

平成27年 8月11日

記者発表

## 守ります、まちと優良農地。

都市機能の維持と優良農地の確保のためには、優良農地の転用を原則認めないなど、都市外縁部や郊外部での開発を止めて、既成市街地の再開発により、都市機能を集約し、まちなか居住を誘導することが重要です。

県では、県内市町における「コンパクトなまちづくり」の一層の実現に向けて、区域区分\*や用途地域の指定など、総合的な都市計画の見直しを各市町と連携しながら実施し、その実現に取り組む市町に対して、まちなかの再開発等を積極的に支援していきます。

こうしたことを踏まえ、先般、和歌山市が先駆けて、明確にコンパクトシティを目指すとして、市街化調整区域における開発基準の見直し方針を発表したところです。

県としては、都市計画制度、並びに農地制度について、このような方針に基づいて、今後、さらに推進してまいります。

※市街化区域と市街化調整区域の区分を指定する都市計画

### 問い合わせ先

県土整備部 都市住宅局  
都市政策課

担当：市川、十河、山田  
Tel：073-441-3231

農林水産部 農林水産政策局  
農林水産総務課

担当：阿部、梅田、津守  
Tel：073-441-2865

# まちを守ります。

## ○都市計画の見直しや支援の内容

### ① 市町のランドデザインの見直し

都市の無秩序な拡散の防止とまちなか居住の誘導による「コンパクトなまちづくり」や、津波避難困難地域の解消に向けた「住宅、公共施設の高台移転」など、市町の将来のランドデザインとなる市町村都市計画マスタープランの策定・見直しを推進します。

### ② 市町の計画的なまちづくりの推進

#### （都市の無秩序な拡散の防止）

農地政策と連携し、都市外縁部や郊外部における優良農地の確保とあわせて無秩序な開発を抑制します。

#### （土地利用計画の見直し）

各市町における都市の将来像を想定したうえで、機能的な都市活動の推進や良好な都市環境を形成するため、区域区分や建築物の用途・立地を規制・誘導する用途地域の指定など市町の土地利用計画の策定、見直しを実施します。

### ③ 再開発等によるまちの再生支援

#### （市町の再開発事業等への支援）

都市外縁部や郊外部の新規開発を抑制し、まちなかへの都市機能と居住の誘導を進める市町のまちなかでの再開発を積極的に支援します。

#### （拠点エリアの活性化支援）

ターミナル駅や中心部の再開発など市町における拠点エリアの活性化に向けた企画・立案・事業実施を支援します。

#### （都市再生に向けた市町の計画づくり支援）

「コンパクトなまちづくり」に向け、市町による都市機能（居住・医療・福祉・教育・文化・商業）を誘導するための立地適正化計画の策定を支援します。

# 優良農地を守ります。

優良農地は、本県の地域経済を支える農業の重要な基盤であるため、将来にわたって守っていく必要があります。そこで次の農地保全策を実施します。

- ① 市街化調整区域内の優良農地（農用地区域内農地）の転用抑制
- ② その他の農地の転用抑制

## （市街化調整区域内（和歌山市内）の農地）

和歌山市内の農地は、届出だけで農地転用が可能な市街化区域内の農地と市街化調整区域内の農地に区分されます。

さらに市街化調整区域内の農地は「農業振興地域の整備に関する法律（農振法）」により、農地転用が厳しく制限される「農用地区域内農地」と「それ以外の農地」に区分されます。

### 和歌山市内の農地

市街化区域内農地	
市街化調整区域内農地	農用地区域内農地
	それ以外の農地

## （優良農地保全策）

### （１）市街化調整区域内の優良農地（農用地区域内農地）の転用抑制

#### （農振法における農用地区域内農地からの除外の厳格化）

- ① 農用地区域内農地は、農振法に基づき、農業を振興する地域内で集団的に存在する農用地で、農業上の利用を確保すべき優良農地として市町村が指定します。
- ② 農用地区域内農地を農業以外に利用する場合には、市町村が農用地区域から除外（農振除外）をした上で、利用者等が農地法による転用許可を得る必要があります。
- ③ 市町村は農振除外するに当たって、県の同意を得る必要があります。
- ④ 県は同意するに当たって、当該農地を農地以外の用途に供することの必要性かつ適当性があること、農用地の集団化・農作業の効率化等に支障がないこと等により判断します。（県の農振除外に係る「同意基準」及び「同意基準の運用」）

(改正内容)

従来は、市街化調整区域内の農用地区域内農地であっても、幹線道路沿いは、農振除外が可能で、店舗や住宅等に転用され、都市外縁部や郊外部が開発されてきました。



今回、和歌山市と連携の上、市街化調整区域内にある農用地区域内農地の農振除外を、原則として集落内に存する農地に限定します。

(県の「同意基準の運用」を改正 (H27. 8. 1改正))

(イメージ図)



従来は新しく道路が開通すると、それにもなつて沿線の農用地区域内農地が転用・開発されてきましたが、今後は農地転用を押しとどめ、優良農地を守ります。

(2) その他の農地の転用抑制

(農地法における転用許可の厳格化)

- ① 和歌山市内の農地を農地以外に転用するためには、県知事(4ha超は農林水産大臣)の許可が必要です。
- ② 農地転用許可に当たっては、農地の営農条件、周辺の市街地化の状況等により、農地を1種農地から3種農地に区分し、許可できるか否かを判断します。

農地区分	営農条件、市街地化の状況	転用許可の方針
第1種農地	<ul style="list-style-type: none"> <li>• おおむね10ha以上の一団の農地</li> <li>• 土地改良事業の対象となった農地</li> </ul>	原則不許可
第2種農地	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 近い将来市街地として発展する環境にある農地 (例：駅・役場等からおおむね500m以内の農地等)</li> <li>• 土地改良事業の対象となっていない、おおむね10ha未満の一団の農地</li> </ul>	周辺の土地に立地することが困難な場合は許可 (代替性の検討要)
第3種農地	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 都市的施設の整備された区域内の農地や市街地内の農地 (例：駅・役場等からおおむね300m以内の農地、市街地内に介在する農地等)</li> </ul>	原則許可

【一団の農地とは】

山林、宅地、河川、高速自動車道等、農業機械が横断することができない土地により囲まれた集団的に存在する農地

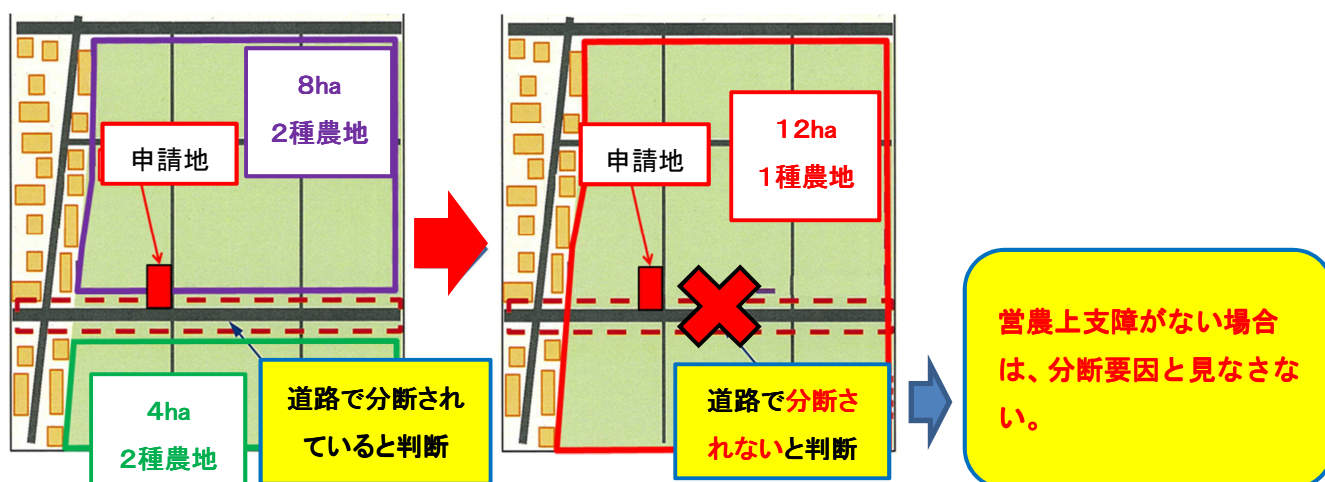
(改正内容)

従来は、第1種農地の要件となる「10ha以上の一団の農地」について、集団農地内に公道（市町村道、県道、国道）があれば、集団農地が分断されているとして、2種農地となり、転用可能と判断される場合がありました。



今回、第1種農地の要件となる「10ha以上の一団の農地」の分断要因について、営農上の支障の有無により実態的に判断し、厳格化することにより、原則転用できない第1種農地の適用範囲を拡大します。

(イメージ図)



※和歌山市以外の農地も対象となります。