

# 福山市農地法関係 事務処理ガイドライン

2019年4月

福山市農業委員会

第1編 申請に対する処分	1
第1章 審査基準	1
第1節 農地等の判断基準	1
第2節 農地所有適格法人の判断基準	1
第3節 農地等の権利移動の許可基準	4
第4節 農地等の転用及び転用目的の権利移動の許可基準	10
第1 概要	10
第2 立地基準	10
1 農用地区域内の農地	10
2 第1種農地	11
3 第3種農地	16
4 第2種農地（市街化2種）	17
5 第2種農地（その他2種）	18
6 甲種農地	18
第3 一般基準	20
第4 その他	22
第5節 農地等の賃貸借の解約等の許可基準	26
第2章 標準処理期間	27
第2編 不利益処分	28
第1節 農地等の権利移動の許可の取消し	28
第2節 農地等の転用及び転用目的の権利移動の許可の取消し，工事停止， 原状回復等の命令	29

## 農地法等に基づく処分に係る審査基準等について

農地法（昭和27年法律第229号。以下「法」という。）、農地法施行令（昭和27年政令第445号。以下「施行令」という。）及び農地法施行規則（昭和27年農林省令第79号。以下「施行規則」という。）に基づき、処分に係る行政手続法（平成5年法律第88号）第5条第1項の規定による審査基準、第6条の規定による標準処理期間及び第12条第1項の規定による処分の基準（以下「審査基準等」という。）は次のとおりとする。

### 第1編 申請に対する処分

#### 第1章 審査基準

##### 第1節 農地等の判断基準

「農地」とは、耕作の目的に供される土地をいい、「採草放牧地」とは、農地以外の土地で、主として耕作又は養畜の事業のための採草又は家畜の放牧の目的に供されるものをいう。（法第2条第1項）

（以下「農地又は採草放牧地」を「農地等」という。）

- ① 「耕作」とは土地に労働及び資本を投じ、肥培管理を行って作物を栽培することをいう。  
つまり、農地とは、耕うん、整地、播種、灌がい、排水、施肥、農薬散布、除草等を行い、作物を栽培するための土地のことで、具体的には、田、畑、果樹園、牧草採取地、林業種苗の苗圃、わさび田、はす池などをいう。
- ② 「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れ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ものと認められる土地（休耕地、不耕作地及び耕作放棄地等）も含む。
- ③ 「耕作の事業のための採草」とは、堆肥にする等の目的での採草をいい、「養畜の事業のための採草」とは、飼料又は敷料にする等の目的での採草をいう。
- ④ 林木育成の目的に供されている土地が併せて採草放牧の目的に供されており、そのいずれが主であるかの判定が困難な場合には、樹冠の疎密度が0.3以下の土地は主として採草放牧の目的に供されているものとする。
- ⑤ 「耕作又は養畜の事業」とは、耕作又は養畜の行為が反復継続的に行われることをいい、必ずしも営利の目的であることを要しない。
- ⑥ 採草をしている土地であっても、牧草を播種し、施肥を行い、肥培管理している場合は、採草放牧地でなく農地となる。
- ⑦ 「農地等」に該当するかは、その土地の現況によって判断するのであって、土地の登記簿の地目によって判断しない。

##### 第2節 農地所有適格法人の判断基準

農地所有適格法人とは、次の1から4の要件のすべてを満たしているものをいう。（法第2条第3項）

###### 1 法人要件（法第2条第3項柱書）

農事組合法人、株式会社（公開会社でないものに限る。）又は持分会社のいずれかであること。

株式会社における「公開会社でないもの」とは、当該法人の発行する全部の株式の内容として、譲渡による当該株式の取得について株式会社の承認を要する旨の定款の定めを設けているものをいう。

###### 2 事業要件（法第2条第3項第1号、施行規則第2条）

その法人の主たる事業が農業（その行う農業に関連する事業であって農畜産物を原料又は材料として使用する製造又は加工、農畜産物の貯蔵、運搬又は販売、農業生産に必要な資材の製

造，農作業の受託及び農業と併せて行う林業，農山漁村滞在型余暇活動のための基盤整備の促進に関する法律（平成6年法律第46号）第2条第1項に規定する農村滞在型余暇活動に利用されることを目的とする施設の設置及び運営並びに農村滞在型余暇活動を行う者を宿泊させること等農村滞在型余暇活動に必要な役務の提供）に限られること。

農事組合法人については，農業と併せ行う農業協同組合法（昭和22年法律第132号。以下「農協法」という。）第72条の10第1項第1号の事業（農業に係る共同利用施設の設置又は農作業の共同化に関する事業）を含む。

- ① 「その法人の主たる事業が農業」であるか否かの判断は，その判断の日を含む事業年度前の直近する3箇年（異常気象等により，農業の売上高が著しく低下した年が含まれている場合には，当該年を除いた直近する3箇年）におけるその農業に係る売上高が，当該3箇年における法人の事業全体の売上高の過半を占めているか否かによるものとする。
- ② 「農業」の中には，耕作，養畜，養蚕等の業務のほか，その業務に必要な肥料・飼料等の購入，通常商品として取り扱われる形態までの生産物の処理（例えば，野菜・果実の選別・包装）及び販売までを含む。
- ③ 「その行う農業に関連する事業」（以下「関連事業」という。）とは，法人の行う事業が，法人の行う農業と一次的な関連をもち，農業生産の安定発展に役立つ事業をいう。
  - ア 「農畜産物を原料又は材料として使用する製造又は加工」とは，例えば，トマトを生産する法人が自己の生産したトマトに加え，他から購入したトマトを原料として，トマトジュースの製造を行う場合等をいう。
  - イ 「農畜産物の貯蔵，運搬又は販売」とは，例えば，トマトを生産する法人が自己の生産したトマトに加え，他の農家等が生産したトマトの貯蔵，運搬又は販売を行う場合等をいう。
  - ウ 「農業生産に必要な資材の製造」とは，例えば，自己の農業生産に使用する飼料に加え，他の農家等への販売を目的とした飼料の製造を行う場合等をいう。
  - エ 「農作業の受託」とは，例えば，水稻作を行う法人が自己の水稻の刈取りなどの作業に加え，他の農家等の水稻の刈取り等の作業の受託を行う場合等をいう。

### 3 議決権要件（法第2条第3項第2号）

次の（1）から（6）に該当する者の議決権の合計が，総議決権の過半（株式会社にあつては総株主の議決権の過半，持株会社にあつては，該当する社員の数が社員の総数の過半を占めていること）。

（1） その法人に農地等を提供している個人（法第2条第3項第2号イ，ロ，ハ，ニ）

ア その法人に農地等について所有権若しくは使用収益権（地上権，永小作権，使用貸借による権利又は賃借権をいう。以下同じ）を移転した個人又はその一般承継人

なお，個人のうち，その法人の株主又は社員となる前にこれらの権利をその法人に移転した者については，その移転後6月以内に株主又は社員となり，引き続き株主又は社員となっている個人に限る。（施行規則第3条）

一般承継人については，これらの権利を移転した個人の死亡した日の翌日から起算して6月以内にその法人の構成員となり，引き続き構成員となっている者又はその一般承継人で同様の要件に該当する者に限る。（施行規則第4条）

イ その法人に農地等について使用収益権に基づく使用及び収益をさせている個人

ウ まだ，農地等を提供していないが，その法人に使用及び収益させるために法第3条第1項の許可を申請している個人（既に，許可を得て，近く権利の設定・移転をすることが確実と認められる個人を含む）

エ その法人に農地等について使用収益権又は賃借権に基づく使用及び収益をさせている農地利用集積円滑化団体又は農地中間管理機構に当該農地等について使用貸借権又は賃借権を設定している個人

- ① アの「移転」には，譲渡のほか出資等が含まれる。
- ② 「一般承継人」とは，被承継人の権利義務を一括して継承する者で，ここでは相続人及び包括受遺者をいう。一般承継人については，施行規則第4条に定めるものに限られ，これらの者は，農地等の所有権又は使用収益権を移転した個人と同様に取り扱う。

③ イの個人には、その法人のために使用収益権を設定した個人及びその使用収益権を設定した農地等を相続又は遺贈により継承した個人が含まれる。

ただし、農地等の所有権等を移転した場合は異なり、一般継承人であってもその使用収益権を設定した農地等を継承した者以外のものは、設定者とみなさない。

(2) その法人の行う農業に常時従事する者（以下「常時従事者」という。）（法第2条第3項第2号ホ）

ア 「常時従事者」には、次の者も含む。

(ア) 疾病又は負傷による療養，就学，公選による公職への就任，懲役刑若しくは禁錮刑の執行又は未決勾留により，一時的にその法人の行う事業に常時従事することができない者で，その事由がなくなれば常時従事することとなると農業委員会が認めた者

(イ) 構成員となった日の翌日から起算して6月以内にその法人の事業に常時従事することとなることが確実と認められる者（施行規則第5条）

イ 「常時従事者」であるかどうかの判定基準は，次の要件のいずれかに該当すること。

（法第2条第4項，施行規則第9条）

(ア) その法人の行う農業に年間150日以上従事すること。

(イ) その法人の行う農業に従事する日数が年間150日未満の者にあつては，その日数が①の算式により算出される日数（その日数が60日未満の場合には60日）以上であること。

(ウ) その法人の行う農業に従事する日数が年間60日未満の者にあつては，その法人に農地等を提供しており，かつ，その法人の行う農業に従事する日数が①又は②の算式で算出される日数のいずれか大きい方の日数以上であること。

①  $L/N \times 2/3$

Nは，その法人の構成員数

Lは，その法人の事業に必要な年間総労働日数

②  $L \times a/A$

Aは，その法人の耕作又は養畜の事業の用に供している農地等の面積

aは，その構成員がその法人に提供している農地等の面積

④ 「常時従事する者」の判断基準としての日数は，過去の実績を基準とし，将来の見込みを勘案して判断する。

(3) その法人に農作業（農産物を生産するために必要となる基幹的な作業）の委託を行っている個人（法第2条第3項第2号ヘ，施行規則第6条）

⑤ 「農産物を生産するために必要となる基幹的な作業」とは，水稻にあつては耕起・代かき，田植及び稲刈り・脱穀の基幹3作業，麦又は大豆にあつては耕起・整地，播種及び収穫，その他の作物にあつては水稻及び麦又は大豆に準じた農作業であること。

(4) その法人に農業経営基盤強化促進法（昭和55年法律第65号。以下「基盤法」という。）第7条第3号に掲げる事業に係る出資を行った同法第8条第1項に規定する農地中間管理機構（法第2条第3項第2号ト）

(5) 地方公共団体，農業協同組合又は農業協同組合連合会（法第2条第3項第2号チ）

(6) 農業法人に対する投資の円滑化に関する特別措置法（平成14年法律第52号）第6条に規定する承認事業計画に従つて農業法人投資育成事業に係る投資を行った承認会社

#### 4 業務執行役員要件

その法人の常時従事者たる構成員が理事等（農事組合法人にあつては理事，株式会社にあつては取締役，持分会社にあつては業務を執行する社員をいう。以下同じ。）の数の過半を占め，かつ，常時従事者である理事等又は使用人（その法人の行う農業に関する権限及び責任を有する者をいう。以下同じ）のうち1名以上の者が，その法人の行う農業に必要な農作業に次の日数以上従事すると認められること。（法第2条第3項第3号，第4号）

(1) 年間60日以上（施行規則第8条）

(2) 理事等又は使用人がその法人の行う農業に年間従事する日数の2分の1を超える日数のうち最も少ない日数が60日未満の場合は，その日数（施行規則第8条カッコ書）

- ① 「農業」は，「2 事業要件」の「農業」と同じ。
- ② 「常時従事者」の判断は3(2)と同じ。
- ③ 「理事等の数の過半」とは，理事等の定数の過半ではなく，その実数の過半をいうものとする。
- ④ 「その法人の行う農業に必要な農作業」とは，耕うん，整地，播種，施肥，病虫害防除，刈取り，水の管理，給餌，敷わらの取換え等耕作又は養畜の事業に直接必要な作業をいい，耕作又は養畜の事業に必要な帳簿の記帳事務，集金等は含まれない。

### 第3節 農地等の権利移動の許可基準

法第3条第1項の規定による農地等の権利移動の許可に係る審査基準は，法第3条第2項及び第3項の規定によるもののほか，次によるものとする。

#### 第1 法第3条第2項各号

農地等の権利移動の許可については，次の1から7のいずれかの場合に該当するときは，許可をすることができない。（法第3条第2項柱書）

ただし，各号で例外的に許可できる場合を除く。（法第3条2項ただし書及び政令で定める相当の事由があるとき）

1 所有権，地上権，永小作権，質権，使用貸借による権利，賃借権若しくはその他使用収益を目的とする権利を取得しようとする者又はその世帯員等の耕作又は養畜（以下「耕作等」という。）の事業に必要な機械の所有の状況，農作業に従事する者の数等からみて，これらの者がその取得後において耕作等の事業に供すべき農地等のすべてを効率的に利用して耕作等を行うと認められない場合（法第3条第2項第1号）

ただし，次の(1)から(5)に該当する場合は，許可することができる。

なお，(1)から(4)については，取得後において耕作等の事業に供すべき農地等のすべてについて，耕作等の事業を行うと認められることが要件である。（施行令第2条第1項第1号）

「世帯員等」とは，住居及び生計を一にする親族（疾病及び負傷による療養，就学，公選による公職への就任，懲役刑若しくは禁錮刑の執行又は未決勾留により，一時的に住居又は生計を異にしている親族を含む。）並びに当該親族の行う耕作等の事業に従事するその他の二親等内の親族をいう。（以下同じ。）（法第2条第2項）

- ① 「耕作等の事業に供すべき農地等」とは，法第3条第1項の許可の申請に係る農地等及び農地等の権利を取得しようとする者又はその世帯員等が同条第2項第1号に掲げる権利を有している農地等をいう。

このため，農地等の権利を取得しようとする者又はその世帯員等が当該農地等以外で，既に所有しているもの及び他に所有権以外の使用収益を目的とする権利が設定されているものも「耕作等の事業に供すべき農地等」に該当する。

この場合，農地等の集団化等地域の農地等の効率的な利用のために，他に使用収益を目的とする権利が設定されており，権利を取得しようとする者又はその世帯員等がその返還を受けて，

耕作等の事業に供することができないときは、「すべてを効率的に利用して耕作等の事業を行う」と認められるかの判断をする上で勘案しないものとするが、他に使用収益を目的とする権利を設定している農地等で権利を取得しようとする者又はその世帯員等が、その返還を受けて耕作等の事業に供することにつき支障がないにもかかわらず、貸し付けたまま他の農地等の権利を取得しようとするときは、「すべてを効率的に利用して耕作等の事業を行う」とは認められないものとする。

また、法第32条第1項の遊休農地所有者及び法第51条第1項の違反転用に該当する者は、「すべてを効率的に利用して耕作等を行う」とは認められないものとする。

- ② 「効率的に利用して耕作等を行う」と認められるかについては、近傍の自然的条件及び利用上の条件が類似している農地等の生産性と比較して判断するとともに、農地等の権利を取得しようとする者及びその世帯員等の経営規模、作付けする作目等を踏まえ、機械・労働力・技術等を総合的に勘案する。

なお、農地等の権利を取得しようとする者の住所地から取得しようとする農地等までの距離により画一的に判断しない。

また、農地等の権利を取得しようとする者又はその世帯員等が許可の申請の際現に使用収益権を有している農地等のうちに、生産性が著しく低いもの、地勢等の地理的条件が悪いものその他のその地域における標準的な農業経営を行う者が耕作又は養畜の事業に供することが困難なものが含まれている場合には、当該農地等について、今後の耕作に向けて草刈り、耕起等当該農地等を常に耕作し得る状態に保つ行為が行われていれば、当該農地等については、法第32条第1項各号に掲げる農地には該当せず、「農地等のすべてを効率的に利用して耕作等の事業を行う」と認められるものとする。

(1) 権利を取得しようとする者が法人であり、権利を取得しようとする農地等における耕作等の事業がその法人の主たる業務の運営に欠くことのできない試験研究又は農事指導のために行われる場合（施行令第2条第1項第1号イ）

- ③ 具体的には、農薬会社、肥料会社等の試験圃場などが該当する。

(2) 地方公共団体（都道府県を除く。）がその権利を取得しようとする農地等を公用又は公共用に供する場合（施行令第2条第1項第1号ロ）

- ④ 具体的には、試験田、展示圃、採取圃、学校農園などが該当する。

(3) 学校法人、医療法人、社会福祉法人その他の営利を目的としない法人が、その権利を取得しようとする農地等を、教育、医療、又は社会福祉事業に係る業務の運営に必要な施設の用に供する場合（施行令第2条第1項第1号ハ、施行規則第16条第1項）

- ⑤ 具体的には、教育実習農場、リハビリテーション農場などが該当する。

(4) 独立行政法人（独立行政法人農林水産消費安全技術センター、独立行政法人種苗管理センター又は独立行政法人家畜改良センターが該当する。）がその権利を取得しようとする農地等を、その業務の運営に必要な施設の用に供する場合（施行令第2条第1項第1号ニ）

(5) 耕作等の事業を行う者が、所有権以外の権原（第三者に対抗することができるものに限る）に基づいて、その事業に供している農地等につき、当該事業を行う者及びその世帯員等以外の者が取得しようとしている場合に、許可の申請の時ににおけるその者又はその世帯員等の耕作等の事業に必要な機械の所有の状況、農作業に従事する者の数等からみて、次のア及びイに該当する場合（施行令第2条第1項第2号）

ア 許可の申請の際、現にその者又はその世帯員等が耕作等の事業に供すべき農地等のすべてを効率的に利用して、耕作等の事業を行うと認められること（施行令第2条第1項第2号イ）

イ その農地等についての所有権以外の権原の存続期間の満了その他の事由により、その者又はその世帯員等がその土地を自らの耕作等の事業に供することが可能となった場合に

において、これらの者が耕作等の事業に供すべき農地等のすべてを効率的に利用して耕作等の事業を行うことができると認められること（施行令第2条第1項第2号ロ）

⑥ 許可しようとするときは、所有権以外の権原に基づいて耕作等の事業を行う者に対し、耕作等の事業の継続の意向を確認することが必要。

また、許可の申請時におけるその者又はその世帯員等の耕作等の事業に必要な機械の所有の状況、農作業に従事する者の数等には、今後確保する見込みの機械、労働力等は含まれず、許可の申請の時に現に所有等しているものから判断する。

なお、その農地等の所有権を取得しようとする者又はその世帯員等が自らの耕作等の事業に供することが可能となる時期が、許可の申請の時から1年以上先である場合には、所有権の取得は認めない。

ただし、農地所有適格法人に使用収益権が設定されている農地等について、当該法人の構成員にその所有権を移転しようとする場合にあっては、当該法人が引き続き当該農地等のすべてを効率的に利用して耕作又は養畜の事業を行うと認められるときに限り、当該構成員が自らの耕作又は養畜の事業に供することが可能となる時期に関わらず、所有権の取得を認めることができるものとする。

## 2 農地所有適格法人以外の法人が1の権利を取得しようとする場合（法第3条第2項第2号）

ただし、次の（1）から（5）のいずれかに該当する場合は、許可をすることができる。（施行令第2条第2項）

① 法第3条第2項に該当するかの判断に当たっては、農地等の権利を取得しようとする法人が、許可の申請の時点で法第2条第3項各号の要件を満たしていても、農地等の権利の取得後に要件を満たし得ないと認められる場合には、許可をすることができない。

この場合において、例えば、その他事業の種類や規模等からみて、その他事業の売上高見込みが不当に低く評価されていると認められるなど、事業計画が不適切と認められる場合には、その法人に書類の補正等を行わせ、信頼性のある計画に改めさせる等の指導を行う。

なお、法第2条第3項第1号の「法人の主たる事業が農業」であるかの判断については、従前の事業の状況と併せ、その農地等を耕作等の事業の用に供することとなる日を含む事業年度以降の3か年の農業の売上が、当該3か年における法人の事業全体の売上高の過半を占めるかについても勘案して総合的に判断する。

② 法人の設立手続中に農地等の現物出資を受ける場合には、当該法人が法第3条第1項の許可を得ることが必要であるが、その場合には、その設立しようとする法人が法第2条第3項各号に掲げる要件を満たし得ると認められ、かつ、定款を作成している場合には、設立登記前であっても、農地所有適格法人として取り扱うものとする。

なお、この場合の許可申請書には、定款に定めがあるか、又は株主総会若しくは社員総会で選任された理事、取締役その他の代表者の署名を求めるものとする。

(1) 農業協同組合、農業協同組合連合会又は農事組合法人（農業経営を行うものを除く。）がその権利を取得しようとする農地等を稚蚕共同飼育の用に供する桑園その他これらの法人の直接又は間接の構成員の行う農業に必要な施設に供する場合（施行令第2条第2項第1号）

(2) 森林組合、生産森林組合又は森林組合連合会がその権利を取得しようとする農地等をその行う森林の経営又はこれらの法人の直接若しくは間接の構成員の行う森林の経営に必要な樹苗の採取又は育成の用に供する場合（施行令第2条第2項第2号）

(3) いわゆる畜産公社が、その権利を取得しようとする農地等を当該事業の運営に必要な乳牛又は肉用牛のための施設の用に供する場合（施行令第2条第2項第3号）



(4) 東日本高速道路株式会社, 中日本高速道路株式会社又は西日本高速道路株式会社がその権利を取得しようとする農地等をその事業に必要な樹苗の育成の用に供する場合 (施行令第2条第2項第4号)

(5) 1の(1)から(4)のいずれかに該当する場合 (施行令第2条第2項第5号)

3 信託の引受けにより1の権利が取得される場合 (法第3条第2項第3号)

4 1の権利を取得しようとする者(農地所有適格法人を除く。)又はその世帯員等がその取得後において行う耕作等の事業に必要な農作業に常時従事すると認められない場合 (法第3条第2項第4号)

ただし, 1の(1)から(4)又は2の(1)から(4)のいずれかに該当する場合は, 許可をすることができる。(施行令第2条第2項)

① 「耕作等の事業に必要な農作業」とは, 当該地域における農業経営の実態からみて通常農業経営を行う者が自ら従事すると認められる農作業をいう。したがって, 当該地域において農業協同組合その他の共同組織が主体となって処理することが一般的になっている農作業はこれに含まれないものとする。

② 農地等の権利を取得しようとする者又はその世帯員等の当該農地等についての権利の取得後におけるその経営に係る農作業に従事する日数が年間150日以上である場合には, 「農作業に常時従事する」と認めるものとする。

また, 農作業に要する日数が年間150日未満である場合であっても, 当該農作業を行う必要がある限り, 農地等の権利を取得しようとする者又はその世帯員等が当該農作業に従事していれば, 「農作業に常時従事する」と認めるものとする。

当該農作業を短期間に集中的に処理しなければならない時期において, 不足する労働力を農地等の権利を取得しようとする者及びその世帯員等以外の者に依存していても同様とする。

5 1の権利を取得しようとする者, 又はその世帯員等がその取得後において耕作等の事業に供すべき農地等の面積の合計が, 施行規則第17条に定める基準により, 別に定めて公示した面積(以下「下限面積」という。)に達しない場合 (法第3条第2項第5号)

ただし, 次の(1)から(4)に該当する場合は, 許可をすることができる。(施行令第2条第3項)

(1) 権利の取得後における耕作の事業が草花等の栽培でその経営が集約的に行われると認められる場合 (施行令第2条第3項第1号)

(2) 農業委員会のあっせんに基づく農地等の交換により, かつ, 交換の相手方の農地等の面積が交換による権利移転後も下限面積を下回らないと認められる場合 (施行令第2条第3項第2号)

(3) その位置, 面積, 形状等からみてこれに隣接する農地等と一体として利用しなければ利用することが困難と認められる農地等について, 当該隣接する農地等を現に耕作等の事業に供している者が権利を取得する場合 (施行令第2条第3項第3号)

(4) 1の(1)から(4)又は2の(1)から(4)による場合 (施行令第2条第3項第4号)

① 「下限面積の適用」に当たって, 属地主義による。例えば, 下限面積30アールの市に居住する者が下限面積50アールの町の農地を取得しようとする場合は50アールを適用。

② 「耕作等の事業に供すべき農地等」については, 1の①のとおりとする。

③ 「下限面積に達しない場合」とは, 法第3条第2項第1号に掲げる権利を取得しようとする者又はその世帯員等が, その取得後において耕作等の事業に供すべき農地及び採草放牧地の面積がそれぞれ別々に計算してそのいずれの面積も, 下限面積に達しない場合である。

④ 「経営が集約的に行われる」とは, 花き栽培, 水耕栽培(農地として取り扱う施設で行うも

の)等、栽培面積当たり投下される資本と労力が通常に比して格段に多量であり、その投下が反復的に行われるものであり、かつ単位面積当たりの所得が著しく高額となる経営をさす。

6 農地等につき所有権以外の権原に基づいて耕作等の事業を行う者がその土地を貸し付け、又は賃入れしようとする場合(法第3条第2項第6号)

ただし、次の(1)から(5)の場合を除く。

- (1) 当該事業を行う者又はその世帯員等の死亡等により一時貸し付けようとする場合
- (2) 当該事業を行う者がその土地を世帯員等に貸し付けようとする場合
- (3) 農地保有合理化法人又は基盤法第11条の12に規定する農地利用集積円滑化団体がその農地等を、基盤法第4条第2項第1号に規定する農地売買等事業の実施により貸し付けようとする場合
- (4) その土地を水田裏作の目的に供するため貸し付けようとする場合
- (5) 農地所有適格法人の常時従事者たる構成員がその土地をその法人に貸し付けようとする場合

「水田裏作」に関する規定は、表作における稲を栽培することによる収益よりも裏作における稲以外の作物を栽培することによる収益の方が高い場合であっても適用する。

7 1の権利を取得しようとする者又はその世帯員等がその取得後において行う耕作等の事業の内容並びにその農地等の位置及び規模からみて、農地の集団化、農作業の効率化その他周辺の地域における農地等の農業上の効率的かつ総合的な利用の確保に支障を生じるおそれがあると認められる場合(法第3条第2項第7号)

- ① 「周辺の地域における農地等の農業上の効率的かつ総合的な利用の確保に支障を生ずるおそれがあると認められる場合」とは、次のアからカのいずれかの場合をいう。
  - ア 既に集落営農や経営体により、農地等が面的にまとまった形で利用されている地域で、その利用を分断するような権利取得。
  - イ 地域の農業者が一体となって水利調整を行っているような地域で、この水利調整に参加しない営農が行われることにより、他の農業者の農業水利が阻害されるような権利取得。
  - ウ 無農薬や減農薬での付加価値の高い作物の栽培の取組が行われている地域で、農薬使用による栽培が行われることにより、地域でこれまで行われていた無農薬栽培等が事実上困難になるような権利取得。
  - エ 集落が一体となって特定の品目を生産しているような地域で、その品目に係る共同防除等の営農活動に支障が生ずるおそれのある権利取得。
  - オ 地域の実勢の賃借料に比べて極端に高額な賃借料で契約が締結され、周辺の地域における農地の一般的な賃借料の著しい引上げをもたらすおそれのある権利取得。
  - カ 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。)第8条第1項による農業振興地域整備計画、基盤法による農業経営基盤の強化の促進に関する基本的な構想等の実現に支障を生ずるおそれのある権利取得。
- ② 許可の判断をするに当たっては、現地調査を行うこととし、その際に留意すべき点は、次のアからウのとおりである。
  - ア 法第3条第3項の規定の適用を受けて、同条第1項の許可を受けようとする法人等による農地等についての権利取得だけでなく、法第3条第1項の許可の申請がなされたすべての事案について調査を要する。
  - イ 法第3条第3項の規定の適用を受けて、同条第1項の許可を受けようとする法人等による農地等についての権利取得、農地等についての所有権の取得、通常取引されていない規模のまとまりのある農地等についての権利取得については、特に慎重に調査を行う。
  - ウ ①に例示する不許可相当の例を念頭におき、申請に係る農地等の周辺の農地等の権利関係等許可の判断をするに当たって必要な情報について、現地調査の前に把握しておく。

## 第2 法第3条第2項ただし書

農地等の権利移動の許可については、次の1又は2の場合に該当するときは、法第3条第2項各号の基準にかかわらず、許可をすることができる。(法第3条第2項ただし書)

1 民法(明治29年法律第89号)第269条の2第1項の地上権又はこれと内容を同じくするその他の権利が設定され、又は移転される場合

- ① 「民法第269条の2第1項の地上権」とは、一定の土地の地下又は空間につき上下の範囲を定めて工作物を所有するため設定される地上権をいう。土地の地下又は空間の一部に工作物を設置するものとしては、具体的には、電線、隧道、用排水路、索道等の設置を目的とするものがある。
- ② 「内容を同じくするその他の権利」には、賃借権その他の債権契約に基づく権利を含む。
- ③ 当該申請に係る農地等及びその周辺の農地等に係る営農条件に支障を生ずるおそれがなく、かつ、当該申請に係る農地等を当該申請の目的に供する行為の妨げとなる権利を有する者の同意を得ていると認められる場合に限り許可するものとする。  
(なお、当該申請の内容が農業上の利用を害し、農地等として利用できないおそれがある場合には、法第4条又は第5条の規制の対象となる。)

2 農協法第10条第2項に規定する事業を行う農業協同組合又は農業協同組合連合会(以下「農協等」という。)が農地等の所有者から同項の委託を受けることにより権利を取得する場合及び同法第11条の31第1項第1号に掲げる場合において、農協等が使用貸借による権利又は賃借権を取得する場合

農協等が自ら農業経営を行う体制が整備されていないと認められる場合等、農協等がその申請に係る農地等について、農業経営を適切に行うと認められない場合には、許可しないものとする。

## 第3 法第3条第3項(いわゆる解除条件付き貸借)

1 農地等について使用貸借による権利又は賃借権が設定される場合において、次の(1)から(3)の要件をすべて満たす場合は、法第3条第2項(第2号及び第4号)の規定にかかわらず許可をすることができる。(法第3条第3項)

- (1) これらの権利を取得する者がその取得後において、その農地等を適正に利用していないと認められる場合に、使用貸借又は賃借の解除をする旨の条件が書面による契約において付されていること(第1号)
- (2) これらの権利を取得しようとする者が、地域の農業における他の農業者との適切な役割分担の下に、継続的かつ安定的に農業経営を行うと見込まれること(第2号)
- (3) これらの権利を取得しようとする者が法人である場合にあっては、その法人の業務を執行する役員のうち1人以上の者が、その法人の行う耕作等の事業に常時従事すると認められること(第3号)

- ① 「適切な役割分担の下に」とは、例えば、農業の維持発展に関する話し合い活動への参加、農道、水路、ため池等の共同利用施設の取決めの遵守、獣害被害対策への協力等をいう。  
これらについて、例えば農地等の権利を取得しようとする者が確約書の提出すること若しくは農業委員会又は市と協定を結ぶこと等が考えられる。
- ② 「継続的かつ安定的に農業を行う」とは、機械や労働力の確保状況等からみて、農業経営を長期的に継続して行う見込みがあることをいい、営農計画書を申請書に添付しなければならない。
- ③ 「業務を執行する役員のうち1人以上の者が、その法人の行う耕作等の事業に常時従事すると認められる」とは、業務を執行する役員のうち1人以上の者が、その法人の行う耕作等の事業(農作業、営農計画の作成、マーケティング等を含む。)の担当者として、農業経営に責任を

持って対応できるものであることが担保されていることをいう。

- ④ 「業務を執行する役員」とは、会社法上の取締役のほか、理事、執行役、支店長等の役職名であって、実質的に業務執行についての権限を有し、地域との調整役として責任を持って対応できる者をいう。

権限を有するかの確認は、定款、法人の登記事項証明、当該法人の代表者が発行する証明書等で行う。

- ⑤ 法第3条第3項の規定の適用を受けて同条第1項の許可を受けた法人等が撤退した場合の混乱を防止するため、次の事項が契約上明記されているか確認するものとする。

ア 農地等を明け渡す際の原状回復の義務は誰にあるか。

イ 原状回復の費用は誰が負担するか。

ウ 原状回復がなされていないときの損害賠償の取決め及び担保措置があるか。

エ 貸借期間の中途の契約終了時における違約金支払の取決めがあるか。

オ アからエのほか、撤退した場合の混乱を防止するための取り決めがあるか。

- ⑥ 法第3条3項の規定の適用を受けて、同条第1項の許可を受けた法人等が撤退した場合には、次の利用者が継承できるよう、農地等の権利の設定等のあっせん等（基盤法第4条第2項に規定する農地保有合理化事業、同条第3項に規定する農地利用集積円滑化事業等の活用等）について関係機関と十分連携して行うものとする。

- ⑦ 農地所有適格法人以外の法人による農地等の権利取得の状況については、農業委員会は、県・中国四国農政局との間で情報が共有されるよう配慮するものとする。

#### 第4 景観法第92条第1項に規定する景観整備機構が農地を取得する場合

景観法（平成16年法律第110号）第56条第2項の規定により指定された景観整備機構が同項の勧告に係る協議が調ったことにより、その勧告を受けた者がその勧告に係る農地等につき、当該景観整備機構のために使用貸借による権利又は賃借権を設定しようとするときは、農地法第3条第2項の規定にかかわらず、同条第1項の許可をすることができる。（景観法第57条）

#### 第4節 農地等の転用及び転用目的の権利移動の許可基準

法第4条第1項の規定による農地の転用許可及び法第5条第1項の規定による農地等の転用のための権利移動の許可に係る審査基準は、法第4条第2項及び法第5条第2項の規定によるほか、次によるものとする。

なお、以下、法第4条第1項の規定による農地の転用許可の場合は、「農地等」は「農地」と読み替えるものとする。

#### 第1 概要

農地等の転用に関する許可基準は、

- ① 農地等をその営農条件及び周辺の市街地化の状況からみて区分し、その区分に応じて許可の可否を判断する基準（立地基準）と、
- ② 農地等の転用の確実性や周辺農地への被害の防除措置の妥当性などを審査する基準（一般基準）とに大別され、両方の基準を満たす場合に許可される。

#### 第2 立地基準

##### 1 農用地区域内の農地

#### (1) 定義

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等（法第4条第2項第1号イ）、（法第5条第2項第1号イ）

## (2) 許可方針

原則として許可しない。

ただし、転用行為が次のアからウのいずれかに該当する場合には、許可することができる。

ア 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（他の法律の規定による告示とみなされるものを含む。以下「告示等」という。）に係る事業の用に供する場合（法第4条第2項ただし書）、（法第5条第2項ただし書）

イ 農振法第8条第4項に規定する農用地利用計画において指定された用途に供する場合（法第4条第2項ただし書）、（法第5条第2項ただし書）

ウ 次の(ア)及び(イ)の要件を満たす一時転用の場合（施行令第4条第1項第1号）、（施行令第11条第1項第1号）

(ア) 仮設工作物の設置その他の一時的な利用に供するために行うものであって、当該利用の目的を達成する上で当該農地等を供することが必要であると認められること。

(イ) 農振法第8条第1項又は第9条第1項の規定により定められた農業振興地域整備計画（以下、単に「農業振興地域整備計画」という。）の達成に支障を及ぼすおそれがないと認められること。

- ① 「仮設工作物の設置その他の一時的な利用」とは、一時的に、資材置場、土砂置場、駐車場、飯場、道路、イベント会場など農地等への原状回復が容易にできる施設に供するため農地等を利用することをいう。

なお、農地改良行為（農地を改良する目的で行う農地の区画形質を変更する行為）のうち、建設工事残土、廃棄物により盛土されるなど、土砂を捨てることが主目的と解される場合は、「仮設工作物の設置その他の一時的な利用」に含まれるものとする。

- ② 「一時的な利用」の期間は、申請に係る目的を達成できる必要最小限の期間であり、農業振興地域整備計画の達成に支障を及ぼさないようにするため、3年以内の期間に限定するものとする。

- ③ 「当該利用の目的を達成する上で当該農地等を利用することが必要であると認められる」とは、申請に係る農地等に代えて周辺の他の土地では、当該申請に係る事業の目的を達成することができない（他の土地での代替可能性がない）と認められる場合であって、かつ、利用の目的が当該農地等を農地等として利用することと比較して優先すべきものであると認められる場合をいう。

## 2 第1種農地

### (1) 定義

1の農用地区域内の農地に該当しない農地等であって、次のアからウのいずれかの要件を満たすことにより良好な営農条件を備えている農地等と判断されるもの。（法第4条第2項第1号ロ）、（法第5条第2項第1号ロ）

ただし、第1種農地の要件に該当する場合であっても甲種農地の要件に該当するものは甲種農地、第2種農地（市街化2種のみ）又は第3種農地の要件に該当するものは第2種農地又は第3種農地として区分される。

ア 概ね10ヘクタール以上の規模の一団の農地等の区域内にある農地等（施行令第5条第1号）、（施行令第12条第1号）

イ 土地改良法（昭和24年法律第195号）第2条第2項に規定する土地改良事業又はこれに準ずる事業で、次の(ア)及び(イ)の要件を満たす事業（以下「特定土地改良事業」という。）の施行に係る区域内にある農地等（施行令第5条第2号）、（施行令第12条第2号）

(ア) 次のaからeのいずれかに該当する事業（主として農地等の災害防止を目的とするものを除く。）であること。（施行規則第40条第1号）

a 農業用排水施設の新設又は変更

- b 区画整理
- c 農地等の造成（昭和35年度以前の年度にその工事に着手した開墾建設工事を除く。）
- d 埋立て又は干拓
- e 客土，暗きょ排水その他の農地等の改良又は保全のために必要な事業
- (イ) 次のaからdのいずれかに該当する事業であること。（施行規則第40条第2号）
  - a 国又は地方公共団体が行う事業
  - b 国又は地方公共団体が直接又は間接に経費の全部又は一部につき補助その他の助成を行う事業
  - c 農業改良資金助成法（昭和31年法律第102号）に基づき地方公共団体から資金の貸付けを受けて行う事業
  - d 株式会社日本政策金融公庫から資金の貸付けを受けて行う事業
- ウ 傾斜，土性その他の自然的条件からみてその近傍の標準的な農地等を超える生産をあげることができると思われる農地等（施行令第5条第3号），（施行令第12条第3号）

① 「一団の農地等」とは，その農地の団地が山林，宅地，河川，堤防，高速自動車道等に包囲されている状態をいう。農村においては内部に農道，水路，農家住宅等が散居的に点在しているのが一般的であるため，農業機械の横断又は迂回が容易にでき，一体的な利用に支障がない場合は，集団性を分断しているとはみなさず，「一団の農地等」として取り扱うものとする。なお，「容易に横断し又は迂回」できない道路及び河川とは次のものとする。

ア 片側2車線の道路

イ 片側1車線の道路のうち，中央分離帯及び高低差等により一体として利用することに支障があると認められる場合。

また，傾斜，土性その他の自然的条件からみて効率的な営農を行うことができず，一体として利用することに支障があると認められる場合には，一団の農地等として取り扱わない。

ウ 河川法に定める河川

ただし，幅員，橋梁の状況から鑑み，容易に往来できる場合には，分断しているとは見なさない。

② 「特定土地改良事業の施行に係る区域内にある農地等」とは補助金その他の助成による工費を投じて区画整理された区域内の農地等をさす。したがって，実際の工事等が行われていなくても，事業の施行区域内の農地等は第1種農地として区分する。

③ 「農業用排水施設の新設又は変更」の事業については，一般的に受益地が広範囲に及ぶため，当該事業による農地等への改良効果，農地等の位置，周辺の土地利用状況などから，見るべき改良効果の表れていない生産力の低い孤立した農地等は，第1種農地とは取り扱わないものとする。

## (2) 許可方針

原則として許可しない。

ただし，転用行為が次のアからコのいずれかに該当する場合には，許可することができる。

ア 土地収用法第26条第1項の規定による告示等に係る事業の用に供する場合（法第4条第2項ただし書），（法第5条第2項ただし書）

イ 仮設工作物の設置その他の一時的な利用に供するために行うものであって，当該利用の目的を達成する上で当該農地等を供することが必要であると認められる場合（施行令第4条第1項第2号柱書（同項第1号イを引用）），（施行令第11条第1項第2号柱書（同項第1号イを引用））

④ 「仮設工作物の設置その他の一時的な利用」については，1①のとおり。

⑤ 「一時的な利用」の期間は，申請に係る目的を達成できる必要最小限の期間であり，5年以内の期間に限定するものとする。

⑥ 「当該利用の目的を達成する上で当該農地等を供することが必要であると認められる」は，

1③のとおり。

ウ 農業用施設、農畜産物処理加工施設、農畜産物販売施設に供する場合（施行令第4条第1項第2号イ）、（施行令第11条第1項第2号イ）

- ⑦ 「農業用施設」には、農道、農業用排水路、農業用ため池、耕地防風林等農地等の保全又は利用上必要な施設、畜舎、農産物集出荷施設、農産物貯蔵施設等農畜産物の生産、集荷、乾燥、調製、貯蔵、出荷の用に供する施設及びたい肥舎、種苗貯蔵施設、農機具収納施設等農業生産資材の貯蔵又は保管の用に供する施設などが該当する。
- ⑧ 「農畜産物処理加工施設」には、その地域で生産される農畜産物を原料として処理・加工を行う、精米所、果汁（瓶詰、缶詰）製造施設、漬物製造施設、野菜加工施設、製茶施設、い草加工施設、食肉処理加工施設などが該当する。
- ⑨ 「農畜産物販売施設」には、その地域で生産される農畜産物の販売を行う施設で、農家自らが設置する施設のほか農業者の団体等が設置する地域特産物販売施設などが該当する。

エ その他地域の農業の振興に資する施設として、次の(ア)から(エ)の用に供する場合（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る。）（施行令第4条第1項第2号イ）、（施行令第11条第1項第2号イ）

- (ア) 都市住民の農業の体験その他の都市等との地域間交流を図るために設置される施設（施行規則第33条第1号）
- (イ) 農業従事者の就業機会の増大に寄与する施設（施行規則第33条第2号）
- (ウ) 農業従事者の良好な生活環境を確保するための施設（施行規則第33条第3号）
- (エ) 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）

- ⑩ 「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（代替性がある）と認められる」か否かの判断については、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目的を達成することが可能な農地等以外の土地、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等により行う。  
また、同種の農地のみの場合には、周囲の農地の営農条件に影響を及ぼさない土地を選定する。
- ⑪ 「都市住民の農業の体験その他の都市等との地域間交流を図るために設置される施設」には、市民農園等の農業体験施設、郷土資料館等の教養文化施設、キャンプ場等のスポーツ・レクリエーション施設、公民館、イベント開催施設などが該当する。
- ⑫ 「農業従事者」には、農業従事者の世帯員も含まれるものとする。
- ⑬ 「就業機会の増大に寄与する施設」に該当するか否かは、当該施設に雇用されることとなる者に占める農業従事者の割合が3割以上であるか否かをもって判断する。  
当該施設には、農業従事者を相当数安定的に雇用することが確実な工場、加工流通業務施設等の事業所、店舗など該当する。  
当該施設の用に供するために行われる農地転用に係る許可申請の受理に当たっては、申請書に雇用計画及び申請者と市との協定を添付することを求めた上で、農業従事者の雇用の現実性の判断を行うものとする。  
当該雇用協定においては、農業従事者の雇用実績を毎年市に報告し、雇用された農業従事者の割合が3割未満となった場合に、その割合を3割以上に増やすために講ずべき措置を併せて定める。
- ⑭ 「農業従事者の良好な生活環境を確保するための施設」には、集会施設、農村公園、農村広場、上下水道施設などが該当する。
- ⑮ (2) エ(エ)のいわゆる「集落接続」の適用にあたっては、この規定が集落の通常の発展の範囲内で集落を核とした滲み出し的に行われる農地の転用は認める趣旨であることをふまえて適切に運用する。
- ⑯ 「住宅」と「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」は文章上並列の関係にあるため、両方を満たす必要はない。

- ⑰ 「周辺の地域において居住する者」とは、申請地からおおむね2キロメートルの範囲に居住する者（主たる事務所又は支店等を置く法人を含む）を基本とし、申請地が存する小学校の区域とする。なお、社会的条件とは都市化の状況、公民館等の公的施設の設置状況及び集落活動の状況等をいう。
- ⑱ 「日常生活上又は業務上必要な施設」には次のものが該当する。
- ア 「周辺の地域に居住する者」が生活又は生業を営む上で必要な施設全般（倉庫、店舗、事務所、作業場、墓地等）。なお、墓地は転用事業者（法人を含まない）の血族及び姻族等の墓に限る（地域の実情により、市街地に設置することが困難又は不相当と判断される場合は、（2）のオの（ウ）に該当するものとする）。
- イ 「周辺の地域に居住する者」が利用する、日常生活に必要な物品を販売する小売店舗。ただし、対象顧客数の過半が「周辺の地域」に居住する規模に限る。
- ⑲ 「集落」とは、原則として相当数の家屋が連担集合している区域及びその区域に連担する家屋以外の施設（倉庫、店舗、事務所、作業場等）の区域をいうが、当該区域における集落の形態をふまえて判断する。
- ⑳ 「集落に接続して」とは、農村の集落は宅地・家屋が密着していないのが一般的であるため、「集落」から概ね50メートルを置いていても農地が虫食的に転用されるものでなく、「接続して」といふとみなすものとする。

オ 市街地に設置することが困難又は不相当な施設として、次の（ア）から（ウ）の用に供する場合（施行令第4条第1項第2号ロ）、（施行令第11条第1項第2号ロ）

- （ア） 病院、療養所その他の医療事業の用に供する施設でその目的を達成する上で市街地以外の地域に設置する必要があるもの（施行規則第34条第1号）
- （イ） 火薬庫又は火薬類の製造施設（施行規則第34条第2号）
- （ウ） （ア）又は（イ）に類する施設（施行規則第34条第3号）

- ㉑ （ウ）の施設には、悪臭、騒音、廃煙等のため市街地の居住性を悪化させるおそれがあるごみ焼却場、下水又は糞尿等処理場等の施設及び墓地が該当する。なお、墓地は転用事業者（法人を含まない）の血族及び姻族等の墓に限る。

カ 特別な立地条件を必要とする事業として、次の（ア）から（カ）の用に供する場合（施行令第4条第1項第2号ハ）、（施行令第11条第1項第2号ハ）

- （ア） 調査研究（施行規則第35条第1号）
- （イ） 土石その他の資源の採取（施行規則第35条第2号）
- （ウ） 水産動植物の養殖用施設その他これに類するもの（施行規則第35条第3号）
- （エ） 流通業務施設、休憩所、給油所その他これらに類する施設で、次の区域内に設置される大型車が駐車できる区画を備えるなど大型車が利用できることを前提としたもの（施行規則第35条第4号）
- a 一般国道又は都道府県道の沿道の区域
- b 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（高架の道路その他の道路であって自動車の沿道への出入りができない構造のものに限る。以下「自動車専用道路」という。）の出入口の周囲おおむね300メートル以内の区域
- （オ） 既存の施設の拡張（拡張に係る部分の敷地の面積が既存の施設の敷地の面積の2分の1を超えないものに限る。）（施行規則第35条第5号）
- （カ） 第1種農地の転用事業のため欠くことができない通路、橋、鉄道、軌道、索道、電線路、水路その他の施設（施行規則第35条第6号）

- ㉒ 「調査研究」には、温泉及び鉱物等の試掘、文化財等の発掘などが該当する。
- ㉓ 「土石の採取」とは、砂利、園芸用土壌、鉱物資源などの採取であり、単なる土取りは該当しない。
- ㉔ 「水産動植物の養殖施設」は、養殖に必要な水質、水温及び水量等の条件により代替性がないことを審査する必要がある、単に養殖施設であることをもって許可されるものではない。



- ㉔ 「流通業務施設」には、トラックターミナル、卸売市場、倉庫、荷さばき場、道路貨物運送業等の事務所など、流通業務市街地の整備に関する法律第5条第1項第1号から第5号までに掲げる施設が該当する。
- ㉕ 「休憩所」とは、自動車の運転手が休憩のため利用することができる施設であって、駐車場及びトイレを備え、休憩のための座席等を有する空間を当該施設の内部に備えているもの（宿泊施設を除く。）をいう。したがって、駐車場及びトイレを備えているだけの施設は、「休憩所」に該当しない。  
コンビニエンスストアについては大型車が駐車できる区画、自由に利用できるトイレ及び休憩スペース（10席以上）を備え、店舗面積がおおむね250平方メートル未満のものが該当するものとする。
- ㉖ 「その他これらに類する施設」とは、自動車修理工場、レストハウス等車両の通行上必要な沿道サービス施設をいう。
- ㉗ 「沿道の区域」とは、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い、引込道路のみが当該道路に接しているようなものは該当しない。
- ㉘ 「自動車専用道路の出入口」とは、いわゆる「インターチェンジ」のことをいう。
- ㉙ 「既存の施設の拡張」とは、既存の施設の機能の維持・拡充等のための既存の施設に隣接する土地に施設を整備することをいう。

キ 隣接する土地と一体として同一事業の目的に供する場合であって、当該事業の目的を達成する上で申請地を供することが必要であり、かつ、第1種農地の割合が全体面積の3分の1を超えないもの（施行令第4条第1項第2号ニ、施行規則第36条）、（施行令第11条第1項第2号ニ、施行規則第54条）

- ㉚ 「第1種農地の割合」の算定に当たっては、事業用地に甲種農地を含む場合には、甲種農地と合わせて第1種農地とカウントする。  
なお、第1種農地以外の土地となるのは、山林、原野、宅地等の農地等以外の地目の土地に加えて、第2種農地、第3種農地に区分される農地等も対象となる。

ク 公益性が高いと認められる事業として、次の(ア)から(カ)の用に供する場合（施行令第4条第1項第2号ホ）、（施行令第11条第1項第2号ホ）

(ア) 土地収用法その他の法律により土地を収用し、又は使用することができる事業（太陽光を電気に変換する設備に関するものを除く）（施行規則第37条第1号）

(イ) 森林法（昭和26年法律第249号）第25条第1項各号に掲げる目的を達成するために行われる森林の造成（施行規則第37条第2号）

(ウ) 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第24条第1項に規定する関連事業計画若しくは急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第9条第3項に規定する勧告に基づき行われる家屋の移転その他の措置又は同法第10条第1項若しくは第2項に規定する命令に基づき行われる急傾斜地崩壊防止工事（施行規則第37条第3号）

(エ) 非常災害のために必要な応急措置（施行規則第37条第4号）  
（地方公共団体又は災害対策基本法（昭和36年法律第223号）第2条第5号に規定する指定公共機関若しくは同条第6号に規定する指定地方公共機関が行う応急対策又は復旧については、許可不要）

(オ) 土地改良法第7条第4項に規定する非農用地区域（以下単に「非農用地区域」という。）と定められた区域内にある土地を当該非農用地区域に係る土地改良事業計画に定められた用途に供する行為（施行規則第37条第5号）

(カ) 工場立地法（昭和34年法律第24号）、集落地域整備法（昭和62年法律第63号）、優良田園住宅の建設の促進に関する法律（平成10年法律第41号）ほかの法律に基づく施設の設置等で、農業上の土地利用との調整が調ったもの（施行規則第37条第6号～第11号）

ケ 農村地域工業等導入促進法（昭和46年法律第112号）、総合保養地域整備法（昭和62年法律第71号）、多極分散型国土形成促進法（昭和63年法律第83号）及び地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律（平成4年法律第76号）の定めるところに従って転用される場合で、一定の要件に該当するもの（施行令第4条第1項第2号へ（1）から（4））、（施行令第11条第1項第2号（施行令第4条第1項第2号へを引用））

コ 地域の農業振興に関する市の計画（農振法第8条第1項に規定する市町村農業振興地域整備計画又は同計画に沿って当該計画に係る区域内の農地の効率的な利用を図る観点から市が作成する計画）においてその種類、位置及び規模が定められている施設（農振法施行規則（昭和44年農林省令第45号）第4条の4第1項第26号の2に規定する計画にあっては、同号に規定する農用地等以外の用途に供することを予定する土地の区域内において設置するものとして当該計画に定められている施設）を当該計画に従って整備する場合（施行令第4条第1項第2号へ（5）、施行規則第38条、施行規則第39条）、（施行令第11条第2項（施行令第4条第1項第2号へを引用））

### 3 第3種農地

#### (1) 定義

1の農用地区域内の農地に該当しない農地等であつて、次のアからウのいずれかの要件をみたすことにより、市街地の区域内又は市街地化の傾向が著しい区域内にある農地等と判断されるもの（法第4条第6項第1号ロ（1）、法第5条第2項第1号ロ（1））

ただし、第1種農地の要件に該当する場合であっても第3種農地の要件に該当するものは第3種農地として区分される。

ア 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が次の（ア）又は（イ）の程度に達している区域（施行令第7条第1号）、（施行令第14条（施行令第7条第1号を引用））

（ア） 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（幅員4メートル以上の道及び建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条第2項の指定を受けた道で現に一般交通の用に供されているものをいい、自動車専用道路及び農業用道路を除く。）の沿道の区域であつて、容易にこれらの施設の便益を享受することができ、かつ、申請に係る農地等からおおむね500メートル以内に2以上の教育施設、医療施設その他の公共施設又は公益的施設が存すること。（施行規則第43条第1号）

（イ） 申請に係る農地等からおおむね300メートル以内に次のaからdの施設のいずれかが存在すること。（施行規則第43条第2号）

- a 鉄道の駅、軌道の停車場又は船舶の発着場
- b 高速道路自動車国道等の出入口
- c 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。）
- d その他 a, b, c に類する施設

イ 宅地化の状況が次の（ア）から（ウ）の程度に達している区域（施行令第7条第2号）、（施行令第14条（施行令第7条第2号を引用））

（ア） 住宅の用若しくは事業の用に供する施設又は公共施設若しくは公益的施設が連たんしていること。（施行規則第44条第1号）

（イ） 街区（道路、鉄道若しくは軌道の線路その他の恒久的な施設又は河川、水路等によって区画された地域）の面積に占める宅地の面積の割合が40パーセントを超えていること。（施行規則第44条第2号）

（ウ） 都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第1号に規定する用途地域が定められていること。（施行規則第44条第3号）

ウ 土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第2条第1項に規定する土地区画整理事業の施行に係る区域（（施行令第7条第3号）、（施行令第14条（施行令第7条第3号を引用））

- ① 「教育施設」とは次のものとする。
  - 学校教育法第1条に規定する学校（幼稚園，小学校，中学校，高等学校，中等教育学校，特別支援学校，大学及び高等専門学校），及び，認定こども園法第2条に規定される施設
  - 同法第124条に規定する専修学校
  - 同法第134条第1項に規定する各種学校（教養，料理，裁縫などの学校）
- ② 「医療施設」とは次のものとする。
  - 医療法第1条の5第1項に規定する病院
  - 同条第2項に規定する診療所
  - 同法第2条第1項に規定する助産所
- ③ 「その他の公共施設又は公益的施設」とは周辺地域の市街化を誘引することが期待できると判断できる施設のみが該当する。したがって消防署，警察署，郵便局，公民館，自然公園，汚水処理施設及び通常市街地に整備されていない施設（農業用施設等政令第10条の第1種農地の不許可の例外に該当する施設）等は該当しない。
- ④ （1）ア（イ）dにはバスターミナルなどが該当する。
- ⑤ 「水路」には，法定外公共物である水路は含まれない。

## (2) 許可方針

原則として許可する。（法第4条第6項第1号ロ(1)），（法第5条第2項第1号ロ(1)）

## 4 第2種農地（市街化2種）

### (1) 定義

1の農用地区域内の農地に該当しない農地等であって，次のア又はイのいずれかの要件を満たすことにより，第3種農地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等と判断されるもの（法第4条第6項第1号ロ(2)），（法第5条第2項第1号ロ(2)）

ただし，第1種農地の要件に該当する場合であっても第2種農地（市街化2種）の要件に該当するものは第2種農地として区分される。

ア 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が3(1)アの第3種農地になることが見込まれる区域として次の(ア)又は(イ)の程度のもの（施行令第8条第1号），（施行令第15条（施行令第8条第1号を引用））

(ア) 相当数の街区を形成している区域（施行規則第45条第1号）

(イ) 次のaからcの施設の周囲おおむね500メートル以内の区域（施行規則第45条第2号）

a 鉄道の駅，軌道の停車場又は船舶の発着場

b 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。）

c その他a及びbに類する施設

なお，これらの施設から半径500メートルの円で囲まれる区域の宅地の面積の割合が40パーセントを超える場合は，この500メートルの円の区域を，その割合が40パーセント（最大1キロメートル）となるまで延長した区域

イ 宅地化の状況が3(1)イの第3種農地になることが見込まれる区域として，住宅の用若しくは事業の用に供する施設又は公共施設若しくは公益的施設が連たんしている区域に近接する区域内にあり，その規模がおおむね10ヘクタール未満であるもの（施行令第8条第2号，施行規則第46条），（施行令第15条）

- ① 「相当数の街区を形成している区域」とは，道路（農業用道路を除く。）が網状に配置されていることにより複数の街区が存在している状況をいう。
- ② （1）ア（イ）cには，バスターミナルなどが該当する。消防署，警察署，郵便局，公民館は該当しない。

(2) 許可方針

申請に係る農地等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の目的を達成することができる(代替性がある)と認められる場合以外は、許可する。(法第4条第6項第2号)、(法第5条第2項第2号)

ただし、代替性がある場合でも次のア及びイの場合は例外的に許可することができる。(施行令第4条第2項)、(施行令第18条第2項)

- ア 土地収用法第26条第1項の規定による告示等に係る事業の用に供する場合
- イ 2(2)の第1種農地の許可方針のウからコのいずれかに該当する場合

5 第2種農地(その他2種)

(1) 定義

1の農用地区域内の農地に該当しない農業公共投資の対象となっていない小集団で生産性の低い農地等であつて、甲種農地、第1種農地、第2種農地(4の市街化2種に限る)及び第3種農地のいずれの要件にも該当しない農地(法第4条第6項第2号、法第5条第2項第2号)

(2) 許可方針

4の市街化2種と同様の基準となる。

6 甲種農地

(1) 定義

1の農用地区域内の農地に該当しない市街化調整区域等にある農地等であつて、次のア又はイの要件を満たすもの(法第4条第6項第1号ロ、法第5条第2項第1号ロ)

ただし、甲種農地の要件に該当するものは、第1種農地、第2種農地又は第3種農地の要件に該当する場合であっても甲種農地として区分される。

ア おおむね10ヘクタール以上の規模の一団の農地等の区域内にある農地等のうち、区画の面積、形状、傾斜及び土性が高性能農業機械による営農に適するものと認められること。(施行令第6条第1号、施行規則第41条)、(施行令第13条第1号、施行規則第55条)

イ 特定土地改良事業等(2(1)イ参照)の施行に係る区域内にある農地等のうち、当該工事が完了した年度の翌年度から起算して8年を経過したもの以外のもの

この場合、特定土地改良事業等のうち農地等を開発すること又は農地等の形質に変更を加えることによって当該農地等を改良し、若しくは保全することを目的とする事業で次の(ア)及び(イ)に掲げる基準に適合するものの施行に係る区域内にあるものに限る。(施行令第6条第2号)、(施行令第13条第2号)

(ア) 次のaからdのいずれかに該当する事業(主として農地等の災害防止を目的とするものを除く。)(施行規則第42条第1号)

- a 区画整理
  - b 農地等の造成(昭和35年度以前の年度にその工事に着手した開墾建設工事を除く。)
  - c 埋立て又は干拓
  - d 客土、暗きょ排水その他の農地等の改良又は保全のために必要な事業
- (イ) 次のa又はbのいずれかに該当する事業(施行規則第42条第2号)

- a 国又は都道府県が行う事業
- b 国又は都道府県が直接又は間接に経費の全部又は一部を補助する事業

① 「高性能農業機械による営農に適するもの」とは、30アール区画に整備された田などが考えられる。

(2) 許可方針

原則として許可しない。

ただし、転用行為が次のアからケのいずれかに該当する場合には、許可することができる。

- ア 土地収用法第26条第1項の規定による告示等に係る事業の用に供する場合(法第4条第6項ただし書)、(法第5条第2項ただし書)
- イ 仮設工作物の設置その他の一時的な利用に供するために行うものであって、当該利用の目的を達成する上で当該農地等を供することが必要であると認められる場合(施行令第4条第1項第2号柱書(同項第1号イを引用))、(施行令第11条第1項第2号柱書(同項第1号イを引用))
- ウ 農業用施設、農畜産物処理加工施設、農畜産物販売施設に供する場合(施行令第4条第1項第2号イ)、(施行令第11条第1項第2号イ)
- エ その他地域の農業の振興に資する施設として、次の(ア)から(エ)の用に供する場合(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る。)(施行令第4条第1項第2号イ)、(施行令第11条第1項第2号イ)
  - (ア) 都市住民の農業の体験その他の都市等との地域間交流を図るために設置される施設(施行規則第33条第1号)
  - (イ) 農業従事者の就業機会の増大に寄与する施設(施行規則第33条第2号)
  - (ウ) 農業従事者の良好な生活環境を確保するための施設(施行規則第33条第3号)
  - (エ) 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。ただし、敷地面積がおおむね500平方メートルを超えないものに限る。(施行規則第33条第4号)
- オ 特別な立地条件を必要とする事業として、次の(ア)から(オ)の用に供する場合(施行令第4条第1項第2号ハ)、(施行令第11条第1項第2号ハ)
  - (ア) 調査研究(施行規則第35条第1号)
  - (イ) 土石その他の資源の採取(施行規則第35条第2号)
  - (ウ) 水産動植物の養殖用施設その他これに類するもの(施行規則第35条第3号)
  - (エ) 流通業務施設、休憩所、給油所その他これらに類する施設で、次の区域内に設置されるもの(施行規則第35条第4号)
    - a 一般国道又は都道府県道(主要地方道に限る)の沿道の区域
    - b 自動車専用道路の出入口の周囲おおむね300メートル以内の区域
  - (オ) 既存施設の拡張(拡張に係る部分の敷地面積が既存の施設の敷地の面積の2分の1を超えないものに限る。)(施行規則第35条第5号)
- カ 隣接する土地と一体して同一事業の目的に供する場合であって、当該事業の目的を達成する上で申請地を供することが必要であり、かつ、甲種農地の割合が全体面積の5分の1を超えないもの(施行令第4条第1項第2号ニ、施行規則第36条)、(施行令第11条第1項第2号ニ、施行規則第54条)
- キ 公益性が高いと認められる事業として、次の(ア)から(エ)の用に供する場合(施行令第4条第1項第2号ホ)、(施行令第11条第1項第2号ホ)
  - (ア) 森林法第25条第1項各号に掲げる目的を達成するために行われる森林の造成(施行規則第37条第2号)
  - (イ) 非常災害のために必要な応急措置(施行規則第37条第4号)
  - (ウ) 非農用地区域と定められた区域内にある土地を当該非農用地区域に係る土地改良事業計画に定められた用途に供する行為(施行規則第37条第5号)
  - (エ) 集落地域整備法、優良田園住宅の建設の促進に関する法律、農用地の土壌の汚染防止等に関する法律ほかに基づく施設の設置等で、農業上の土地利用との調整が調ったもの(施行規則第37条第9号～第11号)
- ク 農村地域工業等導入促進法、総合保養地域整備法、多極分散型国土形成促進法、地方拠

点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律の定めるところに従って転用される場合で、一定の要件に該当するもの（施行令第4条第1項第2号へ（1）～（4））、（施行令第11条第1項第2号（施行令第4条第1項第2号へを引用））

ケ 地域の農業振興に関する市の計画（農振法第8条第1項に規定する市町村農業振興地域整備計画又は同計画に沿って当該計画に係る区域内の農地の効率的な利用を図る観点から市が作成する計画）においてその種類、位置及び規模が定められている施設（農振法施行規則第4条の4第1項第26号の2に規定する計画にあつては、同号に規定する農用地等以外の用途に供することを予定する土地の区域内において設置するものとして当該計画に定められている施設）を当該計画に従って整備する場合（施行令第4条第1項第2号へ（5）、施行規則第38条、施行規則第39条）、（施行令第11条第1項第2号（施行令第4条第1項第2号へを引用））

- ② エ（ア）から（エ）の施設については、「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」か否かの判断については、2⑩のとおり。
- ③ その他の施設については、2の第1種農地のとおり。

### 第3 一般基準

立地基準に該当する場合であっても、次の1から4のいずれかに該当するときは、許可することができない。

#### 1 農地等の転用の確実性

次の（1）から（8）の事由により、申請に係る農地等のすべてを申請に係る用途に供することが確実と認められない場合（法第4条第6項第3号）、（法第5条第2項第2号）

（1） 農地等の転用を行うために必要な資力及び信用があると認められないこと。（法第4条第6項第3号）、（法第5条第2項第3号）

- ① 「信用」とは、申請適格等及び過去の実績について審査する。
  - ア 申請適格等については、申請者が自然人の場合、法律上行為能力を有する者であることが必要で、例えば、未成年者の場合には親権者等の同意を得ていない場合、法人の場合では、申請に係る事業の内容が定款又は寄附行為等において定められた目的又は業務に適合するものでない場合、「信用」があるとは認められないものとする。
  - イ 過去の実績については、過去に許可を受けた転用事業者が特別な理由もないにもかかわらず、計画どおり転用事業を行っていない場合には、「信用」があるとは認められないものとする。
  - ウ 相当の理由がないにもかかわらず、法第3条の許可による所有権取得後少なくとも3年を経過しておらず、かつ3作以上の耕作がされていない農地の転用が申請された場合は、法第3条の趣旨に反した転用目的での農地の取得と捉え、「信用」があるとは認められないものとする。

（2） 農地等の転用行為の妨げとなる権利を有する者の同意を得ていないこと。（法第4条第6項第3号）、（法第5条第2項第3号）

- ② 「農地等の転用行為の妨げとなる権利」とは、法第3条第1項本文に掲げる権利のうち使用貸借権以外のものをいう。

使用貸借権は、農地の権利を取得する第三者に対抗できないため該当しないが、作付け中であるにもかかわらず収穫前に転用に着手する場合は、使用貸借の権利を有する者の同意を得る必要がある。
- ③ 隣接農地所有者等の同意を一律に徴すべきではない。

（3） 許可を受けた後、遅滞無く、申請に係る農地等を申請に係る用途に供する見込みがないこと。（施行規則第47条第1号）、（施行規則第57条第1号）

④ 「遅滞無く、申請に係る農地等を申請に係る用途に供する」とは、速やかに工事に着手し必要最小限の期間で申請に係る用途に供されることをいい、原則として許可の日からおおむね1年以内で運用する。

(4) 申請に係る事業の施行に関して行政庁の免許、許可、認可等の処分が必要な場合は、これらの処分がなされなかったこと又は処分がされる見込みがないこと。  
許認可等を必要とする関連法令（主なもの）については、別表1参照（施行規則47条第2号）、（施行規則第57条第2号）

⑤ 行政庁の免許、許可、認可等の処分（見込み）については、当該処分がなされたことを確認し、手続中の場合は必要に応じ担当部局の見解を聴取して判断する。ただし、都市計画法第4条第2項による都市計画区域内における同法第29条第1項又は第43条第1項による許可（開発許可又は建築許可）については、同法担当部局との事前調整を行ったうえで同時許可とする。

⑥ 電気事業者による再生可能エネルギー電気の調達に関する特別措置法第9条による事業計画認定（第10条の変更が行われる場合はこれを含む。）を要する事業については、認定後に許可することを基本とする。ただし、転用事業者側に起因しない事情により認定が遅延している場合は、申請書の写し及び電気事業者の接続同意がわかる書面の写しにより判断する。同法において発電事業者変更認定等が必要な場合についても同様に処理する。事業計画認定見込みで許可を行った場合、転用事業者に対し、認定が下りた後直ちに事業認定書を提出するよう指導する。

また、平成29年4月1日以降事業計画認定を取得した事業に係る転用事業の場合、電気事業者による再生可能エネルギー電気の調達に関する特別措置法（平成23年法律第108号）第9条による事業計画認定をもって中国電力の接続同意が得られていることが確実であるため、転用許可申請時の電気事業者の連携契約の写しの添付を免除する。

(5) 申請に係る事業の施行に関して法令（条例を含む。）により義務付けられている行政庁との協議を現に行っていること。（施行規則第47条第2号の2）、（施行規則第57条第2号の2）

(6) 申請に係る農地等と一体として申請に係る事業の目的に供する土地を利用できる見込みがないこと。（施行規則第47条第3号）、（施行規則第57条第3号）

(7) 申請に係る農地等の面積が申請に係る事業の目的からみて適正と認められないこと。（施行規則第47条第4号）、（施行規則第57条第4号）

⑦ 主な転用事業について「適正」の判断は次による。

ア 住宅の敷地面積は家屋、倉庫、駐車場及び庭敷き等に必要な面積や配置図等から判断し、面積が農家住宅で1,000㎡又は一般住宅で500㎡を超過する場合は、別途その理由を徴して判断する。また、既存の住宅を拡張する場合は、既存の敷地面積に新たに転用する面積を加えた面積について同様の審査をする。

イ 資材置場は資材の配置図の提出を求め、資材の種類及び数量等により個別に判断する。

ウ 自家用以外の駐車場は台数決定根拠の提出を求め個別に判断する。

(8) 申請に係る事業が工場、住宅その他の施設の用に供される土地の造成（その処分を含む。）のみを目的とするものであること。ただし、別表2の場合などは、例外的に認められる。（施行規則第47条第5号）、（施行規則第57条第5号）

⑧ 残土処分を目的とした転用は土地の造成を目的とした転用に該当するため許可できない。工事期間に限定した一時転用であれば許可可能。なお、土砂の搬入及び搬出を恒常的に繰り返す場合は「資材置場」として転用申請を求める。

⑨ 「貸露天施設」（貸資材置場、貸駐車場等）への転用の確実性の判断は、造成目的ではないこ

とを次により確認すること。

ア 転用事業者が、自ら土地の造成など露天施設の整備を行うこと。

イ 露天施設を利用する者の当該施設を利用する必要性及び利用の確実性（契約書等）について確認することができること。

ウ 露天施設を利用する者が転用事業者とならないことについて、合理的な理由があること。

## 2 被害防除措置の妥当性

農地等の転用により、土砂の流出又は崩壊その他の災害を発生させるおそれがあると認められる場合、農業用排水施設の有する機能に支障を及ぼすおそれがあると認められる場合その他の周辺の農地に係る営農条件に支障を生ずるおそれがあると認められる場合（法第4条第6項第4号）、（法第5条第2項第4号）

- ① 「土砂の流出又は崩壊その他の災害を発生させるおそれがあると認められる場合」とは、土砂の流出又は崩壊のおそれがある場合のほか、ガス、紛じん又は鉱煙の発生、湧水、捨石等により周辺農地等の営農上への支障がある場合が該当する。
- ② 「その他の周辺の農地等に係る営農条件に支障を生ずるおそれがあると認められる場合」には、次のアからウの場合が該当する。
  - ア 申請に係る農地等の位置等からみて、集団的に存在する農地等を蚕食し、又は分断するおそれがあると認められる場合。
  - イ 周辺の農地等の日照、通風等に支障を及ぼすおそれがあると認められる場合。
  - ウ 農道、ため池その他の農地等の保全又は利用上必要な施設の有する機能に支障を及ぼすおそれがある場合。
- ③ 農業委員会は、必要と認めた場合、転用許可申請者に対し、「隣接農地所有者の同意書」及び「申請地の縦横断図」の添付を求め、それらの資料及び現地調査により被害防除の妥当性を審査する。

## 3 一時的な転用

仮設工作物の設置その他の一時的な利用に供するため農地等の転用をしようとする場合においては、次の(1)又は(2)の事項に該当する場合

- (1) 一時的な利用に供された後にその土地が耕作の目的に供されること（農地への復元）が確実と認められないこと。（法第4条第6項第5号）、（法第5条第2項第6号前段）  
採草放牧地の場合、一時的な利用に供された後にその土地が耕作の目的又は主として耕作等の事業のための採草若しくは家畜の放牧に供されることが確実と認められないこと。（法第5条第2項第6号後段）
- (2) 一時的な利用に供するため、所有権を取得しようとする場合（法第5条第2項第5号）

- ① 「仮設工作物の設置その他の一時的な利用」については、第2の1①のとおり。
- ② 「一時的な利用」の期間については、申請に係る目的を達成できる必要最小限の期間であり、農用地区域内の農地等以外の農地については、5年以内の期間に限定するものとする。（農用地区域内の農地等については、3年以内（第2の1②のとおり））

## 4 農地を採草放牧地に転用する場合（法第4条第1項の許可は不要）

農地を採草放牧地として利用するために所有権等の移転・設定を行う場合には、法第5条第2項とともに法第3条第2項で規定する基準に該当しない場合（法第5条第2項第7号）

## 第4 その他

### 1 法第4条第1項及び第5条第1項の許可に係る事務処理基準

- (1) 賃借権の設定された農地等の転用に係る事務処理については、申請に係る農地等の全部又は一部が賃借権の設定された農地等である場合であって、当該農地等について耕作等を行っている者以外の者が転用する場合の許可は、その農地等に係る法第18条第1項の賃貸借の解約等の許可と併せて処理するものとする。



- (2) 公的な計画との調整については、農村地域工業導入促進法第5条第1項に規定する実施計画に基づく工場用地等の整備など地域の振興等の観点から地方公共団体等が定める公的な計画に従って、農地等を転用して行われる施設整備等については、農業上の土地利用との調和を図る観点から、当該実施計画の策定の段階で、転用を行う農地等の位置等について、当該実施計画の所管部局と十分な調整を行うものとする。

別表 1

## 関連法令（主なもの）

法律名	許認可，手続き等の内容
農業振興地域の整備に関する法律(昭和44年法律第58号)	農業振興地域整備計画における農用地区域からの除外，農用地区域の用途区分の変更
都市計画法(昭和43年法律第100号)	都市計画区域内の開発許可，建築許可など
宅地造成等規制法(昭和36年法律第191号)	規制区域内の宅地造成工事の許可
森林法(昭和26年法律第249号)	開発行為の許可，保安林内の立木伐採の許可など
墓地，埋葬等に関する法律(昭和23年法律第48号)	墓地の新設・変更等の許可
道路法(昭和27年法律第180号)	工事の承認，占用の許可など
国有財産法(昭和23年法律第73号)	法定外公共用財産の用途廃止，売却など
普通河川等保全条例(昭和23年条例第25号)	工事を施行する場合の許可
河川法(昭和39年法律第167号)	工事等の承認，土地占有の許可など
砂利採取法(昭和43年法律第74号)	砂利採取計画の認可
採石法(昭和25年法律第291号)	岩石採取計画の認可
廃棄物の処理及び清掃に関する法律(昭和45年法律第137号)	一般廃棄物処理施設の設置の許可 産業廃棄物処理施設の設置の許可
砂防法(明治30年法律第29号)	砂防指定地内での制限行為等の許可など
地すべり等防止法(昭和33年法律第30号)	地すべり等防止区域内の制限行為の許可など
急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律(昭和44年法律第57号)	急傾斜地崩壊危険区域内の制限行為の許可
自然公園法(昭和32年法律第161号)	自然公園内の行為の許可，届出
広島県立自然公園条例(昭和34年条例第41号)	〃
自然環境保全法(昭和47年法律第85号)	自然環境保全地域内の行為の許可，届出
広島県自然環境保全条例(昭和47年条例第63号)	〃
水質汚濁防止法(昭和45年法律第138号)	特定施設の設置の届出
瀬戸内海環境保全特別措置法(昭和48年法律第110号)	特定施設の設置の許可
文化財保護法(昭和25年法律第214号)	文化財の有無の事前協議，土木工事等の届出など
工場立地法(昭和34年法律第24号)	工場立地の届出
土地区画整理法(昭和29年法律第119号)	土地区画整理事業実施中の場合，仮換地の状況など
土地改良法(昭和24年法律第195号)	土地改良事業実施中の場合，換地計画の状況など
ふるさと広島の景観の保全と創造に関する条例(平成3年条例第4号)	指定地域等での土地の区画形質の変更等の届出
大規模小売店舗立地法(平成10年法律第91号)	大規模小売店舗の新設等の届出
環境影響評価法(平成9年法律第81号)	環境影響評価の実施
広島県環境影響評価に関する条例(平成10年条例第21号)	〃
広島県土砂の適正処理に関する条例(平成16年条例第1号)	土砂埋立行為の許可
電気事業者による再生可能エネルギーの調達に関する特別措置法(平成23年法律第108号)	再生可能エネルギー発電事業計画の認定，事業計画の変更認定など
福山市みどりのまちづくり条例(平成14年条例第49号)	緑保全区域内の行為の届出，協議

別表 2

土地の造成のみを行う事業が例外として認められる場合（主なもの）  
（施行規則第47条第5号）、（施行規則第57条第5号）

イ	農業構造の改善に資する事業の実施により農業の振興に資する施設の用に供される土地を造成するため農地等を転用する場合であって、当該農地等が当該施設の用に供されることが確実に認められるとき。
ロ	農業協同組合が農業協同組合法第10条第5項に規定する事業の実施により工場、住宅その他の施設の用に供される土地を造成するため農地等を転用する場合であって、当該農地等がこれらの施設の用に供されることが確実に認められるとき。
ニ	農振法第8条第1項に規定する市町村農業振興地域整備計画又は同計画に沿って当該計画に係る区域内の農地等の効率的な利用を図る観点から市町村が策定する計画に従って工場、住宅その他の施設の用に供される土地を造成するため農地等を転用する場合
ホ	非農用地区域内において当該非農用地区域に係る土地改良事業計画に定められた用途に供される土地を造成するため農地等を転用する場合であって、当該農地等が当該用途に供されることが確実に認められるとき。
へ	都市計画法第8条第1項第1号に規定する用途地域が定められている土地の区域（農業上の土地利用との調整が整ったものに限る。）内において工場、住宅その他の施設の用に供される土地を造成するため農地等を転用する場合であって、当該農地等がこれらの施設の用に供されることが確実に認められるとき。
ト	都市計画法第12条の5第1項に規定する地区計画が定められている区域（農業上の土地利用との調整が整ったものに限る。）内において、同法第34条第10号の規定に該当するものとして同法第29条第1項の許可を受けて住宅又はこれに附帯する施設の用に供される土地を造成するため農地を農地以外のものにする場合であって、当該農地がこれらの施設の用に供されることが確実に認められるとき。
レ	地方公共団体（都道府県を除く。）又は独立行政法人都市再生機構その他国（国が出資している法人を含む。）の出資により設立された地域の開発を目的とする法人が工場、住宅その他の施設の用に供される土地を造成するため農地等を転用する場合
ネ	地方住宅供給公社、日本勤労者住宅協会若しくは土地開発公社又は一般社団法人若しくは一般財団法人が住宅又はこれに附帯する施設の用に供される土地を造成するため農地等を転用する場合であって、当該農地等がこれらの施設の用に供されることが確実に認められるとき。
ナ	土地開発公社が土地収用法第3条各号に掲げる施設を設置しようとする者から委託を受けてこれらの施設の用に供される土地を造成するため農地等を転用する場合であって、当該農地等が当該施設の用に供されることが確実に認められるとき。

## 第5節 農地等の賃貸借の解約等の許可基準

法第18条第1項の規定による農地等の賃貸借の解約等の許可に係る審査基準は、法第18条第2項の規定によるほか、次によるものとする。

農地等の賃貸借の解約等の許可については、次の1から5のいずれかの場合に該当しなければ許可をすることができない。(法第18条第2項)

### 1 賃借人が信義に反した行為をした場合(法第18条第2項第1号)

「信義に反した行為」とは、特段の事情がないのに、通常賃貸人賃借人の関係を維持することが客観的にみて不能とされるような信義誠実の原則に反した行為をいうものとする。

例えば、賃借人の借賃の滞納、無断転用、田畑転換等の用法違反、無断転貸、不耕作、賃貸人に対する不法行為等の行為が想定される。

### 2 農地等を農地等以外のものにすることを相当とする場合(法第18条第2項第2号)

賃貸借の目的となっている農地等を農地等以外のものに転用する具体的な計画があり、その転用計画について許可が見込まれ、かつ、賃借人の経営及び生計の状況並びに離作条件等からみて賃貸借関係を終了させることが相当と認められる場合をいうものとする。

### 3 賃貸人の自作相当の場合(法第18条第2項第3号)

賃貸借の消滅によって賃借人の相当の生活の維持が困難となるおそれはないか、賃貸人が土地の生産力を十分に発揮させる経営を自ら行うことが、その者の労働力、技術、施設等の点から確実と認められるか等の事情により判断するものとする。

### 4 賃借人が農地中間管理機構と協議すべき旨の勧告を受けた場合(法第18条第2項第4号)

賃借権の目的となっている農地が、法第30条の規定による利用状況調査の結果、法第32条第1項各号に掲げる農地に該当するものとして利用意向調査の対象となり、その結果、法第36条第1項各号に該当するものとして、賃借人が、農地中間管理権の取得に関し、農地中間管理機構と協議すべき旨の勧告を受けた場合をいうものとする。

### 5 農地所有適格法人がその要件を欠いた場合(法第18条第2項第4号)

賃借人である農地所有適格法人が農地所有適格法人でなくなった場合、並びに賃借人である農地所有適格法人の構成員となっている賃貸人がその法人の構成員でなくなり、その賃貸人又はその世帯員等が法第18条の許可を受けた後において、耕作等の事業に供すべき農地等のすべてを効率的に利用して耕作等の事業を行うことができると認められ、かつ、その事業に必要な農作業に常時従事すると認められる場合をいうものとする。

### 6 その他正当の事由がある場合(法第18条第2項第5号)

「その他正当の事由がある場合」とは、賃借人の離農等により、賃貸借関係を終了させることが適当であると客観的に認められる場合とする。

これらの判断に当たっては、個別具体的な状況を勘案し総合的に判断する必要があるが、法第2条の2の責務規定が設けられていることを踏まえれば、賃借人が農地を適正かつ効率的に利用していない場合は、法第18条第2項第1号に該当しない場合であっても、同項第5号に該当することがあり得る。

このため、賃貸借の解除等を認めることが農地等の適正かつ効率的な利用につながると考えられる場合には許可を行うべきである。

## 第2章 標準処理期間

標準処理期間は、次のとおりとする。

条 文	処 分 内 容	処 分 機 関 標準処理期間
法第3条第1項	農地等の権利移動の許可	農業委員会 4週間
法第4条第1項	農地転用の許可 農業委員会等に関する法律（昭和26年法律第88号）第43条に規定する都道府県機構（以下、「県機構」という。）の意見を聴かない事案）	農業委員会 4週間
	農地転用の許可 （県機構の意見を聴く事案）	農業委員会 6週間
法第5条第1項	農地等の転用のための権利移動の許可（県機構の意見を聴かない事案）	農業委員会 4週間
	農地等の転用のための権利移動の許可（県機構の意見を聴く事案）	農業委員会 6週間
法第18条第1項	農地等の賃貸借の解約等の許可	農業委員会 230日

## 第2編 不利益処分

### 第1節 農地等の権利移動の許可の取消し

法第3条の2の規定（農地等の権利移動の許可の取り消し等）は、法第3条第3項（解除条件付き貸借）の規定の適用を受けて同条第1項の許可を受けた者について、事後においても農地等の適正な利用の確保を確認することが重要であることから設けられている。

なお、法第3条の2第1項の勧告は、同条第2項第2号の許可取消の前置手続であることから、地域の営農状況等に著しい被害を与えていることを十分確認した上で行うこととし、勧告を受けた者がその勧告に従わなかったときは必ず法第3条第1項の許可を取り消さなければならない。

第1 法第3条第1項による許可を受けた者に対する勧告は、次によるものとする。

農業委員会会長は、次の（1）から（3）のいずれかに該当する場合には、農地等について、使用貸借による権利又は賃借権の設定を受けた者に対し、相当の期限を定めて、必要な措置を講ずることができる。（法第3条の2第1項）

- （1） その者がその農地等において行う耕作等の事業により、周辺の地域における農地等の農業上の効率的かつ総合的な利用の確保に支障が生じている場合（法第3条の2第1項第1号）
- （2） その者が地域の農業における他の農業者との適切な役割分担の下に、継続的かつ安定的に農業経営を行っていないと認める場合（法第3条の2第1項第2号）
- （3） その者が法人である場合にあっては、その法人の業務を執行する役員のいずれもが、その法人が行う耕作等の事業に常時従事していないと認める場合（法第3条の2第1項第3号）

- ① 「相当の期限」とは、講ずべき措置の内容、生じている支障の除去の緊急性等に照らして、個別具体的に設定されるものであるが、法第3条の2第1項各号の状況を可能な限り速やかに是正するために必要な期限とする。
- ② 「周辺の地域における農地等の農業上の効率的かつ総合的な利用の確保に支障が生じている場合」とは、法第3条第2項第7号の不許可要件に該当する場合（第1編第1章第3節第1の7①）であって、例えば、病害虫の温床になっている雑草の刈取りをせず、周辺の作物に著しい被害を与えている場合等をいう。
- ③ 「地域の農業における他の農業者との適切な役割分担の下に、継続的かつ安定的に農業経営を行っていないと認める場合」とは、法第3条第3項第2号の許可要件（第1編第1章第3節第3の1①及び②）に該当しない場合であって、例えば、担当である水路の維持管理の活動に参加せず、その機能を損ない、周辺の農地の水利用に著しい被害を与えている場合等をいう。
- ④ 「その法人の業務を執行する役員のいずれもが、その法人が行う耕作等の事業に常時従事していないと認める場合」とは、法第3条第3項第3号の許可要件（第1編第1章第3節第3の1③）に該当しない場合であって、例えば、法人の農業部門の担当者が不在となり、地域の他の農業者との調和が行われていないために周辺の営農活動に支障が生じている場合等をいう。

第2 法第3条第1項による許可を取消す場合の審査基準は、法第3条の2第2項の規定によるほか、次によるものとする。

農業委員会会長は、次の（1）又は（2）に該当する場合には、法第3条第3項の規定により行った法第3条第1項の許可を取り消すことができる。（法第3条の2第2項）

- （1） 農地等について使用貸借による権利又は賃借権の設定を受けた者が、その農地等を適正に利用していないと認められるにもかかわらず、当該使用貸借による権利又は賃借権を設定した者が使用貸借又は賃借の解除をしない場合（法第3条の2第2項第1号）
- （2） 法第3条の2第1項の規定による勧告を受けた者が、その勧告に従わなかった場合（法第3条の2第2項第2号）

- ① 「農地等を適正に利用していない」とは、法第4条第1項又は第5条第1項の許可の規定に違反して使用貸借による権利又は賃借権の設定を受けた農地等を農地等以外のものに行っている場合、使用貸借による権利又は賃借権の設定を受けた農地等を法第3条第2項第1号に該

当するものになっている場合等をいう。

- ② 法第4条第1項又は法第5条第1項の規定に違反して、使用貸借による権利又は賃借権の設定を受けた農地等を農地等以外のものになっている場合には、違反を確認次第直ちに使用貸借による権利又は賃借権を設定した者に対し、契約の解除を行う意思の確認を行い、契約の解除が行われない場合には、許可の取消しを行うものとする。この場合の手續については、行政手続法第3章の規定により行う。
- ③ 使用貸借による権利又は賃借権の設定を受けた農地等を法第32条第1項第1号に該当するものになっている場合には、その状態が確認された時点から速やかに同項の指導を行うこととし、法第32条の遊休農地である旨の通知の際に使用貸借による権利又は賃借権の設定をした者に対し、契約の解除を行う意思の確認を行い、契約の解除が行われていない場合には、許可の取消しを行うものとする。この場合の手續については、行政手続法第3章の規定により行う。

## 第2節 農地等の転用及び転用目的の権利移動の許可の取消し、工事停止、原状回復等の命令

- 第1 違反転用に対する原状回復等の処分又は命令に係る基準は、別途定める「農地法第51条の規定による処分又は命令を行う場合の判断基準」によるものとする。