

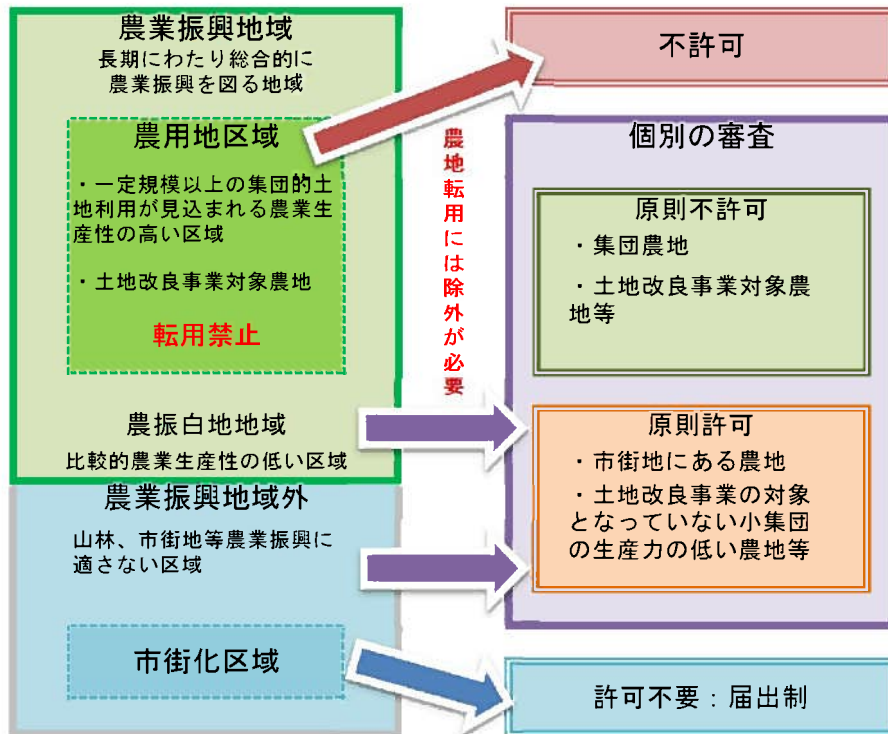
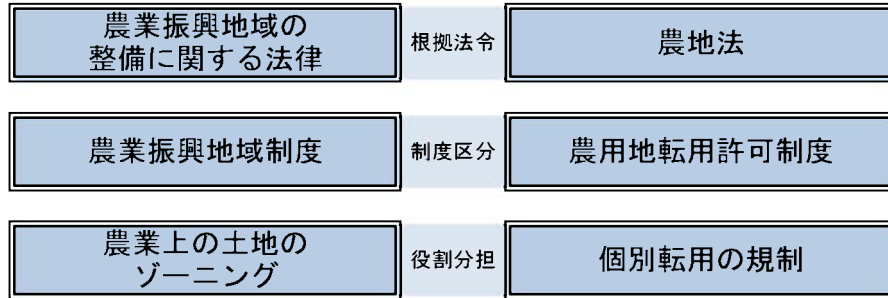
公共施設適正化検討特別委員会資料

平成27年6月5日

加 東 市

農業振興地域制度及び農用地転用許可制度の概要

制度の関連性



土地の利用制限を解除するための手続

農用地区域内の農地転用は、原則不許可と位置付けられており、農地転用許可手続を進めるためには、対象農地を農用地区域から除外しなければなりません。

また、農用地区域から除外するためには、根拠法令等に規定する基準を満たさなければならないだけでなく、除外後の農地転用許可要件が確認できることも必要となりますので、両制度が密接に関連します。

さらに、都市計画法等他の土地利用規制が関連する場合には、その規制解除の要件も確認しなければならないほか、農地の売買を前提とした場合には所有者の土地譲渡の意思が確認できなければ、手続に着手することができません。



対象農地の農用地区域からの除外を変更計画に盛り込むことは、市長の裁量ですが、「農業振興地域の整備に関する法律」等で規定されている運用の基準を満たさなければ、計画変更に対する県知事の同意が得られません。

農業振興地域整備計画変更に関する基準等

農地転用を目的とした農用地区域に含まれる農地の除外手続の法的根拠

(農業振興地域整備計画の変更)

第十三条 都道府県又は市町村は、農業振興地域整備基本方針の変更若しくは農業振興地域の区域の変更により、前条第一項の規定による基礎調査の結果により又は経済事情の変動その他情勢の推移により必要が生じたときは、政令で定めるところにより、遅滞なく、農業振興地域整備計画を変更しなければならない。市町村の定めた農業振興地域整備計画が第九条第一項の規定による農業振興地域整備計画の決定により変更を必要とするに至ったときも、同様とする。

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っ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。

五 当該変更に係る土地が第十条第三項第二号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に適合していること。

※農業振興地域の整備に関する法律【原文抜粋】

農地転用を目的とする場合の除外要件

優良農地を確保するとともに、地域の営農環境に支障を及ぼさない等の観点から、農地転用するための農用地区域からの除外は、次の要件をすべて満たす場合に限り可能

1 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って代えることが困難であること。**

農地以外の土地とすることが必要かつ適当か、他に代替する土地がないか

2 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こと。

周辺の営農環境への支障が軽微か、農地の集団性を損なわないか、土地利用の混在が生じないか、農地の利用集積に支障を及ぼさないか

3 土地改良施設の有する機能に支障を及ぼすおそれがないこと。

農業用排水施設の分断、排水阻害等が生じないか

4 土地改良事業等が完了した年度の翌年度から起算して8年を経過していること。

※左記根拠条項の解釈

※農用地区域からの除外要件に面積要件は含まれませんが、面積の規模が大きくなれば農業上の効率かつ総合的な利用に支障を及ぼす可能性が高くなります。

手続のフロー	所要期間（ヶ月）						
	1	2	3	4	5	6	7
農地転用許可見込みの確認	■						
農業振興地域整備計画変更案の作成		■				■	
内部協議		■	■				
農業委員会等外部協議			■	■			
県への事前相談				■			
県民局関係機関の対策会議（知事同意の審議）				●			
県事前相談の同意					■		
縦覧公告及び異議申立受付						■	■
県正式協議（県協議が難航すると期間延伸の場合有）							■
変更計画の広告							■

※異議申出等があった場合は、さらに期間を必要とする。

関係機関		
農業委員会	法施行規則第3条の2第1項	意見聴取
農業協同組合	法施行令第3条第1項第1号	意見聴取
土地改良区	法施行令第3条第1項第2号	意見聴取
森林組合	法施行令第3条第2項第1号	意見聴取
兵庫県	法第8条第4項	県知事同意

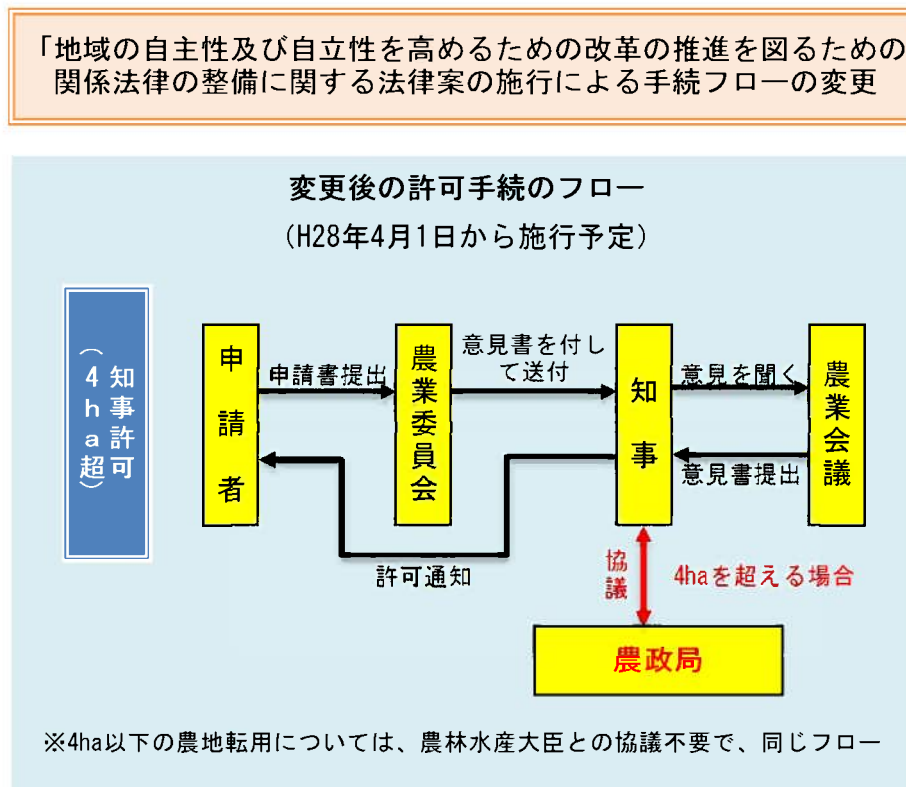
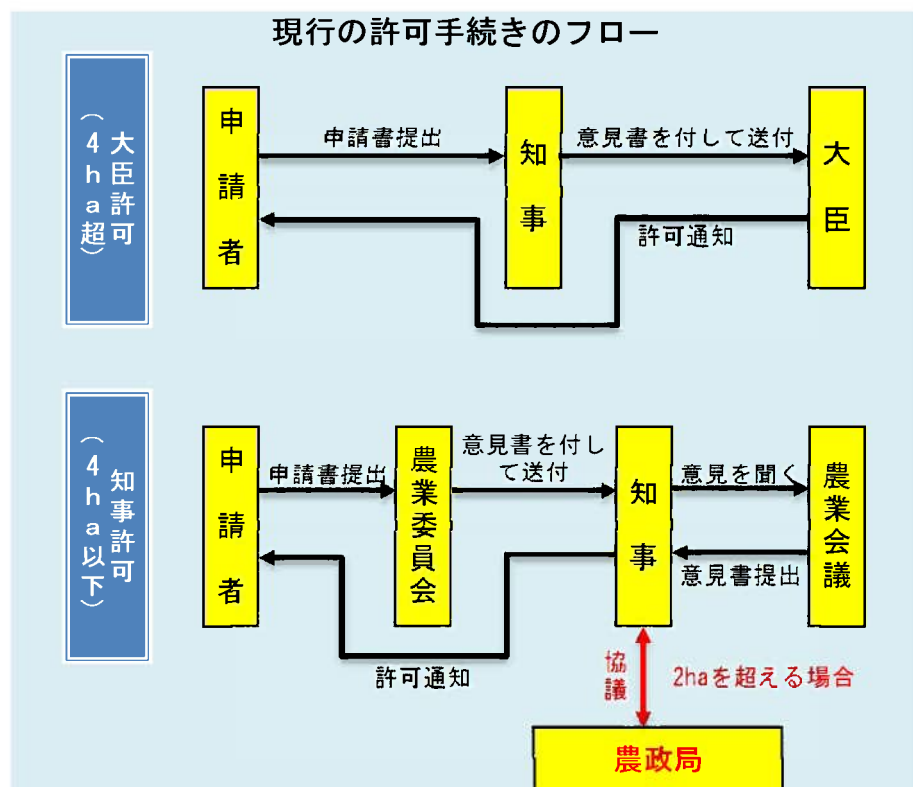
農地転用許可の概要

農地法	許可が必要な場合	許可申請者	許可権者	許可不要の場合
第5条	事業者等が農地を買って転用する場合	売主（農地所有者）と買主（転用事業者）	都道府県知事	国、都道府県が転用する場合（学校、社会福祉施設、病院、庁舎又は宿舍の用に供するために転用する場合を除く。）
			農地が4haを超える場合には農林水産大臣（地域整備法に基づく場合を除く。）	市町村が道路、河川等土地収用法対象事業の用に供するために転用する場合（学校、社会福祉施設、病院、市役所、特別区の区役所又は町村役場の用に供するために転用する場合を除く。）等

（注）2haを超え4ha以下の農地について転用を都道府県知事が許可しようとする場合には、あらかじめ農林水産大臣に協議することとされています。

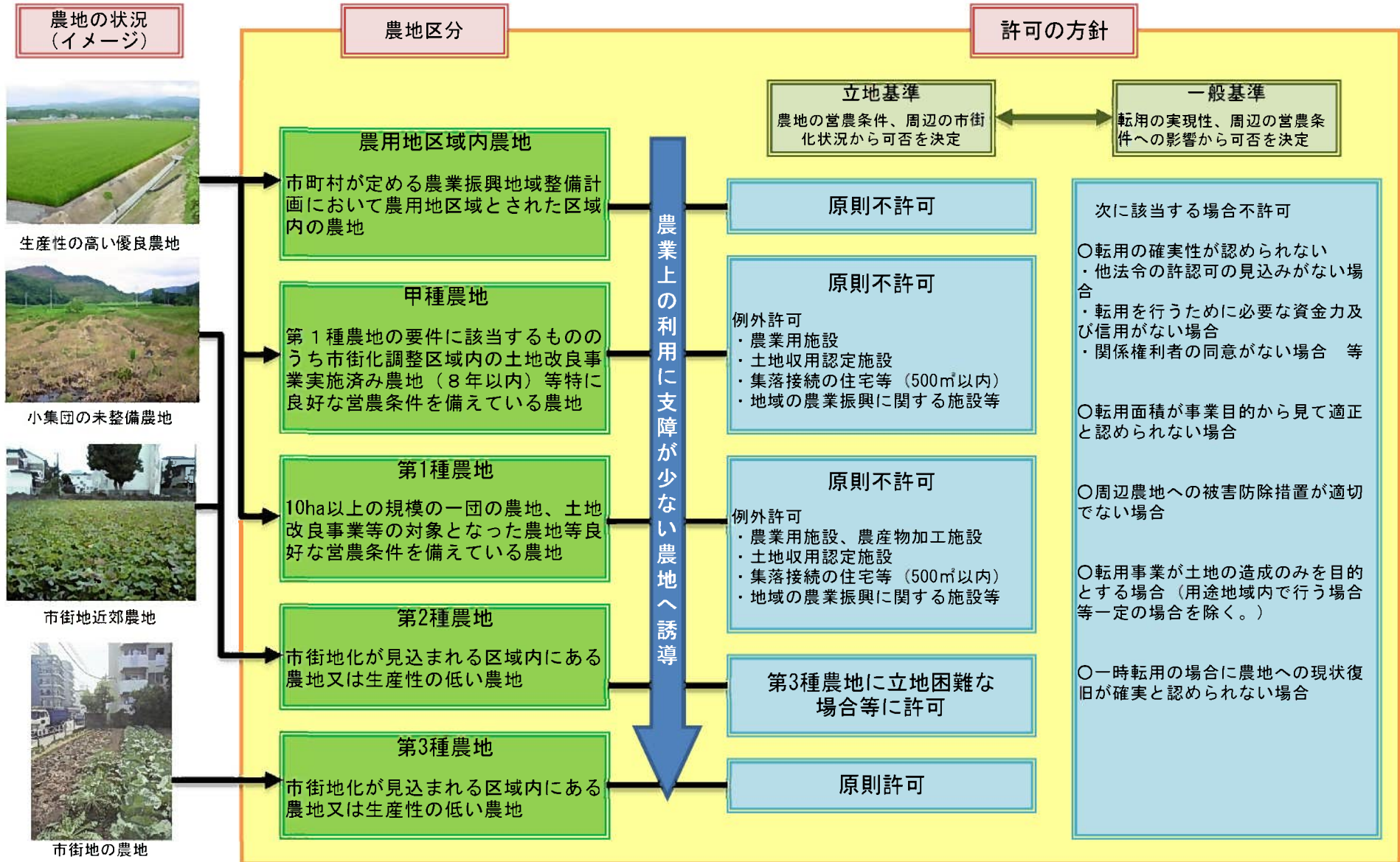
（注）許可不要とは、許可手続を要しないということであり、許可しないという訳ではありません。原則的に公共転用（開発行為）であっても許可の対象となるという意味です。

農地転用許可の手続フロー



農地転用許可基準の概要

優良農地を確保するため、農地の優良性や周辺の土地利用状況等により農地を区分し、転用を農業上の利用に支障が少ない農地に誘導することを目的として農地転用の許可基準が設けられています。また、許可基準には、「立地基準」と「一般基準」の2つの基準に基づいて許可の可否が決定されます。



小中一貫校整備検討に係る土地利用規制解除の検証

1 農用地区域からの除外の検証

農業振興地域の整備に関する法律第13条第2項各号に基づく除外要件（資料2P）の判定

候補地	該当条項	備 考
東条グラウンド周辺 除外面積約2ha	(1) ×	学校の新設となるため、農用地区域外の他の土地をもって代えることが困難とは判じがたい。
	(2) △	周辺で農業用以外の土地利用が進んでおり、除外後の農地の効率的、合理的利用が著しく損なわれる訳ではない。
	(3) ×	一団農地を分断することになり、農地の利用集積に影響を及ぼすおそれが高い。
	(4) ○	農地転用後に通作通行や用排水路の機能に支障が発生するおそれは少ない。
	(5) ○	土地改良事業完了後8年以上が経過している。
東条ライスセンター周辺 除外面積約4.9ha	(1) ×	学校の新設となるため、農用地区域外の他の土地をもって代えることが困難とは判じがたい。
	(2) ×	10ha以上優良農地が集積する第1種農地の中央に位置し、除外後の農地の効率的、合理的利用に及ぼす影響が大きい。
	(3) ×	第1種農地の中央部を4ha以上転用することになり、除外後の農地の利用集積に及ぼす影響は大きい。
	(4) ×	農道や用排水路の機能に支障が発生し、付替え工事等が必要となる。学校周辺での農薬散布等営農への支障も大。
	(5) ○	土地改良事業完了後8年以上が経過している。

2 農地転用許可の見通しの検証

(1) 立地基準における例外許可要件

根拠条文 (農地法第4条第1項第6号及び同条第2項第3号から第5号まで及び第5条第2項第3号から第7号まで)

第4条第1項第6号	土地収用法 その他の法律によつて収用し、又は使用した農地をその収用又は使用に係る目的に供する場合は許可することができる。(学校施設含む)
第4条第2項第4号 (抜粋)	ただし、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は、許可できない。

(2) 上記を踏まえた農地転用許可見通しの検証 (資料4P参照)

候補地	立地基準	一般基準	備 考
東条グラウンド周辺	第1種農地	△	土地改良事業対象農地で、面積約2.8ha。収用対象施設の建設目的。
東条ライスセンター周辺	第1種農地	×	収用対象施設の建設目的であっても、周辺農地に大きな影響を与える。面積約4.9ha。