

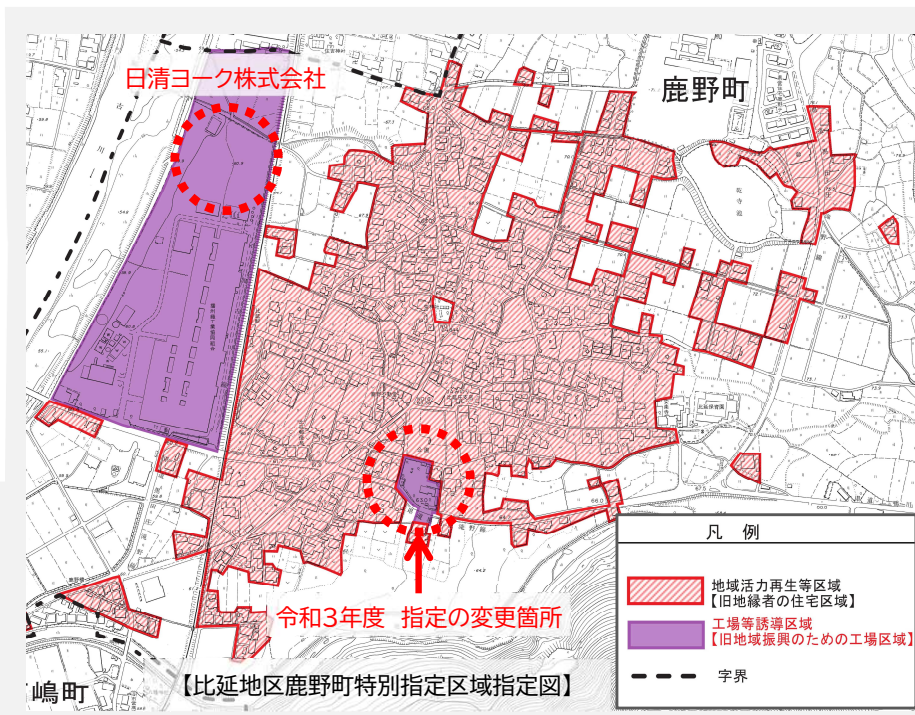
2 土地利用の規制・誘導 (② 市街化調整区域において開発・建築が可能な用途等) - C 特別指定区域

- 平成14年に都市計画法施行条例を制定し、**立地可能な建築物の用途や区域を指定する特別指定区域制度**を創設(知事が指定した区域内かつ用途の建築物は許可の際に開発審査会への付議が不要)(法34条12号)
- 特別指定区域の変更・追加指定に要する期間は、平均18ヶ月(1年6ヶ月)であり、素案作成までの住民合意形成や関係機関協議、土地利用計画の変更等に約11ヶ月、指定手続きに約7ヶ月※を要している
- ※ 令和3年2月に開発審査会への事前協議の省略を可とした。省略した場合の県手続き期間は▲2カ月

特別指定区域の変更・追加指定に要する平均期間

区域	市町数※	指定に要する期間(ヶ月)			サンプル地区数
		素案作成	住民合意形成 関係機関協議 土地利用計画変更 資料作成	指定手続き	
兵庫県	11	18.0	10.6	7.2	235
阪神間	1	9.0	2.5	4.5	2
東播	5	18.5	10.5	7.7	172
中播	3	19.9	12.8	7.1	47
西播	2	13.9	6.1	7.6	14

※ 変更・追加指定の実績がない(不明)の市町あり 市町アンケート結果より



特別指定区域制度の活用事例

西脇市鹿野地区 (H20決定、R3変更)

- 平成20年度に旧地縁者の住宅区域及び旧地域振興のための工場区域を指定
- 平成21年に旧地域振興のための工場区域で日清ヨーク(株)の工場が立地
- 令和3年度に工場等誘導区域を追加指定(県開発審査会事前協議を省略)

平成20年度の西脇市全体の当初指定時

期間	36ヶ月(3年)		
	素案作成(24ヶ月)	6ヶ月	指定手続き(12ヶ月)
内容	・ 土地利用計画策定、素案作成	・ 住民合意形成	・ 縦覧、 ・ 開発審査会(事前協議・本審)、決定告示

令和3年度の鹿野地区変更時

期間	16ヶ月(1年4ヶ月)			
	素案作成(11ヶ月)	3ヶ月	指定続き(5ヶ月)	
			市(2カ月)	県(3カ月)
内容	・ 土地利用計画変更、素案作成	・ 住民合意形成	・ 縦覧 ・ 市都計審	・ 開発審査会(本審) ・ 決定告示



2 土地利用の規制・誘導 (2) 市街化調整区域において開発・建築が可能な用途等) - D 開発審査会

- 法34条1号から13号に該当しないものは、個別に開発審査会に付議し許可することができる(法34条14号)
- **開発審査会に付議し許可することができる基準を公表**
 - ・ 特例措置基準 → 許可後に開発審査会に報告
 - ・ 提案基準 → 開発審査会に付議し許可【個別許可の場合に必要な審査会への事前協議は不要】

●特例措置基準一覧(許可件数:平成29～令和3年度計)

種別		件数	種別		件数
特例2	知事が指定した大規模既存集落における住宅	0	特例9	農家住宅に農業の廃業後も引き続き居住する等、居住者属性の変更	29
特例5	収用による市街化区域からの移転	2	特例10	産業廃棄物の中間処理施設	0
特例8	猪名川町の市街化調整区域編入前に開発された住宅団地内の住宅	1	特例11	コンビニエンスストア <R2.3までは提案基準>	7
				計	39

●提案基準一覧(許可件数:平成29～令和3年度計)

種別		件数	種別		件数
提案2	知事が指定した大規模既存集落における事業所の改善のための大規模な敷地拡大	0	提案16	知事が指定した区域における大規模な流通業務施設	0
提案5	市町公営住宅等	0	提案17	複合的な運動・レジャー施設の宿泊施設	0
提案7	建物が連たん(50以上/5ha)する既存集落における住宅(線引き後所有地)	0	提案18	社寺仏閣及び納骨堂	2
提案9	指定容積率が100%の地域における容積率の既存不適格の事業所の敷地拡大	0	提案20	産業廃棄物の最終処分場の管理施設	1
提案10	旧住宅地造成事業法による未完了の団地内の住宅	0	提案22	既存の診療所又は病院に近隣接する調剤薬局	0
提案11	競売等による他人への譲渡のために居住者が変わる住宅	2	提案23	増改築のために敷地を拡大する社会福祉施設	0
提案12	有料老人ホーム	0	提案24	既存事業所の敷地拡大	4
提案14	知事が指定した地域内の技術先端型業種の工場等	1	提案25	UJIターンする者の住宅	0
提案15	知事が指定した大規模既存集落における工場等	0	提案26	複合用途の建築物の一部の用途変更	2
				計	12

●各基準に該当しない個別案件の許可件数は48件(H29～R3年度計)

個別許可(法34条14号)による期間

期間	4～5ヶ月		
	相談	開発審査会(特例基準該当の場合は許可後に報告)	
	4～8週間	5週間	5週間
内容	・県協議	・事前協議(提案基準該当の場合は不要)	・本審査

兵庫県試算

開発審査会の議を経て許可した事例

稲美町六次産業施設「にじいろふぁ～みん」(H26.10開発許可、H27.11開業)

- 町が「六次産業施設立地ゾーン」として位置付けた区域内において、JA兵庫南が稲美町産の農産物の直売所、加工所、地元食材を用いたレストラン等からなる施設を整備
- 令和2年の売上げ9.5億円、来客数42万人で盛況

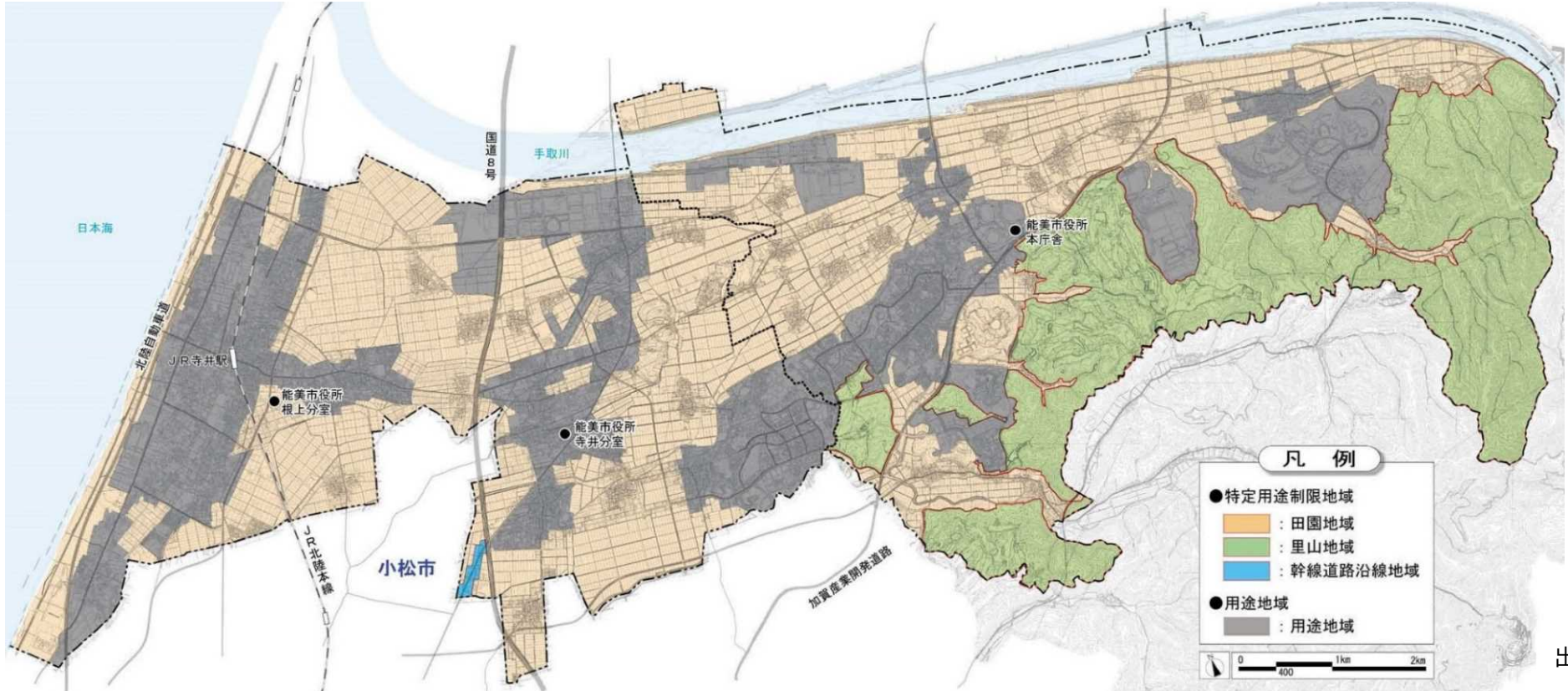


2 土地利用の規制・誘導 (③区域区分廃止後の旧調整区域における土地利用コントロール) -A 特定用途制限地域

- 市町が用途地域が定められていない土地の区域(調整区域を除く)において、**制限すべき特定の建築物等の用途を定める地域について都市計画を決定**
- 特定用途制限地域内における建築物の用途の制限は、建築基準法第49条の2の規定に基づき、**市町の条例で定められるため、同法により土地利用規制が担保される**

(参考)石川県能美市の特定用途制限地域

	住宅等	店舗、事務所等	サービス工業施設	ホテル・旅館	軽工業施設	重工業施設	公共施設等
幹線道路沿線地域	○	○ 店舗・事務所1,500㎡以下	○	×	×	×	○
田園地域(2低専並)	○	△ 店舗200㎡以下 事務所150㎡以下	△ 50㎡以下	×	×	×	○
里山地域(1低専並)	△ 住宅・兼用住宅	×	×	×	×	×	○



出典:能美市HP

2 土地利用の規制・誘導 (④区域区分の維持・廃止別の許可手続きに要する期間)

建物用途	区域区分	ケース	想定期間
自己用住宅等建築許可の場合	維持	特別指定区域の基準に適合	建築許可 4W → 4W (1ヶ月)
		特別指定区域の追加指定or変更	特別指定区域追加指定・変更※4 (72W) 素案作成 4.4W [・住民合意形成・土地利用計画変更・関係機関協議・資料作成] → 指定手続き※4 28W → 建築許可 4W → 76W (1年7ヶ月)
		個別許可(開発審)※1	建築許可(14W) 相談 4W → 事前協議 5W → 本審 5W → 14W (4ヶ月)
	廃止	特定用途制限地域の基準に適合※2	0W

開発許可を要する場合	維持	特別指定区域の基準に適合	開発許可 8W → 8W (2ヶ月)
		特別指定区域の追加指定or変更	特別指定区域追加指定・変更※4 (72W) 素案作成 4.4W [・住民合意形成・土地利用計画変更・関係機関協議・資料作成] → 指定手続き※4 28W → 開発許可 8W → 80W (1年8ヶ月)
		地区計画の新規指定	地区計画決定(108W) 素案作成 8.6W [・住民合意形成・土地利用計画変更・関係機関協議・資料作成] → 法手続き 2.2W → 開発許可 8W → 116W (2年5ヶ月)
	個別許可(開発審)※1	開発許可(18W) 相談 8W → 事前協議 5W → 本審 5W → 18W (5ヶ月)	
	廃止	特定用途制限地域の基準に適合	開発許可 8W → 8W (2ヶ月)
特定用途制限地域の変更※3		特定用途制限地域の変更(66W) 素案作成 4.4W [・住民合意形成・土地利用計画変更・関係機関協議・資料作成] → 法手続き 2.2W → 開発許可 8W → 74W (1年7ヶ月)	

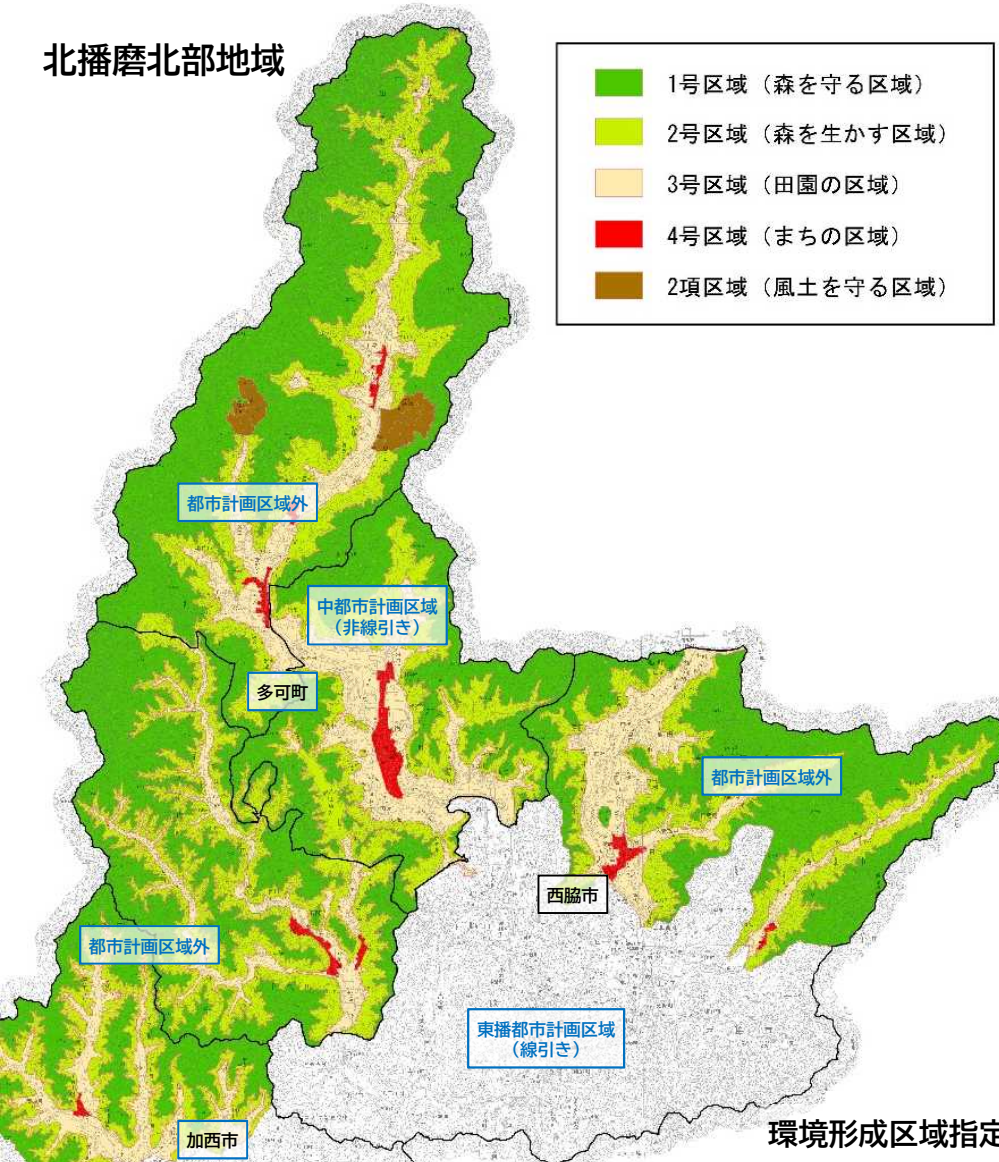
※1 特例措置基準及び提案基準に該当しない過去の事例よりおおむねの期間を本県が試算した期間(相談及び事前協議と本審の間の期間は案件により異なる)
 ※2 自己用住宅等の建築のみを目的として特定用途制限地域を変更することは考えにくいと、適合のみとしている
 ※3 特定用途制限地域の変更については、素案作成(土地利用計画の変更を含む)を特別指定区域並、法手続きを地区計画並として算出している
 また、特定用途制限地域の基準に適合しない場合でも、条例に基づき市町長が認めて許可したものについては制限の適用が除外される
 ※4 令和3年2月に開発審査会への事前協議の省略を可とした。省略した場合の県手続き期間は▲2カ月

2 土地利用の規制・誘導 (⑤ 兵庫県緑条例)

緑豊かな地域環境の形成に関する条例(緑条例)

- **非線引き都市計画区域**や都市計画区域外において、適切な土地利用の推進、森林・緑地の保全、緑化の推進、優れた景観の形成の観点から開発行為を適正に誘導することにより、緑豊かな地域環境を形成
- 5種の環境形成区域の区分に応じて、開発行為に係る森林の保全、緑化修景等の地域環境形成基準を定める

北播磨北部地域



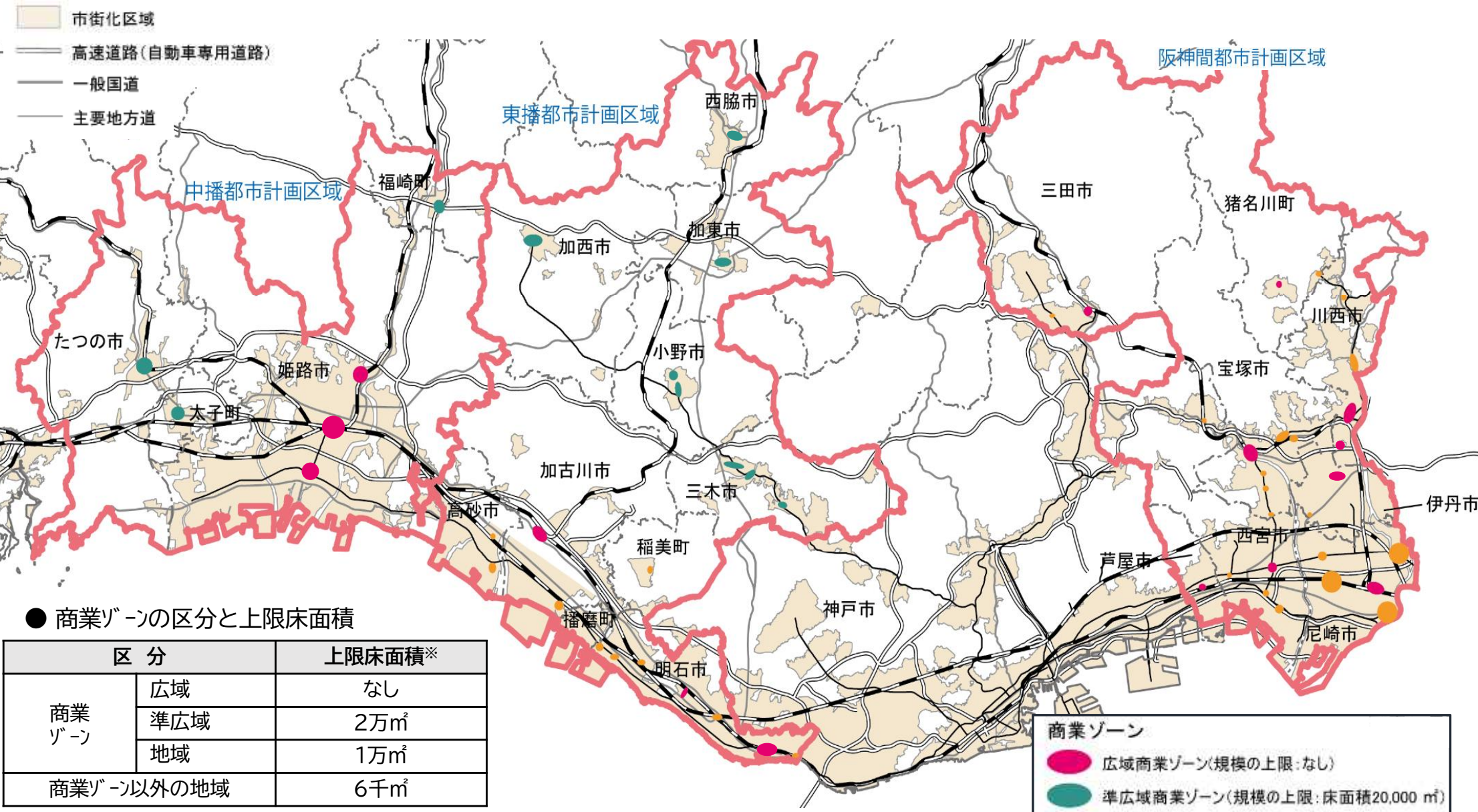
■	1号区域 (森を守る区域)
■	2号区域 (森を生かす区域)
■	3号区域 (田園の区域)
■	4号区域 (まちの区域)
■	2項区域 (風土を守る区域)

環境形成区域	設定区域	手続	手続を要する規模	地域環境形成基準 (概要:森林保全・緑地確保)
第1号区域 (森を守る)	森林など特に緑豊かな地域環境の保全	許可	500㎡以上	【森林の保全面積】 全ての開発:50%
第2号区域 (森を生かす)	森林と建築物や公共施設が調和した緑豊かな地域環境の形成	協議・協定	1,000㎡以上	【森林の保全面積】 5ha以上:50% 1~5ha :40% 1ha未満:30%
第3号区域 (田園)	農地と建築物や公共施設が調和した緑豊かな地域環境の形成	協議・協定		【緑地の確保】 区域面積の20% 【周辺緑地帯の幅員】 5ha以上 :5m 1~5ha :4m 0.3~1ha :3m 0.3ha未満:2m
第4号区域 (まち)	市街地又は相当規模の集落として緑豊かな地域環境の形成	届出		【緑地の確保】 区域面積の10% (0.3ha未満は除外要件有)
第2項区域 (風土を守る)	その他、地域の特性、地域整備の方針などからみて上記以外に定める区域	協議・協定		【森林の保全面積】 5ha以上:50% 1~5ha :40% 1ha未満:30% 【緑地の確保】 区域面積の20%以上

環境形成区域指定図

2 土地利用の規制・誘導 (⑥ 兵庫県 大規模な集客施設の立地誘導・抑制に係る広域土地利用プログラム)

- 都市構造に広域的な影響を与える大規模集客施設の適正な立地を図るため、立地を誘導する商業ゾーンを定め、それ以外の地域では立地を抑制
- 広域土地利用プログラムの整合を「大規模集客施設の立地に係る都市機能の調和に関する条例」の手続において求めることで、実効性を担保



※ まちづくりに寄与する大規模集客施設等については、上限床面積を緩和する特例あり

3 立地適正化計画による土地利用誘導

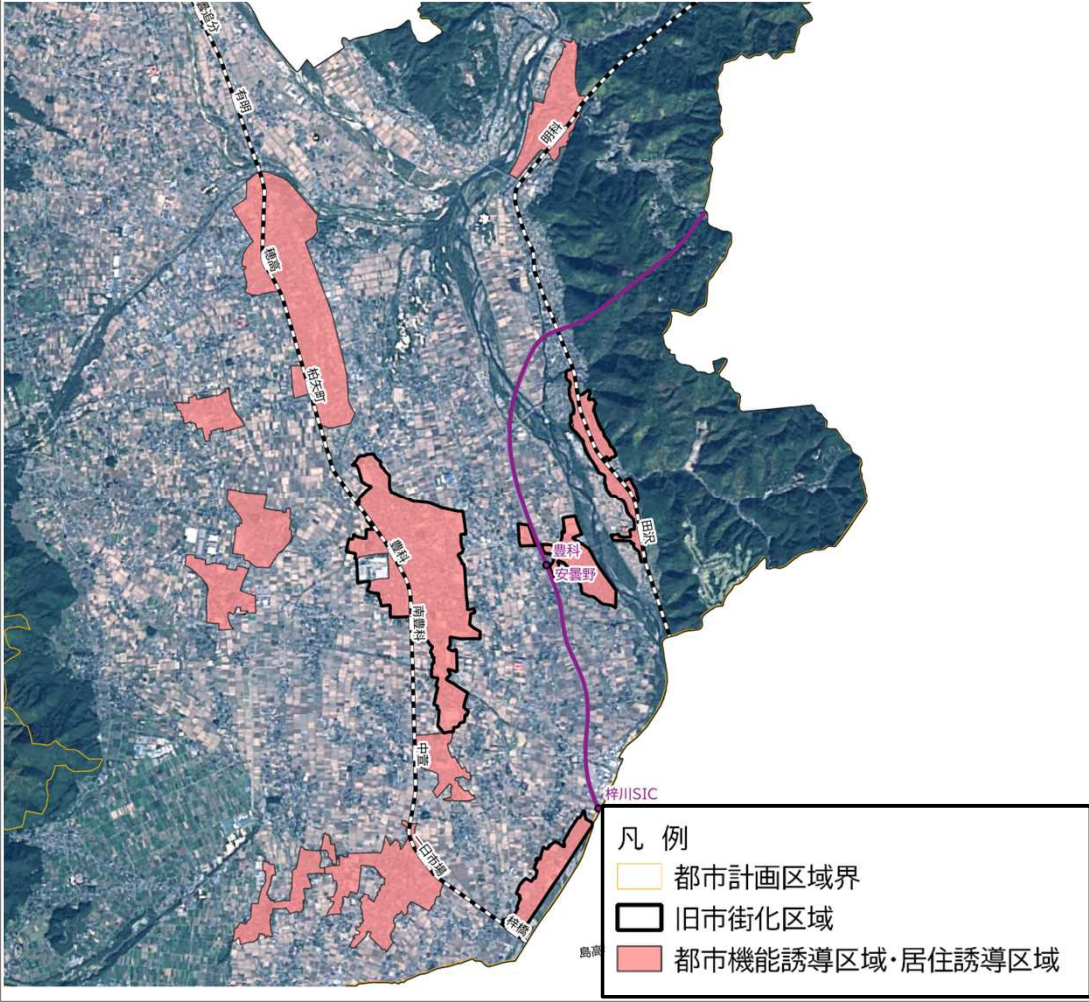
○ **市町が、都市計画区域内において、都市機能や居住機能を誘導する区域※を定め、多極ネットワーク型のコンパクトなまちづくりを推進する計画(立地適正化計画)を作成することができる**

※居住誘導区域は、市街化調整区域や災害レドゾーンには定めることができない

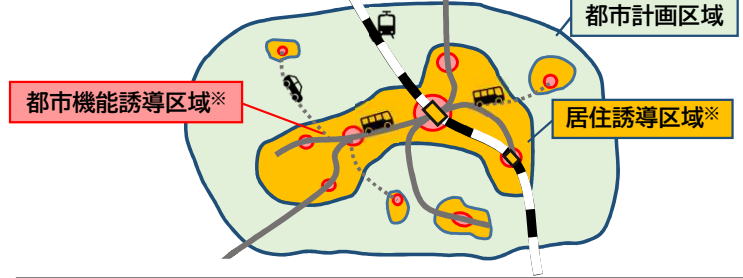
○ **都市機能誘導区域及び居住誘導区域において、「防災指針」を定め必要な防災・減災対策を計画的に実施**

(参考)長野県 安曇野市立地適正化計画(H30.4作成)

• **旧市街化区域だけでなく、(旧)市街化調整区域の集落等にも都市機能集積区域や居住誘導区域が設定されている**



立地適正化計画制度のイメージ

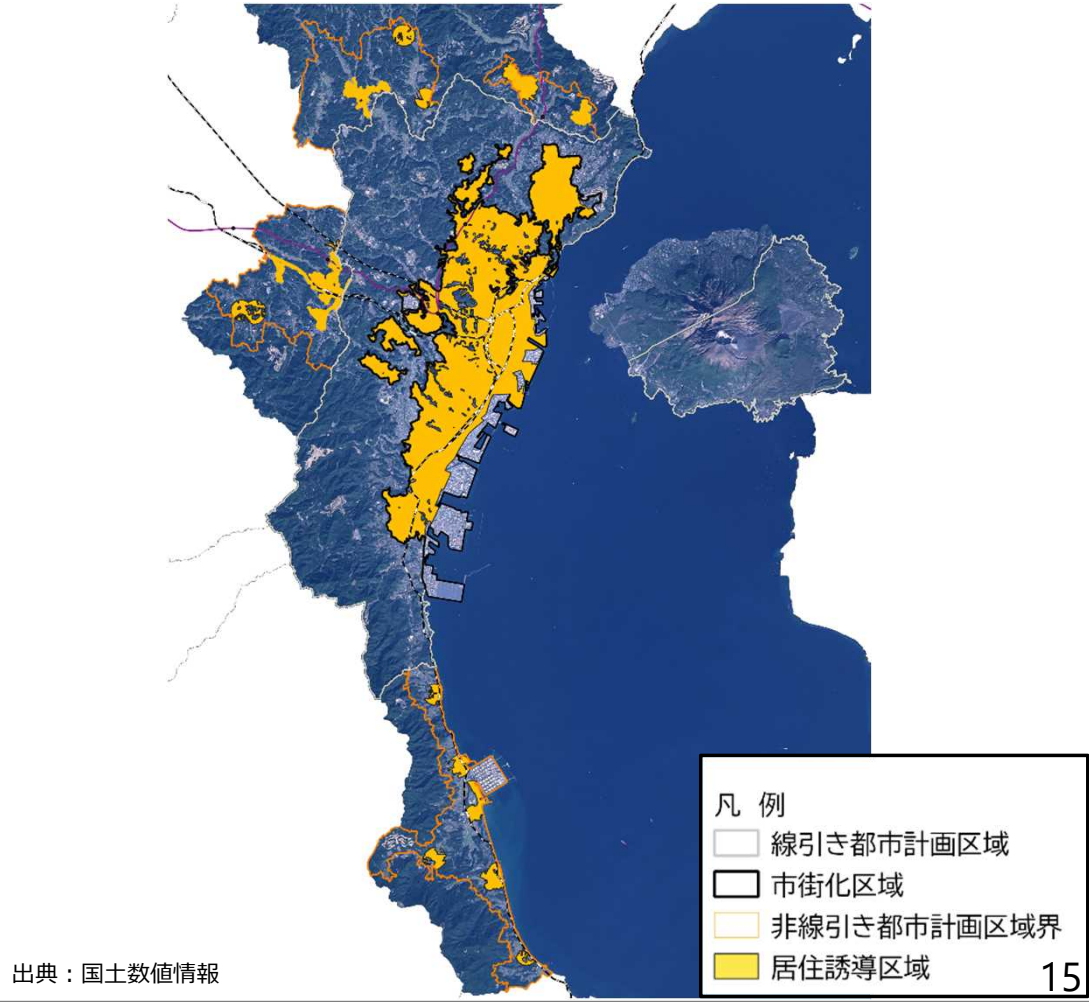


※ 誘導区域内において、国の予算・金融上の支援措置あり

※ 誘導区域外において、誘導施設や一定規模以上の開発等を行う場合は届出が必要

(参考)鹿児島県 鹿児島市立地適正化計画(H29.3作成、R3.9変更)

• **線引き都市計画区域では、市街化調整区域に居住誘導区域を設定できないが、非線引き都市計画区域では、集落等にも居住誘導区域が設定されている**



4 災害ハザードエリアの防災対応等

- **災害レッドゾーン※1は、自己居住用を除く開発行為は原則、不可** (R4都市計画法改正により、自己業務用も原則不可)
 - **災害イエローゾーン※2は、都市計画法改正(R4.4施行)※3を受け、市街化調整区域における法34条11号、12号(特別指定区域)条例の区域に原則、含むことができなくなった**
- ※1 災害危険区域、土砂災害特別警戒区域、地すべり防止区域、浸水被害防止区域、急傾斜地崩壊危険区域
 ※2 浸水想定区域、土砂災害警戒区域
 ※3 法34条11号、12号(特別指定区域)条例の区域には、原則として災害レッドゾーンと災害イエローゾーンを含むことができない(災害のおそれのある区域を明確化)

市街化調整区域の災害ハザードエリアにおける開発・建築許可の可否

□ 都市計画法改正(R4.4)により強化、明確化
 ✕ 原則不可
 ▲ 審査会に要説明

法34条	市街化調整区域で許可することができる建築物	開発行為あり				開発行為なし(建築のみ)			
		災害R※1,※2		災害Y※3		災害R※1,※2		災害Y※3	
		法	県条例・運用	法	県条例・運用	法	県条例・運用	法	県条例・運用
1	公益上必要な建築物、日常生活に必要な物品販売店等	✕	✕						
2	鉱物資源、観光資源等の利用上必要な施設	✕	✕						
3	温度、湿度等特別の自然的条件を必要とする施設(政令未制定)	✕	✕						
4	農林水産物の処理、加工等の施設	✕	✕						
5	特定農山村地域における農林業等の活性化基盤施設	✕	✕						
6	中小企業の共同化、集団化に資する施設	✕	✕						
7	既存工場と密接な関連を有する事業所等	✕	✕						
8	危険物の貯蔵、処理に供する施設	✕	✕						
8の2	災害レッドから移転する施設	✕	✕						
9	市街化区域で建築することが困難な施設<ガリノカド等>	✕	✕						
10	地区計画、集落地区計画に適合する施設	✕	✕						
11	市街化区域に隣接、建物が連たんする区域内の環境の保全上支障のない用途の施設(条例で区域・用途(住宅、診療所等)を指定)	✕	✕	✕	✕※4	✕	✕	✕	✕※4
12	条例で指定する区域、目的、用途に適合する施設(特別指定区域や別表2(地縁者住宅等))	✕	✕	✕	✕※4	✕	✕	✕	✕※4
13	調整区域に区分された際に土地所有権等を有する者の自己用住宅等	✕	✕						
14	開発審査会の議を経て市街化促進のおそれがない等と認められる建築物等	✕	✕		▲※5		✕※6		▲※5

※1 自己居住用を除く開発行為は原則不可
(R4.4施行の改正都市計画法により自己業務用も不可)
 ※2 他法令による建築制限あり(土砂災害防止法、建築基準法等)
 ※3 他法令による建築制限なし
 ※4 一定の安全性を確保する場合は許可
 ※5 建築審査会にて避難計画等を説明
 ※6 運用等に明文化していないが、原則不可

4 災害ハザードエリアの防災対応等

本県の対応(災害イエローゾーンにおける特別指定区域の指定)

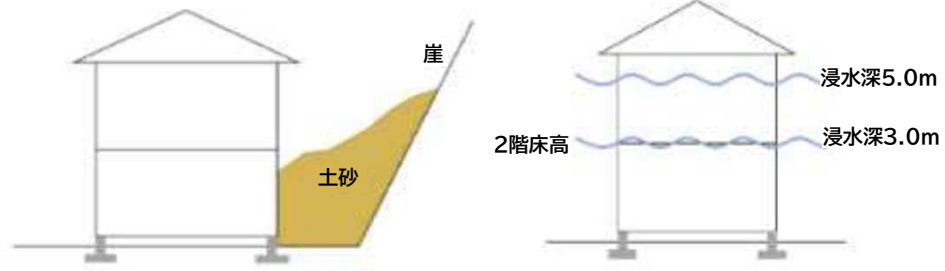
市街化調整区域での地域活力の維持に資するまちづくりを継続していくため、防災・減災と経済活動のバランスに配慮し、一定の安全性を確保すること等によりイエローゾーン内でも特別指定区域の指定等が可能となるようR4.3に条例を改正

【既区域指定】

許可申請者が避難に関する書面(避難所・避難ルートを示した図及び市町からの指示に従い適切に避難する旨を誓約する書面)を提出することをもって開発許可を行うことで、災害イエローゾーンであっても、従前どおり住宅等の新築が可能

【新規区域指定】

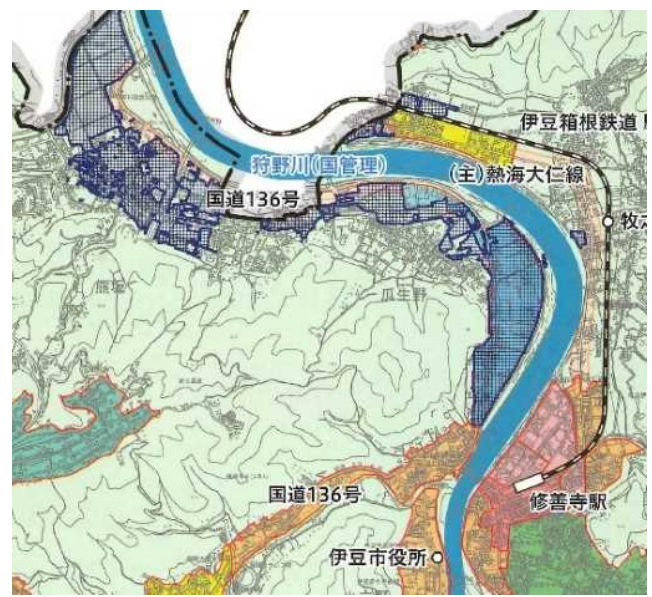
- ①から④のいずれかの基準に該当する場合に指定することができる
- ① 土砂災害警戒区域において、災害を防止・軽減する堰堤等の防災対策が実施された区域
 - ② 浸水想定区域において、容易に移動可能な距離(概ね500m程度)に避難場所(市町が避難場所に相当すると認める場所を含む。)がある区域
 - ③ 安全上・避難上の対策に係る基準への適合を許可条件とする区域(ア、イいずれにも該当)
 - ア 建物の安全対策
 - 【土砂災害警戒区域】2階建以上
 - 【浸水想定区域】浸水深により2又は3階建以上等



- イ 早期避難の実施が可能と市町が認めた避難計画を作成
 - ④ 事業所において災害が予見される場合に施設を閉鎖する旨を明確にした計画等を策定しているなど、指定基準①～③と同等以上の安全性が確保されていると認められる区域
- ※開発許可申請時には、申請者が避難に関する書面を提出

(その他参考)伊豆市水害に備えた土地利用条例

狩野川浸水想定区域(計画規模(年1/100 確立)の降雨に対する浸水深0.5m以上)における建築行為又は1,000㎡以上の開発行為等を行う場合は浸水対策の措置、周辺住民等利害関係者への周知等が必要



出典：伊豆市HP掲載資料

凡 例	
—	都市計画区域界
■	第1種低層住居専用地域
■	第1種中高層住居専用地域
■	第1種住居地域
■	第2種住居地域
■	用途地域
■	近隣商業地域
■	商業地域
■	工業地域
■	特定用途制限地域
■	幹線道路沿道地区
■	里山環境共生地区
■	浸水想定区域(自主条例対象区域)

※容積率、建ぺい率、最低敷地面積、高さ制限等については、別途御確認をお願いします。

(参考)災害ハザードエリアにおける個別法令による防災対策等

区分 【規制】	区域 【個別法令】	防災対策等
災害R 【あり】	災害危険区域 【建築基準法第39条】	地方公共団体が津波、高潮、出水等による危険の著しい区域を災害危険区域として条例で指定し、住居の用に供する建築の禁止等、建築物の建築に関する制限で災害防止上必要なものを定める
	土砂災害特別警戒区域 【土砂災害防止法※1第9条】	特定の開発行為を行うには知事の許可が必要、建築物の構造規制等 <ul style="list-style-type: none"> ✓ 特定の開発行為(住宅宅地分譲や要配慮者利用施設)に対する許可制 ✓ 建築物の構造の規制 ✓ 建築物の移転等の勧告(知事)及び支援措置(移転や防護壁設置の費用支援等) ✓ 宅地建物取引における措置(特定開発行為の許可がなければ販売の広告や契約禁止等)
	地すべり防止区域 【地すべり等防止法第3条】	土地の造成や建物の建築などの一定行為を行うには、知事の許可が必要 <ul style="list-style-type: none"> ✓ 地下水の排除を阻害する行為、地表水の浸透を助長する行為 ✓ 法切又は切土 ✓ ため池、用排水路その他の地すべり防止施設以外の施設又は工作物の新築又は改良 等
	浸水被害防止区域 【特定都市河川浸水被害対策法第56条】	特定の開発及び建築行為を行うには知事の許可が必要 <ul style="list-style-type: none"> ✓ 特定の開発行為(住宅宅地分譲や要配慮者利用施設)に対する許可制 ✓ 特定の建築行為(住宅(自己用を含む)や要配慮者利用施設)に対する許可制
	急傾斜地崩壊危険区域 【急傾斜地法※2第3条】	土地の造成や建物の建築などの一定行為を行うには、知事の許可が必要 <ul style="list-style-type: none"> ✓ 水の浸透を助長する行為 ✓ 法切、切土、掘さく又は盛土 ✓ 立木竹の伐採、木竹の滑下又は地引による搬出 ✓ 土石の採取又は集積 等
災害Y 【なし】	浸水想定区域 【水防法第14条～14条の3】	想定し得る最大規模の降雨による洪水浸水想定区域図等を公表 本県では河川整備の目標とする降雨(計画規模降雨)により河川が氾濫した場合の洪水浸水想定区域図も公表
	土砂災害警戒区域 【土砂災害防止法※1第7条】	危険の周知、警戒避難体制の整備を実施 <ul style="list-style-type: none"> ✓ 市町村地域防災計画への記載 ✓ 要配慮者利用施設における警戒避難体制 ✓ 土砂災害ハザードマップによる周知の徹底 ✓ 宅地建物取引における措置(区域内である旨について重要事項説明を義務付け)

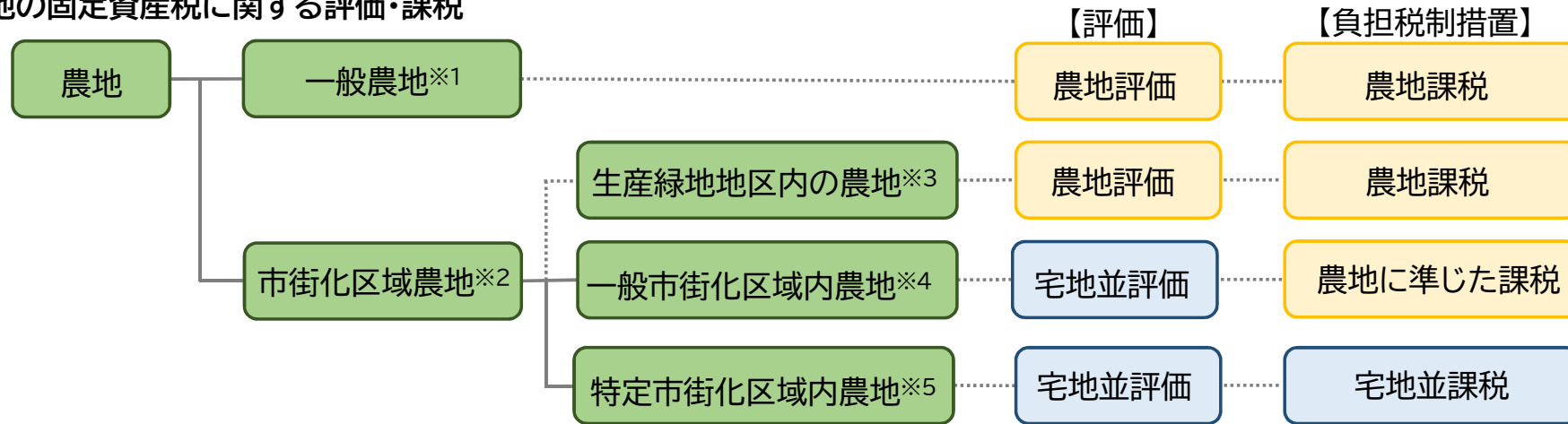
※1 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律

※2 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律

5 固定資産税・都市計画税における農地の区分

- **固定資産税**について、**市街化区域農地は、宅地並み評価**とされ、更に特定市街化区域内農地では、宅地並み課税とされる
- **都市計画税**について、県内で賦課している市町では、**市街化区域農地は宅地並み評価**とされている(市街化区域以外は農地評価)
- 他府県の区域区分を廃止した自治体では、市街化区域農地から一般農地になったことにより固定資産税と都市計画税の税収が1/100程度に減収した事例もある

● 農地の固定資産税に関する評価・課税



※1 市街化区域農地や転用許可を受けた農地などを除いた農地
 ※2 市街化区域内の農地で、生産緑地地区内の農地などを除いた農地
 ※3 生産緑地地区内の農地で、都市計画決定告示日から30年経過した生産緑地のうち特定生産緑地の指定がされなかったもの等を除いた農地
 ※4 特定市街化区域農地以外の市街化区域農地
 ※5 三大都市圏の特定市(東京都の特別区及び首都圏、近畿圏、中部圏の既成市街地、近郊整備地帯などに所在する市)にある市街化区域農地

● 本県の線引き市町における都市計画税の状況

区域	市町数		備考		
	賦課している※1		市街化区域にのみ賦課	市街化区域内及び税指定区域内に賦課※2	
兵庫県	25	22	20	2	※1 未徴収:相生市、太子町及び福崎町
阪神間	8	8	8	0	
東播	10	10	8	2	※2 三木市:調整区域の一部で賦課 加東市:非線引き区域の土地区画整理事業実施区域で賦課
中播	4	2	2	0	
西播	3	2	2	0	

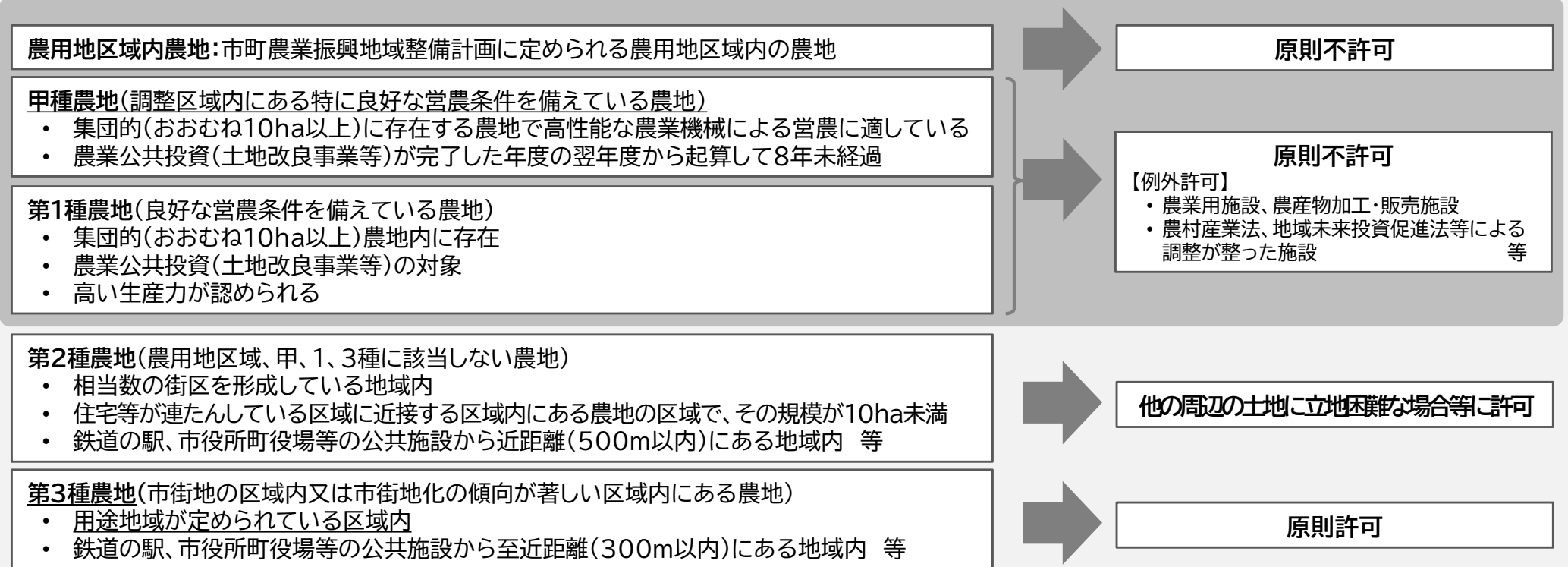
6 農地転用について

- 市街化区域内の農地については、農業委員会へ届出ることにより農地転用できるが、区域区分を廃止すると知事の許可が必要となる(用途地域内は3種農地となり原則許可される)
- 市街化調整区域内にある特に良好な営農条件を備えている農地は甲種農地となるが、区域区分を廃止すると周辺の市街地化の程度によっては、第2、第3種農地となり農地転用が許可される

農地転用に係る手続

線引き都市計画区域		非線引き都市計画区域	
市街化区域	市街化調整区域	(旧)市街化区域	(旧)市街化調整区域
農業委員会への届出	知事の許可 ○ 農用地区域、甲種、1種農地は原則不許可 【甲種農地】 ・ 周辺の市街地化の程度にかかわらず2、3種農地とならない ・ 集落接続の住宅等は敷地面積500㎡以内	知事の許可 ○ 用途地域内の3種農地は原則許可	知事の許可 ○ 農用地区域、1種農地は原則不許可

農地転用許可制度の概要



6 農地転用について(農振農用地区域の除外について)

- 市町の農業振興地域整備計画において、集团的農地や農業生産基盤整備事業の対象地等の優良農地について「**農用地区域**」を定め、当該区域内では原則農地転用を禁止し、農業振興の基盤となるべき農用地等を確保
- 農用地区域内の農地であっても**、農振除外の5要件を満たすなど、市町が県の同意を得て農業振興地域整備計画を変更(農用地区域から除外)した場合には、開発が可能

農振除外の5要件(農業振興地域の整備に関する法律第13条第2項)

- 1号 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って、農用地区域以外の土地をもって代えることが困難と認められること
- 2号 農用地の集団化・農作業の効率化のほか土地の農業上の効率的・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
- 3号 効率的・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
- 4号 土地改良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
- 5号 土地改良事業等が完了した年度の翌年度から起算して、8年が経過していること

農振農用地区域から除外された事例

非線引き都市計画区域の幹線道路沿道の開発

- 長期にわたり農業上の利用を確保すべき土地として農用地区域を指定
- 農地において、道路(農作業機械等の横断が困難な幹線道路)や商業地に接しているなど、集团的農地の縁辺部に位置しており、5要件の2号に該当すると判断され、その他の要件も満たす場合に農用地区域から除外
- 農用地区域から除外された農地は、市街地化が著しい地域内やIC周辺等では、第3種農地や第2種農地となり、農地転用を許可
- 農振農用地区域であっても、5要件を満たし農振除外後に第3種農地等となる地域では、農地が開発される可能性がある

