

優良農地の確保と有効利用を目指して



農業 振興地域制度 のあらまし



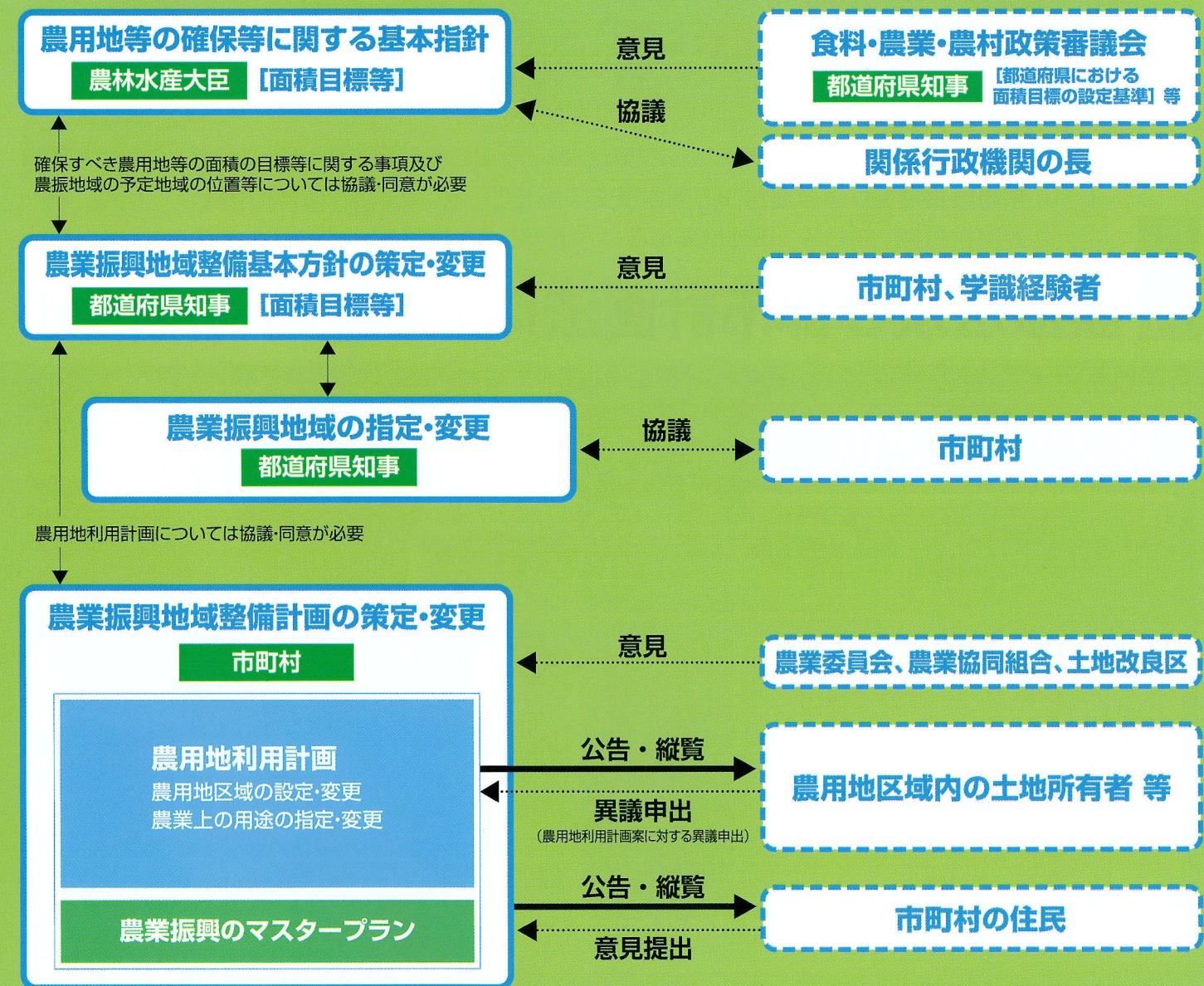
農業振興地域制度の概要

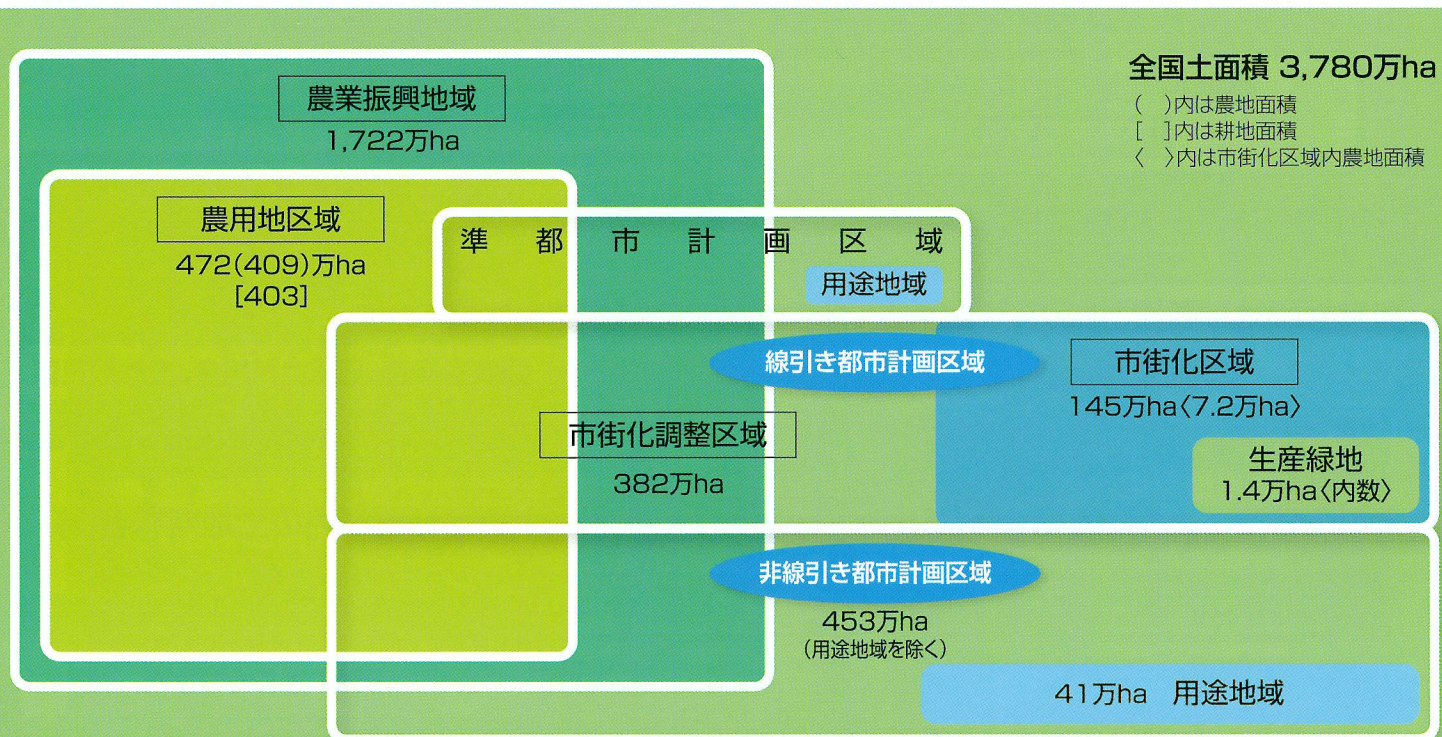
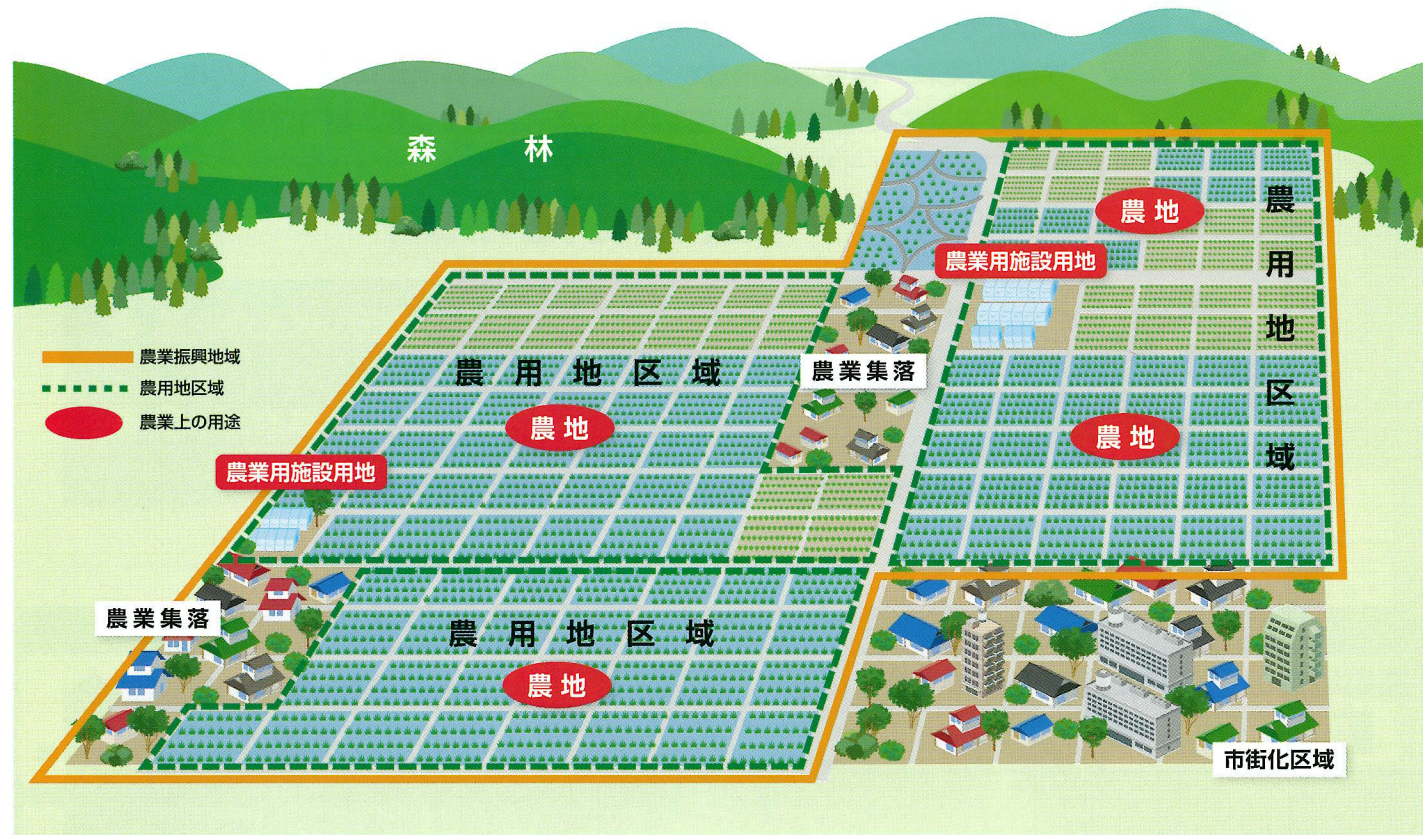
1

農業振興地域制度は、①農林水産大臣が農用地等の確保等に関する基本指針を策定、②都道府県知事が農業振興地域整備基本方針を策定するとともに、農業振興地域を指定、③農業振興地域に指定された市町村が農業振興地域整備計画を策定することにより国、都道府県、市町村が一体となって優良農地を確保するとともに、農業に関する公共投資等の農業施策を計画的に実施することとしています。

2

市町村の策定する農業振興地域整備計画においては、①農業生産基盤の整備、農用地等の保全、農業経営の規模拡大、農業の近代化のための施設整備等の基本計画（マスタープラン）のほか、②集団的農地や農業公共投資の対象地等の優良農地について農用地区域に設定することにより、農業生産の基盤となる農用地等を確保しています。





資料:国土交通省都市・地域整備局「都市計画年報」(平成28年)、総務省自治税務局「固定資産の価格等の概要調書」(平成28年)及び農林水産省農村振興局農村政策部農村計画課調べ(平成28年)

農用地区域は、市町村がおおむね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設定した区域です。また、農用地区域内にある土地の農業上の用途を区分して定めます。

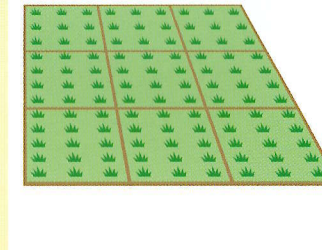
農用地区域に設定すべき土地

次のような土地は、農用地区域に設定することとなります。

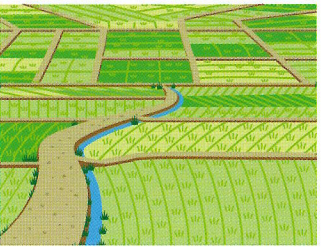
① 10ha以上の集団的農用地



② 土地改良事業等の対象地



③ 土地改良施設用地



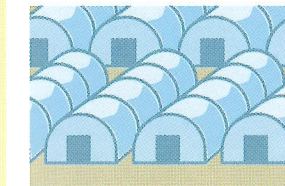
④ 農業用施設用地

(2ha 以上のもの又は①、②に隣接するもの)

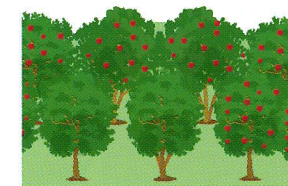


⑤ 地域の農業振興を図る観点から農用地区域に含める必要がある土地 (例)

野菜団地



果樹団地



朋田



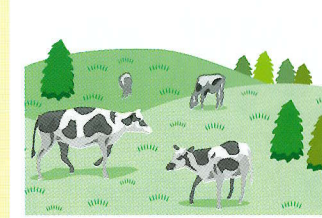
農用地区域内の土地の用途区分

●用途区分の種別 農用地区域内の土地については以下の農業上の用途が指定されます。

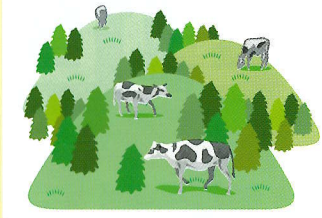
① 農地



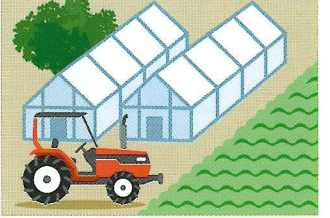
② 採草放牧地



③ 混牧林地



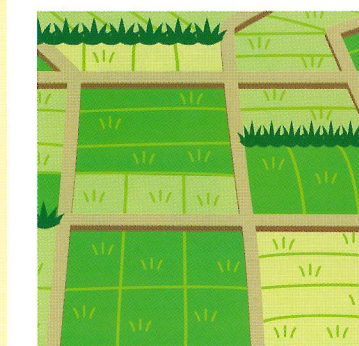
④ 農業用施設用地



※土地改良施設用地については、当該土地に隣接する上記①～④の用途区分に従い指定

●**特別な用途の指定** 農用地区域内の一定の区域における当該区域の特性にふさわしい農業の振興を図るために必要と認められるときは、通常の用途の範囲内で更に細分化して指定することができます。

農地（例）

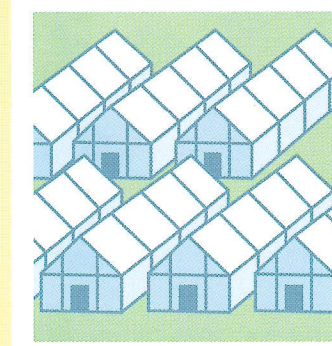


高生産性農業区域

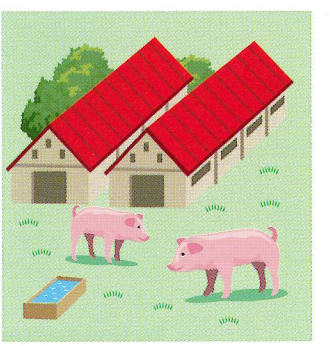


棚田

農業用施設用地（例）



温室团地



養豚団地

農用地区域からの除外の基準

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、地域の営農環境等に支障を及ぼさないなどの観点から、次の5つの要件をすべて満たす必要があります。

1 農用地等以外に供することが必要かつ適当であって、農用地区域以外に代替すべき土地がないこと	○ 地域の土地利用等の状況からみて、不要不急の用途に供するものでなく、かつ、通常必要と認められる規模であること ○ 農用地区域以外の土地において代替する土地がないこと
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	○ 周辺部の営農環境に支障が生じないこと ○ 農用地の集団性を損なうものでないこと ○ 土地利用の混在が生じないこと
3 効率的かつ安定的な農業経営を営む者に対する農用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 ○ 経営する一団の農用地の集団化が損なわれないこと
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
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	○ 土地改良事業等の工事完了公告後8年未満ではないこと

※ 土地改良法第87条の3第1項の規定により行う土地改良事業の施行に係る区域については、上記5つの要件の全てを満たすほか、農地中間管理権の存続期間が満了している場合に限り、農用地区域から除外することができます。(土地改良法第92条の2)



農用地区域以外に代替すべき土地がある場合



集団農地の中央部の除外
(周辺部でも農地の集積に支障がある場合)



虫食い的な除外



その他、以下の場合に、農用地区域に含めない土地として除外できます。

- 1** 土地改良法に基づく非農用地区域を設定する場合
- 2** 優良田園住宅建設促進法に基づく優良田園住宅を建設する場合、農村地域への産業の導入の促進等に関する法律等の地域整備法に基づく計画に位置付けられた施設を建設する場合
- 3** 公共用地としてやむを得ず農用地区域内の土地をあてる必要が生じた場合
- 4** 地域の農業の振興に関する地方公共団体の計画に定められた当該地域の特性に応じた農業振興施設を建設する場合
- 5** 農業振興地域整備計画に定められた施設を建設する場合

農業振興地域整備計画の変更

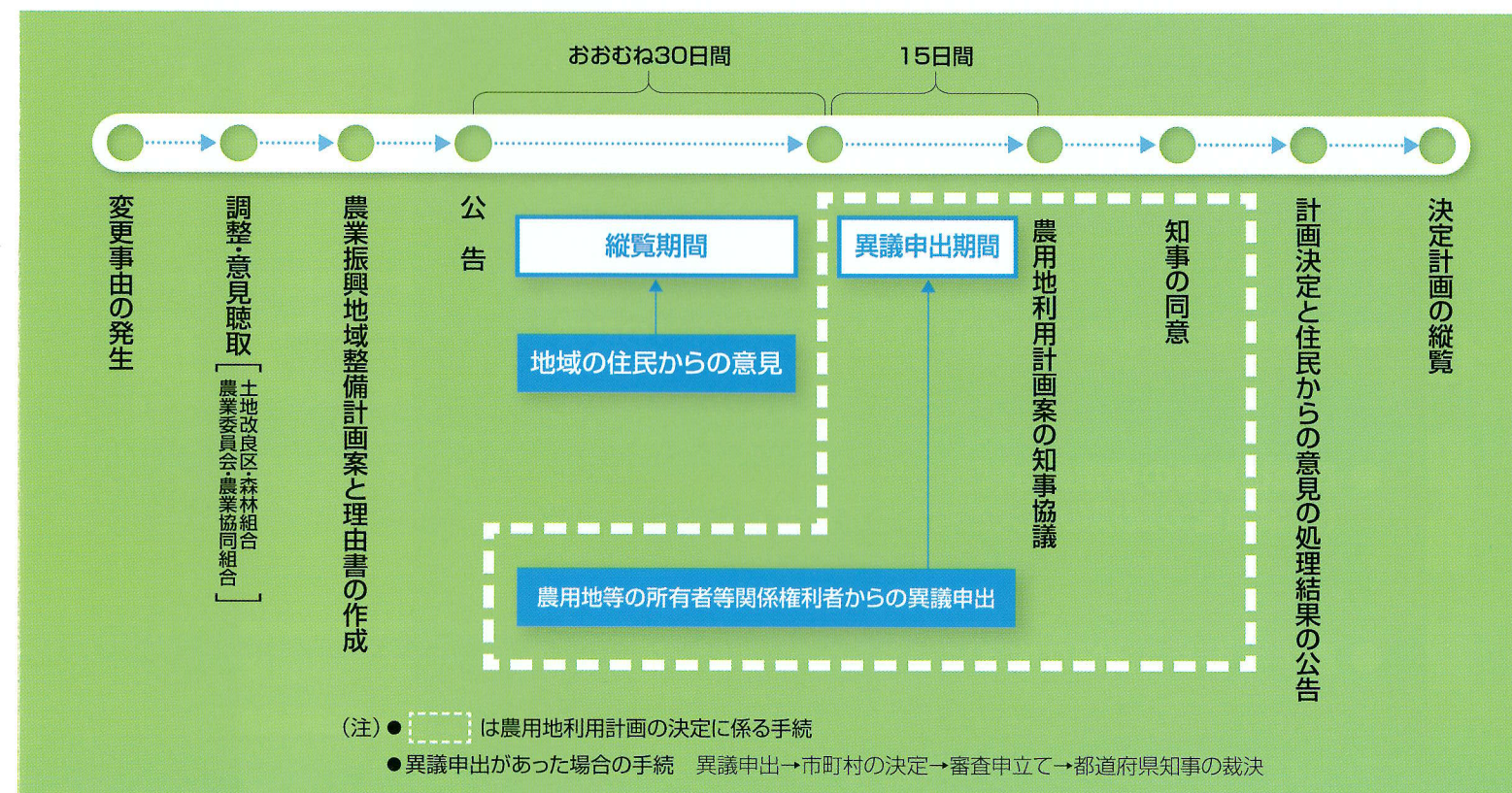
市町村は、以下のような場合には農業振興地域整備計画を変更することとなります。

- 1** 都道府県の農業振興地域整備基本方針が変更されたとき
- 2** 農業振興地域の区域の変更が行われたとき
- 3** おおむね5年ごとに行う基礎調査の結果により変更の必要が生じたとき
- 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
(鉄道の駅、高速道路のインターチェンジの設置等による都市化の進展など)

3の基礎調査の結果による計画的な変更については、農用地利用計画(農用地区域への編入、除外、用途変更)及び農業振興のマスタープラン全般について点検・検討し、計画の変更の必要性を判断して行われます。

変更の手続

農業振興地域整備計画の変更にあたっては、①農用地区域内の土地は開発行為の制限等を伴うこと、②計画の変更は周辺の営農環境や農業振興施策の推進等への支障がないよう判断される必要があることから、関係権利者への周知や意見を聞く機会を賦与するとともに、行政計画策定・変更の公正性・透明性の確保の観点から以下のような手続が必要となります。



農業振興地域整備計画とは

農業振興地域整備計画は、農業上の利用を確保すべき土地の区域を農用地区域として設定し、当該区域において、農業振興のための各種施策を計画的かつ集中的に実施するため市町村が定める総合的な農業振興の計画です。

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を設定

● 農用地区域内の土地の農業上の用途の指定

農地、採草放牧地、混牧林地、農業用施設用地として指定

農業振興のマスタープラン

● 農業生産基盤の整備・開発

農地の区画の拡大、水田の汎用化、農業用排水施設の整備の方向・具体的な事業の種類

● 農用地等の保全

農地の保全のための農業生産基盤の整備開発及び機能低下防止活動の方向・具体的な事業及び活動の種類

● 農業経営の規模の拡大等

農用地等の流動化、農作業の受委託、農作業の共同化等の誘導方向・具体的な事業及び活動の種類

● 農業の近代化のための施設の整備

農業生産から流通加工に至る一体的な施設整備の方向・具体的な施設の種類

● 農業を担うべき者の育成及び確保のための施設の整備

技術習得・情報提供等のための施設整備の方向・具体的な施設の種類

● 農業従事者の安定的な就業の促進 (農業経営の規模の拡大と相まって推進)

農業従事者の安定的な就業の方向・具体的な施設の種類

● 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

良好な生活環境を確保するための施設整備の方向・具体的な施設の種類

優良農地の確保・地域農業の振興

農業振興地域整備計画達成へ向けた措置

農業振興地域整備計画の達成へ向けて、以下のような制度が設けられています。

農業振興施策の計画的・集中的実施

農業に関する公共投資その他農業振興に関する施策については、農業振興地域整備計画に基づき計画的かつ集中的に実施されます。

交換分合

農用地区域からの除外が見通される場合等に、同区域内の農用地等の農業上の効率的な利用を確保するため、市町村が交換分合計画を策定し農地等を交換、分割、合併する仕組みです(線引き関連交換分合等)。

協定制

土地所有者等は、市町村の許可を受けて畜舎、たい肥舎等汚水の排出により周辺の農用地等の営農環境に影響を与える施設について、適切な土地の区域に配置する協定を締結することができます。また、土地所有者等は、施設の維持運営に関する協定を締結し、市町村の認定を受けることができます。

土地利用に関する勧告

農用地区域内の土地が農用地利用計画において指定した用途に供されていない場合、市町村長は指定した用途に供すべき旨を勧告することができます。

開発行為の制限

農用地区域内で宅地造成等土地の形質変更や建築物の新築等の開発行為を行う場合には、都道府県知事の許可が必要となります。

許可を受けずに開発行為を行った場合は、原状回復等の命令がなされる場合があります。また、1年以下の懲役や50万円以下の罰金という罰則の適用もあります。

税制優遇措置

① 市町村長の勧告、都道府県知事の調停、農業委員会のあっせんによる農用地区域内の土地の譲渡所得については800万円の特別控除、線引き関連交換分合等による農用地区域内の土地の譲渡所得については5,000万円の特別控除が講じられています。

② 農用地区域内の農地については、相続税の評価上すべて「純農地」として取り扱われます。

③ 農用地区域内の農業用施設用地の固定資産税及び相続税の評価額は、近傍農地の価額に造成相当額を加えた額として取り扱われます。

