

第5章 植物工場の法規制等

【概 要】

1. 植物工場の立地における主な法律と課題の概要

農業として認められる植物工場は法的な規制が少なく、一般工場との位置づけでは、農地転用、建築基準法、消防法等の法律規制がある。

2. 農地関連

- (1) 農業振興地域内に立地する場合は、施設用地を設定して建築。
- (2) 農地転用を必要とする場合の農地法第4条及び第5条の許可について
- (3) 農地転用の申請手続きと許可基準

3. 農地内で建設する場合の規制

農業生産法人を設立して植物工場を建設することが基本。

4. 農地以外に建設する場合の規制

建築基準法、消防法、工場立地法、開発行為等の規制。

5. 植物工場の税制

農地と一般宅地では、経営コストに影響する差はない。

1. 植物工場の立地における主な法律と課題

温室を建てる場合、通常は建築基準、消防法等の規制がない農地に建てるのが一般的である、農地の扱いは次項のように関連する法規により扱いが異なる。

農地に建てて良い形状の温室であれば、農振農用地にも建設することができる。地区によっても扱いが異なるが、通常はフィルム温室まではこの扱いになる。ガラス温室等で、2ha以上の団地を形成している場合は、農業用施設用地とすることもできるとある。農業用施設とは、通常は選果場や加工場であり、いわゆる建物的なイメージのものである。これらは、面積上限が定められていたり、都市計画上の建ぺい率が適用されることとなる。

また、温室に付随する重油タンク等は、消防法の規定がかかるので、事前に所管の消防署と協議が必要で、設置方法や防油堤の作り方などで指導がある。

温室が建築物か否かについては、様々な議論があり、基本的には建築主事ごとに判断が異なる。建築物とすると本来農地に建てることにならず、既存不適合が多数出る。複数の自治体では、事前に通達があり、農業用の温室を建築物とみなさないとしている。建築物とみなすと、ガラス温室とし、建ぺい率を守ることになる。

完全閉鎖型の植物工場については、ほぼ建築物であり、農地には建設できないと考えられているが、これも建築主事の判断次第である。

事例が少ない為に、工場立地法をはじめ、工場にかかる法規との兼ね合いは、未定である。それぞれの所管の判断になる。

自治体が推進を支援するかどうかで、判断が変わる可能性が高く、思い切って特区制度等を活用すれば、誘致に有利かと思われる。

2. 農地の関連

(1) 農業振興地域の整備に関する法律（農業振興地域）

総合的に農業の振興を図ることがおおむね10年以上にわたり、一体として農業の振興を図ることが相当であると認められる地域として、都道府県知事が関係市町村と協議して指定

農業振興地域の概念図



農業関係		建設関係	
農振法	農地法	生産緑地法	都市計画法
農振農用地	農地	農地	市街化調整区域 (建ぺい率50%) ↑一律ではない
農振農業用施設用地			
農振白地			
農地 (農振地区以外)		生産緑地	市街化区域

正式名：農業振興地域の整備に関する法律

(都市計画区域外というのもある)

↑農振地区では、農地転用が厳しく制限され優良な農地を保護し、乱開発を防いでいる

(2) 農地転用申請の手続き

許可を受けようとする者は、①農地転用許可申請書（農地法施行規則（以下「規則」という。）第6条の2）に、②必要書類を添付し（規則第6条第2項）、③転用しようとする農地の所在する農業委員会を經由して知事に（農林水産大臣（地方農政局長等）許可の場合は知事を經由して地方農政局等に）提出する。

市街化区域内農地の場合は、農地転用届出書（規則第6条の3第2項）に必要書類（規則第6条の4）を添付して、転用しようとする農地の所在する農業委員会にあらかじめ届け出る。

農地転用は、開発面積が2haを超え4ha以下の農地の場合、都道府県知事が許可することになります。但し、あらかじめ農林水産大臣に協議することになります。

4haを超える農林水産大臣許可については、北海道にあっては、農林水産大臣、都府県にあっては、地方農政局長（沖縄県にあっては、沖縄総合事務局長）が許可を行うこととなっています。

農地転用手続き申請の許可権者一覧

農地法	許可が必要な場合	許可申請者	許可権限者
第4条	農地を転用する場合 (自己転用など)	転用を行う者 (農地所有者など)	○都道府県知事 ○農地が4haを超える場合には、農林水産大臣 (地域整備法※に基づく場合を除く)
第5条	農地転用するために 権利の設定・移転する場合 (事業者等が農地を買って 転用する場合など)	売(貸)主(農地所有者等) と 買(借)主(転用事業者) ※共同申請(連署して申請) (例外の場合もある。)	【注】同一の事業の目的に供するために 転用する農地が4haを超える 場合には、農林水産大臣の許可 が必要

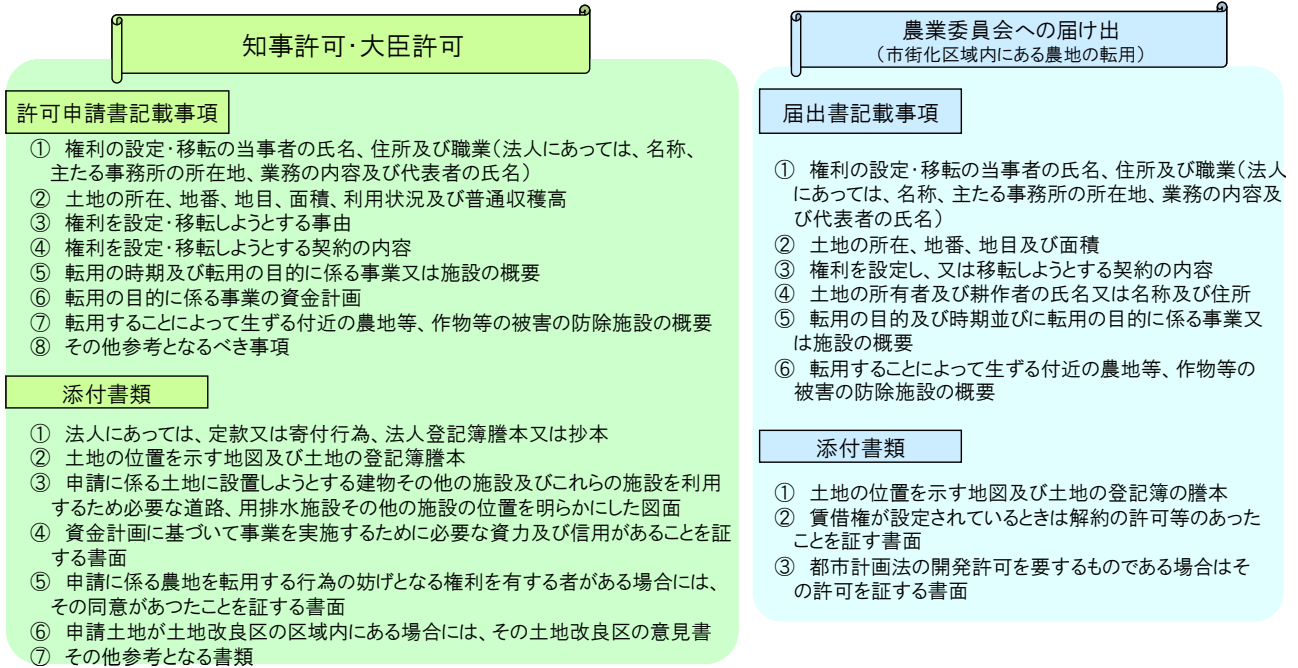
※ 地域整備法（農地法施行令第1条の8）

- 農村地域工業等導入促進法（農工法）
- 総合保養地域整備法（リゾート法）
- 多極分散型国土形成促進法（多極分散法）
- 地域拠点都市地域の整備

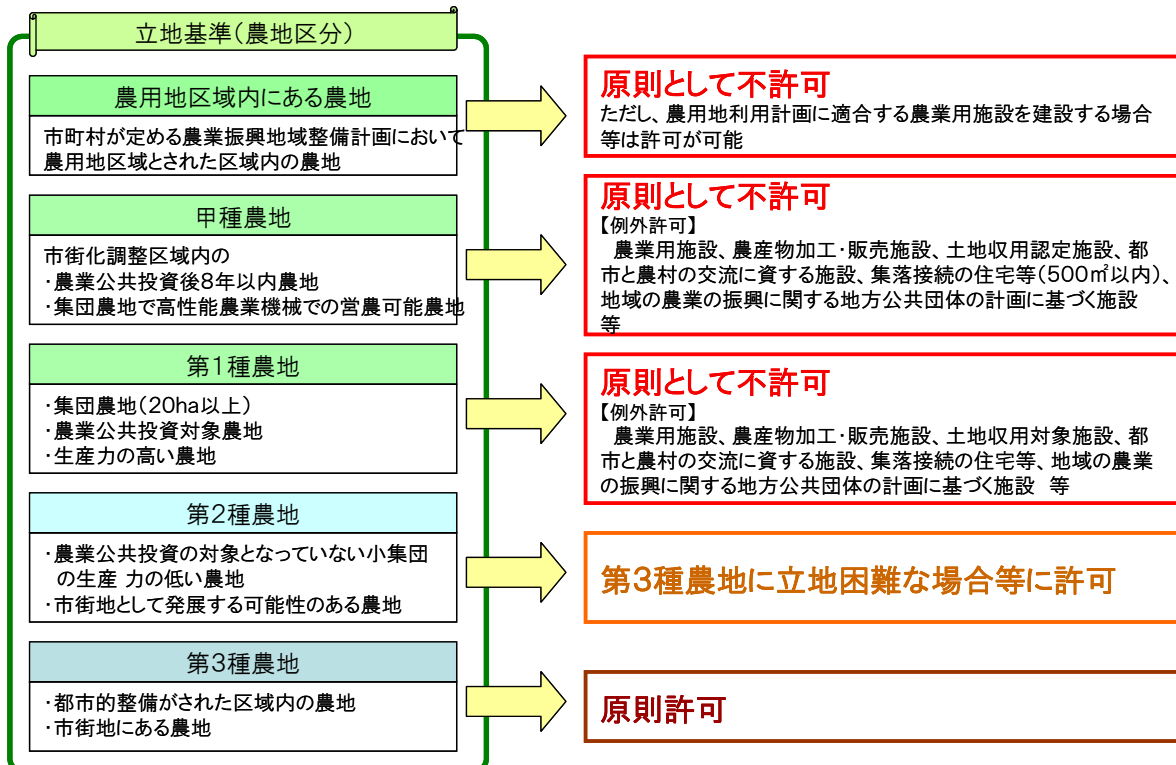
「同一の事業の目的に供する」とは、同一の事業主体が、「時間」、「空間」を問わず一連の事業計画のもとに転用することをいう。

転用面積の判断は、数年間にわたって何回かに分けて転用する場合や、転用農地が連担接続していない場合でも、一連の事業と認められる場合は全体の面積による。

(3) 農地転用申請の手続き (申請方法)



(4) 農地転用許可基準 (立地基準)



3. 植物工場を農地内で建設する場合の規制

- ① 農地を企業が買う場合
 - ・ 農業生産法人を設立して購入（農業生産法人の要件は後記）
- ② 農地を企業が借りる場合
 - ・ 仲介者（行政、農業委員会）を通して農業委員会の許可を得て借りる。
- ③ 農地にどのような植物工場が建てられるか
（建築基準法の適用を受けない建物）
 - ・ ビニールハウス、ガラス温室ハウス等の農業施設が建設できる。
（ただし、駐車場、集荷場所、事務所などコンクリートを張り活用する場合は、農地転用が必要となります。）
- ④ 農業振興地域（農用地）内での植物工場は有利
 - ・ 農業生産法人が行う場合は農振地域の開発許可は必要としない
 - ・ 植物工場の補助支援（低利融資、補助金等）を得るためには、農業経営基盤法における認定農業者になることで受けることができる

【農業生産法人の要件（農地法）】

■ 法人形態の要件

1. 株式会社（株式譲渡制限会社（公開会社でない））に限る。
2. 合名会社 3. 合資会社 4. 合同会社 5. 農事組合法人

■ 構成員要件

1. 農地の権利を提供した個人
2. 法人の農業の常時従業者（原則として年間150日以上従事）
3. 農地等を現物出資した農地保有合理化法人
4. 農業協同組合・農業協同組合連合会
5. 地方公共団体、農協、農協連合会
6. 法人から物資の供給等を受ける者、又は法人の事業の円滑化に寄与する者
 - ・ 農業生産法人 ・ 食品加工業者・生協、スーパー、産直契約する個人
 - ・ 農産物運送業者、農作業の委託者、ライセンス契約する種苗会社
（総議決権の1/4、（1構成員1/10））

特例：農業経営改善計画について市町村の認定を受けた場合

- ・ 農業内部：制限なし ・ 農外の者：総議決権の1/2未満

■ 事業要件

1. 農業（関連事業を含む）

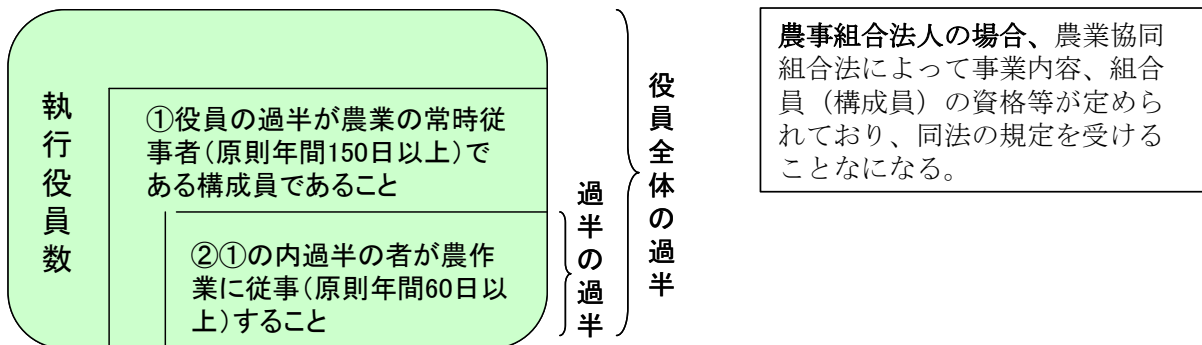
関連事業：農産物の製造・加工、貯蔵、運搬、販売、農業生産資材の製造
農作業の受託、林業、共同利用施設の設置、

民宿（農村滞在型余暇活動に利用）：直近3カ年の売上高の過半

2. その他の事業：(例) 民宿、キャンプ場、造園、除雪等

■ 業務執行役員（経営責任者）要件

農業法人の要件は、①農業生産法人の業務執行役員の過半の人が法人の農業や関連事業に常時構成員であること。②①に該当する役員の過半が省令で定める日数（年間60日等）以上、農作業に従事することとされている。なお、従事日数には特例がある。



要件適合性の確保のための措置

- ・ 農業委員会に毎事業年度の終了後に報告する
- ・ 農業生産法人が要件を満たさなくなる場合、必要な措置をとるべきことを勧告される。また、農地の所有権の譲渡したい旨の申し出があった場合は、農業委員会が斡旋してくれる

4. 植物工場の農地以外に建設する場合の規制

農地以外に立地する場合の主な規制法

建築基準法	建ぺい率、構築物の耐震性、建築物自体の安全性、居住環境の向上のため構造的・防火的・衛生的安全性等に対する規定
消防法	防火貯水槽又は消火栓の設備が必要
工場立地法	緑地の確保 20%の緑地と 5%の環境関連施設等が必要

(1) 建築基準法の規制

建築物は、建築された構造物で建築基準法に定義があり、土地に定着する工作物のうち特定条件を満たすものが建築物とされている。

- 1) 屋根及び柱若しくは壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）
- 2) 1) .に附属する門若しくは塀
- 3) 観覧のための工作物
- 4) 地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設(鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関する施設並びに跨線橋、プラットホームの上家、貯蔵槽その他これらに類する施設を除く。)

■ 具体的な工作物（建築基準法 88 条・施行令 138 条）

- イ) 高さが 2m を超える擁壁（ようへき）
- ロ) 高さが 4m を超える広告塔
- ハ) 高さが 6m を超える煙突
- ニ) 高さが 8m を超える高架水槽
- ホ) 高さが 15m を超える鉄柱 など

(2) 消防法の規制

必要度	項目	法令	基準(令・規制)	
○	消火器	第10条	一般	延べ面積 150㎡以上
			地階・無窓階又は3階以上の階	床面積 50㎡以上
			指定可燃物等	危険物の取り扱いで定められた指定可燃物を扱いする場合
○	屋内消火栓設備	第11条	一般	延べ面積 700㎡以上
			地階・無窓階又は4階以上の階	床面積 150㎡以上
			指定可燃物等	危険物の取り扱いで定められた指定可燃物を扱いする場合
△	スプリンクラー設備	第12条	地階・無窓階	—
			高層建築物	階数11階以上のもの(11階以上の階)
			指定可燃物等	危険物の取り扱いで定められた指定可燃物を扱いする場合
○	動力消防ポンプ設備	第20条	屋内・屋外消火栓設備設置対象物	
○	自動火災報知設備	第21条	一般	延べ面積 500㎡以上
			地階・無窓階又は3階以上の階	床面積 300㎡以上
			指定可燃物等	危険物の取り扱いで定められた指定可燃物を扱いする場合
			駐車場部分	地階・2階以上の階 床面積 200㎡以上
			階数11階以上のもの	11階以上の階
			道路のように供される部分	床面積 600㎡以上(屋上部分) 床面積 400㎡以上(上記以外の部分)
必要度	項目	法令	基準(令・規制)	
○	自動火災報知設備	第21条	通信機器室	床面積 500㎡以上
			煙感知器設置部分	階段・傾斜路・エレベーターの昇降路・リネンシュート・パイプダクト・高さ15m以上20m未満の場所
			廊下・通路	全部
	炎感知器設置部分		<ul style="list-style-type: none"> ・天井等の高さが20m以上の場所 ・上屋、その他外部の気流が流通する場所 ・じんあい、微粉が多量に滞留する場所 ・排気ガスが多量に滞留する場所 	
○	消防機関へ通報する火災報知設備	第23条	一般	延べ面積 500㎡以上
△	非常警報設備	第24条	器具	収容人員20名以上50名未満
			ベル等	収容人員50名以上、地階・無窓階で収容人員20名以上
			ベル等+放送設備	・地階を除く階数が11階以上のもの ・地階の階数が3以上のもの
○	誘導灯	第26条	避難口	地階を除く階数が11階以上の部分
			通路	地階を除く階数が11階以上の部分
			標識	全部
△	消防用水	第27条	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地面積20,000㎡以上で1・2階床面積合計 耐火:15,000㎡以上、準耐:10,000㎡以上、その他5,000㎡以上 ・高さ31mを超え、かつ延べ面積25,000㎡以上(地階の面積を除く) 	

(3) 都市計画法における開発行為

【区画の変更】

従来の敷地の境界の変更を行うことをいう。

【形の変更】

土地に切土、盛土又は一体の切盛土を行うもので、次のアからウまでのいずれかに該当する行為をいう。

ア 高さ2メートルを超える切土又は高さ1メートルを超える盛土を行うもの

イ 一体の切盛土で高さ2メートルを超えるもの

ウ ア、イ以外で、30センチメートルを超える切土、盛土又は一体の切盛土を行うもの。ただし、市街化調整区域以外の区域において、当該行為を行う土地の面積の合計が500平方メートル未満の場合を除く。

【質の変更】

農地や山林等宅地以外の土地を建築物の敷地又は特定工作物の用地とするもの

5. 植物工場の税制

税制については、農地に立地する場合と一般宅地とでは、あまり大きな違いがない。また、固定資産税等の地方税については、各自治体の条例により課税免除となる。

植物工場の農地と一般宅地に係る主な税制の比較を整理すると下表の通りとなる。

農地と一般宅地の立地における税制比較

国 税	法人税	農地、宅地は違いがない
都道府県税	法人事業税	農地法第2条第7項に該当する農業生産法人の場合は、生産施設部分は非課税となる。
市町村税	法人市民税	一般法人となる
	固定資産税	農地の法が課税評価は低い。工業団地等の立地には、自治体の条例により課税免除・不均一課税の措置が適用される場合がある