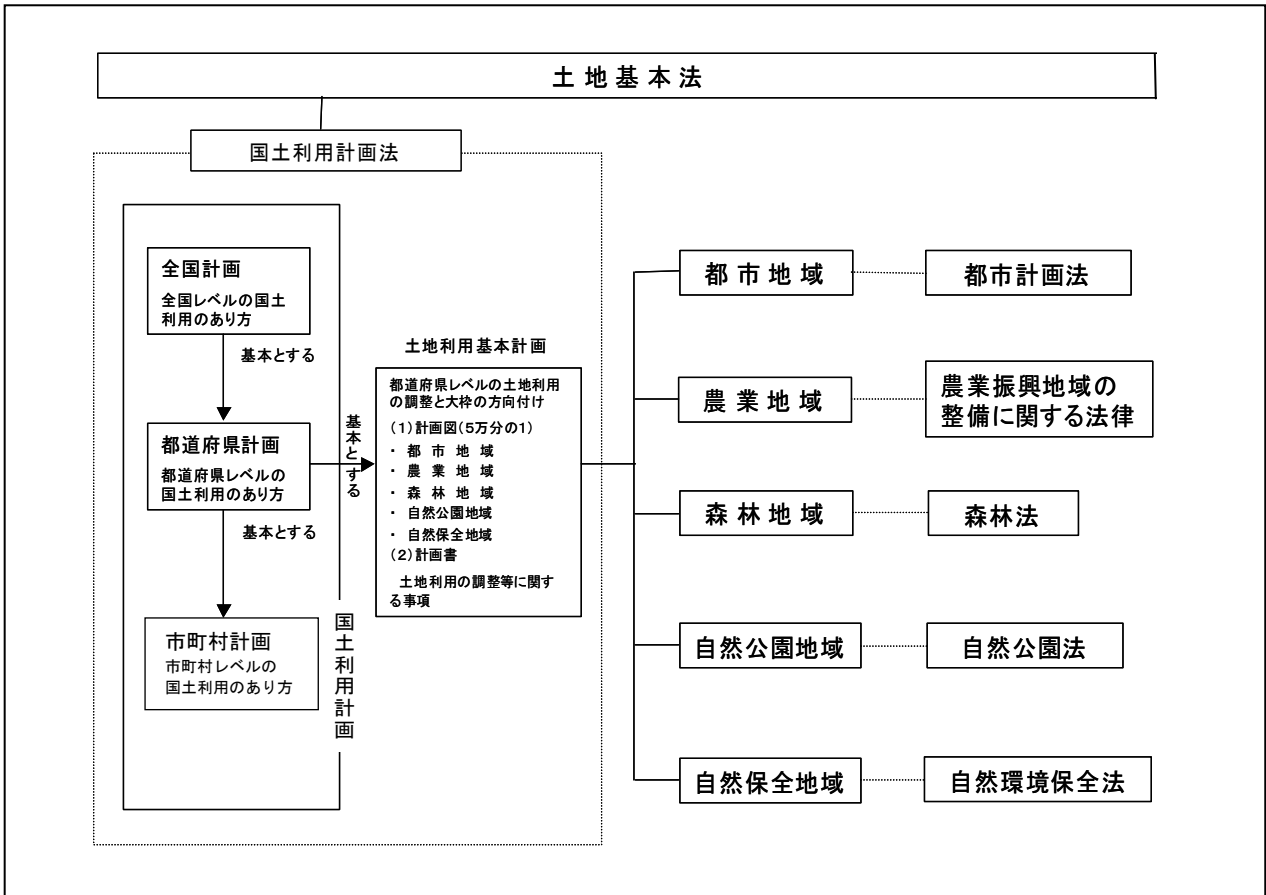


土地利用計画制度と農業振興地域制度の概要

1. 土地利用計画制度の概要

土地利用計画制度は、国土利用の基本的な枠組みとなる「国土利用計画」と、これを前提として土地利用区分（ゾーニング）を行う即地的な「土地利用基本計画」との両計画をもって、個別法による土地利用諸計画及び土地利用調整の総合的かつ一体的な運用を図る制度である。

(1) 土地利用関係法と体系



(2) 各法律の目的

《基本法令》

① 国土利用計画法（昭和 49 年制定）

国土利用計画の策定、土地利用基本計画の作成、土地取引の規制に関する措置その他土地利用を調整するための措置を講ずることにより、総合的かつ計画的な国土の利用を図る。

② 土地基本法（平成元年制定）

土地についての基本理念を定め、国・地方公共団体・事業者・国民の責務を明らかにし、土地の施策の基本事項を定め、適正な土地利用の確保を図る。

《個別法》

① 都市計画法

都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、もって国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与する。

② 農業振興地域の整備に関する法律

農業の振興を図るべき地域を明らかにし、農用地の有効利用と農業の近代化のための施策を総合的かつ計画的に推進する。

③ 森林法

森林計画等を定めて、森林の保全培養と森林生産力の増進を図り、もって国土保全・国民経済の発展に資する。

④ 自然公園法

すぐれた自然の風景地を保護し、その利用の増進を図り、もって国民の保健・休養及び教化に資する。

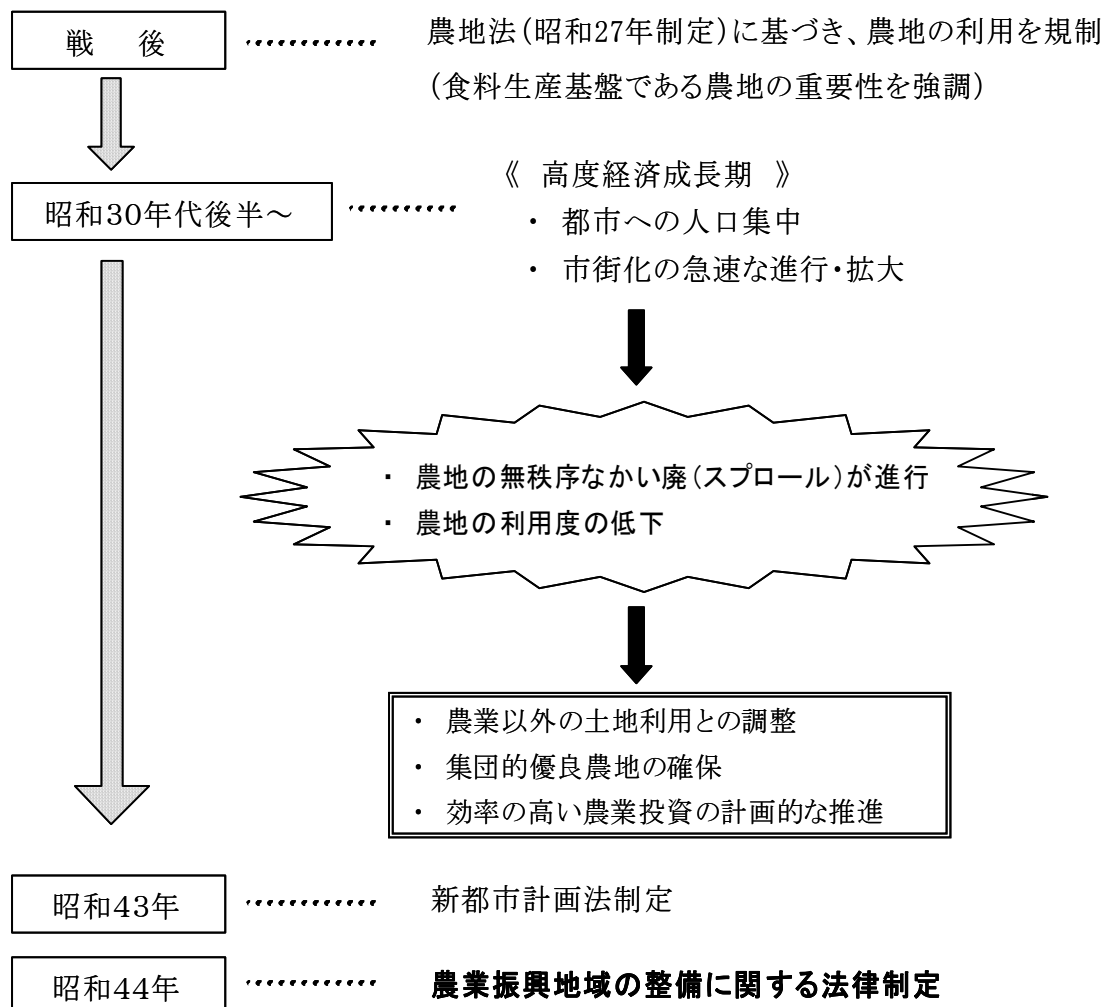
⑤ 自然環境保全法

自然環境の保全が特に必要な区域における施策を推進することにより、国民の健康で文化的な生活の確保に寄与する。

2. 農業振興地域の概要

(1) 農業振興地域制度の仕組み

① 制度の生まれた背景



② 制度の目的

農業の振興を図ることが必要な地域を明らかにし、土地の有効利用と農業の近代化を計画的に推進すること。

③ 制度の仕組み

ア 農林水産大臣は農用地等の確保等に関する基本指針を定める。

今回の法改正により、以下の事項が法定化され、定められることとなる。

- ・ 確保すべき農用地等の面積の目標、農用地等の確保に関する基本的な方向
- ・ 都道府県において確保すべき農用地等の面積の目標設定に関する基本的な方向

イ 知事は、農林水産大臣と協議し、農業振興地域整備基本方針を策定する。

今回の法改正により、以下の事項が法定化され、定められることとなる。

- ・ 基本指針に基づき、都道府県は基本方針において、確保すべき農用地等の面積の目標を定める。
- ・ また、毎年達成状況を取りまとめ、公表するとともに、達成状況が著しく不十分な場合は必要な措置がとられる。

ウ 知事は、農業振興地域整備基本方針に基づき、農業振興地域を指定する。

《農業振興地域について》

「概ね10年以上にわたり、総合的に農業の振興を図るべき地域」である。

(岩手県では34全ての市町村について指定している)

具体的な指定基準は…

- ・ 農用地として利用すべき相当規模の土地があること(200ヘクタール以上)
- ・ 農業就業人口や農業経営に関する基本的条件の現況及び将来の見通しから、その地域内における農業の生産性の向上その他農業経営の近代化が図られる見込みが確実であること。
- ・ 国土資源の合理的な利用の見地からみて、その地域内にある土地の農業上の利用の高度化を図ることが相当であると認められる。

※ なお、知事が農業振興地域を指定する際は、市町村との協議が定められている。

エ 市町村長は、知事と協議して、農業振興地域整備計画(略称:市町村整備計画)を策定する。

※ 市町村整備計画は、当該農業振興地域における農業の総合計画であり、概ね10年を見通して策定される。

(2) 市町村整備計画

農業振興地域における農業の振興を図るための基本的な地域計画であり、市町村が定める。計画は、「農用地利用計画」と「地域の農業振興方策を明らかにした各種計画(マスタープラン)」の2本柱で構成されている。

① 農用地利用計画

概ね10年以上にわたり農業上の利用を確保すべき土地として農用地区域を定め、農業上の用途区分（＝農地、採草放牧地、混牧林地及び農業用施設用地）を指定する計画。

《農用地区域として定めるべき土地》

- ① 10ha以上の集团的農用地（法改正により20ha→10ha）
- ② 農業生産基盤事業の対象地
- ③ ①、②の土地の保全または利用上必要な施設の土地（ため池、土留工など）
- ④ 農業用施設用地（2ha以上のもの又は①、②に隣接するもの）
- ⑤ 地域の特性に即した農業の振興に必要な土地

《主な用途区分》

農地	: 耕作の目的に供される土地（現況農地のほか、農地としての開発見込み地を含む。以下同じ。）
採草放牧地	: 耕作若しくは養畜の業務のための採草若しくは家畜の放牧の目的に供される土地
混牧林地	: 主として木竹の生育に供され、併せて耕作又は養畜の業務のための採草又は家畜の放牧の目的に供される土地
農業用施設用地	: 耕作又は養畜の事業の業務のために必要な施設の用に供される土地（畜舎、農産物集出荷施設、たい肥舎、農機具格納庫等）

《農業振興地域のイメージ図》



② 農用地区域に設定された場合の効果

ア 農業関連施策の優先的・集中的な実施

農用地区域においては、土地改良事業等の農業関連施策が優先的・集中的に実施される（国、県等の補助・融資事業では、事業実施区域を農用地区域に限るものが多い。）

【農用区域に限る事業】

ほ場整備等ほとんどの土地改良事業、草地等開発事業、
中山間地域等直接支払、農地保有合理化事業 等

【農業振興地域（農振白地を含む）を対象とする事業】

農業集落排水事業、基幹的広域農道、担い手育成関連事業 等

【施行区域が限定されない事業】

流通・価格安定対策関連事業、防疫関係事業 等

イ 税制上の優遇措置

農業委員会のあっせんによる土地譲渡所得の特別控除（800万円）、等がある。

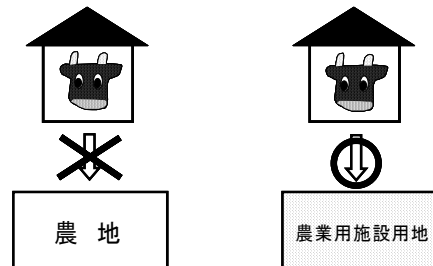
ウ 開発（転用）規制

農用区域においては、用途区分に適合しない開発（転用）行為は認められない。

《例》

用途区分が農地の土地に
畜舎を建てることは出来ない。

用途区分が農業用施設用地の土地に
畜舎を建てることは出来る。



また、用途区分「農地」については、農地転用が禁止される。（農用地の確保を図る趣旨）

農業振興地域内農地を農地以外のものにする場合、農地転用許可申請に先だって、市町村整備計画を変更し、「当該地域を農用区域から除外（＝農振除外）」する必要がある。

- ③ マスタープランの計画項目及び内容
→ 別紙 [参考1 市町村整備計画書の構成] 参照

(3) 市町村整備計画の変更

市町村整備計画の変更は、おおむね**5年毎**に行う基礎調査の結果に基づき行われる。
(通称：定期見直し)

- ① 定期見直し … 農用地利用計画及びマスタープランの総合的な見直し。
- ② 随時見直し … 県基本方針の変更、農業振興地域の区域変更、経済事情の変動その他の情勢の推移に伴う変更であり、定期見直し以外の時期に行われるもの。
なお、経済事情の変動その他の情勢の推移に伴う変更の必要性は、次回定期見直しを待てない緊急性の有無等から、具体的事情によって判断することとなる。

〈市町村整備計画の変更手続き及び期間等〉

	定期見直し	随時見直し	
お お む ね 1 年 程 度	◎基礎調査の実施 ・農用地の利用状況 ・生産基盤の整備状況 ・農業近代化施設整備状況など (農振除外申出も並行)		お お む ね 3 月 程 度
	◎県諸計画との調整 ・県農振地域整備促進連絡会議	◎変更事由の発生 (農振除外申し出等)	
	◎市町村整備計画の変更案の作成 ・関係機関(農業委員会、農協等)への意見聴取 ・転用許可権者等との調整(前段として、農業委員会との調整)		
	◎市町村整備計画変更案の公告・縦覧(市町村) 30日 (変更案に対して、縦覧期間に市町村住民からの意見書を受け付ける) 異議申立期間 15日		
	◎県知事への協議 ※15日間	◎(振興局) ※10日間	
◎ 決定公告(市町村) (市町村住民からの意見書の要旨及び処理の結果を併せて公告する)			

※ 標準処理期間

(4) 農地を農用地区域から除外する要件

農地を農用地区域から除外する場合、以下の5つの要件(略称:除外5要件)を全て満たす必要がある。

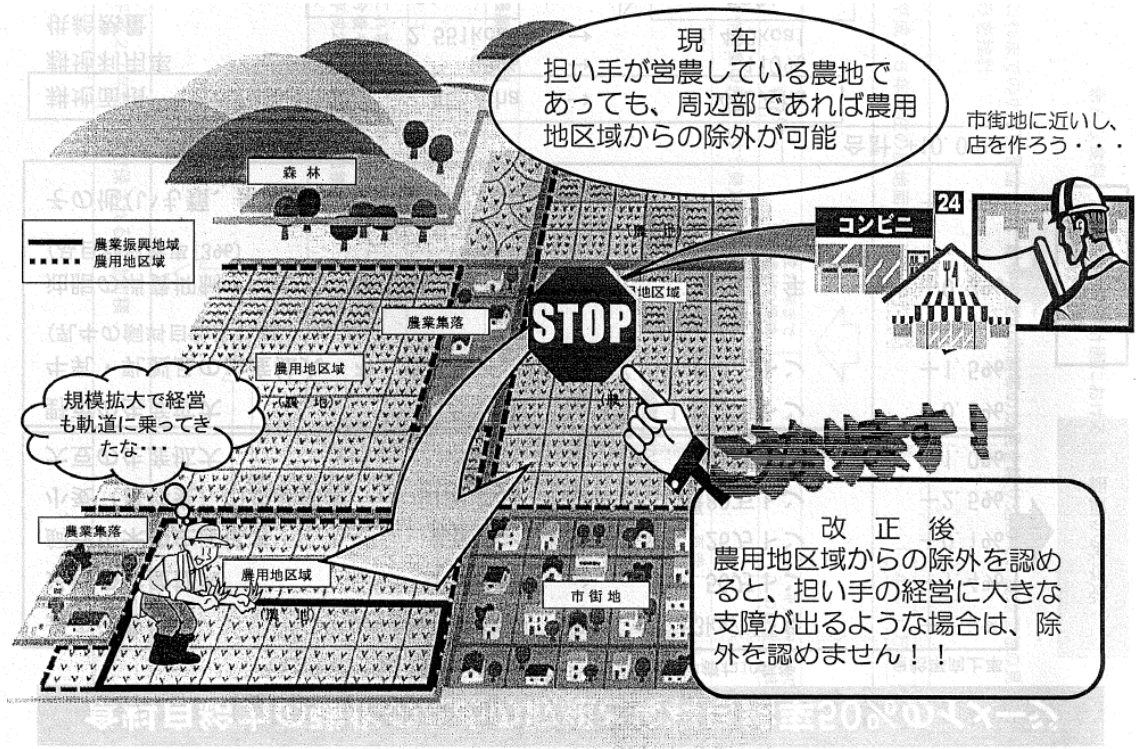
《農用地区域からの除外5要件》

- ① 当該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、農用地区域以外の区域に代替すべき土地がないこと。
- ② 農用地利用計画の変更により、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こと。
- ③ 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こと
- ④ 農用地利用計画の変更により、農用地区域内の土地改良施設の有する機能に著しい支障を及ぼすおそれがないこと。
- ⑤ 土地改良事業等(区画整理、農業用排水施設の整備、農用地の造成等の事業)の施行区域内にある土地については、当該事業が完了(公告)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。

なお、除外5要件の適否については、農用区域から除外を行う事例ごとに、個別具体的に判断する。

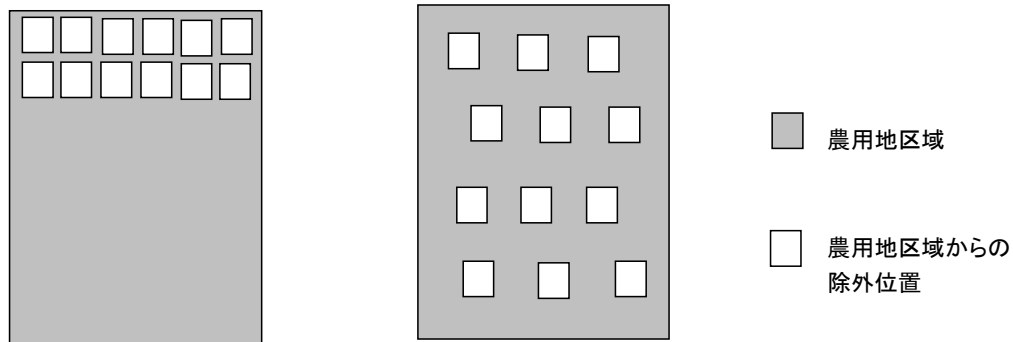
※ 法改正により追加になった要件③について

『農用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こと』



(参考)

農振除外（農用区域からの除外）における位置誘導のイメージ



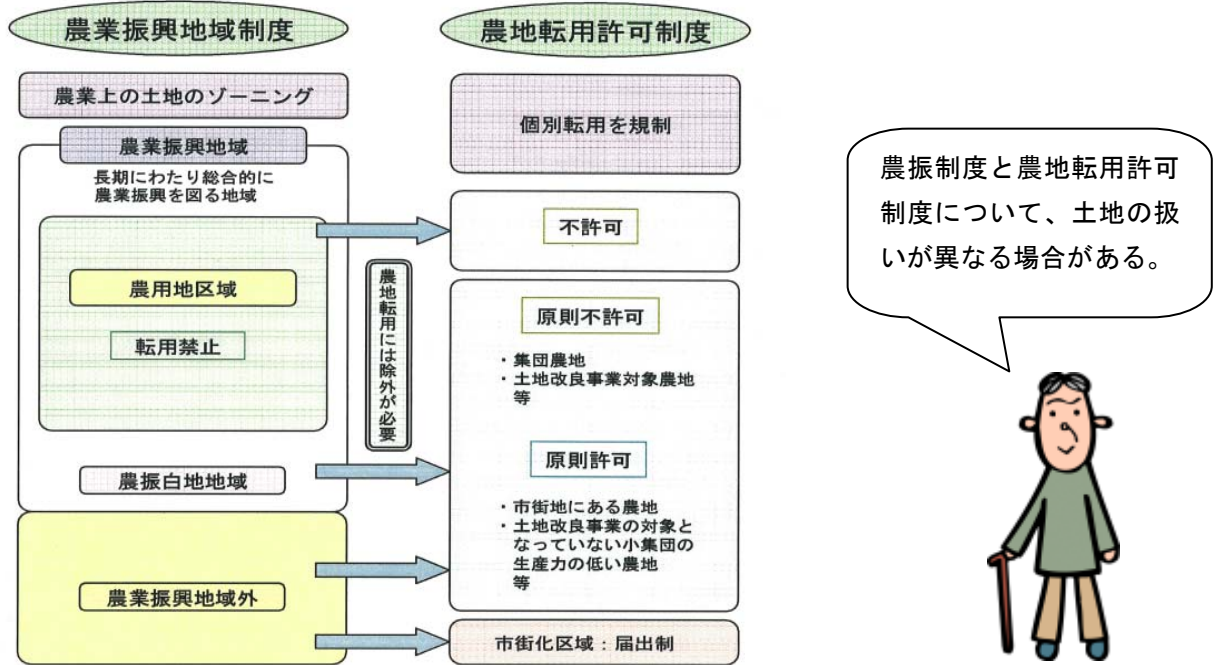
- 残存する農用地の集団性が保たれている。
- 一団の大面积の開発要請に対しても対応できる余地がある。

- ▲残存する農用地の作業効率に支障が生じている。
- ▲もはや当地区内では、一団の大面积の開発要請には対応できない。

(新潟大学有田教授の作図を引用)

(5) 除外にあたっての留意点

農振除外を検討する際には、転用できる見込みが必要である。農業振興地域制度と農地転用許可制度は、以下のように関係している。



※ 農振除外案件は、除外後すみやかに申請目的どおりに使用されるものでなければならない。その際、他法令の許認可等が必要な場合は、予めその見込みを確認する必要がある。したがって、農地転用許可の見込みについて、予め農業委員会に相談をすることが必要。

4. 農業振興地域制度の現状と課題等

(1) 農業振興地域の状況

(単位：ha)

	平成16年度	平成17年度	平成18年度	平成19年度	平成20年度
行政区域	1,527,868	1,527,836	1,527,879	1,527,885	1,527,887
農業振興地域	746,824	746,840	746,861	746,864	746,863
農用地区域	194,109	191,465	190,992	190,821	190,100
農用地 (農地+採草放牧地)	165,905	162,954	162,945	161,785	161,608
農地 (田+畑+樹園地)	159,394	159,091	159,075	158,259	158,082

- ・ 農業振興地域は、県土の約49%にあたる75万haにおよんでいる。
- ・ 農業振興地域の約26%にあたる19万haに農用地区域が設定されている。
- ・ 農振農用地は、5年の間で約4千ha減少している。

(2) 農用地区域内の農用地等の現状と留意点

- ① 都市的土地需要の高まり、近年の農業情勢の大幅な変動等から農用地区域及び農用地は減少傾向にある。
 - 除外地のほとんどは農業以外に転用されている。農用地区域内農用地等は、各市町村が農業振興地域の農業の根幹となるべき土地として確保していることを認識する。
- ② 除外地は、生産性の低い農用地ばかりでなく、かつて土地基盤整備を行った優良農地にも及ぶケースがある。
 - 位置選定の調整が十分行われているとはいいがたい。土地基盤整備事業を実施した農地については、集団的優良農用地として優先的に確保する。
- ③ 農用地利用計画が不明確であるため、ひとつの開発事業が新たな非農業的土地需要を生み出し、農地のかい廃を助長するケースがある。
 - 農用地利用計画は市町村における公共性の高いものであり、一筆、一件ごとに検討するのではなく、周囲の営農状況まで十分に勘案する必要がある。
- ④ 開発計画の詰めが甘く、除外後も放置されているケースがある。
 - 農地のスプロール化を防止しているとはいいがたい。除外にあたっては、転用見込み・確実性を十分に確認する。
 - ※ 転用見込みについては、農業委員会の意見が重要！

【 参考 1—市町村整備計画書の構成 】

1. 市町村整備計画書（参考目次）	
① 農用地利用計画	
② 農業生産基盤の整備開発計画	
③ 農用地等の保全計画	
④ 農業経営の規模の拡大及び農用地等の農業上の効率的かつ総合的な利用の促進計画	
⑤ 農業近代化施設の整備計画	
⑥ 農業を担うべき者の育成・確保施設の整備計画	
⑦ 農業従事者の安定的な就業の促進計画	
⑧ 生活環境施設の整備計画	
2. 市町村整備計画書付図	
① 土地利用計画図（付図 1 号）	→法第 8 条第 2 項第 1 号
② 土地基盤整備開発計画図（付図 2 号）	→法第 8 条第 2 項第 2 号
③ 農用地保全整備計画図（付図 3 号）	→法第 8 条第 2 項第 2 号の 2
④ 農業近代化施設整備計画図（付図 4 号）	→法第 8 条第 2 項第 4 号
⑤ 農業従事者育成・確保施設整備計画図（付図 5 号）	→法第 8 条第 2 項第 4 号の 2
⑥ 農業従事者就業施設整備計画図（付図 6 号）	→法第 8 条第 2 項第 5 号
⑦ 農村生活環境整備計画図（付図 7 号）	→法第 8 条第 2 項第 6 号
3. 市町村整備計画書基礎資料（参考目次）	
① 地域の概況	
② 土地利用の状況等	
③ 農業生産の現状と今後の方向	
④ 農業生産基盤の現状	
⑤ 農用地等の保全及び利用の現状	
⑥ 農業近代化施設整備の現状	
⑦ 農業就業者育成・確保の現状	
⑧ 就業機会の現状	
⑨ 農村生活環境の現状	
⑩ 森林の整備その他林業の振興との関連に関する現状	
⑪ 地域の諸問題の解決を図るための各種協定、申合せ等の実施状況	
⑫ 農業及び農村の振興及び整備のための推進体制等	
4. 市町村整備計画書基礎資料付図	
① 農業生産基盤整備状況図（基礎資料付図 1 号）	
② 農用地等保全整備状況図（基礎資料付図 2 号）	
③ 農業近代化施設整備状況図（基礎資料付図 2 号）	
④ 農業従事者育成・確保施設整備状況図（基礎資料付図 3 号）	
⑤ 農村生活環境整備状況図（基礎資料付図 3 号）	

※ 市町村整備計画書、基礎資料の様式については、「市町村が定める農業振興地域整備計画のための基礎調査及び整備計画書等の参考様式について」（平成 12 年 7 月 4 日 12-13 構造改善局計画部地域計画課長通知）を参照のこと。

【 参考 2—市町村整備計画の変更手続き事務の流れ（定期見直しの場合）】

