

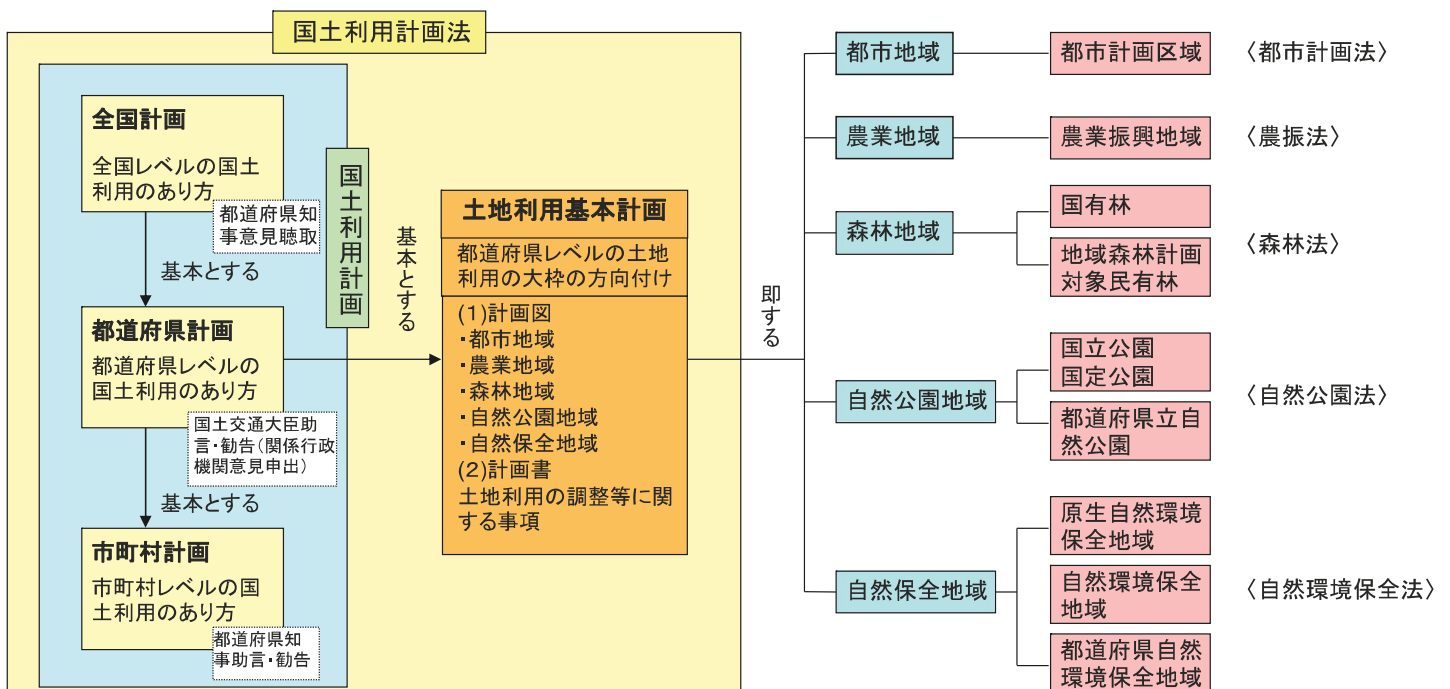
農地法制

農業振興地域制度と農地転用許可制度

令和7年4月22日
福島県農林水産部農業担い手課

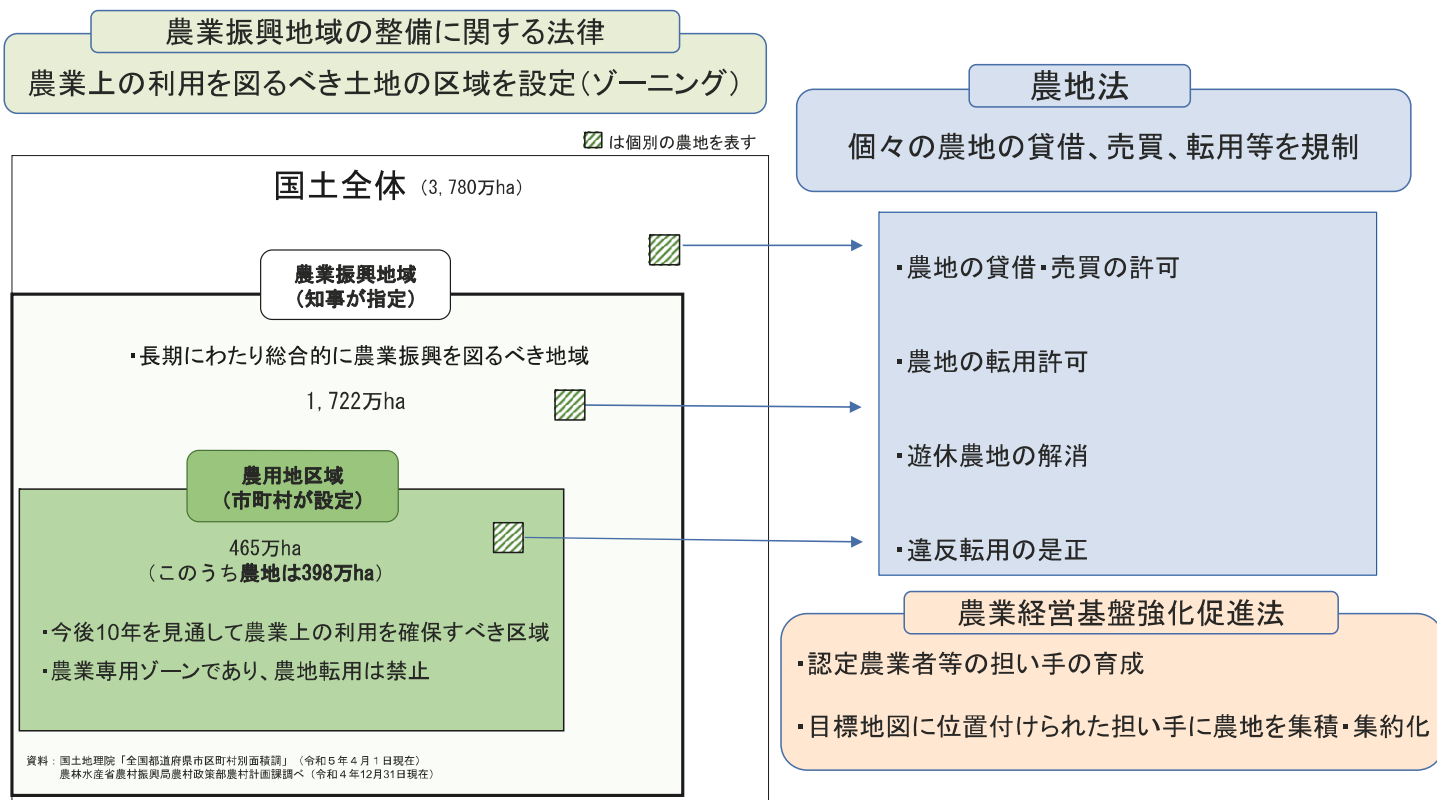
1 国土利用計画法に基づく国土利用計画制度の体系

- 総合的かつ計画的な国土利用のため、国土利用計画法に基づき、全国、都道府県、市町村の3段階で国土利用計画を策定。
- さらに、都道府県は土地利用基本計画を定め、個別行政目的を達成するための個別規制法（都市計画法、農振法、森林法、自然公園法、自然環境保全法）に基づく諸計画に対して、上位計画としての総合調整機能の役割。



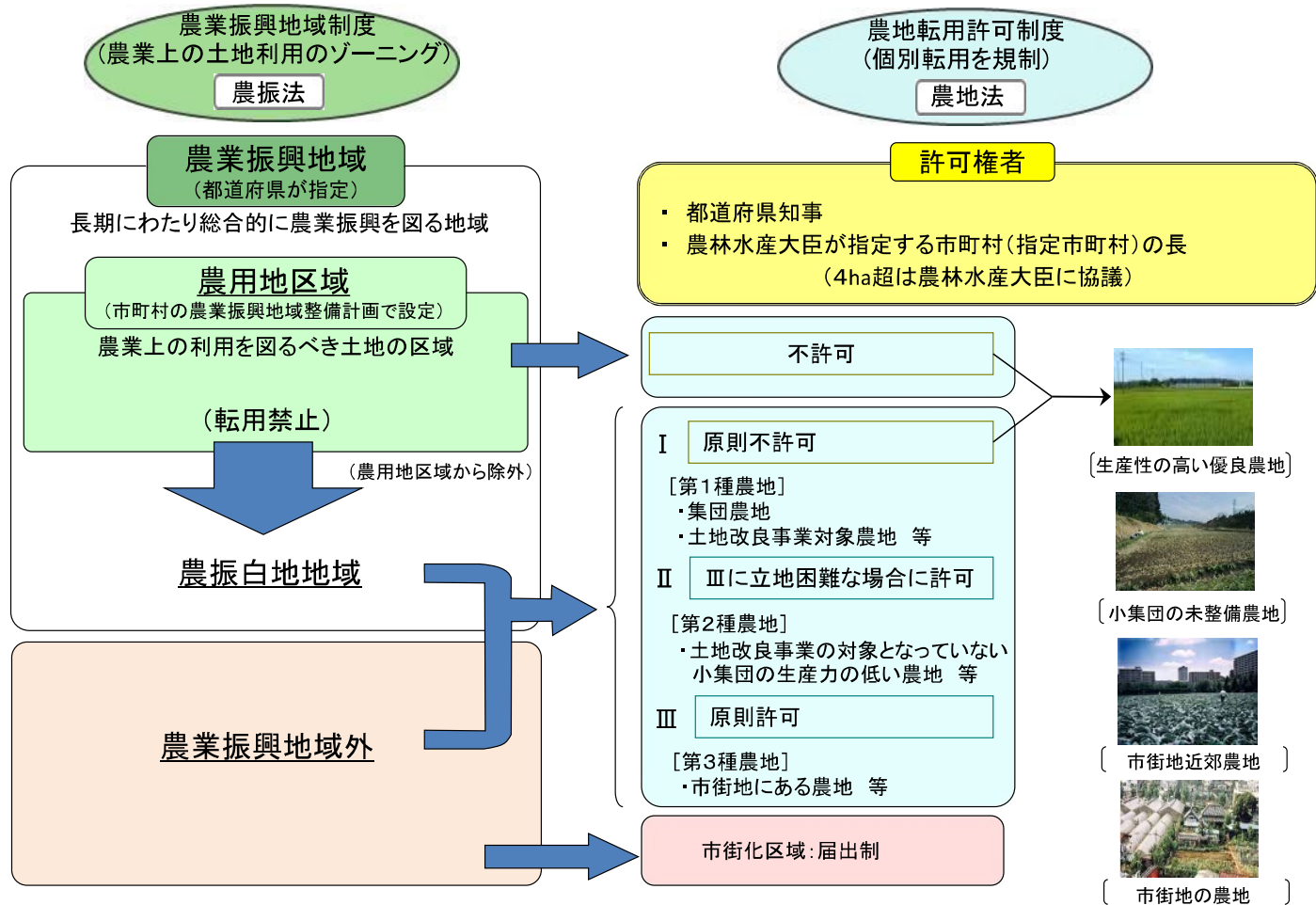
2 農地法制の体系について

○ 農地に関する法律は、①農地を面的に確保する農振法、②個々の農地の適正利用を確保する農地法、③確保された農地を担い手に集積・集約化する基盤法が存在



2

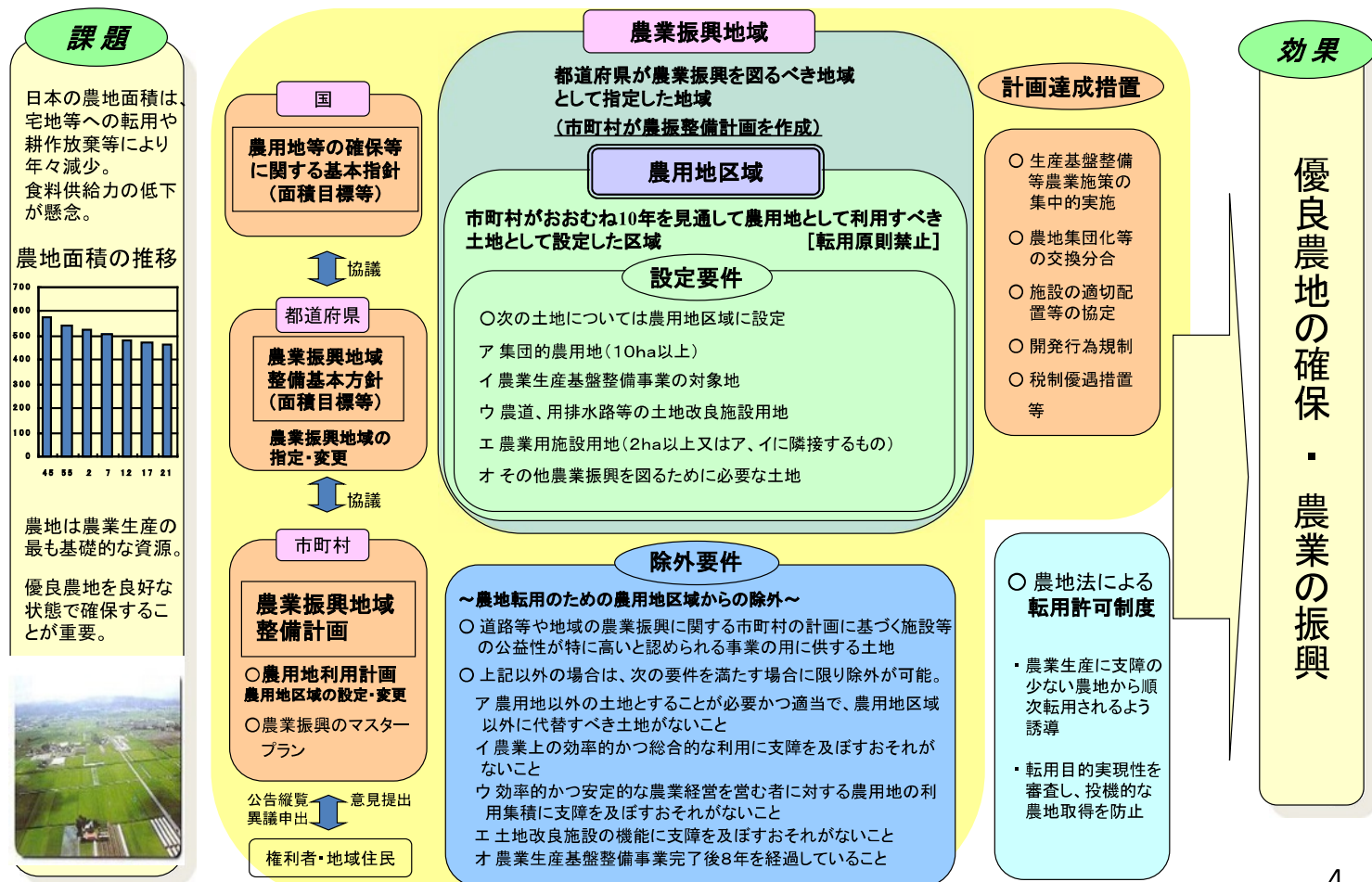
3 農業振興地域制度及び農地転用許可制度の概要



3

4 農業振興地域制度の概要

目的：農業を振興すべき地域の指定と当該地域の農業的整備のための施策の計画的推進を図り、農業の健全な発展と国土資源の合理的利用に寄与する。



4

5 農地法の概要

目的

農地について、権利移動や転用の規制、利用関係の調整等の措置を講ずることにより、耕作者の地位の安定と農業生産の増大を図り、食料の安定供給の確保に資する。

農地の所有者等の責務
(2条の2)

〔農地について権利を有する者には、その農地の農業上の適正かつ効率的な利用を確保する義務があることを明確化〕

農地としての利用

権利移動の制限(3条)
(転用目的を除く)

〔農地等の権利移動を許可制とし、効率利用しない者や不耕作者による権利取得を排除〕

農地所有適格法人制度
(2条3項、3条2項)

〔法人の農地所有は、農地所有適格法人要件を満たす法人に限定〕

農地の買収(7条)

〔農地所有適格法人要件を欠く法人の農地は、国が強制買収〕

利用関係の調整等

賃借権保護(16～18, 20, 21条)

〔賃貸借の解約等の制限や法定更新等〕

和解の仲介(25条)

〔農地の利用関係に係る紛争の解決〕

遊休農地に関する措置
(30～42条)

〔遊休農地の解消、発生の防止を図る措置〕

農地以外の利用

転用規制

〔農業生産に支障がない農地へ転用を誘導し、優良農地を確保〕

農地転用の制限(4条)

〔自己の保有する農地を自ら転用する場合の許可〕

転用のための権利移動の制限(5条)

〔転用目的で農地等の権利を取得する場合の許可〕

違反転用に対する処分
(51条)

〔違反転用者に対し、原状回復等の措置の命令〕

その他

農地台帳(52条の2・52条の3)

農地台帳の作成

農地情報・地図の公表

〔農業委員会業務的的確な実施と農地情報の活用の促進〕

罰則(64条・67条)

無許可で農地を売買・転用等

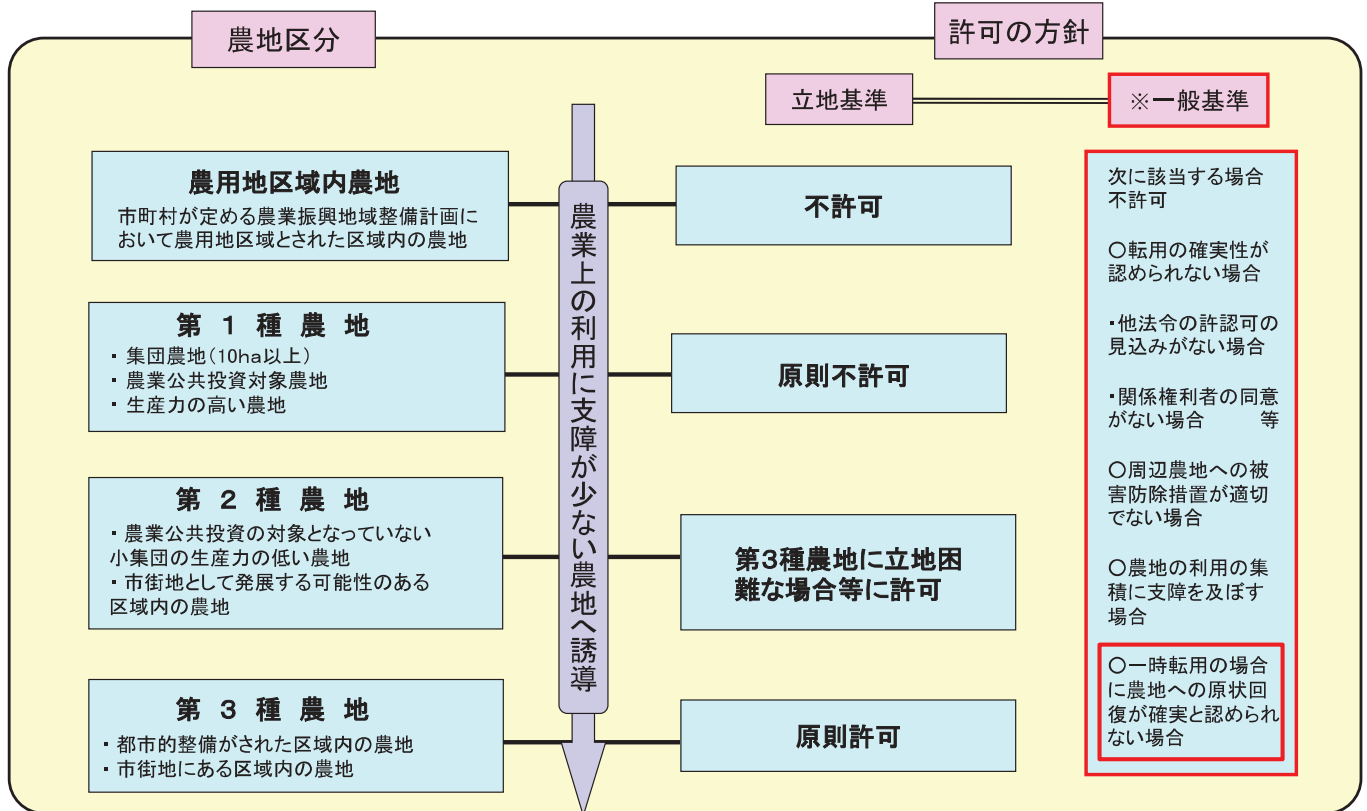
原状回復命令に違反

〔3年以下の懲役又は300万円(違反転用の場合、法人は1億円)以下の罰金〕

5

6 農地転用許可制度の概要

- 農地転用許可制度は、転用の需要を農業上の利用に支障が少ない農地へ誘導するためのものであり、農用地区域内農地や甲種農地、第1種農地などの優良農地については、原則不許可。
- 一方、一時転用の場合は、農地へ原状回復を行うことを前提に許可するものであり、農地区分にかかわらず許可が可能。



6

7 ①農地等の定義、②転用規制の対象、③転用許可の効果

農地等の定義

農地：耕作の目的に供される土地

耕作：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

※ 「耕作の目的に供される土地」には、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と認められる土地（休耕地、不耕作地等）も含まれる。

採草放牧地：農地以外の土地で耕作又は養畜のための採草又は家畜の放牧の目的に主として供される土地

耕作又は養畜の事業：耕作又は養畜の行為が反復継続的に行われること

農地法第4条と第5条の規制対象

農地法第4条	農地法第5条
農地を農地以外にすること	農地を農地以外のものにするため、又は採草放牧地を採草放牧地以外のものにするため、所有権を移転し、又は使用収益を目的とする権利（賃借権、地上権、永小作権、質権、使用貸借による権利等）の設定、移転をすること
採草放牧地は規制の対象外	採草放牧地も規制の対象（採草放牧地を農地にする場合を除く）
水害その他の災害によるような非人為的な事由による場合までは規制していない	

許可の効力

農地法第4条	農地法第5条
農地を農地以外に転用する事実行為が可能となる。	売買、貸借等の農地等の権利移動を目的とする法律行為の効力発生要件となる。
	当事者間の契約の内容に農地法の許可について何ら触れていなくても、法律で許可を受けなければならないと規定されていることから、法律上必要とされる条件。
	当事者間の法律行為を補充してその法律上の効力を完成させるもので、講学上補充行為といわれる。許可によって権利の設定移転が行われるのではなく、当事者間の法律行為の効力を発生させるにすぎない。

7

8 農地転用許可基準（立地基準：農地区分の判断①）

農地の転用の許可基準は、通達により定められていたものが、平成10年11月1日付で施行された「農地法の一部を改正する法律」（平成10年法律第56号）等により法令に定められた。基準の内容は、極力従来の運用との差異が生じないよう、それまでの通達の基準であった「農地転用許可基準」、「市街化調整区域内における農地転用許可基準」をほぼ踏襲する形で法制化された。

I 農地の区分に応じた許可基準（立地基準）（法第4条第6項第1号、第2号）

申請に係る農地を、営農条件及び市街地化の状況からみて次のように区分し、許可の可否を判断。

農地区分	農地区分の判断	許可の可否
農用地区域内にある農地	○ 農振法第8条第2項第1号に規定する農用地区域内にある農地	原則不許可
第1種農地	○ 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	原則不許可
	○ 農業用排水施設、区画整理、農地造成、干拓等の事業の施行に係る区域内にある農地	
甲種農地	○ 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	原則不許可
	市街化調整区域内にある農地で以下に掲げる農地 ○ おおむね10ha以上の規模の一団の農地のうち、高性能な農業機械による営農に適するものであると認められる農地 ○ 区画整理、農地造成、干拓等の事業の工事完了後8年を経過していないこと	

8

9 農地転用許可基準（立地基準：農地区分の判断②）

農地区分	農地区分の判断	許可の可否
第2種農地	○ 道路、下水道等の公共施設又は鉄道の駅等の公益的施設の整備の状況から市街地の区域（第3種農地）となると見込まれる区域	代替性がない場合に許可
	・ 相当数の街区を形成している区域	
	・ 鉄道の駅、県庁、市役所、これらの施設に類する施設等の周辺おおむね500m以内の区域	
	○ 宅地化の状況からみて市街地の区域（第3種農地）となることが見込まれる区域	
第3種農地	・ 住宅、事業所、公共施設等が連たんしている区域に近接する区域内にある農地で、10ha未満の農地	原則許可
	○ 上記以外に第1種農地及び第3種農地に該当しない農地	
	○ 道路、下水道等の公共施設又は鉄道の駅等の公益的施設の整備状況が一定程度に達している区域	
	・ 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の沿道の区域であって、おおむね500m以内に2以上の教育施設、医療施設の公共施設等が存すること	
第3種農地	・ おおむね300m以内に以下の施設のいずれかが存すること	原則許可
	・ 鉄道の駅、高速自動車道等の出入り口、県庁、市役所、これらの施設に類する施設等	
	○ 宅地化の状況が一定程度に達している区域	
	・ 住宅、事業所、公共施設等が連たんしていること	
第3種農地	・ 街区の面積に占める宅地面積の割合が40%を超えていること	原則許可
	・ 都市計画法に規定する用途地域が定められていること	
	○ 土地区画整理事業の施行に係る区域	

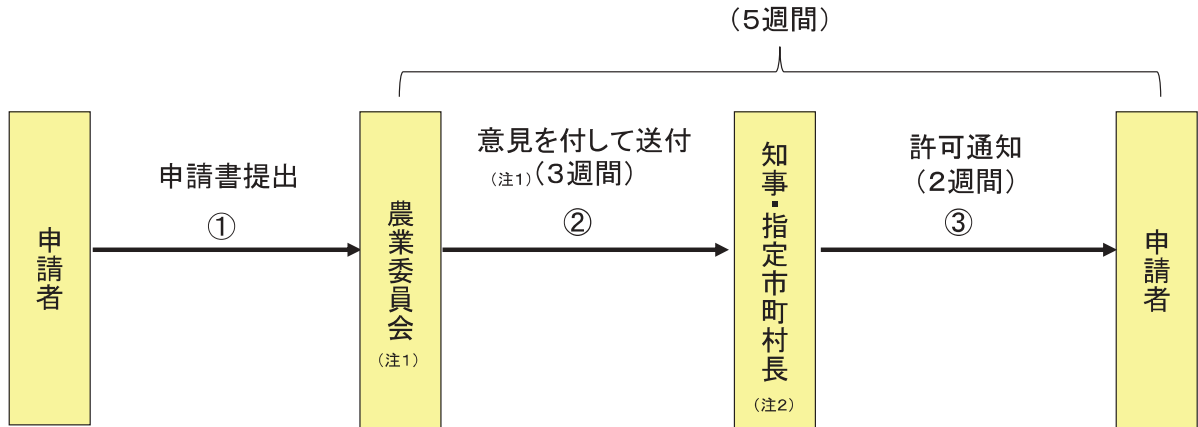
9

10 農地転用許可の概要

○ 農地を転用する場合には、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）の長の許可が必要。（一時転用許可の場合も同様）

許可等の手続きフロー

※（ ）は標準処理期間



（注1）30アールを超える農地を転用する場合には、都道府県ネットワーク機構への意見聴取が必要。その場合の標準処理期間は4週間。
（注2）4ヘクタールを超える農地を転用する場合には、農林水産大臣との協議が必要

10

11 農地転用許可を要しない場合（転用制限の例外）

類型	許可を要しない場合の概要
農地転用許可と同等の審査が行われる場合	<ul style="list-style-type: none">・国又は都道府県等が農地を転用する場合（学校、病院、社会福祉施設、庁舎及び宿舍を除く）・農業経営基盤強化促進法の農用地利用集積計画に定める利用目的（農業用施設）に供する場合・農地中間管理事業の推進に関する法律の農用地利用配分計画に定める利用目的（農業用施設）に供する場合・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の所有権移転等促進計画に定める利用目的に供する場合・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の所有権移転等促進計画に定める利用目的に供する場合・農地法第45条によって貸付けを受けた者が貸付けに係る目的に供する場合・農地法第47条によって売払いを受けた者が売払いに係る目的に供する場合
公共の利益のため、公権力が行使される場合	<ul style="list-style-type: none">・土地収用法等により権利を収用し、又は使用した農地をその目的に供する場合
市街化区域の性格に鑑み、農地転用許可に係らしめる必要がない場合	<ul style="list-style-type: none">・市街化区域内農地につき、あらかじめ農業委員会に届け出て農地を農地以外にする場合・都市計画法第56条第1項、第57条第3項、第67条第2項、第68条第1項による請求によって都市計画事業に供するため市街化区域内にある農地を転用する場合・地方公共団体、都市再生機構、地方住宅供給公社、土地開発公社、中小企業基盤整備機構、指定法人が市街化区域内にある農地を転用する場合
公益性の高い施設であり、用地選定の任意性が少ない場合	<ul style="list-style-type: none">・土地区画整理法に基づく土地区画整理事業若しくは、土地区画整理の施行により公共施設を建設するため、又は建設に伴い転用される宅地の代地として農地を転用する場合・地方公共団体（都道府県等を除く）が設置する施設で土地収用法に該当する施設の敷地に供するため農地を転用する場合（学校、病院、社会福祉施設及び庁舎を除く）・道路整備特別措置法に規定する会社、地方道路公社が道路の敷地に供するため農地を転用する場合・水資源機構がダム、堰、堤防等の敷地等に供するため農地を転用する場合・鉄道建設運輸施設整備支援機構等が鉄道施設等の敷地等に供するため農地を転用する場合・成田国際空港株式会社が成田国際空港の敷地等に供するため農地を転用する場合・電気事業者（小売電気事業者を除く）が送電用電気工作物等の敷地に供するため農地を転用する場合・都市再生機構が特定公共施設、道路の敷地等に供するため農地を転用する場合・認定電気通信事業者が有線電気通信のための線路、空中線系、中継施設の敷地等に供するため農地を転用する場合・ガス事業者が、ガス導管の変位の状況を測定する設備又はガス導管の防食措置の状況を検査する設備の敷地に供するため農地を農地以外のものにする場合
農業生産力の増進に寄与するもの	<ul style="list-style-type: none">・農地の保全若しくは利用の増進のため、又はその農地（2 a 未満）をその者の農作物の育成等のための農業用施設に供する場合・土地改良事業を行う者がその事業に供するため農地を転用する場合
非常災害等に対応するため緊急性の高い場合	<ul style="list-style-type: none">・地方公共団体等が非常災害の応急対策等当該機関の所掌業務に係る施設等の敷地に供するため農地を転用する場合・家畜伝染病予防法により焼却又は埋却の用に供するため農地を転用する場合

11

12 「農地の公共転用における関係部局間の連携の強化について」

H18.7.21付け18農振第745号
農林水産省農村振興局長通知

国、県が行う公共施設の整備 ※



許可不要



国及び県は、

- ・農振法に基づく農振整備計画の策定権者
(同意権者、開発許可権者)
- ・農地法に基づく農地転用許可権者

自らが行う開発行為等に関しては、関係部局間において農業上の土地利用との調整が行われる等、農振整備計画との調和を図りつつ、農地転用許可基準に即した適正かつ合理的な土地利用が確保されることを前提としてのもの

国及び県が公共施設を整備するにあたっては**事前に農業上の土地利用との調整が行われる**ことを期待

相談窓口

- ・農業振興地域…各市町村農政担当課
- ・農地転用…各市町村農業委員会

※ 学校、社会福祉施設、病院、庁舎、宿舍を除く

ご清聴ありがとうございました

地方農政局長
沖繩総合事務局長
北海道知事

殿

(農林水産省) 農村振興局長

農地の公共転用における関係部局間の連携の強化について

農地は、農業生産にとって最も基礎的な資源であることから、国民に対する食料の安定的供給を確保し、農業の多面的機能を維持するためには、優良農地を適切に確保し、その有効利用を図っていくことが重要であり、国及び地方公共団体が行う公用公共施設（以下「公共施設」という。）の整備についても、平成17年3月25日に閣議決定された「食料・農業・農村基本計画」において、優良農地の確保のための計画的土地利用の推進のために「公共転用における関係部局間の連携を強化する」とされたところである。

また、社会資本整備審議会答申では、都市の中心的機能を果たすべき庁舎、病院、文化施設等の公共公益施設の郊外移転が中心市街地の中心性減退の底流をなしているとの指摘がされたところである。当該答申に指摘されているような公共公益施設の郊外移転に際しては、農地の転用が行われる場合も少なくない。

ついては、下記に留意して、農業上の土地利用に十分配慮した公共施設の整備が図られるよう国の地方支分部局や地方公共団体の関係機関・部局間の連携を一層強化するとともに、貴管内都府県、市町村及び農業委員会に対しその旨の助言等をお願いする。

なお、別添のとおり、関係省に協力依頼をしているので御了解知りたい。

記

- 1 国及び地方公共団体が行う公共施設の整備
 - (1) 国及び地方公共団体が行う開発行為等については、農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号。以下「農振法」という。）に基づく農用地区域内の開発行為の許可及び農地法（昭和27年法律第229号）に基づき農地転用の許可を要しないこととされているが、これは整備される施設の公益性の高さもさることながら、国及び地方公共団体は、農振法に基づく農業振興地域整備計画の策定権者若しくは同意権者又は開発行為の許可権

者であり、また農地法に基づく農地転用許可権者であることから、自らが行う開発行為等については、関係部局間において農業上の土地利用との調整が行われるなど、農業振興地域整備計画との調和を図りつつ、農地転用許可基準等に即した適正かつ合理的な土地利用が確保されることを前提としてのものである。

また、農振法第16条において、国及び地方公共団体は、市町村の定める農用地利用計画を尊重し、農用地区域内にある土地の農業上の利用が確保されるように努めなければならないとされており、国及び地方公共団体が公共施設を整備するに当たっては、事前に農業上の土地利用との調整が行われることを期待しているところである。

したがって、地方農政局及び沖縄総合事務局並びに地方公共団体の農業担当部局は公共施設整備担当機関・部局に対し、この趣旨を土地利用調整に係る会議等あらゆる機会を通じて周知し、公共施設の整備に当たっては事前に農業上の土地利用との調整を図ることを要請するよう努めること。

また、この調整を図るため、公共施設の整備により農用地区域内における開発行為や農地転用を伴い得る場合には、国の地方支分部局や地方公共団体の関係機関・部局間において、農業振興に係る計画や公共施設の整備に係る計画について相互に緊密な情報交換を行うなど連携を強化するよう努めること。

- (2) 農業担当部局は、公共施設整備担当部局から公共施設の整備に係る計画について連絡等があった場合は、適切かつ迅速に対応することとし、用地選定に当たり、農用地区域内の土地や農地法第5条第2項第1号ロに掲げる農地等については、優良農地の確保と有効利用を推進する観点から、農業上の土地利用との調整を図るよう努めるとともに、やむを得ずこれらの土地を公共施設の用地に含めざるを得ない場合においても、農振法第3条の2第1項に基づく「農用地等の確保等に関する基本指針」第3の(3)に留意して農業上の土地利用や農業振興施策の円滑な推進等に極力支障がないよう努めること。

- 2 農業上の土地利用との調整措置が講じられている公共施設等の整備
高速自動車国道法（昭和32年法律第79号）に基づく高速自動車国道等のように、公共施設等の整備と農業上の土地利用等との調整措置が既に講じられているものについては、当該調整措置の確実かつ適切な運用が図られるよう努めること。