

農地調整事務の概要

令和 5 年 7 月

静岡県経済産業部農地利用課

目 次 (1/3)

1	総則	1
(1)	根拠法令	1
(2)	目的（法第1条）	1
(3)	権利を有する者の責務	2
(4)	定義（法第2条）	2
(5)	権利移動及び転用制限の規制条項	8
2	農地又は採草放牧地の権利移動の制限（法第3条）	9
(1)	許可権者	10
(2)	許可を必要としない場合	10
(3)	許可することができない場合	18
(4)	農地所有適格法人以外の法人等による権利取得	27
(5)	許可手続	30
(6)	条件	32
(7)	効力	32
(8)	罰則	33
(9)	無効	33
(10)	取消	33
(11)	農地等の権利取得の届出	33
3	農地の転用の制限（法第4条）	35
(1)	許可を必要としない場合	35
(2)	許可基準	42
	立地基準	42
	一般基準	66
(3)	再生可能エネルギー（太陽光発電設備等）に関する転用	73
(4)	土地区画整理事業と農地転用	78
(5)	農業委員会ネットワーク機構の意見聴取	81
(6)	国・県等が行う転用事業	81
(7)	指定市町村制度	82
(8)	許可手続	84
(9)	許可条件	86
(10)	違反転用に対する処分	88
(11)	国による是正の要求	88
(12)	罰則	90
(13)	農地転用事実確認	90
4	農地又は採草放牧地の転用のための権利移動の制限（法第5条）	91
(1)	許可を必要としない場合	91
(2)	許可基準	93
(3)	再生可能エネルギー（太陽光発電設備等）に関する転用	93

目 次 (2/3)

(4)	土地区画整理事業と農地転用	9 3
(5)	農業委員会ネットワーク機構の意見聴取	9 4
(6)	国・県等が行う転用事業	9 4
(7)	指定市町村制度	9 4
(8)	許可手続	9 4
(9)	許可条件	9 5
(10)	効力	9 5
(11)	違反転用に対する処分	9 5
(12)	国による是正の要求	9 5
(13)	罰則	9 5
(14)	農地転用事実確認	9 5
5	転用許可後の事業計画変更承認	9 6
6	非農地証明及び地目変更登記に係る登記官からの照会	101
7	賃貸借の解約等の制限（法第16条～18条）	106
8	遊休農地に関する措置（法第30条～42条）農業ビジネス課所管	111
(1)	利用状況調査	111
(2)	農業委員会に対する申出	112
(3)	利用意向調査	112
(4)	農地の利用関係の調整	116
(5)	農地中間管理機構等による協議の申入れ	116
(6)	農地中間管理権の取得に関する協議の勧告	117
(7)	裁定	118
(8)	所有者等を確認できない場合の措置	123
9	農作物栽培高度化施設（法第43条～44条）	125
(1)	要件	125
(2)	手続関係	125
(3)	法第3条関係	125
(4)	法第4条及び第5条関係	126
(5)	附帯設備の取扱い、屋根又は壁面に太陽光発電設備等を設置する場合	126
10	農地法に基づく知事権限の移譲	127
11	＜参考＞法第4条、第5条許可申請書チェックポイント	128
(1)	申請書の様式・添付書類等のチェック	128
(2)	内容のチェック（総論）	128
(3)	転用目的別内容のチェック（各論）	133
12	農地制度の沿革	147
(1)	地租改正と民法制定	147
(2)	小作立法と自作農創設維持	147
(3)	農地調整法の制定施行	148
(4)	戦時農地立法	149

目 次 (3/3)

(5) 農地改革の実施	150
(6) 農地法の制定	152
(7) 農地法関係法令	162
周知 認定電気通信事業者の方々へ	165

1 総 則

(1) 根拠法令

農地法（昭和27年7月15日法律第229号公布・10月21日施行）

＊ 昭和13年制定の農地調整法、昭和21年制定の自作農創設特別措置法を整理統合した、農地制度の基本法

§ 法的性格

民法の特別法

民法の「所有権絶対の原則」「契約自由の原則」の例外として、国家が農業政策的目的で民事に介入するもの。

(2) 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。

① 農地転用の規制

農地は地域における限られた貴重な資源であり、農地転用の制限を明文化

② 農地の効率的な利用を促進

平成21年の法改正により、それまでの、農地を耕作者自らが所有することを最も適当であるとする考え方（自作農主義）から、周辺農地との調和に配慮しつつ農地を効率的に利用する耕作者の権利取得を促進するとの考え方に改められた。

③ 農地の農業利用の確保

遊休農地に関する措置を講ずることを明文化

(運用上の配慮) 法第 63 条の 2

この法律の運用に当たっては、我が国の農業が家族農業経営、法人による農業経営等の経営形態が異なる農業者や様々な経営規模の農業者など多様な農業者により、及びその連携の下に担われていること等を踏まえ、農業の経営形態、経営規模等についての農業者の主体的な判断に基づく様々な農業に関する取組を尊重するとともに、地域における貴重な資源である農地が地域との調和を図りつつ農業上有効に利用されるよう配慮しなければならない。

(3) 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。(法第 2 条の 2)

※ 平成21年の法改正により、農地の権利（所有権、賃借権、その他の使用収益を目的とする権利）を有する者に「適正かつ効率的利用を確保する責務」が追加された。

※ 責務規定はそれ自体が具体的な法的効力を直接的に持つものではないが、この責務を前提として、農地転用規制の強化、遊休農地対策の強化、農地の貸借に当たっての適切な利用の確保などの措置が講じられることとなった。

(4) 定 義 (法第 2 条)

／ 農 地 … 耕作の目的に供される土地
第 1 項 農地等
＼ 採草放牧地 … 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もの

§ 耕作とは … 土地に労費を加え、肥培管理（作物の生育を助けるため、その土地に施される耕うん、整地、播種、灌がい、排水、施肥、農薬散布、除草等の一連の人為的作業の総称）を行って、作物を栽培することをいう。耕作又は養畜の行為が反復継続的に行われ、必ずしも営利の目的であることを要しない。

※改正農地法が平成30年11月施行されたことに伴い、「農作物栽培高度化施設」における耕作も農地法の耕作とみなすこととなった。

§ 現況主義 … 農地であるか否かは、土地登記簿の地目ではなく、その土地の状態に基づいて客観的に判断する。

※ 土地登記簿の地目が山林・原野であっても、肥培管理を行い作物を栽培している土地であれば農地であり、農地法の適用を受ける。

※ 長期間耕作をしないまま放置し荒廃した土地であっても、耕作しようとすればいつでも耕作できる土地は農地である。

(参考) 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構造B第404号農林水産事務次官通知

§ 農作物栽培高度化施設…農業用ハウス等を農地に設置するに当たって、国の定める要件に該当すれば、底地を全面コンクリート張りにした場合でも、農地転用に該当しない（農作物栽培高度化施設）

第2項 世帯員等

住居及び生計を一にする親族並びに当該親族の行な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（民法第 725 条）とは …

6 親等内の血族、配偶者、3 親等内の姻族

※ 疾病又は負傷による療養（1号）、就学（2号）、公選による公職への就任（3号）及び懲役刑若しくは禁錮刑の執行又は未決勾留（施行規則第1条）により一時的に住居又は生計を異にしても、住居又は生計を一にするものとみなす。

第3項・第4項 農地所有適格法人

農業経営の法人化を促進するため、農地法上の一定の要件をみたす法人を「農地所有適格法人」と総称し、これに農地等の権利取得を認める制度。昭和37年の法改正時に制度化され、平成28年に「農業生産法人」から名称が変更された。

◎ 農地法上の農地所有適格法人と認められるための要件

次の①～④の要件は、農地の権利取得申請時のみならず、農地の権利を有する限り、全てを満たし続けなければならない。

なお、③構成員の資格（議決権要件）、④経営責任者に関する要件（役員要件）については、農業経営基盤強化促進法第14条の2、同施行規則第14条で特例が設けられている。

① 法人の組織（法人形態要件）

農業協同組合法に基づく「農事組合法人」、「株式会社（その発行する全部の株式の内容として譲渡による当該株式の取得について、当該株式会社の承認を要する旨の定款の定めを設けている場合に限り、認める。）」又は「持分会社」のいずれかであること。

§ 持分会社とは、

- ・合名会社 … 無限責任社員のみからなる持分会社
- ・合資会社 … 有限責任社員と無限責任社員からなる持分会社
- ・合同会社 … 有限責任社員からなる持分会社

② 事業の限定（事業要件）

主たる事業が農業（関連事業を含む。）であること。

※ 「主たる事業が農業」であるかの判断は、その判断の日を含む事業年度前の直近する3か年（異常気象等により、農業の売上高が著しく低下した年が含まれている場合には、当該年を除いた直近する3か年）におけるその農業に係る売上高が、当該3か年における法人の事業全体の売上高の過半を占めているかによる。

※ 農地所有適格法人が行うことができる関連事業は以下のとおり。

○その行う農業に関連する事業であって以下のもの

- ・ 農畜産物を原料又は材料として使用する製造又は加工
- ・ 農畜産物の貯蔵、運搬又は販売
- ・ 農畜産物若しくは林産物を変換して得られる電気又は農畜産物若しくは林産物を熱源とする熱の供給
- ・ 農業生産に必要な資材の製造
- ・ 農作業の受託
- ・ 農山漁村滞在型余暇活動のための基盤整備の促進に関する法律第2条第1項に規定する農村滞在型余暇活動に利用されることを目的とする施設の設置及び運営並びに農村滞在型余暇活動を行う者を宿泊させること等農村滞在型余暇活動に必要な役務の提供
- ・ 農地に支柱を立てて設置する太陽光を電気に変換する設備の下で耕作を行う場合における当該設備による電気の供給

詳細については、農地法関係事務に係る処理基準（H12.6.1付け12構改B第404号農林水産事務次官依命通知）第1、(4)、③、ア～キに例示が示されているので参考にする。

○農業と併せ行う林業

○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

③ 構成員の資格（議決権要件）

※ 農業関係者以外の者が議決権の行使により会社の支配権を得ることとならないよう設けている。

株式会社にあつ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、持分会社にあつ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ものであること。

イ その法人に農地又は採草放牧地の所有権又は使用収益権を移転した個人、又はその一般承継人

※ 法人の株主又は社員となる前に法人に対して所有権又は使用収益権を移転した者については、その移転後6ヵ月以内に株主又は社員となり、引き続き株主又は社員となっているものに限る。

§ 使用収益権とは … 地上権、永小作権、使用貸借による権利又は賃借権

§ 移転とは… 譲渡のほか出資等が含まれる。

§ 一般承継人とは… 被承継人の権利義務を一括して承継する者で、ここでは相続人及び包括受遺者をいう。（規則第4条）

ロ その法人に農地又は採草放牧地の使用収益権に基づく使用及び収益をさせている個人

※ その法人に使用収益権を設定した農地等を相続又は遺贈により承継した個人を含む。
ただし、農地等の所有権等を移転した場合と異なり、一般承継人であってもその使用収益権が設定されている農地等を承継した者以外のものは設定した個人とみなされない。

ハ その法人にまだ農地等を提供していないが、これから提供するために、農地等について所有権の移転又は使用収益権の設定若しくは移転に関し法第3条第1項の許可申請を行っている個人

※ 申請に対する許可があり、近くその法人に農地等を提供することが確実と認められる個人を含む。

ニ その法人に農地等について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について使用貸借権又は賃借権を設定している個人

※ 「個人」には、農地中間管理事業の推進に関する法律（平成25年法律第101号）第2条第4項に規定する農地中間管理機構を通じてその法人に使用貸借による権利又は賃借権を設定した個人及びこれらの権利が設定されている農地等を相続又は遺贈により承継した個人が含まれる。

※ 一般承継人については、ロの※印ただし書き下線部分と同様に取り扱われる。

ホ その法人の行う農業に常時従事する者（常時従事者）

§ 常時従事者とは：常時従事者の判定基準（施行規則第9条）

次のいずれかに該当すること。

- ① その法人の行う農業に年間 150日以上従事すること。
- ② 年間 150日に満たない者にあつては、その年間日数が算式(1)により算定される日数（その日数が60日未満のときは60日）以上であること。
- ③ 年間60日に満たない者にあつては、その法人に農地等を提供しており、かつ、その法人の事業に従事する年間日数が算式(1)により算出される日数又は算式(2)により算出される日数のいずれか大きいほうの日数以上であること。

算式 (1) $L/N \times 2/3$

(2) $L \times a/A$

N=その法人の構成員数

L=その法人の行う農業に必要な年間総労働日数

A=その法人の耕作又は養畜の事業の用に供している農地等の面積

a=当該構成員がその法人に提供している農地等の面積

§ 疾病や負傷による療養、就学、公選による公職への就任及び懲役刑若しくは禁固刑の執

行又は未決勾留の事由により一時的にはその法人の行う農業に常時従事できないが、その事由がなくなれば常時従事することとなると農業委員会が認めたもの及び6か月以内にその法人の行う農業に常時従事することが確実と認められる者を含む。

§ 常時従事の対象となる農業には、農作業のほか、法人の行う農業に関するマーケティング等経営や企画に関するものも含むと考えられている。

ヘ その法人に農作業（農産物を生産するために必要となる基幹的な作業に限る。）の委託を行っている個人

§ 基幹的な作業とは …

水稻にあつては耕起・代かき・田植及び稲刈り・脱穀の基幹3作業、麦又は大豆にあつては、耕起・整地、播種及び収穫、その他の作物にあつては水稻及び麦又は大豆に準じた農作業

ト 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

チ 地方公共団体、農業協同組合又は農業協同組合連合会

④ 経営責任者に関する要件（役員要件）

農地所有適格法人の経営支配力を農業者に確保させておくため、その法人の常時従事者たる構成員が経営責任者の数の過半（定数の過半ではなく、その実数の過半）を占めていること。

また、その法人の経営責任者又は省令で定める使用人（いずれも常時従事者に限る。）のうち一人以上の者が、その法人の行う農業に必要な農作業に原則として年間60日以上従事すると認められること。

§ 構成員及び経営責任者とは・・・

	農事組合法人	株式会社	持分会社
構成員	組員	株主	社員
経営責任者	理事	取締役	業務を執行する社員

§ 省令で定める使用人とは・・・

・その法人の行う農業に関する権限及び責任を有する者をいう。

→ 支店長、農場長、農業部門の部長その他いかなる名称であるかを問わず、その法人の行う農業に関する権限及び責任を有し、地域との調整役として責任をもって対応できる者をいう。権限及び責任を有するか否かの確認は、当該法人の代表者が発行する証明書、当該法人の組織に関する規則（使用人の権限及び責任の内容及び範囲が明らかなものに限る。）等で行う。

§ その法人の行う農業に必要な農作業とは・・・

・ 耕うん、整地、播種、施肥、病虫害防除、刈取り、水の管理、給餌、敷わらの取替え等耕作又は養畜の事業に直接必要な作業をいい、農業に必要な帳簿の記帳事務、集金等は農作業には含まれないものとする。

※「常時従事者」と異なる点に注意

◎ 要件適合性確保措置

・ 農業委員会への報告

農地所有適格法人は、毎事業年度の終了後3か月以内に、省令で定める事項を記載した報告書を農地等の所在地を管轄する農業委員会に提出しなければならない。

(該当する農業委員会が複数の場合はその全ての農業委員会へ提出する必要がある。)

(法第6条・施行規則第58条)

・ 農業委員会の勧告及び斡旋

農業委員会は、農地所有適格法人が要件を満たさなくなるおそれがあると認められるときは、法人に対し必要な措置を講ずべきことを勧告でき、法人から農地等の所有権譲渡の申出があったときは斡旋に努めなければならない。

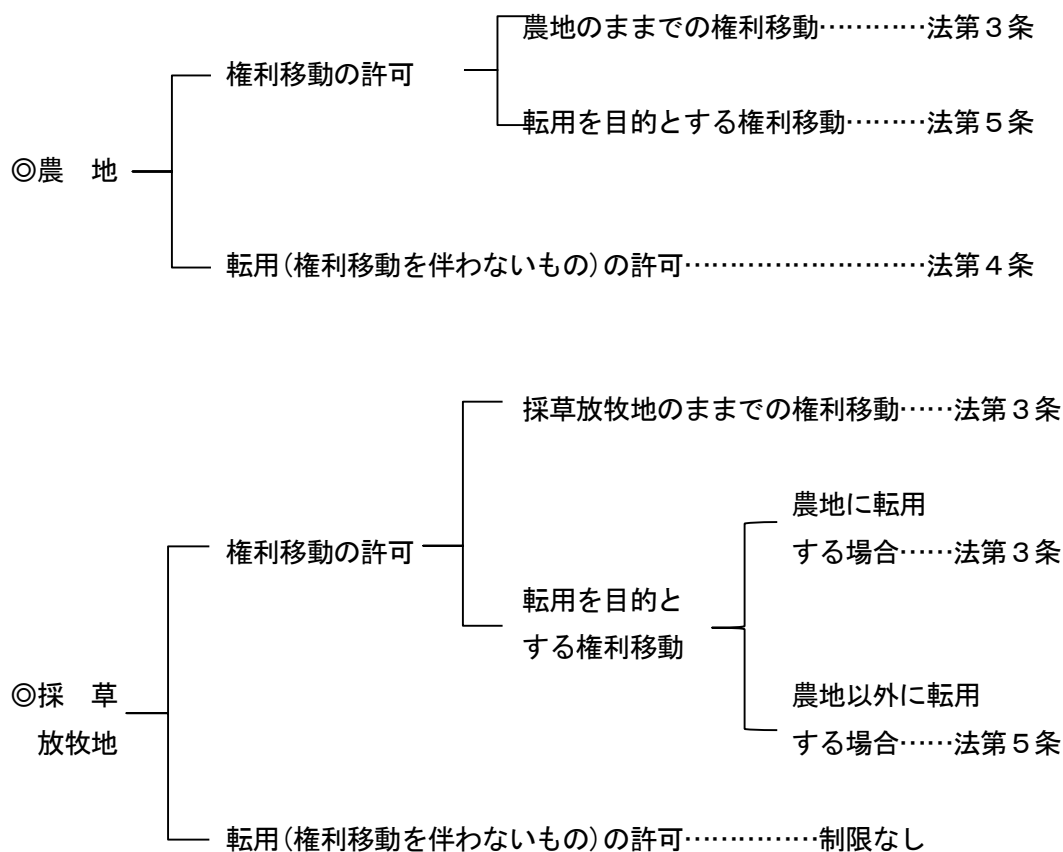
(参考)

- ・ 「農地法の一部を改正する法律の施行について」平成13年3月1日12経営第1153号農林事務次官通知

「農地法関係事務に係る処理基準」平成12年6月1日12構造B第404号農林水産事務次官通知

(5) 権利移動及び転用制限の規制条項

農地法の農地及び採草放牧地に対する制限の規制条項は次のとおりである。



※ 法第5条の許可は、転用を目的とする権利移動の許可であり、法第5条の許可があれば法第4条の許可を要しない。(法第4条第1項第1号)

2 農地又は採草放牧地の権利移動の制限（法第3条）

農地又は採草放牧地についての権利の移転又は設定を制限することによって、耕作者の地位の安定と農業生産力の向上を図るとともに効率的な農地又は採草放牧地の利用を促進する。

★ 法第3条 = 転用を目的としない農地のままでの権利移動の制限

←→ 転用を目的とする権利移動の制限＝法第5条

- § 権利移動とは……
- ・所有権移転
 - ・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の設定又は移転（民法上の用益物権及び土地を使用する債権の総て）

- § 許可対象… 私法上の契約に基づくものばかりでなく、競売、公売、遺贈等の単独行為、公法上の契約及び行政処分に基づくもの、全て含まれる。（法第5条についても同様）

法第3条許可の性格

法第3条許可は、当事者の法律行為を補充してその法律行為を完成させるもので、実体上無効な法律行為を有効にしたり、本来第三者に対抗し得ない法律行為に対抗力を付与したりするものではない。

つまり、当事者間の民法上の契約（所有権の移転や賃借権等の設定など）について農地法上妥当かどうかを判断するものであり、許可になれば民法上の効力が発生する、法律上の効力発生要件である。

また、行政法上は羈束処分（きそくしよぶん）であると解されている。

- § 羈束処分とは…… 法規の執行に当り、行政機関の自由裁量の認められない処分
（法に拘束される行政処分）

※ 農地法第3条許可の場合は、同条第2項各号に該当するか否かで判断する。該当すれば許可できない。誤って許可した場合は法律上無効である。

<注意>農地法第3条許可は、自ら耕作を行っていくと認められる者に対して許可されるものであり、資産保有目的や転用目的での農地取得を排除する必要がある、当初から再度の売買や交換が予定されているような許可はできない。

(1) 許可権者

市町農業委員会

(「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律」の施行により、農地法第3条許可権限は、全て農業委員会の権限へと改正された。H24. 4)

§ 標準的な事務処理期間

標準的な事務処理期間は、4週間とされている。

(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通知)

(2) 許可を必要としない場合

- ◎ 農地法第3条第1項第1号～第16号
- ◎ 農地法施行規則第15条第1号～第13号

* 法第3条第1項第1号

法第46条第1項又は法第47条（国が管理する農地の売払い等）の規定によって所有権が移転される場合

§ 法第46条第1項又は第47条の規定とは

- ・法第46条第1項の農林水産大臣による売払いに当っては、本法の趣旨に即し、実質的に本条の許可基準に適合する者に売払いが行われるものであり、また、第47条の売払いはその土地を農業上の利用の増進の目的に供しないことが相当な場合と判断された場合であることを踏まえ、改めて許可を要しないこととされている。 (逐条解説「農地法」高木賢氏・内藤恵久氏 連著 大成出版 2011 から一部引用)

* 法第3条第1項第3号

法第37条から第40条までの規定によって農地中間管理権が設定される場合

§ 農地中間管理権とは

- ・農地等について、貸し付けることを目的として農地中間管理機構が取得する賃借権等

§ 法第37条から第40条の規定とは

- ・農業委員会が法第36条第1項の規定による勧告をした場合において、協議が調わないときは、農地中間管理機構は、知事に対し、当該農地について、中間管理権の設定に関し裁定を申請できる(法第37条)。知事は裁定した場合、農地中間管理機構及び当該農地所有者へ通知するとともに公告する(法第40条第1項)。公告があったときは、農地中間管理権の設定に関する契約が締結されたものとみなされる(法第40条第2項)。

* 法第3条第1項第4号

法第41条の規定によって同条第1項に規定する利用権が設定される場合

§ 同条第1項に規定する利用権とは

- ・ 農業委員会が法第32条第3項の公示をした場合において、所有者等から申し出がないときは、農地中間管理機構は当該農地の利用権の設定に関し、知事に裁定の申請をすることができる（法第41条第1項）とされている。

* 法第3条第1項第5号

国又は都道府県が権利を取得する場合

※ 市町村が公用又は公共目的で農地を取得する場合は許可が必要 → P21

（許可できる場合 → 施行令第2条第1項第1号ロ）

* 法第3条第1項第6号

土地改良法、農業振興地域の整備に関する法律、集落地域整備法又は市民農園整備促進法による交換分合によって権利が設定され、又は移転される場合

§ 土地改良法による交換分合 → 土地改良法第97条～第111条

§ 農振法による交換分合 → 農振法第13条の2～第13条の5

§ 集落地域整備法による交換分合 → 集落地域整備法第11条

§ 市民農園整備促進法による交換分合 → 市民農園整備促進法第5条

* 法第3条第1項第7号

農地中間管理事業の推進に関する法律第18条第7項の規定による公告があった農用地利用集積等促進計画の定めるところによって賃借権又は使用貸借による権利が設定され、又は移転される場合

§ 農用地利用集積等促進計画とは

- ・ 農地中間管理機構は、農地中間管理権を有する農用地等について賃借権の設定等を行おうとするときは、農用地利用集積等促進計画を定め、知事の認可を受けなければならない（農地中間管理事業の推進に関する法律第18条第1項）。
- ・ 知事は、上記の認可をしたときは、遅滞なく、農業委員会に通知するとともに、公告しなければならない（同条第7項）、この公告があったときは、農用地利用集積等促進計画の定めるところによって、賃借権等が設定される（同条第8項）。

*** 法第3条第1項第8号**

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第9条第1項の規定による公告があった所有権移転等促進計画の定めるところによって同法第2条第3項第3号の権利が設定され、又は移転される場合

*** 法第3条第1項第9号**

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第9条第1項の規定による公告があった所有権移転等促進計画の定めるところによって同法第5条第10項の権利が設定され、又は移転される場合

*** 法第3条第1項第9号の2**

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17条の規定による公告があった所有権移転等促進計画の定めるところによって同法第5条第4項の権利が設定され、又は移転される場合

*** 法第3条第1項第10号**

民事調停法による農事調停によって権利が設定され、又は移転される場合

§ 農事調停は民事調停法によって小作主事（地方自治法施行規程第4条）が出席し、農地法上の意見を述べることで義務付けられているため、農事調停による調停が成立した場合は許可不要となっている。

*** 法第3条第1項第11号**

土地収用法その他の法律によって農地若しくは採草放牧地又はこれらに関する権利が収用され、又は使用される場合

§ その他の法律とは…鉱業法、採石法、都市計画法、森林法等

*** 法第3条第1項第12号**

遺産の分割、民法第768条第2項（同法第749条及び第771条において準用する場合を含む。）の規定による財産の分与に関する裁判若しくは調停又は同法第958条の2の規定による相続財産の分与に関する裁判によって権利が設定され、又は移転される場合

§ 遺産の分割（民法第906条～第914条）とは

- ・相続は被相続人の死亡時に発生するため、法定相続人が複数の場合は一応相続財産の全部について、それぞれの相続分に応じて被相続人の権利義務を共同相続財産として承継し、協議が整った後遺産を分割する。

- § 民法第 768 条第 2 項とは
 - ・ 協議上の離婚の際の財産分与
- § 民法第 749 条とは
 - ・ 婚姻の取消しについての準用
- § 民法第 771 条とは
 - ・ 裁判上の離婚についての準用
- § 民法第 958 条の 2 とは
 - ・ 特別縁故者に対する相続財産の分与

*** 法第 3 条第 1 項第 13 号**

農地中間管理機構が、農林水産省令で定めるところによりあらかじめ農業委員会に届け出て、農業経営基盤強化促進法第 7 条第 1 号に掲げる事業の実施によりこれらの権利を取得する場合

*** 法第 3 条第 1 項第 14 号**

農業協同組合法第 10 条第 3 項の信託の引受けの事業又は農業経営基盤強化促進法第 7 条第 2 号に掲げる事業（以下「信託事業」）を行う農業協同組合又は農地中間管理機構が信託事業による信託の引受けにより所有権を取得する場合及び当該信託の終了によりその委託者又はその一般承継人が所有権を取得する場合

- § 農業協同組合法第 10 条第 3 項とは
 - ・ 「組合員の事業又は生活に必要な資金の貸付」及び「組合員の貯金又は定期積金の受入れ」の事業を併せ行う農業協同組合は、組合員の委託により、農地等やその付帯施設を貸付の方法により運用すること又は売渡すことを目的とする信託の引受けを行うことができる。

- § 農業経営基盤強化法第 7 条第 2 号に掲げる事業とは
 - 農地中間管理機構が行う次に掲げる事業
 - ・ 農用地等を売り渡すことを目的とする信託の引き受けを行い、及び当該信託の委託者に対し当該農用地等の価格の一部に相当する金額の貸付を行う事業

- § 信託とは
 - ・ 特定の者が一定の目的（専らその者の利益を図る目的を除く。）に従い財産の管理又は処分及びその他の当該目的の達成のために必要な行為をすべきものとする事 信託法（平成 18 年法 108 号）

- § 農地信託等事業とは
 - ・ 農用地等を売り渡すことを目的とする信託の引き受けを行い、及び当該信託の委託者に対し当該農用地等の価格の一部に相当する金額の貸付けを行う事業

*** 法第3条第1項第14号の2**

農地中間管理機構が、農林水産省令で定めるところによりあらかじめ農業委員会に届け出て、農地中間管理事業の実施により農地中間管理権又は経営受託権を取得する場合

- § 中間管理事業とは …… 農地中間管理事業の推進に関する法律第2条第3項
農用地の利用の効率化及び高度化を促進するため、農業振興地域の区域内において農地中間管理機構が行う次に掲げる事業
- ・ 農地中間管理権の取得
 - ・ 農地中間管理権を有する農用地等の貸付け
 - ・ 農地中間管理権を有する農用地等の改良、造成、農業用施設の整備等 など

*** 法第3条第1項第14号の3**

農地中間管理機構が引き受けた農地貸付信託の終了によりその委託者又はその一般承継人が所有権を取得する場合

*** 法第3条第1項第15号**

地方自治法第252条の19第1項の指定都市が、古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法第19条の規定に基づき買入れによって所有権を取得する場合

- § 措置法上「古都」とは、京都市、奈良市、鎌倉市及び政令で定める天理市、橿原市、桜井市、斑鳩町、明日香村の8市町村のことをいい、古都における都市計画として「歴史的風土特別保存地区」と指定された地域内において、保存上府県は当該土地を買い入れることができるとされており、政令指定都市については、府県に代わり行うこととされている。

*** 法第3条第1項第16号**

その他農林水産省令で定める場合

- § その他農林水産省令とは …… 農地法施行規則第15条第1号～第13号

※1 施行規則第15条第1号

- ・ 法第45条第1項の規定により農林水産大臣が管理することとされている農地又は採草放牧地の貸付けにより法第3条第1項本文に掲げる権利が設定される場合

※2 施行規則第15条第2号

- ・ 土地収用法、都市計画法又は鉱業法による買受権に基づいて農地又は採草放牧地が取得される場合

§ 買受権とは

土地収用法等の事業認定があつてから一定期間内に事業の廃止、変更その他の事由によって収用した土地が不要となった場合、旧土地所有者がその土地を買戻す権利

※3 施行規則第15条第3号

- ・法第47条の規定による売払いに係る農地又は採草放牧地についてその売払いを受けた者が、その売払いに係る目的に供するため法第3条第1項の権利を設定し、又は移転する場合

(再掲) 第47条 (の売払い) はその土地を農業上の利用の増進の目的に供しないことが相当な場合と判断された場合であることを踏まえ、改めて許可を要しないこととされている。

(逐条解説「農地法」高木賢氏・内藤恵久氏 連著 大成出版 2011 から一部引用)

※4 施行規則第15条第4号

- ・(株)日本政策金融公庫が、公庫のための抵当権の目的となっている農地又は採草放牧地を競売又は国税徴収法による滞納処分(その例による滞納処分を含む。)による公売によって買い受ける場合

※5 施行規則第15条第5号

- ・包括遺贈又は相続人に対する特定遺贈により法第3条第1項の権利が取得される場合
§ 遺贈には包括遺贈と特定遺贈があり、共に被相続人が遺言書を書くことによって、相続人や相続人以外の者に財産を譲ること

※遺贈(民法第964条)

- ・包括遺贈とは、例えば「相続財産の半分を甲に遺贈する。」というように相続財産の**全部又は一定の割合を指定**して行う遺贈のこと
(実質的に相続人と同一の権利義務を負う。借金等も引継ぐ)
- ・特定遺贈とは、例えば、「静岡市葵区追手町〇〇の土地を乙に遺贈する。」というように、遺贈する財産を指定して行う遺贈のこと
- ・包括遺贈は相続と同一視すべきものとして、許可不要
- ・相続人に対する特定遺贈 → 包括遺贈と相続人に対する特定遺贈の場合とで、許可の要否の取扱いを異にする合理性がないことから許可不要
- ・相続人以外への特定遺贈は許可が必要

<注意>民法では、法定相続人には遺留分があるので、全ての財産が遺贈で行われることはない。

※6 施行規則第15条第6号

- ・都市計画法第56条第1項又は第57条第3項の規定によって市街化区域(都市計画法第7条第1項)内にある農地又は採草放牧地が取得される場合
§ 都市計画法第56条第1項とは…都市計画事業予定地内の土地の買取り
§ 都市計画法第57条第3項とは…市街地開発事業予定地内の土地の先買い

※7 施行規則第15条第7号

- ・電気事業法第2条第1項第17号に規定する電気事業者(同項第3号に規定する小売電気事業者を除く。)が、送電用若しくは配電用の電線を設置するため、又は同項第15号に規定する発電事業者がプロペラ式発電用風力設備のブレードを設置するため、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その他の権利を取得する場合

§ 電気事業法第2条第1項第17号に規定する電気事業者とは…

東京電力（株）、中部電力（株）等

※8 施行規則第15条第8号

- ・独立行政法人都市再生機構又は独立行政法人中小企業基盤整備機構が、国又は地方公共団体の試験研究又は教育に必要な施設の造成及び譲渡を行うため当該施設の用に供する農地又は採草放牧地を取得する場合

※9 施行規則第15条第9号

- ・電気通信事業法第120条第1項に規定する認定電気通信事業者が有線電気通信のための電線を設置するため民法第269条の2第1項の地上権又はこれと内容を同じくするその他の権利を取得する場合

§ 電気通信事業法第120条第1項に規定する認定電気通信事業者とは…NTT等

※10 施行規則第15条第10号

- ・国有財産法第28条の2第1項の規定による信託の引受けによって市街化区域内にある農地又は採草放牧地が取得される場合

※11 施行規則第15条第11号

- ・成田国際空港株式会社が公共用飛行場周辺における航空機騒音による障害の防止等に関する法律第9条第2項又は特定空港周辺航空機騒音対策特別措置法第8条第1項若しくは第9条第2項の規定により農地又は採草放牧地を取得する場合

※12 施行規則第15条第12号

- ・大規模災害からの復興に関する法律第10条第1項に規定する特定被災市町村が、同法第2条第1号に規定する特定大規模災害からの復興のために定める防災のための集団移転促進事業に係る国の財政上の特別措置等に関する法律第3条第1項に規定する集団移転促進事業計画に係る同法第2条第1項に規定する移転促進区域内にある農地又は採草放牧地を、当該集団移転促進事業計画に基づき実施する同条第2項に規定する集団移転促進事業により取得する場合

※13 施行規則第15条第13号

- ・独立行政法人水資源機構が水路を設置するため民法第269条の2第1項の地上権又はこれと内容を同じくするその他の権利を取得する場合

◎ **農地法第3条第1項第1号～第16号及び農地法施行規則第15条第1号～第13号以外で農地法第3条許可が不要の場合**

※1 相続

相続は被相続人の権利・義務を包括的に承継するため許可不要

※2 法人の合併、解散

法人の合併、解散は法人の権利・義務を包括的に承継するため許可不要

※3 時効取得

民法第162条に規定する時効取得については、農地法の許可を得ていない過失があるため10年間の短期取得時効は認められず、20年間の長期取得時効に限り許可不要

§ 民法第162条とは

- ・20年間、所有の意思をもって、平穩に、かつ、公然と他人の物を占有した者は、その所有権を取得する。（長期取得時効）
- ・10年間、所有の意思をもって、平穩に、かつ、公然と他人の物を占有した者は、その占有開始の時に善意であり、かつ、過失がなかったときは、その所有権を取得する。（短期取得時効）

※ 民法第163条に規定する賃借権等の時効取得も同様である。

(参考)

- ・昭和49年（オ）第398号昭和50年9月25日最高裁第1小法廷判決

<判決要旨>

～「農地法第3条による都道府県知事等の許可の対象となるのは、農地等につき新たに所有権を移転し、又は使用収益を目的とする権利を設定若しくは移転する行為に限られ、時効による所有権の取得は、いわゆる原始取得であって、新たに所有権を移転する行為ではないから、右許可を受けなければならない行為にあたらないものと解すべきである。」～

- ・「時効取得を原因とする農地についての権利移転又は設定の登記の取扱について」

昭和52年8月25日52構改B1673 農林省構造改善局長通知

<通知要旨>

～時効取得を原因とする農地についての権利移転又は設定の登記が法務局へ提出されると、登記官から農業委員会へ通知があり、農業委員会で20年間の長期取得時効に該当するか否かを調査し、該当しない場合は登記官にその旨通知するとともに、本人に対し取り下げを指導する。

※4 真正な登記名義の回復

真正な登記名義の回復は、真正な所有権者と登記名義人が異なる場合に、登記名義を真正な所有権者に変更するものである。しかし、前所有者名義への回復の場合は、農地法の許可は不要だが、その他の場合には必要である。

(参考)

- ・昭和40年9月24日民事甲第2824号民事局長回答
- ・昭和40年12月9日民事甲第3435号民事局長通達

※5 共有持分権の放棄

共有持分権の放棄は、民法第255条の規定により、その持分権が結果的に他の共有者に帰属するものであり、農地法第3条第1項の権利の移転にはあらず許可不要である。

§ 民法第255条とは…

共有者の一人がその持分権を放棄したとき又は死亡して相続人がないときは、その持分は他の共有者に帰属する。

<注意> 共有物の分割や共有持分権の移転（持分権の売買、贈与等）は許可が必要

※6 特定農地貸付けに関する農地法等の特例に関する法律（平成元年6月28日法58）による場合

同法第3条の規定により市町村農業委員会の承認を受けた農地に係る権利の取得・設定については、農地法3条の規定は適用しない。（同法第4条第1項）

※7 市民農園整備促進法（平成2年6月22日法44）による場合

同法により認定を受けた者が、特定農地貸付けを行う場合は、農地の貸付けについて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3条第3項の承認を受けたものとみなされ、農地法第3条の規定は適用しない。（同法第11条第1項）

（参考）公共事業により買収された農地等の代替としての同等の面積の農地等の権利取得

詳細は、令和2年12月21日付け2経営第2416号農林水産省経営局後政策課長通知を参照のこと。（内容は、農用地利用集積計画を用いた権利取得）

（3） 許可することができない場合

農地法第3条第2項第1号～第6号に該当する場合は、許可することができない。

=例外=

農地法第3条第2項第1号～第6号に該当しても許可できる場合

（法第3条第2項ただし書）

① 取得しようとする権利が民法第269条の2第1項の地上権又はこれと内容を同じくするその他の権利の場合

§ 民法第269条の2第1項

区分地上権…工作物を所有ための地下又は空間を目的とする地上権の設定等その権利の設定又は移転を認めてもその権利の設定又は移転に係る農地等及びそ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なく、かつその権利の設定又は移転に係る農地等をその権利の設定又は移転に係る目的に供する行為の妨げとなる権利を有する者の同意を得ていると認められる場合に限り許可するものとする。

（参考） 「農地法関係事務に係る処理基準」平成12年6月1日12構造B第404号農林水産事務次官通知、（逐条解説「農地法」高木賢氏・内藤恵久氏 連著 大成出版 2011 から一部引用）

② 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地等の所有者から委託を受け権利を取得する場合

§ 農業協同組合法第 10 条第 2 項とは

- ・組合員に出資させる農業協同組合は、組合員の委託を受けて行う農業の経営の事業を行うことができる。

③ 農業協同組合法第 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

§ 農業協同組合法第 11 条の 50 第 1 項第 1 号とは

- ・当該出資組合（組合員又は会員に出資をさせる組合）の地区内にある農地等の保有及び利用の状況及び将来の見通しからみて、当該農地等の農業上の利用の増進を図るためには組合が自ら農業の経営を行うことが相当と認められるものについて農業の経営を行うことができる。

④ 法第 3 条第 2 項第 1 号、第 2 号及び第 4 号に掲げる場合で施行令第 2 条第 1 項及び第 2 項で定める相当の事由がある場合

§ 施行令第 2 条第 1 項第 1 号及び第 2 号とは… P21 参照（第 1 号関係）

§ 施行令第 2 条第 2 項第 1 号から第 5 号とは… P 24 参照（第 2 号・4 号関係）

* 法第 3 条第 2 項第 1 号

権利を取得しようとする者又はその世帯員等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等からみて、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又は養畜の事業を行うと認められない場合。

§ 農地等の権利の取得者又はその世帯員等が、使用及び収益を目的とする権利を有している農地の全てを良好かつ効率的に耕作しているかどうかにより判断する。

§ 「耕作又は養畜の事業に供すべき農地等」とは・・・

法第 3 条第 1 項の許可の申請に係る農地及び当該農地等について同条第 2 項第 1 項に掲げる権利を取得しようとする者又はその世帯員等（以下「権利取得者等」という。）が既に同号に掲げる権利を有している農地等をいう。

この場合において、権利取得者が既に所有し、又は使用及び収益を目的とする権利を有している農地等であって、他の者に使用及び収益を目的とする権利が設定されているものは、**第一義的には、当該他の者が耕作又は養畜の事業に供すべきものであるため、当該権利取得者等が「耕作又は養畜の事業に供すべき農地及び採草放牧地」に含まれない。**

ただし、農地が適切に耕作されていない、農地の賃借料の滞納が継続しているその他の事情により、**権利取得者等が、他の者に使用及び収益を目的とする権利が設定されている農地等の返還を受けて、自ら耕作又は養畜の事業に供することにつき支障がないにもかかわらず、当該他の者**

に使用及び収益を目的とする権利を設定したまま、他の農地等について法第3条第2項第1号に掲げる権利を取得しようとするときは、「全てを効率的に利用して耕作又は養畜の事業を行う」とは認められないものとする。

また、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その他の権利が設定されている農地等は、これらの権利が耕作又は養畜の事業に供することを目的として設定されるものではないため、当該農地等について正当な権限に基づき耕作又は養畜の事業に供することができる者及びその世帯員等が「耕作又は養畜の事業に供すべき農地及び採草放牧地」に含まれる。

なお、法第32条第1項各号に該当する農地（いわゆる遊休農地）の所有者並びにその農地について使用及び収益をする者並びに法第51条第1項各号に該当する者（違反転用）については、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又は養畜の事業を行うと認められないことは当然である。

（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通知）

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

この場合において、権利取得者等の経営規模、作付作物等を踏まえ、次の要素等を総合的に判断する。

- ① 機械……権利取得者等が所有している機械のみならず、リース契約により確保されているものや、今後確保する見込まれるものも含む。
- ② 労働力…農作業に従事する権利取得者の人数のみではなく、雇用によるものや、今後、確保すると見込まれるものを含む。
- ③ 技術……権利取得者等に限らず、農作業等に従事する者の技術をいう。なお、農作業の一部を外部に委託する場合は、権利取得者に加え、委託先の農作業に関する技術も勘案する。

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

（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通知）

＝例外規定＝ （施行令第2条第1項第1号～第2号）

1号 その権利を取得しようとする者が、その取得後において全ての農地等について耕作等の事業を行うと認められ、かつ、次のいずれかに該当すること

イ 権利を取得しようとする者が法人であって、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のために行われると認められる場合

例：種苗会社や農薬会社の試験研究ほ場、農業協同組合の農事指導用ほ場

ロ 市町村が、権利を取得しようとする農地を公用又は公共用に供する場合

例：試験田、展示ほ場、採種ほ場

＜注意＞市町村が農地を耕作目的で取得することが前提。

ハ 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法人で省令で定める者がその権利を取得しようとする農地等を当該目的に係る業の運営に必要な施設の用に供する場合

※ 省令で定める者（施行規則第16条）

・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

例：私立学校の学校農園、医療施設や社会福祉施設、日本赤十字社、健保連、国保連、厚生連等のリハビリ用農園

・NPO法人については、定款で教育、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ていることが明記されているものに限る。

※ その他の営利を目的としない法人

・日本赤十字、厚生農業協同組合連合会、国民健康保険組合及び同連合会、健康保険組合及び同連合会等の公益法人をいう。

ニ 独立行政法人農林水産消費安全技術センター、独立行政法人家畜改良センター又は国立研究開発法人農業・食品産業技術総合研究機構がその権利を取得しようとする農地等をその業務の運営に必要な施設の用に供する場合

2号 耕作等の事業を行う者①が所有権以外の権原に基づいてその事業に供している農地等につき当該事業を行う者及びその世帯員等①以外の者②が所有権を取得しようとする場合において、許可の申請の時におけるその者又はその世帯員等②の耕作等の事業に必要な機械の所有状況、農作業に従事する者の数等からみて、次に該当すること

イ 許可の申請の際現にその者又はその世帯員等②が耕作等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ること

ロ その土地について所有権以外の権原の存続期間の満了その他の事由によりその者又はその世帯員等②がその土地を自らの耕作等の事業に供することが可能となった場合において、これらの者②が耕作等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ことができると認められること

注) ① 現に農地を耕作している者
② 農地の所有権を取得しようとしている者

- 一般に、耕作又は養畜の事業を行う者が所有権以外の権原に基づいてその事業に供している農地等につき当該事業を行う者及びその世帯員等以外の者が所有権を取得しようとする場合には、当該農地等は所有権を取得しようとする者及びその世帯員等の法第3条第2項第1号の「耕作又は養畜の事業に供すべき農地等」に該当する。

この場合において、当該農地等で耕作又は養畜の事業を行う者が第三者に対抗することができる権利に基づいてその事業を行っているときであっても、許可の申請の時点における所有権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等からみて、**①及び②に該当する場合には不許可の例外となる。**

- ① 許可の申請の際現にその者又はその世帯員等が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又は養畜の事業を行うと認められること。
- ② その土地についての所有権以外の権原の存続期間の満了その他の事由によりその者又はその世帯員等がその土地を自らの耕作又は養畜の事業に供することが可能となる時期が明らかであり、可能となった場合において、これらの者が、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又は養畜の事業を行うと認められること。

①及び②の判断については、「許可の申請の時点における所有権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等」には、今後確保する見込みの機械、労働力等は含まれず、許可の申請の時に現に所有等しているもので判断する。

また、②について判断する際には、所有権以外の権原に基づいて耕作又は養畜の事業を行う者に対し、当該農地等での耕作又は養畜の事業の継続の意向を確認するものとする。

なお、その際、その農地等の所有権を取得しようとする者又はその世帯員等が自らの耕作又は養畜の事業に供することが可能となる時期が、許可の申請の時から1年以上先である場合には、所有権の取得を認めないことが適当である。

ただし、農地所有適格法人に使用及び収益を目的とする権利が設定されている農地等について、当該法人の構成員にその所有権を移転しようとする場合にあっては、当該法人が引き続き当該農地等の全てを効率的に利用して耕作又は養畜の事業を行うと認められるときに限り、当該構成員が自らの耕作又は養畜の事業に供することが可能となる時期に関わらず、所有権の取得を認めることができるものとする。

(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通知)

* 法第3条第2項第2号

農地所有適格法人以外の法人が前号に掲げる権利を取得しようとする場合

§ 法第3条第2項第2号に該当するかの判断に当たっては、農地等について同項第1号に掲げる権利を取得しようとする法人が許可の申請の時点に法第2条第3項各号に掲げる農地所有適格法人要件を満たしていても、農地等の権利の取得後に要件を満たしえないと認められる場合には、許可することができない。

(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通知)

＝例外規定1＝

(法第3条第3項)

農地等について使用貸借による権利又は賃借権が設定される場合において、これらの権利を取得しようとする者が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場合は許可することができる。(法第3条第2項第2号及び第4号に係る例外規定)

＝許可取消し＝

本条に基づき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、当該使用貸借等に権利を設定した者が使用貸借等の解除をしないときは、許可を取り消さなければならない。(法第3条の2第2項)

＝例外規定2＝

(施行令第2条第2項第1号～第5号)

- 1号 農業協同組合等が稚蚕共同飼育施設の用に供する桑園等にすると認められること。
- 2号 森林組合等が森林の経営に必要な樹苗の採取又は育成の用に供すると認められること。
- 3号 乳牛又は肉用牛を育成する事業を行う一般社団法人又は一般財団法人で省令で定めるものが、当該事業の運営に必要な施設の用に供すると認められること。
- 4号 東日本高速道路株式会社等が事業に必要な樹苗の育成の用に供すると認められること。
- 5号 施行令第2条第1項第1号イからニまでに掲げる事由(P21～P22参照)

* 法第3条第2項第3号

信託の引受けにより権利が取得される場合

§ 農地の信託については、農業協同組合が農業協同組合法第10条第3項の規定により行う場合及び農地中間管理機構が行う農業経営基盤強化促進法第7条第2号に規定する事業以外は認め

られない。

§ 農業協同組合及び農地保有合理化法人の信託については法第3条第1項第14号の規定により、許可不要→ P13参照

§ 信託会社、信託銀行等は農地等を信託財産とする信託の引受けはできない。

* 法第3条第2項第4号

権利を取得しようとする者又はその世帯員等が、その取得後に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

§ 常時従事するとは

- ・「耕作又は養畜の事業に必要な農作業」とは、当該地域における農業経営の実態から見て、通常農業経営を行う者が自ら従事すると認められる農作業をいう。
- ・「常時従事する」と認められるか否かについては、権利取得者等の農地等についての法第3条第2項第1号に掲げる権利の取得後におけるその経営に係る農作業に従事する日数が年間150日以上である場合には「農作業に常時従事する」と認めるものとする。
- ・当該農作業に要する日数が年間150日未満である場合であっても、当該農作業を行う必要がある限り権利取得者等が当該農作業に従事していれば、「常時従事する」と認めるものとする。

このことは、当該農作業を短期間に集中的に処理しなければならない時期において、不足する労働力を権利取得者等以外の者に依存しても同様である。

(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通知)

=例外規定=

(法第3条第3項)

(施行令第2条第2項第1号～第5号)

※法第3条第2項第2号の例外規定に同じ→P23参照

* 法第3条第2項第5号

所有権以外の権原に基づいて、耕作又は養畜の事業を行う者がその土地を貸し付け又は質入れしようとする場合

§ 法第3条第2項第5号の「水田裏作」に関する規定は、表作における稲を栽培することによる収益よりも裏作における稲以外の作物を栽培することによる収益の方が高い場合であっても適用。

(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通知)

＝例外規定＝

(本号かつこ書)

- ① 当該事業を行う者又はその世帯員等の死亡等によりその土地について耕作等ができないため一時貸し付けようとする場合
- ② 当該事業を行う者がその土地を世帯員等に貸し付けようとする場合
- ③ その土地を水田裏作の目的に供するため貸し付けようとする場合
- ④ 農地所有適格法人の常時従事者たる構成員が、その土地をその法人に貸し付けようとする場合

※ 1 本号の規定は、中間地主の発生等種々の弊害のある転貸しを禁止するもので、賃借権の譲渡は、所有者の同意があれば可能である。

※ 2 本号の例外規定又は賃借権の譲渡により、法第 3 条許可を受けようとする場合は、申請書に所有者の同意書を添付する必要がある。

→民法第612条：賃借権の譲渡・転貸に係る賃借人の同意

* 法第 3 条第 2 項第 6 号

農地の権利取得後において行う耕作等の事業の内容、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じるおそれのある場合

※ 次の場合等には、不許可相当と判断される。

(農地法関係事務に係る処理基準について H12. 6. 1付け12構改B404号農林水産事務次官通知)

- ・ 農業経営基盤強化促進法により定められた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場合
- ・ 既に集落営農や経営体により農地が面的にまとまった形で利用されている地域で、小面積等の農地の権利取得によって、その利用を分断するような場合
- ・ 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
- ・ 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
- ・ 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
- ・ 周辺の地域における農地の一般的な借賃の著しい引き上げをもたらすおそれのある権利取得
(参考 この規定は、非農業的利用を目的とした賃貸借契約を防止する役割を持っている。)
- ・ 農業振興地域の整備に関する法律第 8 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、農業経営基盤強化促進法第 6 条第 1 項の規定により定められた農業経営基盤の強化の促進に関する基本的な構想等の実現に支障を生ずるおそれがある権利取得

※ 許可の判断に当たっては、現地調査を行うこととし、その際に留意すべき点は、次のとおりである。

(農地法関係事務に係る処理基準について H12. 6. 1付け12構改B404号農林水産事務次官通知)

- ・ 周辺地域との調和要件は、農地所有適格法人以外の法人等による権利取得だけでなく、法第3条の許可申請の全ての事案について調査すること。
- ・ 農地所有適格法人以外の法人等による権利取得、農地等についての所有権の取得、通常取引されない規模のまとまりのある農地等についての権利取得については、特に慎重に調査を行うこと。
- ・ 調査に当たっては、周辺地域との調和要件の不許可相当の例示を念頭におき、申請に係る農地等の周辺の農地等の権利関係等、許可の判断をするに当たって必要な情報について、現地調査の前に把握しておくこと。

<注意>

- ・ 申請にあたり、申請者に地元委員への説明や現地立会い等を一律に求めることは、適切ではないと考えられている。

(4) 農地所有適格法人以外の法人等による権利取得

(参考) 「農地法関係事務に係る処理基準」平成12年6月1日12 構造B第404号農林水産事務次官通知

◎ 一般法人等の許可 …… 法第3条第3項

農地等について使用貸借による権利又は賃借権が設定される場合において、次に掲げる要件の全てを満たすときは、許可することができる。

(法第3条第2項第2号及び第4号に係る例外規定)

・法第3条第2項第2号

農地所有適格法人以外の法人の農業参入不許可 (P23 参照)

・法第3条第2項第4号

農作業常時従事要件 (P24 参照)

§ 農地等についての権利取得は法第3条第2項が基本であり、同条第3項は、使用貸借による権利又は賃借権が設定される場合に限って例外的な取扱いができるようにしている。

① 1号 権利の取得後において、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は契約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。

※ 農業から撤退した場合の混乱を防止するため、契約上次の事項について明記されているか、その他の撤退した場合の混乱を防止するための取決めを実行する能力があるかについて確認すること。

- ① 農地等を明け渡す際の原状回復義務は誰にあるか。
- ② 原状回復の費用は誰が負担するのか。
- ③ 原状回復がなされないときの損害賠償の取決めがあるか。
- ④ 貸借期間の中途の契約終了時における違約金支払の取決めがあるか。

② 2号 権利を取得しようとする者が、地域の農業における他の農業者との適切な役割分担の下に継続的かつ安定的に農業経営を行うと見込まれること。

§ 「適切な役割分担の下に」とは・・・

- ・例えば、農業の維持発展に関する話し合い活動への参加、農道、水路、ため池等の共同利用施設の取決めの遵守、獣害被害対策への協力等をいう。

§ 「継続的かつ安定的な農業経営を行う」とは・・・

- ・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ことをいう。

③ 3号 法人の場合は、その法人の業務を執行する役員又は省令で定める使用人のうち、一人以上の者がその法人の行う耕作等の事業に常時従事すると認められること。

§ 「常時従事すると認められる」とは・・・

- ・業務を執行する役員又は農林水産省令で定める使用人のうち、一人以上が法人の行う耕作等の事業（農作業、営農計画の作成、マーケティング等を含む。）の担当者として、農業経営に責任を持って対応できるものであることが担保されていることをいう。

§ 「省令で定める使用人」とは・・・

- ・その法人の行う耕作等の事業に関する権限及び責任を有する者をいう。

§ 「法人の行う耕作等の事業に関する権限及び責任を有する者」とは・・・

- ・支店長、農場長、農業部門の部長その他いかなる名称であるかを問わず、その法人の行う耕作等の事業に関する権限及び責任を有し、地域との調整役として責任をもって対応できる者をいう。
- ・権限及び責任を有するか否かの確認は、当該法人の代表者が発行する証明書、当該法人の組織に関する規則（使用人の権限及び責任の内容及び範囲が明らかなものに限り。）等で行う。

◎ 上記 1 号から 3 号の要件のほかに、全部効率利用要件(法第 3 条第 2 項第 1 号)、周辺地域との調和要件（同項第 6 号）を満たす必要がある。

（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通知）

◎ 市町村長への通知 …… 法第 3 条第 4 項

農業委員会は、法第 3 条第 3 項の規定により第 1 項の許可をしようとする場合は、あらかじめ市町村長に、その旨（意見を述べるべき期限を定め）通知するものとする。

市町村長は、市町村の区域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場合は意見を述べることができる。

※ 総合的な見地から必要がある場合（例）・・・

- ・農業振興地域の整備に関する法律に基づく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場合
- ・農業経営基盤強化促進法に基づく農用地利用改善事業等の実施が困難となる場合

◎ 報告 …… 法第 6 条の 2 第 1 項

法第 3 条第 3 項の規定により第 1 項の許可を受けて使用貸借による権利又は賃貸借の設定を受けた者等は、毎年、事業の状況その他農林水産省令で定める事項を農業委員会に報告しなければならない。

※ 農林水産省令で定めるもの（施行規則第 60 条の 2 第 1 項）

毎事業年度の終了後 3 月以内に次に掲げる事項を記載した報告書を提出しなければならない。

- ① 氏名及び住所
- ② 使用貸借による権利又は賃借権の設定又は移転を受けた農地等の面積
- ③ 作物の種類別作付面積又は栽培面積、生産数量及び反収
- ④ 周辺の農地等の農業上の利用に及ぼしている影響
- ⑤ 地域の農業における他の農業者との役割分担の状況
- ⑥ 法人の場合には、その法人の業務執行役員等のうち、農業に常時従事する者の役職名及び氏名並びに農業への従事状況
- ⑦ その他参考となるべき事項

報告書には、定款又は寄附行為の写し(法人のみ)及びその他参考となる書類を添付しなければならない。(同条第2項)

<参考> 農業委員会は、次の場合、その旨を通知する。

- ・法第6条の2第2項に規定する場合に該当するときは農地中間管理機構

◎ 許可の取消し等 …… 法第3条の2関係

農業委員会は、法第3条第3項の規定により第1項の許可を受けた者が、次のいずれかに該当する場合は、相当の期限を定めて、必要な措置を講ずべきことを勧告することができる。(第1項)

- ① 1号 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
- ② 2号 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場合
- ③ 3号 法人において業務執行役員等のいずれもが農業に常時従事していない場合

※ 勧告を行う場合の事例

- ・病虫害の温床と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
- ・担当である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
- ・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和が行われていないために周辺の営農活動に支障が生じている場合

農業委員会は、次の各号のいずれかに該当した場合は、法第3条第3項の規定に基づき行った第1項の許可を取り消さなければならない。(第2項)

(行政手続法第3章の規定により聴聞手続等を行う必要がある。)

- ① 1号 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、使用貸借又は賃借の契約を解除しない場合
- ② 2号 勧告に従わなかった場合

※ 農業委員会は、使用貸借若しくは賃貸借が解除された場合又は第2項の許可の取消しがあった場合において、その農地等の適正かつ効率的な利用が図られないおそれがあると認めるときは、所有者に対し、所有権の移転又は使用及び収益を目的とする権利の設定のあっせんその他必要な措置を講ずるものとする。（第3項）

○ あっせん方法等の例示

- ・農地等の借り手のあっせん
- ・農地利用集積円滑化事業の活用
- ・農地中間管理事業の活用 等

具体的な事務手続きは、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通知）第4を参考に実施すること。

（5） 許可手続

農業委員会は、許可申請書の提出があったときは、その記載事項及び添付書類について審査するとともに、必要に応じて実情を調査し、その申請が適法なものであるかどうか、農地法第3条の規定等に違反していないかなどを判定する。この場合において、申請者等が権利を有している農地等に他の農業委員会の区域内にある農地等が含まれている場合は、当該区域を管轄する農業委員会と連携してその実情を確認することが望ましい。また、農業委員会は、申請の却下又は許可等を行った場合は、指令書を申請者に交付するとともに、その内容を申請者の住所地を管轄する農業委員会にも通知することが望ましい。

（農地法関係事務処理要領 H21. 12. 11付け21経営第4608号 21農振第1599号 経営局長・農村振興局長通知）

◎ 許可申請書の提出方法及び記載方法……施行令第1条及び施行規則第11条

◎ 許可申請書の様式……農地法関係事務処理要領

※ 申請書には当事者が連署する……施行規則第10条第1項

=例外= 単独申請ができる場合 … 施行規則第10条第1項ただし書

- ・単独申請の申請者…農地法関係事務処理要領(H21. 12. 11付け21経営第4608号、21農振第1599号 農林水産省経営局長・農村振興局長通知)

① 競売、公売又は遺贈その他の単独行為による場合(施行規則第10条第1項第1号)

申請者

- ・競売、公売による場合 → 買受人
- ・遺贈その他の単独行為による場合

→ 単独行為をする者（遺贈の場合には、相続人若しくは遺言執行者）

（上記事務処理要領では、遺贈の場合遺言者による単独申請も可としており、この場合はおそらく条件付き許可により処理することとなると考えられるが、県では、遺言の効力は、遺言者が死亡した時点で発生するものであり、当人が生存している時点では具体的法律関係を発生させるものでないことから、否定的見解を取っている。）

注1) 競売、公売の買受申出人は買受適格証明書を必要とする。

(参考)

「民事執行法による農地等の売却の処理方法について」

- ・平成21年12月15日 21 経営 4735、21 農振 1622 農林水産省経営局長、農村振興局長通知
- ・昭和58年 7 月 5 日 58 構改 B677 農林水産省構造改善局長通知

「国税滞納処分による農地等の公売の処理手続について」

- ・昭和58年2月24日 58 構改 B203 農林水産省構造改善局長通知

注2) 民法第964条の規定による遺贈の場合、包括遺贈及び相続人に対する特定遺贈については 施行規則第15条第5号により許可不要のため、相続人以外への特定遺贈のみが単独申請の対象となる。

(参考)

→ P15 参照

「遺贈等による農地法第3条の規定に基づく許可手続について」

北陸農政局長照会に基づく昭和42年 2 月 20 日 41-284 農林省農地局農地課長回答



・ 特定遺贈による許可申請

遺贈者の死後、遺言執行者又は相続人が行うよう指導することが望ましい。

なお、遺贈は遺贈者の単独行為であるので、受遺者による許可申請は却下すべきである。

・ 死因贈与による許可申請

死因贈与は贈与者と受贈者の契約行為であり、単独申請はできない。

贈与者の死後、相続人と受贈者とが行うように指導することが望ましい。

§ 死因贈与とは…民法第554条

贈与者の死亡によって効力を生じる贈与

※ 贈与者と受贈者とで許可申請があった場合には、処分時に受贈者が適格者であれば、一般的にみて、取得者の事情に変動をきたさないと認められる期間を定め、その期間内に贈与の効力が生じない場合は失効する旨の解除条件を付して許可することが適当である。

② 判決の確定、裁判上の和解、請求の認諾、民事調停法による調停の成立又は家事事件手続法による審判の確定若しくは調停が成立した場合(施行規則第10条第1項第2号)

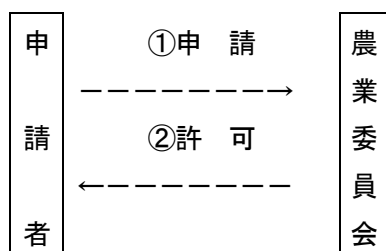
申請者 = 権利を取得する者

注1: 民事調停法に基づく農事調停によって権利が設定され又は移転される場合は
許可不要→ 法第3条第1項第10号

注2: 法第3条第1項第12号に掲げる裁判・調停による場合は許可不要

◎ 申請手続

農業委員会許可



◎ 申請書及び添付図書（主なもの）

- ・ 施行規則第10条第2項及び第11条

※ 申請される場合は、予め許可権者である各市町農業委員会に確認の上、対応してください。

- ① 土地の登記事項証明書（全部事項証明書に限る。）
- ② 法人の場合は、定款又は寄附行為の写し
- ③ 農地所有適格法人の場合は、組合員名簿又は株主名簿の写し
- ④ 連署しないで申請書を提出する場合は、いずれかに該当することを証する書面
- ⑤ 農地法第3条第3項の規定の適用を受けて同条第1項の許可を受けようとする場合は、解除をする旨の条件が付されている契約書の写し
- ⑥ その他参考となるべき書類

営農計画書、損益計画書の写し、総会議事録の写し等

（6）条 件

法第3条第1項の許可は、条件をつけてすることができる → 法第3条第5項

※ 条件は、農地法による農地関係の規制の目的を達成するために必要な範囲内に限られるべきであって、これと無関係に行政庁の便宜のための条件はつけるべきでない。

（7）効 力

許可を受けないでした行為は、その効力を生じない。 → 法第3条第6項

※ 法第3条及び第5条は、権利の移転、設定という法律行為を規制するものであり、その許可は効力発生要件（当事者の法律行為を補充してその法律上の効力を完成させるもの）であるため、当事者が民法上の契約をしても許可を受けなければ効力を生じない。

※ 法第4条は転用という事実行為を規制するものであり、上記のような規定はない。

(8) 罰 則

法第3条第1項の規定に違反した者は、3年以下の懲役又は300万円以下の罰金

→法第64条

- ※ 法第3条第1項の違反があった場合は、刑事訴訟法第239条の規定に基づき告発を行う。
(公訴時効期間は刑事訴訟法第250条第2項第6号により犯罪行為が終わった時から3年)

(9) 無 効

行政処分に重大かつ明白な瑕疵があった場合は無効

法第3条第2項各号に列挙した事実がある場合の許可処分は原則として無効

(参考)

- ・昭和29年(行)第6号昭和30年6月30日宇都宮地裁判決
- ・昭和36年(ネ)第297号昭和36年10月12日仙台高裁判決

(10) 取 消

- ① 法第3条許可の取消しは、農地法上に明確な規定がなく、行政処分に瑕疵があった場合に
取り消すことができる。(遡及的無効)

(参考)

「農地法第3条の規定に基づく知事の許可処分取消しについて」

昭和42年8月4日42農地B2631(農)農林省農地局長から愛媛県知事への回答

- ② 法第3条の2に基づく許可の取消し → P29 参照
(将来に向かってのみ効力を生ずる。遡及効なし)
- ③ 許可条件違反等、行政処分に瑕疵がなく、その後に新たに発生した事情により当初の行政
処分の効力を維持することが妥当でないと判断された場合に取消すことができる。(処分
の撤回、将来に向かってのみ効力を生ずる。遡及効なし)

(11) 農地等の権利取得の届出

法第3条の3

規則第19条第1項各号

農地等について、第3条第1項本文に掲げる権利(所有権、地上権、永小作権、質権、使用貸借による権利、賃借権等)を取得した者は、同項の許可を受けてこれらの権利を取得した場合、同項各号(第12号及び16号を除く。)のいずれかに該当する場合その他農林水産省令で定める場合を除き、遅滞なく、その農地等の存する農業委員会にその旨を届けなければならない。(法第3条の3第1項)

§ 遅滞なく・・・

- ・権利を取得したことを知った時点から、おおむね10か月以内をいう。

注) この届出は、所有権などの効力を発生させるものではないことに留意。

(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通知)

複数の相続人が存在する場合は、相続が開始して共有物として農地等の権利を取得したとき及び遺産の分割により農地等の権利を取得したときが届出の対象となり、それぞれ権利を取得した後遅滞なく届出をしなければならないことに留意すること。なお、相続が開始して共有物として権利を取得した旨の届出をする時点で遺産の分割により権利を取得している場合は、相続が開始して共有物として権利を取得した旨の届出は省略することができる。

また、届出は連名ですることも可能であることに留意すること。

(農地法関係事務処理要領 H21. 12. 11付け21経営第4608号 21農振第1599号 経営局長・農村振興局長通知)

届出を必要としない場合

- ア 法第3条第1項本文に掲げる許可を受けた場合
- イ 法第3条第1項各号（第12号・第16号を除く。）に該当し許可不要とされる場合
(P10参照)
- ウ 法第5条第1項本文に規定する場合（施行規則第18条第1号）
- エ 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3条第3項の承認を受けて法第3条第1項本文に掲げる権利を取得した場合（施行規則第18条第2号）
- オ 市民農園整備促進法第11条第1項の規定により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3条第3項の承認を受けたものとみなされて農地法第3条第1項本文に掲げる権利を取得した場合（施行規則第18条第3号）
- カ 都市農地の賃借の円滑化に関する法律第4条第1項の認定を受けて農地法第3条第1項本文に掲げる権利を取得した場合（施行規則第18条第4号）
- キ 農地法施行規則第15条各号（5号を除く。）のいずれかに該当し許可不要とされる場合（施行規則第18条第5号）（P14参照）

※ 農業委員会は、届出を受理したときは遅滞なく受理通知書を届出者に交付し、届出を受理しないこととしたときは、遅滞なく理由を付けてその旨を届出者に通知する必要がある。

(農地法関係事務処理要領 H21. 12. 11付け21経営第4608号・農振第1599号経営局長・農村振興局長通知)

3 農地の転用の制限（法第4条）

農地を農地以外のものにする者は、知事又は指定市町村の長（以下「知事等」という。）の許可を受けなければならない。

※ 知事等は、当分の間、4haを超える農地の転用許可（地域整備法により定められた地区で当該法令に基づき施設の整備を行うものを除く。）をしようとする場合には、あらかじめ、農林水産大臣に協議しなければならない。（法附則第2項）

§ 4haを超える農地を農地以外のものにする行為とは、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が4haを超える行為をいう。

（農地法の運用について H21.12.11 付け21 経営第4530号 21 農振第1598号 経営局長・農村振興局長通知）

§ 「地域整備法」とは … 施行令第4条第1項第2号へ

- I 農村地域への産業の導入の促進等に関する法律（S46 旧農工法 ※H29 農村産業法）
- II 総合保養地域整備法（S62 リゾート法）
- III 多極分散型国土形成促進法（S63 多極分散法）
- IV 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（H4 地方拠点法）
- V 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

（H19 旧企業立地促進法 ※H29 地域未来投資促進法）

（1）許可を必要としない場合

- ◎ 農地法第4条第1項第1号～第8号
- ◎ 農地法施行規則第29条第1号～第20号

* 法第4条第1項第1号

法第5条第1項の許可に係る農地を、その許可に係る目的に供する場合

§ 「法第5条第1項許可」とは

農地を農地以外のものにするための権利の移転・設定の許可

* 法第4条第1項第2号

国又は都道府県等（都道府県又は指定市町村をいう。以下同じ）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で定めるものの用に供するため、農地を農地以外のものにする場合

§ 「省令で定めるもの」とは

道路、農業用排水施設その他の施設で次に掲げる施設以外のもの

(施行規則第 25 条)

① 学校

ア 学校教育法第 1 条に規定する学校

- ・幼稚園、小学校、中学校、高等学校、中等教育学校、特別支援学校（旧盲学校、旧聾学校及び旧養護学校）、大学及び高等専門学校

イ 同法第 124 条に規定する専修学校

- ・ア以外の教育施設で、職業若しくは实际生活に必要な能力を育成し、又は教養の向上を図ることを目的として組織的な教育を行うもの：高等専修学校、専門学校等

ウ 同法第 134 条第 1 項に規定する各種学校

- ・和洋裁、簿記、珠算、自動車整備等の教育を行う施設

② 社会福祉施設

ア 社会福祉法による社会福祉事業の用に供する施設

- ・救護施設、乳児院、児童自立支援施設、養護老人ホーム、保育所、身体障害者福祉センター等

イ 更生保護事業法による更生保護事業の用に供する施設…… 更生保護施設

③ 病院

ア 医療法第 1 条の 5 第 1 項に規定する病院

イ 同条第 2 項に規定する診療所

ウ 同法第 2 条第 1 項に規定する助産所

④ 庁舎（多数の者の利用に供する庁舎で次に掲げるもの）

ア 国が設置する庁舎であって、本府若しくは本省又は本府若しくは本省の外局の本庁の用に供するもの

- ・内閣府本府、農林水産省本省、気象庁、林野庁等

イ 国が設置する地方支分部局の本庁の用に供する庁舎

- ・地方農政局、森林管理局、都道府県労働局等は含まれるが、これらの所掌事務の一部を分掌させるために設置される旧地方農政事務所（現地域センター）、森林管理署、労働基準監督署、公共職業安定所等は含まれない。

ウ 県庁又は県の支庁の用に供する庁舎

- ・県の総合庁舎は含まれるが、単独事務所等は含まれない。

エ 指定市町村が設置する市役所、特別区の区役所又は町村役場の用に供する庁舎

オ 県警察本部の本庁の用に供する庁舎

- ・各地域を管轄する警察署、交番等は含まれない。

⑤ 宿舎（職務上常駐を必要とする職員【消防吏員等】又は職務上その勤務地に近接する場所に居住する必要がある職員【警察職員、その他緊急時に参集する必要がある職員】のためのものを除く。）

①～⑤に掲げる施設を設置する場合は、許可権者との協議が必要となる。

(法第 4 条第 8 項)

§ 市町の場合は、上記①～③に掲げる施設又は市役所、町役場の用に供する庁舎以外のもので、土地収用法第3条各号に掲げる事業については許可不要

(施行規則第29条第6号)

§ 特定地方公共団体（地方公共団体のうち、都道府県及び指定市町村を除いたものをいう。）においては、許可不要案件であっても、あらかじめ許可権者に事前の相談を行うことが望ましい。

また、特定地方公共団体が、許可を要しない転用事業に係る土地について、当初の転用目的を変更し、若しくは転用事業を行おうとする第三者に所有権を移転し、若しくは使用収益権を設定し、若しくは移転する場合又は転用事業を中止する場合には、農地法関係事務処理要領（H21.12.11付け21経営第4608号 21農振第1599号 経営局長・農村振興局長通知）を参考に処理することが適当である。

(農地法関係事務処理要領 H21.12.11付け21経営第4608号 21農振第1599号 経営局長・農村振興局長通知)

*** 法第4条第1項第3号**

農地中間管理事業の推進に関する法律第18条第7項の規定による公告があった農用地利用集積等促進計画の定めるところによって設定され、又は移転された同条第1項の権利に係る農地を当該農用地利用集積等促進計画に定める利用目的に供する場合

*** 法第4条第1項第4号**

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第9条第1項の規定による公告があった所有権移転等促進計画の定めるところによって設定され、又は移転された同法第2条第3項第3号の権利に係る農地を当該所有権移転等促進計画に定める利用目的に供する場合

§ 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第2条第3項第3号、第9条 … P12 参照

*** 法第4条第1項第5号**

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第5条第1項の規定により作成された活性化計画（同条第4項各号に掲げる事項が記載されたものに限る。）に従って農地を同条第2項第2号に規定する活性化事業の用に供する場合又は同法第9条第1項の規定による公告があった所有権移転等促進計画の定めるところによって設定され、若しくは移転された同法第5条第10項の権利に係る農地を当該所有権移転等促進計画に定める利用目的に供する場合

*** 法第4条第1項第6号**

土地収用法その他の法律によって収用し、又は使用した農地をその収用又は使用に係る目的に供する場合

§ 「その他の法律」とは … 都市計画法、鉱業法、採石法、森林法等

*** 法第4条第1項第7号**

市街化区域（都市計画法第7条第1項の市街化区域と定められた区域（同法第23条第1項の規定による協議を要する場合にあっては、当該協議が調ったものに限る。））内にあ
る農地を、政令で定めるところによりあらかじめ農業委員会に届け出て、農地以外のものにする場合

§ 「都市計画法第23条第1項」とは

- ・国土交通大臣が市街化区域に関する計画を定め、若しくは決定等に同意しようとするとき、又は都道府県知事が市街化区域に関する都市計画を定めようとするときは、国土交通大臣又は都道府県知事は、あらかじめ、農林水産大臣に協議しなければならない。

§ 届出手続

- ・施行令第3条（施行規則第26条、27条）
- ・農地法関係事務処理要領（H21.12.11付け21経営第4608号・21農振第1599号 農林水産省 経営局長・農村振興局長通知）

*** 法第4条第1項第8号**

その他農林水産省令で定める場合

施行規則第29条第1号～第20号

※ 主なものは、次ページの表のとおり

農地転用 許可不要(その他農林水産省令で定める場合)

※主なもの

その他農林水産省令で定める場合 (法4条1項8号) (法5条1項7号)	耕作の事業を行う者がその農地を ①自らの耕作に供する他の農地の保全若しくは利用の増進のために転用する場合 ②2 a未満の農地をその者の農作物の育成又は養畜の事業のための農業用施設として転用する場合 (規則29条1号)・・・法4条関係 <注意> 農用地区域内農地の場合は、農振法担当部局と調整のこと。(90㎡を超える場合等)	①(耕作の事業を行う者がその農地を)自らの耕作に供する他の農地の保全若しくは利用の増進のために転用する場合 →農道、農業用排水路、ため池、防風林など(転用面積に関係なし)。 ②2 a未満の農地をその者の農作物の育成又は養畜の事業のための農業用施設として転用する場合 →農業生産活動に必要不可欠となる畜舎、温室、たい肥舎、種苗貯蔵施設、農機具収納施設、農業用倉庫など。 <注意>農畜産物処理加工施設や販売施設は含まれない。
	土地改良法に基づく土地改良事業により農地を農地以外のものにする場合 (規則29条4号)・・・法4条関係 (規則53条4号)・・・法5条関係	<注意> ・土地改良事業計画上の非農用地区域内の農地を転用する場合は、農地法第4条、第5条の許可が必要
	土地区画整理事業若しくは土地区画整理の施行により道路、公園等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農地を農地以外のものにする場合 (規則29条5号)・・・法4条関係	・土地区画整理事業の施行者が建設する道路、公園等の公共施設又はその建設に伴う代替宅地 ・土地区画整理事業の施行者が土地区画整理法100条の2の規定に基づき管理している土地で行うものが対象となるため、施行者が管理していない土地において農地の転用を行う場合には、許可を受ける必要がある。
	市町村がその設置する道路、河川、堤防、水路若しくはため池又はその他の施設で土地収用法第3条各号に掲げるもの(学校、社会福祉施設、病院、市役所、町役場を除く。)の敷地に供するためその区域内にある農地を農地以外のものにする場合 (規則29条6号)・・・法4条関係 (規則53条5号)・・・法5条関係	市町村が自らその区域内において土地収用法第3条各号に掲げられている施設の建設を行う場合。 <注意> ・土地収用法3条各号に該当するか否かの判断は、農地転用許可権者が行うのではなく土地収用所管担当部局に確認のこと。
	道路整備特別措置法に規定する会社又は地方道路公社が道路の敷地に供するため農地を農地以外のものにする場合 (規則29条7号)・・・法4条関係 (規則53条6号)・・・法5条関係	
	電気事業者が送電用若しくは配電用の施設(電線の支持物及び開閉所に限る)、電線を架設するための装置又はこれらの施設若しくは装置を設置するために必要な道路若しくは索道の敷地に供する場合 (規則29条13号)・・・法4条関係 (規則53条11号)・・・法5条関係	「電気事業者」 中部電力、東京電力、電源開発(株)など
	市町村、土地開発公社などが市街化区域内にある農地を農地以外のものにする場合 (規則29条14号)・・・法4条関係 (規則53条12号)・・・法5条関係	

	認定電気通信事業者が有線電気通信のための線路、空中線系（その支持物を含む。）若しくは中継施設又はこれらの施設を設置するために必要な道路若しくは索道の敷地に供する場合 （規則29条16号）・・・法4条関係 （規則53条14号）・・・法5条関係 ※令和3年7月1日以降について、手続を一部簡素化	「認定電気通信事業者」 NTTグループ、KDDIグループ、ソフトバンクグループなど 「有線電気通信のための線路」 送信の場所と受信の場所との間に設置されている電線及びこれに係る中継器その他の機器（これらを支持し、又は保蔵するための工作物を含む）。電線、電柱、支線、支柱、支線柱、とう道、管路、ハンドホール、マンホール等の工作物 「空中線系（その支持物を含む。）」 電波を放射し、又は吸収するため空中に張った導線及びこれに係る機器。無線鉄塔等の工作物 「中継施設」 中継装置、送受信装置その他の装置により電気信号の増幅、切替えを行う施設。電話中継所、無線中継所等の施設
	地方公共団体（都道府県を除く）又は災害対策基本法第2条第5号に規定する指定公共機関若しくは同条第6号に規定する指定地方公共機関が行う非常災害の応急対策又は復旧のため農地を農地以外にする場合 （規則29条17号）・・・法4条関係 （規則53条15号）・・・法5条関係 農地を家畜伝染病予防法第21条第1項又は第4項の規定による患畜等の死体の焼却又は埋却の用に供する場合 （規則29条19号）・・・法4条関係 （規則53条18号）・・・法5条関係	規則に規定する「復旧」には、災害により被害を受けた施設の代替として新たに施設を設置する場合を含むものであり、必ずしも一時的なものに限らない。 規則に規定する「当該機関の所管業務に係る施設」には、応急対策又は復旧を行うために必要な全ての転用を対象とする。 例 応急仮設住宅、資材置場 <注意> 詳細は、令和元年11月1日付け元農振第1988号農林水産省農村振興局長通知を参照
	地方公共団体（都道府県を除く）が文化財保護法第99条第1項の規定による土地の発掘を行うため農地を一時的に農地以外のものにする場合 （規則29条20号）・・・法4条関係 （規則53条19号）・・・法5条関係	

◎ その他の許可を必要としない場合「農地法の特例」

- 市民農園整備促進法により認定を受けた開設者が認定計画に従って農地を市民農園施設として利用する場合には、農地法第4条又は第5条の転用許可があったものとみなされる。（同法第11条第2項及び第3項）
- 地域資源を活用した農林漁業者等による新事業の創出等及び地域の農林水産物の利用促進に関する法律（六次産業化・地産地消法）に基づき認定総合化事業計画又は認定研究開発・成果利用事業計画に従って転用する場合は、農地法第4条又は第5条の許可があったものとみなされる。（同法第12条第1項及び第2項）
- 地域再生法による地域再生土地利用計画に従って整備誘導施設を目的として転用する場合は、第4条又は第5条の許可があったものとみなされる。（同法第17条の20第1項及び第2項）
- 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（再エネ法）による認定設備整備者が認定設備整備計画に従って再生可能エネルギー発電設備等を目的として転用する場合は、第4条又は第5条の許可があったものとみなされる。（同法第9条の第1項及び第2項）
- 環境と調和のとれた食料システムの確立のための環境負荷低減事業活動の促進等に関する法律（みどりの食料システム法）により認定基盤確立事業者が認定基盤確立事業実施計画に従って同号口の施設の用に供することを目的として転用する場合は、第4条又は第5条の許可があったものとみなされる。（同法第43条第1項及び第2項）
- 農業経営基盤強化促進法に基づき認定農業者が認定計画に従って農業用施設の用に供することを目的として農地を農地以外のものにする場合や農用地を農用地以外のものにするため当該農用地について所有権又は使用及び収益を目的とする権利を取得する場合には、第4条又は第5条の許可があったものとみなされる。（同法第14条第1項及び第2項）

(2) 許可基準

◎ 農地法第4条第6項第1号～第5号

立地基準

(法第4条第6項第1号及び2号)

〔農地区分〕 農用地区域内農地、甲種農地、第1種農地、第2種農地、第3種農地

§ 1 農用地区域内農地 (法第4条第6項第1号イ)

農業振興地域の整備に関する法律第8条第1項の規定により市町村が定める農業振興地域整備計画において、農用地等として利用すべき土地として定められた土地の区域（農用地区域。同条第2項第1号）内にある農地

農用地区域内農地の許可基準

農用地区域内農地は原則として許可できないが、次に掲げる場合には例外的に許可の対象となる。

- 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。）に係る事業の用に供するため農地を農地以外のものにしようとするとき（法第4条第6項ただし書）

§ 「他の法律」とは… 都市計画法、鉱業法、採石法、森林法等

- ② 農業振興地域の整備に関する法律第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（農業用施設用地）に供するため農地を農地以外のものにしようとするとき（法第4条第6項ただし書）

→ P43、44参照

〈参考〉令和2年3月に農振法施行規則が改正され、国が定める要件を満たす農家レストランについては農業用施設として、農用地区域内農地に設置が可能となった。

- ③ 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り、かつ農業振興地域の整備に関する法律第8条第1項又は第9条第1項の規定により定められた農業振興地域整備計画の達成に支障を及ぼすおそれがないと認められるものであること。

（施行令第4条第1項第1号イ・ロ）

§ 「仮設工作物の設置その他の一時的な利用」とは

- ・一時的に資材置場、駐車場、飯場、道路、イベント会場等の農地への原状回復が容易にできる施設に供するため農地を利用することをいう。ただし、区画や形質を変更せず、短期間で使用する場合はこの限りではない。（農地転用に該当しない）

§ 「一時的な利用」の期間は

- ・申請に係る目的を達成することができる必要最小限の期間をいい、農業振興地域整備計画の達成に支障を及ぼすことのないことを担保する観点から、3年以内の期間に限定するものとする。

§ 「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することが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、第1種農地の不許可の例外のいずれかに該当するものが対象となり得る。）場合をいうものとする。

（農地法関係事務に係る処理基準（H12.6.1付け12構改B第404号農林水産事務次官通知）

《参考》

§ 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号） 一部抜粋

第四章 農業振興地域整備計画

（市町村の定める農業振興地域整備計画）

第8条 都道府県知事の指定した一の農業振興地域の区域の全部又は一部がその区域内にある市町村は、政令で定めるところにより、その区域内にある農業振興地域について農業振興地域整備計画を定めなければならない。

2 農業振興地域整備計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 農用地等として利用すべき土地の区域（以下「農用地区域」という。）及びその区域内にある土地の農業上の用途区分

以下略

4 市町村は、第一項の規定により農業振興地域整備計画を定めようとするときは、政令で定めるところにより、当該農業振興地域整備計画のうち第二項第一号に掲げる事項に係るもの（以下「農用地利用計画」という。）について、都道府県知事に協議し、その同意を得なければならない。

以下略

第9条 都道府県は、政令で定めるところにより、前条第二項第二号から第六号までに掲げる事項で受益の範囲が広域にわたるものその他当該都道府県における農業振興地域を通ずる広域の見地から定めることが相当であるものを内容とする農業振興地域整備計画を定めることができる。

以下略

§ 農業振興地域制度に関するガイドライン 平成12年4月1日付け12構改C第261号

〔最終改正令和5年3月31日付け4農振第3639号〕 一部抜粋

第2 法第3条関係（定義） 「農用地等」とは、法第3条各号に掲げる土地をいい、具体的には、それぞれ次のとおりである。

- 1 法第3条第1号に掲げる土地（農用地） 法第3条第1号に掲げる土地は、農地法（昭和27年法律第29号）第2条第1項に規定する「農地」及び「採草放牧地」に該当するものをいう。

2 略

3 法第3条第3号に掲げる土地（土地改良施設用地）は同条第1号又は第2号に掲げる土地における土壌浸食 地すべり等の災害を防止するために必要なため池、排水路、階段工、土留工、防風林等及び土地の農業上の効用を高めるために直接必要なかんがい排水施設、農道、牧道等の施設の用に供される土地（以下「土地改良施設用地」という）をいう。

4 (1) 法第3条第4号に掲げる土地（農業用施設用地）は、畜舎、蚕室、温室（床面がコンクリート敷のものを含む）、植物工場、農作物栽培高度化施設、たい肥舎、サイロ、農畜産物の集出荷、加工、貯蔵又は販売のための施設、農畜産物を材料として調理されたものの提供のための施設、農機具等収納施設等、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号。以下「規則」という） 第1条各号に掲げる施設の用に供される土地（以下「農業用施設用地」という）をいう。

(2) ～ (4) 略

(5) 農用地又は農業用施設の管理又は利用のために必要不可欠な施設であつて、当該農用地又は農業用施設に併設して設置されるものについては、規則第1条第5号に規定する休憩所、駐車場及び便所以外の施設も農業用施設に該当する。

(6) 農業用施設用地に該当するものと該当しないものの別については、別紙「農業振興地域制度に関する参考様式集」第6に農業用施設用地例を示すので、参考とされたい。

§ 2 **第1種農地**（良好な営農条件を備えている農地。法第4条第6項第1号ロ）

農用地区域内農地以外の農地であつて、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（甲種農地を除く）。

ただし、申請に係る農地が第1種農地の要件に該当する場合であっても、第3種農地の要件又は第2種農地の要件に該当するものは、第1種農地ではなく、第2種農地又は第3種農地として区分される（法第4条第6項第1号ロかつこ書）。

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

（施行令第5条第1号）

§ 「一団の農地」とは

- ・ 山林、宅地、河川、鉄道、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、農道、農業用排水施設、防風林、農作物栽培高度化施設、農業用施設、農家住宅は、集団農地の分断要因として扱わない。また、道路法上の道路であっても農業機械の横断が容易にできる等農作業に支障がないものについては、分断要因とみなさない。

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、農業用排水施設の新設又は変更、区画整理、農地の造成その他の省令で定めるもの（以下「特定土地改良事業等」という。）の施行に係る区域内にある農地

（施行令第5条第2号）

§ 「特定土地改良事業等」とは … 次に掲げるⅠ及びⅡの要件を満たす事業

(施行規則第40条)

- Ⅰ 次のいずれかに該当する事業（主として農地又は採草放牧地の災害を防止することを目的とするものを除く。）であること。
- イ 農業用排水施設の新設又は変更
 - ロ 区画整理
 - ハ 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。）
 - ニ 埋立て又は干拓
 - ホ 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
- Ⅱ 次のいずれかに該当する事業であること。
- イ 国又は地方公共団体が行う事業
 - ロ 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
 - ハ 農業改良資金融通法に基づき(株)日本政策金融公庫（旧農林漁業金融公庫）等から資金の貸付けを受けて行う事業
 - ニ (株)日本政策金融公庫等から資金の貸付けを受けて行う事業（ハに掲げる事業を除く。）

- 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と思われる農地 (施行令第5条第3号)

第1種農地の許可基準

第1種農地は原則として許可できないが、次に掲げる場合には例外的に許可の対象となる。

- 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。）に係る事業の用に供するため農地を農地以外のものにしようとするとき (法第4条第6項ただし書)

§ 「他の法律」とは… 都市計画法、鉱業法、採石法、森林法等

- ② 申請に係る農地を仮設工作物の設置その他の一時的な利用に供するために行うものであって、当該利用の目的を達成する上で当該農地を供することが必要であると認められるものであること。 (施行令第4条第1項第2号柱書)

§ 「仮設工作物の設置その他の一時的な利用」とは

- ・ 一時的に資材置場、駐車場、飯場、道路、イベント会場等の農地への原状回復が容易にで

きる施設に供するため農地を利用することをいう。ただし、区画や形質を変更せず、短期間で使用する場合はこの限りではない。（農地転用に該当しない）

§ 「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することが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、第1種農地の不許可の例外のいずれかに該当するものが対象となり得る。）場合をいうものとする。

（農地法関係事務に係る処理基準（H12.6.1付け12構改B第404号農林水産事務次官通知）

③ 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省令で定めるものの用に供するために行われるものであること。

（施行令第4条第1項第2号イ）

ただし、地域の農業の振興に資する施設については、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、地域の農業の振興に資する施設としての目的を達成することができないと認められる場合に限り許可することができる。（施行規則第33条かつこ書き）

- ・「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、地域の農業の振興に資する施設として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、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、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。

（農地法の運用について H21.12.11付け21経営第4530号 21農振第1598号 経営局長・農村振興局長通知）

〈参考〉農地転用許可に当たっての農業用施設の考え方について、国の回答では、農振法施行規則第1条に規定する農業用施設と同様と考えて良い。

i 農業用施設には、次の施設が該当する。

(i) 農業用道路、農業用排水路、防風林等農地等の保全又は利用の増進上必要な施設

〈参考〉農振法的な整理では、i(i)に掲げる農業用道路等の施設用地はほぼ「土地改良施設」になり、それ以外のi(ii)からVに掲げる施設が、ほぼ「農業用施設」になる。

(ii) 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

(iii) たい肥舎、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

(iv) 廃棄された農作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

ii 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。iii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。

- iii 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、ii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。

〈注意〉農用地区域内農地に、農畜産物処理加工施設、農畜産物販売施設を設置できるのは、農振法施行規則第1条第3号で、「耕作又は養畜の業務を営む者が設置し…及び管理する施設」と表記されており、限定的と考えられるが、第1種農地の農地転用の判断ではここまでの表記になっていない点に注意

- iv 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、農業用施設等の管理又は利用のために必要不可欠な駐車場、トイレ、更衣室、事務所等については、当該施設等と一体的に設置される場合には、農業用施設等に該当する。

- v 農業用施設等に附帯して太陽光発電設備等を農地に設置する場合、当該設備等が次に掲げる事項のすべてに該当するときには、農業用施設に該当する。

- ・当該農業用施設等と一体的に設置されること。
- ・発電した電気は、当該農業用施設等に直接供給すること。
- ・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。

（農地法の運用について H21.12.11付け21経営第4530号 21農振第1598号 経営局長・農村振興局長通知）

§ 「地域の農業の振興に資する施設」とは … 次に掲げる施設

（施行規則第33条）

I 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

※ 農業体験施設や農家レストランなど都市住民の農村への来訪を促すことにより地域を活性化させたり、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。

II 農業従事者の就業機会の増大に寄与する施設

※ その地域の農業従事者を相当数安定的に雇用することが確実な工場、加工・流通業務施設等の事業所、店舗等が該当する。

※ 「農業従事者」には、農業従事者の世帯員も含まれるものとする。

※ 「就業機会の増大に寄与する施設」に該当するか否かは、当該施設において新たに雇用されることとなる者に占める農業従事者の割合がおおむね3割以上であるか否かをもって判断するものとする。ただし、人口減少、高齢化の進行等により、雇用可能な農業従事者の数が十分でないことその他の特別の事情がある場合には、このような事情を踏まえて都道府県知事等が設定した基準（以下、「特別基準」という。）により判断して差し支えない。

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ものとする。

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

また、雇用協定においては、当該施設において新たに雇用された農業従事者（当該施設において新たに雇用されたことを契機に農業に従事しなくなった者を含む。以下同じ。）の雇用実績を毎年地元自治体に報告し、当該施設において新たに雇用された者に占める農業従事者の割合がおおむね3割以上となっていない場合（特別基準が設定されている場合にあっては、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ものとする。この講ずべき措置の具体的な内容としては、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など、近接自治体にまで範囲を広げて再度募集すること等が想定される。

※当面 4ha を超える案件については、3割以上とする。

※詳細は、農地法関係事務に係る処理基準（H12.6.1付け12構改B第404号農林水産事務次官通知）を参照のこと。

Ⅲ 農業従事者の良好な生活環境を確保するための施設

- ・集会施設、農村公園、農村広場、上下水道施設等が考えられる。
- ・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。

Ⅳ 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

- ・本規定は、いわゆる集落の通常の発展の範囲内で、集落を核としてにじみ出し的に行われる農地転用のこと。

§ 「日常生活上又は業務上必要な施設」とは

- ・店舗、事務所、作業場等その集落に居住する者が生活を営む上で必要な施設全般が該当する。（都市化の進展を促進するような土地利用需要や大規模工場等は想定されていないと考えられている。）

※平成26年4月28日付26農振第152号農林水産省農村振興局農村政策部農村計画課長通知参照（高知県農業振興部農地・担い手対策課長照会への回答）

§ 「集落」とは

- ・都市計画関連では、50戸連たん等の基準があるが、農地法上は個別具体的に判断するものと考えられている。
- ・「集落」とは、相当数の家屋が連たんして集合している区域をいう。ただし農村地域においては、様々な集落の形態があるところ、必ずしも全ての家屋の敷地が

連続していなくとも、一定の連続した家屋を中心として、一定の区域に家屋が集合している場合には、一つの集落として取り扱って差し支えない。

§ 「集落に接続して」とは

- ・「集落接続して」とは既存の集落と間隔を置かないで接する状態をいう。この場合、申請地と集落の間に農地が介在する場合であっても、集落周辺の農地の利用状況等を踏まえ、周辺の土地の農業上の利用に支障がないと認められる次に掲げる事項のすべてに該当する場合には、集落に接続していると判断しても差し支えない。

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

(農地法の運用について H21. 12. 11付け21経営第4530号 21農振第1598号 経営局長・農村振興局長通知)

- ④ 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省令で定める施設の用に供するために行われるものであること。(施行令第4条第1項第2号ロ)

【この規定は、甲種農地には適用されない】

§ 「市街地に設置することが困難又は不適当な施設」とは … 次に掲げる施設

(施行規則第34条)

- I 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
- II 火薬庫又は火薬類の製造施設
- III その他前2号に掲げる施設に類する施設
 - ・具体的には、悪臭、騒音、廃煙等のため市街地の居住性を悪化させるおそれがある施設をいい、ごみ焼却場、下水又は糞尿等処理場等の施設が該当すると考えられる。

(農地法の運用について H21. 12. 11付け21経営第4530号 21農振第1598号 経営局長・農村振興局長通知)

- ⑤ 申請に係る農地を調査研究、土石の採取その他の特別の立地条件を必要とする省令で定める事業の用に供するために行われるものであること。

(施行令第4条第1項第2号ハ)

§ 「特別の立地条件を必要とする事業」とは … 次のいずれかに該当するものに 関する事業
(施行規則第 35 条)

I 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。）

※ 調査研究の目的を達成するために申請に係る土地を供する必要がある場合としては、その土地の地耐力や地層を調査する必要がある場合、文化財の発掘調査を行う場合等が考えられる。

II 土石その他の資源の採取

※ 「土石その他の資源」には、砂利、園芸用土壌、鉱物資源等その資源の賦存状況により採取の位置が制約されるものが該当する。このため、単なる土取り場の「土」はこれに該当しないものとして取り扱うことが適当である。

III 水産動植物の養殖用施設その他これに類するもの

※ 「水産動物の養殖用施設」は、水質、水温、水量、遡上河川、干満等の条件によって水辺の特定の位置に立地せざるを得ないことから規定されているものであり、「これに類するもの」は、水産ふ化場等が該当する。

IV 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

イ 一般国道又は都道府県道の沿道の区域

ロ 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（インターチェンジ）の周囲おおむね300m以内の区域

§ 「流通業務施設」とは

トラックターミナル、卸売市場、倉庫、荷さばき場、道路貨物運送業等の事務所又は店舗等の「流通業務市街地の整備に関する法律」第 5 条第 1 項第 1 号から第 6 号までに掲げる流通業務施設をいう。

§ 「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。

§ 「その他これらに類する施設」とは

自動車修理工場、食堂等車両の通行上必要な沿道サービス施設をいう。

§ 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。

(農地法の運用について H21. 12. 11付け21経営第4530号 21農振第1598号 経営局長・農村振興局長通知)

§ 「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、引込道路のみが接しているようなものは該当しない。

V 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。

VI 甲種農地又は第1種農地に係る農地転用許可又は届出に係る事業のために欠くことのできない通路、橋、鉄道、軌道、索道、電線路、水路その他の施設

【この規定は、甲種農地には適用されない。】

※ 甲種農地には適用されないとは、事業のために欠くことができない道路、橋等であっても甲種農地内には設置できないということ。

※ 該当する施設は、例示されている施設のほか、土石の捨場、材料の置場等、土地収用法第3条第35号に掲げられている施設と同様のものである。

- ⑥ 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（当該農地の位置、面積等が省令で定める基準に適合するものに限る。）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。
(施行令第4条第1項第2号ニ)

§ 「省令で定める基準」とは

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種農地の割合が3分の1を超えず、かつ、申請に係る甲種農地の割合が5分の1を超えないこととする。

(施行規則第36条)

※ 第1種農地の割合について、事業用地に甲種農地を含む場合には当該甲種農地と合わせて3分の1を超えるか否かを判断する。なお、第1種農地以外の土地となるのは、山林、原野、宅地等の異種目の土地のほか、第2種農地、第3種農地に区分される農地も含まれる。

- ⑦ 申請に係る農地を公益性が高いと認められる事業で、省令で定めるものの用に供するため

に行われるものであること。

(施行令第4条第1項第2号ホ)

§ 「公益性が高いと認められる事業」とは…

次のいずれかに該当するものに関する事業

(施行規則第37条)

I 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。）

【この規定は、甲種農地には適用されない】

※ 土地収用法等に基づいて収用又は使用した農地をその目的に供するため転用する場合には、許可は要しないとされているが、土地収用法等によって収用又は使用されるものでない場合であっても、これらの法律において収用又は使用ができるとされている事業の用に供する場合においては、これらの法律との均衡や事業自体の公益性を考慮して、不許可の例外として取り扱うこととしている。

※ 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みならず、広く同法第3条各号に掲げられている事業等、いわゆる「収用対象事業」に該当するものであれば許可の対象とする。

※ <注意>収用対象事業に該当するか否かの判断は、農地転用許可権者は行わず、収用担当部局等に確認すること。

II 森林法第25条第1項各号に掲げる目的を達成するために行われる森林の造成

※「森林法第25条第1項各号に掲げる目的」は、森林を保安林として指定する場合のものであり、水源のかん養、土砂の流失の防備、土砂の崩壊の防備等が掲げられている。

III 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

【この規定は、甲種農地には適用されない】

IV 非常災害のために必要な応急処置

V 土地改良法第7条第4項に規定する非農用地区域と定められた区域内にある土地を当該非農用地区域に係る土地改良事業計画に定められた用途に供する行為

※ 「非農用地区域」は、ほ場整備事業等換地を伴う土地改良事業の円滑な実施を図るため設けられるものであり、その設定の要件では、土地改良法第8条第5項において、農用地の集団化その他農業構造の改善に資する見地等からみて適切な位置、規模となるよう定めることとされている。

※ また、この非農用地区域の設定に当たっては、「非農用地区域の設定を伴う土地改良事業を行う場合における農地法等関連制度との調整措置について」（S49.7.12付け49構改B第1241号構造改善局長通達）によって、予定される転用事業と農業上の土地利用との調整を行うこととなっている。

※ 県営のほ場整備事業であっても非農用地区域の転用は、農地法の許可が必要

VI 工場立地法第3条第1項に規定する工場立地調査簿に工場適地として記載された土地の区域（農業上の土地利用との調整が調ったものに限る。）内において行われる工場又は事業場の設置

【この規定は、甲種農地には適用されない】

VII 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土地の区域内において行われるものに限る。）

【この規定は、甲種農地には適用されない】

※ 独立行政法人中小企業基盤整備機構の成立の際、廃止前の地域振興整備公団法第19条第1項第2号の規定により現に公団が造成、整備又は管理を行っている工場用地及び施設につき、機構が実施する造成、整備、管理及び譲渡が該当する。

VIII 削除

IX 集落地域整備法第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。）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

X 優良田園住宅の建設の促進に関する法律第4条第1項の認定を受けた同項に規定する優良田園住宅建設計画（同法第4条第4項又は第5項に規定す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

XI 農用地の土壌の汚染防止等に関する法律第3条第1項に規定する農用地土壌汚染対策地域として指定された地域内にある農用地その他の農用地の土壌の同法第2条第3項に規定する特定有害物質による汚染に起因して当該農用地で生産された農畜産物の流通が著しく困難であり、かつ、当該農用地の周辺の土地の利用状況からみて農用地以外の土地として利用することが適当であると認められる農用地の利用の合理化に資する事業

XII （略）

XIII 農林漁業の健全な発展と調和のとれた再生可能エネルギー電気の発電の促進に関する法律第5条第1項に規定する基本計画に定められた整備促進区域（農業上の土地利用との調整が調ったものに限る。）内において、設備整備計画（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。）に従って行われる再生可能エネルギー発電設備の整備

【この規定は、甲種農地には適用されない】

XIV 地球温暖化対策の推進に関する法律第21条第5項第2号に規定する促進区域（農業上の土地利用との調整が調ったものに限る。）内において同法第21条の2第1項において読み替えて適用する農林漁業の健全な発展と調和のとれた再生可能エネルギー電気の発電の促進に関する法律第7条第1項の認定を受けた同項に規定する設備整備計画に従って行われる同法第3条第2項に規定する再生可能エネルギー発電設備の整備

【この規定は、甲種農地には適用されない】

XV 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第5条第1項の規定により作成された活性化計画（同法第6条第1項に規定する協議会における協議が整ったものに限る。）に従って行われる同法第5条第2項第2号ニに規定する事業

【この規定は、甲種農地には適用されない】

⑧ 次のいずれかに該当するものであること。

（施行令第4条第1項第2号へ（1）～（5）、（6））

その1 （施行令第4条第1項第2号へ（1）～（5））

地域整備法（施行令第4条第1項第2号へ（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、当該法令に基づき施設の整備を行うもの

§ 「地域整備法」とは

- I 農村地域への産業の導入の促進等に関する法律（S46 旧農工法※H29農村産業法）
- II 総合保養地域整備法（S62 リゾート法）
- III 多極分散型国土形成促進法（S63 多極分散法）
- IV 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
(H4 地方拠点法)
- V 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
(H19 旧企業立地促進法 ※H29 地域未来投資促進法)

その2 （施行令第4条第1項第2号へ（6））

その他地域の農業の振興に関する地方公共団体の計画に従って行われる場合で省令で定める要件に該当するものであること。

§ 「地域の農業の振興に関する地方公共団体の計画」とは

- ・ 農業振興地域の整備に関する法律第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（施行規則第38条）
- ※ 市町村が地域の農業振興の観点から定めた計画に基づく農村活性化施設などについては、公益性が特に高いと認められる施設の用に供する土地として、優良な農地であっても農用地区域からの除外が可能となり、農地の転用が可能となる。

§ 「省令で定める要件」とは

次のいずれかに該当する施設を施行規則第38条に規定する計画に従って整備するため行われるものであることとする。（施行規則第39条）

- I 施行規則第38条に規定する計画（次号に規定するものを除く。）においてその種類、位置及び規模が定められている施設
- II 農業振興地域の整備に関する法律施行規則第4条の5第1項第26号の2に規定する計画において当該区域内において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

§ 3 **甲種農地** (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。
(施行令第6条)

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。

※ 甲種農地については、周辺の市街化の程度にかかわらず第3種農地及び第2種農地には区分しない。これは、甲種農地が特に営農条件に優れた農地であること、市街化調整区域は市街地化への配慮の必要性が低い区域であることによる。また、例外的に許可を行う場合においても第1種農地の場合を限定することにより、農業上の利用の確保の度合いが第1種農地より高いものとして取り扱われている。

- 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、形状その他の条件が農作業を効率的に行うのに必要なものとして省令で定める基準に適合するもの
(施行令第6条第1号)

§ 「農作業を効率的に行うのに必要なもの」とは

- ・ 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、農業経営の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。

(施行規則第41条)

- ② 特定土地改良事業等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（特定土地改良事業のうち、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）で省令で定め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る。）

(施行令第6条第2号)

§ 「土地の区画形質の変更等に係る特定土地改良事業」とは…

次に掲げる要件を満たしていること

(施行規則第42条)

- I 次のいずれかに該当する事業（主として農地又は採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。

 - ロ 区画整理
 - ハ 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。）
 - ニ 埋立て又は干拓

- ホ 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に必要な事業
- Ⅱ 次のいずれかに該当する事業であること。
- イ 国又は都道府県が行う事業
- ロ 国又は都道府県が直接又は間接に経費の全部又は一部を補助する事業

※ 甲種農地では特定土地改良事業のうち、農業用排水施設の新設又は変更の事業、市町村が行う事業や(株)日本政策金融公庫（旧農林漁業金融公庫）の融資等によるものは対象とならない。

※ 「工事が完了した年度」とは、土地改良事業の工事の場合は土地改良法第 113 条の 3 第 2 項又は第 3 項による公告により、土地改良事業でない補助事業の場合は事業実績報告等により確認することが適当と考える。

（農地法の運用について H21. 12. 11 付け 21 経営第 4530 号 21 農振第 1598 号 経営局長・農村振興局長通知）

甲種農地の許可基準

甲種農地は原則として許可できないが、次に掲げる場合には例外的に許可の対象となる。第 1 種農地より更に限定される。

- 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。）に係る事業の用に供するため農地を農地以外のものにしようとするとき（法第 4 条第 6 項ただし書）
- ② 申請に係る農地を仮設工作物の設置その他の一時的な利用に供するために行うものであって、当該利用の目的を達成する上で当該農地を供することが必要であると認められるものであること。（施行令第 4 条第 1 項第 2 号柱書）
- ③ 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省令で定めるものの用に供するために行われるものであること。（施行令第 4 条第 1 項第 2 号イ）

ただし、地域の農業の振興に資する施設にあつては、第 1 種農地及び甲種農地以外の周辺の土地に設置することによつてはその目的を達成することができないと認められる場合に限り許可することができる。

（施行規則第 33 条かつこ書き）

§ 「地域の農業の振興に資する施設」とは… 次に掲げる施設

(施行規則第 33 条)

- I 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
 - II 農業従事者の就業機会の増大に寄与する施設
 - III 農業従事者の良好な生活環境を確保するための施設
 - IV 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 m²を超えないもの
- ※ 「おおむね」の範囲は、1 割程度の範囲で運用することが適当である。

※「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、地域の農業の振興に資する施設として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。

(農地法の運用について H21. 12. 11 付け 21 経営第 4530 号 21 農振第 1598 号 経営局長・農村振興局長通知)

- ④ 申請に係る農地を調査研究、土石の採取その他の特別の立地条件を必要とする省令で定める事業の用に供するために行われるものであること。

(施行令第 4 条第 1 項第 2 号ハ)

§ 「特別の立地条件を必要とする事業」とは…

次のいずれかに該当するものに関する事業 (施行規則第 35 条)

- I 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。）
- II 土石その他の資源の採取
- III 水産動植物の養殖用施設その他これに類するもの
- IV 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
 - イ 一般国道又は都道府県道の沿道の区域
 - ロ 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（インターチェンジ）の周囲おおむね 300m 以内の区域
- V 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。）

- ⑤ 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（当該農地の位置、面積等が省令で定める基準に適合するものに限る。）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。

（施行令第4条第1項第2号ニ）

§ 「省令で定める基準」とは…

- ・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種農地の割合が3分の1を超えず、かつ、申請に係る甲種農地の割合が5分の1を超えないこととする。

（施行規則第36条）

- ⑥ 申請に係る農地を公益性が高いと認められる事業で省令で定めるものの用に供するために行われるものであること。

（施行令第4条第1項第2号ホ）

§ 「公益性が高いと認められる事業」とは…

次のいずれかに該当するものに関する事業

（施行規則第37条）

II 森林法第25条第1項各号に掲げる目的を達成するために行われる森林の造成

IV 非常災害のために必要な応急処置

V 土地改良法第7条第4項に規定する非農用区域と定められた区域内にある土地を当該非農用区域に係る土地改良事業計画に定められた用途に供する行為

VIII 削除

IX 集落地域整備法第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、集落地域整備計画（同条第3項に規定する集落地域整備計画をいう。）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域施設及び建築物等の整備

X 優良田園住宅の建設の促進に関する法律第4条第1項の認定を受けた同項に規定する優良田園住宅建設計画（同法第4条第4項又は第5項に規定す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

XI 農用地の土壌の汚染防止等に関する法律第3条第1項に規定する農用地土壌汚染対策地域として指定された地域内にある農用地その他の農用地の土壌の同法第2条第3項に規定する特定有害物質による汚染に起因して当該農用地で生産された農畜産物の流通が著しく困難であり、かつ、当該農用地の周辺の土地の利用状況からみて農用地以外の土地として利用することが適当であると認められる農用地の利用の合理化に資する事業

⑦ 次のいずれかに該当するものであること。

(施行令第4条第1項第2号へ(1)～(5)、(6))

その1 (施行令第4条第1項第2号へ(1)～(5))

地域整備法(施行令第4条第1項第2号へ(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、当該法令に基づき施設の整備を行うもの

§ 「地域整備法」とは

- I 農村地域への産業の導入の促進等に関する法律 (S46 旧農工法※29農村産業法)
- II 総合保養地域整備法 (S62 リゾート法)
- III 多極分散型国土形成促進法 (S63 多極分散法)
- IV 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
(H4 地方拠点法)
- V 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
(H19 旧企業立地促進法 ※29 地域未来投資促進法)

その2 (施行令第4条第1項第2号へ(6))

その他地域の農業の振興に関する地方公共団体の計画に従って行われる場合で省令で定める要件に該当するものであること。

§ 「地域の農業の振興に関する地方公共団体の計画」とは

- ・農業振興地域の整備に関する法律第8条第1項に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 (施行規則第38条)

※ 市町村が地域の農業振興の観点から定めた計画に基づく農村活性化施設などについては、公益性が特に高いと認められる施設の用に供する土地として、優良な農地であっても農用地区域からの除外が可能となり、農地の転用が可能となる。

§ 「省令で定める要件」とは

次のいずれかに該当する施設を施行規則第38条に規定する計画に従って整備するため行われるものであることとする。 (施行規則第39条)

- I 施行規則第38条に規定する計画(次号に規定するものを除く。)においてその種類、位置及び規模が定められている施設
- II 農業振興地域の整備に関する法律施行規則第4条の4第1項第26号の2に規定する計画において当該区域内において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

(農地法の運用について H21.12.11付け21経営第4530号 21農振第1598号 経営局長・農村振興局長通知)

§ 4 **第3種農地** (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。
法第4条第6項第1号ロ(1))

農用地区域内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。

なお、申請に係る農地が第3種農地の要件に該当する場合は、同時に第1種農地の要件に該当する場合であっても第3種農地として区分される(法第4条第6項第1号ロかつこ書)。

- 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省令で定める程度に達している区域 (施行令第7条第1号)

§ 「公共施設又は公益的施設の整備の状況の程度」とは…

次のいずれかに該当すること。 (施行規則第43条)

I 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4m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るものをいい、第35条第4号ロに規定する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 500m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。

§ 「教育施設、医療施設その他の公共施設又は公益的施設」とは…

- ・市街化の指標となり、かつ住宅等の施設を誘引することが期待できるものを対象とすることが適当である。このため、自然公園、污水处理場等の通常市街地に整備されていない施設、周辺地域の市街化を誘引することが期待できない施設は対象としない。

※ 「おおむね」の範囲は、1割程度の範囲で運用することが適当である。

II 申請に係る農地又は採草放牧地からおおむね300m以内に次に掲げる施設のいずれかが存すること。

- イ 鉄道の駅、軌道の停車場又は船舶の発着場
- ロ 第35条第4号ロに規定する高速自動車国道その他の自動車のみの交通の用に供する道路の出入口(インターチェンジ)
- ハ 県庁、市役所、区役所又は町村役場(これらの支所を含む。)
- ニ その他イからハまでに掲げる施設に類する施設(大規模なバスターミナル等)

- ② 宅地化の状況が省令で定める程度に達している区域 (施行令第7条第2号)

§ 「宅地化の状況の程度」とは … 次のいずれかに該当する程度に達していること。

(施行規則第44条)

I 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。

※ 市街地の程度までに宅地化が進行しているということであり、住宅、事務所、工場、資材置場、駐車場、公園、学校等の施設が連たんしている区域に、農地が点々と散在している状態を想定している。

II 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。）の面積に占める宅地の面積の割合が 40%を超えていること。

※ 全体としては市街地までには至っていないが、特定の街区だけをみれば、市街地と同程度の宅地率を有している状態であるものである。この場合の「宅地」には、住宅等の建築物の敷地のほか運動場施設、駐車場等の都市的な土地利用を行っている土地は含まれるが、農業用施設用地や単に耕作放棄されている農地は含まれない。また、農地転用事業未了地や違法転用地も含まない。

III 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調ったものに限る。）。

「農業上の土地利用との調整」は、別に農村振興局長が定めるところにより行う。

なお、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。

（農地法の運用平成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等通知）

§ 「都市計画法第8条第1項第1号に規定する用途地域」とは…

都市機能の維持増進、住環境の保護などを目的とした土地の合理的利用を図るため、都市計画法に基づき、建築物の用途、容積率、建ぺい率等について制限をしている地域のこと。次の13地域がある。（田園住宅地域が増える。）

第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域、工業専用地域、田園住宅地域

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又はこれに準ずる事業として省令で定めるものの施行に係る区域（施行令第7条第3号）

※ 土地区画整理事業に準ずる事業については、現在該当するものがないので省令は定められていない。

第3種農地の許可基準

第3種農地は、原則として許可

※ 第3種農地は、農業上の利用の確保の必要性が低いことから、原則として農地の転用は許可される。ただし、この場合においても一般基準を満たさない場合は許可することができない。

（農地法の運用について H21. 12. 11 付け21 経営第 4530 号 21 農振第 1598 号 経営局長・農村振興局長通知）

§ 5 **第2種農地**（§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。

法第4条第6項第1号ロ(2))

農用地区域内農地以外の農地のうち、市街地の区域又は市街地化の傾向が著しい区域に近接する区域その他市街地化が見込まれる区域内にある農地で、次に掲げる区域内にあるもの。

なお、申請に係る農地が第2種農地の要件に該当する場合は、同時に第1種農地の要件に該当する場合であっても第2種農地として区分される（法第4条第6項第1号ロかつこ書）。

- 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からみて、第3種農地の場合における道路、下水道等の公共施設等の整備状況の程度に達する区域になることが見込まれる区域として省令で定めるもの（施行令第8条第1号）

§ 「第3種農地の場合における公共施設等の整備状況の程度に達する区域になることが見込まれる区域」→「市街地化が見込まれる区域」とは…
次に掲げる区域。（施行規則第45条）

I 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」とは…

道路が網状に配置されていることにより複数の街区が存在している状態を指す。この場合の道路には農道は含まれない。

なお、複数の街区のうち特定の街区で宅地率が40%を超える場合には、当該街区内の農地は第3種農地に区分される。

II 第43条第2号イ、ハ又はニに掲げる施設の周囲おおむね500m（当該施設を中心とする半径500m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%を超える場合にあっては、その割合が40%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1kmのいずれか短い距離）以内の区域

§ 「第43条第2号イ、ハ又はニに掲げる施設」とは…

イ 鉄道の駅、軌道の停車場又は船舶の発着場

ハ 県庁、市役所、区役所又は町村役場（これらの支所を含む。）

ニ その他イからハまでに掲げる施設に類する施設（大規模なバスターミナル等）

※ 第3種農地の場合とほぼ同様であるが、インターチェンジは含まれないことに注意。

- ② 「宅地化の状況が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

（施行令第8条第2号、施行規則第46条）

§ 「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程度に達している区域」とは…

- ・例えば、都市計画法第8条第1項第1号に規定する用途地域であって、既に住宅、事業用施設、公共施設等が連たんしている区域を指す。

§ 「近接する区域内」とは…

- ・おおむね 500m の距離の区域内とするのが妥当と考える。

※ 用途地域から 500m の範囲にある農地であっても、10ha 以上の規模の一団の農地の区域内にある場合は、この規則は適用できないことに注意。

§ 6 **第2種農地（その他の農地）**

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）及び第3種農地のいずれの要件にも該当しない農地は、第2種農地に区分される。

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が該当する。

第2種農地の許可基準

申請に係る農地に代えて周辺の他の土地を供することにより当該申請に係る事業の目的を達成することができると認められる場合には許可をすることができない（法第4条第6項第2号）。

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、次に掲げる場合には、例外的に許可の対象となる。

ア 転用行為が第1種農地の許可基準①に該当する場合 （法第4条第6項ただし書）

イ 転用行為が第1種農地の許可基準③、④、⑦又は⑧のいずれかに該当する場合

（施行令第4条第2項）

なお、第1種農地の許可基準②、⑤、⑥に該当する場合は、他の土地での代替性がないため第2種農地の転用の許可をすることができるものであることから、改めて施行令第4条第2項において規定されていないものである。

（農地法の運用平成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等通知）

《注意》

第2種農地の転用は、第1種農地の例外許可事由に該当する場合以外は、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思われる場合には、原則として許可することができないこととされているところであるが、この検討が十分に行われていない事例が散見されることから、代替性の審査に当たっては、①転用事業の目的、事業面積、立地場所等から申請地の周辺に申請内容を達成できる農地以外の土地や第3種農地があるか否か、②また、その土地を申請者が申請目的に使用することが可能か否か等について総合的に検討を行うこと。

「農業振興地域制度及び農地転用許可制度の運用の適正化等について」H19.3.27付け18農振1942農林水産省農村振興局長通知

一般基準

(法第4条第6項第3号～第6号)

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

(事業実施の確実性。法第4条第6項第3号)

具体的には、次に掲げる事由がある場合である。

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)

※例えば、次に掲げる書面又はその写しのように、資力及び信用があることを客観的に判断することができるものとすることが考えられる。

- a 金融機関等が発行した融資を行うことを証する書面その他の融資を受けられることが分かる書面
- b 預貯金通帳、金融機関等が発行した預貯金の残高証明書その他の預貯金の残高が分かる書面（許可を申請する者又はその者の住居若しくは生計を一にする親族のものに限る。）
- c 源泉徴収票その他の所得の金額が分かる書面
- d 青色申告書、財務諸表その他の財務の状況が分かる書面

(農地法関係事務処理要領 (H21. 12. 11付け21経営第4608号・21農振第1599号 農林水産省経営局長・農村振興局長通知)

※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はないと考えられる。

(農地法の運用平成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等通知)

② 申請に係る農地の転用行為の妨げとなる権利を有する者の同意を得ていないこと

(法第4条第6項第3号)

※「転用行為の妨げとなる権利」とは、法第3条第1項本文に掲げる権利である。

(農地法の運用平成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等通知)

※ 農地中間管理権が設定している農地で営農型太陽光発電設備を設置する場合は、農地中間管理機構の同意が必要。（国に確認）

イ 使用貸借による権利により耕作している場合には、当該耕作者は当該農地を取得する第3者に対抗できないため、転用を妨げとなる権利者を有する者」に該当しない。

ロ 抵当権や仮登記の取扱いについては、抵当権の登記又は仮登記の抹消あるいはそのままの権利状態で転用目的に供することについて関係権利者が同意していることを転用事業者を確認して許可する運用がなされている

(「農地転用の手続と法律 農地転用制度研究会 新日本法規 平成11年出版」から一部引用)

③ 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。
(施行規則第47条第1号)

④ 申請に係る事業の施行に関して行政庁の免許、許可、認可等の処分を必要とする場合においては、これらの処分がされなかったこと又はこれらの処分がされる見込みがないこと。
(施行規則第47条第2号)

⑤ 申請に係る事業の施行に関して法令（条例を含む。）により義務付けられている行政庁との協議を現に行っていること。
(施行規則第47条第2号の2)

⑥ 申請に係る農地と一体として申請に係る事業の目的に供する土地を利用できる見込みがないこと。
(施行規則第47条第3号)

⑦ 申請に係る農地の面積が申請に係る事業の目的からみて適正と認められないこと。
(施行規則第47条第4号)

⑧ 申請に係る事業が工場、住宅その他の施設の用に供される土地の造成（その処分を含む。）のみを目的とするものであること。

申請者が工場、住宅その他の施設の用に供される土地の造成を行い、自ら当該施設を建設せずに当該土地を処分し、申請者以外の者が当該施設を建設する場合、当該申請に係る事業は、「土地の造成（その処分を含む。）のみを目的とするもの」に該当する。

ただし、建築条件付売買予定地に係る農地転用許可関係事務取扱要領（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、次のイ〜ラに掲げる場合は、この限りでない。

(施行規則第47条第5号)

(農地法の運用について H21.12.11付け21経営第4530号 21農振第1598号 経営局長・農村振興局長通知)

イ 農業構造の改善に資する事業の実施により農業の振興に資する施設の用に供される土地を造成するため農地を農地以外のものにする場合であって、当該農地が当該施設の用に供されることが確実と認められるとき。

※「農業構造の改善に資する事業」は、別に農村振興局長が定める。また、「当該農地が当該施設の用に供されることが確実」か否かは、別に農村振興局長が定めるところにより判断する。

ロ 農業協同組合が農業協同組合法第10条第5項に規定する事業の実施により工場、住宅その他の施設の用に供される土地を造成するため農地を農地以外のものにする場合であって、当該農地がこれらの施設の用に供されることが確実と認められるとき。

§ 「農業協同組合法第10条第5項に規定する事業」とは…

I 組合員の委託を受けて行うその所有に係る転用相当農地等（農地その他の土地で農業以外の目的に供されることが相当と認められるものをいう。以下同じ。）の売渡し

若しくは貸付け（住宅その他の施設を建設してする当該土地又は当該施設の売渡し又は貸付けを含む。）又は区画形質の変更の事業

II 組合員からのその所有に係る転用相当農地等の借入れ及びその借入れに係る土地の貸付け（当該土地の区画形質を変更し、又は住宅その他の施設を建設してする当該土地の貸付け又は当該施設の売渡し若しくは貸付けを含む。）の事業

III 組合員からのその所有に係る転用相当農地等の買入れ及びその買入れに係る土地の売渡し又は貸付け（当該土地の区画形質を変更し、又は住宅その他の施設を建設してする当該土地又は当該施設の売渡し又は貸付けを含む。）の事業

ハ 農地中間管理機構が農業用施設の用に供される土地を造成するため農地を農地以外のものにする場合であって、当該農地が当該施設の用に供されることが確実と認められるとき。

ニ 第 38 条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

§ 「第 38 条に規定する計画」とは…

- ・施行規則第 38 条に規定する計画。具体的には、農業振興地域の整備に関する法律第 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。

ホ 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。

ヘ 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。

ト 都市計画法第 12 条の 5 第 1 項に規定する地区計画が定められている区域（農業上の土地利用との調整が調ったものに限る。）内において、同法第 34 条第 10 号の規定に該当するものとして同法第 29 条第 1 項の許可を受けて住宅又はこれに附帯する施設の用に供される土地を造成するため農地を農地以外のものにする場合であって、当該農地がこれらの施設の用に供されることが確実と認められるとき。

チ 集落地域整備法第 5 条第 1 項に規定する集落地区計画が定められている区域（農業上の土地利用との調整が調ったものに限る。）内において集落地区整備計画に定められる建築物等に関する事項に適合する建築物等の用に供される土地を造成するため農地を農地以外のものにする場合であって、当該農地がこれらの建築物等の用に供されることが確実と認められるとき。

§ 「集落地域整備法第5条第1項に規定する集落地区計画」とは…

集落地域の土地の区域で、営農条件と調和のとれた良好な居住環境の確保と適正な土地利用を図るため、当該集落地域の特性にふさわしい整備及び保全を行うことが必要と認められるものについては、都市計画に集落地区計画を定めることができる。

リ 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に関する法律第5条第1項の規定により定められた同条第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

※ 従来の「社団法人、財団法人」の制度が、平成20年12月より「一般社団法人、一般財団法人」と公益認定を受けた「公益社団法人、公益財団法人」とに区分された。ただし、公益認定を受けた法人であっても、法人格としては、一般社団法人、一般財団法人であり、本条項に該当する。」

ヌ 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。

ル 削除

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

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

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

るため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。

ヨ 削除

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

レ 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

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

ネ 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。

ナ 土地開発公社が土地収用法第3条各号に掲げる施設を設置しようとする者から委託を受けてこれらの施設の用に供される土地を造成するため農地を農地以外のものにする場合であって、当該農地がこれらの施設の用に供されることが確実と認められるとき。

ラ 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

（農地法の運用平成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等通知）

《参考》建築条件付売買予定地とは

建築条件付売買予定地とするため農地転用許可を受けようとする場合であって、次の要件を全て満たすことが確実と認められるときには、当該土地は、「特定建築条件付売買予定地」として取り扱うものとなった。

- (1) 当該土地について、農地転用事業者と土地購入者とが売買契約を締結し、当該農地転用事業者又は当該農地転用事業者が指定する建設業者（建設業者が複数の場合を含む。(2)において同じ。）と土地購入者とが当該土地に建設する住宅について一定期間内（おおむね3月以内）に建築請負契約を締結することを約すること。
- (2) (1)の農地転用事業者又は農地転用事業者が指定する建設業者と土地購入者とが、(1)の一定期間内に建築請負契約を締結しなかった場合には、当該土地を対象とした売買契約が解除されることが当事者間の契約書において規定されていること。
- (3) 農地転用事業者は、農地転用許可に係る当該土地の全てを販売することができないと判断したときは、販売することができなかった残余の土地に自ら住宅を建設すること。

・許可申請

- (1) 当該許可申請書中の「その他参考となるべき事項」欄等に、上記取扱いの(1)～(3)までの事項を記載するものとする。
- (2) 当該許可申請書には、次の書類を添付するものとする。

ア 当該許可申請に係る土地の全てに関する標準的な建物の面積、位置等を表示する図面、当該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等
※県許可案件の資金計画の取り扱いは、当面個別事案ごと判断していく。

イ 「その他参考となるべき書類」として、農地転用事業者と土地購入者との間における売買契約の一般的な契約書案

・その他

- (1) 農地転用許可権者が発行する許可指令書については、転用事由が特定建築条件付土地とするための農地転用であることを明記すること。
- (2) 農地転用許可に付ける条件に「農地転用事業者から土地購入者への土地の引渡しについては、当該土地に住宅が建設されたことを確認した後又は当該土地の宅地造成後に建築確認が行われた後に行うこと。」を加えること。など

※具体的な事務については、建築条件付売買予定地に係る農地転用許可関係事務取扱要領（平成31年3月29日付け30農振第4002号農林水産省農村振興局長通知）を参照のこと。

§ 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

（被害防除措置の妥当性。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、土砂の流出又は崩壊その他の災害を発生させるおそれがあると認められる場合、農業用排水施設の有する機能に支障を及ぼすおそれがあると認められる

場合その他の周辺の農地に係る営農条件に支障を生ずるおそれがあると認められる場合には、許可することができない。

§ 「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。

§ 「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」とは…

- ・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のほか、次に掲げる場合が想定される。

- ① 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
- ② 周辺の農地における日照、通風等に支障を生ずるおそれがあると認められる場合
- ③ 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）

§ 「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」とは

- ① 基盤法第19条第7項の規定による公告（地域計画案公告）があつてから基盤法第19条第8項の規定による公告（地域計画公告）があるまでの間において、当該地域計画案公告に係る地域計画の案に係る農地を転用することにより、当該地域計画に基づく農地の効率的かつ総合的な利用に支障を及ぼすおそれがあると認められる場合（則第47条の3第1号）
- ② 地域計画に係る農地を転用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場合（則第47条の3第2号）
- ③ 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（整備計画案公告）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（整備計画公告）があるまでの間において、当該整備計画案公告に係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（則第47条の3第3号）

§ 4 仮設工作物の設置その他の一時的な利用に供するため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（農地復元の確実性。法第4条第6項第6号）

§ 「その利用に供された後にその土地が耕作の目的に供されること」とは…

・一時的な利用に供された後、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。

「農地法の運用について」の制定について」平成 21 年 12 月 11 日付け 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)

(3) 再生可能エネルギー（太陽光発電設備等）に関する転用

再生可能エネルギーとは・・・発電設備を用いて電気に変換することが可能な太陽光、風力水力、地熱、バイオマスなどのエネルギー源をいう。

① 通常の農地転用（恒久転用）

農地に太陽光発電設備等を設置する場合、農地法上の特例措置はないため、工場や住宅の建設等と同様の許可基準となる。

② 営農型（一時転用）

支柱を立てて営農を継続しながら上部空間に太陽光発電設備等を設置する場合について、前述の立地基準および一般基準を確認するほか、以下の条件を確認したうえで、すべての農地区分において一時転用の許可が可能となる。

※具体的な手続は、国通知「支柱を立てて営農を継続する太陽光発電設備等についての農地転用許可制度上の取扱いについて」（平成 30 年 5 月 15 日 30 農振第 78 号農村振興局長通知）及び営農型発電設備の実務用 Q & A（令和 3 年 7 月改訂版 農林水産省）を必ず参照のこと。

ア 別表区分に応じた一時転用期間であること。

イ 設備が簡易で容易に撤去できる構造であり、申請に係る面積が必要最小限であること。

ウ 下部の農地における営農の適切な継続（次に掲げる場合のいずれにも該当しない）

a 営農が行なわれない場合

b 下部の農地における単収が、同じ年の地域の平均的な単収と比較しておおむね 2 割以上減少する場合（荒廃農地を再生利用する場合（下部の農地が別表の区分（2）に該当する場合をいう。以下同じ。）を除く。）

c 下部の農地の全部又は一部が法第 32 条第 1 項各号のいずれかに掲げる農地に該当する場合（荒廃農地を再生利用する場合に限る。）

d 下部の農地において生産された農作物の品質に著しい劣化が生じていると認められる場合

エ 農作物の生育に適した日照量が確保され、支柱の高さがおおむね 2 メートル以上であること。

ただし、農地に垂直に太陽光発電設備等を設置するものなど、当該設備等の構造上、支柱の高さが下部の農地の営農条件に影響しないことが明らかであり、当該設備等の設置間隔、規模及び立地条件等からみて、当該農地の良好な営農条件が維持される場合には、支柱の高さが最低地上高おおむね 2 メートルに達しなくても差し支えない。

- オ 周辺農地の効率的な利用、農業用排水路の機能等、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。
- カ 設備全般を撤去するのに必要な資力及び信用があると認められる。
- キ 電気事業者と転用事業者が電力系統の連系に係る契約を締結する見込みがある。（必要な場合のみ）
- ク 当該申請に係る事業者が法第 51 条の規定による原状回復等の措置を現に命じられていないこと。

§ 別表：許可できる転用期間

区 分	期 間
(1) 担い手が、自ら所有する農地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農地等を利用する場合 この場合の担い手とは、食料・農業・農村基本計画（平成 27 年 3 月 31 日閣議決定）の第 3 の 2 の（1）に掲げる次の者をいう。 ア 効率的かつ安定的な農業経営（主たる従事者が他産業従事者と同等の年間労働時間で地域における他産業従事者と遜色ない水準の生涯所得を確保し得る経営） イ 認定農業者（農業経営基盤強化促進法（昭和 55 年法律第 65 号）第 12 条第 1 項に規定する農業経営改善計画の認定を受けた者） ウ 認定新規就農者（農業経営基盤強化促進法第 14 条の 4 第 1 項に規定する青年等就農計画の認定を受けた者） エ 将来法人化して認定農業者になることが見込まれる集落営農	10 年以内
(2) 荒廃農地（運用通知第 3 の 1 の（3）のア又はウに該当すると判定された遊休農地等をいう。以下同じ。）を再生利用する場合（次のア又はイに掲げる場合を含む。） ア 既に一時転用許可を受けている場合において、当該許可のうち最初のものを受けている前に荒廃農地であった場合 イ 同一の事業につき荒廃農地と荒廃農地以外の農地とを利用する場合において、これらのうち、荒廃農地の面積が過半を占めており、荒廃農地と荒廃農地以外の農地とが連坦し、これらが一団のまとまりを有する場合	
(3) 第 2 種農地又は第 3 種農地を利用する場合	
(4) (1) から (3) まで以外の場合	3 年以内

〈参考〉

「農地法の運用について」の制定について（平成 21 年 12 月 11 日経営第 4530 号・21 農振第 1598 号）

第 3 遊休農地に関する措置

1 法第 30 条第 1 項関係

法第 30 条第 1 項に規定する利用状況調査は、次に掲げる事項に留意されたい。

(3) 遊休農地の判定等

利用状況調査による遊休農地の判定等に当たっては、以下に留意すること。なお、廃止前の「荒廃農地の発生・解消状況に関する調査要領」（平成 20 年 4 月 15 日付け 19 農振第 2125 号農林水産省農村振興局長通知。以下「荒廃農地調査要領」という。）7 の①に規定する「A 分類（再生利用が可能

な荒廃農地)」については、法第 32 条第 1 項第 1 号の遊休農地と同義である。

ア 法第 32 条第 1 項第 1 号の遊休農地

(ア) 「現に耕作の目的に供されておらず」とは、過去 1 年以上作物の栽培が行われていないことをいう。

(イ) 「引き続き耕作の目的に供されないと見込まれる」については、今後の耕作に向けて草刈り、耕起等農地を常に耕作し得る状態に保つ行為（以下「維持管理」という。）が行われているかにより判断すること。

(ウ) 当該農地は、以下のとおり区分すること。

- a 人力・農業用機械で草刈り・耕起・拔根・整地等（以下「草刈り等」という。）を行うことにより、直ちに耕作することが可能となる農地
- b 草刈り等では直ちに耕作することはできないが、基盤整備事業の実施など農業的利用を図るための条件整備が必要となる農地

イ 法第 32 条第 1 項第 2 号の遊休農地

「その農業上の利用の程度がその周辺の地域における農地の利用の程度に比し著しく劣っていると認められる農地」については、近傍類似の農地において通常行われる栽培方法と認められる利用の態様と比較して判断すること。この場合、作物（ウメ、クリ等を含む。）がまばらに又は農地内で偏って栽培されていないか栽培に必要な管理が適切に行われているか等に留意して判断すること。

ウ 再生利用が困難な農地

利用状況調査の結果、既に森林の様相を呈する等農業上の利用の増進を図ることが見込まれない農地（荒廃農地調査要領 7 の②に規定する「B 分類（再生利用が困難と見込まれる荒廃農地）」と同義である。）があった場合は、調査後直ちに、第 4 の(4)の規定に基づいて「農地」に該当しない旨判断を行うこと。ただし、当該農地が基盤整備事業の実施など農業的利用を図るための条件整備が計画されている場合は、アの(ウ)の b の農地として扱うこととする。

<参考>

農地法第 32 条第 1 項各号（一部抜粋）

- 1 現に耕作の目的に供されておらず、かつ、引き続き耕作の目的に供されないと見込まれる農地
- 2 その農業上の利用の程度がその周辺の地域における農地の利用の程度に比し著しく劣っていると認められる農地（前号に掲げる農地を除く。）

§ 農作物の生産に係る状況等の報告

- ・許可を受けた者は、毎年、下部の農地における農作物の生育に係る状況及び生産された農作物の生産に係る状況を、翌年 2 月末日までに農地転用許可権者に報告する。
- ・農地転用許可権者は、報告を取りまとめた上で、地方農政局長（北海道にあつては農村振興局長、沖縄県にあつては内閣府沖縄総合事務局長）に報告する。この場合、指定市町村の長は、情報共有を図るために都道府県知事にその写しを送付する。

§ 区分地上権等

設置者と営農者が異なる場合には、支柱に係る一時転用許可と下部の農地に民法（明治 29

年法律第 89 号) 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その他の権利を設定するための法第 3 条第 1 項の許可を受けることが必要。この場合には、当該権利を設定する期間を支柱に係る一時転用期間と同じ期間とするとともに、一時転用許可と同時に当該権利を設定する。

§ 再許可

一時転用許可の期間が満了する場合には、ア〜キを再度審査し、再度一時転用許可を行うことができる。この場合、それまでの転用期間における下部の農地での営農の状況を十分勘案して総合的に判断するものとする。

§ その他

農業委員会は、農地パトロール等の際に営農型発電設備の設置に係る農地について定期的に農作物の生育状況等を確認し、営農の適切な継続が確保されていないと判断される場合には、必要な指導助言を行うとともに、農地転用許可権者に報告する。

また、農業委員会は、荒廃農地を再生利用する場合であって、法第 30 条の規定による利用状況調査の結果、下部の農地の全部又は一部に、法第 32 条第 1 項各号のいずれかに該当するものがあると認めたときは、速やかに農地転用許可権者に報告する。

(「支柱を立てて営農を継続する太陽光発電設備等についての農地転用許可制度上の取扱いについて」(H30.5.15 付け 30 農振第 78 号農林水産省農村振興局長通知)

(「営農型発電設備の実務用 Q & A (都道府県、市町村及び農業委員会担当者向け)」 「営農型発電設備の実務用 Q & A (営農型発電設備の設置者向け)」 令和 3 年 7 月改訂版農林水産省)

③ 法面型 (一時転用)

農地の法面または畦畔に太陽光発電設備等を設置する場合、営農型と同様、立地基準および一般基準を確認するほか、以下の条件を確認したうえで、許可が可能となる。

ア 申請に係る転用期間が 3 年以内の期間であること。

イ 設備が簡易で容易に撤去できる構造であり、申請に係る面積が必要最小限である。

ウ 農地を維持及び管理するために必要な法面等の機能に支障を及ぼさない設計となっている。

エ 農業用機械の農地への出入りの支障、日照や通風の制限又は土砂の流失、設置後の太陽光発電設備のメンテナンスによる営農への支障等周辺の農地 (当該農地の本地及び隣接する農地をいう。以下同じ。) に係る営農条件に支障を生ずるおそれがないと認められる。

オ 周辺農地の効率的な利用、農業用排水路の機能等、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。

カ 設備全般を撤去するのに必要な資力及び信用があると認められる。

キ 電気事業者と転用事業者が電力系統の連系に係る契約を締結する見込みがある。(必要な場合のみ)

§ 法面の状況の報告

・許可を受けた者は、毎年、法面の状況を、翌年 2 月末日までに農地転用許可権者に報告する。

- ・農地転用許可権者は、報告を取りまとめた上で、地方農政局長（北海道にあつては農村振興局長、沖縄県にあつては内閣府沖縄総合事務局長）に報告する。この場合、指定市町村の長は、情報共有を図るために都道府県知事にその写しを送付する。

§ 再許可

一時転用許可の期間が満了する場合には、ア～キを再度審査し、再度一時転用許可を行うことができる。この場合、それまでの転用期間における法面の状況を十分勘案して総合的に判断するものとする。

（「太陽光発電設備を農地の法面または畦畔に設置する場合の取扱いについて」（H28.3.31 付け 27 農振第 2442 号農林水産省農村振興局長通知）

<注意>

令和 2 年末に内閣府において、「再生可能エネルギー等に関する規制等の総点検タスクフォース」が設置され、2050 年カーボンニュートラル社会の実現に向け、関係する規制の見直し作業等が行われている。こうした流れを受け、令和 3 年以降、農業振興地域制度及び農地転用許可制度についても関係国通知（新規・改正）が発出等されているので、注意をお願いします。

- ・国通知「支柱を立てて営農を継続する太陽光発電設備等についての農地転用許可制度上の取扱いについて」（平成 30 年 5 月 15 日付け 30 農振第 78 号農林水産省農村振興局長通知）が令和 4 年 3 月 31 日に改正
- ・国ガイドライン「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」（平成26年 5 月30日付）が令和 3 年 7 月30日に改正
- ・国通知「再生可能エネルギー設備の設置に係る農業振興地域制度及び農地転用許可制度の適正かつ円滑な運用について」（令和 3 年 3 月 31 日付け 2 農振第 3854 号農林水産省農村振興局長通知）を発出
- ・国通知「非農地判断の徹底について」（令和 3 年 4 月 1 日付け 2 経営第 3505 号農林水産省経営局農地政策課長通知）を発出
- ・国ガイドライン「農業振興地域制度に関するガイドラインの制定」（平成 12 年 4 月 1 日付け 12 構改C 第 261 号農林水産省構造改善局長 通知）を令和 5 年 4 月 1 日に改正

(4) 土地区画整理事業と農地転用

§ 1 概要

土地区画整理事業により農地の区画形質を変更し宅地等とすることは農地の転用であり、許可不要の要件に該当しない限りは、転用許可を受ける必要がある。

※土地改良法による土地改良事業により区画整理を行う場合には、事業全体で農地転用許可不要となる。但し、非農用地区域内農地の転用は必要

(施行規則第 29 号第 4 号)

§ 2 転用許可を要しない場合

- ① 都道府県等（都道府県又は指定市町村をいう。以下同じ）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のため農地を農地以外のものにする場合

(法第 4 条第 1 項第 2 号、法第 5 条第 1 項第 1 号)

- ② 土地区画整理事業若しくは土地区画整理の施行により道路、公園等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農地を農地以外のものにする場合

(施行規則第 29 条第 5 号) *法 4 条のみに記載

- ③ 地方公共団体、機構、公社などが市街化区域内にある農地を農地以外のものにする場合

(施行規則第 29 条第 14 号、施行規則第 53 条第 12 号)

- ④ 市街化区域内にある農地をあらかじめ農業委員会に届け出て、農地以外のものにする場合。
(手続きは転用申請に準ずる。)

(法第 4 条第 1 項第 7 号、法第 5 条第 1 項第 6 号)

など

§ 3 転用申請手続き

土地区画整理事業の施行者はさまざまであり、施行者の種類や土地区画整理事業中のどの段階で申請を行うかにより、処理が異なる。

*土地区画整理事業施行者

公共団体・機構等施行・・・公共団体、行政庁、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社

個人・組合施行・・・個人・共同、区画整理組合、区画整理会社

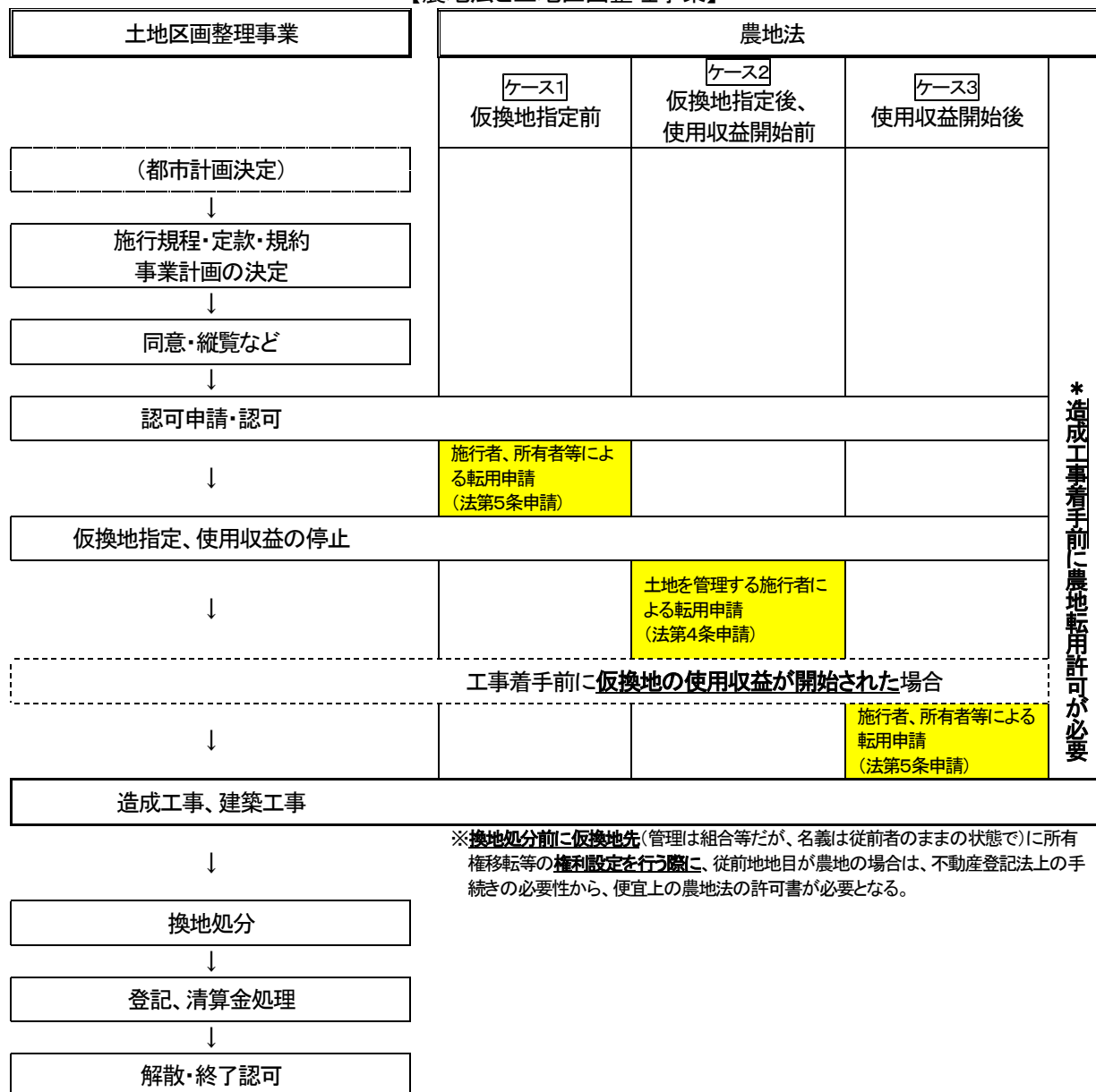
§ 許可申請者

ケース 1 仮換地指定前の場合、通常の転用申請と同様に取り扱う。

ケース 2 仮換地の指定がされ、土地の使用収益が停止されてから、開始の通知をするまでの間に転用申請を行おうとする場合には、土地を管理する施行者自らが、すべての農地において法第 4 条申請を行う。

ケース 3 仮換地の指定がされ、仮換地先の使用収益が開始された後に転用申請を行う場合、従前地に設定された権利に基づき、仮換地先について転用申請を行う。（法第 4 条又は法第 5 条）従前地が農地以外であっても、仮換地先の現況が農地の場合は転用許可申請が必要となる。

【農地法と土地区画整理事業】



※土地区画整理事業における農地転用許可申請の多くは「造成目的のみ」の為、換地処分前に権利を登記したい場合不動産登記法上の手続きの必要性から便宜上の農地法の許可証を必要とするケースが多い。(事前に法務局と調整が必要)

§ 4 留意事項

① 許可基準

ア 造成のみの転用

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で事業が行われる場合には、土地の造成のみの目的で転用許可が可能である。

(施行規則第47条第5号へ、第57条第5号へ)

イ 審査対象地

ケース1、ケース2の場合、申請地が審査対象となる。

ケース3の場合、農地法の許可は従前地に対して行われるが、審査の対象は転用する仮換地先となる。よって、仮換地図等により転用する場所が明確になっていることが必要である。

ウ 土地の表示

ケース3の場合、仮換地先が農地である場合に転用申請をすることとなり、従前地に所有権や使用又は収益することができる権利を有していたことが必要であるため、従前地（権利に関する土地）と仮換地（転用を行う土地）の両方を併記する。

エ 添付書類

通常の転用申請に必要とされる書類の外、下記の書類等の添付が求められる。従前地と仮換地との照応関係が確認できる資料が必要となる。

- ・区画整理事業の認可書の写し、規約または定款・役員名簿など
- ・仮換地図
- ・仮換地の指定通知書

② 現況農地である保留予定地の転用

土地区画整理事業の施行者が管理する保留予定地は仮換地を指定した場合等において、それらの処分により使用又は収益することのできなくなった土地を、換地処分があった日の公告がある日まで管理する。

これらの土地は、換地計画において保留地や創設換地（公共減歩により生み出した道路、公園等の公共用地）として定められる土地であり、保留地予定地は換地処分があった旨の公告があった日の翌日に施行者が取得する。

仮換地中の保留予定地の転用は以下の通りとなる。

ア 転用申請者

- ・施行者が自ら転用する場合は、施行者が法第4条申請を行う。
- ・仮換地を取得して転用しようとする場合は、施行者と転用事業者（譲受人）が連署して農地法第5条の許可申請を行う。

イ 権利の種類

所有権以外の権利とする。

ウ 審査

保留予定地が規程や規約に従った処分方法であるかどうか、許可を受けた事業計画などに沿った目的であるかどうか、など。

（「現況農地である保留予定地の農地法上の取扱いについて」S33.10.28 付け農林水産省構造改善局農政部農政課農地利用計画班担当課長補佐通知）

③ 仮換地中（換地処分前）の権利移動

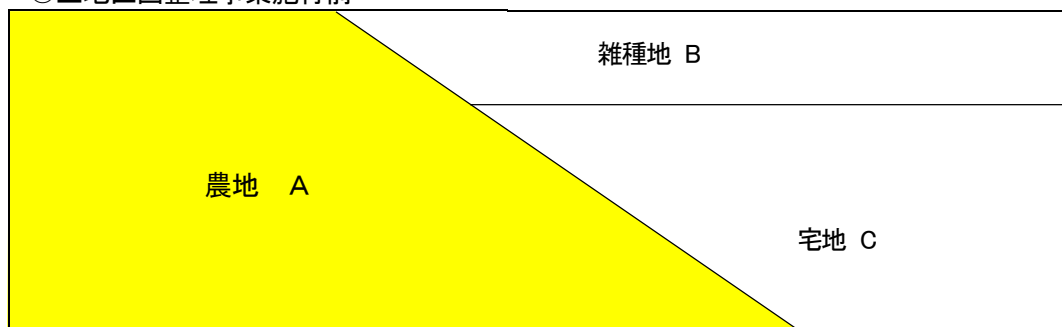
仮換地中、転用行為が完了した後に当該仮換地の所有権移転等を行うような場合、権利移動は従前地に対してなされるため、従前地の地目が農地となっている場合には不動産登記法上の手続きの必要性から、許可書の添付が求められる。

よって、あらためて転用に関して審査すべき事項はないが、便宜的に再度の許可を行う必要がある。

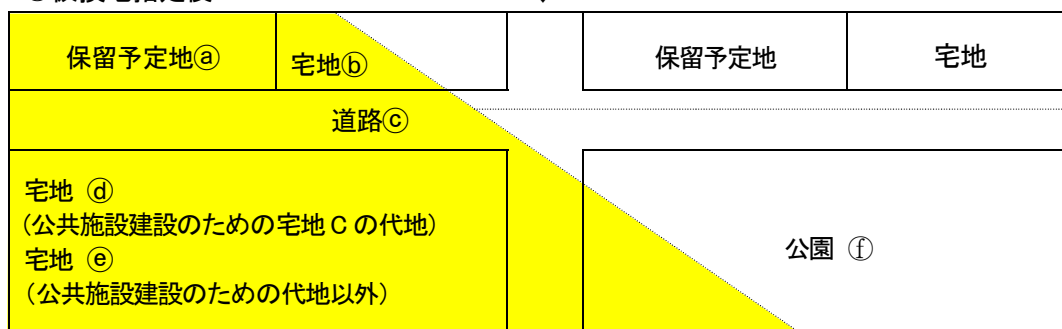
（「土地区画整理事業の仮換地における農地法第5条第1項の許可又は届出に係る扱いについて」S58.1.28 付け農林水産省構造改善局農政部農政課農地利用計画班担当課長補佐通知）

【参考図】

○土地区画整理事業施行前



○仮換地指定後



* 農地法の制限を受ける範囲

許可必要 : 保留予定地㉓ 宅地㉔ 宅地㉗

許可不要 : 道路㉕ 宅地㉖ 公園㉘

(5) 農業委員会ネットワーク機構の意見聴取

農業委員会は、法第4条第3項の規定により知事等に意見を述べようとするとき（30アールを超える農地を農地以外のものにする行為に係るものであるときに限る。）は、あらかじめ、農業委員会ネットワーク機構の意見を聴かなければならない。（法第4条第4項）

法第4条第4項に規定するもののほか、農業委員会は、知事等に意見を述べるため必要があると認めるときは、農業委員会ネットワーク機構の意見を聴くことができる。

（法第4条第5項）

(6) 国・県等が行う転用事業

国又は都道府県等が農地を農地以外のものにしようとする場合（法第4条第1項各号のいずれかに該当する場合を除く。）においては、国又は都道府県等と知事等との協議が成立することをもって許可があつたものとみなす。

（法第4条第8項）

§ 法定協議の手続

- ① 許可権者と国・県等との協議は公文書で行うこと。
- ② 協議の成立又は不成立の判断基準については、法第4条第2項又は第5条第2項に規定する許可の基準の例による。

※ 手続の詳細については、「静岡県公共転用法定協議事務処理要領」参照

知事等は、法第4条第8項の協議を成立させようとするときは、あらかじめ、農業委員会の意見を聴かなければならない。
(法第4条第9項)

法第4条第4項及び第5項の規定は、農業委員会が第9項の規定により意見を述べようとする場合について準用する。
(法第4条第10項)

(7) 指定市町村制度

農地転用許可に係る権限は、農地を確保しつつ、地域の実情に応じた主体的な土地利用を行う観点から、順次地方への移譲が進められてきた。

- ・平成11年：農林水産大臣の許可権限の一部が都道府県知事に移譲（知事許可2ha以下→4ha以下）
 - ・平成28年：農林水産大臣の許可権限を都道府県知事に移譲（すべて知事許可）
- 指定市町村制度の創設

	見直し（H28.4.1）前		見直し（H28.4.1）後		
許可を行う者	4ha 超	国	4ha 超	都道府県 (国協議)	指定市町村 (国協議)
	4ha 以下	都道府県	4ha 以下	都道府県	指定市町村
	2ha 超	(国協議)			
	2ha 以下	都道府県			

§ 1 指定市町村とは

優良農地を確保する目標を立てるなどの要件を満たしている市町村を農林水産大臣が指定。指定は市町村の申請により行われる。（法第4条第11項）

指定市町村は農地法上、農地転用に関して都道府県と同等の権限を持つこととなる。

§ 2 指定手続き等

① 指定の手続

- 農林水産大臣は、市町村が行う申請に基づき、基準に適合するものについて指定市町村の

指定をする。（施行令第9条第1項および第2項）

- 農林水産大臣は、必要があると認めるときは、都道府県知事の意見を聴くことができる。

（施行令第9条第3項）

- 農林水産大臣は、指定市町村を指定したときは、直ちに、その旨を、告示するとともに、当該市町村及び都道府県に通知しなければならない。（施行令第9条第4項）

- 農林水産大臣は、指定しないこととしたときは、遅滞なく、その旨及びその理由を当該市町村に通知しなければならない。（施行令第9条第5項）

② 運用状況の把握

- 指定市町村の長は、確保すべき農地等の面積の適切な目標の達成状況及び指定市町村の長が行う事務の処理状況について、毎年、農林水産大臣に報告しなければならない。〔国は、毎年、個別の許可事務の実態調査を実施。〕（施行令第9条第7項）

③ 指定の取消し

- 農林水産大臣は、指定市町村が指定基準に適合しなくなつたと認めるときは、指定を取り消すことができる。（施行令第9条第8項）

- 農林水産大臣は、指定市町村の指定の取消しをしたときは、直ちに、その旨を、告示するとともに、その旨及びその理由を当該市町村及び都道府県に通知しなければならない。

（施行令第9条第9項）

§ 3 指定基準

- ① 優良農地を確保する目標を定めること。

要件を満たす確保すべき農用地等の面積の目標が定める。 等

- ② 農地転用許可等を基準に従って適正に運用すると認められること。

過去5年間における事務又は行為が適正に行われていること。 等

- ③ 農地転用許可制度等に係る事務処理体制が整っていると認められること。

農地転用許可等の事務に従事することとなる職員2名以上が農地転用許可制度に係る事務に通算して2年以上従事した経験を有していること。等

（施行規則第49条）

(8) 許可手続

許可申請書の提出方法及び記載方法 … 法第4条第2項及び第3項

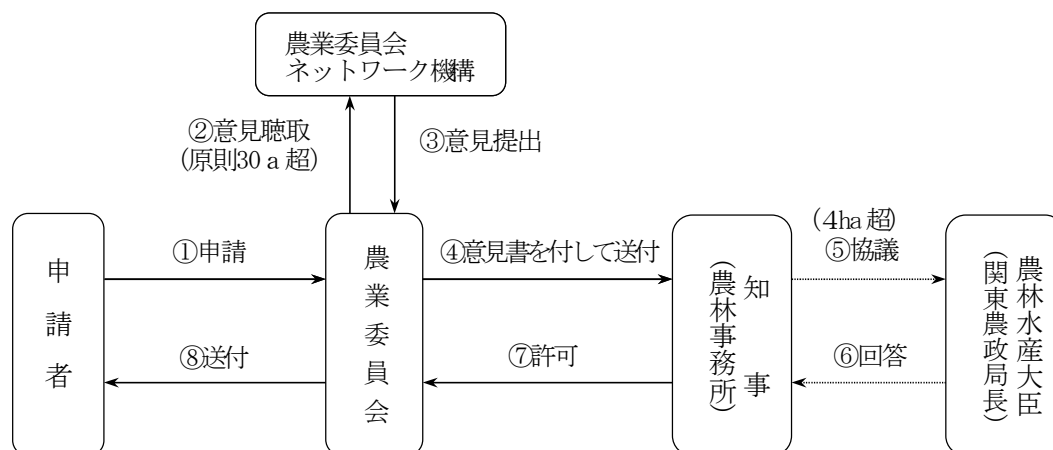
施行規則第30条、第31条

許可申請書の様式 … 農地法関係事務処理要領様式例

(H21.12.11 21 経営第4608号・21 農振1599号農林水産省経営局長・農村振興局長通知)

◎ 申請手続

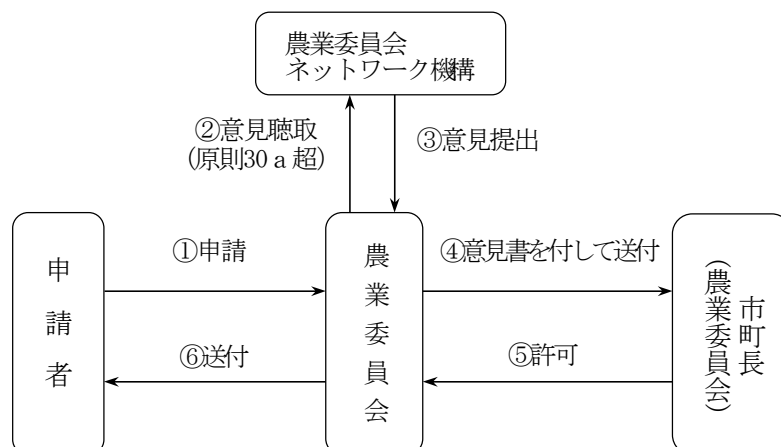
① 知事許可（4ha以下は農林事務所処理）



② 権限移譲市町許可

静岡県事務処理の特例に関する条例に基づく農地転用知事許可権限の移譲内容

市町名	移譲内容
静岡市、浜松市、沼津市、三島市、富士宮市、伊東市、島田市、富士市、磐田市、焼津市、掛川市、藤枝市、御殿場市、袋井市、裾野市、湖西市、伊豆市、御前崎市、菊川市、伊豆の国市、牧之原市（21市）	4ha以下
長泉町、小山町、吉田町（3町）	2ha以下



◎ 申請書

- ・申請をする場合は、農地法関係事務処理要領 H21. 12. 11 付け 21 経営第 4608 号・21 農振 1599 号農林水産省経営局長・農村振興局長通知）第 4、1 を参照すること。
- ・様式例第 4 号の 1（農地法第 4 条第 1 項）又は様式例第 4 号の 2（農地法第 5 条第 1 項）の申請書を、関係農業委員会を經由して県知事（権限移譲市町）に提出する。

◎ 添付図書

申請書には、次に掲げる書類を添付させる。

- ① 法人にあつては、定款若しくは寄附行為の写し又は法人の登記事項証明書（必要に応じ議事録又は法人の印鑑証明書）
- ② 申請に係る土地の登記事項証明書（全部事項証明書に限る。）
- ③ 公図写し（申請地及び隣地の地番、地目、面積、所有者を記入）
- ④ 位置図（転用候補地の位置及び付近の状況を表示する図面）
- ⑤ 計画平面図（転用候補地に建設しようとする建物その他の施設及びこれらの施設を利用するために必要な道路、用排水施設その他の施設の位置を明らかにした図面。用排水系統を図示すること）
- ⑥ 資金計画に基づき事業を実施するために必要な資力証明書等
- ⑦ 申請農地を転用する行為の妨げとなる権利を有するものの同意書
- ⑧ 当該事業に関連して法令の定めるところにより許可、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
- ⑨ 申請農地が土地改良区の地区内にある場合には、当該土地改良区の意見書
- ⑩ 代理申請の場合は、委任状（印鑑証明書不要）及び確認書
- ⑪ その他参考となるべき図書

例：水利権者・漁業権者の同意書など

※県許可案件について、当面 2 ha を超える案件は、事業計画概要の作成をお願いする。

（農地法関係事務処理要領の制定について（H21. 12. 11 付け 21 経営第 4608 号・21 農振第 1599 号 農林水産省経営局長・農村振興局長通知を参照）

※ 転用許可申請書等に添付義務のない隣接者の同意書等の添付を求めてはならない。

「農地転用関係事務処理の迅速化及び簡素化等について」

H7. 7. 28 付け 7 構改 B831 農林水産省構造改善局長通知

※ 印鑑証明、住民票等については、その許可申請が当事者の真意に基づきなされたものであるか否か、その許可申請が申請適格のある当事者からの申請であるか否か等について特に審査をする必要がある場合を除き、添付を求めてはならない。

「農地転用許可事務の迅速化及び簡素化について」

S60. 12. 24 付け 60 構改 B1789 農林水産省構造改善局長通知

* **法第4条第3項**

- ・農業委員会は、申請書の提出があったときは、省令で定める期間内に、当該申請書に意見を付して、知事に送付しなければならない。

§ 省令……施行規則第32条

(申請書の提出のあった日の翌日から起算して40日とする。)

※ 農業委員会の申請書受理から意見書送付までの標準事務処理期間は、農業委員会ネットワーク機構に意見を聴く事案は4週間、意見を聴かない事案は3週間とされている。(農地法関係事務処理要領 H21.12.11 付け 21 経営第 4608 号・21 農振 1599 号 農林水産省経営局長・農村振興局長通知)

◎**県（権限移譲市町）の処理**

- ・県（権限移譲市町）は、申請書の提出があったときは、その内容を審査し、必要がある場合には実地調査を行い、許可又は不許可を決定する。

<注意>

- ・申請にあたり、申請者に地元委員への説明や現地立会い等を一律に求めることは、適切ではないと考えられている。
- ・県（権限移譲市町）は、許可又は不許可を決定したときは、指令書を申請者に交付するとともに、その写しを関係農業委員会に送付する。この場合、指令書には、許可又は不許可に係る権利の種類及び設定又は移転の別を明記する。
- ・県（権限移譲市町）は、申請を却下し、申請の全部若しくは一部について不許可処分をし、又は附款を付して許可処分をする場合には、国通知農地法関係事務処理要領の制定について（H21.12.11 付け 21 経営第 4608 号・21 農振第 1599 号 農林水産省経営局長・農村振興局長通知第 4、1、（5）、ウ）以下を参考に指令書の末尾に次の教示文を記載すること。

※条件を付けて許可した場合も、教示が必要

（9）許可条件

法第4条第1項の許可は、条件を付けてすることができる。 (法第4条第7項)

許可をするに当たっては、原則として次の条件を付するものとする。(農地法関係事務処理要領 H21.12.11 21 経営第 4608 号・21 農振 1599 号農林水産省経営局長・農村振興局長通知)

- ① 申請書に記載された事業計画に従って事業の用に供すること。
- ② 許可に係る工事が完了するまでの間、本件許可の日から3ヶ月後及びその後1年ごとに工事の進捗状況を報告し、許可に係る工事が完了したときは、遅滞なく、その旨を報告すること。
- ③ 申請書に記載された工事の完了の日までに農地に復元すること。

※ ③については、農地の転用目的が一時的な利用の場合において記載すること。

なお、その他の条件を付するに当たっては、「一定の期間内に一定の行為をしない場合には

許可が失効する」というような解除条件は避ける等、その条件は明確なものとし、その後の許可の効力等につき疑義を生ずることのないようにするものとする。

おって、次の許可事案は、上記①から③以外に、追加の条件提示が必要なため、注意。

許可事案	追加条件の参考資料
営農型太陽光発電設備関係	支柱を立てて営農を継続する太陽光発電設備等についての農地転用許可制度上の取扱いについて（平成 30 年 5 月 15 日付け 30 農振第 78 号農村振興局長通知）
農地の法面等に設置する太陽光発電設備関係	太陽光発電設備を農地の法面又は畦畔に設置する場合の取扱いについて（平成 28 年 3 月 31 日付け 27 農振第 2442 号農林水産省農村振興局長通知）
建築条件付売買予定地関係	建築条件付売買予定地に係る農地転用許可の取扱いについて（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）

※ 許可指令書交付に当たっての注意事項

- ・許可に関する指令書をその申請者に交付するときは、その指令書に「注意事項」として次の旨記載すること。（農地法関係事務処理要領 H21. 12. 11 21 経営第 4608 号・21 農振 1599 号農林水産省経営局長・農村振興局長通知）
- ・「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、着工及び完工の時期、被害防除措置等を含む。）**に従ってその事業の用に供さないときは、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。」

（農地法関係事務に係る処理基準について H12. 6. 1 付け 12 構造 B 第 404 号農林水産事務次官通知）

- ※ 農地転用許可権者は、申請を却下し、申請の全部若しくは一部について不許可処分をし、又は附款を付して許可処分をする場合には、農地法関係事務処理要領の制定について（H21. 12. 11 付け 21 経営第 4608 号・21 農振第 1599 号 農林水産省経営局長・農村振興局長通知）の教示文を参考に、記載すること。

《参考》 転用目的が資材置き場等のように建築物の建設等を伴わない場合の留意点

- ・ 転用目的が資材置き場等である場合には、当該転用目的どおり十分な利用がなされないまま他用途に転換されることがないよう、農地転用許可権者は、事業規模の妥当性、事業実施の確実性等を的確に判断する必要がある。
- ・ 例えば、過去に資材置き場等に供する目的で農地転用許可を受けたことのある事業者から新たな申請があった場合には、過去に実施した転用事業が当初計画どおりに実施されているか確認する必要がある。
- ・ 具体的には、申請時に第 1 種農地において、資材置き場等で許可を受けた後、太陽光発電設備（恒久転用）が設置されている場合など、本来であれば当該設備の設置が許可できない土地であった場合は、偽り、その他不正の手段により、農地転用許可を得ようとした可能性もあったことを考慮し、事業者から事情を聴取するなど、慎重かつ十分な審査を行うことが望ましい。

（農地法関係事務処理要領 H21. 12. 11 21 経営第 4608 号・21 農振 1599 号農林水産省経営局長・農村振興局長通知）

(10) 違反転用に対する処分

知事等は、政令で定めるところにより、次のいずれかに該当する者に対して、土地の農業上の利用の確保及び他の公益並びに関係人の利益を衡量して特に必要があると認めるときは、その必要の限度において、第4条若しくは第5条の規定によってした許可を取り消し、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その他違反を是正するため必要な措置を取るべきことを命ずることができる。

(法第51条)

- ① 第4条第1項若しくは第5条第1項の規定に違反した者又はその一般承継人
- ② 第4条第1項又は第5条第1項の許可に付した条件に違反している者
- ③ 前二号に掲げる者から当該違反にかかる土地について工事その他の行為を請け負った者又はその工事その他の行為の下請人
- ④ 偽りその他の不正な手段により、第4条第1項又は第5条第1項の許可を受けた者

○ 違反転用者に対する処分又は命令をする者（施行令第32条）・・・知事等

※ 本県では、事務処理の特例に関する条例に基づき、農地転用知事許可権限を県内24市町に移譲しており、許可権限の範囲において、違反転用の処分又は命令を行う権限も移譲している。

違反転用処理フローは、次ページ参照。

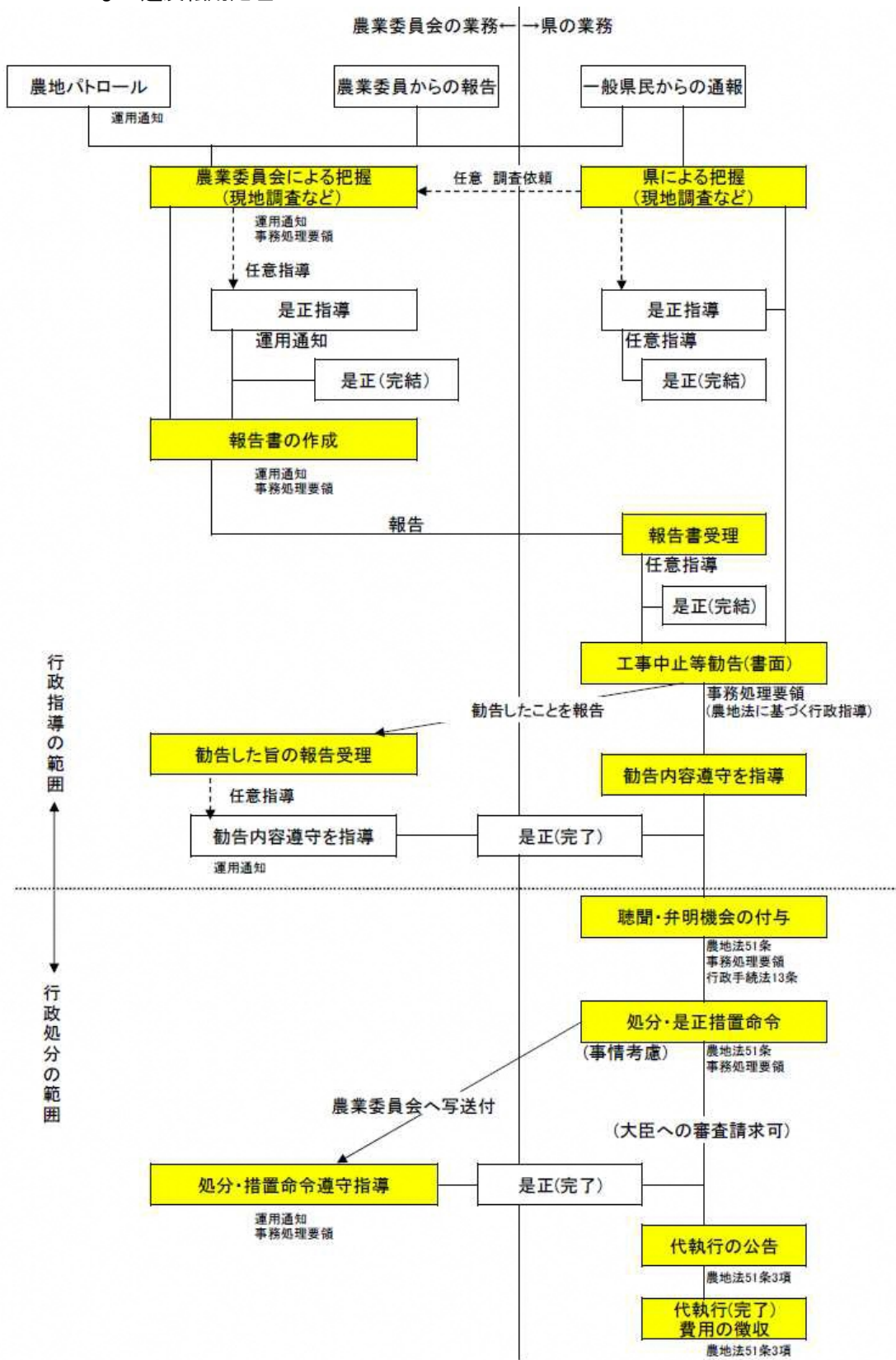
(11) 国による是正の要求

農林水産大臣は、農地転用許可事務の処理が不適正な都道府県知事（権限移譲市町）に対し、講ずべき措置の内容を示した上で、是正の要求を行う。（法第59条）

○ 農地転用許可事務実態調査

- ・都道府県知事等（権限移譲市町）による農地転用許可事務の適正な処理を確保するため、国は、毎年、当該事務に関する実態調査を実施する。
- ・当該実態調査の結果、不適正な事務処理が行われていると認められる場合には、国は、都道府県等（権限移譲市町）に対し、事務の適正化に向けた技術的な助言、勧告又は是正の要求を行う。（農地法関係事務処理要領 H21.12.11 21 経営第4608号・21 農振1599号農林水産省経営局長・農村振興局長通知）

§ 違反転用処理フロー



※ 知事の勧告に従わないため処分又は命令を行う場合には、行政手続法（H5 法律第 88 号）に基づき聴聞又は弁明の手續を執ること。

(12) 罰 則

次のいずれかに該当する者は、3年以下の懲役又は300万円以下の罰金に処する。

(法第64条)

- ① 法第3条第1項、第4条第1項、第5条第1項又は第18条第1項の規定に違反した者
- ② 偽りその他不正の手段により法第3条第1項、第4条第1項、第5条第1項又は第18条第1項の許可を受けた者
- ③ 法第51条第1項の規定による都道府県知事等の命令に違反した者

法人の代表者、使用人などが法人の業務等に関し、上記①～③の違反行為を行なった場合は、その法人に対して1億円以下の罰金刑、その人に対しては上記罰金刑が科せられる

(法第67条)

※ 法第4条第1項、法第5条第1項、法第51条第1項の違反があった場合は、刑事訴訟法第239条の規定に基づき告発する。

(公訴時効期間は、刑事訴訟法第250条第5号により3年)

(13) 農地転用事実確認

農地法第4条第1項又は農地法第5条第1項の許可を受けた農地について申請内容どおり事業を実施した場合は、農業委員会に農地転用事実確認願を提出し確認を受ける。(市街化区域内の届出に係る農地を含む。)

＝確認基準＝

- ① 確認書を交付できない場合
 - ア 許可を受けた事業計画以外に供している場合
 - イ 許可を受けた者(法第5条第1項許可の場合は譲受人)以外の者から確認願が提出された場合又は許可を受けた者以外の者が転用したと認められる場合
- ② 確認書を交付する時期
 - ア 住宅、工場、店舗等の建築物
 - 原則として、建物が棟上に達した段階とするが、農業委員会において棟上以上で別段の定めをしている場合は、これを妨げない。
 - イ 資材置場、駐車場等(建築物がない場合)
 - 造成後、使用が確認された場合
 - ウ 植林
 - S41.3.4 付け農計第210号県農地部長通知(最終改正H20.7.17 付け農利第73号)による。
 - 植栽後5年

4 農地又は採草放牧地の転用のための権利移動の制限

(法第5条)

農地を農地以外のものにするため又は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、これらの土地について法第3条第1項本文に掲げる権利を設定し、又は移転する場合には、当事者が知事等の許可を受けなければならない。

※ 知事等は、当分の間、4ha超の許可をしようとする場合には、あらかじめ農林水産大臣に協議しなければならない。
(法附則第2項)

○ 法第5条第1項の許可を受ければ、法第4条第1項の転用の許可は不要である。
(法第4条第1項第1号)

§ 法第3条第1項に掲げる権利

○ 法第5条許可の性格は、法第3条許可と同様に法律上の効力発生要件である。

(1) 許可を必要としない場合

- ◎ 農地法第5条第1項第1号～第7号
- ◎ 農地法施行規則第53条第1号～第19号

* 法第5条第1項第1号

国又は都道府県等が農林水産省令で定める施設の用に供するため、これらの権利を取得する場合

§ 省令で定める施設 → P36 参照

※ 省令で定める施設以外の施設（学校、社会福祉施設、病院、庁舎、宿舎）を設置するために権利を取得する場合は、許可権者との協議が必要となる。

(法第5条第4項→ P94 参照)

※ 市町の場合は、学校、社会福祉施設、病院又は市役所、町役場の用に供する庁舎以外のもので、土地収用法第3条各号に掲げる事業については許可不要

(施行規則第53条第5号)

* 法第5条第1項第2号

農地又は採草放牧地を農地中間管理事業の推進に関する法律第18条第7項の規定による公告があった農用地利用集積等促進計画に定める利用目的に供するため当該農用地利用集積等促進計画の定めるところによって賃借権又は使用貸借による権利が設定され、又は移転される場合

* 法第5条第1項第3号

農地又は採草放牧地を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第9条第1項の規定による公告があった所有権移転等促進計画に定める利用目的に供するため当該所有権移転等促進計画の定めるところによって同法第2条第3項第3号の権利が設定され、又は移転される場合

* 法第5条第1項第4号

農地又は採草放牧地を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第9条第1項の規定による公告があった所有権移転等促進計画に定める利用目的に供するため当該所有権移転等促進計画の定めるところによって同法第5条第10項の権利が設定され、又は移転される場合

* 法第5条第1項第5号

土地収用法その他の法律によって農地若しくは採草放牧地又はこれらに関する権利が収用され、又は使用される場合 → 法第4条第1項第6号参照

* 法第5条第1項第6号

市街化区域（都市計画法第7条第1項の市街化区域と定められた区域（同法第23条第1項の規定による協議を要する場合にあっては、当該協議が整ったものに限る。）内にある農地又は採草放牧地を政令で定めるところによりあらかじめ農業委員会に届出て、農地及び採草放牧地以外のものにするためこれらの権利を取得する場合

→ 法第4条第1項第7号参照

§ 届出手続

- ・ 施行令第10条（施行規則第50条、51条）
- ・ 農地法関係事務処理要領（H21.12.11 21 経営第4608号・21 農振1599号農林水産省経営局長・農村振興局長通知）

* 法第5条第1項第7号

その他農林水産省令で定める場合 → 施行規則第53条第1号～第19号

※ 主なものは、P39、40の表のとおり

◎ その他の許可を必要としない場合

→ P41 参照

(2) 許可基準

◎ 農地法第5条第2項第1号～第7号

農地法第5条第1項の許可の基準は、採草放牧地の転用のための権利移動に係る場合を含め、次の場合を除き法第4条第1項の許可の基準と同じである。

法第4条の許可の基準 → P42～73 参照

- 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**には許可することができない。(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、許可することができない。(法第5条第2項第8号)

§ 「法第3条第1項本文に掲げる権利」とは…

- ・所有権、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（民法上の用益物権及び土地を使用する債権の総て）

§ 「法第3条第2項の規定」とは…

- ・法第3条第1項の許可ができない場合

→ ※ 農地を採草放牧地にする場合は法第5条第1項の許可申請となるが、許可の判断は法第3条第2項及び法第5条第2項による。

(3) 再生可能エネルギー（太陽光発電設備等）に関する転用

P73～77 参照

(4) 土地区画整理事業と農地転用

P78～81 参照

(5) 農業委員会ネットワーク機構の意見聴取

※ 法第5条第3項により第4条第4項及び第5項の規定を準用

農業委員会は、法第4条第3項の規定により知事等に意見を述べようとするとき（30アールを超える農地を農地以外のものにする行為に係るものであるときに限る。）は、あらかじめ、農業委員会ネットワーク機構の意見を聴かなければならない。（法第4条第4項）

法第4条第4項に規定するもののほか、農業委員会は、知事等に意見を述べるため必要があると認めるときは、農業委員会ネットワーク機構の意見を聴くことができる。（法第4条第5項）

(6) 国・県等が行う転用事業

国又は都道府県等が、農地を農地以外のものにするため又は採草放牧地を採草放牧地以外のものにするため、これらの土地について法第3条第1項本文に掲げる権利を取得しようとする場合（法第5条第1項各号のいずれかに該当する場合を除く。）においては、国又は都道府県と知事等との協議が成立することをもって許可があったものとみなす。

（法第5条第4項）

§ 法定協議の手続

- ① 許可権者と国・県との協議は公文書で行なうこと。
- ② 協議の成立又は不成立の判断基準については、法第4条第2項又は第5条第2項に規定する許可の基準の例による。

＊ 手続の詳細については、「静岡県公共転用法定協議事務処理要領」参照

※ 法第5条第5項により第4条第9項及び第10項の規定を準用

知事等は、法第4条第8項の協議を成立させようとするときは、あらかじめ、農業委員会の意見を聴かなければならない。（法第4条第9項）

法第4条第4項及び第5項の規定は、農業委員会が第9項の規定により意見を述べようとする場合について準用する。（法第4条第10項）

(7) 指定市町村制度

P 8 2 ～ 8 3 参照

(8) 許可手続

許可申請書の提出方法及び記載方法 … 施行規則第57条の4、第57条の5

許可申請書の様式 … 農地法関係事務処理要領様式例（H21.12.11 21 経営第4608号・21 農振1599号農林水産省経営局長・農村振興局長通知）

法5条許可申請手続は、法第4条許可申請手続と同様 → P 8 4～8 6 参照

- 法第4条第3項に規定される農業委員会の県知事への申請書送付義務については、法第5条申請の場合にも準用される。（法第5条第3項）

（9）許可条件

法第5条第1項の許可は、条件を付けてすることができる。（法第5条第3項）

※ 法第5条第3項により法第3条第5項を準用

※ 許可するに当たって原則として付す条件は、法第4条許可の場合と同様 → P 8 6～8 7 参照

（10）効 力

許可を受けないでした行為は、その効力を生じない。

※ 法第5条第3項により法第3条第7項を準用

（11）違反転用に対する処分 P 8 8、8 9 参照

（12）国による是正の要求 P 8 8 参照

（13）罰 則 P 9 0 参照

（14）農地転用事実確認 P 9 0 参照

5 転用許可後の事業計画変更承認

農地転用の許可は、事業を行うことが必要であり、事業計画にしたがってその事業に供されることが確実であるものについて許可されることになっている。

しかし、実情は転用許可後、転用目的に供されないまま相当長期にわたり放置されている事例が見受けられる。

これは、国土資源の有効利用及び農地法の励行の上から見て看過し得ない。

この対策として、農地転用許可に際し、事業の必要性、確実性の審査を一層厳正に行うとともに、農地転用許可後の指導を一層徹底させることが重要である。

なお、農地法第4条第1項又は第5条第1項の許可を受けた後、やむを得ずその事業計画を変更しようとする場合は「農地法関係事務処理要領」（H21.12.11付け21経営第4608号・21農振第1599号 経営局長・農村振興局長通知）を参考に対応していくこと。

【 転用許可後の転用事業の促進措置 ※事業計画変更の承認】

1 転用許可後の転用事業の進捗状況の把握

- ① 許可権者は、農地転用許可を受けた転用事業者がその許可に付された条件に基づく転用事業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、事業計画どおり転用事業に着手し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督促する。なお、督促後も転用事業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、その者から事情を聴取し、必要により現地調査を行うこと等により、転用事業の進捗状況の把握に努めることが適当と考えられる。
- ② 許可権者は、許可処分を行った事案について、その概要を整理し、当該転用事業が完了するまで保存すること。
- ③ 進捗状況管理表（様式例第4号の15）を作成するなど、当該転用事業の進捗状況等について管理することが望ましい。

2 事業実施の指導・催告

許可権者は、次に掲げる場合には、速やかに事業計画どおり事業を行うべき旨を文書により指導し、その指導に従わない場合は許可処分を取り消すことがある旨を勧告する。

- ① 転用事業の着手予定時期より3か月以上経過してもなお転用事業に着手しない場合
- ② 転用事業に着手はされているものの、事業予定期間の中間時点において、転用事業工程が概ね3割以上遅れていると認められる場合
- ③ 転用事業完了予定時期から、3か月以上経過しても完了していない場合

なお、許可権者は、許可申請書に記載された事業計画の変更を行えば、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、転用事業者に対し、勧告に代えて事業計画の変更手続（６の手続）を執らせるよう指導することが適当。

3－１ 事業実施の勧告後の措置 その１

勧告を受けた者が、非常災害による場合等、勧告を受けた者の責めに帰すことができないやむを得ない事情等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場合でなく、当該勧告の内容に従って事業計画の過半について工事を完了しない限り、その者から新たに別の許可申請が提出されても、当該許可申請に係る事業実施の確実性は極めて乏しいと認められることから、許可を行わないことが望ましい。

また、勧告を受けた者から新たに農地転用の許可申請があった場合には、当該許可申請を受けた許可権者は、当該勧告を行った許可権者に対し、勧告後の転用事業の進捗状況等を確認した上で、当該許可の可否を判断することが適当と考えられる。

3－２ 事業実施の勧告後の措置 その２

勧告を行った後も転用事業者が事業計画どおりに転用事業を行っていない場合において、当該転用事業を完了させる見込みがないと認められるときは、許可権者は、法第 51 条第 1 項の規定による許可の取消し等の処分を行うか否かについて検討すること。

なお、法第 51 条第 1 項の規定による許可の取消し等の処分を行うことが困難又は不適当と認められる場合には、転用事業者に対し、当該処分に代えて事業計画の変更の手続を執らせるよう指導することが適当と考えられる。

4 （当初の）許可目的の達成が困難な場合における事業計画の変更

許可権者は、前頁 1（転用許可後の転用事業の進捗状況の把握）及び前頁 2（事業実施の指導・催告）の促進措置を講じても、許可目的を達成することが困難な場合（第 51 条第 1 項の規定による許可の取消し等の処分が困難又は不適当と認められる場合）において、転用事業者が許可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当該許可に係る土地について転用を希望する者（以下「承継者」という。）があるときは、次により処理することが望ましい。

① 事業計画の変更の承認

許可権者は、転用事業者に（承継者がある場合にあつては、転用事業者及び承継者の連署をもって）事業計画の変更申請を行わせ、当該申請が次ぎの全てに該当するときは、これを承認することができる。

- イ 許可の取消処分を行っても、その土地が旧所有者によって農地等として効率的に利用されるとは認められないこと。
- ロ 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。
- ハ 変更後の転用事業が変更前の事業に比べて、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。

- 二 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。
- ホ 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。
- ヘ 変更後の転用事業が、農地転用許可基準により許可相当であると認められるものであること。

5 (当初の) 許可目的の達成が困難な場合における事業計画の変更の承認

転用許可権者は、個別具体的手続にあつては、「農地法関係事務処理要領の制定について」(H21. 12. 11 付け 21 経営第 4608 号・21 農振第 1599 号 経営局長・農村振興局長通知) 別紙 1、第 4、6、(3)、エ(イ)以下を参考に事務処理を行うこと。

- ① 事業計画変更申請書については、法第 4 条第 2 項又は第 5 条第 3 項の規定の例により処理する。
- ② 申請書には、次に掲げる事項等を記載させること。(主な一部のみを記載)
 - イ 変更前の事業計画に従った転用事業の実施状況
 - ロ 転用事業者が変更前の事業計画どおりに転用事業を遂行することができない理由
 - ハ 変更後の転用事業が変更前の転用事業に比し、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
 - 二 変更後の事業計画の詳細
 - ホ 変更後の転用事業によって生ずる付近の土地、作物、家畜等の被害防除施設の概要
 - ヘ その他
- ③ 申請書には、次に掲げる書類を添付させる。なお、転用事業者が転用目的の変更申請する場合には、一部書類の提出が省略可。(主な一部のみを記載)
 - イ 申請に係る土地の地番を表示する書面
 - ロ 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
 - ハ 変更後の転用事業に関連して他法令の定めるところにより許可、認可、関係機関の議決等を要する場合においては、これを了しているときは、その旨を証する書面
 - ニ 変更前の事業計画について関係者の同意若しくは意見
 - ホ 事業計画の変更についての関係地元民の意向及びこれに対する申請者の見解
 - ヘ その他
- ④ 許可権者の処理

許可権者は、申請書を受理したときは、その内容を審査し、必要に応じ、現地調査等を行った上で、承認又は不承認を決定する。承認又は不承認を決定したときは、その旨を申請者に通知するとともに、関係農業委員会に対し、その旨を連絡することが適当と考える。
- ⑤ 転用許可申請

許可権者は、上記により事業計画の変更の承認を受けた申請者に対し、当該承認に係る土地の権利の設定又は移転について法第 5 条第 1 項の許可を要するときは、改めて同項の許可申請手続を行うよう指導することが適当と考えられる。

6 (当初の) 転用(許可) 目的の達成が可能な場合における事業計画の変更

転用許可権者は、個別具体的手続にあつては、「農地法関係事務処理要領の制定について」(H21.12.11 付け 21 経営第 4608 号・21 農振第 1599 号 経営局長・農村振興局長通知) 別紙 1、第 4、6、(3)、オ 以下を参考に事務処理を行うこと。

〈整理〉

事 例	手 続
・事業承継を行う場合	変更承認+5 条許可
・開発区域の拡大に伴い農地について追加許可をする場合	変更承認+4 条許可 変更承認+5 条許可
・事業目的又は事業内容の変更の場合	変更承認のみ

※変更承認については行政学上の事実行為と考えられており、いわゆる行政処分ではないため、教示文は不要と考えられている。一方、新たな許可を行なう場合には、条件等を附するため、教示文も必要と考えられている。

〈参考〉

- ・既に許可をした案件について、一部を建築条件付売買予定地に事業目的を変更することについて、国では、こうした変更は本来好ましくないが、特別の事情で変更を認める場合には、当初の許可事由、許可条件等が異なるため、事業計画の変更承認に加え、再度転用許可申請が必要と聞いている。

7 許可を要しない転用事業の変更又は中断

特定地方公共団体（地方公共団体のうち、都道府県及び指定市町村を除いたものをいう。）は、農地法規則第 29 条第 6 項又は同規則第 53 条第 5 号に規定する施設の敷地に供するため農地等を転用するときは、許可を要しないこととされている。このため、特定地方公共団体が許可を要しない転用事業を行う場合であっても、あらかじめ許可権者に、事前の相談を行うことが望ましい。

また、特定地方公共団体が、許可を要しない転用事業に係る土地について、当初の転用目的を変更し、若しくは転用事業を行おうとする第三者に所有権を移転し、若しくは使用収益権を設定し、若しくは移転する場合又は転用事業を中止する場合には、農地法関係事務処理要領の制定について」（H21.12.11 付け 21 経営第 4608 号・21 農振第 1599 号 経営局長・農村振興局長通知）別紙 1、第 4、6、(3)、カ以下を参考に処理すること。

8 市街化区域内農地の届出の変更

都市計画法第7条に規定する市街化区域内農地の届出について、転用目的又は事業計画を変更する場合は、次により取り扱うものとする。

- ア 転用事業者が、当初の転用目的又は事業目的を変更しようとする場合は、「転用目的・事業計画変更届出書」を農業委員会に届出るものとする。
- イ 転用事業者に代わって、届出に係る土地を承継者が転用しようとするときは、前計画の変更理由書を添えて農業委員会に農地法第5条第1項第7号の届出書を提出するものとする。

6 非農地証明及び地目変更登記に係る登記官からの照会

土地登記簿の地目が農地（田・畑）となっている土地であって、その現状が農地以外のものである場合、不動産登記法第37条の規定により登記所へ地目変更登記を申請しなければならない。

* 不動産登記法第37条第1項〔地目又は地積の変更登記〕

地目又は地積について変更があったときは、表題部所有者又は所有権の登記名義人は、その変更があった日から1ヶ月以内に当該地目又は地積に関する変更の登記を申請しなければならない。

§ 農地から農地以外への地目変更登記の原因

- ① 農地法第4条又は第5条の許可（届出）に基づき転用した場合
- ② 農地法第4条又は第5条の許可（届出）不要で転用した場合
- ③ 農地法の許可（届出）なく無断転用した場合
- ④ 自然災害によって農地以外となった場合



不動産登記制度と農地制度との相互の運用の円滑化、整合性を図る上で調整措置が必要

※ 農地法上の違法性の観点から見ると、①②及び④は違法性はなく、問題ない。

①については、通常、地目変更登記申請に農業委員会の発行する転用事実確認書を添付する。

③については農地法違反であり、農地法第51条の規定に基づく原状回復命令を発するかどうかを判断する。

I 非農地証明制度

非農地証明制度は、従来、昭和 16 年 1 月以前に転用されたものについて、「統制前に転用された土地台帳地目農地である土地の処理について」及び「非農地現状証明書の交付について」により運用してきたが、経過年数が長く、事実の確認が困難になったこと、地目変更登記申請に係る登記官からの照会件数が増加し事務処理が困難になったこと等により、新たに不動産登記制度と農地制度との相互の運用の整合性を確保する必要から昭和 58 年 4 月 1 日より、一定の条件の下で、農業委員会が非農地証明書を交付する制度が発足した。

※非農地判断の制度があるが、こちらは H30. 6 に「B 分類農地の非農地化に関する手順（業務参考資料）」が静岡県荒廃農地解消保全管理等協議会から出されている。

※令和 3 年 4 月 1 日に国通知「非農地判断の徹底について」（令和 3 年 4 月 1 日付け 2 経営第 3505 号農林水産省経営局農地政策課長通知）が発出された。

【根拠通知】

- ・「非農地証明書の交付について」（昭和 58 年 4 月 1 日総第 46 号静岡県知事通知）
（最終改正 平成 22 年 3 月 19 日農利第 259 号）
- ・「非農地証明書の交付について」の取り扱いについて
（平成 20 年 7 月 17 日付け農利第 70 号県農地利用室長通知）

（1）証明の対象とならない場合 … 知事通知・記の 2・(2) ア～エ

- | |
|---|
| ア 農振農用地区域内において農地を転用されたもの
ただし、農用地区域内の土地の農業上の用途区分に従って転用されたものを除く。
なお、(2) の証明の基準 4 及び 5 の場合は転用でないことから、証明することができる。 |
| イ 農業生産力の高い農地、農業に対する公共投資の対象となった農地又は集団的に存在している農地を転用されたもの |
| ウ 他法令に抵触するもの |
| エ 知事の措置命令又は勧告がされたもの |

（2）証明の基準 …… 非農地証明書を交付できる場合

1 植林されている土地

転用前の農地が、昭和 41 年 3 月 4 日付け農計第 210 号静岡県農地部長通知「植林転用事務処理について」の 1 に掲げるものに該当し、かつ、植林後 10 年以上経過し、山林としての樹観が認められ将来山林として維持管理が見込まれるもの

2 建築物等が設置されている土地

建築物等（仮設物を除く）の敷地として相当のものであり、かつ、建築後10年以上経過しており、農地への復元が容易でないと認められるもの

3 道路敷として利用されている土地

住宅等への進入道路その他日常生活上必要不可欠な通路として使用しているものであり、かつ、転用後10年以上経過しており、農地への復元が容易でないと認められるもの

4 自然災害により農地としての復元が困難な土地

自然災害により農地が流出、埋没等したことにより、農地への復元が容易でないと認められるもの

5 耕作されない状態が続いたことにより森林・原野化し、農地への復元が不可能な土地

- ① その土地が森林の様相を呈しているなど農地に復元するための物理的な条件整備が著しく困難なもの
- ② ①以外の場合であって、その土地の周囲の状況からみて、その土地を農地として復元しても、継続して利用することができないと見込まれるもの

★非農地証明制度運用の留意事項

- 1 違反転用に対しては、適時適切にこれら違法行為の是正措置を講ずる必要がある。
したがって、証明の基準1、2及び3について証明を行うことは、極めて例外的な取り扱いであり、発行に当たっては法の転用規制の趣旨のもと慎重に取り扱う。
- 2 非農地証明を発行するにあたっては、概ね農業委員3名と農業委員会事務局職員により遅滞なく現況調査を行い、現況が農地であるか否かの判断を行う。
- 3 運用解釈等
 - 証明の基準2「建築物等が設置されている土地」関係
 - ・建築物等とは、建物、農業用の堆肥舎及びサイロ等をいう。
 - ・「建築物の敷地として相当のもの」とは、建築物の敷地として最小必要限度の面積（農地以外の地目の土地を合わせて使用している場合はその土地を含める。）とする。
 - 証明の基準4「自然災害により農地としての復元が困難な土地」関係
 - ・自然災害により土砂の崩壊、流失及び埋没した土地で、農業用機械器具では、耕作可能な土地に復元することが極めて困難な状態となったもの
 - 証明の基準5「耕作されない状態が続いたことにより森林・原野化し、農地への復元が不可能な土地」関係
 - ・「森林の様相を呈しているなど」とは、次のいずれかに該当するものをいう。

(ア) 木竹が一定の広がりをもって共存し、相互に援護する関係をもって生育している状態で、森林化してから相当の年数が経過したもの

したがって、集団的なまとまりのある農地において、その一部に木竹が生えても一定の広がりをもっていない場合は、森林の様相を呈しているとは判断しないこと

(イ) 土地を長期間放置したことにより、表土が流出し岩石が露出するなど農地としての利用できる状況にないもの

- ・ 「農地に復元するための物理的な条件整備が著しく困難なもの」とは、伐採、抜根、切盛土、整地、耕盤造成（田）、畦築立（田）、客土、土壌改良など整備を総合的に実施する必要がある場合であり、整備の内容が伐採や抜根のみの場合は該当しないものとする。ただし、基盤整備事業など農業としての利用を図るための計画がされている場合は除く

※ 非農地証明書を交付することによって農地法の違法性が消滅するものではなく、違法性が消滅するのは農地に回復の上、農地法所定の許可を受けた場合である。

○ 農地転用許可等に係る工事の完了前についての取扱い

- ・ 農地法第4条第1項の許可に係る土地について、当該許可に係る工事が完了する前に、当該土地が農地以外の土地であると判断することは、適切でない。

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

（農地法関係事務に係る処理基準 H12.6.1付け12構改B404号農林水産事務次官通知参照）

Ⅱ 地目変更登記に係る登記官からの照会について

【根拠通知】

- ・ 「登記簿上の地目が農地である土地の農地以外への地目変更登記に係る登記官からの照会の取扱について」（昭和56年8月28日56構改B1345農林水産省構造改善局長通知）

【参考通達】

- ・ 「登記簿上の地目が農地である土地について農地以外の地目への地目の変更申請があった場合の取扱について」（通達）

（昭和56年8月28日法務省民3 5402法務省民事局長通知）

- ・ 「同上」（依命通知）

（昭和56年8月28日法務省民3 5403法務省民事局第三課長通知）

不動産登記簿の地目認定権限が登記官に属することから、登記簿上の地目が農地である土地について農地以外の地目への地目変更登記申請があった場合に、不動産登記制度と農地制度との相

互の運用の整合性を可能なかぎり確保するため、農林水産省と法務省が協議し、その取扱について、それぞれ農地担当部局、登記担当部局へ通達されたものである。

1 通達要旨

- ① 登記官は、地目変更登記申請に「農地に該当しない旨の都道府県知事又は農業委員会の証明書」又は「転用許可があったことを証する書面」の添付がないときは、農業委員会に対して「土地の現状が農地であるか否か」、「転用許可の有無」及び「原状回復命令の発せられる見込みの有無」等について照会する。

(民事局長通知 記の一の1・民事局第三課長通知の二の1及び2)

- ② 登記官は、①の照会をしたときは、地目変更登記申請を2週間留保する。

(民事局長通知 記の一の2)

- ③ 照会を受けた農業委員会は、遅滞なく現地調査を行い、転用許可を要する事案で、かつ、転用許可を受けないで転用が行われているものについては、直ちに都道府県等農地法担当部局に報告し、原状回復命令を発する予定があるか否かについて確認のうえ、登記官が照会した日から2週間以内に登記官に回答する。

(構造改善局長通知 記の1の(1)～(3))

※ 土地の現状が農地であるもの又は転用許可を受け許可内容どおり事業が行われているものについては知事等への報告を要しない。

- ④ 登記官は、農業委員会から「近く原状回復命令を行う」旨の回答があった場合には地目変更登記申請を更に2週間留保する。

(民事局長通知 記の一の3・民事局第三課長通知 記の二の5)

- ⑤ 農業委員会は、「近く原状回復命令を行う」旨の回答をしたときは、その回答の日から2週間以内に「知事等が原状回復命令を発したこと」又は「原状回復命令を発する見込みがなくなったこと」を登記官に通知する。(構造改善局長通知 記の1の(4))

- ⑥ 登記官は、照会后2週間以内に農業委員会の回答がないとき又は「近く原状回復命令を行う」旨の回答をした日から2週間以内に通知がない場合は、実地調査を実施した上、対象土地の現在の客観状況に応じて、申請を受理し又は却下する。

(民事局長通知 記の二の2、3・民事局第三課長通知 記の二の4、5)

- ⑦ 対象土地の現況が農地である旨の回答があった場合において、対象土地の地目の認定に疑義が生じたときは、登記官は、法務局又は地方法務局の長に内議する。

(民事局長通知 記の一の4・民事局第三課長通知 記の二の6)

※ 登記官の地目認定基準

→ 民事局長通知 記の二及び民事局第三課長通知 記の二の7、8、9

7 賃貸借の解約等の制限（法第16条～18条）

農地の賃借権については、耕作権を保護するため、対抗力の付与（法第16条）、法定更新（法第17条）、解約等の制限（法第18条）を措置している。

1 農地又は採草放牧地の賃貸借の対抗力の付与（農地法第16条）

§ 農地又は採草放牧地の賃貸借については、引渡しをもって対抗力が付与されるため、登記の必要はない。

2 農地又は採草放牧地の賃貸借の更新（農地法第17条）

§ 賃借権について、期間の満了の1年前から6ヶ月前までに更新をしない旨の通知（通知には都道府県知事の許可が必要）をしないときは、従前と同一条件でさらに賃貸借をしたものとみなす。

§ 例外（法定更新なし）

イ 農地法第37条から40条までの規定によって設定された農地中間管理権に係る賃貸借

ロ 農地中間管理事業の推進に関する法律に基づく農用地利用集積等促進計画による賃貸借

《参考》賃貸借の更新についての民法の原則

* 民法第617条（解約の申し入れ）

- ① 期間の定めのない賃貸借契約は、いつでも解約の申し入れをし、土地については、1年経過すれば賃貸借は終了する。
- ② 収穫に季節のある土地の賃貸借は、その季節後次の耕作に着手する前に解約の申し入れをすることを要する。

* 民法第618条（解約権の留保）

- ・期間の定めのある賃貸借契約で、解約権を留保しているときは民法第617条の規定を準用する。

* 民法第619条（黙示の更新）

- ・賃貸借の期間満了後、賃借人が賃借物の使用又は収益を継続する場合において、賃借人がこれを知って異議を述べないときは同一の条件でさらに賃貸借をしたものと推定される。
- ・ただし、各当事者は第617条の規定により解約の申し入れをすることができる。

3 解約等の制限（農地法第18条）

- (1) 賃貸借の解除、解約又は更新しない旨の通知は、都道府県知事（権限移譲市町）の許可が必要。

《参考 その1》

○ 賃貸借の解除

- ・ 賃貸借の当事者の一方に債務の不履行がある場合に、相手方がそれを理由に賃貸借の契約関係を打ち切る単独行為

○ 賃貸借の解約の申し入れ

- ・ 賃貸借契約の期間の定めがない場合、又は期間の定めがあっても当事者の一方又は双方が期間内に解約する権利を留保している場合に、当事者の一方が他方に対して賃貸借契約を将来に向かって打ち切りたい旨を申し入れる一方的な行為

○ 賃貸借の合意による解約

- ・ 賃貸借の継続途中で、当事者双方の合意によってその契約関係を解消する行為

○ 賃貸借の更新をしない旨の通知

- ・ 賃貸借の期間満了後は契約の更新をしない旨の一方から他方への通知

《参考 その２》農地法第１８条は民法の原則を修正するもの

民法の原則

○ 履行遅滞による解除権（民法第５４１条）

- ・ 当事者の一方が債務を履行しないときは、相手方は相当の期間を定めて履行を催告し、その期間に履行しないときは契約の解除をすることができる。
→ 例：賃借人が賃借料を滞納する等の債務不履行があった場合には、相当の期間を定めて履行を催告し、その期間内に履行しない場合は賃貸借契約を解除することができる。

○ 解約の申し入れ

- ・ 期間の定めのない賃貸借契約は、いつでも解約の申し入れをし、土地については、１年経過すれば賃貸借は終了する（民法第６１７条）。
- ・ 期間の定めのある賃貸借契約は、期間が満了すれば相手方が更新を希望しても拒絶できる。

★ 許可を必要としない場合（農地法第１８条第１項第１号～第５号）

第１号 信託事業に係る信託財産について、解約の申し入れ、合意による解約又は賃貸借の更新をしない旨の通知を行う場合

（①その賃貸借が信託財産に係る信託の引受前からすでに存在している場合②解約の申し入れ又は合意による解約で、これらの行為によって賃貸借の終了する日とその信託に係る信託行為によりその信託が終了することとなる日前１年以内でない場合③賃貸借の更新をしない旨の通知で、その賃貸借の満了する日とその信託に係る信託行為によりその信託行為が終了することとなる日前１年以内でない場合は許可が必要）

§ 「信託行為によりその信託が終了することとなる日」とは、信託を設定する行為によって定められた信託期間の終了の日をいう。信託行為が変更され、信託期間に変更があったときは、変更後の信託期間の終了の日をいう。

第2号・合意による解約で、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ものに基づいて行われる場合

・合意による解約が、民事調停法による農事調停で行われる場合

第3号・10年以上の期間の定めがある賃貸借について、更新をしない旨の通知をする場合

(①解約をする権利を留保しているもの②期間の満了前にその期間を変更したもので、その変更をしたとき以後の期間が10年未満であるものについては許可が必要)

§ 期間の定めのない賃貸借につきその期間を定めた場合におけるその賃貸借については、法第18条第1項第3号の「10年以上の期間」の始期は、その期間を定めたときをいう。

・水田裏作を目的とする賃貸借について、更新をしない旨の通知をする場合

第4号 法第3条第3項の規定の適用を受けて同条第1項の許可を受けて設定された賃借権に係る賃貸借の解除が、賃借人が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おいて、省令で定めるところによりあらかじめ農業委員会に届け出て行われる場合

§ 法第3条第3項とは… 一般法人等の許可

§ 省令で定めるところにより… (施行規則第66条)

法第18条第1項第4号及び第5号の届出

- ・土地の所在・地番・地目及び面積
 - ・賃貸借契約の内容
 - ・適正に利用されていない状況の詳細
 - ・賃貸借の解除予定日及び土地の引渡しの時期
- (添付書類・・・施行規則第66条第2項参照)

§ 農業委員会に届出を行った場合であっても、届出に係る農地等が適正に利用されている場合には解除の効力を生じない。

第5号 農地中間管理機構が農地中間管理事業の推進に関する法律第2条第3項第1号に掲げる業務の実施により借り受け、又は同項第2号に掲げる業務若しくは農業経営基盤強化促進法第7条第1号に掲げる事業の実施により貸し付けた農地又は採草放牧地に係る賃貸借の解除が、農地中間管理事業の推進に関する法律第20条又は第21条第2項の規定により都道府県知事の承認を受けて行われる場合

※ 解約の申し入れ、合意による解約又は更新をしない旨の通知が許可を要しないで行

われた場合には、農業委員会にその旨を通知しなければならない。

(農地法第18条第6項)

※ 農業委員会への通知は、解約の申し入れ、合意による解約又は賃貸借の更新をしない旨の通知をした日の翌日から起算して30日以内にしなければならない。

(農地法施行規則第68条)

★ 許可できる場合（農地法第18条第2項第1号～第6号）

第1号 賃借人が信義に反した行為をした場合

§ 「信義に反した行為」とは、特段の事情がないのに通常賃貸人と賃借人の関係を持続することが客観的にみて不能とされるような信義誠実の原則に反した行為をいう。（例 賃借人の借賃の滞納、賃貸人に対する不法行為等）

第2号 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

§ 例えば、具体的な転用計画があり、転用許可が見込まれ、かつ賃借人の経営及び生計状況や離作条件等からみて賃貸借契約を終了させることが相当と認められるか等の事情により判断するものとする。

第3号 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

§ 賃貸借の消滅によって賃借人の相当の生活の維持が困難となるおそれはないか賃貸人が土地の生産力を十分に発揮させる経営を自ら行うことがその者の労働力、技術、施設等の点から确实と認められるか等の事情により判断するものとする。

第4号 その農地について賃借人が第36条第1項の規定による勧告を受けた場合

第5号 ・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

・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6号 その他正当の事由がある場合

§ 「その他正当の事由がある場合」とは、賃借人の離農等により賃貸借を終了させ

ることが適当であると客観的に認められる場合とする。これらの判断に当たっては、個別具体的な事案ごとに様々な状況を勘案し、総合的に判断する必要があるが、法第2条の責務規定が設けられていることを踏まえれば、賃借人が農地を適正かつ効率的に利用していない場合は、法第18条第2項第1号に該当しない場合であっても、同項第6号に該当することがあり得る。

(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通知)

※ 許可申請書は、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、又は賃貸借の更新拒絶の通知をしようとする日の3ヶ月前までに農業委員会を経由して、知事（権限移譲市町）又は指定都市の長に提出しなければならない。
(農地法施行令第22条第1項及び施行規則第64条第2項)

★ 知事（権限移譲市町）又は指定都市の長が許可をしようとする場合は、あらかじめ農業委員会ネットワーク機構の意見を聞かなければならない。（農地法第18条第3項）

★ 許可は条件をつけてすることができる。（農地法第18条第4項）

★ 許可を受けないでした行為は、その効力を生じない。（農地法第18条第5項）

★ 農地法第17条又は民法第617条（期間の定めのない賃貸借の解約の申し入れ）若しくは第618条（期間の定めのある賃貸借の解約権の留保）の規定と異なる賃貸借の条件でこれらの規定による場合に比して賃借人に不利なものは、定めないものとみなす。
(農地法第18条第7項)

★ 農地又は採草放牧地の賃貸借に付けた解除条件（農地法第3条第3項第1号及び農地中間管理事業の推進に関する法律第18条第2項第2号へに規定する条件を除く。）又は不確定期限は、付けないものとみなす。（農地法第18条第8項）

8 遊休農地に関する措置（法第30条～42条）

※県農業ビジネス課所管

（1）利用状況調査（法第30条）

（法第30条第1項）

農業委員会は、農林水産省令で定めるところにより、毎年1回、その区域内にある農地の利用の状況についての調査を行わなければならない。

§ 省令で定めるところにより・・・施行規則第72条

利用状況調査は、当該調査の対象となる農地が次のいずれかに該当するかどうかについて行うものとする。

- （1）現に耕作の目的に供されておらず、かつ、引き続き耕作の目的に供されないと見込まれる農地
- （2）その農業上の利用の程度がその周辺の地域における農地の利用の程度に比し著しく劣つていると認められる農地（前号に掲げる農地を除く。）

§ 利用状況調査は次の事項に留意すること。（農地法の運用について）

ア 実施時期

毎年8月頃に実施すること。

イ 調査の方法

（ア）旧市町村、大字等適当な範囲で区域を区切り、担当の農地利用最適化推進委員（農地利用最適化推進委員を委嘱していない農業委員会にあっては、農業委員）（以下「推進委員等」という。）を定め、必要に応じて地域の農業事情に精通した者、農業団体等の協力を得て、調査すること。

（イ）原則として、農地台帳及び農地に関する地図を使用し、一筆の農地ごとに行うものとする。ただし、災害その他の事由により、その土地への進入路が荒廃しているため立ち入ることが困難な場合は、この限りではない。

（ウ）道路からの目視により雑草が繁茂していることが確認された場合は、現地で利用状況の写真を撮影し、その旨をタブレット端末等に記録すること。

（エ）人工衛星又は無人航空機の利用その他の手段により得られる動画又は画像（（1）の時期に撮影されたものであって、①の調査を行うに当たって十分な解像度を有するものに限る。）を使用する場合には、次の方法により、調査を行うことができる。

① 当該動画又は画像を使用して、一筆の農地ごとに遊休農地に該当するおそれのない農地と該当するおそれのある農地とを区別する調査を実施

なお、当該調査は、当該動画若しくは画像の目視による確認又は遊休農地に該当するおそれがあるか否かの判定について十分な水準を有すると認められる技術により行うこと。

② ①の結果、遊休農地に該当するおそれのある農地とされたものについては、（イ）及び（ウ）により調査を実施

（オ）特に、前年も遊休農地と判定されているところの状況については、注意して判定すること。

※ 利用状況調査の結果、既に森林の様相を呈している場合や周囲の状況からみてその土地を農地として復元しても継続的に利用することができない等農業上の利用の増進を図ることが見込まれない農地があった場合は、調査後直ちに、「農地」に該当しない旨判断を行うこと。※H30.3.12付けの改正から、総会や部会の議決は必ずしも必要としないものとなる。

（農地法の運用について H21.12.11付け21経営第4530号 21農振第1598号 経営局長・農村振興局長通知）

(2) 農業委員会に対する申出（法第31条）

（法第31条第1項）

次に掲げる者は、第32条第1項各号のいずれかに該当する農地があると認めるときは、その旨を農業委員会に申し出て必要な措置を講ずべきことを求めることができる。

- ① 農業協同組合、土地改良区、農業共済組合、基盤法第23条第1項の認定を受けた団体、基盤法第23条第4項に規定する特定農業法人又は特定農業団体
- ② その農地の周辺の地域において農業を営む者（その農地によって、その者の営農条件に著しい支障が生じ、又は生ずるおそれがあると認められるものに限る。）
- ③ 農地中間管理機構

§ 「営農条件に著しい支障が生じ、又は生ずるおそれがある」とは、申出に係る農地において病害虫の発生、土石その他これに類するものの堆積、農作物の生育に支障を及ぼすおそれのある鳥獣又は草木の生息又は生育、地割れ、土壌の汚染等の事由により、申出者の営農条件に著しい支障を生じ、又は生じるおそれのあることをいう。

（農地法の運用について H21.12.11 付け 21 経営第 4530 号 21 農振第 1598 号 経営局長・農村振興局長通知）

（法第31条第2項）

農業委員会は、前項の規定による申出があったときは、当該農地についての利用状況調査その他適切な措置を講じなければならない。

(3) 利用意向調査（第32条）

（法第32条第1項）

農業委員会は、第30条の規定による利用状況調査の結果、次の各号のいずれかに該当する農地があるときは、農林水産省令で定めるところにより、その農地の所有者（所有権以外の権原に基づき使用及び収益をする者がある場合には、その者）に対し、その農地の農業上の利用の意向についての調査を行うものとする。

- ① 現に耕作の目的に供されておらず、かつ、引き続き耕作の目的に供されないと見込まれる農地
- ② その農業上の利用の程度がその周辺の地域における農地の利用の程度に比し著しく劣っていると認められる農地（前号に掲げる農地を除く。）

§ 「現に耕作の目的に供されておらず」とは、過去1年以上作物の栽培が行われていないこと。

§ 引き続き耕作の目的に供されないと見込まれる・・・

・今後の耕作に向けて草刈り、耕起等農地を常に耕作し得る状態に保つ行為（維持管理）が行われているかにより判断する。

§ その農業上の利用の程度がその周辺の地域における農地の利用の程度に比し著しく劣っていると認められる農地・・・

・近傍類似の農地において通常行われる栽培方法と認められる利用の態様と比較して判断する。この場合、作物（ウメ、クリ等を含む。）がまばらに又は農地内で偏って栽培されていないか、栽培に必要な管理が適切に行われているか等に留意して判断すること。

※利用意向調査については、遊休農地と判定された農地及び規則第78条各号に掲げる農地を対象として判定後直ちに利用意向調査書（規則第74条に定める別記様式）を発出して行うこととし、1か月以内の範囲で回答期限を設定する。回答期限までに回答が得られない所有者に対しては、推進委員等は直接訪問等により確実に農業上の利用の意向を確認する。

また、利用意向調査を行う際には、所有者等に対し、勧告がなされた場合には、当該勧告の対象となった農地の固定資産税及び都市計画税の評価額が引き上げられ、固定資産税額及び都市計画税額が増えることとなることを周知すること。

（農地法の運用について H21.12.11 付け 21 経営第 4530 号 21 農振第 1598 号 経営局長・農村振興局長通知）

（法第 3 2 条第 2 項）

前項の場合において、その農地（その農地について所有権以外の権原に基づき使用及び収益をする者がある場合には、その権利）が数人の共有に係るものであって、かつ、相当な努力が払われたと認めるものとして政令で定める方法により探索を行ってもなおその農地の所有者等の一部を確認することができないときは、農業委員会は、その農地の所有者等で知れているものの持分が2分の1を超えるときに限り、その農地の所有者等で知れているものに対し、同項の規定による利用意向調査を行うものとする。

「相当な努力が払われたと認めるものとして政令で定める方法により探索を行ってもなおその農地の所有者等を確認することができないとき」とは、次の調査を実施したにもかかわらず、農地の所有者（相続等により共有状態となつて場合には、2分の1を超える持分を有する者）が不明であるときのことをいう。

イ

- ① 令第 20 条において準用する令第 18 条第 1 号により登記所の登記官に対し当該農地の登記事項証明書を請求し、所有権等の登記名義人又は表題所有者の氏名及び住所地等を確認すること。
- ② 令第 20 条において準用する令第 18 条第 2 号において、「不確知所有者等関連情報を保有すると思料される者」とは、「当該農地を現に占有する者」、「農地法第 52 条の 2 の規定により農業委員会が作成する農地台帳に記録された事項に基づき、当該不確知所有者等関連情報を保有すると思料される者」及び「当該農地の所有者等であつて知れているもの」をいう。

令第 20 条において準用する令第 18 条第 2 号によりこれらの者に対し、他の当該農地の所有者等の氏名及び住所地等について聞き取りを行うこと。

また、③により登記名義人等の生死が確認できない場合には、知られている当該農地の所有者等の直系尊属の戸籍謄本又は除籍謄本を請求することにより、当該者の直系尊属と思われる登記名義人等の戸籍謄本等の確認を行うこと。

- ③ 令第 20 条において準用する令第 18 条第 3 号では、①により確認した登記名義人の住所地の市町村の長に対し、住民票の写し又は住民票の除票の写しを請求すること。

このほか、②で確認された「当該農地の所有者等と思料される者」についても、当該者が記録されている住民基本台帳を備えると思われる市町村の長に対し、住民票の写し又は住民票の除票の写しを請求すること。

ただし、住所地が明らかである場合には、それをもって代えることができる。

- ④ 登記名義人等の死亡が確認された場合には、令第 20 条において準用する令第 18 条第 4 号により、登記名義人等の戸籍謄本等を請求する。登記名義人等の戸籍謄本等には登記名義人等の相続人たる配偶者と子が記載されており、これらの者の記載された部分に限って最新の戸籍謄本等を確認する

こと。

次に、確認した配偶者と子の戸籍の附票を備えると思われる市町村の長に対し、当該相続人の戸籍の附票の写し又は消除された戸籍の附表の写しを請求することにより、これらの者の住所の確認を行うこと。

この際、当該相続人が死亡後5年以上経過している場合には、その者については不明であることとして、これ以上の検索は不要である。

- ⑤ 登記名義人等が法人である場合には、登記所の登記官に対して法人の登記事項証明書を請求することにより、法人の所在地を確認する。また、合併により解散した場合にあっては、合併後存続し、又は合併により設立された法人が記録されている法人の登記簿を備えていると思われる登記所の登記官に対し、当該法人の登記事項証明書を請求することにより、合併後の法人の所在地を確認すること。

その他合併以外の理由により解散していることが判明した場合には、当該法人の登記事項証明書に記載されている清算人（取締役等）を確認し、書面の送付などの措置によって、不確知所有者等関連情報の提供を求めること。

- ⑥ 令第20条において準用する令第18条第5号では①から⑤の措置により住所が判明した当該農地の所有者等と思科される者に対して「農地法関係事務処理要領の制定について」様式例第13号の2により簡易書留による書面の送付を行い、当該農地の所有者等を特定すること。

なお、住所地が当該農地と同一市町村の場合には、訪問により代えることは差し支えないが、訪問の記録を残すこと。

- ⑦ ⑥による書面の送付後、2週間経過しても不確知所有者等から返信がない場合には、当該不確知所有者等を不明者として扱い、更なる聞き取りや現地調査は不要である。

ロ

その農地について所有権以外の権限に基づき使用及び収益をする者がある場合における「相当な努力が払われたと認められるものとして政令で定める方法により探索を行ってもなおその地の所有者等を知ることができないとき」とは、イと同様の調査を実施したにもかかわらず、所有権以外の権限に基づき使用及び収益をする者が不明であるときのことをいう。

ハ

農業委員会が法第32条第1項各号のいずれかに該当する農地について基盤法第22条の2第1項の規定による要請に係る探索を行った場合には、則第74条の2の規定に基づき、当該農地について法第32条第2項及び第3項の規定による探索を行ったものとみなす。

（農地法の運用について H21.12.11 付け21 経営第4530号 21 農振第1598号 経営局長・農村振興局長通知）

(法第32条第3項)

農業委員会は、利用状況調査の結果、第32条第1項各号のいずれかに該当する農地がある場合において、相当な努力が払われたと認められるものとして政令で定める方法により探索を行ってもなおその農地の所有者等を確知することができないときは、次に掲げる事項を公示するものとする。この場合において、その農地が数人の共有に係るものであって、かつ、その農地の所有者等で知れているものがあるときは、その者にその旨を通知するものとする。

- ① その農地の所有者等を確知できない旨
- ② その農地の所在、地番、地目及び面積並びにその農地が第1項各号のいずれに該当するかを別
- ③ その農地の所有者等は、公示の日から起算して2月以内に、農林水産省令で定めるところにより、その権原を証する書面を添えて、農業委員会に申し出るべき旨
- ④ その他農林水産省令で定める事項

(法第32条第6項)

前各項の規定は、第4条第1項又は第5条第1項の許可に係る農地その他農林水産省令で定める農地については、適用しない。

§ 省令で定める農地・・・施行規則第77条

利用意向調査の対象とならない農地は、次の各号のいずれかに該当するものとする。

- ① 農地中間管理事業の推進に関する法律第20条の規定により農地中間管理権に係る賃貸借又は使用貸借の解除がされたもの
- ② 土地収用法その他の法律により収用され、又は使用されることとなるもの

(法第33条第1項)

農業委員会は、耕作の事業に従事する者が不在となり、又は不在となることが確実と認められるものとして農林水産省令で定める農地があるときは、その農地の所有者等に対し、利用意向調査を行うものとする。

§ 省令で定める農地・・・施行規則第78条

次の各号のいずれかに該当するものとする。

- ① 次に掲げる農地であつて、当該農地について耕作の事業に従事する者が不在となり、又は不在となることが確実と認められるもの
 - イ その農地の所有者等で耕作の事業に従事するものが死亡したもの
 - ロ その農地の所有者等で耕作の事業に従事するものが遠隔地に転居したもの
- ② その農地の所有者等で耕作の事業に従事するものから、農業委員会に対し、その農地について耕作の事業の継続が困難であり、かつ、法第33条第2項において読み替えて準用する法第32条第3項の規定による公示が必要である旨の申出があつたもの
- ③ その農地に係る農地中間管理権の残存期間が一年以下であつて、農地中間管理機構が過失がなく、
てその農地の所有者を確知することができないもの

※その農地の所有者と連絡を取ることができないもの又はその農地の所有者が死亡し、その相続人に連絡を取ることができないものとして、中間管理機構が農業委員会に対してその旨を通知した

ものをいう。

- ④ 知事の裁定により設定された農地中間管理権の残存期間が一年以下であるもの
- ⑤ 知事の裁定により設定された利用権の残存期間が一年以下であるもの

（４）農地の利用関係の調整（法第３４条）

（法第３４条）

農業委員会は、第３２条第１項又は第３３条第１項の規定による利用意向調査を行ったときは、これらの利用意向調査に係る農地の所有者等から表明されたその農地の農業上の利用の意向についての意思の内容を勘案しつつ、その農地の農業上の利用の増進が図られるよう必要なあつせんその他農地の利用関係の調整を行うものとする。

※ 農業委員会等は、利用意向調査で、所有者等の意思を確認後速やかに当該意思や、地域の営農計画等を勘案しつつ、必要なあつせんその他農地の利用関係の調整を行うこと。

（農地法の運用について H21.12.11 付け21 経営第4530号 21 農振第1598号 経営局長・農村振興局長通知）

（５）農地中間管理機構等による協議の申入れ（法第３５条）

（法第３５条第１項・第２項）

農業委員会は、第３２条第１項又は第３３条第１項の規定による利用意向調査を行った場合において、これらの利用意向調査に係る農地（農業振興地域の整備に関する法律第６条第１項に規定により指定された農業振興地域の区域内のものに限る。）の所有者等から、農地中間管理事業を利用する意思がある旨の表明があつたときは、農地中間管理機構に対し、その旨を通知するものとする。

前項の規定による通知を受けた農地中間管理機構は、速やかに、当該農地の所有者等に対し、その農地に係る農地中間管理権の取得に関する協議を申し入れるものとする。ただし、その農地が農地中間管理事業規程において定める基準に適合しない場合において、その旨を農業委員会及び当該農地の所有者等に通知したときは、この限りでない。

※ 所有者等から農地中間管理事業を利用する旨の意思表示があつた場合においては、法第35条第１項に基づき、速やかに農地中間管理機構にその旨を通知すること。

※ 上記以外の場合にあつても、利用意向調査を実施した場合には、その農地の状況等について、速やかに農地中間管理機構に情報提供を行うこと。その際、農業委員会は、農地中間管理機構に対し、その農地が農地中間管理事業規程に定められた農地中間管理権を取得する農用地等の基準に適合しない場合には、その旨を速やかに農業委員会に通知するよう求めること。

（農地法の運用について H21.12.11 付け21 経営第4530号 21 農振第1598号 経営局長・農村振興局長通知）

(6) 農地中間管理権の取得に関する協議の勧告（法第36条）

（法第36条第1項）

農業委員会は、利用意向調査を行った場合において、次の各号のいずれかに該当するときは、これらの利用意向調査に係る農地の所有者等に対し、農地中間管理機構による農地中間管理権の取得に関し当該農地中間管理機構と協議すべきことを勧告するものとする。ただし、当該各号に該当することにつき正当の事由があるときは、この限りでない。

- ① 当該農地の所有者等からその農地を耕作する意思がある旨の表明があった場合において、その表明があった日から起算して6月を経過した日においても、その農地の農業上の利用の増進が図られていないとき。
- ② 当該農地の所有者等からその農地の所有権の移転又は賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定若しくは移転を行う意思がある旨の表明があった場合において、その表明があった日から起算して6月を経過した日においても、これらの権利の設定又は移転が行われないとき。
- ③ 当該農地の所有者等にその農地の農業上の利用を行う意思がないとき。
- ④ これらの利用意向調査を行った日から起算して6月を経過した日においても、当該農地の所有者等からその農地の農業上の利用の意向についての意思の表明がないとき。
- ⑤ ①～④に掲げるほか、当該農地について農業上の利用の増進が図られないことが確実と認められるとき。

※ 勧告の実施時期

ア 利用意向調査を実施した農地であって、当該農地の所有者等からその農地の農業上の利用の増進を図る旨の意思の表明があったものについては、耕作の再開、農地中間管理機構との借入協議又は権利の設定・移転等が行われたかどうかについて、所有者等の意思の表明から6か月経過後速やかに現地を確認するとともに、必要に応じ、農地台帳等により権利の設定等の状況を確認すること。

その結果、前年の利用意向調査で表明された意思のとおり農地が利用されていない場合は、現地の確認から1か月以内に勧告を実施すること。

イ 所有者等からの意思の表明がない農地については、利用意向調査の発出から6か月経過後速やかに現地を確認した上で、1か月以内に勧告を実施すること。

ウ 利用意向調査に対して、当該農地の所有者等からその農地の農業上の利用を行う意思がない旨の表明があったときは、表明から1か月以内に勧告を実施すること。

※ 対象外となる農地

ア 当該農地が農業振興地域内にない場合には、法第35条第1項及び第36条第1項の規定により勧告の対象外となっているが、これに加えて、以下に掲げる場合についても法第36条ただし書の正当の事由に該当することから勧告の対象とはしないこと。

(ア) 農地中間管理機構が法第35条第2項ただし書に基づき農地中間管理事業規程に定められた農地中間管理権を取得する農用地等の基準に適合しない旨を農業委員会等及び所有者等へ通知した場合

(イ) 当該農地の所有者等から農地中間管理機構に対して貸付けを行う旨の意思が表明され、それが継続している場合

(ウ) (ア)に掲げるもののほか、農地中間管理機構から、その農地が農地中間管理事業規程に定められた農地中間管理権を取得する農用地等の基準に適合しない旨の通知があった場合

イ 贈与税又は相続税の納税猶予制度の適用を受けている農地については、勧告があった際に納税猶予の期限が確定することから、納税猶予制度の適正な運用を確保するため、アの(ア)～(ウ)に該当するものも含めて、法第36条第1項各号のいずれかに該当する場合には、必ず勧告を行うこと。

※ 勧告の撤回

勧告を行った後、以下のいずれかに該当することとなった場合については、その時点をもって当該農地に係る勧告を撤回し、その旨を速やかに農地の所有者等及び農地中間管理機構に通知するものとする。なお、勧告固定資産税額及び都市計画税額の引き上げは行われなくなることに留意されたい。

ア 利用状況調査等により、遊休農地が解消されたことが確認された場合

イ 農地中間管理機構との借入協議の結果、当該農地を農地中間管理機構が借り受けた場合

ウ 法第39条による裁定により農地中間管理機構が農地中間管理権を取得した場合

エ アからウまでに該当する場合のほか、勧告を撤回すべき相当の事情がある場合

※ 現地確認等への協力

農業委員会は、勧告又は勧告の撤回に係る農地について、市町村税務部局から現地確認への同行の要請及び地目認定に関する意見照会があった場合には、適切に対応すること。

(農地法の運用について H21.12.11 付け 21 経営第 4530 号 21 農振第 1598 号 経営局長・農村振興局長通知)

(法第36条第2項)

農業委員会は、前項の規定による勧告を行ったときは、その旨を農地中間管理機構（当該農地について所有権以外の権原に基づき使用及び収益をする者がある場合には、農地中間管理機構及びその農地の所有者）に通知するものとする。

(7) 裁定（法第37条～40条）

(法第37条)

農業委員会が前条第1項の規定による勧告をした場合において、当該勧告があった日から起算して2月以内に当該勧告を受けた者との協議が調わず、又は協議を行うことができないときは、農地中間管理機構は、当該勧告があった日から起算して6月以内に、農林水産省令で定めるところにより、知事に対し、当該勧告に係る農地について、農地中間管理権（賃借権に限る。）の設定に関し裁定を申請することができる。

§ 農林水産省令で定めるところにより・・・施行規則第81条

裁定の申請は、次に掲げる事項を記載した申請書を提出して行わなければならない。

- ・農地の所有者等の住所、氏名
- ・農地の所在、地番、地目及び面積
- ・農地の利用の現況
- ・農地についての申請者の利用計画の内容の詳細
- ・希望する農地中間管理権の始期及び存続期間並びに借賃及びその支払の方法
- ・その他参考となるべき事項

(法第38条第1項)

知事は、法第37条の規定による申請があったときは、農林水産省令で定める事項を公告するとともに、当該申請に係る農地の所有者等にこれを通知し、2週間を下らない期間を指定して意見書を提出する機会を与えなければならない。

§ 農林水産省令で定める事項・・・施行規則第81条各号に掲げる事項に同じ

※ 公告は、施行規則第81条に掲げる事項を県の公報に掲載すること其他所定の手段によりするものとする。（施行規則第82条第2項）

(法第38条第2項)

法第38条第1項の意見書を提出する者は、その意見書においてその者の有する権利の種類及び内容、その者が前条の規定による申請に係る農地について農地中間管理機構との協議が調わず、又は協議を行うことができない理由その他の農林水産省令で定める事項を明らかにしなければならない。

§ 農林水産省令で定める事項・・・施行規則第83条

- ・意見書を提出する者の氏名及び住所
- ・意見書を提出する者の有する権利の種類及び内容
- ・意見書を提出する者の当該農地の利用の状況及び利用計画
- ・意見書を提出する者が農地を現に耕作の目的に供していない理由
- ・意見書を提出する者が当該農地について農地中間管理機構との協議が調わず、又は協議を行うことができない理由
- ・意見の趣旨及びその理由
- ・その他参考となるべき事項

※ 知事は、農地中間管理権の設定に関する裁定の申請があったときは、当該申請に係る農地の所有者等の氏名及び住所、当該申請に係る農地の所在、地番、地目及び面積、当該申請に係る農地の利用の現況、当該申請に係る農地の利用の現況、当該申請に係る農地についての申請者の利用計画の内容の詳細、希望する農地中間管理権の内容、始期及び存続期間並びに借賃及びその支払の方法その他参考となるべき事項を公告するとともに、その申請に係る所有者等にこれを通知し、2週間を下らない期間を指定して意見書を提出する機会を与えなければならない。

また、所有者等への通知に当たっては、その者の氏名及び住所、その者の有する権利の種類及び内容、その者の当該農地の利用の状況及び利用計画、その者が当該農地を現に耕作の目的に供していない理由、意見の趣旨及びその理由その他参考となるべき事項について、意見書において明らかにしなければならない旨を併せて通知するものとする。

（農地法関係事務に係る処理基準 H12.6.1 付け12 構改B404 号 農林水産事務次官通知）

(法第39条第1項)

知事は、第37条の規定による申請に係る農地が、前条第1項の意見書の内容その他当該農地の利用に関する諸事情を考慮して引き続き農業上の利用の増進が図られないことが確実であると見込まれる場合において、農地中間管理機構が当該農地について農地中間管理事業を実施することが当該農地の農業上の利用の増進を図るため必要かつ適当であると認めるときは、その必要の限度において、農地中間管理権を設定すべき旨の裁定をするものとする。

※ 裁定においては、次に掲げる事項を定めなければならない。（法第39条第2項）

- ・ 1号 農地中間管理権を設定すべき遊休農地の所在、地番、地目及び面積
- ・ 2号 農地中間管理権の内容
- ・ 3号 農地中間管理権の始期及び存続期間
- ・ 4号 借賃
- ・ 5号 借賃の支払いの相手方及び方法

(法第39条第3項)

第1項の裁定は、前項第1号から3号までに掲げる事項については申請の範囲を超えてはならず第3号に規定する存続期間については40年を限度としなければならない。

※ 知事は、法第39条第1項の裁定をする場合は、次によるものとする。

- ① 法第39条第1項の「当該農地の利用に関する諸事情」とは、農地中間管理権にあつては裁定に係る申請書及び所有者等からの意見書によって把握したその農地の利用の状況、所有者等の農業経営の状況等を、法第41条第1項に規定する農地を利用する権利にあつては裁定に係る申請書及び法第32条第3項の規定による公示後の農業委員会からの聴き取りによって把握したその農地の利用の現況等をいい、裁定に当たっては、その農地の利用に関する事情をできるだけ幅広く、かつ、客観的に把握することが適当である。
- ② 農地中間管理権等を設定すべき農地の所在、地番、地目及び面積、その権利の内容並びにその権利の始期及び存続期間は、申請の範囲を超えてはならない。
- ③ 農地中間管理権等の内容は、農地の現況及び用途からみて通常用いられる範囲内の利用形態であることとする。例えば、水田に土盛りをして畑として果樹を植栽したり、畑を開田して水稻を栽培したりすることは裁定をする場合における農地中間管理権等の内容としては認められない。
- ④ 裁定をする場合における借賃又は借賃に相当する補償金の額については、農業委員会の提供等による当該農地の近傍類似の農地の借賃等を十分考慮し、当該農地の生産条件等を勘案して算定する。

この場合、農地中間管理権等の設定を受ける農地中間管理機構が当該農地を利用するために復旧工事を行う必要があると知事が認めるときは、復旧に必要な費用として算定した額を勘案して借賃又は借賃に相当する補償金の額から減額することができるものとする。

なお、法第41条第1項に規定する農地を利用する権利に係る借賃に相当する補償金の額は、当該権利の存続期間に係る金額である。

(農地法関係事務に係る処理基準 H12.6.1 付け 12 構改 B404 号 農林水産事務次官通知)

(法第39条第4項)

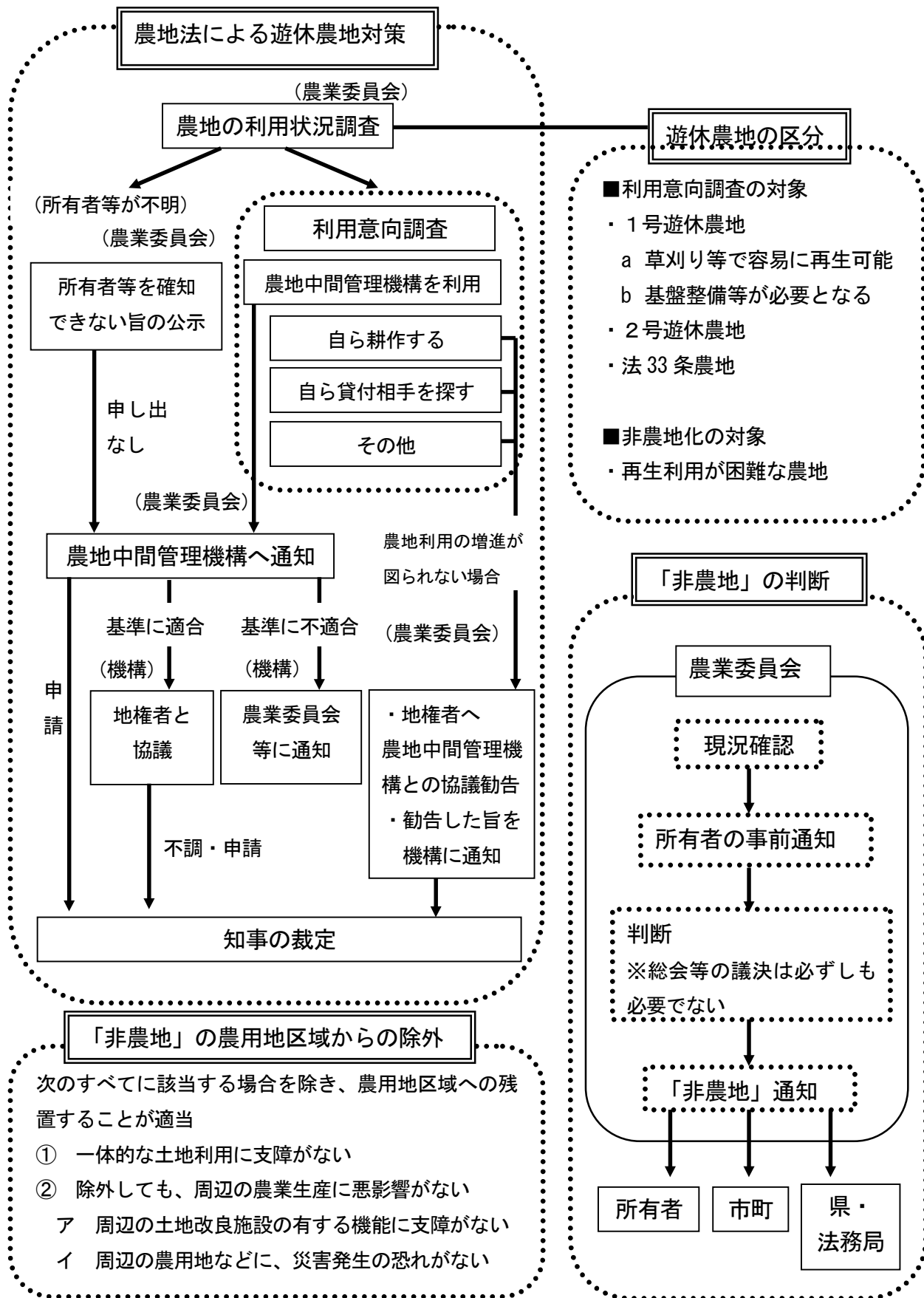
知事は、第1項の裁定をしようとするときは、あらかじめ、農業委員会ネットワーク機構の意見を聴かなければならない。

※ 法第39条等の規定に基づく知事の裁定権限について、静岡市他20市に対し権限移譲している。

権限を移譲している市

(静岡県事務処理の特例に関する条例 第2条別表第1 103の18、19)

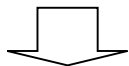
静岡市 浜松市 沼津市 三島市 富士宮市 伊東市 島田市
富士市 磐田市 焼津市 掛川市 藤枝市 御殿場市 袋井市
裾野市 湖西市 伊豆市 御前崎市 菊川市 伊豆の国市
牧之原市



(8) 所有者等を確認できない場合の措置（法第41条）

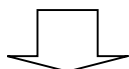
- ・ 遊休農地の所有者等（数人の共有に係る場合は、二分の一を超える持ち分を有する者）を、相当な努力が払われたと認められるものとして政令で定める方法により探索を行ってもなおその農地の所有者等を確認することができない場合⇒農業委員会は、その農地が遊休農地であること等を公示

法第32条第3項



- ・ 公示された遊休農地について2月以内に所有者等から申し出がないときは、農業委員会は農地中間管理機構に通知
- ・ 農地中間管理機構は、通知から4月以内に、知事に対し裁定を申請

法第41条第1項



- ・ 知事は、農地中間管理機構がその遊休農地について農地中間管理事業を実施することが農業上の利用の増進のために必要かつ適当と認めるときは、農業委員会ネットワーク機構の意見を聴いて利用権を設定すべき旨を裁定

法第41条第2項

＜裁定で定める事項＞

- ・ 権利の内容、権利の始期及び存続期間（40年を限度）
- ・ 補償金とその支払い方法

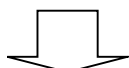


- ・ 知事が裁定をしたときは、その旨を農地中間管理機構に通知し、これを公告
 - ⇒ 公告があったときは、農地中間管理機構は利用権を取得
 - ・ 農地中間管理機構は、利用権の始期までに遊休農地の所有者のための補償金を供託（⇒供託金には国庫「農地売買等支援事業」を活用可能）

法第41条第3項

法第41条第4項

法第41条第5項



- ・ 裁定により権利の始期から、使用の開始が可能
中間管理機構が遊休農地の占有を始めたときは、登記がなくても第三者に対抗可能

法第41条第7項

（参考）農地中間管理機構との連携による遊休農地の解消について

※農地中間管理機構との連携による遊休農地の解消について（新設）

遊休農地は、法の目的や責務規定を踏まえ、上述した各種の遊休農地の措置により、農地として活用できるものについては農業上の利用を行う必要がある。

今般、農地中間管理事業の推進に関する法律（平成 25 年法律第 101 号）第 8 条第 3 項第 3 号ニにおいて、農地中間管理機構は、所有者等が農業上の利用の増進を図るために必要な措置を講ずることにより当該農地の貸付けが行われると見込まれる場合に、所有者等に対し当該措置を講ずることを促すことが法定され、農地中間管理機構の事業規程においても必須項目として当該取組の実施を規定することとされた。

この観点から、農業委員会及び農地中間管理機構は、遊休農地の借受け等について相談が寄せられた場合には、相互に密に連絡し、当該農地について担い手等への貸出しが見込まれるかを広く検討するとともに、当該農地について将来的に担い手等への貸出しが見込まれる場合には、当該農地の所有者等に草刈り等の実施の働きかけや、遊休農地の解消に資する補助事業を紹介するなど、遊休農地の解消に向けた取組を推進していく必要がある。

（農地法の運用について H21. 12. 11付け21経営第4530号 21農振第1598号 経営局長・農村振興局長通知）

9 農作物栽培高度化施設（法第43条～44条）

（1）要件

- ① 専ら農作物の栽培の用に供されるものであること
- ② 周辺農地の日照に影響を及ぼすおそれがない高さの基準に適合すること
- ③ 排水の放流先の管理者の同意を得るなど、周辺農地に係る営農条件に著しい支障が生じないよう必要な措置を講じていること。
- ④ 施設の設置に必要な行政庁の許認可等を受けていること又は受ける見込みがあること。
- ⑤ 設置されている施設が農作物栽培高度化施設であることを明らかにするための標識の設置等の措置が講じられていること。
- ⑥ 借地に施設を設置する場合には、施設を設置することについて、土地の所有者の同意を得ていること。

※改正法の施行の日より前に設置された底地がコンクリート張りの農作物の栽培を行う施設についても、国が定める一定要件を満たしており農地性を有するものは対象（詳細は、「農地法第43条及び第44条の運用について」の制定について（平成30年11月20日付け30経営第1796号農林水産省経営局長通知）第5、1、2を参照のこと）。

（2）手続関係

手 続	設置者は、事前に市町農業委員会に届出書の提出が必要
添付書類等 ※主なもの	・土地の登記事項証明書、施設の位置・配置図、日影図 ・営農計画書 ・営農が縮小された場合等に、是正措置を講ずる同意書 ・周辺農地に悪影響が生じた場合に、是正措置を講ずる同意書 ・施設の排水について、放流先の管理者の同意書 ・借地では、所有者等の同意書 ・施設の設置に許認可が必要な場合は、許認可の見込み書 ・周辺農地の営農条件に著しい支障が生じないことを証する書面
受理・不受理	農業委員会で、書類を確認し、受理・不受理を決める。
確 認 等	届出受理後、農業委員会が利用状況調査を行う際に、設置状況を確認する。
通 知	受理通知書又は不受理通知書が、遅くとも、届出書の到達のあった日から2週間以内に届出者に到達するように事務処理を行う。

（3）法第3条関係

- ① 法第3条第1項の許可の申請の内容が、ア農地（高度化施設用地を除く。）を高度化施設用地として利用するために同項に掲げる権利を取得しようとするものであるとき、イ高度化施設用地について同項本文に掲げる権利を取得するとともに、農作物栽培高度化施設の増改築又は建て替えを行うものであるときには、当該許可の申請と併せて法第43条第1項の規定による届出を行う必要がある。
- ② 法第3条第1項の許可の申請の内容が、既に設置されている農作物栽培高度化施設の用地について、同項本文に掲げる権利を取得しようとするものであるときは、権利の取得と併せ

て施設の増改築又は建て替えを行う場合を除き、当該許可の申請と併せ法第 43 条第 1 項の規定による届出を行う必要はないが、当該権利を取得した後、則第 88 条の 3 に規定する農作物栽培高度化施設の基準を満たす必要がある。

- ③ 農作物栽培高度化施設について賃貸借が行われる場合、当該施設の賃借人は、その敷地に関する使用権を有することとなるため、農地法第 3 条第 1 項の許可申請が必要となる。

（４）法第 4 条及び第 5 条関係

- ① 高度化施設用地について、法第 4 条又は第 5 条の農地を農地以外のものにする行為の対象となるのは、次に該当する場合である。

ア 高度化施設用地を農地（高度化施設用地を除く）又は高度化施設用地以外の用に供する場合

イ 高度化施設用地において農作物の栽培の用に供されないことが確実となった場合として、次に該当する場合

（ア）法第 44 条の規定に基づく勧告で定める相当の期限を経過してもなお当該施設において農作物の栽培が行われない場合

（イ）当該施設の所有者等が、法第 44 条の規定に基づく勧告で定める相当の期限を経過するよりも前に、当該施設において農作物の栽培を行わない意志を示した場合

（ウ）法第 32 条第 3 項に規定される公示から 2 月を経過してもなお当該施設の所有者等が農業委員会に申し出ない場合

（エ）農地所有適格法人が農地所有適格法人でなくなった場合において、国が当該法人の農作物の栽培の用に供されている高度化施設用地を買収するため、農業委員会が法第 7 条第 2 項の規定による公示を行った場合

- ② 高度化施設用地を農作物の栽培以外の用に供する場合には、それが一時的なものである場合であっても、農地を農地以外のものにすることとなるため、法第 4 条第 1 項の許可又は法第 5 条第 1 項の許可が必要となる。

- ③ 法第 43 条第 1 項の届出を行い農業委員会に受理された後、則第 88 条の 3 の基準を満たしていない施設を設置しようとする場合には、法第 4 条第 1 項の許可又は法第 5 条第 1 項の許可が必要となる。

- ④ 農業委員会は、高度化施設用地が、法第 4 条第 1 項の許可又は第 5 条第 1 項の許可を得ずに①のいずれかに該当した場合には、同項の規定に違反するものとして、都道府県知事等に報告すること。

（５）附帯設備の取扱い、屋根又は壁面に太陽光発電設備等を設置する場合

高度化施設に設置する事務所、駐車場、太陽光発電設備等の附帯設備の取扱いについては、「農地法第 43 条及び第 44 条の運用について」の制定について（平成 30 年 11 月 20 日付け 30 経営第 1796 号農林水産省経営局長通知）第 2、6・7（2）により「施設園芸用地等の取扱いについて」（平成 14 年 4 月 1 日付け 13 経営第 6953 号経営局構造改善通知）を確認のこと。その他農地法関係事務に係る処理基準（H12.6.1 付け 12 構改 B 第 404 号農林水産事務次官通知）を参照。

屋根又は壁面に太陽光発電設備等を設置する場合は、「農地法第 43 条及び第 44 条の運用について」の制定について（平成 30 年 11 月 20 日付け 30 経営第 1796 号農林水産省経営局長通知）第 2、7（1）を参照。

10 農地法に基づく知事権限の移譲

静岡県では、地方分権の推進を県政の重要課題と捉え、これまでも県独自の取組として市町村への権限移譲を進めてきたところであり、現在、農地法に基づく知事許可権限を次のとおり移譲している。

(1) 法第4条・5条関係

ア 4ha以下の農地転用許可権限

静岡市、浜松市、沼津市、三島市、富士宮市、伊東市、島田市、富士市、磐田市、焼津市、掛川市、藤枝市、御殿場市、袋井市、裾野市、湖西市、伊豆市、御前崎市、菊川市、伊豆の国市、牧之原市

(伊豆市を除き、農業委員会権限(市長からの再委任))

イ 2ha以下の農地転用許可権限

長泉町、小山町、吉田町

(全町、農業委員会権限(町長からの再委任))

(2) 法第18条関係 — 農地の賃貸借の終了許可権限 —

沼津市、三島市、富士宮市、伊東市、島田市、富士市、磐田市、焼津市、掛川市、藤枝市、御殿場市、袋井市、裾野市、湖西市、伊豆市、御前崎市、菊川市、伊豆の国市、牧之原市

(伊豆市を除き、農業委員会権限(市長からの再委任))

* 静岡市及び浜松市は、第4次分権一括法により H27.4.1 から法定移譲

(3) 法第39条等関係 — 遊休農地に係る裁定権限 —

静岡市、浜松市、沼津市、三島市、富士宮市、伊東市、島田市、富士市、磐田市、焼津市、掛川市、藤枝市、御殿場市、袋井市、裾野市、湖西市、伊豆市、御前崎市、菊川市、伊豆の国市、牧之原市 (下線付きの市は農業委員会権限(市長からの再委任))

※1 上記権限に付随する調査権限等についても併せて移譲している。

※2 「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律(第2次分権一括法)」の施行(H24.4.1)により、それまで農地法第3条許可権限の一部について知事権限であったものが、全て農業委員会の権限へと改正されている。

11 ＜参考＞法第4条・第5条許可申請書チェックポイント

（１）申請書の様式・添付書類等のチェック

- ① 申請書には、必要事項がもれなく記載されているか。
- ② 必要な添付書類が添付されているか。
- ③ 申請書副本及び謄本は必要な部数提出されているか。

（２）内容のチェック（総論）

令和３年４月から、国主導による行政手続の見直しの一環として、押印が原則廃止され、記名が主流となった。

※「記名」とは、氏名（代表者名）を印字、スタンプ等自署以外の方法で記載すること。

県においては、農地転用許可申請書類等については、国通知「農地法関係事務処理要領」（平成２１年１２月１１日付け２１経営第４６０８号・２１農振第１５９９号経営局長・農村振興局長連名通知）を準拠しているが、令和３年３月末に改正され参考様式例から押印が廃止された。）

＜参考＞ 静岡県デジタル推進部会が作成した「行政手続の見直し方針」を参考に一部補足

①農地法関連の事務手続きで押印が不要となると考える理由

- ・当該本人であることの確認が、一連の手続の過程（添付書類、本人確認等）で公的証明書等の提示等他の手段により可能
例 申請時に運転免許証の提示で本人確認ができる
- ・県と継続的な関係を有し、当該本人からのものかどうか明らかなため
例 変更/更新申請など

②農地法関連の事務手続きで署名又は押印が必要と考えられる場合

- ・行政手続の内容・目的・趣旨等に照らして、押印を求めることに合理的理由があり、他の手段により代替することが困難な場合は、記名によらない手続ができる。ただし、「署名及び記名押印」を求めてきた手続について、「署名」のみを求めることは、手続者の選択肢を狭めることになるから、原則として行わないこと。

＜合理的な理由があると判断される場合＞

- ア 本人の意思確認を強く求める手続
同意書、誓約書、委任状、承諾書など

イ 第三者による証明
証明書など

③参考（押印が真に必要な場合）

第三者の求めによる場合

○法務局に提出することを前提とした登記関係の書類

(1) 申請者の記名はあるか。

※ 農地法施行規則第57条の2第1項ただし書に基づく場合は単独申請が可能

※ 行為無能力者による申請について

- ・行為無能力者とは、未成年者、成年被後見人、被保佐人を指し、単独で行う法律行為が制限されている。

① 未成年者、成年被後見人の場合

- ・未成年者又は成年被後見人の氏名を法定代理人が記入し、併せて法定代理人が記名する。（代理権を確認できる戸籍抄本等を添付）

例「A未成年後見人B」、「A成年後見人B」

② 被保佐人の場合

- ・被保佐人が記名する。（保佐人の同意書及び保佐人であることを確認できる戸籍抄本等添付）

(2) 申請者の過去の転用実績はどうか。（進捗状況、完了報告は提出されているか。）

(3) 申請地の田・畑・採草放牧地別面積の合計に誤りはないか。

(4) 申請地の所在・地番、面積、所有権者は登記事項証明・公図写と相違ないか。

(5) 第5条申請の譲渡人（賃貸人・使用貸借の貸人）の住所は登記事項証明の住所と相違ないか。

※ 異なる場合は住民票等により正しい住所を確認

(6) 土地登記事項証明の所有権者と申請者（①第5条の譲渡人、②賃貸人等）が異なる場合は、所有権者と申請者との関係を証する書類（①戸籍謄本及び家系図、②登記事項証明）等及び相続権利者等の同意書が添付されているか。

(7) 転用行為の妨げとなる権利（権利→法第3条第1項本文に掲げる権利）を有する者の同意を得ているか。

- (8) 仮登記等が付いている農地については、仮登記権者等の同意書等が添付されているか。
※ 任意で添付を求めているものであり、応じられない場合は申請者に口頭で確認し、記録しておく。
- (9) 最終の所有権移転登記年月日から判断して、農地法第3条許可との支障はないか。
※ 3条許可が転用目的・資産保有目的での所有権移転と認められるものに留意
- (10) 遅滞なく申請目的に供すると認められるか。
- (11) 申請に係る農地と合わせて利用する農地以外の土地がある場合、一体として申請目的に利用し得る見込みがあるか。
- (12) 土地の造成のみを目的とする事業の場合は例外的に許可できるものに該当するか。
- (13) 法人の場合、法人登記簿に記載される事業目的に照らし転用目的は適正か。
- (14) 申請理由・必要性は妥当か。資産保有目的での申請となっていないか。
- (15) 転用面積は事業目的からみて適正であるか。
- (16) 工事計画の期間は妥当か。長期にわたるものは工期別計画を記載しているか。
- (17) 権利の種類に誤りはないか。
- (18) 資金計画は妥当か。処分収入等確実性に欠ける資金を当て込んでいないか。
- (19) 転用目的実現のための経費が網羅されているか。
(例：建売住宅→建設費を含めた計画となっているか。宅地分譲→造成費用を含めているか)
- (20) 資金計画の裏付書類（預貯金の残高証明書・融資証明書等）は適正か。
- (21) 土地登記事項証明に「土地改良法に基づく換地処分」の記載のあるものは土地改良事業（圃場整備事業）の受益地となっているので、土地改良区の意見書が添付されているか（土地改良区が既に解散しているような古い事業は除く。）確認するとともに農地区分にも留意すること。
- (22) 位置図から農地区分の確認を行い、市町役場からの距離、国・県道等からの位置及び農地の集団性などについて確認する。

- (23) 公図写により申請区域内に転用申請漏れの地番はないか確認する。また、申請区域内に赤道・青線が含まれる場合、用途廃止、払下等について管理者の承認は得ているか、または使用の見込みがあるか。
- (24) 申請書記載の転用計画は土地利用計画平面図と整合しているか。
- (25) 住宅等への転用について、接道要件は確保されているか。
- (26) 農業用排水施設の有する機能に支障を及ぼす恐れはないか。上物を建設する計画の場合、周辺農地への日照・通風等の影響はないか。また、被害防除措置は適正か。
(県・市の土地利用事業の承認を要する案件は担当課からの指示事項、措置状況を参照。)
- (27) 市町農業委員会からの意見書の中で、不適当となっている事項はないか。
※ 農地区分は適正か。
※ 農地区分の判断理由が記載されているか。
※ 条件は付されていないか。
- (28) 一時転用等で一筆のうち一部を転用する場合、求積図・面積は適正か。
- (29) 一時転用については、事業完了後に申請にかかる農地が耕作の目的に供されることが確実か（土砂採取等の場合において、法面になってしまう農地が含まれていないか）。
- (30) 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ないと認められるか。（農地法施行規則第 47 条の 3 各号に掲げる期間内に転用する場合、地域計画や市町村農業振興地域整備計画に支障を及ぼすものかどうか。）
- (31) 他法令との調整は了されているか。
①「農業振興地域の整備に関する法律」（以下『農振法』という。）で定める農業振興地域整備計画の農用地区域外となっているか。〔例外要件に該当する一時転用を除く。〕
(11 条公告してあれば受付可、但し、農地転用の許可は 12 条公告以降とする。農業用施設への転用は農振計画軽微変更後。)
- ・農振法第 8 条第 2 項第 1 号の農用地区域内にある農地等（農振農用地・青地）については、農地法第 4 条第 1 項及び第 5 条第 1 項の許可は原則としてしない。
→転用許可申請前に、農振農用地区域（青地）から除外する必要がある。
→農振農用地区域外（白地）にする

※市町村農業振興地域整備計画の変更

- ② 農業経営基盤強化促進法に規定する地域計画の区域外となっているか。
→転用許可申請があった農地が地域計画の区域内の場合、原則許可できない。
(農地法第4条第6項第5号及び第5条第2項第5号)
- ③ 市町・県の「土地利用事業に係る指導要綱」に基づく承認を要する案件は承認済みか確認すること。
- ④ 「都市計画法」(以下『都計法』という。)第29条に基づく許可を要する案件については許可見込みがあるか。
- ※ 都計法の開発行為の許可を要するものについては、農地転用は同時許可とする。
- ・「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日農地B3177農地局長通知)
 - ・「市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画が定められていない都市計画区域内における開発許可等と農地転用許可との調整に関する手続等について」
(昭和50年3月28日50構改B621構造改善局長通知)
 - ・都計法第8条に定める用途地域と転用目的との整合性はあるか。
(例 工業専用地域での住宅建築は不可)
 - ・都計法第32条に基づく協議を要する案件は協議を済ませているか。
- ⑤ 建売住宅・宅地分譲等を転用目的とする場合、「宅地建物取引業法」第3条に基づく免許(宅建免許)を得ているか。(市町村・公社は除く。)また、宅建免許は有効期間を経過していないか。
- ⑥ 砂利採取を転用目的(一時転用)とする場合、「砂利採取法」第3条に基づく「砂利採取業者の登録」はあるか。
- ⑦ 「砂利採取法」第16条に基づく採取計画の認可の見込みはあるか。
- ⑧ 砂利採取法の許可を要するものについては、砂利採取法の認可日と農地法の許可日は同日付とする。
- ⑨ 農地復元計画(復元面積・耕作土等)は適正か。復元後の耕作計画書は適正か。
- ⑩ 産業廃棄物処分を転用目的とする場合、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」第14条に基づく産業廃棄物処理業の許可を得ているか、または許可見込みがあるか。
- ・同法第15条に基づく産業廃棄物処理施設設置の許可見込みがあるか。
 - ・復元計画は適正か。復元後の耕作計画書は適正か。

⑪ その他の法令（「森林法」「工場立地法」「自然公園法」「採石法」「静岡県風致地区条例」「静岡県盛土等の規制に関する条例」等）の許認可見込みはあるか。

(32) 事業計画変更承認を要する案件は計画変更承認申請書が提出されているか。また、既許可済地の全てを利用する計画となっているか。

(33) 競売・公売に係る「買受適格証明」は農地法第5条許可申請と同様に審査する。

《参考》 買受適格証明

区 分	担当行政庁
1 農地法第3条第1項の規定による許可	市町農業委員会
2 農地法第5条第1項の規定による許可・農地法第5条第4項の規定による協議の成立	I 4 ha まで ① 権限移譲済市町農業委員会 ※静岡市、浜松市など19市 ※長泉町、小山町、吉田町は2 ha まで ② 権限未移譲市町及び長泉町、小山町、吉田町の2～4 haまでは、賀茂・東部・志太榛原・中遠の各県農林事務所 II 4 haを超える場合（国協議含む） 県農地利用課
3 農地法第3条第1項第13号の規定及び農地法第5条第1項第7号の規定による届出の受理	市町農業委員会

（3）転用目的別内容のチェック（各論）

（1）住宅

① 自己住宅

[チェックポイント]

ア 転用面積は適正か。

- ・敷地面積は、500 m²以下を判断指標としている。500 m²を超える場合は、真にやむを得ない理由があるか。
- ・敷地面積は、建築面積の 22 分の 100 以内に収まっているか。22 分の 100 を超える場合は、敷地の利用計画が明確で、かつ、妥当性のあるものであるか。

イ 都市計画法との整合性は適正か。（都市計画法第 8 条で定める工業専用地域内では住宅の建設は不可。市街化調整区域内では一般住宅の建設は不可。）

② 農家住宅

[チェックポイント]

ア 転用面積は過大となっていないか。

- ・周辺農地と垣根等で分断された家庭菜園は農家住宅の敷地に含む扱いである。
- ・大きさは、作業場が必要な点を踏まえ 1,000 m²以内を判断指標としている。

イ 転用申請者は農業を営む者か。

- ・農家か否かは、概ね 10 アール以上の農地につき耕作の業務を営む者であるか否かで判断する。

③ 分家住宅

[チェックポイント]

ア 転用面積は適正か。

- ・敷地面積は、500 m²以下であるか。500 m²を超える場合は、真にやむを得ない理由があるか。（市街化調整区域では都市計画法の基準を）
- ・敷地面積は、建築面積の 22 分の 100 以内に収まっているか。22 分の 100 を超える場合は、敷地の利用計画が明確で、かつ、妥当性のあるものであるか。

イ 都計法との整合性は適正か。

- ・都計法第 8 条で定める工業専用地域内では住宅の建設は不可。市街化調整区域内では分家住宅の建設は不可。但し、同法第 34 条 10 号又は同法施行令第 36 条第 1 項第 3 号ハに基づく開発審査会の議を経たものはこの限りでない。

ウ やむを得ず第一種農地が選定された場合においては、例外許可基準の「集落に接続して設置されるもの」であるか。

④ 共同住宅（アパート、マンション）

[チェックポイント]

ア 資金計画は適正か。

- ・処分収入家賃等を当て込んだ資金計画は確実性に欠ける。

イ 都市計画法との整合性は適正か。

- ・都市計画法第8条で定める工業専用地域内では共同住宅の建設は不可。

ウ 転用面積は、駐車場等を考慮し必要最小限か。

エ 都市計画法等他法令の許認可を要するものは許認可の見込みがあるか。

⑤ー1 建売住宅

[チェックポイント]

ア 5条申請の場合、宅地建物取引業の免許があるか。

イ 1区画当りの敷地面積は適正か。

- ・1区画当りの敷地面積は、500㎡以下であるか。500㎡を超える場合は、真にやむを得ない理由があるか。
- ・1区画当りの敷地面積は、建築面積の22分の100以内に収まっているか。22分の100を超える場合は、敷地の利用計画が明確で、かつ、妥当性のあるものであるか。

ウ 資金計画は適正か。

- ・全ての区画の建物を建設する資金を有しているか。処分収入を当て込む計画は不可。

エ 都市計画法との整合性は適正か。

- ・都市計画法第8条で定める工業専用地域内では住宅の建設は不可。

オ 権利の種類は所有権か。

カ 都市計画法等他法令の許認可を要するものは許認可の見込みがあるか。

※特定建築条件付売買予定地については、国通知（建築条件付売買予定地に係る農地転用許可関係事務取扱要領（平成31年3月29日付け30農振第4002号農林水産省農村振興局長通知）を参照のこと。

⑤ー2 建築条件付売買予定地

[チェックポイント]

ア 農地転用許可申請書の「その他参考となるべき事項」欄等に、建築条件付売買予定地に係る農地転用許可関係事務取扱要領（平成31年3月29日付け30農振第4002号農林水産省農村振興局長通知）（以下「要領」という）3（1）～（3）までの事項が記載されているか。

(県参考様式では、申請書ではなく、事業計画書に記載)

イ 要領で定める添付書類が添付されているか。(標準的な建物の面積、位置等を表示する図面、当該事業の全て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、農地転用事業者と土地購入者との間における売買契約の一般的な契約書案等)

ウ 都計法等他法令の許認可の見込みはあるか。

エ 資金計画は妥当か。

オ エに関連し、事業計画で定める工程表は適当か。(転用事業者が、残余の土地に住宅を建設するまでの期間を著しく延長していないか。)

カ 開発による周辺農地への影響の有無及び被害防除措置は適切か。

- ・特に、土地利用委員会の承認を必要としない案件については、防災面等にも留意すること。

※事務の具体的進め方(特に資金証明等の考え方)については、国通知建築条件付売買予定地に係る農地転用許可関係事務取扱要領(平成31年3月29日付け30農振第4002号農林水産省農村振興局長通知)を参照のこと。

⑥(貸)別荘

[チェックポイント]

ア 1区画当りの敷地面積は過大でないか。(一般住宅と同一の扱い)

- ・自己菜園等は別荘敷地に含まれる扱いである。

イ 資金計画は適正か。

- ・全ての区画の建物を建設する資金を有しているか。処分収入を当て込む計画は不可。

ウ 自然公園法、風致地区条例等他法令との調整は取れているか。

⑦ 土地の造成のみを目的とする事業

[チェックポイント]

ア 土地の造成のみを目的とする農地転用は原則不可であるので、審査の対象となるか否かについて例外規定を確認の上判断する。

※土地の造成のみを目的とする転用が認められない事業主体・土地について、農地と山

林・原野等を一体利用する場合は、農地部分は建売とすること。

イ 1区画当りの面積が過大となっていないか。

・住宅地分譲については、500㎡以内を判断指標とする。

ウ 都計法等他法令の許認可の見込みはあるか。

エ 資金計画は妥当か。

オ 単なる土地取得にならないよう造成工事等が行なわれる計画となっているか。

カ 開発による周辺農地への影響の有無及び被害防除措置は適切か。

・特に、土地利用委員会の承認を必要としない案件については、防災面等にも留意すること。

(2) 農林業用施設・鉱工業施設等

① 農林業用施設（温室等）

- ・ その敷地を直接耕作の目的に供し、農作物を栽培する場合や、敷地の形質に変更を加えないで、鉢・ビニール栽培等を行う場合は転用に該当しないものとして取り扱っている。また、転用に該当する場合でも、自己の農地について耕作の事業に供している農地の保全若しくは利用の増進のために転用する場合、又は2アール未満の農地をその者の農作物の育成若しくは、養畜の事業のための農業用施設に供する場合などは、農地法施行規則第29条第1項第1号（法4条第1項の転用制限の例外）の規定により許可不要である。

[チェックポイント]

ア 何の目的のために農林業用施設を作るのか。

イ 転用行為に当るかどうか。

ウ 都計法との整合性はとれているか。（市街化調整区域の場合は、都市計画法施行令第20条に該当する農林業用施設であれば開発行為は、許可不要となる。）

② 植林

[チェックポイント]

ア 植林転用基準（昭和41年3月4日付農計第210号農地部長通知）に合致しているか。

イ 転用面積は、1本当たり約3.3㎡となっているか。

ウ 何故、植林をするのか。（後継者問題等）

エ 他の農地に影響はないか。

③ 工場

[チェックポイント]

ア 何を生産することを目的として工場が作られるのか

イ 過去の業務実績（取扱金額、生産量）などから、事業の必要性が認められるか。

ウ 同業種工場や既存工場の現況規模等を参酌して適正な敷地面積であるか。

エ 都市計画法第8条で定める用途地域が指定されている場合は整合が取れているか。
（住居系地域や商業系地域では工場が建てられない場合がある）

オ 申請地近辺に農村地区工業等導入促進法に基づく農工地区や、工場立地法に基づく工場適地地区等が設定されている場合に、これらの地区に立地できない場合は、その理由が明確か。

カ 用水の取水・排水について関係法令等の許認可の見込みはあるか。

キ 排水について農業用水等に影響がないような措置がとられているか。もし、影響がある場合は、調整がとれているか。

ク 都市計画法の開発許可が必要な場合は許可見込みがあるか。
（市街化調整区域においては、工場は原則不可）

④ 貸工場

[チェックポイント]

ア 需要があるか。借手との工場についての賃貸借契約の見込みがあるか。

イ 土地を造成する者と工場を建てる者が同一人であるか。
（両者が違うと工場用地の宅地分譲という概念になってしまう。）

ウ 借り手が希望する事業を行うための工場施設として工場が建てられる事が可能か。

(3) その他建築物

① 倉庫

[チェックポイント]

ア 何のための倉庫か。

イ 周辺土地利用を考慮した場合、倉庫としての利用が見込まれるか。

ウ 自己用倉庫か、貸倉庫か。

エ 貸倉庫の申請がなされた場合、事業主体、事業計画、資金計画等からみて適正か。

オ 貸倉庫の場合、借り手が決まっているか。

② 給油所

[チェックポイント]

ア 周辺土地利用を考慮した場合、給油所としての利用が見込まれるか。

イ 特に適切な排水の措置がとられているか注意すること。
(油水分離槽は、適正に設置される計画であるか。)

ウ 他法令の許認可の見込みがあるか。

※これら流通業務施設等が、一般国道等（一般国道及び県道）の沿道において当該道路に接続して建設される場合には、甲種・第1種農地での転用であっても例外的に許可することができる。

※ 流通業務施設等とは、流通業務施設及び主として車両の通行上必要な沿道サービス施設である。

流通業務施設の例	車両の運行上必要な沿道サービス施設の例
・トラクターミナル ・卸売市場 ・倉庫 ・荷さばき場 ・道路貨物運送業等の事務所	・給油所 ・自動車修理工場 ・ドライブイン ・レストハウス

③ ゴルフ場

ゴルフ場については、当初国民生活の水準を著しく上回る施設であり、国民生活上必要性に乏しい施設として、原則許可しないものとして取り扱われてきたが、近年の余暇利用の多様化にともないゴルフが国民の各層に普及し、ゴルフ場が総合保養地域整備法において特定施設に位置づけられ、リゾート地域の整備に必要な施設とされたことから、「農地転用許可基準の一部改正に伴う留意すべき事項について」（平成元年３月３０日元構改Ｂ１５３号）によりこの取扱いが改められた。

[チェックポイント]

- ア 位置選定については、集団農地を蚕食する等の農業生産条件に及ぼす影響が少ないと認められるか。
- イ 計画ゴルフ場の周囲の土地状況から、その計画地を選定した理由は明確であるか。
- ウ 資金計画で会員権販売収入を見込んでいないか。
- エ 周辺の農業、自然・生態系及び生活へ及ぼす影響への対応等について関係者と十分な調整が取れているか。
- オ 近隣の同ホール数のゴルフ場と比較して面積が過大となっていないか。
- カ 建設に伴う土砂の流失、崩壊等の恐れがある場合や、水質汚濁、ごみなどにより、付近の公衆衛生等に悪影響を及ぼす恐れがある場合に適切な被害防除措置が講じられているか。
- キ 農薬使用については、県が定めた「農薬の使用に関する指導要領」を遵守することについて、事業計画者の確認を得られているか。
- ク 「静岡県土地利用事業の適正化に関する指導要綱」に基づく承認を得たものであるか。

④ 病院（20床以上）

[チェックポイント]

- ア 医療法の開設許可の見込みがあるか。（地域医療協議会における協議を了していることを確認してから申請を受け付けること）
- イ 医師、看護婦等の雇用の見込みがあるか。

ウ 医療機器を調達する見込みがあるか。

⑤ 診療所

[チェックポイント]

ア 地域における医療状況が勘案されているか。

⑥ 老人ホーム等福祉施設

土地収用法第3条に該当するものであれば、第1種農地であっても例外的に許可することができる。

[チェックポイント]

ア 老人福祉法によるものか、社会福祉事業法によるものか。

イ 施設の設置、資金について県担当部局と調整がついているか。

ウ 事業着工スケジュールを確認すること。

エ 転用許可後に申請者が社会福祉法人を設立する場合があるので、法人設立スケジュールを確認すること。

⑦ 学校

[チェックポイント]

ア 都市計画法との整合性は適正か。

※ 都市計画法第8条で定める工業地域及び工業専用地域では不可。また、大学・高等専門学校・各種学校の場合、第1種住居専用地域でも不可。

イ 敷地面積は適正か。

ウ 学校設立に関しての設立認可の見込みはあるか。

エ 開発行為の許可が必要な場合は見込みがあるか。

(4) その他施設

① 駐車場

[チェックポイント]

ア 何のための駐車場か。

イ 自己用か。賃貸用なら、需要はあるか。

ウ 流通業務用（運送会社のトラック駐車場等）なら転用計画者の過去の事業実績及び今後の計画、現在の車の保有管理状況等を整理し、必要な面積、台数を算出しているか。

エ 従業員用なら、従業員数以上の台数を算出していないか。

オ 来客者用なら、店舗等の規模からみて、適切か。

カ 転用面積は過大となっていないか（一台当たりの大きさ等は、利用する予定の車種ごと道路構造令（昭和 45 年政令第 320 号）による自動車駐車場の標準値等を参酌するなど、客観的に説明出来るよう努めること）。

② 資材置場

[チェックポイント]

ア 何のための資材置場か。どうして必要なのか。

イ 具体的に何を置くのか（収容する資材の種類、量、規模等）。

ウ 現在の資材置場は、どうしているのか。そこは、今後はどうするのか。

エ 貸資材置場は、必要性等について、より慎重な審査を要する。

③ 公園・運動場・広場（テニスコート、ゲートボール場）

[チェックポイント]

ア 誰が何のために使うのか。

イ 利用者が効率的に使うことができる位置にあるか。

ウ 転用計画としてしっかりした計画であるか。

（単なる更地の造成であって、別の用途に使われることはないか。

例：資材置場や駐車場など。）

エ 施設の利用者の数から勘案して、必要最小限の面積か。

（特定の企業が従業員用の福利厚生施設としてテニスコート等を作る場合は従業員の数から見て過大な規模となっていないか。）

オ 企業等の専用運動場、野球場は、より慎重な審査を要する。

④ 公共事業

国又は都道府県が転用目的で農地等の権利を取得する場合は、農地法第5条第1項第1号により学校、病院、社会福祉施設、庁舎及び寄宿舍を除き許可不要である。（これら5つの施設については、許可権者との協議の成立が必要）

都道府県を除く地方公共団体が転用目的で農地等の権利を取得する場合は、許可が必要である。しかし、道路、河川、堤防、水路若しくはため池又はその他の施設で、土地収用法第3条各号に掲げる事業の敷地に供するため、その区域内にある農地等につき権利を取得する場合は、寄宿舍を除く（寄宿舍は収用法に該当しないため。）前記4施設目的の転用を除き、許可不要となる（農地法施行規則第53条第5号）。

また、地方公共団体（都道府県を除く。）、（独）都市再生機構、地方住宅供給公社、土地開発公社、（独）中小企業基盤整備機構、又は指定法人が市街化区域内にある農地又は採草放牧地を転用する場合も許可不要である。（農地法施行規則第53条第12号）つまり、これら以外は許可が必要である。

[チェックポイント]

ア 予算措置（申請地取得に要する費用のみでなく、必ず造成費まで計上してあること。案件によっては建築物の費用まで計上する必要がある。）はできているか。

イ 面積・支払対価によっては、議会の議決案件になるので、その場合は、議決を了していることを証する書面。（地方自治法第96条）

(5) 一時転用

一時転用とは、ある目的のために、農地を一定期間農耕以外の目的に使用し、その期間終了後容易に農耕できる状況に復元することをいう。

転用期間（農地の復元に必要な期間を含む）については、農用地区域内は3年以内であり、農用地区域外については、一般的に5年以内と考えられる。

① 砂利・岩石・土採取

* 根拠法及び条文

- ・採石法第33条「採石業者は、岩石の採取を行おうとするときは、当該岩石の採取を行う場所ごとに採取計画を定め、当該岩石採取場の所在地を管轄する都道府県知事の認可

を受けなければならない。」

- ・砂利採取法第 16 条「砂利採取業者は、砂利の採取を行おうとするときは、当該採取に係る砂利採取場ごとに採取計画を定め、当該砂利採取場の所在地を管轄する都道府県知事（中略）の認可を受けなければならない。」
- ・静岡県土採取等規制条例第 3 条「土の採取等を行おうとする者は、当該土の採取等を行う場所ごとに、土の採取等の計画を定め、知事に届け出なければならない。ただし、非常災害のために土の採取等を緊急に行う必要がある場合は、この限りでない。」

* 認可期間

「静岡県砂利及び岩石採取計画認可事務取扱要綱」（昭和 50 年 4 月 1 日実施）、
「静岡県砂利及び岩石採取計画認可事務取扱要綱の一部改正及び静岡県採石業者（岩石採取場）の格付及び採取計画の認可期間を定める要領の制定について」（平成 4 年 3 月 16 日付け砂第 415 号）

陸砂利：2 年以内、海砂利：1 年以内、山砂利：3 年以内、洗浄：3 年以内、
岩石：3 年～5 年以内、となっている。

[チェックポイント]

- ア 採取後、当該農地を確実に復元するための担保措置がとられているか。
- イ 農地復元計画は、当該農地及び周辺農地の農業上の利用の見地から適正と認められるか。
（上記ア、イについて、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、農村振興局長通知「農地法の運用について」参照）
- ウ 周辺農地への被害防除はできているか（保安距離等）。
- エ 申請地への大型車の進入に問題はないか。
- オ 埋め戻す土・覆土はどこから持ってくるか。確保してあるか。
- カ 農地復元図は明確か。
- キ 復元後の耕作者の耕作計画は明確か（耕作計画書を添付する）。
- ク 採取後の農地復元について、採取業者と地主との合意内容は明確になっているか。
- ケ 農地以外の地目と一体利用する場合、農地に復元する面積は、従前の農地以上に確保されるか。

コ 転用期間は、砂利採取法等の認可期間と一致しているか。

サ 砂利採取事業を行う業者は、大体特定しているので、過去の許可地の進捗状況・農地復元状況等を必ず台帳等から確認の上、新規の申請書を審査する。

② 残土処分

- ・事業の施行にともない、残土（廃土）を畑地造成する場合がある。これは、あくまで残土処分を目的とした一時転用であり、畑地造成後の耕作計画等、①によるチェックポイントがそのまま適用される。
- ・公共事業の施行に伴う残土処分場の選定は、農地の有効利用に支障が生じないようにできるだけ農地を避けるものとする。やむをえず、農地を選定する場合には、できるだけ優良農地を避けるとともに、一時転用を原則とする。農地法上の農地転用許可を要しない公共事業の施行者が農地を借り上げて残土処分を行う場合、永久転用も可能であるが、農業委員会等の農地法担当部局との協議・調整が必要である。

（昭和 57 年 7 月 30 日付け 57 構改 B 第 1075 号による農林水産省構造改善局長通知「公共事業の施行に伴う廃土処理及び廃土処理に係る農地転用の取扱いについて」参照）

③ 産業廃棄物最終処分場

〔チェックポイント〕

ア 事業計画者の概要（主たる業務、資本金、従業員、所有施設概要、過去の処分地等）は整理できているか。事業に係る許可は取得済みか。

イ 処分需要量と処分計画について整理できているか。

ウ 事業計画概要（処分場の形式（安定型、管理型、遮断型の別）、処分物（一般廃棄物、産業廃棄物の別）、処分量、搬入経路、埋立後の土地の用途等）は、明確か。

エ 調整池等の排水系統図は明確か。

オ 周辺農地への被害防除等十分な措置が講じられているか。

カ 産業廃棄物担当部局（保健所等）との調整はできているか。

キ 埋め戻す土・覆土はどこから持ってくるか。確保してあるか。

ク 農地復元図は明確か。

ケ 復元後の耕作者の耕作計画は明確か（耕作計画書を添付すること）。

コ 採取後の農地復元について、採取業者と地主との合意内容は明確になっているか。

サ 農地以外の地目と一体利用する場合、農地に復元する面積は、従前の農地以上に確保されるか。

④ 農地改良に係る農地転用許可の取扱い

- ・農地に土を搬入し、嵩上げを行うことにより田を畑に転換する農地改良について、一時転用許可が必要な場合、又は不要の場合の取扱いは次のとおりとする。
- ・なお、本取扱いは、農地法令及び農林水産省通知等に明記はないが、国の関係会議における見解及び転用許可制度の趣旨を踏まえ、本県においても同様の取扱いをするものである。

ア 許可申請の要否の方針

- ・当該行為の客観的状況により判断する。一般的には、嵩上げを行う主体が土地の所有者であれば、農地(田)を農地(畑)にする行為として、農地法第4条に基づく一時転用許可申請は不要である。
- ・一方、農地に搬入する土が建設残土等で、主たる目的が農地改良ではなく、建設残土等の処分と判断される場合は、一時転用許可申請を必要とする。

イ 許可申請が不要の場合の要件

- a 行為の主体が土地の所有者で自主的なものであること
 - ・所有者が土を搬入するための費用を支払う等
 - ・所有者が土の搬入を委託する等
 - ・上記のように行為の主体者として客観的に明らかな場合
- b 農地改良の期間が長期間で無いこと
 - ・農地改良であれば作付けに支障の無い期間で行うことが一般的なため
- c 農地に賃貸借や使用貸借の権利設定がされないこと

ウ 一時転用の許可申請が必要な場合

- a 搬入する土砂の性質や搬入量等から、主目的が残土処分と認められる場合
- b 残土業者が処分の対価を土地所有者に支払う場合
- c 農地に残土業者が賃貸借や使用貸借の権利設定を行う場合
- d 土砂を埋める期間が長期間に渡る場合
- e その他行為の主体が土地所有者で無い場合

12 農 地 制 度 の 沿 革

（１）地租改正と民法制定

徳川時代：土地は幕府・大名・旗本・社寺等により領有され、地主的土地所有制度は確立していなかった。また、地租の賦課は領主により異なり全国的には不統一、不公平なものであった。

明治維新により成立した新政府は、国家体制を整備するとともに財政の基礎を確立する必要に迫られたため地租改正を行った。

地租改正条例公布（明治 6 年 7 月 28 日太政官布告第 272 号）

- ① 土地所有権の把握
- ② 地価の評価
- ③ 地価の 100 分の 3 の地租を徴収
- ④ 所有者に地券を交付→地主的土地所有制度の確立

民法制定（明治 29 年 4 月 27 日公布）

- ① 土地の所有関係が法律秩序として確立した。
- ② 所有権絶対の思想化で小作関係は賃貸借としてとらえられ、耕作権は弱く小作農の地位は不安定なものとなった。

（２）小作立法と自作農創設維持

日清（1895 年・明治 28 年）、日露（1904 年・明治 37 年）両戦争を通じ日本の経済が飛躍的に発展した反面、戦後の経済恐慌を通じて農村では地主に土地が集中し農民は小作農へ転落した。

この結果、農業生産力の停滞と小作争議の増大という社会不安が生じてきた。

小作調停法（大正 13 年制定施行）

- ・全国的規模で激化した小作争議に対するため、小作関係争議を裁判所で調停し和解の途を開くための手続法。

自作農創設維持補助規則（大正 15 年）

- ・第 1 次大戦後の不況により、米価、地価の低落を来し農村経済が圧迫され社会不安が生じたため自作農の創設と維持のための助成制度が必要となった。

- 小作農の農地取得資金と自作地の維持資金の貸付----- 年利 3.5% 24 年償還

§ 大正 11 年に通信省（現郵政省）の簡易生命保険積立金を利用して資金融通を開始したもの制度化。

自作農創設維持補助助成規則（昭和 12 年）

- ・大正 15 年の制度を拡充し、事業主体が農地等を取得し譲渡する場合にも適用されることになった。
- 年利も 3.2%に引下げられた。

（３）農地調整法の制定施行（昭和 13 年 4 月 2 日制定）

これまでの自作農創設維持政策と小作立法を統一した農地に対する初めての統一法であり民法の原則に対する特例が開かれた。

① 小作関係

- ア 賃貸借の対抗力
農地の賃借権は引渡しにより第三者に対抗できる
- イ 解約事由等の規制
信義違反がない限り地主は賃貸借の解約や更新拒絶はできない
→ 解約等の事前通知義務
- ウ 法定更新
定期賃貸借の黙示の更新

② 自作農創設維持事業

- ア 自作農創設用土地取得のための所有者への譲渡協議の請求
- イ 未墾地の取得について協議不調の場合の土地収用法の適用
- ウ 自作農創設維持用地の処分制限（農地の移転・抵当権等）
→行政官庁の許可制

③ 小作調停

- ア 小作官、小作主事による調停申立
- イ 裁判所による小作関係訴訟の調停前の措置命令

④ その他

- ア 農地の団体管理制度
 - ・疾病等の事由で耕作ができない場合、市町村や団体に管理や買取りの申出をすることができる。
- イ 農地委員会制度
 - ・中央農地委員会・都道府県農地委員会・市町村農地委員会

(4) 戦時農地立法～戦争遂行のための戦時経済の要請

昭和 13 年制定の国家総動員法に基づく勅令

1) 小作料統制令 (昭和 14 年)

- ① 小作料の昭和 14 年 9 月 18 日現在における停止統制
- ② 小作料の適正化

2) 臨時農地価格統制令 (昭和 16 年)

- ① 農地売買価格の統制
 - ・ 賃貸価格×主務大臣の定める額 (昭和 14 年の調査に基づく都市別倍率)

3) 臨時農地等管理令 (昭和 16 年 2 月 1 日)

- ① 農地転用及び転用目的での農地の権利の移転・設定の統制
 - ・ 農地転用 (現行農地法第 4 条相当) 及び転用目的での農地の権利の移転・設定 (現行農地法第 5 条相当) が許可制となった。
 - 許可を受けずにした転用目的での農地の権利の移転・設定は、効力規定がないため、罰則の適用はあるが法律行為自体は有効
- ② 耕作放棄地の規制
 - ア 耕作放棄地の耕作勧告
 - イ 賃貸その他の措置命令
 - ウ 賃料等小作条件の協議不調の場合の知事裁定
- ③ 作付統制
 - 栽培作物の規制
- ④ 耕作目的での農地の権利の移転・設定の統制 (昭和 19 年 3 月 25 日改正)
 - ・ 耕作目的での農地の権利の移転・設定 (現行農地法第 3 条相当) が許可制となった。
 - 許可を受けずにした耕作目的での農地の権利の移転・設定は効力規定がないため、罰則の適用はあるが法律行為自体は有効

4) 小作料金納化

- ・ 食糧管理制度の強化に伴い、昭和 16 年から米の供出制 (地主米価) と生産者奨励金の交付 (生産者米価) の採用という二重米価制により小作料が金納化し、地主米価の

抑制により小作料が実質的に低下した。

→米穀管理規則（昭和 15 年）

（５）農地改革の実施

１） 第 1 次農地改革（昭和 20 年）

農地調整法の改正（昭和 20 年 12 月 29 日）によって実施された。

① 自作農の創設

ア 強制譲渡方式

- ・小作農の希望により市町村農地委員会が間に立って地主から小作農に譲渡されるように斡旋し、地主が譲渡に応じないときは市町村農地委員会から都道府県農地委員会に強制譲渡の裁定を求めることができる。

イ 対象

- （ア）在村地主の 5 町歩を超える小作地
- （イ）不在地主の全所有小作地

② 小作料の金納化

ア 米一石 7 5 円で換算

イ 代物弁済の可

③ 農地委員会の公選別

ア 地主・小作・自作各 5 人一選挙

イ 中立 3 人一選任

④ 戦時立法の承継

ア 転用目的での農地の権利の移転・設定の統制

- ・転用目的での農地の権利の移転・設定（現行農地法第 5 条相当）が認可制となり効力要件とはなったが罰則はなくなった。
- ・また、耕作目的での農地の権利の移転・設定（現行農地法第 3 条相当）は許可不要となり、農地転用統制（現行農地法第 4 条相当）は廃止された。

イ 小作料統制の継続

ウ 農地価格統制の継続

※ 臨時農地等管理令は昭和 2 0 年 1 2 月 2 9 日に廃止された。

2) 第2次農地改革 (昭和21年)

第1次農地改革が成果を上げられなかったため昭和21年に、自作農創設特別措置法の制定施行と農地調整法の一部改正により第2次農地改革が実施された。

① 農地調整法の一部改正 (昭和21年10月21日)

ア 耕作目的での農地の権利の移転・設定及び農地転用統制の復活

・昭和20年12月29日の農地調整法改正により、耕作目的での農地の権利の移転・設定（現行農地法第3条相当）が許可不要となったこと、農地転用統制が廃止されたこと、及び転用を目的とする農地の権利の移転・設定（現行農地法第5条相当）の罰則がなくなったことは第1次農地改革の欠陥であったとの反省に立ち、耕作目的での農地の権利の移転・設定の統制と農地転用統制を復活させるとともに罰則も設けた。

※ 耕作目的及び転用目的での農地の権利の移転・設定の許可は効力要件

§ 昭和21年11月21日の農地調整法施行令の改正により施行された。

イ 耕作権の強化

- (1) 小作地取上げの許可制
- (2) 小作料の減額請求権
- (3) 小作料の代物弁済の禁止 (昭和22年追加)

ウ 農地委員会の改組

(小作5人・地主3人・自作3人・中立3人以内)

↓

昭和20年の農地調整法改正（第1次農地改革）当時の小作保護規定の再強化

② 自作農創設特別措置法 (昭和21年10月21日法律第43号)

目的＝ 耕作者の地位を安定し、その労力の成果を公正に享受させるため自作農を急速かつ広汎に創設し、また土地の農業上の利用を増進し、もって農業生産力の発展と農村における民主的傾向の促進を図ることを目的とする。

ア 政府による直接買収売渡方式

第1次農地改革は強制譲渡方式

- (1) 在村地主の1町歩を超える小作地
- (2) 不在地主の全所有小作地
- (3) 認定買収（自作地であっても経営不適当なものは認定により買収）
→ 昭和20年11月23日の権利関係を基礎として遡及買収を行った

- イ 未墾地の買収売渡し
- ウ 国有地の売渡し
- エ 牧野の買収売渡し（昭和 22 年追加）

③ ポツダム政令の施行（昭和 25 年 9 月）

「自作農創設特別措置法及び農地調整法の適用を受けるべき土地の譲渡に関する政令」

→ 地方税法の制定により自創法買収の買取価格の基礎であった土地台帳法（賃貸価格制度）が廃止されることになり、農地買収が不能となるための応急措置。

ア 買収もれ農地等の旧価格による買収

昭和 25 年 7 月 31 日以前に自創法による買収事由に該当するもの。

イ 新規買収該当地の強制譲渡

譲渡令書を発行して所有権の移転を強制するが、譲渡されない場合は政府が買収し譲渡する。

ウ 競売・公売の特例

買受人がいない場合は国が買取る。

※ 農地改革により 200 万 ha の農地解放、50 万 ha の牧野解放、150 万 ha の未墾地を取得した。

※ 農地調整法、自作農創設特別措置法及びポツダム政令は農地法の制定に伴い昭和 27 年 7 月 15 日廃止された。

（6）農地法の制定

農地法（昭和 27 年 7 月 15 日法律第 229 号公布・10 月 21 日施行）

農地調整法、自作農創設特別措置法、ポツダム政令を整理統合して農地制度の恒久的基本法として制定された。

- ① ポツダム政令が講和条約の発動に伴って昭和 27 年 10 月 24 日限りで失効するため、これに変わる立法措置が必要となった。
- ② 農地改革が一段落した際、農地関係法令を整理統合する行政上の必要があった。
- ③ 講和条約の締結後も農地改革の諸原則は純粋な国内政策として、これを継続するということを政治的、制度的に確認する必要があった。

農 地 法 改 正 の 経 緯

- 1) 昭和28年8月10日法律第194号
国有財産法等の一部改正に伴う第79条の条文整理
- 2) 昭和28年8月15日法律第213号
地方自治法の一部改正に伴う第7条第1項第7号の追加
- 3) 昭和29年5月20日法律第120号
土地区画整理法施行法の施行に伴う第87条の条文整理
- 4) 昭和29年6月15日法律第185号
農業委員会法の一部改正に伴う「農業委員会」の名称変更
- 5) 昭和31年2月21日法律第1号
砂利採取法の施行に伴う第85条の条文整理
- 6) 昭和31年6月12日法律第148号
地方自治法の一部改正に伴う第91条の条文整理
- 7) 昭和32年4月20日法律第69号
土地改良法の一部改正に伴う第61条及び第78条の条文整理
- 8) 昭和32年4月20日法律第72号
農業委員会法の一部改正に伴う第90条の条文整理
- 9) 昭和34年4月20日法律第148号
国税徴収法の全面改正に伴う第34条及び第43条の条文整理
- 10) 昭和35年3月31日法律第14号
不動産登記法の一部改正に伴う第86条の条文整理
- 11) 昭和37年4月2日法律第67号
国税通則法の施行に伴う第43条の条文整理
- 12) 昭和37年5月11日法律第126号
農業生産法人制度、農地信託制度の創設
→農業と他産業との所得格差を是正するべく、経営規模を拡大し、農業生産力の増進を指向したもの。

13) 昭和37年5月16日法律第140号

行政事件訴訟法の施行に伴い第85条の2及び第85条の3が追加されたほか関係条文の整理がされた。

14) 昭和37年9月15日法律第161号

行政不服審査法の施行に伴う第85条ほかの関係条文整理

15) 昭和38年7月11日法律第134号

新住宅市街地開発法の施行に伴う条文の追加

16) 昭和39年6月2日法律第94号

土地改良法の一部改正に伴う第87条の条文整理

17) 昭和39年7月11日法律第170号

電気事業法の施行に伴う第54条の条文整理

18) 昭和41年3月31日法律第41号

土地又は建物に関する計量単位の統一に伴う関係法令整備の法律の施行に伴う面積表示改正

19) 昭和43年6月15日法律第100号

都市計画法の施行に伴うもの

→市街化区域内農地については、知事に届出すれば農地法第4条及び第5条の許可は要しないこととなった。

20) 昭和45年3月28日法律第8号

国税通則法の改正に伴う第43条の条文整理

21) 昭和45年4月1日法律第13号

利率等の表示の年利建て移行法の施行に伴う利率表示の改正

22) 昭和45年5月15日法律第55号

農業協同組合法の一部改正に伴う第3条の条文整理

23) 昭和45年5月15日法律第56号

これまで自作農主義を強力に押し進めてきた結果、農地の所有が細分化し、これにより農業生産力の低下を招き、農業が他産業から立ち後れたため自作農主義を緩和し、農地流動化政策への転換を図った。

§ 農地法第1条の目的にも「土地の農業上の効率的な利用を図るためその利用関係を調整し、…… 農業生産力の増進を図る」を追加した。

※農地保有上限面積の廃止と雇用労働力への依存の認容

→ 経営主自らが農作業に従事しているかぎり、雇用労働力依存の農業経営であっても農地取得の面積の上限をなくした。

※農業生産法人について各種の制約を廃止した。

→ 構成員のうち一人以上が農作業に常時従事している限り他の構成員が不在村になったり他産業に従事したりしても差し支えないこととし、所有権を留保したままその農地の管理を中核農家に委ね得るようにした。

※自作農が不存在となっても本人及び相続人の二代にわたり小作地のままその保有を認めることとした。

→ 所有権を確保したまま居住地を離れて他産業へ就職する機会を容易にした。

※小作料の統制を廃止した。

※賃借権の解除・解約について制限を緩和した。

→ 当事者の合意のある場合、10年間以上の定期賃貸借の場合及び水田裏作の場合の更新の拒絶は許可を要しないこととした。

※草地利用権設定の制度を新設した。

§ 草地利用権とは…養畜の事業を行うものの共同利用に供するため、家畜の飼料とするための牧草栽培を目的とする土地についての賃借権。

すでに農業への依存度を減じた農家の所有農地が、農業への依存度の高い農家の利用に供され易くすることによって農地の利用の効率化を図り、土地の畜産のための利用を促進する。

24) 昭和45年5月20日法律第78号

農業者年金基金法の施行に伴い第3条第1項第7号の2及び第7条第1項第7号の2が追加された。

25) 昭和46年4月26日法律第50号

国有農地等の売払いに関する特別措置法の施行に伴い旧所有者への売払対価を買収対価相当額とする規定が削除された（第80条）。

26) 昭和46年12月31日法律第130号

沖縄の復帰に伴う関係法令の改廃に関する法律の施行に伴い別表に沖縄県が追加された。

27) 昭和47年6月3日法律第52号

公害等調整委員会設置法の施行に伴う第9条の条文整理

28) 昭和49年5月2日法律第43号

農用地開発公団法の施行に伴い第3条第1項第4号に「農用地開発公団法第19条第1項第2号」が追加された。

29) 昭和50年6月13日法律第39号

農業振興地域の整備に関する法律の一部改正に伴い第3条、7条、19条及び第20条が改正された。

30) 昭和53年7月5日法律第87号

農林省設置法の一部改正に伴う条文整理

31) 昭和54年3月30日法律第5号

民事執行法の施行に伴う条文整理

32) 昭和55年5月28日法律第65号

農用地利用増進法の施行に伴う条文整理と第4条第1項第3号の2及び第5条第1項第1号の2の追加

33) 昭和55年5月28日法律第66号

※農地法第3条許可権者が原則として知事から農業委員会になった。

※市街化区域内農地の農地法第4条及び第5条の届出が知事から農業委員会になった。

34) 昭和55年5月28日法律第67号

農業委員会法の一部改正に伴う第91条の条文整理

35) 昭和60年7月12日法律第90号

地方公共団体の事務にかかる国の関与等の整理・合理化に関する法律の施行に伴い「都道府県開拓審議会」が廃止され、意見・答申等が「都道府県農業会議」になった。

36) 昭和61年2月26日法律第109号

地方公共団体の事務にかかる国の関与等の整理・合理化に関する法律の施行に伴い第73条の許可権限の一部が知事に委譲された。

37) 昭和62年6月2日法律第63号

集落地域整備法の施行に伴う第3条第1項第4号の条文整理

38) 昭和63年5月17日法律第44号

農用地開発公団法の一部を改正する法律の施行に伴う第3条第1項第4号の条文整理

39) 平成元年6月28日法律第45号

農用地利用増進法の一部を改正する法律の施行に伴う第3条第1項第4号の3、第4条第1項第3号の2、第5条第1項第1号の2、第7条第1項第13号の2及び第19条ただし書中「第7条第1項」を「第7条」と改正。

40) 平成2年5月7日法律第21号

農業者年金基金法の一部を改正する法律の施行に伴い、第3条第1項第7号の2中「所有権」を「これらの権利」に改め、同条第2項第7号中「その世帯員に貸し付けようとする場合」の下に「農業者年金基金がその土地を農業者年金基金法第19条第1項第2号に掲げる業務の実施により貸し付けようとする場合」を加える。第7号に次の1号を加える。「農業者年金基金がその土地を農業者年金基金法第19条第1項第2号に掲げる業務の実施により借り受けている小作地」

41) 平成2年6月22日法律第44号

市民農園整備促進法の施行に伴う第3条第1項第4号中「若しくは集落地域整備法」を「集落地域整備法若しくは市民農園整備促進法」に改正。

42) 平成3年5月21日法律第79号

行政事務に関する国と地方の関係等の整理及び合理化に関する法律の施行に伴い、第4条、第5条及び第73条の農林水産大臣の許可権限のうち「地域整備法」に定める地区内において当該法令で規定する施設を整備する場合の許可権限が都道府県知事に委譲された。

43) 平成5年6月16日法律70号

農業経営基盤の強化のための関係法律の整備に関する法律の施行にともない、農業生産法人の経営の安定発展を図る観点から、農業生産法人の事業及び構成員の範囲を拡大すると共に、農地保有合理化法人制度の再編拡充にともない農地又は採草放牧地の権利移動制限の緩和等を行った。

44) 平成5年11月21日法律第89号

行政手続法の施行に伴う「行政手続法の施行に伴う関係法律の整備に関する法律」第171条で農地法第83条の2第2項（不利益処分への弁明の機会の付与）を削除して、この手続を行政手続法の聴聞又は弁明の手続によることとした。

45) 平成7年4月21日法律第75号

電気事業法の改正に伴う条文整理。

46) 平成10年11月1日法律第56号

農地転用許可制度について、良好な営農条件を備えている農地の確保に十分配慮しつつ地方分権の推進を図るため農林水産大臣の許可権限の一部が都道府県知事に委譲（2ha以下→4ha以下）されるとともに、行政事務の基準の一層の明確化を図るため、農地転用許可基準が法定化された。

47) 平成11年7月16日法律第87号

※機関委任事務の廃止に伴い、農地法の規定により都道府県（知事）及び市町村（農業委員会又は市町村長）が処理することとされている事務を法定受託事務（第91条の2）とした。

※農業委員会に対する都道府県知事の関与を最小限とするため、農業委員会の事務を都道府県知事に代行させる旨の規定（第 89 条第 1 項）を廃止するとともに、農業委員会及び都道府県知事の法定受託事務の処理に関し農林水産大臣が指示を行うことができる旨の規定を新設（第 89 条）した。

※地方公共団体の事務は、「法律又はこれに基づく政令により処理することとされるもの」に限定されるため、現在省令に規定している「農業委員会の経由事務等」を政令に規定することとし、省令委任規定を政令委任規定に改めた。

48) 平成 12 年 12 月 6 日法律第 143 号

※農業生産法人の活性化及び担い手の経営形態拡大を図る観点から、農業生産法人の一形態としての株式会社の導入を含む農業生産法人の要件の改正を行った。

また、投機的な農地取得の懸念を払拭するため、農業生産法人の要件適合性を担保するための措置を講じた。

※農地移動の下限面積の弾力化として、これまでは都道府県知事が農林水産大臣の承認を受けこれを下回る面積を定めることができることとされてきたが、今回の改正で、地域の実情を踏まえ機動的な面積の設定をするという観点から承認制を廃止した。

※農地の流動化及び有効利用を一層促進する観点から、小作料の定額金納制を廃止した。

※地方分権を推進する観点から、法定受託事務であった 2 h a 以下の農地転用許可に関する事務等を自治事務化した。

※農地法違反等に対する抑止力を高めるため、罰則の改正を行った。

49) 平成 13 年 6 月 6 日法律第 39 号

農業者年金基金法の改正により基金が行う農地等売買賃借業務が廃止されたことに伴い、第 3 条第 2 項第 7 号中「農業者年金基金がその土地を農業者年金基金法第 19 条第 1 項第 2 号に掲げる業務の実施により貸し付けようとする場合」を削除。

50) 平成 14 年 12 月 4 日法律第 130 号

緑資源公団が廃止され、独立行政法人緑資源機構が発足したことに伴う条文整理。

51) 平成 16 年 6 月 18 日法律第 124 号

不動産登記法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律第 45 条による条文整理。

52) 平成 16 年 12 月 3 日法律第 152 号

民事関係手続の改善のための民事訴訟法等の一部を改正する法律による条文整理。

53) 平成 17 年 6 月 10 日法律第 53 号

※農業経営基盤強化促進法の改正により特定法人貸付事業が創設されたことに伴い、同制度の実施により貸し付ける場合は、農地法第 3 条の許可を不要とした。また、協定に違反することを理由に同制度による貸付契約を解除する場合は、農地法 20 条の許可を不要とした。

※体系的な遊休農地対策の一環として、特定遊休農地の利用権設定等に関する協議が整わなかったときに都道府県知事の調停、裁定により特定利用権の設定が可能になったことに伴い、これにより権利を設定、移転しようとする場合は、農地法第 3 条の許可を不要とした。

※特定法人貸付事業の実施に供される小作地や現に貸し付けられている小作地、特定遊休農地の利用権設定等に関する協議が整わなかったときの都道府県の裁定により特定利用権が設定された小作地等は、小作地の所有制限に関わらず所有することができることとした。

54) 平成 19 年 5 月 16 日法律第 48 号

※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の施行に伴い、同法の所有権移転等促進計画の定めるところによって権利を設定、設定し、または転用を行おうとする場合は、農地法第 3 条、4 条及び 5 条の許可を不要とした。

55) 平成 20 年 3 月 31 日法律第 8 号

※独立行政法人緑資源機構が廃止されたことに伴う条文整理。

56) 平成 21 年 6 月 24 日法律第 57 号

※公共転用を契機とした優良農地での無秩序な開発を防止するため、病院、学校等の一部の公共転用を許可（協議）対象とした。

※農地の効率的な利用を促進するため、農地の貸借規制を緩和し、農業生産法人以外の法人や農作業に常時従事しない個人でも、農地法第 3 条の許可を得て、解除条件付き貸借による権利取得を認めた。

※小作地の所有制限、標準小作料、未墾地の買収、売渡しの廃止。

57) 平成 23 年 5 月 2 日法律第 35 号

地方自治法改正により特別地方公共団体における全部事務組合等が廃止されたことに伴う条文の整理

58) 平成 23 年 8 月 30 日法律第 105 号

義務付け（法令により自治体に一定種類の活動を義務付けること）・枠付け（法令により自治体の活動について手続き、判断基準等の枠付けを行うこと）の見直しと、基礎自治体へと権限移譲を行うための、地域主権第 2 次一括法（地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律）により、188 法律が一括改正された。この改正により、農地法第 3 条の許可権限のうち、法人による農地の権利取得許可など一部知事権限とされていたものが、全て農業委員会権限となった。

59) 平成 25 年 11 月 22 日法律第 81 号

※ 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施行に伴い、同法の所有権移転等促進計画の定めるところにより所有権の移転等を行おうとする場合には、農地法第 3 条の許可を不要とした。

※ 同法の認定設備整備計画に従って整備される再生可能エネルギー発電設備を、第 1 種農地の不許可の例外規定に追加した。

60) 平成 25 年 12 月 13 日法律第 101 号

農地中間管理事業の推進に関する法律の施行に伴い、農地法第 3 条及び第 18 条の許可不要要件の追加等を行った。

61) 平成 25 年 12 月 13 日法律第 102 号

農業の構造改革を推進するための農業経営基盤強化促進法等の一部を改正する等の法律の施行に伴い、遊休農地対策を強化するため、農地中間管理機構に貸し付ける意思等の調査（利用意向調査）から手続を開始し、裁定に至る手続を簡素化するとともに、農地台帳等の法定化を行った。

62) 平成 26 年 5 月 28 日法律第 51 号

地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律の施行に伴い、農地法第 18 条の農地等の賃貸借の解約等に係る許可に関する権限を指定都市の長に移譲した。

63) 平成 27 年 6 月 26 日法律第 50 号

地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律の施行に伴い、次のとおり農地転用許可権限が移譲された。

- ① 4 ha 超の農地転用許可権限を、農林水産大臣への協議を付した上で国から都道府県に移譲
- ② 2 ha 超～4 ha 以下の農地転用許可に係る農林水産大臣との協議を廃止
- ③ 優良農地確保の目標設定や転用許可の運用等を適切に行えると認められる市町村を農林水産大臣が指定し、都道府県と同等の権限を付与

64) 平成27年 9 月 4 日法律第63号

農業協同組合法等の一部を改正する等の法律の施行に伴い、農地を所有することができる法人の呼称を農業生産法人から農地所有適格法人に改めるとともに、農業者以外の構成員の有する議決権等の要件及び法人の理事等の農作業従事要件が緩和された

65) 平成30年 5 月18日法律第23号

農業経営基盤強化促進法等の一部を改正する等の法律の施行に伴い、農作物栽培高度化施設の条文が新たに加わるとともに、共有者の過半が判明しない場合に、農地中間管理機構の申請に基づき県知事が裁定する農地中間管理機構への利用権の設定期間が 5 年から20年以内に延長された。

66) 令和元年 5 月24日法律第12号

農地中間管理事業の推進に関する法律等の一部を改正する法律の施行に伴い、農地転用の不許可要件について、地域における農地等の農業上の効率的かつ総合的な利用の確保に支障を生ずるおそれがあると認められる場合として、農地等の転用により、地域の農業の振興に関する地方公共団体の計画の円滑かつ確実な実施に支障を生ずるおそれがあると認められる場合が定められた。

67) 令和 3 年 4 月28日法律第24号

民法等の一部を改正する法律の施行に伴い、農地法第 3 条第 1 項ただし書で規定する農地法の許可不要のうち、第12号で適用される民法第958条の 3 が同法第958条の 2 に改められた。

68) 令和 4 年 5 月27日法律第56号

農業経営基盤強化促進法等の一部を改正する法律の施行に伴い、農地法第 3 条の許可の判断基準から下限面積要件が削除されるとともに、共有者の過半が判明しない場合に、農地中間管理機構の申請に基づき県知事が裁定する農地中間管理機構への利用権の設定期間が20年から40年以内に延長された。

(7) 農地法関係法令

★ 農業委員会等に関する法律の制定 (昭和26年3月31日法律第88号)

農地委員会、農業調整委員会及び農業改良委員会を統合して公選制の農業委員会制度が発足した。

★ 自作農資金制度

1) 自作農維持創設資金融通法 (昭和30年8月15日法律第165号)

① 資金の種類

ア 農地等取得資金

イ 相続資金

ウ 維持資金

② 貸付条件

ア 年利 5.0%

イ 償還期間 20 年以内

③ 融資機関

農林漁業金融公庫

2) 農地等取得資金の分離 (昭和38年)

農地等取得資金は農林漁業金融公庫法改正により未墾地取得資金とともに農業経営改善資金として農林漁業金融公庫の本来業務に移行した。

→ これに伴い自作農維持創設資金融通法は自作農維持資金融通法に改称された。

★ 農地被買収者問題調査会設置法 (昭和35年6月法律第112号)

★ 農地被買収者等に対する給付金の支給に関する法律

(昭和40年6月3日法律第121号)

「農地改革時の政府買取価格は不当に低く、憲法にいう正当な補償ではない」との旧地主の主張が強く数多くの訴訟が提起されたが、昭和20年12月23日に最高裁大法廷が「憲法第29条第3項の正当な補償にあたると解するを相当とする」旨の判決をしたことによって法律的に解決した。

しかし、政治活動として根強く尾を引いたため、政府は農地被買収者問題調査会を設置し検討した結果、10アール当たり2万円の無利子10年償還の記名国債を被買収者に交付することにし、被買収面積が大きくなるにつれその額を減じ最高100万円までとして、昭和42年3月末までの申請者に対して総額1,237億円余の国債を交付した。

★ **農業基本法の制定**（昭和36年6月12日法律第127号）

昭和30年代に入り、日本の農業事情及びそれを取り巻く経済的・社会的環境に大きな変化が現れ、年々顕在化、農業と他産業との所得格差が拡大したため、政府は昭和34年に農林漁業基本問題調査会を設置し、これの答申を受け農業の向かうべき新たな途を明らかにし、農業に関する政策目標を示した。

↓

農地の流動化を促進することにより経営規模を拡大し、農業経営の合理化と農業生産力の利増進を図る。

★ **農業振興地域の整備に関する法律の制定**

（昭和44年7月1日法律第58号） ～ 略称 『農振法』

自然的・経済的・社会的諸条件を考慮して、総合的に農業の振興を図ることが必要であると認められる地域について、その地域の整備に関し必要な政策を計画的に推進するための措置を講ずることにより、農業の健全な発展を図るとともに、国土資源の合理的な利用に寄与することを目的とする。

§ **昭和50年6月13日法律第39号による農振法の改正**

① **農用地利用増進事業**

一定の条件の下に10年未満（主として1年～3年）を期限とする利用権（賃貸借又は使用貸借）の設定・移転を行わせ、その利用権についての農地法上の制約（解除等の許可、更新拒絶の許可等）をなくし、利用権の設定・移転を容易にしようとするもの。

② **特定利用権**

市町村又は農業協同組合が行う、遊休農地の共同利用を目的とする賃借権。

★ **農用地利用増進法**（昭和55年5月28日法律第65号）

農振法の農用地利用増進事業を個別法として独立させたもの。

★ **整備法**（昭和62年6月2日法律第63号）

土地利用の状況から見て、良好な営農条件及び居住環境の確保を図ることが必要と認められる集落地域（住居数150戸以上、農用地10ha以上）について、農業の生産条件と都市環境との調和のとれた地域の整備を計画的に推進しようとするもの。

★ 特定農地貸付けに関する農地法等の特例に関する法律

(平成元年6月28日法律第45号)

農業者以外の人々の野菜や花等を栽培し、自然に触れ合いたいという要請に応え、国民の農業・農村に対する理解を深め、地域の活性化と遊休農地の利用増進を図るため、公的な性格を有する法人である地方公共団体又は農業協同組合が小面積の農地を短期間で安定的な条件の下に貸付けることを認めたもの。

★ 市民農園整備促進法 (平成2年6月22日法律第44号)

市民農園の整備を適正かつ円滑に推進し、健康的でゆとりのある国民生活の確保を図り、良好な都市環境の形成と農村地域の振興に資することを目的とする。

★ 農業経営基盤強化促進法 (平成5年5月16日法律70号)

農用地利用増進法を農業経営基盤強化促進法に改め、効率的かつ安定的な農業経営を育成するための基本的な法律とし、新たに都道府県及び市町村の基本構想において育成すべき農業経営の目標等を明確にするとともに、これらに即して農業者が作成する農業経営改善計画を市町村が認定する制度を設けることとした。

また、従来の農用地利用増進事業を拡充して農業経営基盤強化促進事業とするとともに、農地保有合理化法人に関する制度を整備し、その事業内容の充実等を図ることとし、これらの措置により総合的に農業経営基盤の強化対策を推進することとしている。

★ 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

(平成5年6月16日法律第72号)

いわゆる中山間地域は、農林業生産のみならず、国土や環境の保全等の多様な役割を果たしているが、過疎化・高齢化・担い手の減少等が著しく地域社会の活力が低下している。このような状況に対処するため、地域における創意工夫を生かしつつ、農林業その他の事業の活性化のためのソフト面を中心とした基盤の整備を促進するため、本法が制定された。

★ 構造改革特別区域法 (平成14年12月18日法律第189号)

農業生産法人以外の法人に使用収益権の設定を認める。

市民農園の開設者の範囲の拡大と特定農地貸付法及び市民農園整備法の特例を認める。

＜周知：認定電気通信事業者の方々へ＞

令和２年の地方分権改革における認定電気通信事業者が設置する中継施設の設置における事務手続き簡素化の具体化について

・令和３年７月から２年程度、農地への影響を確認し、場合により見直し

１ 事務手続き簡素化の要件とその内容

現行事務手続 (提出先)	用地取得前の事前計画書の作成及び事前調整 (各農地転用許可権者)	用地取得後の一覧作成と届出 (各市町農業委員会)
令和３年６月まで ※簡素化前	認定電気通信事業者は、中継施設の設置に係る <u>用地取得前に、国通知で定める事業計画書</u> を作成し、その事業計画について都道府県農地担当部局等に説明を行い中継施設の設置と土地改良事業等農業関係公共事業及び農作業等農業上の土地利用との調整を図ること。	認定電気通信事業者は、中継施設の設置に係る <u>土地の取得が終了した場合は、その土地に含まれる農地及び採草放牧地について一覧表</u> を作成し、関係する農業委員会に報告すること。
令和３年７月以降 ※簡素化 要件：次の①～③の要件すべてに該当する場合 ①設置予定施設に農地転用許可が必要な施設が含まれていないこと。 ②転用される農地面積が 15 ㎡未満であること。 ③（認定電気通信事業者が）設置施設と配置予定場所等から、明らかに農業上の土地利用の調整は不要と判断可能とする場合	用地取得前の事前計画書の作成及び事前調整を、 <u>省略可とする。</u>	現行手続維持 *権限未移譲市町は２部提出
上記①～③の要件に該当しない場合	現行手続維持	

２ 関係の国通知

- ・「認定電気通信事業者の行う中継施設等の設置に伴う農地転用の取扱いについて」（平成 16 年 6 月 2 日事務連絡）
- ・「認定電気通信事業者の行う中継施設等の設置に伴う農地転用の取扱いについて」（令和 2 年 11 月 13 日付け事務連絡）

- 3 ドコモ、au、ソフトバンクの三社においては事前調整済。他の認定電気通信事業者においては、不明な点がある場合は、事前に県農地利用課に確認をお願いします。