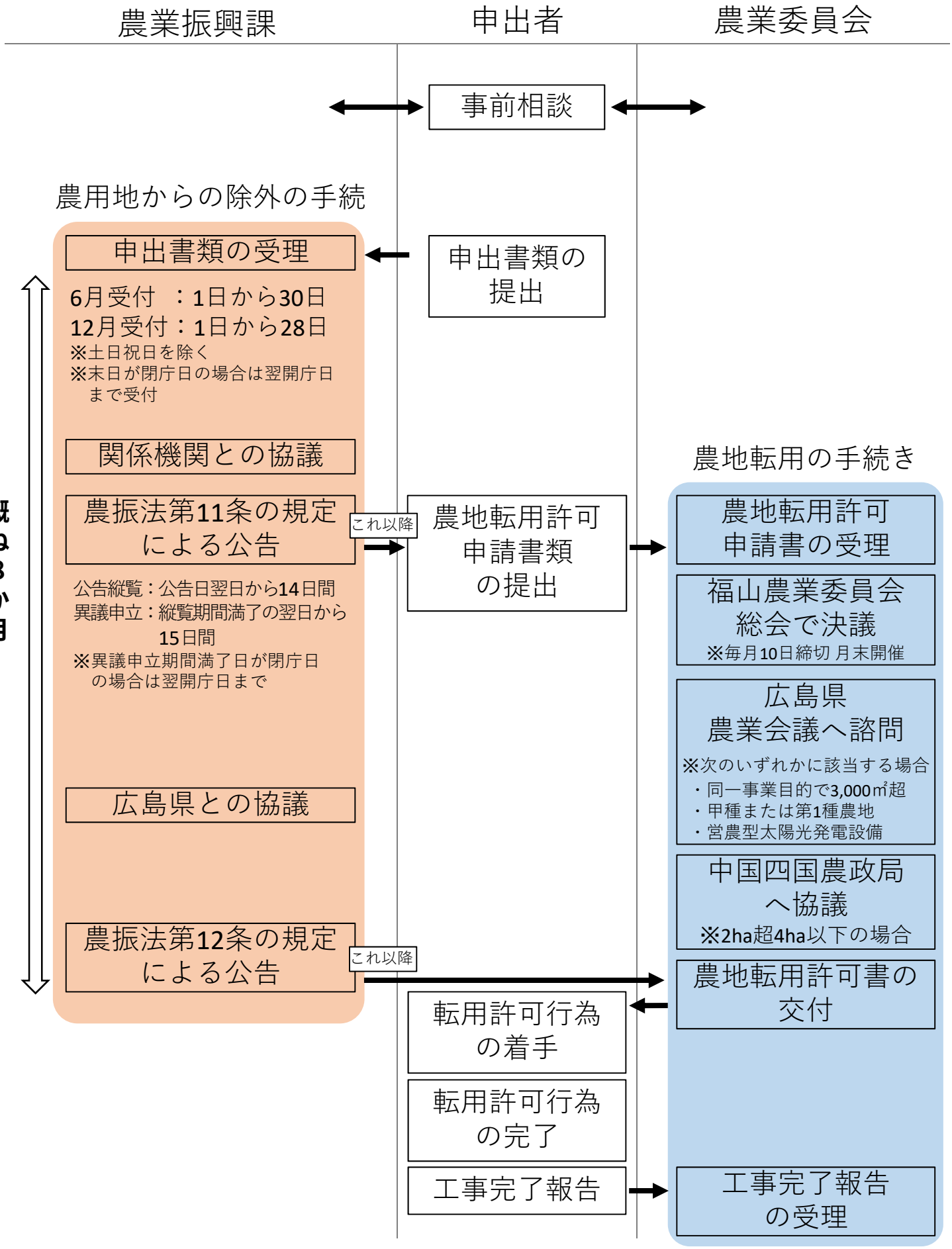福山市 農用地区域からの除外及び農地転用手続の流れ