた市町長は、市町の区域内における農地等の農業上の適正かつ総合的な利用を確保する見地から必要があると認めるときは、意見を述べることができる。(法第3条第4項)

市町長が意見を述べる場合は、例えば、以下のとおり（運用通知第1）

- ① 農業振興地域の整備に関する法律に基づく農業振興地域整備計画の農用地利用計画において定められている土地利用区分と異なる権利取得が行われるとき。
- ② 農業経営基盤強化促進法に基づく市町基本構想において定められている農用地利用改善事業等の実施が困難となる権利取得が行われるとき。

6 許可申請の取下げ

許可申請をしたものの、許可を受ける必要がなくなった場合には、農業委員会に対し、許可申請の取下げの申出を行うものとする。

〔注意点〕

- ・申請者全員の連署により申し出ることを要する。

なお、取下げの申出があった場合は、申請書及び添付書類を返戻する。

7 許可の取消し（当事者からの申請による場合）

許可を受けた者が、事情変更により許可の取消しを希望するときは、農業委員会は、申請によりその許可を取り消すものとする。

〔注意点〕

- ・取消し申請は、許可を受けた者全員の連署により行わなければならない。

8 許可の取消し（法第3条第3項の規定に係るもの）

農業委員会は、次のいずれかに該当する場合は、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) 農地等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等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の解除をしないとき。
- (2) 農地等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、農地等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等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、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、又は法人にあっては、その法人の業務執行役員等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に、農業委員会から必要な措置を講ずべきことを勧告された者が勧告に従わなかったとき。

許可取消しの前置手続である勧告を行う場合は、例えば、以下のとおり（処理基準第4の(1)）

- ① 病虫害の温床になっている雑草の刈取りをせず、周辺の作物に著しい被害を与えている場合等
- ② 水路の維持管理の活動に参加せず、その機能を損ない、周辺の農地の水利用に著しい被害を与えている場合等
- ③ 法人の農業部門の担当者が不在となり、地域の他の農業者との調整が行われず周辺の営農活動に支障が生じている場合等

9 相続等届出制度

農地等について、相続、包括遺贈、法人の合併・分割、時効取得等により、許可を要しないで農地等の権利を取得した者は、遅滞なく、その農地等の存する市町の農業委員会にその旨を届け出なければならない。（法第3条の3）

この制度は、相続等を契機とする耕作放棄地の発生を抑制し、農地等の有効利用を促進することを目的として、農業委員会において農地等の権利移動に関する情報を把握するためのものである。したがって、この届出によって権利移動の効果が発生するものではなく、また、権利の移動を第三者に対し証明するものでもない。なお、届出をしなかったり、又は虚偽の届出をした者は、10万円以下の過料に処せられる。（法第69条）

第3 農地等の賃貸借の保護

1 賃貸借の対抗力（法第16条）

農地又は採草放牧地の賃貸借は、その登記がなくとも、農地又は採草放牧地の引渡しがあったときは、これをもってその後その農地又は採草放牧地について物権を取得した第三者に対抗することができる（第1項）。

民法上、不動産の賃貸借はこれを登記すれば、その後、その不動産について物権を取得した第三者（土地の譲受人等）に対抗できる（民法第605条）。しかし、賃借権は債権であり、賃借人は賃貸人に対し、賃借権設定登記請求権を当然には有しないため、ほとんど登記が行われていないのが実状である。

そこで、農地法においては、賃借人の地位を安定させるため、農地等の賃貸借は、その登記がなくともその農地等の引渡しがあれば、その後物権を取得した第三者に対抗できる旨の規定を設けている。

2 賃貸借の更新（法第17条）

(1) 趣旨

民法上は、賃借権につき期間の定めがある場合は、期間が満了すれば賃貸借は原則として終了する。（例外：民法第619条）

しかしながら、農地法においては、賃借人の地位を安定させるため、期間の定めのある賃貸借契約については、当事者が期間満了前の一定期間内に相手方に対し更新拒絶の通知をしないときは、原則として従前の賃貸借と同一の条件で更に賃貸借をしたものとみなすこととしている。

(2) 賃貸借の法定更新（本条本文）

農地等の賃貸借につき期間の定めがある場合には、その当事者が、その期間満了の1年前から6月前までの間に、相手方に対して更新をしない旨の通知をしないときは、従前の賃貸借と同一の条件で更に賃貸借をしたものとみなす。

なお、更新しない旨の通知をするためには、法第18条第1項の規定により、原則として農業委員会の許可を受けなければならない（詳細は次頁以下の「第4 農地等の賃貸借の解約等の制限」を参照）。

(3) 法定更新されない場合（本条ただし書）

水田裏作を目的とする1年未満の賃貸借、農業経営基盤強化促進法に規定する利用権及び農地中間管理権に係る賃貸借等については、本条本文の適用が除外されている。

3 賃借人に不利な賃貸借条件等の禁止（法第18条第7項、第8項）

農地法において設けられた賃借人に対する保護規定が、当事者の特約により排除されることのないよう、不利な賃貸借の条件等を禁止し、仮にそのような条件が付されていてもその効力を否定することとしている。

例えば、当事者が賃貸借契約において、法第17条所定の期間以外の期間でも更新しない旨の通知をすることができる旨特約した場合には、その特約は、賃借人に不利な賃貸借の条件として無効であり（第7項）、また、賃貸人が死亡したときに賃貸借契約が終了する等の期限の定めは、不確定期限であり無効である。（第8項）

第４ 農地等の賃貸借の解約等の制限

１ 趣旨

農地又は採草放牧地の賃貸借の当事者は、知事の許可を受けなければ、賃貸借の解除をし、解約の申入れをし、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とされている。

許可を受けないでこれらの行為は無効である。これは、賃借人の権利を強化するために定められたものである。

２ 許可制度

(1) 許可の対象となる行為（法第１８条第１項本文）

ア 解除

賃借人が賃料を滞納するなど賃貸借の当事者の一方に債務不履行がある場合に、相手方がそれを理由として賃貸借の契約関係を将来に向かって打ち切る単独行為である（民法第５４１条、第６２０条）。

イ 解約の申入れ

賃貸借契約で期間の定めがないものについて、その当事者の一方が一定の猶予期間をおいた後に賃貸借契約を終了させる行為である。したがって、農地のように収穫季節のある土地の賃貸借については、作物収穫後次の作付け前に行うことを必要としている。（民法第６１７条、第６１８条）

この解約の申入れは、当事者の一方が、その相手方に対して解約の申入れをすれば、その後１年を経過した時に賃貸借を終了させる効果を持つ。

ウ 合意による解約

合意解約とは、賃貸借の途中で、当事者双方の合意によってその契約関係を解消させることである。解約を目的とする契約を結ぶといってもよい。

エ 賃貸借の更新拒絶

期間の定めのある賃貸借について、その期間が満了した後は賃貸借関係を継続しない旨の意思表示により賃貸借を終了させる行為である。

(2) 許可の対象とならない行為（法第１８条第１項ただし書）

主なものは次のとおりである。なお、許可不要であっても、これらの行為をしたときには、３０日以内に農業委員会に通知することが必要である。（法第１８条第６項）

ア 農地等を引き渡すこととなる期限前６月以内に成立した合意でその旨が書面において明らかである合意解約（第２号）

イ 農事調停による合意解約（第２号）

ウ １０年以上の期間（この場合の１０年以上の始期は、その期間を定めた日である。）の定めがある賃貸借について行う更新しない旨の通知（第３号）

エ 水田裏作を目的とする賃貸借について行う更新しない旨の通知（第３号）

オ 法第３条第３項の規定を適用して同条第１項の許可を受けて設定された賃借権について、賃借人が農地等を適正に利用していないと認められる場合に農業委員会に届け出て行う解除（第４号）

カ 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の規定により設定された賃貸借権について、知事の承認を受けて行う解除（第５号）

※ 特定農地貸付けに関する農地法等の特例に関する法律第4条第2項に規定する農地の賃貸借については、法第18条第1項本文の規定は適用しない。

3 許可権者（法第18条第1項）

知事（権限移譲市町にあっては、農業委員会）である。

4 許可申請手続（令第22条）

所定の事項を記載した申請書を、農業委員会に提出する。

5 許可の基準（法第18条第2項）

許可は、次に掲げる場合でなければしてはならない。

(1) 賃借人が信義に反した行為をした場合（第1号）

農地等の賃貸借は、継続的な法律関係であるから、当事者間の信頼関係を前提として成立している。したがって、賃借人の側に、その信頼関係を打ち破り、賃貸人をしてこれ以上賃貸借関係を継続させることが客観的にみて無理であると認められるような信義に反する行為があった場合には、その賃貸借を解除できるものとしている。

民法では、賃借人に賃料の滞納等の債務不履行があり、賃貸人がその債務の履行を催告したにもかかわらず、相当の期間内にその履行がされなかった場合（民法第541条）あるいは賃借人が賃貸人の承諾を受けずに賃借権の譲渡、賃借地の転貸をした場合（民法第612条）には、賃貸人は賃貸借を解除することができることとされている。

賃借人に何らやむをえない事情がないのにこのような行為をした場合には、上記の信義に反した行為に該当するが、このようなことに至ったことにやむをえない事情が認められ、賃借人の立場にあれば誰もがそうしたであろうと認められるような場合には、信義に反する行為に該当しないといえることができる。したがって、このようなやむをえない事情がある場合には、債務不履行や賃借地の転貸があっても、本号により賃貸借の解除を許可することは許されない。

(2) その農地又は採草放牧地を農地又は採草放牧地以外のものにすることを相当とする場合（第2号）

(3) 賃借人の生計（法人にあっては、経営）、賃貸人の経営能力等を考慮し、賃貸人がその農地又は採草放牧地を耕作又は養畜の事業に供することを相当とする場合（第3号）

(4) その農地について賃借人が農地中間管理権の取得に関する協議の勧告を受けた場合（第4号）

(5) 賃借人である農地所有適格法人が農地所有適格法人でなくなった場合並びに賃借人である農地所有適格法人の構成員となっている賃貸人がその法人の構成員でなくなり、その賃貸人又はその世帯員等がその許可を受けた後において耕作又は養畜の事業に供すべき農地及び採草放牧地の全てを効率的に利用して耕作又は養畜の事業を行うことができると認められ、かつ、その事業に必要な農作業に常時従事すると認められる場合（第5号）

(6) その他正当の事由がある場合（第6号）

ア 賃借人から賃貸借を解除しうる場合

イ 賃借人が離農するため賃貸借の解約等をしたい場合

ウ 真正な合意による解約で(2)から(4)までに該当しない場合等

エ 賃借人が農地を適正かつ効率的に利用していないと認められる場合（捨て作り、荒らし作り等）

第5 農地転用の制限

1 許可の対象

(1) 許可を要する行為

ア 第4条許可

農地を農地以外のものにする場合

「農地を農地以外のものにする」とは、耕作の目的に供される土地を耕作の目的に供される土地以外の土地にする全ての行為をいう。

イ 第5条許可

(ア) 農地を農地以外のものにするために権利を設定移転する場合

(イ) 採草放牧地を採草放牧地以外のもの（農地を除く。）にするために権利を設定移転する場合

〔参考〕

	権 利 移 動 の 内 容			適用条文
農 地	権利移動	農地のままでの権利移動		3 条
		転用目的での権利移動		5 条
	転用（権利移動を伴わない自己転用）			4 条
採 草 放 牧 地	権利移動	採草放牧地のままでの権利移動		3 条
		転用目的での権利移動	農地に転用	3 条
			農地以外のものに転用	5 条
	転用（権利移動を伴わない自己転用）			なし

(2) 許可を要しない行為

ア 第4条許可の場合（法第4条第1項ただし書）

(ア) 第5条第1項の許可に係る農地の転用（第1号）

(イ) 国又は県等（県又は指定市町）が、道路、農業用排水施設その他の地域振興上又は農業振興上の必要性が高いと認められる施設であって省令（規則第25条）で定めるものの用に供するため、転用する場合（第2号）

※ 学校、社会福祉施設、病院、庁舎及び宿舎については県知事等（県知事又は指定市町村の長）との法定協議が必要（法第4条第8項）

(ウ) 農地中間管理事業の推進に関する法律による転用（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る転用（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る転用（第5号）

(カ) 土地収用法による収用又は使用に係る転用（第6号）

(キ) 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（第7号）

(ク) その他省令（規則第29条）で定める場合（第8号）

- a 農地を自己の農地の利用若しくは保全上必要な施設（水路、農道等。面積制限なし。）又は2アール未満の農地を自己用の農業経営施設（農舎、畜舎等）に転用する場合
 - b 市町村が地域計画に、認定農業者が設置しようとする農業用施設を記載する場合において、当該認定農業者がその農地を当該農業用施設に供する場合
 - c 土地改良法による土地改良事業により転用する場合
 - d 土地区画整理法による土地区画整理事業の実施により、道路、公園等の公共施設を建設するため、又はその建設に伴い転用される宅地の代地として転用する場合
 - e 地方公共団体が、その設置する道路、河川等土地収用法第3条各号に掲げる施設に転用する場合
 - f 地方公共団体、地方住宅供給公社、土地開発公社等が、市街化区域内の農地を転用する場合
 - g その他
- イ 第5条許可の場合（法第5条第1項ただし書）
- (7) 国又は県等が第4条第1項第2号の省令で定める施設の用に供するために権利を取得する場合（第1号）

注 学校、社会福祉施設、病院、庁舎及び宿舎については県知事等との法定協議が必要（法第5条第4項）
 - (イ) 農地中間管理事業の推進に関する法律による権利の設定移転（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る権利の設定移転（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る権利の設定移転（第4号）
 - (オ) 土地収用法による権利の収用又は使用（第5号）
 - (カ) 市街化区域内の農地等を、あらかじめ農業委員会に届け出て、転用のため権利を設定移転する場合（第6号）
 - (キ) その他省令（規則第53条）で定める場合（第7号）
 - a 土地改良法による土地改良事業を行う者が、その事業に供するため権利を取得する場合
 - b 地方公共団体が、その設置する道路、河川等土地収用法第3条各号に掲げる施設に転用するため権利を取得する場合
 - c 地方公共団体、地方住宅供給公社、土地開発公社等が、市街化区域内の農地を転用するため権利を取得する場合
 - d その他

注 第5条許可の場合は、第4条許可の場合と異なり、自己用の農業用施設等に転用する場合及び土地区画整理事業の実施により転用する場合でも許可を要する。

(3) 公共転用法定協議制度

国又は県等が省令で定める公共施設を設置するために農地転用を行う場合には、許可権者である県知事等に協議することとし、協議が成立すれば許可があったものとみなすこととされる。（法第4条第8項、法第5条第4項）

対象となる施設（規則第25条）

- ① 学校 学校教育法に規定する学校【幼稚園、小・中・高等学校、大学、高等専門学校等、専修学校、各種学校】

- ② 社会福祉施設 社会福祉法による社会福祉事業又は更生保護事業法による更生保護事業の用に供する施設【救護施設、養護老人ホーム、保育所、更生保護施設等】
- ③ 病院 医療法に規定する病院、診療所、助産所
- ④ 庁舎 国の本省の用に供するもの、県庁、市役所・町役場（指定市町村に限る。）、県警察本部の本庁【警察署、交番等は含まない】
- ⑤ 宿舍

2 農地転用の届出

(1) 届出の対象

市街化区域内の農地転用については、あらかじめ農業委員会に届出をすることにより、第4条許可又は第5条許可を要しないこととされている。（法第4条第1項第7号、法第5条第1項第6号）

ア 届出制の趣旨

市街化区域内にある農地は、転用又は転用を目的とする権利の移動等を行おうとする場合、あらかじめ農業委員会に届け出れば、第4条、第5条の適用が除外されることになっている。

市街化区域は、国土交通省と農林水産省で協議の上、市街化を進めるべき土地として指定された区域であるので、許可制に代わり届出制という簡易な手続にして、転用行為を容易に行うことができるようにしたものである。

イ 事前の届出

事前の届出を怠った場合には、追認の手続を受けようとしても、届出ではなく許可を受けなければならなくなるので注意が必要である。

ウ 届出の審査について

届出は許可申請の場合と異なり、転用目的の実現の確実性、計画面積の妥当性その他についての制約はなく、次により審査を要する。

- (ア) 届出に係る農地が市街化区域内にあること。
- (イ) 届出者が届出に係る農地につき正当な権原を有していること。
- (ウ) 届出に係る農地が賃貸借の目的となっている場合は、法第18条第1項の許可又は法第18条第6項の通知があること。
- (エ) 届出書に法定記載事項が記載されていること。
- (オ) その他必要な書類が添付されていること。（規則第26条、規則第50条第2項）

農業委員会は、以上について審査し、適法な届出に対しては受理通知を、不適法な届出に対しては不受理の通知をする。

なお、この届出の不受理は、行政不服審査法による審査請求の対象となる処分である。

(2) 届出者（令第3条、令第10条）

届出しようとする者は、届出書を農業委員会に提出しなければならない。

ア 第4条届出の場合

市街化区域内の農地を転用しようとする者

イ 第5条届出の場合

市街化区域内の農地等を農地以外のものにするため、その権利を取得しようとする者及びその者のため
権利を設定移転しようとする者

ウ 単独で届出できる場合は、第5条許可の場合に同じ

3 許可の性質

(1) 行為の有効要件（補完的効力）

5条許可を受けないでした権利の設定移転は、法律上無効である（法第5条第3項）。

なお、4条許可の場合、転用行為は事実行為である（法律行為ではない）から、有効無効の問題は起こらない。

(2) 行為の適法要件（禁止の解除）

許可を受けないでした行為に対しては、罰則の適用がある。（法第64条）

4 許可権者

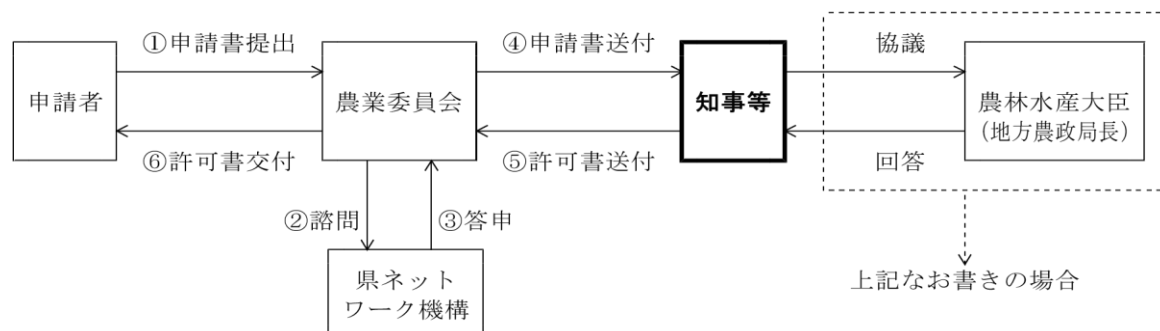
	許可権者	摘 要
4条許可	知事等	・同一の事業目的に供するため、4ヘクタール（ただし、光市と柳井市については2ヘクタール）を超える農地を転用する場合
	農業委員会	【権限移譲市町に限る。※山口県内全市町において権限移譲済み】 ・同一の事業目的に供するため、4ヘクタール（ただし、光市と柳井市については2ヘクタール）以下の農地を転用する場合
5条許可	知事等	・転用事業目的に供するため、4ヘクタール（ただし、光市と柳井市については2ヘクタール）を超える農地の権利を取得する場合又はこれと併せて採草放牧地の権利を取得する場合 ・転用事業目的に供するため、4ヘクタール（ただし、光市と柳井市については2ヘクタール）を超える採草放牧地のみについて権利を取得する場合。
	農業委員会	【権限移譲市町に限る。※山口県内全市町において権限移譲済み】 ・同一の転用事業目的に供するため、4ヘクタール（ただし光市と柳井市については2ヘクタール）以下の農地の権利を取得する場合又はこれと併せて採草放牧地の権利を取得する場合 ・転用事業目的に供するため、4ヘクタール（ただし光市と柳井市については2ヘクタール）以下の採草放牧地のみについて権利を取得する場合。

5 許可申請手続（法第4条第2項、法第5条第3項）

知事許可の場合（権限移譲市町及び指定市町村に係る許可申請の流れは31・32頁に記載）

申請書を農業委員会を経由して知事に提出しなければならない。

なお、4ヘクタールを超える農地を転用する場合（「地域整備法」の定めるところに従って転用する場合で、令第4条第1項第2号へ又は令第11条第2項の要件に該当するものを除く。）は、当分の間あらかじめ、農林水産大臣に協議しなければならない。



※「地域整備法」

- a 農村地域への産業の導入の促進等に関する法律（いわゆる「農村産業法」）
- b 総合保養地域整備法（いわゆる「リゾート法」）
- c 多極分散型国土形成促進法（いわゆる「多極分散法」）
- d 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（いわゆる「地方拠点法」）
- e 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（いわゆる「地域未来投資促進法」）

6 許可申請者

(1) 第4条許可の場合

農地を転用しようとする者

(2) 第5条許可の場合

農地又は採草放牧地の権利を取得しようとする者及びその者のために権利を設定移転しようとする者の連署による申請による。

ただし、次に掲げる場合はこの限りではない。（規則第57条の4第1項ただし書）

- a 強制競売、担保権の実行としての競売（その例による競売を含む。）又は公売による場合
- b 遺贈その他の単独行為による場合
- c 判決が確定した場合
- d 裁判上の和解又は請求の認諾があった場合
- e 民事調停法により調停が成立した場合
- f 家事事件手続法により、審判が確定し、又は調停が成立した場合

7 許可申請の取下げ

許可申請をしたものの、許可を受ける必要がなくなった場合には、許可権者に対し、許可申請の取下げの申出を行うものとする。

申出をしようとする者は、申出書を許可権者に提出する。

〔注意点〕

- ・申請者全員の連署により申し出ることを要する。

なお、取下げの申出があった場合は、申請書及び添付書類を返戻する。

8 許可の取消し（当事者からの申請による場合）

許可を受けた者が、事情変更により許可の取消しを希望するときは、許可権者は、申請によりその許可を取り消すものとする。

申請をしようとする者は、申請書を許可権者（許可権者が知事の場合は農業委員会を経由して知事）に提出する。

〔注意点〕

- ・取消し申請は、許可を受けた者全員の連署により行わなければならない。

第6 農地転用事業計画の変更

1 事業計画変更の承認

転用許可を受けた後、許可に係る転用目的の達成が困難になった場合において、当該事業計画を変更しようとするときは、許可権者の承認を受けなければならない。

2 承認の基準

次の要件のすべてを満たす必要がある。

- (1) 許可の取消処分を行っても、その土地が旧所有者（権利の設定の場合は所有者）によって農地として効率的に利用されるとは認められないこと。
- (2) 許可目的達成が困難になったことが転用事業者の故意又は重大な過失によるものでないと認められること。
- (3) 変更後の転用事業が変更前の転用事業に比べてそれと同程度又はそれ以上の緊急性及び必要性があると認められること。
- (4) 変更後の転用事業がその事業計画に従って実施されることが確実であると認められること。
- (5) 変更後の転用事業により周辺の地域における農業等に及ぼす影響が変更前の転用事業による影響に比べてそれと同程度又はそれ以下であると認められること。
- (6) 変更後の転用事業が農地転用許可に関する基準により相当であると認められること。

3 事業計画変更申請の手続

(1) 申請手続

承認を受けようとする者は、申請書を許可権者（許可権者が知事の場合は農業委員会を経由して知事）に提出しなければならない。

(2) 申請者

ア 当初の目的を変更する場合

当初計画者又は譲受人、賃借人その他権利の設定を受けた者の単独申請により、事業計画変更の承認申請を行う必要がある。

イ 当該計画者に代わる者が事業を承継して目的を達成しようとする場合

当初計画者及び承継事業者（当初計画者に代わって事業目的を達成しようとする者）の連署により、事業計画変更承認申請と農地法第5条の許可申請を同時に行う必要がある。

ウ 目的を変えずに、事業計画の変更（建築物の配置変更、工事期間の延長等）を行う場合

当初計画者又は譲受人、賃借人その他権利の設定を受けた者の単独申請により、当初の許可書に記載された事業計画の変更の承認申請を行う必要がある。

なお、事業区域の変更により新たに農地を転用する場合は、農地法第4条又は第5条の許可の申請を同時に行うことが必要である。

また、事業区域の変更により農地の一部を転用しないこととなった場合は、農地法第4条又は第5条の許可の一部の取消申請を同時に行うことが必要である。

(3) 農業委員会の処理（知事許可の場合）

農業委員会は、各事項について審査を行い、意見を付して知事等に送付する。

第 7 農地転用許可の基準

1 概要

(1) 立地基準（詳細は 20 頁から 25 頁）

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る。

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条件を備えている農地については、原則として転用を許可することができない。

一方、市街地の区域内又は市街地化が見込まれる区域内にある農地については、転用を許可することができる。

農地区分のおおまかな考え方

○農用地区域内農地

市町が定める農業振興整備計画において農用地区域に指定された区域内の農地

○第 1 種農地

- ・ 集団農地（おおむね 10 ha 以上）
- ・ 農業公共投資の対象となった農地
- ・ 近傍の標準的な農地を超える生産性の高い農地

○甲種農地

市街化調整区域内にある農地のうち、次に掲げるもの

- ・ 集団農地（おおむね 10 ha 以上）であって高性能農業機械による営農に適した農地
- ・ 農業公共投資の対象となった農地であって農業公共投資後 8 年以内の農地

○第 2 種農地

- ・ 第 3 種農地に近接する区域その他市街化が見込まれる区域内にある農地
- ・ 農業公共投資の対象となっていない生産性の低い農地（おおむね 10 ha 未満）の農地

○第 3 種農地

都市的施設の整備された区域内の農地や市街地域内の農地（例 駅・役場等からおおむね 300 m 以内にある農地、市街地の中に介在する農地等）

(2) 一般基準（詳細は 27・28 頁）

土地の効率的な利用の確保という観点から転用の可否を判断する基準である。

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が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。

2 立地基準（農地区分の適用順序については、26 頁参照）

農 地 区 分	許 可 方 針
農用地区域内にある農地 農業振興地域の整備に関する法律（以下「農振法」という。）第 8 条第 2 項第 1 号に規定する農用地区域内にある農地【法第 4 条第 6 項第 1 号イ又は法第 5 条第 2 項第 1 号イ】	原則として許可しない。ただし、転用行為が以下のいずれかに該当する場合には、許可することができる。 (1) 土地収用法第 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「告示等」という。）に係る事業の用に供する場合【法第 4 条第 6 文ただし書又は法第 5 条第 2 項本文ただし書】 (2) 農振法第 8 条第 4 項に規定する農用地利用計画において指定された用途に供する場合【法第 4 条第 6 項本文ただし書又は法第 5 条第 2 項本文ただし書】 (3) 次の全てに該当する場合【令第 4 条第 1 項第 1 号又は令第 11 条第 1 項第 1 号】 ア 一時的な転用（3 年以内）であって、かつ当該利用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。 イ 農業振興地域整備計画の達成に支障を及ぼすおそれがないと認められること。
良好な営農条件を備えている農地（第 1 種農地） (1) おおむね 10ha 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 号又は令第 12 条第 1 号】 (2) 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、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の農地【令第 5 条第 2 号又は令第 12 条第 2 号】 ア 次のいずれかに該当する事業であること（主として災害防止を目的とした事業を除く。）。【規則第 40 条第 1 号】 (ア) 農業用排水施設の新設又は変更 (イ) 区画整理 (ウ) 農地又は採草放牧地の造成（昭和 35 年度以前にその工事に着手した開墾建設工事を除く。） (エ) 埋立て又は干拓 (オ) 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】 (ア) 国又は地方公共団体が行う事業 (イ) 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 (ウ) 農業改良資金融通法に基づき株式会社日本政策金融公庫から資金の貸付けを受けて行う事業 (エ) 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 (3) 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農地【令第 5 条第 3 号又は令第 12 条第 3 号】 ※ 上記(1)から(3)の要件に該当する場合であっても、第 3 種農地の農地区分欄の各要件に該当する場合は第 3 種農地に、第 2 種農地の農地区分欄の(1)及び(2)の要件に該当する場合は第 2 種農地に区分される。	原則として許可しない。ただし、転用行為が以下のいずれかに該当する場合には、許可することができる。 (1) 土地収用法第 26 条第 1 項の規定による告示等に係る事業の用に供する場合【法第 4 条第 6 項本文ただし書又は法第 5 条第 2 項本文ただし書】 (2) 一時的な転用（3 年以内）であって、かつ当該利用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【令第 4 条第 1 項第 1 号又は令第 11 条第 1 項第 1 号】 (3) 農業用施設、農畜産物処理加工施設、農畜産物販売施設【令第 4 条第 1 項第 2 号イ又は令第 11 条第 1 項第 2 号イ】 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で、周辺の他の土地に設置するのではその目的を達成することができないとき 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【規則第 33 条第 1 号】 イ 農業従事者の就業機会の増大に寄与する施設（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 割以上であること。）【規則第 33 条第 2 号】 ウ 農業従事者の良好な生活環境を確保するための施設【規則第 33 条第 3 号】 エ 住宅その他申請に係る土地の周辺の地域において居住する者の日常生活上又は業務上必要な施設で集落に接続して設置されるもの【規則第 33 条第 4 号】 (4) 市街地に設置することが困難又は不適當なものとし、次に掲げる施設の用に供する場合【令第 4 条第 1 項第 2 号ロ又は令第 11 条第 1 項第 2 号ロ】 ア 病院、療養所その他の医療事業の用に供する施設でその目的を達成する上で市街地以外の地域に設置する必要があるもの【規則第 34 条第 1 号】 イ 火薬庫又は火薬類の製造施設【規則第 34 条第 2 号】 ウ ア、イに類する施設【規則第 34 条第 3 号】 《次頁へ続く》

農 地 区 分	許 可 方 針
(第 1 種農地)	《前頁からの続き》 (5) 特別な立地条件を必要とする次のいずれかに該当する事業の用に供する場合【令第 4 条第 1 項第 2 号ハ又は令第 11 条第 1 項第 2 号ハ】 ア 調査研究【規則第 35 条第 1 号】 イ 土石その他の資源の採取【規則第 35 条第 2 号】 ウ 水産動植物の養殖用施設その他これに類するもの【規則第 35 条第 3 号】 エ 流通業務施設、休憩所、給油所その他これらに類する施設（自動車修理工場等）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】 (イ) 一般国道又は都道府県道の沿道の区域 (イ) 高速自動車国道等の出入口の周囲おおむね 300m 以内の区域 オ 既存施設の拡張（拡張に係る部分の敷地の面積が既存施設の敷地の面積の 2 分の 1 を超えないものに限る。）【規則第 35 条第 5 号】 カ 第 1 種農地に係る転用事業のために欠くことのできない通路、橋、鉄道、軌道、索道、電線路、水路その他の施設【規則第 35 条第 6 号】 (6) 隣接する土地と一体として同一事業の用に供する場合であつて、当該事業の目的を達成する上で農地等を供することが必要であり、第 1 種農地の面積割合が 3 分の 1 を超えないもの【令第 4 条第 1 項第 2 号ニ又は令第 11 条第 1 項第 2 号ニ】【規則第 36 条又は規則第 54 条】 (7) 公益性が高いと認められる次に掲げる事業の用に供する場合【令第 4 条第 1 項第 2 号ホ又は令第 11 条第 1 項第 2 号ホ】 ア 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定められている事業の用に供する場合【規則第 37 条第 1 号】 イ 森林法第 25 条第 1 項各号に定められた保安林の造成【規則第 37 条第 2 号】 ウ 地すべり等防止法第 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【規則第 37 条第 3 号】 エ 非常災害のために必要な応急措置【規則第 37 条第 4 号】 オ 土地改良法第 7 条第 4 項に規定する非農用地区域内にある土地を当該土地改良事業計画に従って転用する場合【規則第 37 条第 5 号】 カ 工場立地法第 3 条第 1 項に規定する工場適地内（農業上の土地利用との調整が調ったものに限る。）において工場又は事業場を設置する場合【規則第 37 条第 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調ったものに限る。）【規則第 37 条第 7 号】 ク 集落地域整備法第 5 条第 1 項に規定する集落地区整備計画により行われる集落地区施設及び建築物等の整備【規則第 37 条第 9 号】 《次頁へ続く》

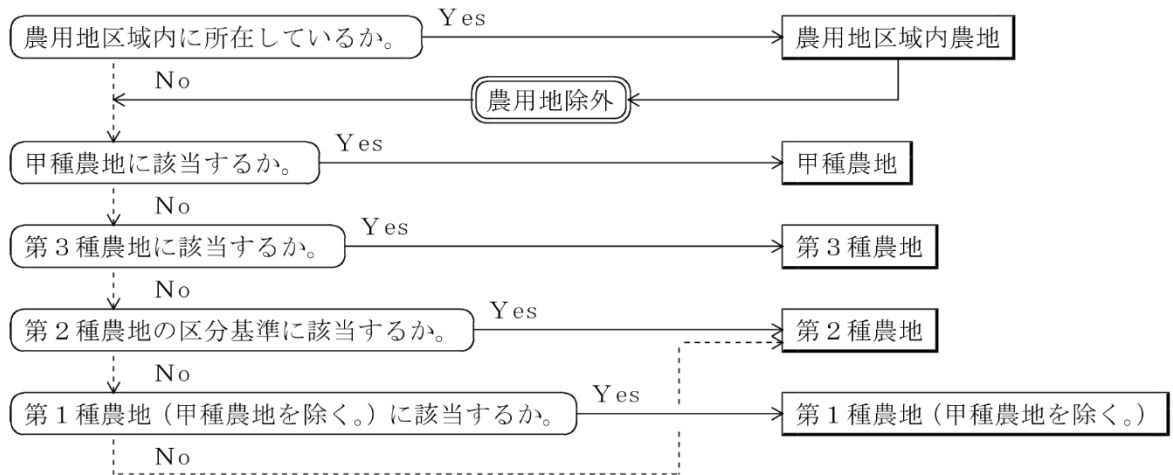
農 地 区 分	許 可 方 針
(第 1 種農地)	《前頁からの続き》 ケ 優良田園住宅の建設の促進に関する法律第 4 条第 1 項の認定を受けた優良田園住宅建設計画に従って行われる同法第 2 条に規定する優良田園住宅の建設【規則第 37 条第 10 号】 コ 農用地の土壌の汚染防止等に関する法律第 3 条第 1 項に規定する農用地土壌汚染対策地域内にある農用地等の利用の合理化に資する事業【規則第 37 条第 11 号】 サ 東日本大震災復興特別区域法第 46 条第 2 項第 4 号に規定する復興整備事業で、次のいずれかに該当するもの【規則第 37 条第 12 号】 (ア) 東日本大震災復興特別区域法第 46 条第 1 項第 2 号に掲げる地域の市町村が作成した復興整備計画に係るもの (イ) 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整ったもの (ウ) 当該市町村の復興のため必要かつ適当であること。 (エ) 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に規定する設備整備計画に従って行われる再生可能エネルギー発電設備の整備【規則第 37 条第 13 号】 ス 地球温暖化対策の推進に関する法律に規定する促進区域内において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の認定を受けた設備整備計画に従って行われる再生可能エネルギー発電設備の整備【規則第 37 条第 14 号】 セ 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作成された活性化計画に従って行われる農用地の保全を図るための農用地の管理及び農業上の利用を確保するための周辺の土地の利用に関する事業で、定住等及び地域間交流の促進に資する事業【規則第 37 条第 15 号】 (8) 地域整備法による事業又は地域の農業の振興に関する地方公共団体の計画による事業【令第 4 条第 1 項第 2 号へ又は令第 11 条第 1 項第 2 号】
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（第 3 種農地） (1) 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 号又は令第 14 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 m 以上の道及び建築基準法第 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て、高速自動車国道等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、おおむね 500 m 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】 《次頁へ続く》	原則として許可する。

農 地 区 分	許 可 方 針
(第3種農地) 《前頁からの続き》 イ おおむね300m以内に次に掲げるいずれかの施設が存すること。【規則第43条第2号】 (ア) 鉄道の駅、軌道の停車場又は船舶の発着場 (イ) 高速自動車国道等の出入口 (ウ) 県庁、市役所又は町役場（支所を含む。） (エ) その他(ア)～(ウ)に類する施設（バスターミナル等） (2) 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号又は令第14条】 ア 住宅等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 街区の面積に占める宅地面積割合が40%を超えていること。【規則第44条第2号】 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】 (3) 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の施行に係る区域【令第7条第3号又は令第14条】	
第3種農地に近接する区域その他市街化が見込まれる区域内の農地（第2種農地） (1) 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第3種農地の農地区分欄の(1)に該当するものとなることが見込まれる区域内の農地で、次のいずれかの区域に該当するもの【令第8条第1号又は令第15条】 ア 相当数の街区を形成している区域【規則第45条第1号】 イ おおむね500m（ただし、半径500mの区域の総面積に占める宅地の面積が40%を超える場合には、その割合が40%になるまで1kmを限度として半径を延長したときの距離）以内に次に掲げるいずれかの施設が存すること。【規則第45条第2号】 (ア) 鉄道の駅、軌道の停車場又は船舶の発着場 (イ) 県庁、市役所又は町役場（支所を含む。） (ウ) その他(ア)、(イ)に類する施設（バスターミナル等） (2) 宅地化の状況が、第3種農地の農地区分欄の(2)に該当するものとなることが見込まれる区域として農地区分欄の(2)のアに掲げる程度に達している区域に近接する区域内にある農地の区域で、その規模がおおむね10ha未満であるもの（市街地近傍孤立農地）【令第8条第2号又は令第15条】【規則第46条】 (3) 農用地区域内の農地以外で、甲種農地を含む第1種農地、第3種農地のいずれの要件にも該当しない農地【該当条文なし】	次に該当する場合以外は許可する。 申請に係る農地等に代えて周辺の他の土地を供することにより当該申請に係る事業の目的を達成することができる」と認められる場合【法第4条第6項第2号又は法第5条第2項第2号】ただし、この場合であっても、次の場合は、例外的に許可することができる。 (1) 土地収用法第26条第1項の規定による告示等に係る事業の用に供する場合【法第4条第6項本文ただし書又は法第5条第2項本文ただし書】 (2) 第1種農地の許可方針欄の(3)、(4)、(7)、(8)のいずれかに該当する場合【令第4条第2項又は令第11条第2項】（これら以外の第1種農地の許可相当事由に該当する場合は、土地の代替性がないものとして当然に許可することができる。）

農 地 区 分	許 可 方 針
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（甲種農地） 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、次のいずれかに該当するもの (1) おおむね10ha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、傾斜及び土性が農業機械化促進法に規定する高性能農業機械による営農に適するもの【令第6条第1号又は令第13条第1号】【規則第41条又は規則第55条】 (2) 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、特定土地改良事業等（面的整備事業に限る。）の工事が完了した年度の翌年度から起算して8年を経過したもの以外のもので、次に掲げる基準に該当するもの【令第6条第2号又は令第13条第2号】 ア 次のいずれかに該当する事業であること。（主として災害防止を目的とした事業を除く。）【規則第42条第1号又は規則第56条】 (イ) 区画整理 (イ) 農地又は採草放牧地の造成（昭和35年度以前にその工事に着手した開墾建設工事を除く。） (ウ) 埋立て又は干拓 (エ) 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42条第2号又は規則第56条】 (ア) 国又は都道府県が行う事業 (イ) 国又は都道府県が直接又は間接に経費の全部又は一部につき補助する事業 ※ 甲種農地の各要件に該当する場合は、第3種農地及び第2種農地の各要件に該当する場合であっても、甲種農地として区分される。	原則として許可しない。ただし、転用行為が以下のいずれかに該当する場合には、許可することができる。 (1) 土地収用法第26条第1項の規定による告示等に係る事業の用に供する場合【法第4条第6項本文ただし書又は法第5条第2項本文ただし書】 (2) 一時的な転用（3年以内）であって、かつ当該利用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【令第4条第1項第2号又は令第11条第1項第2号】 (3) 農業用施設、農畜産物処理加工施設、農畜産物販売施設【令第4条第1項第2号イ又は令第11条第1項第2号イ】 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で、周辺の他の土地に設置するのはその目的を達成することができないとき 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【規則第33条第1号】 イ 農業従事者の就業機会の増大に寄与する施設（雇用者に占める農業従事者の割合が3割以上であること。）【規則第33条第2号】 ウ 農業従事者の良好な生活環境を確保するための施設【規則第33条第3号】 エ 住宅その他申請に係る土地の周辺の地域において居住する者の日常生活上又は業務上必要な施設で集落に接続して設置されるもので、敷地面積がおおむね500㎡を超えないもの【規則第33条第4号】 (4) 特別な立地条件を必要とする次のいずれかに該当する事業の用に供する場合【令第4条第1項第2号ハ又は令第11条第1項第2号ハ】 ア 調査研究【規則第35条第1号】 イ 土石その他の資源の採取【規則第35条第2号】 ウ 水産動植物の養殖用施設その他これに類するもの【規則第35条第3号】 エ 流通業務施設、休憩所、給油所その他これらに類する施設（自動車修理工場等）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】 (ア) 一般国道又は都道府県道の沿道の区域 (イ) 高速自動車国道等の出入口の周囲おおむね300m以内の区域 オ 既存施設の拡張（拡張に係る部分の敷地面積が既存施設の敷地の面積の2分の1を超えないものに限る。）【規則第35条第5号】 (5) 隣接する土地と一体として同一事業の用に供する場合であって、当該事業の目的を達成する上で農地を供することが必要であり、甲種農地の面積割合が5分の1を超えないもの【令第4条第1項第2号ニ又は令第11条第1項第2号ニ】【規則第36条又は規則第54条】 《次頁へ続く》

農 地 区 分	許 可 方 針
(甲種農地)	《前頁からの続き》 (6) 公益性が高いと認められる次に掲げる事業の用に供する場合【令第4条第1項第2号ホ又は令第11条第1項第2号ホ】 ア 森林法第25条第1項各号に定められた保安林の造成【規則第37条第2号】 イ 非常災害のために必要な応急措置【規則第37条第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内にある土地を当該土地改良事業計画に従って転用する場合【規則第37条第5号】 エ 集落地域整備法第5条第1項に規定する集落地区整備計画により行われる集落地区施設及び建築物等の整備【規則第37条第9号】 オ 優良田園住宅の建設の促進に関する法律第4条第1項の認定を受けた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【規則第37条第10号】 カ 農用地の土壌の汚染防止等に関する法律第3条第1項に規定する農用地土壌汚染対策地域内にある農用地等の利用の合理化に資する事業【規則第37条第11号】 (7) 地域整備法による事業又は地域の農業の振興に関する地方公共団体の計画による事業【令第4条第1項第2号へ又は令第11条第1項第2号】

農地区分の適用に係るフロー図



3 一般基準

2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は、許可をすることができない。

(1) 農地転用の確実性

次に掲げる事由により、申請に係る農地等の全てを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、法第5条第2項第3号）

ア 申請目的の実現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、法第5条第2項第3号）

イ 農地等の転用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、法第5条第2項第3号）

ウ 申請者が許可を受けた後、遅滞なく、申請に係る農地等を申請の目的に供する見込みがないこと。（規則第47条第1号、規則第57条第1号）

エ 申請に係る事業の施行に関して行政庁の免許、許可、認可等の処分が必要な場合は、これらの処分がなされなかったこと又はされる見込みがないこと。（規則第47条第2号、規則第57条第2号）

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、規則第57条第2号の2）

カ 申請に係る農地等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、規則第57条第3号）

キ 申請に係る農地等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、規則第57条第4号）

○参考 住宅の場合における適正な敷地面積（農地等及び農地等と一体的に利用する土地の合計）

自己用住宅（非農家）又は建売住宅……おおむね500㎡以下で、建ぺい率22%以上であること。

自己用住宅（農家）……おおむね1,000㎡以下であること。

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。ただし、別表（次頁）に掲げる場合は、例外的に認められる。（規則第47条第5号、規則第57条第5号）

(2) 被害防除措置の妥当性

農地転用により、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等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、法第5条第2項第4号）

(3) 農業上の効率的かつ総合的な利用の確保

次に掲げる事由により、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場合（法第4条第6項第5号）

ア 基盤法第19条第7項の規定による公告があつてから基盤法第19条第8項の規定による公告があるまでの間において、当該申出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効率的かつ総合的な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、規則第57条の3第1号）。

イ 地域計画に係る農地を農地以外のものにすることにより、当該地域計画の達成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2号、規則第57号の3第2号)

ウ 農用地区域を定めるための農振法第11条第1項の規定による公告があつてから農振法第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、規則第57条の3第3号)。

(4) 一時的な転用

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転用を行おうとする場合にあっては、次に掲げる場合に該当するとき

ア 一時的な利用に供された後にその農地等が耕作の目的に供されることが確実と認められない場合(法第4条第6項第6号、法第5条第2項第7号)

イ 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(法第5条第2項第6号)

別表（３（１）ク関係）

土地の造成のみを行う事業が例外として認められる場合

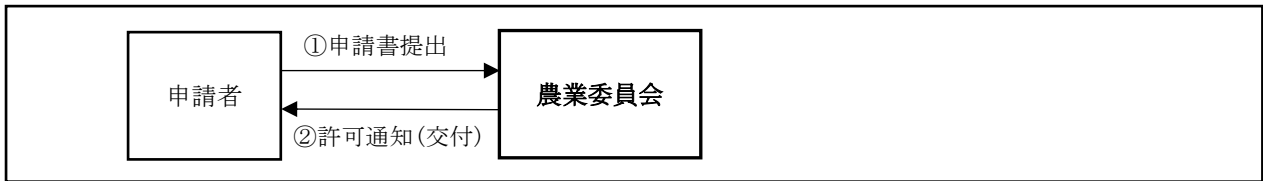
（規則第４７条第５号、規則第５７条第５号）

1	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又は法第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って、当該農地（又は採草放牧地）が当該施設の用に供されることが確実と認められるとき
2	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又は法第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って、当該農地（又は採草放牧地）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
3	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又は法第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って、当該農地（又は採草放牧地）が当該施設の用に供されることが確実と認められるとき
4	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又は法第３条第１項本文に掲げる権利を取得する場合
5	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又は法第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って、当該農地（又は採草放牧地）が当該用途に供されることが確実と認められるとき
6	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又は法第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って、当該農地（又は採草放牧地）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
7	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又は法第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って、当該農地（又は採草放牧地）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
8	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又は法第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って、当該農地（又は採草放牧地）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
9	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又は法第３条第１項本文に掲げる権利を取得する場合
10	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又は法第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って、当該農地（又は採草放牧地）が当該施設の用に供されることが確実と認められるとき

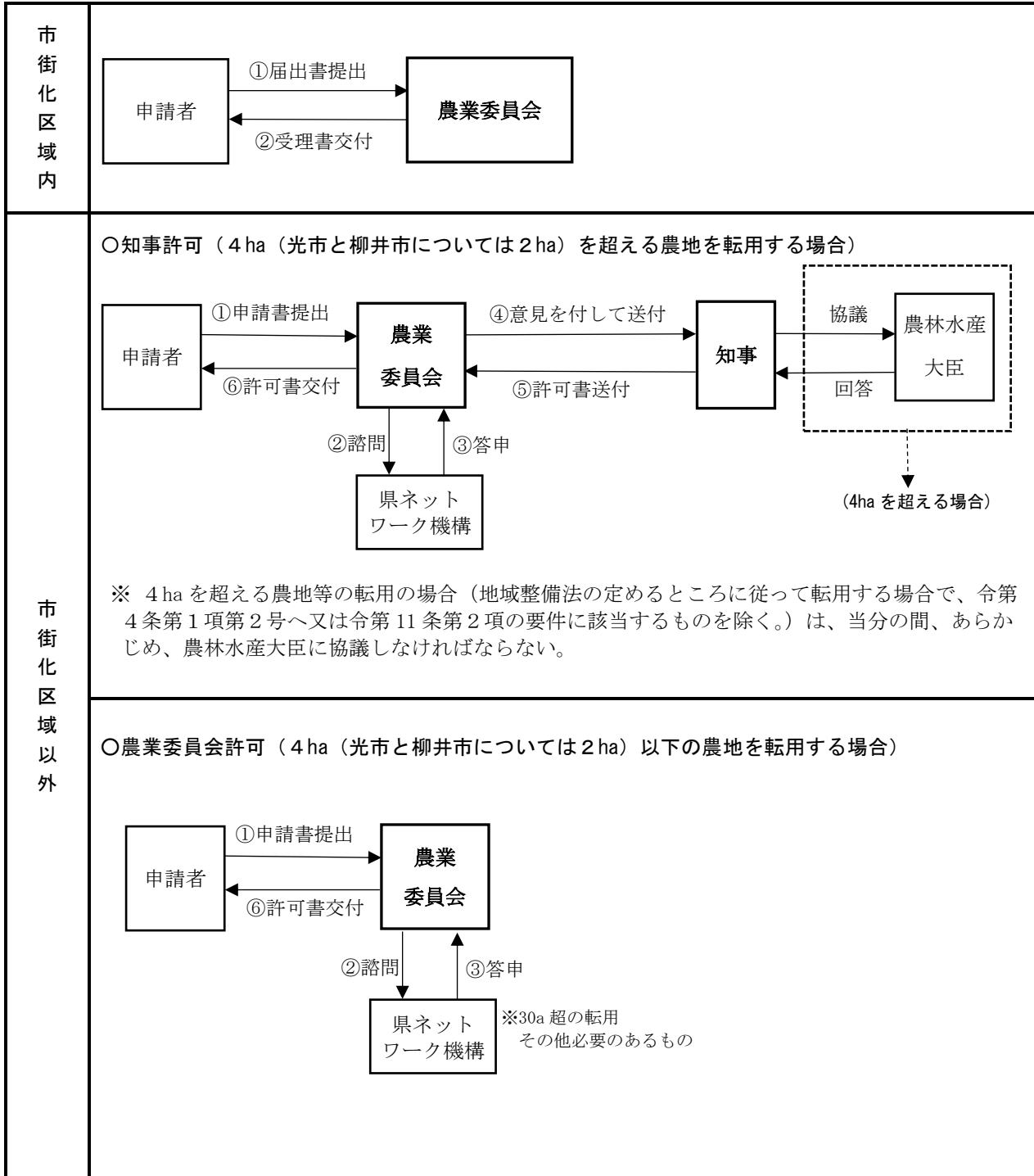
11	多極分散型国土形成促進法第11条第1項に規定する同意基本構想に基づき同法第7条第2項第2号に規定する重点整備地区内において同項第3号に規定する中核的施設の用に供される土地を造成するため農地を農地以外のものにする場合又は法第3条第1項本文に掲げる権利が設定され、又は移転される場合であって、当該農地（又は採草放牧地）が当該施設の用に供されることが確実に認められるとき
12	地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律第8条第1項に規定する同意基本計画に基づき同法第2条第2項に規定する拠点地区内において同項の事業として住宅及び住宅地若しくは同法第6条第5項に規定する教養文化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って、申請に係る農地又は採草放牧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
13	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よう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又は法第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って、当該農地（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。
14	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って、申請に係る農地又は採草放牧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
15	地方公共団体（都道府県等を除く。）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法第3条第1項本文に掲げる権利を取得する場合
16	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法第3条第1項本文に掲げる権利を取得する場合
17	事業協同組合等（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をいう。）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法第3条第1項本文に掲げる権利を取得する場合
18	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法第3条第1項本文に掲げる権利を取得する場合であって、申請に係る農地又は採草放牧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
19	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法第3条第1項本文に掲げる権利を取得する場合であって、申請に係る農地又は採草放牧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
20	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

第8 農地法許可申請の流れ

1 農地法第3条許可（耕作目的）



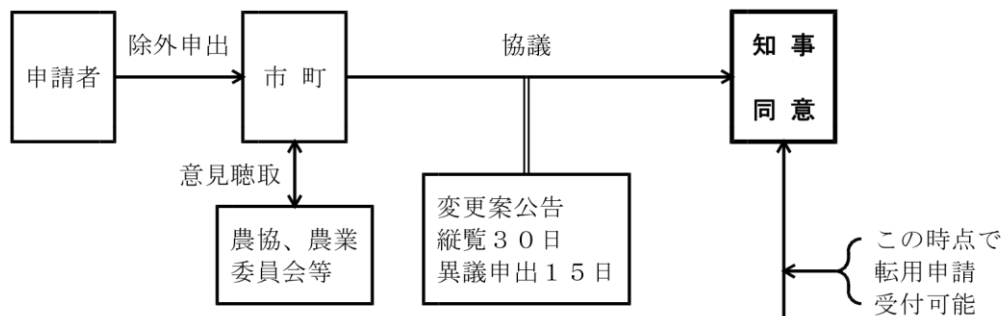
2 農地法第4条・第5条許可（転用目的）



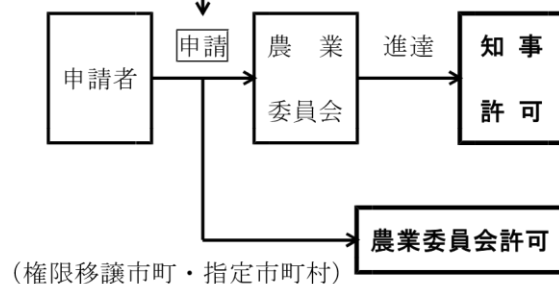
3 農業振興地域整備計画との調整（転用目的）

(1) 農業振興地域整備計画の変更について、市町が知事へ事前の相談を行わない場合

○農用地区域からの除外手続

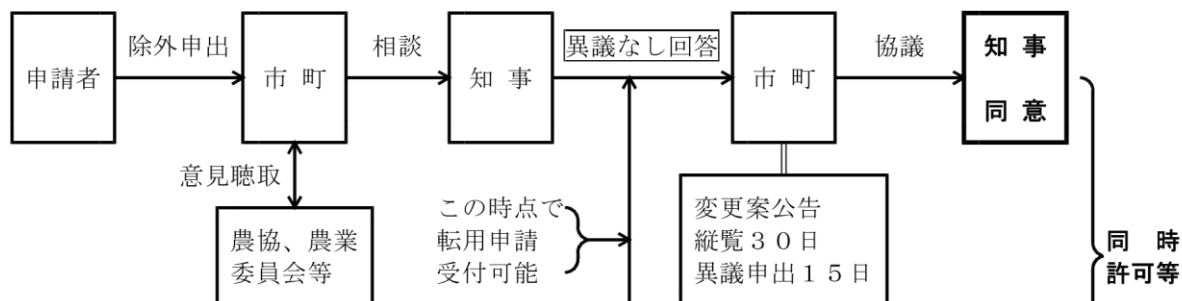


○農地転用許可手続

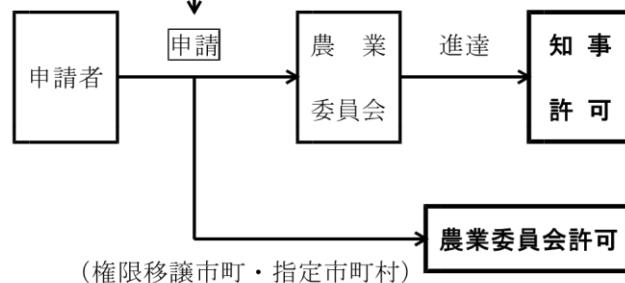


(2) 農業振興地域整備計画の変更について、市町が知事へ事前の相談を行う場合

○農用地区域からの除外手続

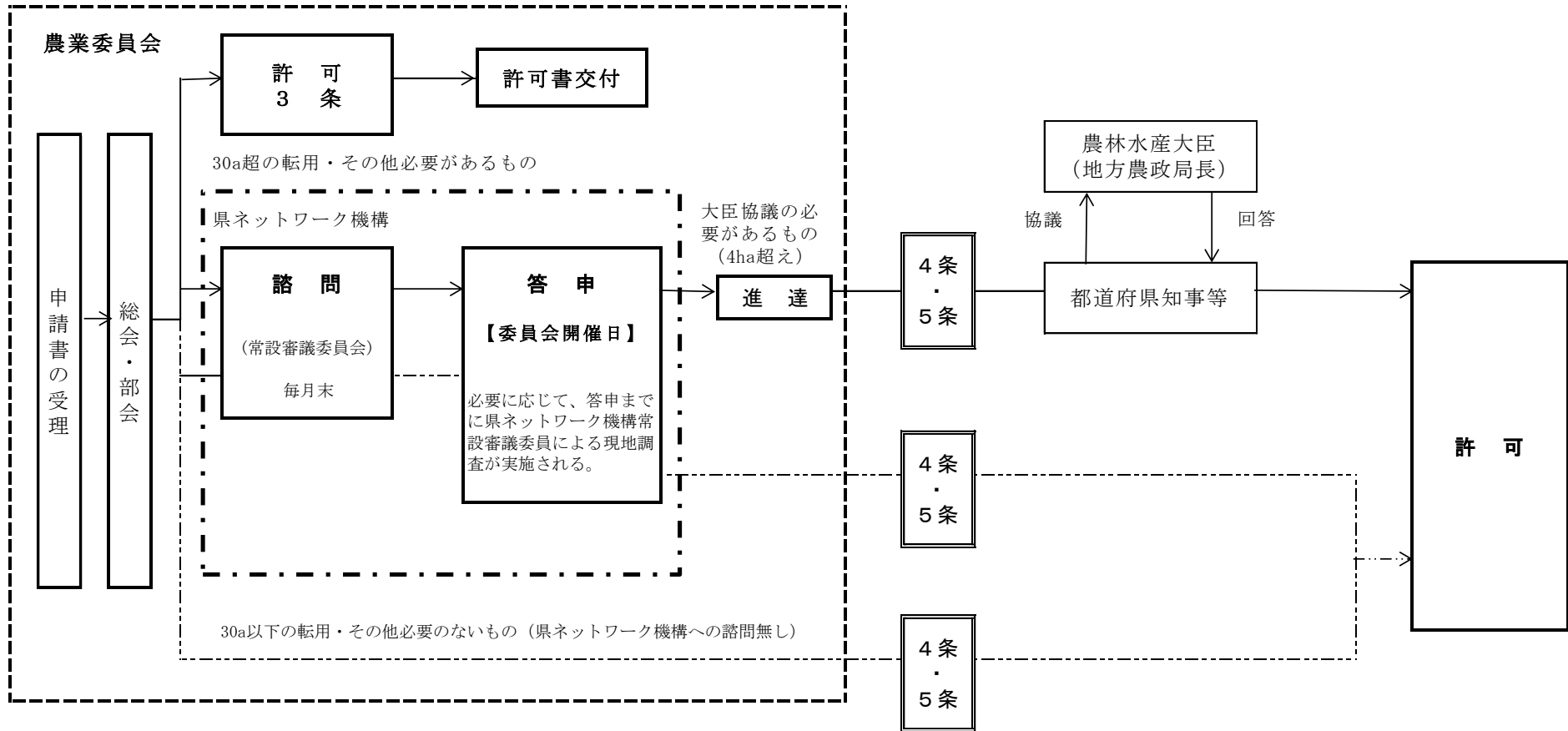


○農地転用許可手続



※ 都市計画法開発許可については、農地局長通達「開発許可等と農地転用許可との調整に関する手続き等について」（昭和44年10月22日付け44農地B3177号）により、農地転用許可と同時施行とする。

4 農地法許可申請の流れ（詳細）



第2編

農業委員会の事務処理

第1 農地等の権利移動（法第3条）許可申請の処理【参考】

1 受付

- (1) 申請者から許可申請書の提出があったときは、許可申請書に受付日付印を押印・受付番号を記入し、受付処理簿に記載する。
- (2) 許可申請書の受付に当たっては、次の事項を確認するものとし、不備な許可申請書については、申請者に補正させる。
 - ア 許可申請当事者の署名がなされているか。
 - イ 申請土地と土地の登記事項証明書の表示（地番、地目、面積等）が一致しているか。
 - ウ 許可申請当事者と土地の登記事項証明書の名義人が一致しているか。
 - エ 代理申請の場合、その権限を有しているか。

2 審査

申請書の記載事項及び添付書類について審査するとともに、必要に応じ申請人からの事情聴取を積極的に行い、その申請が適法か否か、及び法第3条第2項各号への該当の有無等について判断する。

また、審査に当たっては、現地調査を行う。

更に、法第3条第3項に基づき、農地所有適格法人以外の法人又は農作業に常時従事しない個人等（以下「農地所有適格法人以外の法人等」）による申請について許可しようとする場合は、あらかじめ、申請地の所在する市町の長に対しその旨を通知し、市町長の意見があった場合は、当該意見も参考の上、法第3条第3項各号の該当の有無を判断する。

なお、申請書の記載事項又は添付書類に不備があるときは、これを補正又は追完させる。

【審査に当たっての留意事項】

- (1) 申請地が耕作可能な土地であるかを確認する。（長期間の耕作放棄、無断造成地、一時転用後原状回復未了等に該当しないか。）
- (2) 耕作に供すべき農地の全てを効率的に利用して耕作すると認められるかについて、次の事項を確認する。（法第3条第2項第1号関係）
 - ・違法な貸付地、請負耕作地等がないか。
 - ・特段の理由（※）もなく耕作放棄している土地がないか。

（※）生産力が著しく低い農地、立地条件が極めて劣悪な農地等でその地域での通常の農業経営を行う者が耕作または養畜の事業に供することが困難なものは、使用および収益を目的とする権利を有している場合であっても「耕作又は養畜の事業に供すべき農地」に当たらないと解する。しかし、そのような農地を新たに取得しようとする場合における第1項の許可に関する処分をするに当たっては、第2項の立法趣旨にかんがみ、その農地は「耕作又は養畜の事業に供すべき農地」に当たるものと解する。（昭和45・9・30 45農地B2802「農地法の一部を改正する法律の施行について」記の第3条関係5(1)から抜すい）

- ・権利を取得しようとする者又はその世帯員等が自ら耕作しないことにつき特段の事由もなく貸し付けたままの農地がないか。
- ・現在の農業経営の状況（経営規模、作付作目等）
- ・農機具等の確保の状況

- ・ 権利を取得しようとする者の職業
 - ・ 農作業に従事する者の状況（人数、従事日数、経験・技術等）
 - ・ 通作距離、道路の整備状況
 - ・ 既存経営農地との距離 等
- (3) 申請地について所有権以外の使用収益権が設定されている場合は、施行令に基づく例外規定に該当するかを確認する。（法第3条第2項第1号及び令第2条第1項第2号関係）
- (4) 権利を取得しようとする者が法人の場合、農地所有適格法人であるか否か確認する。（法第3条第2項第2号関係）
- 農地所有適格法人でない場合は、法・施行令に基づく例外規定に該当するかを確認する。（法第3条第3項及び令第2条第2項関係。なお、法第3条第3項に該当する場合は、常時従事要件（下記(5)）、令第2条第2項の各号に該当する場合は、常時従事要件（下記(5)）、の例外となるので留意する。）
- (5) 権利を取得しようとする者又はその世帯員等が農作業に常時従事するかを確認する。（法第3条第2項第4号関係）
- (6) 権利を取得しようとする者又はその世帯員等が申請地を取得後に行う耕作の内容、その農地の位置・規模からみて農地の集団化、農作業の効率化、その他周辺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じないか確認する。（同項第7号関係）
- (7) 法第3条第3項に基づく農地所有適格法人以外の法人等による許可申請の場合は、次の点を確認する。
- ・ 権利取得後の農地が適正に利用されていない場合に契約を解除する旨の条件が契約書に付されているか。（法第3条第3項第1号関係）
 - ・ 地域における適切な役割分担の下、継続的・安定的に農業経営を行うと認められるか。（同項第2号関係）
 - ・ 法人の場合、業務執行役員又は使用人のうち1名以上が耕作の事業に常時従事すると認められるか。（同項第3号関係）
- (8) 申請者以外の者の所有権移転請求仮登記が付されている場合、仮登記権利者が仮登記を抹消する旨同意しているか申請者に確認する。
- (9) 市町外居住者又は新規農家の農地取得については、資産保有を目的とした取得、経営移譲年金の支給を目的とした名義のみの変更等耕作目的以外の権利移転が考えられるので、審査に当たっては特に留意する。
- (10) 区分地上権の設定等の場合であって、工作物等の設置によって農地としての利用が不可能となる場合は、法第5条許可の対象となる点に留意する。
- (11) 申請者に対し、住民票の写し・在留カード・在留資格認定証明書などの提示を求めること等で、国籍を確認する。
- ※ 許可後に権利取得者の国籍等を農地台帳に記録すること。
 - ※ 国籍が日本であるか否かにかかわらず、全ての者について国籍等を記載する必要がある。

3 処理

審査の結果、その申請の却下又は許可若しくは不許可を決定したときは、指令書を申請者に交付する。

この場合において、その処分の内容が、申請を却下し、申請の全部若しくは一部について不許可をし、又は附款を付して許可するものであるときは、これらの指令書の末尾に教示を付する。

第2 農地転用（法第4条・第5条）許可申請の処理

1 受付

- (1) 許可申請書正副2通にそれぞれ受付日付印を押印し、受付番号を記入の上、受付処理簿に記載する。
 - (2) 許可申請書の受付に当たっては、次の事項を確認するものとし、不備な許可申請書については、申請者に補正させるものとする。
 - ア 許可申請当事者の署名がなされていること。
 - イ 申請土地と土地の登記事項証明書の表示（地番、地目、面積等）が一致していること。
 - ウ 許可申請当事者と土地の登記事項証明書の名義人が一致していること。
 - エ 代理申請の場合、その権限を有していること。
 - オ 申請地が農業振興地域内の農用地区域内の土地でないこと。
農用地区域内であり用途区分の変更及び農用地区域の除外を伴う場合は、その手続状況を確認すること。
（この確認は、農業振興地域制度担当部課において行い、相互のチェックをすること。）
- ※ なお、農用地区域内の場合は、原則として農用地区域除外後に申請書を受け付けること。
- ただし、除外について市町と県との間で事前に調整を了し、農業振興地域整備計画の変更案についての公告があったものについては、この限りではない。
- カ 農地区分について第1種農地（甲種農地を含む。）に該当しないかを確認すること。（原則として許可できない。）

2 審査

申請書の記載事項及び添付書類について審査するとともに、必要に応じて申請人からの事情聴取又は現地調査を行い、農地転用に関する許可基準により、許可の可否を検討する。

なお、申請書の記載事項又は添付書類に不備があるときは、これを補正又は追完させる。

〔審査に当たっての留意事項〕

- (1) 申請地における所有権以外の使用収益権の設定の有無を確認すること。
- (2) 申請者以外の者の所有権移転請求仮登記が付されている場合、仮登記権利者が仮登記を抹消する旨同意しているか申請者に確認すること。
- (3) 用地の代替性の有無（第3種農地の場合を除く。）
 - ア 「事業計画書」の「申請地を選定した理由及び他の候補地の検討の状況」欄の記入状況を確認すること。
記入がない場合又は説明不足と認められる場合には、適宜補正させるとともに、必要に応じ説明資料の提出を求めること。
 - イ 必要に応じ、申請者に対する聴取りにより、他の所有地の保有状況及びその規模並びに候補地としての検討状況を確認すること。
 - ウ 申請者が農家である場合は、農地台帳により他の土地の保有状況を確認し、用地の代替性の有無について審査すること。
- (4) 申請目的実現の確実性
 - ア 原則として許可後2年以内に計画を実現することが確実であること。
 - イ 申請者が、過去に転用許可を受けたことのある場合は、過去の転用の実施状況を確認すること。
→ 申請どおり実施されていない場合は、今回の申請について実現の確実性が乏しいと考えられる。

ウ 申請目的実現に係る他法令等による許認可の必要性及びその手続状況を、関係課と連絡を取り、調整を図ること。（例 開発許可担当課、砂利採取認可担当課等）

エ 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の必要性及び手続状況を、関係課と連絡を取り確認すること。

オ 資金計画に合理性があるかを確認すること。

→ 金融機関以外の者が融資する場合には、その者の残高証明書等を添付させ、融資能力があることを確認すること。

→ 親族間であっても、融資証明書を要する。（同居同一生計の場合を除く。）

カ 建築物を伴わない転用計画（資材置場、露天駐車場等）は、その立地条件、必要性及び利用計画等につき、十分検討すること。

恒久転用により資材置場等とする目的で農地転用許可申請の相談があった場合、相談者から提示された事業計画から、一時転用により目的が達成できる事案かどうかを検討し、当該事案が一時転用により目的を達成できるとされている場合は、相談者に対し、一時転用による許可申請を行うよう指導すること。

（一時転用で目的が達成される例）

- ・ トンネル工事や分譲宅地の造成等、工期が定まっている事業のために必要となる資材置場・駐車場等

（恒久転用でなければ目的が達成されない例）

- ・ 建設会社や建設資材の販売・リース会社等が、生業として当該地域で継続的に事業を行うために必要となる資材置場・駐車場等

キ 非農地（宅地、雑種地等）を申請地と一体で利用するときは、その非農地を利用する権原を申請者が取得しているかを確認すること。

ク 申請地に賃借人等使用収益権を有する者があり、解約せずに一時転用を行う場合は、当該使用収益権を有する者が、一時転用について同意していることを確認すること。

ケ 共有地について、その持分を有する者の一部が転用を行う場合は、他の共有者全ての同意があることを確認すること。

コ 転用申請地への入口道路を公図等により確認すること。

(5) 計画面積の妥当性

必要最小限の面積であるかを事業計画書等により判断すること。

ア 個人住宅（非農家）のための転用は、その敷地面積が概ね500㎡以内とする。（一般住宅用の宅地分譲及び建売住宅についてもこの基準によること。）

イ 農家住宅のための転用は、概ね1,000㎡以内とする。

※ 農家住宅とは、経営農地面積が10a以上であり、農地基本台帳に登載されている者が自己の居住用に供する住宅をいう。

ウ 個人住宅（非農家）の建ぺい率は概ね22%以上であること。（建売住宅についてもこの基準によること。）

ただし、他法令等により制限があるものについては、この限りではない。

なお、農家住宅については建ぺい率は問わないこととする。

エ 宅地の拡張のための転用（例：既存の宅地に接続して転用する場合）は、既存の宅地及び建物の面積も明らかにし、敷地全体として敷地面積及び建ぺい率を検討すること。

(6) 造成のみの場合の妥当性

宅地の造成のみを目的とする場合には、規則第47条第5号又は規則第57条第5号のいずれの例外規定に該当するか確認すること。(29頁・30頁を参照のこと。)

(7) 周辺の農地等に係る営農条件への支障の有無

ア 被害防除計画書を審査し、土砂の流出、崩壊等により周辺の農地等に係る営農条件に支障がないかを確認すること。

なお、雨水以外が直接農業用排水施設に排出される場合は、被害防除計画書に排水についての水利関係者への説明状況が記入されているか確認すること。

イ 転用面積が3,000㎡以上で、雨水が直接農業用排水施設に放流される場合は、水理計算書が添付されているかを確認すること。(ただし、開発許可等、他法令で水量についての審査が行われる場合及び植林の場合は不要である。)

ウ 単独処理浄化槽からの放流水や生活雑排水等が未処理で直接農業用排水施設に放流される場合は、水利関係者の意見書が添付されているかを確認すること。

エ 豚舎、鶏舎、工場、ガソリンスタンド等については、保健所に文書照会を行い、その回答書の写しを添付しているか確認すること。

オ その他、周辺農地等の日照、通風等に支障を及ぼさないか、ガス、粉じん又は鉍煙の発生、湧水、捨石等により周辺農地等の営農条件に支障を及ぼさないかを審査すること。

(8) 一時転用の場合の妥当性

ア 事業終了後において、農地としての原状回復ができるような適切な措置がとられているかを確認すること。

イ 土地所有者と転用者との間の「事業終了後は速やかに原状回復する」旨の約定のある契約書の写し又は転用者の原状回復誓約書が添付されているかを確認すること。

ウ 一時転用の期間は、原則として3年以内とすること。

農用地区域内農地については、「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」旨の市町長の意見書が添付されているかを確認すること。

農地等に支柱を立てて設置する太陽光発電設備等の下で耕作等を行う場合(営農型太陽光発電)で、申請内容が次のいずれかに該当する場合は、一時転用期間を10年以内とできるものとする。

(ア) 担い手が、自ら所有する農地又は賃貸借その他使用及び収益を目的とする権利を有する農地等を利用する場合

(イ) 遊休農地(法第32条第1項第1号の遊休農地又は再生利用が困難な農地をいう。再許可の場合は、当初の許可の前に荒廃農地であったものを含む。)を再生利用する場合

(ウ) 第2種農地又は第3種農地を利用する場合

(9) 土地改良受益地区の場合

転用について、土地改良区の意見書が添付されており、その中で転用事業が土地改良事業に及ぼす影響が少ないよう措置されていること。

なお、土地改良区の意見が得られない場合は、その理由書が添付されており、やむを得ない理由があるか確認すること。

3 処理

- (1) 前記2に沿って検討した結果、その申請について許可相当又は不許可相当の意見を決定したときは意見書を作成する。但し、農業委員会ネットワーク機構への意見聴取が必要な申請にあつては、その意見を踏まえ、作成すること

その後、意見書を申請書に添付して、申請書の提出があった日から3週間以内（農業委員会ネットワーク機構への意見聴取が必要な申請は4週間以内）に県知事に送付するよう努めること。

なお、農業委員会は意見書の写しを保管する。

- (2) 前記(1)により送付した申請書に対する県知事の指令書を受け取ったときは、これを申請者に交付するとともに、意見書写しの「処理状況」欄に、知事の処理結果（処分年月日等）、指令書受領年月日、指令書交付年月日を記入する。

また、併せて受付処理簿に記録し、進捗状況を把握する。

第3 意見書作成上の留意事項

【農地転用（法第4条・第5条）関係】

1 申請に係る事項

(1) 申請者の住所等

様式は第5条許可申請を想定しているので、第4条許可申請の場合は適宜補正すること
当事者が複数名の場合は「〇〇 外〇名」と記載すること。

(2) 申請に係る土地

ア 「所在地番」欄は、筆が複数ある場合は「〇〇外〇筆」と記入すること。

イ 「地目別面積」欄は、現況地目別の申請面積の計を記入すること。

(3) 事業計画

ア 「用途」欄は、具体的に記入すること。

イ 「工事計画」欄は、転用事業の期間について記入すること。

2 農地転用に関する許可基準からみた意見

農業委員会の意見は、知事が、許可・不許可の判断を行うに際しての重要な判断材料となるので、本欄については、判断の理由を具体的かつ詳細に記入し、記入漏れのないようにすること。

(1) 農地区分

ア 該当する農地区分を必ず記入すること。（除外手続中の場合は、除外後の農地区分とすること。）

イ 「許可基準に定める農地の区分の該当事項」を国通知「農地法の運用について」の区分に従って「運用通知第2の1の(1)のイの(ア)のa」のように記入すること。

ウ 農地区分の判断理由については、申請地と関係施設との地理的な位置関係や申請地の状況等を具体的に説明すること。

(2) 申請条項

「申請条項」欄は、該当条項ごと（5条申請の場合は、該当する権利の種類ごと）に申請に係る土地の面積を記入すること。

(3) 検討事項

各事項について検討し、「意見」欄に該当するものを○で囲むこと。

「意見決定の理由」欄については、総合的な意思決定の理由を記入し、項目ごとの検討内容の詳細については「9 許可基準からみた意見に係る別紙(任意様式)」により補完すること。

(4) 農地法関係手続

農地法上の賃借権に係る手続きの状況について、該当するものを○で囲むこと。

(5) 処理経過

ア 申請日、受付年月日、総会（農地部会）審議年月日、進達年月日を記入の上、進達すること。

イ 申請書に対する県知事の指令書を受け取ったときは、これを申請者に交付するとともに、意見書の写しの「指令書接受」欄に指令書受領年月日を、「知事の処分」欄に該当する処理結果を○で囲み、処分年月日及び指令書交付年月日をそれぞれ記入すること。

3 特定土地改良事業等関係

事業種類、事業施行者、施工面積及び申請地に関する面積、施工期間、申請地に関する土地改良財産について記入すること。

※ 申請地が、土地改良区の地区内にあるときは、土地改良区の意見書の添付状況又は意見を得られない理由を記入すること。

※ 記入漏れが多いので、受益地の図面を整備し、見落としのないように注意すること。

4 申請に係る土地と都市計画との関係

市町における都市計画法第5条の都市計画区域の指定の有無により、該当する区域を○で囲み、告示年月日を記入すること。

未線引の用途区域の場合、都市計画法第8条の用途を記入すること。（例：準工業地域、商業地域 等）

5 申請に係る土地と農業振興地域との関係

「農業振興地域決定の有無」及び「農用地区域決定の有無」欄は、該当区分を○で囲み、告示年月日、決定年月日をそれぞれ記入すること。転用に伴い農用地を除外した（除外手続中のものを含む。）場合、県回答日及び除外年月日を記入すること。

6 総合意見

農業委員会の総合意見を記入すること。

なお、不許可相当の場合は、理由を記入すること。

7 許可相当と認められる場合に付すべき条件

許可の場合で特別に付すべき条件のあるものは、その条件を記入すること。

8 都道府県農業委員会ネットワーク機構への意見聴取

該当するものを○で囲むこと。

なお、不適當又は意見が付された場合は、理由又はその内容及びその後の対応状況を記入すること。

9 許可基準からみた意見に係る別紙(任意様式)

(1) 転用事例の詳細

事業内容等について、申請地の状況や施設計画等を具体的に記載すること。

※ 既存説明資料等の提出をもって代えることも可能とする。

(2) 検討事項

ア 農地区分と転用目的

(ア) 位置選定の理由等を記入すること。

(イ) 市役所、町役場(支所及び出張所を含む。)又はＪＲの駅等からの方位及び距離を記入すること。

(ウ) 農地区分が第２種農地又は第３種農地(用途地域を除く。)である場合は、その判断の根拠となった一団の農地の範囲又は公共施設等からの距離等を図示した図面を添付すること。

(例１) 申請地は、〇〇市役所から北に４００ｍの県道〇〇線沿いにある小団地の農地である。

(集団農地面積 ２ha、該当条文 規則第４５条第２号)

(例２) 申請地は、ＪＲ〇〇線・〇〇駅から南に２km 入ったところに位置し、三方を山で囲まれ孤立した小団地の浴田であり、生産力が低く、過去に公共投資の対象となったこともないことから、「その他の農地」に該当する。(集団農地面積 ５ha、該当条文 なし)

(エ) 農用地区域内農地、甲種農地及び第１種農地の場合は、例外規定の根拠となる法令の条項を併せて記入すること。

第１種農地のうち、土地の代替性の検討を要するもの(令第４条第１項第２号イ、令第１１条第１項第２号イ)については、土地の代替性がない理由を記入すること。

また、第２種農地については、第１種農地の例外規定の根拠となる法令の条項等を記入するか、土地の代替性がない理由を記入すること。

イ 資力及び信用

(ア) 資金計画の妥当性を記入すること。

(イ) 申請者に係る過去２年間の許可年月日、目的及び実施状況を記入すること。

その他、農業委員会において、申請者に係る未着工事案を把握している場合は、許可年月日、目的及び実施状況を記入すること。

未着工の場合は、その理由と今後の予定を明らかにした理由書を添付させること。

ウ 転用の妨げとなる権利を有する者の同意

(ア) 永年転用の場合、賃借人等使用収益権を有する者の解約についての意向、手続状況を記入すること。

(イ) 共有地を共有者の一部が転用を行う場合は、他の共有者の同意状況を記入すること。

(ウ) 一時転用の場合、賃借人等使用収益権を有する者の同意状況を記入すること。

エ 申請に係る用途に遅滞なく供することの確実性

申請地に仮登記が付されている場合、係争中のもの、処分禁止の仮処分等が行われている場合は、その同意状況等を記入すること。

オ 行政庁の免許、許可、認可等の処分の見込み

申請地が都市計画区域内の場合には、都市計画法に定める開発許可又は建築許可が必要か否かを確認し、必要な場合は、その手続状況を記入すること。

カ 農地以外の土地の利用見込み

一体利用地の取得等の見込み、進入路等についての権原の取得状況等を記入すること。

キ 計画面積の妥当性

(ア) 申請面積が、その事業目的実現のため必要な最小限の面積であるか、その妥当性を記入すること。

(イ) 個人住宅（非農家）及び建売住宅の場合は、次により建ぺい率を算出し、記入すること。

$$\frac{〔住宅部分水平投影面積〕 + 〔車庫面積〕 + 〔倉庫面積〕}{〔全体面積（※一体利用地を含む。）〕 - 〔取付道路 + 法面等〕} \times 100 = \text{建ぺい率}$$

注1 申請地以外の土地を一体利用する場合は、全体面積は、その計画面積の合計とする。

2 建物の敷地として利用できない部分（取付道路、法面等）は、その面積を全体面積から差し引く。

3 水平投影面積とは、建築基準法施行令第2条第1項第2号の規定にかかわらず、建物を真上からみたときの面積である。

ク 宅地の造成のみを目的とする場合にはその妥当性

宅地分譲等、土地の造成のみを目的とする場合は、規則第47条第5号又は規則第57条第5号のいずれの例外規定に該当するかを記入すること。

ケ 周辺の農地等に係る営農条件への支障の有無

(ア) 被害防除計画書等により、隣接農地等への土砂の流出又は崩壊その他災害発生のおそれがないかを記入すること。

(イ) 排水処理計画、被害防除計画書、水理計算書、水利関係者の意見書等により、農業用排水施設の有する機能に支障を及ぼすおそれがないかを記入すること。

(ウ) その他、周辺農地等の日照、通風等に支障を及ぼさないか、ガス、粉じん又は鉍煙の発生、湧水、捨石等により周辺農地等の営農条件に支障を及ぼすおそれがないかを記入すること。

コ 農地の利用集積への支障の有無

農用地利用集積等促進計画に基づく農地の利用の集積又は市町村農業振興地域整備計画に基づく農地の農業上の効率的かつ総合的な利用の確保に支障を及ぼすおそれがないか記入すること。

サ 一時転用の場合の妥当性

工期の妥当性、必要性及び原状回復の見込み等を記入すること。

なお、農用地区域内農地の場合は、市町長の意見書の添付状況を記入すること。

シ 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の進捗状況

(ア) 他法令の手續を要する場合は、その手續状況を具体的に記入すること。

(イ) 申請に係る事業について、法令（条例を含む。）により義務付けられている事前協議の有無を確認し、進捗状況（終了か未了か）を記入すること。事前協議が終了している場合は、結果（成立か不成立か）を記入し、不成立の場合は当該転用事業の施行の確実性を記入すること。

第4 教 示

1 教 示

農地法の規定に基づく許可書、命令書等には、次の教示を付するものとする。ただし、申請の内容どおりに許可する場合であって、許可条件を付さないときは、この限りでない。

2 教示例（法第3条）

■教示

- 1 この処分不服があるときは、地方自治法（昭和22年法律第67号）第255条の2第1項の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内に、山口県知事に審査請求書（行政不服審査法（平成26年法律第68号）第19条第2項各号に掲げる事項（審査請求人が、法人その他の社団若しくは財団である場合、総代を互選した場合又は代理人によって審査請求をする場合には、同条第4項に掲げる事項を含みます。）を記載しなければなりません。）正副2通を山口県知事に提出して審査請求をすることができます。
- 2 この処分については、上記1の審査請求のほか、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に、〇〇市（町）を被告として（訴訟において市（町）を代表する者は農業委員会となります。）処分の取消しの訴えを提起することができます。なお、上記1の審査請求をした場合には、処分の取消しの訴えは、その審査請求に対する裁決があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に提起することができます。
- 3 ただし、上記の期間が経過する前に、この処分（審査請求をした場合には、その審査請求に対する裁決）があった日の翌日から起算して1年を経過した場合は、審査請求をすることや処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。なお、正当な理由があるときは、上記の期間やこの処分（審査請求をした場合には、その審査請求に対する裁決）があった日の翌日から起算して1年を経過した後であっても審査請求をすることや処分の取消しの訴えを提起することが認められる場合があります。

3 教示例（法第18条関係）

■ 教示

- 1 この処分が不服があるときは、地方自治法（昭和22年法律第67号）第255条の2第1項の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内に、農林水産大臣に審査請求書（行政不服審査法（平成26年法律第68号）第19条第2項各号に掲げる事項（審査請求人が、法人その他の社团若しくは財団である場合、総代を互選した場合又は代理人によって審査請求をする場合には、同条第4項に掲げる事項を含みます。）を記載しなければなりません。）正副2通を山口県知事に提出して審査請求をすることができます。
- 2 この処分については、上記1の審査請求のほか、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に、〇〇市（町）を被告として（訴訟において市（町）を代表する者は農業委員会となります。）、処分の取消しの訴えを提起することができます。

なお、上記1の審査請求をした場合には、処分の取消しの訴えは、その審査請求に対する裁判があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に提起することができます。
- 3 ただし、上記の期間が経過する前に、この処分（審査請求をした場合には、その審査請求に対する裁判）があった日の翌日から起算して1年を経過した場合は、審査請求をすることや処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。

なお、正当な理由があるときは、上記の期間やこの処分（審査請求をした場合には、その審査請求に対する裁判）があった日の翌日から起算して1年を経過した後であっても審査請求をすることや処分の取消しの訴えを提起することが認められる場合があります。

4 教示例（法第4条、第5条関係（4 h a 以下））

■教示

1 この処分不服があるときは、行政不服審査法（平成26年法律第68号）第4条の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内に、山口県知事に審査請求書（同法第19条第2項各号に掲げる事項（審査請求人が、法人その他の社団若しくは財団である場合、総代を互選した場合又は代理人によって審査請求をする場合には、同法同条第4項に掲げる事項を含みます。）を記載しなければなりません。）を提出して審査請求をすることができます。

ただし、当該処分に対する不服の理由が鉱業、採石業又は砂利採取業との調整に関するものであるときは、農地法（昭和27年法律第229号）第53条第2項の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内に、公害等調整委員会に裁定申請書（鉱業等に係る土地利用の調整手続等に関する法律（昭和25年法律第292号）第25条の2第2項各号に掲げる事項を記載しなければなりません。）を提出して裁定の申請をすることができます。

なお、この場合、併せて処分庁及び関係都道府県知事の数に等しい部数の当該裁定申請書の副本を提出してください。

2 この処分については、上記1の審査請求のほか、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に、山口県を被告として（訴訟において県を代表する者は知事となります。）処分の取消しの訴えを提起することができます。

なお、上記1の審査請求をした場合には、処分の取消しの訴えは、その審査請求に対する裁決があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に提起することができます。

3 ただし、上記の期間が経過する前に、この処分（審査請求をした場合には、その審査請求に対する裁決）があった日の翌日から起算して1年を経過した場合は、審査請求をすることや処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。

なお、正当な理由があるときは、上記の期間やこの処分（審査請求をした場合には、その審査請求に対する裁決）があった日の翌日から起算して1年を経過した後であっても審査請求をすることや処分の取消しの訴えを提起することが認められる場合があります。

注1 農業委員会の許可に係る教示の場合は、次のとおりとする。

(1) 教示の1中「山口県知事」を「〇〇農業委員会」に改める。

(2) 教示の3中「山口県」、「県」、「知事」とあるのをそれぞれ「〇〇市（町）」、「市（町）」、「農業委員会」に改める。

2 法第4条又は第5条に係る許可書には、教示の次に次の注意事項を記載する。

■注意事項

許可に係る土地を申請書に記載された事業計画（用途、施設の配置、着手及び完工の時期、被害防除措置等を含む。）に従ってその事業の用に供しないときは、法第51条第1項の規定によりその許可を取り消し、その条件を変更し、若しくは新たに条件を付し、又は工事その他の行為の停止を命じ、若しくは相当の期限を定めて原状回復の措置等を講ずべきことを命ずることがあります。

5 教示例（法第4条、第5条関係（4 h a 超））

■教示

- 1 この処分不服があるときは、地方自治法（昭和22年法律第67号）第255条の2第1項の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内に、農林水産大臣に審査請求書（行政不服審査法（平成26年法律第68号）第19条第2項各号に掲げる事項（審査請求人が、法人その他の団体若しくは財団である場合、総代を互選した場合又は代理人によって審査請求をする場合には、同法同条第4項に掲げる事項を含みます。）を記載しなければなりません。）正副2通を提出して審査請求をすることができます。

なお、審査請求書は、山口県知事を経由して農林水産大臣に提出することもできますし、また、直接農林水産大臣に提出することもできますが、直接農林水産大臣に提出する場合には、岡山市北区下石井一丁目4番1号中国四国農政局長に提出してください。

ただし、当該処分に対する不服の理由が鉱業、採石業又は砂利採取業との調整に関するものであるときは、農地法（昭和27年法律第229号）第53条第2項の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内に、公害等調整委員会に裁定申請書（鉱業等に係る土地利用の調整手続等に関する法律（昭和25年法律第292号）第25条の2第2項各号に掲げる事項を記載しなければなりません。）を提出して裁定の申請をすることができます。

なお、この場合、併せて処分庁及び関係都道府県知事の数に等しい部数の当該裁定申請書の副本を提出してください。

- 2 この処分については、上記1の審査請求のほか、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に、山口県を被告として（訴訟において県を代表する者は知事となります。）処分の取消しの訴えを提起することができます。

なお、上記1の審査請求をした場合には、処分の取消しの訴えは、その審査請求に対する裁決があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に提起することができます。

- 3 ただし、上記の期間が経過する前に、この処分（審査請求をした場合には、その審査請求に対する裁決）があった日の翌日から起算して1年を経過した場合は、審査請求をすることや処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。

なお、正当な理由があるときは、上記の期間やこの処分（審査請求をした場合には、その審査請求に対する裁決）があった日の翌日から起算して1年を経過した後であっても審査請求をすることや処分の取消しの訴えを提起することが認められる場合があります。

注 法第4条又は第5条に係る許可書には、教示の次に次の注意事項を記載する。

■注意事項

許可に係る土地を申請書に記載された事業計画（用途、施設の配置、着手及び完工の時期、被害防除措置等を含む。）に従ってその事業の用に供しないときは、法第51条第1項の規定によりその許可を取り消し、その条件を変更し、若しくは新たに条件を付し、又は工事その他の行為の停止を命じ、若しくは相当の期限を定めて原状回復の措置等を講ずべきことを命ずることがあります。

6 参考：行政不服申立て（審査請求）

事務区分	処分庁	審査庁等	備考
①第3条の許可 ②第3条の2の許可の取消 ③第4条・第5条の届出 （4ha超、ただし光市と柳井市は2ha超） ④第18条の許可及び賃貸借の解除の申出 ⑤第43条の許可 （4ha超、ただし光市と柳井市は2ha超）	農業委員会	知事	1号 法定受託事務
⑥第4条・第5条の許可 （4ha超、ただし光市と柳井市は2ha超） ⑦第39条の裁定 ⑧第51条の監督処分（⑫を除く。）	知事	農林水産大臣	
⑨第4条・第5条の届出 （4ha以下、ただし光市と柳井市は2ha以下） ⑩第43条の許可 （4ha以下、ただし光市と柳井市は2ha以下）	農業委員会	知事	2号 法定受託事務
⑪第4条・第5条の許可 （4ha以下、ただし光市と柳井市は2ha以下）	農業委員会	農業委員会	自治事務
⑫第51条の監督処分（知事、農業委員会が行った⑪の許可に係るものに限る。）	知事	知事	
	農業委員会	農業委員会	

第5 農地法許可申請に係る意見書記入例

- 1 農地法第5条の規定による許可申請に係る意見書の記入例
- 2 違反転用事案報告書様式（参考）

様式例第4号の3

農地法第4条第1項（第5条第1項）の規定による許可申請書に係る意見書

年 月 日

〇〇農業委員会

申請に係る事項	申請者の住所等	譲受人	住所	▲▲市大字〇〇×××番地	氏名	(株) 滝町建設												
		譲渡人	住所	〇〇市▲▲町×××番地	氏名	山口 一郎 外 10 人												
	申請に係る土地	所在地番	〇〇市大字〇〇字〇〇×××番 外 15 筆															
		地目別面積	田	40,200 m ²	畑	0 m ²	採草放牧地	0 m ²	その他	0 m ²								
		申請に係る土地の所在する区域	市街化区域		市街化調整区域		その他区域											
事業計画	用途 (住宅用地・工場用地等具体的に記載すること)	商業施設、事務所、駐車場																
	工事計画	着工 〇〇年〇〇月〇〇日 完了 〇〇年▲▲月〇〇日																
農地転用に 関する 許可基準 から みた 意見	農地の区分	第2種農地						申請 条 項	条項	農地	採草放牧地	その他						
	許可基準に定める農地の区分の該当事項	運用通知第2の1(1)オ(ア)b							法第4条	所有権に基づく転用	m ²							
	該当事項とした判断理由 (申請に係る農地の営農条件及び周辺の市街化の状況を記載すること)	申請地は市役所〇〇出張所から北西に 400m の市道〇〇線沿いにある 6 ha の小団地の農地であり宅地化の状況等から第2種農地に該当する。								その他()	m ²							
	転用候補地内の農地の区分別面積及びその全体に占める割合		農用地区域内農地	甲種農地	第1種農地	第2種農地	面積 m ²		割合 %	法第5条	所有権移転	40,200 m ²	m ²					
											賃貸借権設定・移転	m ²	m ²					
		面積 m ²	割合 %	第3種農地	農地の合計面積 (参考)全体面積	面積 m ²	割合 %		地上権設定・移転	m ²	m ²							
									その他()	m ²	m ²							
									検 討 事 項		意 見		意見決定の理由		手続の状況			
									1 農地区分と転用目的 申請土地が甲種農地、第1種農地又は第2種農地である場合において、その農地を申請することがやむを得ないと認められるときはその理由	適当	不適当	事業の確実性、被害防除措置の妥当性等を検討した結果、許可相当であると認められる。	法第18条	合意解約	法第18条第6項通知受領済		当事者協議中	
	2 資力及び信用	適当	不適当	その他	未受付	検討中	送付済											
	3 転用行為の妨げとなる権利を有する者の同意の有無	あり	なし	農地法関連手続き	申請	〇〇年〇月〇〇日												
	4 申請に係る用途に遅滞なく供することの確実性	確実	不確実		農業委員会受付	〇〇年〇月〇〇日												
	5 行政庁の免許、許可、認可等の処分の見込み	確実	不確実		意見決定	〇〇年〇月〇〇日												
	6 農地以外の土地の利用見込み	確実	不確実		知事に送付	〇〇年〇月〇〇日												
	7 計画面積の妥当性	適当	不適当		指令書接受													
8 宅地の造成のみを目的とする場合にはその妥当性	適当	不適当	知事の処分		許可	一部許可	不許可											
9 周辺の農地等に係る営農条件への支障の有無	なし	あり			条件付	無条件												
10 農地の利用集積への支障の有無	なし	あり																
11 一時転用である場合には、その妥当性	適当	不適当																
12 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の進捗状況	終了	未了																

特定土地改良事業等 関係	事業の種類	事業施行者	施工面積	申請地に関係する面積	施行時期	申請地に関係する 土地改良財産
申請に係る土地と都 市計画との関係	都市計画区域決定の有無		計画区域内 計画区域外 (告示〇〇年〇月〇日)			
	都市計画法第8条の地域の 決定		地域地区の種類			
			決定なし			
申請に係る土地と農 業振興地域との関係	農業振興地域決定の有無		振興地域内 振興地域外 (告示〇〇年〇月〇日)			
	農用地区域決定の有無		農用地区域内 農用地区域外 (決定〇〇年〇月〇日)			
総合意見		〇〇年〇月〇日〇〇市農業委員会総会の結果、許可相当と認める。				
許可相当と認められる 場合に付すべき条件		なし				

都道府県農業委員会ネットワーク機構への意見聴取の有無	有 ・ 無
意見の概要	〇〇年〇月〇日常設審議委員会に諮問した結果、許可相当と認める。

(記載要領)

- 「申請に係る土地の所在する区域」、「意見」、「手続の状況」、「知事の処分」、「都市計画区域決定の有無」、「農業振興地域決定の有無」及び「農用地区域決定の有無」の欄には、該当するものに○印を付する。
- 「農地の区分」欄には、「農地法の運用について」（平成21年12月11日付け21経営第4530号・21農振第1598号 農林水産省経営局長・農村振興局長連名通知。以下「運用通知」という。）第2の1に規定する農用地区域内農地、甲種農地、第1種農地、第2種農地又は第3種農地の別を記載する。
- 「農地の区分」欄の「許可基準に定める農地の区分の該当事項」欄には、運用通知の区分に従い、例えば、第1種農地にあつては「運用通知第2の1の(1)のイの(ア)のa」のように、第2種農地にあつては「運用通知第2の1の(1)のオの(ア)のaの(a)」のように記載する。
- 「検討事項」欄の「5 行政庁の免許、許可、認可等の処分の見込み」の意見は、当該市町村がその他法令等の許認可権限を有しているものを除き記載する必要はない。
- 検討事項の「12 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の進捗状況」の意見は、申請に係る事業の施行に関して市町村が法令（条例を含む。）により定められた協議先となっている場合には、当該協議を了したかどうかを含め意見を記載する。
- 「都道府県農業委員会ネットワーク機構への意見聴取の有無」欄の「有・無」欄には、当該事案に関して都道府県農業委員会ネットワーク機構への意見聴取の有無について、該当するものに○印を付する。また、「意見の概要」欄には、都道府県農業委員会ネットワーク機構への意見聴取を行った場合の都道府県農業委員会ネットワーク機構の意見の概要を記載する。

許可基準からみた意見に係る別紙

○転用事例の詳細

- 1 申請地の状況
- 2 施設計画
- 3 施設の計画根拠
- 4 施設の必要性
- 5 立地の妥当性

○許可基準からみた意見の詳細

- 1 農地区分と転用目的
- 2 資力及び信用
- 3 転用行為の妨げとなる権利を有する者の同意の有無
- 4 申請に係る用途に遅滞なく供することの確実性
- 5 行政庁の免許、許可、認可等の処分の見込み
- 6 農地以外の土地の利用見込み
- 7 計画面積の妥当性
- 8 宅地の造成のみを目的とする場合にはその妥当性
- 9 周辺の農地等に係る営農条件への支障の有無
- 10 農地の利用集積への支障の有無
- 11 一時転用である場合には、その妥当性
- 12 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の進捗状況

違反転用事案報告

年 月 日

山口県知事 様

〇〇農業委員会会長

農地法第51条第1項第 号に該当する事案が発生したので、次のとおり報告する。

調査年月日	年 月 日	違反転用発生年月日	年 月 日	
違反転用の内容				
違反転用に関する土地の所在等	土地の所在	地番	地目 登記簿 現況	面積
違反転用に係る関係者の氏名、住所及び職業	関係者の種類	氏名及び名称	住所	職業
	土地所有者			
	一般継承人			
	転得者			
	工事請負人			
	工事下請人			
転用許可処分の内容	許可年月日			
	許可権者			
	許可に係る転用目的			
	許可に付した条件			
	許可を受けた転用事業者の氏名、住所及び職業	氏名	住所	職業
違反転用に至るまでの経緯				
付近の農林水産業又は生活環境への被害の状況				
違反転用に関して他の法令等により許可等を要する場合はその手続等の状況				
土地利用計画とその関係	(農業振興地域の整備に関する法律に基づく農業振興地域又は農用地区域、都市計画法に基づく市街化区域又は市街化調整区域、工場立地法に基づく調査対象団地その他の土地利用計画との関連及び影響の有無について記載する)			
特定土地改良事業等の実施状況	事業の種類	事業施行者	施工面積	違反転用に関する面積
関係者からの事情聴取の内容				
農業委員会の取った措置				
農業委員会の意見				
その他参考となるべき事項				

(添付書類) 1 登記事項証明書(全部事項証明書に限る。)

2 位置図及び周辺状況図

【参考】 農地転用許可後の事務処理要領

(平成21年12月24日 農業経営第3230号)

第1 農地転用許可後の転用事業の促進措置

1 転用許可後の工事進捗状況の把握

知事は、農地転用許可処分をした事案の概要を整理した基本台帳を作成し、工事の進捗状況、工事進捗状況報告書の提出状況等の把握及び同報告書の提出の督促、事業計画に従った事業執行についての催告等を行うものとする。

2 進捗状況報告及び完了報告

知事は、農地転用の許可をするに当たっては、許可条件（許可に係る工事が完了するまでの間、当該許可の日から3箇月後及びその後1年ごとに工事の進捗状況を報告するとともに、許可に係る工事が完了したときは、遅滞なくその旨を報告すべき旨の条件）を付するものとする。

なお、進捗状況及び完了報告は、農地法施行細則別記第14号様式により、農業委員会を経由して知事に提出させるものとする。

3 事業実施の督促

知事は、許可を受けた転用事業者が工事の進捗状況の報告を遅滞したときはその進捗状況の報告を、事業計画どおり工事を行っていないと認められるときはその理由の報告を、それぞれ文書により農業委員会を通じて督促するものとする。

なお、督促後も工事の進捗状況を記載した書面等を提出しない転用事業者については、その者の出頭を求め、その他必要に応じて現地調査を行い、許可後の転用事業の進捗状況を常に把握しておくものとする。

4 事業実施の催告

知事は、2又は3により把握した工事の進捗状況が事業計画に記載された工事の着手又は完了の時期（期別の工事計画によるものにあつては、期別の工事着手又は完了の時期）から著しく遅滞しているとき、その他許可申請書に記載された事業計画どおり工事を行っていないときは、速やかに工事に着手し又は工事を完了すべき旨その他事業計画どおり工事を行うべき旨を文書によって催告するものとする。

なお、許可申請書に記載された事業計画等の変更を行うことにより当初の転用目的を実現する見込みがあると認められるものについては、催告に代えて第3による事業計画変更の手続きをとらせるよう指導を行うものとする。

5 事業実施の催告後の措置

- (1) 4の催告を受けた者が催告内容に従って工事計画の過半について工事を完了しない場合において、その者が新たに別の農地転用の許可申請を行ったときは、当該許可申請に係る事業実施の確実性が極めて乏しいと認められることから、許可しないものとする。ただし、許可後において他法令による許可、認可等を要することとなった場合、埋蔵文化財が発見されその発掘を要することとなった場合及び非常災害による場合等であつてこれらの事由により事業計画に従った工事が遅延していると認められるときは、この限りでない。
- (2) (1)による審査事務の円滑な遂行を確保するため、知事は、4の催告を行ったときは、農政局及び農政局管内の県にその旨を通知することにより、農政局及び県において情報を共有するものとする。また、転用許可に当たっては、申請者が当該通知に係るものであるかどうかを調査の上、その者が当該通知に係るものであるときは、当該通知をした農政局又は知事にその後の工事の進捗状況等を確認した上で処理するものとする。

- (3) 知事は、4の催告を行った後も申請者が事業計画に従った工事に着手し、又は工事を完了しないまま放置している場合、その他許可申請書に記載された事業計画どおり工事を行っていない場合において、許可に係る転用事業を完了させる見込みがなく、かつ、第2又は第3による事業計画変更承認をすることができないと認められるときは、事務処理要領に定めるところに従い、農地法第51条の規定による許可の取消し等の処分を行うものとする。

6 農業委員会の措置等

- (1) 農業委員会は、2により報告を要することとなった事案について、その番号、転用者、転用事業、諸報告の時期等を適宜記録しておくとともに、その進捗状況を常に把握しておくものとする。
- (2) 転用事業者から工事の進捗状況報告及び完了報告が提出された場合は、その記載事項について意見を付してこれを知事に進達するものとする。

第2 許可目的達成が困難な場合の事業計画変更

知事は、第1の3及び4による転用事業実施の促進措置を講じてもなお許可目的を達成することが困難と認められる場合において、転用事業者が許可に係る目的の変更を希望するとき又は当該転用事業者に代わって許可に係る土地について転用事業を実施しようとする者（以下「承継者」という。）があるときは、次により処理するものとする。

1 事業計画変更の承認

知事は、転用事業者に（承継者がある場合にあっては、転用事業者と承継者の連署によって）事業計画変更の申請を行わせ、当該申請が次のすべてに該当するときは、これを承認することができるものとする。

- (1) 許可の取消処分を行っても、その土地が旧所有者（転用事業者が所有権以外の権原に基づきその土地を転用事業に供するものである場合にあっては、所有者。以下同じ。）によって農地として効率的に利用されることは認められないこと。
- (2) 許可目的の達成が困難になったことが転用事業者の故意又は重大な過失によるものでないと認められること。
- (3) 変更後の転用事業が変更前の転用事業に比べて、それと同程度又はそれ以上の緊急性及び必要性があると認められること。
- (4) 変更後の転用事業が、その事業計画に従って実施されることが確実であると認められること。
- (5) 変更後の転用事業により周辺の地域における農業等に及ぼす影響が、変更前の転用事業による影響に比べてそれと同程度又はそれ以下であると認められること。
- (6) 上記各号のほか、変更後の転用事業が農地転用許可基準により転用許可相当であると認められるものであること。

2 事業計画変更申請の手続

- (1) 事業計画変更申請書（以下「申請書」という。）は、農地法施行細則別記第12号様式により農業委員会を経由して知事に提出させるものとする。
- (2) 申請書には、農地法施行細則別記第12号様式に定める事項のほか、次に掲げる事項を記載させるものとする。

ア 申請者の職業又は業務の内容

イ 変更後の転用事業が変更前の事業に比し、同等又はそれ以上の緊急性及び必要性があることの説明

ウ 変更後の転用事業に係る資金計画

エ 変更後の転用事業によって生ずる付近の土地、作物、家畜等に対する被害防除施設の概要オ その他参考となるべき事項

(3) 申請書には次に掲げる書類を添付させるものとする。

なお、転用目的の変更に係る申請の場合にあっては、アからエまでの書類の添付を要しないものとする。

ア 法人にあっては、定款又は寄附行為の写し及び法人登記簿の抄本又は謄本

イ 土地の登記事項証明書

ウ 公図の写し

エ 位置及び付近の状況を表示する図面（縮尺 25,000 分の 1 ないし 10,000 分の 1 程度）

オ 変更後に建設しようとする建物又は施設の面積、配置及び施設物間の距離を表示する図面（縮尺 500 分の 1 ないし 2,000 分の 1 程度）

カ 変更後の転用事業について他法令の規定に基づき許可、認可、関係機関の議決等を要する場合において、これを了しているときは、その旨を証する書面

キ 変更前の事業計画について関係者の同意若しくは意見（例えば取水、排水等についての水利権者、漁業権者、土地改良区等の同意又は意見）を得ている場合又は変更後の事業計画について関係者の同意若しくは意見を新たに求める必要がある場合には、これらの者の同意書若しくは意見書の写し

ク 変更前の事業計画について地方公共団体が財政的援助等により関与している場合には、事業計画の変更及びこれに伴う影響についての当該地方公共団体の長の意見書

ケ 転用事業者が変更前の事業計画について旧所有者に対して雇用予約、施設の利用予約等の債務を有している場合には、当該債務の処理についての関係者の取決め書の写し及び旧所有者の事業計画変更についての同意書

コ 事業計画変更についての関係住民の意向とこれに対する申請者の見解

(4) 農業委員会の処理

農業委員会は、申請書を受理したときは、当該申請に係る事業計画変更についての 1 に掲げる各事項に関する意見を付してこれを知事に進達するものとする。

(5) 知事の処理

知事は、農業委員会から進達された申請書を受理したときは、その内容を審査し、必要があれば現地調査等を行い、承認又は不承認を決定するものとする。

知事は、承認又は不承認を決定したときは、農業委員会を経由してその旨を申請者に通知する。ただし、緊急を要する場合等にあっては申請者に直接通知することができるものとし、この場合においては、農業委員会に対し直接通知した旨連絡するものとする。

3 転用許可申請

知事は、1 による事業計画変更の承認に係る土地の権利の設定又は移転について農地法第 5 条の許可を要するときは、申請者に対し、別途農地法第 5 条の許可申請手続を行わせるものとする。

第 3 転用目的が達成可能な場合の事業計画変更

知事は、第 1 の 4 のなお書きによって事業計画の変更を指導した事案及び転用事業者が許可申請書に記載された事業計画等の変更を行うことにより転用目的を実現できるものとして事業計画を変更しようとしている事案については、次により処理するものとする。

1 事業計画変更の承認

知事は、転用事業者に事業計画変更の申請を行わせ、第2の1の(4)、(5)及び(6)に掲げる事項のすべてに該当するときは、これを承認することができるものとする。

2 事業計画変更申請の手続

(1) 申請書は、農地法施行細則別記第12号様式により農業委員会を経由して知事に提出させるものとする。

(2) 申請書に記載する事項

申請書には、農地転用許可に係る許可申請書の変更部分を明らかにさせ、第2の2の(2)のア、ウ、エ及びオに掲げる事項を記載させるものとする。

(3) 申請書に添付する書類

申請書には第2の2の(3)のオからケまでに掲げる書類を添付させるものとする。

(4) 農業委員会の処理

農業委員会は、申請書を受理したときは、当該申請に係る事業計画変更についての1に掲げる各事項に関する意見を付してこれを知事に進達するものとする。

(5) 知事の処理

知事は、農業委員会から進達された申請書を受理したときは、その内容を審査し、必要があれば現地調査等を行い、承認又は不承認を決定するものとする。

知事は、承認又は不承認を決定したときは、農業委員会を経由してその旨を申請者に通知する。ただし、緊急を要する場合等にあつては申請者に直接通知することができるものとし、この場合においては農業委員会に対し直接通知した旨連絡するものとする。