

農地転用制度について

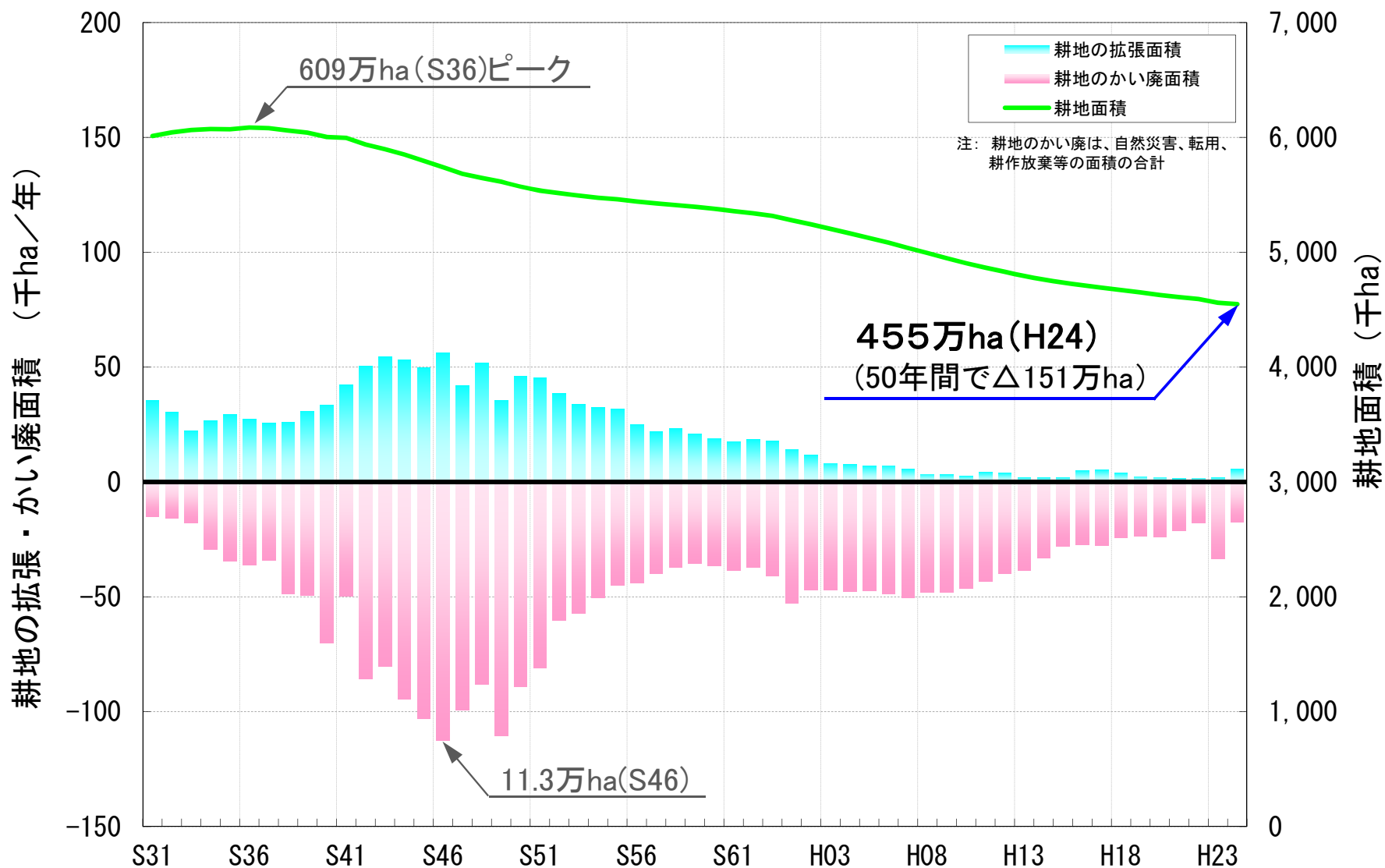
平成25年10月29日

農林水産省

1 農地転用制度 (1)

○ 食料供給や多面的機能の発揮といった役割を果たす農地は、転用等により平成24年には455万haまで減少。

農地面積と拡張・かい廃の推移

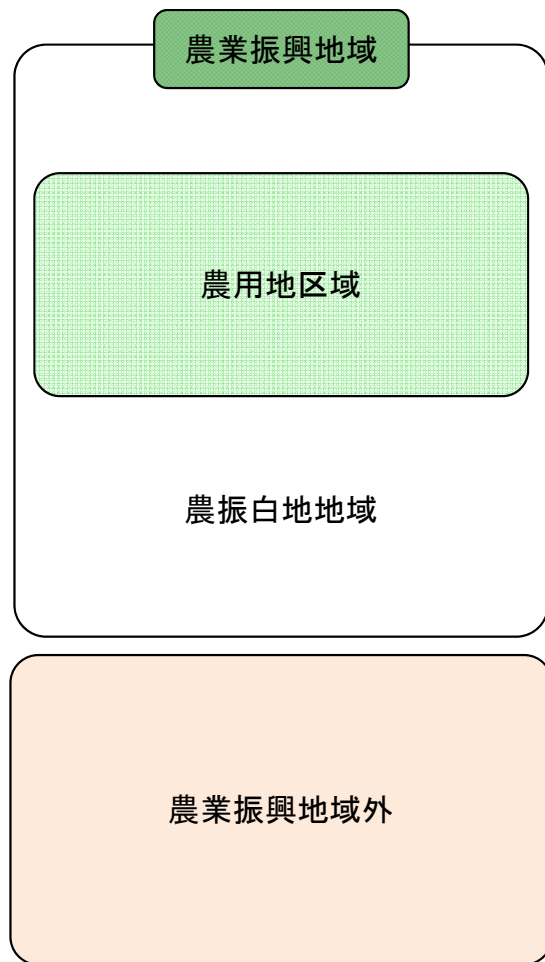


資料: 農林水産省「耕地及び作付面積統計」

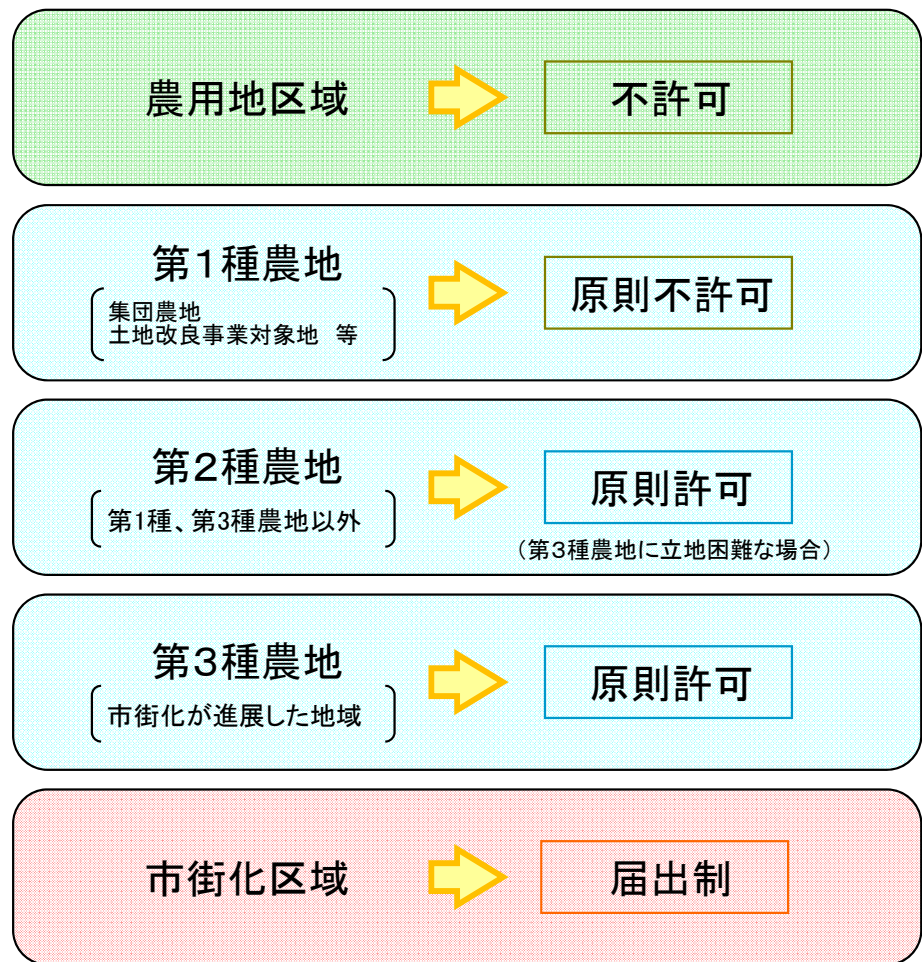
農地転用制度 (2)

- このため、食料の生産基盤である農地の確保が重要だが、他方、経済社会活動に伴って一定の転用需要が生ずるところ。
- これらを踏まえて、農地転用制度においては、集団的な農地や土地改良事業を実施した農地を優良農地として確保し、地域で発生する転用需要を農業上の支障が少ないところに誘導していく仕組みとしている。

農業振興地域制度 〈農業上の土地利用のゾーニング〉



農地転用許可制度 〈個別転用を規制〉



農地転用制度（3）

- 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

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

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

2 平成21年農地法等改正 (1)

○ 食料の生産基盤である農地は、ピーク時の約7割にまで減少し、国民への食料の安定供給の面からも懸念。優良農地を確保することが必要との認識のもと、平成21年に農地法等を改正し、農地転用規制を厳格化。

< 農地法関係 >

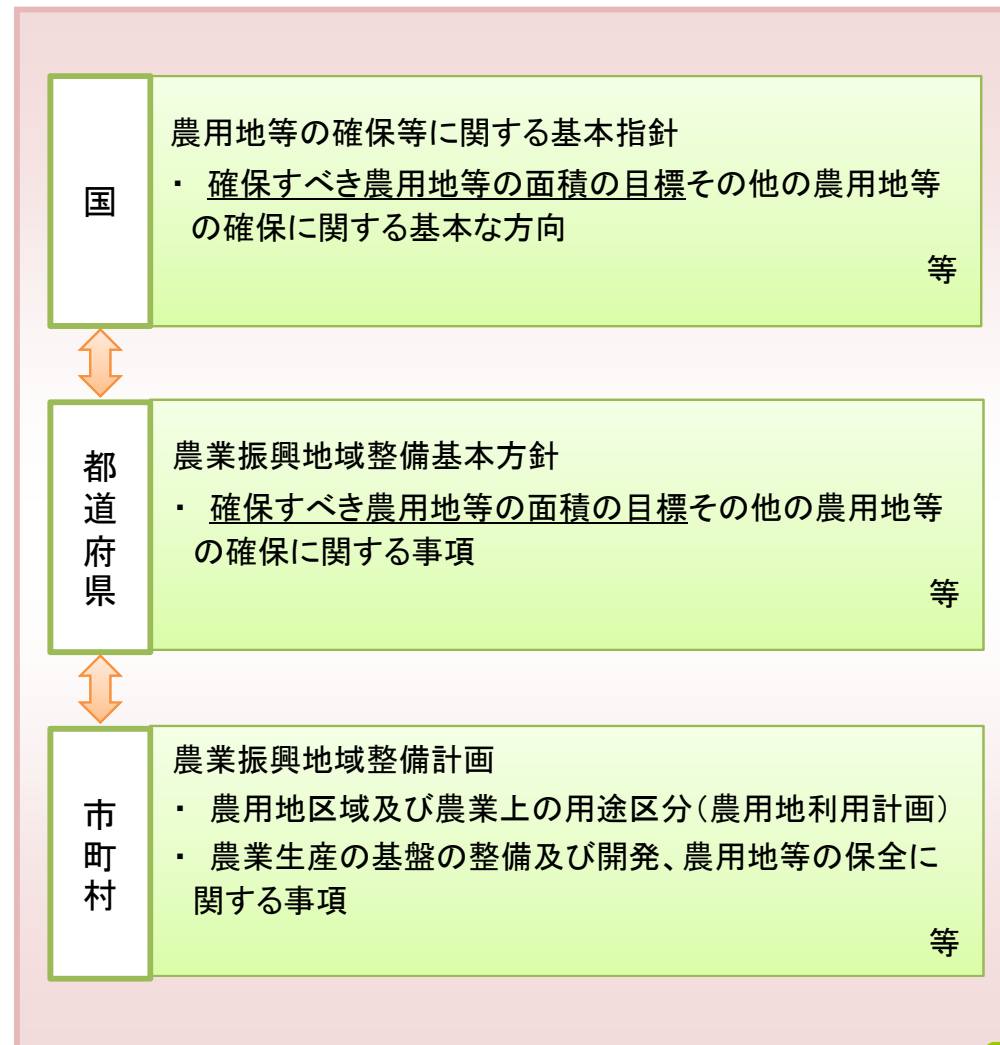
違反転用に対する罰則強化 等

事項		改正前		改正後	
		法人	個人	法人	個人
違反転用	罰金	300万円以下	300万円以下	<u>1億円以下</u>	300万円以下
	懲役	—	3年以下	—	3年以下
違反転用における現状回復命令違反	罰金	30万円以下	30万円以下	<u>1億円以下</u>	<u>300万円以下</u>
	懲役	—	6ヶ月以下	—	<u>3年以下</u>

※ 青字下線部が改正部分

< 農振法関係 >

国、都道府県レベルで農用区域内の農地面積の目標を設定



平成21年農地法等改正（2）

- 地方公共団体等が設置する庁舎や病院等の転用は、従来許可不要であったため、土地の整備が容易である優良農地が選定され、周辺農地でのスプロール的な開発を誘発するケースも見られたところ。
- このため、平成21年改正の中で、このような公共施設の設置について、農業上の土地利用との調整を図り、適切などころに設置されるよう規制を厳格化。



庁舎、続けて病院が立地



その後、幹線道路沿いにドラッグストア、ファミリーレストラン等の店舗が立地

庁舎、病院等の公共施設の転用

<改正前>

- 農地転用許可不要となっている地方公共団体が設置する庁舎、病院等の公共施設の立地が農業上の土地利用との調整が不十分なまま行われ優良農地のかい廃が進行
- さらに、当該施設の周辺部に開発を誘発



転用規制の厳格化の一環として措置

<改正後>

地方公共団体が設置する庁舎、病院等の公共施設の転用について、法定協議制を導入。許可権者と調整が調った場合には、農地転用の許可があったものとみなす

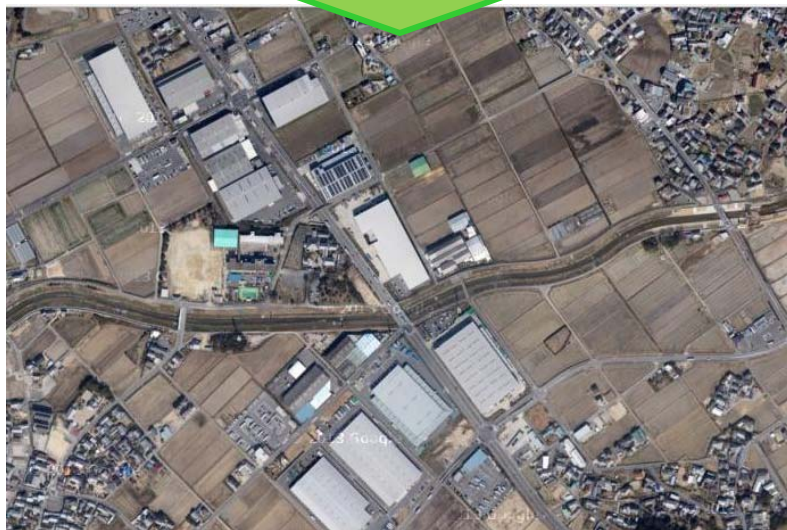
平成21年農地法等改正 (3)

- 市町村が地域の農業の振興を図る計画を定めた場合、これに基づく施設に供する土地について農用地区域から除外・転用することが可能だが、農業の振興とは程遠い施設が散見され、問題化。
- このため、平成21年改正の中で規制を厳格化。

開発前



開発後



農業の振興を図る計画に流通業務施設を位置付けて除外・転用

農用地区域からの除外要件

① 次の要件を満たす場合

- ・ 農用地の集団化等に支障を及ぼすおそれがない
- ・ 農業生産基盤整備事業完了後8年を経過している等

② 市町村による「地域の農業の振興に関する計画」に基づく施設の用に供する土地の場合 等

転用規制の厳格化の一環として措置

- ・ 対象となる施設を、「地域の特性に応じた農業の振興を図るために必要なもの」に限定
（単に農業者の就業機会の増大に資する施設（工場等）は含まれない）
- ・ 面的整備事業（区画整理等）の完了後8年を経過していない土地は除外不可 等

3 転用許可の状況等 (1)

○ 転用許可の状況をみると、都道府県知事によるものが件数ベースで全体の99.9%（面積ベースで96.4%）を占め、実際のところは、既に多くの転用許可を都道府県知事が処理しており、国は規模が大きい転用に関与。

農地転用許可の状況（平成23年）

転用面積	許可権者	許可実績	
		件数	面積
2ha以下	都道府県知事	62,879 件 (99.8 %)	4,994 ha (94.5 %)
2ha超、 4ha以下	都道府県知事 (農林水産大臣に協議)	57 件 (0.09 %)	102 ha (1.9 %)
4ha超	農林水産大臣	42 件 (0.07 %)	188 ha (3.6 %)
合 計		62,978 件	5,284 ha

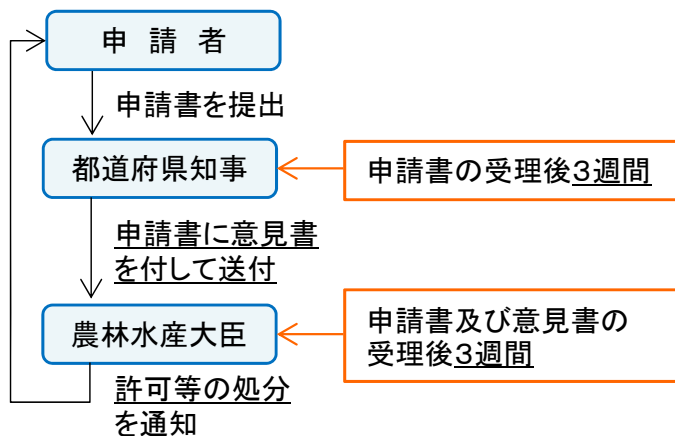
資料：農林水産省「農地の権利移動・借賃等調査」
農林水産省農村振興局農村計画課調べ

転用許可の状況等 (2)

- 農地転用許可(大臣許可・大臣協議)は、標準的な事務処理期間(6週間以内)を定めて処理しており、今後とも、事務処理の迅速化に努めていく考え。
- 許可申請の前に事前に事実上の相談があるのが通例であり、その際、①具体的な計画が存在せずに判断し難いケース、②許可基準に合致しない中で調整の継続を求められるといったケース等はある。

大臣許可に係る事務処理期間

1 標準的な事務処理期間



2 事務処理日数(実績)

	大臣許可件数	平均事務処理日数 知事からの申請書等の受理後、許可までの平均日数
平成22年	35件	21.7日
平成23年	33件	23.0日
平成24年	33件	26.3日
合計	101件	23.5日

(資料)農林水産省農村振興局農村計画課調べ

平成21年改正後、地方農政局にあった事前相談

平成21年改正後、地方公共団体から事前相談があった2ha超の農地転用事案(406件)について、その対応状況等を確認したところ、

- (1) 約9割の事案(378件)は、最終的に正式な大臣許可又は大臣協議に至ったところ。
 - ① そのうち、国と地方公共団体との間で、当初見解が異なっていたもの(32件)についても、約6割(20件)が1年未満に調整を了している。
 - ② 調整期間が1年以上要したもの(12件)の理由の主なものは、[表1]のとおり。
- (2) 大臣許可等に至っていないもの(28件)のうち、最初に相談があった日から1年以上経過しているもの(15件)の主な理由は、[表2]のとおり。

[表1]

調整に1年以上要した
他法令(都市計画法等)の手続き
農業用排水施設の付替工事に係る土地改良部局との調整
地権者による組合の設立
現在着工中の工事の完了の目処が立たない中、さらに事業区域を拡大する必要性
事業者から返答がない、構想段階で早めに相談がなされている等

[表2]

調整が1年以上経過している
許可基準を満たさない中、調整の継続を求められている
他法令(都市計画法等)の手続きの時間を要している
建築する建物の貸付先の目処が立たない
同一市内に空き工業団地がある中、新たに工業団地を造成する必要性の整理できない
工場の設置が地域農業の振興に資する施設に該当する旨の整理に時間を要している

転用許可の状況等 (3)

- 平成22年度に各都道府県における2ha以下で、農地転用許可を行った事案について実態を調査(2,350件)した。そのうち、適正な事務の処理の確保が必要と考えられた事案は12.3%(290件)。

農地転用許可事務実態調査(平成22年度実施)

1. 調査の概要

- (1) 対象：1都道府県当たり50件を無作為に抽出
- (2) 方法：国の担当者が都道府県等に出向いて関係書類を閲覧し、必要に応じて現地調査を実施

2. 調査結果

都道府県知事が許可を行った事案のうち、適正な事務の処理を確保する必要があると考えられた290件の内訳は、次のとおり。

- ① 許可後の転用事業の進捗状況の把握が適切に行われず、かつ、転用事業が頓挫等していたもの(43件)
- ② 転用事業に要する資力の確認が適切に行われず、資金不足を理由に転用事業が頓挫等していたもの(5件)
- ③ 農業機械が容易に横断可能な道路について国県道であることのみを理由に集団農地が分断されているとして第2種農地としているものや、農用地区域外の農地は、一律第2種農地としている等、立地基準に関して不適正な事務処理があったもの(259件)
- ④ 法定添付書類の不備があったもの(9件)


転用許可の状況等 (4)

- 東日本大震災の被災地における復興を支援するため、
 - ① 東日本大震災復興特別区域法により、津波被災市町村が復興整備計画を定めてまちづくりを行う場合に、農地区分に関わらず転用できる特例を措置。
 - ② 市町村が行う集団移転促進事業の移転跡地の農地の買取について、農地法の許可なく農地を買い取ることができるよう措置(本年2月省令改正)。

復興整備計画による規制の特例

	通常の制度	特区法による特例
手続	事業者が申請し、国又は県が許可	協議会での協議等により処理 (ワンストップ)
対象農地	農用地区域内農地、第一種農地は、転用不可	<u>農用地区域内農地、第一種農地であっても特例的に許可</u>
基準	農地一筆毎に判断 ①農地区分 ②転用の確実性 ③周辺農地の営農条件への影響等	一筆毎ではなく、 <u>復興整備計画の土地利用方針</u> で判断 ① <u>復興のため必要かつ適当</u> ② <u>農業の健全な発展に支障を及ぼすおそれがないもの</u>

集団移転促進事業に関する特例

改正前	<ul style="list-style-type: none"> ・<u>買い取る時点で、農地法の許可が必要</u> ・<u>その際、土地の利用計画を明示する必要</u>
	
改正後	<ul style="list-style-type: none"> ・<u>買い取る時点では、農地法の許可は不要</u> ・<u>市町村が農地を取得した後に、実際にそれを利用する段階で土地の利用計画を定めて農地法の許可等を受ければよい</u>

転用許可の状況等 (5)

- 農地への再生可能エネルギー発電設備の設置については、
 - ① 本年3月に、支柱を立てて営農継続する太陽光パネルに係る農地転用の取扱いを通知。
 - ② 今臨時国会に「農林漁業の健全な発展と調和のとれた再生可能エネルギー電気の発電の促進に関する法律案」を提出し、これに基づく転用を可能にする予定。

営農型発電設備の取扱い

- 支柱を立てて営農を継続する太陽光パネル等について、通知を发出

- ① 支柱の基礎部分について、一時転用許可の対象とする。一時転用許可期間は3年間（問題がない場合には再許可）
- ② 一時転用許可に当たり、周辺の営農上支障がないか等をチェック
- ③ 許可条件として、毎年の報告（翌年2月）を求めて、生産状況等を確認



一本脚タイプ



屋根タイプ

再エネ法案と併せた対応

- 再エネ法案を提出し、これと併せて農地転用の取扱いを検討

- ・ 法律案では、市町村が、基本計画の中で再エネ発電設備整備区域を設定
- ・ 荒廃農地等を適切に同区域に設定した場合、原則転用できない第1種農地についても設備設置を可能とする予定

転用許可の状況等 (6)

- 農家レストランについては、6次産業化を推進し、農家の所得の増大等を図る観点から、国家戦略特区において、農用地区域内に設置することができるよう要件を緩和する。

農家レストランを農用地区域内に設置

「国家戦略特区における規制改革事項等の検討方針」
(平成25年10月18日、日本経済再生本部決定)

地域で生産される農畜産物又はそれを原材料として製造・加工したものの提供を行う農家レストランについて、農業者がこれを農用地区域に設置できるよう、要件を緩和する。

6次産業化の推進、所得向上、雇用の確保

農用地区域における農業用施設 (現行)



- ① 畜舎、温室、農産物集出荷施設、農産物貯蔵施設 等
- ② たい肥舎、種苗貯蔵施設、農機具格納施設 等
- ③ 農業者が設置・管理する次の施設
 - ・ 主として、自己の生産する農畜産物を原材料として使用する製造・加工施設
 - ・ 主として、自己の生産する農畜産物又は自己の生産する農畜産物を原材料として製造・加工されたものの販売施設

転用許可の状況等 (7)

- 地方3団体による「農地制度に係る支障事例等について」の中には、地方公共団体が設置する学校等の許可の適用除外、市町村が定める地域の農業の振興を図る計画の対象施設の拡大等、平成21年に優良農地の確保に問題があるとして改正されたばかりの制度に関するもの等も見られる。
- 他方、一般国道等の沿道へのコンビニエンスストアの設置に関する案件などもあるので、個別の事例を確認して、その取扱いについて対応を検討したい。

具体の事例を確認した上で、対応を検討することができると思われる主なもの

〔支障事例の概要〕

- 第1種農地であっても、一般国道等の沿道に休憩所等を設置する場合には、例外的に許可可能であるが、コンビニエンスストア及びその駐車場も休憩所として許可対象にすべき。
- 第1種農地の例外的許可事由である「集落接続」の判断について、かつて弾力的であったが、集落内の住宅から一筆でも離れると集落接続とみなされない取扱いとされた。現状を踏まえた運用を行うべき。
- 農業用施設の利用者のための駐車場やトイレについて、農業用施設に該当するか否かの基準が不明確であり、取扱いの基準を明確にすべき。

4 改正法附則に基づく検討

- 第171回通常国会において農地法等の一部を改正する法律が成立。平成21年6月に公布され、同年12月に施行。
- 同法附則において施行後5年(平成26年)を目途として、転用許可事務の実施主体の在り方、農地の確保のための施策の在り方等について検討することとされているところ。

農地法等の一部を改正する法律(平成21年法律第57号)

附 則

(検討)

第19条(略)

2・3(略)

4 政府は、この法律の施行後5年を目途として、新農地法及び新農振法の施行の状況等を勘案し、国と地方公共団体との適切な役割分担の下に農地の確保を図る観点から、新農地法第4条第1項及び第5条第1項の許可に関する事務の実施主体の在り方、農地の確保のための施策の在り方等について検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて必要な措置を講ずるものとする。

食料・農業・農村基本法(平成21年法律第25号)

第15条 政府は、食料、農業及び農村に関する施策の総合的かつ計画的な推進を図るため、食料・農業・農村基本計画(以下「基本計画」という。)を定めなければならない。

2～6(略)

7 政府は、食料、農業及び農村をめぐる情勢の変化を勘案し、並びに食料、農業及び農村に関する施策の効果に関する評価を踏まえ、おおむね5年ごとに、基本計画を変更するものとする。

※ 現行の食料・農業・農村基本計画は平成22年3月に策定