

諮問番号：令和2年諮問第1号

答申番号：令和3年答申第1号

答 申 書

第1 審査会の結論

審査請求人が令和元年10月29日付けで提起した、処分庁加須市長による農地法第5条第1項の規定に基づく農地転用不許可処分（以下「本件処分」という。）に対する審査請求（農地転用不許可処分に係る審査請求事件（令和元年第1号）。以下「本件審査請求」という。）については、棄却されるべきであるとの審査庁の判断は妥当である。

第2 審査関係人の主張の要旨

1 審査請求人の主張の要旨

審査請求人は、次のとおり主張し、本件処分の取消しを求めている。

- (1) 本件処分に係る加須市〇〇字〇〇〇〇番〇の土地（以下「本件土地」という。）は、農地転用の許可処分となった加須市〇〇字〇〇〇〇番〇、同〇〇番〇及び同〇〇番の土地（以下これらの土地を「〇〇番〇等」という。）と隣接あるいは近接しており、本件土地を含めてすべて許可とならなければおかしい。
- (2) 本件土地の隣接地である加須市〇〇字〇〇〇〇番の土地（以下「〇〇番」という。）は、平成14年に資材置場として農地転用の許可がなされており、現在は、太陽光発電施設（ソーラー）が設置されている。これは、〇〇番の農地区分を第2種農地と判断したため農地転用が許可となったものであり、その隣接地である本件土地も当然第2種農地として扱うべきである。
- (3) 処分庁は、〇〇番が資材置場として農地転用が許可となったのは、「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は、第1種農地でも農地転用の許可をすることができる」との説明であったが、この「業務上必要な施設」の「施設」は、建物あるいは建造物であり、資材置場は「施設」に該当しないため、〇〇番は第2種農地として農地転用の許可がされたものである。
- (4) 〇〇番の農地転用の許可に際し、〇〇番の北側道路より南側にある農地すべてを第2種農地としたため、それ以降、次々と第2種農地の農地転用の許可を行ったのであり、本件土地が第2種農地であることも争いようのない事実である。

2 処分庁の主張の要旨

処分庁は、次のとおり主張し、本件審査請求の棄却を求めている。

- (1) 本件土地と〇〇番〇等とは、それぞれの周辺状況等の相違により、農地法（昭和27年法律第229号。以下「法」という。）第5条第1項の許可の基準及び処分内容が異なる。
- (2) 本件土地は、その北側の大規模な一団の農地との間に墓地、雑種地等の農地を分断する土地等はなく第1種農地であり、〇〇番〇等は、墓地、雑種地等により周辺の第1種農地とは分断されており、効率的な営農並びに大規模な農地の集約及び集積ができない小集団で生産性の低い法第5条第1項第2号に定める第2種農地である。
- (3) 第1種農地の転用は、原則として、許可をすることはできないが、農地法施行令（昭和27年政令第445号。以下「施行令」という。）第11条第2項に定める許可をすることができる事由に該当すれば、例外的に許可をすることができる。しかし、本件土地の農地転用の許可申請の事業目的となる太陽光発電施設の設置は、同項の事由に該当しないため、本件土地の転用許可をすることができない。
- (4) 第2種農地の転用は、事業目的について法に定める制限はなく、申請に係る農地に代えて周辺の他の土地を供することにより当該申請に係る事業目的を達成することができるものと認められる場合に該当しなければ許可をすることができる。〇〇番〇等に係る農地転用の許可申請について不許可とする積極的な理由が見当たらないため、法第5条第1項の許可処分とした。
- (5) 本件土地と〇〇番〇等は、隣接又は近接しているものの、墓地、雑種地等の分断により、営農条件及び周辺の状況が全く異なり、法に定める許可の基準も異なることから、それぞれの基準に従い許可又は不許可としたものである。なお、申請地に隣接又は近接する農地が、過去に法第5条第1項の規定により農地転用が許可されたことを理由として申請地を同じ条件の農地に区分し、同じ内容の許可をしなければならないという基準はない。
- (6) 法第5条第1項の許可は、申請に係る農地をその営農条件及び周辺の市街地化の状況等からみて区分し、許可の可否を判断することとされており、申請がなされた段階において、それぞれの申請地について、書類の審査、現地調査等を行い、現在の申請地の営農条件及び周辺の状況により、法に定める許可に係る農地区分や基準に従い許可又は不許可を判断するものである。

第3 審理員意見書の要旨

1 審理員意見書の結論

本件審査請求には理由がないから、棄却されるべきである。

2 審理員意見書の理由

- (1) 法第5条第1項の許可は、申請に係る農地をその営農条件及び周辺の状況からみて区分し、書類の審査、現地調査等を行い農地転用の許可の可否を判断することとされている。
- (2) 申請地に隣接又は近接する農地の過去の許可における営農条件及び周辺の市街地化の状況が、必ずしも現在の状況と同条件であるとは限らない。このため、個々の農地について、書類の審査、現地調査等を行い許可の可否

を個別に判断すべきであり、申請地に隣接又は近接する農地が過去に許可された農地であることを理由として直ちに申請地を同条件の農地に区分し、許可することは適切でない。

(3) 法第5条第1項は、「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（農地を除く。次項及び第4項において同じ。）にするため、これらの土地について第3条第1項本文に掲げる権利を設定し、又は移転する場合には、当事者が都道府県知事等の許可を受けなければならない。」と規定している。また、同条第2項は、「前項の許可は、次の各号のいずれかに該当する場合には、することができない。」と規定し、同項各号において、農地転用を許可することができない場合を定めている。

(4) 法第5条第2項第1号イは、「農用区域内にある農地又は採草放牧地」を規定している。また、同号ロは、「イに掲げる農地又は採草放牧地以外の農地又は採草放牧地で、集团的に存在する農地又は採草放牧地その他の良好な営農条件を備えている農地又は採草放牧地として政令で定めるもの（略）」を規定し、施行令第12条第1号において、法第5条第2項第1号ロに規定する「良好な営農条件を備えている農地又は採草放牧地」について、「おおむね10ヘクタール以上の規模の一団の農地又は採草放牧地の区域内にある農地又は採草放牧地」と規定している。

この「一団の農地」とは、農地法の運用について（平成21年12月11日21経営第4530号・21農振第1598号。以下「運用」という。）第2の1（1）イ（ア）aにおいて、「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团的に存在する農地をいう。」とされている。なお、「農業用道路、農業用排水施設、防風林等により分断されている場合や、農作物栽培高度化施設又は農業用施設（略）その他の施設が点在している場合であっても、実際に、農業機械が容易に横断し又は迂回することができ、一体として利用することに支障があると認められない場合には、一団の農地として取り扱うことが適当と考えられる。」とされている。

(5) (3) 及び (4) の要件に該当する農地を第1種農地として取り扱うことが適当である。本件土地については、その北側の大規模な一団の農地との間に墓地、雑種地等の農地を分断する土地等はなく、本件土地に隣接する道路を使用することで農業機械が容易に横断し、又は迂回することができると認められる。

(6) 第1種農地の転用は、原則として、許可することができず、法第5条第2項ただし書の定め及び施行令第11条第2項に定める相当の事由に該当する場合は、例外的に転用を許可することができるとされているが、本件土地に係る法第5条第1項の規定に基づく農地転用の許可申請はいずれの事由にも該当しない。

(7) よって、本件土地は、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して、良好な営農条件を備えている農地、すなわち第1種農地に該当し、法及び施行令に定める転用を例外的に許可できる要件に該当しないものと判断できる。

第4 調査審議の経過

当審査会は、本件諮問事件について、次のとおり調査審議を行った。

年月日	経過
令和2年12月23日	諮問書の受理、調査審議
令和3年2月5日	調査審議

第5 審査会の判断の理由

1 審査会の判断

当審査会は、審査請求人及び処分庁の主張、審理員意見書等を具体的に検討した結果、次のように判断する。

法に基づく農地転用許可に係る本件処分をめぐる争点は、本件土地が法により区分されている第1種農地か第2種農地か（農地区分）及びその場合における本件処分が農地転用許可基準（法第5条第1項）を満たしているか否かである。

(1) 本件土地の農地区分について

ア 第1種農地は、「農用地区域内にある農地」（法第5条第2項第1号イ）以外の農地で、「集团的に存在する農地その他の良好な営農条件を備えている農地として政令で定めるもの」（同号ロ）であり、これに該当するものとして、「おおむね10ヘクタール以上の規模の一団の農地（「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团的に存在する農地をいう。なお、農業用道路、農業用排水施設、防風林等により分断されている場合や農業用施設等が点在している場合であっても、実際に、農業機械が容易に横断し又は迂回することができ、一体として利用することに支障があると認められない場合には、一団の農地として取り扱うことが適当と考えられる。）の区域内にある農地」（施行令第12条第1号及び運用第2の1（1）イ（ア）a）とされるところ、本件土地は、その北側の大規模な一団の農地との間に墓地、雑種地等の農地を分断する土地等はなく、本件土地に隣接する道路を使用することで農業機械が容易に横断し、又は迂回することができることと認められることから、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して良好な営農条件を備えている農地、すなわち第1種農地に該当する。

よって、本件土地は、第1種農地の要件を満たすため、第1種農地に区分されるべきである。

イ 第2種農地は、「市街地の区域内又は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で政令で定めるもの」（法第5条第2項第1号ロ（2）及び施行令第15条）であり、これに該当するものとして、「道路、下水道その他の公共施設又は鉄道の駅その他の公益的施設の整備の状況からみて前条（施行令第7条）第1号に掲げる区域に該当するものとなることが見込まれる区域として農林水産省

令で定めるもの」（施行令第15条及び第8条第1号）があり、「相当数の街区を形成している区域」（農地法施行規則（昭和27年農林省令第79号。以下「施行規則」という。）第45条第1号）がそれに当たるとされているが、本件土地はこの要件を満たしていない。そして、本件土地については、周囲おおむね500メートル以内の区域に、鉄道の駅、軌道の停車場又は船舶の発着場、都道府県庁、市役所、区役所又は町村役場（これらの支所を含む。）、これらの施設に類する施設が存在しないことから、施行令第15条及び第8条第1号並びに施行規則第45条第2号の要件を満たしておらず、また、本件土地及びその周辺地域は、おおむね10ヘクタール以上の一団の農地であり、施行令第15条及び第8条第2号並びに施行規則第46条の要件も満たしていない。

よって、本件土地は、第2種農地の要件を満たさないため、第2種農地に区分されるべきではない。

(2) 第1種農地の転用許可基準について

ア 第1種農地の転用は、原則として、許可をすることができない。（法第5条第2項）

イ ただし、第1種農地であっても、転用行為が、①土地収用法（昭和26年法律第219号）第26条第1項の規定による告示に係る事業の用に供するため法第3条第1項本文に掲げる権利を取得しようとするとき、②法第5条第2項第1号イに掲げる農地につき農用地利用計画において指定された用途に供するためこれらの権利を取得しようとするとき、③その他政令で定める相当の事由があるときは、例外的に許可をすることができる。

（法第5条第2項ただし書及び施行令第11条）

ウ 本件土地において、上記イの例外に該当する事情は認められず、例外的に転用許可が認められる場合に該当しない。

(3) 法第5条第1項の許可について

ア 審査請求人は、本件土地及び〇〇番〇等並びに〇〇番は隣接又は近接しているため、本件土地だけが不許可になることはおかしいと主張するが、法第5条第1項の許可は、申請に係る農地をその営農条件及び周辺の市街地化の状況からみて、申請がなされた時点において、それぞれの申請に係る農地について、書類審査、現地調査等を行い、法、施行令及び施行規則並びに運用等（以下「法令等」という。）に定める許可に係る農地区分及び許可基準に従い、許可又は不許可の判断をするものである。

本件土地及び〇〇番〇等並びに〇〇番は、隣接又は近接しているが、農地転用の許可の判断に当たっては、法令等に基づき、申請時点における営農条件及び周辺の市街地化の状況等からみて、それぞれの農地について書類審査、現地調査等を行い、農地転用の許可又は不許可の判断をしたものである。

また、本件土地に隣接又は近接している農地が過去に農地転用の許可がされたことについては、過去に許可された時点における営農条件及び周辺

の状況が本件土地の現在の状況と同条件であるとは限らず、それぞれの申請時点及び申請内容に応じて判断することとなるため、過去に許可されたことを理由として、直ちに同条件の農地に区分し、許可をすることはできない。

イ 審査請求人は、本件土地の隣接地である〇〇番が、平成14年に資材置場として埼玉県において農地転用の許可がされたことについて、第1種農地には資材置場はできず、農地区分を第2種農地と判断したため農地転用許可となったのであり、その隣接地である本件土地も当然第2種農地の扱いでなければおかしいと主張するが、第1種農地であっても例外的に転用が認められる場合もあり、当該許可だけをもって〇〇番を第2種農地と判断することはできない。

なお、第1種農地でも例外的に転用許可が認められる場合として「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」（施行規則第33条第4号）が規定されており、この「業務上必要な施設」は、店舗、事務所、工場、作業場、資材置場等とされ、周辺の地域において居住する者が業務上利用する必要な施設全般が該当する。

2 本件処分について

本件土地は、法第5条第2項第1号ロに規定する第1種農地に該当し、原則として同項本文の規定により同条第1項の許可をすることができず、また、同条第2項ただし書の規定により例外的に許可できる場合にも該当しないため、本件処分は適法である。

3 審理員による審理手続について

本件審査請求に係る審理員による審理手続は、適正に行われたものと認められる。

4 結論

よって、当審査会は、第1に記載のとおり答申する。

加須市行政不服審査会

会 長	江 川	清
委 員	満 木	祐 子
委 員	福 島	秀 年
委 員	小 川	武 士
委 員	金 沢	孝 志