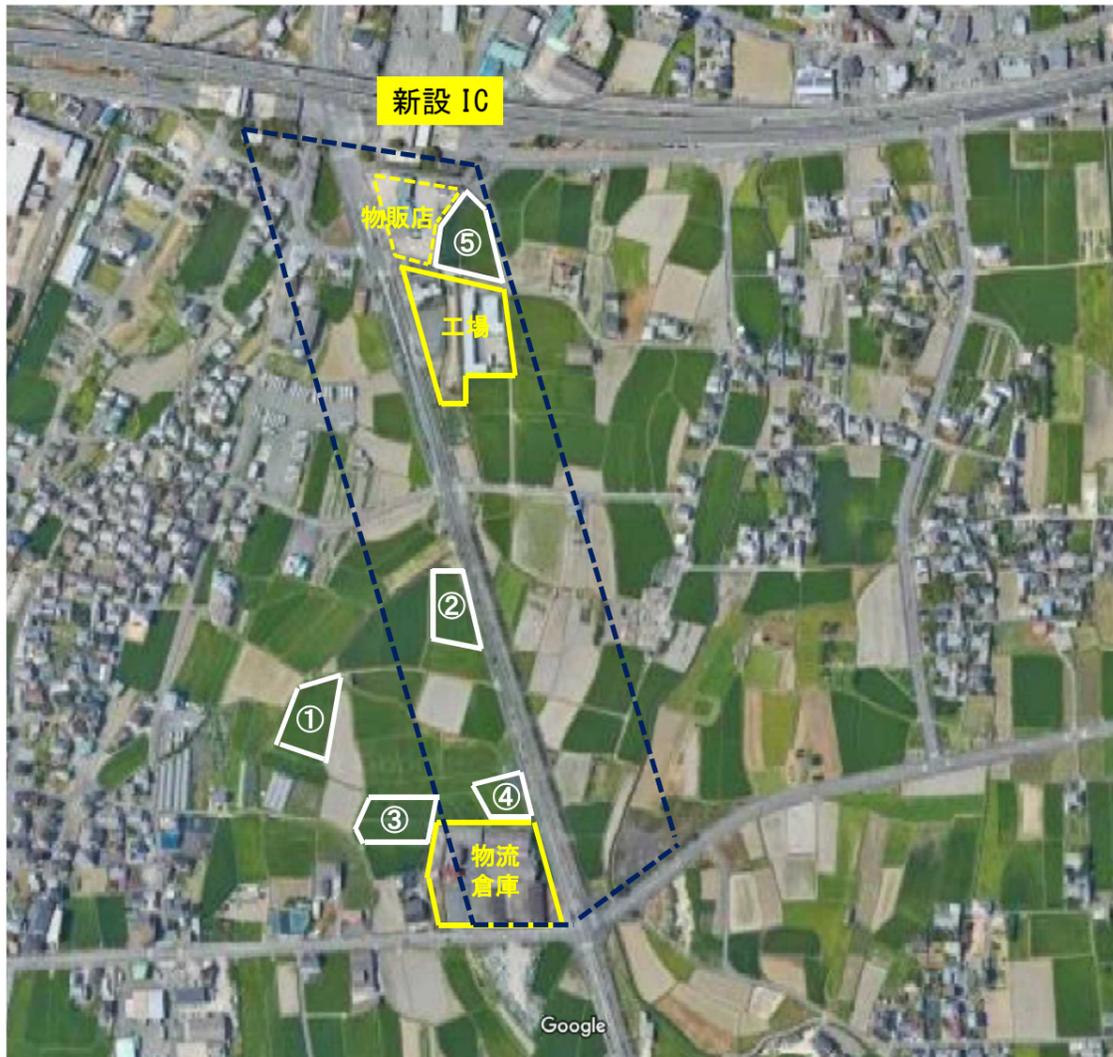


【 想定事例のイメージ図 】



画像©2022 Digital Earth Technology, Maxar Technologies, Planet.com 地図データ©2022

【 想定事例の概要 】

… 東西に走る高速道路の IC 新設に伴い、周辺の交通量が増加
南北に走る幹線道路沿道における開発気運が高まっている

(当該地内の農地の状況)

- 農振農用区域内 ⇒ 農地転用は原則不許可
- 都市的利用するには、
 - ① 具体的な転用案件ごとの除外
 - ② 市街化区域への編入
 - ③ 農村産業法等の特例法の活用
 いずれかにより「農用区域除外」が必要
- ②の場合、市街化区域の必要性、当該地を含める理由等を整理し、農林水産省と事前協議が必要(都計法第 23 条第 1 項)

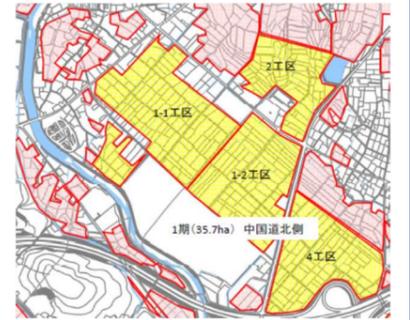
【 幹線道路沿いの一定エリア(左図の青点線枠内)を面的に除外 ⇒ 特例法活用により可能 】

⇒ 区域除外には、具体的な土地利用計画が必要(具体的な計画が、除外 5 要件を充たすかの判断材料)
市街化区域への編入を目的とする場合も同様(農林水産省への事前協議時に、除外 5 要件を充たすかチェックされる)

(対応策) 農村産業法の特例を活用すれば、除外が可能
一定程度具体性のある土地利用計画(例. 市による産業団地造成など)を策定し、土地利用調整を整えることが条件

【 具体の除外事例 ～加西インター産業団地整備計画～ 】

- 市の新産業団地整備にあたり、農村産業法の特例を活用し、中国自動車道 加西 IC 北西の未整備農地約 23ha について、農用区域から除外(H30. 12)
- 区域除外後に、市が、市街化調整区域内の開発許可の前提となる地区計画を策定(H31. 3)
- 整備計画実施の確実性を担保するため、市が用地を買収
- 更に、産業団地整備により減少する農地面積以上のほ場整備事業を実施(農地の利用集積及び営農組織化を推進し、市内の農業振興に与える影響に配慮)



※ 産業団地整備計画のような大規模な除外案件の場合、他市町での同様事例に与える影響も大きいため、関係市町や国等と密接に連携・調整し、慎重に対応する必要がある。

【 個々の農地の属性による区域除外の可否(※ 除外 5 要件の 4、5 は充たすと仮定) 】

位置	農地の属性チェック (5 要件の 1)	農地の属性チェック (5 要件の 2、3)	5 要件充足			除外の 可否
			1	2	3	
① ②	隣接する既存の施設用地(倉庫、工場等) なし ⇒ 当該農地で開発する必要性、妥当性に乏しい	① … 周りすべてが農用区域内農地 ② … 一方で道路に面するが、原則、道路は分断要件でない。 ⇒ 当該農地が開発されれば、周辺農地の集団化や一体的利用に支障を及ぼす恐れが大きい。	×	×	×	不可
③	隣接する既存の施設用地(倉庫、工場等) あり ⇒ 既存用地と同様の利用(倉庫、工場の拡張)なら当該農地での開発が合理的	三方が農用区域内農地 ⇒ 当該農地が開発されれば、周辺農地の集団化や一体的利用に支障を及ぼす恐れが大きい。	○	×	×	不可
④ ⑤	※ 一方、既存用地と異なる利用の場合は、当該農地で開発する必要性や妥当性に乏しいため、除外不可。	道路または物販店にも面し、いわゆる「縁辺部」 ⇒ 当該農地が開発されても、周辺農地の集団化や一体的利用に支障を及ぼす恐れは小さい。	○	○	○	可 (隣接する 既存用地と 同様の利用 に限る)

☆ 農用区域からの除外の 5 要件<農振法第 13 条第 2 項>

農用地等以外の用途に供することを目的として「農用区域」から除外する場合、農地転用許可の見込み(下記基準により判断)があり、かつ以下の 5 要件をすべて満たす場合に限り、除外が可能。

- 当該農業振興地域における農用区域以外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って、農用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
- 農用地の集団化、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こと
- 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こと
- 農用区域内の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
- 当該変更に係る土地が土地改良事業等の施行に係る区域内の土地に該当する場合には、当該事業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

☆ 農地区分ごとの農地転用許可の立地基準

- [農用区域内] 原則不許可
- [甲種、第 1 種] 原則不許可だが、例外的に許可(農業用施設、農産加工・販売施設、集落接続の住宅、特例法による調整が整った場合等)
- [第 2 種] 第 3 種農地に立地困難な場合等に許可
- [第 3 種] 原則許可

※ 上記の立地基準以外に、関係権利者の同意、周辺農地の営農条件に影響がないなどの「一般基準」を充たす必要あり