

農業振興地域整備計画変更における留意事項

1 農業振興地域整備計画の変更事由

【法第13条第1項】

市町村は、

- (1) 農業振興地域整備基本方針の変更
- (2) 農業振興地域の区域の変更
- (3) 法第12条の2第1項の規定による基礎調査の結果
- (4) 経済事情の変動その他情勢の推移 ⇒※

により必要が生じたときは、遅滞なく、農業振興地域整備計画を変更しなければならない。

※ (4) 経済事情の変動その他情勢の推移

「経済事情の変動その他情勢の推移」としては、例えば、現に農用区域に設定されている土地が法第10条第4項(農用区域に含まれない土地)の規定に該当することとなった場合のほか、農産物の需給事情の変化、農業技術の進展等に応じた生産方式の変更、当該市町における工業化、鉄道、軌道の乗降場、高速自動車国道等のインターチェンジの設置、主要幹線道路の整備等による都市化の進展等が考えられる。

変更申出書による個別見直しについては、「経済事情の変動その他情勢の推移」に該当するものとして処理している。

この変更申出書は、市町が農用地利用計画の変更を行う際の契機に過ぎないものであり、農振法の規定に基づくものではありません。5年ごとの基礎調査の間に生じる経済事情の変動等による農用地利用計画の変更事由を市町が把握するための便宜的な手段であり、農用地利用計画の変更は、この変更申出書に必ずしも基づく必要はありません。

2 農業振興地域整備計画の変更に係る基準等

＜農用区域の設定基準＞

【法第10条第3項各号】

- (1) 10ha以上の集団的な農用地
- (2) 土地改良事業等のうち、①区画整理、農業用排水施設の新設、変更などの事業で、②国の直轄又は補助によるものの施行区域内にある土地
- (3) (1)又は(2)の土地の保全、利用上必要な土地改良施設
- (4) 農業用施設用地で、2ha以上のもの又は(1)又は(2)の土地に隣接するもの ⇒※1
- (5) 地域の特性に即した農業の振興を図るため必要であると認められる土地 ⇒※2

※1 (4) 農業用施設用地で、2ha以上のもの又は(1)又は(2)の土地に隣接するもの

・地域の農業生産との関連

農用区域内の土地は、当該地域の農業生産者の農業生産の必要上計画的に利用するために確保するものであり、個人又は共同の利用施設であるとを問わないが、主として地域の生産者又はその生産者の構成する団体が管理利用する施設でないもの等、地域農業者の農業生産との関連が希薄な施設の用地にはなじまない。

・混在施設

1個の建築物その他の工作物で農業用施設に該当する部分と該当しない部分から構成されている施設の用地は、農業用施設用地にはなじまない。

※2 (5) 地域の特性に即した農業の振興を図るため必要であると認められる土地

(5)の基準に基づき農用区域を定めるに当たって、市町は、その土地の位置、地形その他の自然的条件、土地利用の動向、地域の人口及び産業の将来の見通し等を考慮するとともに、地域の農業者の意見を十分聴いて、将来のあるべき土地利用の方向を見定めつつ、優良な農用地等の確保に努める観点から、農用区域を定めることが重要です。

この(5)の規定は、基準が明確ではないので、市町が農用区域とする一定の基準を設けた上で、適用されるべきであると考えられます。

<農用地区域からの除外要件>

【法第13条第2項各号】

農用地区域内にある土地を農用地区域から除外するために行う農用地区域の変更については、次の5つの要件をすべてを満たす必要があります。

- (1) 当該農業振興地域における農用地区域以外の土地利用の状況からみて、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。
- (2) 当該変更により、農用地区域内における農業経営基盤強化促進法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。
- (3) 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。
- (4) 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。
- (5) 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と認められること。
- (6) 国の直轄又は補助による土地改良事業等(法第10条第3項第2号)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。

(1) 当該土地を除外により農用地等以外の用途に供することの必要性かつ適当性があり、他の土地をもって代えることが困難であること

◇当該用途の通常の利用形態にかんがみて、当該土地が必要であるのか、あるいはその規模が適当であるのかを判断し、非農業的土地利用を極力農用地区域以外の区域に誘導することにより優良農地を確保するものである。

- ① 当該土地を除外することにより農用地等以外の用途に供することと必要性かつ適当性があること。

○農用地が、長期間耕作の用に供する優良農地であることから、除外・転用に当たっては、農業委員会と協議すること。農地として利用可能な場合は、農業委員会とともに農地として維持が図られるよう努めた結果、やむを得ないと認めること。

- ② 除外理由である事業又は居住等の目的からみて、通常必要とされる最小限度の除外規模であること。

- ③ 除外後、6月以内に除外後の利用目的に供される緊急性が認められること。

○事業計画等の内容から判断して、通常必要とされる最小限とみとめられる面積であること。

○農地法に基づく許可基準との整合性を図ること。

- ・ 除外後の利用目的が住宅用地の場合は、原則として、500㎡以下で、利用率が22%以上であること。ただし、農家住宅で、作業場用地が必要である場合は、1,000㎡以下で、利用率が30%以上であること。
- ・ 除外後の利用目的が事業用地の場合は、事業計画の内容を聞き取りにより当該目的に対して過大なものではないか確認すること。その事業内容に見合った土地利用計画図を添付すること。

○農用地等以外の用途に供するための具体的計画があり、既存施設の利用状況等も勘案し、新たな事業計画の必要性を確認すること。併せ利用地と一体的利用の場合は、併せ利用地の利用状況も図示された土地利用計画図を添付すること。

- ・ 駐車場用地の場合は、駐車予定の車種・車番の一覧を添付すること。

○農業振興地域整備計画が長期的観点から農業を振興するための総合的基本計画として定められたものであることから、その安定性を確保する必要があるため、急を要する案件でない除外は行わないことが適当である。

④ 当該市町の人口、産業の動向、農業生産の動向及び都市的土地利用の進展など、周辺の地域(除外する土地からおおむね2kmの範囲内にある区域)の土地利用の状況からみて、除外がやむを得ないこと。

○農用地利用計画は、今後相当長期(概ね10年以上)にわたり農業上の利用を確保すべき土地である農用地区域の設定に先立って、土地利用区分の方向を明らかにすることが適当であることから、市町において、「確保すべき優良農地」の位置付けが重要となってくる。

⑤ 必要な他法令の許認可等が見込みがあること及び除外による整備計画の達成への支障が軽微であること。

○農地法に基づく転用許可その他の所要の許認可等の見込みを確認するために、農業委員会等との調整を行うこと。

- ・ 審査調書の「農地区分の判断根拠」、「農地転用許可の見込みの許可適用基準」の記載。
- ・ 農地を区画割りして、複数の事業者にも所有権移転による転用を行う場合、宅地建物取引業の関係で、事業者にも県住宅課へ連絡してもらう。
- ・ 開発許可の見込みを確認のうえ、審査調書への記載。
- ・ 建築確認、みどり条例など

⑥ 事業を行うものについては、その事業計画が合理的であると認められ、10年間以上当該事業を行っていくことが可能と見込まれること。

○例えば、分譲住宅の利用目的で、除外する土地の形状及び土地利用計画図から判断して、最終的な全体計画ではなく、一部分の計画で今後も隣接地の除外申出が出されるであろうと推測される場合には、十分、事業者から聞き取りを行い、合理的な理由が成り立たないときは、全体計画での申出を指導すること。

○特に、資材置場のような露天施設の場合、一時的な利用でなく、今後も当該用途どおりの利用を行うか確認すること。

⑦ 自己所有等の土地で、農用地以外に適当な代替地がないこと。

⑧ 農用地以外の土地に代替する適当な土地がないこと。

なお、候補地の選定にあたっては、用途地域、農振地域外、農振白地地域、農用地区域(第3種農地、第2種農地)、農用地区域(第1種農地)内の順に比較検討したうえで、当該土地を選定した経緯が具体的に確認できること。

⑨ 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を理由として、農用地区域外の土地をもって代えることが困難であるとは認められない。

[分家住宅]

- ・ 両親や祖父母等の所有する土地の中から優先的に適地を探すことは現実的にやむを得ないと考えられるが、農用地区域外の適地を所有する場合には、当然そちらを優先すること。
- ・ 分家住宅の対象となる親族の範囲は、原則として直系3親等までとする。(配偶者の直系3親等までを含む。)

[農家住宅、農業用施設の場合]

- ・ 営農上の利便性、効率性等の観点から、耕作している農用地の隣接又は近傍地に建設す

る場合を考慮することはやむを得ないと考えられる。

- ・ 両親や祖父母等の所有する土地の中から優先的に適地を探すことは現実的にやむを得ないと考えられるが、農用地域外の適地を所有する場合には、当然そちらを優先すること。
- ・ 農業用施設にあっては、農用地域からの除外と農用地域内での用途区分の変更する方法が考えられるが、当該施設用地が既存の農家住宅と隣接している場合などは、農用地域から除外することが適当である。

[一般住宅]

- ・ 土地所有者と申出者とが無関係の場合、農用地域外に適地がないこと、農用地域内の申出地が適地になる明確な理由があること。
例えば、
 - ・ 両親の世話のため、その居宅に近い。
 - ・ 農用地域外の土地では、学校や駅から遠く、子供の通学の利便性が確保できない。

[共同住宅等]

- ・ 大体のケースが事業主体は土地所有者であるので、自己の所有地の比較検討を行い、農用地域外の適地を所有する場合には、当然そちらを優先すること。ケースに応じて、その比較検討した「計画地周辺における所有地一覧表」(別添 1)を所在図とともに添付すること。
- ・ 事業主体が土地所有者の場合、十分に事情聴取を行い、やむを得ない理由があるか確認すること。
- ・ 賃貸での入居を目的とする住宅(共同住宅、戸建て住宅等)の事業主体は、土地所有者とする。(所有者が高齢等の理由により、推定相続人が代って事業を行うことは妨げない。)農地法第5条の転用として第三者が土地を購入又は賃借して事業を行う場合は、代替性の要件を満たさないため認められない。

[分譲住宅]

- ・ ケースに応じて、申出地に至るまでの経緯(「候補地比較検討表」(別添 2)を所在図とともに)添付し、農用地域外に適地がないこと、農用地域内の申出地が適地になる明確な理由があること。

[店舗、資材置場等事業用施設]

- ・ 事業主体の役員、その両親等が所有している土地の中から優先的に適地を探すことは現実的にやむを得ないと考えられるが、その所有農地の比較検討を行い、農用地域外の適地を所有する場合には、当然そちらを優先すること。ケースに応じて、その比較検討した「計画地周辺における所有地一覧表」(別添 1)を所在図とともに添付すること。
- ・ 土地所有者と事業主体とが無関係の場合、ケースに応じて、申出地に至るまでの経緯(「候補地比較検討表」(別添 2)、所在図)を添付し、農用地域外に適地がないこと、農用地域内の申出地が適地になる明確な理由があること。
例えば、
 - ・ 事業者の事業範囲を勘案したうえで、資材置場の管理上、利用上の理由からも、事務所から近い。
 - ・ 申出地周辺に事業規模に合った農振白地地域があれば、そちらに誘導または申出地に至る経緯を確認し、審査調書にその内容を記載すること。
- ・ 駐車場用地の場合は、駐車予定の車種・車番の一覧を添付すること。

【申出地のほかに代替地の無いことの確認】

- 代替性の検討を厳格化する必要があることから、原則、「計画地周辺における所有地一覧表」(別添 1)または「候補地比較検討表」(別添 2)を所在図とともに添付すること。

(2) 当該変更により、農用地区域内における農業経営基盤強化促進法に規定する地域計画の達成に支障がないこと。

◇地域計画は、一体として地域の農業の健全な発展を図ることが適当であると認められる区域について、農業者その他の関係者が協議を行った結果を踏まえ、農用地の効率的かつ総合的な利用を図るため、目指すべき将来の農地利用の姿を明確化した計画であることから、当該計画の区域内の土地については、その達成に向けて適切に確保する。

① 地域計画の区域内の土地が農用地等以外の用途に供されることにより、当該地域計画に定められた農作物の生産振興や産地形成に支障がないこと。

② 地域計画の区域内の土地において農業を担う者が特定されている場合又は農業を担う者の確保が見込まれている場合において、その者に係る地域計画の区域内の土地を農用地等以外の用途に供しないこと。

③ 地域計画の区域内の土地が農用地等以外の用途に供されることにより、当該地域計画に定められた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及び農用地の集団化に関する目標の達成に支障がないこと。

(3) 当該除外により農用地区域内の農用地の集団化、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がないこと

◇集団的に存在する農用地について、農用地が連たんすることによる農作業の効率性等の面から優良農地を確保する。

① 除外する土地（併せ利用地がある場合は、併せ利用地を含めることができる。）の周囲が、隣接する2辺以上で次に掲げるものに直接又は用排水路等を介して接し、その延長が周囲全体の25%以上であること。ただし、農家住宅、分家住宅のほか、市街化の状況など、周辺農地への影響を考慮し、地域の活性化や農地の有効利用に資する観点から、市町がやむを得ないと判断した場合は、この限りではない。

ア 国道、鉄道

イ 片側1車線以上の県道、市町道

ウ 河川法の規定による1級河川及び2級河川

エ 山林、宅地等農地以外の地目の土地

（ため池の場合は、現況や周囲の状況から判断する。）

② 除外後の農用地区域内の農用地が農作業及び農業生産基盤整備の効率性から必要な地形的な連続性を有すること並びに非農業的土地利用との混在による農業的土地利用への支障がないこと。

③ 市町が定める農用地利用集積計画（農業経営基盤強化促進法）に支障を及ぼすおそれがないこと。

○除外することによって、農地の集団化を阻害するものではないこと。

○農業的土地利用を図るべき区域の中に無秩序に非農業的土地利用が介在し、そのことにより農業機械の効率的な活用や病虫害防除作業等に支障が生じるなど、効率的な農作業を阻害するものでないこと。

・ 集団性の検討に当たっては、道路、鉄道、河川等を境界とすることとなるが、これら

の地形等であっても一体的な営農に支障が生じないものである場合には、一団の農地とすることが適当である。

- ・ (2)①については、農用地区域の縁辺部を示すための具体的な基準として列挙したものであり、原則として接続を可とするのは、ア～エの施設または地目に限ることとしている。

ただし、現在の農用地区域が、既に集団性を失っていたり、形状・地形的に当該農地が明らかに縁辺部であると判断され、農地の集団性、農作業の効率性を阻害するおそれがないと認められる場合については、市町の判断により、例外的に除外を認められることも有り得る。

○特に、申出地が分筆される場合にあっては、残地の農地の利用に支障がないか確認すること。

より効率的に残地の農地利用ができると認められる場合は、ケースに応じて、申出地の位置選定の理由書を添付すること。

【申出地が第1種農地である場合】

- 農業公共投資の対象となった農地などの第1種農地は、将来における農業上の利用を確保していく必要性がより高く、維持保全すべき優良農地として位置付けられることから、その他の農地と比較し、より厳格に対応する必要がある。

(4) 当該除外により農用地区域内の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がないこと

◇効率的かつ安定的な農業経営を営む者に対して、農用地の利用集積を図ることにより、優良農地を確保する。

- ① 効率的かつ安定的な農業経営を営む者に該当するものは、次のとおりとすること。
 - ア 農業経営基盤強化促進法第12条第1項の規定により農業経営改善計画の認定を受けた者（認定農業者）又は同法第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
 - イ 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アに該当する者以外の者（水田・畑作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）
 - ウ ア及びイに掲げるもののほか、農業委員会や農業協同組合等の意見を聴いて、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が認める者（認定農業者になることが確実と認められる者等）

- ② 経営規模の大幅な縮小により、認定を受けた農業経営改善計画を達成することができなくなるなど効率的かつ安定的な農業経営を営む者が目指す安定的な農業経営に支障が生じないこと。

- ③ 効率的かつ安定的な農業経営を営む者の経営する一団の農用地の集団化が損なわれないこと。

○本要件の判断に当たっては、農業経営基盤強化促進法に基づき作成された農用地利用集積計画又は農業委員会が行う農用地のあっせん等に関する資料等の客観的な資料に基づくことが適当である。

なお、自らが合意解約等により「支障が生じない」と判断した場合でも、他の者への利用集積が可能であるなど、営農の一体性を有し、優良性が高いと認められる農用地については、市町の判断により「支障がある」とすることが適当である。

○「その他市町が認める者」とは、認定農業者になることが確実と認められる者の他、基本構想達成水準者、今後育成すべき農業者などが考えられる。

(5) 当該除外により農用地区域内の土地改良施設の機能に支障がないこと

◇農用地区域内の土地の保全又は利用上必要な施設の機能の低下を防止する。

① 農用地の利用保全上必要な農道、農業用排水施設、ため池等の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。

○当該除外により、農用地区域内の土地の保全上必要な施設が毀損されるおそれがあり、土砂の流出等の発生が予想されないか確認すること。

○農道、水路を用途廃止し、代替施設を設ける場合、進入路を水路に新たに設置する場合等は、関係部署との調整を指導し、調整状況を審査調書に記載すること。

(6) 農業生産基盤整備事業対象地を除外する場合は、国の直轄又は補助による土地改良事業等（法第 10 条第 3 項第 2 号）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

◇土地改良事業等が行われた農地は、その事業が行わ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。

① 国の行う又は補助する農業生産基盤整備事業の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こと。

3 農業振興地域整備計画の変更に係る手続き等

＜関係団体の意見聴取＞

【令第 3 条、規則第 3 条の 2】

市町は、農業振興地域整備計画を（策定、）変更（令第 10 条第 1 項に掲げる軽微な変更）に該当するものを除く。）しようとするときは、農業協同組合、土地改良区、農業委員会の意見を聴かなければならず、また、農用地区域が森林の区域を含む場合などについては森林組合の意見も聴かなければならない。

○農業協同組合、土地改良区及び森林組合について

農業振興地域整備計画の推進に必要な農業生産基盤整備、農業近代化施設の整備等の諸施策の実施に関連する団体であり、これらの施策が適切に行われるよう意見を聴くものである。

○農業委員会について

農業振興地域整備計画の推進に必要な農地の流動化等農地の利用関係の調整、集団化等構造政策の推進上重要な役割を担っており、これらの施策が適切に行われるよう意見を聴くものである。

＜県への事前協議＞

【ガイドライン第 11 4 (1)】

市町は、市町整備計画の（策定、）変更にあたって、事務の円滑な処理を図る観点から、市町整備計画の案について必要に応じて県知事に対し事前の相談を行うことが望ましい。

<農業振興地域整備計画の変更案の公告縦覧等>

【法第 11 条第 1 項、法第 13 条第 4 項】

市町は、農業振興地域整備計画を(策定、)変更(令第 10 条第 1 項に掲げる軽微な変更)に該当するものを除く。)しようとするときは、その旨を公告し、当該整備計画変更案を理由を記載した書面を添えて、その公告の日から 30 日間縦覧に供しなければならない。

- 変更案の公告縦覧開始から県の同意によりその変更案が確定するまでの間に、別の変更案を作成し、公告縦覧手続きに入ることはできません。
- 公告縦覧期間は、「公告の日から」となっています(事務取扱要領参考様式 1 の縦覧期間の始期は「公告日」を記載します)が、期間の計算においては、公告の日は算入せず、公告の日の翌日から起算して 30 日間となります。
- 公告縦覧の最終日が土曜日、日曜日、祝日法による休日又は年末年始の場合は、その翌日となります。

【法第 11 条第 2 項】

前項の規定による公告があったときは、当該公告を行った市町の住民は、同項に規定する縦覧期間満了の日までに、縦覧に供された農業振興地域整備計画の案について、当該市町に意見書を提出することができる。

【法第 11 条第 3 項】

農用地区域内にある土地の所有者その他その土地に関し権利を有する者は、当該農用地利用計画の案に対して異議があるときは、縦覧期間満了の日の翌日から起算して 15 日以内に市町に申し出ることができる。

- 異議の申出は法律に特段の定めがある場合を除いて、一般的には、縦覧の内容を知り得た時点から行うことが可能であると考えられます。農振法上特段異議申出期間を定めていないので、異議申出の始期は縦覧の開始日となると考えられます。
- 異議申出期間の最終日においても、土曜日、日曜日、祝日法による休日又は年末年始の場合は、民法第 142 条を根拠に、その翌日となります。

<農業振興地域整備計画変更に係る知事への協議>

【法第 8 条第 4 項、法第 13 条第 4 項】

市町は、農業振興地域整備計画を(策定、)変更(令第 10 条第 1 項に掲げる軽微な変更)に該当するものを除く。)しようとするときは、都道府県知事に協議しなければならない。この場合において、当該農業振興地域整備計画のうち農用地利用計画については、都道府県知事の同意を得なければならない。

<農業振興地域整備計画変更の公告>

【法第 12 条、法第 13 条第 4 項】

市町は、農業振興地域整備計画を(策定、)変更したときは、遅滞なく、その旨を公告しなければならない。この場合においては、提出された意見書の要旨及び当該意見書の処理の結果を併せて公告しなければならない。

市町長は、当該農業振興地域整備計画書又はその写しを市町の事務所において縦覧に供しなければならない。

○農業振興地域整備計画変更案の公告・縦覧など法令に定める一定の手続きを経た上で、県知事が同意し、農業振興地域整備計画の策定権者である市町が計画を策定(変更)するとした日に整備計画は発効します。

4 軽微な変更

【令第10条第1項各号】

- (1) 地域の名称の変更又は地番の変更の場合
- (2) 土地の所有者、利用者が自己用の農業用施設の用に供するために、その土地を農用地区域から除外する場合
- (3) 土地収用法による事業認定告示があった場合で、その事業の用に供するために、その土地を農用地区域から除外する場合
- (4) 農業上の用途区分の変更で、変更に係る土地の面積が1ha以下であるものの場合

○軽微な変更は、手続き面において、

- ① 農業協同組合、土地改良区、森林組合、農業委員会の意見の聴取が、基本的に不要。(ただし、必要に応じて聴取することを妨げない。)
- ② 変更案の公告縦覧、異議申出期間が不要。
- ③ 計画変更に係る知事協議が不要。

ただし、法第12条に基づく公告縦覧は必要である。

○軽微な変更に係るものであっても、除外の場合には、法第13条第2項に掲げる5要件を満たす必要があるので留意すること。

計画地周辺における所有地一覧表

作成日 ○○年○○月○○日

計画事業
 施行者名 香川 三 郎

No.	町名	大字	字	地番	地目		面積 (㎡)	所有者 の氏名	続柄	農用地区 域の内外	選定する(又はしない)理由	備考
					登記簿	現況						
1	○○町	△△	□□	123番1	田	田	300 ㎡	香川 太郎	祖父	内	父母世帯に隣接しており、分家住宅に最適。	計画地
2	〃	〃	〃	123番2	田	田	1,000 ㎡	香川 太郎	祖父	内	長方形で耕作利便がよく、営農を継続したい。	
3	〃	〃	〃	140番	田	田	1,500 ㎡	香川 太郎	祖父	内	ほ場整備事業施行農地である。	
4	〃	〃	〃	150番	田	田	2,000 ㎡	香川 次郎	父	内	ほ場整備事業施行農地である。	
5	〃	〃	〃	200番	畑	畑	5,000 ㎡	香川 太郎	祖父	内	接道がなく建築確認を受けられない。	
6	〃	〃	〃	210番	畑	畑	5,000 ㎡	香川 次郎	父	内	集团的農地内にあり、一団の農地を蚕食する。	
7	〃	〃	〃	122番	宅地	宅地	700 ㎡	香川 太郎	祖父	外	祖父母及び父母世帯の住宅があり手狭。	
8	〃	××	☆☆	300番	山林	山林	8,000 ㎡	香川 太郎	祖父	外	急傾斜地であり造成困難。	

(記載要領)
 (注1)計画地周辺(概ね2km 以内)において、計画事業施行者及びその世帯員並びにそれらの者の直系尊属が所有する土地のすべてについて記載してください。
 (注2)一覧表に記載したすべての土地の位置を示した図面(各土地に相当する一覧表の No.を明示したものを)を添付してください。

〈記載例一分譲住宅〉

候補地比較検討表

項目	地区名		候補地 A		候補地 B		候補地 C		
	(地区)		評価	(地区)		評価	(地区)		評価
計画区域の面積 (うち農地面積)	3,000㎡(2,600㎡) 必要施設の配置に十分な面積である。		○	2,800㎡(2,750㎡) 必要施設の配置に十分な面積である。		○	2,000㎡(1,500㎡) 必要施設の配置に十分な面積である。		○
用途地域・農振農用地区域	都市計画区域用途白地地域・農振農用地区域		×	都市計画区域外・農振農用地区域		×	都市計画区域用途白地地域・農振農用地区域外		○
位置	△△小学校から東へ約500mの位置にあり、××中学校から北東へ約400mの位置にある。		○	△△小学校から北へ約800mの位置にあり、××病院から西へ約700mの位置にある。		○	△△小学校から西へ約300mの位置にあり、JR○駅から北西へ約800mの位置にある。		○
道路・交通	北側は市道△△線、東側は県道○○線に接しており、交通の便は良い。		○	東側は市道△△線に接しており、交通の便は良い。		○	北側は市道△△線に接しているが、交通量が多く、車両の出入りに関しては不便が生じる。		△
土地利用の現況	休耕田になっている。		○	水田に供している。		△	水田に供している。		△
農業公共投資の実施状況	ほ場整備事業は実施されていない。		○	ほ場整備事業は実施されていない。		○	ほ場整備事業は実施されていない。		○
取水計画	北側市道に水道管が埋設されており、取水は容易である。		○	東側市道に水道管が埋設されており、取水は容易である。		○	北側市道に水道管が埋設されており、取水は容易である。		○
排水計画	雨水は、ため柵を設置し、北側市道の側溝へ放流。 汚水は、東側県道の公共下水道に接続。		○	雨水は、ため柵を設置し、南側農業用排水路へ放流。 汚水は、合併浄化槽にて処理し、南側農業用排水路へ放流。		○	雨水は、ため柵を設置し、北側市道の側溝へ放流。 汚水は、合併浄化槽にて処理し、南側農業用排水路へ放流。		○
農道・水路への措置	付替え等の措置なし。		○	一部、農道と水路の付替えが必要。		△	付替え等の措置なし。		○
生活環境への影響	周辺地域は、宅地化が進んでおり、影響はないものと考えられる。		○	当該地の西側は農地が広がった地域であり、周辺農地への影響がないとはいえない。		×	周辺地域は、宅地化が進んでおり、影響はないものと考えられる。		○
地元地権者の同意見込み	すべての地権者の同意見込みあり。		○	すべての地権者の同意見込みあり。		○	一部の地権者の同意が見込めない。		×
総合評価	当候補地は、県道及び市道に接しており、付近には小学校があり、周辺の土地利用の状況は宅地化が進んでいる。すべての地権者の同意見込みもあり、候補地として最も適しているものと考えられる。		○	当候補地は、市道に接しているが、周辺の土地利用の状況は農地が広がった地域である。すべての地権者の同意見込みもあるが、候補地として適しているとはいえない。		△	当候補地は、市道に接しており、付近には駅があり、周辺の土地利用の状況は宅地化が進んでいる。しかしながら、一部の地権者の同意見込みが見込めず、候補地としては断念せざるを得ない。		×

〈記載例－資材置場〉

候補地比較検討表（露天施設用）

項目	地区名		候補地 A		候補地 B		候補地 C	
			(地区)	評価	(地区)	評価	(地区)	評価
計画区域の面積 (うち農地面積)			1,000㎡(1,000㎡) 変更後の土地利用目的に十分な面積である。	○	1,300㎡(1,230㎡) 変更後の土地利用目的に十分な面積である。	○	800㎡(800㎡) 変更後の土地利用目的に十分な面積である。	○
用途地域・農振農用地区域			都市計画区域外・農振農用地区域	×	都市計画区域用途白地地域・農振農用地区域	×	都市計画区域用途白地地域・農振農用地区域外	○
位置			事務所から南へ約300mの位置にあり、○○池の隣接地に位置する。	○	事務所から南東へ約500mの位置にあり、○○インターチェンジから南へ1kmの所に位置し、高速道路沿いにある。	○	事務所から北へ約1kmの位置にあり、○○小学校から北に約800mの位置にある。	△
道路・交通			西側は県道○○線に接しており、交通の便は良い。	○	北側は市道△△線に接しており、交通の便は良い。	○	西側は市道△△線に接しているが、幅員がないため、車両の進入に支障が出る。	×
事業所からの距離			(事務所から約300mの所にあり、管理しやすい場所にある。)	○	(事務所から約500mの所にあり、管理しやすい場所にある。)	○	(事務所から約1kmの所にあり、他の候補地と比較すると、不便である。)	△
土地利用の現況			休耕田になっている。	○	水田に供している。	△	水田に供している。	△
農業公共投資の実施状況			ほ場整備事業は実施されていない。	○	ほ場整備事業は実施されていない。	○	ほ場整備事業は実施されていない。	○
排水計画			雨水は、自然流下により西側農業用排水路へ放流。 汚水の発生はなし。	○	雨水は、ため柵を設置し、南側農業用排水路へ放流。 汚水の発生はなし。	○	雨水は、ため柵を設置し、東側農業用排水路へ放流。 汚水の発生はなし。	○
農道・水路への措置			付替え等の措置なし。	○	一部、水路の付替えが必要。	△	付替え等の措置なし。	○
生活環境への影響			車両の出入りによる周辺住民への影響はないものと考えられる。	○	高速道路を挟んで東側の地域は、宅地化が進められており、車両の出入りによる周辺住民への少なからず影響が考えられる。	△	小学校が近くにあり、車両の通行による周辺への支障がある。	×
地元地権者の同意見込み			地権者の同意見込みあり。	○	地権者の同意見込みあり。	○	地権者の同意見込みあり。	○
総合評価			当候補地は、県道及びため池に接しており、事務所からも近く管理しやすい場所にある。周辺への影響もないものと考えられ、候補地として最も適しているものと考えられる。	○	当候補地は、市道に接して、集団農地の縁辺部にあるものの、周辺の地域住民への影響が少なからず考えられ、候補地として適しているとはいえない。	△	当候補地は、市道に接しているものの、車両の進入に支障があり、通行についても、周辺の地域住民への影響があるものと考えられ、候補地として適しているとはいえない。	×

〈記載例－店舗〉

候補地比較検討表

項目	地区名		候補地 A		候補地 B		候補地 C		
	(地区)		評価	(地区)		評価	(地区)		評価
計画区域の面積 (うち農地面積)	2, 300㎡ (2, 000㎡) 必要施設の配置に十分な面積である。		○	1, 800㎡ (1, 800㎡) 必要施設の配置に十分な面積である。		○	1, 600㎡ (1, 600㎡) 必要施設の配置に十分な面積である。		○
用途地域・農振農用地区域	都市計画区域用途白地地域・農振農用地区域		×	都市計画区域用途白地地域・農振農用地区域外		○	都市計画区域用途白地地域・農振農用地区域		×
位置	△△駅から南西へ約1kmの位置にあり、○○中学校から南に約800mの位置にある。		○	△△駅から東へ約2kmの位置にあり、大型集客施設××店より南西へ約300mの位置にある。		○	△△駅から北へ約1kmの位置にあり、××病院から西へ約500mの位置にある。		○
道路・交通	西側は市道△△線、北側は市道▲▲線に接しており、交通の便もよく、車両の出入りも容易にできる。		○	東側は県道○○線から西に入った所にあり、車両の進入には不便である。		×	東側は市道△△線に接しており、交通の便は良いが、車両の出入りには見通しの悪い所に位置する。		△
土地利用の現況	水田に供している。		△	水田に供している。		△	水田に供している。		△
農業公共投資の実施状況	ほ場整備事業は実施されていない。		○	ほ場整備事業は実施されていない。		○	ほ場整備事業は実施されていない。		○
取水計画	北側市道に水道管が埋設されており、取水は容易である。		○	南側市道に水道管が埋設されており、取水は容易である。		○	東側市道に水道管が埋設されており、取水は容易である。		○
排水計画	雨水は、ため桝を設置し、北側市道側溝へ放流。 汚水は、合併浄化槽にて処理し、北側市道側溝へ放流。		○	雨水は、ため桝を設置し、南側市側溝へ放流。 汚水は、合併浄化槽にて処理し、南側市道側溝へ放流。		○	雨水は、ため桝を設置し、南側農業用排水路へ放流。 汚水は、合併浄化槽にて処理し、南側農業用排水路へ放流。		○
農道・水路への措置	付替え等の措置なし。		○	付替え等の措置なし。		○	付替え等の措置なし。		○
生活環境への影響	周辺地域は、宅地化が進んでおり、影響はないものと考えられる。		○	当該地は、集客施設が建ち並ぶ地域にあり、影響はないものと考えられる。		○	周辺地域は、集落が点在しており、影響はないものと考えられる。		○
地元地権者の同意見込み	すべての地権者の同意見込みあり。		○	すべての地権者の同意見込みあり。		○	一部の地権者の同意が見込めない。		×
総合評価	当候補地は、市道の角地であり、付近には中学校もあり、周辺の土地利用の状況は宅地化が進んでいる。すべての地権者の同意見込みもあり、候補地として最も適しているものと考えられる。		○	当候補地は、市道に接しているが、幅員が狭く進入に不便であり、周辺の土地利用の状況は農地が広がった地域であるが、同業種の店舗もあり、候補地としては適しているとはいえない。		△	当候補地は、市道に接しているが、周辺の土地利用の状況は集落が点在している程度の地域である。また、地権者の同意見込みが見込めず、候補地としては断念せざるを得ない。		×

候補地検討の標準例

区 分	分譲住宅	資材置場	駐車場	店舗	工場その他事業用施設
(1)新たな事業計画が必要となった理由は？(必要性、確実性、緊急性)	・実績のある〇〇市町において、需要の見込める△△地区周辺での事業展開をするため。	・事業拡張のため、工作機械、資材等を増やしたことにより、新たに資材置場が必要になり、今後10年以上の利用が見込まれる。 ・既存の資材置場を契約解除しなくてはならなかったため、新たな資材置場が必要になり、今後10年以上の利用が見込まれる。	・従業員が何名増員したため、新たに従業員用駐車場が必要になった。	・集客が見込める〇〇市町へ事業展開するため。	・現在の工場は老朽化しており、移設が必要のため。 ・事業拡大に伴い、新しい設備を導入するため、新規の工場が必要になった。
(2)既存施設で代替できないのか？	・同地区の現在ある分譲住宅地はほぼ完売見込みがたっている。	・既存の資材置場では手狭になっており、これ以上資材を置くスペースは確保できない。 ・契約解除。	・既存の駐車場は全て埋まっており、事業所内においても駐車スペースは確保できない。	・〇〇市町への新規出店のため、該当なし。	・既存工場用地は売却予定。 ・既存工場は狭隘で拡張するスペースもない。
(3)規模はどれくらい必要なのか？(規模の妥当性)	・事業内容による建物棟数等から判断し、 $\times \times \text{m}^2$ 以上の敷地が必要である。	・(具体的に)資材がどれくらい必要であり、そこから判断して、 $\times \times \text{m}^2$ 以上の敷地が必要である。	・従業員が何名増員したため、 $\times \times \text{m}^2$ 以上の敷地が必要である。	・事業内容による建物規模、従業員・来客用駐車場等から判断し、 $\times \times \text{m}^2$ 以上の敷地が必要である。	・既存工場との比較、事業内容による建物規模、従業員・来客用駐車場等から判断し、 $\times \times \text{m}^2$ 以上の敷地が必要である。
(4)候補地の選定条件は？	・学校、駅、スーパー等が近隣にあり、生活環境に便利であることが必要のため、△△小学校から $\times \times \text{km}$ 内の範囲を候補地とする。 ・交通量の少ない市町道沿いに立地する。	・事業所から $\times \times \text{m}$ 内の範囲を候補地とする。 ・利便性を考慮して、県道沿いに立地する。	・事業所から $\times \times \text{m}$ 内の範囲を候補地とする。	・〇〇市、□□町の顧客を対象に、△△駅から $\times \times \text{km}$ の範囲を商圈と考え、その範囲内で立地する。 ・交通アクセスの点から、県道沿いに立地する。 ・物流センターからの配送の点から△△ICから $\times \times \text{km}$ 内の範囲を候補地とする。	・事業範囲、従業員住所地構成から考慮して、〇〇市町の△△地区の $\times \times \text{km}$ 内の範囲を候補地とする。
(5)規模及び選定条件に見合った適地が農用地区域外にない	○農用地区域外に条件に合う土地があるならば、候補地として比較検討に入れる。				
	○どうしても農用地区域外に条件に合う土地がなければ、農用地内の条件に合う土地において候補地検討を行う。				
(6)候補地検討表により、申出地以外の候補地には立地できず、申出地に立地せざるを得ない合理的な理由があることを判断する。					