

【重要変更】

- ・ 重要変更とは、農振農用地を農用地等以外の用途に供することを目的として、「農用地区域から除外すること」を言います。
- ・ 重要変更を行うには、下記の5要件(除外要件)をすべて満たしていなければなりません。

1. 農用地以外に利用することが必要かつ適当であって、必要性、緊急性が高く、農用地区域以外に代替すべき土地がないこと。

■ 農用地以外の土地とすることが必要かつ適当な土地かどうか。

地域の土地利用の状況からみて、不要不急の用途に利用するためのものでなく、かつ、通常、必要と認められる規模であること。

■ 農用地区域以外の地域において代替する土地はないか。

優良農地を保全するため、農用地区域外に土地がある場合は、そちらの土地を利用すること。

※ 当該地に設置した理由、当該地以外に設置できる場所がないなど、あらゆる検討を尽くしたかどうか、農用地を除外してでもその場所でなければ計画が遂行できない理由が求められます。

2. 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こと。

■ 農地の集団化を損なわないか。

除外後においても、農用地区域の集団性が保たれること。

⇒ 効率的な農作業を行うために必要な農地の集団化が保たれること。

■ 周辺農用地営農環境への支障がないか(農業上の支障軽微)。

除外後においても、周辺土地の営農環境に支障がないこと。

⇒ 農用地区域が分断・細断されたり、農業用水路が改廃されたりしないように農用地の合理的利用を確保できること。作業を行うために必要な農地の集団化が保たれること。

■ 土地利用の混在が生じないか(農地の非混在性)。

除外後においても、土地利用の混在性が生じないこと。

⇒ 農業振興を図るべき土地の中に、無秩序に非農業的土地利用が介在することの無いようにすること。

※ 農地の集団性の阻害要因にならないか、大型農業機械や病害虫防除作業などの支障とならないか、虫食的に開発され農地の集団的メリットに支障が生じないか、集団転作など他の農業政策に影響を与えないか、などを検討します。

3. 担い手等、認定農業者、特定農業団体や特定農業法人等の効率的かつ安定的な農業経営を営む者に対する農地の利用集積に支障を及ぼすおそれがないこと。

- 大規模な除外により経営規模が大幅に縮小し、安定的な農業経営に支障が生じないか。
- 経営する一団の農地の集団化が損なわれないか。
担い手等の農業経営改善計画に支障がないこと。

4. 農用地区域内の土地改良施設の有する機能に支障をおよぼすおそれがないこと。

- 農業用の用排水施設の分断や排水の阻害などのおそれはないか。
ため池、農道等、農業用排水路等を壊したり、用排水の停滞、汚濁水の流入等、施設の有する機能に支障がないこと。
※ 道路、水路など農業用施設の維持管理の上で阻害要因にならないか、用水路、道路の改廃はもちろん、施設排水が農業用水路に排出されないのかどうか、災害や公害の心配はないか、などを検討します。

5. 土地改良事業等を行った区域内の土地に該当する場合は、事業実施後8年を経過している土地であること。

- 事業の実施中または事業実施完了公告後、8年未満ではないか。
国の直轄または補助事業による土地改良事業によって土地基盤整備事業の実施中の土地及び該当事業が完了した年度の翌年から起算して8年を経過していない土地は除外しないこと。
⇒ 土地基盤整備事業をした土地を優良農地として確保する。

その他留意事項

① 他法令に基づく許認可の調整

農地法に基づく農地転用、都市計画法に基づく開発行為の許可等、他法令に基づく許可等が得られる見込みがあること。

② 計画的土地利用

当該農振除外により、土地利用のスプロール化（無秩序な開発）を助長し、計画的土地利用を損なうようなことがないこと。

③ 地域住民との調整

法令等により定められている諸調整のほか、地域住民と合意が得られていること。

④ 除外面積の妥当性

目的実現のため必要最小限な除外面積であること。