

【提案の背景】

- 成田空港では、国際競争力確保等の観点から年間発着枠を現在の30万回から50万回にするため、「成田空港の更なる機能強化」を実施しており、2028年度末の供用を目指して整備。この機能強化に合わせた民間物流施設等の一体的な整備が、成田空港の国際競争力強化のために必要。
- 空港周辺は原則転用不許可である農用地域が広がっており、空港施設と異なり、民間物流施設は空港から離れた地域に点在。物流効率化の大きな課題。農振除外・農地転用の厳格な審査と手続により事業者の予見可能性が乏しく、投資計画が困難。

【経緯】

- 令和3年1月 千葉県から土地利用規制緩和の提案
- 〃 4月 農林水産省から書面回答
- 令和4年2月 国家戦略特区ワーキンググループで提案趣旨紹介
- 〃 6月 「規制改革実施計画」（令和4年6月7日 閣議決定）及び「国家戦略特区において取り組む規制改革事項等について」（令和4年6月13日 国家戦略特別区域諮問会議決定）に記載
- 〃 7月 国家戦略特区ワーキンググループヒヤリング
- 〃 9月 国家戦略特区ワーキンググループヒヤリング
- 〃 12月 「国家戦略特区において取り組む規制改革事項等について」（令和4年12月22日 国家戦略特別区域諮問会議決定）に以下のとおり記載

「国家戦略特区において取り組む規制改革事項等について」の記載

我が国の国際的な拠点である成田空港の機能強化に向けて必要な物流施設の投資促進等のため、空港周辺の農用地域内に施設を迅速に計画・整備しようとする事業者が農振除外・農地転用の見通しを高められるよう2022年度中に所要の措置を講ずる。

農地における開発に当たって生じる具体的な支障

R4.9.20WGヒアリング
千葉県提出資料(抄)



現在の仕組

事業者

自治体

農水省

- 事業者は、農振除外と農地転用が厳格な基準で行われることを想定しながら、自治体への相談に先立って事業計画を作成する必要がある。
- しかし、作成した計画どおりに農振除外や農地転用が進むことは保証されておらず、計画の見直しなど調整を要する。

⇒ **農振除外・農地転用手続きに多大な時間を要し、計画実現の確実性も保証されていないことから、農地での開発は予見可能性が乏しく、誘致に応じる事業者は投資計画を立てることが困難**

- 農振除外は自治事務でありながら、4haを超える農地では、大臣協議を前提として、国との調整が行われる。

農振除外

農転見込の審査のため国と調整

【農振除外5要件】

- ① **事業の必要性・緊急性・規模の妥当性・代替性等**
- ② 周辺の農業上の利用に支障がないこと
- ③ 農地の利用集積に支障がないこと
- ④ 周辺の土地改良施設に支障がないこと
- ⑤ 基盤整備事業の完了後8年経過

- 1号要件は最も審査に時間を要し、予見可能性が乏しく、事業者は投資計画を立てることが困難

農地転用許可

4haを超える農地転用は大臣協議が必要
(法定受託事務)

【立地基準】

用途地域が定められていれば「第3種農地」として
原則許可

【一般基準】

- ① 農地転用の確実性、② 周辺農地への被害防除措置
- ③ 農地の利用の集積に支障がないこと
- ④ 一時転用の場合に農地への原状回復の確実性

- この大臣協議は「**当分の間**」のものとされている
(農地法附則2項1号)

- 2016.4.1農地法改正からすでに**6年以上が経過**

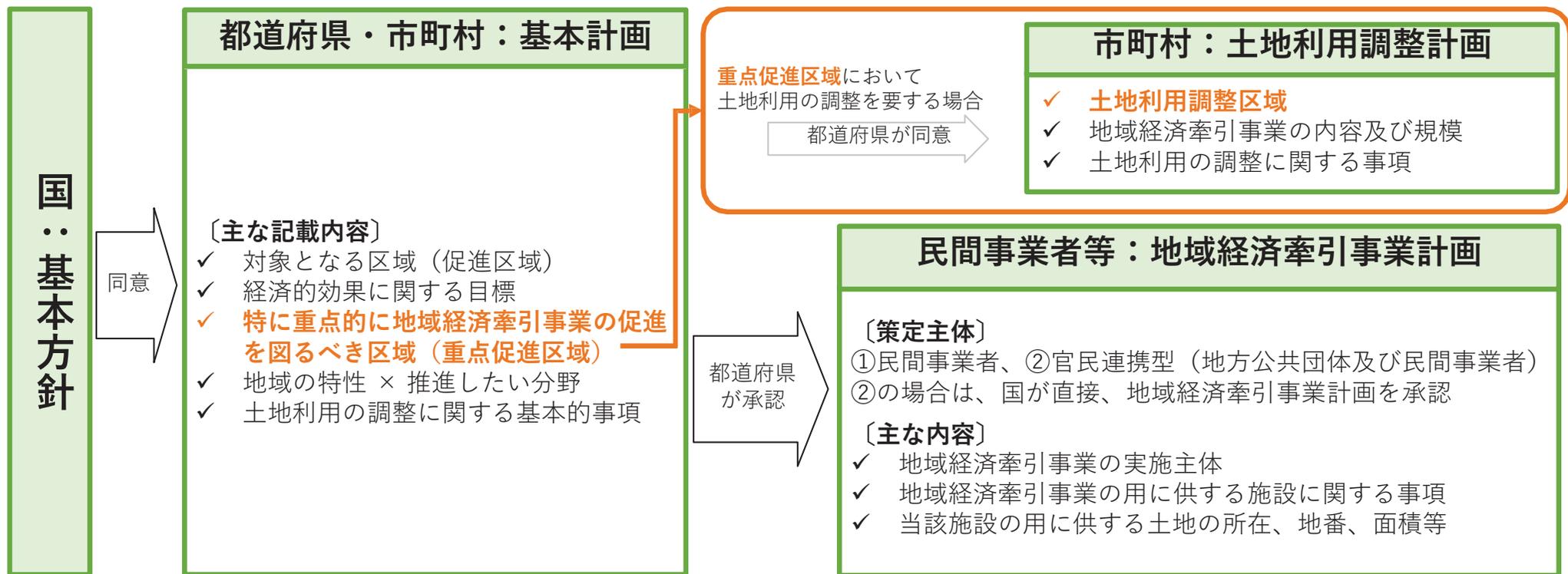
県内具体例

| | 事業の目的 | 農振農用地の面積 | 準備から農地転用までに要した時間※ |
|---|----------|----------|-------------------|
| ① | 商業施設等の整備 | 約3.4ha | 約3.5年(県への相談開始～) |
| ② | 商業施設の整備 | 約2.4ha | 約4年(県への相談開始～) |

※ 事業者の事情や土地の状況等により生じる調整も含め、実際に要した時間を記載

農水省への正式な協議以前の、事前調整に労力を要することから、多大な時間を要する場合がある。

- 地域未来法は、地域の特性（産業の集積、観光資源、インフラなど）を生かして高い付加価値を創出し、地域に経済的効果を及ぼす事業を促進。
- 都道府県・市町村は、連名で「基本計画」を策定し、「重点促進区域」「推進したい分野」等を設定。
 - 「重点促進区域」において土地利用の調整を要する場合は、市町村は「土地利用調整計画」を策定。
 - 「推進したい分野」に関する事業を実施したい事業者は、「地域経済牽引事業計画」を策定。
- 都道府県から「地域経済牽引事業計画」の承認を受けると、事業者は、農地転用への配慮等や事業実施に必要な設備投資（機械・建物）への支援が受けられる。



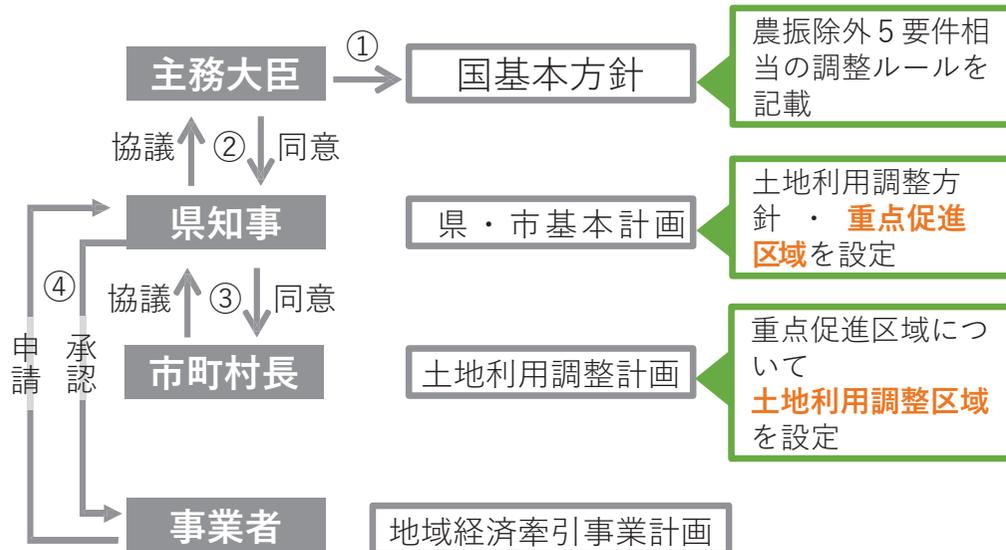
政策資源を集中投入して支援

- ①税制による支援措置、②金融による支援措置、③予算による支援措置、④規制の特例措置 等

地域未来法における土地利用調整

○地域未来法による調整が調った施設については、優良農地の確保を前提に、農用地区域からの除外や農地転用が可能となるよう措置されている。

地域未来法のスキーム



土地利用調整区域内において地域経済牽引事業計画に位置付ける施設を整備する場合に、以下の特例を適用

- ・農用地区域からの除外5要件に代えて地域未来法における土地利用調整方針（右参照）により除外可能（農振法）
- ・農業用排水施設整備事業に係る事業完了後8年経過要件の不適用（農振法）
- ・第1種農地の例外許可（農地法）
- ・4ha超の農地転用許可に係る大臣協議不要（農地法）

農業上の土地利用調整の方針

1. 重点促進区域の設定

- 農用地区域外の土地を優先して定めること

2. 土地利用調整区域の設定（重点促進区域内で検討）

- 農用地区域外での開発を優先すること
- 周辺の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
- 面積規模が最小限であること
- 面的整備（区画整理、農用地の造成、埋立て又は干拓）を実施してから一定期間を経過していない地域を含めないこと
- 農地中間管理機構関連の取組に支障が生じないようにすること

論点1：通常手法による農地における開発の予見可能性の確保について

- 空港と一体的に行う開発が可能となることを示す通知の発出について、農水省が検討する旨を発言。
- 空港周辺での開発全般について開発の予見可能性を担保するため、前回WGにおいて空港と一体的に行う開発を可能と農水省が判断した理由や基準について、通知も含めた文書での明確化が必要。

農地における開発の予見可能性確保に関する課題

■ 農地転用の可否

農地の状況等を踏まえ、具体の事業について個別に判断される。かつ、4ha以上の農地転用には大臣協議を要する。

■ 農振除外の可否

農振除外は、農地転用の見込が立つことを要件にしているため、農地転用と同様に個別の判断による。

■ 農振農用地での開発には審査や手続に多大な時間を要し、事業者の予見可能性を害している。

■ 成田空港周辺には農振農用地が広がるため、事業者の投資が進まず、物流施設が分散するなど非効率な土地利用になっている。

WGにおける議論

農水省の主張

- 空港と一体的に行う開発については、立地等の条件から、農振除外5要件の1号要件も満たす。
- 地域未来法など、既存制度を十分活用できるように通知も含めた文書を出すことも検討する。

千葉県の考え

- 引き続き既存手法でも検討を進めるが、個別の認定では空港周辺地域全体で同様の考え方ができる保証にならない。

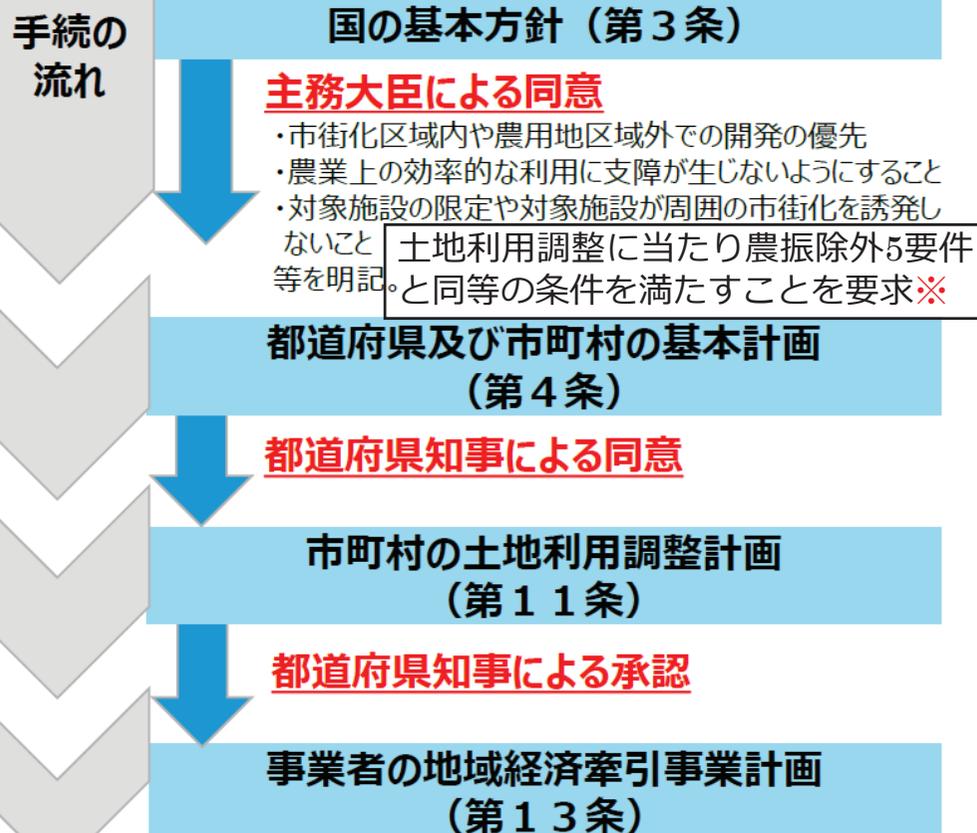
予見可能性確保に必要な視点

- 以下の点を踏まえた**通知も含めた文書が発出される必要がある**。
 - 空港と一体的に活用する土地については、**農振除外5要件の1号要件を満たすとした理由及び審査に当たって求める事業計画の具体性の基準を明確化**。
 - 航空物流施設等の適地（空港ゲートやIC等の交通の要衝周辺）では、空港機能との一体的な利用の必要性を予め認め、農振除外5要件の1号要件の適用除外や、4ha以上の農地転用における大臣協議の省略等、**農地における開発に向けた柔軟な対応を行うこと**。

論点2：地域未来法の活用可能性について

- 千葉県は地域未来法の基本計画において「重点促進区域」を設定していないため、農振法・農地法に係る特例措置を活用できていない、との指摘を農水省から受けた。
- 重点促進区域の設定には、区域内において具体的な地域経済牽引事業の実施が予定されていること、また、土地利用調整区域の設定には、具体的な事業計画が農振除外5要件相当の内容を満たすことを示す必要があるため、地域未来法の特例では規制緩和に繋がっていないので、予見可能性を確保できるような通知も含めた文書が必要。

【土地利用調整の仕組み】 出典:経済産業省作成資料から抜粋



WGにおける議論

農水省の主張

- 地域未来法による調整が調った施設については、優良農地の確保を前提に、農用地区域からの除外や農地転用が可能となるよう措置されている。
- 特例措置を活用するには、重点促進区域の設定が必要だが、千葉県では重点促進区域を設定するなどの手続がなされていない。

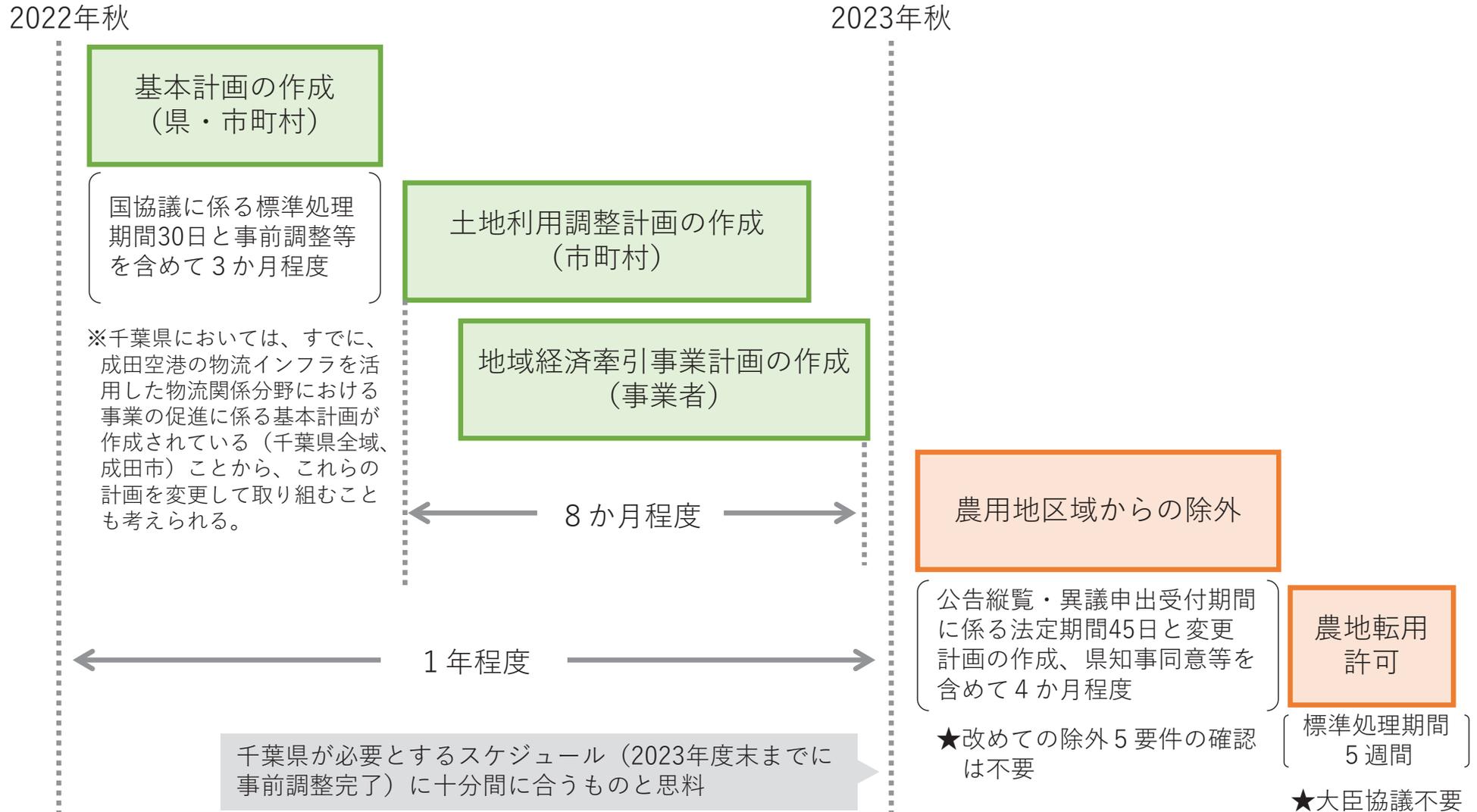
議論を踏まえた対応

- 重点促進区域の設定には、区域内において具体的な地域経済牽引事業の実施が予定されている必要があると認識。
- また、土地利用調整区域の設定には、具体的な計画が農振除外5要件相当の内容を満たすことを示す必要があると認識。
- その場合、農地に対して事業者の予見可能性が確保された状態とはいえないので、以下の点を踏まえた**通知も含めた文書が発出される必要がある**。
 - 重点促進区域の設定（基本計画の国同意）には、基本計画に土地利用の調整の「方針」を記載すれば十分であり、事業者による具体的な事業計画やそれに基づく**土地利用調整の見通しまで求めない**。
 - 具体的な事業計画について土地利用調整を行う場合、航空物流施設等の適地においては、空港機能との一体的な利用の必要性を予め認め、基本方針における農振除外要件の1号要件相当の内容を適用除外する等、**柔軟な対応**を行う。

※地域整備施設の整備に当たって満たすべき農振除外要件として、農振法では2,4,5号と規定する一方、地域未来投資促進法基本方針では1~5号全てを求めることは、法令上の要請と矛盾している。

地域未来法を活用した場合の着工までの流れ

○ 今秋から地域未来法に係る事前調整を開始した場合、2023年末までに地域未来法の手続きが完了する可能性大。



注：当該スケジュールは標準処理期間や過去の実績等をもとに作成したものであり、事案により前後する可能性あり

【WGヒアリングの概要】

成田空港周辺での物流施設の整備に伴う農地の土地利用に関して、農林水産省から農地転用の予見可能性を担保するため文書を示すことができる旨示され、千葉県からは農地転用が必要となる地域の範囲を明確化する用意がある旨示された。

【今後の対応】

- 千葉県は、農地転用が必要な範囲を明確化する。また、成田空港周辺の農地の土地利用を進める場合の具体的なエリア設定について検討する。
- 農林水産省は、空港と一体的に活用する物流施設整備に関する農地の土地利用を担保する通知について検討する。また、千葉県から提案のあった成田空港周辺の農地の土地利用を進める場合の具体的なエリア設定について見解を示す。
- 内閣府は、上記2点について調整し次回WGを設定する。

関係条文等（農振法関係）

農業振興地域の整備に関する法律（昭和四十四年法律第五十八号）

（農業振興地域整備基本方針の作成）

第四条 都道府県知事は、基本指針に基づき、政令で定めるところにより、当該都道府県における農業振興地域の指定及び農業振興地域整備計画の策定に関し農業振興地域整備基本方針を定めるものとする。

2 （略）

3 農業振興地域整備基本方針は、国土形成計画、首都圏整備計画、近畿圏整備計画、中部圏開発整備計画、北海道総合開発計画、沖縄振興計画、山村振興計画、離島振興計画その他法律の規定による地域振興に関する計画及び道路、河川、鉄道、港湾、空港等の施設に関する国の計画並びに都市計画との調和が保たれたものでなければならない。

4 ～ 7 （略）

（農業振興地域整備計画の基準）

第十条 農業振興地域整備計画は、農業振興地域整備基本方針に適合するとともに第四条第三項に規定する計画との調和が保たれたものであり、かつ、当該農業振興地域の自然的経済的社会的諸条件を考慮して、当該農業振興地域において総合的に農業の振興を図るため必要な事項を一体的に定めるものでなければならない。

2 市町村の定める農業振興地域整備計画は、議会の議決を経て定められた当該市町村の建設に関する基本構想に即するものでなければならない。

3 市町村の定める農業振興地域整備計画のうち農用地利用計画は、当該農業振興地域内にある農用地等及び農用地等とすることが適当な土地であつて、次に掲げるものにつき、当該農業振興地域における農業生産の基盤の保全、整備及び開発の見地から必要な限度において農林水産省令で定める基準に従い区分する農業上の用途を指定して、定めるものでなければならない。

一 ～ 五 （略）

4 前項の農用地等及び農用地等とすることが適当な土地には、土地改良法第七条第四項に規定する非農用地区域内の土地その他政令で定める土地は含まれないものとする。

5 （略）

（農業振興地域整備計画の変更）

第十三条 都道府県又は市町村は、農業振興地域整備基本方針の変更若しくは農業振興地域の区域の変更により、前条第一項の規定による基礎調査の結果により又は経済事情の変動その他情勢の推移により必要が生じたときは、政令で定めるところにより、遅滞なく、農業振興地域整備計画を変更しなければならない。市町村の定めた農業振興地域整備計画が第九条第一項の規定による農業振興地域整備計画の決定により変更を必要とするに至つたときも、同様とする。

2 前項の規定による農業振興地域整備計画の変更のうち、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ために行う農用地区域の変更は、次に掲げる要件のすべてを満たす場合に限り、することができる。

一 当該農業振興地域における農用地区域以外の区域内の土地利用の状況からみて、当該変更に係る土地を農用地等以外の用途に供することが必要かつ適当であつて、農用地区域以外の区域内の土地をもつて代えることが困難であると認められること。

二 当該変更により、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。

三 当該変更により、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。

四 当該変更により、農用地区域内の第三条第三号の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。

五 当該変更に係る土地が第十条第三項第二号に掲げる土地に該当する場合にあつては、当該土地が、農業に関する公共投資により得られる効用の確保を図る観点から政令で定める基準に適合していること。

3 ～ 4 （略）

地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律（平成十九年法律第四十号）

（基本方針）

第三条 主務大臣は、地域における地域経済牽引事業の促進に関する基本的な方針（以下「基本方針」という。）を定めなければならない。

2 基本方針においては、次に掲げる事項について定めるものとする。

一 地域経済牽引事業の促進に関する次に掲げる事項

イ ～ ホ（略）

ハ 環境の保全、土地利用の調整（土地の利用に当たっての農地法（昭和二十七年法律第二百二十九号）、都市計画法（昭和四十三年法律第百号）その他の法律の規定による許可その他の処分に係る調整をいう。次条第二項第九号及び第十一条において同じ。）その他地域経済牽引事業の促進に際し配慮すべき事項（以下略）

（基本計画）

第四条 自然的経済的社会的条件からみて一体である地域を区域とする一又は二以上の市町村（特別区を含む。以下単に「市町村」という。）及び当該市町村の区域をその区域に含む都道府県（以下単に「都道府県」という。）は、共同して、基本方針に基づき、地域経済牽引事業の促進に関する基本的な計画（以下「基本計画」という。）を作成し、主務省令で定めるところにより主務大臣に協議し、その同意を求めることができる。

2 基本計画においては、次に掲げる事項について定めるものとする。

一 ～ 三（略）

四 促進区域の区域内において特に重点的に地域経済牽引事業の促進を図るべき区域（以下「重点促進区域」という。）を定める場合にあっては、その区域（以下略）

（土地利用調整計画の作成）

第十一条 重点促進市町村は、重点促進区域（当該重点促進市町村内に係るものに限る。以下この項において同じ。）において地域の特性を生かした地域経済牽引事業の促進を図る観点から、重点促進区域における地域経済牽引事業に係る土地利用の調整に関する計画（以下「土地利用調整計画」という。）を作成し、都道府県知事に協議し、その同意を求めることができる。

（以下略）

（地域経済牽引事業計画の承認）

第十三条 促進区域において地域経済牽引事業を行おうとする者は、単独で又は共同して、主務省令で定めるところにより、地域経済牽引事業に関する計画（以下「地域経済牽引事業計画」という。）を作成し、当該促進区域を管轄する都道府県知事（地域経済牽引事業を行おうとする者に地方公共団体を含むときは、主務大臣。以下この項、次条第一項及び第二項、第二十三条第三項から第六項まで並びに第四十一条第一項において同じ。）の承認を申請することができる。この場合において、地域経済牽引事業を行おうとする者が共同して地域経済牽引事業計画を作成したときは、主務省令で定めるところにより、代表者を定め、これをその承認を受けようとする都道府県知事に提出しなければならない。

（以下略）