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。

1　農業振興地域　農用地区域とは

滋賀県知事が指定した「農業振興地域」について、市は「農業振興地域整備計画」を策定し、今後、おおむね 10 年以上にわたり農業上の利用を確保し、農業振興を図っていこうとする優良農地を「農用地区域(農用地等として利用すべき土地の区域)」として指定します。これを「農用地利用計画」といい、ここで指定された「(農振)農用地区域」をいわゆる青地といいます(「農用地区域外農地」は白地といいます)。

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の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(農家住宅など)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です。

2　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）

～ まずは、ご相談を ～

農用地等を農用地等以外の用途に利用しようとする場合、まず農業振興課でその土地が農振農用地に指定されているかどうか確認してください。

「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」(青地)は、農業以外の目的で利用することはできません。やむを得ず他の目的(農家住宅等)に利用したい場合は、「農振農用地区域」(青地)からの除外(農振除外＝近江八幡農業振興地域整備計画の農用地利用計画の変更)を行ったうえで、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すから、農用地利用計画を変更するとき(農振除外)には、資料に記載の 5 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、申し出の全てが農振除外できるとは限りませんので、事前に相談をお願いします。

※分譲住宅、太陽光等発電関連施設等による農振除外は認められません。

【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**」をいいます。

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。（法第１３条第２項）

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、あらゆる検討をし尽くしたかどうか、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。

農業上の農用地の集団化、作業の効率化等、土地の利用に支障を及ぼすおそれがないこと。

★ **農地の集団性を損なわないか。**

農振除外後においても、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）**

農振除外後においても、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）

農振除外後においても、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ないようにすること。

※ 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、虫食い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、認定新規就農者、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。

★ 大規模な農振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の達成に支障がないこと。

４．農用地区域内の土地改良施設の有する機能に支障を及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農振除外しないこと。
→ 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。
※特にかんがい排水事業は受益地が広範囲にわたるため注意が必要。

◎ その他留意すべき事項

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、建築基準法に基づく建築確認等、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（開発）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の除外面積であること

※ 以上の要件が満たない場合は、農振除外できません。その農地が除外要件のすべてを満たす場合のみ、除外適当と判断されます。申出により、必ずしも農振除外されるとは限りませんので、土地の選定は慎重に行ってください。

◎ 重要変更の申出にあたっての留意事項

農用地区域の除外・編入のための重要変更申出受付は、６月および１１月中となりますが、関係各課との調整が必要となりますので、**受付月の１ヶ月前（５月および１０月）までに、事前申出として書類の提出をお願いします。**

「別紙　農振除外の申出に必要な書類一覧表（事前申出・本申出）」をご確認ください。様式については窓口で相談のうえお渡ししております。

なお、重要変更は法に基づく計画変更手続き（県同意、法定公告期間等）の都合上、申出書受付締切日から概ね半年を見込んでください。ただし、案件の状況により半年以上かかる場合もありますので、ご注意ください。

【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」**をいいます。

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（いわゆる青地）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（法施行規則第１条）

（１）畜舎、蚕室、温室、植物工場、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）　堆肥舎、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又は当該農畜産物及び当該施設が設置される市町村の区域内若しくは農業振興地域内において生産される農畜産物(ロ及びハにおいて「自己の生産する農畜産物等」という。)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等又は自己の生産する農畜産物等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(ハにおいて「自己の生産する農畜産物等加工品」という。)の販売の用に供する施設

ハ．主として、自己の生産する農畜産物等若しくは自己の生産する農畜産物等加工品又はこれらを材料として調理されたものの提供の用に供する施設

（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）

（５）　農用地又は前各号に掲げる施設に附帯して設置される休憩所、駐車場及び便所

※ 農業用施設の対象となる（３）の施設については、要件がありますので詳しくはお問い合わせください。

◎ 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、重要変更の除外要件（５要件）を全て満たす必要はありませんが、要件を十分配慮したうえで土地の選定を行ってください。農用地区域内における農用地の集団化、農作業の効率化、土地の農業上の効率的かつ総合的な利用等に支障を及ぼすおそれがある場合、農業用施設用地であっても軽微変更が認められない場合もありますので、注意が必要です。

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、建築基準法に基づく建築確認等が必要な場合、許可見込がないと軽微変更が認められませんので、関係課と事前に協議が必要です。

用途区分の変更のための軽微変更申出受付は、**随時受付**しておりますが、関係各課との調整が必要となりますので、**事前相談に窓口へお越しください。**

なお、軽微変更は、申出書受付日から概ね１か月程度を見込んでください。ただし、重要変更の公告期間中については軽微変更の公告手続きができないため、２か月以上かかる場合もありますので、ご注意ください。