

農用地利用計画の変更マニュアル

平成25年7月 策定
平成26年4月 一部改正
平成26年10月 一部改正
平成27年12月 一部改正
平成28年4月 一部改正
平成28年12月 一部改正
令和6年1月 一部改正

長岡市農林水産部

農振除外（農用地区域からの除外）又は用途変更（例：農機具格納庫等の建築を目的とした農業用施設用地への用途区分の変更）の手続きに当たっては、次に示した「農業振興地域制度の概要」等の趣旨を踏まえ、あらためて、除外等の必要性等を慎重に検討してください。

農業振興地域制度の概要

農業振興地域の整備に関する法律（略して「農振法」）は、総合的に農業の振興を図るべき地域を明らかにし、土地の農業上の有効利用と農業の近代化のための施策を総合的かつ計画的に推進することを目的として制定されました。

農業振興地域制度とは、農振法に基づくものであって、次の各種指針等の策定等を中心として、国内の農業生産の基盤である農用地等の確保を図るための基本となる制度です。

- 国による「農用地等の確保等に関する基本指針」の策定
- 都道府県による「農業振興地域整備基本方針」の策定及び農業振興地域の指定
- 市町村による「農業振興地域整備計画」の策定

農業振興地域整備計画の概要

農業振興地域整備計画（略して「整備計画」）とは、農振法に基づき、対象となる農業振興地域において総合的に農業の振興を図るために定めるものです。

具体的には、農業振興の基本的方向を定めた基本計画（マスタープラン）と土地利用規制の基礎となる具体的な計画（マスタープラン以外の部分である「農用地利用計画」）により構成され、これらを一体的に定めています。

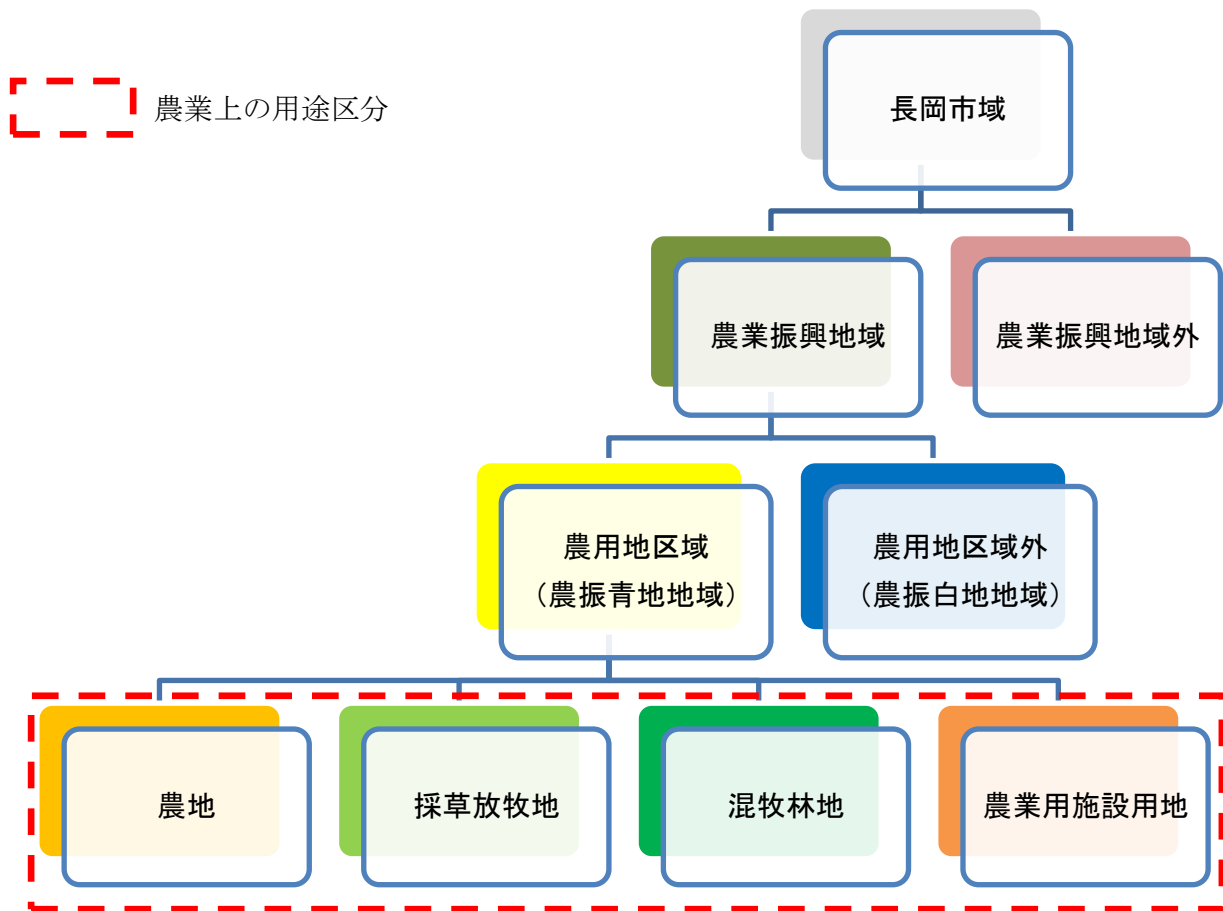
長岡市では、長岡農業振興地域について「長岡農業振興地域整備計画」を策定しています。

農用地利用計画の概要

農用地利用計画とは、農業振興地域における農業上の土地利用の計画化をねらいとするものであって、農業上の用途（農地、農業用施設用地等）を指定して、今後相当長期にわたり農業上の利用を確保すべき土地の区域（略して「農用地区域」）を定めています。

農用地区域内の土地については、農業振興を図るため、ほ場整備事業等の農業振興施策が計画的に実施される一方、転用等による非農業的土地利用が制限されます。

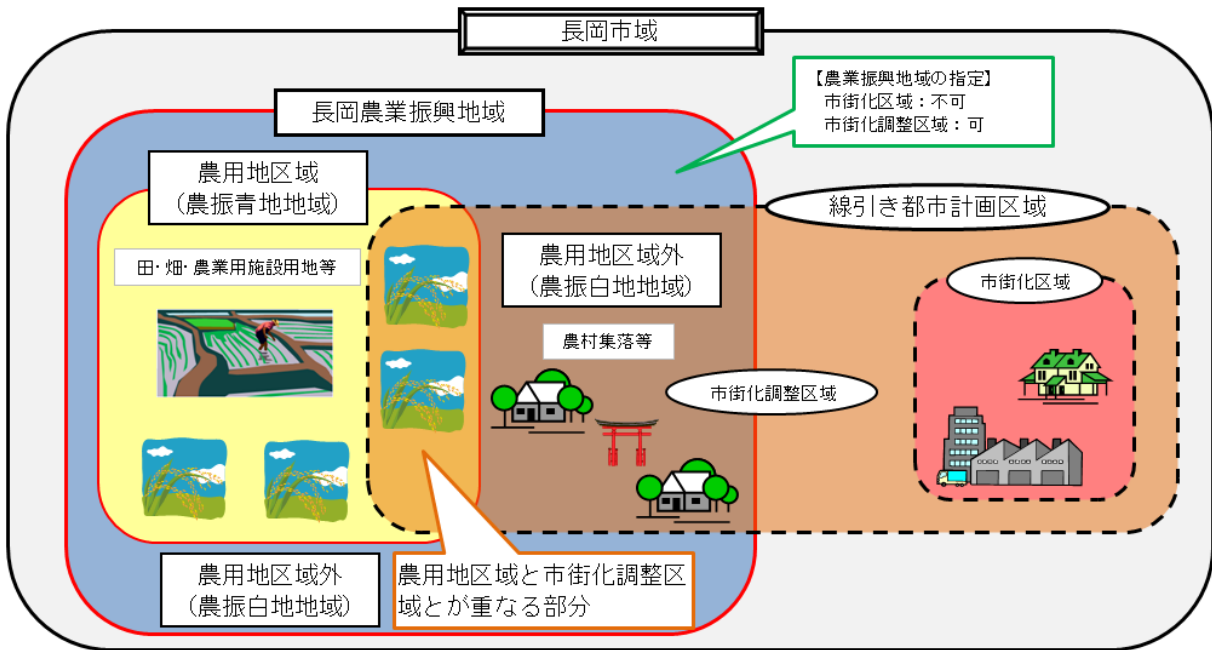
農業振興地域の指定等の体系



農用地等の定義と用途区分

定義	農業上の用途区分	土地の利用目的	例示
農用地等	農地	・耕作の目的に供される土地	田、畑、樹園地
	採草放牧地	・主として耕作又は養畜の業務のための採草又は家畜の放牧の目的に供される土地	家畜放牧地
	混牧林地	・主として木竹の生育に供されるものであって、従として耕作又は養畜の業務のための採草又は家畜の放牧の目的に供される土地	
	農業用施設用地	・耕作又は養畜の業務のために必要な農業用施設の用に供される土地	畜舎、農産物の集出荷・加工施設、農機具格納庫

農業振興地域のイメージ図（農振法と都市計画法に基づく土地利用区分）



長岡市における農地の分類（概要）

農業振興地域関係	農業振興地域の整備に関する法律（農振法）
転用関係	農地法
開発関係	都市計画法

1 市街化区域外（≒農業振興地域内）の農地

(2) 農用地区内の農地（農振青地） ※原則、転用・開発不可

- ・農林整備課（農振除外）
- ・農業委員会（転用許可）
- ・建築・開発審査課（開発許可）

(2) 農用地区域外の農地（農振白地）

- ・農業委員会（転用許可）
- ・建築・開発審査課（開発許可）

2 市街化区域内の農地

- ・農業委員会（転用届出）
- ・建築・開発審査課（開発許可）

農用地利用計画の変更の手続き（除外申出書等の提出）

農用地利用計画の変更（略して「計画変更」）は、経済事情の変動その他情勢の推移により必要が生じたとき等に、関係農業団体（農業協同組合、土地改良区等）及び市関係課の意見を聴いた上で、県知事に協議し、その同意を得て行うものです。

農用地区域内の農用地等について、やむを得ず宅地等へ転用する必要が生じたときは、転用に当たり計画変更を行い、その土地を農用地区域から除外することが必要です。

やむを得ず計画変更の必要が生じたときは、事前に内容を相談の上、次に掲げる事項に従い、除外申出書等の提出など必要な手続きを行うようお願いします。

1 計画変更の要件

■農振除外（重要変更）

農用地区域内の土地を農用地等以外の用途に転用するために計画変更（除外）を行う場合は、次に掲げる要件（農振法第13条第2項各号）の全てを満たす必要があります。

(1) 必要性、緊急性及び規模の妥当性があり、かつ、他に代替する土地がないこと。（1号）

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。

【判断のポイント】

- ①農用地等以外の土地利用をする必要性があり、除外してまでその土地を転用する合理的かつ客観的な理由が明らかであること。
- ②具体的な転用計画（土地利用計画）があること。
- ③緊急性があり、不要不急のものではないこと。
- ④通常必要とされる必要最小限の面積であり、過大ではないこと。
- ⑤農用地区域外（市街化区域、用途地域及び農振白地地域）の土地に利用できる土地がないこと。
- ⑥土地所有者の了承を得ていること又は土地価格が安価であることを理由として、他に代替する土地がないとすることは不適當であること。

(2) 農用地区域内における地域計画の達成に支障を及ぼすおそれがないこと。（2号）

※現在策定されている地域計画はない。（令和7年3月策定予定）

(3) 周辺農地における農業上の利用に支障を及ぼすおそれがないこと。（3号）

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。

【判断のポイント】

- ①計画地の二辺以上が非農地に隣接している等、農用地区域の縁辺部の土地であること。
- ②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、効果的な病害虫防除等に支障が生じるおそれがないこと。
- ③小規模の開発行為がまとまりなく行われることにより、農業生産基盤整備事業及び農地流動化施策への支障が生じるおそれがないこと。
- ④開発行為が行われることにより、日照不足、屋外照明による光害等、農作物の生育に悪影響を及ぼすおそれがないこと。

(4) 担い手への利用集積に支障を及ぼすおそれがないこと。(4号)

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（認定農業者等）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。

【判断のポイント】

- ① 経営規模の大幅な縮小により、認定を受けた農業経営改善計画を達成することができなくなるなど認定農業者等が目指す安定的な農業経営に支障が生じるおそれがないこと。
- ② 認定農業者等の経営する一団の農用地の集団化が損なわれるおそれがないこと。
- ③ 認定農業者等が今後利用の集積をすることが確実と見込まれる農用地でないこと。

(5) 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こと。(5号)

当該変更により、農用地区域内の土地改良施設（用排水路、ポンプ場等）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。

【判断のポイント】

次に掲げるような土地改良施設の機能の低下が発生するおそれがないこと。

- ① 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こと。
- ② 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用排水停滞、汚濁水の流入等が予想されること。

(6) 農業上の公共投資後8年以上経過していること。(6号)

当該変更に係る土地が土地改良事業等の受益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、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。

【判断のポイント】

- ① 「工事が完了した年度」とは、工事完了公告における工事完了の日の属する年度であること。
- ② 面的整備事業（ほ場整備事業等）の受益地はもとより、線的整備事業（かんがい排水事業等）の受益地でないことを十分に確認すること。

(7) 開発計画の内容について、農地法（転用許可）、都市計画法（開発許可）その他関係法令等に基づく許認可の見込があること。(1号関係・その他)

【判断のポイント】

- ① 農振除外は、上記の農振法上の除外要件の全てに該当し、かつ、関係法令等に基づく許認可の見込がある場合に限り、行うことができるものであること。
- ② 申出に先立ち、農業委員会事務局（農地転用）、建築・開発審査課（開発行為）、科学博物館（文化財保護、遺跡の有無）等の市関係課との協議・調整を十分に行い、許可見込（又は支障なし）である旨を確認すること。
- ③ 申出に先立ち、関係する農業協同組合、農家組合、土地改良区（土地改良区連合を含む。）等の農業団体との協議・調整を十分に行い、農業振興施策上支障がない旨を確認すること。
- ④ 申出に先立ち、中山間地域等直接支払制度（農水産政策課）及び多面的機能支払交付金（旧農地・水保全管理支払交付金）（農林整備課）の対象地であるかどうかをそれぞれ確認すること。

■用途変更

農用地区域内の土地を農地（田・畑）から農業用施設用地（農機具格納庫用地等）へ変更するなど、農業上の用途区分を変更するために計画変更（用途変更）を行う場合は、次に掲げる要件の全てを満たす必要があります。

なお、農業用施設用地へ用途変更した場合であっても、農用地区域内の土地であることに変わりはなく、農業用施設用地（変更後の用途区分）以外の土地利用が制限されます。

(1) 農業用施設用地に該当する施設用地であること。

農業用施設用地に該当するかどうかは、次表の例により判断するものであること。

なお、次表は、国が制定した「農業振興地域制度に関するガイドライン」中「農業振興地域制度に関する参考様式集 第6」を引用した上で、整理した。

【農業用施設用地例】

該当するもの		該当しないもの	
生産施設	育苗関係施設	<ul style="list-style-type: none"> ・育苗（苗供給）施設 ・種苗貯蔵施設 	
	栽培関係施設	<ul style="list-style-type: none"> ・園芸栽培施設（温室（床面がコンクリート敷のものを含む）及び植物工場（閉鎖された空間において生育環境を制御して農産物を安定的に生産する施設をいう）等で管理施設を含む） ・果樹棚 ・果樹園管理施設 ・きのこ栽培施設 ・球根等冷蔵施設 ・球根乾燥貯蔵施設 ・訪花昆虫増殖施設 ・花粉開やく貯蔵施設 ・定置配管施設（水源施設、揚水施設、送水施設、薬剤調合施設） ・給水施設 ・軌条式・索道式運搬施設 ・無人航空機発着場（充電設備を含む） 	
	病虫害・鳥獣害防止関係施設	<ul style="list-style-type: none"> ・病虫害防除施設 ・鳥獣害防止施設 	
	飼養関係施設	【養牛、養豚、養鶏など】 <ul style="list-style-type: none"> ・畜舎、鶏舎 ・管理舎（看視舎） ・サイロ 	家畜市場 家畜診療施設 ペット、観賞用動物飼育施設

該当するもの		該当しないもの	
	<ul style="list-style-type: none"> ・乾草舎 ・飼料調製室 ・運動場 ・家畜用水施設 ・電気導入施設 ・育すう施設 ・分娩室 ・薬浴施設 ・家畜人工授精施設 ・ふ卵施設 ・パドック、給水（塩）施設、避難舎 ・家畜死体埋却場（家畜伝染病予防法（昭和26年法律第166号）第21条第1項の規定による埋却が必要となる場合に備えて管理行為のみが行われる土地を含む。） 	乗馬施設 養魚施設	
	【養蚕】 <ul style="list-style-type: none"> ・蚕室 ・上ぞく収繭室 ・催育施設 ・蚕種採取施設 ・桑苗供給施設 	乾繭施設、貯繭施設	
調製・貯蔵、流通関連施設	調製・貯蔵関係施設	<ul style="list-style-type: none"> ・穀類共同乾燥調製貯蔵施設（ライスセンター、コントリーエレベーター） ・乾燥施設 ・米品質改善管理センター ・米穀倉庫 ・青果物貯蔵施設（予冷、常温、低温、冷凍等） ・保冷貯卵施設 ・特産物選別調製施設 ・さとうきび集中脱葉施設 	農産物包装処理出荷施設（ダンボール、パックの製造）
	集出荷関係施設	<ul style="list-style-type: none"> ・選果場 ・集荷場 ・集出荷所（集送センター） ・選果包装施設 ・集出荷（集乳・集卵）施設 ・繭集出荷施設 	
	農業生産資材等保管施設	<ul style="list-style-type: none"> ・農業生産用資材庫（肥料倉庫、農機具用燃料貯蔵施設等） ・貯桑庫 	

該当するもの		該当しないもの	
格納施設		<ul style="list-style-type: none"> ・農機具格納庫 ・農機具収納舎 	農機具修理施設
加工・販売施設※	製造(加工)施設	<ul style="list-style-type: none"> ・もち加工施設 ・果汁(びん詰、缶詰)製造施設 ・果実酒醸造施設 ・漬物製造施設 ・野菜加工施設 ・い草加工施設 ・製茶施設 ・食肉(鶏)処理加工施設 ・アイスクリーム、チーズ、バター製造施設 	
	販売施設	<ul style="list-style-type: none"> ・農畜産物販売施設 	
加工品・料理等提供施設※		<ul style="list-style-type: none"> ・農家レストラン 	
ふん尿処理、たい肥製造、農業廃棄物処理施設		<ul style="list-style-type: none"> ・農業廃棄物処理施設(もみから処理施設等) ・家畜ふん尿処理施設 ・たい肥化処理施設(たい肥舎、たい肥盤) ・たい肥貯蔵施設 ・たいきゅう肥舎 	排水処理等公害対策施設
その他		<ul style="list-style-type: none"> ・農用地又は農業用施設に附帯して設置される休憩所、駐車場、便所、更衣所、水飲・手洗場等 ・営農飲雑用水施設 ・市民農園関係施設☆(温室、農産物調製施設、農産物貯蔵施設、農作業準備休養施設(休憩施設、東屋、パーゴラ、ベンチ、更衣所、水飲・手洗場、便所等)、農機具収納施設、たい肥舎、肥料倉庫、ゴミ置場(廃棄された農産物等の処理施設)、施設に附帯する駐車場、駐輪場、管理施設) 	宿泊施設 講習施設

(注1) 規定する農業用施設は、個人利用施設であると共同利用施設であるとを問わないが、主として当該地域の農業者又は当該地域の農業者の構成する団体が管理利用する施設でないものはなじまない。

(注2) 農業者が開設し、来場者が農作物の収穫を行う農園(いわゆる観光農園)は、農業経営の一つの形態であることから、当該農園を管理利用するために必要な施設についても、農業用施設に該当する。

※ 加工・販売施設及び加工品・料理等提供施設については、留意する事項がありますので、個別にご相談ください。

☆ 市民農園整備促進法(平成2年法律第44号)第2条第2項第2号の市民農園施設

(2) 地域の農業生産との関連が希薄な施設ではないこと。

農業用施設は個人利用施設であると共同利用施設であることを問わないが、主として農業者又は農業者の構成する団体が管理利用する施設でないものなど、地域農業者による農業生産との関連が希薄な施設の用地については、農業用施設用地に該当しないこと。

(3) 周辺農地における農業上の利用に支障を及ぼすおそれがないこと。

集団的な農用地の縁辺部に配置する等、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。（判断のポイントは農振除外を参照）

(4) 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こと。

当該変更により、農用地区域内の土地改良施設（用排水路、ポンプ場等）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。（判断のポイントは農振除外を参照）

■用途区分の変更に係る面積別法手続きの区分

1 ha 超	重要変更（除外等と同様の法手続き）：計画変更の期間は通常どおり
1 ha 以下	軽微変更（簡略化された法手続き）：計画変更の期間は通常より短縮

■農振編入（重要変更）

農業振興地域のうち農用地区域以外の区域内（農振白地地域内）の土地について、農業上の利用を確保することが必要と認められる場合に、農用地区域への編入（農振編入）の手続きが必要となります。

例えば、次のような場合です。

- ・ほ場整備事業等の農業生産基盤整備事業の対象地となった場合
- ・中山間地域等直接支払制度の対象地となることが見込まれる場合
- ・多面的機能支払交付金の対象地となることが見込まれる場合

2 計画変更の申出及び相談窓口

別記要領に基づき、申出書に説明資料等の参考図書を添付し、所定の期日までに、次のとおり提出してください。

- 提出先（支所地域内の土地に係る計画変更の申出書等も含みます。）
本庁農林整備課
- 相談窓口
本庁農林整備課、各支所産業建設課（栃尾支所は農林・建設課）、地域事務所

3 農用地利用計画の変更申出に関する締切期日

申出書の提出締切期日等は、次表のとおりです。

区 分	締切期日	申出書の受付から計画変更までの期間
第1期	6月1日	<u>1 軽微変更</u> 約10日間 農業用施設用地（1ha以下）の用途とするために行う農用地区域内における用途変更等、法律施行令第10条第1項各号に掲げるもの <u>2 重要変更</u> <u>(1) 軽微変更以外で、転用面積が1ha未満のもの</u> 約4か月 同じ締切の申出が全て1ha未満の場合に限ったものであって、1ha未満の申出と1ha以上の申出がある場合は、全ての計画変更が完了するまで4か月以上の期間が必要です。 <u>(2) 軽微変更以外で、転用面積が1ha以上のもの</u> 約4か月以上 関係機関との協議状況により変動します。
第2期	10月1日	
第3期	2月1日	

※1 締切期日は、上記に定める日が市役所の閉庁日の場合には、その翌日となります。

※2 原則として、10日間の事前審査を経て、締切月の10日に受付を決定します。

※3 前回締切分の計画変更が完了していない場合は、次の受付はできません。

例) 6月1日締切案件で、1ha以上と1ha未満の除外案件（いずれも重要変更）があった場合

この場合には、1ha以上の除外案件があるため、全ての計画変更が完了するまで4か月以上の期間が必要となり、10月1日の受付ができません。

よって、次の受付は、早くて翌年2月1日となります。

農用地利用計画の変更申出書等作成要領

農用地利用計画の変更申出書及び添付書類については、次により作成するものとし、書類は原則として日本工業規格A4判の用紙を縦長で使用するものとする。なお、必要に応じ、用紙は日本工業規格A3判等を使用し、色表示はカラーで行うものとする。

提出部数は、除外の場合には正本1部及び副本（写し）4部、用途変更及び編入の場合には正本1部及び副本（写し）3部とする。

第1 申出書

別記様式1のとおり

第2 添付書類

添付書類は次のとおりとし、必要に応じ、追加、補正等を求めることがある。

1 当該土地選定理由書

- (1) 変更理由の概要
- (2) 変更の必要性、緊急性
- (3) 位置選定の経過（地形図を基図とした「位置選定図」を添付すること。）

土地選定条件を設定した上で、候補地を次の順で数か所設定し、位置選定に関する検討結果と最終的に決定した理由を分かりやすく示すこと。（別紙記載例参照）

特に、農用地区域以外の区域内の土地に代替地がない理由を明示すること。

[候補地選定の順序]

市街化区域（用途地域）内 → 農振白地地域内 → 当該地周辺の介在地

- (4) 事業計画別の必要事項

事業計画	必要事項
ア 農家住宅、分家住宅、農作業所等	(ア) 耕作面積（耕作面積証明書の写し添付） (イ) 所有農機具一覧 (ウ) 家族構成一覧（該当者全員の住民票の写し添付）
イ 資材置場	(ア) 取扱品目（資材の内容、容積、数量等） (イ) 年間取扱実績（過去3か年分）及び必要用地面積の算出根拠
ウ 工場、事業所等	(ア) 企業の概要（年間生産額、従業員数） (イ) 取扱品目（資材の内容、容積、数量等） (ウ) 年間取扱実績及び必要用地面積の算出根拠
エ 駐車場	(ア) 現在の駐車可能台数及び実績台数（社用車台数、通勤車台数、来客用台数等） (イ) 必要用地面積の算出根拠
オ 学校	(ア) 対象学区 (イ) 周辺地域の学校整備状況 (ウ) クラス数、児童・生徒数（現況、計画、適正規模基準）

2 位置図

- (1) 位置図は、縮尺が原則として 1/10,000 及び 1/25,000 の地形図等と住宅地図写しの 3 種類とする。
- (2) 申出地を赤色に着色して明示すること。

3 公図（更正図）写し

- (1) 公図写しに、申出地及び隣接地の土地所有者、登記地目並びに登記地積を記載すること。また、土地所有者の記載がないものを別に添付すること。
- (2) 次のように着色し、土地利用の状況を明示すること。
 - ①申出地：赤色
 - ②道路：茶色
 - ③河川、水路等：青色

4 農業協同組合及び土地改良区等との調整状況

別記様式 2 のとおり

5 申出地地権者（所有権者以外）の同意書及び隣接土地所有者等の同意書

別記様式 3-1 及び 3-2 のとおり

6 所有農地等の位置図または農地基本台帳の写し

位置図を添付する場合は、次のように着色して明示すること。なお、貸付地がある場合は適宜着色すること。（縮尺は原則 1/10,000）

- ① 申出地：赤色
- ②所有農地（自作）：緑色
- ③借入地：黄色

7 土地利用計画図・計画断面図

申出地の土地利用計画図、既存施設の配置図及び計画断面図

8 公図と土地利用計画図の重ね合わせ図

申出地の公図に土地利用計画図及び既存施設の配置図を重ね合わせた図

9 現況平面図・現況断面図

10 公図と現況平面図の重ね合わせ図

11 申出地の登記簿謄本（登記事項証明書）写し

12 補足説明資料

別記様式 4 のとおり

※申出人が法人の場合は、法人の登記簿謄本等の写しを添付すること。

13 その他参考図書

- (1) 他法令等との調整状況（農地法、都市計画法、文化財保護法等）
別記様式5のとおり
- (2) 申出地の現況写真（正面・背面・両側面・四隅等から撮影し申出地を赤枠で囲む。）
- (3) 雨水、汚水排水等の処理計画及び計画排水系統図（申出地から1級河川まで）
- (4) 計画及び既存の建築物等の平面図及び立面図
- (5) 開発スケジュール（工程表等）

14 農振除外要件整理票

別記様式6のとおり

※農振除外の申出をする場合に添付すること。

15 添付図面の作成方法

添付図面は、次により作成するものとし、適宜工夫して分かりやすい図面とすること。なお、添付図面の作成方法の具体例は、別紙のとおりである。

- (1) 土地利用計画図、計画断面図及び公図と土地利用計画図の重ね合わせ図
 - ① 土地利用計画図は、基図として地形図等を用い作成すること。
 - ② 計画地に隣接する農道、農業用用水路及び農業用排水路との位置関係を示した「計画断面図」は、土地利用計画図内又は別図で示すこと。
 - ③ 公図と土地利用計画図の重ね合わせ図は、公図（更正図）写しを基図として用い、筆界、土地利用計画等が容易に判別できるよう、線等の色を工夫すること。
 - ④ 各図面の着色は、計画地を赤色、農道を茶色、農業用用水路を青色、農業用排水路を橙色にし、明示すること。
- (2) 現況平面図、現況断面図及び公図と現況平面図の重ね合わせ図
いずれも(1)の各図の作成方法に準じて作成すること。
- (3) 計画排水系統図（雨水・汚水）
 - ① 基図として地形図等を用いること。
 - ② 雨水排水については、計画地から1級河川までの排水経路を図示すること。
また、汚水排水については、公共汚水ますから公共下水道等への接続箇所までの排水経路を図示すること。
 - ③ 適宜、現況写真及び説明文を添えて、周辺農用地及び排水路・河川等への影響がない又は軽微である旨を記述すること。
 - ④ 申出地の面積が1ha以上の場合は、計画地から1級河川までの雨水排水解析を別途添付すること。

記 載 例

【位置選定の経過の記載例】

このたび、手狭かつ老朽化した〇〇施設の建築候補地を選定するに当たって、必要最小限の面積規模の土地を確保するため、現在の敷地での増改築、市街化区域又は用途地域での新築、農振白地地域での新築、農用地区域内の介在農地での新築の順に、次の条件を設定して検討しました。

1 必要面積規模の妥当性

※具体的に算出根拠を示した上で、客観的に必要最小限の面積規模である旨を示すこと。

2 土地選定条件 ※個別の事情により条件を設定すること。

- (1) 農作業の拠点となる施設であるため、作業の効率化を図ることができるよう、耕作地及び自宅の周辺の土地であること。
- (2) 〇〇の設置（機械設備、施設等）を計画しているため、臭気、騒音、粉塵等による悪影響を及ぼさないよう、周辺の住宅等に近隣接していない土地であること。
- (3) 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土地であること。
- (4) 周辺において、他の農用地以外の利用に供するための農用地利用計画の変更を促進するおそれがないと認められる土地であること。
- (5) 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（認定農業者等）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土地であること。
- (6) 計画施設を立地した場合においても、農用地区域内の土地改良施設（用排水路、ポンプ場等）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土地であること。
- (7) 土地改良事業等の受益地に該当する土地の場合は、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。
- (8) 計画施設（建築物）の立地（建築）が可能な土地であって、相当長期にわたり、農業用施設用地として利用可能な土地であること。（農業用施設用地への用途変更の場合）

候補地及び検討結果			
候補地①	長岡市〇〇町字〇〇 1 番地 1	判定	×
※具体的に候補地の状況と土地選定条件に合致するかどうかの検討結果を記載すること。			
候補地②	長岡市〇〇町字〇〇 2 番地 2	判定	×
※具体的に候補地の状況と土地選定条件に合致するかどうかの検討結果を記載すること。			
候補地③	長岡市〇〇町字〇〇 3 番地 3	判定	×
※具体的に候補地の状況と土地選定条件に合致するかどうかの検討結果を記載すること。			
候補地④	長岡市〇〇町字〇〇 4 番地 4	判定	○
※具体的に候補地の状況と土地選定条件に合致するかどうかの検討結果を記載すること。			

記 載 例

【必要面積規模の妥当性に関する資料の記載例】

新設を計画している各施設等の必要面積算出根拠一覧表

利用区分（施設名）	必要面積	算出根拠の説明
農家住宅	○㎡ (建築面積)	一般的な農家住宅の規模と既存農家住宅の規模を基に、○世代○人の同居ができる面積 既存農家住宅 建築面積○㎡、延べ面積○㎡ 1階床面積○㎡、2階床面積○㎡ 計画農家住宅 建築面積○㎡、延べ面積○㎡ 1階床面積○㎡、2階床面積○㎡
車庫	○㎡ (建築面積)	自家用車○台が安全に駐車できる面積
農機具格納庫	○㎡ (建築面積)	○機、■機各1台が適切に格納できる面積
屋外農作業場	○㎡	効率的な農作業ができる面積 ※具体的に作業内容、使用農機具等を記載する。
庭	○㎡	田園風景及び農村環境と調和した空間を創出でき、かつ、維持管理ができる面積
通路敷等	○㎡	建築物等への出入り、建築物等の維持管理等ができる面積
合計	○㎡	

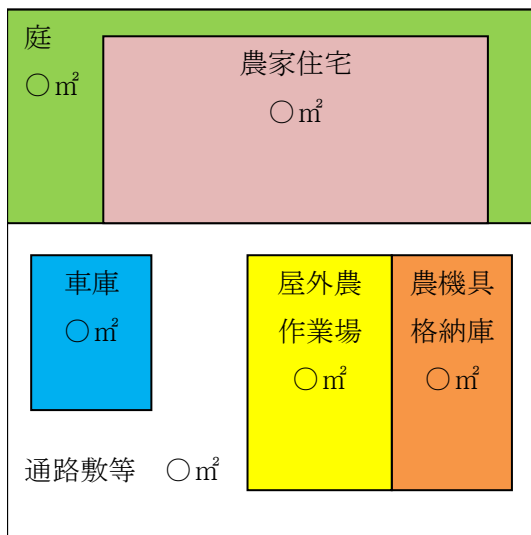
注1) 既存建築物等の移転新築等の場合には、算出根拠の説明欄に、既存建築物等の面積を記載すること。

注2) 必要面積を算出した図面として、利用区分（施設名）別に、算出式が記載された建築物の平面図、求積図等を添付すること。

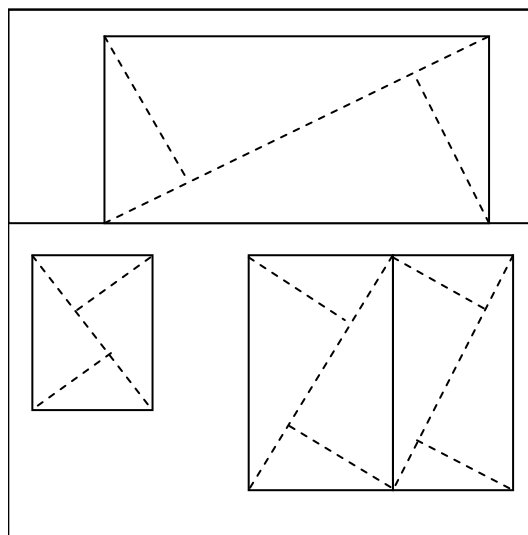
注3) 必要面積について、利用区分（施設名）別に、土地利用計画図に記載すること。

なお、土地利用計画図の判別が困難となる場合等には、次の図を参考に、必要面積と寸法を記載した図面を別に作成すること。

<利用目的別区分図>



<利用目的別求積図>



※添付する図には寸法を記載すること。

記 載 例

【選定した申出地（計画地）に関する説明の記載例】

<まとめ>

1 計画地は、その北側は市道を挟んで山林地帯（農振白地地域）に、東側は一級河川〇〇川を挟んで既存集落（農振白地地域）にそれぞれ隣接し、農振白地地域に二辺が接している土地である。

このため、計画地を農用地区域から除外した場合であっても、周辺の農用地を分断する状況とならず、農用地の集団性を損なうおそれはない。

また、高性能機械による営農及び効果的な病虫害防除等に支障を及ぼすおそれもない。

さらに、農業生産基盤整備事業及び農地流動化施策への支障もない。

よって、周辺の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。

2 計画地の南側及び西側には土留擁壁を設置する計画であるため、周辺農用地に対し、土砂の流出・崩落、雨水の流出等による影響を及ぼすおそれはないと認められる。

3 計画地内において、北側に2階建ての農家住宅を、東側に平家建ての農機具格納庫を配置するが、隣接する農用地が当該地の南・西側に存しているため、当該農用地が日陰となり日照不足を招くおそれがないと認められる。

また、屋外には、周辺農用地に対して光害が生じるような照明は、設置しない。

※ 隣接農用地が当該地の北側・東側に隣接する場合の記載例

各建築物の外壁と北側隣接地（田）との間には約〇mの距離を確保するため、当該農用地が日陰となり日照不足を招くおそれがないと認められる。

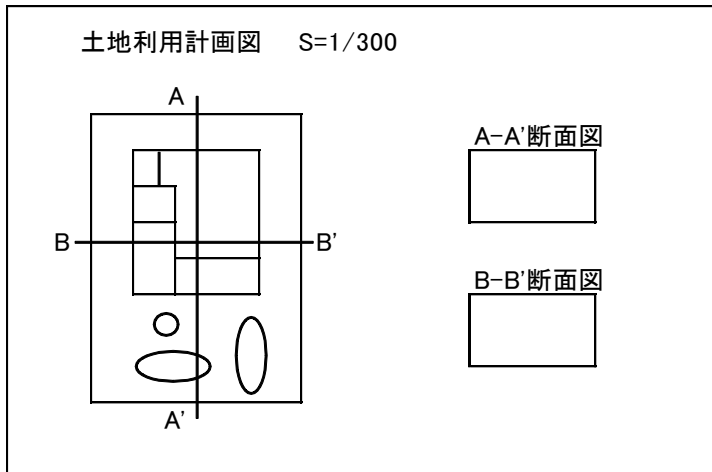
4 計画地は、認定農業者等に対し、現に利用の集積がされていないことと併せて、今後利用の集積がされることが確実と見込まれないことから、農用地区域から除外した場合であっても、認定農業者等の安定的な農業経営に支障を及ぼすおそれがないとともに、その経営する一団の農用地の集団化が損なわれるおそれがないと認められる。

5 計画地の雨水処理については、計画地内に雨水集水枡を新設した上で、既存の市道側溝を経て一級河川〇〇川に放流するとともに、汚水処理については、公共下水道に接続するため、周辺の農業用排水路等の有する機能に支障を及ぼすおそれはないと認められる。

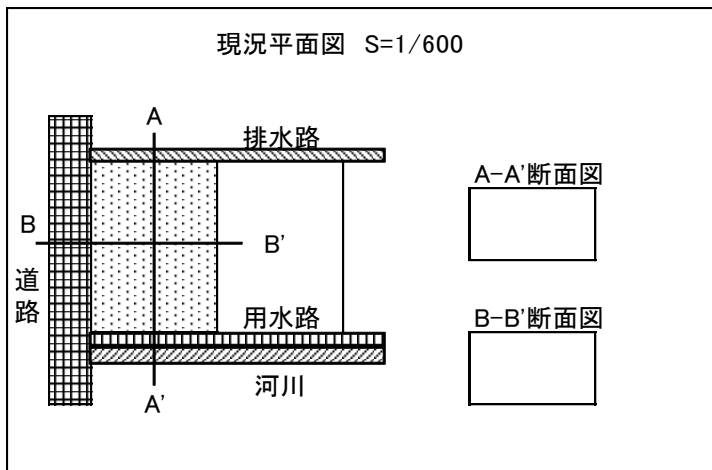
記 載 例

【添付図面の作成方法の具体例】

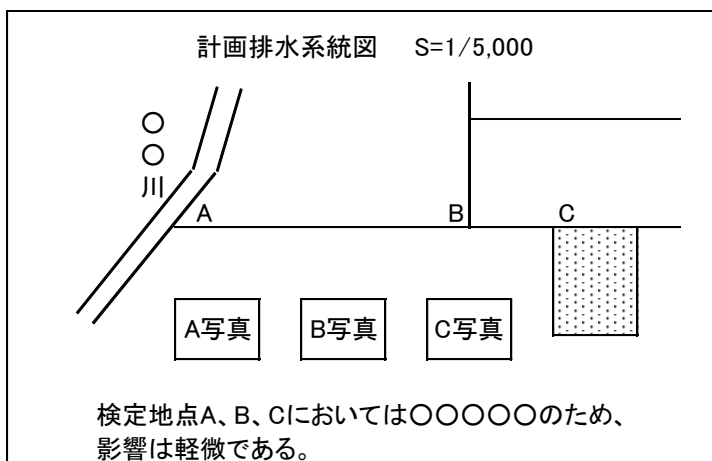
(1) 土地利用計画図・計画断面図



(2) 現況平面図・現況断面図



(3) 計画排水系統図（雨水・污水）



記 載 例

様式 6

農振除外要件整理票

農振除外の6要件（農振法第13条第2項各号の要件）を全て満たすことについて、客観的な理由をそれぞれ記載すること。

号名	要 件	理 由
1号	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。	〇〇の理由から、必要となる〇〇の設置が急務となっており、〇〇（別紙のとおり）を立地条件として候補地を探したものの、利用可能な土地が当該地以外にはないためやむを得ず当該地を選定したもので、農用地区域からの除外はやむを得ない。（別紙「当該土地選定理由書」を参照）
2号	当該変更により、農用地区域内における地域計画の達成に支障を及ぼすおそれがないと認められること。	/
3号	第2号に掲げるもののほか、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。	当該地は、北側は〇〇敷地（農振白地地域）に、東側は市道〇〇号線を挟んで一級河川〇〇川に、西側は国道〇〇号にそれぞれ隣接しており、農用地区域の縁辺部に位置することから、周辺の農用地を分断する状況とならず、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。
4号	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。	当該変更地には、農用地の利用を集積すべき土地が含まれていないため、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。
5号	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。	汚水処理については、公共下水道に接続して適切に処理をし、雨水処理については、東側の既存市道側溝を経由して一級河川〇〇川へ放流するため、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。
6号	当該変更に係る土地が土地改良法第2条第2項に規定する土地改良事業等で、農業用排水施設の新設又は変更、区画整理、農用地の造成の施行に係る区域内にある土地（防災事業等農業生産力を増進することを直接の目的としない事業及びかんがい排水事業の不可避受益を除く。）である場合にあっては、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当該事業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。	当該変更に係る土地は、土地改良事業（区画整理事業、かんがい排水事業等）の受益地（8年以内）に含まれていない。 なお、地元土地改良区等からも、変更に関し支障ない旨の回答を得ている。

別記様式 1 (その 1)

令和 年 月 日

長岡市長 様

申出人 (事業計画者)

住所

氏名

電話

長岡農業振興地域整備計画に係る農用地利用計画の変更申出書

下記の土地について、長岡農業振興地域整備計画に係る農用地利用計画の一部を変更

(
編 入
除 外
用途変更
)
 して下さるよう申し出ます。

記

1 変更しようとする土地の所在等

土地の所在			地 目		面 積 (㎡)	土地所有者		
町名	字名	地番	台帳	現況		住所	氏名	印
計	筆					(登記簿謄本等写し別添)		

2 計画内容及び周辺営農活動に対する配慮

様式 1 (その 2) のとおり

3 土地提供農家等に対する営農確保措置

様式 1 (その 3) のとおり

4 添付書類

(1) 当該土地選定理由書

(2) 位置図、公図 (更正図) 写し等

(3) 補足説明資料、その他参考図書、農振除外要件整理票 (除外の場合)

様式 1 (その 2)

計画内容及び周辺営農活動に対する配慮

1 事業計画の内容

事業目的			
土地選定理由	別紙「当該土地選定理由書」のとおり		
事業計画の概要	建築物・工作物の名称	建築面積 (㎡)	延べ面積 (㎡)
周辺農用地への影響及び配慮等 (道路、用排水路)			

2 農家組合長の同意

本申出に同意する。	_____ 町農家組合長 _____ 職印
-----------	------------------------------------

3 利害関係者等との調整状況

(同意書、意見書等の調整状況を示す書類を別に添付。)

様式1 (その3)

土地提供農家等に対する営農確保措置

No.	土地提供農家等	土地提供農家等の専兼別			現経営耕地面積 【自作地+借地】 (㎡)			土地提供後の経営耕地面積 ()内は提供面積 (㎡)			今後の営農計画 (離農、代替地、拡大等)
		専業	一兼	二兼	田	畑	計	田	畑	計	
1								()	()	()	
2								()	()	()	
3								()	()	()	
4								()	()	()	
5								()	()	()	
6								()	()	()	
7								()	()	()	
8								()	()	()	
9								()	()	()	
10								()	()	()	
合計 戸								()	()	()	

※「土地提供農家等の専兼別」の欄に「○」（認定農業者等の場合は「◎」）を付けること。

様式 2

調整（協議）録

事業計画者 住所
氏名

長岡農業振興地域整備計画に係る農用地利用計画の変更について、関係農業団体に申出書
副本 1 部を提出し、以下のとおり調整（協議）をしました。

調整日	令和 年 月 日	農業団体	団体名 担当者名
変更の概要	区 分	編入	除外 用途変更
	変更しようとする土地	長岡市	町 字 番 ほか 計 筆
	目 的		

土地改良事業等の実施状況			
事業名	地区名	工期	受益面積
事業	地区	～	ha
調整（協議）内容等			

※変更（除外等）を行うことについて、当該変更後においても農業生産基盤整備（ほ場整備事業、かんがい排水事業等）、農業近代化施設の整備等の諸施策が適切に行われるよう、関係農業団体と協議・調整をすること。その上で、関係する土地改良事業等に係る事業計画、造成施設の規模、受益地、土地改良事業負担金の徴収確保に係る措置等の観点から、支障がない旨を記入すること。

様式 3 - 1

申出地同意書（所有権者以外）

令和 年 月 日

長岡農業振興地域整備計画に関し、申出人 による農用地利用計画の変更申出（編入・除外・用途変更）に伴う変更について、当該地の所有権以外の権利を有する者として同意します。

申出地に係る所有権以外の権利者

No.	土地の所在			所有権以外の権利者		同意印	備考
	町名	字名	地番	住所	氏名		
1							
2							
3							
4							
5							
6							
7							
8							
9							
10							

※申出地について、賃借権、利用権、抵当権その他所有権以外の権利が設定されている場合は、当該権利を有する者の同意も得ること。この場合において、上記表の備考欄にその権利の名称を示すこと。

隣地同意書

令和 年 月 日

長岡農業振興地域整備計画に関し、申出人 による農用地利用計画の変更申出（編入・除外・用途変更）に伴う変更について、当該地の隣接土地所有者等として同意します。

隣接土地所有者等

No.	土地の所在			隣接土地所有者等		同意印	備考
	町名	字名	地番	住所	氏名		
1							
2							
3							
4							
5							
6							
7							
8							
9							
10							

※隣接土地について、賃借権、利用権、抵当権その他所有権以外の権利が設定されている場合は、当該権利を有する者の同意も得ること。この場合において、上記表の備考欄にその権利の名称を示すこと。

様式 4

長岡農業振興地域整備計画に係る農用地利用計画の変更申出補足説明資料
(施設等の新・増設計画)

事業計画者

住所

氏名

1 施設等の整備計画

既 存 施 設				
施設の名称		構造・規模・数量・能力		面積(m ²)
主要施設				
全体用地面積				m ²
生產品目等				

新・増設計画の概要							
施設の名称		構造・規模・数量・能力			面積(m ²)		
主要施設							
全体用地面積		田	m ² 畑	m ² 山林・原野	m ² その他	m ² 合計	m ²
生產品目等							

新・増設の理由

2 参考添付図

- (1) 用地の見取図：現況用地、拡張しようとする用地及び周辺の土地の状況が判別できる地形図（地目及び農用地区域の内外を明示すること。） 縮尺：1/500～1/2,500
- (2) 用地内の施設配置図又は利用計画図 縮尺：1/500
- (3) 資材置場については年間取扱実績及び計画から、駐車場については現在の駐車可能台数並びに実績台数及び計画から、必要かつ妥当な用地面積の算出根拠を添付すること。

様式5-1 (農地法)

調整(協議)録

事業計画者
住所
氏名

長岡農業振興地域整備計画に係る農用地利用計画の変更について、関係課と以下のとおり調整(協議)をしました。

調整日	令和 年 月 日	関係課	課 名 農業委員会事務局 担当者名
変更の概要	区 分	編入	除外 用途変更
	変更しようとする土地	長岡市	町 字 番 ほか 計 筆
	目 的		

関係法令等	農地法
調整(協議)内容等	

様式 5 - 2 (都市計画法)

調整 (協議) 録

事業計画者
住所
氏名

長岡農業振興地域整備計画に係る農用地利用計画の変更について、関係課と以下のとおり調整 (協議) をしました。

調整日	令和 年 月 日	関係課	課 名 建築・開発審査課 担当者名
変更の概要	区 分	編入	除外 用途変更
	変更しようとする土地	長岡市	町 字 番 ほか 計 筆
	目 的		

関係法令等	都市計画法
調整 (協議) 内容等	

様式 5 - 3 (文化財保護法)

調整 (協議) 録

事業計画者

住所

氏名

長岡農業振興地域整備計画に係る農用地利用計画の変更について、関係課と以下のとおり調整 (協議) をしました。

調整日	令和 年 月 日	関係課	課 名 科学博物館 担当者名
変更の概要	区 分	編入	除外 用途変更
	変更しようとする土地	長岡市	町 字 番 ほか 計 筆
	目 的		

関係法令等	文化財保護法
調整 (協議) 内容等	

様式5-4 (その他の法令等)

調整(協議)録

事業計画者
住所
氏名

長岡農業振興地域整備計画に係る農用地利用計画の変更について、関係機関と以下のとおり調整(協議)をしました。

調整日	令和 年 月 日	関係機関	機 関 名 担当者名
変更の概要	区 分	編入	除外 用途変更
	変更しようとする土地	長岡市	町 字 番 ほか 計 筆
	目 的		

関係法令等	
調整(協議)内容等	

様式 6

農振除外要件整理票

農振除外の 6 要件（農振法第 13 条第 2 項各号の要件）を全て満たすことについて、客観的な理由をそれぞれ記載すること。

号名	要件	理由
1 号	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。	
2 号	当該変更により、農用地区域内における地域計画の達成に支障を及ぼすおそれがないと認められること。	
3 号	第 2 号に掲げるもののほか、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。	
4 号	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。	
5 号	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。	
6 号	当該変更に係る土地が土地改良法第 2 条第 2 項に規定する土地改良事業等で、農業用排水施設の新設又は変更、区画整理、農用地の造成の施行に係る区域内にある土地（防災事業等農業生産力を増進することを直接の目的としない事業及びかんがい排水事業の不可避受益を除く。）である場合にあっては、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当該事業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。	