

第4 農地転用許可基準に関する留意事項

<第1種農地関係>

1 分断要因について（運用第2の1の（1）のイの（ア）のa）

第1種農地の要件のひとつに、おおむね10ヘクタール以上の規模の一団の農地の区域内にある農地とされ、「一団の農地」とは、山林、宅地、河川、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とある。

（1）一団の農地の考え方

「一団の農地」となるかどうかは、現に申請のあった農地がどのような営農条件にあるのかで判断する。

（例）ある道路が、農地を分断しているか否か

同一のオペレーターが、その道路を容易に横断して何の支障もなく隣接する農地の耕作を行っている場合、その道路は農地の集団性の支障にあらず、道路の両側の農地を一団の農地として取り扱う。（国道、県道等道路の種類を問わない。）

※農地区分の判定にばらつきを無くするためには、農振附図などに許可案件の位置、許可日、農地区分などを記載して図示することが有効である。これにより運用の実績と傾向を把握することができ、分断要因として判定している道路等の判断の目安となる。

（2）各分断要因

ア 道路

【分断に該当するか検証を要するもの】

- ① 高速道路、自動車専用道路
- ② 一般国道、県道 ※(注)
- ③ 道路の物理的構造（道路の両側が高い法面等で物理的に横断が困難な場合）により農業機械の道路横断が容易でなく、非常に農作業に支障がある道路
- ④ 道路に接して集落、山林などが存在し、これらと一体で分断要因と見られる道路

【分断に該当しないもの】

- ① 幅員4m未満の道路
- ② 農道

（注）道路に対する分断の判断は、単に国道、県道というだけでなく、幅員、中央帯、植樹帯、歩道の有無、法面等その他構造に着目するとともに、交通量などを総合的に勘案して判断する。

イ 河川（水路）

【分断に該当するか検証を要するもの】

- ① 河川法に基づく一級及び二級河川、準用河川 ※(注)

【分断に該当しないもの】

- ① 農業用水路（ただし、規模、構造等を総合的に勘案して判断する。）

（注）河川、水路（農業用水路含む。）に対する分断要因の判断は、単に一級河川、二級河川というだけでなく、規模、橋梁の設置状況等その他構造に着目し、総合的に勘案して判断する。

ウ その他

【分断に該当するか検証を要するもの】

- ① 集落（住宅、工場、店舗、駐車場、公園、学校、役場などの集団）
- ② 鉄道
- ③ 池、沼（ただし、農地と農地の間に介在する小規模な農業用ため池・沼などは除く。）
- ④ 山林、原野、雑種地等（山、草地、空き地、堤防などの農地外の用地に供されている区域）

⑤ 傾斜（ただし、著しい傾斜により営農に支障が生じるかどうか判断する。）

※分断にあたるか否かは、結果として地域差やその構造、過去の運用実績などにより、全県一律には決めがたい。

しかしながら、一方で分断としての判定が同一管内の案件でぶれるのを防ぐため、少なくとも振興局管内においては、分断として一団の農地ではないとした理由、取扱いを統一化する必要がある。

2 集落に接続して設置されるものについて（運用第2の1のイの（イ）のcの（e））

原則として許可できない第1種農地の例外のひとつに、「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または業務上必要な施設で集落に接続して設置されるもの」がある。

当該規定の趣旨は、農村地域では、既存集落の周辺部に集団的な農地が存在することが多く原則として農地転用が認められない。しかし集落周辺部における農地転用が全く認められないことになると周辺居住者の活動を抑止してしまうこととなり、地域の農業の振興にも支障をきたすこととなる。このため、集落の通常的发展の範囲内で集落を核とした滲みだし的に行われる農地の転用は認めることとしているものであり、当該規定の趣旨に合致しない住宅、施設については含まれない。

（1）「住宅」とは

住宅については、そこに居住しようとする者が当該集落に関連性がある場合や、当該集落の人口の急増により、やむなく第1種農地に宅地を求める場合を想定しており、必然性及び代替性を十分検討した上で判断する必要がある。

よって、原則として農家住宅、分家住宅及び上記により居住する者が特定されている一般住宅等が当該規定に該当する。

（2）「居住する者の日常生活上または業務上必要な施設」とは

周辺の地域において居住する者が日常生活上若しくは業務上利用する店舗、事務所、工場、駐車場、作業場、資材置場等であり、その集落のある地域と切っても切れない関係にあるものを想定している。

よって、新たに道路や近隣にマンションが建設された等、集落の自然な発展と関係のない外的要因を理由とする大型ショッピングセンター、複合商業施設、レジャー施設又はそれらに類する施設は、当該規定に該当しない。

なお、その他外的要因を理由とする外食チェーン店、コンビニエンスストア等が当該規定に該当するか否かは、集落の規模、周辺の土地利用の状況、施設設置者や業務・運営内容等を総合的に勘案して判断する。

（3）「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が、「相当数」の規模については、その地域の実情によって判断する。また、山間部等の地域では、集落形成の過程で農家住宅等が点在して建てられ発展してきた地域も現にあるため、その集落の実体によって判断する必要がある。

（注）集落と認められないと判断した事例、理由等を許可権者においてとりまとめ、記載しておく。

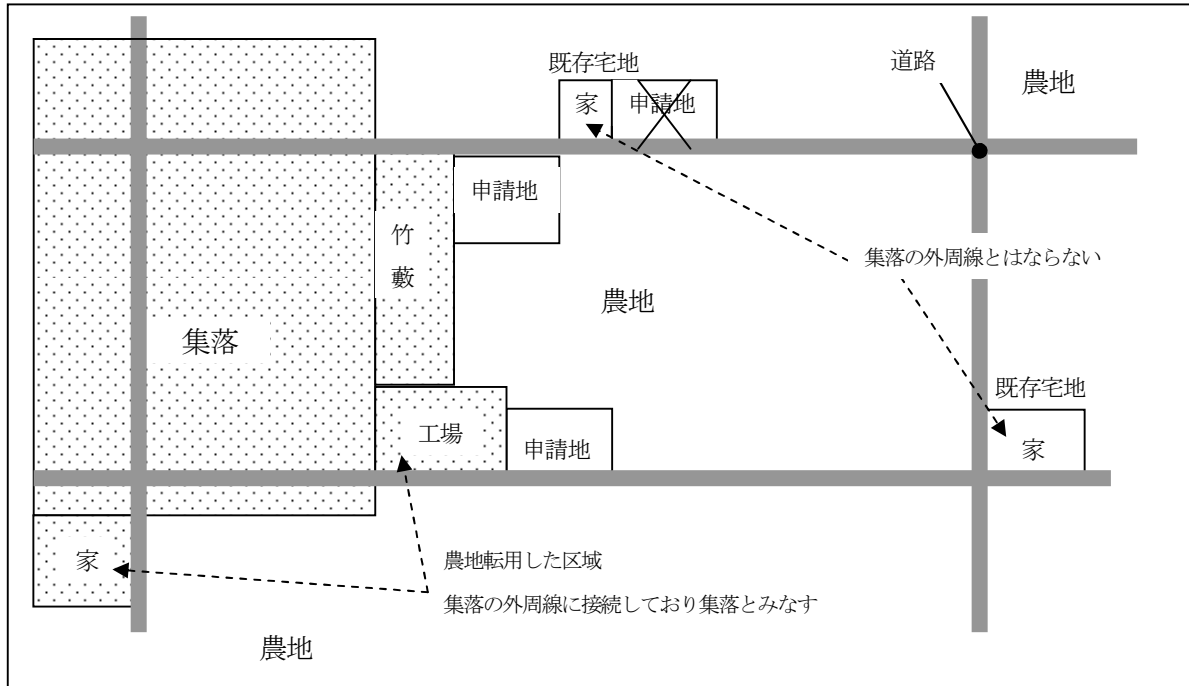
（4）「集落に接続して」とは

既存の集落と間隔を置かないで接する状態をいう。

ただし、農村集落の土地利用の実状を考慮して、自家用野菜の栽培畑、営農上必要な苗畑、温室等、屋敷林や防風林を挟んでいても、蚕食的な転用でなければ接続と判断される。

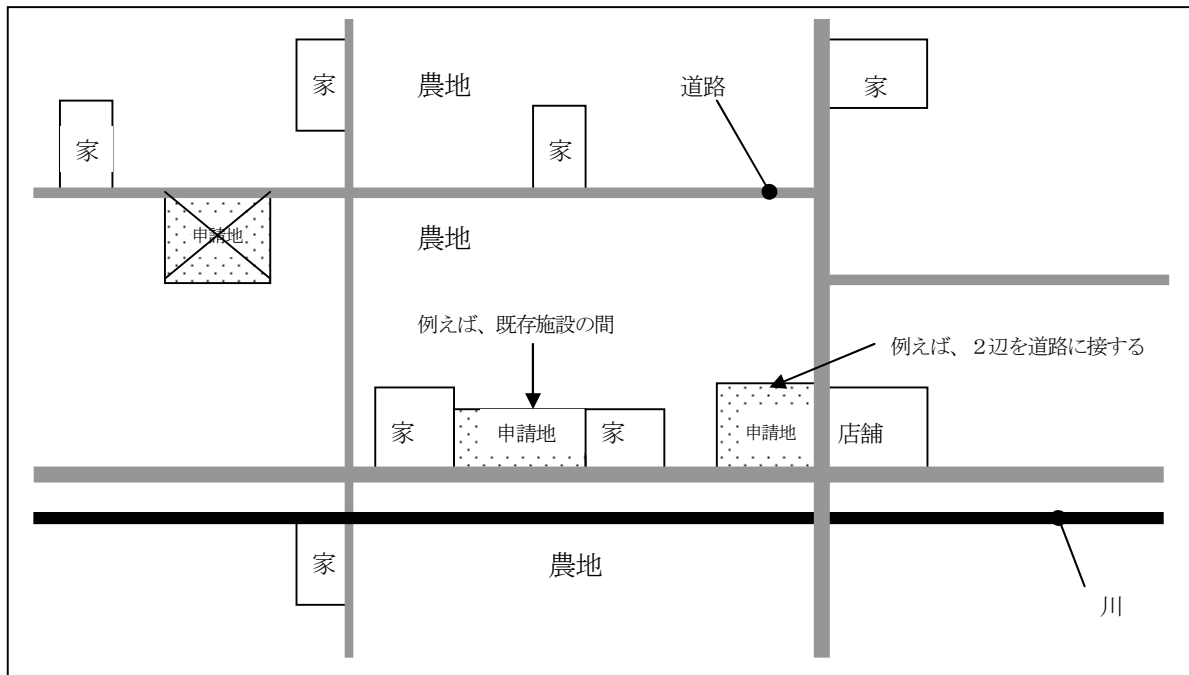
（別図1，2参照）

(集居集落・密居集落)



[別図1]

(山間部等における散在集落・散居集落)



[別図2]

(5) 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その目的を達成することができないと認められるものに限られるため、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の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、また、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を十分検討する必要がある。

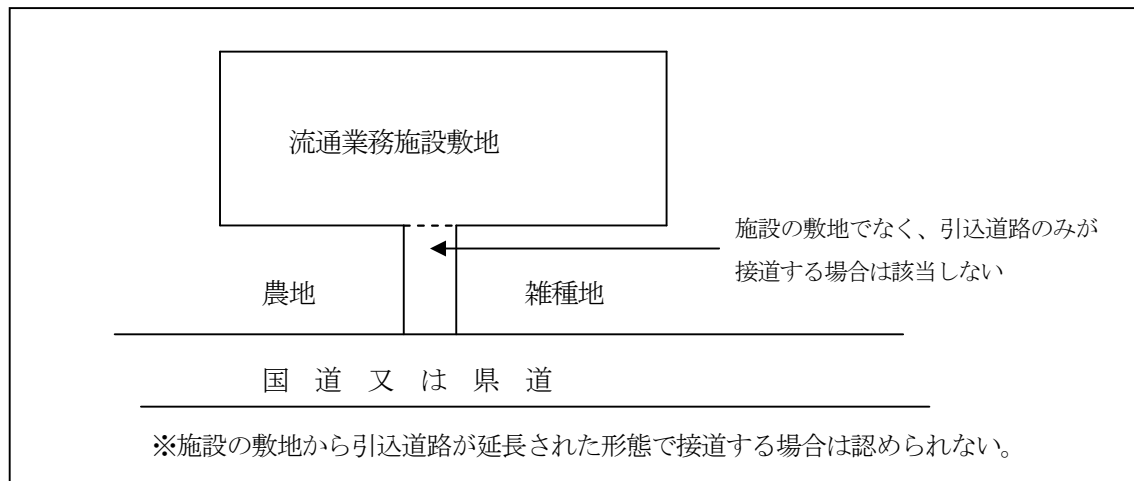
3 「沿道の区域」等について（運用第2の1の（1）のイの（イ）のeの（d））

原則として許可できない甲種農地又は第1種農地の例外のひとつに、流通業務施設、休憩所、給油所、その他これに類する施設の用に供するための農地転用がある。この規定により許可が認められる区域は、一般国道又は県道の沿道の区域、又は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の周囲おおむね300m以内の区域に限定される。

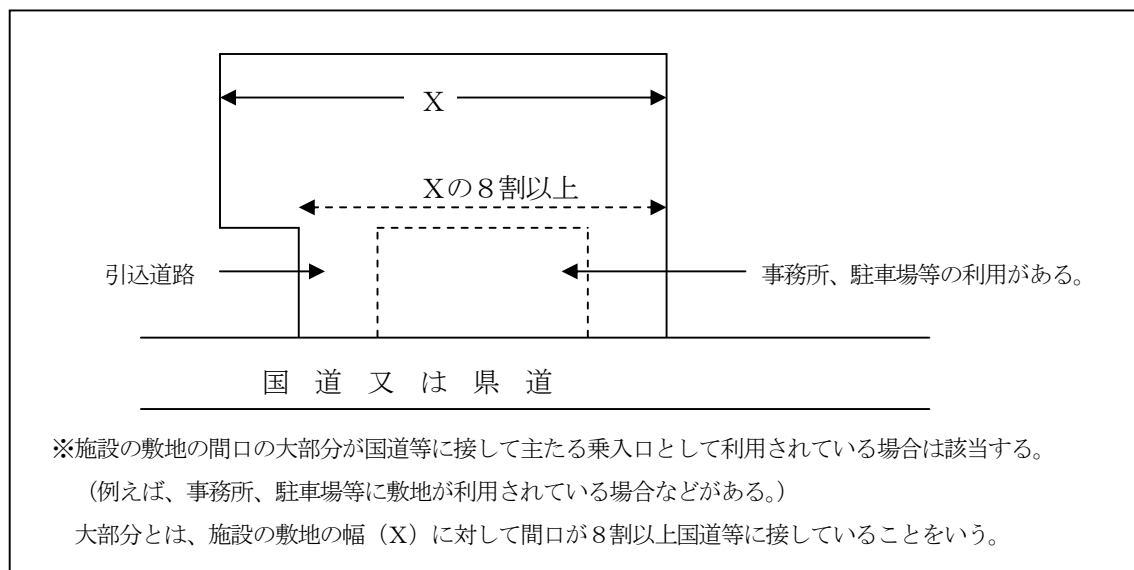
(1) 沿道の区域の考え方

この「沿道の区域」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うが、このことについては次のとおりの取扱いとする。

- ① 施設の敷地から引込道路が延長された形態で接道する場合、立地基準に該当しない。
(別図3参照)
- ② 施設の敷地の間口の大部分が国道等に接して、主たる引込道路として利用されている場合、立地基準に該当する。
また、大部分とは、施設の敷地の幅に対して間口が8割以上国道等に接していることである。
(別図4参照)



[別図3]



[別図4]

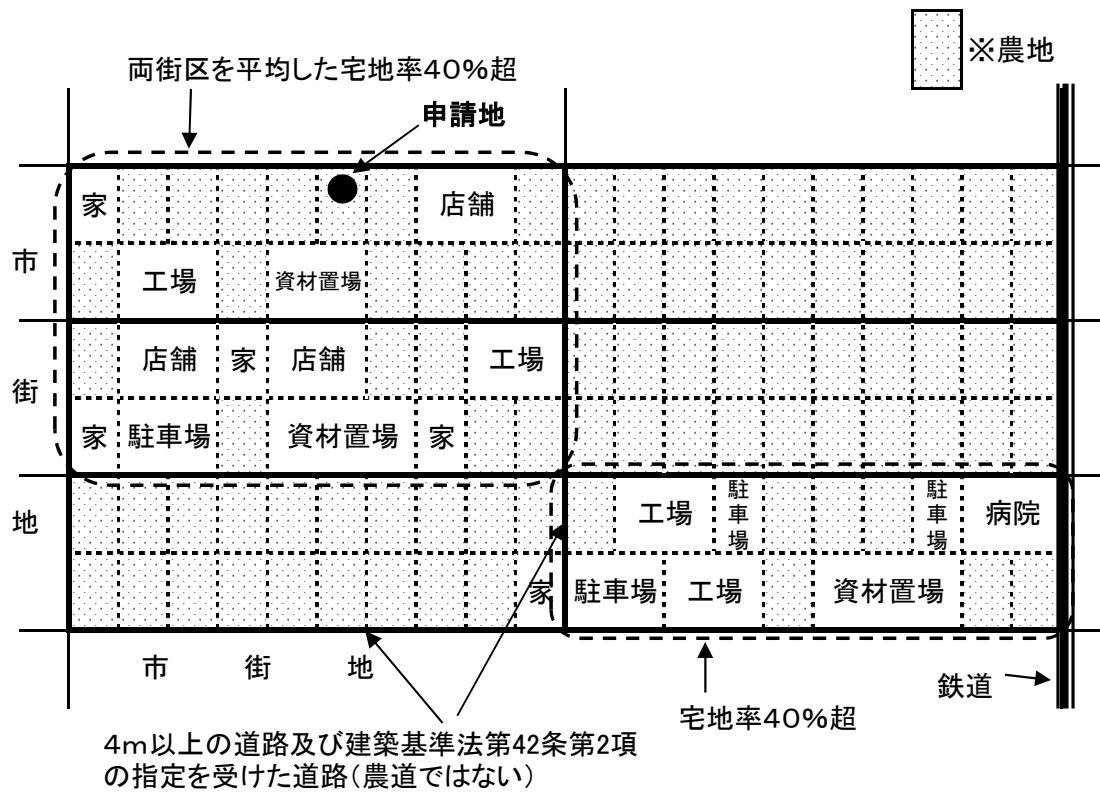
<第2種・第3種農地関係>

4 農地区分(第3種農地、第2種農地)について

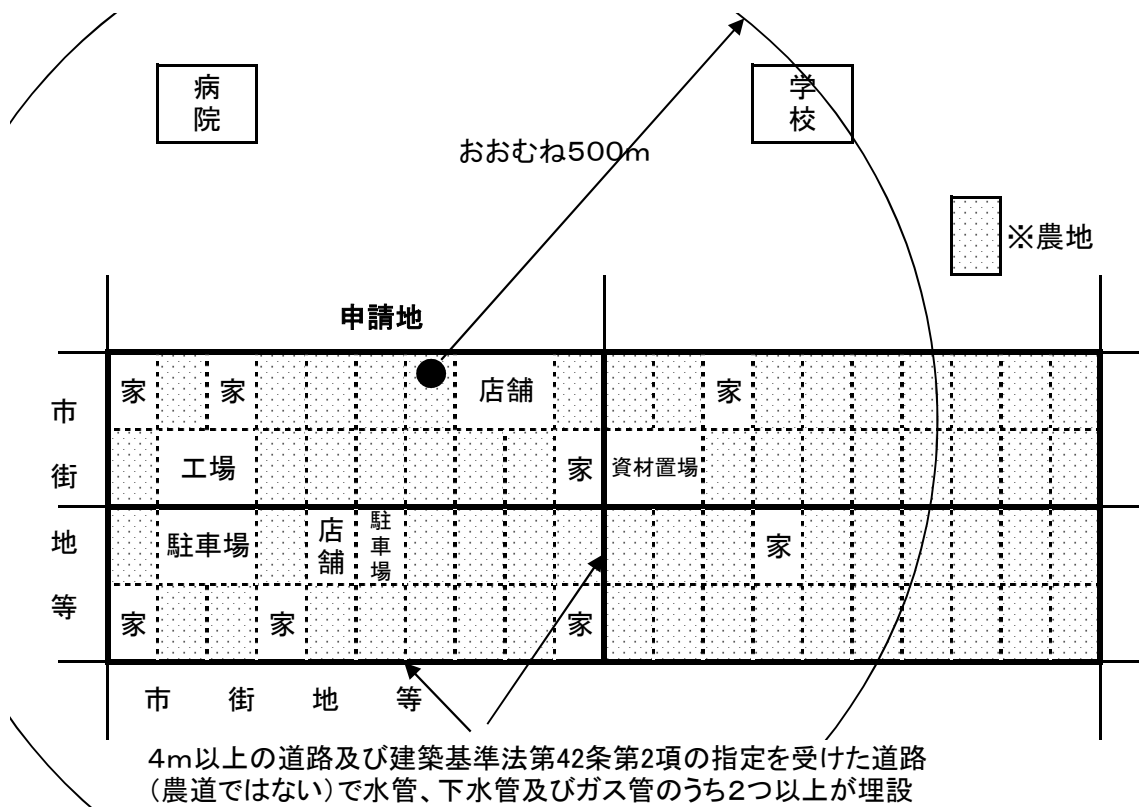
	事項	条文等	内容	
①	各種の公共、公益的施設があり、市街地と同程度である区域	規則第44条第1号 運用第2の1の(1)のエ の(ア)のbの(a)	住宅、工場、店舗等が連続又は密集した状態で存在し、その中に公共・公益的施設(学校、病院、駅、県庁・市町村役場等)がある区域。	令第7条第2号
②	街区面積に占める宅地面積の割合が40%を超過	規則第44条第2号 運用第2の1の(1)のエ の(ア)のbの(b)	「街区」…上下水道・ガスが埋設された幅員4m以上の道路及び建築基準法第42条第2項の規定による指定を受けた道路(農業用道路を除く。)、鉄道、河川等で区画された区域、一ブロック。全体としては市街地までは至っていないが、1つの街区又は複数の街区(2つ以上の街区が隣接して存在する場合、1つのブロックと考えて計算できる。)で宅地率40%超。	市街地と同程度の区域
③	都市計画法第8条第1項第1号の用途地域に定められた地域	規則第44条第3号 運用第2の1の(1)のエ の(ア)のbの(c)	農業上の土地利用との調整が整った用途地域(第1種低層住居専用地域、近隣商業地域、工業地域等)。	3種農地
④	水管、下水道管、ガス管のうち2つ以上埋設道路の沿道で容易にこれらの施設を享受でき、申請地から500m以内に2つ以上の教育施設、医療施設その他公共施設又は公益的施設がある	規則第43条第1号 運用第2の1の(1)のエ の(ア)のaの(a)	申請地は、水管、下水道管、ガス管のうち2つ以上が埋設されている幅員4m以上の道路及び建築基準法第42条第2項の規定による指定を受けた道路(農業用道路を除く。)に面しており、現にこれらの施設を享受ができる状況であり、教育施設、医療施設、その他公共・公益的施設(小中学校、幼稚園、保育園、大学、病院、診療所、体育館、図書館など)が申請地から500m以内に2つ以上ある。	令第7条第1号
⑤	300m以内に鉄道の駅、市町村役場等が存する区域	規則第43条第2号 運用第2の1の(1)のエ の(ア)のaの(b)	300m以内に鉄道の駅、県庁、市町村役場(支所を含む。)、インターチェンジの出入口などの施設が存する。 その他施設は、都市化を誘因する施設で極めて限定される施設と解する。 (例)バスターミナル(バス停留所は含まない。)	市街地化が著しい区域
⑥	相当数の街区を形成	規則第45条第1号 運用第2の1の(1)のオ の(ア)のaの(a)	上下水道・ガスが埋設された幅員4m以上の認定道路(農業用道路を除く。)が網状に配置された複数の街区が構成される区域内にある農地。	令第8条第1号
⑦	鉄道の駅などを中心に500m円内(最大1km)	規則第45条第2号 運用第2の1の(1)のオ の(ア)のaの(b)	駅、県庁、市町村役場などを起点とする半径500m円内の区域。なお、この区域の宅地化が相当進行している場合、駅等を中心とする円内の区域全体の面積に占める宅地の面積の割合が40%となるまで1kmを限度に半径を延長可能。	市街地化が見込まれる区域
⑧	宅地化の状況が市街地と同程度の区域に近接し、10ha未満の規模の農地	規則第46条 運用第2の1の(1)のオ の(ア)のb	市街地の区域又は市街地の傾向が著しい区域から500mの区域内、かつ、市街地の区域等に接している一団の農地の規模が10ha未満の区域内にある農地。	令第8条第
⑨	その他の農地	法第4条第6項第2号 運用第2の1の(1)のカ の(ア)	農用地区以外で甲種、第1種、第3種農地以外の農地。中山間地域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。	2種農地 その他

※上記の事項にかかる解説図は次頁以降に掲載

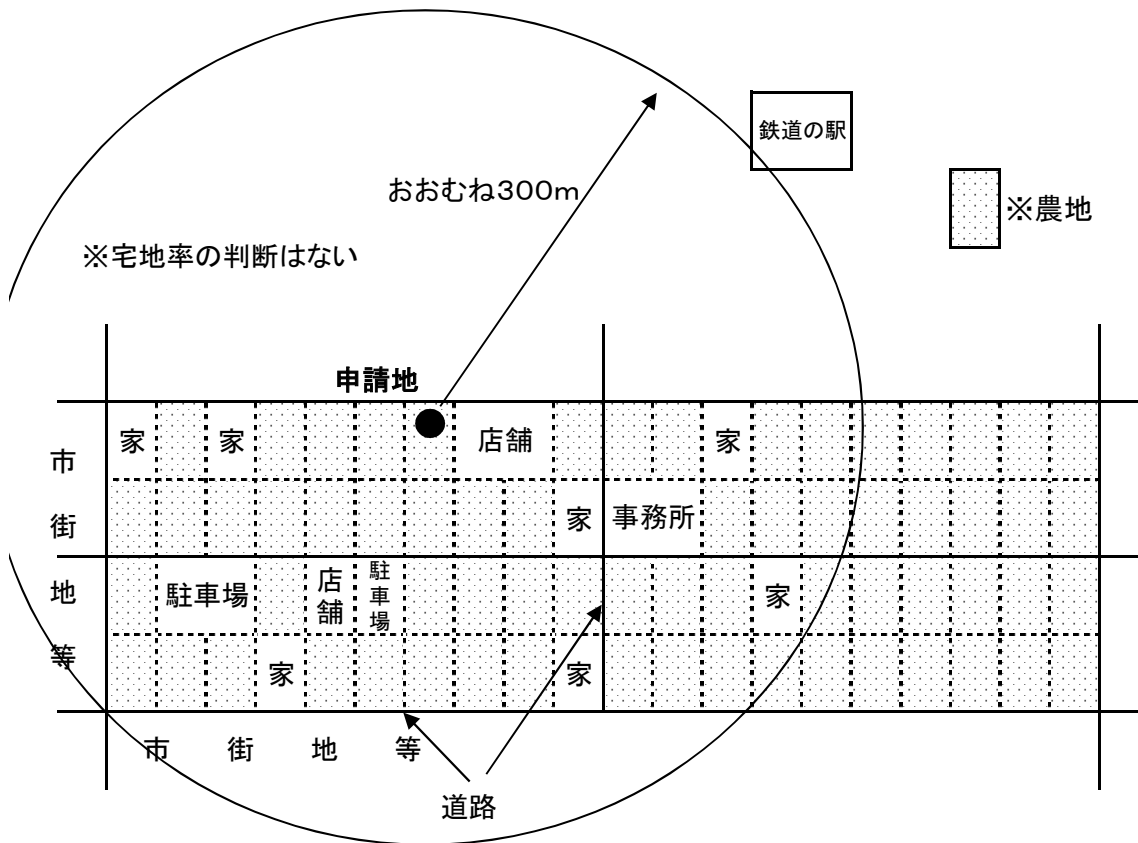
② 街区面積に占める宅地率の割合が40%を超過(3種)



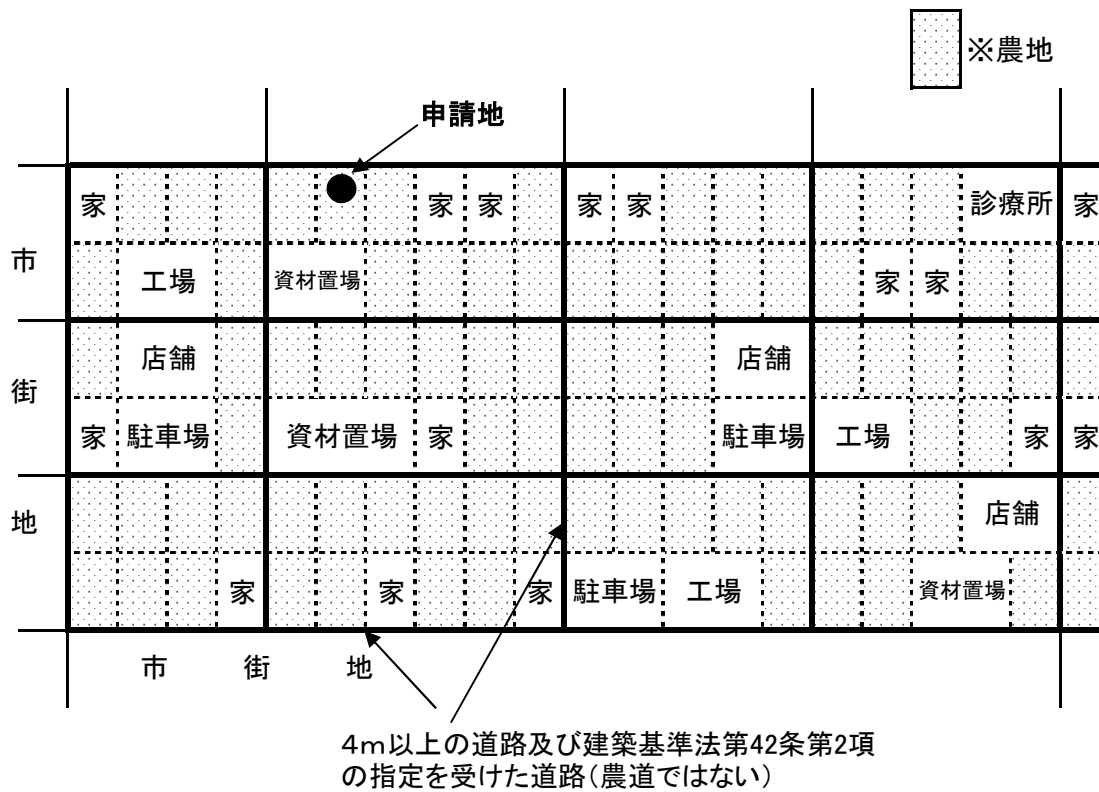
④ 500m以内に2つ以上の公共・公益的施設がある(3種)



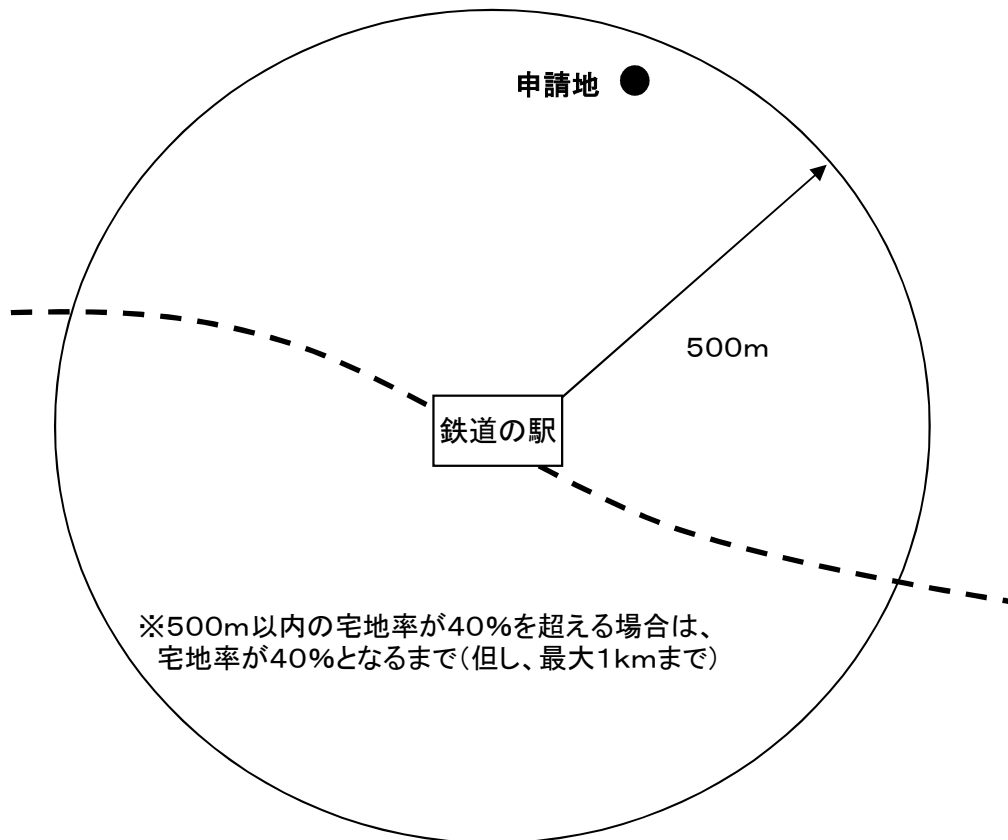
⑤ 300m以内に鉄道の駅、市町村役場等が存する区域(3種)



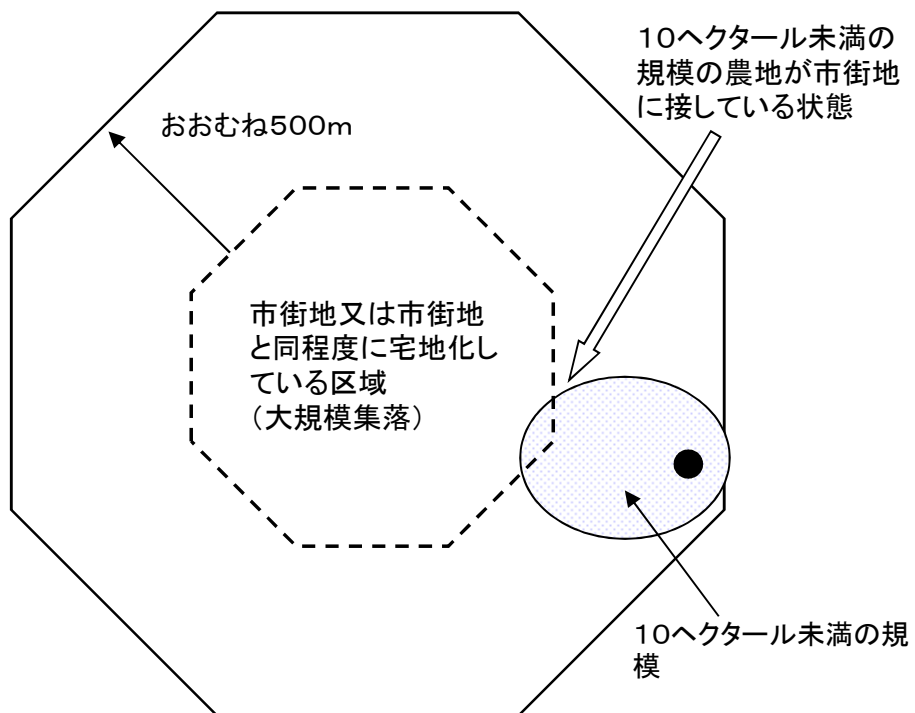
⑥ 相当数の街区を形成(2種)



⑦ 鉄道の駅などを中心に500m円内(最大1km)(2種)



⑧ 市街地と同程度の区域に近接する10ha未満の規模の農地区域内(2種)



⑨ その他2種(山間谷間の農地)

