

農用地利用計画の設定又は変更に係る同意基準

策定	平成29年3月28日農振第607号 岡山県農林水産部長
改正	平成30年3月27日農振第586号
改正	令和2年6月16日農振第142号
改正	令和2年11月25日農振第396号
最終改正	令和4年1月24日農振第518号

農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号。以下「法」という。）第8条第1項の規定に基づいて市町村が定める市町村の農業振興地域整備計画（以下「整備計画」という。）のうち、市町村が法第8条第2項第1号に掲げる事項（農用地区域及びその区域内にある土地の農業上の用途区分）に関するもの（以下「農用地利用計画」という。）の設定又は変更に係る知事による法第8条第4項（法第13条第4項において準用する場合を含む。）の同意の基準を、地方自治法第250条の2第1項の規定に基づき、次のとおり定める。

なお、この同意基準の内容は、法、農業振興地域の整備に関する法律施行令（昭和44年政令第254号。以下「令」という。）及び農業振興地域の整備に関する法律施行規則（昭和44年農林省令第45号。以下「規則」という。）の規定に基づくものであり、その適用に際しては、必要に応じて法令の解釈等について示した農業振興地域制度に関するガイドライン（平成12年4月1日付け12構改C第261号。以下「ガイドライン」という。）等関係通知に留意し、判断するものとする。

第1 基本的事項

同意基準の基本的事項は、次のとおりとする。

- 1 農用地区域の設定又は農用地区域の変更に当たっては、法第10条第3項各号で定める土地が農用地区域として定められること。
- 2 法第10条第3項各号で農用地等及び農用地等とすることが適当な土地であっても、同条第4項に規定される土地は、農用地区域には含まれないものとする。
- 3 法第10条第3項各号に該当する土地のうち、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農用地区域の変更は、法第13条第2項各号に掲げる要件の全てが満たされる場合に限り、することができること。

第2 農用地区域の用途区分及び設定基準に関する事項

- 1 用途区分（法第3条及び第8条第2項第1号、ガイドライン第2）
農用地区域は、農用地等として利用すべき土地の区域であり、農用地等とは法第3

条各号に掲げる土地をいうが、具体的には、それぞれ次のとおりである。

(1) 農用地（ガイドライン第2の1）

農地法（昭和27年法律第229号）第2条第1項に規定する「農地」及び「採草放牧地」に該当するものをいう。

(2) 混牧林地（ガイドライン第2の2）

主として木竹の生育に供されるものであって、従とし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をいう。

(3) 土地改良施設用地（ガイドライン第2の3）

農用地又は混牧林地における土壌侵食、地すべり等の災害を防止するために必要なため池、排水路、階段工、土留工、防風林等及び土地の農業上の効用を高めるために直接必要なかんがい排水施設、農道、牧道等の施設の用に供される土地をいう。

(4) 農業用施設用地（ガイドライン第2の4）

畜舎、蚕室、温室（床面がコンクリート敷のものを含む。）、植物工場（閉鎖された空間において生育環境を制御して農産物を安定的に生産する施設をいう。）、農地法第43条第1項の規定による届出に係る同条第2項に規定する農作物栽培高度化施設、堆肥舎、サイロ、農畜産物の集出荷、加工、貯蔵又は販売のための施設、農畜産物を材料として調理されたものの提供のための施設、農機具等収納施設等、規則第1条各号に掲げる施設の用に供される土地をいう。

2 農用地区域に含まれるべき土地（法第10条第3項、ガイドライン第11の2(1)及び第13の1）

農用地区域は、今後おおむね10年以上にわたり農用地等としての利用を確保すべき土地について定めるものであり、同区域に含めるべき土地については法第10条第3項の各号に定めるとおりであるが、その運用に当たっては、次のとおりとする。

(1) 集団的に存在する農用地（法第10条第3項第1号、ガイドライン第13の1）

集団的に存在する農用地の規模は10ヘクタール以上とするが、その算定に当たっては、道路・鉄道その他の施設、河川、がけその他の地形、地物等を境界とすることとなるが、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農地として農用地区域とするものであり、これらの地形、地物等であっても通作等に支障が生じないものである場合には、境界とせず一団の土地とすること。

(2) 土地改良事業等の施行に係る区域内の土地（法第10条第3項第2号、規則第4条の3、ガイドライン第13の1(2)及び第13の1(2)①）

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）施行後に実施されたもので次に該当す

る事業を対象としたものであること。

ア 農業用排水施設の新設又は変更（当該事業の施行により農業の生産性の向上が相当程度図られると見込まれない土地、いわゆる不可避受益地にあつては、当該事業を除く。）

イ 区画整理

ウ 農用地の造成（昭和 35 年以前の年度にその工事に着手した開墾建設工事を除く。）

エ 埋立て又は干拓

オ 客土、暗きよ排水その他土地の改良又は保全のために必要な事業

なお、主として農用地の災害を防止することを目的とする防災事業や非農用地区域捻出を主な目的とする集落土地基盤整備事業、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は、法第 10 条第 3 項第 2 号の土地改良事業等に含まれないものとするが、農業用排水施設の変更であつて、従前の機能の維持を図ることを目的とする更新事業は、同号の土地改良事業等に含まれる。

(3) 集团的に存在する農用地及び土地改良事業等の施行に係る区域内の土地の保全又は利用上必要な施設の用に供される土地（法第 10 条第 3 項第 3 号、ガイドライン第 13 の 1 (3)）

土地改良施設の用に供される土地で、このうち集团的に存在する農用地及び土地改良事業等の施行に係る区域内の土地に接しているものが一般的に該当する。

(4) 農業用施設用地（法第 10 条第 3 項第 4 号、規則第 1 条第 3 号、ガイドライン第 2 の 4 (3)、第 13 の 1 (4) 及び第 13 の 2 (2)）

集团的な農業用施設用地としての規模である 2 ヘクタール以上の用地については、河川、道路等線的な施設により土地が分断されている場合であっても、その相互間の往来に支障がなく、土地利用上一体的なものとして考え得る場合には、一つの団地として扱うことができる。

なお、農業用施設用地の規模については、当該農業用施設の目的、利用者の数等を勘案し、過大とならないようにすることが適当であること。

また、農業用施設を設置するために必要な他法令の許認可等がなされる見込みがない場合は、農業用施設用地とすべきでないこと。

農業用施設のうち、農畜産物の加工又は販売のための施設、農畜産物又は農畜産物を原材料として製造（加工）したもの（以下「加工品」という。）を提供する施設、農畜産物を材料として調理されたものの提供のための施設とは、次に掲げる施設であつて、当該施設を設置・管理する農業者（以下(4)において単に「農業者」という。）が農業生産を行う上で必要不可欠なものであること。

このうち、製造又は加工の用に供する施設とは、農畜産物を原材料として製造（加

工)を行う施設であって、原材料のうち農業者自らの生産する農畜産物等(農業者自らの生産する農畜産物又は当該農畜産物及び当該施設が設置される市町村の区域内若しくは農業振興地域内で生産される農畜産物をいう。以下同じ。)の割合が量的又は金額的に5割以上を占めるもの。

また、販売の用に供する施設とは、農畜産物を販売する施設であって販売する農畜産物のうち農業者自らの生産する農畜産物等の割合が量的若しくは金額的に5割以上を占めるもの又は農畜産物を原材料として製造(加工)したもの(以下「加工品」という。)を販売する施設であって販売する加工品のうち農業者自らの生産する農畜産物等加工品(原材料のうち農業者自らの生産する農畜産物等を量的又は金額的に5割以上使用して製造(加工)した加工品をいう。以下同じ。)の割合が量的若しくは金額的に5割以上を占めるものをいう。

さらに、提供の用に供する施設とは、農畜産物若しくは加工品を提供する施設であって提供する農畜産物及び加工品のうち農業者自らの生産する農畜産物等及び農業者自らの生産する農畜産物等加工品の割合が量的若しくは金額的に5割以上を占めるもの又は農畜産物若しくは加工品を材料として調理されたものを提供する施設であって材料のうち農業者自らの生産する農畜産物等及び農業者自らの生産する農畜産物等加工品の割合が量的若しくは金額的に5割以上を占めるものをいう。

なお、遊興飲食させる施設、深夜営業を常態とする施設等は、当該施設の趣旨にはなじまないことに留意すること。

- (5) 農業振興地域における地域の特性に即した農業の振興を図るためその土地の農業上の利用を確保することが必要である土地(法第10条第3項第5号、ガイドライン第13の1(5))

農業振興地域における地域の特性に即した農業の振興を図るためその土地の農業上の利用を確保することが必要である土地として農用地区域を定めるに当たっては、その土地の位置、地形その他の自然的条件、土地利用の動向、地域の人口及び産業の将来の見通し等を考慮するとともに、地域の農業者の意見を十分聴いて、将来のあるべき土地利用の方向を見定めつつ、優良な農用地等の確保に努めることが重要であるが、その具体例は次のとおりである。

- ア 産地形成の観点から確保することが必要なもの。
- イ 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。
- ウ 農業生産の担い手の育成の観点から確保することが必要なもの。
- エ 環境保全の観点等から確保することが必要なもの。

- 3 農用地区域に含まれない土地(法第10条第4項、令第8条、ガイドライン第13の3及び第16の2(1)①ウ)

法第10条第3項の農用地等及び農用地等とすることが適当な土地であっても同条

第4項に規定する土地は農用区域には含まれないこととするものであり、その具体的な適用に当たっては次の事項に留意すること。

なお、規則37条第31号の規定により法第15条の2第1項に規定する開発行為が行われた土地については、家畜伝染予防法（昭和26年法律第166号）第24条に規定する発掘禁止期間経過後においても、法第10条第4項の土地に該当しないことから、農用地以外の利用が見込まれる場合には、農用区域から除外を行う必要があること。

- (1) 土地改良法第7条第4項に規定する非農用区域内の土地（国立研究開発法人森林研究・整備機構法（平成11年法律第198号）附則第8条第3項の規定によりなおその効力を有することとされた旧独立行政法人緑資源機構法（平成14年法律第130号）第15条第6項及び国立研究開発法人森林研究・整備機構法附則第10条第3項の規定によりなお効力を有するとされた旧農用地整備公団法（昭和49年法律第43号）第21条第6項において準用するものを含む。）（法第10条第4項、令第8条第1項第1号、ガイドライン第13の3(1)）

農用区域に含まれない土地として非農用区域を農用区域から除外する場合は、当該非農用区域の区域が確定した段階で行うことが望ましいことから、土地改良事業計画等の変更により非農用区域の区域が変更されるおそれがある場合には、換地の確定や事業の完了を待って、当該地を農用区域から除外することとしても差し支えない。

また、非農用区域の土地について、土地改良施設用地又は農業用施設用地としてその用地の確保と計画的な配置を図る場合等、地域の農業振興を図る上で農用区域に含めることが適当と考えられる場合については、農用区域から除外しないこととしても差し支えない。

なお、非農用区域の設定を伴う土地改良事業を行うに当たっては、当該非農用区域の設定のための農用地利用計画の変更により変更後の農用地利用計画に支障を及ぼさないことが確認されることが必要である。

- (2) 優良田園住宅の建設の促進に関する法律（平成10年法律第41号）第4条第1項の認定を受けた優良田園住宅の用に供される土地（令第8条第1項第2号、ガイドライン第13の3(2)）

農用区域に含まれない土地は、優良田園住宅の建設の促進に関する法律第4条第4項及び第5項に規定する協議が整ったものに限られる。

- (3) 農村地域への産業の導入の促進等に関する法律（昭和46年法律第112号。「以下「農村産業法という。」）等の法律に基づく施設の用に供される土地（令第8条第2項第2号各号、ガイドライン第13の3(3)）

令第8条第2項各号に掲げる農村産業法等に基づく計画又は構想においては、施設整備の対象になる区域が定められているが、当該施設の立地により農用地利用計画に支障を及ぼさないことが確認されることが必要であることから、農用区域から

除外する時期は、事業実施主体が確定し、施設の用に供する土地の区域が明確になるなど整備が具体化する段階が適当である。

また、施設整備の具体化に際し、市町村及び県の内部において、施設整備担当部局と農振担当部局は相互に連絡調整を行うとともに、農振担当部局は上記について十分確認することが適当である。

なお、施設整備の対象になる区域に含まれる農用地域内の土地が、規則第4条の4各号に掲げる要件を満たしている事業の施行に係る区域内の土地を含む場合にあっては、これらの事業が、農用地としての土地の区画を整え併せて換地によ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集積を行い、又は新たに農業生産条件に優れた農用地を創出するなど、農業生産の向上に加えて、農用地の集団化及び農作業の効率化を目的として行われるものであり、一定期間その公共投資の効用を確保することが必要不可欠であることから、これらの事業については、実施中又は工事が完了後8年を経過していない受益地を施設整備対象区域に含まないものであり、また、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内にあるものにあつては、当該事業が担い手への農用地の利用集積の加速化及び高収益作物への転換を促進するため、事業の効果が長期にわたって最大限発揮されるよう、農地中間管理権の存続期間が一定の期間を超えている等の要件が課されていることから、農地中間管理権の存続期間においては、施設整備の対象となる区域に含めないこと。

- (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る施設の用に供される土地
(令第8条第1項第4号、規則第4条の5第1項第27号、ガイドライン第13の3
(6))

規則第4条の5第1項第27号の「地域の農業の振興に関する地方公共団体の計画（以下「振興計画」という。）」は、農業的土地利用と非農業的土地利用との計画的な調整が図られることとなるものであり、策定の際は、次のとおりとする必要がある。

ア 振興計画は、地域の農業の振興に関する計画であることから、市町村の定める農業振興地域整備計画（以下「整備計画」という。）の農業振興の方向に合致するものであることはもとより、整備計画を補い、その達成を促進し得るものでなければならないこと。

また、議会の議決を経て定められた当該市町村の建設に係る基本構想その他の市町村の地域振興に関する計画との調和が図られたものであること。

イ 振興計画の策定に当たっては、知事と調整を図ること。

ウ 土地改良事業等完了後8年未経過の土地を有する場合、その必要性について十分検討すること。

エ 振興計画については、規則第4条の5第1項第27号に定める要件を満たすと

もに、振興計画に定める施設については、次のことに特に留意すること。

(ア) 振興計画は、特定の農業者の利益ではなく地域の農業振興を図る観点から定められるものである。

(イ) 振興計画に定めようとする施設の目的が、直接農業の振興を図るものでない場合は、振興計画にはなじまない。

オ 振興計画に定める土地に立地する施設の種類及び規模等が、農地法に規定する農地転用の許可が不要なもの又は甲種農地若しくは第1種農地の転用の不許可の例外規定に該当するなど、当該許可が見込まれるものであること。

カ 個々の施設を振興計画に定めることの可否については、次のとおりとする。

単に、施設を地域の農業者が利用することや施設の経営者又は従業員が農業者であることのみを振興計画に定める理由とするなど、地域の農業振興の観点から、エ(ア)及び(イ)について合理的な説明ができない施設は振興計画に定めることはできない。

(5) 整備計画に定める施設（令第8条第1項第4号、規則第4条の5第1項第28号及び第2項、ガイドライン第13の3(7)）

規則第4条の5第1項第28号に定める整備計画に基づき整備する施設の用に供される土地についても、振興計画と同様、農用地区域に含まれない土地とするものであること。

(6) その他公益性が特に高いと認められる事業に係る施設の用に供される土地（令第8条第1項第4号、規則第4条の5第1項第1号から第26号まで、ガイドライン第13の3(4)）

公益性の特に高い事業に係る施設の用に供される土地のうち、道路、鉄道等線の施設及び航路標識、灯台、信号のような特定地点に存する点的施設など、当該地へ立地することがやむを得ず、農業的土地利用に支障を及ぼすおそれが少ない施設の用に供される土地をいうものであること。

4 法第13条第2項の規定により除外する場合（法第13条第2項、ガイドライン第16の2(3)）

農用地区域内の土地を農用地等以外の用途に供するために農用地区域から除外するときは、次の全ての要件を満たしていなければならない。

(1) 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内の土地をもって代えることが困難であると認められること。（法第13条第2項第1号、ガイドライン第16の2(3)①）

ア 「必要かつ適当」について

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の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。

また、農地法や都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）など必要な他法令の許認可等がなされる見込みがない場合は、具体的な転用計画があるとは判断できないこと。

イ 「代替性」について

(ア) 自己所有等の土地で、農用地以外に適当な代替地がないこと。

(イ) 農用地以外の土地に代替する適当な土地がないこと。

(ウ) 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であることは認められない。

(2) 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と認められること。（法第 13 条第 2 項第 2 号、ガイドライン第 16 の 2 (3)②及び(4)④）

ア 除外する土地が、農用地を分断することのない集団的農用地の縁辺部であること。

イ 除外後の農用地区域内の農用地が高性能機械による営農や効果的な病虫害防除等に支障が生じないこと。

ウ 小規模の開発行為がまとまりなく行われ、効率的な土地改良事業等に支障が生じないこと。

エ 農地流動化施策である農業経営基盤強化促進法（昭和 55 年法律第 65 号。以下「基盤強化法」という。）に係る農用地利用集積計画など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と認められること。（法第 13 条第 2 項第 3 号、ガイドライン第 16 の 2 (3)③）

ア 効率的かつ安定的な農業経営を営む者に該当するものは、次のとおりとする。

(ア) 基盤強化法第 12 条第 1 項の規定により農業経営改善計画の認定を受けた者（認定農業者）、同法第 14 条の 4 第 1 項の規定により青年等就農計画の認定を受けた者（認定就農者）又は基盤強化法第 23 条第 4 項に規定する特定農業法人若しくは特定農業団体

(イ) 農業の担い手に対する経営安定のための交付金の交付に関する法律（平成 18 年法律第 88 号）第 2 条第 2 項に規定する対象農業者であつて、(ア)に該当する者以外の者

(ウ) (ア)及び(イ)に掲げる者のほか、農業委員会や農業協同組合等の意見を聴いて、

効率的かつ安定的な農業経営及びこれを目指して経営改善に取り組む者として市町村が認める者（認定農業者になることが確実と認められる者等）

イ 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を達成することができなくなるなど効率的かつ安定的な農業経営を営む者が目指す安定的な農業経営に支障を生じないこと。

ウ 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ないこと。

(4) 農用地区域内の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と認められること。（法第 13 条第 2 項第 4 号、ガイドライン第 16 の 2 (3)④）

農用地の利用上・保全上必要な農業用道路、農業用水路、ため池等の施設で、土砂流出や洪水、湛水、濁水など災害の発生が予想されないこと。

(5) 土地改良事業等の工事が完了した年度の翌年度の初日から起算して 8 年を経過した土地であること（法第 13 条第 2 項 5 号、令第 9 条、ガイドライン第 16 の 2 (3)⑤）

土地改良事業等の工事が完了した年度とは、工事完了の公告における工事完了の日の属する年度である。

このほか、土地改良事業等の施行に係る地域内にある土地の一部につき、当該事業の完了によって受けるべき利益の全てが発生したと国が認め、負担金の支払期間の始期を指定する旨を県に通知した場合は、当該土地の一部については、その利益の全てが発生した年度に「工事が完了した」ものとなること。（この場合において、国は、その旨を公表することとされている。）

なお、本要件の始期は、明定されていないが、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。（土地改良事業等の実施が確定した時点は、例えば、土地改良法第 10 条、第 87 条等による手続を経て土地改良事業計画が確定し、受益地が明確になった段階が考えられること。）

(6) その他（土地改良法第 92 条の 2 関係、ガイドライン第 16 の 2 (3)⑥）

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内にあるものにあつては、担い手への農用地の利用集積の加速化及び高収益作物への転換を促進するため、事業の効果が長期にわたって最大限発揮されるよう、農地中間管理権の存続期間又は残存期間が一定の期間を超えている等の要件が課されている。

このため、事業施行地域内農用地について、農地中間管理権が存続しているにもかかわらず、機構関連事業の工事後 8 年を経過したことをもって農用地区域から除外することを認めることは適当でないことから、当該農用地を農用地区域から除外するために行う農用地区域の変更は、農振法第 13 条第 2 項の要件の全てを満

たすほか、土地改良法第92条の2において、当該農用地についての農地中間管理権の存続期間が満了している場合に限り、することができることとされている。

附 則

この同意基準は、平成30年11月1日以後に提出された法第8条第4項（法第13条第4項において準用する場合を含む。）に規定する協議から適用する。

附 則（平成30年3月27日農振第586号）

この同意基準は、平成30年3月27日から施行する。

附 則（令和2年6月16日農振第142号）

この同意基準は、令和2年6月16日から施行する。

附 則（令和2年11月25日農振第396号）

この同意基準は、令和2年11月25日から施行する。

附 則（令和4年1月24日農振第518号）

この同意基準は、令和4年1月24日から施行する。