

福山市農地法関係 事務処理ガイドライン

2024年1月

福山市農業委員会

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	1
第2節 農地所有適格法人の判断基準	2
第3節 農地等の権利移動の審査基準	6
第4節 農地等の転用及び転用目的の権利移動の審査基準	11
第1 概要	11
第2 立地基準	11
1 農用地区域内の農地	11
2 第1種農地	12
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）	17
6 甲種農地	17
第3 一般基準	20
第4 その他	30
第5節 農地等の賃貸借の解除等の許可基準	33
第2章 標準処理期間	34

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	35
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	26

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。）に基づく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，同法第 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基準は，法，施行令及び施行規則の規定によるほか，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（以下「耕作等」という。）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。したがって，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，はす池等をいう。
- 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，不耕作地及び遊休農地等）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 「耕作等の事業」とは，耕作等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、法第3条第1項の許可を得て、農地等の権利を取得できる法人として、次の1から4の要件を全て満たしているものをいう。
ただし、農事組合法人については3を除く。(法第2条第3項)

1 法人形態要件(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。

- ① 株式会社には、特例有限会社を含む。また、「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(会社法(平成17年法律第86号)第2条第5号)。
- ② 持分会社とは、合名会社、合資会社又は合同会社をいう(会社法第575条第1項)。

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(農業に関連する事業を含む。以下、第2節において同じ。)であること。

主たる事業が農業であるとは、その売上高が、要件を判断する日を含む事業年度前の直近する3か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ことをいう。

なお、農業に関連する事業とは、その法人の行う農業と一次的な関連を持ち、農業生産の安定発展に役立つ事業であって次の(1)から(7)のいずれかに該当するもの、又は(8)若しくは(9)をいう。ただし、(9)については、農事組合法人に限る。

- (1) 農畜産物を原料又は材料として使用する製造又は加工
- (2) 農畜産物の貯蔵、運搬又は販売
- (3) 農畜産物若しくは林産物を変換して得られる電気又は農畜産物若しくは林産物を熱源とする熱の供給
- (4) 農業生産に必要な資材の製造
- (5) 農作業の受託
- (6) 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
- (7) 農地に支柱を立てて設置する太陽光を電気に変換する設備(以下「太陽光発電設備」という。)の下で耕作を行う場合における当該設備による電気の供給
- (8) 農業と併せ行う林業
- (9) 農業と併せ行う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(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号の事業をいう。)

- ① 「判断する日を含む事業年度前の直近する3か年」に、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る場合には、当該年を除いた直近する3か年とする。
- ② 「農業」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 「農畜産物若しくは林産物を変換して得られる電気又は農畜産物若しくは林産物を熱源とする熱の供給」とは、法人が自己の生産した農畜産物若しくは林産物又はその生産若しくは加工に伴い副次的に得られた物品(動植物に由来するものであって、エネルギー源として利用できるものに限る。)を原料(他から購入した物品を併せて用いる場合も含む。)として製造した燃料を用いて電気又は熱の供給を行う場合をいう。
- ④ 「農地に支柱を立てて設置する太陽光を電気に変換する設備の下で耕作を行う場合における当該設備による電気の供給」とは、法人が法第4条第1項又は第5条第1項の規定に基づき許可を得て設置した太陽光発電設備又は法第43条の規定に基づき届け出て設置した農作物栽培高度化施設に設置した太陽光発電設備により電気の供給を行う事業をいう。

◇例示(参考)

- ・「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が考えられる。

- ・「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が考えられる。
- ・「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が考えられる。
- ・「農作業の受託」とは、例えば、水稲作を行う法人が自己の水稲の刈取りなどの作業に加え、他の農家等の水稲の刈取り等の作業の受託を行う場合等が考えられる。

3 議決権要件（法第2条第3項第2号）

次の(1)から(7)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、持分会社にあつては、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。なお、(6)及び(7)は農地法以外の法律による特例。

(1) その法人に農地等を提供している個人（次のアからエのいずれかに該当する者をいう。）（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（以下「使用貸借権」という。）又は賃借権をいう。以下、3において同じ。）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、農地等について所有権の移転又は使用収益権の設定若しくは移転に関し法第3条第1項の許可を申請している個人（既に、許可を得て、近くその法人に使用収益権の設定・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貸借権又は賃借権に基づく使用及び収益をさせている農地中間管理機構（農地中間管理事業の推進に関する法律（平成25年法律第101号）、以下「農地中間管理事業法」という。）第4条第1項により広島県知事の指定を受けた農地中間管理機構（一般財団法人広島県森林整備・農業振興財団）をいう。以下同じ。）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 「使用収益権」とは、農地所有適格法人の議決権要件を判断するための定義であり、上記4種類の権利を指す。なお、法第3条第1項の許可を要する「使用及び収益を目的とする権利」は、所有権以外の、農地等について使用及び収益を目的とする全ての権利を指すもので、範囲が異なる。
- ② 「移転」には、譲渡のほか出資等が含まれる。
- ③ 「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。
- ④ 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、一般承継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(ア)又は(イ)のいずれかに該当する者を含む。

(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もの。（法第2条第2項各号、施行規則第1条）

(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(ア)から(ウ)のいずれかに該当

することとする。(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(ウ)の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、その法人の耕作等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

⑤ 「常時従事者」の判断基準としての日数は、過去の実績を基本とし、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号へ, 施行規則第6条)

⑥ 「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をいう。

(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1号の農地売買等事業により買入れた農地等の現物出資を行った農地中間管理機構(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) 基盤法第12条第1項により市町の認定を受けた農業経営改善計画に基づいて出資した、その法人の関連事業者等に該当する者(農業経営を行う個人又は農地所有適格法人に限る)(基盤法第14条の2第1項, 農業経営基盤強化促進法施行規則(昭和55年農林水産省令第34号, 以下「基盤法施行規則」という。)第14条第1項第2号)

⑦ 「関連事業者等」とは、その法人の農業経営に係る物資の供給若しくは役務の提供を受ける者又は農業経営の円滑化に寄与する者をいう。関連事業者等は、農業経営を行う個人又は農地所有適格法人以外の者でもよいが、ここでいう議決権要件に該当する者(議決権の過半を占めるべき者)は、農業経営を行う個人又は農地所有適格法人に限られる(基盤法施行規則第14条第1項第2号)。それ以外の関連事業者等が構成員となる場合は、(1)から(7)に該当する者以外の議決権と合わせて、総議決権の2分の1未満でなければならない。

(7) 農林漁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って農林漁業法人投資育成事業に係る投資を行った承認会社(同法第5条に規定する株式会社をいう。)(農林漁業法人等に対する投資の円滑化に関する特別措置法第10条)

4 業務執行役員要件(法第2条第3項第3号, 法第2条第3項第4号)

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、その日数(施行規則第8条括弧書)

- ① 「常時従事者」の判断は3の(2)と同じ。
- ② 「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。
- ③ 「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、耕作等の事業に直接必要な作業をいい、農作業には、耕作等の事業に必要な帳簿の記帳事務、集金等は含まれない。

4の特例 業務執行役員特例要件（基盤法第14条の2第2項，基盤法施行規則第14条第3号）

法人（農地所有適格法人である株式会社）が、次の(1)から(4)の内容を含む農業経営改善計画を作成し、市町の認定を受けた場合、当該計画に記載された(2)の兼務役員を、その法人の4の常時従事者である理事等として取り扱う。

- (1) その法人が、3の(6)に該当する関連事業者等である株式会社（認定農業者であつて農地所有適格法人であるもの）の子会社（その関連事業者等である株式会社はその法人の議決権の過半を有する）となること。
- (2) (1)の関連事業者等（親会社）の役員が、その法人の役員を兼務すること（その役員を「兼務役員」という。）。
- (3) 兼務役員が、親会社の3の(2)の常時従事者であつて、かつ株主であること。
- (4) 兼務役員が子会社の農業に30日以上従事していること。

第3節 農地等の権利移動の審査基準

農地等について所有権を移転し、又は地上権、永小作権、質権、使用貸借権、賃借権若しくはその他の使用及び収益を目的とする権利を設定し、若しくは移転すること（以下「権利移動」という。）に係る法第3条第1項の規定による許可についての審査基準は、同条第2項及び第3項の規定のほか、次によるものとする。

第1 法第3条第2項各号

農地等の権利移動については、次の1から6のいずれにも該当しないとき、許可をすることができる。（法第3条第2項柱書）

1 全部効率利用要件

農地等について所有権、地上権、永小作権、質権、使用貸借権、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（以下、第3節において「申請者」という。）又はその世帯員等（以下、第3節において申請者又はその世帯員等を「申請者等」という。）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、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全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(4)のいずれかに該当し、かつ、耕作等の事業に供すべき農地等の全てについて耕作等の事業を行うと認められる場合、又は(5)に該当する場合を除く。（施行令第2条第1項第1号）

- ① 「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）
- ② 「耕作等の事業に供すべき農地等」とは、申請者等が既に所有権又は所有権以外の使用収益を目的とする権利を有している農地等と、新たに法第3条第1項の許可を申請して1に掲げる権利を取得しようとしている農地等を合わせたものをいう。※別紙1・補足説明の注1-1から1-4を参照
- ③ 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、「全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。
- ④ 「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、申請者等の経営規模、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ものとし、判断に当たっては、次のような点に留意する。
 - ア 機械
権利取得者等が所有している機械のみならず、リース契約により確保されているものや、今後確保すると見込まれるものも含む。
 - イ 労働力
農作業等に従事する権利取得者の人数のみではなく、雇用によるものや、今後確保すると見込まれるものも含む。
 - ウ 技術
権利取得者等に限らず、農作業等に従事する者の技術をいう。なお、農作業の一部を外部に委託する場合には、権利取得者等に加え、委託先の農作業に関する技術も勘案する。
- ⑤ 申請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。
- ⑥ 申請者等が、農業を副業的に営もうとする者であって、農地を自家消費を目的とした農作物の栽培等の用に供する場合であっても許可することができるものとするが、権利取得後において行う耕作等の事業の具体的計画を明らかにしない場合、権利取得後において当該農地の一部のみで耕作の事業を行う場合、又はその事業が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著しく劣ると認められる場合には、「農地等の全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。
- ⑦ (1)から(4)のいずれかに該当する場合は、「耕作等の事業に供すべき農地等の全て」で耕作等の事業を行っていけばよく、「効率的に利用」することは要件ではない。

(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）

◇例示（参考）

・例えば、農薬会社、肥料会社等の試験圃場などが考えられる。

(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）

◇例示（参考）

・例えば、試験田、展示ほ、採取ほ、学校農園などが考えられる。

(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）

◇例示（参考）

・例えば、教育実習農場、リハビリテーション農場などが考えられる。

(4) 独立行政法人農林水産消費安全技術センター、独立行政法人家畜改良センター又は国立研究開発法人農業・食品産業技術総合研究機構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所有権を取得しようとしている場合に、許可の申請の時における申請者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、現に申請者等が耕作等の事業に供すべき農地等の全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、申請者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おいて、これらの者が耕作等の事業に供すべき農地等の全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）

※別紙1・発足説明の注1－4参照

2 農地所有適格法人要件

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(4)のいずれかに該当する場合又は1の(1)から(4)のいずれかに該当する場合を除く。（施行令第2条第2項）

- ① 法人が申請者である場合、その法人が許可申請の時点で、第2節の農地所有適格法人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、許可することができない。
- ② 「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箇年の農業の売上高が、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るかについても勘案して総合的に判断する。
- ③ 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第2節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。

(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) 西日本高速道路株式会社等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）

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 常時従事要件

申請者（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を除く。（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 申請者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。
- ③ 農作業に要する日数が年間150日未満であっても、当該農作業を行う必要がある限り、申請者等が当該農作業に従事している場合は、「農作業に常時従事する」と認めるものとする。
- ④ 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、不足する労働力を申請者等以外の者に依存していても、「農作業に常時従事する」と認めるものとする。

5 転貸禁止要件

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、又は質入れしようとする場合（法第3条第2項第5号）

ただし、次の(1)から(4)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、疾病又は負傷による療養、就学、公選による公職への就任又は懲役刑若しくは禁錮刑の執行又は未決勾留等により耕作等ができないため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) 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
- (4) 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

- ① 「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。

6 地域との調和要件

申請者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6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、小面積の農地等の権利取得等によって、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項又は第9条第1項による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。）、基盤法第6条第1項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及び同法第19条第1項の規定により定められた農業経営基盤の強化の促進に関する計画（以下「地域計画」という。）等の実現に支障を生ずるおそれのある権利取得。

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、次の1又は2の場合に該当するときは、第1の基準（法第3条第2項各号）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。
- 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。

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50第1項第1号に掲げる場合において、農協等が使用賃借権又は賃借権を取得する場合

- ① 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賃借権又は賃借権が設定される場合において、次の(1)から(3)の要件を全て満たす場合は、第1の2及び4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、使用賃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。（法第3条第3項第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。（法第3条第3項第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。（法第3条第3項第3号）

- ① 「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、そのことが確認できる内容の営農計画書の提出を求めて判断するものとする。
- ② 「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。

- ③ 「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、支店長等その他いかなる役職名であるかを問わず、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。
- ④ 「業務を執行する役員」が権限を有するかの確認は、定款、法人の登記事項証明書、当該法人の代表者が発行する証明書又は当該法人の組織に関する規則（使用人の権限及び責任の内容及び範囲が明らかなものに限る。）等で行う。
- ⑤ 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こと及びその事項を実行する能力があるかについて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
 - 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。
 - 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。

◇例示（参考）

- ・「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が考えられる。この点を判断するため、例えば、具体的な役割について、申請者等が確約書を提出すること、若しくは農業委員会又は市町と協定を結ぶこと等が考えられる。

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等の権利を取得する場合

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権又は賃借権を設定しようとするときは、第1の基準にかかわらず、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審査基準

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（以下「農地転用許可」と総称する。）に係る審査基準は、法第4条第6項及び法第5条第2項の規定のほか、次によるものとする。

なお、第4節において、法第4条第1項の規定による許可の場合は、「農地等」は「農地」と読み替えるものとする。

第1 概要

1 審査基準の構成

農地転用許可の申請に係る審査基準は、次の(1)及び(2)に大別され、申請の内容が(1)及び(2)をいずれも満たす場合に許可する。

(1) 立地基準

農地等をその営農条件及び周辺の市街地化の状況等から区分し、申請のあった農地等がどの区分に該当するか及びその区分において許可できる事由に該当するかについて判断する基準

(2) 一般基準

申請内容について、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等を判断する基準

2 定義

農地等の転用とは、農地を農地以外のもの又は採草放牧地を採草放牧地以外のものにする全ての事実行為をいう（以下「農地転用」、又は単に「転用」という。）。

また、法第4条第1項又は第5条第1項の許可申請を行って転用行為を実施しようとする者（法第5条第1項の申請においては譲受人）を、以下、第4節において「申請者」という。）

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6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6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6項ただし書）、（法第5条第2項ただし書）

ウ 次の(ア)及び(イ)に該当する場合（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（以下「一時転用」という。）の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) 農業振興地域整備計画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 「一時転用」とは、終期を定めて、資材置場、土砂置場、駐車場、飯場、道路等、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（第3一般基準の4参照）。

② 「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」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	<p>1の農用区域内の農地に該当しない農地等であつて、良好な営農条件を備えている農地等として次のアからウのいずれかに該当するものをいう。(法第4条第6項第1号ロ)。(法第5条第2項第1号ロ)</p> <p>ただし、これに該当する場合であっても、同時に甲種農地、第2種農地(市街化2種のみ)又は第3種農地の定義に該当するものは除く。</p> <p>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(施行令第5条第1号)。(施行令第12条第1号)</p> <p>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「特定土地改良事業等」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、施行規則第40条)。(施行令第12条第2号、)</p> <p>(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)</p> <ul style="list-style-type: none">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 <p>(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)</p> <ul style="list-style-type: none">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 農業改良資金融通法(昭和31年法律第102号)に基づき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(cを除く) <p>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認められる農地等(施行令第5条第3号)。(施行令第12条第3号)</p>

- ① 「おおむね10ヘクタール以上の規模の一団の農地等」とは、その農地等が山林、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団的に存在する状態をいう。※別紙1・補足説明の注2参照
- ② 「特定土地改良事業等の施行に係る区域内にある農地等」については、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、農地等の位置、周辺の土地利用状況等から、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	<p>原則として許可しない。</p> <p>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。</p> <p>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)</p> <p>イ 一時転用のために行うものであつて、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))</p>
----------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

- ④ 「一時転用」については、1の①のとおり。
- ⑤ 「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」か否かについては、1の②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)

- ⑥ 耕作等のために必要不可欠な駐車場，トイレ，更衣室，事務所等については，農業用施設に該当する。

◇例示（参考）

- ・「農業用施設」とは，例えば，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，温室，植物工場，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，農業廃棄物処理施設などが考えられる。
- ・「農畜産物処理加工施設」には，例えば，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考えられる。
- ・「農畜産物販売施設」には，例えば，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考えられる。

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）

- ⑦ この基準の適用に当たっては，「地域の農業の振興に資する施設」であることを前提として判断する。
- ⑧ 「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，当該申請に係る事業目的，事業面積及び立地場所等を勘察し，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種農地又は第3種農地があるか否か，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。
- ⑨ 「農業従事者」には世帯員を含むものとし，「就業機会の増大に寄与する施設」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，店舗等であって，当該施設に新た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おおむね3割以上であるものをいう。※別紙1・補足説明の注3参照
- ⑩ 「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」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的に行われる農地等の転用は認める趣旨であることを踏まえ，慎重に適用するものとする。※別紙1・補足説明の注4参照

◇例示（参考）

- ・「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，例えば，都市住民の農村への来訪を促すことにより地域の活性化につながる市民農園等の農業体験施設，農家レストラン，キャンプ場等のスポーツ・レクリエーション施設，イベント開催施設に加え，に加え，都市住民の農業・農村に対する理解を深める等の効果を発揮する郷土資料館等の教養文化施設，公民館などが考えられる。
- ・「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，例えば，集会施設，農村公園，農村広場，上下水道施設などが考えられる。

オ 市街地に設置することが困難又は不適當な施設として，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）

- ⑪ (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，墓地は申請者（個

人に限る) の血族又は姻族の墓に限る。

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)のいずれかに該当する事業の用に供する場合(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a又はb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)

⑫ 「流通業務施設」とは、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(昭和41年法律第110号)第5条第1項第1号から第5号までに掲げる施設をいう。

⑬ 「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。

⑭ 「その他これらに類する施設」とは、自動車修理工場、食堂等車両の通行上必要な沿道サービス施設をいう。

コンビニエンスストアについては、主要な道路の沿道において周辺に自動車の運転者が休憩のため利用することができる施設が少ない場合には、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。

⑮ エのaにおいて、「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。

⑯ 「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。

⑰ 「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。

◇例示(参考)

- ・「調査研究」とは、例えば、温泉及び鉱物等の試掘、文化財等の発掘などが考えられる。
- ・「土石の採取」には、例えば、砂利、園芸用土壌、鉱物資源などの採取が考えられるが、一時転用では目的を達成できない特別な事情がある場合に限定されると思われる。また、単なる土取りは該当しない。
- ・「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。

キ 隣接する土地と一体として同一事業の目的に供するために行うものであって、当該事業の目的を達成する上で申請に係る農地等を供することが必要と認められる場合。ただし、申請に係る事業の全体面積に占める第1種農地と甲種農地の面積の合計の割合が3分の1を超えず、かつ甲種農地の割合が5分の1を超えないものに限る。(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)

⑱ 第1種農地及び甲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)のいずれかに該当する事業の用に供する場合（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（太陽光発電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）
 - (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) 次に掲げる法律の規定に基づく事業であって施行令に規定するもの（農業上の土地利用との調整を要する場合は、それが整ったもの）
 - a 工場立地法（昭和34年法律第24号）
 - b 独立行政法人中小企業基盤整備機構法（平成14年法律第147号）
 - c 集落地域整備法（昭和62年法律第63号）
 - d 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）
 - e 農用地の土壌の汚染防止等に関する法律（昭和45年法律第139号）
 - f 東日本大震災復興特別区域法（平成23年法律第122号）
 - g 農林漁業の健全な発展と調和のとれた再生可能エネルギー電気の発電の促進に関する法律（平成25年法律第81号）
 - h 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号）
 - i 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（平成19年法律第48号）
 （施行令第4条第1項第2号ホ，施行規則第37条），（施行令第11条第1項第2号ホ（施行令第4条第1項第2号ホを引用））
- ケ 農村地域への産業の導入の促進に関する法律（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），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）及び地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤の強化に関する法律（平成19年法律第40号），これらの法律を、以下「地域整備法」と総称する。）の定めるところに従って転用される場合で、施行令で定める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（5）），（施行令第4条第1項第2号へ）（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））
- コ 地域の農業振興に関する市町の計画（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町が作成する計画）においてその種類、位置及び規模が定められている施設（農業振興地域の整備に関する法律施行規則（昭和44年農林省令第45号，以下「農振法施行規則」という。）第4条の5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（6），施行規則第38条及び第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））

⑱ 「特定土地改良事業等の施行に係る区域内にある農地等」は第1種農地であるが（2の（1）のイ），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場合は許可することができる。

土地改良事業計画に定められた用途以外の用途に供する場合は、第1種農地に係る他の例外的に許可できる基準に該当する場合に限り許可することができる。

⑳ 地域整備法に基づく開発計画等の策定に当たっては、農林水産大臣の意見が反映される仕組みとなっており、計画等に基づく施設整備に当たっては、あらかじめ土地の農業上の利用との調整が行われることから、当該計画等に基づく農地転用は認めるものとする。

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、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をいう。(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、同時に甲種農地の定義に該当するものは除く。

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。)の沿道の区域であって、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 高速自動車国道その他の自動車専用道路の出入口

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」とは次のアからウのいずれかに該当するものをいう。

ア 学校教育法(昭和22年法律第26号)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)

イ 同法第124条に規定する専修学校

ウ 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」とは次のアからウのいずれかに該当するものをいう。

ア 医療法(昭和23年法律第205号)第1条の5第1項に規定する病院

イ 同法第1条の5第2項に規定する診療所

ウ 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。したがって農業用施設等、2の(2)の第1種農地の不許可の例外(施行令第4条第1項第2号)に該当する施設は該当しない。

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をいう。(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、同時に甲種農地の定義に該当するものは除く。
 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(施行令第8条第2号を引用))

- 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)のアの(イ)のcには、バスターミナルなどが該当する。

(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11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オ、ク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せず、かつ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種農地のいずれの定義にも該当しない農地等をいう。(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(2)と同じ。

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都市計画法第7条第1項の市街化調整区域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をいう。(法第4条第6項第1号ロ、法第5条第2項第1号ロ)
 なお、甲種農地の要件に該当するものは、同時に第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する。
 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變

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 国又は県が行う事業
 - b 国又は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 「おおむね10ヘクタール以上の規模の一団の農地等」については、2の第1種農地の(1)のアと同じ。
- ② 「工事が完了した年度」については、土地改良事業の工事の場合にあっては土地改良法第113条の3第2項又は第3項の規定による公告により、土地改良事業以外の事業の工事の場合にあっては事業実績報告等により確認する。

◇例示

- ・「高性能農業機械による営農に適するもの」とは、例えば、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 一時転用の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 「一時転用」については、1の①のとおり。
- ⑤ 「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」か否かについては、1の②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)

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)のいずれかに該当する事業の用に供する場合(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として同一事業の目的に供するために行うものであって、当該事業の目的を達成する上で申請に係る農地等を供することが必要と認められる場合。ただし、申請に係る事業の全体面積に占める第 1 種農地と甲種農地の面積の合計の割合が 3 分の 1 を超えず、かつ甲種農地の割合が 5 分の 1 を超えないものに限る。（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)のいずれかに該当する事業の用に供する場合（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) 次に掲げる法律の規定に基づく事業であって施行令に規定するもの（農業上の土地利用との調整を要する場合は、それが整ったもの）
 - a 集落地域整備法
 - b 優良田園住宅の建設の促進に関する法律
 - c 農用地の土壌の汚染防止等に関する法律
 （施行令第 4 条第 1 項第 2 号ホ、施行規則第 37 条第 9 号から第 11 号）、（施行令第 11 条第 1 項第 2 号ホ（施行令第 4 条第 1 項第 2 号ホを引用））
- ク 地域整備法の定めるところに従って転用される場合で、施行令で定める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(5)）、（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））（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町の計画（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町が作成する計画）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 5 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(6)、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））

- ⑥ エの(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、2 の⑨のとおり。
- ⑦ エの(エ)の「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」の適用にあたっては、この規定が集落の通常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等の転用は認める趣旨であることを踏まえ、慎重に適用することは第 1 種農地と同様であるが、甲種農地については、敷地面積が概ね 500 平方メートル以下に制限されていることから、より一層慎重な判断を行う。
- ⑧ 2（第 1 種農地）の(2)のうち、オの市街地に設置することが困難又は不適当な施設、カの(オ)の第 1 種農地の転用事業のため欠くことができない施設、クの公益性が高いと認められる事業の(ア)（土地収用法）、(ウ)（地すべり等防止法）、(カ)の a（工場立地法）、b（独立行政法人中小企業基盤整備機構法）、f（東日本大震災復興特別区域法）、g（農林漁業の健全な発展と調和のとれた再生可能エネルギー電気の発電の促進に関する法律）、h（地球温暖化対策の推進に関する法律）i（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）に基づくものは、甲種農地では認められていない。
その他の例外に許可できる場合については第 1 種農地と同じ。

第3 一般基準

第2の立地基準により許可できる場合であって、かつ、次の1から4のいずれにも該当しないとき、許可することができる。

1 農地等の転用の確実性

次の(1)から(8)のいずれかに該当することにより、申請に係る農地等の全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3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。
- ② 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あり、例えば、未成年者が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」があると認められないものとする。
- ③ 過去の実績については、申請者が法第51条の規定による原状回復等の措置を現に命じられている場合、又は過去に許可を受けた申請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）

- ④ 「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。
- ⑤ 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、使用貸借権を有する者は「転用行為の妨げとなる権利を有する者」に該当するものとする。
- ⑥ 隣接農地等の所有者等は、「転用行為の妨げとなる権利を有する者」には該当しない。

(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）

- ⑦ 「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、これに要する期間は、原則として許可の日からおおむね1年以内で運用する。
- ⑧ ただし、大規模な転用であること等から1年を超えることとなる事案については、事業目的からみて通常必要としている期間であるか、事業の一体性から事業用地を分割することが著しく困難であるか等により、転用期間の妥当性を判断する。

(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（施行規則第47条第2号）、（施行規則第57条第2号）

- ⑨ 行政庁の免許、許可、認可等の処分については、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5条第1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上で、同時許可とする。
- ⑩ 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（第10条の変更が行われる場合はこれを含む。以下本項において同じ。）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。

(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）

- ⑪ 法令により協議が義務付けられている場合は、協議の結果により転用行為の内容に変更が生じる可能性があることから、協議の終了（事業内容の確定）をもって、転用の確実性を判断する。

(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)

- ⑫ 申請に係る事業について、農地等以外の土地を併せて利用する計画である場合、その土地を申請目的に利用できる見込みがないときは、転用の確実性がないと判断する。

(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)

- ⑬ 主な転用事業について、「適正」の判断は次のとおりとする。
- ア 住宅の敷地面積（農地等以外の併用地がある場合は、これを含む面積をいう。以下、アにおいて同じ。）が適正かどうかは家屋、倉庫、駐車場及び庭敷等に必要な面積や配置図等から判断し、敷地面積が農家住宅で 1000 平方メートル、一般住宅で 500 平方メートル（建築面積に 22 分の 100 を乗じた面積が 500 平方メートル以下の場合は、その面積）を超過する場合は、別途その理由を徴して判断する。この場合において、転用により農地等として適正利用困難な残地が生じる恐れがあるときは、具体的な事情を徴した上で、残地が生じない転用計画を認めるか否か、個別に判断する。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、適正な面積か審査するものとする。
なお、農家住宅とは、耕作等の事業を行う者（就農予定者を含む）の自己居住用の住宅であって、敷地内に母屋以外の農業用倉庫、農業用機械車庫、農作業場等、耕作等の事業のための施設があるものをいう（都市計画法による開発許可における定義とは異なる。）。農家住宅について、一般住宅より広い面積を認める場合があるとしているのは、耕作等の事業のための施設を考慮しているためであり、転用計画の内容において、そのような施設が予定されていない場合は、申請者が耕作等の事業を行う者であっても、一般住宅として適正な面積かどうかを判断する。
 - イ 資材置場は、資材の配置図の提出を求め、資材の種類及び量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。
 - エ 太陽光発電設備（全量自家発電）の設置面積については、当該設備の年間推定発電量算定結果の提出を求め、一般社団法人太陽光発電協会の推奨する計算式による算定結果となっているか、自家消費電力に対し過大となっていないか判断する。

(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 の場合等、例外的に許可できる場合を除く。(施行規則第 47 条第 5 号) , (施行規則第 57 条第 5 号)

- ⑭ 建築条件付売買予定地への転用について、一定の要件を満たす場合は、土地の造成のみを目的とするものに該当しないものとして取り扱うものとする。※別紙 1・補足説明の注 5 参照
- ⑮ 「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について、次のアからウの全てに該当することを確認する。
- ア 申請者が、自ら土地の造成など露天施設の整備を行うこと（請負等による場合は申請者が発注者であること）
 - 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について契約書等で確認できること
 - ウ 露天施設を利用する者が申請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、紛じん又は鉍煙の発生、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 必要と認められる場合は，申請者に対し，「隣接農地所有者の同意書」及び「申請地の縦横断面図」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措置の妥当性を審査する。

3 農業上の効率的かつ総合的な利用の確保

地域における効率的かつ安定的な農業経営を営む者に対する農地等の利用の集積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して，次の(1)，(2)又は(3)に該当する場合(法第4条第6項第5号)(法第5条第2項第5号)

① 申請に係る農地等が都市計画法第8条第1項による用途地域に定められている土地の区域(別に農林水産省農村振興局長が定めるところにより行われた土地利用との調整が整ったものに限る)内にある場合は，「農地等の利用の集積に支障を及ぼすおそれがあると認められる場合」には該当しないものとする。

(1) 基盤法第19条第7項の規定による地域計画の案の公告があつてから，同条第8項の規定による地域計画の決定又は変更の公告があるまでの間において，当該地域計画の案に係る農地等を転用することにより，当該地域計画に基づく農地等の効率的かつ総合的な利用に支障を及ぼすおそれがあると認められる場合

(2) 地域計画に係る農地等を転用することにより，当該地域計画の達成に支障を及ぼすおそれがあると認められる場合(施行令第8条の2，施行規則第47条の3第1号，第2号)，(施行令第15条の2，施行規則第57条の3第1号，第2号)

(3) 農用地区域を定めるための農振法第11条第1項の規定による公告があつてから同法第12条第1項(同法第13条第4項において準用する場合を含む。)の規定による公告があるまでの間において，同法第11条第1項の規定による公告に係る同法第8条第1項に規定する市町村農業振興地域整備計画の案に係る農地(農用地区域として定める区域内にあるものに限る。)を転用することにより，当該計画に基づく農地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(施行令第8条の2，施行規則第47条の3第3号)，(施行令第15条の2，施行規則第57条の3第3号)

4 一時転用

一時転用をしようとする場合において，次の(1)又は(2)に該当する場合

(1) 一時転用の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6号)，(法第5条第2項第7号前段)

採草放牧地の場合，一時転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7号後段)

(2) 一時転用のために，所有権を取得しようとする場合(法第5条第2項第6号)

① 「一時転用」については，第2の1①のとおり。

ただし，イベント会場等，農地等をその区画や形質を変更することなく短期間で利用し，当該利用が終了した後，直ちに当該農地等を耕作等の目的に供することが可能であることが明らかな場合は，転用には当たらないものとして取り扱うことができる。

② 次のアからエについて，「一時転用」に該当するものとして取り扱う。②から④について，※別紙1・補足説明注6から8-2を参照

ア 農地改良(農地等の所有者又は耕作者が，農地等の生産性を向上させる目的で農地等の区画形質を変更することをいう。)を主たる目的として，建設工事残土，廃棄物により盛土するなど，農地等に土砂等を入れる行為をいう。ただし，その行為により1作(1年未満)以上の休耕を必要とする場合又は盛土高が1メートルを超える場合のいずれにも該当しないときは，転用に該当しないものとして取り扱うことができるものとする。

イ 農地の法面又は畦畔に太陽光発電設備を設置する場合

ウ 農地等に支柱を立てて，営農を継続しながら上部空間に太陽光発電設備等の発電設備を設置する場合の当該支柱部分

エ 農地（水田）に軽微な形質変更を加えて養殖池（これに附帯して設置される給排水施設その他の養殖施設で当該養殖池の利用及び保全に必要な不可欠なものを含む。以下同じ。）として利用する場合

- ③ 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とし、農地等への復元に要する期間も含めて、農用地区域内の農地等は3年以内、それ以外の農地等は5年以内とする。ただし、②のウ及びエの施設に限り、一定の要件（別紙1・補足説明の注7-1、注8-1参照）に該当する場合は10年以内とすることができる。
- ④ 期間満了後は確実に農地等に復元させることとして、原則として再度の許可は行わない。ただし、②のイからエの施設に限り、一定の要件（別紙1・補足説明の注6、注7-3、注8-2参照）に該当する場合は再度の許可を行うことができるものとする。

5 農地を採草放牧地に転用する場合

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8号）

注1-1 「耕作等の事業に供すべき農地等」について（第3節の第1の1）

- ① 「耕作等の事業に供すべき農地等」とは、基本的には、次のアからオの農地等を合わせたものをいう。（以下、他の者のために所有権以外の使用収益を目的とする権利を設定している場合を「貸し付けている」といい、他の者からその権利の設定を受けている場合を「借り受けている」という。）
- ア 法第3条第1項の許可を申請して権利を取得しようとしている農地等
- イ 申請者等が既に所有している農地等で、自ら耕作等の事業に供しているもの
- ウ 申請者等が既に所有している農地等で、貸し付けているもの
- エ 申請者等が既に借り受けている農地等で、自ら耕作等の事業に供しているもの
- オ 申請者等が既に借り受けている農地等で、貸し付けているもの（例外的な転貸）
- ② 場合ごとの判断については、注1-2から注1-4のとおり。

注1-2 「保全管理」している農地等があつて、それ以外の農地等の権利を取得しようとする場合（第3節の第1の1）

- ③ 法第3条第1項の許可申請の際、申請者等が既に所有し又は借り受け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において耕作等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、今後の耕作等に向けて草刈り、耕起等当該農地等を常に耕作し得る状態に保つ行為（いわゆる「保全管理」）が行われていれば、当該農地等については、法第32条第1項各号に掲げる遊休農地には該当せず、それ以外の農地等の権利を取得しようとする場合であっても、耕作等の事業に供すべき農地等の全てを効率的に利用して耕作等の事業を行うと認めることができるものとする。

注1-3 貸付地があつて、それ以外の農地等の権利を取得しようとする場合（第3節の第1の1）

- ④ 貸し付けている農地等は、一義的には、借り受けている耕作者が、耕作等の事業に供すべきものであることから、申請者等がその農地等を貸し付けたまま、別の農地等の権利を取得しようとする場合、貸し付けている農地等があること自体は、「全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。
- ⑤ ただし、貸し付けている農地等が適切に耕作等されていない、賃借料の滞納が継続している等、申請者等が貸し付けている農地等の返還を求めべき事情があつて、かつ返還を受けて自ら耕作等を行うことに支障がないにもかかわらず、その農地等を貸し付けたまま、別の農地等の権利を取得しようとするときは、「全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。

注1-4 借受者がいる農地等の所有権を取得しようとする場合（第3節の第1の1）

- ⑥ 借り受けている耕作者の権利は、第三者に対抗できる権利であることを要し、使用貸借権は含まない（その場合の農地等は、貸し付けられていないものとして判断する。）。
- ⑦ 他の耕作者が借り受けている農地等も、基本的には、①のように、所有者の「耕作等の事業に供すべき農地等」に該当することから、借受者がいる状態の農地等の所有権を取得しようとする旨の申請については、その農地等の貸付期間の満了等で申請者等が自ら耕作等を行うことが可能になった場合に、申請者等が既に権利を有している農地等と合わせて、全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判断する。
- この場合、「申請者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、申請の時に現に確保している（所有又はリース等）もので判断する。
- ⑧ 所有権を取得しようとする農地等について、賃借権等の期間の満了その他の事由により、申請者等が自ら耕作等を行うことが可能となる時期が明確でない場合、又は申請の時から1年以上先である場合は、「全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。この点については、現に借り受けて耕作等を行っている者に、事業の継続の意向を確認して上で判断するものとする。
- ⑨ ⑧の場合でも、農地所有適格法人が借り受けている（この場合は使用貸借権を含む）農地等について、その法人の構成員がその所有権を取得しようとする場合は、その法人

が引き続き当該農地等の全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ときに限り、その構成員（申請者）が自ら耕作等を行うことが可能となる時期が明確でない場合でも、所有権の取得を認めることができるものとする。

注2 「おおむね 10 ヘクタール以上の規模の一団の農地等」について（第4節の第2の2①）

- ① 「おおむね 10 ヘクタール以上の規模の一団の農地等」とは、その農地等が山林、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団的に存在する状態をいう。「一団の農地等」を優良農地等と位置付けているのは、農地等がまとまって存在することによって、農業機械による営農が可能になり、労働生産性が高まること、農道等の維持管理や防除作業を効率的に行うことができること等、スケールメリットを活かせることによる。なお、具体的には、次の②から⑥により判断するものとする。
- ② 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、一団の農地等として取り扱う。なお、「農業用道路、農業用排水施設、防風林等」には、道路法上の道路や河川であっても、農業機械が容易に横断できるなど農作業に支障がないものを含む。また、「農業用施設等が点在している場合」については、農業用ハウス等の農業用施設のほか、農家住宅等が点在している場合も含む。
- ③ 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、一団の農地として取り扱わない。例えば、段々畑のような傾斜地や谷地田の農地等の集団と、平坦地の農地等の集団が連続して一団の農地等を形成している場合には、両者の間でスケールメリットを活かすことは困難と考えられることから、それぞれ別の「一団の農地等」と判断する。
ただし、傾斜地の農地の集団に農道が整備されており、かつ、ほ場の傾斜が農業機械を効率的に利用するのに支障がないと認められる場合には、両者の間でスケールメリットを活かすことは可能と考えられるため、同じ「一団の農地等」と判断する。
- ④ 「容易に横断することができる」か否かについては、道路については交通量や農業機械が容易に乗り入れし、横断することができる構造か等により判断する。具体的には、「容易に横断し又は迂回」できない道路とは次のア又はイに該当するものとする。
ア 片側2車線の道路
イ 片側1車線の道路のうち、中央分離帯又は高低差等により、道路の両側の農地等を一体として利用することに支障があると認められるもの
- ⑤ 「迂回することができる」か否かについては、「一団の農地」の内部に数メートルの段差があっても、段差の周囲に農業機械が容易に迂回できる道路が存在するかにより判断する。
- ⑥ 複数の地目（田、畑、果樹園）や土地改良事業を実施している農地と実施していない農地が混在している場合であっても「一団の農地等」として取り扱う。

注3 「農業従事者の就業機会の増大に寄与する施設」について（第4節の第2の2(2)エ⑨）

- ① 「農業従事者の就業機会の増大に寄与する施設」の用に供するための転用許可申請書には、雇用計画及び申請者と市町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確実性の判断を行うものとする。
- ② 当該雇用協定においては、新たに雇用された農業従事者（当該施設において新たに雇用されたことを契機に農業に従事しなくなった者を含む。）の雇用実績を毎年市町に報告し、新たに雇用された農業従事者の割合がおおむね3割未満となった場合に、その割合をおおむね3割以上に増やすために講ずべき措置が併せて定められているか確認するものとする。

注4 「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」について（第4節の第2の2(2)エ⑩）

- ① 「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、「住宅で集落に接続して設置されるもの」、「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」として、それぞれ判断する。

- ② 「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」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等の転用は認める趣旨であることを踏まえ、「施設」の規模が、既存の集落の規模と比較して過大である場合は、「接続して設置される」とは認められないものとする。
- ③ 「周辺の地域において居住する者」とは、転用しようとする農地等からおおむね2キロメートルの範囲に居住する者（自然人から発展して法人格を有した場合であって、主たる事務所又は支店等を置く法人を含む）を基本とし、各市町で社会的条件に応じてあらかじめ規定した区域（申請地が存する公民館対象区域又は小学校区等）も含む地域とする。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。
- ④ 「日常生活上又は業務上必要な施設」には次のア又はイの施設が該当するものとする。
 - 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、墓地は申請者（個人に限る）の血族及び姻族の墓に限る（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、第1種農地の（2）許可方針のオの（ウ）に該当するかどうか判断するものとする。）。
 - 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、クリーニング取次店、コイン精米所等。
- ⑤ 「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踏まえて判断する。
- ⑥ 「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」からおおむね50メートルを置いていても農地が虫食いの的に転用されるものでなく、「接続して」といって判断できるものとする。

注5 「建築条件付売買予定地への転用」について（第4節の第3の1(8)）

- ① 「建築条件付売買予定地」とは、転用許可申請者が自己の所有する宅地造成後の土地を売買するに当たり、土地購入者との間において自己又は自己の指定する建設業者との間に当該土地に建設する住宅について一定期間内に建築請負契約が成立することを条件として売買が予定される土地をいう。
- ② 「一定の要件」とは、次のアからウの要件を全て満たすことが確実に認められる場合をいう。
 - ア 当該土地について、申請者と土地購入者とが売買契約を締結し、当該申請者又は当該申請者が指定する建設業者（建設業者が複数の場合を含む。イにおいて同じ。）と土地購入者とが当該土地に建設する住宅について一定期間内（おおむね3月以内）に建築請負契約を締結することを約すること。
 - イ アの申請者又は申請者が指定する建設業者と土地購入者とが、アの一定期間内に建築請負契約を締結しなかった場合には、当該土地を対象とした売買契約が解除されることが当事者間の契約書において規定されていること。
 - ウ 申請者は、農地転用許可に係る当該土地の全てを販売することができないと判断したときは、販売することができなかった残余の土地に自ら住宅を建設すること。
（「建築条件付売買予定地に係る農地転用許可の取扱いについて」（平成31年3月29日30農振第4002号農林水産省農村振興局長通知を参照）

注6 法面等太陽光発電設備について（許可と再許可ができる場合）（第4節の第3の4(2)②イ

- ① 許可は、「作付けを行う田面又は畑面（以下「本地」という。）及び隣接する農地に係る営農条件に支障を生ずるおそれがない場合」として、次のアからキの全てに該当すると認められる場合に行うことができるものとする。
 - ア 簡易な構造で容易に撤去できる太陽光発電設備として、申請に係る面積が必要最小

限で適正と認められること。

- イ 太陽光発電設備が、本地を維持及び管理するために必要な法面又は畦畔（以下「法面等」という。）の機能に支障を及ぼさない設計となっていること。
 - ウ 太陽光発電設備の設置による農業用機械の農地への出入りの支障、日照や通風の制限又は土砂の流失、設置後の太陽光発電設備のメンテナンスによる営農への支障等周辺の農地（当該農地の本地及び隣接する農地をいう。以下同じ。）に係る営農条件に支障を生ずるおそれがないと認められること。
 - エ 位置等からみて、申請に係る法面等の周辺の農地以外の土地に太陽光発電設備を設置することができないと認められ、また、周辺の農地の効率的な利用等に支障を及ぼすおそれがないと認められること。
 - オ 農用地区域内農地においては、農業振興地域整備計画の達成に支障を及ぼすおそれがないよう、以下の(ア)及び(イ)に該当すること。
 - (ア) 農用地区域内における農用地の集団化、農作業の効率化その他土地の農業上の効率的かつ総合的な利用に支障を及ぼすおそれがないこと。
 - (イ) 農業振興地域整備計画に位置付けられた土地改良事業等の施行や農業経営の規模の拡大等の施策の妨げとならないこと。
 - カ 太陽光発電設備を撤去するのに必要な資力及び信用があると認められること。
 - キ 事業計画において、太陽光発電設備を電気事業者の電力系統に連系することとされている場合には、電気事業者と転用事業者が連系に係る契約を締結する見込があること。
- ② 一時転用期間の満了に伴い、再許可ができる場合は、その申請の際に、当初の許可の要件を引き続き満たすものと判断できる場合とする。
ただし、それまでの転用期間における法面等及び周辺の農地の状況を十分勘案し、総合的に判断するものとする。

注7-1 「営農型発電設備」について許可できる場合（第4節の第3の4(2)②ウ）

- ① 許可は、営農型発電設備（農地等に支柱を立てて営農を継続しながら上部空間に太陽光発電設備を設置する場合をいう。以下同じ。）の支柱部分について、「下部の農地等における耕作等の事業が適切に継続されることが確実と認められる場合」として、次のアからキの全てに該当すると確認できる場合に行うことができるものとする。
- ア 下部の農地における営農の適切な継続を前提として営農型発電設備の支柱を立てるものであること。
 - イ 簡易な構造で容易に撤去できる支柱として、申請に係る面積が必要最小限で適正と認められること。
 - ウ 下部の農地における営農の適切な継続（次の(ア)から(エ)のいずれにも該当しないことをいう。）が確実と認められること。
 - (ア) 営農が行われない場合
 - (イ) 下部の農地における単収が、同じ年の地域の平均的な単収と比較しておおむね2割以上減少する場合（荒廃農地を再生利用する場合を除く。）
 - (ウ) 下部の農地の全部又は一部が法第32条第1項各号のいずれかに掲げる農地に該当する場合（荒廃農地を再生利用する計画が、実際には履行されていない場合を含む。）
 - (エ) 下部の農地において生産された農作物の品質に著しい劣化が生じていると認められる場合
 - エ パネルの角度、間隔等からみて農作物の生育に適した日照量を保つための設計となっており、支柱の高さ、間隔等からみて農作業に必要な農業機械等を効率的に利用して営農するための空間が確保されていると認められること。
支柱の高さについては、当該農地の良好な営農条件が維持されるよう、農作物の栽培において、効率的な農業機械等の利用が可能な高さ（農業機械による作業を必要としない場合であっても、農業者が立って農作業を行うことができる高さ（最低地上高おおむね2メートル以上））を確保していると認められること。
ただし、農地に垂直に太陽光発電設備等を設置するものなど、当該設備等の構造上、支柱の高さが下部の農地の営農条件に影響しないことが明らかであり、当該設備等の設置間隔、規模及び立地条件等からみて、当該農地の良好な営農条件が維持される場合には、支柱の高さが最低地上高おおむね2メートルに達しなくても差し支えない。
 - オ 位置等からみて、営農型発電設備の周辺の農地の効率的な利用、農業用排水施設

の機能等に支障を及ぼすおそれがないと認められること。特に農用地区域内農地においては、農業振興地域整備計画の達成に支障を及ぼすおそれがないよう、以下の事項を確認する。

(ア) 農用地区域内における農用地の集団化、農作業の効率化その他土地の農業上の効率的かつ総合的な利用に支障を及ぼすおそれがないこと。

(イ) 農業振興地域整備計画に位置付けられた土地改良事業等の施行や農業経営の規模の拡大等の施策の妨げとならないこと。

カ 支柱を含め営農型発電設備を撤去するのに必要な資力及び信用があると認められること。

キ 事業計画において、発電設備を電気事業者の電力系統に連系することとされている場合には、電気事業者と申請者が連系に係る契約を締結する見込みがあること。

(「支柱を立てて営農を継続する太陽光発電設備等についての農地転用許可制度上の取扱いについて」(平成30年5月15日付け30農振第78号農林水産省農村振興局長通知)の2の(2)に掲げる事項)。

注7-2 「営農型発電設備」について一時転用期間を10年以内とすることができる場合

② 一時転用の期間を10年以内とすることができる要件は、次のアからウのいずれかに該当する場合とする。

ア 担い手が、自ら所有する農地又は賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利を有する農地等を利用する場合。この場合の担い手とは、食料・農業・農村基本計画(平成27年3月31日閣議決定)の第3の2の(1)に掲げる次の者をいう。

(ア) 効率的かつ安定的な農業経営(主たる従事者が他産業従事者と同等の年間労働時間で地域における他産業従事者と遜色ない水準の生涯所得を確保し得る経営)

(イ) 認定農業者(農業経営改善計画の認定を受けた者)

(ウ) 認定新規就農者(基盤法第14条の4第1項に規定する青年等就農計画の認定を受けた者)

(エ) 将来法人化して認定農業者になることが見込まれる集落営農

イ 荒廃農地(法第32条第1項第1号の遊休農地又は再生利用困難な農地で、再許可の場合は当初の許可の前に荒廃農地であったものを含む。)を再生利用する場合

なお、同一の事業について荒廃農地と荒廃農地以外の農地とを併せて利用する場合において、荒廃農地の面積が全体の過半を占めており、かつ荒廃農地と荒廃農地以外の農地とが連坦し、一団のまとまりを有する場合を含む。

ウ 第2種農地又は第3種農地を利用する場合

注7-3 「営農型発電設備」について再許可できる場合

③ 一時転用期間の満了に伴い、再許可ができる場合は、その申請の際に、当初の許可の要件を引き続き満たすことが確認できる場合とし、それまでの転用期間における下部の農地での営農の状況を十分勘案して総合的に判断するものとする。

注8-1 「養殖池」について一時転用期間を10年以内とすることができる場合及び再許可できる場合(第4節の第3の4(2)②エ)

① 一時転用の期間を10年以内とすることができる要件は、次のアからエの全てに該当すると認められる場合とする。

ア 当該転用の目的が、農地を養殖池に一時転用して、内水面における水産動植物の養殖の事業を行うものであること。

イ 養殖池とするために施工する工事が、必要最小限のものであり、かつ、簡易な土地の掘削又は盛土等容易に農地に復元し得る程度のものであること。なお、コンクリートの打設等を行うことは、容易に農地に復元し得る程度の工事であるとは認められない。

ウ 当該申請に係る事業者が、次に掲げる事項を内容とする協定(以下「協定」という。)を市町と締結し、又は締結することが確実と認められること。

(ア) 養殖池の利用及び管理に関する事項

(イ) 周辺農地等の農業上の利用の確保に関する事項

(ウ) 地域の農業とのかかわりに関する事項

(エ) 養殖池の利用の廃止及び原状回復に関する事項

(オ) その他必要な事項

エ 基盤法第 19 条による「地域計画」において、当該申請に係る土地について、地域の農業において中心的な役割を果たすことが見込まれる農業者に対し権利の移転又は設定を行うことが具体的に計画されていないこと。
（「農地を養殖池に一時転用する場合における農地転用許可の取扱いについて」（令和 3 年 3 月 4 日 2 農振第 2935 号農林水産省農村振興局長通知）参照）

注 8 - 2 「養殖池」について再許可できる場合

② 一時転用期間の満了に伴い、再許可ができる場合はその申請の際に、当初の許可の要件を引き続き満たすものと認められる場合とする。

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、農村地域への産業の導入の促進等に関する法律第5条第1項に規定する実施計画に基づく産業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。

(3) 転用目的が資材置場のように建築物の建築等を伴わないもの（以下「資材置場等」という。）である場合には、当該転用目的どおり十分な利用がなされないまま他用途に転換されることがないように、農地転用許可権者は、事業規模の妥当性、事業実施の確実性等を的確に判断する必要がある。

例えば、過去に資材置場等に供する目的で農地転用許可を受けたことのある事業者から新たな申請があった場合には、過去に実施した転用事業が当初計画どおりに実施されているか確認する必要がある。

また、資材置場等の目的で申請があった土地が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条第3項に基づく認定を受けた再生可能エネルギー発電事業計画の設備の所在地となっている場合であって、農地転用許可の基準上、当該設備の設置が許可できない土地である場合にあつては、偽りその他不正の手段により農地転用許可を得ようとしている可能性を考慮し、事業者等から事情を聴取するなど、慎重かつ十分な審査を行う必要がある。

また、資材置場等に供する目的で農地転用許可がされた場合には、その後の一定期間、農業委員会は、当該土地の利用状況を確認することが望ましい。

(4) 農地転用許可を要する場合にもかかわらず、許可なく転用行為が行われたことにより、その農地等の現況が耕作等の目的に供することが事実上できない状態に至った場合は、その状態の解消のための措置（追認による農地転用許可又は法第51条による処分等）が終了するまでの間は、その農地等は、耕作等の目的に供される土地でないとは判断しない。

(5) 農地転用許可を得て、転用行為が着手された農地等について、当該許可に係る行為が完了するまでの間も同様とし、転用行為が終了して完了届が提出されるまで、現況にかかわらず、農地等でないとは判断しないこととする。

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
宅地造成及び特定盛土等規制法(昭和 36 年法律第 191 号)	規制区域内の宅地造成工事又は特定盛土等又は土石の堆積に関する工事の許可
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，売払いなど
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利用の促進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
土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）	土地の形質変更の届出など

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つて、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	農業協同組合が農協法第 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つて、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。
ハ	農地中間管理機構（基盤法第 7 条第 1 号の農地売買等事業を行う者に限る。）が農業用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つて、当該農地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。
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つて工場、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つて、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。
ヘ	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つて、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等を転用する場合であつて、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。
リ	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法人、地方公共団体の出資により設立された一般社団法人若しくは一般財団法人、土地開発公社又は農業等が、農村地域への産業の導入の促進等に関する法律第 5 条第 1 項に規定する実施計画に基づき同条第 2 項第 1 号に規定する産業導入地区内において導入される産業の用に供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
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つて、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つて、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除等の審査基準

法第 18 条第 1 項の規定による農地等の賃貸借の解除、解約の申入れ、合意による解約、又は賃貸借の更新をしない旨の通知（以下「賃貸借の解除等」という）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申請については、次の 1 から 6 のいずれかの場合に該当する場合に限り、許可することができる。（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、通常賃貸人と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等（法第 18 条第 2 項第 5 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 条第 1 項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全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 6 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。

1 から 6 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 6 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思われる場合には、許可を行うべき事情として判断する。

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	標準処理期間
法第3条第1項	農地等の権利移動の許可	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農業委員会ネットワーク機構(以下「県機構」という。)の意見を聴かない事案)	4週間
	農地転用の許可 (県機構の意見を聴く事案)	6週間
	農地転用の許可 (法附則第2項の規定により農林水産大臣に協議する事案)	8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)	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)	6週間
	農地等の転用のための権利移動の許可 (法附則第2項の規定により農林水産大臣に協議する事案)	8週間
法第18条第1項	農地等の賃貸借の解除等の許可	230日

※農林水産大臣への協議は、法第4条第1項の指定市町村の農業委員会のみ。

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条第3項を適用して同条第1項の許可をした農地等について、事後において適正な利用の確保を確認するため、同法第3条の2の規定に基づく勧告、許可の取消しに係る処分基準は、同条第1項及び第2項の規定によるほか、次のとおりとする。

第1 法第3条の2第1項の規定による勧告は、次によるものとする。

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、法第3条第3項の適用を受けて同条第1項の許可により使用貸借権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よう勧告することができる。(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られる場合。(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内いずれもが、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られる場合。(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、個別具体的に設定するが、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6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6)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1の①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内いずれもが、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項の許可の取消しは、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。

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同条第1項の許可を取り消すものとする。(法第3条の2第2項)

- (1) 農地等について使用貸借権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、当該使用貸借権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) 第1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項の規定に違反して、当該農地等を転用している場合、法第32条第1項第1号の遊休農地に該当するものとし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、当該農地等を転用している場合には、違反を確認次第直ちに使用貸借権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。この場合の手続については、行政手続法第3章の規定により行う。

- ③ 使用貸借権又は賃借権の設定を受けた農地を法第 32 条第 1 項第 1 号の遊休農地に該当するものとしている場合には、その状態が確認された時点から速やかに、使用貸借権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。

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。