

農地の確保及び農地転用許可について

平成26年9月30日

農林水産省

目 次

	ページ
○ 農地の確保に向けた仕組みの改善について	1
○ 農地転用許可制度について(第9回農地・農村部会構成員御指摘事項関係)	
・農地転用許可事務の実態調査結果	4
➤ 本来は許可できなかった事例	
➤ 結果として許可できた事例	
・農地転用に係る国と都道府県等との見解が異なった事案について	7
・地方六団体が提示した支障事例と考えられる事案について	8
・大規模な開発による影響 (農地転用制度(3)「平成25年10月29日 第1回農地・農村部会農林水産省提出資料」)	11
・国が関与している農地転用許可の状況	13

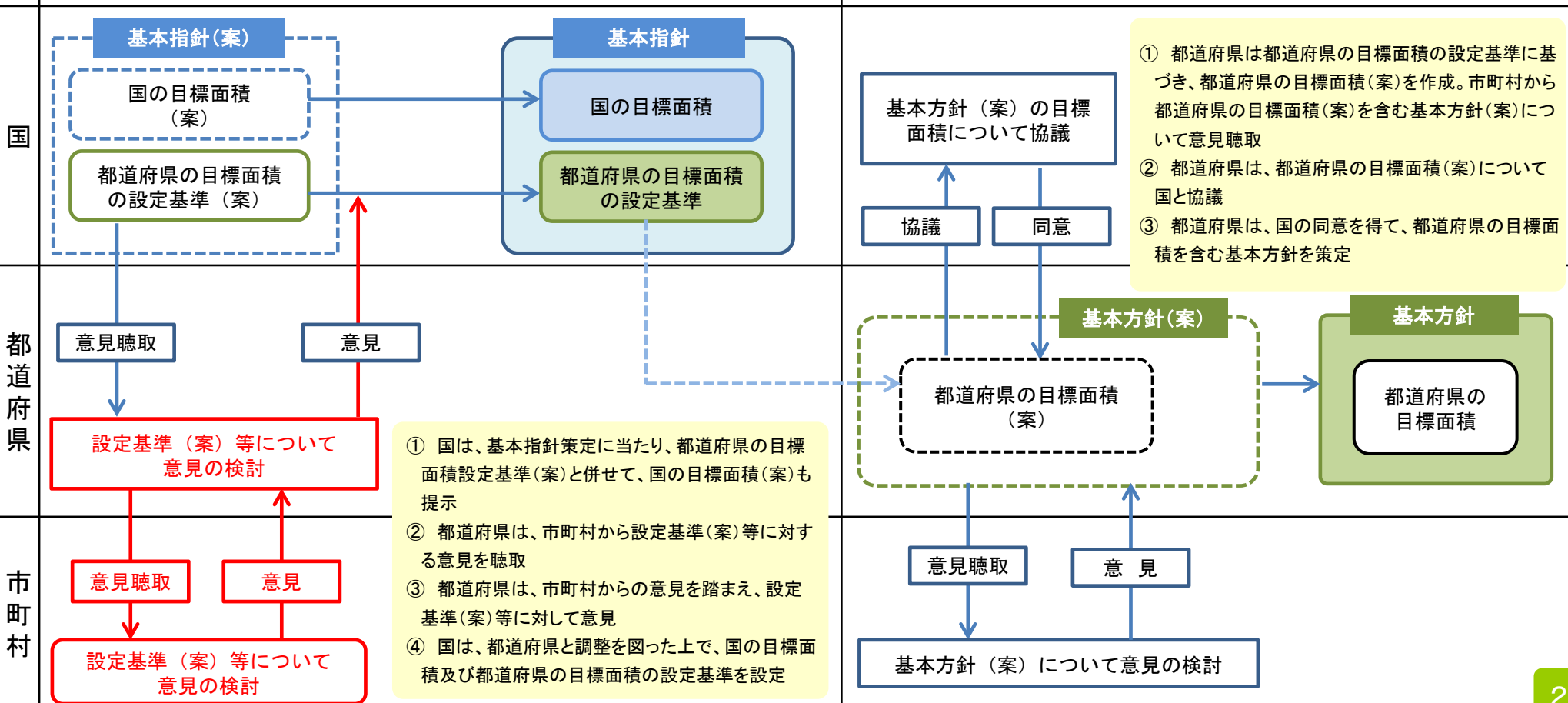
農地の確保に向けた仕組みの改善について

農地の確保に向けた仕組みの改善について

- 現行制度では、国の基本指針の策定に当たり、都道府県の目標面積の設定基準について、都道府県知事の意見を聴くこととしているが、
 - ① 都道府県の目標面積の設定基準（案）に加えて、国の目標面積（案）を都道府県に提示し、
 - ② 都道府県を通じ市町村からも意見を聴き、
 - ③ 都道府県と調整を図った上で、国の目標面積及び都道府県の目標面積の設定基準を設定することとする方向で検討。
- 国の目標面積の達成に向けて、毎年行っている目標面積の達成状況の把握・公表に加え、「国と地方の協議の場」の活用などにより、国と地方が一体となって取り組むことを検討。

国の基本指針

都道府県の基本方針



農地転用許可制度について

(第9回農地・農村部会構成員御指摘事項関係)

農地転用許可事務の実態調査結果

○ 各都道府県等が農地転用許可を行った事案(2ha以下)について実態調査を行った結果、適正な事務の処理の確保が必要な事案は、平成22年度は12.3%(290件)、平成23年度は14.1%(311件)、平成24年度は15.8%(343件)と増加している。

調査結果

(単位:件)

調査時期・許可の主体	調査対象事案	要改善事案	立地基準関係	一般基準関係	その他
平成22年度 (21年許可事案)	2,350 (100%)	290 (12.3%)	259 (11.0%)	5 (0.2%)	52 (2.2%)
都道府県	1,752 (100%)	212 (12.1%)	184 (10.5%)	5 (0.2%)	48 (2.7%)
市町村	598 (100%)	78 (13.0%)	75 (12.5%)	0 (0.0%)	4 (0.7%)
平成23年度 (22年許可事案)	2,200 (100%)	311 (14.1%)	237 (10.8%)	36 (1.6%)	61 (2.7%)
都道府県	1,100 (100%)	153 (13.9%)	114 (10.4%)	14 (1.3%)	40 (3.6%)
市町村	1,100 (100%)	158 (14.3%)	123 (11.2%)	22 (2.0%)	21 (1.9%)
平成24年度 (23年許可事案)	2,177 (100%)	343 (15.8%)	283 (13.0%)	18 (0.8%)	68 (3.1%)
都道府県	1,480 (100%)	222 (15.0%)	178 (12.0%)	6 (0.4%)	53 (3.6%)
市町村	697 (100%)	121 (17.3%)	105 (15.1%)	12 (1.7%)	15 (2.1%)

資料:「農地転用許可事務実態調査」

(注)複数の欄に該当する場合には、それぞれにカウント

- ・立地基準関係:農地の優良性等により区分し、その区分に応じて判断する基準の適用に関する事案
- ・一般基準関係:転用の確実性や周辺農地への被害の防除措置等を判断する基準の適用に関する事案
- ・その他:法令で義務付けられている書類の添付、農地転用許可に付した条件に基づく事業の進捗の報告等に関する事案

立地基準の適用を誤ったもの

(単位:件)

項目	H22	H23	H24
・単に道路が集団農地の中を通過して敷設されていることをもって、集団性が分断されているとして第2種農地と判断された事例	70 (8)	53 (11)	60 (13)
・申請地の一部が水管等が埋設されている道路に接していることをもって、全体が第3種農地と判断された事例	29 (0)	26 (1)	41 (5)
・住宅等が連たんしている区域に隣接又は近接していることをもって、第3種農地と判断された事例	86 (3)	69 (1)	77 (4)
・相当数の街区から形成されている区域に隣接又は近接していることをもって、第2種農地と判断された事例	20 (0)	32 (1)	28 (4)
・その他 (集落接続の判断や代替性の検討等)	56 (3)	57 (13)	89 (22)
合計	259 (14)	237 (27)	283 (42)

資料:「農地転用許可事務実態調査」

(注1):複数の項目に該当する事案があるため、各項目の計は、合計欄の数値と一致しない。

(注2):()内の数値は、立地基準の適用を誤った事案のうち、許可ができないと判断されたもの。その他の事案は、結果として、他の立地基準に適用できるものがあつたため許可が可能と判断されたもの。

平成21年改正による基準の厳格化の主な内容(平成22年6月施行)

- ①第1種農地の集団性基準の厳格化(農地法施行令改正)
 - ・おおむね20ha以上→おおむね10ha以上
- ②第1種農地の不許可の例外事由の厳格化(農地法施行規則改正)
 - ・既存の施設を拡張する場合の第1種農地の転用
拡張部分の面積:既存施設の面積以内→既存施設の面積の1/2以内 等
- ③第3種農地の判断基準の厳格化(農地法施行規則改正)
 - ・幅員4m以上の道路の沿道で、かつ、500m以内に2以上の公共公益施設が存在
道路の要件:水管、下水管又はガス管のうち1種類以上埋設→2種類以上埋設(市街地化の判断)

農地転用許可事務の実態調査結果(本来は許可できなかった事例)

事務の改善を要する事案(例1)

- ・ 集団性を有する農地(第1種農地)について、宅地等が存在せず、集落を形成していないにもかかわらず、第1種農地の不許可の例外事由である「集落接続」(※)を適用して工場のための転用を許可した事例。

※ 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(農地法施行規則第33条第4号)

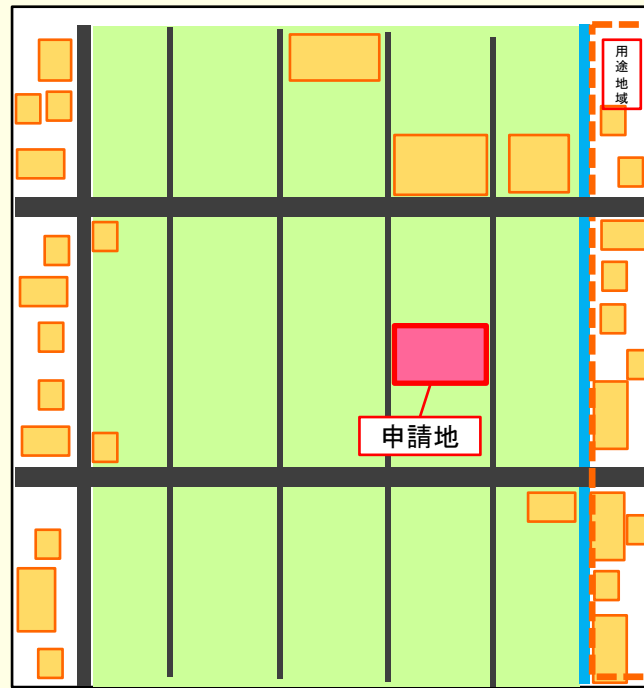


(A市)

事務の改善を要する事案(例2)

- ・ 集団性を有する農地(第1種農地)について、住宅等が連たんしている区域内の農地(※)ではないにもかかわらず第3種農地と判断し、配送センターのための転用を許可した事例。

※ 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(農地法施行規則第44条第1号)

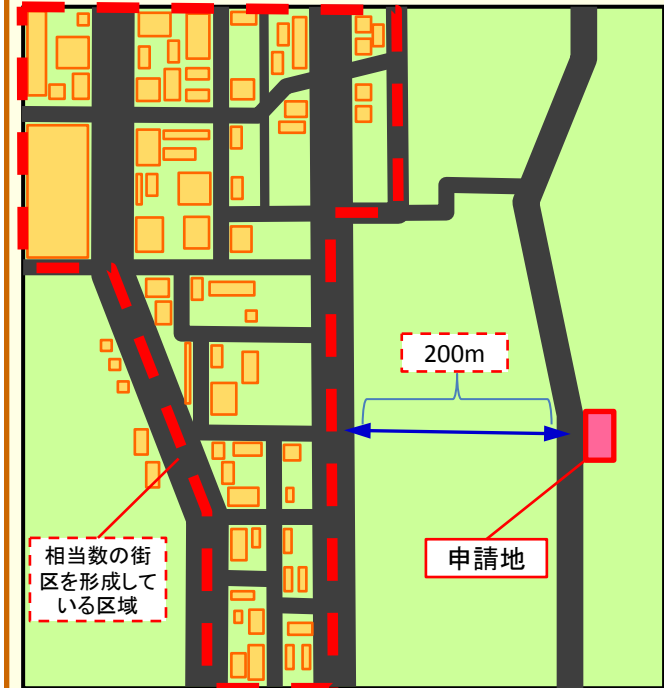


(B市)

事務の改善を要する事案(例3)

- ・ 相当数の街区で形成されている区域内の農地ではないにもかかわらず、当該区域に近接していることをもって、「街区の面積に占める宅地の面積の割合が40%を超えている区域」内の農地(※)(第3種農地)と判断して転用を許可した事例。

※ 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%を超えていること(農地法施行規則第44条第2号)

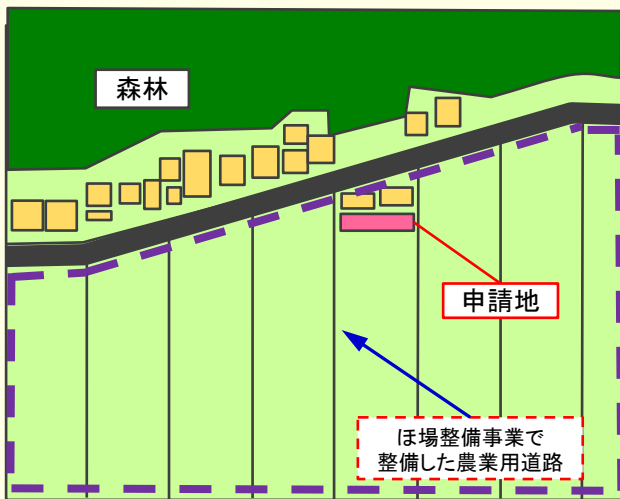


(C市)

農地転用許可事務の実態調査結果(結果として許可できた事例)

事務の改善を要する事案(例4)

- ・ ほ場整備による区画を「相当数の街区を形成している区域」と判断し、第2種農地として転用を許可しているが、第1種農地と判断する必要がある。
- ・ 申請地は集落に接続しており、結果として第1種農地でも許可できるものではあるが、相当数の街区を形成していない農地が第2種農地と判断されることにより、点線(紫)で囲んだまとまりのある農地でも転用が進むおそれがある。



(D市)

事務の改善を要する事案(例5)

- ・ 農業用機械が容易に横断できる道路(点線(赤))により集団農地が分断されているとして、第2種農地と判断し転用を許可しているが、第1種農地と判断する必要がある。
- ・ 申請地は集落に接続しており、結果として第1種農地でも許可できるものではあるが、集団性が分断されていると判断された場合、点線(紫)で囲んだ農地は第2種農地として転用が進むおそれがある。



(E町)

事務の改善を要する事案(例6)

- ・ 水道管が埋設されている道路の沿道の区域であるとして、第3種農地と判断し転用を許可しているが、大部分が道路に接しておらず、その位置は沿道の区域とは言えないことから、第2種農地と判断する必要がある。
- ・ 申請地は第2種農地と判断され、代替性の要件を満たせば、結果として許可できるものではあるが、道路の沿道にない農地が第3種農地と判断されることにより、まとまりのある農地でも転用が進むおそれがある。



(F市)

農地転用に係る国と都道府県等との見解が異なった事案について

- 2haを超える農地転用について、事前相談の際に国と地方公共団体で当初見解が異なっていたものは60件(485ha)であった。(平成21年農地法等の改正の施行(平成21年12月15日)から平成26年8月31日までの相談事案)
- その主な内容は、農地区分の判断に誤りがあるものや、転用規模が過大又は規模の妥当性の根拠が不明であるにもかかわらず許可可能と判断していた事案等であった。

事前相談における国と地方の見解の相違

1. 事前相談において国と地方の見解に相違があった事案の件数及び面積 (単位: 件、ha)

	総数 (A)	大臣許可・ 協議済み	調整中	見解の相 違事案数 (B)	割合 (A/B)
大臣許可事案 (4ha超)	151 (1,110)	122 (867)	29 (243)	32 (401)	21.2% (36.1%)
大臣協議事案 (2ha超4ha以下)	320 (807)	299 (745)	21 (62)	28 (84)	8.8% (10.4%)
合計	471 (1,917)	421 (1,612)	50 (305)	60 (485)	12.7% (25.3%)

資料: 農林水産省農村振興局農村計画課調べ
(注: 下段の()は面積)

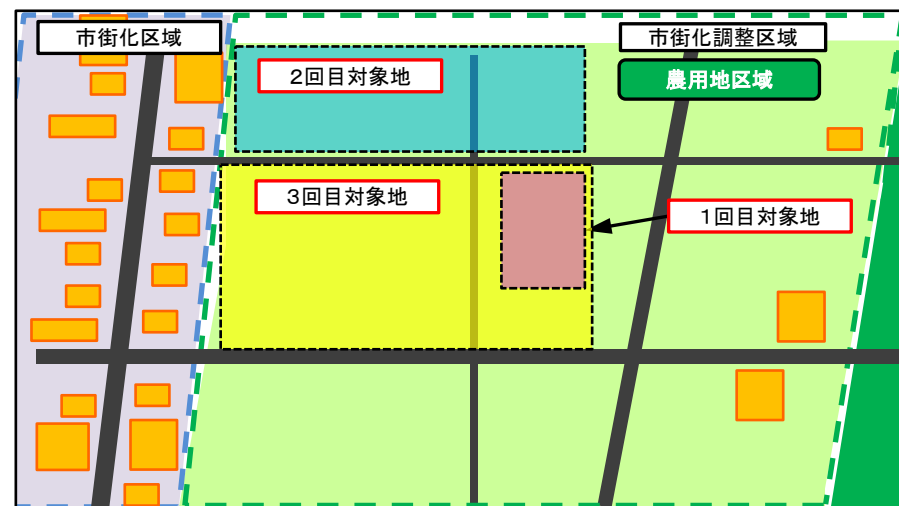
2. 見解の相違の主な内容

見解の相違の主な内容	件数
農地区分の判断に誤りがあったため、是正させた事案(「一部に第3種農地を含む場合に、全体を第3種農地と判断」、「農業公共投資を行った農地を第2種農地と判断」、「容易に横断可能でも、県道により分断と一律に判断」等)	20件
転用規模が過大又は規模の妥当性の根拠が不明であると判断された事案	13件
「第2種農地は原則許可可能」として、代替性の検討を行っていなかった事案	6件
第1種農地の不許可の例外事由のいずれにも該当しないにもかかわらず許可可能と判断していた事案	5件

資料: 農林水産省農村振興局農村計画課調べ
(注: 平成21年12月15日～平成26年8月31日に相談があった事案)

国と地方の見解が相違した事案

- 国は、個別の転用許可による対応は困難であると判断し、市街化区域への編入についての検討を提案したが、その後も個別の転用許可による対応を要請している事案(G市)
- ・ G市は、17ha(うち農地16ha)の土地について、組合施行の土地区画整理事業を検討し、農地転用の可能性について国に相談。
- ・ 国は、優良農地(農用区域内農地)の大規模な転用事案であり、許可基準上許可できない事案であることを説明し、都市計画の市街化区域への編入を提案。
- ・ その後も都市計画を見直す動きはなく、G市は、個別の転用事案として、数回にわたって対象地や規模を変更(17ha → 90ha → 145ha)しながら、国に個別の転用許可による対応を要請。



地方六団体が提示した支障事例と考えられる事案について 1

(企業誘致のための農地転用に際し、農政局との事前協議に2年間を要し、計画中断も懸念されたとされる事例)

- 「国との事前協議に2年間を要し、計画中断も懸念されたとされる事例については、農用区域内かつ市街化調整区域で農業公共投資実施中の農地に係る20haを超える大規模転用事案と考えられるが、本件は、個別転用が困難な事案。
- 当初から、市街化区域への編入に向けて、企業の立地が見込まれる規模で調整を進めていけば、早期の対応も可能であったと考えられる。

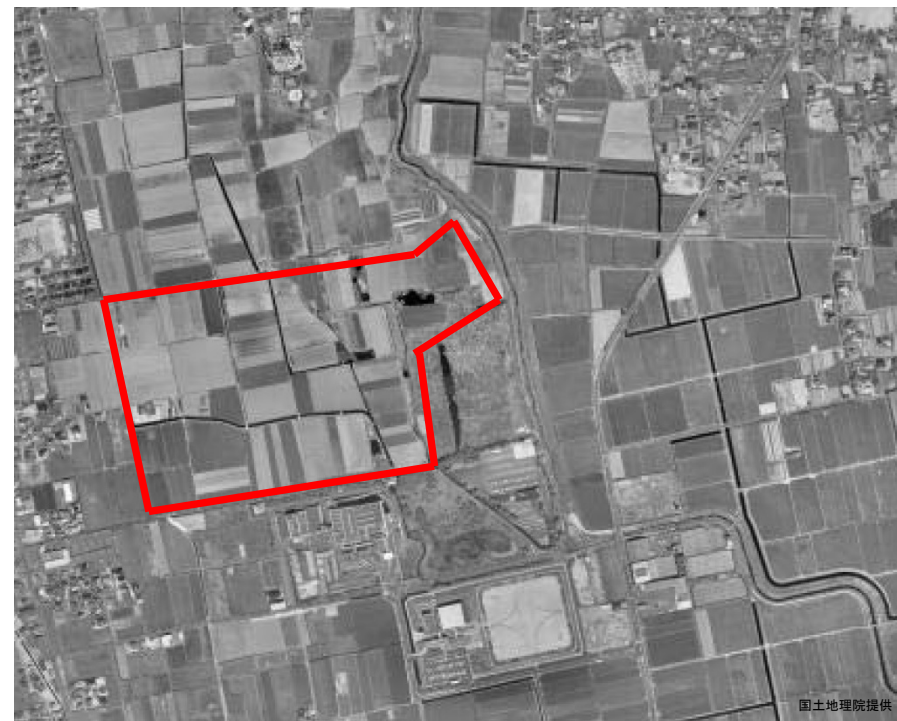
【事案の概要】

- (1)転用目的:工業団地の造成
- (2)面積:約24ha(うち農地23ha(95.8%))
- (3)農振法:農用地区域
- (4)都市計画:市街化調整区域
- (5)公共投資:国営かんがい排水事業(S51~実施中)
- (6)農地区分:農用区域内農地

【経緯】

- ・ 国営事業を実施中の23haに及ぶ大規模な優良農地について、転用許可基準を満たしていないにもかかわらず工業団地として転用しようとした事案。
- ・ 国は、市街化区域への編入を提案。1年5か月後、市は市街化区域への編入を検討する方針を示したが、その後、その方針を撤回し、事業計画の内容を農業用施設の設置に変更する等、提案内容を度々変更。

- ・ 国営かんがい排水事業実施中である農用区域内の農地がまとまって存在。



地方六団体が提示した支障事例と考えられる事案について 2

(新駅設置に伴う周辺整備のための農地転用について、事前協議開始から正式協議まで1年4か月を要したとされる事例)

- 「新駅設置に伴う周辺整備のための農地転用について、事前協議開始から正式協議まで1年4か月を要した」とされる事例については、農用区域内の集団的な農地の転用事案と考えられる。
- 事業計画案が示された後の実質的な協議の開始からの期間は8か月であり、この間、施設立地の見通しと規模の妥当性の整理等に時間を要したが、これらの資料の作成期間が短縮されれば、全体の協議期間も短縮されたものと考えられる。

【事案の概要】

- (1) 転用目的: 市施行の土地区画整理事業
- (2) 面積: 約16ha(うち農地約13ha(82.7%))
- (3) 農振法: 農用区域
- (4) 都市計画: 非線引き都市計画区域(用途地域外)
- (5) 公共投資: ほ場整備事業(S48~50、S54~62)
担い手農地集積高度化促進事業(H19)
- (6) 農地区分: 農用区域内農地

【経緯】

- ・ 本件は、新幹線の新駅(平成30年供用予定)予定地周辺の土地区画整理事業であるが、事業計画の案が未策定の段階から協議が開始され、その後、市は事業計画の案等の資料作成に7か月を要した。
- ・ 事業計画の案が示された後の協議では、地権者が転用を希望しているだけで利用見込みのない土地を施行区域に含めるなど事業実施の見通しが明らかでなかったことから、県が施設立地の見通しと規模の妥当性等を整理するのに8か月を要した。

- ・ ほ場整備事業が実施された大区画の農地がまとまって存在。



国土地理院提供

地方六団体が提示した支障事例と考えられる事案について 3

○ 企業誘致のための農地転用について、農政局との事前協議に2年間を要したとされる事例

J市

【考えられる事案の概要】

- (1) 転用目的: 工業団地の造成
- (2) 面積: 約29ha(うち農地約27ha(93%))
- (3) 農振法: 農業振興地域(農用地区域外)
- (4) 都市計画: 市街化調整区域
- (5) 公共投資: なし
- (6) 農地区分: 甲種農地

【主な経緯】

- ・ 本件は、27haの大規模な農地の転用であり、個別事案としては許可が困難。市や県は、国にどのようにしたら農地転用が可能か相談してきたものであり、現在も市において農地転用が可能な手法について検討中。

○ ショッピングセンター新設のための農地転用について、大臣許可までに3年8か月を要したとされる事例

L町

【考えられる事案の概要】

- (1) 転用目的: 大規模複合商業施設
- (2) 面積: 約9ha(うち農地約8ha(90%))
- (3) 農振法: 農用地区域
- (4) 都市計画: 非線引き都市計画区域(用途地域外)
- (5) 公共投資: なし
- (6) 農地区分: 農用地区域内農地

【主な経緯】

- ・ 本件は、電話相談から事前調整、農用地区域からの除外、農地転用許可、店舗の開店までの全てに要した期間が3年8か月。
- ・ このうち大臣許可に係る調整に要した期間は、県が許可の判断に必要な資料を作成した期間の4、5か月を含め事前調整に7か月、農地転用許可申請から許可までに要した期間は約1か月。

○ 工場用地のための農地転用について、国との農地区分の調整に1年を要したとされる事例

K市

【考えられる事案の概要】

- (1) 転用目的: 工業等用地造成
- (2) 面積: 農地約5ha
- (3) 農振法: 農用地区域
- (4) 都市計画: 市街化調整区域
- (5) 公共投資: 県営湛水防除事業(H5~H20)、県営地盤沈下対策事業(H5~H20)等
- (6) 農地区分: 農用地区域内農地

【主な経緯】

- ・ 本件は、地権者の意向を基に開発を進めるため、地区計画制度を活用しようとした事案(地区計画の運用基準: 5ha以上)。具体的な事業計画や企業立地の見通しが無いまま調整が開始され、当初の説明から6か月後に事業主体や事業内容が変更(1ha分のみ企業立地が具体化)されたもの。
- ・ 農地区分について、当初、県は、複数の地権者がいるため、高性能農業機械による営農に適する農地(甲種農地)に該当しないと判断。一方、国は、転用許可基準上、区画、形状等のほ場条件で判断するため甲種農地との見解。
- ・ その後、国の見解を基に県が行った現地調査の結果、地盤が軟弱であることから甲種農地には該当せず、第1種農地及び第3種農地であることを確認。国も同意。

○ 地域高規格道路の建設のための農振除外について、農政局との打合せ等に2年7か月を要したとされる事例

M町

【考えられる事案の概要】

- (1) 転用目的: 地域高規格道路
- (2) 面積: 農業振興地域内 約41ha
うち農用地区域内農地 約35ha
- (3) 道路延長: 10.1km
- (4) 幅員幅等: 20.5m、4車線

【主な経緯】

- ・ 本件は、住民に示す前の複数のルート、インターチェンジ等の候補地の案を元に最初の相談がなされ、国からは、ほ場整備が行われた農地の分断をできるだけ避けるよう要望。その後の国への相談は1年後に行われた。
- ・ 具体的なルートの調整に当たっては、地域高規格道路は延長・幅員が大きく、農業施設のかい廃等の影響が大きいことから、土地改良施設の付け替えや財産処分などで多くの農業関係事業との調整が必要であったことに加え、インターチェンジの設置箇所について地元調整が行われたことも調整に時間を要した一因。

大規模な開発による影響

- 大規模な開発については、農地がまとまって失われるだけでなく、優良農地が分断され、集団性が失われること等により、立地区分が変更され、周辺で個別のスプロール的な開発が進み、優良農地の確保に著しい影響が出る事が懸念される。
- 一方、都市計画の市街化区域など農業上の土地利用との調整を経た上で土地利用計画に位置付けられた開発については、農地転用に関し迅速な対応が可能となるとともに、土地利用計画に即した開発が行われる結果として、優良農地の確保にもつながるもの。

大規模商業施設の建設等を契機として 個別のスプロール的な開発が進んだ事例

- 商業施設(平成4年)の建設を契機にスプロール化が進展(N市)

昭和50年頃



□: 商業施設の近隣に店舗等が立地

平成19年頃



市街化区域への編入により計画的な 土地利用が行われている事例

- 住宅や工場等が市街化区域に誘導され、水田がまとまって保全(O市)

昭和54年頃



平成19年頃



- 転用が原則不許可である第1種農地についても、現場で必要な農業の振興に資する施設等について設置することが可能。
- また、地域の活性化のための計画的なまちづくりの観点からは、必要な土地を市街化区域へ編入することも有効な手段。

地域の農業の振興に資する施設

- ・ 農業用施設、農畜産物の処理・加工施設
- ・ 都市と農村の交流施設
- ・ 農業者の就業機会の増大に寄与する施設

公益性が高いと認められるもの

- ・ 土地収用法等により土地を収用・使用することができる事業
- ・ 土地改良法に基づく非農用地区域内にある土地を土地改良事業計画に定められた用途に供する行為
- ・ 優良田園住宅の建設の促進に関する法律に基づく優良田園住宅の建設
- ・ 工場立地法に基づく工場等の設置 等

地域の開発又は整備に関する法律に基づくもの

- ・ 農村地域工業等導入促進法
- ・ 総合保養地域整備法
- ・ 多極分散型国土形成促進法
- ・ 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

地域の農業の振興に関する地方公共団体の計画に定める施設

- ・ 市町村の条例に基づく農用地の効率的な利用のために区分した非農用地予定区域に設置する施設
- ・ 市町村の地域の農業の振興に関する地方公共団体の計画に基づく施設
- ・ 市町村農業振興整備計画に定められた施設

市街化区域編入による計画的なまちづくり

- ・ すでに市街地を形成している区域
- ・ おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域

国が関与している農地転用許可の状況

- 国が関与している農地転用許可は、平成23年で大臣許可(4ha超)が42件(188ha)、大臣協議(2ha超4ha以下)が57件(139ha)。
- 一方、地方農政局に相談のあった農地転用事案は、直近の状況をみると、月平均で146件、そのうち面積が分かっているものは51件(農地面積465ha)となっている。
- また、都道府県知事等による農地転用許可の件数は、2haを境としてみた場合、国が関わらない1.9ha～2ha規模の事案が多い傾向。

農地転用許可の状況(平成23年)

許可権者	転用面積	許可件数	許可面積
都道府県知事	4ha以下	62,936件(99.9%)	5,096ha(96.4%)
うち大臣協議	2ha超4ha以下	57件(0.09%)	139ha (2.6%)
農林水産大臣	4ha超	42件(0.07%)	188ha (3.6%)
合計		62,978件(100%)	5,284ha (100%)

資料:農林水産省「農地の権利移動・借賃等調査」、農林水産省農村振興局農村計画課調べ

地方農政局への相談件数等

- 平成26年6月から8月までの地方農政局への相談件数等

	総数(件)	面積が分かっているもの	
		件数	農地面積
6月	199	50件	394ha
7月	108	55件	408ha
8月	131	47件	593ha
平均	146	51件	465ha

資料:農林水産省農村振興局農村計画課調べ

- 主な相談事案

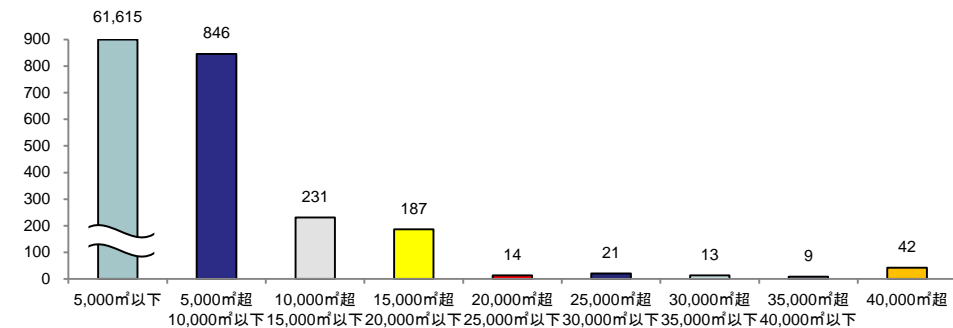
太陽光発電設備(67件)、工場用地(10件)、住宅(8件)

資料:農林水産省農村振興局農村計画課調べ

農地転用許可の件数の分布(平成23年許可実績)

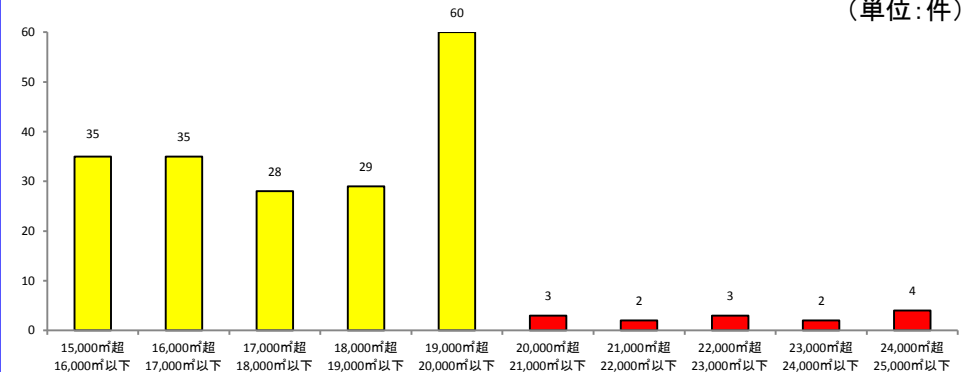
- 転用許可の件数の分布状況

(単位:件)



- 1.5ha～2.5haの分布状況

(単位:件)



資料:農林水産省「農地の権利移動・借賃等調査」
農林水産省農村振興局農村計画課調べ