

農地法第4条及び第5条許可基準

農地転用とは

農地に住宅や工場等の建物、資材置場、駐車場、など農地以外の用地に転換することを農地転用と言います。また、一時的に資材置場、駐車場、砂利採取場等に利用する場合も一時転用の申請が必要ということになります。

1 農地転用許可制度（農地法第4条、第5条）

農地転用しようとする者は、農業委員会を経由して、都道府県知事又は農林水産大臣が指定する市町村（指定市町村）長の許可（転用面積が4haを超える場合は農林水産大臣との協議が必要となります）。

鳥栖市農業委員会は佐賀県知事から権限移譲（事務委任）を受けていますので、4ha以下の農地転用許可の場合は鳥栖市農業委員会が許可します。（4haを超える場合は、佐賀県知事が許可します）。

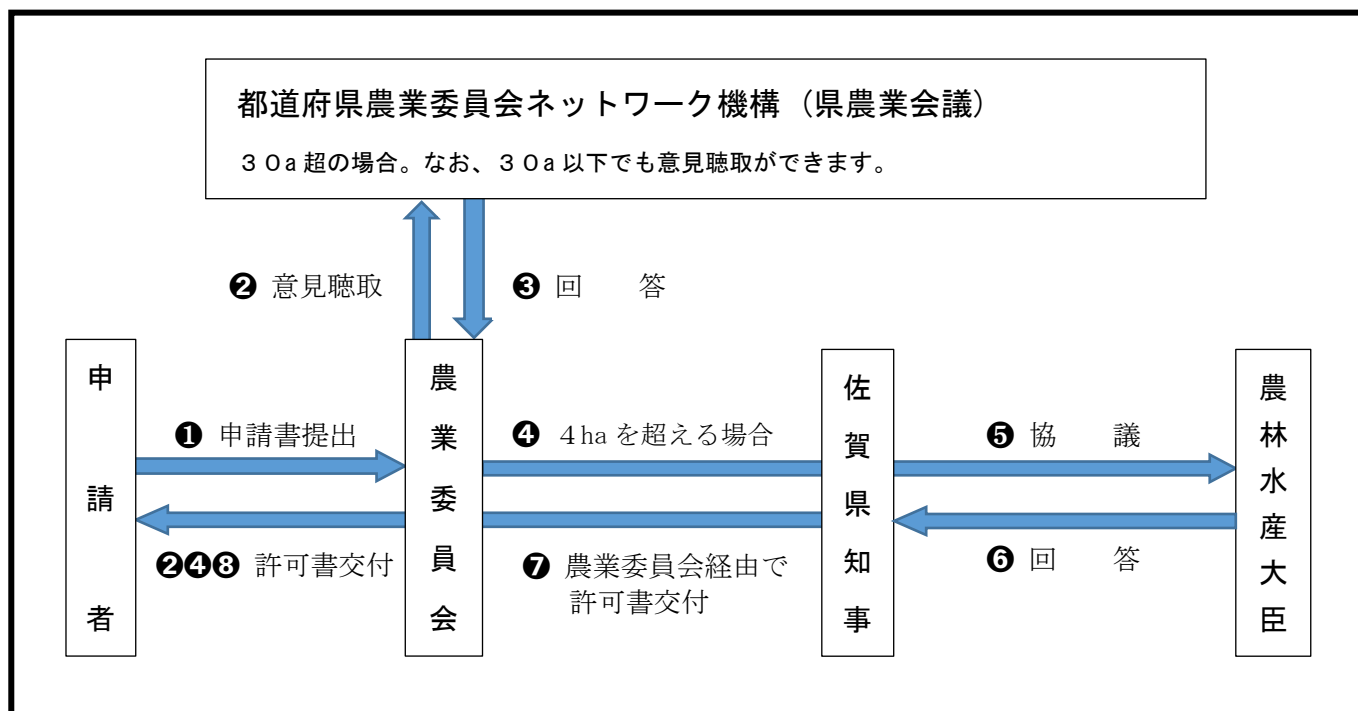
ただし、市街化区域内農地を転用する場合は、あらかじめ農業委員会に届け出ること
で許可は不要となります。（法第4条第1項第8号）

2 農地法第4条転用と第5条転用

農地転用には次の2通りがあります。

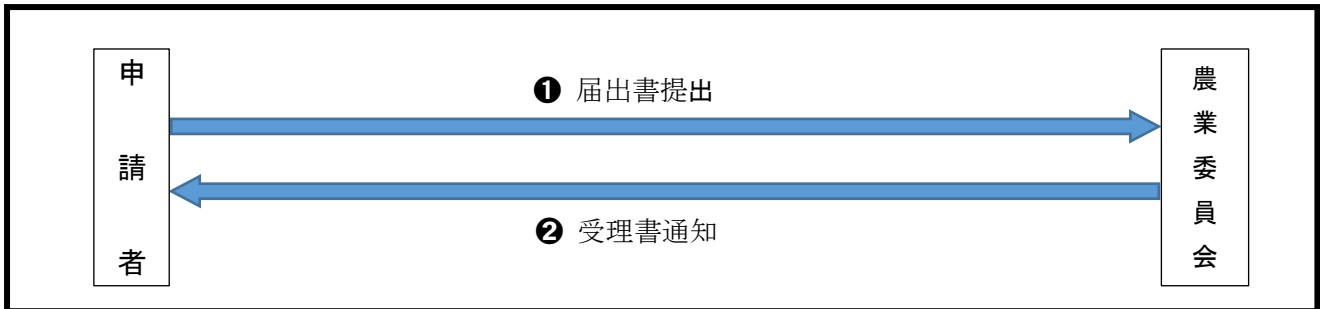
- ① 自己が所有する農地の転用のように権利移動を伴わない転用（農地法第4条）
※農地転用を行う農地所有者が農業委員会に申請をします。
- ② 農地の権利移動を伴う転用（農地法第5条）
※農地の所有者と農地転用をする者（借主、買主）が連名で農業委員会に申請をします。

<手続きの流れ：調整区域の場合>



なお、市街化区域内農地の転用については農業委員会に対して届出書を提出し、農業委員会が受理することで許可が不要となります。次のとおりとなります。

<手続きの流れ：市街化区域の場合>



3 許可を要しない場合

(法第4条第1項各号、規則29条各号、法第5条第1項各号、規則第53条各号)

- ① 国、県又は指定市町村が転用する場合（学校、病院、社会福祉施設及び庁舎は除く）
- ② 土地収用法その他法律により転用する場合（強制収用の場合に限る）
- ③ 耕作を行う者が自ら耕作を行う農地の保全・利用増進の場合転用する場合
- ④ 耕作を行う者が2 a 未満の農地を自らの耕作又は養畜のための農業用施設へ転用する場合
- ⑤ 地方公共団体（国、県、指定市町村を除く）が土地収用法第3条各号に掲げる収用対象事業の用に供するためにその区域内にある農地等を転用する場合。（ただし、規則第25条1号から3号までに掲げる施設又は市役所、町役場の用に供する庁舎は除く）
- ⑥ 電気事業者が送配電施設等に供するため転用する場合
- ⑦ 電気通信事業者が有線電気通信のための線路、中継施設等に供するため転用する場合

4 許可の基準

農地転用許可基準は、農地の区分ごとの許可基準である「立地基準」と農地区分にかかわらず「一般基準」に分けられる。

5 農地区分

営農条件及び周辺の市街地化の状況から、農地を次の5つの区分に分類している。

営農条件、市街地化の状況等	区分
市町が定める農業振興地域整備計画において農用地区域とされた区域内の農地	農用地区域内農地
集団的に存在する等、良好な営農条件を備えている農地	第1種農地
土地改良事業等の対象となった農地(8年以内)等、特に良好な営農条件を備えている農地	甲種農地
第3種農地に近接する区域内又は市街地化が見込まれる農地、他の農地区分に該当しない農地	第2種農地
市街地の区域内又は市街地化の著しい区域内にある農地	第3種農地

※第1種農地に該当する場合であっても第2種農地又は第3種農地の要件に該当する場合は、第1種農地ではなく第2種農地、第3種農地として区分される。

※甲種農地に該当する場合であっても、第2種農地又は第3種農地の要件に該当する場合は甲種農地として区分されることに注意する。

第3種農地（法第4条第6項第1号口(1)）

・・・市街地の区域内又は市街地化の傾向が著しい区域内にある農地

農地区分要件	農地区分の該当事項
第2の1の(1)のエの(ア)のaの(a)	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以上の道又は建築基準法第42条第2項に規定する道で現に一般交通の用に供されているもの）の沿道の区域で、かつ、概ね500m以内に2以上の教育施設、医療施設その他の公共施設が存する ※当該道路に接している農地のみ
第2の1の(1)のエの(ア)のaの(b)のi	鉄道の駅、船舶の発着場から概ね300m以内 【基準点：改札口】
第2の1の(1)のエの(ア)のaの(b)のii	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インターチェンジから概ね300m以内 【基準点：一般道との接続地点】
第2の1の(1)のエの(ア)のaの(b)のiii	県庁、市役所、又は町役場（これらの支所を含む）から概ね300m以内（支所については条例で定めているものに限る） 【基準点：核となる建物施設の出入口】
第2の1の(1)のエの(ア)のbの(a)	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 ※申請地の四方が概ね宅地で囲まれている場合に該当する
第2の1の(1)のエの(ア)のbの(b)	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）の面積に占める宅地の面積の割合が40%を超えている ※農業用施設は宅地に含めない
第2の1の(1)のエの(ア)のbの(c)	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（唐津市、多久市、伊万里市、武雄市、鹿島市、嬉野市、有田町）
第2の1の(1)のエの(ア)のc	土地区画整理法第2条第1項に規定する事業の施行区域

許可の基準	許可基準の該当事項
第2の1の(1)のエの(イ)	許可し得る

第2種農地（法第4条第6項第1項口(2)、第2号）

・・・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、又は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

農地区分要件	農地区分の該当事項
第2の1の(1)のオの(ア)のaの(a)	相当数の街区を形成している区域
第2の1の(1)のオの(ア)のaの(b)	鉄道の駅、船舶の発着場、県庁、市役所、町役場（これらの支所を含む）等から概ね500m以内 ※注1参照
第2の1の(1)のオの(ア)のb	第3種農地になることが見込まれる区域として、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施設が連たん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区域が概ね10ha未満であること
第2の1の(1)のカの(ア)	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 ※甲種、第1種、第2種、第3種の要件に該当しない場合に適用

許可の基準	許可基準の該当事項
第2の1の(1)のオの(イ) 第2の1の(1)のカの(イ)	周辺の他の土地に立地することが困難な場合は許可し得る ※注2参照
第2の1の(1)のオの(イ)のa	土地収用法第26条第1項の規定による工事に係る事業の用に供する場合は、許可し得る
第2の1の(1)のオの(イ)のb	公共性の高い事業の用に供する場合等は許可し得る

※1 円の半径の延長

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にある宅地の割合が40%を超える場合は、その割合が40%になるまで円の半径を延長できる。なお、延長できる半径は1kmまでとする。

※2 判断基準

- 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又は第3種農地があるか否か等により判断する。
- ② 周辺の範囲については、事業目的を達成する範囲の区域であり、施設の種類や事業の目的によって異なることとなる。
(例) i 住宅や店舗の場合
施設の利用者の利用に支障が生じない程度の集落内やその近辺の地域となる。
ii レジャー施設等の大規模施設の場合
市町の区域が基本的範囲。事案によっては周辺の市町まで含まれる可能性もある。

第1種農地（法第4条第6項第1号ロ）

- ・・・概ね10ha以上の規模の一団の農地の区域内にある農地。特定土地改良事業の施行に係る区域内にある農地、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」と認められる農地

農地区分要件	農地区分の該当事項
第2の1の(1)のイの(ア)のa	概ね10ha以上の規模の一団の農地の区域内にある農地
第2の1の(1)のイの(ア)のb	特定土地改良事業等の施行に係る区域内にある農地
第2の1の(1)のイの(ア)のc	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」と認められる農地

許可の基準	許可基準の該当事項
第2の1の(1)のイの(イ)のa	土地収用法の規定による告示に係る事業
第2の1の(1)のイの(イ)のb	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
第2の1の(1)のイの(イ)のcの(a)	農業用施設、農畜産物処理加工施設、農畜産物販売施設 ※上記の施設の管理又は利用のために必要不可欠な駐車場及び事務所等については、当該施設と一体的に設置される場合は農業用施設に該当
第2の1の(1)のイの(イ)のcの(b)	都市住民の農業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（公民館。市民農園等の農業体験施設、郷土資料館等の教養文化施設、キャンプ場、ゲートボール場等のスポーツレクリエーション施設）

許可の基準	許可基準の該当事項
第2の1の(1)のイの(イ)のcの(c)	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務所、店舗） ※農業従事者には農業従事者の世帯員も含まれる ※就業機会の増大に寄与するか否かは当該施設に雇用されることとなるものに占める当該農業従事者の割合が3割以上（市町と雇用協定が必要）
第2の1の(1)のイの(イ)のcの(d)	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） ※農業者の自らの住宅など、特定の者が利用する施設は含まない
第2の1の(1)のイの(イ)のcの(e)	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 ※集落とは相当数の家屋が連たんして集合している区域 ※集落に接続とは既存の集落と間隔を置かないで接する状態
第2の1の(1)のイの(イ)のdの(a)	市街地に設置することが困難又は不適當なものとして病院、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（老人保健施設、精神病院等）
第2の1の(1)のイの(イ)のdの(b)	市街地に設置することが困難又は不適當なもの（火薬庫又は火薬類の製造施設）
第2の1の(1)のイの(イ)のdの(c)	市街地に設置することが困難又は不適當なもの（ごみ焼却場、下水又は糞尿等処理場等）
第2の1の(1)のイの(イ)のeの(a)	特別の立地条件を必要とする事業の用に供するもの（調査研究）
第2の1の(1)のイの(イ)のeの(b)	特別の立地条件を必要とする事業の用に供するもの（土石その他の資源採取）
第2の1の(1)のイの(イ)のeの(c)	特別の立地条件を必要とする事業の用に供するもの（水産動植物の養殖用施設、水産ふ化場等）
第2の1の(1)のイの(イ)のeの(d)のi	一般国道又は県道の沿道で流通業務施設、休憩所、給油所その他これらに類する施設 ※1
第2の1の(1)のイの(イ)のeの(d)のii	高速道路、自動車専用道のインターチェンジの出入口の周囲概ね300m以内の区域で流通業務施設、休憩所、給油所その他これらに類する施設 ※1
第2の1の(1)のイの(イ)のeの(e)	既存施設の拡張（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）なお、既存の施設の拡張とは、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 ※2
第2の1の(1)のイの(イ)のeの(f)	第1種農地の例外許可に欠くことのできない通路、橋、鉄道、軌道、策道、電線路、水路その他の施設
第2の1の(1)のイの(イ)のf	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（第1種農地の占める割合は3分の1を超えないこと）

※1 「これらに類する施設」とは車両の通行上必要な施設として、自動車修理工場、食堂等の施設が該当する。なお、コンビニエンスストアについても、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、駐車場及びトイレ等を備え、休憩のための座席等を有する空間を備えていれば「これらに類する施設」に該当する。

※2 「既存の施設に隣接する」には、道路や水路など誰もが容易に通行できるものを介して、既存の施設の大部分と申請地が接している状態も含まれる。

許可の基準	許可基準の該当事項
第2の1の(1)のイの(イ)のgの(a)	公益性が高いと認められる事業（土地収用法該当事業）
第2の1の(1)のイの(イ)のgの(b)	公益性が高いと認められる事業（保安林）
第2の1の(1)のイの(イ)のgの(c)	公益性が高いと認められる事業（地滑り等防止法に規定する家屋の移転若しくは急傾斜地崩壊防止工事）
第2の1の(1)のイの(イ)のgの(d)	公益性が高いと認められる事業（非常災害のために必要な応急処置）
第2の1の(1)のイの(イ)のgの(e)	公益性が高いと認められる事業（土地改良法に規定する非農用地区域を土地改良事業計画等に定められた用途に供する場合）
第2の1の(1)のイの(イ)のgの(f)	公益性が高いと認められる事業（工場立地法に規定する工場適地の区域内に工場又は事業場の設置）
第2の1の(1)のイの(イ)のgの(g)	公益性が高いと認められる事業（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に掲げる業務）
第2の1の(1)のイの(イ)のgの(h)	公益性が高いと認められる事業（集落地域整備法に規定する集落地区計画の区域内で集落地区施設及び建築物等の整備）
第2の1の(1)のイの(イ)のgの(i)	公益性が高いと認められる事業（優良田園住宅の建設の促進に関する法律に基づき認定を受けた優良田園住宅建設計画に従って行われる優良田園住宅の建設）
第2の1の(1)のイの(イ)のgの(j)	公益性が高いと認められる事業（農用地の土壌防止等に関する法律に規定する農用地土壌汚染対策地域内等にある農用地で、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、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事業）
第2の1の(1)のイの(イ)のgの(l)	公益性が高いと認められる事業（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従って行われる再生可能エネルギー発電整備の整備）
第2の1の(1)のイの(イ)のh	地域整備法に該当するもの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

甲種農地（法第4条第6項第1号ロ）

・・・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

農地区分要件	農地区分の該当事項
第2の1の(1)のウの(ア)のa	概ね10ha以上の規模の一団の農地の区域内にある農地で、その区画の面積、形状、傾斜及び土性が高性能農業機械による営農に適するもの
第2の1の(1)のウの(ア)のb	特定土地改良事業等の施行に係る区域内にある農地で、事業完了した年度の翌年度から起算して8年を経過した以外のもの（ただし、特定土地改良事業のうち「面的整備事業等※」に限る）

※ 面的整備事業等とは、区画整理、農地又は採草放牧地の造成、埋立て又は干拓、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のこと

許可の基準	許可基準の該当事項
第2の1の(1)のウの(イ)のa	土地収用法の規定による告示に係る事業
第2の1の(1)のウの(イ)のb	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
第2の1の(1)のウの(イ)のc	農業用施設、農畜産物処理加工施設、農畜産物販売施設、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、農業従事者の就業機会の増大に寄与する施設、農業従事者の良好な生活環境を確保するための施設 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（ただし、敷地面積が概ね500㎡を超えないもの）
第2の1の(1)のウの(イ)のd	特別の立地条件を必要とする事業の用に供するもの（調査研究、土石その他の資源採取、水産動植物の養殖用施設。水産ふ化場等、一般国道又は県道の沿道若しくは高速道路、自動車専用道のインターチェンジから概ね300m以内の区域で流通業務施設、休憩所、給油所等の施設、既存施設の拡張（拡張に係る部分の敷地の面積が既存の敷地面積の2分の1を超えないものに限る）
第2の1の(1)のウの(イ)のe	申請に係る農地を隣接地と一体的に利用する場合で、当該事業の目的達成のために当該農地を供することが必要と認められるもの（甲種農地及び第1種農地の面積の合計の割合が3分の1を超えず、かつ、甲種農地の面積の割合が5分の1を超えないこと）
第2の1の(1)のウの(イ)のf	公益性が高いと認められる事業（保安林、非常災害のために必要な応急処置、土地改良法に規定する非農用区域を土地改良事業計画等に定められた用途に供する場合、集落地域整備法に規定する集落地区計画の区域内で集落地区施設及び建築物等の整備、優良田園住宅の建設計画に従って行われる優良田園住宅の建設、農用地の土壌汚染防止等に関する法律に規定する農用地土壌汚染対策地域内等にある農用地で、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、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事業）
第2の1の(1)のウの(イ)のg	地域整備法に該当するもの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

農用地区域内農地（法第4条第6項第1号イ）


・・・市町村が定める農業振興地域整備計画において、農用地区域内にある農地

農地区分要件	農地区分の該当事項
第2の1の(1)のアの(ア)	市町村が定める農業振興地域整備計画において、農用地区域内にある農地

許可の基準	許可基準の該当事項
第2の1の(1)のアの(イ)のa	土地収用法の規定による告示に係る事業
第2の1の(1)のアの(イ)のb	用途区分の変更
第2の1の(1)のアの(イ)のc	仮設工作物の設置その他一時的な利用に供するために行うもの（3年間までとする。転用期間の更新の検討は可能。）

6 立地区分

申請に係る農地の区分に応じて転用の可否を判断する基準

区分		許可方針
農用地区域内農地 甲種農地 第1種農地		原則許可できない
第2種農地		周辺の農地以外の土地や第3種農地に立地することが困難な場合は許可
第3種農地		原則許可できる

7 一般基準

農地の投機的取得や遊休化、転用に伴う営農条件への支障を防止するために設けられた基準である。したがって、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を生じるおそれがあると認められる場合等には許可することができないこととされている。

農地転用許可は立地基準及び一般基準を満たす場合に許可できることになっている。

一般基準については、農地法第4条第6項及び農地法施行規則第47条に基づき下記の基準に該当する場合は許可することができないことになっている。(農地法第5条の場合は同法第5条第2項及び規則第57条)

- 1 申請者に申請に係る農地を農地以外のものにする行為を行うために必要な資力、信用があると認められないこと。
- 2 申請に係る農地を農地以外のものにする行為の妨げとなる権利（農地法第3条第1項に掲げる権利）を有する者の同意を得ていないこと。
- 3 次に掲げる事由により申請に係る農地のすべてを目的の用に供することが確実と認められない場合。
 - ① 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。
 - ②-1 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。
 - ②-2 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。
 - ③ 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。
※同時利用地がある場合は同時利用地も審査の対象となる。
 - ④ 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。
 - ⑤ 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のみを目的とするものであること。(例外規定あり)

4 申請に係る農地を農地以外のものにより、次のことが認められる場合。

- ・土砂の流出又は崩壊その他の災害を発生させる。
→上記のほか、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も含む。
- ・農業用排水施設の有する機能に支障を及ぼす。
- ・周辺の農地に係る営農条件に支障を生ずる。
→具体的には下記のことが想定されている。
 - ・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恐れがある場合。
 - ・周辺の農地における日照、通風等に支障を及ぼすおそれがあると認められる場合。
 - ・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恐れがある場合。

5 一時的な利用に供するため農地を農地以外のものに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場合。

農地法第5条については、上記の他に次の基準に該当する場合は許可できないこととなる。

- ・一時的な利用に供するため、所有権を取得する場合
- ・採草放牧地にする転用において農地法第3条第2項の規定に該当する場合