

## 第2回兵庫県規制改革推進会議次第

日 時 令和4年3月9日（水）15:30～16:30  
場 所 兵庫県本庁舎3号館6階 第2委員会室

### 1 開 会

### 2 議 題

#### (1) 第1回会議で継続審議となった事項

①土地改良事業用地における後継者住宅建設に係る農地転用許可要件の見直し

#### (2) 令和3年度報告書（案）について

### 3 その他

### 4 閉 会

#### 【配付資料】

資料1 土地改良事業用地における後継者住宅建設に係る農地転用許可要件の見直し

資料2 令和3年度報告書（案）

参考資料1 令和4年度規制改革に関する提案募集について

### 第3回兵庫県規制改革推進会議 出席者名簿

#### 1 委員

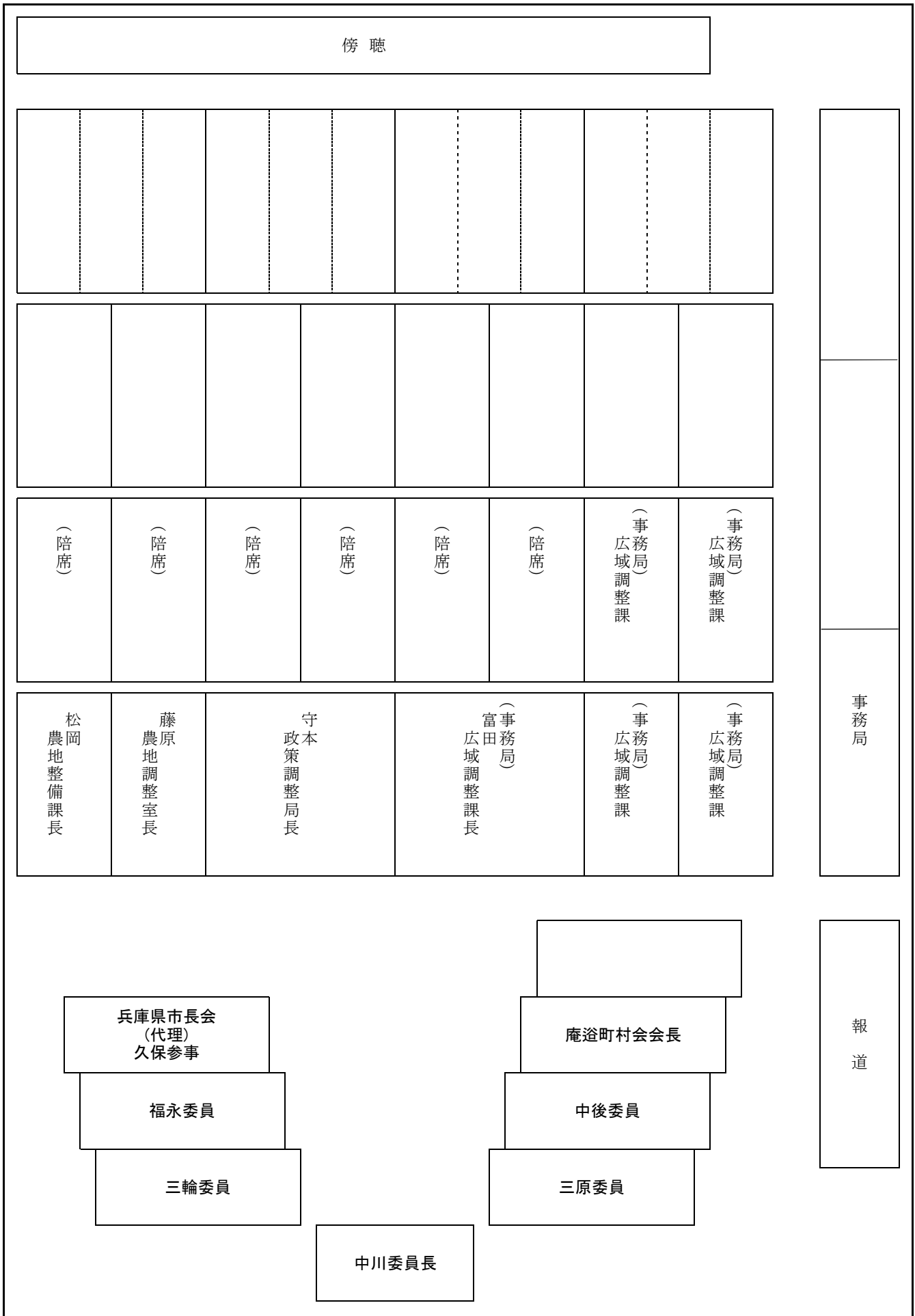
氏名	所属・役職	出欠	代理者
中川 丈久	神戸大学大学院法学研究科教授	出席	
三輪 康一	神戸大学名誉教授	出席	
三原 修二	兵庫県経営者協会会長	出席	
福永 明	日本労働組合総連合会兵庫県連合会会長	出席	
藤本 和弘	兵庫県農業会議会長	欠席	
中後 和子	学校法人和弘学園理事長・明舞幼稚園長 公益財団法人兵庫県青少年本部評議員	出席	

#### 2 オブザーバー

氏名	所属・役職	出欠	代理者
荒木 一聡	兵庫県副知事	欠席	
谷口 芳紀	兵庫県市長会会長	代理 出席	事務局参事 久保 敏宏
庵逄 典章	兵庫県町村会会長	出席	

# 第2回 兵庫県規制改革推進会議 配席図

日時: 令和4年3月9日(水)  
 場所: 3号館6階 第2委員会室



(1)-① 土地改良事業用地における後継者住宅建設に係る農地転用許可要件の見直し

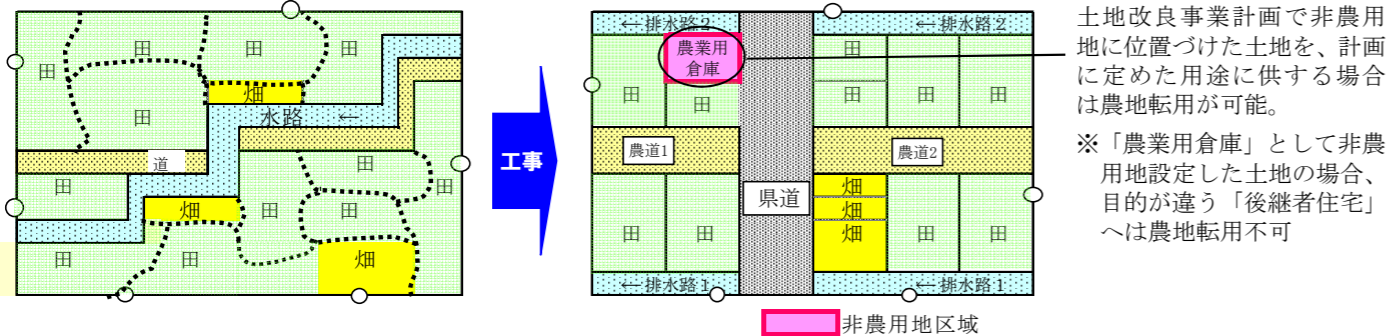
根拠法令等	(国)農地法、農地法施行規則
提案内容 (洲本市農業委員会)	
<ul style="list-style-type: none"> <li>農地を農地以外のものにする場合は、農地法に基づき知事(大臣が指定する市町村の区域内にあつては市町村の長)の許可を受けなければならない。</li> <li>農地は、営農条件や市街地化の状況等により5種類に区分されるが、このうち生産性の高い優良農地である、農用地区域内農地、甲種農地、第1種農地の転用については、農地転用が原則不許可とされており、例外的に許可できる事由が、農地法施行規則で定められている。</li> <li>例外的に許可ができる事由の1つに、「(土地改良事業計画で)非農用地区域と定めた区域内にある土地を、土地改良事業計画に定められた用途に供する行為」(施行規則第37条第5号)が定められている。</li> <li>しかし、過去に策定した土地改良事業計画で、「農業用倉庫」に供するとして非農用地設定を行った土地を農業用倉庫として供さず、事業完了後、土地所有者の子供が地元でUターンすることから、「後継者住宅」の目的で農地転用しようとしても、「土地改良事業計画に定められた用途に供する行為」に合致しないため、転用が出来ない状況にある。</li> <li>また、施行規則第33条第4号において、集落に接続する農地については、例外的に住宅への転用が認められることとなっているが、上記非農用地設定した土地は、集落に接続していないため、同規定にも合致しない。</li> <li>土地改良事業計画を策定した時点から、年月が経過すれば状況が大きく異なる場合もあり、農業の後継者問題の解消や農業を含む地域の活性化を図るためにも、転用目的が後継者住宅の場合は、当初、土地改良事業計画で非農用地に位置づけた土地について、計画に定められた用途に関わらず、住宅への転用が可能となるよう見直しを検討いただきたい。</li> </ul>	

規制の状況

○農地転用許可制度の概要

	農地区分	許可の方針
生産性の高い優良農地	農用地区域内農地	原則不許可 ※例外的許可事由に該当した場合に許可
	甲種農地	
	第1種農地	第3種農地に立地困難な場合等に許可
第2種農地		
小集団の未整備農地、市街地近郊農地	第3種農地	原則許可
市街地の農地		

○土地改良事業における農地転用について



条例等所管部局等の回答 (農地調整室、農地整備課)

【現行の制度運用を維持】

優良農地にかかる農地転用の例外的許可事由は、農地法施行令第4条で限定列挙されており、県による裁量の余地はない。  
 また、全国的に農地面積が減少傾向にあり、農地の保全、食料の安定供給は喫緊の課題である中、地域農業の担い手となる後継者の住宅への転用であっても、①優良農地の減少に拍車をかけること、②これまでの転用不許可とした案件との整合が図れないことから、農地法の転用許可事由の緩和を国へ提案していくことは考えていない。  
 なお、土地改良事業計画で非農用地の位置や用途を設定・変更する際に優良農地の保全を目的とする農振法・農地法等の関連制度との調整を行う必要があり、土地改良事業計画で「宅地」として非農用地設定を行う場合は、施行規則第33条第4号に定める規定と同様に、集落に接続する農地であることが求められる。本件土地の場合、集落に接続していないため、宅地としての転用が見込まれず宅地としての用途設定や変更が認められない。  
 以上のことから、後継者住宅の建設については他の場所での建設をご検討いただきたい。

審議の結果等

《第1回県規制改革推進会議の意見》

・現行制度を維持する理由として、優良農地の減少に拍車がかかっているが、本提案は、土地改良計画で農業用倉庫に供するとして既に非農用地区域に指定した場所の規制緩和を求めるものであり、この理由は成立しない。再度対応を検討すること。また、当該案件については、土地利用推進検討会で議論し、その結果を当会議に報告し、再度審議を行うこととする。

【県土地利用推進検討会 (R4.2.4) における主な意見】

○テーマ「農地の土地利用 住宅建設にかかる農地転用許可について」

結論として、優良農地の真ん中で住宅建設が認められないのはやむを得ないという意見であった。

(主な意見)

- 農地の利用については、地域の実情に応じた、「産業振興・地域活性化」と「優良農地の保全」のバランスのとれた将来ビジョンが必要である。個別案件に左右されてはいけない。
- 先進技術によって大きく作り変えられる新たな農業のスタイルを意識した土地利用を創造していかないといけない。例えば、ドローンなどを使った効率性の農業を導入する場合、優良農地の真ん中に住宅があると問題がある。
- UJIターンのための住宅といってもわざわざ農地に住宅を建設する必要はない。むしろ既存の住宅をいかに活用するかという方向に舵を切っていくべきである。
- 集落接続している農地だけでなく、住宅に近接している農地の場合には、周囲における農地利用に支障のない範囲で、一定のバッファ(緩衝)を設けることも検討してはどうか。

《第1回規制改革推進会議の意見を踏まえた所管部局等の回答修正案》

条例等所管部局等の回答 (農地調整室、農地整備課)

【現行の制度運用を維持】

○優良農地における農地転用許可について

農地法上、優良農地(農用地区域内農地、甲種農地、第1種農地)における農地転用は原則不許可とされており、例外的に許可出来る「例外的許可事由」が定められている。

本案件の対象地は第1種農地であり、第1種農地の例外的許可事由には、①農業用施設(農業用倉庫、温室、畜舎等)としての転用、②土地改良事業計画に定められた用途に供する行為、③集落接続(既存集落に接する住宅としての転用)の住宅建設、等が定められている。

①農業用施設としての転用が認められるのは、農業用施設が農業に資する施設であり、周囲の営農への支障も極めて少ないため、②土地改良事業計画の用途に供する行為が認められるのは、農地法等関連制度との調整が済んでいる非農用地が設定されているため、③集落接続の住宅建設が認められるのは、「住宅建設による集落の発展が地域の農業の振興に資する」「縁辺部での住宅建設となり、周囲の営農への支障も少ない」ためとされている。

○優良農地における住宅建設にかかる農地転用許可について

第1種農地における住宅建設については、集落接続の場合に限り、住宅の種類(一般住宅、農家住宅、後継者住宅等)を問わず、例外的に農地転用が認められている。

一方、集落に接続しない住宅建設は、集団農地を蚕食し、農地の集団化や周囲の営農への支障(日照・用排水等)を生じさせること等から農地転用が認められていない。また、景観上(虫食い状況)、防災上(遊水池としての活用等)などの視点から支障が生じる恐れも指摘されている。なお、住宅建設は、農業用倉庫の建設に比べ、生活排水の流出や夜間に光が漏れ出ることによる病虫害誘引、エアコン室外機が排出する風や熱による影響など、周囲の営農への支障も大きい。

本案件の場合、集落に接続しない第1種農地での住宅建設であり、たとえ後継者不足の解消に資するとしても、集団農地を蚕食し、農地の集団化や周囲の営農への支障を生じさせる恐れ等がある点では、他種類の住宅建設と同様であり、後継者住宅の建設のみを異なる扱いとする理由がない。

以上から、当該後継者住宅の建設にあたっては、集落接続農地や第2種農地・第3種農地など、他の場所での建設をご検討いただきたい。

【土地改良事業計画における非農用地設定について】

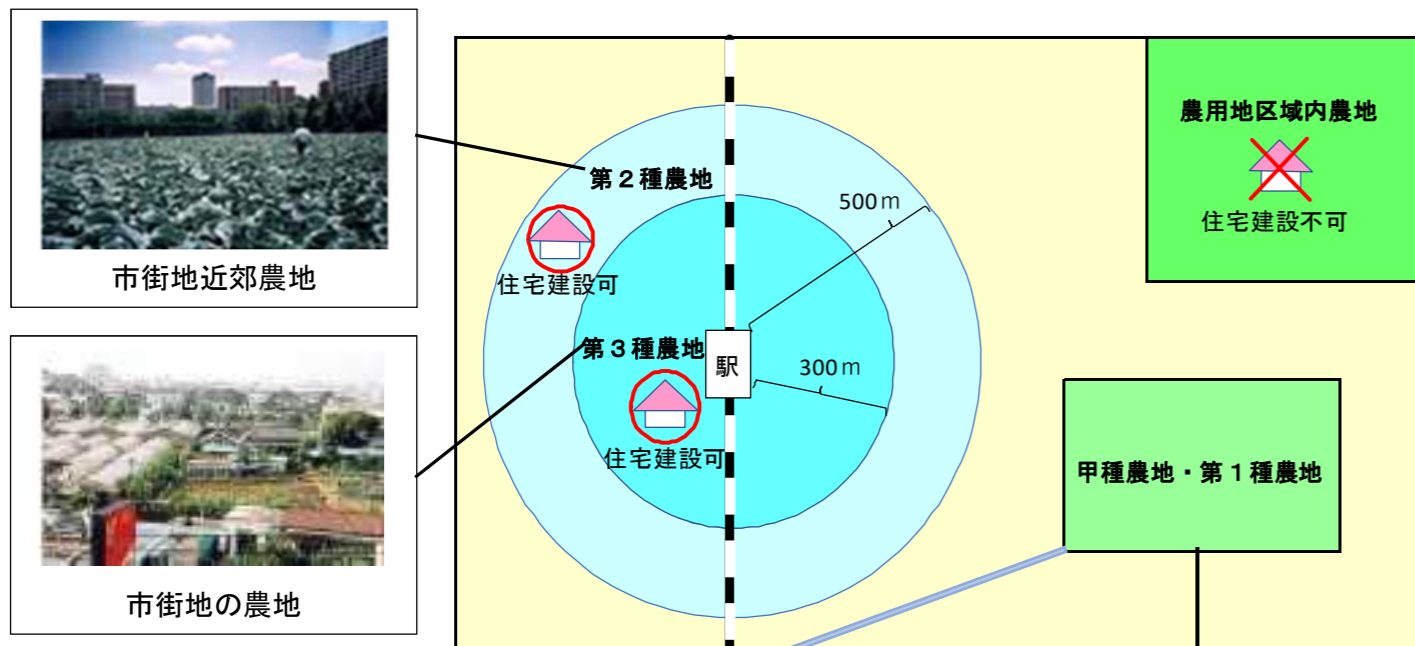
土地改良事業計画で非農用地の位置や用途を設定する際には、農地法等の関連制度との調整を行うこととされており、農地転用の許可見込みがあることが必須となっている。

本案件の場合、当該農地(第1種農地)が非農用地として設定されたのは、第1種農地の例外的許可事由である農業用施設としての農業用倉庫建設が目的であり、農地転用の許可見込みがあったためである。

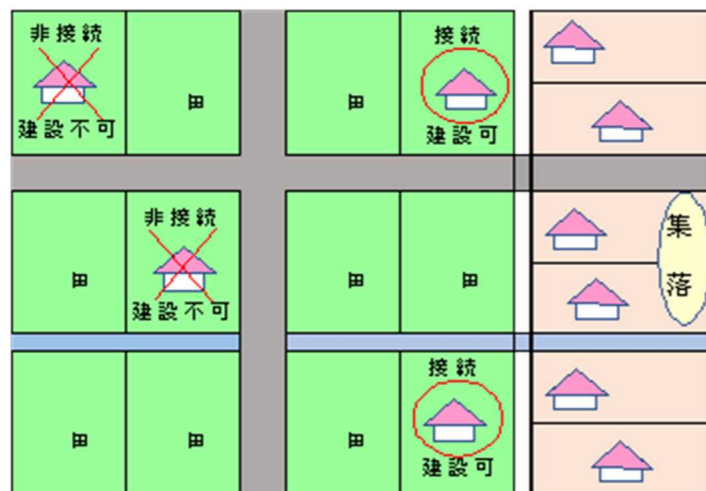


# 住宅建設にかかる農地転用許可について

## 1 農村地域における農地転用許可の現状



集落接続（既存集落に接する住宅としての農地転用）の場合は許可



農地の写真は、農林水産省のHPから引用

[農地区分ごとの農地転用許可方針]

農地の状況	農地区分	農地転用の許可方針	住宅建設にかかる農地転用の可否
生産性の高い優良農地	農用地区域内農地	原則不許可 [例外的許可事由は許可]	不許可
	甲種農地 第1種農地	原則不許可 [例外的許可事由は許可]	集落接続の住宅建設は許可
市街地近郊農地	第2種農地	第3種農地に立地困難な場合等に許可	許可
市街地の農地	第3種農地	原則許可	許可

農地転用を農業上の利用に支障が少ない農地に誘導し優良農地を確保

## 2 優良農地における住宅建設にかかる農地転用許可について

### (1) 住宅建設にかかる農地転用許可制度

農地法上、優良農地における住宅建設については、全てが禁止されているわけではない。

農用地区域内農地では認められないものの、甲種農地・第1種農地については、いわゆる集落接続（既存集落に接する住宅としての農地転用）の場合に限り、住宅の種類（一般住宅、農家住宅、後継者住宅等）を問わず、例外的に認められている（農地法施行規則第33条第4号）。

### (2) 集落接続の住宅建設が認められる趣旨

甲種農地・第1種農地における集落接続の住宅建設が例外的に認められるのは、  
 ① 住宅建設による集落の発展が地域の農業の振興に資する、  
 ② 既存農地の縁辺部での住宅建設となり、周囲の営農への支障も少ないためとされている。

※ 集落に接続しない住宅建設は、集団農地を蚕食し、農地の集団化や周囲の営農への支障（日照、用排水等）を生じさせること等から、農地転用が認められていない。また、景観上、防災上などの視点から支障が生じる恐れも指摘されている。

### (3) 住宅建設にかかる農地転用について

#### ア 現状

従来から、優良農地における住宅建設については、集落接続農地や第2種・第3種農地への誘導等、農地転用許可制度の適正な運用を通じて、現場での秩序が保たれ、辛うじて優良農地が確保されてきた。

#### イ 後継者住宅の建設について

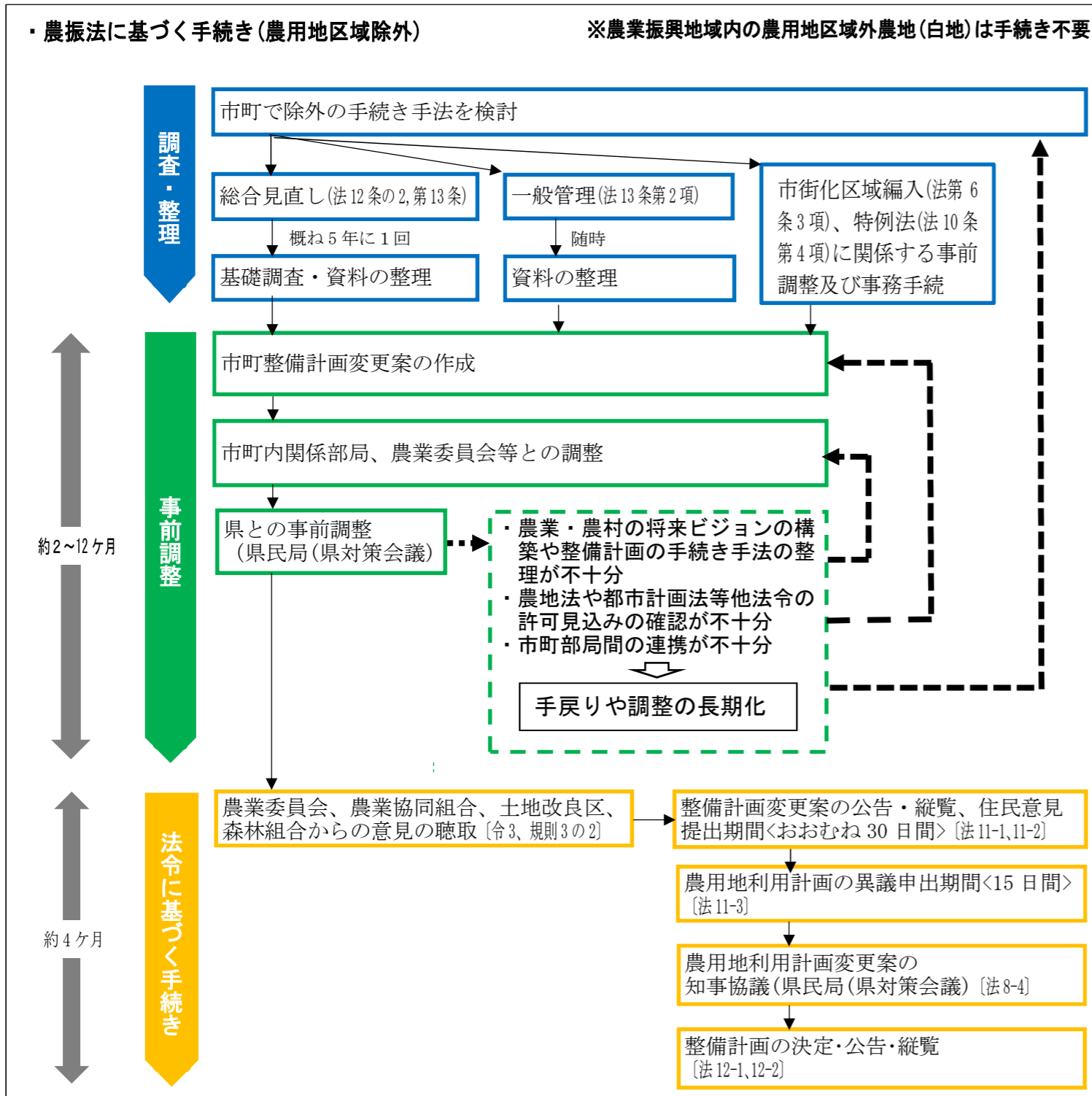
昨今では、一般住宅や農家住宅に加え、後継者不足解消のためにUJIターンによる農業後継者の住宅を優良農地に建設したいとの要望も存在する。

しかし、後継者住宅であっても、既存の集落に接続しない農地での建設となれば、集団農地を蚕食し、農地の集団化や周囲の営農への支障を生じさせるだけでなく、景観上（虫食い状況）、防災上（遊水池としての活用等）などの視点から支障が生じる恐れがあることは、他種類の住宅建設と同様であり、後継者住宅の建設のみを異なる扱いとする理由がない。

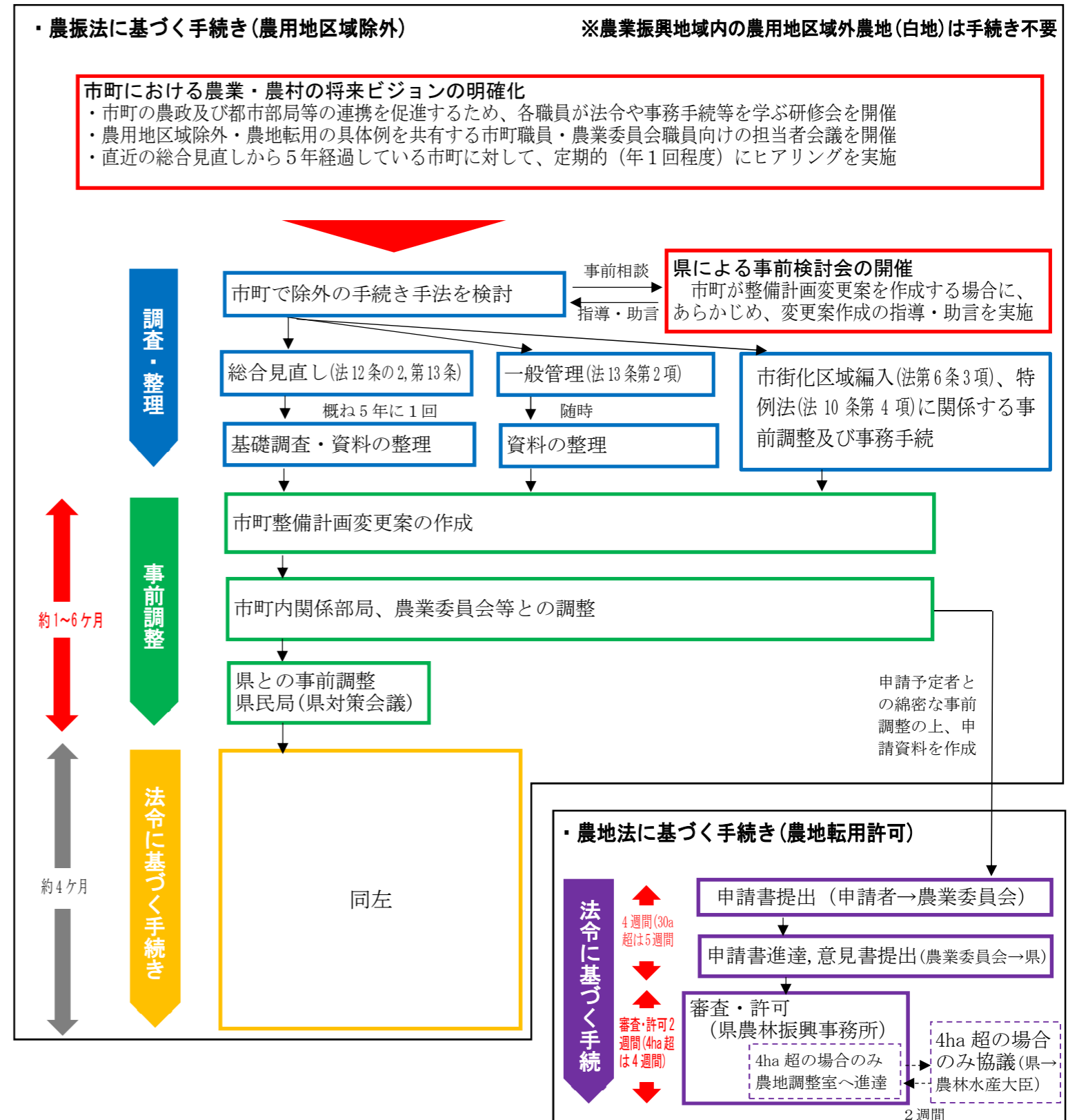
#### ウ 今後の対応について

優良農地における住宅建設については、これまで以上に、申請者等関係者へ丁寧の説明し、理解を促したうえで、集落接続農地や第2種農地・第3種農地での建設に農地転用を誘導することにより、住宅建設の需要と優良農地の確保の均衡を図っていく。

【事務処理手続の流れ (現状)】



【事務処理手続の流れ (迅速化後)】



【迅速化の効果】

標準処理期間：約8~18ヶ月(約8週間) ⇒ 約7~12ヶ月(約6週間)  
 ( )内は農地転用許可の期間

