

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:農用地区域内農地

【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地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、農用地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: 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: 農用地区域内農地

【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年間に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なく調整が開始され、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。