

# 転用期待の抑制について

---

平成30年11月

**農林水産省**

# 1 転用期待の抑制に係る経緯

○ 規制改革会議・農業WG(H26.3)  
 農業者からのヒアリングにおいて、農地を借りる上で転用期待が障害になっている旨の発言があった。

「規制改革実施計画」(平成26年6月24日閣議決定)(抜粋)

事項名	規制改革の内容	実施時期
転用利益の地域の農業への還元	農地流動化の阻害要因となる転用期待を抑制する観点から、転用利益の地域農業への還元等、公平で実効性のある方策について中長期的に検討を進める。	平成26年度 検討開始

○ 規制改革実施計画(H26.6)  
 これを受けて、転用期待を抑制する観点から、転用利益の地域農業への還元等の方策について検討を進めることとされた。  
 (H27、29年度にも記載あり。)

○ 農地流動化の促進の観点からの転用規制のあり方に関する検討会(H27.4～H29.3)  
 省内に学識経験者から成る検討会を設置し、全9回にわたり議論を重ねてきた。

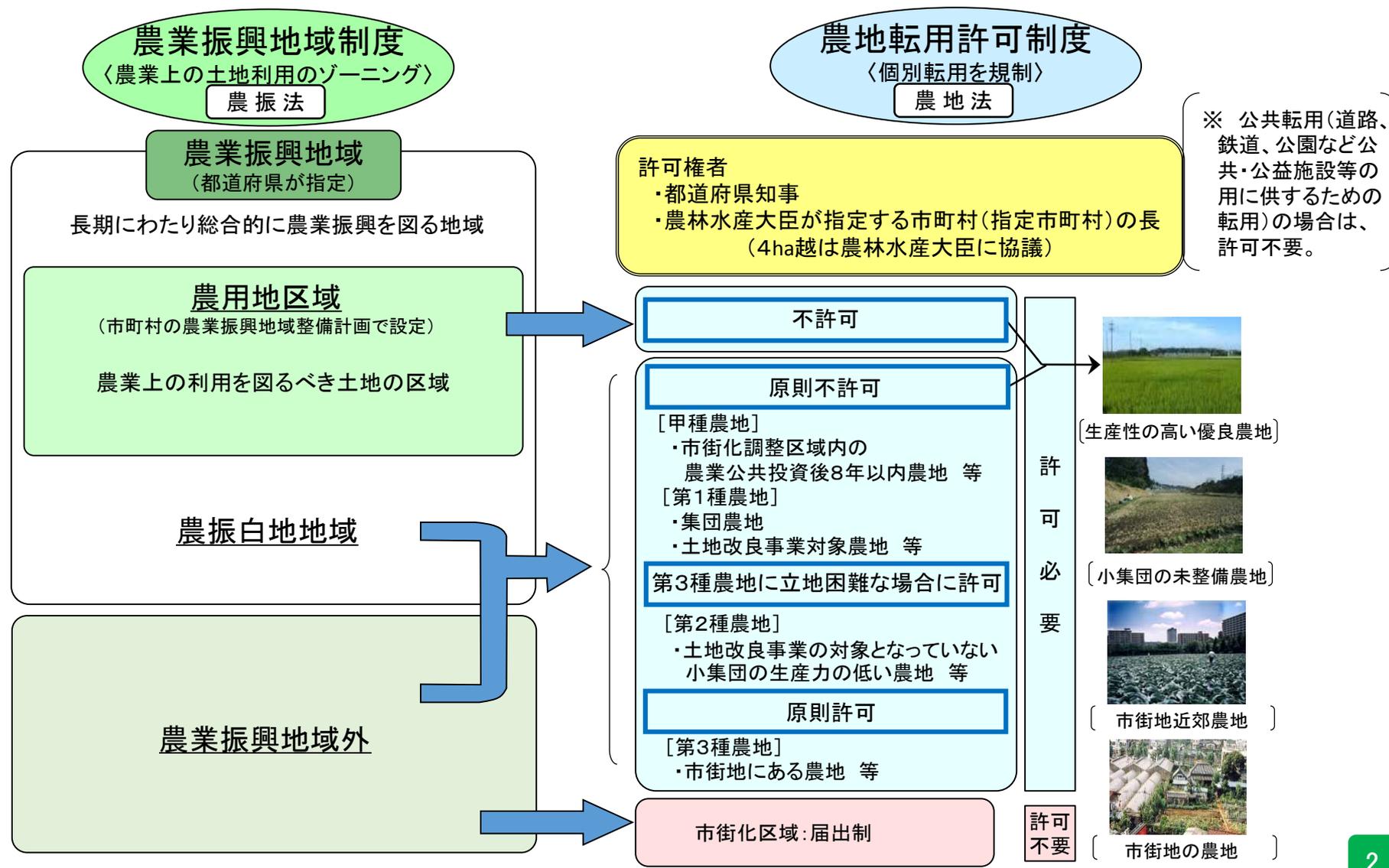
「規制改革実施計画」(平成30年6月15日閣議決定)(抜粋)

事項名	規制改革の内容	実施時期
農地集積・集約化等を通じた農業競争力強化のための規制改革	農地中間管理事業の推進に関する法律(平成25年法律第101号)附則第2条に基づき、施行後5年を目途に更なる改革について検討を進めるため、以下の事項について検討する。 ・農地中間管理機構を軸とする農地の集積・集約化の更なる推進、農地の有効利用のための流動化に資する <u>転用期待の抑制に関する取組を引き続き徹底し、その評価を実施する。</u> (以下略)	平成30年度 結論、結論を得次第速やかに措置

○ 規制改革実施計画(H30.6)  
 農地中間管理事業の5年後見直しに併せて、転用期待の抑制に関する取組についても検討することとされた。

## 2 農地の転用制度について

- 農地の転用には、原則として都道府県知事等（都道府県知事又は指定市町村の長）の許可が必要。  
 なお、公共転用の場合は許可不要、市街化区域内の農地転用の場合は届出制となっている。
- 農地がどの区分に該当するかは、転用許可を申請し、許可権者が判定するまで、農地所有者は知らない場合が多い。



### 3 農地転用の現状

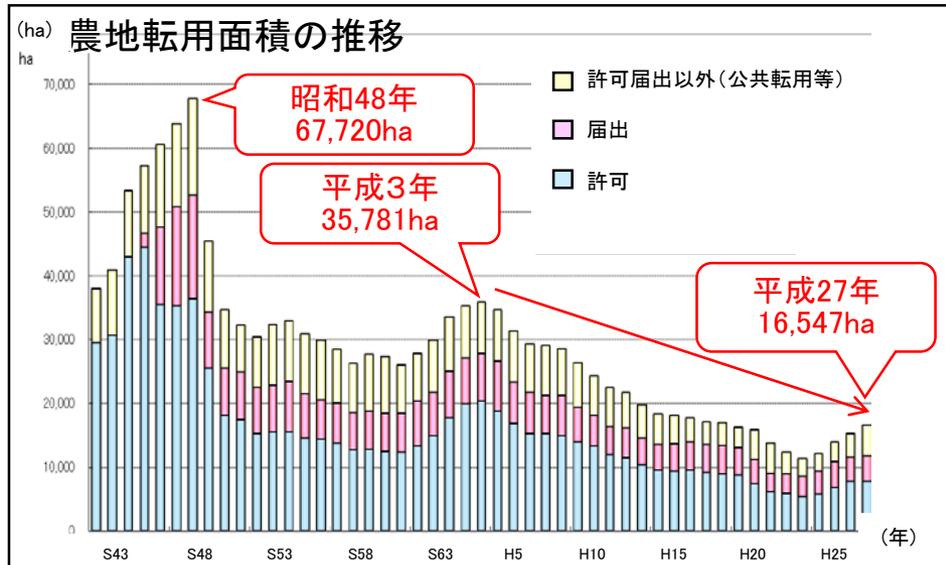
○ 転用面積は、昭和48年をピークに減少に転じ、バブル経済の頃に増加したものの、近年は1.5万ha前後で推移している。

○ 平成27年の転用面積は、16,547ha。

○ その内訳は、

- ① 許可を要する転用が 47.1%
- ② 許可を要しない転用が 32.1%
  - うち、
  - (a) 公共転用が 7.1%
  - (b) 届出(市街化区域)が 23.1%
  - (c) (a)(b)以外が 1.9%

となっている。



類型別農地転用面積(平成27年)

	面積(ha)	総面積に占める割合(%)
許可要	7,791	47.1
許可不要	公共転用	7.1
	届出(市街化区域)	23.1
	その他	1.9
小計	5,318	32.1
その他(非農地証明*等)	3,437	20.8
合計	16,547	100.0

出典: 農林水産省「土地管理情報収集分析調査」「農地の権利移動・借賃等調査」を基に作成

\* 「非農地証明」とは、  
 ①農地に復元するための条件整備が著しく困難な場合  
 ②周囲の状況からみて当該農地を復元しても継続的利用ができないと見込まれる場合に、当該農地を、農地に該当しないものと判断し、その旨通知すること。

## 4 転用期待の状況①

### (1) 市町村へのアンケート(H27.10~11)

○ 農家等の転用期待について、「強く意識されている」「ある程度意識されている」と回答した者の割合は、計57%に上る。

○ 一方、農家の転用期待が農地流動化の支障になっているかについて、「かなりそう思う」「ややそう思う」と回答した者の割合は、計16%にとどまっている。

Q 農家等の転用期待に対する意識についてどのように感じるか。



■ 1 転用期待が強く意識されている ■ 2 転用期待がある程度意識されている  
■ 3 転用期待はあまり意識されていない ■ 4 転用期待はほとんど意識されていない

Q 農家等の転用期待が農地流動化の支障となっていると思うか。



■ 1 かなりそう思う ■ 2 ややそう思う  
■ 3 あまりそう思わない ■ 4 そう思わない  
■ 5 その他

出典: 転用期待等に関する市町村アンケート(平成27年10~11月実施)を基に作成

## 4 転用期待の状況②

### (2) 農業者(農家等、農業法人協会会員・指導農業士)へのアンケート(H27.10~11、H30.2~4)

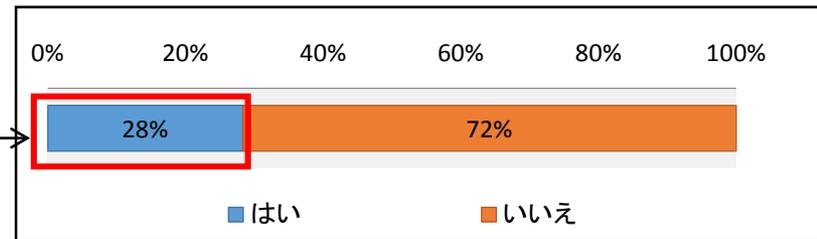
#### ① 農地の借り手への質問

- 農地の貸付けを断られたことがある農業者のうち、その理由が転用期待によるものだと思うと回答した者の割合は、28%

農地の賃貸を申し込んだ際に、農地所有者から貸付けを断られたことはあるか

ある:17%  
ない:83%

理由は「転用期待」だと思うか。



出典:農地の貸借に係る担い手へのアンケート調査(平成30年2~4月実施)を基に作成

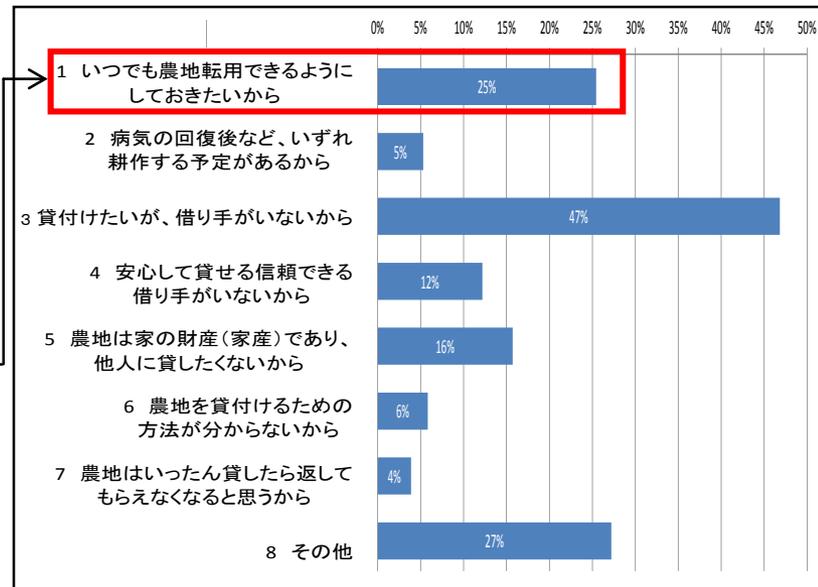
#### ② 農地の貸し手への質問

- 自らが耕作を行わず、他に貸付けも行っていない農地がある農業者のうち、その理由が「いつでも農地転用できるようにしておきたいから」と回答した者の割合は、25%

自らが耕作を行わず、他に貸付けも行っていない農地があるか

ある:28%  
ない:72%

その理由は何か。(3つまで回答可)



出典:農地転用・農地流動化に関する農家アンケート(平成27年10~11月実施)を基に作成

## 4 転用期待の状況③

○ 転用期待については、地域等ごとにその状況は異なるものの、**道路の設置等の開発が予定されている地域**などでは依然として存在するのではないかとの意見がある。

### 【現場からの主な意見】

#### (1) 都道府県・市町村の担当者

- ・ 転用期待は、インターチェンジや大規模商業施設の周辺など、**具体の開発計画が出てくる地域にのみ存在**。(A県)
- ・ ある集落が市街化区域に編入されると、その**周辺の集落も市街化区域への編入を意識**する。(A県)
- ・ **市街化区域、鉄道駅周辺、主要道路沿い**など、地域や場所によっては転用期待があるのではないか。(B県a市)
- ・ 地域による差が激しい。**都市部に近いほど転用期待が高い**。(C県)
- ・ **幹線国道沿線や都市部**であれば企業に売りたい人はいるが、山間部は転用期待はほぼない。(D県)
- ・ 転用期待は、**市街化が進んでいるところや幹線道路沿い**にあるが、山間地や条件不利地は、具体的な転用の話が少ないから抑えられている。(E県)

#### (2) 農業者

- ・ 今でも、道路等への農地転用があると、その**周囲の地主がザワつく**ことがある。(A県)
- ・ 相続などにより農地を所有した人の中には、転用したいという気持ちの人いるのではないか。(C県)

出典：関係者現地ヒアリング(平成28年2～3月、5月実施)

# 4 転用期待の状況④

○ 地域によっては、農地の転用目的の売買実例価格と耕作目的の売買実例価格とが大きく乖離しており、差額(=転用利益)が10a当たり約11,000千円~29,000千円という事例もある。

売買実例価格(住宅用途)

所在地	売買実例価格 [千円/10a]		
	転用目的 ①	耕作目的 ②	転用利益 ①-②
A県a市	18,436	640	17,796
A県b市	29,697	500	29,197
B県c市	11,865	560	11,305
C県d市	18,000	200	17,800
D県e市	14,863	3,000	11,863

出典: 農地売買実例価格(平成30年2月 全国農業会議所から聞き取り)

## 5 転用期待が農地流動化を阻害している事例 ① (F県f市農業委員会からの聞き取り)

### [概況]

- 道路の縦断計画や公園の拡張計画があることから、**宅地や商業地としての開発を期待し**、ほ場整備をする意欲がない。
- 転用期待が高いため、農地として守ろうとする意識は希薄。
- 将来的な開発を見越し、**貸借が進まない**状況。



### <地区概要>

- 位置: 病院及び住宅地に隣接
- 面積: 約20ha
- 土地利用: 農用地区域、市街化調整区域

## 5 転用期待が農地流動化を阻害している事例 ② (G県g市農業委員会からの聞き取り)

### [概況]

- **道路の開通により転用期待が生じ、ほ場整備が進んでいない。**
- 「開発ができるなら売ってしまいたい」と考える者もあり、**集落での意思統一が図れない。**
- **ほ場整備をすると、農用区域から除外できない**(整備事業が完了してから8年未経過の場合)ため、ほ場整備が進んでいない。
- ほ場整備を実施していないため、担い手が現れない。



### <地区概要>

- 位置: 高速自動車道ICから車で1分
- 面積: 約22ha
- 土地利用: 農用区域、市街化調整区域

## 5 転用期待が農地流動化を阻害している事例 ③ (H県h市農業委員会からの聞き取り)

### [概況]

- ほ場整備により**大区画化**を実施予定。
- 地元説明の際、**市としてはこれ以上の周辺開発は考えていない**旨伝えたものの、一部の農業者に**駅周辺の開発に期待する雰囲気**があった。
- 一部の農業者から、土地改良区及び市に、**ほ場整備でなく、開発を進めるべきとの意見**が寄せられている。



### <地区概要>

- 位置: 駅から車で1分
- 面積: 約60ha
- 土地利用: 農用地区域