

3 一般基準

2の立地基準に適合する場合であっても、次のいずれかに該当するときは、許可をすることができない。

(1) 農地転用の確実性

次に掲げる事由により、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）

ア 申請目的の実現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）

イ 農地等の転用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）

ウ 申請者が許可を受けた後、遅滞なく、申請に係る農地等を申請の目的に供する見込みがないこと。（規則第47条第1号、規則第57条第1号）

エ 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される見込みがないこと。（規則第47条第2号、規則第57条第2号）

オ 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。（規則第47条第2号の2、規則第57条第2号の2）

カ 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。（規則第47条第3号、規則第57条第3号）

キ 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。（規則第47条第4号、規則第57条第4号）

○参考 住宅の場合における適正な敷地面積（農地等及び農地等と一体的に利用する土地の合計）

自己用住宅（非農家）又は建売住宅……おおむね5000㎡以下で、建ぺい率22%以上であること。

自己用住宅（農家）……おおむね1,000㎡以下であること。

ク 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（次頁）に掲げる場合は、例外的に認められる。（規則第47条第5号、規則第57条第5号）

(2) 被害防除措置の妥当性

農地転用により、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（法第4条第6項第4号、法第5条第2項第4号）

(3) 農業上の効率的かつ総合的な利用の確保

次に掲げる事由により、地域における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場合（法4条第6項第5号）

ア 基盤法第19条第7項の規定による公告があつてから基盤法第19条第8項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、当該地域計画に基づく農地の効率的かつ総合的な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（規則第47条の3第1号、規則第57条の3第1号）。

イ 地域計画に係る農地を農地以外のものにより、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(規則第47条の3第2号、規則第57号の3第2号)

ウ 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(規則第47条の3第3号、規則第57条の3第3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に農地転用を行おうとする場合にあっては、次に掲げる場合に該当するとき

ア 一時的な利用に供された後にその農地等が耕作の目的に供されることが確実に認められない場合(法第4条第6項第6号、法第5条第2項第7号)

イ 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)

別表（3(1)ク関係）

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

（規則第47条第5号、規則第57条第5号）

1	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を農地以外のものにする場合又は法第3条第1項本文に掲げる権利が設定され、又は移転される場合であって、当該農地（又は採草放牧地）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
2	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を農地以外のものにする場合又は法第3条第1項本文に掲げる権利が設定され、又は移転される場合であって、当該農地（又は採草放牧地）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
3	農地中間管理機構が農業用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又は法第3条第1項本文に掲げる権利が設定され、又は移転される場合であって、当該農地（又は採草放牧地）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
4	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を農地以外のものにする場合又は法第3条第1項本文に掲げる権利を取得する場合
5	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を農地以外のものにする場合又は法第3条第1項本文に掲げる権利が設定され、又は移転される場合であって、当該農地（又は採草放牧地）が当該用途に供されることが確実に認められるとき
6	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調ったものに限る。）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を農地以外のものにする場合又は法第3条第1項本文に掲げる権利が設定され、又は移転される場合であって、当該農地（又は採草放牧地）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
7	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調ったものに限る。）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又は法第3条第1項本文に掲げる権利が設定され、又は移転される場合であって、当該農地（又は採草放牧地）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
8	集落地域整備法第5条第1項に規定する集落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調ったものに限る。）内において集落地区整備計画に定められる建築物等に関する事項に適合する建築物等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又は法第3条第1項本文に掲げる権利が設定され、又は移転される場合であって、当該農地（又は採草放牧地）がこれらの建築物等の用に供されることが確実に認められるとき
9	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協同組合若しくは農業協同組合連合会が、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同条第3項第1号に規定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又は法第3条第1項本文に掲げる権利を取得する場合
10	総合保養地域整備法第7条第1項に規定する同意基本構想に基づき同法第4条第2項第3号に規定する重点整備地区内において同法第2条第1項に規定する特定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又は法第3条第1項本文に掲げる権利が設定され、又は移転される場合であって、当該農地（又は採草放牧地）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

11	多極分散型国土形成促進法第11条第1項に規定する同意基本構想に基づき同法第7条第2項第2号に規定する重点整備地区内において同項第3号に規定する中核的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又は法第3条第1項本文に掲げる権利が設定され、又は移転される場合であって、当該農地（又は採草放牧地）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
12	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第8条第1項に規定する同意基本計画に基づき同法第2条第2項に規定する拠点地区内において同項の事業として住宅及び住宅地若しくは同法第6条第5項に規定する教養文化施設等の用に供される土地を造成するため又は同条第4項に規定する拠点地区内において同法第2条第3項に規定する産業業務施設の用に供される土地を造成するため法第3条第1項本文に掲げる権利が設定され、又は移転される場合であって、申請に係る農地又は採草放牧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
13	地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律第14条第2項に規定する承認地域経済牽引事業計画に基づき同法第11条第2項第1号に規定する土地利用調整区域内において同法第13条第3項第1号に規定する施設のよう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又は法第3条第1項本文に掲げる権利が設定され、又は移転される場合であって、当該農地（又は採草放牧地）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。
14	大都市地域における優良宅地開発の促進に関する緊急措置法第3条第1項の認定を受けた宅地開発事業計画に従って住宅その他の施設の用に供される土地を造成するため法第3条第1項本文に掲げる権利が設定され、又は移転される場合であって、申請に係る農地又は採草放牧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
15	地方公共団体（都道府県等を除く。）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法第3条第1項本文に掲げる権利を取得する場合
16	電気事業者又は独立行政法人水資源機構その他国若しくは地方公共団体の出資により設立された法人が、ダム建設に伴い移転が必要となる工場、住宅その他の施設の用に供される土地を造成するため法第3条第1項本文に掲げる権利を取得する場合
17	事業協同組合等（独立行政法人中小企業基盤整備機構法施行令第3条第1項第3号に規定する事業協同組合等をいう。）が同号に規定する事業の実施により工場、事業場その他の施設の用に供される土地を造成するため法第3条第1項本文に掲げる権利を取得する場合
18	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法第3条第1項本文に掲げる権利を取得する場合であって、申請に係る農地又は採草放牧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
19	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法第3条第1項本文に掲げる権利を取得する場合であって、申請に係る農地又は採草放牧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
20	農用地土壌汚染対策地域として指定された地域内にある農用地（農用地土壌汚染対策計画において農用地として利用すべき土地の区域として区分された土地の区域内にある農用地を除く。）その他の農用地の土壌の特定有害物質による汚染に起因して当該農用地で生産された農畜産物の流通が著しく困難であり、かつ、当該農用地の周辺の土地の利用状況からみて農用地以外の土地として利用することが適当であると認められる農用地の利用の合理化に資する事業の実施により法第3条第1項本文に掲げる権利が設定され、又は移転される場合