

別紙 1（除外）

必要書類一覧（農地転用目的の除外）

No.	書類	発行先	内容
◎	変更申出書	市様式	<input type="checkbox"/> 申出人の捺印をしたもの 2 部。
1	委任状	任意様式	<input type="checkbox"/> 事務手続きを行政書士に委任する場合。
2	位置図	任意様式	<input type="checkbox"/> 縮尺 1/25,000 程度で、図面に申出地を表示。方角・縮尺を記載。
3	案内図	任意様式	<input type="checkbox"/> 住宅地図等（1/2,500 程度）に申出地を表示。方角・縮尺を記載。
4	事業計画書	市様式	<input type="checkbox"/> 「事業の必要性・緊急性」、「土地選定経過」、「土地利用計画」、「資金計画」、「周辺農地への被害防除対策」、「関連法令の状況」について記載。
5	土地選定経過書	任意様式	<input type="checkbox"/> 申出地について、代替性が無いことを確認できる書類。 農用地区域以外の区域において、開発適地があるかどうかの検討表や選定経過（候補地の位置、面積、選定できなかった理由等）を明らかにした資料。とくに、候補地の選定条件や選定結果一覧などが記載されている書類。
6	土地利用計画図	任意様式	<input type="checkbox"/> 縮尺（1/500～2,000 程度）で、開発区域界のほか建築物や駐車場・緑地・フェンスなど施設の配置・形状等がわかる図面。
7	予定建築物の図面	任意様式	<input type="checkbox"/> 縮尺（1/100～500 程度）建物の「平面図」、「立面図」等。
8	公図・登記簿謄本	法務局	<input type="checkbox"/> 写しでも可。公図には、当該地及び隣接地全てに「地目」、「地番」、「地積」、「所有者氏名」を表示。
9	特定図（求積図）	任意様式	<input type="checkbox"/> 土地を分筆する予定がある場合に対象となる部分を特定するために必要な図面。（分筆登記申請に添付する測量図と同等の精度のもの。）
10	土地評価証明書 （固定資産所有証明書）	市税務課	<input type="checkbox"/> 事業計画者、土地所有者共に必要。資産が無い場合は無資産であることの証明書。
11	同意書	任意様式	<input type="checkbox"/> 申出人と申出地の土地所有者が異なる場合。 <input type="checkbox"/> 隣接地の所有者及び耕作者の同意書。
12	その他		【申出人が法人の場合】 <input type="checkbox"/> 「法人登記事項全部証明書」、「定款」、「決算書」

※提出書類は全て A 4 サイズでお願いします。（図面については協議の上、A3 サイズでも可）

別紙 2 (除外・編入)

標準スケジュール(除外・編入)

	事務手続き	7 月受付	11月受付	3 月受付
市	事前相談	6 月中	10 月中	2月中
	受付締切り	7 月末	11月末	3 月末
		※受付最終日が閉庁日の場合、その前の開庁日の業務時間内(17 時 15 分)まで。		
	関係団体へ意見照会	8 月～9 月	12 月～1 月	4 月～5 月
	農業振興地域整備促進協議会	9 月末	1 月末	5 月末
	事前協議提出期限 市→県	10 月 5 日まで	2 月 5 日まで	6 月 5 日まで
県	農振制度調整会議地方部会 (部長協議)	11 月上旬 (11 月中旬～下旬)	3 月上旬 (3 月中旬～下旬)	7 月上旬 (7 月中旬～下旬)
	事前協議回答期限 (部長協議)	11 月 20 日 (12 月 5 日)	3 月 20 日 (4 月 5 日)	7 月 20 日 (8 月 5 日)
市	法第 11 条 公告縦覧及び異議申出期限 (部長協議)	11 月下旬～ 1 月中旬 (12 月中旬～ 2 月上旬)	3 月下旬～ 5 月中旬 (4 月中旬～ 6 月上旬)	7 月下旬～ 9 月中旬 (8月中旬～ 10月上旬)
	法第 8 条 法定協議 (部長協議)	1 月下旬 (2 月中旬)	5 月下旬 (6 月中旬)	9 月下旬 (10 月中旬)
県	法第 8 条 同意 (部長協議)	2 月上旬 (2 月下旬)	6 月上旬 (6 月下旬)	10 月上旬 (10 月下旬)
市	法第 12 条 公告 (部長協議)	2 月中旬 (3 月上旬)	6 月中旬 (7 月上旬)	10 月中旬 (11 月上旬)

注意事項

- ・部長協議とは、1ha 以上の開発の場合で、県農政部長のこと。
- ・標準的なスケジュールを示したものです。審議の内容によっては1～2か月伸びることもあります。
- ・事前協議で保留となった案件については、一年以内であれば再協議は可能ですが、一年経過したものは、新規扱いとなります。

農振農用地区域に含まれる農地の除外・編入等手続きについて

さくら市産業経済部農政課

農振農用地は、「農業振興地域の整備に関する法律」（以下法）に基づき、農業上の利用を確保するために定められた区域であることから原則として、農地以外の用途に利用することはできません。やむを得ず住宅や商業施設など、農地以外の用途を計画し、利用したい場合にはその土地を農振農用地区域から除外する手続きが必要です。また、農振農用地区域に畜舎・温室・堆肥舎・農機具倉庫など農業用施設を計画する場合についても「農地」から「農業用施設」への用途区分変更が必要となります。

除外・編入・用途区分変更をするにはさくら市が法に基づき策定した農業振興地域整備計画における農用地利用計画の変更手続きしなければなりません。

なお、こちらの作成要領で対応できる変更の種類は、下記ア～エでありそれら以外については、市農政課と協議の上ご案内いたします。

（除外）

ア 農地転用を目的とした土地の除外申出（法第１３条第２項）

例）住宅の建築、商業施設の建築、駐車場用地

イ 農地として認められない土地の除外申出（法第１３条第１項）

例）農業委員会より「非農地証明」の交付見込みがあり、農地への用途に供することが困難な場合。

（編入）

ウ 編入の申出（法第１０条第３項）

例）土地改良事業などの補助・融資事業などを実施予定の土地

（用途区分変更）

エ 用途区分変更の申出（法第１０条第３項）

例）牛舎の建築、農業用倉庫の建築、容易に撤去ができないハウスの設置

農用地利用計画変更申出書作成要領

1. 【事前準備】

(1) 事前相談①

案件により、除外・編入が困難な場合がありますので、場所・目的・計画内容等について、農政課窓口へ来庁のうえ事前相談をお願いいたします。来庁前にご予約を頂けるとスムーズにご案内できます。

(2) 法要件の確認

ア 農地転用を目的とした土地の除外申出（法第13条第2項）

- ・別紙「農地転用を目的とした農振除外（法第13条第2項）のチェックポイント」などを参考に法の要件が満たされていることを確認して下さい。

イ 農地として認められない土地の除外申出（法第13条第1項）

- ・非農地であるかどうかの判断は農業委員会で判断しますので、農業委員会で十分な確認をお願いいたします。

ウ 編入の申出（法第10条第3項）

- ・別紙「編入の申出（法第10条第3項）チェックポイント」などを参考に法の要件が満たされていることを確認して下さい。

エ 用途区分変更の申出（法第10条第3項）

- ・農業用施設用地へ用途区分変更される場合、法第3条第4号に該当する施設であるか。←農政課で確認できます。
- ・農業用施設用地へ用途区分変更される場合、地域の農業生産との関連が希薄でない施設であるか。
- ・周辺のうちにおける農業振興上、支障のない施設であるか、土地改良施設の有する機能に使用を及ぼさないか。
- ・1ha以上の農業用施設を計画する場合は、集団的な農用地の縁辺部に配置すること。

(3) 他法令等許認可見込みの確認

農地法、都市計画法、さくら市土地利用基本計画など、他法令等の許認可等の見込みがあることを確認して下さい。各担当者に図面等を提示し、許認可見込みのある計画なのか？技術基準が満たされているか？計画面積は必要最小限か？などを確認して下さい。充分協議していないことが発覚した場合や、申出書提出後の面積増減、構造物の追加等により図面が変更となる場合には、申出書の取り下げや保留となる可能性がありますので、充分協議をお願いいたします。

(4) 関係者（団体）との協議

後日トラブルが起きないように、必要がある場合には、地元農業委員・周辺住

民・行政区・土地改良区等との事前調整を行って下さい。

(5) 提出書類の作成

必要書類一覧（別紙１）に記載の資料を全て揃えて下さい。また、提出する際には番号順に並べ、原本一部、写し一部を提出して下さい。資料はすべてA4サイズでお願いします。（図面等は協議の上、A3サイズでも可とします。）

※書類の作成にあたっては、作成した本人だけがわかる資料では意味がありませんので、各関係者に説明できる資料作りをお願いいたします。

(6) 事前相談②

法要件を満たしているか、書類の不足・不備がないかという確認に期間を要するため、申出期限の一ヶ月以上前までに事前相談②をしてください。また、事前相談が済んだからといって、除外・編入等が保証されるものではありません。

2. 【受付】

(1) 受付期限

さくら市では年3回の受付があり、**7月、11月、3月**の末日が受付期限となります。除外・編入の見込みが無い場合、書類の不足・不備がある場合には、受付できませんのでご注意ください。

※末日が閉庁日である場合、その前の開庁日の業務時間内(17時15分)まで。

3. 【審査】

(1) 審議

審議の中で、書類の補正、追加資料の提出などを求めることがあります。また、現地確認のため現地において、写真撮影をする場合がありますので、ご承知おき下さい。

(2) 申出から容認までの期間

標準スケジュール（別紙２）に記載の期間を要しますが、異議申し立てや、審議の状況によっては、さらに日数を要する可能性があります。事業を計画される方は、この期間を踏まえご検討ください。

(3) 結果通知

結果の通知は申出者あてに送付します。委任状の提出がある場合には、代理人あてに送付します。

農地転用を目的とした土地の除外申出（法第13条第2項）チェックポイント

1号要件 農用地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に代替する土地がないと認められる。

- ☐ 必要とされる最小限度の除外規模であるか。
- ☐ 除外する面積は必要最小限であることが、計算等により記載されているか。
- ☐ 除外後直ちに農用地等以外に利用する緊急性があるか。除外後一年以内の利用目的に供されるか。
- ☐ 農用地区域外の土地及び自己所有地の全てについて選定検討がなされ、選定できない理由が明確であるなど、土地選定における代替性がないことが認められるか。
- ☐ その他法令の許可見込みがあることを記載しているか。

※1号要件を満たしていないと考える具体例

- ・店舗等の駐車場面積が集客人数に比較して過大である。
- ・農用地区域外の土地に開発可能な土地がある。あるいは、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としている。
- ・他法令等の許可を得られる見込みが確認できない。

2号要件 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。

- ☐ 農用地を細断することのない農用地区域の縁辺部又は集落介在について、市（県）に確認済み。農用地区域の縁辺部又は農用地区域の中の非農地の縁辺部に接しているか？
- ☐ 効率的な農作業を行うために必要な農地の連担性・集団性に影響がないことを地権者、耕作者、土地改良区、農業委員等に確認済み。
- ☐ 開発により小規模の農用地が取り残されることはない。
- ☐ 日照や雨水、排水等による農業への影響がないことを記載している。

※2号要件を満たしていないと考える具体例

- ・集団的農用地の中央部に他用途の土地が介在してしまい、高性能機械による営農や効果的な病虫害防除に支障がでることが予想される。
- ・小規模の開発行為がまとまりなく無条件で行われることで、生産基盤の整備や、農地流動化施策に影響がでることが予想される。

3号要件 効率的かつ安定的な農業経営を営むものに対する農用地の利用集積に支障を及ぼすおそれがないと認められる。

- ☐ 認定農業者や特定農業法人などが耕作している農地又は利用集積しようとしている農地は

含まれていない。含まれている場合、経営改善計画及び農用地利用集積計画を確認しており、農用地の利用集積に支障はないと判断できる。

- ☐ 耕作者に開発計画の同意を得ている。

※3 号要件を満たしていないと考えられる具体例

- ・認定農業者の耕作している農地が除外されることによって、農業経営改善計画で予定されている生産量が相当程度下回ることが見込まれる。

4 号要件 農用地等の保全又は利用上必要な施設の機能に支障を及ぼすおそれがないと認められる。

- ☐ 用水施設、排水施設、ため池、農道など土地改良施設の機能に土砂流出、洪水、濁水などの支障は生じないか。（土地改良区に確認していることが望ましい。）

※4 号要件を満たしていないと考えられる具体例

- ・盛土による造成開発において、法面保護対策が施されていないため、土砂の流出、崩壊、土砂の流入による用排水の停滞、汚濁水の流入が予想される。

5 号要件 土地改良事業等が完了した年度の翌年度(起算)から8年が経過している。

- ☐ ほ場整備事業だけでなく、かんがい排水事業や暗渠排水事業などの土地改良事業の受益地となっていない。
- ☐ 土地改良事業等の受益地だが、8年が経過している。

※5 号要件を満たしていないと考えられる具体例

- ・農振除外しようとする土地はほ場整備事業未実施の不整形な土地であるが、かんがい排水事業等により当該地がその事業の受益地に含まれている。

(様式 2-1)

農用地利用計画変更申出書

令和 年 月 日

さくら市長 花塚 隆志 様

申出者 住 所

(ふりがな)

氏 名

印

農用地利用計画を下記により変更されるよう申し出ます。

記

1 事業計画者	事業計画者住所氏名						
	土地所有者住所氏名					関係	
2 当該計画に係る事業目的				権利設定の方法	売買・贈与・賃貸借 使用貸借・その他		
3 除外申出地の概要	所 在						
	位 置						
	現在地目	田	畑	樹園地	採草放牧地	その他	合計
	別面積						
4 農用地区域の除外を必要とする理由 (現在の状況等)							

5 当該土地を選定した経過・理由					
6 農用地区域への影響	取水・排水方法				
	農道への影響	進入路の区分		幅員	m
	日照・通風への影響				

・ 枠内を記入

- 添付書類
- ☐ 1 委任状
 - ☐ 2 位置図
 - ☐ 3 案内図
 - ☐ 4 事業計画書
 - ☐ 5 土地選定経過書
 - ☐ 6 土地利用計画図
 - ☐ 7 予定建築物の図面
 - ☐ 8 公図・登記簿謄本
 - ☐ 9 特定図（求積図）
 - ☐ 10 土地評価証明書（固定資産所有証明書）
 - ☐ 11 同意書
 - ☐ 12 その他（ ）

記載例

農用地利用計画変更申出書

令和〇〇年〇〇月〇〇日

さくら市長 花塚 隆志 様

申出者 住 所 栃木県さくら市氏家〇〇番地

(ふりがな) さくら たろう

氏 名 さくら 太郎

印

農用地利用計画を下記により変更されるよう申し出ます。

記

1 事業計画者	事業計画者住所氏名		さくら市氏家〇〇番地 さくら たろう 太郎				
	土地所有者住所氏名		さくら市氏家〇〇番地 さくら いちろう 一郎				関 係 父
2 当該計画に係る事業目的	一般住宅の建築			権利設定の方法	売買・贈与・賃貸借 使用貸借 その他		
3 除外申出地の概要	所 在	さくら市氏家△△番					
	位 置	国道〇号の東側〇〇m、JR〇〇駅より東へ〇〇mの位置					
	現在地目	田	畑	樹園地	採草放牧地	その他	合計
	別面積	485 m ²					
4 農用地区域の除外を必要とする理由 (現在の状況等)	別紙事業計画書のとおり						

登記事項証明書をもとに記載してください。
分筆が必要な場合には、「〇〇m²のうち〇〇m²」と記載する。

5 当該土地を選定した経過・理由	別紙事業計画書・土地選定経過書のとおり				
6 農用地区域への影響	取水・排水方法	取水・・・市上水道より取水 排水・・・合併処理浄化槽敷地内処理 雨水・・・境界を全てL型擁壁で囲み敷地内浸透			
	農道への影響	進入路の区分	国道○号	幅員	10.0m
	西側は国道、北側は宅地に隣接しており影響はなし。建物の高さは2階建て5mであり、東側農地については建物から10m、南側農地は12m離隔を取るため、日照・通風への影響は軽微。				

詳細は、事業計画書『3. 土地利用計画』へ記入すること。

・ 枠内を記入

建物の高さ・建物から隣接農地までの距離等により判断してください。影響がある場合には、その防除策を事業計画の『3. 土地利用計画』へ記入すること。

- ☐ 6 土地利用計画図
- ☐ 7 予定建築物の図面
- ☐ 8 公図・登記簿謄本
- ☐ 9 特定図（求積図）
- ☐ 10 土地評価証明書（固定資産所有証明書）
- ☐ 11 同意書
- ☐ 12 その他（ ）

(様式 3)

事業計画書

1. 転用行為の必要性

2. 土地の選定理由

3. 土地利用計画

4. 資金計画

5. 他法令等の状況

記載例

事業計画書

1. 転用行為の必要性 (必要性)

なぜ、この事業がこの場所で、今必要なのかをできる限り詳しく記入
現在の状況、除外が必要となった経緯、申出地を選定した理由など

現在、市外にアパートを借りて妻1人、子2人の家族4人で生活しています。実家の農業を継ぐために仕事を退職し地元へ帰ることとなりましたので、市内に自己所有住宅の建築を計画しました。実家に暮らす父母は高齢であり生活介護が必要なことから、父母を支援できる実家近くへ住宅を建てる必要があります。

おおよそ一年以内に転用が必要な理由

(緊急性)

父母の生活介護が必要なこと、また、子2人の成長に伴いアパートが手狭になってきているため、早急に住宅建築を必要としています。

2. 土地の選定理由

農用地区域でなければならない理由、選定経過を記載

今回自己所有住宅を建築するにあたり、私自身が所有している土地はございませんが、父がいくつか土地を所有しており、住宅建築にあたり土地を使用する許可が得られましたので、父が所有する土地から検討いたしました。父が所有する宅地は既に住宅や、倉庫等が建っており適当なスペースはありませんでした。また、父が所有する宅地以外の土地はすべて農地です。

そこで、実家敷地南側に隣接する農地は自家野菜を作る程度の農地であり周辺に土地改良施設等もなく、隣接農地にも大きな影響を及ぼすことはないと考え、当該用地を選定いたしました。

選定過程については別紙土地選定経過書のとおりです。

3. 土地利用計画 (面積の妥当性)

除外面積が必要な理由を具体的に記入

○事業所の場合

従業員、一日の集客予定人数等から計算して、必要な建物面積と駐車場台数、敷地面積を記入

○事業所拡張の場合

既存敷地では足りていない現状を数値により説明し、必要面積を記入

住宅敷地として木造2階建4LDK 延べ床面積〇〇㎡1棟、駐車場〇台分〇〇㎡、その他敷地(車庫、倉庫など) 〇〇㎡の合計〇〇〇㎡が必要です。

(進入路)

西側国道4号から進入

(取水・排水計画)

取水・・・さくら市上水道より取水

生活排水・・・合併処理浄化槽を設け敷地内浸透処理します

雨水排水・・・周囲をL型擁壁で囲み敷地内に砂利敷き、浸透処理します

(造成計画)

敷地内1m盛土、周囲をL型擁壁（1,250mm）で囲う

予定建物の高さ、隣接敷地からの距離により判断、影響がある場合には対処法を記載

(周辺農地・土地改良施設への影響・防除策)

西側は国道に、北側は実家敷地に隣接しており影響はありません。建物の高さは2階建て5mであり、東側農地については建物から10m、南側農地は12m離隔を取るため、日照・通風への影響は軽微であります。敷地内を1m程度土盛しますが、周囲をL型擁壁で囲うため土砂の流出を防ぎます。申出地に隣接する土地改良施設はありません。

4. 資金計画

必要経費	土地取得費	円、土地造成費	円、
	建築工事費	円、その他経費	円、計_____円
資金内容	自己資金	円、借入資金	円、計_____円

必要となる法令等の許可見込みを確認してください。各担当者に図面等を提示し、技術基準等を満たしているか確認すること。許可見込みありの回答をもらった日付、担当者氏名を記載してください。技術基準の解釈のズレなどにより必要面積の増減が発生すると申出取り下げとなりますので、申出前に十分協議して下さい。許可見込みがない場合、虚偽の記載があった場合には申出を取り下げていただく可能性があります。

5. 他法令等の状況

農地法第〇条許可申請・・・許可の見込みあり

〇〇年〇〇月〇〇日 さくら市農業委員会事務局 担当〇〇氏に確認

都市計画法第〇条許可申請・・・許可見込みあり

〇〇年〇〇月〇〇日 県都市計画課 担当〇〇氏に確認

道路法第〇条施工承認申請・・・承認見込みあり

〇〇年〇〇月〇〇日 県土木事務所 担当〇〇氏に確認

記載例

(参考様式)

土地選定経過書

○選定条件

- ①面積・・・事業計画 土地利用計画のとおり○○○㎡以上の土地
- ②区画形状・・・利用性を高くするため、平坦性が高く正方形の土地
- ③接道・・・出入りのため、幅員○m以上の公衆用道路に接している土地
- ④給排水・・・給水・排水のため、○○から近隣の土地

○土地選定表

土地所有者と申出者の土地はすべて記載してください。
それ以外の候補地も記載してください。

候補地					選定条件				総合判断	備考
	大字	地番	地目	面積	①	②	③	④		
A	氏家	○○○-○	田	○○○㎡	○	×	×	×	×	
B	櫻野	○○○○	雑種地	○○㎡	×	×	×	×	×	
C	箱森新田	○○○○	田	○○○㎡	○	○	○	×	×	農用地区域
	箱森新田	○○○○	雑種地	○○○㎡						
■	氏家	○○○○	畑	○○○㎡	○	○	○	○	○	農用地区域

○比較検討

- 候補地A・・・必要面積の確保は可能であるが、土地が傾斜地であるなど区画形状が悪く、当該地への進入道路も大型車両の通行が難しい状況にある。また、当該地は市水道からの給水が困難な状況にある。
- 候補地B・・・当該地は面積が狭く、区画形状も不整形な土地である。4m道路に接続しているが未舗装な状況である。さらに、市水道からの給水が困難な状況である。
- 候補地C・・・当該地は2筆を合わせると面積も十分広く、比較的平坦な土地である。また、4m市道に接続している土地である。しかし、市水道からの給水が困難な状況にある。
- 候補地■・・・当該地は、必要面積が確保できる平坦な土地であるとともに、市道に接続しているため、大型車両の進入も容易な土地である。

上記の土地状況を踏まえ、選定条件により比較検討した結果、候補地■を選定した。

※必ず場所がわかる位置図を添付して下さい。

(参考様式)

土 地 選 定 経 過 書

○選定条件

- ① . . .
- ② . . .
- ③ . . .
- ④ . . .

○土地選定表

候補地				選定条件				総合 判断	備考
	大字	地番	地目	①	②	③	④		
A									
B									
C									
■									

○比較検討

候補地A . . .

候補地B . . .

候補地C . . .

候補地■ . . .

上記の土地状況を踏まえ、選定条件により比較検討した結果、候補地■を選定した。

(参考様式)

委 任 状

年 月 日

代理人
住 所

氏 名

連絡先 — —

私は、上記の者を代理人と定め、次の権限を委任いたします。

記

- 1 委任内容
以下の土地における、農用地区域除外申し出に係る一切の権限

土地の表示

No.	申出地所在	所有者住所	氏名	印
1	さくら市			

委任者（申出者）
住 所

氏 名 ⑩

連絡先 — —

(参考様式)

同 意 書

年 月 日

私は、下記案件に対し意義ありませんので、土地所有者として同意いたします。

記

1 事業目的

2 事業を実施する土地の所在

さくら市

同意者

関係する土地の所在：

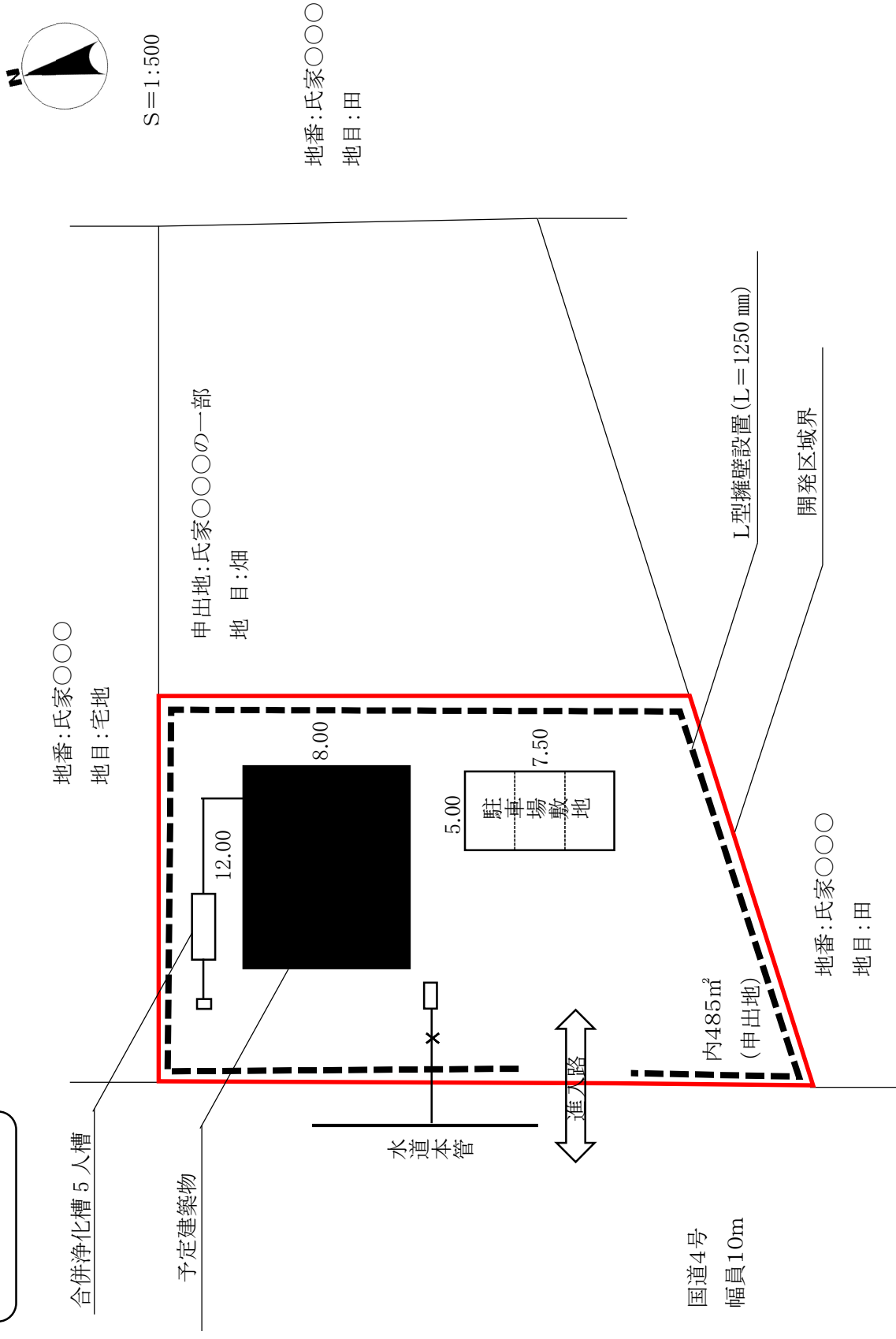
住所：

氏名：

印

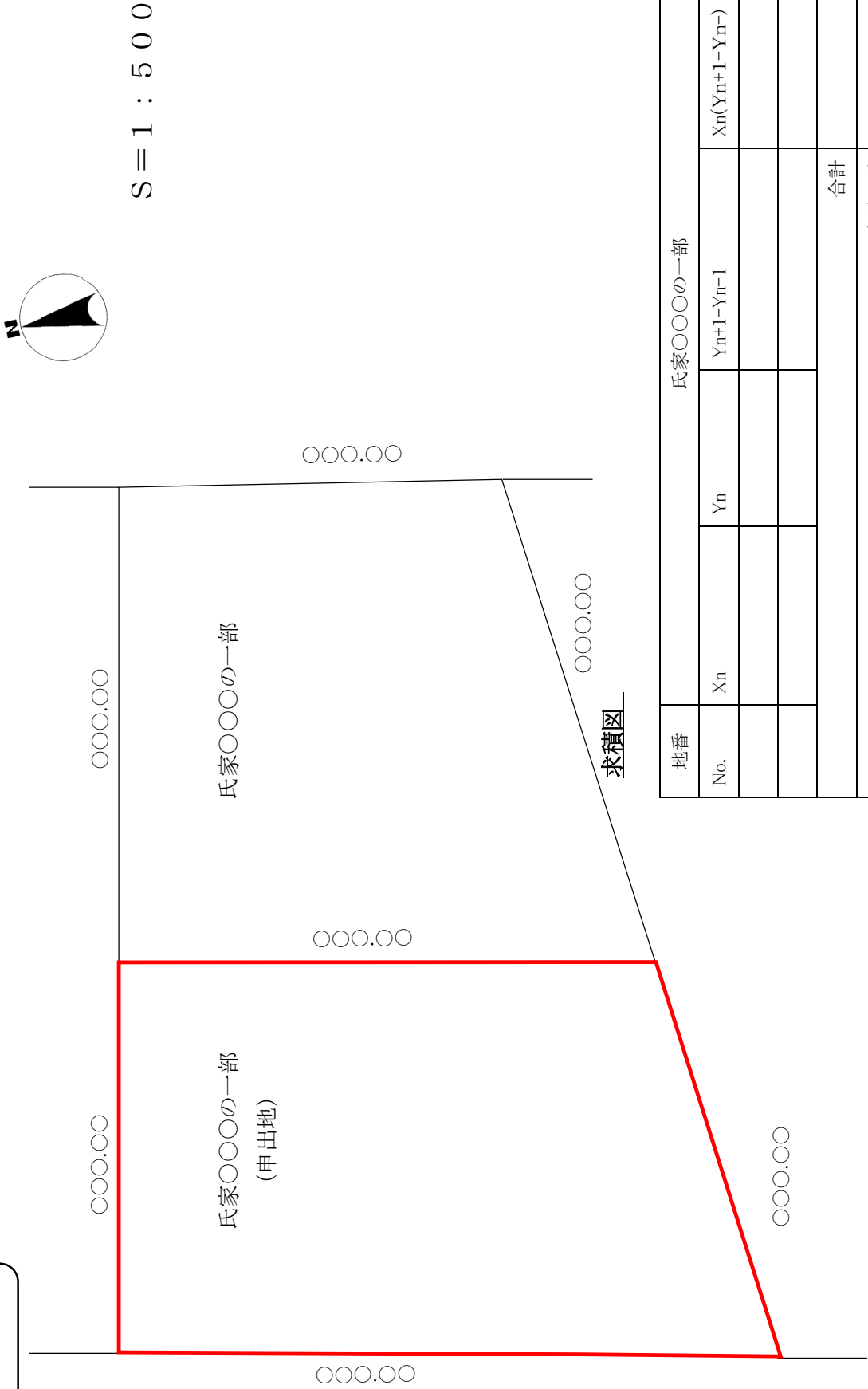
記載例

土地利用計画図



記載例

四二四



地番	氏家〇〇〇の一部			
No.	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _n -1	X _n (Y _{n+1} -Y _n -)
				合計
				合計面積
				地籍