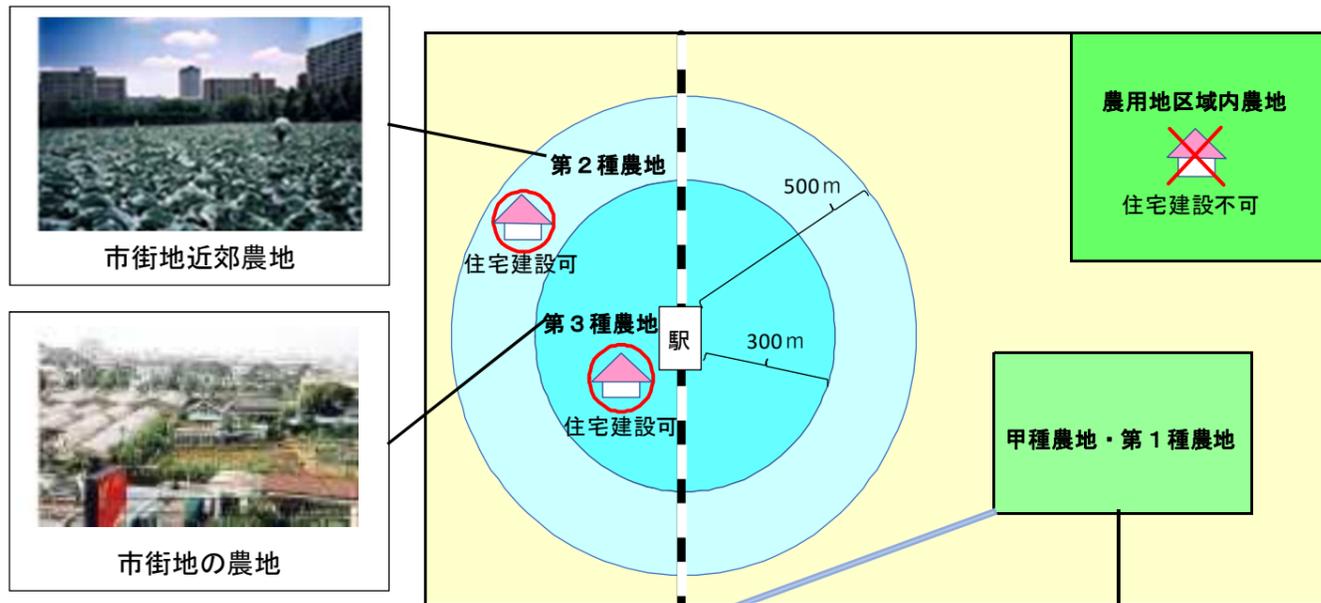
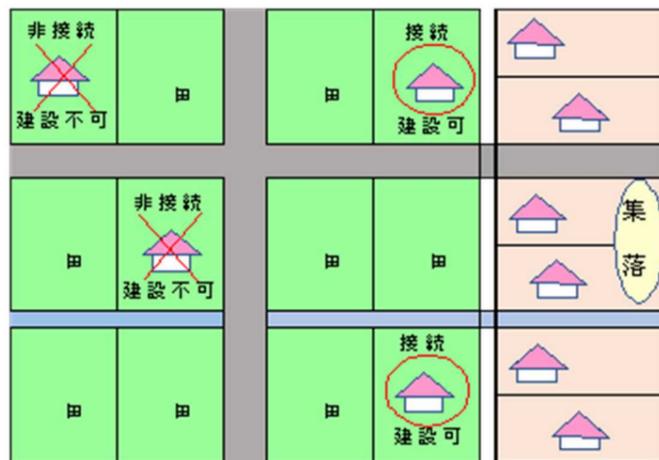


1 農村地域における農地転用許可の現状



集落接続（既存集落に接する住宅としての農地転用）の場合は許可



農地の写真は、農林水産省のHPから引用

[農地区分ごとの農地転用許可方針]

農地の状況	農地区分	農地転用の許可方針	住宅建設にかかる農地転用の可否
生産性の高い優良農地	農用地区域内農地	原則不許可 [例外的許可事由は許可]	不許可
	甲種農地 第1種農地	原則不許可 [例外的許可事由は許可]	集落接続の住宅建設は許可
市街地近郊農地	第2種農地	第3種農地に立地困難な場合等に許可	許可
市街地の農地	第3種農地	原則許可	許可

農地転用を農業上の利用に支障が少ない農地に誘導し優良農地を確保

2 優良農地における住宅建設にかかる農地転用許可について

(1) 住宅建設にかかる農地転用許可制度

農地法上、優良農地における住宅建設については、全てが禁止されているわけではない。

農用地区域内農地では認められないものの、甲種農地・第1種農地については、いわゆる集落接続（既存集落に接する住宅としての農地転用）の場合に限り、住宅の種類（一般住宅、農家住宅、後継者住宅等）を問わず、例外的に認められている（農地法施行規則第33条第4号）。

(2) 集落接続の住宅建設が認められる趣旨

甲種農地・第1種農地における集落接続の住宅建設が例外的に認められるのは、
 ① 住宅建設による集落の発展が地域の農業の振興に資する、
 ② 既存農地の縁辺部での住宅建設となり、周囲の営農への支障も少ないためとされている。

※ 集落に接続しない住宅建設は、集団農地を蚕食し、農地の集団化や周囲の営農への支障（日照、用排水等）を生じさせること等から、農地転用が認められていない。また、景観上、防災上などの視点から支障が生じる恐れも指摘されている。

(3) 住宅建設にかかる農地転用について

ア 現状

従来から、優良農地における住宅建設については、集落接続農地や第2種・第3種農地への誘導等、農地転用許可制度の適正な運用を通じて、現場での秩序が保たれ、辛うじて優良農地が確保されてきた。

イ 後継者住宅の建設について

昨今では、一般住宅や農家住宅に加え、後継者不足解消のためにUJIターンによる農業後継者の住宅を優良農地に建設したいとの要望も存在する。

しかし、後継者住宅であっても、既存の集落に接続しない農地での建設となれば、集団農地を蚕食し、農地の集団化や周囲の営農への支障を生じさせるだけでなく、景観上（虫食い状況）、防災上（遊水池としての活用等）などの視点から支障が生じる恐れがあることは、他種類の住宅建設と同様であり、後継者住宅の建設のみを異なる扱いとする理由がない。

ウ 今後の対応について

優良農地における住宅建設については、これまで以上に、申請者等関係者へ丁寧の説明し、理解を促したうえで、集落接続農地や第2種農地・第3種農地での建設に農地転用を誘導することにより、住宅建設の需要と優良農地の確保の均衡を図っていく。