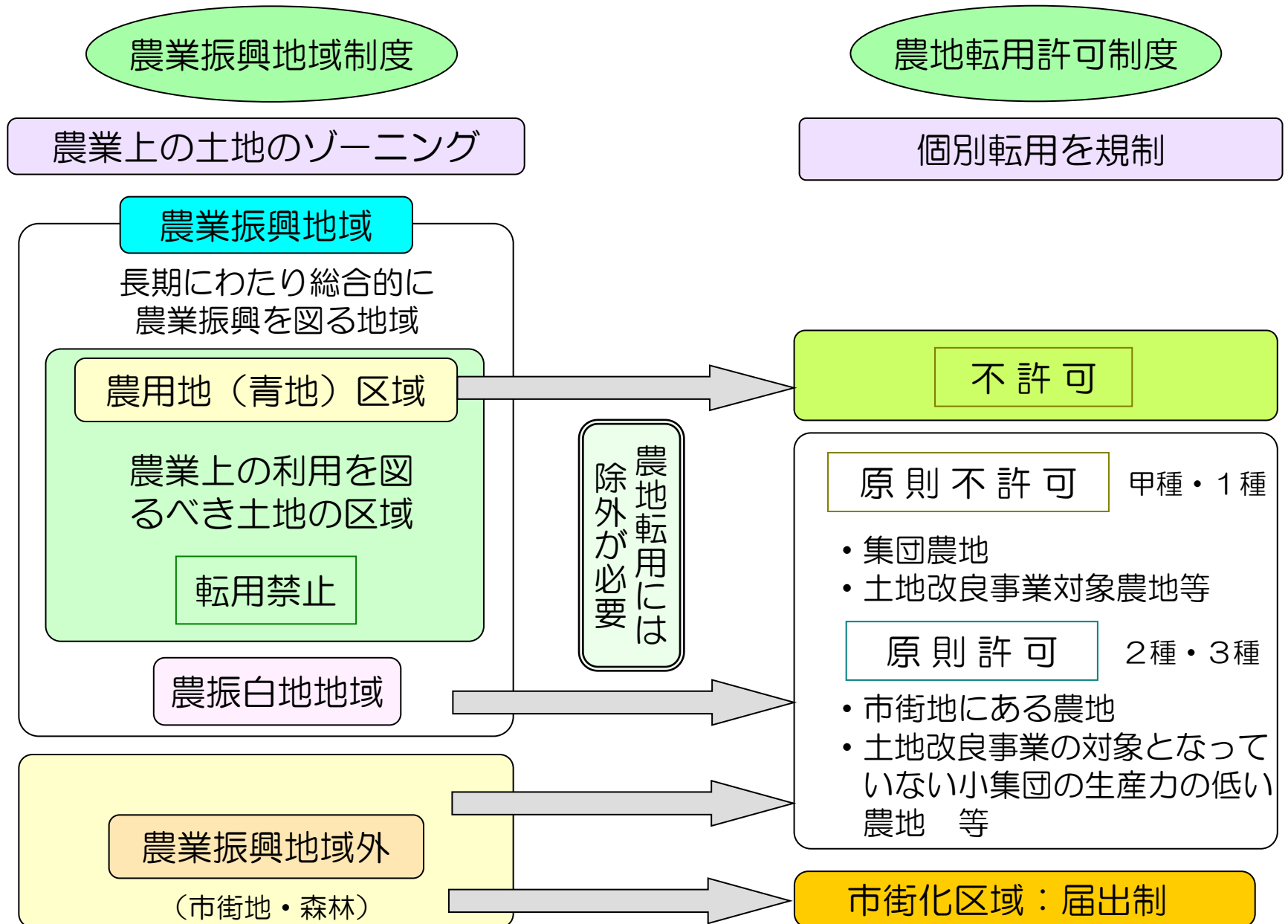
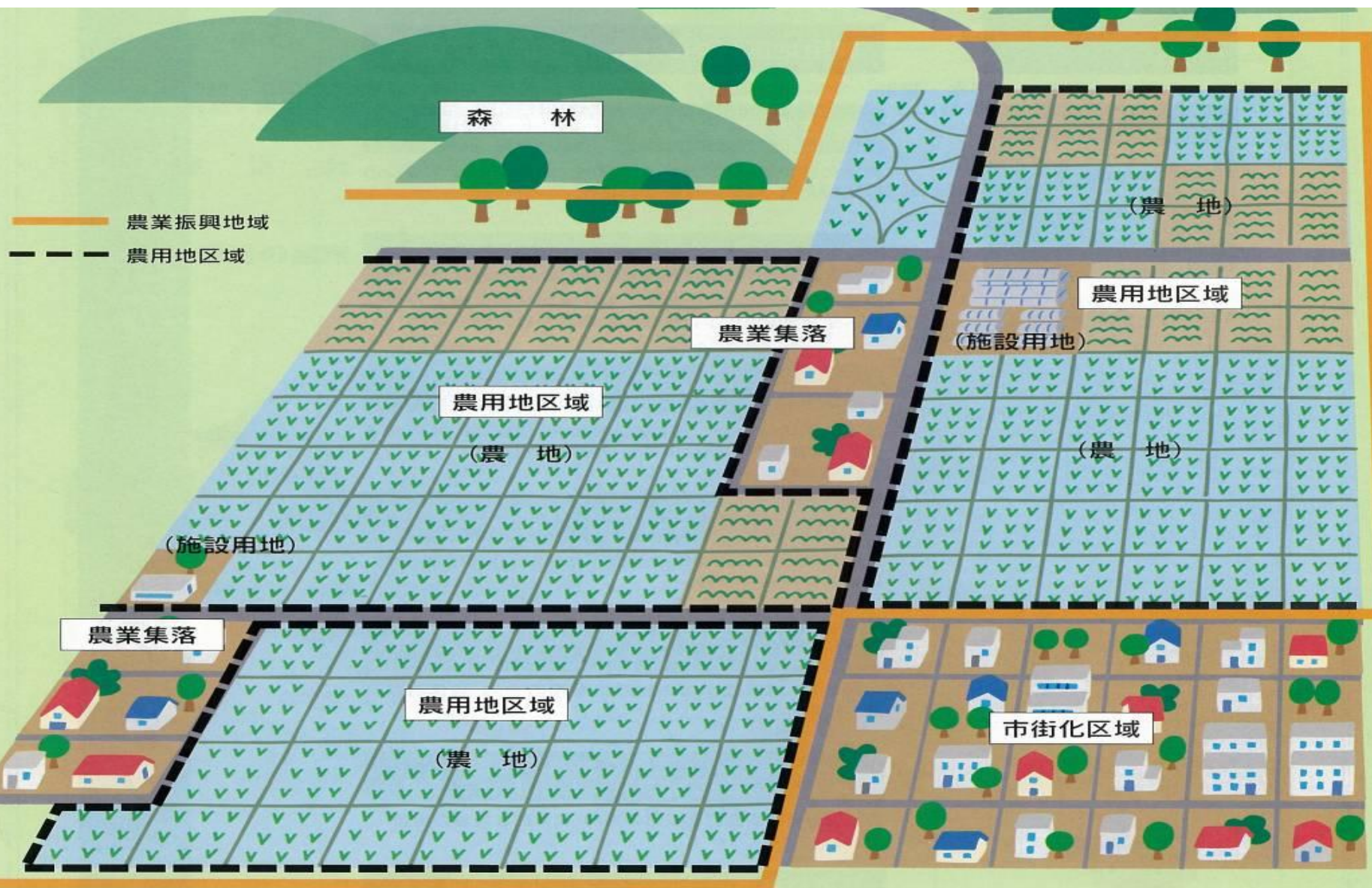


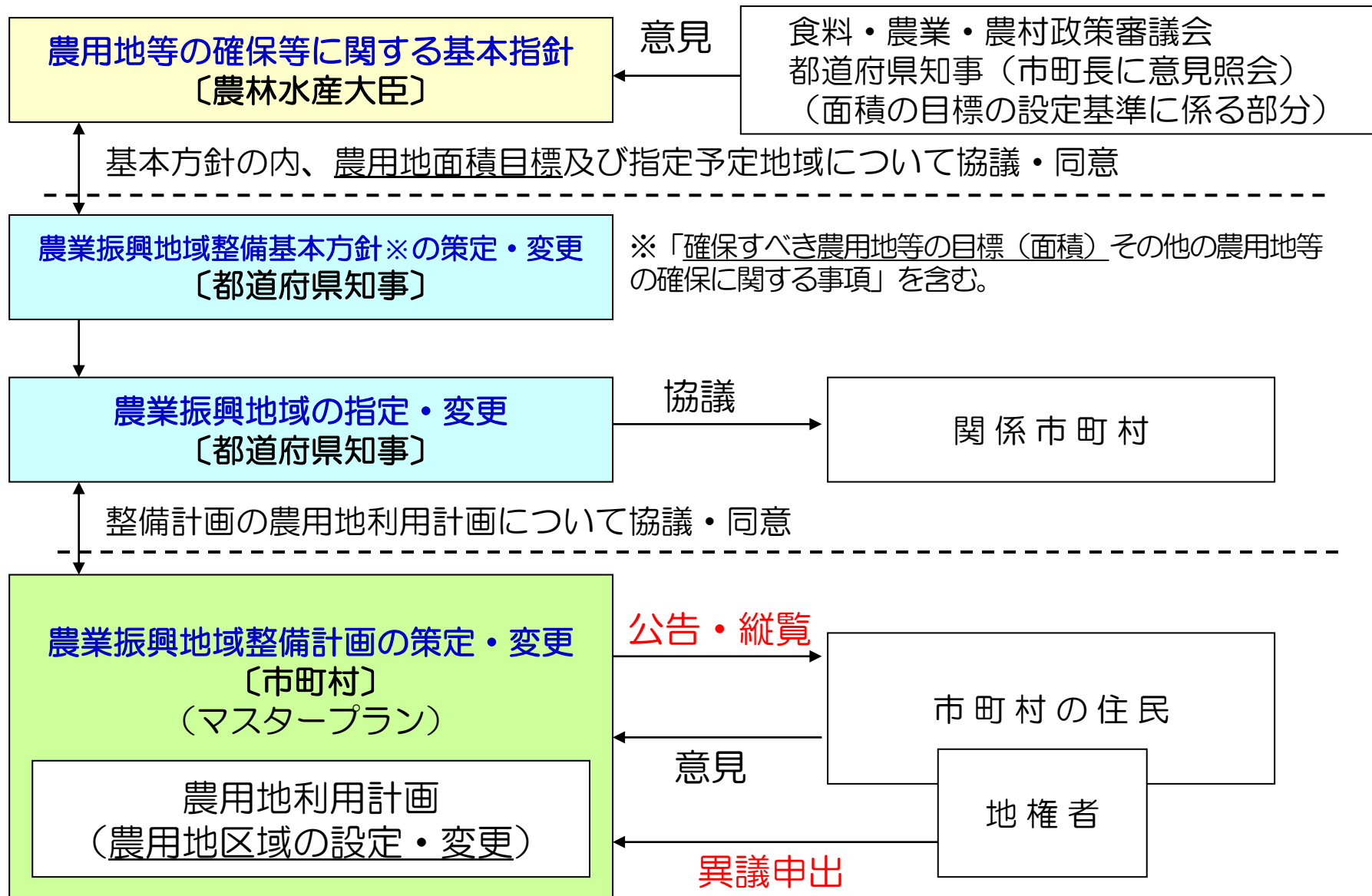
1. 農業振興地域制度及び農地転用許可制度の概要



2. 農業振興地域及び農用地区域の概念図



3. 農業振興地域制度の構成



4. 農業振興地域整備計画（農振整備計画） 【市町村】（法第8条）

- 都道府県知事の指定した農業振興地域がある市町村は、農業振興地域整備計画（農振整備計画）を定めなければならない
- 農振整備計画は、①優良な農地を確保・保全するとともに、農業振興のための②各種施策を計画的かつ集中的に実施するために市町村が定める総合的な農業振興の計画

農業振興地域整備計画の内容

(1) 農用地利用計画

- 農用地区域の設定

〔 今後10年以上にわたり農業上の利用を確保すべき土地 〕

原則転用禁止

- 農用地区域内の農業上の用途の指定

〔 農地、採草放牧地、混牧林地、農業用施設用地 〕

(2) マスタープラン

- 農業生産基盤の整備・開発
- 農用地等の保全
- 農業経営の規模の拡大等
- 農業の近代化のための施設の整備
- 農業を担うべき者の育成及び確保のための施設の整備
- 農業従事者の安定的な就業の促進（規模拡大等と相まって推進）
- 農業従事者の良好な生活環境を確保するための施設の整備

農用地利用計画の概要

農用地区域に定める土地（法第10条第3項）

① 10ha以上の集团的農用地



② 土地改良事業の対象地



中山間直接支払い制度による農用地区域編入等

③ 農業用施設用地

（2ha以上のもの又は①、②に隣接するもの）

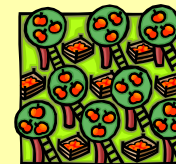


④ 地域の農業振興を図る観点から農用地区域に含める必要がある土地

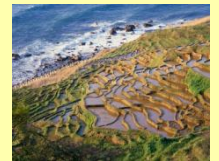
野菜団地



果樹団地



棚田

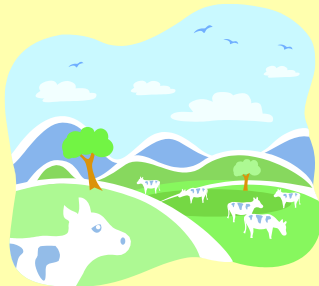


農用地区域内の土地の用途区分（法第10条第3項、規則4条の2）

① 農地



② 採草放牧地



③ 混牧林地



④ 農業用施設用地



5. 農業振興地域整備計画の変更（法第13条）

以下のような場合には、整備計画を変更

① 農業振興地域整備基本方針の変更（基本方針との適合）

② 農業振興地域の区域の変更

（区域変更による農用地区域の変更がある場合）

③ 5年毎に実施する基礎調査の結果により変更の必要が生じたとき（＝全体見直し）

（法10条3項、4項、農用地利用計画以外の変更）

④ 経済事情の変動その他情勢の推移により変更の必要が生じたとき

（農用地区域の土地が農振法第10条4項に該当した場合のほか、農産物の需給事情の変化、農業技術の進展に応じた生産方式の変更、鉄道の駅、高速自動車国道のインターチェンジの設置等による都市化の進展 など）

⑤ 軽微な変更（施行令第10条）

（地名・地番変更、用途区分の変更で1ha超えないものなど）

個別転用の除外はこの項目

6. 農用地利用計画の変更

農用地利用計画の変更

○変更の要件

法第10条第3項に関する変更

→農用地区域としての設定基準を満たすことによる編入または満たさなくなったことによる除外

・満たすことになった場合(編入)は、速やかに実施すること。

・満たさなくなった場合(除外)は、以下のような場合が考えられる。

- ①法第10条第3項各号を満たさなくなった場合(農地の団地規模が縮小した場合等)
- ②山林原野であって農地法上「非農地」と判断されたもの
- ③法第15条の2(開発許可不要)により農用地区域のまま整備された公共施設用地を事後に除外する場合

法第10条第4項該当による除外

→「農用地等とすることが適当な土地に含まれない土地」とされたことによる農用地区域からの除外

・農用地等とすることが適当でない土地(道路、河川、電気中継施設等)となった場合は、速やかに除外を行うこと。

・法第13条第2項の6要件は適用されない。

法第13条第2項(6要件)による除外

→転用を目的とした農用地区域からの除外

・法第13条第1項の「経済事情の変動その他情勢の推移」があり、かつ他用途への転用を行う場合。

・除外に当たっては、6要件の確認を適切に行うこと(後述)。

軽微変更(施行令第10条)

→農地から農業用施設用地への変更(1ha以下)等

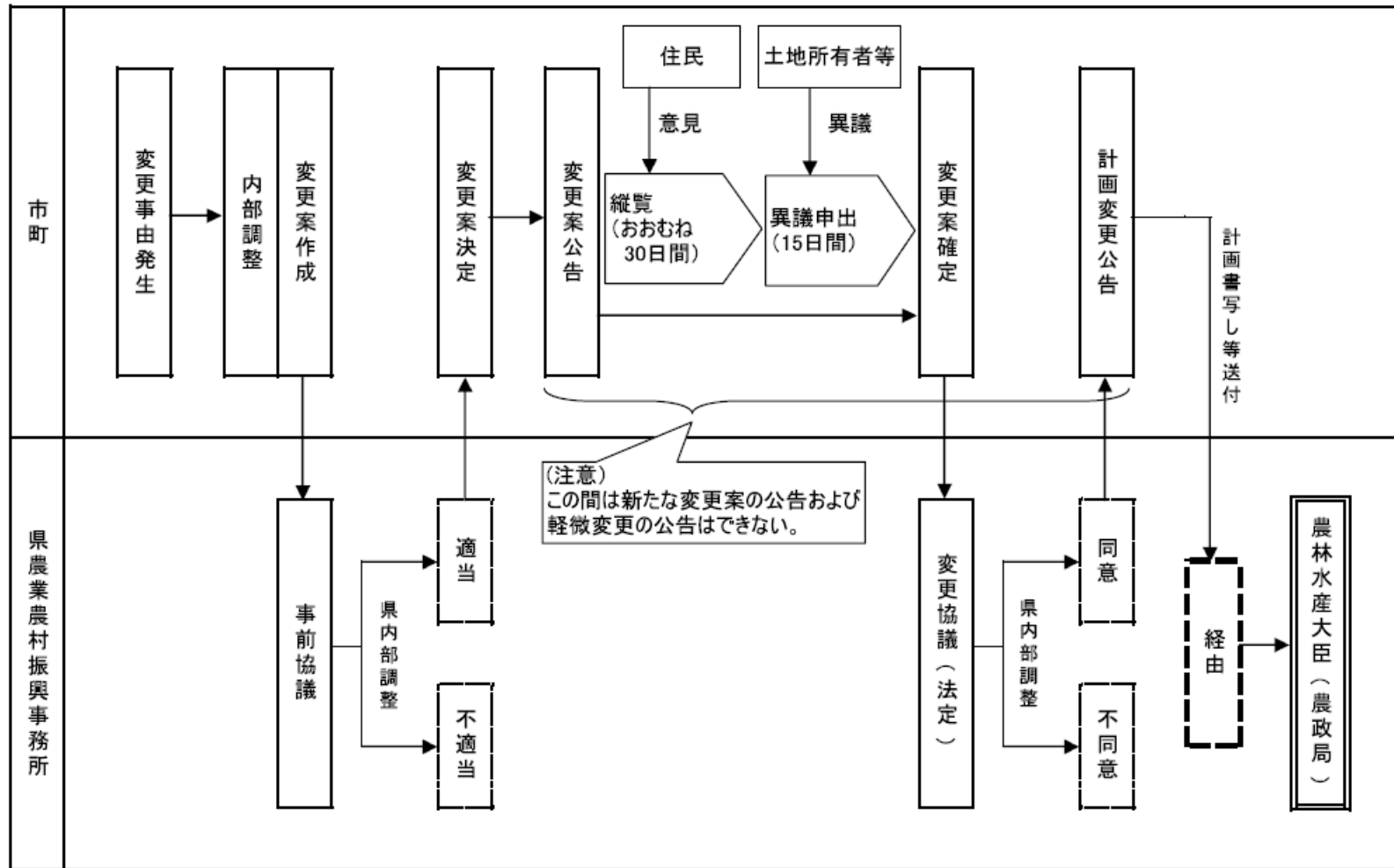
・1haを超える用途変更は軽微変更で対応できない。

・法第13条第2項の5要件は適用されない。

・11条公告(変更案の縦覧)は不要。

農用地利用計画変更の手続き

1 農用地利用計画のみ変更の場合



→標準処理
期間40日←

→標準処理
期間15日←

(1) 法第10条第3項に関する変更

- 編入：①10ha以上の集团的農用地、②土地改良事業の対象地、
③土地改良施設用地（②の保全又は利用上必要なもの）
④農業用施設（2ha以上のもの又は①、②に隣接するもの）
⑤地域の農業振興を図る観点から含める必要がある土地

これらに該当する土地は速やかに農用地区域として設定するため農振整備計画を変更しなければならない。

なお、速やかに農用地区域として設定することが困難な場合であっても農用地区域として設定するための取組を積極的かつ継続的に行うこと。

除外：上記編入の①～⑤の基準のいずれにも該当しない土地

ただし、農用地区域から除外されることにより農業振興施策が受けられなくなるため、法第10条第3項非該当を理由にした除外をする場合は、地域の農業振興を図る観点から含める必要がなくなったのか、基礎調査結果等をもとに慎重に判断すること。

集団的に存在する農用地（法第10条第3項第1号）

集団的に存在する農用地（10ha以上）については、農用地が連たんすることによる農作業の効率性等の面から優良な農用地として農用地区域とするものである。

道路、鉄道その他の施設、河川、がけその他の地形、地物等があっても通作等に支障が生じないものである場合には、一団の土地とすること。

例えば、国・都道府県道などの道路をもって集団農地の境界とする場合には、幅員、構造等からみて、これらの道路を横断して容易に一連の農作業が行えると認められる場合には、その道路は、団地性を分断する境界とはなり得ないものであること。

【参考 農地法の運用について】第2の1の(1)のイの(ア)のa

「一団の農地」とは、山林、宅地、河川、高速自動車道等農業機械が横断することができない土地により囲まれた集団的に存在する農地をいう。

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ことが適当と考えられる。

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ことが適当と考えられる。

土地改良事業の対象地（法第10条第3項第2号）

※「農業振興地域に関するガイドライン」より

○ 土地改良事業等の事業が行われた土地は農業生産性が高い土地であることから、農用地区域とするものであるが、一定の整備水準が確保されており、かつ、施行に係る区域の特定が可能であることが必要であることから、国の直轄又は補助に係る事業で土地改良法（昭和24年法律第195号）の施行後に実施されたものと対象としたものであること。



このように、「土地改良法の施行後に実施されたもの」という対象の制限をしておらず、例えば「事業実施後〇年経過したものを除く」といった例外規定も設けていないことから、過去に一度でも土地改良事業の受益地となった土地については、たとえ現況が非農地であったとしても、法第10条第3項非該当により、除外できないことに留意すること。

地域の農業振興を図る観点から含める必要がある土地（法第10条第3項第5号）

※「農業振興地域に関するガイドライン」より

本号に該当する具体的な例として、

- ① 産地形成の観点から確保することが必要なもの
- ② 優良農地の保全や一体的整備等の観点から確保することが必要なもの
- ③ 効率的かつ安定的な農業経営を営む者の育成の観点から確保することが必要なもの
- ④ 環境保全の観点等から確保することが必要なものが挙げられている。

このうち、③に該当するものとして、令和5年4月1日のガイドライン改正により、「農業経営基盤強化促進法第19条第1項に規定する地域計画の区域内にある土地」が新たに追加されている（結果、地域計画の区域内にある土地について、法第10条第3項非該当を理由とする除外ができなくなる。）ことに留意すること。

(2) 法第10条第4項に関する変更

農用地及び農用地等とすることが適当な土地に含まれない土地とされたことによる農用地区域の変更。

各種計画等（※1 施行令第8条等）、農業的土地利用との調整が既に行われているもののほか、農業的土地利用に供しない公益性の特に高い事業（※2 規則第4条の5）に係る施設の用に供される土地に限定されているものであること。

※1：非農用地（土地改良法）、優良田園住宅、農村産業法計画、リゾート、多極分散、地方拠点計画、地域経済牽引事業施設（地域未来法）

※2：道路、河川、砂防、鉄道、石油パイプライン、電気中継施設、水道、ガス、地域の農業の振興に関する地方公共団体の計画（26号の2計画、27号計画）等

法10条第4条該当により除外する場合は、法第13条第2項の適用はなく、同条第1項の規定に基づき、遅滞なく農用地区域を変更すること。

なお、全体見直しと時期的に重なる場合には、見直しに伴う変更と同時に変更しても差し支えない。

(3) 転用を目的とした農用地区域からの除外（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地区域内の土地を農用地区域から除外するときは、優良農地を確保し、また地域の営農環境に支障を及ぼさない等の観点から、次の6つの要件をすべて満たす必要がある。

1 農用地等以外にすることが必要かつ適当で、農用地区域以外に代替すべき土地がないこと

農用地以外の用途に供することが必要かつ適当か、他に代替できる土地がないか

2 基盤強化法第19条第1項に規定する地域計画の達成に支障をおよぼすおそれがないこと ※令和4年5月27日公布、令和5年4月1日より施行

3 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、土地の利用の混在が生じないか

4 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

- ・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の達成に支障がないか
- ・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ることがないか

5 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

農業用排水路の分断、排水阻害等が生じないか

6 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

農業生産基盤整備事業＝ほ場整備、かんがい排水事業などの完了後8年を経過しているか
※特にかんがい排水事業等は受益地が広範囲にわたるため注意が必要

農用地区域からの除外

①



農用地区域以外に代替する土地がある場合

申請者所有地だけの検討では、
代替地の検討不足、周辺部も検討

③



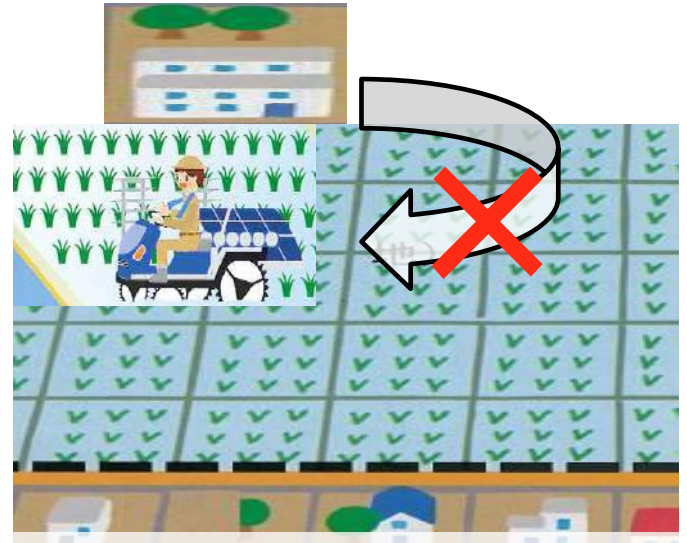
スプロール(虫食いの)な除外

②



集団農地の中央部の除外

④



担い手が営農している土地の除外

～第1号要件（必要性・代替性）の適切な判断について(1)～

※「農業振興地域に関するガイドライン」より

○「**農用地等以外の用途に供することが必要かつ適当**」であるかどうかについては、農用地等以外の用途の中で、いかなる用途に供することが当該地域にとって必要かつ適当かを積極的に判断するものではなく、当該用途の通常の利用形態にかんがみ、当該土地が必要であるのか、あるいはその規模が適当であるのかのみを判断するものであること。

具体的には、地域の土地利用の状況等を勘案して、当該土地を農用地等以外の用途に利用することについて、具体的な転用計画等があり、不要不急の用途に供するために農用地区域から除外するものではないことや、当該農用地等以外の用途に供するために通常必要とされる面積等からみて農用地区域からの除外が過大なものではないこと等から判断されるものであること。

～第1号要件（必要性・代替性）の適切な判断について(2)～

※「農業振興地域に関するガイドライン」より

○「**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**」

であるかどうかについては、例えば、

- a 農用地区域外の土地に家屋の新築が可能な土地があるにもかかわらず、家屋の新築のために農用地区域からの除外を行う場合
- b 農用地区域外の土地を併せて利用可能であるにもかかわらず、宅地全体を農用地区域内の土地で対応する場合

などについては、本号の要件を満たさないものとして考えられる。

なお、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とすることは適当ではないと考えられること。

～第2号要件（地域計画達成の支障）の解釈について～

※「農業振興地域に関するガイドライン」より

ア 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生じる場合

イ 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する場合

ウ 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生じる場合

等については、本号の要件を満たさないものとして考えられること。

～第6号要件（土地改良事業等）の解釈について(1)～

※「農業振興地域に関するガイドライン」より

○ 規則第4条の3第1号の「…農業の生産性を向上することを直接の目的としないもの」には、主として農用地の災害を防止することを目的とするいわゆる防災事業のほか、非農用地区域捻出を主な目的とする集落土地盤整備事業や緊急に必要な補強工事を行うことにより農業用排水施設の機能の維持及び安全性の確保を図る基幹水利施設補修事業などが該当するものであり、これらは土地改良事業等には含まれないものであること。

この「農業の生産性を向上することを直接の目的としないもの」の具体例として、

- ① 農業水路等長寿命化・防災減災事業による「水管理施設」のみを対象として行う整備
- ② 水利施設保全高度化事業による「水管理施設」のみを対象として行う整備

が存在することが確認されている（各事業Q&Aより）。

～第6号要件（土地改良事業等）の解釈について(2)～

※「農業振興地域に関するガイドライン」より

○ なお、農業用排水施設の変更であって、農業用排水施設の従前の機能の維持を図ることを目的とする更新事業については、単純更新の事業であっても、既存の老朽した施設が更新され耐用年数が長期のものとなり、農業の生産性の向上に資するものと考えられることなどから、土地改良事業等に含まれるものであること。



「従前の機能維持」＝「低下した施設の機能を従来の状況に戻す」ことを「農業の生産性の向上」と捉え、更新事業はそれを直接の目的としているものとしていることから、「特定土地改良事業等」に含まれるものと解される。

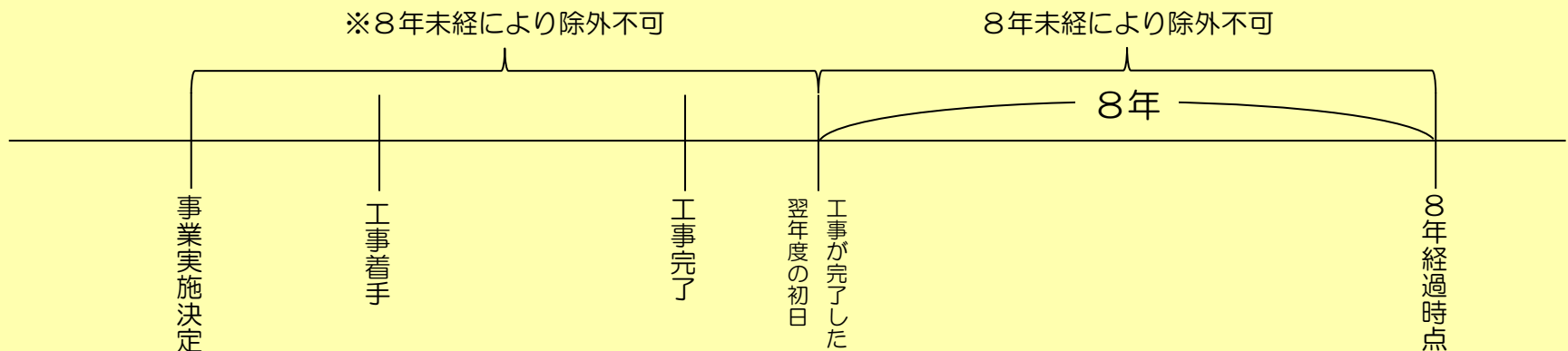
～第6号要件（8年未經の始期）の解釈について～

※「農業振興地域に関するガイドライン」より

○ なお、本要件の始期は、明記されていないが、法第10条第3項第2号に規定する土地改良事業等の実施が確定した時点から開始するものと解されること。



施行令第9条で定める「工事が完了した年度の翌年度の初日」は、「8年」の始期であって、本号による規制がかかる始期ではない（＝実質8年以上規制がかかり得る）ことに注意。



※工事完了前に、当該事業の受益地から除外することにより、8年未經の対象から外すことは可能

～（参考）農業振興地域制度と農地転用許可制度について(1)～

1. 農地の場合

○農用地区域内の農地は、原則として農地以外の用途へ転用できない(農地転用許可制度)。

○ただし、下記の場合は、農用地区域のままで転用ができる。

～農用地区域内農地の不許可の例外(農地法)～

①市町の農用地利用計画に指定された用途に供するための農地の転用(例えば、農業用施設用地として用途区分が行われている農地で農業用施設を建設する場合)

→農振制度としては、農地転用に先だって農用地利用計画を用途変更(1ha以下は軽微変更)を行う。

②仮設工作物の設置その他の一時的な利用に供するために行うもの(農地法上の一時転用許可を受けて行われるもの)

→一時的なものなので、農振制度における処理は不要

※したがって、上記以外の場合は、転用を行うためには事前に農用地区域からの除外が必要(ただし、除外後の農地転用許可の見込みがなければ除外をしても意味がない)。

～（参考）農業振興地域制度と農地転用許可制度について(2)～

2. 農地以外の土地の場合

○農用地区域内の農地以外の土地は農地ではないため、農地法に基づく農地転用許可は不要。

○ただし、農用地区域のまま、その土地で開発行為（建物の建設等）を行おうとしても、農振法第15条の2の開発許可を受ける必要があるが、一時的な利用などを除き、原則として不許可となる。

（農用地区域内における開発行為の制限）

第15条の2（略）

4 都道府県知事は、第一項の許可の申請があつた場合において、次の各号のいずれかに該当すると認めるときは、これを許可してはならない。

一 当該開発行為により当該開発行為に係る土地を農用地等として利用することが困難となるため、農業振興地域整備計画の達成に支障を及ぼすおそれがあること。

（→他用途への恒久的な利用は当該規定に該当し、開発許可ができない。）

※したがって、開発行為を行うためには事前に市町の農用地区域からの除外が必要（その後の農地転用は不要）。