

農業振興地域整備計画の変更(農振除外等)申出にあたって

佐久市農業振興地域整備計画は、農地の無秩序な改廃、土地利用度の低下、農業経営の粗放化等の事態を改善し、需要の動向に即応した農産物の安定的供給及び生産性の高い農業経営の育成を図るため、「農業振興地域の整備に関する法律」に基づき策定され、市ではこの整備計画に沿って、各種農業振興施策を実施しています。

この整備計画の中の農用地利用計画により、将来的に農地として利用していく土地を「農振農用地区域」として設定し、優良農地の確保・保全を図っています。

農振農用地区域内の土地については、法律により農業以外の目的には利用できません。やむを得ず他の目的に利用する場合は、県知事の同意を得て、農振農用地区域から除外する必要があります。ただし、次の法定要件をすべて満たさなければ、原則として除外は認められませんので、自己所有地の中で農振農用地区域以外の土地はないか、土地交換はできないかなど、十分に検討した上で申し出してください。

1 当該農業振興地域における農用地区域以外の区域内の土地利用の状況からみて、当該変更に係る土地を農用地等以外の用途に供することが必要かつ適当であって、農用地区域以外の区域内の土地をもって代えることが困難であると認められること。

【検討事項】

- * 自己所有地で農用地区域外に転用目的（住宅建築等）を達成できる土地はないか。
- * 自己所有地で農用地区域外に転用目的を達成できる土地がない場合、土地交換等の方法はとれないか。
- * 通常必要とされる面積等からみて、除外申出面積が過大になっていないか。

2 当該変更により、農用地区域内における農用地の集団化、農作業の効率化その他土地の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と認められること。

【検討事項】

- * 農用地区域の周辺部に位置しているか。
- * 農地が虫喰い状態にならないか。
- * 集団的農用地の中央部に他用途の土地が介在することにより、高性能機械による営農や効果的な病害虫防除等に支障が生じないか。
- * 除外により孤立した小面積の農地が残ってしまうことはないか。

3 当該変更により、農用地区域内における効率的かつ安定的な農業経営を営む者に対する農用地の利用の集積に支障を及ぼすおそれがないと認められること。

【検討事項】

- * 担い手（認定農業者等）が、大規模な縮小（耕作地の9割程度）により、認定を受けた農業経営改善計画を達成できなくなるなど、農業経営に支障が出たり、経営する一団の農用地の集団化が損なわれないか。

4 当該変更により、農用地区域内の土地改良施設の有する機能に支障を及ぼすおそれがないと認められること。

【検討事項】

- * 農用地区域内の土地の保全又は利用上必要な施設の用地が農用地等以外の用途に供されたとき、次の

場合のような、当該施設の機能の低下が発生するおそれがないか。

- ア ため池、排水路、土留工、防風林等の農用区域内の土地の保全上必要な施設について、その毀損により、土砂の流出又は崩壊、洪水、湛水、飛砂、地盤沈下等の災害の発生が予想されるとき
- イ 農業用排水施設等の農用区域内の土地の利用上必要な施設について、土砂等の流入による用排水停滞、汚濁水の流入等が予想されるとき

5 当該変更に係る土地が、土地改良事業等の工事が完了した年度の翌年度から起算して、8年を経過した土地であること。

【検討事項】

- * 土地改良事業等により区画整理や農業用排水施設の新設又は変更等が行われた農地は、これら以外の農地と比較して、明らかに営農条件が優れており、土地の合理的利用の観点からも、農地の改良等の公共投資の効用が十分に発揮されるよう、一定期間（8年）、農用地区域として確保する必要があることから、これらの条件に該当する土地ではないか。

上記5つの法定要件以外にも下記の事項に留意願います。

6 事業（転用）目的の実現が確実であること。

【検討事項】

- * 農地法による農地転用許可の見込みがあるか。
 - ・ 残った土地を農地として有効利用ができるか（残った農地の形状が不整形になったり、小面積になったりして農地として有効利用ができなくなるか。）。
- * 建築基準法の建築確認が得られる見込みがあるか。
 - ・ 公道への接道要件を具備しているか。
- * 他法令の許認可等を得られる見込みがあるか。
 - ・ 佐久市開発指導要綱の適用を受ける事業の場合には、指導基準を満たしているか。
 - ・ 河川法等の法令に基づく許認可が必要となる事業の場合については、許認可が得られる見込みがあるか。
- * 除外認可後概ね1年以内に事業に着手できるか（資金ができたなら住宅を建てる、子供が将来住宅を建てるためのあらかじめ除外をしておく、というような申し出は認められません。）。
- * 貸施設（貸駐車場等）の場合は、誰に貸すか具体的にになっているか。

7 地元住民等の同意が得られているか。

【検討事項】

- * ある程度規模の大きい開発、特殊な事業（公害の発生するおそれのある施設、生活環境に影響を及ぼすおそれのある施設等）については、地元住民、農協等の関係機関と事前に調整がとれているか。

農業振興地域整備計画変更申出書の記載方法及び添付書類(農振除外の場合)

1 申出者

- ・ 土地所有者(登記簿上の所有者)を記載する。

2 土地の表示

- ・ 登記事項証明書または全部事項証明書のとおりに記載する。
- ・ 一筆の内一部を除外する場合は、面積欄は「(一筆の面積)㎡の内(除外面積)㎡」と記載する。

3 変更の概要

- ・ 用途欄は具体的に記載する(単に「宅地」とは書かない。)
- ・ 共同住宅や宅地造成の場合、用途欄に(何棟、何区画)と記載する。
- ・ 転用事業計画者欄は実際にその用途に利用する者(会社で利用する場合は会社名と代表者名)を記載する。
- ・ 申出者の変更理由欄は、申出者と事業計画者が同じ場合は記載を要しない。申出者と事業計画者が違う場合は、事業計画者に売却等する理由を具体的に記載する(資金が必要となった、子供が住宅を建てるため、など。)
- ・ 転用事業計画者の変更理由欄は、計画地を除外する理由を具体的に記載する(現在の住宅等が老朽化したので建て替えたいが敷地が狭いので移転したい、アパート住まいのため自己の住宅を建てたい、事業を始めるのでその用地として利用するため、など。)

4 添付書類

(1) 公図の写し(法務局)

- ・ 除外する部分を赤線で囲む(利用計画図とは別に添付する。)

(2) 全部事項証明書(法務局)

(3) 案内図

- ・ 住宅地図のコピーや、手書きの地図でも可(目印になるものから計画地までの道順を書く。)

(4) 利用計画図(公図の写しをコピー等して使用する。)

- ・ 個人住宅は、建物等の配置と面積、駐車場を記載する。
- ・ 建売住宅は、区画割りをして、建物等の配置と面積、駐車場を記載する。
- ・ アパートは、建物等の配置と面積、階数、入居世帯数、駐車場を記載する。
- ・ 事務所、店舗等は、建物等の配置と面積、階数、駐車場を記載する。
- ・ 駐車場は、区画割りをして駐車台数を記載する。
- ・ 資材置場は、資材の内容と配置を記載する。
- ・ 上記以外のものについては、利用計画がわかるように記載する。

(5) 土地改良区の意見書(土地改良受益地の場合)

(6) 課税台帳の写し(市税務課)

- ・ 事業計画者が申出者本人または申出者の親族の場合に添付する。

(7) 候補地の検討結果一覧表

- ・ 事業計画者が申出者本人または申出者の親族の場合は、申出地以外の土地を選定できなかった理由を具体的に記入する。
- ・ 事業計画者が申出者本人または申出者の親族以外の場合は、事業計画地として検討した土地を、申出地を含め複数記入し、その候補地を選定し、または選定できなかった理由を具体的に記入する。

(8) 隣地同意書（隣接地が農地の場合）

- ・ 隣の農地との間に道路、水路等がある場合でも、隣の農地との間が 2m未満の場合は隣地同意書が必要となる。
- ・ 同意が得られない場合は、同意の得られなかった理由書を添付すること。

(9) 確約書

(10) その他必要と認められる書類

- ・ 工場、事務所、店舗等は、会社の事業計画書（業種、業務内容、従業員数、業務用の車両数等）を添付する。
- ・ 申出面積、事業計画内容により、排水計画等の書類を提出してもらうことがある。
- ・ その他、農振協議会、県から提出を求められた書類。

5 照会先

- ・ 事業計画等申出内容について回答できる方の住所・氏名・電話番号を記入する。

6 提出者

- ・ 実際に農政課の受付窓口に出書を持ってくる方の住所・氏名・電話番号を記入する。

★ 農業者年金加入者は、年金の給付が受けられなくなる場合がありますので、事前に農業委員会に相談してください。

農業振興地域整備計画変更の事務処理の流れ（実際とは相違する場合があります。）

前期	後期	事務処理の流れ
3月	9月	申出者 申出 詳細な申出受付期間についてはお問い合わせください。 ↓
5月	11月	審議（地区農業振興協議会） ↓
6月	12月	審議（佐久市農業振興協議会） 【不承認】通知 → 申出者 ↓ 【承認】
7月	1月	事前協議（佐久地域振興局） 【不承認】通知 → 申出者 ↓ 事前協議（長野県農政部長） 【不承認】通知 → 申出者 ↓ 【承認】
9月	3月	農業振興地域整備計画を変更する旨の公告（縦覧公告） ↓
10月	4月	異議申立て ↓
11月	5月	協議（長野県知事） ↓ 【同意】 農業振興地域整備計画を変更した旨の公告 ↓ 通知 申出者

問い合わせ先 佐久市 経済部 農政課 農政係 TEL: 62-3203（直通） FAX: 62-2269