

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(9)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」があるとは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」があるとは認められないものとする。

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

- 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、以下「再エネ特措法」という。）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、適正な面積が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

（９） 申請に係る事業が営農型太陽光発電（農地に簡易な構造で、かつ、容易に撤去できる支柱を立てて、一時的に農地を農地以外のものにし、上部空間に太陽光を電気に変換する設備（以下、「営農型太陽光発電設備」という。）を設置し、営農を継続しながら発電を行うことをいう。以下同じ。）（施行規則第３０条第２項））である場合にあっては、次に掲げるときに該当すること。（施行規則第４７条第６号）、（施行規則第５７条第６号）

イ 営農型太陽光発電設備の下部の農地（以下、「下部の農地」という。）において栽培する農作物の単位面積当たりの収穫量（以下「単収」という。）が、同じ年産の当該申請に係る農地が所在する市町の区域内の平均的な単収と比較しておおむね２割以上減少するおそれ（当該市町の区域内において栽培されていない農作物又は生産に時間を要する農作物を栽培する場合にあっては、申請に際し添付した栽培実

績書又は当該農作物を栽培する理由を記載した書類に記載された単収が見込まれないおそれがあると認められる場合（法第32条第1項第1号に掲げる農地（以下、「1号遊休農地」という。）を利用する場合を除く。）

ロ 下部の農地の全部又は一部において営農が行われる見込みがない場合（1号遊休農地を利用する場合に限る。）

ハ 営農型太陽光発電設備の設置により、下部の農地において生産される農作物の品質を著しく劣化させるおそれがあると認められる場合

ニ 毎年の下部の農地において栽培する農作物に係る栽培実績書及び収支報告書が適切に提出されないおそれがあると認められる場合

ホ 営農型太陽光発電設備の角度、間隔等について、下部の農地において栽培される農作物の生育に必要な日照に影響を及ぼすおそれがある場合

ヘ 支柱の高さが地上から2メートル以上あることその他の下部の農地において農業機械等を効率的に利用できる等、耕作者が農作業を効率的に行うことができる空間を確保するための措置が講じられていない場合

ト 申請者が、連系に係る契約を電気事業法（昭和39年法律第170号）第2条第1項第17号に規定する電気事業者と締結する見込みがない場合（申請に係る事業が営農型太陽光発電設備を電気事業者の電力系統に連系するものに限る。）

チ 申請者が、法第51条第1項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

- ① 営農型太陽光発電に係る一時転用許可を行う場合には、申請内容が「下部の農地における営農の適切な継続」が確実と認められる場合等に該当することを確認するものとする。（別紙1・補足説明資料注 6－1 から 6－3 を参照）

2 被害防除措置の妥当性

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

- ① 「土砂の流出又は崩壊その他の災害を発生させるおそれがあると認められる場合」とは、土砂の流出又は崩壊のおそれがある場合のほか、ガス、紛じん又は鉱煙の発生、湧水、捨石等により周辺農地等の営農上への支障がある場合が該当する。
- ② 「その他の周辺の農地等に係る営農条件に支障を生ずるおそれがあると認められる場合」には、次のアからウの場合が該当する。
- ア 申請に係る農地等の位置等からみて、集団的に存在する農地等を蚕食し、又は分断するおそれがあると認められる場合
- イ 周辺の農地等の日照、通風等に支障を及ぼすおそれがあると認められる場合
- ウ 農道、ため池その他の農地等の保全又は利用上必要な施設の有する機能に支障を及ぼすおそれがある場合

- ③ 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6－1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 営農型太陽光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6－2、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6－3、注7、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）

別紙 1・補足説明

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るべき事情があつて、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、スケールメリットが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 こ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6-1 「営農型太陽光発電設備」について許可できる場合（第4節の第3の1の（9））

① 許可は、営農型太陽光発電設備について、「下部の農地における営農の適切な継続」が確実と認められること等として、次のアからサ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 申請に係る転用期間が注6-2の①に応じた期間内であり、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太陽光発電設備の支柱を立てるものであること。

イ 営農型太陽光発電に係る事業終了後に当該支柱部分に係る土地が耕作の目的に供されることが確実であり、かつ申請に係る面積が必要最小限で適正と認められること。

また、変電設備等附随する設備を設置する必要がある場合においては、原則として近隣の農地以外の土地から選定するものとし、これらの土地がないなどやむを得ず農地を一時転用して設置する場合には、その規模及び位置が適正であること。

ウ 下部の農地における営農の適切な継続（次に掲げる場合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。

a 下部の農地において栽培する農作物の単収が、同じ年産の当該申請に係る農地が所在する市町の区域内の平均的な単収と比較しておおむね2割以上減少しないかの確認について、当該市町の区域内で作付けされていない農作物又は生産に時間を要する農作物を栽培する場合にあっては、申請者自ら又は第三者に委託して当該市町の区域内で試験的に実施した栽培の実績（「営農型太陽光発電に係る農地転用許可制度上の取扱いに関するガイドライン」の制定について（令和6年3月25日付け5農振第2825号農林水産省農村振興局長通知）の別添の2の(1)ウ(イ)のa）又は単位面積当たりの収穫量（以下「単収」という。）

の根拠を含む栽培理由（同ガイドラインの別添の2の(1)ウ(イ)のb)の書類に記載された単収より減少しないこと。

b 遊休農地を再生利用する場合において、法第32条第1項各号に掲げる遊休農地に該当することとなる場合。

c 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るおそれがあると認められる場合

エ 農地転用許可権者への毎年の栽培実績及び収支の報告が適切に行われ、下部の農地における営農の状況が適確に確認できると認められること。

オ 営農型太陽光発電設備の角度、間隔等からみて農作物の生育に適した日照量を保つことができると認められること。

カ 営農型太陽光発電設備の支柱の高さについては、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。

なお、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や農業者が立って農作業を行うことが可能な高さとして最低地上高2メートル以上を確保していること。

ただし、農地に垂直に太陽光発電設備を設置するものなど、当該設備の構造上、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、当該設備の設置間隔、規模、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2メートルに達しなくても差し支えないとともに、設備直下全体を一時転用許可の対象とすることが可能と解されること。

キ 位置等からみて、営農型太陽光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、以下の事項に留意すること。

a 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。

b 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。

ク 支柱を含む営農型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。

なお、当該事業が再エネ特措法に基づく買取制度（FIT）や補助金（FIP）を活用するものである場合は、再エネ特措法に基づきこれまで撤去費用として積み立てた金額も考慮すること。

ケ 申請に係る事業が営農型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、申請者が連系に係る契約を電気事業者と締結する見込みがあること。

コ 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ないこと。

と。

注 6－2 「営農型太陽光発電設備」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

- 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、注 6－1 の要件を満たした上で、かつ、次のアからウのいずれかに該当する場合とする。（その他は 3 年以内）
- 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（令和 2 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（基盤法第 12 条第 1 項に規定する農業経営改善計画の認定を受けた者）
- （ロ） 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）
- （ハ） 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 1 号遊休農地を再生利用する場合（再許可の場合は、既に 1 号遊休農地でなくなっていることから、再生利用には該当しない）。
- なお、同一の事業について 1 号遊休農地と 1 号遊休農地以外の農地とを併せて利用する場合において、1 号遊休農地の面積が全体の過半を占めており、かつ 1 号遊休農地と 1 号遊休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 6－3 「営農型太陽光発電設備」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ことができる場合等とし、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。
- なお、それまでの転用期間において、営農型太陽光発電設備の設置が原因とはいえないやむを得ない事情により、下部の農地の利用の程度が著しく劣っていることや下部の農地において単収が減少していること等が見られる年がある場合には、その事情及びその他の年の営農の状況を十分勘案して判断するものとする。
- また、当初許可において、遊休農地に該当するとして第 4 節の第 3 の 1 の（9）のイの a の要件（同じ年の地域の平均的な単収と比較して 2 割以上減少しないこと）を適用しなかった場合においても、再許可時には 1 号遊休農地でなくなっていることから、当該要件が適用されることに留意すること。

注 7 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 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に認められること。

(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 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エネ特措法第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

る場合であつて、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っては、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
土壤汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）	土地の形質変更の届出など
特定都市河川浸水被害対策法（平成 15 年法律第 77 号）	特定都市河川・流域における雨水浸透阻害行為の許可

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と認められるとき。
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と認められるとき。
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と認められるとき。
ニ	農振法第 8 条第 1 項に規定する市町村農業振興地域整備計画又は同計画に沿って当該計画に係る区域内の農地等の効率的な利用を図る観点から市町村が策定する計画に従って工場、住宅その他の施設の用に供される土地を造成するため農地等を転用する場合
ホ	非農用地区域内において当該非農用地区域に係る土地改良事業計画に定められた用途に供される土地を造成するため農地等を転用する場合であつて、当該農地等が当該用途に供されることが確実と認められるとき。
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と認められるとき。
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と認められるとき。
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と認められるとき。

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と認められるとき。
---	---

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。