



新訂版

農地転用許可制度の手引

全国農業委員会ネットワーク機構
一般社団法人 全国農業会議所

第1章

農地転用許可制度のあらまし

第1節	制度の目的	8
第2節	制度の内容	8
第3節	許可を要しない場合	10
第4節	転用許可等の手続	10
第5節	転用許可基準の概要	13
1	立地基準	13
2	一般基準	15

第2章

農地転用許可基準

第1節	農地転用許可基準等の法定化の経緯	22
第2節	立地基準（農地区分の考え方）	23
1	農用地区域内の農地とは	24
2	甲種農地とは	24
(1)	集団的優良農地	25

(2)	農業公共投資完了後翌年度から8年以内の農地	25
3	第1種農地とは	26
4	第2種農地とは	30
5	第3種農地とは	32
第3節	不許可の例外（許可できる場合）	35
1	農用地区域内農地の不許可の例外	35
2	甲種農地の不許可の例外	39
3	第1種農地の不許可の例外	44
4	第2種農地	67
第4節	一般基準	69
1	事業実施の確実性	69
2	被害防除措置の妥当性	74
3	効率的・総合的な農地利用	75
4	一時転用の取扱	77
第5節	農地法第5条の許可基準	78
	農地法附則第2項	82

特例・違反措置

第1節 農作物栽培高度化施設に関する特例	86
第2節 営農型太陽光発電に係るガイドライン	89
第3節 違反転用に対する措置	93

参考資料

1 農地転用の推移	98
2 違反転用のは正状況（当該年に新たに発見した違反転用）	100
3 宅地分譲を目的とする宅地造成事業の特例措置一覧	101
4 農地法関係事務に係る処理基準について（抄）	108
5 「農地法の運用について」の制定について（抄）	129
6 農地法関係事務処理要領の制定について（抄）	166
7 農地転用及び農業振興地域制度に係る相談・苦情処理窓口の設置について	201
8 農業振興地域の整備に関する法律（抄）	203
9 都市計画法（抄）	209
10 農地法・農地法施行令・農地法施行規則（抄）三段表	216

第1節 制度の目的

我が国は、国土が狭小でしかも可住地面積が小さく、かつ、多くの人口を抱えていることから、土地利用について種々の競合が生じます。このため、国土の計画的合理的利用を促進することが重要な課題となっています。

このような中で、農地法に基づく農地転用許可制度では、食料供給の基盤である優良農地の確保という要請と住宅地や工業用地など非農業的土地利用という要請との調整を図り、かつ計画的な土地利用を確保するという観点から、農地を立地条件等により区分し、土地価格や土地の広がり等の面からややもすれば優良農地が選好されやすい開発需要を農業上の利用に支障の少ない農地に誘導するとともに、具体的な土地利用計画を伴わない資産保有目的又は投機目的での農地取得は認めないこととされています。

第2節 制度の内容

農地を転用する場合又は農地を転用するために所有権等の権利を設定若しくは移転する場合には、都道府県知事等の許可を受けなければならな

いこととなっています（法第4条、5条）。

市街化区域内の農地を転用する場合には、農業委員会にあらかじめ届出を行えば許可を要しません（法第4条第1項第7号、第5条第1項第6号）。

なお、この許可を受けないで無断で農地を転用した場合や、転用許可に係る事業計画どおりに転用していない場合には、農地法に違反することとなり、都道府県知事等から許可の取り消し、その条件の変更等の処分又は工事の中止や原状回復等の命令がなされる場合があります、更に当該命令に係る期限までに正当な理由がなくて当該命令に従わなかったときは、その旨及び当該命令に係る土地の地番その他必要な事項の公表がなされる場合があります（農地法第51条）。また、①原状回復等の命令に

農地法	許可が必要な場合	許可申請者	許可権者	許可不要の場合
第4条	自分の農地を転用する場合	転用を行う者 (農地所有者等)	・都道府県知事 ・指定市町村の長	・国、都道府県、指定市町村が転用する場合（学校、社会福祉施設、病院、庁舎又は宿舎のために転用する場合を除く。） ・市町村（指定市町村を除く。）が道路、河川等土地収用法対象事業（土地収用法第3条を参照。）のために転用する場合 学校、社会福祉施設、病院又は市役所、特別区の区役所若しくは町村役場のために転用する場合を除く。）等
第5条	事業者等が農地を買って（又は借りて）転用する場合	売主（貸主） (農地所有者) と 買主（借主） (転用事業者)		

(注1)：4haを超える農地について転用を都道府県知事等が許可しようとする場合には、あらかじめ農林水産大臣に協議することとされています。

(注2)：指定市町村とは、農地転用許可制度を適正に運用し、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ものとして、農林水産大臣が指定する市町村のことをいいます。指定市町村は、農地転用許可制度において、都道府県と同様の権限を有することになります。

定める期日までに命令に係る措置を講ずる見込みがないとき、②違反転用者を確知できないとき、③緊急に原状回復措置を講ずる必要があるときには、都道府県知事等が自ら原状回復等の措置を講ずる場合があります。

この場合、当該原状回復等の措置に要した費用については、原則として、違反転用をした者から徴収し、納付を拒まれた場合には、国税滞納処分の例により徴収することがあります（農地法第51条）。

違反転用や原状回復命令違反については、個人にあつては3年以下の拘禁刑又は300万円以下の罰金、法人にあつては1億円以下の罰金という罰則の適用があります（農地法第64条、67条）。

また、この許可を受けないで、転用を目的として売買、賃貸等を行った場合は、その所有権移転、賃借権設定等の効力が生じません（法第3条第6項、第5条第3項）。