

開発手法	内 容	開発許可制度	農業振興地域制度	農地転用許可制度	メリット・デメリット
<p>土地区画整理事業</p> <p>■根拠法令 土地区画整理法</p>	<p>■概要 都市計画区域内の土地について、公共施設の整備改善及び宅地の利用の増進を図るため、土地の区画形質の変更及び公共施設の新設又は変更に関する事業</p> <p>■主体 公共団体、個人、土地区画整理組合、土地区画整理会社等 ※公共団体施行の場合には、原則として市街化区域への編入が必要</p>	<p>■許可不要</p>	<p>■概要 市が将来的に農業上の利用を確保すべき土地として指定した区域で、原則として農地転用は禁止されている。 農用地区域内の農地等については、農業振興地域整備計画に基づく農用地利用計画において指定された用途に供する場合以外認められない。なお、農用地利用計画の変更（農用地区域からの当該農地の除外）が必要と認められる場合は、農用地利用計画の変更をした上で農地法による転用許可を得る必要がある。</p> <p>■原則除外不可</p>	<p>■概要 優良農地を確保するため、農地の優良性や周辺の土地利用状況等により農地が区分され、転用を農業上の利用に支障が少ない農地に誘導するとともに、具体的な転用目的を有しない投機目的、資産保有目的での農地の取得等は認めない。</p> <p>■原則不許可</p> <p>■不許可の例外 ・農地用施設、農産物加工・販売施設等</p> <p>■許可制限の除外 ・土地収用法その他の法律によって、収用又は使用される場合等</p>	<p>■メリット ○個人、土地区画整理組合、土地区画整理会社いずれも民間による施工が可能となる。地区計画においても民間による施工が可能となる。</p> <p>■デメリット ○農用地区からの当該農地の除外が原則不可となる。4ha 以上の農地転用については、農林水産大臣との協議を要するためハードルは高く、時間も要する。 ○事業主体となる企業が見つからなければ、実現性がない。</p>
<p>市街化調整区域における地区計画</p> <p>■根拠法令 都市計画法</p>	<p>■概要 既存の都市計画を前提に、ある一定のまとまりを持った「地区」を対象に、その「地区」の実情に合ったよりきめ細かい規制を行う制度における、当該区域の建築物用途等の規制を、強化、緩和することができる、各街区等の整備及び保全を図る</p> <p>■主体 公共団体、民間 ※市町村による、都市計画決定が必要</p>	<p>■許可必要</p>	<p>■除外要件</p> <p>○道路等や農業振興地域整備計画に基づく施設等の公益性が特に高いと認められる事業の用に供する土地</p> <p>○上記以外の場合は、次の要件を満たす場合に限り除外が可能</p> <ul style="list-style-type: none"> ・農用地以外の土地とすることが必要かつ適当で、農用地区域以外に代替すべき土地がないこと ・農業上の効率的かつ総合的な利用に支障を及ぼすおそれがないこと ・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集積に支障を及ぼすおそれがないこと ・土地改良施設の機能に支障を及ぼすおそれがないこと ・農業生産基盤整備事業完了後 8 年を経過していること 		<p>■メリット ○立地判断、技術基準の要件に合致すれば建築可能となる。</p> <p>■デメリット ○商業施設等の立地は不可となる。</p>
<p>開発行為</p> <p>■根拠法令 都市計画法</p>	<p>■概要 市街化調整区域内の土地については、都市計画法第 3 4 条各号の規定に基づく立地判断（建築物の用途）により、建築可能</p> <p>■主体 公共団体、民間</p>	<p>■許可必要</p>			
<p>土地収用の対象となる建築物（施設）</p> <p>■根拠法令 土地収用法</p>	<p>■概要 公共の利益となる事業に必要な土地等の収用又は使用に関し、公共の利益の増進と私有財産との調整を図り、もって国土の適正且つ合理的な利用に寄与することを目的とする施設</p> <p>■主体 一定の事業を行う起業者</p>	<p>■許可不要</p>	<p>■除外可能 市が定めた農業振興地域整備計画に係る政令で定める軽微な変更に応じます。</p>	<p>■許可不要</p>	<p>■メリット ○収用法の事業認定を取得できれば、許認可関係が緩和される。</p> <p>■デメリット ○公共の利益となる事業が対象のため、施設の用途が限られる。</p>