

第5 農用地区域内における開発行為の制限

1 趣 旨

従来、農用地区域内にある土地のうち、農地及び採草放牧地については農地法による転用の制限が行われているが、山林、原野等農地及び採草放牧地以外の土地については、その農業上の利用を確保する観点からの開発行為の制限が行われていないため、農用地等として開発し、利用すべきものとして農用地区域に含められた土地であるにもかかわらず、その農業上の利用の確保が図り難い状態にあった。

このため、農用地区域内において開発行為をしようとする場合には、国又は地方公共団体が行う行為等一定の行為を除き、あらかじめ、都道府県知事の許可を受けなければならないこととされたものである。

2 開発行為の範囲

開発行為とは、「宅地の造成、土石の採取その他の土地の形質の変更又は建築物その他の工作物の新築、改築若しくは増築」をいうとされている(法第15条の15第1項)が、このうち「土地の形質の変更」に該当する行為は、例示すると、次のとおりである。

- (1)宅地の造成
- (2)土地の開墾
- (3)農用地間における別途の変更
- (4)土、岩石又は砂利の採取
- (5)鉱物の掘採
- (6)切土、掘さく、盛土、物件の集積等によって土地の物理的形狀を変更する行為

3 許可を受けることを要しない行為

法第15条の15第1項各号に掲げる行為については、許可を受けることを要しないこととされているが、その運用に当たっては次に掲げる事項に留意すること。

- (1)第3号の「農地法第4条第1項、第5条第1項又は第73条第1項の許可に係る土地をその許可に係る目的に供するために行う行為」については、その許可に関する処分が法第17条の規定の趣旨に従って行われるも

のであるので、その許可に係る目的に供するために開発行為を行う場合には改めて本制度による許可を要しないものとしたものである。したがって、農地又は採草放牧地に係る開発行為であっても、農地法所定の許可を受けていない場合や農地法所定の許可を受けていても、その許可に係る目的と異なる目的に供するために開発行為を行う場合は、本制度による許可を要する。

- (2)第4号の「通常管理行為、軽易な行為その他の行為で農林水産省令で定めるもの」は規則第35条各号に掲げるものであるが、次に掲げる行為は同条第1号の「法第3条に規定する農用地等又は同条第3号若しくは第4号の施設管理に係る行為」に該当しない。

ア 農用地の宅地への転換、農用地間における円途の変更等農用地等の用途を変更する行為

イ 区画整理等農用地等の用途変更を伴わないが土地の形状を著しく変更する行為

ウ 施設の新築及び増築

エ 修繕に該当しない施設の改築(施設の修繕とは、施設の破損部分又は老朽部分を修復することをいう。)

- (3)規則第35条第2号イ、ハ、ニ、ホ及びヘの行為のそれぞれの規模は、同一事業主体が一連の事業計画のもとに開発行為を行う場合の開発行為に係る土地又は建築物その他の工作物の規模をいう。この場合、数人が共同の意思をもって開発行為を行う場合には、一の事業主体として取り扱うものとする。

- (4)第5号の「非常災害のために必要な応急措置として行う行為」については、緊急避難的な性格を有することにかんがみ、許可を要しないものとしたものであるが、当該開発行為に係る土地及び周辺の農用地等の農業上の利用の確保を図る見地から適切な事後措置を採るよう指導されたい。

- (5)第7号の「農用地区域が定められ、又は拡張された際既に着手していた」とは、農用地区域が定められ、又は拡張された際、その定められ、又は拡張された農用地区域内において既に現実に開発行為に着手していたことを要し、当該行為を行うための準備行為(土地の取得、資材の購入、請負契約の締結、設計図書の作成等)を行っていたこと、他の法令等による許可等を受けていたこと、又は、その定められ若しくは拡張さ

れた農用地区域以外の区域において開発行為に着手していたことだけでは該当しない。

(6)改正法附則第3項の「施行の際現に着手している開発行為」についても、(5)に準じて取り扱われたい。

4 許可の基準

許可の基準は、法第15条の15第2項各号に規定されているが、その運用に当たっては、次に掲げる事項に留意されたい。

(1)第1号の「当該開発行為に係る土地を農用地等として利用することが困難となる」場合とは、開発行為後の土地の用途が農用地等以外の用途となり、かつ、その土地に建築される建築物その他の工作物の種類、構造、規模等からみて、その土地の用途が固定化されることが確実と認められる場合その他開発行為後の土地の状態が開発行為前の土地の状態に比べて農用地等への転換可能性が低下する場合をいう。

(2)農業振興地域整備計画のうち農用地利用計画には、土地の農業上の用途が指定されているので、開発行為により開発行為に係る土地を農用地等として利用することが困難となる場合には、その土地を当該指定用途に供することが困難となるため、第1号の「農業振興地域整備計画の達成に支障を及ぼすおそれがある」場合に該当すると解する。

ただし、農用地区域内にある土地を現在の状態のまま利用し、又は保全することを目的として行う開発行為であって、当該開発行為により設けられる工作物（建築物を除く。）の種類、構造、規模等からみて、容易に移転し、又は除却することができる場合その他開発行為に係る土地及びその周辺の土地の農用地等への転換の実施上妨げとなる度合いが軽いと認められる場合は、「農業振興地域整備計画の達成に支障を及ぼすおそれがある」場合には該当しないと解する。

(3)第2号の「耕作又は養畜の業務に著しい支障を及ぼす災害」としては、土砂の流出又は崩壊のほか、洪水、いっ水、湛水、飛砂、飛石、地盤の沈下等が考えられる。

(4)第3号の「農業用排水施設の有する機能に著しい支障を及ぼす」場合としては、開発行為により農業用排水施設が損壊される場合、農業用排水施設に土砂等が流入して用排水が停滞する場合、農業用排水施設に汚濁水が流入する場合、農業用排水施設に過大な水が流入して農地等にいっ水する場合等である。

5 許可の条件

法第15条の15第1項の許可には、当該開発行為に係る土地及びその周辺の農用地等の農業上の利用を確保するために必要な限度において、条件を付することができることとされている。

許可に付する条件としては、開発行為の施行中において防災等のため適切な措置をとること、開発行為を中止、又は廃止する場合に防災等のため適切な措置をとること、開発行為に係る工事が完了するまでの間一定の時期ごとに工事の進捗状況を報告すること等が考えられるが、条件を付するに当たっては、具体的かつ明確に記載することが必要である。

6 監督処分

(1)法第15条の16の規定は、許可を受けないで開発行為をした者、許可に付した条件に違反して開発行為をした者等に対し、その開発行為の中止等を命ずることができることとし、開発行為の制限の制度を実効あらしめるための措置である。その運用に当たっては、違反行為の早期は握とこれに対する迅速な処分に努めることが肝要である。

(2)「復旧に必要な行為をすべき旨を命ずる」に当たっては、その行為の内容及びその行為をすべき期間を明確にするとともに、命令の相手方に対し、当該開発行為に係る土地及びその周辺の農用地等の農業上の利用を確保するために必要な限度を超えて過重な負担を課することのないよう留意されたい。

7 執行体制の整備等

開発行為の制限に関する事務の適正かつ円滑な運営を図るため、都道府県知事及び市町村は、その執行体制の整備に努めるとともに、地域住民に対し本制度について周知徹底を図られたい。