

# 地域未来投資促進法等に基づく計画 を作成して工業団地等を拡張する場 合の農用地区域からの除外における 弾力的な運用

令和元年7月16日  
兵庫県・加東市

# 提案の概要

## 1. 現行ルール

- ・地域未来投資促進法・農村産業法  
地域経済を牽引する産業の立地・導入を促進し、地域創生を推進  
両法律に基づき農地法等の処分が求められた場合「配慮する」旨が規定。

- u 両法律の基本方針（告示）  
農用地等の利用調整に必要な条件は、従前の農振法における農用地区域からの除外要件と**ほぼ同様**  
**農用地区域からの除外のハードルは従前どおり**

### [ 農用地区域からの除外条件 ]

#### **農用地区域外での開発を優先すること**

- 周辺の土地の農業上の効率的・総合的な利用に支障が生じないようにすること
- 面積規模が最小限であること
- 面的整備を実施して8年経過していない農地を含めないこと
- 農地中間管理機構関連事業の取組に支障が生じないようにすること

工業団地等の隣接地が農用地区域の場合、  
隣接地への拡張が厳しい

## 2. 支障事例

- [事例：加東市での工業団地拡張計画]  
加東市は既存工業団地の隣接地（農用地区域）に拡張を計画。農村産業法の活用も視野に入れて調整したものの、  
**農用地区域以外での開発を優先することが満たせず**、計画の見直しが求められている。

**工業団地や工場に隣接地への拡張**  
既存の産業集積があることから、立地ニーズの確度が高く、道路、電力、上下水道等の基盤が整っているため、地域での経済効果が大きい

## 3. 提案内容

- 地域未来投資促進法または農村産業法に基づき、**工業団地や工場に隣接する農用地で拡張を行う場合**  
当該法律の基本方針 農用地区域外での開発を優先する条件については、  
「地域にもたらされる経済波及効果や地域全体の農地の確保状況等を踏まえた 都道府県知事の判断により適用除外できる旨の規定を追加すること」を提案。

# 特別法に基づく農地の特例制度

## 地域未来投資促進法

地域が自律的に発展していくため、地域の強みを生かしながら、将来成長が期待できる分野での需要を域内に取り組むことによって、地域の成長発展の基盤を整える。

（地域経済牽引事業の用に供する施設の整備についての配慮）

第十七条 **国の行政機関の長又は都道府県知事は、承認地域経済牽引事業（承認地域経済牽引事業計画に従って行われる地域経済牽引事業をいう。以下同じ。）であって、同意土地利用調整計画に適合するとして第十三条第五項又は第九項の規定による確認又は同意がされたものの実施のため農地法、都市計画法その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、土地利用調整区域における当該承認地域経済牽引事業の用に供する施設の整備が円滑に行われるよう適切な配慮をするものとする。**

## 〔法の目的〕

農村地域への産業の導入の促進を積極的かつ計画的に促進し、農村地域での雇用機会を増大するとともに、農業構造の改善を促進し、農業と導入される産業との均衡ある発展を図る。

## 〔配慮規定〕

（農地法等による処分についての配慮）

第十三条 **国の行政機関の長又は都道府県知事は、土地を実施計画で定める用途に供するため農地法（昭和二十七年法律第二百二十九号）その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該実施計画で定める農村地域への産業の導入が促進されるよう配慮するものとする。**



農地法、農振法の政令改正

- ・ **第一種農地の転用が可能**（農地法施行令第4条第2号へ）
- ・ **農用地区域から除外可能**（農振法施行令第8条第3号）

# 特別法に基づく農地の特例制度

法律のスキーム（土地利用調整の仕組み）

## u 地域未来投資促進法

国  
基本方針

〔農用区域からの除外条件〕 地域未来法、農産法共通  
農用区域外での開発を優先すること  
周辺の土地の農業上の効率的・総合的な利用に支障が生じないようにすること  
面積規模が最小限であること  
面的整備を実施して8年経過していない農地を含めないこと  
農地中間管理機構関連事業の取組に支障が生じないようにすること

県・市町  
基本計画

〔基本計画への土地利用調整に係る記載項目〕  
重点促進区域の設定（概ね字単位）  
土地利用調整区域の設定（地番等でエリア限定）

市町  
土地利用調整計画

〔土地利用調整計画への主な記載事項〕  
土地利用調整区域の設定（地番等でエリア限定）  
基本方針に定める土地利用調整に関する基本的な考え方との整合性

## u 農村産業法

国  
基本方針

県  
基本計画

〔基本計画への土地利用調整に係る記載項目〕  
産業導入地区設定の際の調整方針  
（基本方針の除外要件の再掲）

市町  
実施計画

〔実施計画への主な記載事項〕  
産業導入区域の設定（地番等でエリア限定）  
基本方針に定める土地利用調整に関する基本的な考え方との整合性

同意

73

承認

同意

同意

# 加東市における支障事例

## 1. 農業生産者の状況

- (1) 農家数の減少及び農業生産者の高齢化が深刻。団塊の世代(70歳台)が後期高齢期を迎えると、一気に担い手を失う恐れがある
- (2) 兼業農家が9割近くを占める当市では、農地の確保と企業誘致による雇用の確保(担い手の確保)の両立が求められるが、農の規制により企業立地ニーズに対応できず、雇用の確保が実現しない



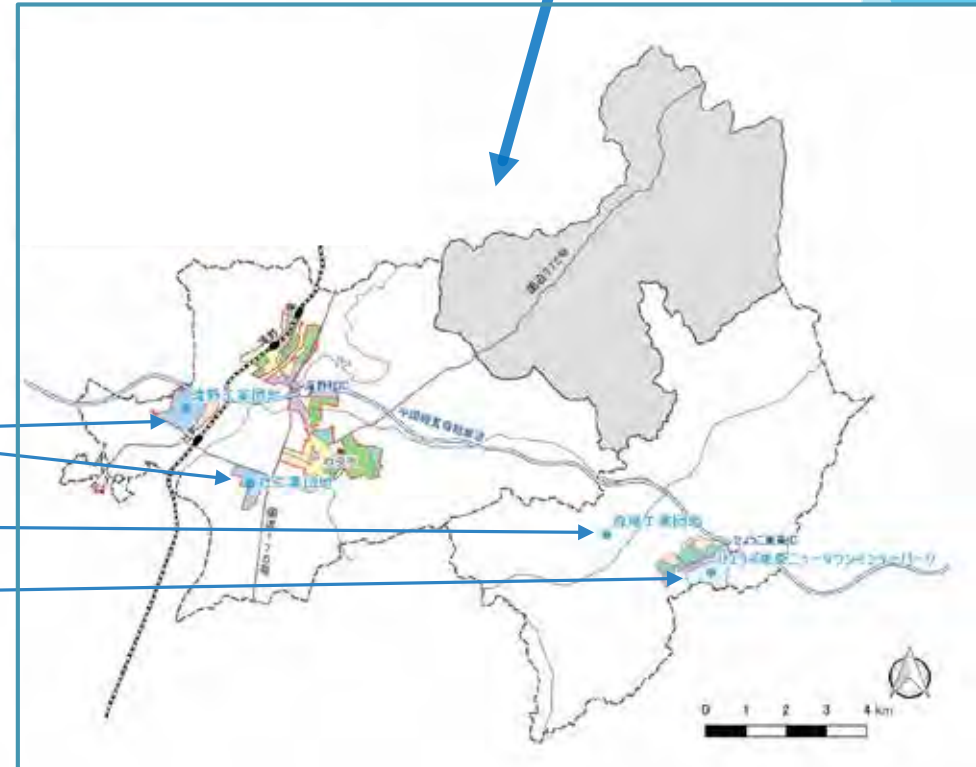
位置図

農地と農家を守るため、地域に働く場をつくり、日本一の酒米山田錦を育むまちづくりを目指す

## 2. 既存の工業団地の状況(産業集積の状況)

- 社工業団地 (31.7ha)
- 滝野工業団地 (51.3ha)
- 森尾工業団地 (22.5ha)
- ひょうご東条ニュータウンインターパーク (62.7ha)

分譲済み



# 加東市における支障事例

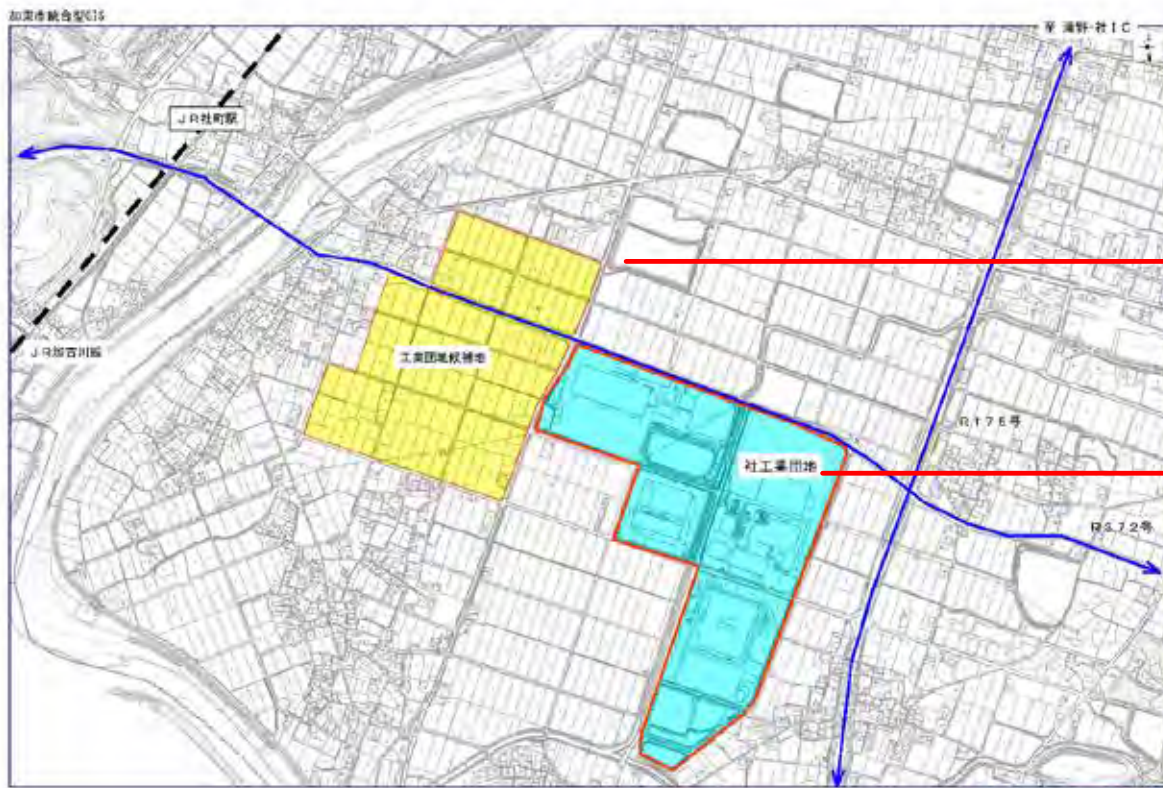
## 3. 新たな工業団地を隣地で開発する必要性

(1) 企業の進出実績があり確度の高い企業立地が見込まれる（企業ニーズへの対応）

- ・中国縦貫自動車道 滝野・社ICから2.5km
- ・主要幹線（国道175号、372号）に隣接
- ・JR加古川線 社町駅から約1.5km
- ・市街地（市街化区域）に近接
- ・労働力の確保

(2) 既存企業の事業拡張に対応可能

(3) 開発費用の抑制、早期の開発が可能（道路網・電力・上下水道等の基盤整備済み）



完成イメージ図（26.6ha）



### 社工業団地

S56.10 分譲開始（31.7ha）

4社操業中

ジャパン・イーエム・ソリューションズ

リコー電子デバイス(株)

パナソニック(株)アプライアンス社

パナソニックエコテクノロジーセンター(株)

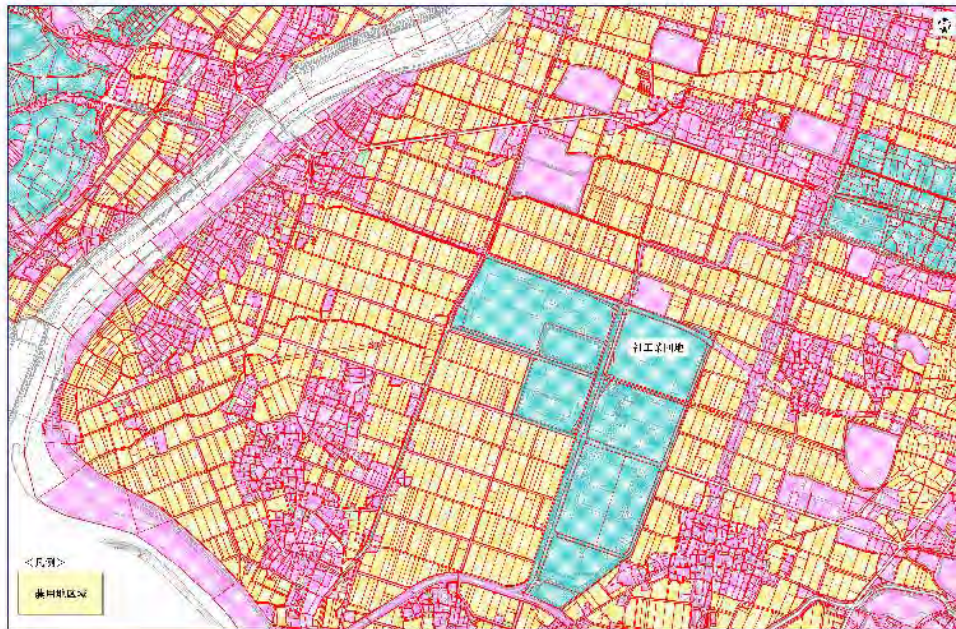
# 加東市における支障事例

## 4. 開発にあたり支障が生じた内容

農用区域外での開発を優先すること

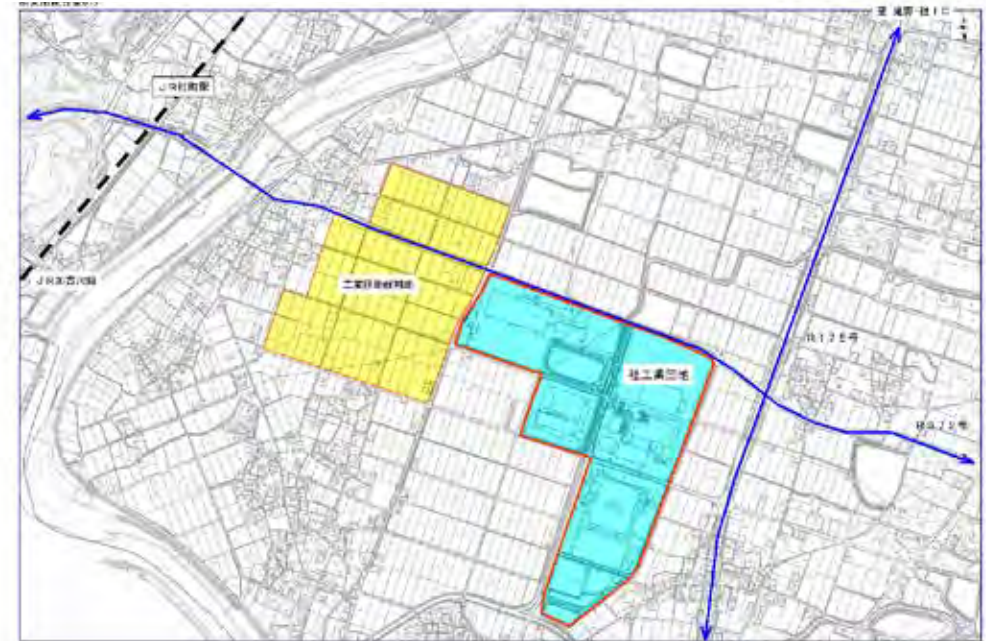
当該地以外に工業団地の候補地（2カ所）があり、農振農用地の割合が当該地に比べて少ない反面、2候補地とも電力等の基盤整備が不十分で、既存工業団地立地企業の拡張ニーズにも応えられないことから、「農用区域外での開発を優先」して、当該地以外の候補地での開発に踏み切れない状況にある。

< 農振農用区域図 >



黄色が農振農用地

< 当該計画地図 >



# 支障事例と提案内容、及びその効果

- 1 加東市は、農業構造の改善を図りつつ、農村地域への農業以外の産業を導入し、農業とその他の産業の均衡ある発展を進めるため、工業団地に隣接する農用地での拡張を計画し、農村産業法の活用も視野に入れて調整
- 1 用地造成に係る経済性や企業の立地ニーズは斟酌されないため、農用地区域以外での開発を優先させるという要件を満たせず、計画の見直しをせざるを得ない状況。

- 1 地域未来投資促進法、農村産業法の基本方針に定める農用地等の利用調整に必要な条件は、農振法に規定されている「農用地区域からの除外の5要件」とほぼ同様。  
農用地区域からの除外のハードルは従来通り困難。そのため地域の企業立地ニーズに対応した土地利用ができていない。
- 1 7 特に農用地区域外での開発を優先することの条件が一律に適用されており、工業団地の拡張時の支障事例となっている。

地域未来投資促進法または農村産業法に基づき、  
工業団地や工場に隣接する農用地で拡張を行う場合  
当該法律の基本方針のうち「農用地区域外での開発を優先する」ことについては、  
「地域にもたらされる経済波及効果や地域全体の農地の確保状況等を踏まえた  
都道府県知事の判断により適用除外できる旨の規定を追加すること」とする運用見直しを提案。

## 運用見直しによる効果

農業の視点だけでなく、地域産業全体の状況を踏まえた土地利用を進めることで、地域経済・雇用の活性化が図られる。  
雇用創出による若者の転出抑制や、還流の促進による農村集落の活性化が期待でき、東京一極集中の是正に寄与する。



# 農振法と地域未来法、農産法の関係

## 農振法

第十三条 2 前項の規定による農業振興地域整備計画の変更のうち、農用地等以外の用途に供することを目的として農用地区域内の土地を農用地区域から除外するために行う農用地区域の変更は、次に掲げる要件のすべてを満たす場合に限り、することができる。

一 当該農業振興地域における農用地区域以外の区域内の土地利用の状況からみて、当該変更に係る土地を農用地等以外の用途に供することが必要かつ適当であつて、**農用地区域以外の区域内の土地をもつて代えることが困難であると認められること。**

二 当該変更により、農用地区域内における農用地の集団化、農作業の効率化その他土地の**農業上の効率的かつ総合的な利用に支障を及ぼすおそれがないと認められること。**

三 当該変更により、農用地区域内における効率的かつ安定的な農業経営を営む者に対する農用地の利用の集積に支障を及ぼすおそれがないと認められること。

四 当該変更により、農用地区域内の第三条第三号の施設( )の有する機能に支障を及ぼすおそれがないと認められること。  
( 農用地等の保全または利用上必要な施設 )

五 当該変更に係る土地が**第十条第三項第二号( 1)に掲げる土地に該当する場合にあつては、当該土地が、農業に関する公共投資により得られる効用の確保を図る観点から政令で定める基準( 2)に適合していること。**  
( 1 土地改良事業等 2 翌年度から8年経過 )

## 地域未来法、農村産業法 基本方針

事業を実施する区域にやむを得ず農地を含める場合においては、以下の考え方に基づき土地利用調整を行う。

(1) **農用地区域外での開発を優先**すること。  
市町村の区域内に、都市計画法に基づく市街化区域又は用途地域が存在する場合には、これらに含まれる土地を優先的に区域として設定するなど、農用地区域外での開発を優先すること。

(2) 周辺の土地の**農業上の効率的な利用に支障が生じないように**すること。  
農地において導入される産業の用に供する施設を整備することにより、集団的農地の中央部に他の用途の土地が介在する小規模の開発行為がまとまりなく行われるなど、土地の農業上の効率的な利用に支障が生じる事態が起きないようにすること。

(3) 面積規模が**最小限**であること。  
区域として設定する面積が、事業者の立地ニーズを踏まえ、導入される産業の用に供するために必要最小限の面積であること。

(4) **面的整備を実施してから一定期間を経過していない農用地を含めない**こと。  
土地改良事業等で区画整理、農用地の造成、埋立て又は干拓等を実施した農用地であつて、当該事業の工事が完了した年度の翌年度から8年を経過していること。

(5) 農地中間管理機構関連事業の取組に支障が生じないようにすること。  
土地改良法第87条の3第1項の規程により行う**土地改良事業(農地中間管理機構関連事業)**として**農業者の費用負担を求めずに事業を実施した農地について、農地中間管理権の存続期間中は区域に含めないこと。**また、農地中間管理権の存続期間が満了した農地についても、上記(1)~(4)までの考え方に基づき、やむを得ない場合でなければ区域に含めないこと。

# 特別法に基づく農地の特例制度 [ 地域未来投資促進法 ]

## 地域未来投資促進法 基本方針

(土地の農業上の利用との調整に関し必要な事項)

重点促進区域については、農業関連施設を整備するなど、土地を農用区域から除外せずに地域経済牽引事業の用に供することができる場合を除き、農用区域外の土地を優先して設定するものとする。

土地利用調整区域については、遊休地を含めにおいて把握された工場適地や業務用地を優先して設定するものとする。また、土地利用調整区域への立地を想定していた事業者が立地を取りやめる、立地した事業者がその後すぐに撤退する等の事態が生じないように、具体的な立地ニーズや事業の見通しを踏まえて区域を設定する。やむを得ず土地利用調整区域に農地を含める場合においては、市町村が土地利用調整区域を設定する際に行うべき調整について、次の考え方に基づく具体的な方針を、基本計画において、地域の実情を踏まえて定めるものとする。

農用区域外での開発を優先すること

重点促進区域内に、都市計画法に基づく市街化区域（非線引き都市計画区域にあっては用途地域）が存在する場合には、これらに含まれる土地を優先的に土地利用調整区域として設定するなど、農用区域外での開発を優先すること。

79 周辺の土地の農業上の効率的かつ総合的な利用に支障が生じないようにすること

農地において地域経済牽引事業の用に供する施設を整備することにより、

- ・ 集团的農地の中央部に他の用途の土地が介在することにより、高性能機械による営農への支障が生ずる
- ・ 小規模の開発行為がまとまりなく行われることにより、農業生産基盤整備事業の実施や、農地中間管理事業等の農地流動化施策の推進への支障が生ずるなど、土地の農業上の効率的かつ総合的な利用に支障が生ずる事態が起きないようにすること。

面積規模が最小限であること

土地利用調整区域として設定する面積が、事業者の立地ニーズを踏まえ、地域経済牽引事業の用途に供するために必要最小限の面積であること。

面的整備（区画整理、農用地の造成、埋立て又は干拓）を実施した地域を含めないこと

土地改良事業等で、区画整理、農用地の造成、埋立て又は干拓に該当するものを実施した農地について、当該事業の工事が完了した年度の翌年度の初日から起算して八年を経過していないものは、土地利用調整区域に含めないこと。

農地中間管理機構関連の取組に支障が生じないようにすること

土地改良法（昭和二十四年法律第九十五号）第八十七条の三第一項の規定により行う土地改良事業（以下「農地中間管理機構関連事業」という。）として農業者の費用負担を求めずに事業を実施した農地について、農地中間管理権の存続期間中は土地利用調整区域に含めないこと。また、農地中間管理機構関連事業を行う予定のあることが公にされている農地についても、土地利用調整区域に含めないこと。さらに、農地中間管理権の存続期間が満了した農地についても、前述した から までの考え方に基づき、やむを得ない場合でなければ土地利用調整区域に含めないこと。加えて、農地中間管理事業の推進に関する法律（平成二十五年法律第一百号）第八条第二項第一号に規定する農地中間管理事業を重点的に実施する区域（重点実施区域）内の農地以外での開発を優先すること。

# 特別法に基づく農地の特例制度〔農村産業法〕

## ウ 農村産業法 基本方針

産業の立地については、国土利用計画、土地利用基本計画、都市計画、農業振興地域整備計画等の各種の土地利用計画との調整を行った結果、当該地域の実施計画に定める産業導入地区において行われるよう誘導することとし、各種の土地利用計画との調整の方針等について、基本計画において具体的に記載することとする。なお、産業導入地区の区域は、地番単位で設定することとする。また、市町村においては、過去に造成された工業団地及び再生利用が困難な荒廃農地を含め活用されていない土地が存在する場合には、産業導入地区の区域を定める際に、その活用を優先することとする。

また、市町村においては、こうした土地について把握を行うとともに、把握した情報を体系化し、事業者適切に開示することが望ましい。

産業導入地区への立地を想定していた事業者が立地を取りやめたり、立地した事業者がその後すぐに撤退する等の事態が生じないように、具体的な立地ニーズや事業実現の見通しを踏まえて区域を設定する。やむを得ず産業導入地区に農用地を含める場合においては、市町村が産業導入地区の区域を設定する際に行うべき調整について、下記の考え方に基づく具体的な方針を、基本計画において、地域の実情を踏まえて定めることとする。

ア農用地区域外での開発を優先すること市町村の区域内に、都市計画法（昭和43年法律第100号）に基づく市街化区域又は用途地域が存在する場合には、これらの地域内の土地を優先的に産業導入地区の区域として設定するなど、農用地区域外での開発を優先すること。

イ 周辺の土地の農業上の効率的かつ総合的な利用に支障が生じないようにすること

ウ 農用地において導入産業の用に供する施設を整備することにより、

- ・ 集团的まとまりを持つ農用地の中央部に他の用途に用いられる土地が介在し、高性能農業機械による営農への支障が生じる
- ・ 小規模の開発行為がまとまりなく行われ、農業生産基盤整備事業の実施や、農地中間管理事業等の農地流動化施策の推進への支障が生じるなど、土地の農業上の効率的かつ総合的な利用に支障が生じる事態が起きないようにすること。

エ 面積規模が最小限であること

産業導入地区の区域として設定する面積が、事業者の立地ニーズを踏まえ、導入産業の用に供するために必要最小限の面積であること。

オ 工面的整備（区画整理、農用地の造成、埋立て又は干拓）を実施した農用地を含めないこと

土地改良事業等で、区画整理、農用地の造成、埋立て又は干拓に該当するものを実施した農用地について、当該事業の工事が完了した年度の翌年度の初日から起算して8年を経過していないものは、産業導入地区の区域に含めないこと。

カ 農地中間管理機構関連事業の取組に支障が生じないようにすること

土地改良法（昭和24年法律第195号）第87条の3第1項の規定により行う土地改良事業（農地中間管理機構関連事業）として農業者の費用負担を求めずに事業を実施した農用地について、農地中間管理権の存続期間中は産業導入地区の区域に含めないこと。また、農地中間管理機構関連事業を行う予定のあることが公にされている農用地についても、産業導入地区の区域に含めないこと。さらに、農地中間管理権の存続期間が満了した農用地についても、上記アからウまでの考え方に基づき、やむを得ない場合でなければ産業導入地区の区域に含めないこと。加えて、農地中間管理事業の推進に関する法律（平成25年法律第101号）第8条第2項第1号に規定する農地中間管理事業を重点的に実施する区域（重点実施区域）内の農用地以外での開発を優先すること。