

農振農用地区域からの除外申出の事前確認事項

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、農業振興地域整備計画のうち、農用地利用計画を変更(除外)を行う場合には、次に掲げるすべての要件(農業振興地域の整備に関する法律(以下「農振法」という。)第13条第2項各号)を満たす必要があります。

【調査・確認手順】 ※○号要件:農振法第13条第2項第○号の要件です。

4号要件(認定農業者等の利用集積)該当なし

(1) 転用目的の確認 1号要件(必要性、緊急性)

市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域という性格から、開発行為が制限されています。農用地区域は、市街化調整区域内において、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であり、計画的に農業振興施策が実施される一方で、転用等による非農業的土地利用が制限されています。

このことを踏まえ、予定している建築物と「やむを得ず宅地等へ転用する必要が生じた」理由を説明してください。

(建築物の例) 農家住宅、農家世帯の分家住宅、農業用倉庫

(転用目的の例) 結婚、出産に伴い家財道具が増えてアパートが手狭となったため、一戸建て住宅の新築を計画した。

なお、目的の建築物を建築することが可能であることを前提として農用地区域からの除外の判断をします。建築の可否については、必ず開発指導課(都市計画法)及び建築指導課(建築基準法)等建設部局に確認してください。

(2) 農用地区域内農地及び土地改良事業の受益地の確認 6号要件

転用を希望する土地の地番から、農用地区域に指定されているかどうか農林水産課(支所管内は各支所産業課)で確認します。なお、児島地域には農用地区域の指定はありません。

また、国営施設機能保全事業(小阪部川地区)等において、土地改良事業が実施中であるため、当該事業の受益地に該当しているかどうかを併せて農林水産課で確認します。

(3) 転用を希望する面積、接道要件、排水放流先の確認 1号及び5号要件(規模の妥当性、水路等の影響)

住宅を建築する場合には、都市計画法に基づく面積の要件(200㎡以上)、農地転用基準による面積等の要件(500㎡以下、建ぺい率22%以上、農家住宅で農作業用スペース等を必要とする場合には、当該スペース500㎡以下と合算して1,000㎡以下)を満たすこと。

建築基準法に基づく接道要件を満たすこと。

水路等への排水放流実績のない土地を転用する場合には、地元の農業土木委員及び耕地水路課(支所管内は各支所産業課)に確認してください。

(4) 農用地分断性等の確認 3号要件

農用地区域の縁辺部(例えば、申出地の2辺以上が非農地に隣接(片側1車線以上の市道や農地以外の地目の土地に直接又は水路等を介して接している。))にあり、農用地を分断しないこと。

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(導入)や効率的な病害虫駆除等に支障を及ぼすおそれがないこと。

小規模の開発行為がまとまりなく行われること(スプロール化)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を及ぼすおそれがないこと。

(5) 農地転用許可(例外許可規定)の見込み 農業委員会事務局

農用地区域内農地は、農用地区域から除外したとしても、大半は除外後の農地区分が第1種農地である土地です。

第1種農地は、原則転用不可ですが、例外許可規定が定められており、住宅の場合には、「集落接続」要件が主なものです。農用地区域からの除外及び農地転用許可が「認められない最大の要因」であることから、必ず農業委員会事務局で確認してください。

また、筆の一部を転用する場合等で、残された農地における作業効率の著しい低下や取水、排水への影響等が考えられる場合や土地提供者の所有する他の農地に違反転用(農地転用許可を取らずに増築している等)がある場合には、申出地の転用許可が出ませんので、併せて確認してください。

(6) 代替地の検討 1号要件

(1)に記載したとおり、市街化調整区域は、市街化の抑制を図る区域であるため、申出地(候補地)の選定に当たっては、市街化区域>農振白地(市街化調整区域内で農用地区域以外)>農用地区域の順で検討してください。

申出地を選定した理由と併せて、農家世帯の分家住宅等で土地提供者が複数の土地を所有しているような場合には、申出地(候補地)以外の土地を選定しなかった理由(面積狭小、接道なし、集落接続なし、耕作地周辺でない等)をすべての所有地(市外に所有しているものも含む。)について一覧表を作成し、住宅地図等にすべての位置を表示してください。

※令和7年5月受付分より新設

(7) 地域計画の達成に支障を及ぼすことがないかの確認 2号要件

(確認は市で行いますので、手続きは原則必要ありません)

農振農用地区域からの除外をするためには、「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」が条件となっています。倉敷市においては農振農用地区域の全てが地域計画(令和7年3月31日に策定、※今後も随時見直し予定)の区域に設定されており、あらかじめ地域計画を変更する必要があります。

なお、地域計画の達成に支障を及ぼすおそれがあると考えられるのは以下のケースです。

・申出地が地域計画の区域内の土地において農業を担う者が特定されている場合又は農業を担う者の確保が見込まれている場合等。

最初の事前相談時に欲しい資料:登記、公図、固定資産評価課税証明書、戸籍(線引前所有者と申出者の関係がわかるもの)