農地転用許可基準等の概要

農地の状況

- 生産性の高い優良農地
- 小集団の未整備農地
- 市街地近郊農地
- 市街地の農地

農地区分

≪ 農用地区域内農地 ≫ −青地−

市町農振整備計画における農用地区域内の農地

① 10ha 以上の集団的農地、② 土地改良事業の受益地、
③ 2ha 以上の農業用施設用地、④土地改良施設、
⑤ 地域の農業振興上必要な農地（市町の基準で設定できる）

注1）青地を転用する際は、農振除外が必要であり、次の農振法第13条2項の除外要件を全てクリアーすること。
① 必要かつ適当で他に代替すべき土地がない。② 地域計画の達成に支障がない。③ 周辺の土地の効率的な農業利用に支障がない。④ 担い手等の農用地利用集積に支障がない。⑤ 土地改良施設の有する機能に支障がない。⑥ 土地改良事業の工事が完了した年度の翌年度の初日から８年を経過していること。
注2）農振除外した農地は、その農地区分により転用基準が異なる。

≪ 甲種農地 ≫

市街化調整区域内の農地で
① 土地改良事業等(面整備) 実施後８年以内
② 10ha 以上の集団農地で高性能農業機械での営農に適する農地

≪ 第１種農地 ≫

① 10ha 以上の集団的に存在する農地
② 土地改良事業等の施行区域内にある農地
③ 標準的な農地を超える生産性の高い農地
(※第１種農地であっても、第３種又は第２種農地の要件に該当するものは、第３種又は第２種農地として区分)

≪ 第２種農地 ≫

市街地化が見込まれる区域にある農地
① 鉄道の駅、官公庁、バスターミナル等が概ね 500m 以内にある農地。② 用途地域から 500m 以内にある農地（但し 10ha 以上の集団農地内にある場合を除く）
③ 第１種農地、第３種農地に非該当の農地

≪ 第３種農地 ≫

市街地の区域内または市街化の傾向が著しい区域内にある農地

① 上・下水道又はガス管のうち 2 種類以上埋設されている道路の沿道で、かつ 500m 以内に２つ以上の教育、医療、その他公共施設がある。② 鉄道の駅、官公庁、インターチェンジ等から 300m 以内の農地　③ 街区の面積に占める宅地化率 40%以上 ④ 用途地域内にある農地　など

農地転用許可の方針

立地基準

原則不許可

原則不許可だが、不許可の例外は次のとおり

①土地収用法第 26 条第１項(事業認定)の告示事業
②農用地利用計画において指定された用途(農業用施設)に供するため農地を農地以外にする場合
③仮設工作物の設置その他一時的な利用(一時転用)

原則不許可

原則不許可だが、不許可の例外は次のとおり

上記①②③
④ 農業用施設・農産物加工・販売施設。
その他地域の農業振興に資する施設
→都市交流施設。農業者の就業機会の増大に寄与する施設(雇用者の３割以上)。日常生活又は業務上必要な施設で集落に接続して設置(にじみ出し)
⑤ 市街地に設置困難又は不適当な場合
⑥ 特別な立地条件を必要
・既存施設の拡張(既存の 1/2 超えない)
⑦ 他地目との一体事業(第１種農地は 1/3 以内、甲種農地は 1/5 以内)
⑧ 公益性が高いと認められる事業。(限定列挙)
・土地を収用し、又は使用することができる事業(甲種農地を除く)
・農山漁村再エネ法に基づいて施設整備計画の認定を受けた場合　など
⑨ 地域の農業振興に関する市町の計画に基づくもの(27 号計画に基づく施設)
地域整備法（地域未来投資促進法等）に基づくもの　など

第３種農地に立地困難な場合に許可

原則許可

一般基準

次に該当する場合は不許可

●転用の確実性が認められない場合
・資力、信用があると認められない
・関係権利者の同意がない
・**他法令の許可見込みがない**
・面積が適正でない
・土地の造成のみを目的とするもの

● 周辺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

●地域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

● 一時転用の場合に農地への原状回復が確実と認められない場合

農地転用許可不要

● 国又は都道府県が行う事業の用地にする場合(学校・社会福祉施設・病院・庁舎・宿舎を除く)
● 土地収用される場合
● 市街化区域内の農地を転用する場合(農業委員会への届出)
● その他省令で定める場合
・市町が土地収用法対象事業(公園、緑地、広場、運動場など)のため転用する場合（市町が施設を建設する場合に限る）
※学校・社会福祉施設・病院・市庁舎・宿舎を除く
・農家が 2a 未満の農地を農業用施設に転用する場合
・携帯電話中継施設、変電施設　など

許可権者

●4ha 以下の農地転用
→ 県知事（農林）・権限移譲市町・指定市町
●4ha 超の農地転用
→県知事（県農地調整課）・指定市町
（農林水産大臣へ協議を要する）

(参考) 農用地区域内で開発許可不要

① 国又は地方公共団体が地域振興上行う事業(学校等を除く)
② 農地法の転用許可に係る土地を許可目的に供する
③ 公益性が高いもの(道路、携帯電話中継施設、変電施設等)
④ 土地改良事業。非常災害のための応急措置　など
※ 農地法上も農地転用許可が不要な場合は、青地を除外せずに転用も可能（例: 国、県が行う事業）ただし、法 16 条に責務規定あり