

農地転用許可制度についての検討に関する報告書

当市の農業は、農産物価格の低迷や農業従事者の高齢化、後継者不足、さらには獣害による生産意欲の低下など大変厳しい状況にあります。今後も引き続き地域の財産である農地を守っていくためには、後継者の確保が喫緊の課題であるといえます。

後継者を確保するためには、U・J・Iターンにより都市部から移り住んでもらう必要がありますが、そのための住宅を建設しようとしても、平成台や新光悦村等の整備された宅地造成地では、集落からの距離的な問題や、高価な分譲価格等から、農地を守る担い手が居住するのに適した物件であるとはいいがたい状況にあります。

その他に宅地を探そうとしても、88%を森林が占める当市ではなかなか適地を見つけることができず、おのずとその建設候補地が農地になってしまう場合があります。

このような場合、農地転用の規制の対象となりますが、農地を守る転用の規制が一方で農地を守る後継者の移住の足かせとなっている場合も見受けられます。

以上のような状況下で、運営委員会において農地転用許可制度についての検討を農政部会で行うように依頼がありました。

つきましては、農政部会において下記のとおり検討を行いましたので、その内容を報告します。

平成23年5月20日

南丹市農業委員会
会長 野中 一二三 様

南丹市農業委員会
農政部会長 上田 純二

記

1 農地転用許可制度について

農地転用許可の基準は、大きく分けて、①農地が優良農地か否かの面からみる「立地の基準」と、②確実に転用事業に供されるか、周辺の営農条件に悪影響を与えな

いか等の面からみる「一般基準」とからなっています。

住宅の建設に係って立地の基準を見てみると、「農用地区域内農地」、「甲種農地」、「第1種農地」、「第2種農地」、「第3種農地」に分類され、優良農地とされる「農用地区域内農地」、「甲種農地」、「第1種農地」は原則として転用許可はされません。

ただし例外が設けられており、「甲種農地」、「第1種農地」の場合は、「住宅その他申請に係る土地の周辺の地域において居住する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（甲種農地は敷地面積がおおむね500平方メートルを超えないものに限る。）」は、この限りではないとされています。ここでいう「集落」とは、相当数の家屋が連たんして集合している区域をいい、また、「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います。

つまり、「甲種農地」に住宅を建てる場合は、連たんした集落に接続して設置されるもので、おおむね500平方メートルを超えないもの限り不許可の例外とされ、「第1種農地」に住宅を建てる場合は、連たんした集落に接続して設置されるもの限り不許可の例外とされています。

なお、優良農地以外では、「第2種農地」は他の土地で事業目的を達成できる場合は不許可となっており、「第3種農地」は原則許可となっています。

2 都市計画法における市街化調整区域での開発について

市街化調整区域での住宅の建設についてみてみると、農地に建設するか否かを問わず、原則として建物を建てることを制限しています。

ただし、市街化調整区域で必要なもので、都市計画法で認められているものは建設可能となっています。

市街化調整区域に建築できるもので、都市計画法の許可がいらぬものとしては、農業を営む者が建てる農業施設などがあり、農家住宅はこれに該当します。都市計画法の許可を受けて建てられるものとしては、ガソリンスタンドや分家住宅などがあります。

つまり、市街化調整区域での住宅の建設に係っては、農業を営む者が建てる農家住宅は都市計画法の許可不要で建てることができ、農業を営む者の分家住宅については都市計画法の許可を受けて建てることとなります。

なお、農地に建設する場合には、都市計画法の規制とは別に1で述べた農地転用の規制を受けることとなりますが、それらは相互に調整され、都市計画法の開発許可の見込みがない場合は農地転用の許可はされませんし、その逆の場合も同じこととなります。

以上からすると、市街化調整区域であっても「農用地区域内農地」以外の農地であれば農地を守る後継者向けの住宅の建設が一律に不可能ではないといえますので、建設候補地が農地になってしまう場合は「農用地区域内農地」以外の農地から候補地を探すことが望ましいといえます。

3 住宅建設予定地が「農用地区域内農地」である場合について

自己所有地が「農用地区域内農地」しかない場合にあつては、近隣の優良農地以外の農地と交換し、その農地で転用許可を得ていただくことが望ましいといえます。

それでも「農用地区域内農地」以外に代替すべき土地がない場合については、転用を目的として「農用地区域内農地」から除外をすることになりますが、その場合は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の集積に支障を及ぼすおそれがないこと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⑤土地改良事業完了後8年を経過しているものであることという5つの要件をすべて満たす場合に限ってすることができるとされています。除外した後に「甲種農地」や「第1種農地」等に該当することになった場合は、それぞれの立地の基準により転用の規制を受けることになります。

4 農政部会の考え方について

以上で種々検討したように、「農用地区域内農地」から除外できない農地については、農地を守る後継者向けの住宅であっても建設することは不可能ということになりますが、「農用地区域内農地」から除外できない農地については、土地改良事業完了直後であつたりして優良農地の中でもより優良農地であるといえますので、農地を守る後継者の移住を目的とした住宅であっても、転用が許可されるべき農地ではないとするべきだといえます。

しかし、それ以外の優良農地である「甲種農地」、「第1種農地」については、後継者に都市部から移り住んでもらう必要性等を勘案すると、集落接続の要件は必ずしも必要ではなく、第2種農地と同様程度の許可の基準とするべきではないかと考えます。

なお、この規制の緩和を望んだとしても、当委員会単独での緩和は法的に困難な状況にあります。構造改革特区により緩和する手法も考えられなくはないですが、内閣官房構造改革特区推進室が構造改革特区の検討の対象とならない「規制の特例の提案」の例として、「農地転用許可要件の緩和」を挙げており、現状では提案しても採択される可能性は非常に低いといえます。

つまり、結局のところ立法による解決を待つ他はないことから、当委員会としては関係省庁等への要望等限定的な対応にならざるを得ないのが実情であるといえます。