

市町の農用地利用計画の変更(農用地区域からの除外)に係る判断基準(香川県)

(最終改正部分を下線表記)

平成 19 年 7 月 31 日 19 農政第 22672 号

香川県農政水産部長から各市町長あて

最終改正：令和 5 年 6 月 6 日 5 農経第 52314 号

平成 19 年 3 月 27 日付け 18 農振第 1942 号農林水産省農村振興局長通知「農業振興地域制度及び農地転用許可制度の運用の適正化等について」(以下「適正化通知」という。)の趣旨を踏まえ、農業振興地域の整備に関する法律(昭和 44 年法律第 58 号)(以下「法」という。)に基づき定められる市町の農業振興地域整備計画のうち、農用地利用計画の変更(農用地区域からの除外)に係る県の判断基準を地方自治法第 250 条の 2 の規定に基づき、次のとおり定める。

なお、本文中において、「施行令」とは農業振興地域の整備に関する法律施行令(昭和 44 年政令第 254 号)を、「施行規則」とは農業振興地域の整備に関する法律施行規則(昭和 44 年農林省令第 45 号)を、「整備計画」とは市町が策定している農業振興地域整備計画をいう。

第 1 背景

農業は県民生活に欠くことのできない食料その他の農産物供給の機能に加え、県土や環境の保全・余暇活動の場の提供等、多面的で重要な機能を有しており、農用地は農業にとって最も基礎的な資源である。農用地は一旦壊廃するとその復元は極めて困難であることから、食料の安定供給や農業の持続的な発展のためには、農用地を集団的かつ良好な状態で確保・保全し、有効利用を図っていくことが重要である。

一方、本県は都市部と農村部が近接しているため土地利用の競合が起り、都市計画制度の用途地域における立地規制に比べ、比較的土地利用規制の緩やかな農用地に対する強い都市的土地需要が生じた結果、近年、郊外への大規模小売店舗等の立地が急速に増加しており、優良農地の壊廃が進んでいる。

こうしたことから、本県農業の健全な発展と限られた県土資源の合理的な利用を図るため、今後とも農業的土地利用を行う区域と都市的土地利用を行う区域を明確化し、計画的に優良農地の確保・保全を図る必要がある。

第 2 基本的な考え方

大規模な優良農地(2 ha を超える第 1 種農地)については、原則として、農用地区域から除外することを認めない。

ただし、次の場合で、農業の振興を図るという法の趣旨を踏まえ厳格な審査を行い、適当と認められる場合に限り、例外的に認めるものとする。

- 1 法第 12 条の 2 の規定による基礎調査を実施し、農用地利用計画の変更を含め当該農業振興地域整備計画の全体について必要な変更を行う場合
- 2 施行規則第 4 条の 5 第 1 項第 26 号の 2 又は同第 27 号に定める地域の農業の振興に関する地方公共団体の計画の策定について市町から協議があった場合で、同計画の内容が適正化通知の趣旨を踏まえた内容となっている場合

- 3 国又は地方公共団体が設置する農地法施行規則（昭和27年農林省令第79号）第29条各号に定める施設の用に供する場合で、当該市町の総合計画、土地利用計画、都市計画マスタープラン等の関連する行政計画と整合が図られ、真に止むを得ないと認められる場合

なお、脱法的行為を防止するため、2haを超える一体開発であるか否かについては、法の趣旨を踏まえ、事業主体や開発時期を問わず、農用地利用計画への影響を勘案して、厳格に判断することとし、一連の計画性が認められる場合は、2haを超える一体開発とみなす。

第3 農用地利用計画の変更（農用地区域からの除外）に関する基準

農用地区域内の土地を農用地等以外の用途に供するために農用地区域から除外するときは次のすべての要件を満たしていなければならない。

なお、市町において独自に農用地利用計画の変更（農用地区域からの除外）に関する基準を定めている場合には、当該事務が自治事務であることに鑑み、法の趣旨を逸脱しない限り、県は同意を行うこととする。

- 1 農用地利用計画変更案の内容が「農業振興地域整備基本方針」に適合するとともに、法第4条第3項に規定する諸計画との調和が保たれたものであり（法第10条第1項）、議会の議決を経て定められた市町の建設に関する基本構想に即するものであること。（法第10条第2項）
- 2 法第12条の2の規定による基礎調査を適宜実施し、当該整備計画の全体について必要な変更を行っていること。（法第13条第1項）
- 3 当該土地を除外により農用地等以外の用途に供することの必要性かつ適当性があり、他の土地で代えることが困難なことについて（法第13条第2項第1号）
 - (1) 「必要性」について
 - ア 除外理由である事業又は居住等の目的からみて、通常必要とされる最小限度の除外規模であること。具体的には、
 - (イ) 除外後の利用目的が住宅用地の場合
原則として、500㎡以下で、利用率が22%以上であること。
ただし、農家住宅で、作業場用地が必要である場合は、1,000㎡以下で、利用率が30%以上であること。
 - (ロ) 除外後の利用目的が事業用地の場合
事業計画の内容から判断して、通常必要とされる最小限と認められる面積であること。
 - イ 除外後、6月以内に除外後の利用目的に供される緊急性が認められること。
 - (2) 「適当性」について
 - ア 当該市町の人口、産業の動向、農業生産の動向及び都市的土地利用の進展など、周辺の地域（除外する土地からおおむね2kmの範囲内にある区域）の土地利用の状況からみて、除外が止むを得ないこと。
 - イ 必要な他法令の許認可等の見込みがあること及び除外による整備計画の達成への支障が軽微であること。

ウ 事業を行うものについては、その事業計画が合理的であると認められ、10年間以上当該事業を行っていくことが可能と見込まれること。

エ 農用地が、長期間耕作の用に供する優良農地であることから、除外・転用に当たっては、農業委員会と協議すること。農地として利用可能な場合は、農業委員会とともに農地として維持が図られるよう努めた結果、やむを得ないと認めること。

(3) 「代替性」について

ア 自己所有等の土地で、農用地以外に適当な代替地がないこと。

イ 農用地以外の土地に代替する適当な土地がないこと。

なお、候補地の選定にあたり、用途地域、農振地域外、農振白地地域、農用地区域（第2種・第3種農地）、農用地区域（第1種農地）内の順に比較検討したうえで、当該土地を選定した経緯が具体的に確認できること。

ウ 土地所有者の了承を得ていることや土地価格が安価であることを理由として、農用地区域外の土地をもって代えることが困難であるとは認められない。

エ 賃貸での入居を目的とする住宅（共同住宅、戸建て住宅等）の事業主体は、土地所有者とする。（所有者が高齢等の理由により、推定相続人が代って事業を行うことは妨げない。）

農地法第5条の転用として第三者が土地を購入又は貸借して事業を行う場合は、代替性の要件を満たさないため認められない。

オ 分家住宅の対象となる親族の範囲は、原則として直系3親等までとする。（配偶者の直系3親等までを含む。）

4 当該変更により、農用地区域内における農業経営基盤強化促進法（昭和55年法律第65号）第19条第1項に規定する地域計画の達成に支障がないことについて（法第13条第2項第2号）

(1) 地域計画の区域内の土地が農用地等以外の用途に供されることにより、当該地域計画に定められた農作物の生産振興や産地形成に支障がないこと。

(2) 地域計画の区域内の土地において農業を担う者が特定されている場合又は農業を担う者の確保が見込まれている場合において、その者に係る地域計画の区域内の土地を農用地等以外の用途に供しないこと。

(3) 地域計画の区域内の土地が農用地等以外の用途に供されることにより、当該地域計画に定められた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及び農用地の集団化に関する目標の達成に支障がないこと

5 4に掲げるもののほか、当該除外により農用地区域内の農用地の集団化、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がないことについて（法第13条第2項第3号）

(1) 除外する土地が可能な限り農用地区域の縁辺部であること。

除外する土地（併せ利用地がある場合は、併せ利用地を含めることができる。）の周囲が、隣接する2辺以上で次に掲げるものに直接又は用排水路等を介して接し、その延長が周囲全体の25%以上であること。ただし、農家住宅、分家住宅のほか、市街化の状況など、周辺農地への影響を考慮し、地域の活性化や農地の有効利用に

資する観点から、市町がやむを得ないと判断した場合は、この限りではない。

- ア 国道、鉄道
- イ 片側1車線以上の県道、市町道
- ウ 河川法の規定による1級河川及び2級河川
- エ 山林、宅地等農地以外の地目の土地
(ため池の場合は、現況や周囲の状況から判断する。)

- (2) 除外後の農用地区域内の農用地が農作業及び農業生産基盤整備の効率性から必要な地形的な連続性を有すること並びに非農業的土地利用との混在による農業的土地利用への支障がないこと。
- (3) 市町が定める農用地利用集積計画(農業経営基盤強化促進法第18条)に支障を及ぼすおそれがないこと。

6 当該除外により農用地区域内の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がないことについて(法第13条第2項第4号)

- (1) 効率的かつ安定的な農業経営を営む者に該当するものは、次のとおりとすること。
 - ア 農業経営基盤強化促進法第12条第1項の規定により農業経営改善計画の認定を受けた者(認定農業者)又は同法第23条第4項に規定する特定農業法人若しくは特定農業団体
 - イ 農業の担い手に対する経営安定のための交付金の交付に関する法律(平成18年法律第88号)第2条第4項に規定する対象農業者であってアに該当する者以外の者(水田・畑作経営所得安定対策実施要領(平成20年2月20日付け19経営第6631号農林水産省経営局長通知)第3の1及び第3の2の要件を満たす経営体)
 - ウ ア及びイに掲げるもののほか、農業委員会や農業協同組合等の意見を聴いて、効率的かつ安定的な農業経営及びこれを目指して経営改善に取り組む者として市町が認める者(認定農業者になることが確実と認められる者等)
- (2) 経営規模の大幅な縮小により、認定を受けた農業経営改善計画を達成することができなくなるなど効率的かつ安定的な農業経営を営む者が目指す安定的な農業経営に支障が生じないこと。
- (3) 効率的かつ安定的な農業経営を営む者の経営する一団の農用地の集団化が損なわれないこと。

7 当該除外により農用地区域内の法第3条第3号の施設の機能に支障がないことについて(法第13条第2項第5号)

農用地の利用保全上必要な農道、農業用排水施設、ため池等の施設の維持管理に支障がなく除外前と同様の機能が確保されること。

8 農業生産基盤整備事業対象地を除外する場合は、政令で定める基準に適合していることについて(法第13条第2項第6号、施行令第9条)

国の行う又は補助する農業生産基盤整備事業の工事が完了した年度とは、工事完了の公告があった日(その公告において工事完了の日が示されたときはその示された日)の属する年度であること。

9 形式的要件

- (1) 農業協同組合等施行令第3条に規定する団体及び農業委員会の意見が聴取済みであること。(法第8条第1項、施行令第3条)
- (2) 農用地利用計画変更案がその計画を変更しようとする理由を記載した書面を添えて、公告縦覧済みであること。(法第11条第1項)
- (3) 公告縦覧の結果が次のいずれかに該当すること。(法第11条第8項)
 - ア 農用地利用計画の案に対し、異議の申出がないとき
 - イ 異議の申出があった場合においてそのすべてにつき決定があり、かつ、その決定について審査の申立てがないとき
 - ウ 審査の申し立てがあった場合においてそのすべてについて裁決があったとき
- (4) 市町住民からの意見書の提出があった場合にその内容に対する市町の処理結果が妥当なものであること。(法第11条第2項)
- (5) 農用地利用計画変更案が、施行規則第4条に定める方法により、農用地区域については当該農用地区域に含まれる土地と当該農用地区域に含まれない土地との区別が、農用地区域内にある土地の農業上の用途区分については用途区分を定められる土地が当該用途区分ごとに、それぞれ明らかになるよう定められていること。(法第8条第1項、施行規則第4条)
- (6) 農用地利用計画変更案が、農用地区域に国有地を含めて定めている場合には、その国有地を所管する各省庁の長の承認を受けていること。(法第11条第10項)

第4 附則

この基準は、平成19年8月1日以降に提出された協議から適用する。

(一部改正)

この基準は、平成21年12月15日以降に提出された協議から適用する。

ただし、第3の2の規定は、平成24年4月1日以降に提出された協議から適用する。

(一部改正)

この基準は、平成22年4月1日以降に提出された協議から適用する。

(一部改正)

この基準は、平成29年4月1日以降に提出された協議から適用する。

(一部改正)

この基準は、令和4年6月1日以降に提出された協議から適用する。

(一部改正)

この基準は、令和5年8月1日以降に提出された協議から適用する。