

農業振興地域整備計画変更（農振除外）申請にあたって

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」に基づいて策定され、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るところであります。

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ゆ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、十分検討した上で申請してください。

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、除外面積が過大にならないこと。

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場合、当該施設の機能の低下が発生するおそれがあるときであり、例えば、
ア ため池、排水路、土留工、防風林等の農用地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地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排水停滞、汚濁水の流入等が予想されるときなどが該当すると考えられること。

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、これらの事業がなされていない農地と比較して、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、農用地区域として確保する必要があること。
また、「工事が完了した年度」とは、事業の効果が全体的に発揮するのは事業全体が完了する時点であること及び第三者からみて8年を経過したかどうか明瞭である必要があることから、工事完了公告における工事完了の日の属する年度と解されること。

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。
 - ・ 転用可能な事業計画か。（貸資材置場、特定個人の利用を目的とした別荘、レクリエーション施設、娯楽施設等、民間による更地分譲は原則として農地転用できません。）
 - ・ 農地として取得後3年以上良好に耕作しているか。（取得後3年3作、耕作されていない土地は農地転用できません。親などから贈与、譲渡された土地も同様です。）
 - ・ 事業計画面積は必要最小限であるか。（計画地内に利用されないで残る部分はないか。）

農家住宅（概ね50a以上耕作している農家の住宅）	1,000㎡以内
一般住宅	500㎡以内
 - ・ 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らないか。）
- * 建築基準法の建築確認が得られる見込みがあるか。
 - ・ 道路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ためにあらかじめ除外をしておくというような申請は認められません。）
- * 貸施設（貸駐車場等）の場合は、誰に貸すか具体的にしているか。

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、農協等と事前に調整がとれているか。