

第3 一般基準

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

1 農地等の転用の確実性

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

ア 申請適格等については、申請者が自然人の場合、法律上行為能力を有する者であることが必要で、例えば、未成年者の場合には親権者等の同意を得ていない場合、法人の場合では、申請に係る事業の内容が定款又は寄附行為等において定められた目的又は業務に適合するものでない場合、「信用」があるとは認められないものとする。

イ 過去の実績については、過去に許可を受けた転用事業者が特別な理由もないにもかかわらず、計画どおり転用事業を行っていない場合には、「信用」があるとは認められないものとする。

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

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

使用貸借権は農地の権利を取得する第三者に対抗できないため該当しないが、作付け中であるにもかかわらず収穫前に転用に着手する場合は、使用貸借の権利を有する者の同意を得る必要がある。

③ 隣接農地所有者等の同意を一律に徴すべきではない。

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

④ 「遅滞無く、申請に係る農地等を申請に係る用途に供する」とは、速やかに工事に着手し必要最小限の期間で申請に係る用途に供されることをいい、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。

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、転用機関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）

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

⑥ 電気事業者による再生可能エネルギー電気の調達に関する特別措置法（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。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する。同法において発電事業者変更認定等が必要な場合についても同様に処理する。事業計画認定見込みで許可を行った場合，転用事業者に対し，認定が下りた後直ちに事業認定書を提出するよう指導する。

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

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

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

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

⑦ 主な転用事業について「適正」の判断は次による。

ア 住宅の敷地面積は家屋，倉庫，駐車場及び庭敷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 m²，一般住宅で 500 m²（建築面積に 22 分の 100 を乗じた面積が 500 m² 以下の場合，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，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同様の審査をする。

- イ 資材置場は資材の配置図の提出を求め、資材の種類及び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(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判断する。

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

- ⑧ 残土処分を目的とした転用は土地の造成を目的とした転用に該当するため許可できない。工事期間に限定した一時転用であれば許可可能。なお、土砂の搬入及び搬出を恒常的に繰り返す場合は「資材置場」として転用申請を求める。
- ⑨ 「貸露天施設」(貸資材置場、貸駐車場等)への転用の確実性の判断は、造成目的ではないことを次により確認すること。
 - ア 転用事業者が、自ら土地の造成など露天施設の整備を行うこと
 - イ 露天施設を利用する者の当該施設を利用する必要性及び利用の確実性(契約書等)について確認することができること
 - ウ 露天施設を利用する者が転用事業者とならないことについて、合理的な理由があること

2 被害防除措置の妥当性

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

- ① 「土砂の流出又は崩壊その他の災害を発生させるおそれがあると認められる場合」とは、土砂の流出又は崩壊のおそれがある場合のほか、ガス、紛じん又は鉍煙の発生、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 農業委員会は、必要と認めた場合、転用許可申請者に対し、「隣接農地所有者の同意書」及び「申請地の縦横断図」の添付を求め、それらの資料及び現地調査により被害防除の妥当性を審査する。

3 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る)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」には該当しない。

(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)が確実に認められないこと。(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に認められないこと。(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1①のとおり。

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

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工場用地等の整備など地域の振興等の観点から地方公共団体等が定める公的な計画に従って、農地等を転用して行われる施設整備等については、農業上の土地利用との調和を図る観点から、当該実施計画の策定の段階で、転用を行う農地等の位置等について、当該実施計画の所管部局と十分な調整を行うものとする。
- (3) 転用目的が資材置き場のように建築物の建築等を伴わないもの(以下「資材置き場等」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、過去に資材置き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、資材置き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処置法(平成23年法律第108号)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順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、事業者など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、資材置き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

別表 1

関連法令（主なもの）

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

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。
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。