

農地の転用には許可が必要です！

●制度の目的

○我が国は、国土が狭小でしかも住むことができる面積が小さく、かつ、多くの人口を抱えていることから、土地利用について様々な競合が生じています。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は、食糧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場用地等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、開発要請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しています。

●制度の概要

○農地転用許可制度は、優良農地の確保と計画的土地利用の推進を図るため、農地を農地以外のものにする場合又は農地を農地以外のものにするため所有権等の権利設定・移転を行う場合には、農業委員会又は農林水産大臣の許可が必要です。なお、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。**(市及び土地開発公社が転用する場合には、届出不要です。)**

「農地の転用」とは・・・

○「農地を農地以外の土地にすること」を言い、言い換えれば耕作の目的に供される土地を耕作の目的に供さない土地にすることです。この「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はもちろん、現在は耕作されていなくとも耕作しよ

うとすればいつでも耕作できるような土地(休耕地、不耕作地)も含まれます。「農地の転用」を具体的に説明すれば、農地に区画形質の変更を加えて、住宅、工場、店舗、学校、病院等の施設用地にしたり、道路、水路等の用地にする場合はもとより、農地の形質には何ら変更を加えない場合でも、人の意思によって、駐車場や資材置場など農地を耕作の目的に供さない状態にする場合には、「農地の転用」に該当します。

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)	農業委員会※ 農地が4haを超える場合には農林水産大臣(地域整備法に基づく場合を除く)	国、県が転用する場合(学校、社会福祉施設、病院、庁舎及び 宿舎は除く) 市が道路、河川等土地収用法 対象事業(学校、社会福祉施設、 病院、庁舎は除く)の用に供 するため転用する場合等
第5条	事業者等が農地を買って転用する場合	売主(農地所有者)と買主 (転用事業者)		

●許可基準

(1)農地区分及び許可方針(立地基準)

農地を営農条件及び市街地化の状況等、周辺農地の土地利用の現況から見て次の5種類に区分し、優良な農地での転用を厳しく制限し、農業生産への影響の少ない第3種農地等へ転用を誘導することとしています。

区分	営農条件、市街地化の状況	許可の方針
農用地区域内農地 	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とされた区域内的の農地	原則不許可 ただし、農用地利用計画に適合する農業用施設を建設する場合等は許可できる。
甲種農地 	市街化調整区域内的の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	原則不許可 ただし、公益性の高い事業の用に供する場合等は許可(第1種農地の場合より厳しい)できる。

<p>第1種農地</p> 	<p>10ha以上の規模の一団の農地、土地改良事業等の対象となった農地等、良好な営農条件を備えている農地</p>	<p>原則不許可</p> <p>ただし、公益性の高い事業の用に供する場合等は許可できる。</p>
<p>第2種農地</p> 	<p>鉄道の駅が500m以内にある等の市街地化が見込まれる農地又は生産性の低い小集団の農地</p>	<p>周辺の他の土地に立地することができない場合等は許可できる。</p>
<p>第3種農地</p> 	<p>鉄道の駅が300m以内にある等の市街地の区域又は市街地化の傾向が著しい区域にある農地</p>	<p>原則許可できる。</p>

(2) 一般基準(立地基準以外の基準)

許可申請の内容について、事業実施の確実性(土地の造成のみの転用は原則不可)、被害防除措置等について審査し、適当と認められない場合は許可できません。

●違反転用に対する処分等

○農地を転用したり、転用のために農地を売買等するときは、原則として農地転用許可を受けなければなりません。また、許可後において転用目的を変更する場合等には、**事業計画の変更の手続き**を行う必要があります。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、**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(農地法第 51 条)。なお、3 年以下の懲役や 1 億円以下の罰金という**罰則の適用**もあります(農地法第 64 条、67 条)