



農業振興地域整備計画の変更 （農振除外、用途区分の変更等） の申出をする皆様へ

木 更 津 市

< 農業振興地域制度 >

- 農業振興地域制度は、「農業振興地域の整備に関する法律」に基づき、農業を振興する地域を明らかにし、その地域の近代的な農業の確立、基盤整備、農地保有の合理化、農業施設の整備などの施策を総合的かつ計画的に進めるための制度です。

< 農用地区域 >

- 農用地区域は、農業振興地域の整備に関する法律に基づき、農業振興地域内で農地として利用を確保するために定められた区域です。
 - この農用地区域内の農地については、農業以外の目的には利用できないことになっており、原則として、農地転用ができません。
 - やむを得ず他の目的に利用する場合には、あらかじめ農用地区域からの除外の手続きが必要となっています。
- 農業振興地域の整備に関する法律では、農用地区域での開発行為（宅地の造成、建物の設置など）は厳しく制限されており、原則として開発行為を行うことはできません（農地法においても農用地区域では農地転用は原則許可できないこととされています。）。
 - なお、農業用の施設や、一時的な利用のためのもの（工事用の仮設道路など）、公益性の高いもの（道路、鉄道、河川、防災、電気、通信、水道など）については、例外的に農用地区域内で実施可能な場合があります。

～ まずは、ご相談を ～

農用地等（農地・採草放牧地・混牧林地・農業用施設用地）を農用地等以外の用途に利用しようとする場合、まず、その土地が農振農用地に指定されているかどうか市（経済部農林水産課）に確認してください。

- 「農業振興地域整備計画（農用地利用計画）」に指定された「農振農用地区域」は、農業以外の目的で使用することはできません。
- やむを得ず他の目的に使用したい場合は、「農振農用地区域」からの除外（農振除外＝木更津市農業振興地域整備計画の農用地利用計画の変更）を行った上で、農地転用の許可を受ける必要があります。
- 農用地利用計画は、農業振興地域整備計画の根幹となるものであることから、農用地利用計画を変更するとき（農振除外）には、後述の要件すべてを満たすときのみ行うことができます。
- したがって、申出の全てが認可されるとは限りません。協議の過程で除外不相当とされる案件も多数ありますので、土地選定は慎重にしてください。



- ① 農業振興地域整備計画に支障をきたさないこと。
- ② 目的実現のため必要最小限な除外面積であること。
- ③ 農振農用地区域以外の土地を開発することが困難であると認められること。
- ④ 農用地の集団化、農作業の効率化その他土地の農業上効率的かつ総合的な利用に支障がない。
- ⑤ 農用地区域内の土地改良施設の有する機能に支障がないこと。
- ⑥ 国の直轄又は補助による土地基盤整備事業の実施区域は、原則除外できません。
- ⑦ 除外後、農地法による農地転用の許可を受けられると見込まれるものであること。
- ⑧ 貸施設(転用者が他の者に利用させることを目的とした施設)を目的とした除外はできません。
- ⑨ 宅地分譲を目的とする除外はできません。
- ⑩ 資材置場及び類似する施設の申出において、その申出者若しくはその関係者が過去の実績において不適当な行為があった場合、当該申出は除外できません(不適当な行為とは、申出者及びその関係者が、当初の申出内容と異なる開発行為を行った場合)。



◎ 除外申出の締めは毎年3月末日、9月末日の年2回です。

- ・ 除外の手続きは長時間を要しますので、締切日にご注意ください。

◎ 手続きに要する期間は8ヶ月以上！

- ・ 締切から除外までの期間は8ヶ月以上です。農地転用と合わせると約1年程度かかります。
- ・ また、集団農用地に対する農振除外の申出については、関係する機関に「各地域の関係する農業振興計画に支障をきたすか否か」の観点から照会し、審議の参考意見とします。
- ・ また、必要に応じて農業団体、集落等各種関係団体に照会します。

◎ 除外認可後、除外申出の事業内容と同じ内容で農地転用手続きを！

- ・ 事業を行うには、除外された後に、農地転用等の手続きが必要です。
- ・ 転用の事業内容は、除外申出の内容と同じであることが原則です。
- ・ 事業内容が変更となる場合は、まず取下げの申出をし、改めて除外申出の手続きをとっていただきます。
- ・ 農地転用の申請は農業委員会で受け付けます。締切は毎回月末です。許可後にその農地は転用ができることになります。

◎ 許可無く転用はできません！

- ・ 農地転用の許可を得る前に、農地を農地以外に利用することはできません。
- ・ 除外の申出や転用の申請をしたからといっても、転用許可前には転用はできません。
- ・ 無断で転用すると、申出却下や法により罰せられることがありますので、くれぐれもご注意ください。

<提出書類>

- ① 農業振興地域整備計画重要(または軽微)変更願(別紙様式) 1部
 ② 農業振興地域整備計画の農用地区域変更申出書の添付書類一覧

書 類 名	部 数	備 考
(1)転用事業計画書	3 部	任意様式
(2)位置図	3 部 (A4版)	申出の土地を示した図(縮尺:1/1,500~1/6,000程度) (住宅地図等をご使用ください) ※周辺の土地利用区分、施設の名称が記載されているもので、北を図面上とし、縮尺、方角を記入してください。 また、計画地を図の中央部に位置させ、形状はできる限り正確に示してください。
(3)申出の土地の公図	3 部	① 申出の土地が中心になるようにしてください。 ② 隣接する農地の所有者、耕作者名を記入してください。 ③ 隣接するすべての土地の現況地目を記入してください。 ④ 全体計画の区域と施設の配置を記入してください。
(4)土地利用計画図 (工作物等配置計画図)	3 部	転用計画建物等の配置図、平面図、立面図等 駐車場等については土地造成・構造物の計画図 ※施設の配置、名称、構造、建築面積、床面積等を記入し縮尺を明記してください。
(5)排水系統図 (計画図)	3 部	汚水、雨排水の処理計画及び排水経路を示す図 (建築物の計画がある場合のみ添付)
(6)同意書	3 部	地権者・隣接地・土地改良区・用水組合等の同意書 (正1部、副コピー2部)
(7)登記簿謄本	3 部	申出の土地の登記簿謄本(法務局) (正1部、副コピー2部)
(8)予定地域内代替地 検討結果書	3 部	地域内に代替できる土地が無いことを説明できるもの (正1部、副コピー2部) ※代替地検討一覧表添付(地積・地目・農振農用地の別・現況・代替不可理由を記載し、位置図を添付してください。 なお、検討地には地域内の不動産分譲物件も含まれます。
※ (9)分筆予定面積計算書	3 部	一筆の一部を分筆して利用する場合は、予定面積計算の根拠となるもの(必ず実測をして、面積、位置を確定してください。)
※ (10)承諾書	3 部	抵当権設定された土地については、債権者の承諾書が必要
※ (11)法人登記簿謄本	3 部	申出者が法人の場合は、法人登記簿謄本が必要 (法務局)

※ 建築基準法等関係法令について、建築可能であることを確認してから提出してください。

＜提出書類(施設別)＞

提出部数 全て3部

分類	該当する計画	備 考
共通	共通	・ 周辺農地への影響等がないことを、どのように確認したか分かるもの。 ・ 当事業計画に係る資金計画書
住宅系	農家住宅,分家住宅 専用住宅	① 現住居の状況が分かるもの ・ 現住居の敷地利用状況、間取を記入してください。 ・ 計画実現後、現住居をどうするのか記入してください。 ② 農家住宅・分家住宅の場合 ・ 現在の営農状況を記入してください。
	建売分譲住宅等 (宅地建物取引業務免許 を必要とするもの)	① 宅地建物取引業務免許(写) ② 法人等の業務報告書及び事業計画書(過去・今後3 年分程度) ・ 売上の推移・売上件数(仲介、直接分譲を判断できるもの)を記入してください。 ・ 売上額・売上件数に占める建売分譲住宅の割合を明示してください。 ・ 建売分譲住宅の実績(場所、建築戸数について過去3年分の実績)を記入してください。 ・ 現在分譲中、分譲予定の建売分譲物件を明示してください。
商業系	売場を設けるもの	・ 店舗面積と売場の面積を記入してください。 ・ 店舗内各室の配置詳細平面図
	駐車場を設けるもの	・ 区画ごとの面積、台数、台数の算定根拠を記入してください。 ※貸駐車場については、需要見込みを記入してください。
	貸店舗	・ 借主、業務概要について記入してください。
工業系	資材置場等 (車両置場,資材倉庫 など)	① 既存施設の利用状況説明書 ・ 地番・地目・地積を記載し、写真・図面を添付して下さい。 ・ 現状の利用方法を記載してください。(配置・数量の明示必須) ・ 計画実現後の利用予定を記入してください。 ② 現状利用していない所有地がある場合 ・ 利用していない理由を詳細に記入してください。 ③ 位置関係図 ・ 位置図に計画地、事業所、既存施設の位置を記入してください。(縮尺を明記) ④ 数量算定根拠説明書 ・ 保管物が増加する等の理由がわかるよう、配置図等を明示し、事業計画者の事業実績・見込等含めて説明してください。 ⑤ 保管物の性状から農地への影響等が生じない理由 ⑥ 貸資材置場の場合 ・ 借主が確定していることもあわせて記入してください。

※ その他に必要な応じて資料を求める場合があります。

【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。

代替地には地域内の分譲物件も含まれることから十分に検討すること。

※ 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。

【軽微変更】

- ・ 軽微変更とは、耕作又は養畜の業務のために必要な農業用施設を建設する場合など、「農地を農業用施設用地として用途区分を変更すること」を言います。
- ・ この土地については、施設用地として農地転用後も農用地区域に指定されていますので、他の用途に使用することはできません。

農業用施設とは

- (1) 畜舎、蚕室、温室、農産物集出荷施設、農産物調製施設、農産物貯蔵施設その他これらに類する農畜産物の生産、集荷、調製、貯蔵又は出荷の用に供する施設
- (2) たい肥舎、種苗貯蔵施設、農機具収納施設その他これらに類する農業生産資材の貯蔵又は保管（農業生産資材の販売の事業のための貯蔵又は保管を除く。）の用に供する施設
- (3) 耕作又は養畜の業務を営む者が設置し、及び管理する次に掲げる施設
 - イ 主として、自己の生産する農畜産物を原料又は材料として使用する製造又は加工の用に供する施設
 - ロ 主として、自己の生産する農畜産物又は自己の生産する農畜産物を原料若しくは材料として製造され若しくは加工されたものの販売の用に供する施設
- (4) 廃棄された農産物又は廃棄された農業生産資材の処理の用に供する施設（農業廃棄物処理施設）

◎ 軽微変更の申出にあたっての留意事項

- ・ 農業用施設は、耕作又は養畜の業務のために必要な施設ですので、重要変更の除外5要件をすべて満たす必要はありませんが、要件を十分配慮した上で土地の選定を行ってください。
- ・ また、軽微変更であっても、農地法に基づく農地転用許可や、施設によっては都市計画法に基づく開発行為の許可等が必要な場合がありますので、関係部署と事前に協議が必要です。

【問い合わせ先】

〒292-8501
千葉県木更津市富士見一丁目2番1号
木更津市経済部農林水産課（農林調整係）
TEL:0438(23)8445
FAX:0438(23)0075
E-mail:nousui@city.kisarazu.lg.jp

