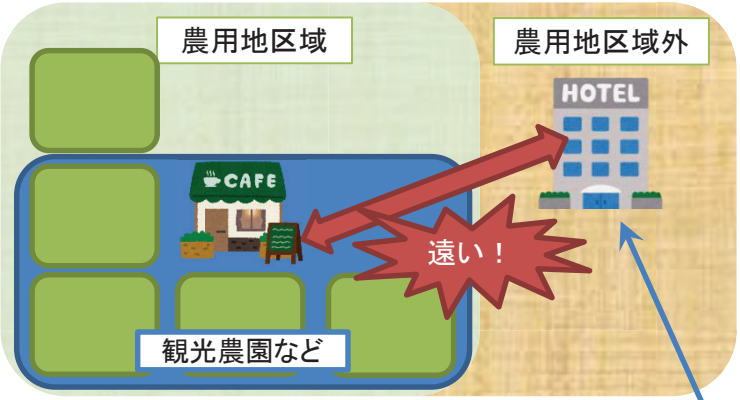
農家レストラン併設型簡易宿泊施設の農用地区域内設置

R3.6.3WGヒアリング　事務局提出資料
①「農泊」推進のための簡易宿泊施設の設置促進等について

求める規制緩和の内容

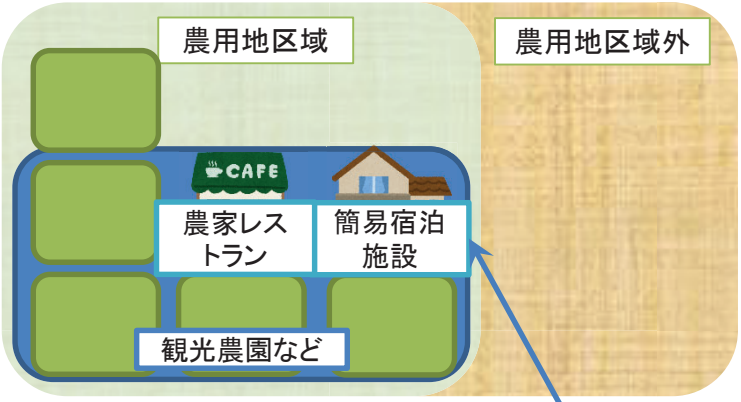
農用地区域内の農家レストランに併設して農業者が設置する簡易宿泊施設について、農振法上の農業用施設に位置付けることで、農家レストランと同様の手続（R2.3全国展開）で**農用地区域内の土地に設置することが出来る**ようにする

【現　状】



農用地区域外に宿泊せざるを得ない。農地から距離が遠く、複数日にわたる農業体験等の弊害となっている。

【規制緩和後】



農地の中で宿泊できる場所を整備することにより、農業をより身近に感じてもらうことが可能となる。

効　果

観光農園としての誘客・修学旅行生の受入れなど、滞在型の農業体験の場としての活用が期待。

↓

持続可能な農業振興、「農泊」など多様な農業体験による地域活性化

農業用施設の設置に係る手続とスケジュール

市町村との事前相談（用途区分の変更、農地転用許可）
市町村の農地法・農振法担当課と必要な許認可手続や、必要書類等について事前相談を行う。
必要に応じ、近隣農家・住民等との調整を行う。

↓

農用地利用計画変更手続（用途区分の変更）・・・１ヶ月程度
市町村の農振法担当課に申請。

↓

農地転用許可（農地法）・開発行為の許可（都市計画法）・・・２ヶ月程度
市町村の農業委員会（農地転用許可）及び都市計画法担当課（開発行為の許可）に申請。

↓

建築確認（建築基準法）・消防同意（消防法）・・・１ヶ月程度
市町村の建築基準法担当課に申請。建物完成後は完了検査を受ける必要がある。

↓

着工・営業開始
※営業開始までに、営業許可（食品衛生法）等を取得

通常、農振除外等に伴う農用地利用計画の変更には８ヶ月程度の期間を要する（※）が、1ha未満の農業用施設設置に伴うよう得分の変更の場合は、省令に定める「軽微な変更」として、手続が簡略化され、処理期間が大幅に短縮される。

（※）愛媛県松山市の標準処理期間

簡易宿泊施設の設置に係る既存の制度

- 農用地区域内の農地は、原則として転用することが出来ないが、農振法に基づく地域の農業の振興に関する地方公共団体の計画（いわゆる27号計画）や、地域再生法に基づく地域再生計画・地域農林水産振興施設整備計画に位置づけた施設を設置する場合については、例外的に農用地区域から除外し、当該農地が第一種農地であっても農地転用し、設置することが可能。
- 他方、これらの計画を定める条件は通常の農振除外の要件とほぼ同一であり、農業用施設である農家レストランの設置と比較すると要件が厳しく、手続に時間がかかる。

地域の農業の振興に関する地方公共団体の計画

（農振法施行規則第4条の4第1項第27号）

○概要

下記の要件を満たす地域の農業の振興に関する地方公共団体の計画（いわゆる27号計画）に位置付けられた施設のように供する場合、農用地区域からの除外や第一種農地の転用許可を受けることができるもの。

○対象施設

農家住宅、農家民宿、農家レストラン、農畜産物の加工販売、新規就農のための研修施設、農業体験施設　等

○要件

- 施設に供される土地が妥当な規模を超えないこと
- 他用途にすることが必要かつ適当で、農用地区域以外に代替地がないこと
- 農用地の集団化、農作業の効率化等に支障を及ぼさないこと
- 効率的・安定的な農業経営を営む者に対する農地の利用集積に支障がないこと
- 土地改良事業等のうち面的整備事業の事業完了後８年を経過していること
- 計画策定後５年以内に事業が開始されること

等

○手続

- 農業委員会からの意見聴取
- 30日間の縦覧、住民からの意見提出の機会の付与
- 行政庁の許認可又は許認可の見込みを確認
  （2ha超の農地転用は農水省との協議・許可が必要）
- 土地改良事業の施行区域内である場合には施行者の同意を取得

地域再生法の特例

（地域再生法法第17条の57第１項）

○概要

地域農林水産業振興施設を整備する事業に関する事項を地域農林水産業振興施設整備計画に記載し、都道府県知事の同意を得ることで、農用地区域から除外や第一種農地の転用許可を受けることが出来るもの。

○対象施設

農林水産物の生産、加工、販売施設、農林水産物の集荷、貯蔵、出荷施設、農家レストラン、農林漁業体験施設、農家民宿、バイオマス発電施設、バイオ燃料製造施設、バイオマス給熱施設 等

○要件

- 農用地区域以外の土地に代替する土地がないこと
- 周辺の農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こと
- 担い手への農用地の利用集積に支障を及ぼすおそれがないこと
- 土地改良施設の機能に支障を及ぼすおそれがないこと
- 土地改良事業等のうち面的整備事業の事業完了後８年を経過していること

等

○手続

- 地域再生計画の認定（内閣総理大臣認定・要農水省同意）
  ※認定は年３回
- 以下の者を構成員として加えた再生地域協議会の協議
  - 都道府県知事　・農業委員会
  - 都道府県農業委員会ネットワーク機構
  - 農業協同組合及び土地改良区
- 地域農林水産業振興施設整備計画の策定（要知事同意）

これまでの活用例は
３件のみ

農家レストラン
１件
簡易宿泊施設
0件

特例のニーズについて

- 「農家レストラン併設型簡易宿泊施設」の特例の活用意向について国家戦略特区の指定地方公共団体（331団体）にアンケートを行ったところ、23団体から「意向がある」との回答。

○活用の意向がある自治体の主な理由

（農業政策の観点）

・移住者増、コロナ禍影響による農業従事者（新規就農予定含む）からも「農泊」を検討したいなどの相談があり、今後、新たな農業振興のスタイルとなり得る可能性があると考える。

・既設置の農家レストランから、将来的に農家レストランに併設するような形で農泊にも取り組んでいきたいという意見があったため。

・荒廃農地の有効活用も見込まれることや一種農用地での農商工連携型体験学習等も可能となる。

・農業の新しい可能性を見出すツールとして、飲食店、直売店、宿泊所等、従前の制度では可能性の皆無であった事業展開が見えてきたことにより、農業者の新たな収益の方向性が見つかることで、農業の持続性も高まると感じるため。

・農泊は農業振興のための手法の一つであるため、利用用途が限定されている農用地区域を有効に活用できるようになると思われるため。

（地域活性化の観点）

・観光農園を検討している事業がある。今後の進捗によって特例活用の検討の余地がでてくると考える。

・特例を活用することにより、民間企業の開発需要の喚起や農泊事業の進出意欲を刺激し、結果として「農泊」推進のための簡易宿泊施設の設置につながる可能性があるため。また、市の農業振興にもつながるものと考える。

・自然景観を観光資源とする当市のような中山間地域では、農用地地区付近に景勝地があり、交流・観光の振興にも期待。

・規制緩和が実施されることは観光農地としての可能性を広げることになる。

・滞在型の農業体験が可能となり、集客能力の向上により地域農業の活性化が期待できるため。

簡易宿泊施設の農用地区域内設置について

○農業振興地域の整備に関する法律（抄）

(昭和４４年法律第５８号)

(市町村の定める農業振興地域整備計画)

第三条　この法律において「農用地等」とは、次に掲げる土地をいう。

一　耕作の目的又は主として耕作若しくは養畜の業務のための採草若しくは家畜の放牧の目的に供される土地（以下「農用地」という。）

二　木竹の生育に供され、併せ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（農用地を除く。）

三　農用地又は前号に掲げる土地の保全又は利用上必要な施設の用に供される土地

四　耕作又は養畜の業務のために必要な農業用施設（前号の施設を除く。）で農林水産省令で定めるものの用に供される土地

○農業振興地域の整備に関する法律施行規則（抄）

(昭和４４年農林省令第４５号)

(耕作又は養畜の業務のために必要な農業用施設)

第一条　農業振興地域の整備に関する法律(以下「法」という。)第三条第四号の農林水産省令で定める農業用施設は、次に掲げるものとする。

一　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。)、農産物集出荷施設、農産物調製施設、農産物貯蔵施設その他これらに類する農畜産物の生産、集荷、調製、貯蔵又出荷の用に供する施設

二　堆肥舎、種苗貯蔵施設、農機具収納施設その他これらに類する農業生産資材の貯蔵又は保管(農業生産資材の販売の事業のための貯蔵又は保管を除く。)の用に供する施設

三　耕作又は養畜の業務を営む者が設置し、及び管理する次に掲げる施設

イ　主として、自己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において生産される農畜産物(ロ及びハにおいて「自己の生産する農畜産物等」という。)を原料又は材料として使用する製造又は加工の用に供する施設

ロ　主として、自己の生産する農畜産物等又は自己の生産する農畜産物等を原料若しくは材料として製造され若しくは加工されたもの(ハにおいて「自己の生産する農畜産物等加工品」という。)の販売の用に供する施設

ハ　主として、自己の生産する農畜産物等若しくは自己の生産する農畜産物等加工品又はこれらを材料として調理されたものの提供の用に供する施設

四　廃棄された農産物又は廃棄された農業生産資材の処理の用に供する施設(第三十八条において「農業廃棄物処理施設」という。)

五　農用地又は前各号に掲げる施設に附帯して設置される休憩所、駐車場及び便所

（参考）国家戦略特区における農家レストランの設置状況

（令和２年12月23日時点）

特区数	認定数	レストラン開店数
6特区	15事業者	12店

新潟市特区

【ラ・トラットリア・エストルト】

H28.5.14 開店
自社製トマトやイチゴ等を使った料理を提供

【La Bistecca】

H28.3.18 開店
自社で飼育した和牛のステーキ等を提供

【農園のカフェ厨房 TONERIKO】

H28.5.20 開店
地元野菜を使ったご飯に合う料理を提供

〈㈱絆コーポレーション〉
未開店

東京圏特区

【農家レストラン いぶき】

H30.5.24 開店
市内の野菜等を使ったビュッフェランチ

愛知県特区

【サンセット・ウォーカー・ヒル】

H30.4.9 開店
自社製イチゴや市内農産物を使った料理を提供

【レシピヲ】

H30.6.9 開店
自社製卵や市内農産物を使った料理を提供

【農家レストラン たまねぎ（旧サバーヴィアン）】

H30.1.20 開店
（R2.3.6店名を改名）
自社製イチゴや市内農産物を使った料理を提供

養父市特区

【中村屋】

R1.7.28 開店
大豆と野菜を中心とした料理を提供

関西圏特区

【GREENARIUM awajishima】

H31.2.1 開店
自社製トマトや市内農産物を使った料理を提供

【TETE】

R1.5.1 開店
自社生乳を活用したジェラートを提供

【birica coffee & fresh vegs】

H31.1.11 開店
自己生産野菜を用いたカフェメニューを提供

〈㈱タネノチカラ〉
未開店

沖縄県特区

〈㈱大地〉
未開店

【イチゴバナレ】

R2.12開店
自社製イチゴを用いたカフェメニューを提供

令和３年２月２６日特区 WG 資料（民間議員提出）を内閣府が改訂

	利用の態様		現行制度				備考
	土地の利用	効用	転用許可	優良農地で可能？	要件	税制の扱い	
温室（下は土）	耕作に利用 （支柱部分を除く）	農業に貢献	許可不要	○		農地	
温室（下はコンクリート）	耕作利用しない （コンクリート上で栽培）	農業に貢献	許可不要／届出制	○	・栽培に利用 ・周辺の日照に影響ない高さ　等	農地	
＜農業用施設＞ 鶏舎 加工・生産設備 農家レストラン	耕作利用しない	経営安定・改善 農業に貢献	原則許可	○	（加工・生産設備、農家レストラン） ・地域の農産物利用	農地にあたらない	
営農型太陽光	耕作に利用 （支柱部分を除く）	経営安定・改善	一時転用許可	△（一時）	・期間：3,10 年 ・単収要件　等	農地	平成 30 年５月 15 日通知で、一定の要件を満たすことで 10 年以内の一時転用が可能となった。 令和３年３月 31 日通知で、荒廃農地に再エネ設備を設置しやすくするよう要件の緩和を行った。
風力	耕作に利用 （支柱部分を除く）	経営安定・改善	原則不許可	×		ー	
養殖池	耕作利用しない	経営安定・改善	一時転用許可	△（一時）	・期間：3､10 年 ・コンクリート張り不可等	農地	令和３年３月４日通知で､一定の要件を満たすことで 10 年以内の一時転用が可能となった。
宿泊付き農家レストラン（簡易宿泊施設）	耕作利用しない	経営安定・改善 農業に貢献	原則不許可	×	・地域再生法に基づく対応は可能（令和３年３月 18 日通知で簡易宿泊施設が地域農林水産業振興施設に含まれることを明確化。）	ー	
物流施設 研究開発施設	耕作利用しない		原則不許可	×		ー	