

違反転用の課題について

【規制改革実施計画（令和3年6月18日閣議決定）への対応状況等】

令和4年4月5日

農林水産省

【 目 次 】

- I 違反転用実態調査結果について…………… 1
- II 農地パトロール等実態調査結果について……………18
- III 違反転用の効率的で効果的な監視手法の検討について……………21
- IV 長期未是正案件の解消事例について……………24
- V 調査結果を受けた課題と対応方針について……………27

I 違反転用実態調査結果について

本調査は、違反転用の発生要因等を分析し、その発生防止や適切な是正のための方策を検討するため、違反転用の内容及び行政による是正状況等の実態を把握するため、令和2年当初（1月1日）に違反状態であった全ての違反転用案件及び令和2年中（1月1日～12月31日）に新規で発見した違反転用案件について、都道府県等及び農業委員会に対して調査を実施したものの。

I (1) 調査結果の概況

- 令和2年中に違反状態であったものの総数(a+b)は、9,588件(1,216ha)であった。その内訳は、令和2年前からの継続案件(a)が5,401件(926ha)、令和2年中に新規発見したもの(b)が4,187件(290ha)、令和2年中に是正したもの(c)が5,233件(370ha)であり、令和2年末時点で未是正となっているもの(d)は、4,355件(846ha)であった。
- 令和2年中に違反転用事案を抱えていた市町村数は、全市町村のうち概ね5割程度であった。

【① 集計結果の概況】

		件数	面積
令和2年当初時点 (1月1日) (a)		5,401件	926ha
令和 増2 減年 中の	新規 (b)	4,187件	290ha
	是正済 (c)	5,233件	370ha
令和2年末時点 (12月31日) (d)		4,355件	846ha

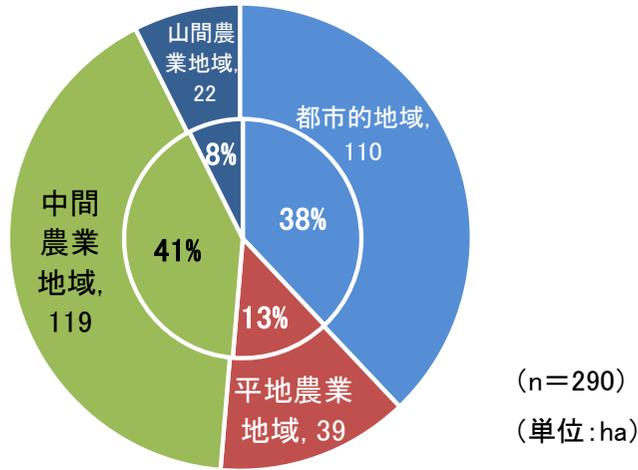
【② 違反転用事案を抱える市町村数(全市町村数:1,719)】

		市町村数	全市町村に 占める割合
令和2年当初時点 (1月1日) (a)		750市町村	44%
令和 増2 減年 中の	新規 (b)	173市町村	10%
	是正済 (c)	309市町村	18%
令和2年末時点 (12月31日) (d)		614市町村	36%

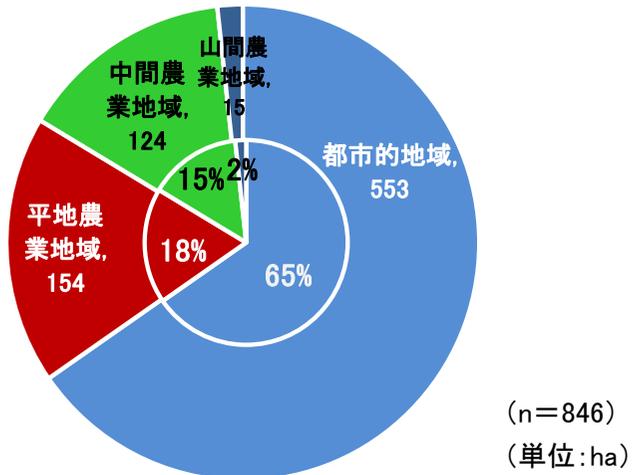
I (2) 農業地域類型区分別

- 令和2年中に新規発見した違反転用(b)について、農業地域類型（都市的地域、平地農業地域、中間農業地域、山間農業地域）別の面積をみると、都市的地域や中間農業地域で多く、平地農業地域や山間農業地域では少なかった。
- また、令和2年末時点で未是正となった違反転用(d)の農業地域類型区分別面積については、③の構成割合との比較から、都市的地域や平地農業地域での是正がより進みにくいことがうかがえる。

【③ 令和2年中に新規発見した違反転用(b)の農業地域類型区分別面積・構成割合】



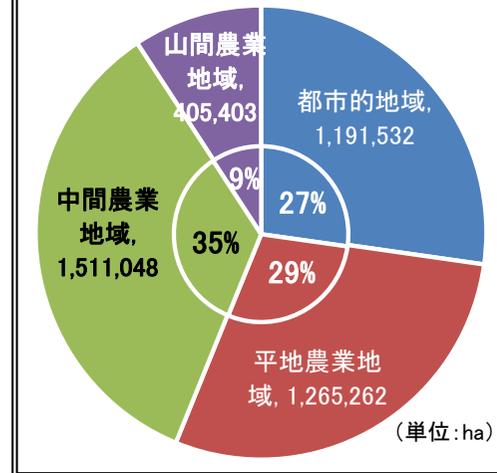
【④ 令和2年末時点で未是正の違反転用(d)の農業地域類型区分別面積・構成割合】



○ 調査結果概況(再掲)

		件数	面積
令和2年当初 (1月1日) (a)		5,401件	926ha
令和 増2 減年 中の	新規 (b)	4,187件	290ha
	是正済 (c)	5,233件	370ha
令和2年末 (12月31日) (d)		4,355件	846ha

(参考: 農業地域類型区分別の耕地面積)



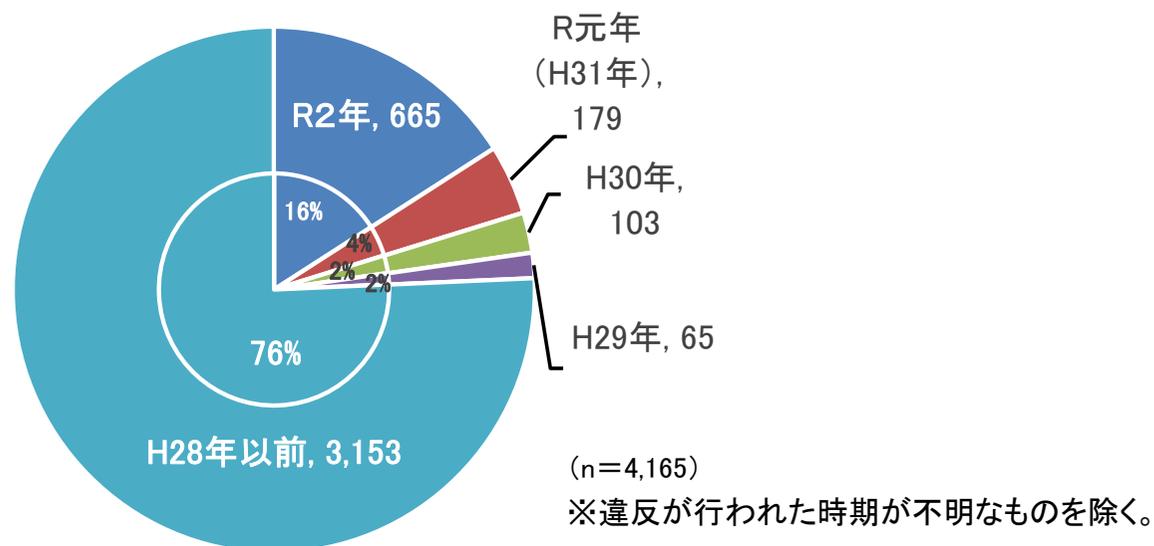
I (3) 違反転用が行われた時期

○ 令和2年に新規発見した違反転用(b)について、違反転用が行われた時期別にみると、7割以上が平成28年以前に行われたものであり、違反転用が早期に発見されているとはいえない状況であった。

○ 調査結果概況(再掲)

		件数	面積
令和2年当初 (1月1日) (a)		5,401件	926ha
令和 増2 減年 中の	新規 (b)	4,187件	290ha
	是正済 (c)	5,233件	370ha
令和2年末 (12月31日) (d)		4,355件	846ha

【⑤ 令和2年中に新規発見した違反転用(b)の発生前別割合】



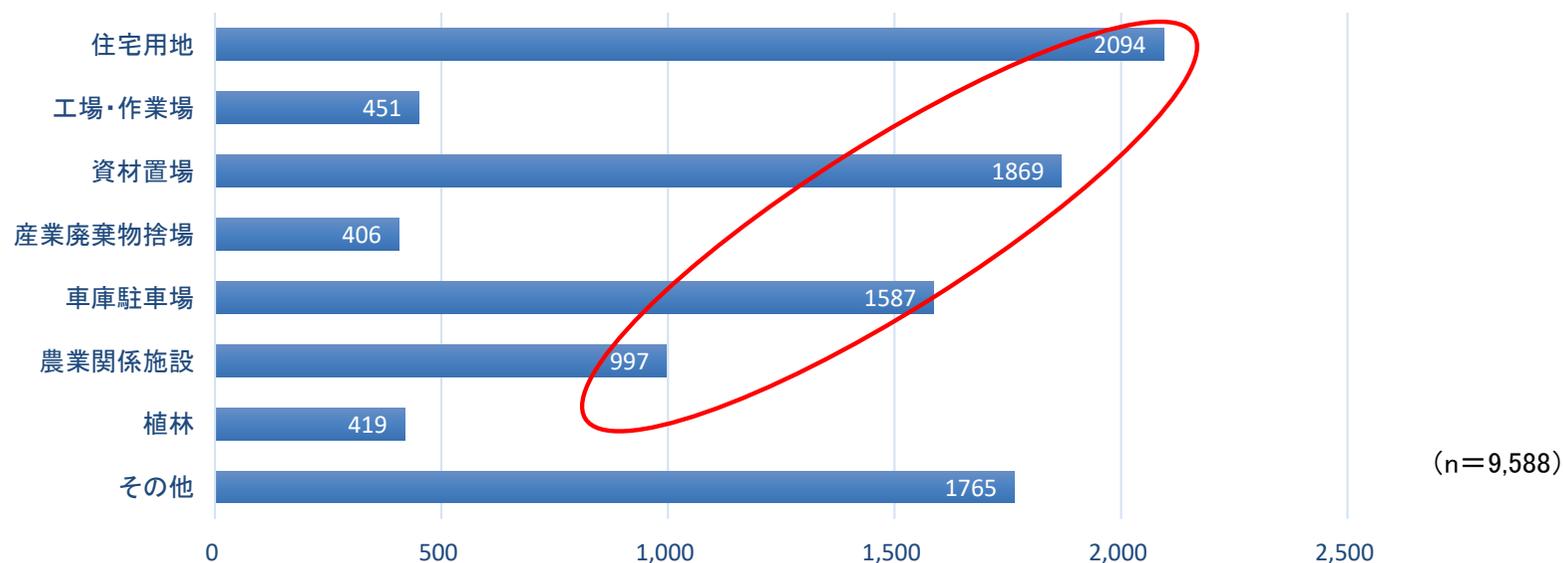
I (4) 違反転用の内容について

○ 令和2年中に違反状態であったもの(a+b)について、転用の用途別にみると、住宅用地2,094件、資材置場1,869件、車庫駐車場1,587件、農業関係施設997件の順に多かった。

○ 調査結果概況(再掲)

		件数	面積
令和2年当初 (1月1日) (a)		5,401件	926ha
令和2 増減 年中 の	新規 (b)	4,187件	290ha
	是正済 (c)	5,233件	370ha
令和2年末 (12月31日) (d)		4,355件	846ha

【⑥ 令和2年中に違反状態であったものの用途別件数】



I (5) 違反転用者の属性について

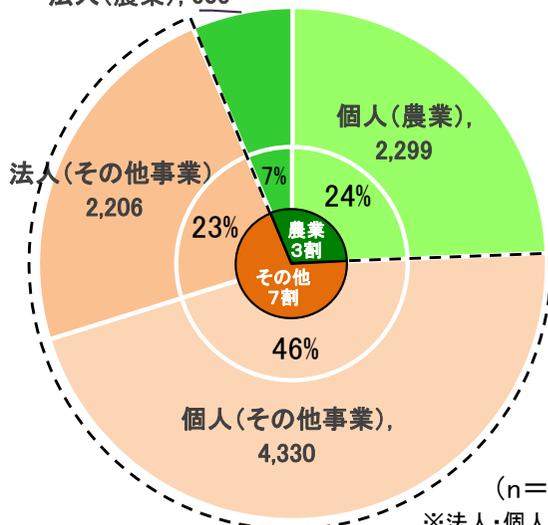
- 令和2年中に違反状態であったもの(a+b)の違反者の属性について、個人・法人の別では個人によるものが約7割、法人によるものは約3割であった。また、個人・法人の行う事業について、農業とその他事業(＝農業を一切行わない者)に分類したところ、その他事業を行う個人・法人が7割を占めた。
- 農業者による違反転用の中では、専業農家によるものが約6割と兼業農家よりも高い割合であった。
- また、専業農家の違反転用は、多くが農業関係施設の設置によるものであった。

○調査結果概況(再掲)

		件数	面積
令和2年当初 (1月1日) (a)		5,401件	926ha
令和2年 増減 中の	新規 (b)	4,187件	290ha
	是正済 (c)	5,233件	370ha
令和2年末 (12月31日) (d)		4,355件	846ha

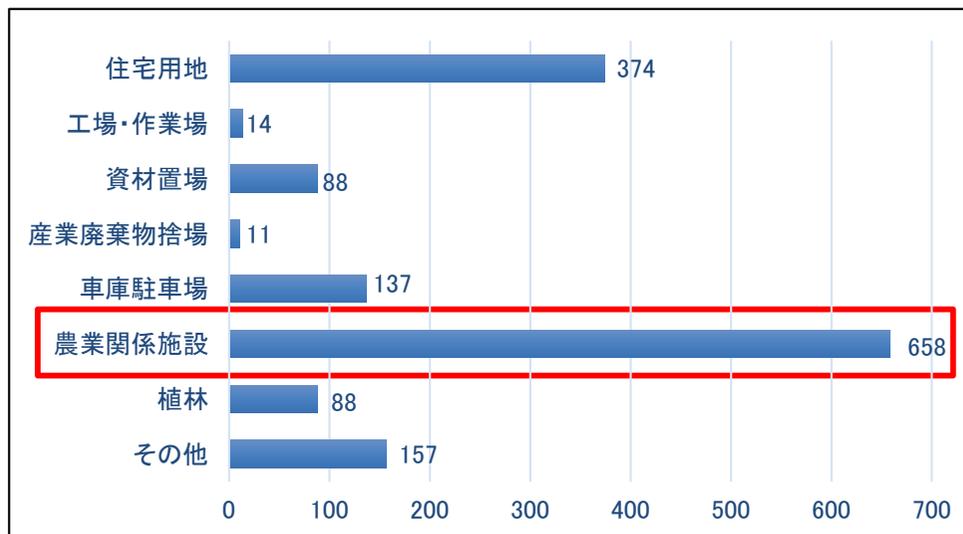
【⑦ 個人(農業者又はその他事業)及び法人(農業者又はその他)事業の別】

法人(農業), 605

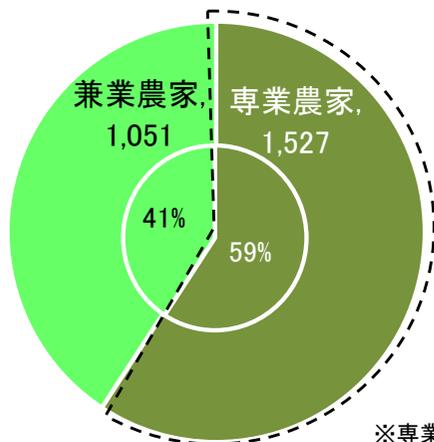


違反転用の7割は農業者以外
(土地持ち非農家やその他事業
者によるもの)

【⑨ 専業農家による違反転用の内訳】



【⑧ 専業農家・兼業農家の別】



(n=2,578)
※専業・兼業の別が不明なものを除く

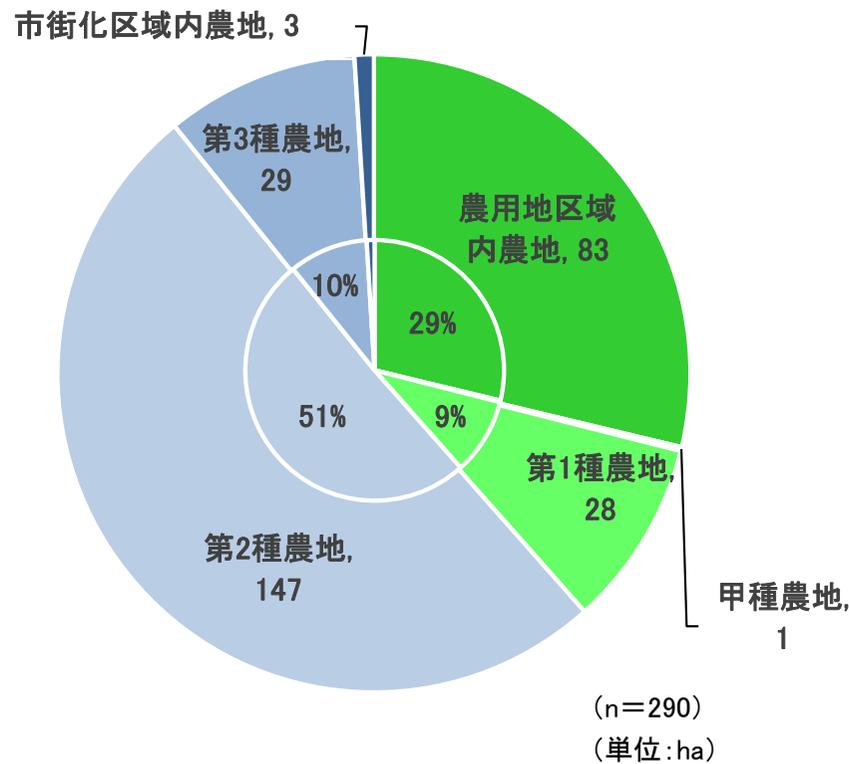
I (6) 農地区別の違反転用の状況

○ 令和2年に新規発見した違反転用(b)の農地区別の面積は、第2種農地、農用地区域内農地、第3種農地の順に多く、農地転用許可に係る農地区別の割合(H30実績)と大きな違いはみられなかった。

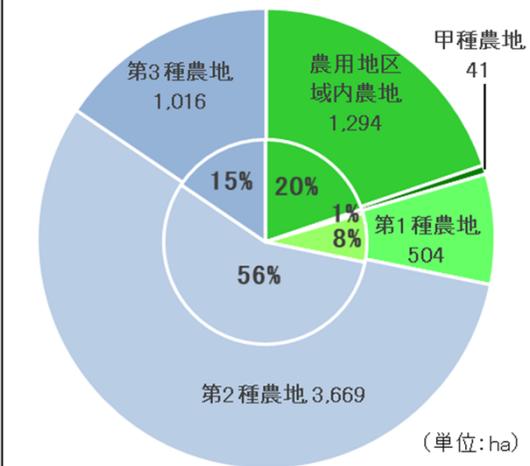
○ 調査結果概況(再掲)

		件数	面積
令和2年当初 (1月1日) (a)		5,401件	926ha
令和2 増減 年中 の	新規 (b)	4,187件	290ha
	是正済 (c)	5,233件	370ha
令和2年末 (12月31日) (d)		4,355件	846ha

【⑩ 令和2年中に新規発見した違反転用(b)の農地区別面積・構成割合】



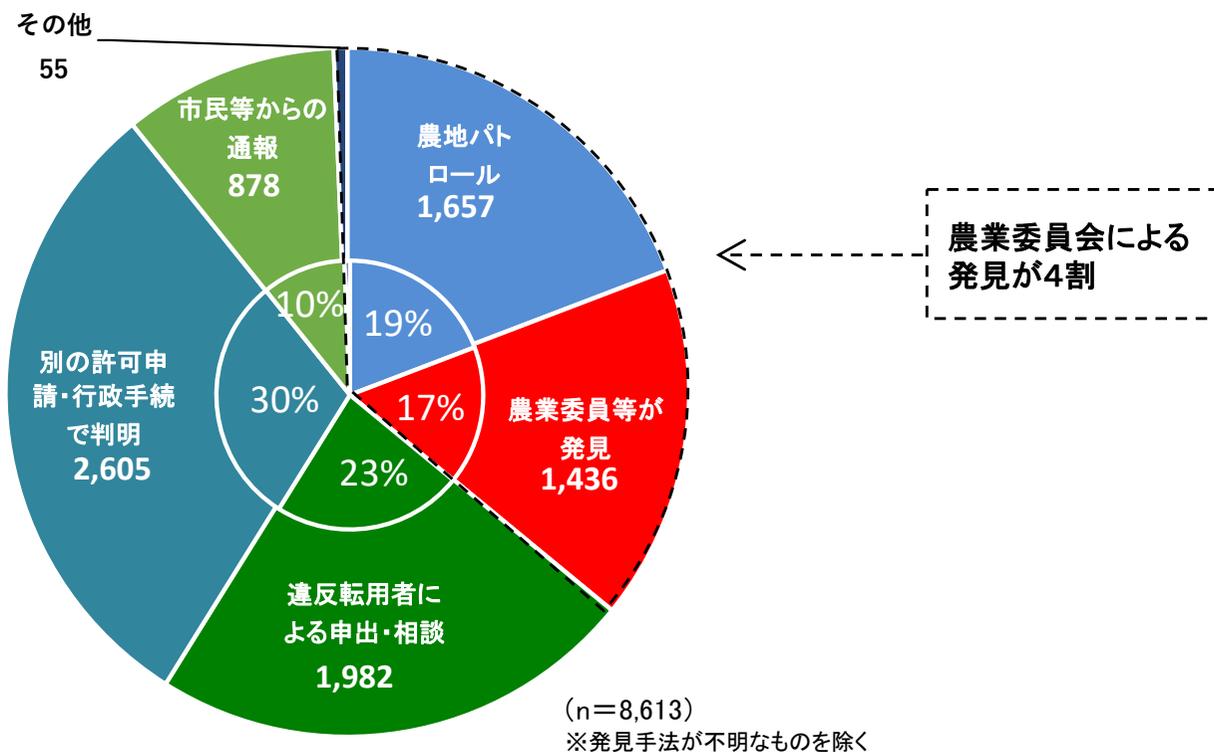
(参考) 農地転用許可に係る農地区別面積(H30実績)



I (7) 違反転用の発見の契機

- 令和2年中に違反状態であったもの(a+b)について、その発見に至った契機として最も多いのは、別の許可申請・行政手続で判明(30%)であり、建築確認等の別の許認可申請の際に発覚したものや、地籍調査等で発覚したケース等によるものであった。
- 農地パトロールによって発見されたものは約2割程度であり、農地パトロール以外の個々の農業委員の日常的な活動等において発見したものを加えると、農業委員会が発見したものが約4割を占めている。

【⑪ 令和2年中に違反状態であったもの(a+b)の発見契機】



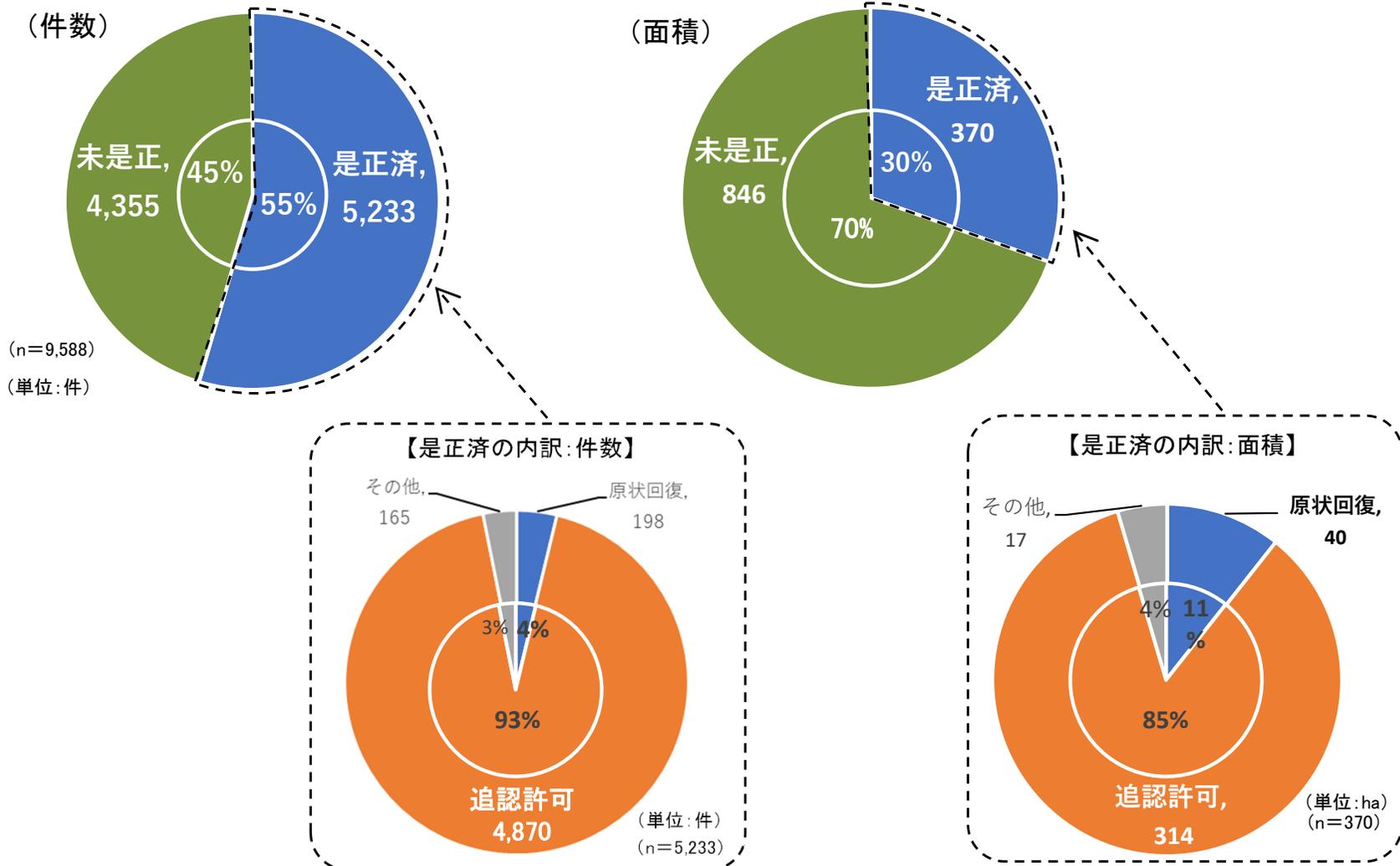
○調査結果概況(再掲)

		件数	面積
令和2年当初(1月1日)(a)		5,401件	926ha
令和2年増減中の	新規(b)	4,187件	290ha
	是正済(c)	5,233件	370ha
令和2年末(12月31日)(d)		4,355件	846ha

I (8) 是正の状況

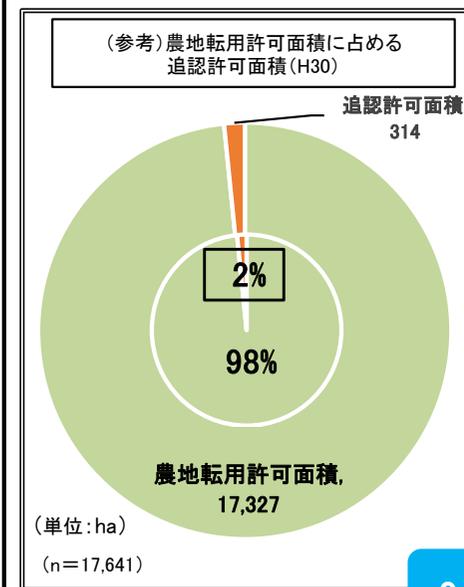
- 令和2年中の違反転用の是正状況について、違反状態を是正したもの(c)は、件数で5,233件(55%)面積で370ha(30%)、未是正であったもの(d)は、件数で4,355件(45%)面積で846ha(70%)であった。
- また、その是正の方法については、件数ベースでは追認許可が93%、原状回復4%であったが、面積ベースでは追認許可が85%、原状回復が11%であり、原状回復されるものは面積が大きい傾向にあった。

【12 令和2年中の違反転用の是正状況】



○調査結果概況(再掲)

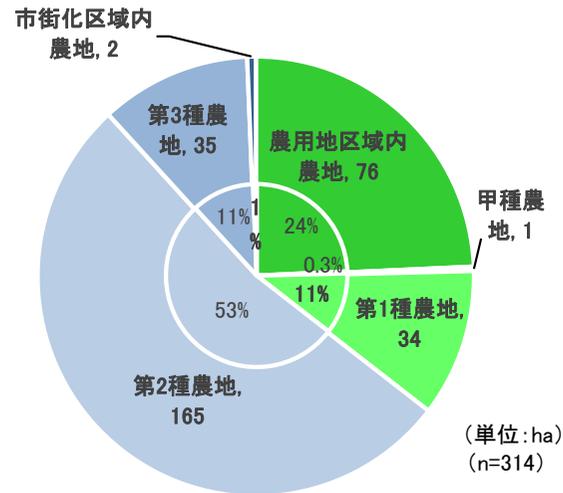
		件数	面積
令和2年当初 (1月1日) (a)		5,401件	926ha
令和2年中の 増減	新規 (b)	4,187件	290ha
	是正済 (c)	5,233件	370ha
令和2年末 (12月31日) (d)		4,355件	846ha



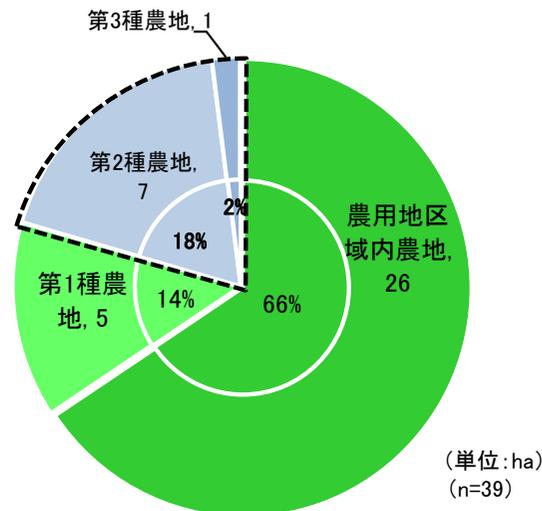
I (9) 違反状態が是正された農地の農地区区分

- 追認許可が行われた農地の農地区分別の割合は、通常¹⁾の農地転用許可の場合と、ほぼ同様の割合となっていた。
- 原状回復は、農用地区域内農地や1種農地に多いが、第2種農地や第3種農地の原状回復も、原状回復措置を行った農地面積全体のうちの2割程度を占めていた。

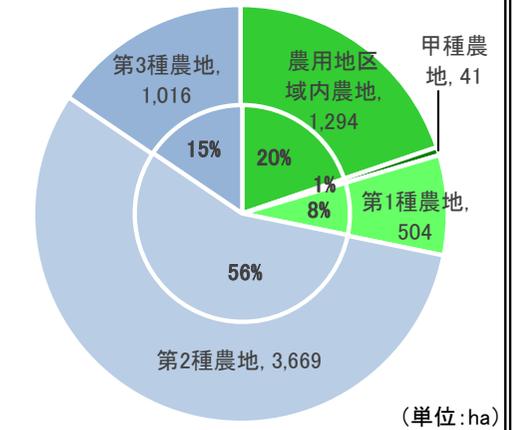
【13】 追認許可された農地の農地区区分について】



【14】 原状回復措置を行った農地の農地区区分について】



(参考) 農地転用許可に係る農地区分別面積



I (10) 発生からの経過年数別是正状況

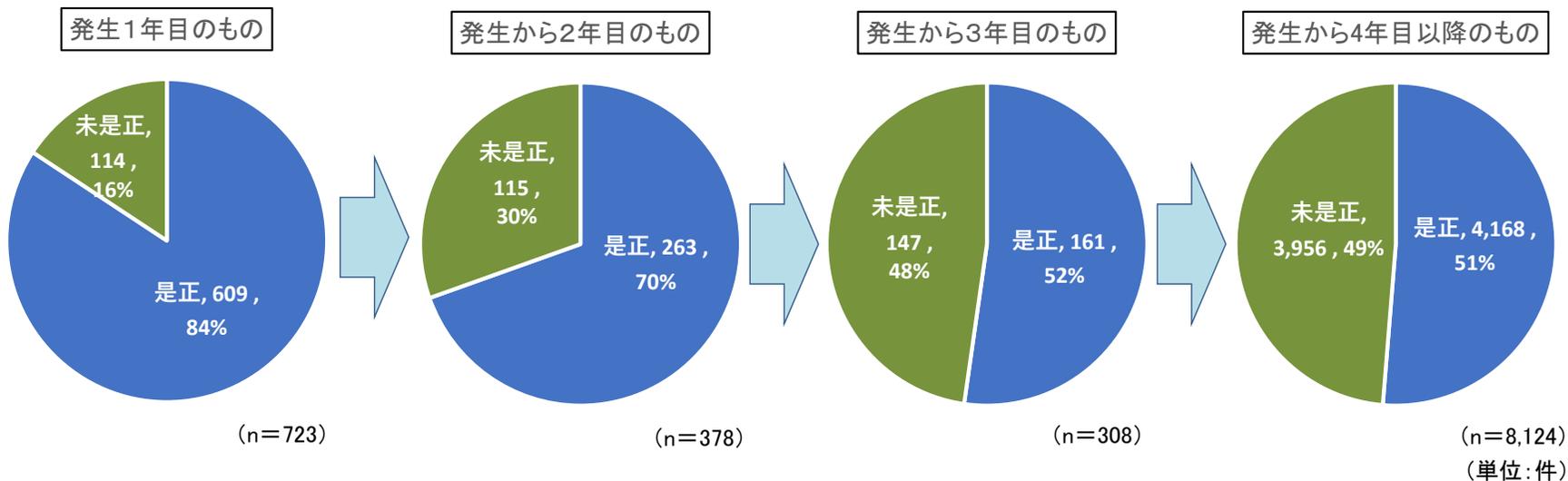
- 令和2年中に違反状態を是正したもの(c)、未是正であったもの(d)について、違反転用の発生から発見まで経過した年数別の是正状況は、
- ・発生1年目のものの是正割合は8割以上であり、ほとんどその年内で是正が行われていた。
 - ・発生2年目には是正割合が7割に低下した
 - ・発生3年目以降は5割程度まで低下した
- このように、違反転用の発見が遅くなるほど是正も難しくなることから、違反転用の早期発見が重要であることがうかがえる。

○調査結果概況(再掲)

		件数	面積
令和2年当初 (1月1日) (a)		5,401件	926ha
令和2 増 減 年 中 の	新規 (b)	4,187件	290ha
	是正済 (c)	5,233件	370ha
令和2年末 (12月31日) (d)		4,355件	846ha

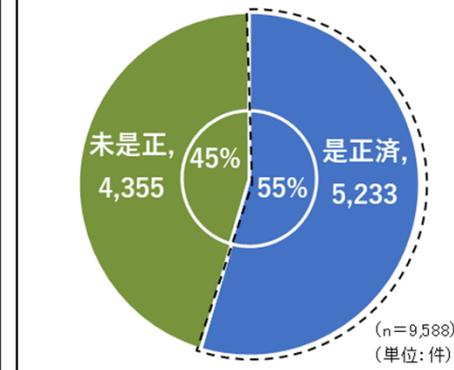
【⑮ 違反転用の発生からの経過年数別の是正状況】

※発生した年が不明であるものは除く。



○参考(再掲)

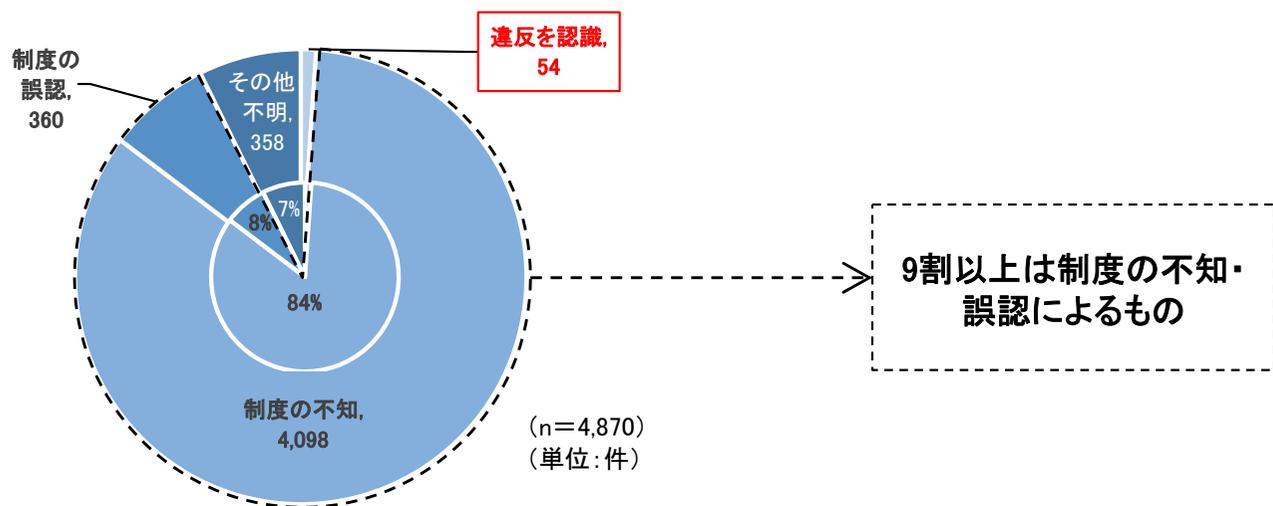
【⑪ 令和2年中の違反転用の是正状況】



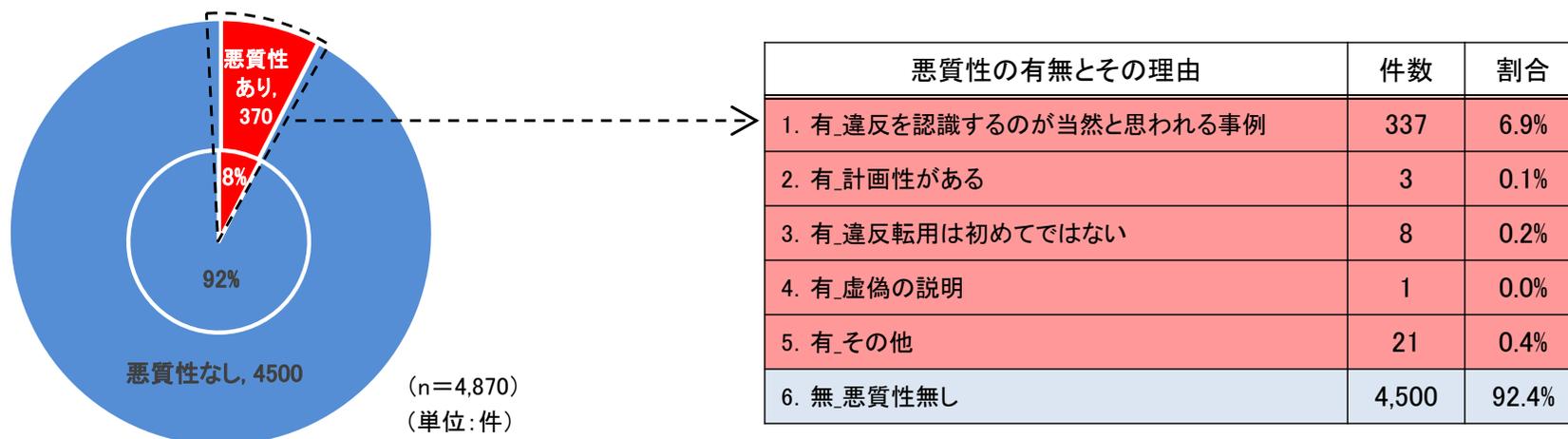
I (11) 追認許可の内容

- 追認許可事案における違反転用者の違反の認識の有無については、9割以上は制度の不知・誤認によるものであったが、違反を認識した上で行われた案件に対しても追認許可が行われている事例（54件，1%）もあった。
- 追認許可事案における悪質性の有無については、9割以上が悪質性なしとなっているが、悪質性があると判断された場合であっても、周辺への被害が生じておらず、優良農地の確保に特に支障は生じていないような場合には、追認許可を行った事例（370件，8%）もあった。

【16】追認許可事案における違反転用者の違反の認識



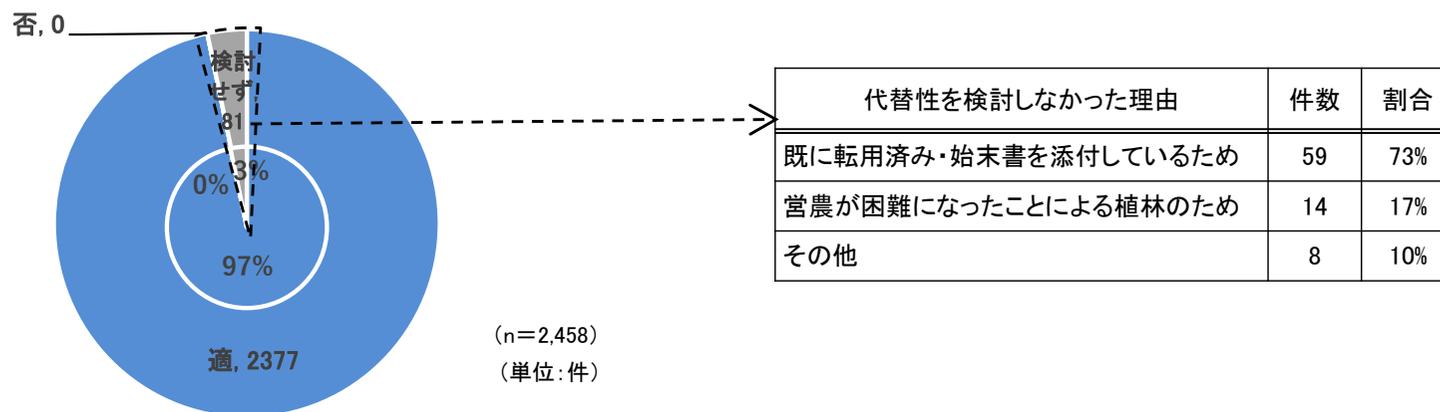
【17】追認許可事案における違反転用者の悪質性の有無とその理由



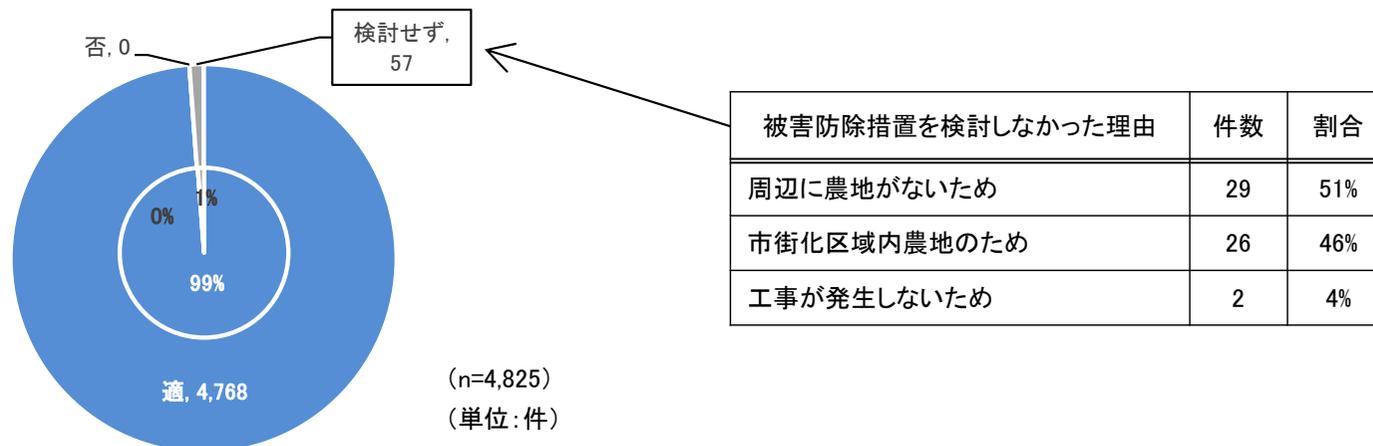
I (12) 追認許可事案に係る許可基準の審査

- 追認許可に係る許可基準の審査において、第2種農地の代替性の検討においては、検討を行うことなく許可を行った事例（81件，3％）があった。その理由を調べたところ、そのうちの59件（9市町村）は「転用済みであるため」「始末書を添付しているため」等代替性の検討を行わなかった理由が適当とは言えないものがみられた。
- 被害防除の措置の適否については、検討を行うことなく許可を行った事例（57件，1％）があった。その理由としては、「周辺に農地がないため」「市街化区域内農地のため」等であり、検討不要としたことに不適当な事例はみられなかった。

【⑩ 第2種農地である場合の代替性の検討】



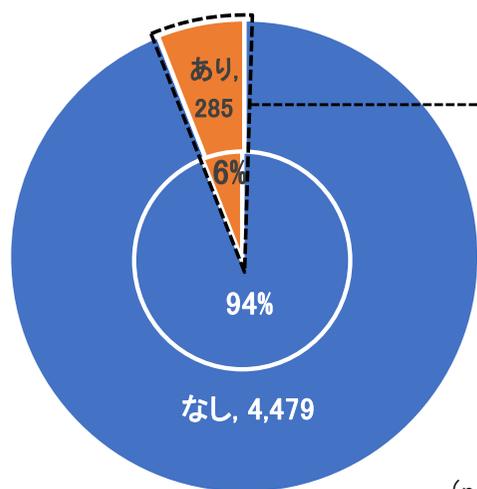
【⑪ 被害防除の適否】



I (13) 追認許可基準を満たすための是正の有無

- 追認許可に当たって、許可基準を満たすために是正措置を行わせたものは、追認許可を行ったもの全体の6%であった。
- 是正の主な内容は、転用の確実性の是正の観点から改めて周辺農業者や土地改良区の同意を取らせたもの、周辺農地の被害防除措置の観点から土留めや排水溝を設けさせたもの、一時転用の場合の復元の確実性の観点から復元計画書を提出させたもの等があった。

【⑳ 許可基準を満たすための是正措置の有無】



(n=4,764)
(単位: 件)

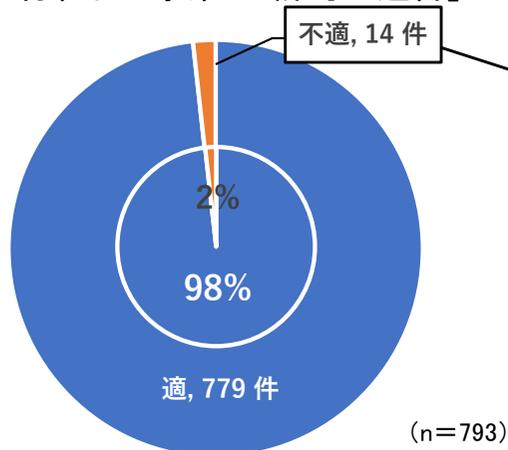
(是正措置の内容)

一般基準	是正措置の主な内容
転用の確実性	適正面積(必要性)の明確化
	工事計画(期間)・資金計画(資金証明)の提出
	土地改良区の意見、隣接耕作者・道水路管理者の同意を求めた。
	都市計画法違反状態の解消(事務所・コンテナの撤去)
周辺農地への被害防除の措置	コンクリート擁壁で土砂の流出を防止する措置
	U字溝を設け排水を出さない
	被害防除策概要書の提出
一時転用の場合の復元の確実性	復元計画書の提出
	誓約書の提出

I (14) 追認許可事案の国による精査結果

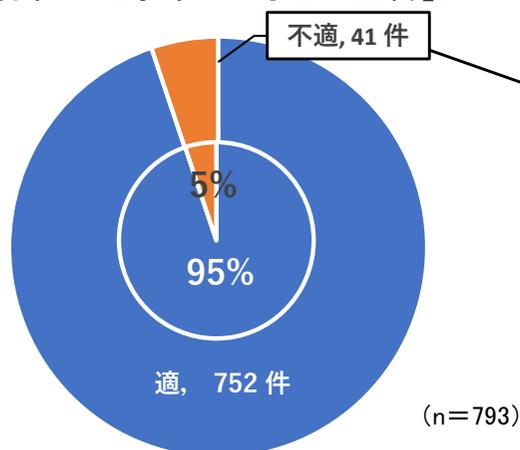
- 追認許可が適正に行われているか確認するため、令和2年中に追認許可が行われた事案から2割程度（793事例）を無作為抽出し、国（本省及び地方農政局）による確認調査を行った。
- 確認調査の結果、ほとんどの事例で不適切なものはなかったが、一部に、
 - ① 「許可の適否」については、農地区分の判断に誤りの可能性があるものや、不許可の例外の適用のために必要な計画の作成がなされていないもの
 - ② 「対応の適否」については、原状回復の措置の検討がされていない、違反転用に該当しないものを違反転用とし追認許可したもの等、不適切な取扱いをしているものがみられた。

【⑳ 追認許可が行われた事案の「許可の適否」について】



不適切な許可の内容	件数
農用地区域の用途変更が追認許可の後になっている	1
不許可の例外の適用を受けるための振興計画等を作成していない	3
追認許可を行うに当たり農振除外がされていない	1
転用目的が住宅にもかかわらず、宅地造成の内容で許可している	1
集落接続の適用根拠が不明確	2
農地区分の判断根拠が不明確	6

【㉑ 追認許可が行われた事案の「対応の適否」について】



不適切な対応の内容	件数
原状回復を求めなかった理由・追認許可申請となった経緯等が確認できない。	33
省令29条の許可不要に該当することが考えられる事案	3
農地法制定前からの転用であり、非農地証明でも良かったと考えられる案件	2
過去に農地転用許可を受けて植林した土地で、地目変更がなされていない案件であり、追認許可ではなく非農地証明で足りたと考えられる案件	2
荒廃農地化した土地を違反転用とした案件	1

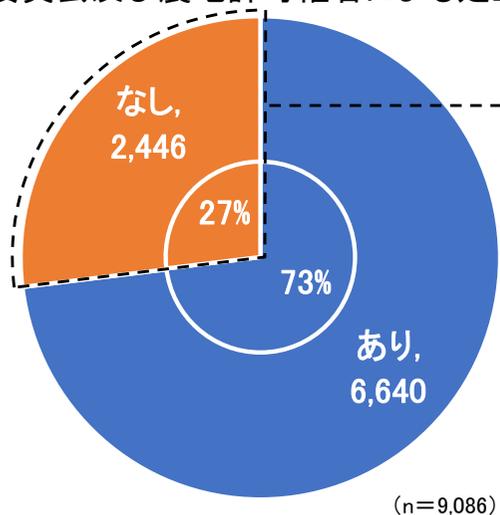
I (15) 未是正の案件

- 令和2年中に違反状態であったもの(a+b)について、是正に向けた行政庁の対応についてみると、文書指導等による是正指導を行ったものが6,640件(73%)、是正指導を行わなかったものが2,446件(27%)であった。指導を行わなかったものの多くは、違反者自ら申告や相談がなされたものであり、行政側の指導を待つまでもなく、是正措置が行われたものであった。
- また、転用許可権者による是正の措置について、是正の勧告を行ったものは410件(133ha)、処分を行ったものは72件(29ha)、告発・告訴を行ったものは23件(16ha)であった。

○調査結果概況(再掲)

		件数	面積
令和2年当初 (1月1日) (a)		5,401件	926ha
令和2 増減 年中 の	新規 (b)	4,187件	290ha
	是正済 (c)	5,233件	370ha
令和2年末 (12月31日) (d)		4,355件	846ha

【⑳ 農業委員会及び農地許可権者による是正の指導の有無】



➤

- ・是正の指導が「なし」のものうち、約6割は追認等の是正措置が即座に行われたもの。
- ・その他、「なし」であるものの主な理由は違反者の特定ができない場合、行方不明となった場合、違反者と思われる者が事情聴取に応じない場合等であった。

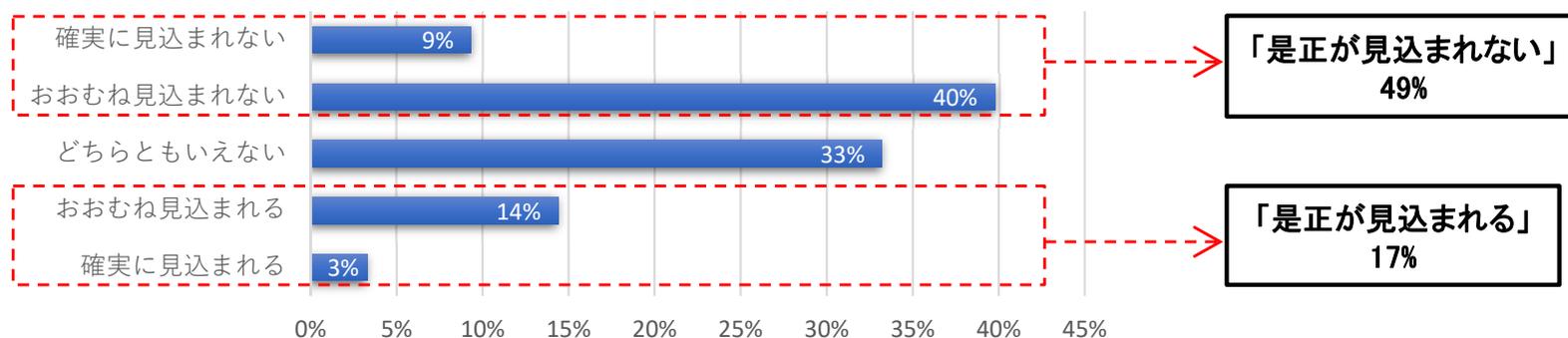
【㉑ 転用許可権者による是正措置の状況について】

措置の内容	件数	面積(ha)
是正の勧告	410	133
是正の処分	72	29
告発・告訴	23	16

I (16) 未是正の違反転用事案における是正の見込み

- 令和2年中に是正がされなかった違反転用事案(d)について、今後の是正の見込みを確認したところ、「是正が見込まれる」（「確実に見込まれる」及び「おおむね見込まれる」）との回答が17%、「どちらともいえない」との回答が33%、是正が見込まれない（「おおむね見込まれない」及び「確実に見込まれない」）との回答が49%であった。
- 「是正が見込まれない」「どちらともいえない」と回答した理由については、「違反から長期間経過しているため」が39%で最も多く、次いで「違反者に是正の意思が見られないため」が33%であった。
- 「是正が見込まれない」「どちらともいえない」と回答した案件について、今後の対応を確認したところ、事態の進展が見込まれないため消極的な対応をとるとの回答が65%で最も多く、積極的に対応すると回答は16%にとどまった。

【25】 是正の見込み



【26】 「是正が見込まれない」「どちらともいえない」と回答した理由

理由	件数	割合(%)
違反者が不明のため	173	5
違反者の責任ではないため	15	0
違反から長期間経過しているため	1,266	39
違反者に是正能力がないため	224	7
違反者に是正の意思が見られないため	1,083	33
所有権が第三者に移転しているため	53	2
その他	444	14

【27】 「是正が見込まれない」「どちらともいえない」と回答した事案の今後の対応

今後の対応	件数	割合(%)
積極的に対応: 指導等(勧告、処分、告発等を含む)を実施	558	16
消極的に対応: 事態の進展が見られないことから、定期的な現状把握や指導等のみ実施	2,303	65
対応せず: 事態の進展がみられないことから、特に対応しない	228	6
その他: 上記以外で対応	460	13

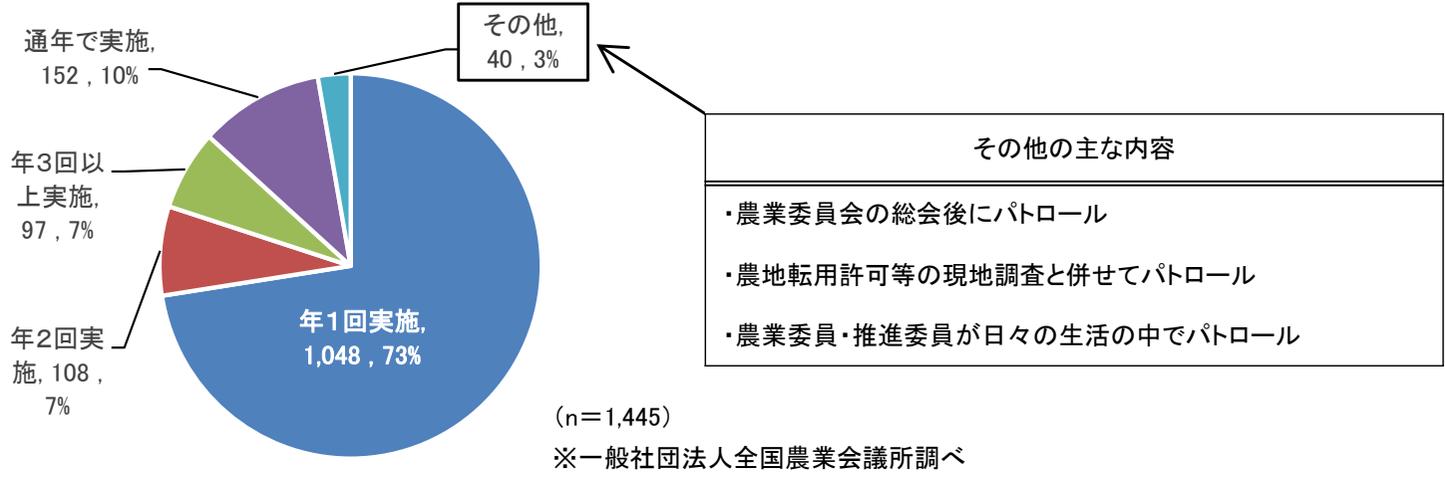
Ⅱ 農地パトロール等実態状況調査結果について

本調査は、一般社団法人全国農業会議所を通じて、農業委員会における農地パトロールの実施頻度や時期、追認許可時の始末書の運用等についてアンケート調査を行ったもの。調査の結果、1,467農業委員会から回答が得られた。

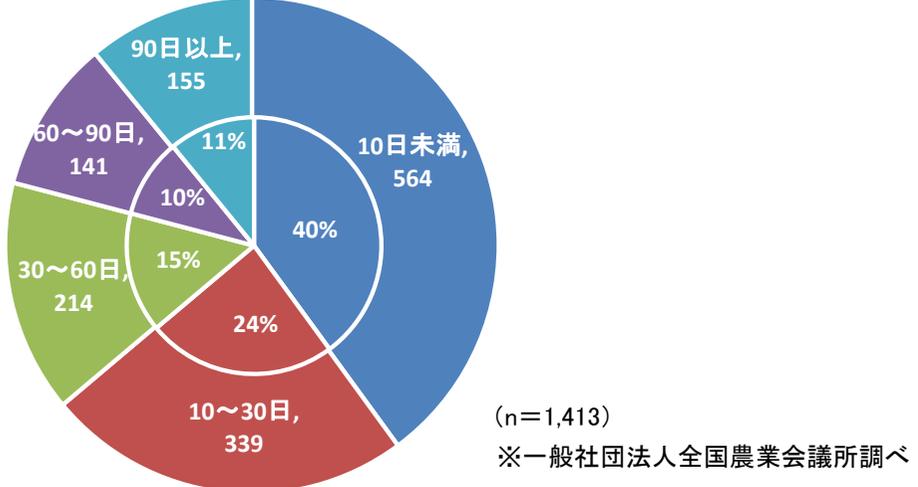
Ⅱ (1) 農地パトロールの実施状況

- 農地パトロールの実施は、回答があった全ての農業委員会で行われており、その実施の頻度は、年1回の実施が最も多く73%、年2回実施が7%、年3回以上実施が6%、時期を定めず不定期に通年実施しているとの回答が10%であった。
- 農地パトロールを実施した日数（農業委員会としての日数）については、10日未満が39%、10日以上～30日未満が23%、30日以上～60日未満が15%、60日以上～90日未満が10%、90日以上が11%であった。

【28】 農地パトロールの実施頻度



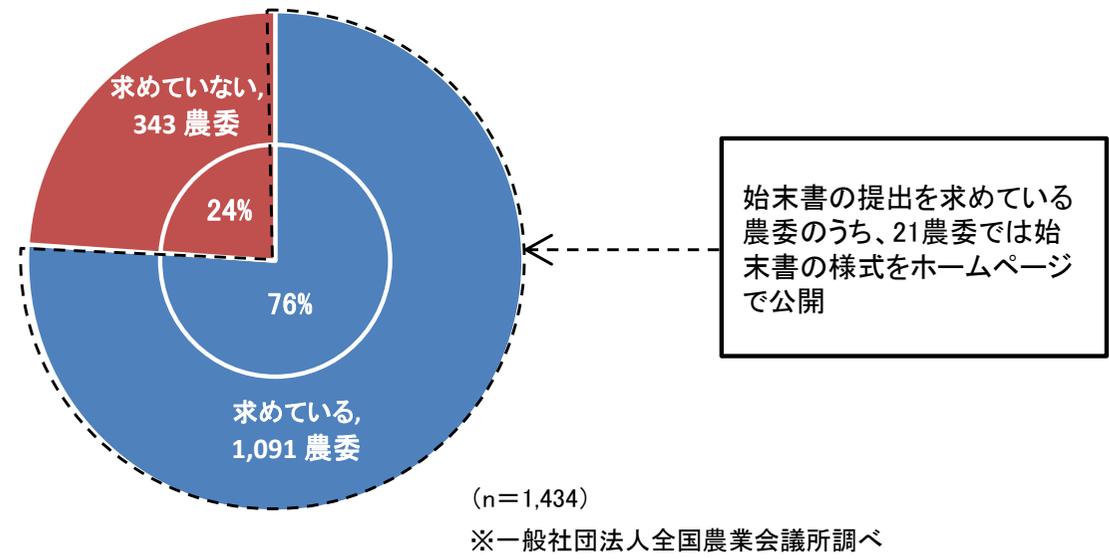
【29】 農地パトロールを実施した日数



Ⅱ（２）追認許可を行う場合の始末書の運用

- 追認許可を行うに当たり、違反転用者から始末書を提出させる等の運用を行っている農業委員会はおよそ8割（1,091農委）であった。
- そのうちの21農委については、始末書の様式をホームページで公開していた。

【③⑩ 始末書の提出を求めている農業委員会】



Ⅲ 違反転用の効率的で効果的な監視手法の検討結果について

本検討は、近年ドローンや人工衛星データをはじめとするテクノロジーの進化に伴い、デジタル活用による農地パトロール及び違反転用の監視が実施可能な環境が整いつつあることから、これらを用いた業務の効率化について検討したものの。

検討に当たっては、令和3年6月に当省の他部局において行ったドローン空撮画像及び人工衛星画像による農地と遊休農地の判定調査の検証結果を基に、違反転用の監視への活用可能性の検討を行った。

Ⅲ 違反転用の効率的で効果的な監視手法の検討①（ドローン・人工衛星等）

① 衛星画像を用いた農地の判別精度

- 「農地」の判別が可能かどうか検証するため、人工衛星画像を用いて農地判定を行い、これを農地台帳の情報と照合した結果、A社以外は農地の判別がほぼ100%できていた。
- A社は活用した衛星画像の分解能が低かったことから小さい農地(900㎡)を識別できなかったことが原因であるが、同じ分解能のC社は100%の判定割合であり、使用する画像枚数や解析技術により、より小さい農地を判定することが可能と判明した。

② 衛星画像を用いた農地の判定に係るコスト

- 下表は衛星画像やドローン空撮画像を用いて遊休農地を判別した場合の費用である。（検証を行った市全域の農地の判定を1回行った場合の費用）
- 違反転用の監視のための判別を行った場合も、ほぼ同様の費用となることが推測されるが、人工衛星等の画像で違反転用の疑義案件が確認された場合であっても、その画像データのみをもって直ちに違法性を断定できるものではなく、現地調査を行って、違反転用に係る事実確認を行わなければならないことに留意する必要がある。

【①農地の判別精度】

会社名	衛星 [分解能]	判定割合	判別できない主な理由
A社	Sentinel-2 (10m)	27.3%	衛星画像の分解能により、小さい農地(900㎡以下)は判別できない。(72.7%)
B社	SPOT6/7 (1.5m)	96.8%	農地ポリゴンが微小(50㎡以下)のため、判別できない。(3.2%)
C社	Sentinel-2 (10m)	100%	—
D社	Dove (3m)	99.0%	ソリューションによる判定処理漏れ(1.0%)

※ドローンによる空撮画像は分解能が非常に高い(数cm)ため、農地の判定は100%可能。(E社)

【②人工衛星又はドローンを活用した場合のコスト】

会社名	使用衛星/ドローン	ソリューション費用
A社	衛星画像 (Sentinel-2)	70万円
B社	衛星画像 (SPOT6/7)	50万円
C社	衛星画像 (Sentinel-2)	50万円
D社	衛星画像 (Dove)	65万円
E社	ドローン空撮 (固定翼・マルチコプタ)	206万円

Ⅲ 違反転用の効率的で効果的な監視手法の検討②（ドローン・人工衛星等）

③ 衛星画像等の違反転用への活用に向けた課題と今後の活用可能性

（判別精度に係る課題）

違反転用は遊休農地の判別と異なり、ほ場全体に変化が生じるとは限らず、ほ場の一部分で転用が行われた場合や、違反転用以外での土地利用の状況の変化との判別が求められる。例えば、

- ・ 建設残土の不法投棄等の違法な盛土と合法的な範囲での土壌改良との区別ができない場合
- ・ 農地転用許可が不要の施設（2a未満の農業用施設等）を設置する場合
- ・ 露地作物へのマルチングの施行や一時的に農業資材や農業機械を放置した場合

等、違反転用を見逃すケースや営農行為が違反転用と誤判定されるケースの発生が想定される。

このため、違反転用が行われているかどうかの疑義が生じた場合の最終的な判定は、農業委員や推進委員による現地確認が必要であり、現段階においては、衛星画像のみで違反転用の監視が完結するものではない。

一方で、農地パトロールの前捌きとしての衛星画像の活用や、衛星で監視していることをアナウンスすることによる抑止効果、足を踏み入れることが困難な中山間地域を局所的に監視するためのドローンの活用等、非常に有効な側面もある。

（コストに係る課題）

農地パトロールについて、個別の予算措置されているものではないことから、人工衛星やドローン等を活用した違反転用の監視を実施しようとする場合には、単純に追加的な費用が発生することとなる。

また、人工衛星等で違反転用の疑義案件が確認された場合であっても、その画像データのみをもって直ちに違法性を断定できるものではなく、現地調査を行って、違反転用に係る事実確認を行わなければならない。

このため、コスト面からは人工衛星等に伴い、追加的に発生する経費に見合うコストカットを実現することは難しいと考えられる。



（今後の活用について）

衛星画像やドローンによる違反転用の監視については、現段階ではクリアしなければいけない課題は多いが、今後、画像取得のコストダウンが進むことに加え、他業務と共同利用するなど、部署をまたいで横断的に活用するのであれば、普及も見込まれる。

違反転用の監視への活用可能性については、今後も引き続き、実証実験の実施により精度の検証等を実施していくこととする。

IV 長期未是正案件の解消事例について

本事例は、違反転用が長期（2年以上）にわたり継続していた案件の中で、農業委員会や農地転用許可権者等の関係者の活動により是正が図られた事例について、違反転用の発生原因・解消に至った経緯等を聴取したもの。いずれの事例も解消までに長い月日と相当回数の指導が行われており、事後の是正が非常に困難であることがうかがえた。

IV 長期未是正案件の解消事例①

事例①

〔違反転用者〕 畜産農家(個人)

〔転用の内容〕 太陽光発電設備

〔農地区分〕 農用地区域内農地

〔発見から解消までの期間〕 平成26年6月～平成29年6月

〔指導回数〕 是正の指導22回、是正の勧告1回

(違反転用時)



(原状回復後)



発生から解消までの経緯

- ・ 違反転用者は、ほ場整備事業済み農地に畜舎等を建設するため、農地転用許可を取得したところ、畜産経営が厳しくなり、畜舎ではなく太陽光パネルを設置。
- ・ 違反転用者は市町村の説明不足(土地改良事業の8年未経過要件)を理由にして、原状回復に応じなかったが、指導を長期間にわたり、続けてきたところ、違反転用者は弁護士と相談。
- ・ 弁護士より裁判での勝ち目はなく、農地法に違反しない方が良いとの指摘を受けたため考えを改め、太陽光発電設備の撤去を行い、農地として使用できる状態へと原状回復を行ったもの。

事例②

〔違反転用者〕 建設事業者(法人)、農地所有者(個人・非農家)

〔転用の内容〕 建設資材置場、作業小屋、重機置場

〔農地区分〕 農用地区域内農地

〔発見から解消までの期間〕 平成27年11月～令和2年10月

〔指導回数〕 是正の指導14回

(違反転用時)



(原状回復後)



発生から解消までの経緯

- ・ 農地を相続した所有者は、農業委員会からの指導文書で初めて違反転用である農地であったことを認識。当該違反転用農地は、H11頃から所有者の父が建設業者に資材置場として違法に貸借していた。
- ・ 所有者は是正の意思があったことから、違反転用事業者に対し原状回復を求めたが、建築業者は所有者の父との契約があることを根拠に是正に応じず、進展がないまま4年が経過。(農業委員会は継続して指導を実施)
- ・ 所有者が、次世代への影響を心配し、弁護士に折衝を依頼。弁護士が違反転用事業者と折衝を行い、原状回復が行われることとなったもの。

IV 長期未是正案件の解消事例②

事例③

〔違反転用者〕 土木事業者(法人)、農地所有者(個人・非農家)

〔転用の内容〕 盛土

〔農地区分〕 第1種農地

〔発見から解消までの期間〕 平成30年8月～令和2年10月

〔指導回数〕 是正の指導17回

(違反転用時)



(原状回復後)



発生から解消までの経緯

- ・ 農地の所有者は違反転用事業者に唆され、別の違反転用農地(盛土)の是正のための契約(1,000万円)をしたところ、是正が行われなかったばかりか、当該土地に新たな盛土が行われたもの。
- ・ 農業委員会と転用許可権者は、所有者と違反転用事業者の双方に是正の指導を行っていたが、違反転用事業者は法人を廃業、行方不明となった。
- ・ 農地所有者の親戚に元市役所職員がおり、その者による説得や、地域の周辺農家・近隣住民の関心が高いことがプレッシャーとなり、所有者が自宅を売却して原状回復費用(1,400万円)を工面、原状回復が行われることとなったもの。

事例④

〔違反転用者〕 砂利採取事業者(法人)、農地所有者(個人・非農家)

〔転用の内容〕 砂利採取

〔農地区分〕 農用地区域内農地

〔発見から解消までの期間〕 平成11年3月～平成29年

〔指導回数〕 是正の指導90回以上

(違反転用時)



(原状回復後)



発生から解消までの経緯

- ・ 違反転用者は農地法遵守の意識が低く、許可を得ずに砂利採取を実施、土砂崩壊が発生するなど危険な状態にあった。
- ・ これを受け農業委員会と転用許可権者で再三にわたり指導を実施、地元自治会とも連携を図り、地域組織による現場の監視を行ったほか、是正に向けた対応の検討を行った。
- ・ また、当該土地の埋め戻しが完了しない限り、市は新たな土砂採取は認めないとして是正の指導を実施。違反転用が行われた土地は広大であったが、長年にわたり、違反転用者に対し、改善の要請を継続してきたことから解消につながったもの。

V 調査結果を受けた課題と対応方針について

V 調査結果を受けた課題と対応方針について①

課題

対応方針

1. 違反転用の発生防止

- 違反転用者の属性は、7割が土地持ち非農家や農業を行っていない法人などの農業に関係しない者が占め、これらの者への農地転用許可制度の周知が課題。

〔地方自治体の意見〕

- ・ 農業者が違反する事例は少なく、農業以外の事業者や非農家(特に相続による土地持ち非農家)が違反する例が多いので、これらの者に対する周知が重要。
- ・ 違反転用の中には、建築基準法による建築確認は済んでいるものもあるため、建築確認担当部局から周知をしてもらうことが違反転用の防止につながるのではないかと。
- ・ 相続人の代理で行政書士が手続を行う場合もあるため、行政書士に協力して周知を行うことも考えられる。

- 土地持ち非農家や一般企業への農地転用許可制度の周知を図るため、関係省庁や団体と連携した周知活動を実施。

2. 違反転用の早期発見・早期是正

- 農業委員会による違反転用の発見は全体の4割であるが、農地パトロールによる発見は2割程度であり、発見から5年以上を経過したものが多い。
- 違反転用の発見の契機として、市町村の他部局(固定資産税部署や建築確認の担当部署)や市民からの情報提供によるものも多く存在。

〔地方自治体の意見〕

- ・ 産廃を所管している出先機関との連携(情報提供)により、産廃処理業の許可に当たり、事業地に農地が含まれていることを把握し、転用前に許可を受けるよう指導できた事例がある。
- ・ 違反転用を行ったかは転用後に外形的に判断することは難しく、地元に通じた者の判断が求められるため、農地パトロールの強化や地元住民が監視役となるような取組が有効と考える。
- ・ 農地パトロールでタブレット等を活用することで土地の状況(登記地目等)を調べながら実施することができ、違反転用の発見精度が高まると思われる。

- 早期発見・早期是正のためには農地パトロールの更なる活性化が必要。
タブレットの活用等、効率的かつ効果的な農地パトロールの手法等を周知し、農地パトロールの活性化を図る。

- 市町村の他部局や市民からの情報を迅速に取得し、違反転用の早期発見につなげるための通報窓口の整備等、効率的かつ効果的な監視手法を周知

- 特に、盛土関係の規制(本国会に改正法案を提出中)と連携して対応することが重要

V 調査結果を受けた課題と対応方針について②

課題

対応方針

3. 是正（追認）の適正化

- 市町村が行う追認許可事務の一部で、原状復旧の検証が行われないうまま追認許可が行われているもの等、処理が不適切な点がみられた。

〔地方自治体の意見〕

- ・ 悪質な事案でなければ、立地基準及び一般基準を満たしていれば、追認許可はやむを得ないと思われる。
- ・ 法人が行った違反転用を追認する場合は、国との協議を義務付ける等、厳格にすべきと考える。

- 追認許可の適正な事務手続に向けて、追認許可の取り扱いのルールを明確にし、適正に取り扱われるよう注意喚起を行う。

4. 長期未是正案件の解消

- 違反転用の発見から是正されずに長期間が経過した案件は、原状復旧や追認許可のいずれも行われず、滞留してしまう傾向。これら長期未是正案件をどのように解消するか課題

〔地方自治体の意見〕

- ・ 違反転用状態が長期間にわたれば、既成事実化し解消が一層困難になることから、早期の発見・指導が極めて重要である。
- ・ 違反転用を発見次第、農地所有者や違反行為者に対して制度の説明を地道に行うしかない。
- ・ 勧告等の行政指導を主に実施しており、原状回復命令を行った事例が少数あるが、行政代執行まで至る内容ではなく、対応に苦慮している。

- 長期未是正案件の解消調査結果では、継続的な指導により解消につながった事例が多く存在。
長期未是正となっている案件には、解消が見込まれないことを理由に、消極的な対応となっている転用許可権者もいることから、このような長期未是正の案件が解消した事例を周知し案件の解消を図る。