

令和7年4月18日

佐世保市農林水産部農政課

(趣旨)

第1条 この要領は、農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号。以下「法」という。）、農業振興地域の整備に関する法律施行令（昭和44年政令第254号）、農業振興地域の整備に関する法律施行規則（昭和44年農林省令第45号）及び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日付け12構改C第261号農林水産省構造改善局長通知）に定めるもののほか、佐世保市における農業振興地域整備計画の事務取扱いについて必要な事項を定めるものとする。

【解説】

現在、佐世保市においては、国の定めた農業振興地域の整備に関する法律（以下「法」）、農業振興地域の整備に関する法律施行令（以下「令」）、農業振興地域の整備に関する法律施行規則（以下「規則」）及び農業振興地域制度に関するガイドライン（以下「ガイドライン」）と長崎県が定めた市町農業振興地域整備計画事務処理要領に基づき、佐世保農業振興地域整備計画の運用を行っていますが、農業振興地域の取り扱いについて、地理的条件の厳しい本市特有の問題が生じています。

そこで、前述の法令、規則及びガイドライン、県の事務処理要領に加えて、本要領を制定することで、農業振興地域整備計画の運用、特に基盤整備地の農業以外の利用等に一定の基準を設けるとともに、マニュアルを整備して申出者の農業振興地域制度への理解を深めることで、農業振興地域整備計画の適正かつ円滑な運用を促し、本市の農業振興を含め、市民生活の充実が図られる有効な土地利用を促すものです。

特に法第13条第2項に基づく農用地区域からの除外（以降単に「除外」という）については、当該農用地をめぐる情勢の変化に伴い、随時発生するものであり、市においても随時変更として、定期的に申出の受け付けを行っています。

農用地からの除外については、それにより生じる周辺への影響を十分に考慮した上で、慎重に手続きを進めることが望ましいと考えられます。

(変更手続き)

第2条 農用地利用計画の変更の申出を行う者（以下「申出人」という。）

は、別に定める佐世保農用地利用計画の変更マニュアルの規定により、申出書に関係書類を添えて正1部、副2部を市へ提出しなければならない。

2 市は、前項の申出書を受領したときは、農用地利用計画の変更申出受領書及び留意事項承諾書（様式第1号。以下「受領書及び承諾書」という。）を作成し、当該申出人に交付するものとする。この場合において、市は、当該受領書及び承諾書の写しを保管するものとする。

3 市は、申出人が受領書及び承諾書の記載内容について承諾できない場合は、当該申出に係る農用地利用計画の変更を行わないものとする。

4 市は、申出書の内容を審査し、農用地利用計画の変更の可否を決定するものとする。

5 市は、農用地利用計画を変更するときは、県及び国と事前に協議を行うものとする。

6 市は、変更の可否を決定したときは、その決定の内容及び条件等について申出人に通知するものとする。

【解説】

「農用地利用計画の変更マニュアル」

変更マニュアルについては、制度、整備計画の概要をはじめ、編入、除外、軽微な変更について、除外の各要件の説明と、判断を行うポイントの明記をしているほか、申出書と必要な添付資料等を記載例も含めて掲載しています。

なお、マニュアル記載の様式については、参考様式としていることから、必要事項を満たしているものであれば、受付に支障はないものとして取り扱うことが妥当であると考えられます。

「変更申出受領書及び留意事項承諾書（様式第1号）」

農業振興地域整備計画の円滑な運用を図るため、申出書の提出があった際に、申出書が確実に受領されたこと及び、受領後の手続きの留意点を本市と申出人の間で確認するものです。また、農業振興地域整備計画については、関係機関への意見照会や公告縦覧、異議申出などによって、申出書のとおり計画変更が行うことができないことがあります。ことから、承諾をいただけない場合には、除外の申出に応じられないこととなります。

「通知」

変更が認められないと判断される場合には、その理由等を明記することが望ましいと

考えられます。また、除外不可の判断は当該農用地の利用を今後制限するものではなく、その後の調整の結果や、計画の変更等によっては、再度申出を行うことができるものと考えられます。

(基盤整備地の取扱い)

第3条 市は、土地改良法（昭和24年法律第195号）第2条第2項に規定する土地改良事業又はこれに準ずる事業で、農業用排水施設の新設又は変更、区画整理、農用地の造成及びその他の農林水産省令で定めるものの施行に係る区域内にある土地にあつては、法第13条第2項各号の要件を全て満たすとともに、次に掲げる事項について確認されている場合に限り、除外に係る農用地利用計画の変更を行うものとする。

- (1) 除外を希望する農用地の2辺以上が農地以外の土地に接していること。
- (2) 代替地の検討を3箇所以上行い、当該農用地以外の土地をもって代えることが困難であることが明確であること。
- (3) 隣接地の農業者の農地としての利用意向がないこと。
- (4) 当該農用地周辺部において効率的かつ安定的な農業経営を営む者の農地としての利用意向がないこと。
- (5) 土地改良区の利用・集積の意向確認及び土地改良区との事前調整が完了していること。
- (6) 事業者が周辺農用地の農業上の利用について配慮する旨の確約書があること。

【解説】

土地改良事業による基盤整備が行われた農地（以下「基盤整備地」といいます。）については、継続的な農業利用を目的として公的な投資が行われており、土地条件の限られた本市農業の維持振興にとって、大きな役割を果たすことが考えられることから、これを安易に農用地区域からの除外を行うものではありません。

しかし、基盤整備地を取り巻く環境と土地所有者の置かれた状況の変化や、土地所有者の財産権を考慮した場合、市が一概に基盤整備地を除外不相当とすることはできません。

したがって、(1)～(6)の事項について確認した上で、市がその計画が「農用地等以外

の用途に供することが必要かつ適当」であるか、法令、規則、ガイドラインなどを基に判断することになります。

「土地改良法（昭和24年法律第195号）第二条第二項に規定する土地改良事業又はこれに準ずる事業で、農業用排水施設の新設又は変更、区画整理、農用地の造成その他の農林水産省令で定めるものの施行に係る区域内にある土地」

→いわゆる基盤整備地がこれにあたり、8年経過後の基盤整備地であっても、本条の対象になります。

(1)基盤整備地については、一体的な農業利用を前提として土地改良が施されているため、基盤整備地が蚕食されるように除外されることは、地域の農業振興、維持を行っていく上で、望ましくありません。そのため、基盤整備地については、2辺以上が農地以外の土地に接している縁辺部からの利用を厳格にし、農用地の集団性が阻害されないようにしていく必要があります。

「農地以外の土地」

→これは、道路（片側2車線以上又は、住民の利用が多い片側1車線の生活道路）、宅地、山林、河川などが対象となります。農道や農業用水路を介して他の農用地と接している場合は農地以外の土地に接しているとは見なさないものとします。

(2)基盤整備地は、市の農業振興上重要な位置づけにあるほか、農業利用を目的として公共投資が行われた土地であることから、法第13条第2項第1号に明記された「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」について、他の農用地以上に厳格に確認する必要があります。代替地については、農地以外の土地で事業計画の目的を達成するために必要な面積や条件を具体的に示した上で検討することが望まれます。また、検討する際に当該土地が土地所有者の了承を得られている（土地所有者が賃借・売買を希望している）ことや、土地価格が安価であることを理由としてその他の土地をもって代えることが困難であるとすることは適当ではありません。

(3)(4)本項に基づき、当該農用地の利用意向を確認した際、仮に利用の意向があった場合は、原則市としては、その農業利用の意向を優先し、再度調整を促すこととなりますが、最終的には除外に係る事業計画と利用意向の状況等を総合的に勘案し、除外の可否の判断を行う必要があると考えられます。

「隣接地の農業者」

→除外希望地に直接的に隣接する農地の農業者に限らず、宅地、ため池、道路等を介した近傍の農地の農業者についても意向確認の対象になりうると考えられます。

また、土地の所有権を有する者だけでなく、賃借権、利用権、抵当権その他所有権以外の権利が設定されている場合は、当該権利を有する者の利用意向を確認する必要があります。

「当該農用地周辺部」

→当該農用地が存在する農地の集団がこれにあたります。基盤整備地は農地の利用集積を積極的に図っていくべき農地であることから、当該農用地周辺で耕作をする農業者（特に効率的かつ安定的な農業経営を営むもの）の今後の経営計画の実現に影響を及ぼさないかを確認するためにも、当該農用地の利用の意向については、確認を行うものです。

「効率的かつ安定的な農業経営を営むもの」

→効率的かつ安定的な農業経営を営むものについては、本解説の末尾にガイドラインの抜粋を掲載していますが、主なものとして認定農業者、特定農業法人、特定農業団体、集落営農、認定農業者となることが確実と認められるもの（認定新規就農者等）が考えられます。

また、土地の所有権を有する者だけでなく、賃借権、利用権、抵当権その他所有権以外の権利が設定されている場合は、当該権利を有する上記対象者の利用意向を確認する必要があります。

(5)土地改良区との事前の調整については、仮に事前の調整がなされていない場合については、調整が了するまで、計画の変更は行うことはできません。土地改良区によっては、調整の完了、意思決定に相応の時間を要する場合がありますので、余裕をもった計画立案が望ましいと考えられます。

「土地改良区」

→土地改良区については、その基盤整備地にきわめて深く関わっていることから、事前に事業計画を開示した上で利用・集積の意向を含めた調整を行い、

- ・その基盤整備地がもつ機能に対して事業が行われることで支障が生じることがないか。
- ・支障が生じる場合は、他の支障がない土地との交換は考えられないか。
- ・償還は終わっているのか。
- ・償還が終わっていない場合にどのように対応をするのか。

などについて、事業者と土地改良区の間で調整がなされることが望まれ、除外の申出後についても別途意見聴取を行うこととなります。

(6)基盤整備地については、一体的な農業利用を行っていることから、大型農業用機械の運用や、面的な農薬散布など周辺環境に影響を及ぼす可能性を有しています。除外がなされて実際に農業以外の利用が行われることが、地域農業の維持・発展に悪影響を与えることがないよう、事業者に対して、周辺の農業についての理解を促すものです。

なお、市として、中間管理事業等の活用及び農地の集積に十分配慮する必要から、当該地の除外について相談、申出があった際には、当該地域で中間管理事業を活用して農地を求める農業者等がないかを確認する必要もあります。

(既存農家の経営改善への配慮)

第4条 前条の規定にかかわらず、市内で効率的かつ安定的な農業経営を営む農家等が現在の経営を維持し、又は改善するために必要とする事業を行う場合の農用地利用計画の変更においては、営農支援の観点から特段の配慮を行うものとする。

【解説】

本条に該当するものとしては主として、農業用施設建設のための転用などが考えられます。中心的な担い手となる農業者の経営の維持のため、あるいは経営改善等の達成に大きく関わる申出については、その区域のみならず、農業振興地域全体の農業利用促進の観点から、配慮を行う必要があるものと考えられます。

(非自己用住宅の取扱い)

第5条 非自己用住宅の用途による除外申出については、次に掲げる事項について確認されている場合に限り、農用地利用計画の変更を行うものとする。

- (1) 代替地の検討を3箇所以上行っていること。
- (2) 近隣の農業者の同意を得ていること。
- (3) 地権者の営農状況及び賃借等の意向がないこと。
- (4) 地元自治会等との協議が行われていること。
- (5) 入居希望者に対して、周辺状況について説明し、農業上の利用についての理解を求める旨の確約書があること。

【解説】

非自己用住宅の建設の場合、農用地区域の集団の縁辺部であっても、建設後に入居者と近隣の農業者の間で、様々なトラブルが発生することが想定されます。入居後のトラブルによって、近隣の農用地で農業を営む農業者の営農継続に支障が生じることがないように、事前に確認を行うことで、慎重な計画変更を行う必要があります。

また、上記に加えて、当該農用地について、営農継続の意思や後継者の有無、賃借による農用地としての利用の可能性を検討した上で、農用地区域からの除外がやむを得ないとされた場合、農用地区域からの除外を行うことが妥当であると考えられます。

(1) 「代替地の検討」

→非自己用住宅については、本来市街化区域に建てられることが望ましいものであるとの認識から、法第13条第2項第1号に明記された「農用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」について、他の用途以上に確認する必要がありますが、その際には農地以外の土地で必要な面積や条件を具体的に示した上で検討することが望まれます。

また、検討する際に当該土地が土地所有者の了承を得られている（土地所有者が賃借・売買を希望している）ことや、土地価格が安価であることを理由としてその他の土地をもって代えることが困難であるとするは適当ではありません。

「近隣の農業者」

→当該農用地が接する農地の集団を耕作している農業者がこれに該当します。非自己用住宅が建築されることで想定される問題としては、農業用機械による騒音や、農薬散布時の問題、堆肥散布時の臭いなどが挙げられますが、実際の問題については、多岐に亘ります。事業に際しては、それらの可能性などを近隣の農業者が把握した上で、同意を得ることが求められます。

「地権者の営農状況及び賃借等の意向」

→地権者である農業者が現在どのような営農状況であり、今後営農継続の意思があるのか、また、賃借による農用地の保全の可能性がないのかを検討するものです。仮に地権者が農業利用による賃借を希望している場合には、農用地の保全の観点から、賃借の可能性を探ることが必要であると考えられます。

「地元自治会等との協議が行われていること」

→地元自治会等と事前に事業計画を開示した上で、協議が行われていることが必要です。

「入居希望者に対して、周辺状況について説明し、農業上の利用についての理解を求める旨の確約書」

→当該地に入居者がきたことが原因で、周辺の農用地の利用に支障が生じることがないように、事業者の責任において、事前に入居希望者に周辺の農業上の利用状況に対する説明とそれらで生じる可能性のある問題について、理解を得ておくことが必要であると考えられます。

問題として考えられるのは、農業用機械による騒音や、農薬散布時の問題、堆肥散布時の臭いなどが挙げられますが、実際の問題は周辺状況により、多岐に亘ることが考えられます。前述の近隣農業者への同意の際に、考えうる問題などを聞き取り、入

居時に希望者に理解を求めることが望ましいと考えます。また、情勢等の変化により、事業者が変わる場合には、除外を行う際確約した内容について、譲渡先に対して確実に承諾せしめることもあわせて確約することが望まれます。

(事務局)

第6条 この要綱に定める農用地利用計画の変更に係る事務は、農林水産部が行うものとする。

条文のとおり。

(その他)

第7条 この要領に定めるもののほか必要な事項は、市長が別に定める。

条文のとおり。

【参考】

(効率的かつ安定的な農業経営を営むものについて)

a 農業経営基盤強化促進法第12条1項の規定により農業経営改善計画の認定を受けたもの。(認定農業者)若しくは同法第23条第4項に規定する特定農業法人若しくは特定農業団体。

b 農業の担い手に対する経営安定のための交付金の交付に関する法律(平成18年法律第88号)第2条第2項に規定する対象農業者であってaに該当するもの以外の者(水田・畑作物経営所得安定対策実施要領(平成20年2月20日付け19経営第6631号農林水産省経営局長通知)第3の1及び第3の2の要件を満たす経営体)※集落営農等

c a及びbに掲げるもののほか、農業委員会や農業協同組合の意見を聴いて、効率的かつ安定的な農業経営及びこれを目指して経営改善に取り組む者として市町村が認めるもの(例えば、認定農業者となることが確実に認められる者等)が該当するものと解される。

ガイドライン第16の2の(3)の③より抜粋