

## 論 点 整 理 ( 案 )

[ 農山村固有の魅力の維持・向上と多様な参画の促進が図られる土地利用の枠組みについて ]

## 1 市町村土地利用調整条例の位置付け

市町村土地利用調整条例の取組みを拡大  
運動論、体制整備  
取組みのインセンティブ(個別規制法との関係)・・・と関連

市町村条例は、自主条例と委任条例の組み合わせ  
地域の実情に応じた、総合性、柔軟性(自主条例の特徴)  
実効性(委任条例の根拠法で付与)・・・と関連

市町村条例と個別規制法(農地法、農振法等)の関係  
二つの考え方があり更に整理・検討

市町村条例及び地区の合意を個別規制法による農地等の保全に関する規制に組み込む

市町村条例及び地区の合意に基本的に農地等の保全の全てを委ねる

## 2 契約的手法による農地等の保全

景観の保全等の観点からの農地等の保全の強化は重要な課題  
地域の実情に応じた取組みを可能とすることが必要

現状で単純な規制強化は困難  
地区における土地所有者の合意をベースとした契約的手法の導入  
一方で農地等の保全のための規制強化については、制度面、実態面の検証を行いつつ、他の土地利用制度との関係も踏まえ、中期的な検討課題

地区における土地所有者による農地等の保全に関する協定(契約的手法)  
継続的・安定的なものとするためには協定締結後に農地等を取得した者にも協定の効力を適用可能とするような措置が必要

- 「協定」と個別規制法との関係・・・1 - と同様の論点
- ・「協定」は民事的な制度であり、農地等の保全の実効をあげるためには個別規制法の規制力を利用する必要があるとの考え方
- ・全国的な政策目標との整合性を確保するための担保措置を講ずる必要があるとの考え方

- 「協定」への取組みのインセンティブ
- ・地区内の土地所有者の利害調整により、一部の土地所有者でなく地区全体がメリットを受けるような取組み
- ・「協定」の法律効果(地区の合意に基づく土地利用(農地等の保全と非農業的利用)の実現、都市住民等の受け入れ)

市町村と土地所有者の間の農地等の保全に関する契約(転用権譲渡契約)(契約的手法)  
以下のような諸点について更に検討・検証が必要であり、枠組み構築全体の検討とは分けて考えるべき

- ・現行の農地転用規制への影響の検証
- ・継続的・安定的なものとするための法律構成についての検討
- ・運用上の様々な課題に対する経済的・社会的な分析の蓄積が不十分

## 3 多様な参入のための条件整備

「農」への多様な関わり方を実現するためには、農地法の権利移動に関する規制の緩和が必要  
都市住民等のニーズに対応  
耕作放棄の未然防止や再利用による農地の効率的利用

農地法の耕作者主義との関係  
二つの考え方があり、更に整理・検討

「協定」だけでは不耕作目的の農地の取得を十分に排除できないため、権利移動規制による事前チェックを残した上で要件緩和(例えば下限面積や通作距離等)

「協定」が結ばれた農地については、実質的に保全が確保されているため、権利移動規制による事前のチェックなしでも耕作者主義は担保可能

多様な参入に伴う弊害防止  
参入者の耕作放棄に対しては「協定」に適切な管理及び違反に対する措置を定めることにより対応  
転用期待による取得の防止・・・2 - 及び3 - と関連  
農地の効率的利用や構造政策との関連