

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」といいます。）、農地法施行令（昭和 27 年政令第 445 号。以下「施行令」といいます。）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」といいます。）は次のとおりとします。

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い、「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を指します。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、はす池などが含まれます。
- 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）も含みます。
- 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います。
- 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見なします。
- 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ません。
- 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、採草放牧地ではなく農地です。
- ⑦ 土地が「農地等」に該当するか否かは、土地の登記簿の地目だけでなく、その土地の現況により判断します。

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までの要件の全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います。

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、農業生産に必要な資材の製造、農作業の受託、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、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、農業と併せ行う林業を含む。)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か年(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か年)におけるその農業に係る売上高が、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ているか否かによるものとします。
- 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)及び販売までを含みます。
- ③ 「その行う農業に関連する事業」(以下「関連事業」といいます。)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持ち、農業生産の安定発展に役立つ事業をいいます。

- 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います。
- 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います。
- ウ 「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います。
- エ 「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います。
- オ 「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います。
- カ 「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「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号農村振興局長通知）の2の(2)に掲げる事項について許可権者の確認を受けたものとして法第4条又は法第5条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人が法第43条の規定に基づき農業委員会に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場合をいいます。

3 議決権要件（法第2条第3項第2号）

次の（1）から（7）まで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。

(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ます。

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あり、ここでは相続人及び包括受遺者をいいます。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います。

② 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ます。

ただし、農地等の所有権等を移転した場合とは異なり、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、設定者と見なしません。

(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もの

(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

「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します。

(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）

① 「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作業を、麦又は大豆にあつては耕起・整地、播種及び収穫の農作業を、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います。

(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項に掲げる事業に係る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) 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って農業法人投資育成事業に係る投資を行った承認会社

(7) 市町村の認定を受けた農業経営改善計画に基づいて出資した農業経営を行う個人又は農地所有適格法人（基盤法第14条第1項）

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。

(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」と同じです。
- ② 「常時従事者」の判断は3(2)と同じです。
- 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します。
- 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、集金等は含まれません。

5 業務執行役員特例要件（基盤法第14条第2項，基盤法施行規則第14条第1項）

次の基準を満たした上で、市町村から農業経営改善計画の認定を受けた場合、当該計画に記載された兼務役員を農業従事者として取り扱う。

親会社の役員が子会社（親会社が議決権の過半を有するもの）の役員を兼務する場合において、子会社は

- (1) 既に認定農業者となっている農地所有適格法人の子会社であること。
- (2) 兼務役員が親会社の農業常時従事者であり株主であること。
- (3) 兼務役員が子会社の農業に30日以上従事していること。

- ① 本特例は子会社を対象としていることから、親会社は、3(7)の議決権要件を満たす必要があります。

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は、資産保有や転売・転用を目的とした農地の権利取得を規制し、農地を効率的に利用する農業者へ集積することを目的としており、権利を取得しようとする者が保有する農業用機械、栽培技術、通作距離、経営面積等から判断して許可しています。

したがって、耕作を目的としないにもかかわらず、法第3条第1項の規定による農地等の権利移動を許可することはできません。

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、次によるものとします。

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6まで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の使用及び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ない場合（法第3条第2項第1号）

ただし、次の（1）から（5）までに該当する場合は、許可することができる。

なお、（1）から（4）までについては、取得後において耕作等の事業に供すべき農地等の全てについて、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います。

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」に該当します。

ただし、農地等の権利を取得しようとする者について、次のような状況がある場合には、「全てを効率的に利用して耕作等を行う」と認められないことがあります。

- ・容易に返還を受けられる貸付け農地を他に所有している場合
- ・法第 32 条第 1 項各号に該当する遊休農地を放置している場合
- ・法第 51 条第 1 項各号のいずれかに該当する場合

- ② 「効率的に利用して耕作等の事業を行う」と認められるか否かについては、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します。

農地等の権利を取得しようとする者及びその世帯員等が、農業を副業的に営み、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は可能です。

ただし、農地等の権利を取得しようとする者について、次のような状況がある場合には、「全てを効率的に利用して耕作等を行う」と認められないことがあります。

- ・権利取得後の具体的な営農計画を明らかにしない場合
- ・権利取得後に当該農地の一部のみで耕作の事業を行う場合

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」と認められるものとします。

(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）

- ① 具体的には、農薬会社、肥料会社等の試験圃場などが該当します。

(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）

- ② 具体的には、試験田、展示ほ、採取ほ、学校農園などが該当します。

(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）

③ 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します。

(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，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）

④ 許可申請の審査に当たり，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します。

また，許可の申請の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，労働力等を含めず，許可の申請の時に現に所有等しているものから判断します。

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原則として認めません。

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つては，当該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かかわらず、所有権の取得を認めることができるものとします。

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）まで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、許可の申請の時点に法第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ません。

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見て、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、信頼性のある計画に改める等の措置が必要となります。

なお、法第2条第3項第1号の「法人の主たる事業が農業」であるか否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か年の農業の売上高が、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します。

- 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すが、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のみ、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します。

なお、この場合の許可申請書には、定款に定められ、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します。

（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)まで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)まで又は2の(1)から(4)まで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います。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します。
- 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」と認めるものとします。
- 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」と認めるものとします。
- 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です。
- ③ 「農作業に常時従事する」と認めるか否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せず、作物の種類ごとに必要・十分な農作業が可能か否かを審査して判断します。

5 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6号)

ただし、次の(1)から(4)までの場合を除く。

- (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) 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

「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します。

6 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います。
- 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

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います。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ります。
- 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みます。
- 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します。
(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ります。)

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、許可しないものとします。

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)までの要件を全て満たす場合は、法第3条第2項（第2号及び第4号に係る部分に限る。）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。（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つては、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 「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います。

これらを確認するために、農地等の権利を取得しようとする者に確約書等の提出を求めることがあります。

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ます。申請書には、それらの条件を具体的に記した営農計画書の添付が必要です。

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います。

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つて、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います。

権限を有するか否かの確認は、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います。

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ことを確認するものとします。

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決めがあるか。
- ⑥ 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当該許可に係る農地等の利用から撤退する場合は、次の利用者がその農地等の利用を継承できるよう、農地等の権利の設定等のあっせん等（農地中間管理事業法第2条第3項に規定する農地中間管理事業等の活用等）について、関係機関との十分な連携が必要です。

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6項及び法第5条第2項の規定によるほか、次によるものとします。

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します。

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まで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)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。

※ 呉市では、郷原町、音戸町、倉橋町、下蒲刈町、蒲刈町、安浦町、豊浜町及び豊町の一部が農用地区域に指定されています。

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、法面等太陽光発電設備、営農型発電設備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います。

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」に含まれるものとします。

③ 「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します。

ただし、「農地の区画や形質を変更することなくイベント会場等として一時的に利用する場合の農地転用の取扱いについて(技術的助言)(令和4年3月31日付け3農振第2869号農村振興局長通知)」の規定により、農地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、直ちに当該農地を耕作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、この限りではありません。

なお、営農型太陽光発電設備又は養殖池において、次の場合は10年以内の期間とします。

ア 営農型太陽光発電設備の場合（(ア)又は(イ)に該当する場合）

(ア) 認定農業者等担い手が自ら所有する農地又は賃借権その他の使用収益権を有する農地等を利用する場合

(イ) 荒廃農地を再生利用する場合

イ 養殖池の場合（(ア)から(オ)までの全てに該当する場合）

(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」といいます。）を市と締結し、又は締結することが確実に認められること。

- a 養殖池の利用及び管理に関する事項
- b 周辺農地等の農業上の利用の確保に関する事項
- c 地域の農業とのかかわりに関する事項
- d 養殖池の利用の廃止及び原状回復に関する事項
- e その他必要な事項

(エ)「人・農地問題解決加速化支援事業実施要綱」(平成 24 年 2 月 8 日付け 23 経営第 2955 号農林水産事務次官通知) 第 2 の人・農地プランにおいて、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。

(オ)当該申請に係る事業者が法第 51 条第 1 項各号のいずれにも該当していないこと。

- 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います。

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6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 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）

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まで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）

- ① 「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います。「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、スケールメリットが活かせることによります。なお、具体的には、次のように判断するものとします。

ア 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います。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みます。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みます。

イ 傾斜、土性その他の自然的条件から見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いません。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」と判断します。

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」と判断します。

ウ 「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します。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ものとします。

(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

エ 「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します。

オ 複数の地目(田、畑)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」として取り扱います。

- 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事費を投じて区画整理された区域内の農地等を指します。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種農地として区分します。
- 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します。

(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まで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））

- 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のとおりです。
- 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します。
- 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のとおりです。

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、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、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該当します。

なお、耕作又は養畜の事業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、農業用施設に該当します。

- 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します。
- 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します。

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います。

なお、耕作の事業を行う者がその農地をその者の耕作の事業に供する他の農地の保全又は利用の増進のための農業用施設（ため池、排水路、階段工、土留工、防風林、防護柵等の災害を防止するために必要な施設及びかんがい排水施設、農道等の土地の農業上の効用を高めるために必要な施設）の用に供する場合については、農地転用の許可を要しません。

- 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、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、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、公民館などが該当します。

- 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します。

- 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 割以上であるか否かをもって判断します。ただし、人口減少、高齢化の進行等により雇用可能な農業従事者の数が十分でないことその他の特別の事情がある場合には、このような事情を踏まえて県知事等が設定した基準（以下「特別基準」という。）により判断します。

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、店舗など該当します。

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書には、雇用計画及び申請者と市との協定の添付が必要です。それにより、農業従事者の雇用の確実性を判断するものとします。

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みます。）の雇用実績を毎年市に報告し、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（特別基準が

設定されている場合は、当該特別基準を満たしていない場合)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を併せて定めるものとします。

- 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します。
- ⑮ (2)エ(エ)のいわゆる「集落接続」の適用に当たっては、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踏まえ適切に運用するものとします。
- ⑯ 「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(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)も含む地域とします。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います。
- ⑰ 「日常生活上又は業務上必要な施設」には次のものが該当します。
- 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(法人を含みません。)の血族及び姻族等の墓に限ります(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)に該当するものとします)。
- 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
- ⑱ 「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)の区域をいいますが、当該区域における集落の形態を踏まえて判断します。
- ⑲ 「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的に転用されるものでなく、「接続して」と見なすものとします。

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)までの用に供する場合(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)

- ⑳ (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します。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ります。

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)までの用に供する場合(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)

- ② 「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します。
- ③ 「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ません。
- ④ 「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ことから、単に養殖施設であることをもって許可されるものではありません。
- ⑤ 「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します。
- ⑥ 「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(宿泊施設を除きます。)をいいます。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」に該当しません。
- ⑦ 「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います。

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します。

- ⑳ 「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ません。
- ㉑ 「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」のことをいいます。
- ㉒ 「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います。

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）

- ㉓ 「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種農地とカウントします。

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ります。

ク 公益性が高いと認められる事業として、次の(ア)から(カ)までの用に供する場合（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号から第13号まで）

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）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（5）まで）、（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呉市の計画（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呉市が作成する計画）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2項（施行令第4条第1項第2号へを引用））

(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、次のアからウまで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（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)まで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」とは次のものとします。

- 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）
- 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」とは次のものとします。
- 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します。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）等は該当しません。
- ④ (1) ア(イ) dにはバスターミナルなどが該当します。
- ⑤ 「水路」には、法定外公共物である水路は含まれません。

(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まで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います。
- 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、公民館は該当しません。

（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まで、クからコまで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って、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にある農地等であって、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ます。

(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)までの用に供する場合（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)までの用に供する場合（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)までの用に供する場合（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）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(5)），（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））

ケ 地域の農業振興に関する呉市の計画（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（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（昭和 44 年農林省令第 45 号）第 4 条の 5 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(6)，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））

- ② エ（ア）から（エ）までの施設については，「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のとおりです。
- ③ その他の施設については，2 の第 1 種農地のとおりです。

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5まで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)までの事由により、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します。

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、未成年者にあつては親権者等の同意を得ていない場合に、法人にあつて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に、「信用」があるとは認められないものとします。

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します。

ウ この「信用」の有無を判断する上で、転用申請に係る農地等の耕作状況等は勘案しませんが、法3条許可により農地等を取得した後、1作も耕作することなく、その農地等について法第4条又は第5条の規定による農地転用が申請された場合は、不耕作に至った具体的な事情等を調査し、転用許可について審査します。その際、事情によっては3条許可処分の取消し等の手続が必要となります。

(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います。

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ませんが、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ります。

③ 隣接農地所有者等の同意を一律に求めるものではありません。

(3) 許可を受けた後、遅滞なく、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 「遅滞なく、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年以内とします。

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、事業目的から見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します。

(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）

- 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します。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上で、同時許可とします。
- 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（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みます。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します。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、遅延理由を記した書面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します。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します。事業計画認定見込みで許可を得た場合は、認定が下りた後直ちに事業認定書の提出が必要です。

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事実であるため、転用許可申請時の電気事業者の連系契約の写しの添付を免除します。

(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」の判断は次によるものとします。

ア 住宅の敷地面積は家屋、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㎡、一般住宅で500㎡（建築面積に22分の100を乗じた面積が500㎡以下の場合は、その面積）を超過する場合は、別途その理由を聴取して判断します。この場合において、転用により農地として適正利用困難な残地が生じるおそれがあるときは、具体的な事情を調査した上で、個別に判断します。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します。

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します。

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します。

エ 太陽光発電（全量自家発電）は、年間推定発電量算定結果の提出を求め、①一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②自家消費電力に対し過大となっていないか等について判断します。

(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ません。工事期間に限定した一時転用であれば許可可能です。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」としての転用申請が必要です。
- 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します。
- 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します。
- 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、次のアからウまでの場合が該当します。
- ア 申請に係る農地等の位置等からみて、集团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 農業委員会が必要と認めた場合は、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します。

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においては、次の（1）又は（2）の事項に該当する場合（法第4条第6項第5号）（法第5条第2項第5号）

(1) 基盤法第 18 条第 5 項の規定による申出があつてから基盤法第 19 条の規定による公告があるまでの間において、当該申出に係る農地を転用することにより、当該申出に係る農用地利用集積計画に基づく農地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（施行規則第 47 条の 3 第 1 号）

- ① 申請に係る農地が用途地域に定められている土地の区域（別に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ります。）内にある場合は、「農地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」には該当しません。

(2) 農用地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農振法第 12 条第 1 項（農振法第 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、農振法第 11 条第 1 項の規定による公告に係る農振法第 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（施行規則第 47 条の 3 第 2 号）

4 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 6 号）、（法第 5 条第 2 項第 7 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 7 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 6 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 1 ①のとおりです。
- 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します。（農用地区域内の農地等については、第 2 の 1 ②のとおり 3 年以内（同ただし書きの場合 10 年以内））

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）

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
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をする場合
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、次によるものとします。

農地等の賃貸借の解約等の許可については、次の1から6まで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います。

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ます。

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います。

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、施設等の点から确实と認められるか等の事情により判断します。

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います。

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います。

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します。

第6節 申請の取下げ等

第1 申請の取下げ

許可申請（届出を含みます。）の取下げは、許可申請者が、申請後、許可等の処分よりも前（農業委員会総会の議決等よりも前）において、申請を取り下げようとする場合に、農業委員会に取下願を提出するものです。

第2 許可処分の取消し（願出による場合）

願出による場合の許可処分の取消しは、許可を受けた者が、許可の取消しを受けようとする場合（許可を受けた土地の引渡し、所有権移転登記等が行われていない場合に限り）に、農業委員会に取消願を提出するものです。

第7節 現地調査の実施

農地等の権利移動、転用等の許可申請については、農業委員会が審査のための現地調査を行い、その土地の現状が耕作の目的に供されるものと認められるか否か、転用計画の妥当性、確実性等について確認します。

現地調査の際は、申請当事者（申請地の境界、営農計画、転用計画等について説明できる方）に現地での立会をお願いします。立会の日時は、農業委員会が指定します。

第2章 標準処理期間

標準処理期間は、次のとおりとします。

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ます。

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、次によるものとします。

農業委員会会長は、次の（1）から（3）まで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の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、個別具体的に設定されるものです。農業委員会が、法第3条の2第1項各号の状況を速やかに是正するために必要な期限を定めます。
- 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います。
- 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います。
- ④ 「その法人の業務を執行する役員のいずれもが、その法人の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います。

第2 法第3条第1項による許可を取り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、次によるものとします。

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権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してしている場合、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32条第1項第1号に該当するものにしてしている場合等をいいます。
- 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してしている場合には、違反を確認し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します。この場合の手続については、行政手続法第3章の規定により行います。
- ③ 使用貸借による権利又は賃借権の設定を受けた農地を法第32条第1項第1号に該当するものにしてしている場合には、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します。この場合の手続については、行政手続法第3章の規定により行います。

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。