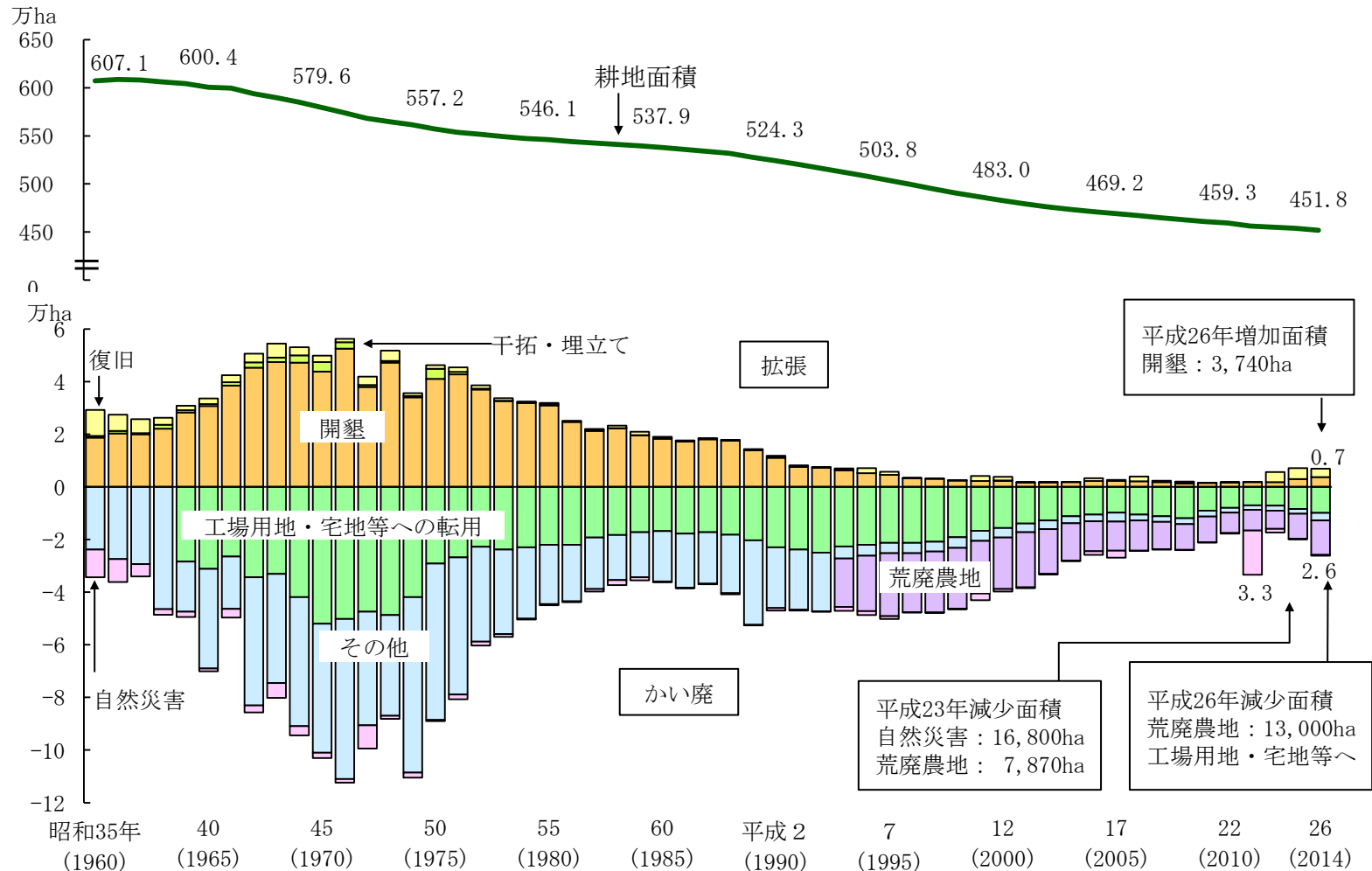


農地転用等の状況について

農林水産省

耕地面積の推移

○ 耕地面積は、工場用地、道路、宅地等への転用や荒廃農地の発生等により減少が続き、この50年間で25%減少(平成26年 452万ha)。



資料：農林水産省「耕地及び作付面積統計」

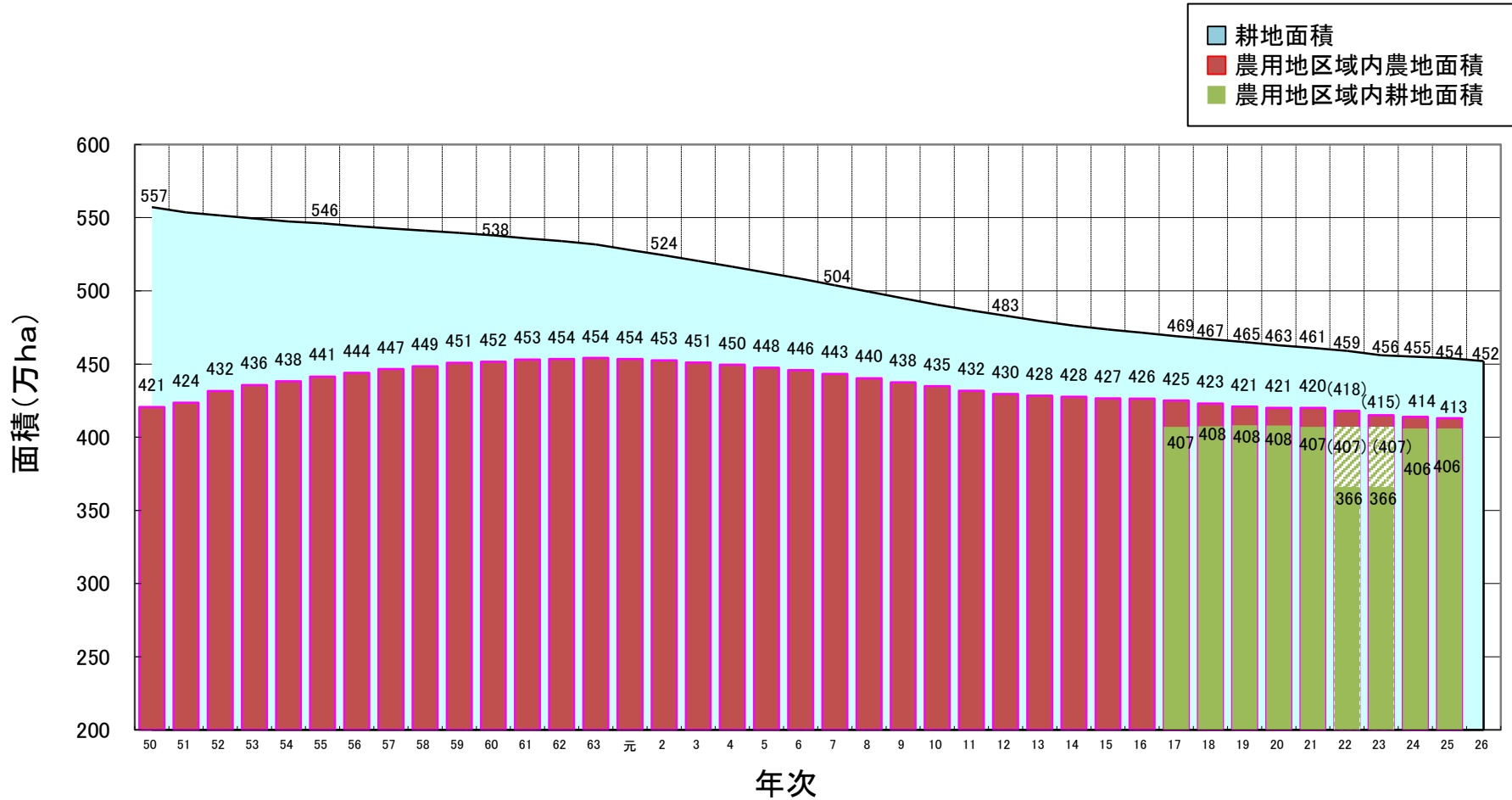
注：1) 拡張面積及びかい廃面積は、共に田畑転換を除く。

2) 「工場用地・宅地等への転用」は、「工場用地」、「道路・鉄道用地」、「宅地等」であり、昭和39年から調査を行っており、それ以前は「その他」に含まれる。

3) 「その他」は、「農林道等」、「植林」、「荒廃農地以外のその他」であり、「荒廃農地」については、平成5 (1993) 年から調査を行っており、それ以前は「その他」に含まれる。なお、「荒廃農地」は、平成24年(2012) 年までは「耕作放棄」として公表していた。

耕地面積と農用区域内農地面積の推移

○ 農地(耕地)面積については、農地の転用や荒廃農地の発生により減少しているが、農用区域内農地(耕地)面積は、近年、ほぼ横ばいで推移。



出典：耕地面積（農林水産省統計部：耕地面積及び作付け面積統計）

農用区域内農地面積（農林水産省農村振興局調べ：市町村が把握した面積）

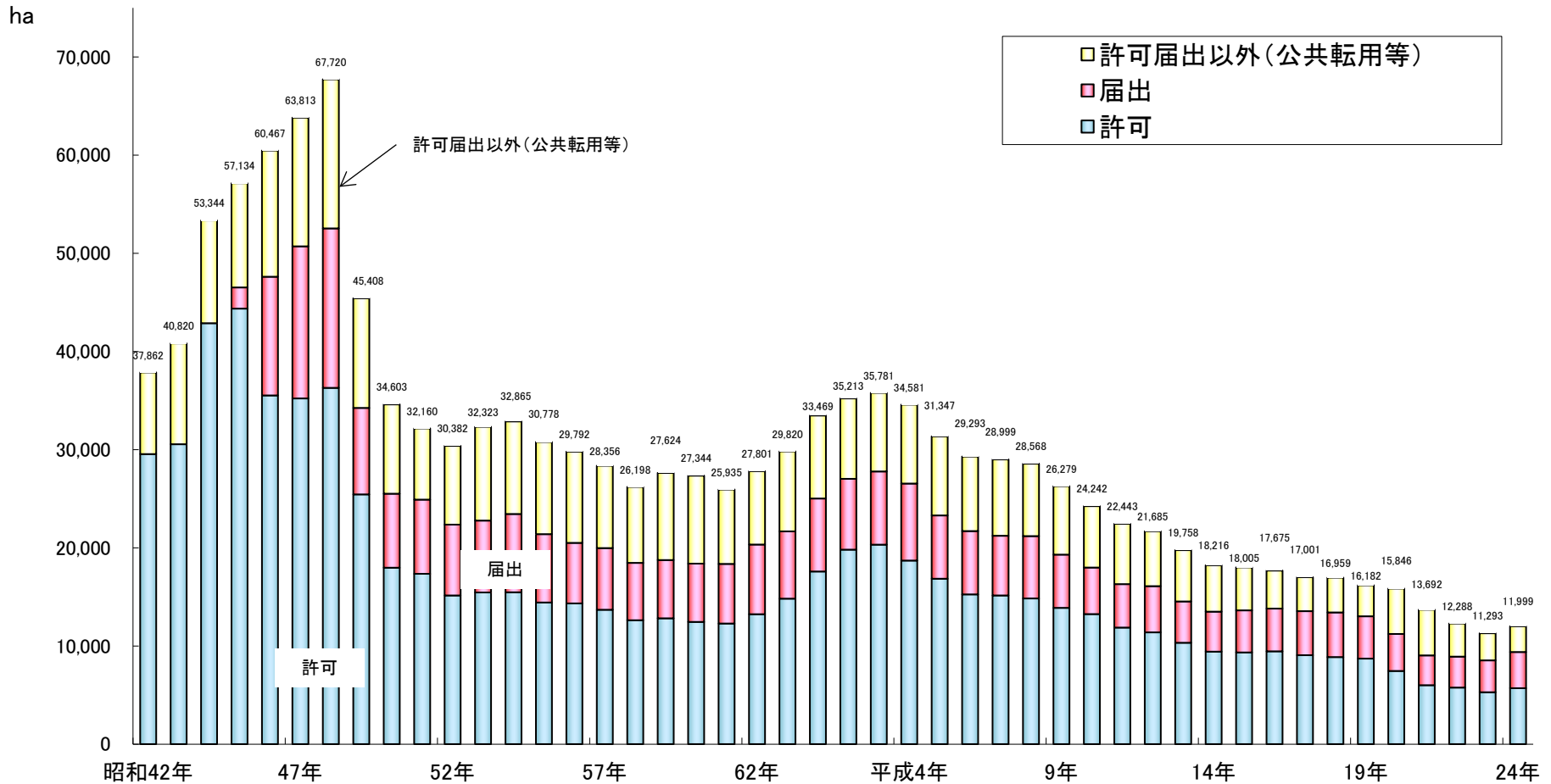
農用区域内耕地面積（農林水産省統計部：2005年農林業センサス及び農業資源調査（H18からH20）、農林水産省農村振興局調べ：市町村が把握した面積（H21から））

注1：平成22年及び平成23年は、東日本大震災により被災した3県（岩手県、宮城県、福島県）を調査対象から除いているため、（ ）書きは平成21年の数値を用いた推計値

注2：福島県内の東京電力福島第一原子力発電所事故の影響により避難指示のあった9町村について、平成21年以降に農用地区域の除外・編入を行った面積を加除して算出

農地転用面積の推移

- 農地転用面積の推移を見ると、昭和30年代後半からの高度経済成長期に大幅に増加し、昭和48年には6万8千haとなったが、昭和48年のオイルショック以降の安定成長期には3万ha程度で推移し、平成バブル後の平成3年に3万6千haの第2のピークを迎え、その後減少傾向で推移。
- 平成24年における「許可」「届出」「許可・届出以外(公共転用等)」の構成比率は、それぞれ47%、31%、22%となっている。



資料：農林水産省「土地管理情報収集分析調査」(21年まで)「農地の権利移動・借賃等調査」(22年から)

注 1:「許可」は、農地法第4条及び第5条に基づく都道府県知事等の転用許可を受けたものをいう。

2:「届出」は、市街化区域内農地の転用について農業委員会へ届出したものをいう。

3:「許可届出以外(公共転用等)」とは、国、都道府県等が行う公共性の高い施設等への転用、国又は都道府県が行う学校、病院等への転用(許可権者と法定協議を行ったもの)及び農業経営基盤強化促進法による農業用施設用地のための転用をいう。

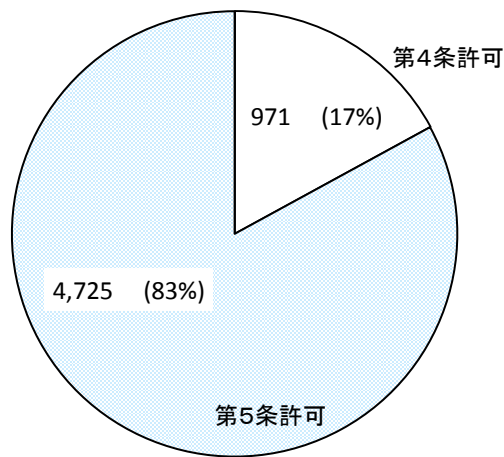
農地転用の適用条項等別の内訳(平成24年)

- 平成24年の転用面積のうち、転用許可を受けて転用したものが5,696ha(47%)、市街化区域内農地について農業委員会への届出で転用したものが3,687ha(31%)、公共転用など許可・届出以外の転用が2,616ha(22%)となっている。
- 平成24年における農地転用許可を適用条項別に見ると、賃借権の設定・所有権の移転等を伴う農地法第5条許可が約8割を占めているものの、賃借権の設定等を伴わない第4条許可(自己転用)も全体の約2割を占めている。
- 第5条許可に係る賃借権の設定等の種類を見ると、賃借によるものが5割以上を占めており、また、対価の支払のない所有権移転(無償)及び使用賃借権の割合が全体の2割を占めている。

単位:ha

総数	許可								届出	協議	計	許可・届出・協議以外									
	計	第4条	第5条	第5条の内訳				公共事業による転用				農業内部での転用					⑩その他				
				所有権移転(有償)	所有権移転(無償)	賃借権の設定・移転	使用賃借権の設定	①国による道水路等				②都道府県による道水路等	③市町村等による道水路等	④土地収用法等によるもの	⑤特定農山村法によるもの	⑥2アール未満の農業施設等		⑦国の貸し付け・売り払いに係るもの	⑧土地改良事業によるもの	⑨基盤法(※)	
11,999	5,696	971	4,725	2,110	149	1,574	892	3,687	0.7	2,616	177	370	145	39	0.1	23	0.4	6	13	1,842	
100%	47%	8%	39%	-	-	-	-	31%	0.01%	22%											
	100%	17%	83%	-	-	-	-														
			100%	45%	3%	33%	19%														

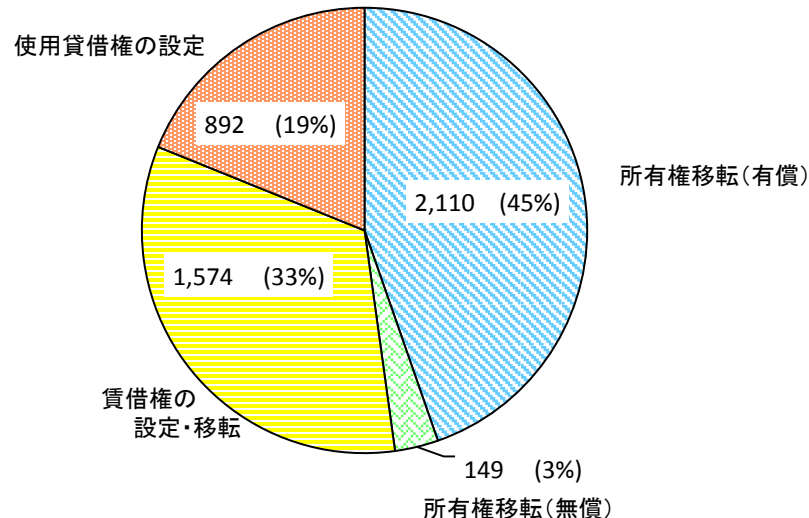
農地転用許可の条項別内訳



第5条許可の内訳

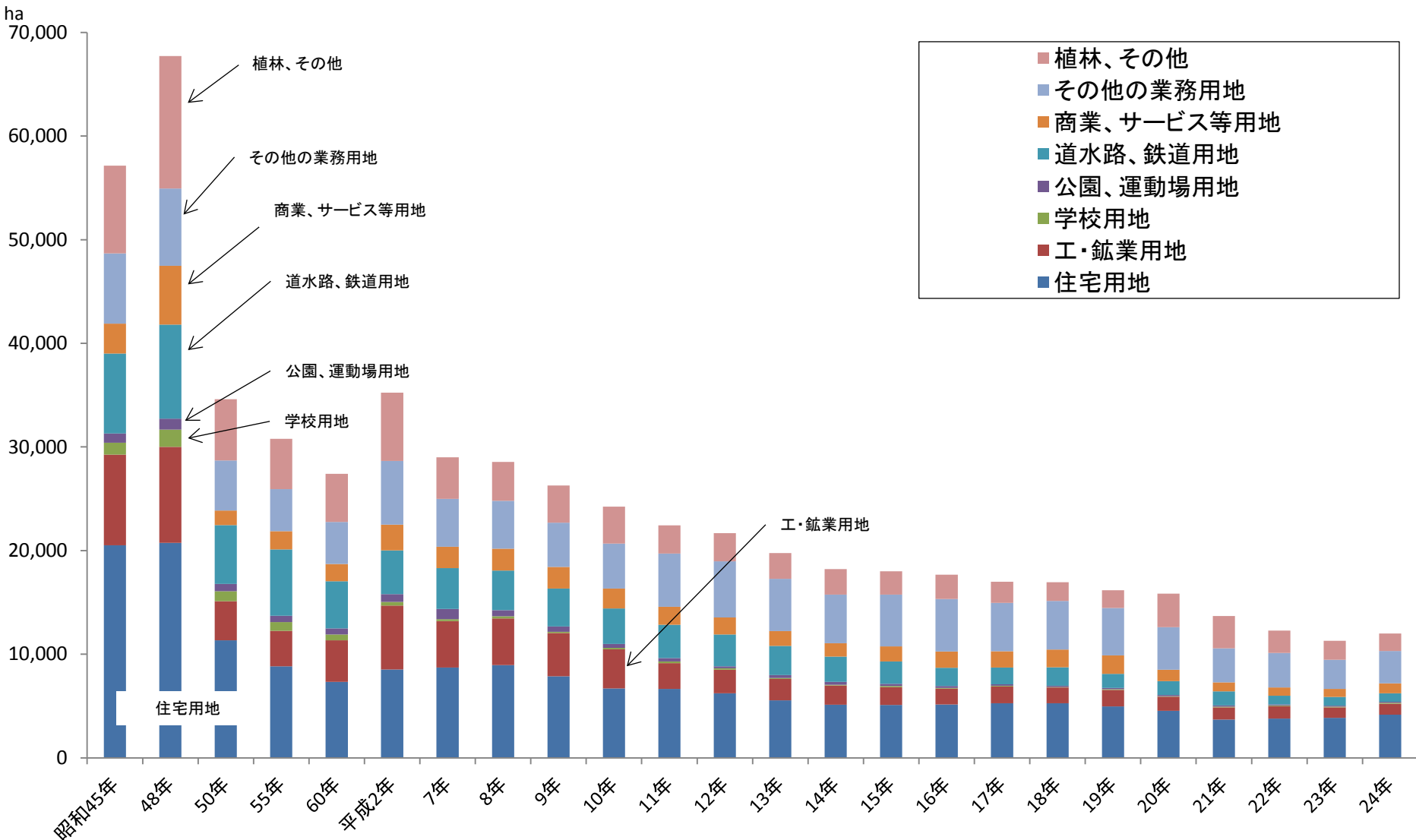


農地法第5条許可の権利別内訳



用途別農地転用面積の推移

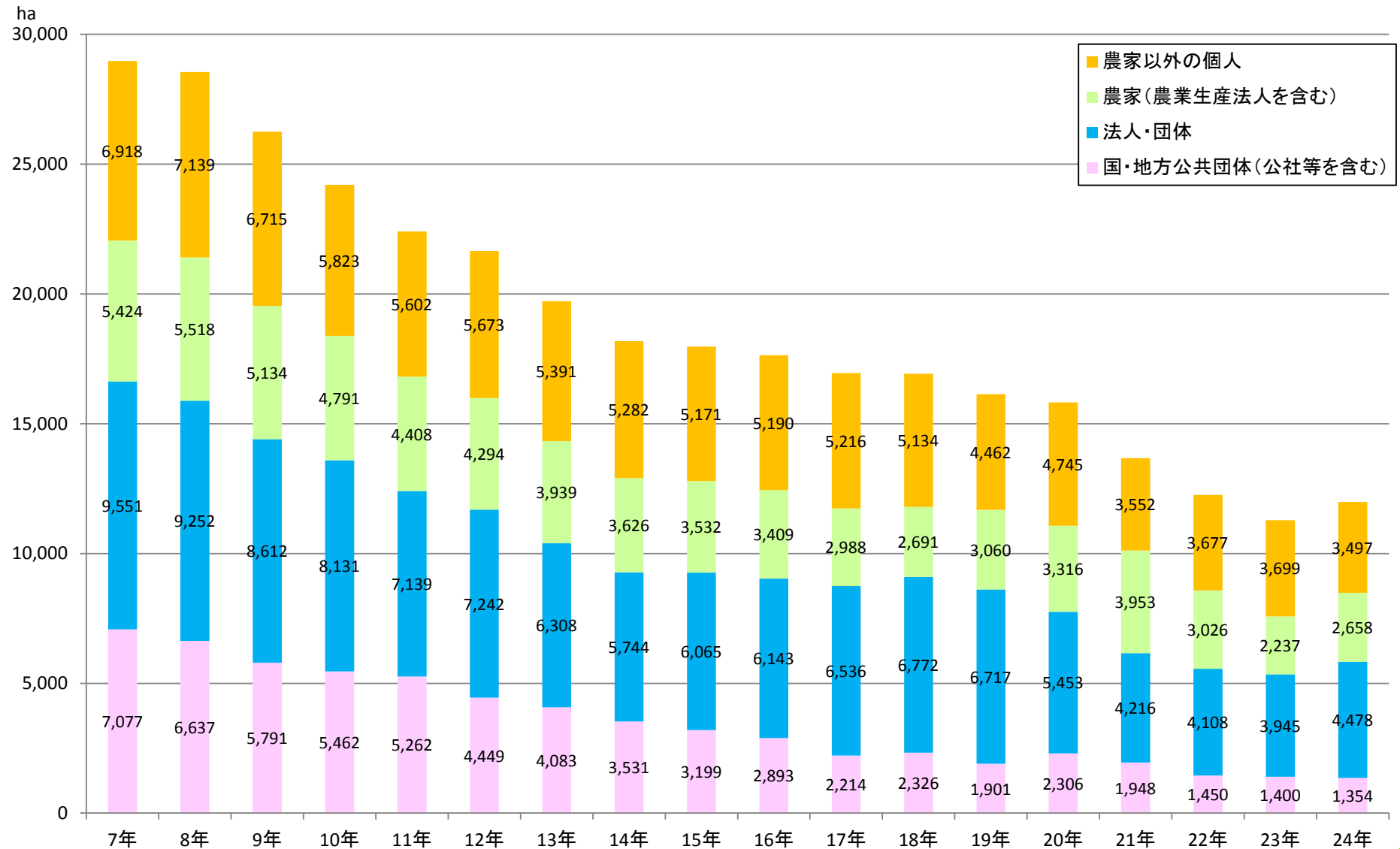
○ 農地転用を用途別に見ると、昭和40年代の高度経済成長期には住宅、工場、道路等への転用が大きなウェイトを占めていたが、近年は工場、道路等への転用が減少している。



資料：農林水産省「土地管理情報収集分析調査」(21年まで)「農地の権利移動・借賃等調査」(22年から)
 注：1. 農地法4、5条の許可面積、届出面積のほか農地法の許可、届出を要しない転用面積(国、地方公共団体等が行う転用)を含む。
 2. 「その他の業務用地」には農林漁業用施設、駐車場・資材置場等及び基盤強化法による農業施設用地のための転用を含む。
 3. 「工・鉱業用地」「商業サービス等用地」「その他の業務用地」及び「植林、その他」は、調査把握方法を変更したため、平成10年以前とは必ずしも連続しない。

転用主体別農地転用面積の推移

○ 平成24年の農地転用を転用主体別に見ると、国・地方公共団体が1,354ha(約1割)、法人・団体が4,478ha(約4割)、農家が2,658ha(約2割)、農家以外の個人が3,497ha(3割)となっている。



資料：農林水産省「土地管理情報収集分析調査」(21年まで)「農地の権利移動・借賃等調査」(22年から)

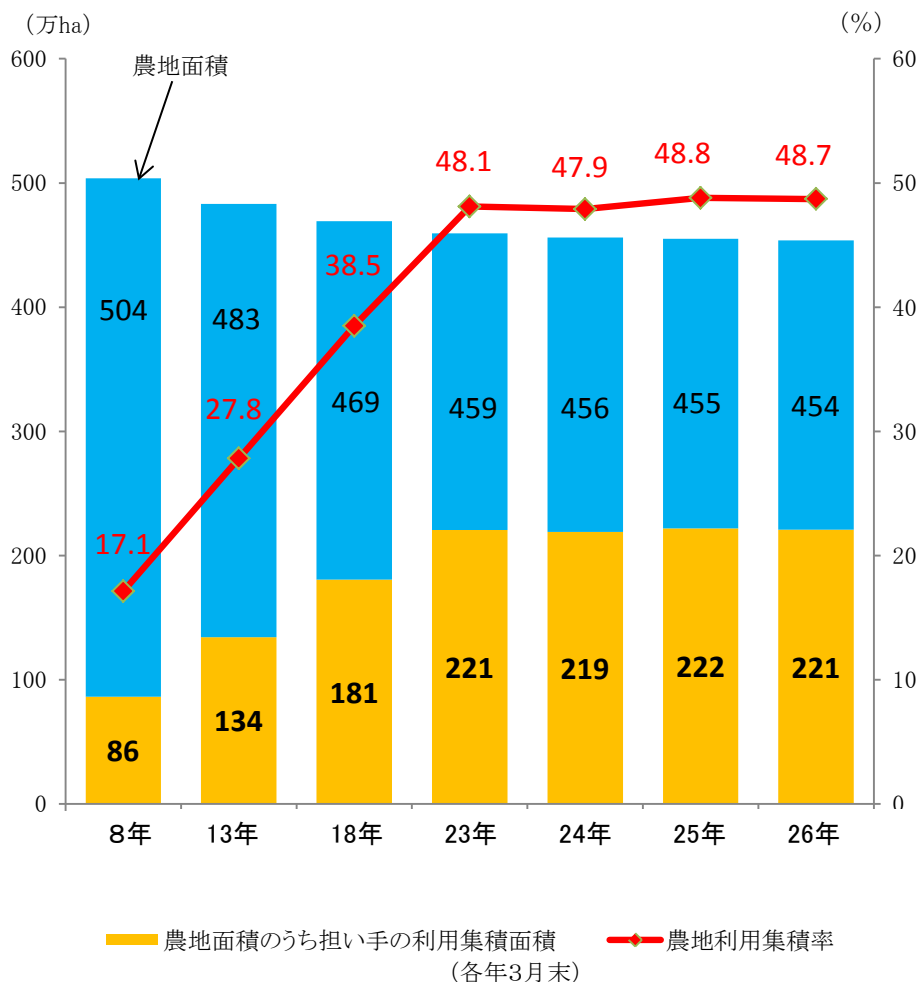
担い手への農地の利用集積の状況

○ 平成26年度末現在の担い手の利用集積面積(所有権、賃借権等の集積面積:ストック)は、約221万ヘクタール(農地面積に占める割合は約5割)となっている。

1 担い手の農地利用集積面積(ストック)

	①	②	③	④	⑤
	H23年3月末	H24年3月末	H25年3月末	H26年3月末	④ - ③
担い手計	220.7	218.5	222.0	220.8	-1.2
認定農業者	195.3	195.6	195.6	198.6	3.0
基本構想水準到達者	10.0	7.3	11.0	8.8	-2.3
集落営農経営	15.5	15.6	15.4	13.5	-2.0
自作地	121.7	118.8	119.6	117.1	-2.5
認定農業者	115.0	113.9	112.7	111.4	-1.4
基本構想水準到達者	6.7	4.9	6.8	5.7	-1.1
借入地・作業受託地	99.0	99.8	102.4	103.7	1.3
借入地	68.7	69.7	75.5	79.1	3.6
認定農業者	66.0	67.8	72.2	76.7	4.5
基本構想水準到達者	2.7	1.9	3.3	2.3	-1.0
作業受託地	30.3	30.0	26.9	24.7	-2.3
認定農業者	14.3	14.0	10.6	10.5	-0.1
基本構想水準到達者	0.5	0.5	0.9	0.7	-0.2
集落営農経営	15.5	15.6	15.4	13.5	-2.0
担い手の農地利用集積率	48.1%	47.9%	48.8%	48.7%	-0.1%
認定農業者数	246.5	237.5	233.4

2 農地面積に占める担い手の利用面積(ストック)の推移



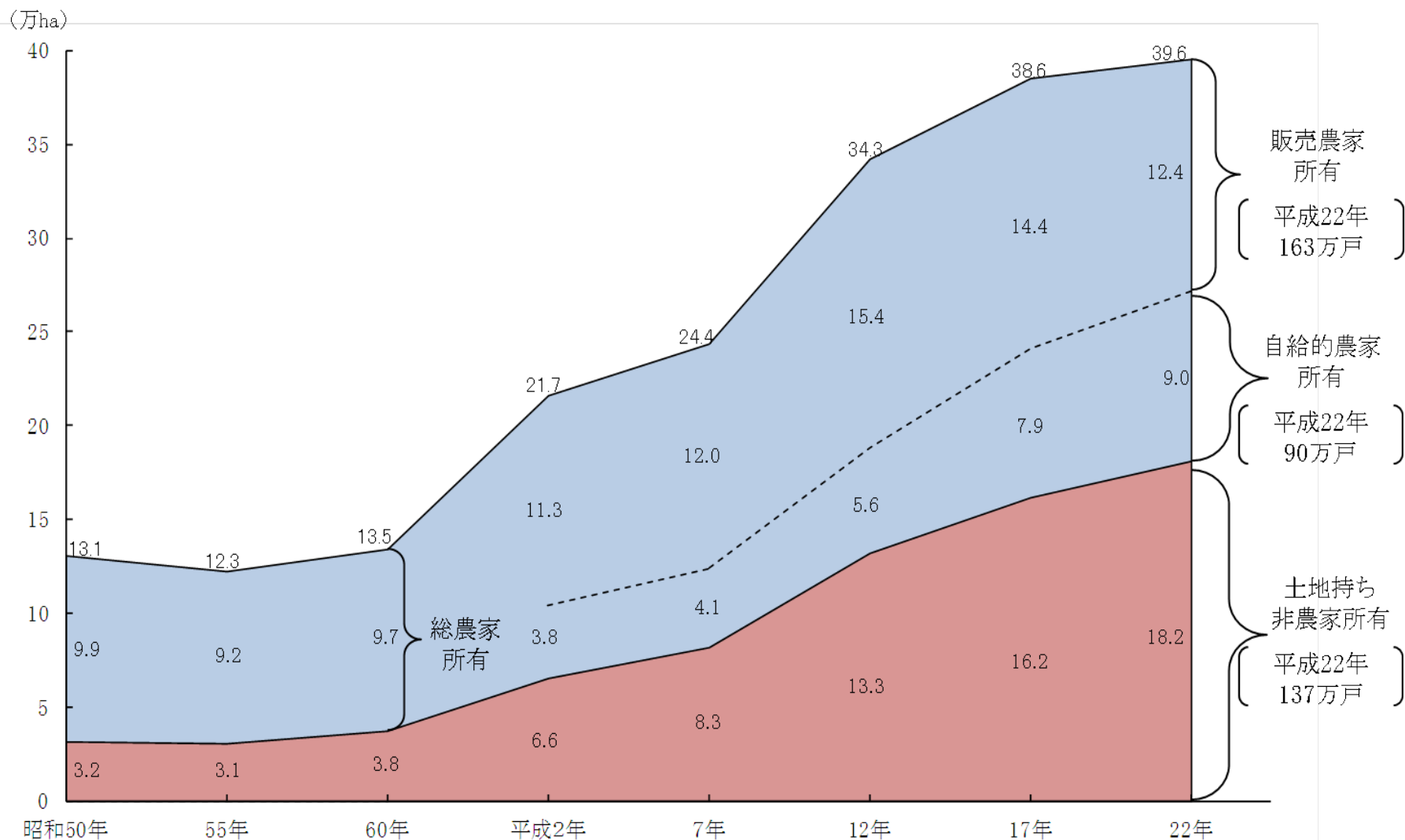
資料 農地利用集積面積:農林水産省経営局農地政策課調べ及び農林水産省統計部「集落営農実態調査」(組替集計)(H25年3月末現在調査まで)(次頁の表も同じ。)

認定農業者数:農林水産省経営局経営政策課調べ(農地を利用しない認定農業者も含む)

担い手の農地利用集積率:耕地面積(「耕地及び作付面積統計」(農林水産省統計部))に占める担い手の農地利用集積面積の割合

耕作放棄地面積の推移

- 耕作放棄地面積(農林業センサスに基づく主観ベース)は、平成に入ってから、高齢者のリタイア等に伴い、急激に拡大。
- 特に、土地持ち非農家の所有する農地の耕作放棄地が急増しており、全体の半分を占める状況となっている。



荒廃農地の状況

主観ベース

○ 耕作放棄地(農林業センサス)

農地所有者(農村在住者)の主観ベースの調査

平成12年	34.3万ha
平成17年	38.6万ha
平成22年	39.6万ha

注「耕作放棄地」とは、「以前耕作していた土地で、過去1年以上作物を作付けせず、この数年の間に再び作付する考えのない土地」。

客観ベース

○ 荒廃農地

市町村による客観ベースの調査

(単位:万ha)

(※「A分類」は、農地法第30条に基づく「利用状況調査」により把握した「1号遊休農地」と一致。)

	荒廃農地面積計	再生利用が可能な荒廃農地(A分類)	再生利用が困難と見込まれる荒廃農地(B分類)	(参考値) 再生利用された面積
平成20年	28.4	14.9	13.5	—
平成21年	28.7	15.1	13.7	0.6
平成22年	29.2	14.8	14.4	1.0
平成23年	27.8	14.8	13.0	1.2
平成24年	27.2	14.7	12.5	1.4
平成25年(実績値)	27.3 (26.5)	13.8 (13.3)	13.5 (13.2)	1.5

注:1 「荒廃農地」とは、「現に耕作に供されておらず、耕作の放棄により荒廃し、通常の農作業では作物の栽培が客観的に不可能となっている農地」。

- 2 「再生利用が可能な荒廃農地」とは、「抜根、整地、区画整理、客土等により再生することにより、通常の農作業による耕作が可能となると見込まれる荒廃農地」。
- 3 「再生利用が困難と見込まれる荒廃農地」とは、「森林の様相を呈しているなど農地に復元するための物理的な条件整備が著しく困難なもの、又は周囲の状況から見て、その土地を農地として復元しても継続して利用することができないと見込まれるものに相当する荒廃農地」。
- 4 再生利用された面積は、実績値。
- 5 荒廃農地面積の推計値(平成25年)の算出方法は以下のとおり(被災市町村等を除く)。

$$\left(\begin{array}{c} \text{荒廃農地の} \\ \text{全国の推計値} \end{array} \right) = \left(\begin{array}{c} \text{荒廃農地調査実施全市町村の} \\ \text{実績値(1,708市町村)} \end{array} \right) + \left(\begin{array}{c} \text{全域を調査できなかった64市町村} \\ \text{毎に調査未実施地区の荒廃農地を} \\ \text{算出した上で合計した推計値} \end{array} \right)$$

A

B

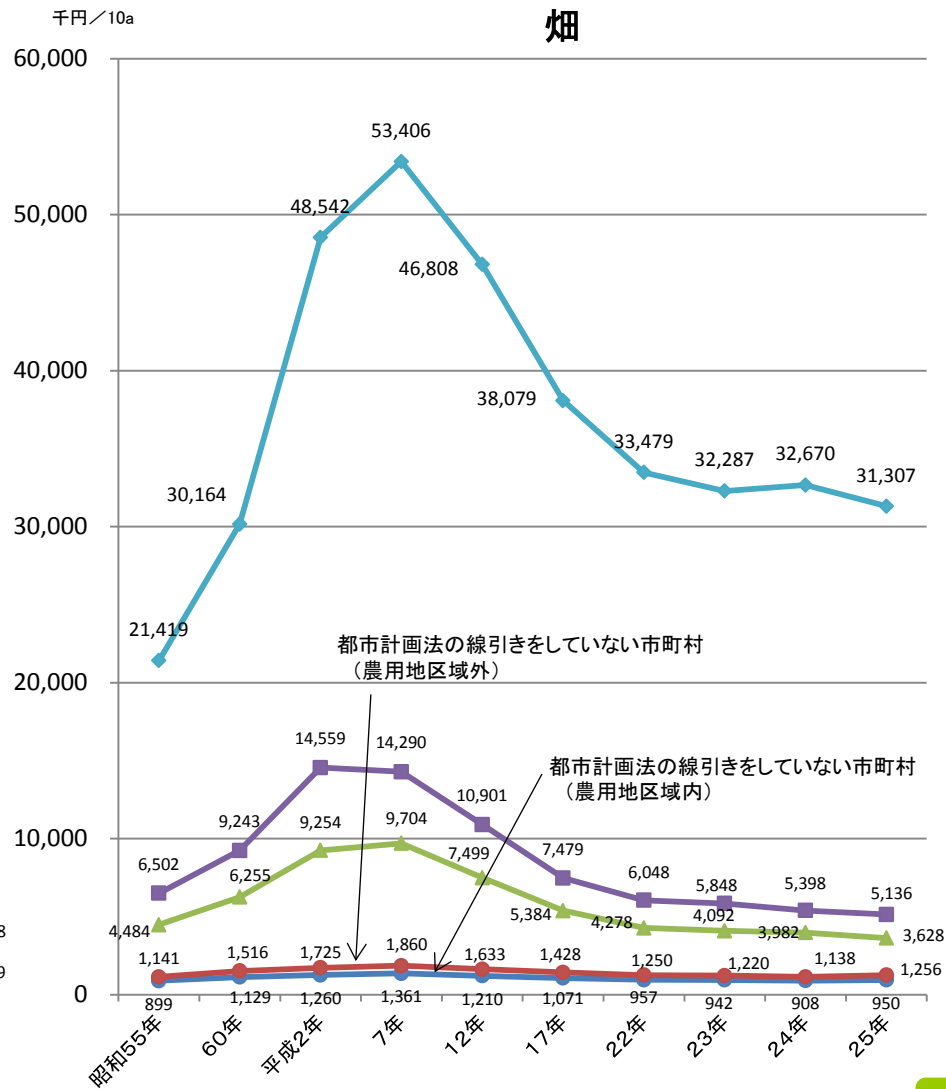
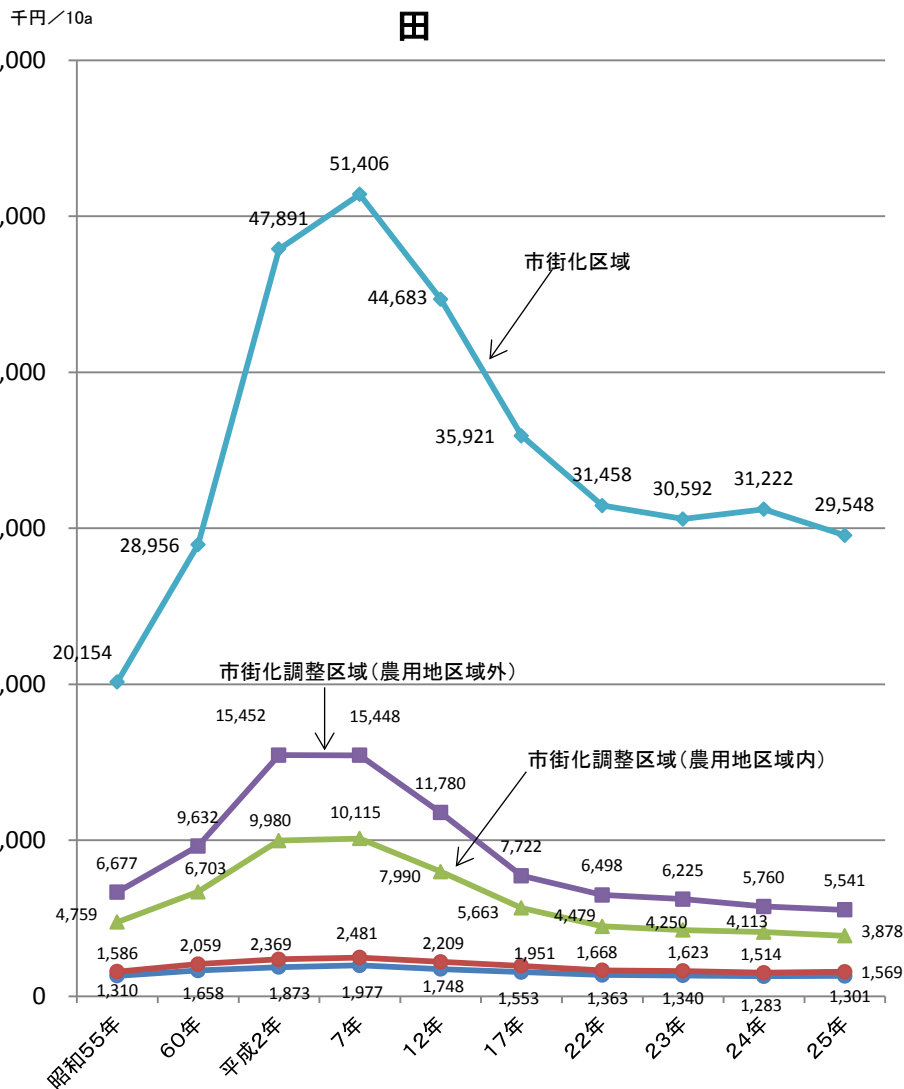
※1 $B = \sum \{ \text{市町村毎の推計値(調査実施地区の荒廃農地率} \times \text{調査未実施面積)} \}$

※2 $\text{荒廃農地率} = \text{荒廃農地面積} / \text{調査実施面積}$

資料:「荒廃農地調査」農林水産省農村計画課

耕作目的の農地価格の推移(全国)

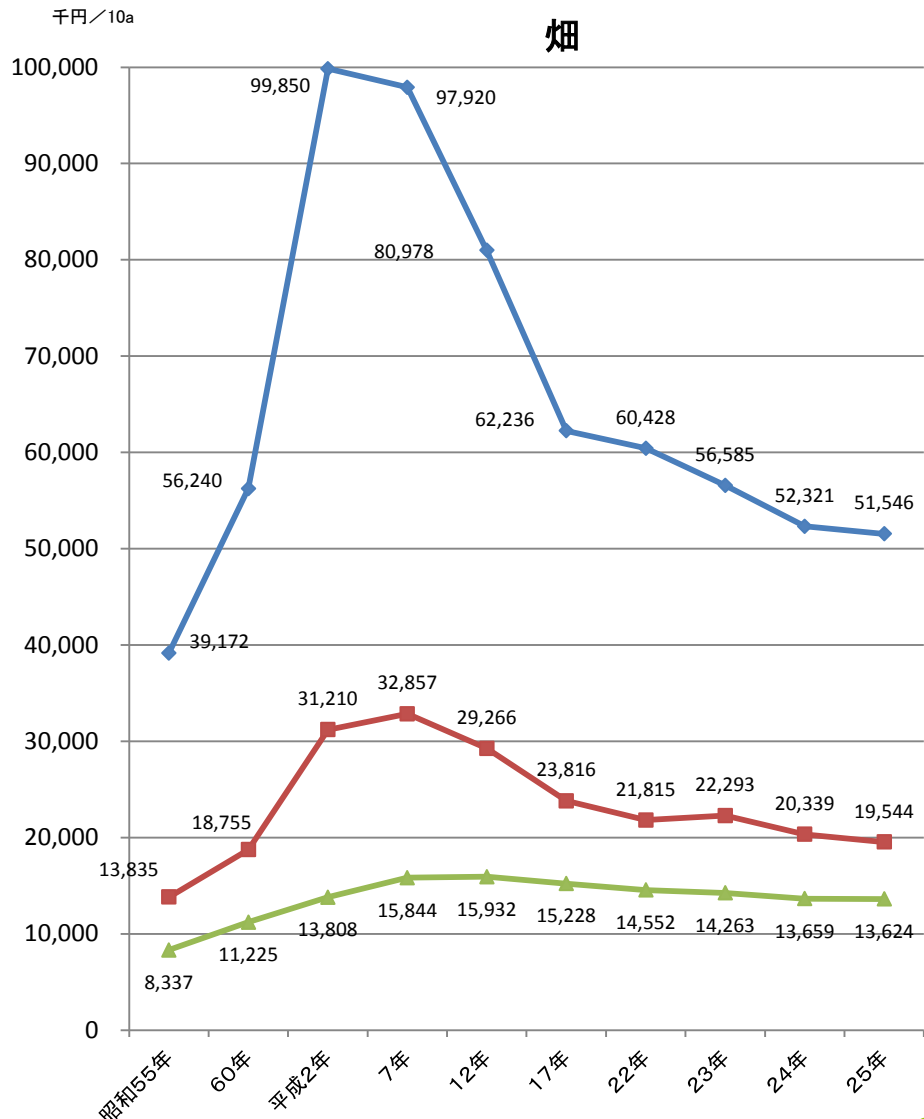
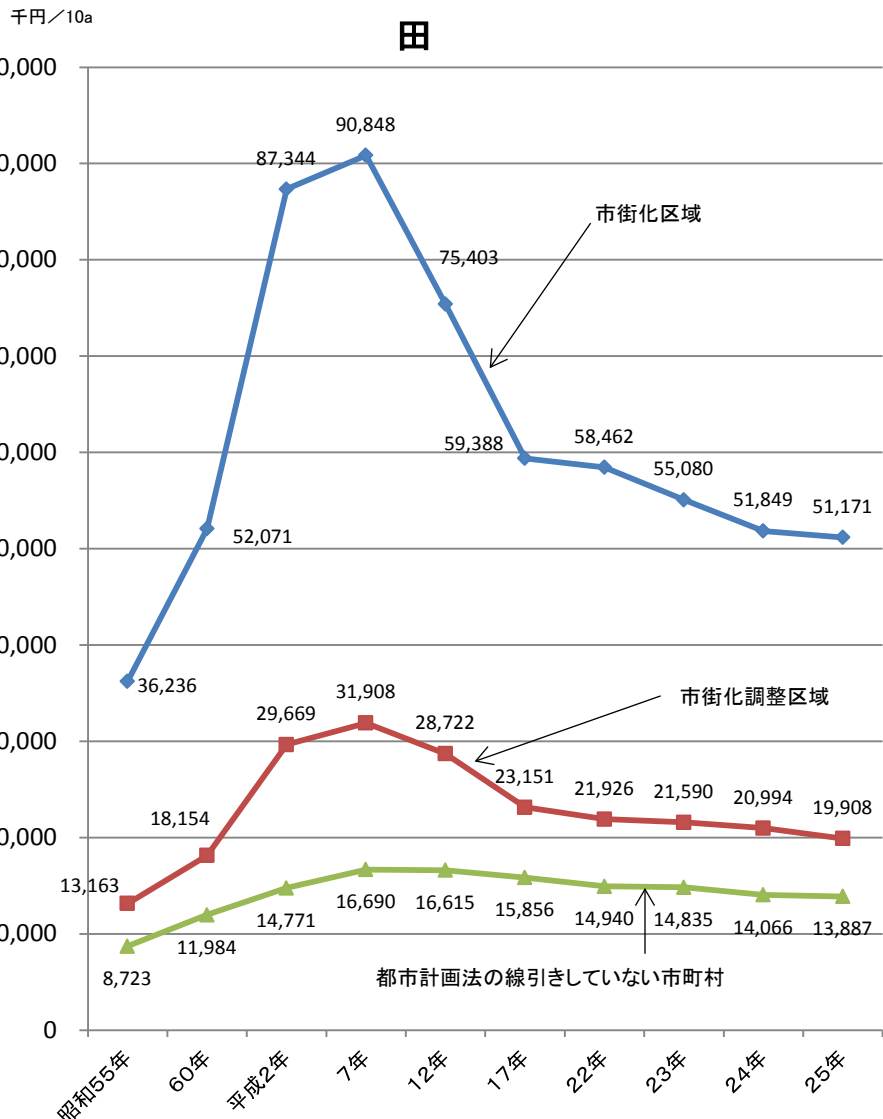
- 耕作目的の農地価格の推移を見ると、市街化区域内や市街化調整区域の価格は、平成のバブル期以降は下落傾向で推移し、畑でも同様状況で推移している。
- 他方、都市計画法の線引きをしていない市町村の農地価格は、緩やかな低下傾向で推移している。



資料: 全国農業会議所「田畑売買価格等に関する調査結果」

転用目的の農地価格の推移(全国)

○ 転用目的の農地価格の推移を見ると、市街化区域の田では、平成7年には約9千万円／10aまで上昇したが、平成バブル期以降はすべての地域において低下傾向で推移し、畑でも同様状況で推移している。

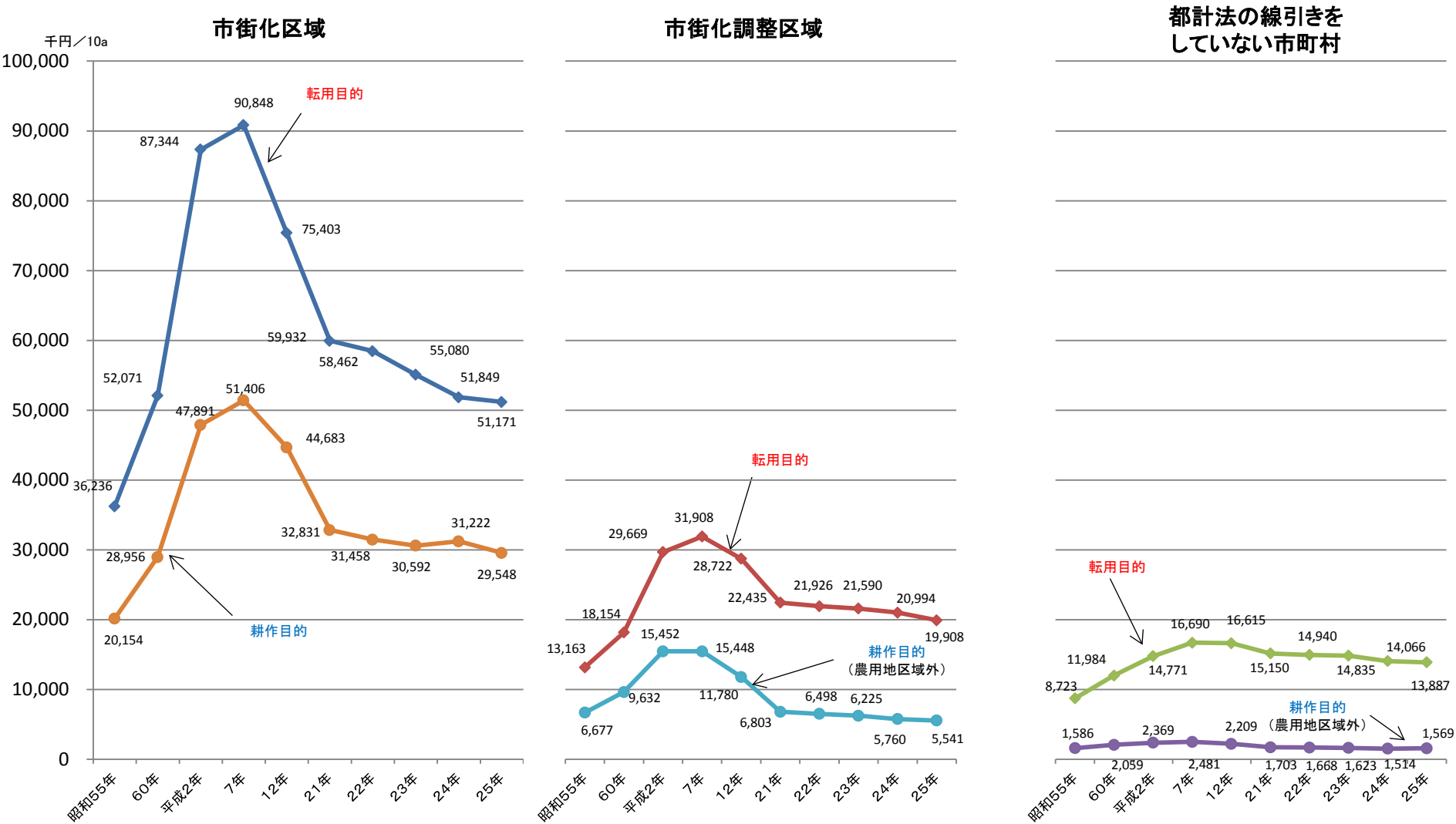


資料: 全国農業会議所「田畑売買価格等に関する調査結果」

注: この価格は、転用目的が住宅用の値である。

転用目的と耕作目的の農地価格の比較(全国・田)

○ 市街化区域や市街化調整区域の農地価格を見ると、転用目的と耕作目的の価格差は2倍～4倍程度となっているが、都市計画法の線引きをしていない市町村では、転用目的と耕作目的で6～9倍近くの価格差(平成2年以降)となっている。



資料: 全国農業会議所「田畑売買価格等に関する調査結果」

注: 転用目的の農地価格は、転用目的が住宅用の値である。耕作目的の農地価格は、農用地区域外の農地価格である。

地域別にみた農地価格(平成25年)

- 農地価格は、一般的に耕作目的に比べ転用目的の価格が高くなっている。
- また、一般的に農用地域内に比べ農用地域外の農地価格が高くなっているが、非線引き市町村の耕作目的の田の価格では、北海道、中国、沖縄で農用地域内の価格の方が高くなっている。
- ※ 取引事例による調査であり、同一土地・同一条件で比較しているものではないため、単純に比較することには難しい面がある。

田

千円/10a

	耕作目的						転用目的(住宅地)		
	線引き市町村			非線引き市町村			線引き市町村		非線引き市町村
	市街化区域	市街化調整区域		農用地区域内	農用地区域外	市街化区域	市街化調整区域		
		農用地区域内	農用地区域外						
全国	29,548	3,878	5,541	1,301	1,569	51,688	20,109	14,028	
北海道	<u>5,500</u>	<u>489</u>	<u>883</u>	<u>263</u>	<u>227</u>	<u>12,055</u>	<u>2,030</u>	<u>6,234</u>	
東北	11,415	1,818	2,973	645	725	31,093	13,684	9,704	
関東	37,874	2,876	3,599	1,685	2,043	60,190	16,467	13,982	
東海	33,215	<u>6,838</u>	<u>8,409</u>	<u>2,471</u>	<u>3,137</u>	54,555	<u>27,464</u>	17,324	
北信	20,427	2,931	3,705	1,567	1,965	33,446	15,127	14,418	
近畿	41,280	4,718	8,206	2,154	2,645	<u>68,333</u>	25,903	<u>20,633</u>	
中国	21,589	4,406	6,176	<u>820</u>	<u>774</u>	29,966	16,409	10,784	
四国	<u>43,162</u>	6,025	7,094	1,925	2,032	62,022	24,108	19,893	
九州	16,084	1,993	3,184	957	987	33,517	11,942	11,509	
沖縄	-	-	-	<u>974</u>	<u>750</u>	-	-	-	

畑

千円/10a

	耕作目的						転用目的(住宅地)		
	線引き市町村			非線引き市町村			線引き市町村		非線引き市町村
	市街化区域	市街化調整区域		農用地区域内	農用地区域外	市街化区域	市街化調整区域		
		農用地区域内	農用地区域外						
全国	31,307	3,628	5,136	950	1,256	52,067	19,741	13,762	
北海道	<u>5,183</u>	<u>579</u>	<u>1,305</u>	<u>123</u>	<u>136</u>	<u>11,063</u>	<u>4,384</u>	<u>6,674</u>	
東北	11,654	1,510	2,528	380	468	32,732	14,201	9,855	
関東	46,974	3,273	4,128	1,766	2,463	58,998	16,267	14,428	
東海	34,259	<u>6,705</u>	8,258	<u>2,271</u>	<u>2,869</u>	55,818	<u>27,540</u>	18,171	
北信	21,311	2,657	3,406	1,014	1,337	29,251	14,906	13,950	
近畿	44,302	4,351	7,824	1,527	1,854	<u>72,598</u>	25,835	<u>19,936</u>	
中国	18,374	2,941	4,071	489	505	28,568	14,155	10,231	
四国	43,974	4,977	5,119	1,104	1,168	58,926	24,169	19,034	
九州	13,702	1,629	2,812	634	721	33,772	12,960	11,231	
沖縄	<u>62,500</u>	5,616	<u>16,523</u>	1,330	2,322	67,917	22,785	16,213	

最高値 ——— 最低値 - - - -

資料: 全国農業会議所「田畑売買価格等に関する調査結果」

注: 「東海」とは、岐阜、静岡、愛知、三重県、「北信」とは、新潟、富山、石川、福井、長野県である。