

第 1 編

農地許可制度の概要

第1 農地法の目的及び定義

1 農地法の目的（法第1条）

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

2 農地について権利を有する者の責務（法第2条の2）

農地について所有権又は賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利を有する者は、当該農地の農業上の適正かつ効率的な利用を確保するようにしなければならない。

○規定の趣旨

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

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

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

例 法第3条第2項第6号に規定する農地等の権利移動の不許可事由

法第3条の2第2項の規定による農地等の権利移動の許可の取消し

法第6条の2第1項の規定による農地等の利用状況の報告

法第18条第1項第4号の規定による賃貸借の解除

法第32条第1項又は法第33条第1項の規定による利用意向調査

法第34条の規定による農地の利用関係の調整

法第42条の規定による遊休農地の所有者等に対する措置命令、費用徴収等 他

○「農地の農業上の適正かつ効率的な利用」について

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

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

3 用語の定義

(1) 農地（法第2条第1項）

耕作の目的に供される土地

a 肥培管理（処理基準第1(1)①）

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

b 客観主義（処理基準第1(1)①）

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

c 現況主義（処理基準第1(2)）

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

(2) 採草放牧地（法第2条第1項）

農地以外の土地で、主として耕作又は養畜の事業のための採草又は家畜の放牧の目的に供される土地

a 事業（処理基準第1(1)③）

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

屋根葺用、燃料用等のための採草を主目的とするカヤ刈場は含まれない。

b 採草、放牧の目的（処理基準第1(1)②）

河川敷、堤塘、公園、道路等は耕作又は養畜のための採草放牧の事実があっても、それが主目的とは認められないので、採草放牧地とはならない。

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

(3) 世帯員等（法第2条第2項）

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

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

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

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

(4) 農地所有適格法人（法第2条第3項）

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

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

イ その法人が株式会社又は持分会社の場合は、以下に該当すること。

a 株式会社にあつては、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占めていること。

b 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こと。

- (ア) その法人に農地等の所有権移転若しくは使用収益権の設定移転をし、又はしようとしている個人
- (イ) その法人に農地等の使用貸借権又は賃借権に基づく使用及び収益をさせている農地中間管理機構に当該農地等の使用貸借権又は賃借権を設定している個人
- (ウ) その法人の行う農業の常時従事者
- (エ) その法人に、農作業の委託を行っている個人
- (オ) その法人に、農業経営基盤強化促進法第7条第3号に掲げる事業に係る現物出資を行った農地中間管理機構
- (カ) 地方公共団体、農業協同組合又は農業協同組合連合会

ウ その法人の常時従事者たる構成員が理事等の過半数を占めていること。

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

第２ 権利移動の制限

１ 許可の対象

(1) 許可を要する行為（法第３条第１項本文）

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

(2) 許可を要しない行為（法第３条第１項ただし書）

主なものは次のとおりである。

ア 国又は県が権利を取得する場合（第５号）

イ 土地改良法等による交換分合（第６号）

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

エ 特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律による権利の設定移転（第８号）

オ 農山漁村の活性化のための定住等及び地域間交流の促進に関する法律による権利の設定移転（第９号）

カ 農林漁業の健全な発展と調和のとれた再生可能エネルギー電気の発電の促進に関する法律の規定により公告された所有権移転等促進計画の定めるところによる権利の設定移転（第９号の２）

キ 農事調停による権利の設定移転（第１０号）

ク 土地収用法による権利の収用又は使用（第１１号）

ケ 遺産の分割による権利の設定移転（第１２号）

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

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

シ 農地中間管理機構があらかじめ農業委員会に届け出て農地中間管理事業の実施により農地中間管理権又は経営受託権を取得する場合（第１４号の２）

ス 農地中間管理機構が引き受けた農地貸付信託の終了によりその委託者又はその一般承継人が所有権を取得する場合（第１４号の３）

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

ソ その他（規則第１５条各号参照）

(3) 権利の設定移転に該当しないもの

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

2 許可の性質

講学上の「認可」及び「許可」の双方の性質を有するものである。

(1) 行為の有効要件（補完的効力）

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

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

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

(2) 行為の適法要件（禁止の解除）

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

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

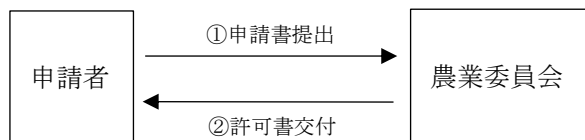
3 許可権者

農地が所在する市町の農業委員会である。

4 許可申請手続（令第1条）

(1) 申請書の提出

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



(2) 許可申請者（規則第10条第1項）

申請書は当事者が連署するものとする。

ただし、次に掲げる場合はこの限りではない。

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

5 許可の基準

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

ただし、次の場合には、許可することができる。

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

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

イ 農地所有適格法人以外の法人が権利を取得しようとする場合(第2号)

ただし、例外として次のものがある。(令第2条第1項、第2項)

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

ウ 信託の引受けによる権利取得(第3号)

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

ただし、例外としてイー a ～ g がある。(令第2条第2項)

オ 借地等の転貸(第5号)

ただし、例外として次のものがある。(第5号括弧書)

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

カ 権利を取得しようとする者又はその世帯員等がその取得後において行う耕作又は養畜の事業の内容並びにその農地等の位置及び規模からみて、農地の集団化、農作業の効率化その他周辺の地域における農地等の農業上の効率的かつ総合的な利用の確保に支障を生ずるおそれがあると認められる場合（第6号）

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

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

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

ア 権利を取得しようとする者がその取得後においてその農地等を適正に利用していないと認められる場合に使用貸借又は賃貸借の解除をする旨の条件が書面による契約において付されていること。（第1号）

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

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

- ① 適切な役割分担は、例えば、農業の維持発展に関する話し合い活動への参加、農道、水路、ため池等の共同利用施設の取決めの遵守、獣害被害対策への協力等がされているかで判断する。
なお、この要件については、農地等の権利を取得しようとする者が提出する確約書、農業委員会等と締結する協定などで確認する。
- ② 継続的かつ安定的に農業経営を行うか否かは、機械や労働力の確保状況等からみて、農業経営を長期的に継続して行う見込みがあるかで判断する。

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

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

市町長が意見を述べる場合は、例えば、以下のとおり（運用通知第1）

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

6 許可申請の取下げ

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

〔注意点〕

- ・申請者全員の連署により申し出ることを要する。

なお、取下げの申出があった場合は、申請書及び添付書類を返戻する。

7 許可の取消し（当事者からの申請による場合）

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

〔注意点〕

- ・取消し申請は、許可を受けた者全員の連署により行わなければならない。

8 許可の取消し（法第3条第3項の規定に係るもの）

農業委員会は、次のいずれかに該当する場合は、許可を取り消さなければならない。（法第3条の2第2項）

- (1) 農地等について使用貸借による権利又は賃借権の設定を受けた者がその農地等を適正に利用していないと認められるにもかかわらず、当該使用貸借による権利又は賃借権を設定した者が使用貸借又は賃借の解除をしないとき。
- (2) 農地等について使用貸借による権利又は賃借権の設定を受けた者が、農地等において行う耕作又は養畜の事業により、周辺の地域における農地等の農業上の効率的かつ総合的な利用の確保に支障が生じている場合、地域の農業における他の農業者との適切な役割分担の下に継続的かつ安定的に農業経営を行っていないと認める場合、又は法人にあっては、その法人の業務執行役員等のいずれもがその法人の行う耕作又は養畜の事業に常時従事していないと認める場合に、農業委員会から必要な措置を講ずべきことを勧告された者が勧告に従わなかったとき。

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

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

9 相続等届出制度

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

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

第3 農地等の賃貸借の保護

1 賃貸借の対抗力（法第16条）

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

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

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

2 賃貸借の更新（法第17条）

(1) 趣旨

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

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

(2) 賃貸借の法定更新（本条本文）

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

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

(3) 法定更新されない場合（本条ただし書）

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

3 賃借人に不利な賃貸借条件等の禁止（法第18条第7項、第8項）

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

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

第４ 農地等の賃貸借の解約等の制限

１ 趣旨

農地又は採草放牧地の賃貸借の当事者は、知事の許可を受けなければ、賃貸借の解除をし、解約の申入れをし、合意による解約をし、又は賃貸借の更新をしない旨の通知をしてはならないとされている。

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

２ 許可制度

(1) 許可の対象となる行為（法第１８条第１項本文）

ア 解除

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

イ 解約の申入れ

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

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

ウ 合意による解約

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

エ 賃貸借の更新拒絶

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

(2) 許可の対象とならない行為（法第１８条第１項ただし書）

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

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

イ 農事調停による合意解約（第２号）

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

エ 水田裏作を目的とする賃貸借について行う更新しない旨の通知（第３号）

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

カ 農地中間管理機構が農地中間管理事業の推進に関する法律の規定により設定された賃貸借権について、知事の承認を受けて行う解除（第５号）

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

3 許可権者（法第18条第1項）

知事（権限移譲市町にあっては、農業委員会）である。

4 許可申請手続（令第22条）

所定の事項を記載した申請書を、農業委員会に提出する。

5 許可の基準（法第18条第2項）

許可は、次に掲げる場合でなければしてはならない。

(1) 賃借人が信義に反した行為をした場合（第1号）

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

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

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

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

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

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

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

(6) その他正当の事由がある場合（第6号）

ア 賃借人から賃貸借を解除しうる場合

イ 賃借人が離農するため賃貸借の解約等をしたい場合

ウ 真正な合意による解約で(2)から(4)までに該当しない場合等

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

第5 農地転用の制限

1 許可の対象

(1) 許可を要する行為

ア 第4条許可

農地を農地以外のものにする場合

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

イ 第5条許可

(ア) 農地を農地以外のものにするために権利を設定移転する場合

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

〔参考〕

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

(2) 許可を要しない行為

ア 第4条許可の場合（法第4条第1項ただし書）

(ア) 第5条第1項の許可に係る農地の転用（第1号）

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

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

(ウ) 農地中間管理事業の推進に関する法律による転用（第3号）

(エ) 特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律による転用（第4号）

(オ) 農山漁村の活性化のための定住等及び地域間交流の促進に関する法律による転用（第5号）

(カ) 土地収用法による収用又は使用に係る転用（第6号）

(キ) 市街化区域内の農地を、あらかじめ農業委員会に届け出て転用する場合（第7号）

(ク) その他省令（規則第29条）で定める場合（第8号）

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

注 学校、社会福祉施設、病院、庁舎及び宿舎については県知事等との法定協議が必要（法第5条第4項）
 - (イ) 農地中間管理事業の推進に関する法律による権利の設定移転（第2号）
 - (ウ) 特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律による権利の設定移転（第3号）
 - (エ) 農山漁村の活性化のための定住等及び地域間交流の促進に関する法律による権利の設定移転（第4号）
 - (オ) 土地収用法による権利の収用又は使用（第5号）
 - (カ) 市街化区域内の農地等を、あらかじめ農業委員会に届け出て、転用のため権利を設定移転する場合（第6号）
 - (キ) その他省令（規則第53条）で定める場合（第7号）
 - a 土地改良法による土地改良事業を行う者が、その事業に供するため権利を取得する場合
 - b 地方公共団体が、その設置する道路、河川等土地収用法第3条各号に掲げる施設に転用するため権利を取得する場合
 - c 地方公共団体、地方住宅供給公社、土地開発公社等が、市街化区域内の農地を転用するため権利を取得する場合
 - d その他

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

(3) 公共転用法定協議制度

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

対象となる施設（規則第25条）

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

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

2 農地転用の届出

(1) 届出の対象

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

ア 届出制の趣旨

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

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

イ 事前の届出

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

ウ 届出の審査について

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

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

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

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

(2) 届出者（令第3条、令第10条）

届出しようとする者は、届出書を農業委員会に提出しなければならない。

ア 第4条届出の場合

市街化区域内の農地を転用しようとする者

イ 第5条届出の場合

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

ウ 単独で届出できる場合は、第5条許可の場合に同じ

3 許可の性質

(1) 行為の有効要件（補完的効力）

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

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

(2) 行為の適法要件（禁止の解除）

許可を受けないでした行為に対しては、罰則の適用がある。（法第64条）

4 許可権者

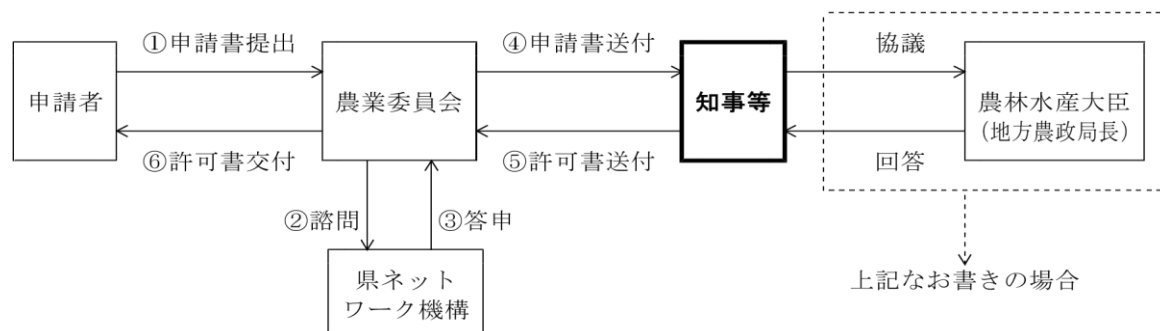
	許可権者	摘 要
4 条 許 可	知 事 等	・ 同一の事業目的に供するため、4ヘクタール（ただし、光市と柳井市については2ヘクタール）を超える農地を転用する場合
	農 業 委 員 会	【権限移譲市町に限る。※山口県内全市町において権限移譲済み】 ・ 同一の事業目的に供するため、4ヘクタール（ただし、光市と柳井市については2ヘクタール）以下の農地を転用する場合
5 条 許 可	知 事 等	・ 転用事業目的に供するため、4ヘクタール（ただし、光市と柳井市については2ヘクタール）を超える農地の権利を取得する場合又はこれと併せて採草放牧地の権利を取得する場合 ・ 転用事業目的に供するため、4ヘクター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

5 許可申請手続（法第4条第2項、法第5条第3項）

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

申請書を農業委員会を経由して知事に提出しなければならない。

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



※「地域整備法」

- a 農村地域への産業の導入の促進等に関する法律（いわゆる「農村産業法」）
- b 総合保養地域整備法（いわゆる「リゾート法」）
- c 多極分散型国土形成促進法（いわゆる「多極分散法」）
- d 地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律（いわゆる「地方拠点法」）
- e 地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律（いわゆる「地域未来投資促進法」）

6 許可申請者

(1) 第4条許可の場合

農地を転用しようとする者

(2) 第5条許可の場合

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

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

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

7 許可申請の取下げ

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

申出をしようとする者は、申出書を許可権者に提出する。

〔注意点〕

- ・申請者全員の連署により申し出ることを要する。

なお、取下げの申出があった場合は、申請書及び添付書類を返戻する。

8 許可の取消し（当事者からの申請による場合）

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

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

〔注意点〕

- ・取消し申請は、許可を受けた者全員の連署により行わなければならない。

第6 農地転用事業計画の変更

1 事業計画変更の承認

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

2 承認の基準

次の要件のすべてを満たす必要がある。

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

3 事業計画変更申請の手続

(1) 申請手続

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

(2) 申請者

ア 当初の目的を変更する場合

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

イ 当該計画者に代わる者が事業を承継して目的を達成しようとする場合

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

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

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

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

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

(3) 農業委員会の処理（知事許可の場合）

農業委員会は、各事項について審査を行い、意見を付して知事等に送付する。

第7 農地転用許可の基準

1 概要

(1) 立地基準（詳細は20頁から25頁）

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

具体的には、農用地区域内にある農地及び集团的に存在する農地その他の良好な営農条件を備えている農地については、原則として転用を許可することができない。

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

農地区分のおおまかな考え方

○農用地区域内農地

市町が定める農業振興整備計画において農用地区域に指定された区域内の農地

○第1種農地

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

○甲種農地

市街化調整区域内にある農地のうち、次に掲げるもの

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

○第2種農地

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

○第3種農地

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

(2) 一般基準（詳細は27・28頁）

土地の効率的な利用の確保という観点から転用の可否を判断する基準である。

具体的には、農地を転用して申請に係る用途に供することが確実と認められない場合、周辺の農地に係る営農条件に支障が生じるおそれがあると認められる場合等には、許可をすることができない。

2 立地基準（農地区分の適用順序については、26 頁参照）

農 地 区 分	許 可 方 針
農用地区域内にある農地 農業振興地域の整備に関する法律（以下「農振法」という。）第 8 条第 2 項第 1 号に規定する農用地区域内にある農地【法第 4 条第 6 項第 1 号イ又は法第 5 条第 2 項第 1 号イ】	原則として許可しない。ただし、転用行為が以下のいずれかに該当する場合には、許可することができる。 (1) 土地収用法第 26 条第 1 項の規定による告示（他の法律の規定による告示又は公告で同項の規定による告示とみなされるものを含む。以下「告示等」という。）に係る事業の用に供する場合【法第 4 条第 6 文ただし書又は法第 5 条第 2 項本文ただし書】 (2) 農振法第 8 条第 4 項に規定する農用地利用計画において指定された用途に供する場合【法第 4 条第 6 項本文ただし書又は法第 5 条第 2 項本文ただし書】 (3) 次の全てに該当する場合【令第 4 条第 1 項第 1 号又は令第 11 条第 1 項第 1 号】 ア 一時的な転用（3 年以内）であって、かつ当該利用目的を達成する上で当該農地を供することが必要であると認められること。 イ 農業振興地域整備計画の達成に支障を及ぼすおそれがないと認められること。
良好な営農条件を備えている農地（第 1 種農地） (1) おおむね 10ha 以上の規模の一団の農地の区域内にある農地【令第 5 条第 1 号又は令第 12 条第 1 号】 (2) 土地改良法第 2 条第 2 項に規定する土地改良事業又はこれに準ずる事業で、次のア及びイの要件を満たす事業（以下「特定土地改良事業等」という。）の施行に係る区域内の農地【令第 5 条第 2 号又は令第 12 条第 2 号】 ア 次のいずれかに該当する事業であること（主として災害防止を目的とした事業を除く。）。【規則第 40 条第 1 号】 (ア) 農業用排水施設の新設又は変更 (イ) 区画整理 (ウ) 農地又は採草放牧地の造成（昭和 35 年度以前にその工事に着手した開墾建設工事を除く。） (エ) 埋立て又は干拓 (オ) 客土、暗きょ排水その他の農地又は採草放牧地の改良又は保全のため必要な事業 イ 次のいずれかに該当する事業であること。【規則第 40 条第 2 号】 (ア) 国又は地方公共団体が行う事業 (イ) 国又は地方公共団体が直接又は間接に経費の全部又は一部につき補助その他の助成を行う事業 (ウ) 農業改良資金通法に基づき株式会社日本政策金融公庫から資金の貸付けを受けて行う事業 (エ) 株式会社日本政策金融公庫から資金の貸付けを受けて行う事業 (3) 傾斜、土性その他の自然的条件からみてその近傍の標準的な農地を超える生産をあげることができる農地【令第 5 条第 3 号又は令第 12 条第 3 号】 ※ 上記(1)から(3)の要件に該当する場合であっても、第 3 種農地の農地区分欄の各要件に該当する場合は第 3 種農地に、第 2 種農地の農地区分欄の(1)及び(2)の要件に該当する場合は第 2 種農地に区分される。	原則として許可しない。ただし、転用行為が以下のいずれかに該当する場合には、許可することができる。 (1) 土地収用法第 26 条第 1 項の規定による告示等に係る事業の用に供する場合【法第 4 条第 6 項本文ただし書又は法第 5 条第 2 項本文ただし書】 (2) 一時的な転用（3 年以内）であって、かつ当該利用目的を達成する上で当該農地を供することが必要であると認められる場合【令第 4 条第 1 項第 2 号又は令第 11 条第 1 項第 2 号】 (3) 農業用施設、農畜産物処理加工施設、農畜産物販売施設【令第 4 条第 1 項第 2 号イ又は令第 11 条第 1 項第 2 号イ】 その他地域の農業の振興に資する施設として、次に掲げる施設の用に供する場合で、周辺の他の土地に設置するのではその目的を達成することができないとき ア 都市住民の農業の体験その他の都市等との地域間交流を図るために設置される施設【規則第 33 条第 1 号】 イ 農業従事者の就業機会の増大に寄与する施設（当該施設において新たに雇用されることとなる者に占める農業従事者の割合がおおむね 3 割以上であること。）【規則第 33 条第 2 号】 ウ 農業従事者の良好な生活環境を確保するための施設【規則第 33 条第 3 号】 エ 住宅その他申請に係る土地の周辺の地域において居住する者の日常生活上又は業務上必要な施設で集落に接続して設置されるもの【規則第 33 条第 4 号】 (4) 市街地に設置することが困難又は不適當なものとし、次に掲げる施設の用に供する場合【令第 4 条第 1 項第 2 号ロ又は令第 11 条第 1 項第 2 号ロ】 ア 病院、療養所その他の医療事業の用に供する施設でその目的を達成する上で市街地以外の地域に設置する必要があるもの【規則第 34 条第 1 号】 イ 火薬庫又は火薬類の製造施設【規則第 34 条第 2 号】 ウ ア、イに類する施設【規則第 34 条第 3 号】 《次頁へ続く》

農 地 区 分	許 可 方 針
(第 1 種農地)	《前頁からの続き》 (5) 特別な立地条件を必要とする次のいずれかに該当する事業の用に供する場合【令第 4 条第 1 項第 2 号ハ又は令第 11 条第 1 項第 2 号ハ】 ア 調査研究【規則第 35 条第 1 号】 イ 土石その他の資源の採取【規則第 35 条第 2 号】 ウ 水産動植物の養殖用施設その他これに類するもの【規則第 35 条第 3 号】 エ 流通業務施設、休憩所、給油所その他これらに類する施設（自動車修理工場等）で、次に掲げる区域内に設置されるもの【規則第 35 条第 4 号】 (ア) 一般国道又は都道府県道の沿道の区域 (イ) 高速自動車国道等の出入口の周囲おおむね 300m 以内の区域 オ 既存施設の拡張（拡張に係る部分の敷地の面積が既存施設の敷地の面積の 2 分の 1 を超えないものに限る。）【規則第 35 条第 5 号】 カ 第 1 種農地に係る転用事業のために欠くことのできない通路、橋、鉄道、軌道、索道、電線路、水路その他の施設【規則第 35 条第 6 号】 (6) 隣接する土地と一体として同一事業の用に供する場合であつて、当該事業の目的を達成する上で農地等を供することが必要であり、第 1 種農地の面積割合が 3 分の 1 を超えないもの【令第 4 条第 1 項第 2 号ニ又は令第 11 条第 1 項第 2 号ニ】【規則第 36 条又は規則第 54 条】 (7) 公益性が高いと認められる次に掲げる事業の用に供する場合【令第 4 条第 1 項第 2 号ホ又は令第 11 条第 1 項第 2 号ホ】 ア 収用法その他の法律により土地を収用し、又は使用することができる定められている事業の用に供する場合【規則第 37 条第 1 号】 イ 森林法第 25 条第 1 項各号に定められた保安林の造成【規則第 37 条第 2 号】 ウ 地すべり等防止法第 24 条第 1 項に規定する関連事業計画若しくは急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第 9 条第 3 項に規定する勧告に基づき行われる家屋の移転その他の措置又は同法第 10 条第 1 項若しくは第 2 項に規定する命令に基づき行われる急傾斜地崩壊防止工事【規則第 37 条第 3 号】 エ 非常災害のために必要な応急措置【規則第 37 条第 4 号】 オ 土地改良法第 7 条第 4 項に規定する非農用地区域内にある土地を当該土地改良事業計画に従って転用する場合【規則第 37 条第 5 号】 カ 工場立地法第 3 条第 1 項に規定する工場適地内（農業上の土地利用との調整が調ったものに限る。）において工場又は事業場を設置する場合【規則第 37 条第 6 号】 キ 独立行政法人中小企業基盤整備機構が実施する独立行政法人中小企業基盤整備機構法附則第 5 条第 1 項第 1 号に掲げる業務（農業上の土地利用との調整が調ったものに限る。）【規則第 37 条第 7 号】 ク 集落地域整備法第 5 条第 1 項に規定する集落地区整備計画により行われる集落地区施設及び建築物等の整備【規則第 37 条第 9 号】 《次頁へ続く》

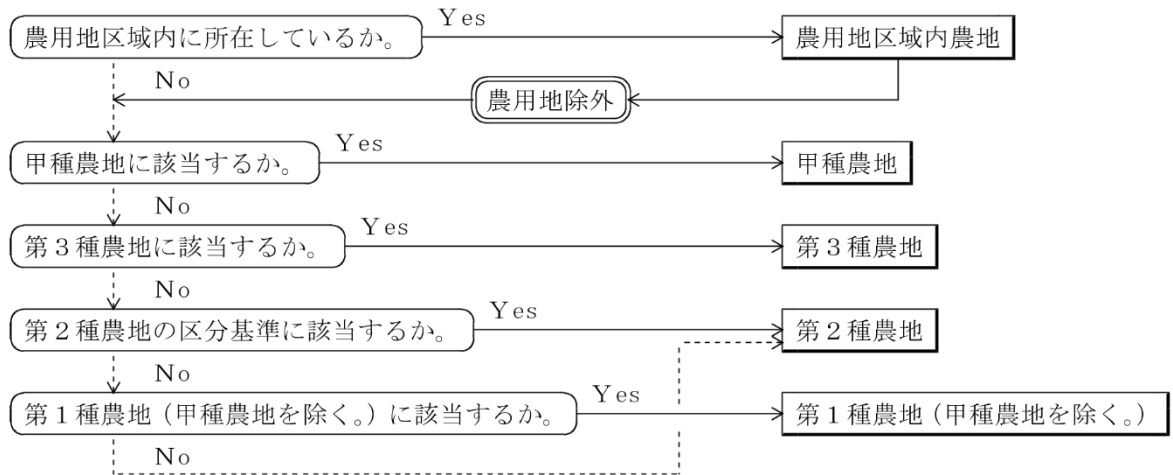
農 地 区 分	許 可 方 針
(第 1 種農地)	《前頁からの続き》 ケ 優良田園住宅の建設の促進に関する法律第 4 条第 1 項の認定を受けた優良田園住宅建設計画に従って行われる同法第 2 条に規定する優良田園住宅の建設【規則第 37 条第 10 号】 コ 農用地の土壌の汚染防止等に関する法律第 3 条第 1 項に規定する農用地土壌汚染対策地域内にある農用地等の利用の合理化に資する事業【規則第 37 条第 11 号】 サ 東日本大震災復興特別区域法第 46 条第 2 項第 4 号に規定する復興整備事業で、次のいずれかに該当するもの【規則第 37 条第 12 号】 (ア) 東日本大震災復興特別区域法第 46 条第 1 項第 2 号に掲げる地域の市町村が作成した復興整備計画に係るもの (イ) 東日本大震災復興特別区域法第 47 条第 1 項に規定する復興整備協議会における協議が整ったもの (ウ) 当該市町村の復興のため必要かつ適当であること。 (エ) 当該市町村の農業の健全な発展に支障を及ぼすおそれがないこと。 シ 農林漁業の健全な発展と調和のとれた再生可能エネルギー電気の発電の促進に関する法律に規定する設備整備計画に従って行われる再生可能エネルギー発電設備の整備【規則第 37 条第 13 号】 ス 地球温暖化対策の推進に関する法律に規定する促進区域内において農林漁業の健全な発展と調和のとれた再生可能エネルギー電気の発電の促進に関する法律の認定を受けた設備整備計画に従って行われる再生可能エネルギー発電設備の整備【規則第 37 条第 14 号】 セ 農山漁村の活性化のための定住等及び地域間交流の促進に関する法律により作成された活性化計画に従って行われる農用地の保全を図るための農用地の管理及び農業上の利用を確保するための周辺の土地の利用に関する事業で、定住等及び地域間交流の促進に資する事業【規則第 37 条第 15 号】 (8) 地域の施設整備のため法律に規定する計画に基づき実施する事業又は地域の農業の振興に関する地方公共団体の計画による事業【令第 4 条第 1 項第 2 号へ又は令第 11 条第 1 項第 2 号】
市街地の区域内又は市街地化の傾向が著しい区域内にある農地（第 3 種農地） (1) 道路、下水道その他の公共施設又は鉄道の駅その他の公益的施設の整備の状況が次に掲げる程度に達している区域【令第 7 条第 1 号又は令第 14 条】 ア 水管、下水道管又はガス管のうち 2 種類以上が埋設されている道路（幅員 4 m 以上の道及び建築基準法第 42 条第 2 項の指定を受けた道で現に一般交通の用に供されていて、高速自動車国道等及び農業用道路を除く。）の沿道の区域であって、容易にこれらの施設の便益を享受することができ、かつ、おおむね 500 m 以内に 2 以上の教育施設、医療施設その他の公共施設又は公益的施設が存すること。【規則第 43 条第 1 号】 《次頁へ続く》	原則として許可する。

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

農 地 区 分	許 可 方 針
市街化調整区域内にある特に良好な営農条件を備えている農地（甲種農地） 第1種農地の要件に該当する農地のうち市街化調整区域内にある特に良好な営農条件を備えている農地として、次のいずれかに該当するもの (1) おおむね10ha以上の規模の一団の農地の区域内にある農地のうち、その区画の面積、形状、傾斜及び土性が農業機械化促進法に規定する高性能農業機械による営農に適するもの【令第6条第1号又は令第13条第1号】【規則第41条又は規則第55条】 (2) 特定土地改良事業等の施行に係る区域内にある農地のうち、特定土地改良事業等（面的整備事業に限る。）の工事が完了した年度の翌年度から起算して8年を経過したもの以外のもので、次に掲げる基準に該当するもの【令第6条第2号又は令第13条第2号】 ア 次のいずれかに該当する事業であること。（主として災害防止を目的とした事業を除く。）【規則第42条第1号又は規則第56条】 (イ) 区画整理 (イ) 農地又は採草放牧地の造成（昭和35年度以前にその工事に着手した開墾建設工事を除く。） (ウ) 埋立て又は干拓 (エ) 客土、暗きょ排水その他の農地又は採草放牧地の改良又は保全のため必要な事業 イ 次のいずれかに該当する事業であること。【規則第42条第2号又は規則第56条】 (ア) 国又は都道府県が行う事業 (イ) 国又は都道府県が直接又は間接に経費の全部又は一部につき補助する事業 ※ 甲種農地の各要件に該当する場合は、第3種農地及び第2種農地の各要件に該当する場合であっても、甲種農地として区分される。	原則として許可しない。ただし、転用行為が以下のいずれかに該当する場合には、許可することができる。 (1) 土地収用法第26条第1項の規定による告示等に係る事業の用に供する場合【法第4条第6項本文ただし書又は法第5条第2項本文ただし書】 (2) 一時的な転用（3年以内）であって、かつ当該利用目的を達成する上で当該農地を供することが必要であると認められる場合【令第4条第1項第2号又は令第11条第1項第2号】 (3) 農業用施設、農畜産物処理加工施設、農畜産物販売施設【令第4条第1項第2号イ又は令第11条第1項第2号イ】 その他地域の農業の振興に資する施設として、次に掲げる施設の用に供する場合で、周辺の他の土地に設置するのではその目的を達成することができないとき ア 都市住民の農業の体験その他の都市等との地域間交流を図るために設置される施設【規則第33条第1号】 イ 農業従事者の就業機会の増大に寄与する施設（雇用者に占める農業従事者の割合が3割以上であること。）【規則第33条第2号】 ウ 農業従事者の良好な生活環境を確保するための施設【規則第33条第3号】 エ 住宅その他申請に係る土地の周辺の地域において居住する者の日常生活上又は業務上必要な施設で集落に接続して設置されるもので、敷地面積がおおむね500㎡を超えないもの【規則第33条第4号】 (4) 特別な立地条件を必要とする次のいずれかに該当する事業の用に供する場合【令第4条第1項第2号ハ又は令第11条第1項第2号ハ】 ア 調査研究【規則第35条第1号】 イ 土石その他の資源の採取【規則第35条第2号】 ウ 水産動植物の養殖用施設その他これに類するもの【規則第35条第3号】 エ 流通業務施設、休憩所、給油所その他これらに類する施設（自動車修理工場等）で、次に掲げる区域内に設置されるもの【規則第35条第4号】 (ア) 一般国道又は都道府県道の沿道の区域 (イ) 高速自動車国道等の出入口の周囲おおむね300m以内の区域 オ 既存施設の拡張（拡張に係る部分の敷地面積が既存施設の敷地の面積の2分の1を超えないものに限る。）【規則第35条第5号】 (5) 隣接する土地と一体として同一事業の用に供する場合であって、当該事業の目的を達成する上で農地を供することが必要であり、甲種農地の面積割合が5分の1を超えないもの【令第4条第1項第2号ニ又は令第11条第1項第2号ニ】【規則第36条又は規則第54条】 《次頁へ続く》

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

農地区分の適用に係るフロー図



3 一般基準

2の立地基準に適合する場合であっても、次のいずれかに該当するときは、許可をすることができない。

(1) 農地転用の確実性

次に掲げる事由により、申請に係る農地等の全てを申請に係る用途に供することが確実と認められない場合（法第4条第6項第3号、法第5条第2項第3号）

ア 申請目的の実現に必要な資力及び信用があると認められないこと。（法第4条第6項第3号、法第5条第2項第3号）

イ 農地等の転用の妨げとなる権利を有する者の同意を得ていないこと。（法第4条第6項第3号、法第5条第2項第3号）

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

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

オ 申請に係る事業の施行に関して法令（条例を含む。）により義務付けられている行政庁との協議を現に行っていること。（規則第47条第2号の2、規則第57条第2号の2）

カ 申請に係る農地等と一体として申請に係る事業の目的に供する土地を利用できる見込みがないこと。（規則第47条第3号、規則第57条第3号）

キ 申請に係る農地等の面積が申請に係る事業の目的からみて適正と認められないこと。（規則第47条第4号、規則第57条第4号）

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

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

自己用住宅（農家）……おおむね1,000㎡以下であること。

ク 申請に係る事業が、工場、住宅その他の施設の用に供される土地の造成（その処分を含む。）のみを目的とするものであること。ただし、別表（次頁）に掲げる場合は、例外的に認められる。（規則第47条第5号、規則第57条第5号）

(2) 被害防除措置の妥当性

農地転用により、土砂の流出又は崩壊その他の災害を発生させるおそれがあると認められる場合、農業用排水施設の有する機能に支障を及ぼすおそれがあると認められる場合その他の周辺の農地等に係る営農条件に支障を生ずるおそれがあると認められる場合（法第4条第6項第4号、法第5条第2項第4号）

(3) 農業上の効率的かつ総合的な利用の確保

次に掲げる事由により、地域における農地の農業上の効率的かつ総合的な利用の確保に支障を生ずるおそれがある場合（法第4条第6項第5号）

ア 基盤法第19条第7項の規定による公告があつてから基盤法第19条第8項の規定による公告があるまでの間において、当該申出に係る農地を転用することにより、当該地域計画に基づく農地の効率的かつ総合的な利用の集積に支障を及ぼすおそれがあると認められる場合（規則第47条の3第1号、規則第57条の3第1号）。

イ 地域計画に係る農地を農地以外のものにすることにより、当該地域計画の達成に支障を及ぼすおそれがあると認められる場合(規則第47条の3第2号、規則第57号の3第2号)

ウ 農用地区域を定めるための農振法第11条第1項の規定による公告があつてから農振法第12条第1項(農振法第13条第4項において準用する場合を含む。)の規定による公告があるまでの間において、農振法第11条第1項の規定による公告に係る農振法第8条第1項に規定する市町村農業振興地域整備計画の案に係る農地を転用することにより、当該計画に基づく農地の農業上の効率的かつ総合的な利用の確保に支障を生ずるおそれがあると認められる場合(規則第47条の3第3号、規則第57条の3第3号)。

(4) 一時的な転用

仮設工作物の設置その他の一時的な利用に供するために農地転用を行おうとする場合にあっては、次に掲げる場合に該当するとき

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

イ 一時的な利用に供するため、所有権を取得しようとする場合(法第5条第2項第6号)

別表（３（１）ク関係）

土地の造成のみを行う事業が例外として認められる場合

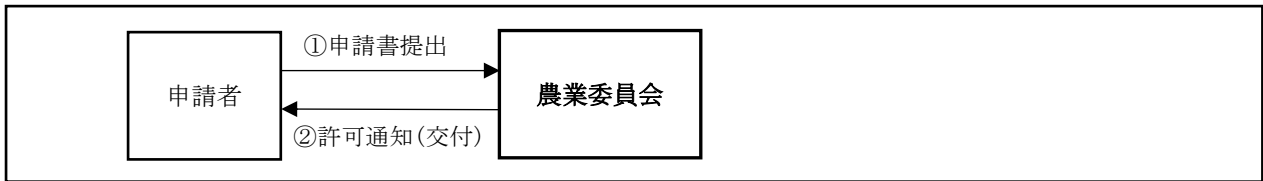
（規則第４７条第５号、規則第５７条第５号）

1	農業構造の改善に資する事業の実施により農業の振興に資する施設の用に供される土地を造成するため農地を農地以外のものにする場合又は法第３条第１項本文に掲げる権利が設定され、又は移転される場合であって、当該農地（又は採草放牧地）が当該施設の用に供されることが確実と認められるとき
2	農業協同組合が農業協同組合法第１０条第５項に規定する事業の実施により工場、住宅その他の施設の用に供される土地を造成するため農地を農地以外のものにする場合又は法第３条第１項本文に掲げる権利が設定され、又は移転される場合であって、当該農地（又は採草放牧地）がこれらの施設の用に供されることが確実と認められるとき
3	農地中間管理機構が農業用施設の用に供される土地を造成するため農地を農地以外のものにする場合又は法第３条第１項本文に掲げる権利が設定され、又は移転される場合であって、当該農地（又は採草放牧地）が当該施設の用に供されることが確実と認められるとき
4	農振法第８条第１項に規定する市町村農業振興地域整備計画又は同計画に沿って当該計画に係る区域内の農地の効率的な利用を図る観点から市町村が策定する計画に従って工場、住宅その他の施設の用に供される土地を造成するため農地を農地以外のものにする場合又は法第３条第１項本文に掲げる権利を取得する場合
5	非農用地区域内において当該非農用地区域に係る土地改良事業計画に定められた用途に供される土地を造成するため農地を農地以外のものにする場合又は法第３条第１項本文に掲げる権利が設定され、又は移転される場合であって、当該農地（又は採草放牧地）が当該用途に供されることが確実と認められるとき
6	都市計画法第８条第１項第１号に規定する用途地域が定められている土地の区域（農業上の土地利用との調整が調ったものに限る。）内において工場、住宅その他の施設の用に供される土地を造成するため農地を農地以外のものにする場合又は法第３条第１項本文に掲げる権利が設定され、又は移転される場合であって、当該農地（又は採草放牧地）がこれらの施設の用に供されることが確実と認められるとき
7	都市計画法第１２条の５第１項に規定する地区計画が定められている区域（農業上の土地利用との調整が調ったものに限る。）内において、同法第３４条第１０号の規定に該当するものとして同法第２９条第１項の許可を受けて住宅又はこれに附帯する施設の用に供される土地を造成するため農地を農地以外のものにする場合又は法第３条第１項本文に掲げる権利が設定され、又は移転される場合であって、当該農地（又は採草放牧地）がこれらの施設の用に供されることが確実と認められるとき
8	集落地域整備法第５条第１項に規定する集落地区計画が定められている区域（農業上の土地利用との調整が調ったものに限る。）内において集落地区整備計画に定められる建築物等に関する事項に適合する建築物等の用に供される土地を造成するため農地を農地以外のものにする場合又は法第３条第１項本文に掲げる権利が設定され、又は移転される場合であって、当該農地（又は採草放牧地）がこれらの建築物等の用に供されることが確実と認められるとき
9	国（国が出資している法人を含む。）の出資により設立された法人、地方公共団体の出資により設立された一般社団法人若しくは一般財団法人、土地開発公社又は農業協同組合若しくは農業協同組合連合会が、農村地域への産業の導入の促進等に関する法律第５条第１項に規定する実施計画に基づき同条第２項第１号に規定する産業導入地区内において同条第３項第１号に規定する施設の用に供される土地を造成するため農地を農地以外のものにする場合又は法第３条第１項本文に掲げる権利を取得する場合
10	総合保養地域整備法第７条第１項に規定する同意基本構想に基づき同法第４条第２項第３号に規定する重点整備地区内において同法第２条第１項に規定する特定施設の用に供される土地を造成するため農地を農地以外のものにする場合又は法第３条第１項本文に掲げる権利が設定され、又は移転される場合であって、当該農地（又は採草放牧地）が当該施設の用に供されることが確実と認められるとき

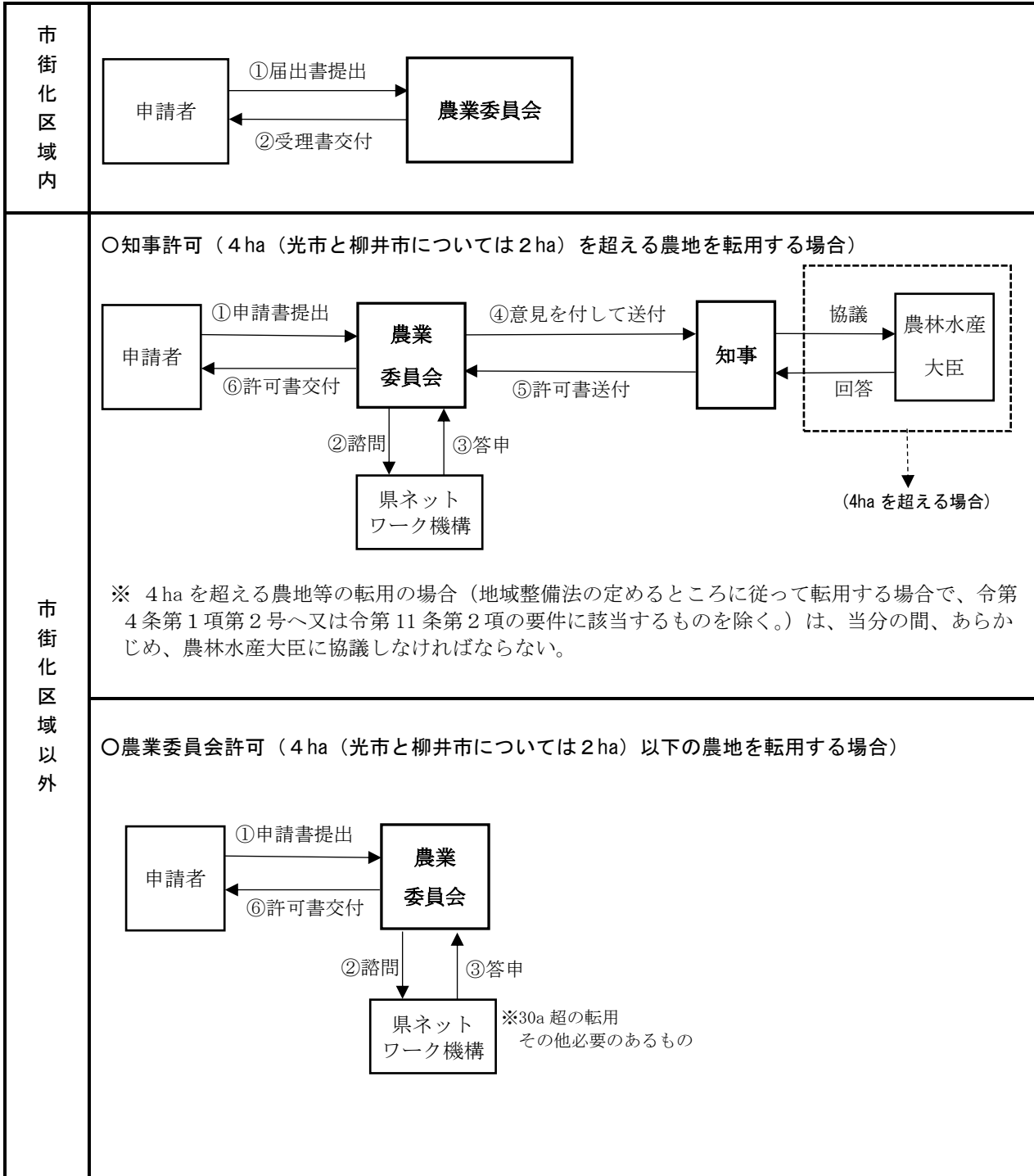
11	多極分散型国土形成促進法第11条第1項に規定する同意基本構想に基づき同法第7条第2項第2号に規定する重点整備地区内において同項第3号に規定する中核的施設の用に供される土地を造成するため農地を農地以外のものにする場合又は法第3条第1項本文に掲げる権利が設定され、又は移転される場合であって、当該農地（又は採草放牧地）が当該施設の用に供されることが確実と認められるとき
12	地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律第8条第1項に規定する同意基本計画に基づき同法第2条第2項に規定する拠点地区内において同項の事業として住宅及び住宅地若しくは同法第6条第5項に規定する教養文化施設等の用に供される土地を造成するため又は同条第4項に規定する拠点地区内において同法第2条第3項に規定する産業業務施設の用に供される土地を造成するため法第3条第1項本文に掲げる権利が設定され、又は移転される場合であって、申請に係る農地又は採草放牧地がこれらの施設の用に供されることが確実と認められるとき
13	地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律第14条第2項に規定する承認地域経済牽引事業計画に基づき同法第11条第2項第1号に規定する土地利用調整区域内において同法第13条第3項第1号に規定する施設のように供される土地を造成するため農地を農地以外のものにする場合又は法第3条第1項本文に掲げる権利が設定され、又は移転される場合であって、当該農地（又は採草放牧地）が当該施設の用に供されることが確実と認められるとき。
14	大都市地域における優良宅地開発の促進に関する緊急措置法第3条第1項の認定を受けた宅地開発事業計画に従って住宅その他の施設の用に供される土地を造成するため法第3条第1項本文に掲げる権利が設定され、又は移転される場合であって、申請に係る農地又は採草放牧地がこれらの施設の用に供されることが確実と認められるとき
15	地方公共団体（都道府県等を除く。）又は独立行政法人都市再生機構その他国（国が出資している法人を含む。）の出資により設立された地域の開発を目的とする法人が工場、住宅その他の施設の用に供される土地を造成するため法第3条第1項本文に掲げる権利を取得する場合
16	電気事業者又は独立行政法人水資源機構その他国若しくは地方公共団体の出資により設立された法人が、ダム建設に伴い移転が必要となる工場、住宅その他の施設の用に供される土地を造成するため法第3条第1項本文に掲げる権利を取得する場合
17	事業協同組合等（独立行政法人中小企業基盤整備機構法施行令第3条第1項第3号に規定する事業協同組合等をいう。）が同号に規定する事業の実施により工場、事業場その他の施設の用に供される土地を造成するため法第3条第1項本文に掲げる権利を取得する場合
18	地方住宅供給公社、日本勤労者住宅協会若しくは土地開発公社又は一般社団法人若しくは一般財団法人が住宅又はこれに附帯する施設の用に供される土地を造成するため法第3条第1項本文に掲げる権利を取得する場合であって、申請に係る農地又は採草放牧地がこれらの施設の用に供されることが確実と認められるとき
19	土地開発公社が土地収用法第3条各号に掲げる施設を設置しようとする者から委託を受けてこれらの施設の用に供される土地を造成するため法第3条第1項本文に掲げる権利を取得する場合であって、申請に係る農地又は採草放牧地がこれらの施設の用に供されることが確実と認められるとき
20	農用地土壌汚染対策地域として指定された地域内にある農用地（農用地土壌汚染対策計画において農用地として利用すべき土地の区域として区分された土地の区域内にある農用地を除く。）その他の農用地の土壌の特定有害物質による汚染に起因して当該農用地で生産された農畜産物の流通が著しく困難であり、かつ、当該農用地の周辺の土地の利用状況からみて農用地以外の土地として利用することが適当であると認められる農用地の利用の合理化に資する事業の実施により法第3条第1項本文に掲げる権利が設定され、又は移転される場合

第8 農地法許可申請の流れ

1 農地法第3条許可（耕作目的）



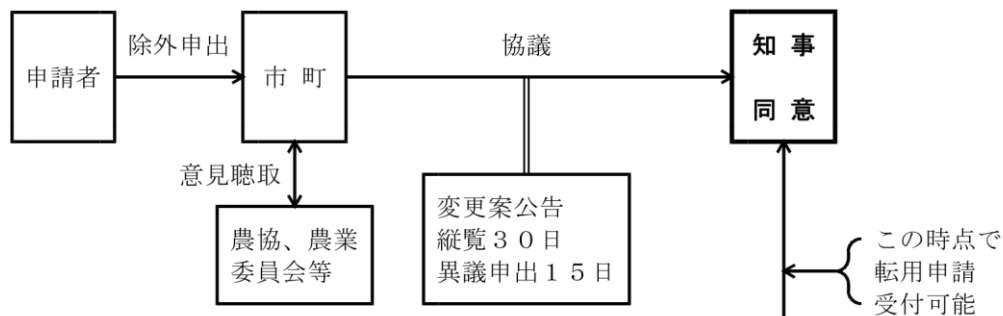
2 農地法第4条・第5条許可（転用目的）



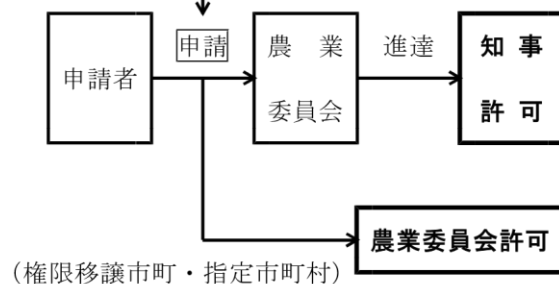
3 農業振興地域整備計画との調整（転用目的）

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

○農用地区域からの除外手続

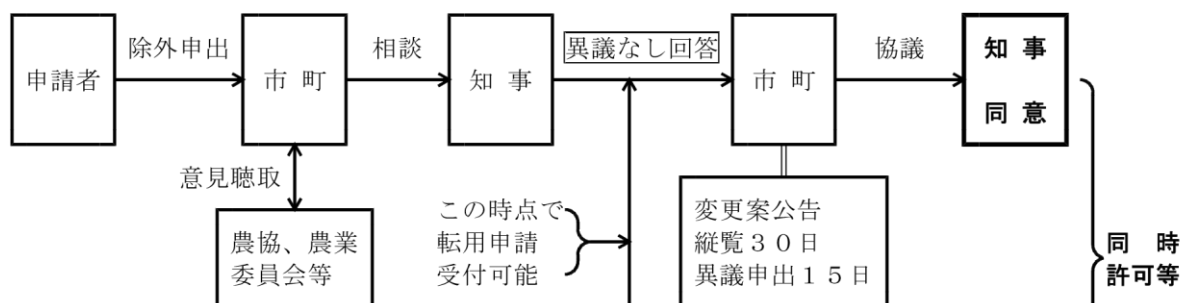


○農地転用許可手続

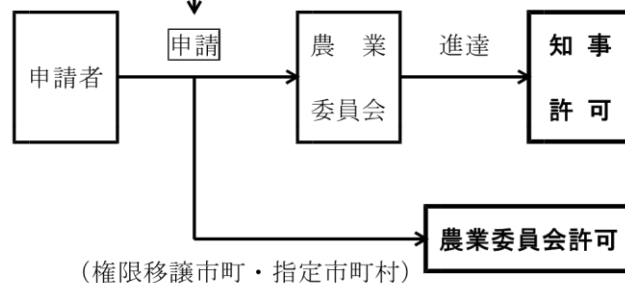


(2) 農業振興地域整備計画の変更について、市町が知事へ事前の相談を行う場合

○農用地区域からの除外手続



○農地転用許可手続



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

4 農地法許可申請の流れ（詳細）

