

## 具体的な転用計画に基づき農用地利用計画を変更する場合の取り扱い要綱

農業振興地域整備計画（以下、計画という。）は、農業振興地域の整備に関する法律（以下、法という。）に基づき、自然的経済的社会的諸条件を考慮して、長期的視点から浜松市の総合的な農業の振興を図るために策定されているものである。また、計画のうち農用地利用計画については、今後とも農用地として確保すべき土地として浜松市が定めているものである。

そこで、農用地利用計画を具体的な転用計画に基づき変更する場合の取り扱いについて、法第13条第2項各号における浜松市の判断基準を下記のとおり定める。また、農業振興地域の整備に関する法律に係る農林水産省令（以下、省令という。）第4条の4第1項第27号で定められている要件についても、合わせて判断基準を定めるものとする。

### 記

第1 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って、農用地区域以外の区域内の土地をもって代えることが困難であると認められること（法第13条第2項第1号）について

転用しようとする土地を、農用地等以外の用途に供することが必要であるのか、あるいはその規模が適当であるのかを判断する。具体的には、地域の土地利用の状況を勘察して、具体的な転用計画があり、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や、農用地等以外の用途に供するために通常必要とされてい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等から判断される。また、「農用地区域以外の土地をもって代えることが困難」であるかどうかについては、例えば、

- ・ 農用地区域外の土地に家屋の新築が可能な土地があるにもかかわらず、家屋の新築のために農用地区域からの除外を行う場合
- ・ 農用地区域外の土地を併せて利用可能であるにもかかわらず、宅地全体を農用地区域内の土地で対応する場合

などについては、本号の要件を満たさないものとして考えられる。（農業振興地域制度に関するガイドライン、平成12年4月1日12構改C第261号農林水産省構造改善局長。以下、国ガイドラインという。）

## 1 事業の必要性

転用計画者の現在の状況、転用計画から見て必要性、確実性が認められること。

### (1) 転用の必要性

転用の必要性を判断する要件を以下の通りとする。

#### 転用の必要性

転用計画者の現在の状況、事業計画から見て必要性があると判断されること。

#### 位置選定の経緯

農用地区域外の土地に立地できない理由が明確であること。

具体的には、農用地区域外の土地利用の状況等から判断されるものであり、農用地区域外の土地の売買価格は判断の対象とはならない。

### (2) 転用の確実性

転用の確実性を判断する要件を以下のとおりとする。

#### 地権者の同意

他法令等により事業の実施が決定されている場合を除き、土地所有者、耕作者及び仮登記、農地法第3条による賃借権・使用貸借による権利等を有している者の同意を必要とする。

#### 緊急性

資金計画及び事業着工スケジュールから、速やかに転用することが確実と見込まれること。

#### 他法令等における許可、認可等の見込

事業計画が行政庁の免許、許可、認可等を必要とする場合は、これらの免許、許可、認可等をうけていること、又はこれらの免許、許可、認可等をうける見込があること。

具体的には、農地法における転用許可、建築行為等を伴う場合は都市計画法における許可がされる見込があるものであること。

農地法、都市計画法以外の許可、認可等が必要な施設については、それらの許可、認可等がされる見込があるものであること。

## 2 規模

転用計画からみて、必要最小限の規模であること。

第2 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恐れが無いと認められること（法第13条第2項第2号）について

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恐れがあると認められる場合としては、

- ・ 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や効果的な病害虫防除等に支障が生じる場合
- ・ 小規模の開発行為がまとまりなく行われることにより、農業生産基盤整備事業や農地流動化施策への支障が生じる場合


などが該当すると考えられる。(国ガイドライン)

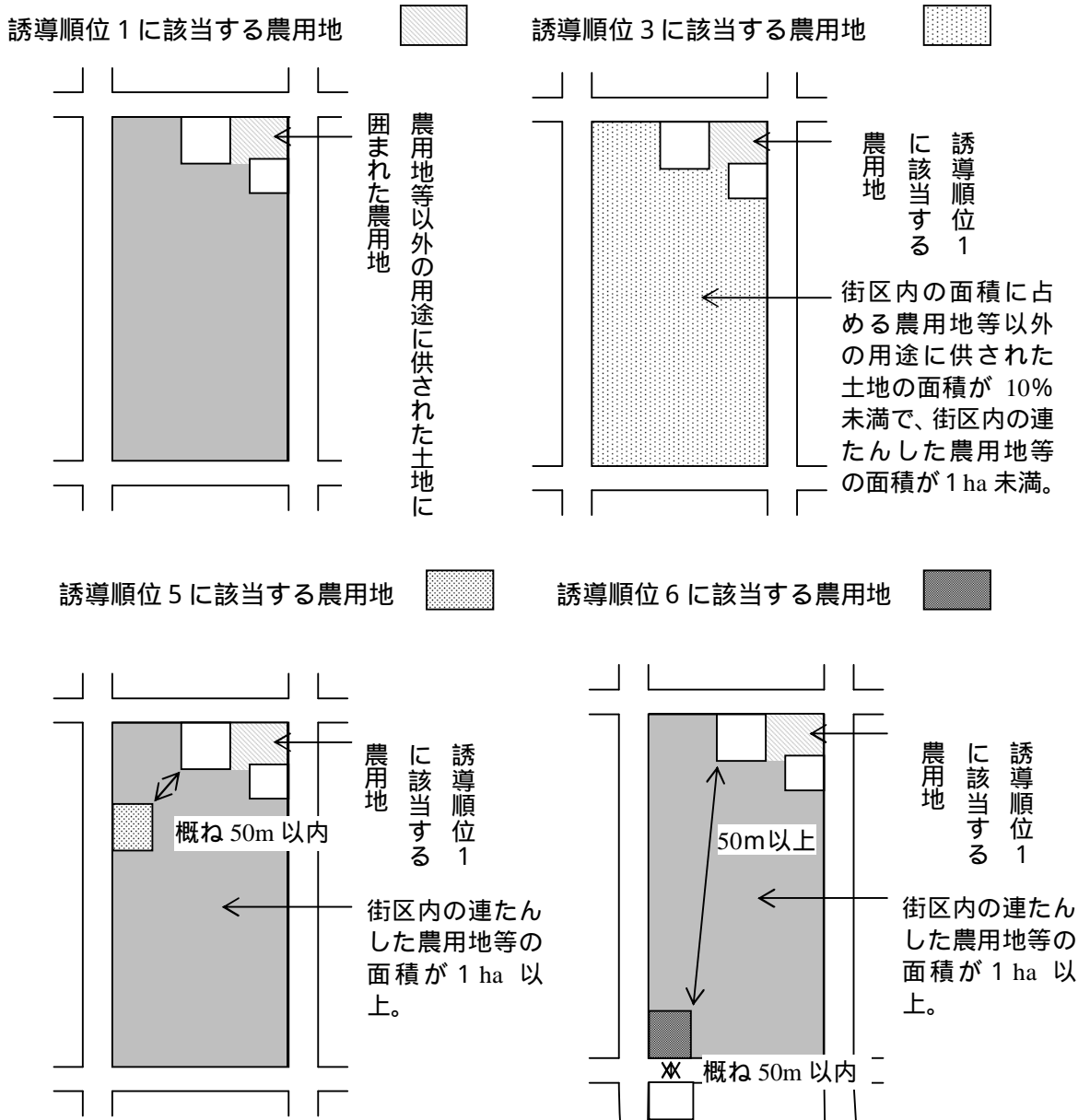
具体的には、街区(道路、鉄道若しくは軌道の線路その他の恒久的な施設又は河川、水路等によって区画された地域をいう。以下同じ。)の面積が相当規模(約1ha)以上で農用地等以外の用途に供された土地がない街区内の土地、若しくは、面積が1ha未滿の街区が2つ以上連たんしており、連たんした街区の面積が2ha以上で農用地等以外の用途に供された土地がない街区内の土地(以下、特に保全すべき農用地という。)を転用しようとする場合は、原則として農用地利用計画の変更を行わないこととする。また、事業計画が集落に接続して設置される(農用地等以外の用途に供されている土地(市街化区域内の土地を除く)から概ね50m以内に設置される。以下集落接続という。)ものではない場合についても同様とする。ただし、周辺の土地利用の状況から判断してやむを得ないと判断される場合はこの限りではない。

また、農用地の集団性を確保する観点から、農用地区域内の農用地について、以下の順に誘導する(以下、誘導順位という。)

- 1- 街区内で農用地等以外の用途に供された土地に囲まれた農用地  
街区の面積に占める農用地等以外の用途に供された土地の面積の割合が40%を超えている街区内の農用地。
- 2 街区の面積に占める農用地等以外の用途に供された土地の面積の割合が10%を超え40%未滿の街区内の農用地で、かつ、街区内の連たんした農用地等の面積が1ha未滿の街区内の農用地。
- 3- 街区の面積に占める農用地等以外の用途に供された土地の面積の割合が10%未滿の街区内の農用地で、かつ、街区内の連たんした農用地等の面積が1ha未滿の街区内の農用地。  
農用地等以外の用途に供された土地がない街区で、街区の面積が40a未滿の街区内の農用地。
- 4 農用地等以外の用途に供された土地がない街区で、街区の面積が40aを超え1ha未滿の街区内の農用地。
- 5 街区内の連たんした農用地等の面積が1ha以上で、同じ街区内の農用地等以外の用途に供されている土地から概ね50m以内の農用地

6 街区内の連たんした農用地等の面積が1 ha 以上で、同じ街区内の農用地等以外の用途に供されている土地から概ね50 m 以上離れているが、隣接する街区内の農用地等以外の用途に供されている土地から概ね50 m 以内に設置される場合

誘導順位の考え方(例) (  は農用地等以外の用途に供された土地)



同じ順位内の農用地であっても、農用地の集団性を確保する観点から、街区の中央部より街区の周辺部(角地や農用地等以外の用途に供された土地の隣接地等)を優先するものとする。また、所有農地内においても角地へ誘導するものとする。

道路等と転用しようとする土地の間に農用地を残す場合については、原則として農用地利用計画の変更を行わないこととするが、農業経営上やむを得ない場合についてはこの限りではない。

第3 当該変更により、農用地区域内の農用地の保全又は利用上必要な施設の有する機能に支障を及ぼす恐れがないと認められること（法第13条第2項第3号）について

農用地区域内の土地の保全又は利用上必要な施設の用地が農用地等以外の用途に供された場合、当該施設の機能の低下が発生する恐れがあるときであり、例えば、

- ・ ため池、排水路、土留工、防風林等の農用地区域内の土地の保全上必要な施設について、その毀損により、土砂の流出又は崩壊、洪水、湛水、飛砂、地盤沈下等の災害の発生が予想される時
- ・ 農業用排水施設等の農用地区域内の土地の利用上必要な施設について、土砂等の流入による排水停滞、汚濁水の流入等が予想される時

などが該当すると考えられること。（国ガイドライン）

具体的には、その土地を転用することにより、周辺農用地の用水や排水に支障をきたす場合には、農用地利用計画の変更を行わない。

第4 省令4条の4第1項第27号に定められている要件について

1 省令4条の4第1項第27号に定められている要件のうち、イ、八からトについては、農用地利用計画を変更する際の要件と同様の要件であることから、第1から第3を準用する。

2 農業上の効率的かつ総合的な利用の促進を図る見地からみて、当該計画に従って農用地等以外の用途に供される法第10条第3項各号に掲げる土地が妥当な規模を超えないものであること（省令第4条の4第1項第27号ロ）について

工事完了後8年未経過の土地改良事業等において、その受益地のほとんどを転用するものや農用地区域の相当部分を転用するものなど、施設の規模が大きく、開発により地域の農業振興に重大な支障を及ぼすようなものなどについては、施設の用に供する土地として定め得ないこと。（国ガイドライン）

また、農用地利用計画変更後の工事完了後8年未経過の土地改良事業等の受益面積が事業採択の下限値を下回らないことに留意すること。（農業振興地域制度に関する静岡県ガイドライン。以下、県ガイドラインという。）

第5 他法令との調整について

本計画における他法令の許可が見込まれるものについて、農用地利用計画の変更を行う。

第6 上記以外で、具体的な変更事由毎に留意すべき事項については、以下の通りとする。

1 農家住宅等

(1) 農家住宅等

農林漁業を営む者のための居住の用に供する建築物をいう。

(2) 位置選定の経緯

転用計画者が農用地区域外の土地を所有している場合については、原則として農用地利用計画の変更を行わないこととする。

ただし、農用地区域外に立地できない理由が明確である場合にはこの限りではない。

(3) 規模

農家住宅の土地面積は、原則として1,000㎡以下とし、経営規模が市の平均経営耕地面積を上回る場合等その経営内容からやむを得ないと判断される場合については、この限りではない。

(4) 農地の集団性

計画地は誘導順位の1から6までの区分のいずれかに該当するものとする。ただし、やむを得ないと認められる場合にはこの限りではない。

2 既存集落の自己用住宅及び分家住宅

(1) 位置選定の経緯

転用計画者が農用地区域外の土地を所有している場合については、原則として農用地利用計画の変更を行わないこととする。

ただし、農用地区域外に立地できない理由が明確である場合にはこの限りではない。

(2) 規模

土地面積は500㎡以下とする。

(3) 農地の集団性

計画地は誘導順位の1から6までの区分のいずれかに該当するものとする。

3 大規模既存集落の自己用住宅

(1) 位置選定の経緯

大規模既存集落内に農用地区域外を含む場合は、原則として農用地利用計画の変更を行わないこととする。

ただし、農用地区域外に立地できない理由が明確である場合にはこの限りではない。

(2) 農地の集団性

大規模既存集落の自己用住宅については、転用しようとする土地が第三者の所有であっても可能なことから、誘導順位の1又は2に該当する農用地であること。

ただし、自己所有地への立地など、その土地へ立地しなければならないやむを得ない理由があると認められる場合は、この限りではない。

4 公共事業の代替地

(1) 位置選定の経緯

公共事業の代替地については、農用地区域外へ誘導する観点から、原則として農用地利用計画の変更を行わないこととする。

ただし、農用地区域内に居住しているものが同一地域へ移転する場合など、農用地区域内の土地へ立地しなければならないやむを得ない理由があると認められる場合には、この限りではない。

(2) 規模

都市計画法等で認められる面積とする。住宅用については、165㎡以上500㎡以下の範囲の必要最小限の面積とする。非住宅用については、収用対象事業にかかる従前の土地面積とほぼ同一の面積とする。

(3) 農地の集団性

公共事業の代替地については、転用しようとする土地が第三者の所有であっても可能なことから、誘導順位の1に該当する農用地、又は2に該当する農用地のうち農用地等以外の用途に供されている土地に隣接している土地であること。

ただし、自己所有地への立地など、その土地へ移転しなければならないやむを得ない理由があると認められる場合は、この限りではない。

5 病院・診療所等

(1) 事業の必要性

病院・老人保健施設の開設については、関係機関との協議を了しているものであること。

(2) 位置選定の経緯

市内における同様の施設の設置状況等から見て、その地域に設置することが必要と認められること。

(3) 農地の集団性

病院・診療所等については、転用しようとする土地が第三者の所有であっても可

能なことから、誘導順位の1に該当する農用地、又は2に該当する農用地のうち農用地等以外の用途に供されている土地に隣接している土地であること。

ただし、計画の規模などからその土地へ立地しなければならないやむを得ない理由があると認められる場合は、この限りではない。

## 6 社会福祉施設等

### (1) 事業の必要性

社会福祉施設については、市社会福祉法人認可・社会福祉施設整備等審査会、又は、県における同様の審査会を了しているものであること。

### (2) 位置選定の経緯

市内における同様の施設の設置状況等から見て、その地域に設置することが必要と認められること。

### (3) 農地の集団性

社会福祉施設等については、転用しようとする土地が第三者の所有であっても可能なことから、誘導順位の1に該当する農用地、又は2に該当する農用地のうち農用地等以外の用途に供されている土地に隣接している土地であること。

ただし、計画の規模などからその土地へ立地しなければならないやむを得ない理由があると認められる場合は、この限りではない。

## 7 駐車場

### (1) 事業の必要性

営業活動等を営んでいるものや居住するものが、必要となる駐車場を設置するものであること。

### (2) 位置選定の経緯

事業所や住宅等と同じ街区の隣接地であること。

ただし、隣接地等へ求めることが困難であり、事業所や住宅等の位置及び駐車場としての利用方法を確認した上で、やむを得ない理由があると認められる場合はこの限りではない。

### (3) 規模

普通自動車の駐車場については、1台当り概ね20㎡とする。ただし、土地の形状等やむを得ないと認められる場合は、この限りではない。

大型車輛については、車輛の大きさから判断して、必要最低限の面積とする。台数は、原則として現に所有する台数等とする。

住宅については、原則として宅地と合わせて500㎡未満であることとする。



店舗等の不特定多数を対象とする駐車場については、その必要性について確認できるものであること。また、パチンコ店については、遊技台数の8割を駐車台数の上限とする。

(4) 農地の集団性

隣接地が誘導順位の1又は2以外で、隣接する街区に誘導順位の1又は2に該当する土地がある場合は、その土地を優先すること。

転用しようとする土地が隣接地ではない場合で、転用しようとする土地より、より事業地に近い場所に、転用しようとする土地の誘導順位より上位の誘導順位の土地がある場合は、その土地に立地できない理由を明確にすること。

誘導順位の6の土地は、事業地の隣接地の場合を除き原則として農用地利用計画の変更は行わないこととする。

特に、事業用の駐車場については、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配慮しなければならない。

8 資材置場

(1) 事業の必要性

現に営業活動等を営んでいるものが、業務の拡張等に伴い、資材置場を拡張するものであること。従って、新たに事業展開するのに必要な資材置場については、対象にならないものとする。

(2) 位置選定の経緯

事業所等と同じ街区の隣接地であること。

ただし、隣接地等へ求めることが困難であり、事業所等の位置及び資材置場としての利用方法を確認した上で、やむを得ない理由があると認められる場合はこの限りではない。

(3) 規模

資材置場の必要性が確認できるもので、必要な最小限の面積とする。

(4) 農地の集団性

隣接地が誘導順位の1又は2以外で、隣接する街区に誘導順位の1又は2に該当する土地がある場合は、その土地を優先すること。

転用しようとする土地が隣接地ではない場合で、転用しようとする土地より、より事業地に近い場所に、転用しようとする土地の誘導順位より上位の誘導順位の土地がある場合は、その土地に立地できない理由を明確にすること。

誘導順位の6の土地は、事業地の隣接地の場合を除き原則として農用地利用計画の変更は行わないこととする。

特に、規模の大きい資材置場については、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配慮しなければならない。

## 9 宅地の進入路

### (1) 事業の必要性

現在の宅地への進入路が2 m未満で建築物の建替え等ができないもの。

現在の宅地への進入路が2 m以上あるが、普通自動車の進入に支障をきたしていると認められるもの。

現在宅地を利用していない場合には、宅地の利用計画が明確にされていること。

### (2) 位置選定の経緯

宅地の進入路として適切であると認められる位置であること。

### (3) 規模

進入路の幅員は4 m未満とし、3.5 mを原則とする。

また、農家住宅以外の住宅については、原則として進入路を設けようとする土地と併せて500 m<sup>2</sup>以下であること。ただし、市街化調整区域の決定以前から宅地であった土地（以下、旧既存宅地という。）については、面積は問わない。

### (4) 農地の集団性

可能な限り農地の集団性を保つよう配慮すること。

## 10 店舗

### (1) 事業の必要性

日常生活に必要な物品の販売等の店舗や沿道サービス施設については、農用地区域外へ誘導する観点から、原則として農用地利用計画の変更を行わない。

ただし、同様の施設の設置状況等から見て、その地域に設置することが必要と認められる場合など、農用地区域内の土地を転用しなければならないやむを得ない理由があると認められる場合には、この限りではない。

### (2) 位置選定の経緯

同様の施設の設置状況等から見て、その地域に設置することが必要と認められること。また、立地しようとする地域内に農用地区域外を含む場合には、計画の規模等と農用地区域外の土地利用の状況等から判断して、立地が困難であると認められること。

沿道サービス施設については、供用されている国県道等の幹線道路の沿道であること。

(3) 農地の集団性

店舗については、転用しようとする土地が第三者の所有であっても可能なことから、誘導順位の1に該当する農用地、又は2に該当する農用地のうち国道等の幹線道路の沿道で農用地等以外の用途に供されている土地に隣接している土地であること。

ただし、自己所有地への建設や周辺の土地利用の状況などから、その土地へ立地しなければならないやむを得ない理由があると認められる場合は、この限りではない。

1 1 流通業務施設及び工場

(1) 位置選定の経緯

事業の必要性等から見て、その地域に設置することが必要と認められること。また、立地しようとする地域内に農用地区域外を含む場合には、計画の規模等と農用地区域外の土地利用の状況から判断して、立地が困難であると認められること。

(2) 農地の集団性

流通業務施設及び工場については、転用しようとする土地が第三者の所有であっても可能なことから、誘導順位の1に該当する農用地、又は2に該当する農用地のうち農用地等以外の用途に供されている土地に隣接している土地であること。

ただし、計画の規模などからその土地へ立地しなければならないやむを得ない理由があると認められる場合は、この限りではない。

1 2 廃棄物処理施設等

(1) 事業の必要性

廃棄物処理施設等の設置について、環境保全協定の締結など、地域住民との協議が整う見込みがあり、かつ、浜松市土地利用委員会における審査を了しているか、了する見込みがあること（県ガイドライン）。

産業廃棄物の中間処理施設及び最終処分場については、産業廃棄物処理施設設置等協議会における審査、設置に関する事前協議を了しているか、了する見込みがあること。

(2) 位置選定の経緯

事業の必要性等から見て、その地域に設置することが必要と認められること。また、立地しようとする地域内に農用地区域外を含む場合には、計画の規模等と農用地区域外の土地利用の状況から判断して、立地が困難であると認められること。

(3) 農地の集団性

産業廃棄物処理施設については、転用しようとする土地が第三者の所有であっても可能なことから、誘導順位の1に該当する農用地、又は2に該当する農用地のうち農用地等以外の用途に供されている土地に隣接している土地であること。

ただし、計画の規模などからその土地へ立地しなければならないやむを得ない理由があると認められる場合は、この限りではない。

### 13 その他

上記以外の公用公共用施設用地等の設定に当り、やむを得ず農用地区域内の土地を事業用地に当てる必要が生じた場合についても、第1から第5の事項を十分尊重して位置決定すること。

#### 附 則

この要綱は、平成13年8月9日から施行する。

#### 附 則

この要綱は、平成15年3月3日から施行する。

#### 附 則

この要綱は、平成18年2月17日から施行する。

#### 附 則

この要綱は、平成19年2月1日から施行する。