

豊橋農業振興地域整備計画

農用地利用計画変更事務取扱基準

令和 8 年 8 月

豊橋市産業部農業企画課

1. 目的

この基準は、農業振興地域の整備に関する法律（昭和四十四年法律第五十八号）（以下「農振法」という。）第13条第1項による農業振興地域整備計画（以下「整備計画」という。）の変更のうち、農用地利用計画の変更（農用地区域からの除外）に関して、当該計画の変更に係る事務を適切に行うため、同条第2項第1号から第6号までの要件（以下「法定6要件」という。）及び愛知県同意基準（平成12年4月3日12農振第160号農林水産部長通知）を補完するとともに、必要な基準及びその運用方針について定めることを目的とする。

2. 運用方針

（1）基本方針

整備計画における農用地利用計画の農用地等利用の方針は、次のとおりである。

農用地を中心に集団的な優良農地を確保・保全しつつ、自然条件等の特性を生かした生産地形成を目標に農業経営の改善を推進する。そして、水稻・施設園芸・露地栽培・果樹・畜産等を主体とする生産性の高い高付加価値型農業経営を育成するとともに、効率的かつ安定的な農家への農地の利用集積等、計画的・効率的な土地利用の推進を図る。

よって、農用地利用計画の変更に当たっては、こうした優良農地の農業上の土地利用の方向を充分踏まえることとする。そして、当該計画変更は、農地の有効利用と農業の健全な発展という農業振興地域制度の推進に支障を生じないように、整備計画における農用地利用計画変更の基本方針及び本基準に従って適切に行わなければならない。

（2）法定6要件

農地転用を目的とする農用地区域からの除外については、農振法第13条第2項第1号から第6号までの要件を全て満たさなければならない。

○各要件の概要

- 第1号要件) 必要性（具体的な計画性、緊急性）があること、適当性（規模が課題でないこと、他法令の許認可見込み）があること、農用地区域外に代替地がないこと。
- 第2号要件) 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。
- 第3号要件) 農用地区域の周辺部であること、農用地の地形的連続性を損なわないこと。
- 第4号要件) 担い手に対する農用地の利用の集積に支障がないこと。

第5号要件) 農道、農業用排水施設の機能等に支障がないこと。

第6号要件) 農業生産基盤整備事業の工事完了後8年以上経過していること。

農振除外にあたっては、立地要件だけでなく、規模決定根拠、農用地区域外に代替可能な土地がないこと、農作業への支障の有無、担い手に対する利用集積への支障の有無、土地改良施設への影響、農業生産基盤整備事業後の経過年数等、全ての要件を総合的に審査した上でその適否を決定する。

また、法定6要件を形式的に満たしていれば良いものではなく、他法令の遵守の観点から、農地転用許可や開発許可等他法令の許認可等の見込みについては、事前相談の段階から各担当と緊密な連携を図りながらその適否の確認を行うこと。

3. 農用地利用計画変更基準

第1号要件

農振法第13条第2項第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つて、農用地区域以外の区域内の土地をもつて代えることが困難であると認められること。

愛知県同意基準

農用地等以外の用途に供することが必要かつ適当であり、他の土地で代えることが困難なこと。

ア 必要とは、具体的な農地転用計画等があり、不要不急の用途に供するために農用地区域から除外するものではないこと。

イ 適当とは、他法令の許認可等の見込みがあり、当該用途に供するために通常必要とされる面積等からみて農用地区域からの除外が過大なものではないこと。

ウ 他の土地で代えることが困難なこととは、農用地区域外の土地に当該用途に供するための可能な土地があるにもかかわらず、農用地区域からの除外を行う場合でないこと。

豊橋市判断基準

(1) 必要性

①除外後、直ちに建設・整備等を行う計画が明白であること。

②分家・自己用住宅の場合は、現在の住居が引き続き居住できない合理的な理由があること。

③店舗、事業所、工場等の場合は、営業を必要とする理由があること。

- ④駐車場については、適法な既存の関連施設から原則 500m 以内であること。
- ⑤資材置場については、適法な既存の関連施設から原則 1,000m 以内であること。
- ⑥既設の施設等がある場合は、現在の使用状況からみて新たに施設を必要とする合理的根拠が明白であること。
- (2) 適当性
- (A) 必要最小限の除外規模
- ①農家住宅の場合は、1,000 ㎡を目安として必要最小限の規模であること。
- ②分家・自己用住宅の場合は、500 ㎡以下（路地状部分を除く）で必要最小限度の規模であること。
- ③その他の施設は、都市計画法等他法令の許可見込み面積を上限に必要最小限度の規模であること。
- (B) 他法令の許可見込み
- ①都市計画法、農地法、その他関係法令の許認可見込みがあること。
- ②農振法、都市計画法、農地法、その他関係法令の違反がないこと。
- (3) 代替性
- ①農用地区域外に代替すべき土地がないなど土地選定の合理的理由が明白であること。
- ※所有地に利用可能な農用地区域外の土地（以下「白地」）がある場合、その土地の利用を優先すること
- ②分家住宅の場合、申出者及び配偶者とその直系親族の所有地に白地がある場合は、その土地の利用を優先すること。
- ※土地所有者の了承を得ていることや土地価格が安価であることは、代替すべき土地がないとは言えない。

(1) 必要性

- ・事業計画が定まっていない、または事業計画に疑義がある場合、それらの懸念が取り除かれるまでは除外をすることができない。
- ・除外するにあたっては、事業計画と除外面積の規模の整合が取れていなければならない。（例）駐車場の場合、駐車台数と利用者数の整合が取れており、必要最小限の台数であること等。
- ・除外するにあたっては、具体的な計画が定まっていない場合は不要不急な用途に供するものと考えられ、必要性が認められない。（例）利用者のあてはないが、農地のままにしておくのはもったいないので駐車場にする等。
- ・駐車場、資材置場については、距離の要件を満たしていれば除外が出来るというものではなく、除外をするにあたり当該地である必要性を確認するために少なくとも満たすべき条件である。なお、駐車場のうち拠点から近距離にある必要が乏しい車両置場（運送業、工事用等）については、資材置場と同じ 1000m以内とする。

- ・駐車場、資材置場における適法な既存の関連施設とは、新たに計画する駐車場、資材置場を直接使用する必要がある施設であり、単に事業者の関連施設があればよいものではない。

(2) 適当性

(A) 必要最小限の除外規模

- ・除外規模については、他法令の許可見込み面積を上限とし、必要最低限とする。
- ・利用用途が定まっていない空き地が多い計画は、必要最小限とは言えず、除外することはできない。
- ・利用形態に対し、社会通念上、面積が過大と判断できるものは除外することができない。

(B) 他法令の許可見込み

- ・申出地に公道等が含まれる場合、土木管理課等の所管部局と調整を行い、払い下げ等の目途が立っていること。
- ・水路に接続する場合、河川課等の所管部局と調整を行っていること。
- ・その他関係法令の許可等が必要な場合は、その見込みがあること。

(3) 代替性

- ・原則、白地の利用が優先であり、市街化区域を選定できない理由、または市街化調整区域を選定した理由が適当であること。(土地の価格が安価であることや単に実家の近くに居住したいことは適当な理由とならない)
- ・申出者及び配偶者とその直系親族の所有地に市街化区域の土地または市街化調整区域のうち、白地を所有している場合、その土地の利用を優先すべきである。法的に使用できない理由がある場合、その説明が必要である。
- ・分家住宅、自己用住宅については、市街化調整区域に建築したい理由が妥当であり、申出者及び配偶者とその直系親族が住宅を建築可能な白地を有していない場合、除外の検討が可能である。
- ・分家住宅、自己用住宅用地として、祖父母が所有する土地を選定した場合は、その祖父母の他の所有地にも住宅を建築可能な白地が無い場合除外の検討が可能である。
- ・事業計画者が法人の場合、その法人が所有する土地に使用可能な白地があるかを確認する。
- ・土地を選定するにあたり、原則市街化区域や白地を選定する。そのうえでやむを得ない場合は色地を選定するものであり、交渉履歴一覧表の提出をもって、代替地の検討の実績を確認する。なお、事業の拡大で隣接地を除外する計画である場合、当該地以外の候補地の交渉は現実的ではないが、既存施設の隣地に白地がある場合は当該白地での事業実施について検討・交渉を行いその履歴を交渉履歴一覧表に記載する。

第2号要件

農振法第13条第2項第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。

愛知県同意基準

農用地区域内における農業経営基盤強化促進法（昭和55年法律第65号）第199条第1項に規定す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。

支障を及ぼすおそれがないとは、除外する農用地等が地域計画の区域外（目標地図において「担う者」が位置づけられておらず、かつ調整中や検討中等にもなっていない。）であることである。

豊橋市の判断基準

- ①対象地が地域計画に定める目標地図において、地域計画の区域外となっていること。
- ②地域計画の達成に支障を及ぼすおそれがないこと。

第3号要件

農振法第13条第2項第3号

前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。

愛知県同意基準

農用地区域内の農用地の集団化、農作業の効率化及び土地の農業上の効率的かつ総合的な利用に支障がないこと。

次のすべてを満たすことを要する。

ア 除外する土地が可能な限り一団の農用地区域の周辺部であること。

イ 除外後の農用地区域内の農用地が農作業の効率性から、必要な地形的連続性を有すること。

豊橋市の判断基準

- ①農用地区域の周辺部

原則として白地に接していること。（以下白地接続）

※道路、水路、河川、鉄塔、電柱、ため池、揚水機場、そのほか規則第4条の5各号に規定される土地との隣接は、白地接続とはみなさない。

※但し、農家住宅の場合は、農地保有状態等を考慮し、営農上の効率性など合理的理由による場合はこの限りではない。

②集団性が保たれること

一帯の農地の集団性が保たれること。

③農業/非農業混在による農業的土地利用への支障

周辺状況から見て、日照、通風、雨水・汚水の放流等により農業的土地利用への支障がないこと。

①農用地区域の周辺部

＜白地接続の考え方＞

- ・ 県の同意基準である「一団の農用地区域の周辺部」であるかを確認するために、白地に接しているかの確認を行う。白地に接していれば除外できるというものではなく、一団の農用地の周辺部であるかどうかや他の要件を満たすかどうかを案件ごとに確認する。
- ・ 白地に接している辺や、接している白地の面積があまりに過少である場合は白地接続とはみなさない。
- ・ 都市計画道路予定地として白地となっている場合、当該地は将来的に道路になるものであるため当該地は白地として扱うが、白地接続とはみなさない。
- ・ 道路や水路は、私道を除き農用地区域の指定をしないため、白地接続とみなさない。ただし、当該通路等を挟んで白地がある場合、通路等の払下げを受け一体利用地として計画地とする場合は白地接続があるとみなす。

＜ブロックで除外する場合＞

- ・ 道路、水路、河川、鉄塔、電柱、ため池、揚水機場、そのほか規則第4条の5各号に規定される土地により区切られた区画は、白地の浸食がそれ以上広がらないと考えられるため、その区画全てを除外する場合は白地接続を必要要件とみなさないこととする。ただし、下記のいずれかを満たすことを要件とする。
- (i) 申出地の外周の合計値の50%以上が連続して白地（道路・水路・河川等を挟んで向かいの土地）に接していること。
- (ii) 国道1号線、国道259号線や23号バイパス（側道含む）又は市街化区域に接しており、申出地の外周の合計値の20%以上が連続して白地（道路・水路・河川等を挟んで向かいの土地）に接していること。
- (iii) 国道23号バイパスICの接する交差点から半径300m以内に乗り入れ部分がかかっていること。また、豊橋新城スマートインターチェンジ（仮称）についても、供用開始日以降は同様の取り扱いとする。

②集団性が保たれること

- ・除外した後、農用地区域内農地が農作業の効率性から、農用地が分断されないこと。

③農業/非農業混在による農業的土地利用への支障

- ・建築物等の日陰により、近隣農地の営農に支障が生じる、廃油等が流出する危険性がある、雨水流入や水路の氾濫の危険性が想定される等近隣の農業的土地利用に支障がある場合は除外することができない。

第4号要件

農振法第13条第2項第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。

愛知県同意基準

担い手の農用地利用集積に支障を及ぼすおそれがないと認められること。

支障を及ぼすおそれがあるとは、除外する土地について、担い手が現に利用集積している、又は利用集積することが確実である場合で、担い手の経営規模を大幅に縮小することである。

豊橋市の判断基準

①認定農業者、認定新規就農者、特定農業法人及び特定農業団体等が1ha以上連担して耕作している農地の3割超が減少しないこと。

第5号要件

農振法第13条第2項第5号

当該変更により、農用地区域内の第3条第3号の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。

愛知県同意基準

農用地区域内の土地改良施設の機能に支障がないこと。

農道、農業用排水施設、防風林等の土地改良施設の維持管理に支障がなく除外前と同様の機能が確保されること。

豊橋市の判断基準

①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等、農業用施設等への支障が認められないこと。

第 6 号要件

農振法第 13 条第 2 項第 6 号

当該変更に係る土地が第 10 条第 3 項第 2 号に掲げる土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政令で定める基準に適合していること。

愛知県同意基準

農業生産基盤整備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。

農業生産基盤整備事業施行地は、これらの事業がなされていない農地と比較して、明らかに営農条件が優れており、土地の合理的利用の観点からも、農地の改良等の公共投資の効用が十分に発揮されるよう、一定期間、農用地区域として確保する必要があること。

なお、「工事が完了した年度」とは、工事完了の公告があった日（その公告において工事完了の日が示されたときはその示された日）の属する年度である。

豊橋市の判断基準

①土地改良事業の工事完了後 8 年を経過していない土地が含まれていないこと。

・計画地において、土地改良事業の工事完了後 8 年を経過していない土地が含まれていないかどうか、事前に各土地改良区、農業支援課等に確認すること。

その他

○同一事業者による申出の制限について

- ・無計画な除外の申出を防ぐため、現地調査依頼票の提出日から 1 年間は同一事業者による除外は原則認められない。なお、あらかじめ中長期的計画を示し、当該計画について除外の見込みがあると市が認める場合に限り 1 年以内であっても受け付けることを可能とする。また、同一事業者であっても、関連のない事業で 1 年以内に除外申出を行う場合は上記の規定を適用しない。

○除外完了後に事業実施がされない場合について

- ・除外完了後5年を経過するまでに事業が実施されない場合、事業者は当該地を農用地区域へ編入する手続きを行うよう努める。

○太陽光発電・蓄電池等を目的とした農用地区域除外について

- ・太陽光発電施設や、蓄電池等の設置については、地理的制約が無く、農用地以外での設置が困難でない（代替性が無いことの説明がつかない）ため、除外は認められない。ただし、売電目的ではなく自家消費用として代替性が無いことが客観的に明らかな場合は申出が可能である。

○大規模な土地利用の転換と全体見直しに係る除外について

愛知県同意基準

大規模な土地利用の転換を行うことは、整備計画の達成に大きな影響を与えるものであることに鑑み、市街化区域編入に伴う場合及び道路・鉄道等の線的な公共・公益施設を設置する場合を除き、同一の事業の目的に供するため4haを超える農地を農用地区域から除外するときは、法第12条の2第1項に基づく基礎調査を実施し、農用地利用計画の変更を含め当該整備計画の全体について必要な変更（以下「全体見直し」という。）を行うものでなければならない。

○全体見直しに伴う除外

愛知県同意基準

法第12条の2第1項に基づく基礎調査を実施した結果、農用地区域を設定しないとする土地については、次の要件の一に該当していなければならない。

ただし、次の要件の一つに該当している場合であっても地域計画の区域内の土地については、行政案件による除外は認められない。

(1) 近代化不可地

次のすべてに該当する場合とする。

- ア 農業生産基盤整備事業が実施されていないこと。
- イ 効率的な近代的農業が営めないと認められること。

(2) 集落介在地

次のすべてに該当する場合とする。

- ア 相当期間、農業生産基盤整備事業が実施されていないこと。
- イ 住宅、店舗、道路、地域の広場・公園等の集落施設に介在していること。
- ウ 地域の平均的整備規模以下の小規模な飛び農用地等であること。
- エ 周辺の農用地等と一体的な効率的利用が困難であること。

(3) 山林介在地

次のすべてに該当する場合とする。

ア 相当期間、農業生産基盤整備事業が実施されていないこと。

イ 山林等に介在していること。

ウ 地域の平均的整備規模以下の小規模な飛び農用地等であること。

エ 周辺の農用地等と一体的な効率的利用が困難であること。

(4) その他

(1)、(2)及び(3)のほか、客観的な基準に基づき、効率的な近代的農業が営めないことが明らかにされた土地

- ・大規模案件や、全体見直しに係る案件については、適宜農業企画課と調整を行うこと。
- ・全体見直しに係る案件として受け付けたものについては、おおむね5年に1度の全体見直しにて除外の可否を判断する。その際、個別の案件ごとに回答は行わない。

以上の基準に加え、除外の申出に当たっては愛知県の「**市町村の農用地利用計画の変更に係る県の同意基準**」を確認したうえで事業計画を立てること。

附則

この取り扱い基準は、令和8年8月1日より適用する。