

## 農振法第13条第2項の規定による5要件整理に関するチェックリスト（渋川市）

### 農振法第13条第2項

農業振興地域整備計画の変更のうち、農用地等以外の用途に供することを目的として農用地区域内の土地を農用地区域から除外するために行う農用地区域の変更は、次に掲げる要件のすべてを満たす場合に限りすることができる。

- 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。

#### （1）「農用地等以外の用途に供することが必要かつ適当」と認められるか。

利用目的に必要があり、計画に確実性があるか。

- ・単に事業計画が明らかにされているだけでなく、借地を返却、事業拡大等、当該事業が必要であるとする理由及び当該土地を選定せざるを得ない理由を確認。
- ・建売分譲住宅は除外済み地（少なくとも過去1年間）の転用状況、その他の在庫及び過去の年間平均の販売実績を確認。
- ・事業拡大の場合は既存施設の利用状況（位置、面積、既存施設の敷地内に利用可能なスペースがないか等。）移転の場合は跡地の利用計画を確認。
- ・太陽光発電施設は、添付書類に「事業計画認定通知書」があるかを確認。また、土地利用計画図で発電設備等（送電柱、フェンスなどの付帯設備含む）の配置を確認。

農地転用許可が必要な場合、その見込みがあるか。

- ・第1種農地の場合は不許可の例外規定、第2種農地または第3種農地の場合は農地区分の判断根拠を確認。

開発許可が必要な場合、その見込みがあるか。その他の許認可が必要な場合、その見込みがあるか。

土地利用計画図により、必要最小限の面積と確認したか。

- ・施設平面図等により、施設の建築面積、整備される設備、作業スペース等が、利用計画に見合った妥当な規模であると確認できるか。
- ・説明のない空き地等利用しない部分、将来の利用を見込んだ部分はないか。
- ・駐車場や作業スペースの必要面積の判断にあたっては、当該施設、事業における従業者数（交代制職場は最大時の人数）、関係者数、収容人数、車両台数等、具体的な数量に基づいた積算根拠により、通常必要とされる妥当な規模であると認められるか。
- ・既存施設等、農用地区域外の土地と併せて利用することで、除外目的を少なくする余地はないか。
- ・既存施設等と併せて利用する場合は全体計画を図示。

#### （2）「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」と認められるか。

土地所有者またはその親族等が利用する場合、他に所有地（農地以外を含む。）がないか。

- ・所有地に、未利用地や白地農地、除外後未転用地はないか。
- ・他の所有地がある場合、所有地一覧により、他に利用可能な土地がないことを確認。
- ・他の各所有地について、代替できない理由を確認。実家敷地内等に代替できる余裕がないかも確認。
- ・必要に応じて、各所有地の位置図、各所有地周辺の土地利用状況等を図示。

他人の土地を利用する場合、利用地選定理由は妥当か。

- ・どういう条件で地域を選定し、その地域内で検討した候補地がどこで、その候補地の中で、なぜ申出地を選んだか、農用地区域外に適地がないこと、農用地区域内の申出地が適地になる明確な理由があるか。
- ・必要に応じて、候補地の位置図、位置選定検討表等、申出地に至るまでの経緯を作成。
- ・申出地周辺の農振図により、周辺に、未利用地や白地農地、除外後未転用地はないかを確認。白地農地等がある場合、これらの土地を利用できない理由を確認。

申出地の周辺（土地所有者または土地利用者の所有地以外を含む。）に、市街化区域や用途地域で代替できる土地がないか。

隣接する土地と併せて利用することで、除外面積を少なくできる他の土地はないか。

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。

- 集団的農用地の中央部や、集団的農用地を分断する配置ではないか。
  - ・ 集団的農用地に辺縁部に位置していない、又は集団的農地を分断するような場合、集団的農用地の辺縁部への誘導、集団的農用地を分断しない形状への見直しができないか。
  - ・ 見直しできない場合、周辺の農用地の集団性に支障がないか。
  - ・ 除外により、周辺の集団的農用地に新たな開発を誘導するおそれはないか。
- 申出地の除外により、周辺地域の土地利用の混在化や、集団農地が小規模に分断されるなど、営農に支障が生じる農用地がないか。
  - ・ 農地と非農地が混在する虫食いの除外ではないか。
  - ・ 除外により、周辺農地への通作や農業用機械による耕作、病害虫防除等に支障がでるおそれはないか。
  - ・ 除外する土地の位置、形状等を見直しする必要はないか。
- 申出地の除外により、周辺の農用地の日照、通風等に支障がないか。
- 申出地が分筆される場合、残地の農地をどのように利用するのか。残地の農地の利用に支障はないか。
- 農用地の集団化、農作業の効率化等に適していると考えられる土地・地域ではないか。

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集積・集約化に支障を及ぼすおそれがないと認められること。

- 現に利用権設定等がなく、今後も、利用権設定等が予定されていないか。
  - ・ 農用地利用集積計画又は農業委員会が行う農用地のあっせん等に関する資料等に基づき確認。
  - ・ 利用権設定等がある場合、借り手の了解が得られており、具体的な合意解約の時期も決められているか。合意解約した場合に、認定農業者等の農業経営への支障がないといえるか。
- 周辺に利用権設定等されている土地がないか。
  - ・ 利用権設定等がある場合、認定農業者等への農地の集積・集約化や経営改善計画に支障を及ぼすおそれがないか。
  - ・ 当該集落・地域における担い手への農地の集積・集約化の状況を確認。

4 当該変更により、農用地区域内の第3条第3号の施設（農用地又は混牧林地の保全又は利用上必要な施設）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。

- 申請地周辺に、農業用排水路等の施設はないか。ある場合、施設の覆蓋、付け替え等が必要にならないか。
  - ・ 付け替え等が必要な場合、管理者との協議状況及び対策方法を確認。
- 雨水、生活雑排水等の処理方法は、施設の有する機能に支障が生じないよう措置されているか。
- 土砂や汚濁水等が、隣接地又は農業用排水路へ流出しないよう措置されているか。

5 当該変更に係る土地が第10条第3項第2号に掲げる土地（土地改良事業等の施工に係る区域内にある土地）に該当する場合にあっては、当該土地が、農業に関する公共投資により得られる効用の確保を図る観点から政令で定める基準に適合（工事が完了した年度の翌年度から起算して8年を経過）していること。

- 土地改良事業等の施工区域内の場合、工事完了の日の属する年度の翌年度から起算して8年を経過しているか。
  - ・ 事業名、事業年度、工事完了公告日及び工事完了日を確認。