

## 農振除外および農地転用に関わる研修会報告

平成31年2月19日

午後7時～委員会室

総務産業建設常任委員会 5名

社会文教常任委員会 6名

議会事務局 1名、林総務課長

### 研修議題

農振除外および農地転用に関わる研修

講師：松島産業振興課長

：農政係 宮澤・小松



# 農振除外(農振法)と農地転用(農地法)の手続き

◆農地を農地以外(宅地等)に利用するには◆

相談時  
担当にて確認

農業振興地域の農用地(青地)か

いいえ...

農地転用手続き

はい

農振地域から除外の見込みがある

いいえ...

✗ 農振除外及び転用不可

はい

農地転用の許可の見込みがある

いいえ...

✗ 農地転用不可

はい

許可見込みにより地元農業委員と事務局にて現地確認

農振除外申請書の提出(行為者)

○地元農業委員意見・事業計画書の内容等により意見記載。周辺井水への影響がある場合(排水等)は、井水組合の意見書が必要ですので地元井水委員等をご紹介ください。

喬木村農業振興地域整備促進協議会(年2回 6月/12月)  
協議会にて変更計画の可否 ⇒【事前協議】県への協議とその同意

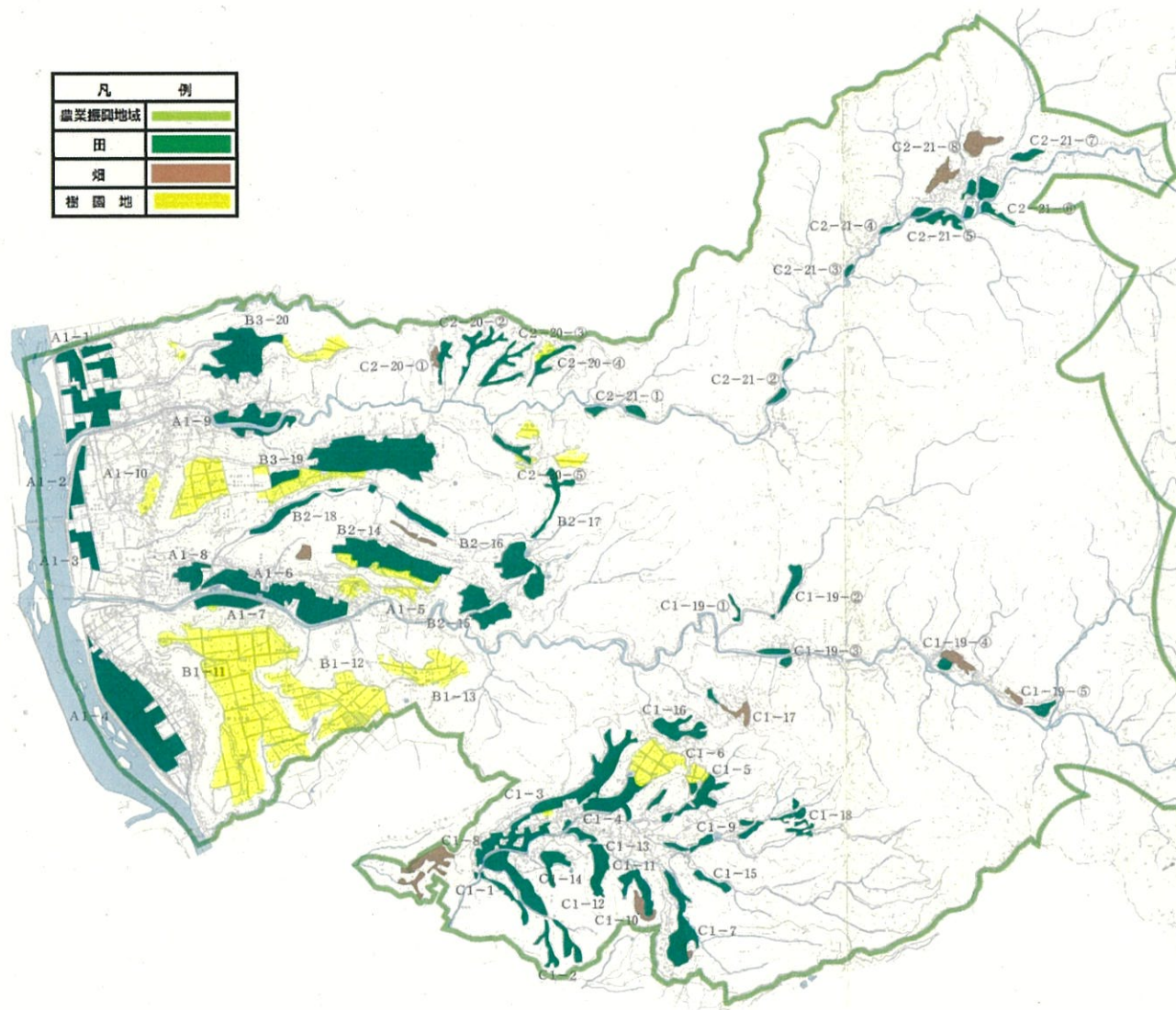
【公告・縦覧】 縦覧期間:30日 異議申立期間:15日以内

【本協議】 県への協議とその同意

農地転用の手続き

# 喬木村農用地利用計画図

凡 例	
農業振興地域	
田	
畑	
樹園地	



喬木村農振地一覽(H24暫定版 24.11.22)

NO	区域番号	区域	面積(ha)	筆数	基盤整備状況
1	A1-1	北	9.3	58	災害復旧第1次農構S46
2	A1-2	町・南	1.5	22	第1次農構S46
3	A1-3	堰下～小川川尻	3.1	45	第2次農構S56他
4	A1-4	伊久間下段	16.5	126	第2次農構S50
5	A1-5	両平～上耕地(下平)	13.0	129	第2次農構S52
6	A1-6	日影林	4.2	40	第2次農構S52
7	A1-7	馬場(鞍馬沢より西)	2.2	16	第2次農構S52
8	A1-8	寺の前(下段)	5.7	117	地区再編S58
<b>下段合計</b>			<b>55.5</b>	<b>553</b>	
9	B1-9	伊久間原	52.0	526	第2次農構S50
10	B1-10	大原	19.0	197	第2次農構S50
11	B1-11	幕の内	6.6	62	第2次農構S50
12	B2-12	的場・上平	13.0	204	地区再編S59
13	B2-13	那木耕地・南耕地	3.8	69	
14	B2-14	諸原・上の原	7.1	145	
15	B2-15	上の原大沢線沿	1.8	12	
16	B2-16	鞍馬沢	5.2	73	
17	B3-17	帰牛原・中原	35.9	387	第1次農構S46
18	B3-18	城原	14.0	129	第2次農構S55
<b>中段合計</b>			<b>158.4</b>	<b>1,804</b>	
19	C1-1	富田菅沼	5.1	57	農村基盤S60
20	C1-2	富田五反田	6.2	80	農村基盤S60
21	C1-3	富田馬草田	4.1	42	農村基盤S60
22	C1-4	富田小塩洞	5.1	79	農村基盤S60
23	C1-5	富田馬草田造成地	6.6	39	農村基盤S60
24	C1-6	富田塩田	6.3	71	農村基盤S60
25	C1-7	中島・城山	1.6	20	
26	C1-8	富田上	2.3	28	
27	C1-9	富田大洞	1.1	16	農村基盤S60
28	C1-10	富田大洞西	1.2	36	農村基盤S60
29	C1-11	富田小洞	2.1	60	
30	C1-12	空木沢川川尻右岸	0.9	12	
31	C1-13	富田下神社際南	1.1	15	農村基盤S60
32	C1-14	大和知一本木	2.8	38	拠点整備S61
33	C1-15	大和知前田	2.2	32	拠点整備S61
34	C1-16-1	氏乗くるみ沢東	1.0	24	
35	C1-16-2	氏乗下	0.8	38	
36	C1-16-3	氏乗中反	1.9	37	
37	C1-16-4	氏乗貸又	2.2	37	
38	C2-17-①	桃添洞1	2.1	21	
39	C2-17-②	桃添洞2	2.1	26	
40	C2-17-③	桃添洞3	2.3	24	
41	C2-17-④	桃添洞4	1.8	20	
42	C2-17-⑤	野田原	4.5	43	地区再編S59
43	C2-18-①	加々須下	1.5	20	
44	C2-18-②	加々須上	0.7	10	
45	C2-18-③	大島(イ)	0.3	2	
46	C2-18-④	大島(口)	0.4	5	
47	C2-18-⑤	大島(ハ)	2.2	39	
48	C2-18-⑥	大島(ニ)	4.5	82	
49	C2-18-⑦	大島(ホ)	1.1	10	
50	C2-18-⑧	大島(ヘ)	3.5	41	
<b>中山間合計</b>			<b>81.6</b>	<b>1,104</b>	
<b>Total</b>			<b>295.5</b>	<b>3,461</b>	

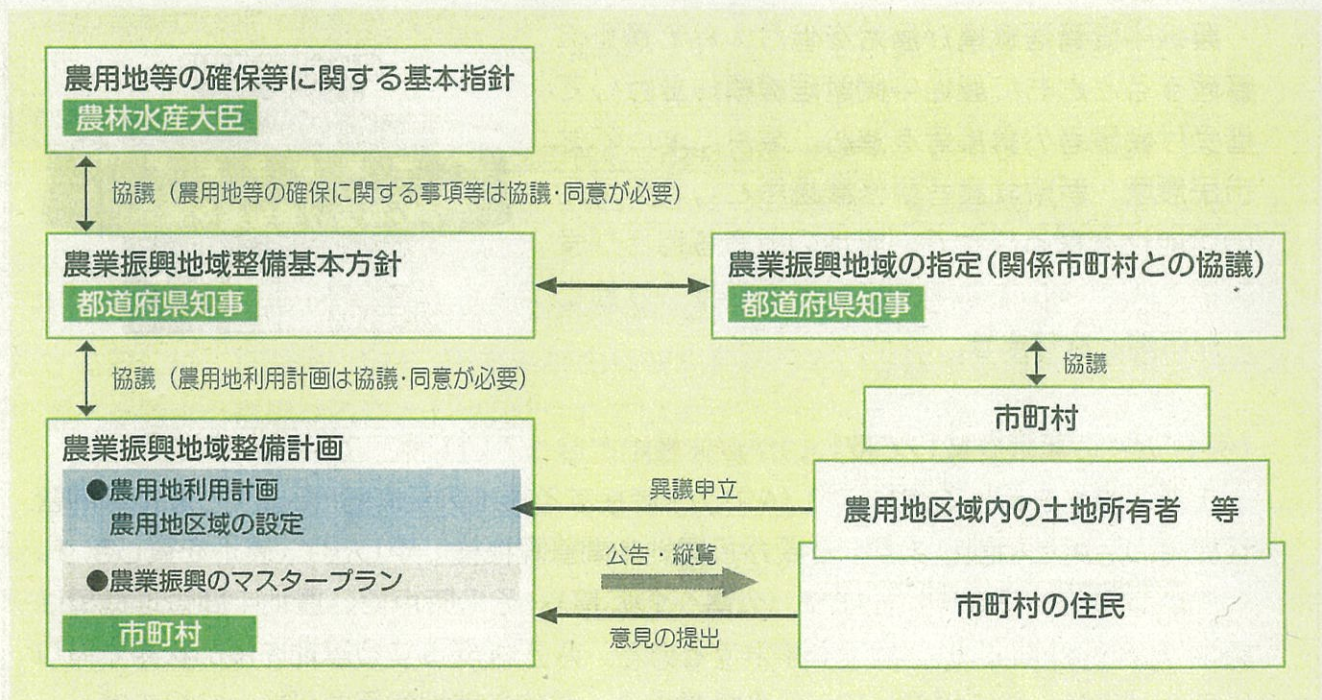
## 4 農業振興地域の整備に関する法律の概要

農業振興地域の整備に関する法律（以下「農振法」）は、自然的経済的社会的諸条件を考慮して、総合的に農業の振興を図ることが必要であると認められる地域について、その地域の整備に必要な施策を計画的に推進するための措置を講ずることで、農業の健全な発展を図るとともに、国土資源の合理的な利用に寄与することを目的として、昭和44年に制定されました。

農業振興地域制度は、

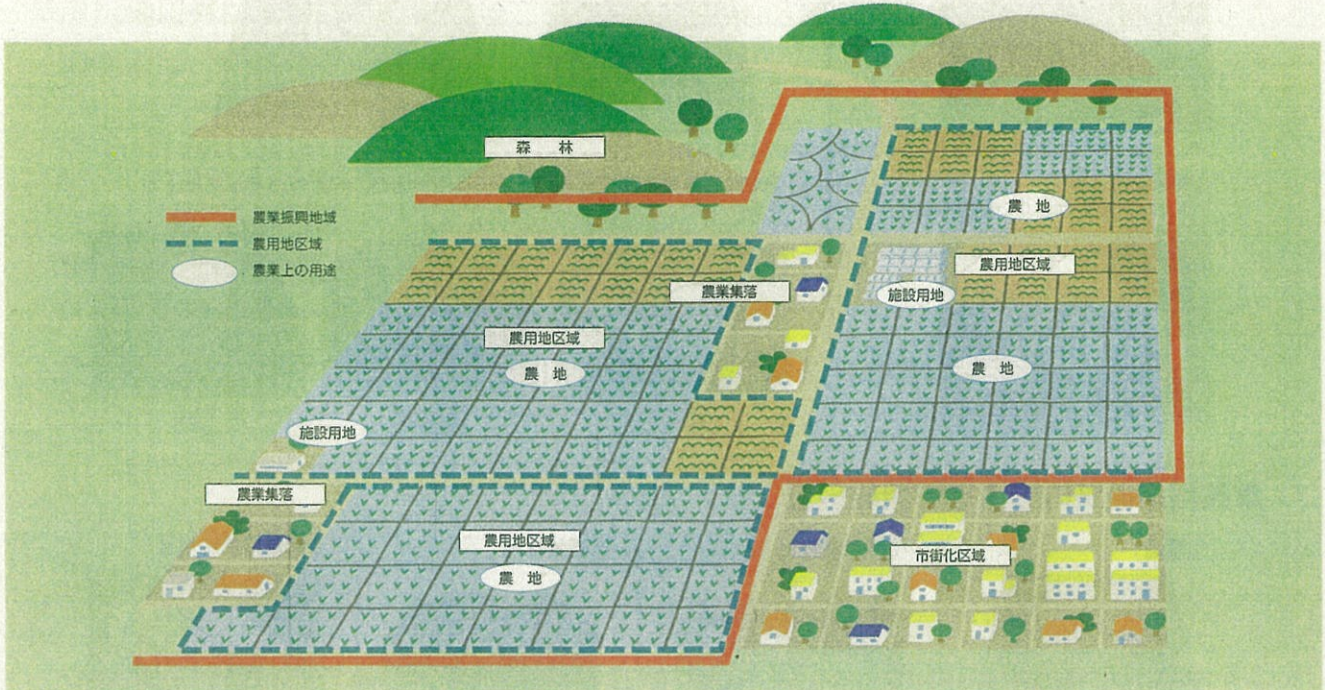
- ①農林水産大臣は、確保すべき農用地等の面積目標等の「農用地等の確保等に関する基本指針」を定めます。
- ②都道府県知事は、基本指針に即して「農業振興地域整備基本方針」を定めるとともに、総合的に農業の振興を図る地域として、「農業振興地域」を指定します。
- ③市町村は、指定された農業振興地域において、農業の振興に関する計画（マスタープラン）と併せて、将来的に農用地等として利用を図るべき土地の区域（農用地区域）として指定（農用地利用計画）します。

なお、農業振興地域制度による「農業上の土地利用ゾーニング」と農地転用規制による「個別の転用規制」によって優良農地を確保する仕組みとなっています。



# 1 農業振興地域の指定

農業振興地域の指定は、都道府県知事が、農業振興地域整備基本方針に基づき、自然的経済的社会的諸条件を考慮して、一体として農業の振興を図ることが相当であると認められる地域について指定します。



# 2 農用地区域の設定および変更

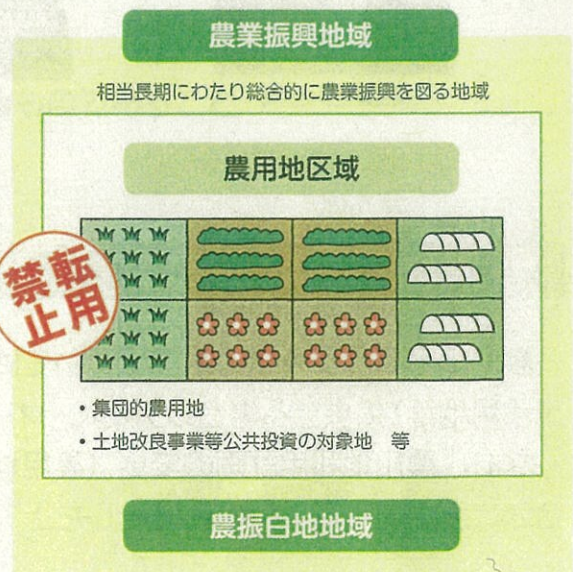
## (1) 農用地区域の設定

市町村が定める農業振興地域整備計画において、将来的に農用地等として利用を図るべき土地の区域を農用地区域として指定します（農用地利用計画）。

農用地区域内における土地の形質の変更等の開発行為や農地転用を規制するとともに、農業振興施策を集中的に実施します。

### [ 農用地区域に含める土地 ]

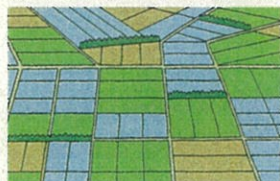
- ① 集团的農用地 (10ha 以上)
- ② 農業生産基盤整備事業の対象地
- ③ 土地改良施設用地
- ④ 農業用施設用地  
(2ha 以上または①、②に隣接するもの)
- ⑤ その他農業振興を図るため必要な土地



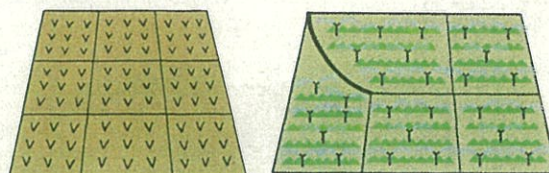
## 農用地区域とは

### ●農用地区域に設定すべき土地

①10ha以上の集团的農用地

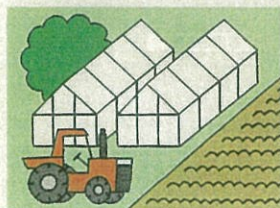


②土地改良事業等の対象地

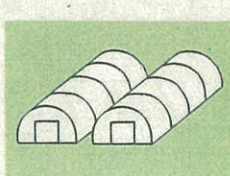


③農業用施設用地

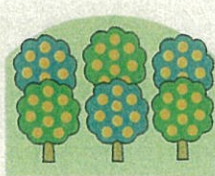
(2ha以上のものまたは①、②に隣接するもの)



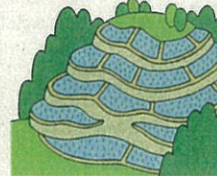
④地域の農業振興を図る観点から農用地区域に含める必要がある土地



野菜団地



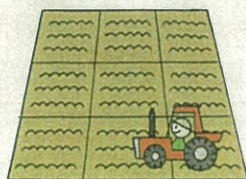
果樹団地



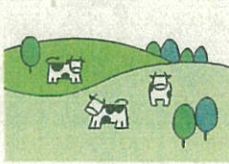
棚田

### ●農用地区域内の土地の用途区分

①農地



②採草放牧地



③混牧林地

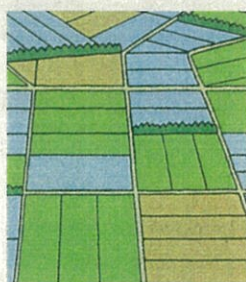


④農業用施設用地



### ●特別な用途の指定

農地



高生産性農地

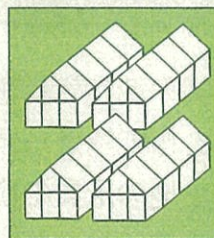


市民農園区域

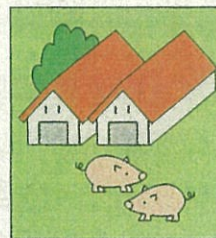


棚田

農業用施設用地



温室団地



養豚団地

## (2) 農用地区域の転用等

農用地区域内の農地の転用については、農用地利用計画において指定された用途（農業用施設用地等）に供する場合以外認められません。

なお、農用地利用計画の変更（農用地区域からの当該農地の除外）が必要と認められる場合は、農用地利用計画の変更をした上で、農地法による転用許可を得る必要があります。

### ③ 農用区域からの除外の基準

農用区域からの除外は、原則として、次のすべての要件を満たす場合に限り行うことができます。

5要件

①農用地以外に供することが適当であって、農用区域以外に代替すべき土地がないことの判断は、

- ・地域の土地利用の状況からみて、不要不急の用途に供するためのものでなく、かつ、通常必要と認められる規模であること
- ・農用区域以外の土地において代替する土地がないこと

等から判断します。

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

- ・高性能農業機械による営農や効果的な病虫害防除等に支障がないこと
- ・小規模な開発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や農地流動化施策への支障がないこと

等から判断します。

③効率的かつ安定的な農業経営を営む者に対する農地の利用集積に支障を及ぼすおそれがないこと

- ・経営規模の大幅な縮小により、安定的な農業経営に支障が生じないこと
- ・経営する一団の農地等の集団化が損なわれないこと

等から判断します。

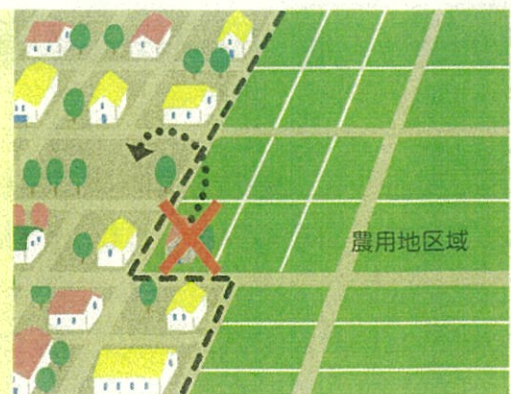
④土地改良施設の有する機能に支障を及ぼすおそれがないこと

- ・ため池、農業用排水路等の毀損や用排水の停滞、汚濁水の流入等が生じないこと

等から判断します。

⑤農業生産基盤整備事業完了後8年を経過しているものであること

- 農用区域内からの除外が適当でない例  
農用区域以外に代替すべき土地がある場合





## 農地等の転用(4条・5条許可)

### ◆許可基準◆

農地転用許可基準は、次の2つに大別され、「立地基準」と「一般基準」の両方を満たす必要があります。

○立地基準：営農条件及び周辺の市街地化の状況から見て区分し、その区分に応じて許可の可否を判断する基準

○一般基準：農地転用の確実性や周辺農地等へ被害等を予防する措置の妥当性など審査する基準

### ◆立地基準◆

農地区分	該当する農地	許可方針
農用地区域内農地	市町村が定める農業振興地域内整備計画において農用地区域に指定されて区域内の農地(いわゆる青地)	原則不許可
甲種農地	市街地調整区域内農地で、集団的に存在している(概ね 10ha 以上)農地で高性能機械による営農に適した農地や、特定土地改良事業等の施行後 8 年以内の農地	原則不許可 (ただし、農業用施設を設置する場合等、例外的に認められる場合がある)
第1種農地	集団的に存在している農地(概ね 10ha 以上)や、土地改良事業等の公共投資の対象となった農地	原則不許可 (ただし、市街地に設置することが困難な施設を設置する場合等、例外的に認められる場合がある)
第2種農地	市街地化が見込まれ区域内にある農地や、市街地に近接する孤立小団地の農地 ・駅、役場等から概ね 500m 以内の農地 ・1 種農地、3 種農地以外の農地	他の土地に立地困難な場合は許可
第3種農地	市街地の区域内又は市街地化の傾向が著しい区域内にある農地 ・駅、役場等から概ね 300m 以内の農地	原則許可

◆一般基準◆

申請に係る用途に供することが 確実と認められない場合	<ul style="list-style-type: none"> <li>・転用事業を行うに必要な資力及び信用があると認められない場合 (例:事業実施に銀行から融資見込みが立たないなど)</li> <li>・申請に係る農地の面積が事業の目的からみて適正と認められない場合</li> </ul>
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土砂の流出又は崩壊等の災害を発生させるおそれがあると認められる場合</li> <li>・周辺の農地における日照、通風等に支障を及ぼすおそれがあると認められる場合</li> </ul>

◆農地区分ごと許可の可否等の例◆

施設名	農業用施設 ※1	非農業用施設	太陽光発電設備		宅地造成
			恒久型	営農型	
例	倉庫 資材置場	住宅 駐車場			
第3種農地	○	○	○	○	△※2
第2種農地	○	○	○	○	×
甲種農地	△	△	×	○	×
第1種農地	△	△	×	○	×
農振農用地	△	×	×	○	×

○:許可可能 △:原則不許可だが一部例外有り ×:原則不許可

※1:自己所有農地等に農業用施設を設置する場合で、転用する農地の面積が2アール未満であるときは許可不要(要届出)

※2:用途地域内の農地における宅地造成等の事業については許可可能な場合があります。

◆農地へ太陽光発電設備を設置する場合◆

	第3種農地	第2種農地	第1種農地	甲種農地	農振農用地
原則許可		3種農地に設置できない場合は許可	原則不許可	原則不許可	原則不許可

※転用申請する場合には、地区への説明が必要となります。

# 農地区分のイメージ



生産性の高い農地

**農振農用地(青地)**

- ・10ha以上の集团的農地
- ・農業公共投資実施区域
- ・特に保全が必要な農地

※市町村が設定



小集団の農地

**甲種農用地**

- 市街化調整区域内の特に良好な営農条件
- ・概ね10ha以上で高性能機械による営農に適する農地
- ・農業公共投資完了後8年未満



第1種農地

**第1種農地**

- 集団農地、良好な営農条件
- ・概ね10ha以上の集団農地
- ・農業公共投資実施区域内
- ・他より生産力が高い

市街地近郊農地

**第2種農地**

- 3種農地の区域に近接又は市街化が見込まれる区域内又は生産性の低い小集団の農地
- ・鉄道駅、合同庁舎等から概ね500m
- ・市街地近接の10ha未満の農地



市街地農地

**第3種農地**

- 市街地の区域内又は市街化著しい区域内
- ・鉄道駅、IC、合同庁舎等の周囲概ね300m
- ・用途地域内

◎ 保証人が当該砂利採取業者に代わって採取跡地の埋戻し及び農地の復元を行ったときには、⑧の金銭等をその費用に充当することができること。

※ 「農業振興地域整備計画の達成に支障を及ぼす」とは、例えば、転用行為の時期、位置等からみて農業振興地域整備計画に位置付けられた土地改良事業等の土地基盤整備事業の施行の妨げとなる場合のほか、農地転用許可をすることができない工場、住宅団地等の建設のための地質調査を目的として一時転用を行う場合等が想定される。

第1種農地

区分	内 容
要件	<p>集団的に存在している農地その他良好な営農条件を備えている農地（法4⑥Iロ）</p> <p>① おおむね10ha以上の規模の一団の農地の区域内にある農地（令5I）</p> <p>※ 「一団の農地」とは、その農地の団地が、異種地目である山林、宅地、河川、堤防、鉄道、高速道路等に包囲されている状態をいう。</p> <p>なお、農業用道路、農業用排水施設、防風林等により分断されている場合や農業用施設等が点在している場合であっても、実際に、農業機械が容易に横断し又は迂回することができ、一体として利用することに支障があると認められない場合には、一団の農地として取り扱う。</p> <p>また、傾斜、土性その他の自然的条件からみて効率的な営農を行うことができず、一体として利用することに支障があると認められる場合には、一団の農地として取り扱わない。</p> <p>② 特定土地改良事業（ア及びイを満たす事業）施行区域内の農地（令5II）</p> <p>ア 次のいずれかに該当する事業（則40）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 農業用排水施設の新設又は変更</li> <li>・ 区画整理</li> <li>・ 農地等の造成</li> <li>・ 埋立て又は干拓</li> <li>・ 客土、暗きょ排水その他の農地等の改良又は保全のため必要な事業</li> </ul> <p>イ 次のいずれかに該当する事業</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 国又は地方公共団体が行う事業</li> <li>・ 国又は地方公共団体が経費の補助、助成を行う事業</li> <li>・ 農業改良資金融通法に基づき地方公共団体から資金貸付けを受ける事業</li> <li>・ 株式会社日本政策金融公庫から資金の貸付けを受ける事業</li> </ul>

※ 対象とならない事業…災害復旧、防災、交換分合、土地改良施設の管理、農道の新設・変更 等

- ③ 傾斜、土性その他の自然的条件からみてその近傍の標準的な農地を超える生産をあげることができると思われる農地 (令5Ⅲ)

※ 「生産性」については、その市町村内で平均的収量のある農地を比較対象とする。

許可基準 原則として許可できない (法4⑥本文)

- ① 土地収用法(第26条第1項)等による事業認定等の告示があった事業 (法4⑥但書)
- ② 仮設工作物その他の一時的な利用に供するために行うもの (令4①Ⅱ)
- ③ 農業用施設、農畜産物処理加工施設、農畜産物販売施設 (令4①Ⅱイ)
- ④ 地域農業の振興に資する施設(第1種農地又は甲種農地以外の周辺の土地に設置することによってはその目的を達成できないと思われるものに限る。) (令4①Ⅱイ、則33)

※ 代替性の判断にあたっては、④当該申請に係る事業目的、事業面積、立地場所等を勘案し、申請地の周辺に当該事業目的を達成することが可能な農地以外の土地、第2種農地や第3種農地があるか否か、⑤その土地を申請者が転用許可申請に係る事業目的に使用することが可能か否か等により行う。

ア 都市住民の農業体験その他の都市等との地域間交流を図るための施設

※ (例) 市民農園、郷土資料館、キャンプ場等(市町村等の地域振興計画に沿うもの、地域住民の総意によるもの等が対象)

不許可の例外

イ 農業従事者の就業機会の増大に寄与する施設

※ 「農業従事者」には、農業従事者の世帯員も含まれる。

※ 「就業機会の増大に寄与する」か否かは、当該施設において雇用されることとなる者に占める農業従事者の割合が3割以上であれば、これに該当すると判断する。

※ 許可の申請の際に、雇用計画及び申請者(雇用を行う事業者)と地元自治体との雇用協定を添付することを求めた上で、次により雇用の確実性を判断する。

i 雇用計画は、雇用されることとなる者に占める農業従事者の割合が3割以上となることが確実であると判断される内容であること。

ii 雇用協定は、当該施設において雇用された農業従事者の雇用実績を毎年地元自治体に報告し、当該施設において雇用された者に占める農業従事者の割合が3割未満になった場合にその割合を3割以上に増やすために講ずべき措置を併せて定めていること。(例:被雇用者の年齢条件を緩和した上で、再度募集する。近隣自治体まで広げて再度募集する 等)

ウ 農業従事者の良好な生活環境を確保するための施設

※ 例：集会施設、農村公園、農村広場、上下水道施設等

エ 住宅その他申請農地周辺居住者の日常生活上又は業務上必要な施設で集落に接続して設置されるもの

※ 農村地域では、既存集落の周辺部に集団的な農地が存在することが多く、集落周辺部における農地転用が認められないことになると周辺居住者の経済活動を抑止してしまうことになり、ひいては、地域の農業の振興にも支障をきたすことから、集落の通常発展の範囲内で集落を核とした滲み出し的に行われる農地の転用を認めることとしているもの。

※ 「集落」とは、相当数の家屋が連たん集合している区域をいうが、「相当数」の規模についてはその地域の実情により判断する。

※ 「集落に接続して」とは、既存の集落と間隔を置かないで接する状態をいうが、農村の集落では、集落の中に飯米用の田があったり、自家用野菜の栽培畑があったりと集落自体が密着して存在していないことが一般的であるため、絶対にこのような農地を飛び越えてはいけないというものではない。

※ 「日常生活上又は業務上必要な施設」には、店舗、事務所、作業場等その集落に居住する者が生活を営む上で必要な施設全般が該当する。ただし、集落の通常発展の範囲内とはいえない大規模な工場等については、本規定の趣旨になじまない。

⑤ 市街地に設置することが困難又は不適當な施設 (令4①Ⅱロ、則34)

ア 病院、療養所その他の医療事業用施設でその目的達成上市街地以外の地域に設置する必要があるもの

※ 例：(目的上、市街地の環境を避けることが必要な) 老人保健施設、精神科病院等

イ 火薬庫又は火薬類の製造施設

ウ ア、イに掲げる施設に類する施設

※ 例：(市街地の居住性を悪化させるおそれがある) ごみ焼却場、下水処理場等

⑥ 特別の立地条件を必要とする事業 (令4①Ⅱハ、則35)

ア 調査研究(その農地を利用することが必要な場合に限る。)

イ 土石その他の資源の採取

※ 「資源」とは、その存在状況により採取位置が制約されるものが該当する。

ウ 水産動植物の養殖用施設その他これに類するもの

エ 流通業務施設、休憩所、給油所その他これらに類する施設で次の区域内に設置されるもの

(ア) 国道、県道の沿道区域

(イ) インターチェンジの周囲おおむね300m以内の区域

※ 「流通業務施設」とは、トラックターミナル、卸売市場、倉庫、荷さばき場、道路貨物運送業等の事務所又は店舗等の流通業務市街地の整備に関する法律第5条第1項第1号～第5号に掲げる施設をいう。

※ 「休憩所」とは、自動車の運転者が休憩のため利用することができる施設であつて、駐車場及びトイレを備え、休憩のための座席等を有する空間を当該施設の内部に備えているもの（宿泊施設を除く。）をいう。したがって、駐車場及びトイレを備えているだけの施設は「休憩所」に該当しない。

※ 「これらに類する施設」とは、自動車修理工場、食堂等車両の通行上必要な沿道サービス施設をいう。

オ 既存施設の拡張（拡張面積が既存施設の敷地面積の2分の1を超えないものに限る。）

カ 第1種農地の転用事業に欠くことのできない通路、橋、鉄道、軌道、索道、電線路、水路その他の施設

⑦ 隣接地と一体として同一の事業の目的に供するもので、第1種農地の面積が3分の1を超えず、かつ、甲種農地の面積が5分の1を超えないもの

(令4①Ⅱニ、則36)

※ 第1種農地の割合の算定に当たっては、事業用地に甲種農地を含む場合には当該甲種農地を合わせて第1種農地としてカウントする。

⑧ 公益性が高いと認められる事業 (令4①Ⅱホ、則37)

ア 土地収用法その他の法律により収用又は使用できる事業

イ 森林法による森林の造成

ウ 地すべり等防止法、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律による勧告・命令に基づく措置等

エ 非常災害のために必要な応急措置

オ 土地改良法に基づく非農用区域における計画に定められた用途

カ 工場立地法に基づく工場適地（農業上の土地利用との調整を了したもの）内の工場等の設置

キ (独)中小企業基盤整備機構法に掲げる業務

ク 集落地域整備法による集落地区施設及び建築物等の整備

ケ 優良田園住宅の建設の促進に関する法律による優良田園住宅の建設

コ 農用地の土壌の汚染防止等に関する法律による農用地の利用合理化に資する事業

⑨ 地域整備法に従って行われる場合 (令4①Ⅱへ)

ア 農村地域への産業の導入の促進等に関する法律

イ 総合保養地域整備法

ウ 多極分散型国土形成促進法

エ 地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律

オ 地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律

⑩ 地域の農業振興に関する地方公共団体の計画に従って行われる場合

(令4①Ⅱへ、則38、則39)

ア 市町村農業振興地域整備計画又は同計画に沿って策定される計画において、その種類、位置及び規模が定められている施設

イ 市町村条例により策定する計画（農振法施行規則第4条の4第1項第26号の2計画）において、非農用地予定区域に設置が定められている施設