

# 地域未来投資促進法を活用した 土地利用調整の迅速化事例

2025年2月公表版

経済産業政策局 地域経済産業政策課

## 趣旨

地域未来投資促進法による規制緩和の特例を活用することで、原則農地を転用することができない農用地区域内の農地や、市街化を抑制すべき市街化調整区域の土地であっても産業用地としての開発が可能となります。法施行から令和6年11月末までに全国で56件、約230haの土地利用転換が完了しています。

しかしながら、土地利用転換に当たっては、地権者や行政機関など様々な関係者との調整が必要となるため、調整が完了するまでに長期の時間を要する場合があります、企業の投資スピードとマッチせず企業誘致の機会を損失している事例もみられます。

このため、土地利用調整の迅速化に向けて、経済産業省では、農林水産省、国土交通省と連携し、令和5年12月に「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に基づく土地利用転換手続の迅速化等について（技術的助言）」を発出し、自治体内での密な連携をお願いしてきたところです。

[https://www.meti.go.jp/policy/sme\\_chiiki/miraitoushi/file/tuuti\\_totiriyoutenkantetudukinojinsokuka.pdf](https://www.meti.go.jp/policy/sme_chiiki/miraitoushi/file/tuuti_totiriyoutenkantetudukinojinsokuka.pdf)

この度、上記技術的助言でご紹介した迅速化の取組以外に、地域未来投資促進法を活用した土地利用調整の中でも比較的時間を要するといわれる農地の土地利用調整に関して、効率的に土地利用調整が進められるよう、参考となる取組の事例を3事例まとめました。今後、適宜追加していく予定です。これらを参考にさせていただくことで、地域の特性を活かした産業立地が効率的に進められることを期待しています。

加えて、初めて産業用地整備を担当する自治体職員の参考となるよう、産業用地整備の進め方や関係法令・制度の概要、事例等を掲載した「自治体担当者のための産業用地整備ガイドブック」及び「地域未来投資促進法を活用した土地利用調整の事例集」を令和6年7月に公表しています。

[https://www.meti.go.jp/policy/local\\_economy/industrial\\_location/guidebook.pdf](https://www.meti.go.jp/policy/local_economy/industrial_location/guidebook.pdf)

[https://www.meti.go.jp/policy/sme\\_chiiki/miraitoushi/file/tochiriyouchousei-jireishu-202408.pdf](https://www.meti.go.jp/policy/sme_chiiki/miraitoushi/file/tochiriyouchousei-jireishu-202408.pdf)

※本資料は農林水産省の協力を得て作成しています。

## ① 農業振興地域整備計画の変更に係る縦覧期間の短縮

[ P 5 に取組事例掲載 ]

(ポイント)

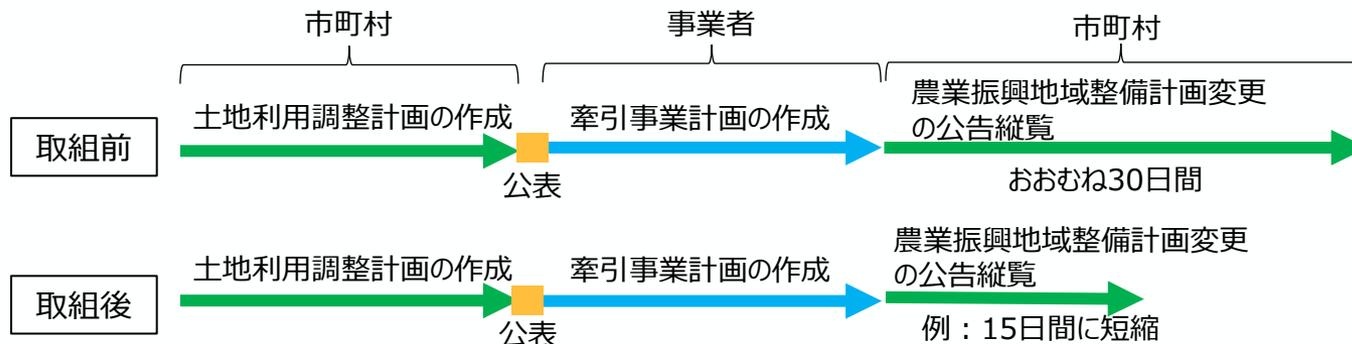
- 地域未来法による基本計画や土地利用調整計画において、農業振興地域整備計画の変更について公表している場合は、縦覧期間の短縮が可能

### 背景

農業振興地域整備計画の変更を行う場合、公告の日からおおむね30日間の期間を定めて縦覧に供することとされています。（農振法第13条第4項）この場合の30日間は例示であり、変更内容の重要性、除外に係る土地の地権者との調整状況等を踏まえ、各市町村が地域住民等に対して農業振興地域整備計画の変更案を周知するのに十分であると判断した場合は、縦覧期間を30日間よりも短くすることが可能です。（平成30年3月30日付け農水省「農業振興地域整備計画の変更に係る事務手続等の迅速化について」）

### 迅速化する取組

地域未来法においては、市町村が土地利用調整計画を作成した場合、遅滞なく公表することとなっています。この計画において、農業振興地域整備計画の変更が予定されていることが分かる場合には、地域住民等に対して既に農業振興地域整備計画変更案を一定周知できているととらえ、縦覧期間を短縮（例えば15日間）し、手続きを迅速化することができます。



### 注意点

農業振興地域整備計画の変更案に地域未来法以外の案件が含まれる場合は注意が必要です。なお、市町村において、農業振興地域整備計画の変更に係る縦覧期間が短縮できるものについて、あらかじめ決めておくことが望ましいです。

## ② 農業振興地域整備計画の変更に係る申出の省略

[ P 6 に取組事例掲載 ]

(ポイント)

- 地域未来法の活用による農業振興地域整備計画の変更にあたって申出書の取得を省略

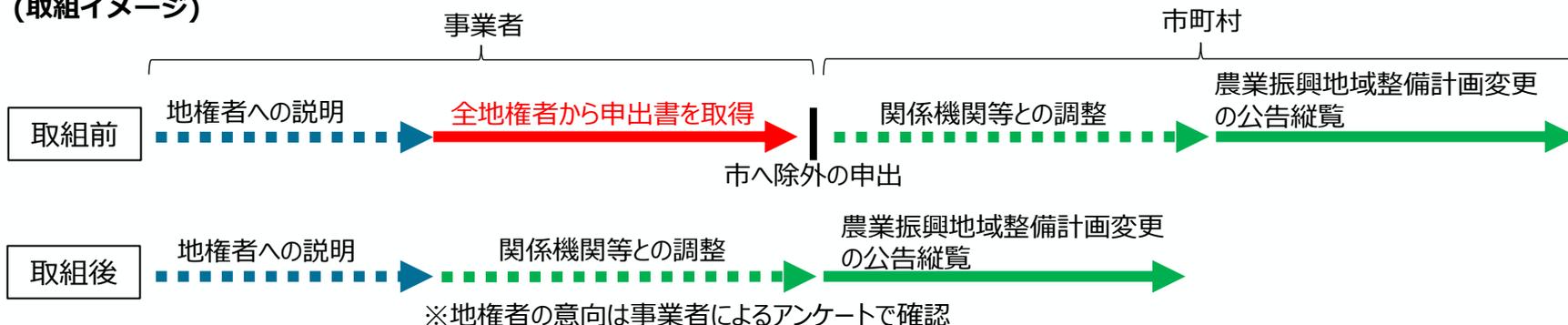
### 背景

農業振興地域整備計画の変更手続き（農振除外）においては、各市町村の独自の判断により、地権者等から土地の除外の申出を受けている場合があります。しかしながら、地域経済牽引事業計画に基づき大規模な産業用地の整備を行う際にも、除外の申し出を求めている場合には、地権者が数百人規模となり、転用に関して地権者の同意を得ていても、関係書類の準備に時間を要している状況があります。

### 迅速化する取組

一般的に農地を転用するための農振除外は、農業振興地域の整備に関する法律（農振法）第13条第2項に基づいた「農用地等以外の用途に供することを目的」とした除外となります。しかしながら、地域未来法の特例を活用する土地は、農振法第10条第4項に基づき、農業振興地域内にある「農用地等とすることが適当な土地」には該当しない土地となりますので、地権者等からの申出を受ける性質のものではないと考えられます。よって、申出を受け付けることなく、農業振興地域整備計画の変更を行うことも可能と考えます。

(取組イメージ)



### 注意点

土地利用調整にあたって、地権者の意向を尊重することは非常に重要なことですので、上記の取組を行う場合においても、転用事業者等が行うアンケート調査等において、地権者の意向を事前に把握しておくことが大切です。

### ③ 農業振興地域整備計画の変更に係る農業委員会への早期意見聴取

[ P 6 , P 7 に取組事例掲載 ]

(ポイント)

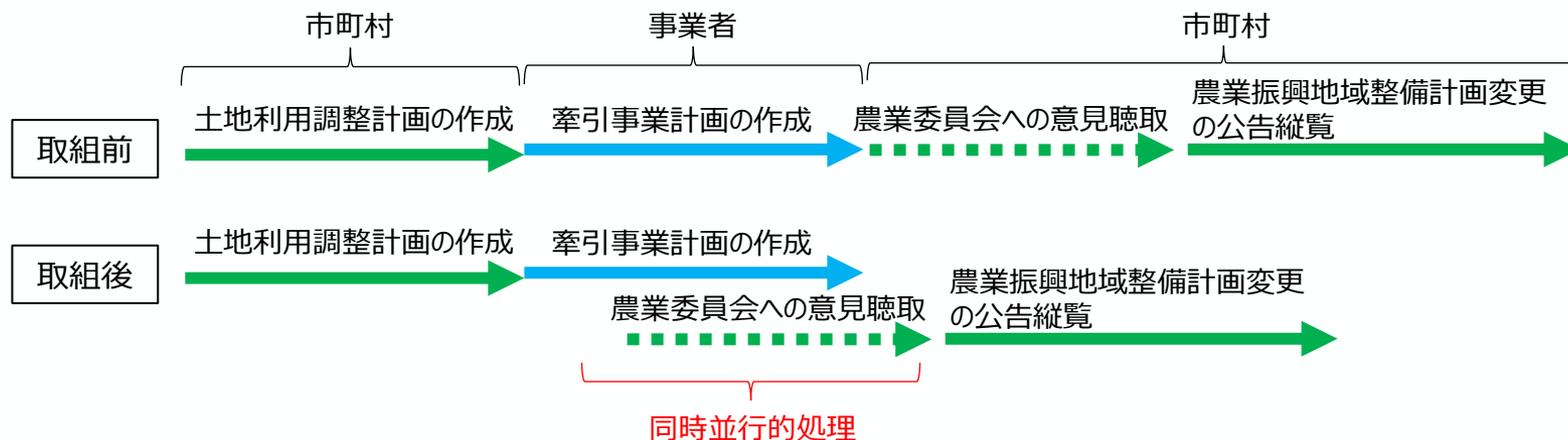
- 地域経済牽引事業計画が承認された後、速やかに農業振興地域整備計画の変更に係る公告・縦覧手続きを開始できるよう農業委員会の意見聴取手続きを早期に行う

#### 背景

地域経済牽引事業計画が承認された場合、市町村は速やかに農業振興地域整備計画の変更（農振除外）に係る公告・縦覧手続きを開始することが望ましいです。（令和5年12月28日付け「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に基づく土地利用転換手続の迅速化等について」）一方で、農業振興地域整備計画の変更手続きにおいては、農業振興地域整備計画の変更に係る公告・縦覧の前に、市町村は、農業委員会の意見を聴くものとされています。（農振法施行規則第3条の2）

#### 迅速化する取組

地域未来法を活用した農地に関する土地利用調整では、市町村が土地利用調整計画の作成段階において、同意基本計画の土地利用調整方針に即し、農政担当部局や農業委員会等と調整を行う必要があります。土地利用調整計画作成段階において、農業振興地域整備計画の変更についても十分な調整が済んでいる場合には、農振法施行規則に定める農業委員会の意見聴取手続きについても地域経済牽引事業計画の承認と同時並行的に進めることで、速やかに公告・縦覧手続きを開始することができます。



# 実際の取組事例【岡山県岡山市】

## 岡山市の土地利用調整の概要

- 時期 2023年12月～2024年10月（基本計画の同意～農振除外まで）
- 活用した企業 （株）ワークマン
- 活用した特例 農用地区域の変更（農振除外）、農地転用（今後予定）
- 土地面積 約7.2ha（うち農用地区域約7.1ha）
- 土地の状況 農用地区域であり、農振除外後は第1種農地。全域が市街化調整区域であるが物流総合効率化法の特例を活用予定。

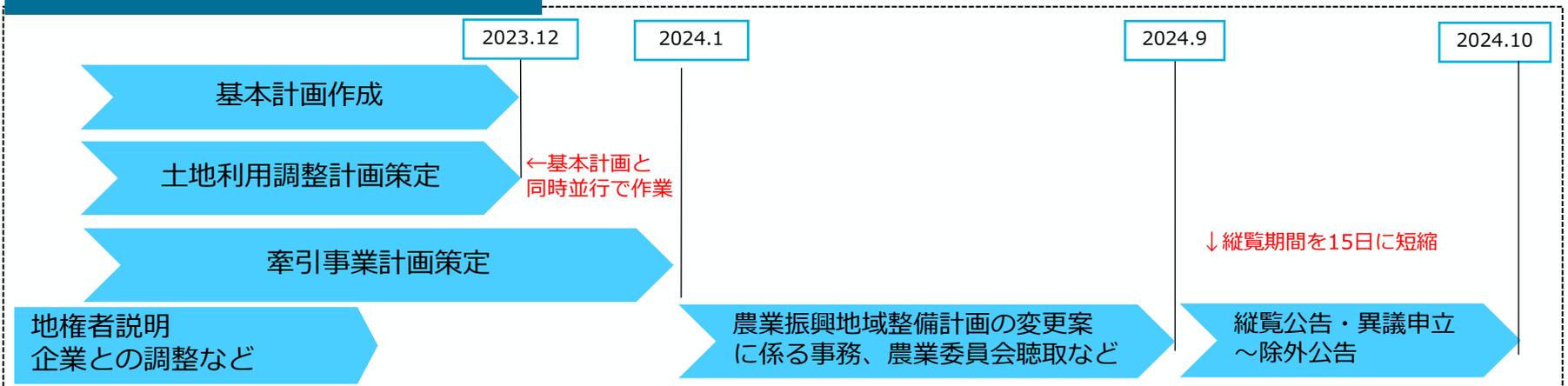
開発予定地



## 取組のポイント

- 農振除外に係る**農業振興地域整備計画の変更案の縦覧期間を15日に短縮して実施。**（平成30年の農水省通知に基づく）
- 基本計画と同時に**土地利用調整計画、地域経済牽引事業計画の作成を進め、土地利用調整計画は基本計画と同日で同意。**  
その後、地域経済牽引事業計画を速やかに承認。
- 基本計画の作成から農振除外まで約10か月で完了。今後、農地転用の手続きを予定。

## 農地転用・開発許可までの流れ



# 実際の取組事例【長野県千曲市】

## 千曲市の土地利用調整の概要

- 時期 2019年12月～2021年3月（基本計画の変更～農転・開発許可まで）
- 活用した企業 株式会社アクティオホールディングス、株式会社アクティオ
- 活用した特例 農用区域の変更（農振除外）、農地転用
- 土地面積 約9.1ha(うち農用区域約5.8ha)
- 土地の状況 土地の過半数が農用区域で、農振除外後は第1種農地。ほとんどが自家用の農地で圃場整備はされていない。  
土地利用調整区域内に市街化調整区域は含まれない。

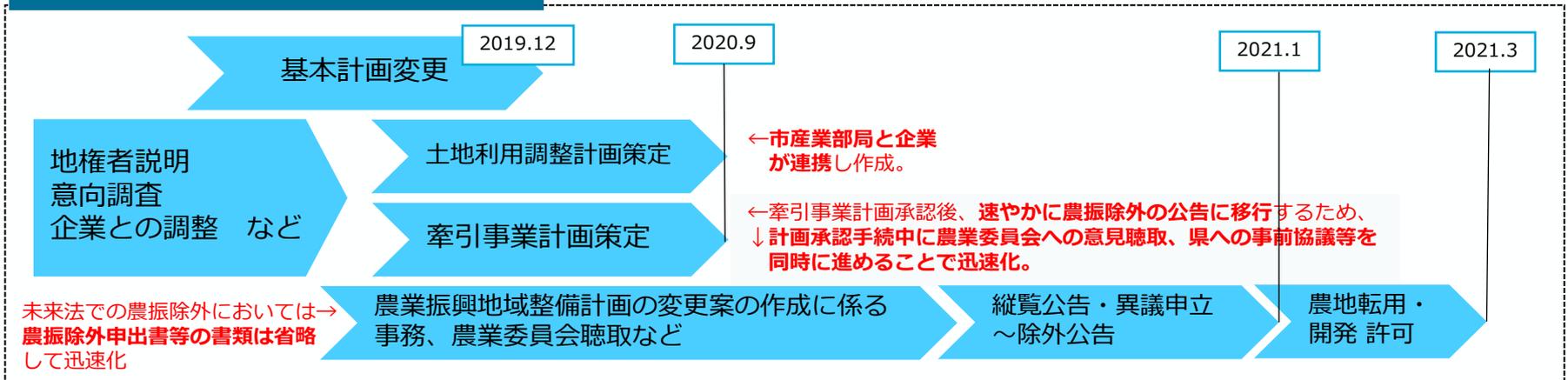
開発予定地の様子



## 取組のポイント

- 事業着手前に地権者への意向調査を実施しており開発に対しての7割超の同意を得た。
- 土地利用調整計画作成に際して、市の産業部局が県の農政部局と事前調整を行い、企業とも連携して作成。
- 未来法による農振除外では除外申出書を省略**。土地利用調整計画の同意、地域経済牽引事業計画の承認を以て農業振興地域整備計画を変更。
- 基本計画の変更から農地転用・開発許可の取得まで約1年3か月で完了。

## 農地転用・開発許可までの流れ



# 実際の取組事例【長野県長野市】

## 長野市の土地利用調整の概要

- 時期 2022年12月～2024年6月（基本計画の変更～農転・開発許可まで）
- 活用した企業 開発事業者（北野建設(株)、(株)d-ネクスト）、立地事業者5社
- 活用した特例 農用区域の変更（農振除外）、農地転用
- 土地面積 約11.4ha(うち農用区域約9.9ha)
- 土地の状況 農用区域であり、農振除外後は第1種農地。全域が市街化調整区域であり、地区計画を作成して開発許可を取得。

開発予定地の様子



## 取組のポイント

- 事業着手前に地権者への意向調査を実施しており、開発に対して9割超の同意を得た。
- 土地利用調整計画作成に際して、市の産業部局が県の農政部局と事前調整を行い、遅滞なく進行。
- 事業者による牽引計画策定作業と農振除外事務を並行して進行。計画承認後すみやかに農業振興地域整備計画変更の縦覧公告に移行。
- 基本計画の変更から農地転用・開発許可の取得まで約1年6か月で完了。

## 農地転用・開発許可までの流れ

