

別紙 1（用途区分変更）

必要書類一覧（用途区分変更）

| 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"/> 事務手続きを他人に委任する場合。  |
| 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。   |
| 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。<br>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<br>（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。<br><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】<br><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(用途区分変更)

## 標準スケジュール(用途区分変更)

|   | 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<br>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    |
|   | 法第 12 条 公告    | 10 月中旬  | 2 月中旬    | 6 月中旬   |

面積が1haを超える場合、更に下記のスケジュールが追加となります。

|   |                         |                  |                 |                 |
|---|-------------------------|------------------|-----------------|-----------------|
| 県 | 農振制度調整会議地方部会            | 11 月上旬           | 3 月上旬           | 7 月上旬           |
|   | 事前協議回答期限                | 11 月 20 日        | 3 月 20 日        | 7 月 20 日        |
| 市 | 法第 11 条<br>公告縦覧及び異議申出期限 | 11 月下旬～<br>1 月中旬 | 3 月下旬～<br>5 月中旬 | 7 月下旬～<br>9 月中旬 |
|   | 法第 8 条 法定協議             | 1 月下旬            | 5 月下旬           | 9 月下旬           |
| 県 | 法第 8 条 同意               | 2 月上旬            | 6 月上旬           | 10 月上旬          |
| 市 | 法第 12 条 公告              | 2 月中旬            | 6 月中旬           | 10 月中旬          |

### 注意事項

- ・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。

(様式 2-2)

農用地利用計画変更申出書（用途区分変更）

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



下記のとおり、土地利用したいので、農用地区域内の用途区分の変更をされるよう申し  
出ます。

記

1   土地の表示

| 大   字 | 字 | 地   番 | 地   目 |    | 面   積 | 所有者<br>住所氏名                      | 利用予定者<br>住所氏名                    |
|-------|---|-------|-------|----|-------|----------------------------------|----------------------------------|
|       |   |       | 現況    | 台帳 |       |                                  |                                  |
|       |   |       |       |    |       | 住所<br><br><br><br><br><br><br>氏名 | 住所<br><br><br><br><br><br><br>氏名 |

2   上記土地の利用目的

3   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）
- ☐ 1 0   土地評価証明書（固定資産所有証明書）
- ☐ 1 1   同意書
- ☐ 1 2   その他（                      ）

(様式 2-2)

記載例

農用地利用計画変更申出書（用途区分変更）

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

下記のとおり、土地利用したいので、農用地区域内の用途区分の変更をされるよう申し  
出ます。

記

1 土地の表示

| 大 字 | 字  | 地 番 | 地 目 |    | 面 積                | 所有者<br>住所氏名                                 | 利用予定者<br>住所氏名                               |
|-----|----|-----|-----|----|--------------------|---|---|
|     |    |     | 現況  | 台帳 |                    |   |   |
| 氏家  | 氏家 | △△番 | 田   | 田  | 500 m <sup>2</sup> | 住所<br>栃木県さくら市氏<br>家〇〇番地<br><br>氏名<br>さくら 一郎 | 住所<br>栃木県さくら市氏<br>家〇〇番地<br><br>氏名<br>さくら 太郎 |

2 上記土地の利用目的

農業用倉庫の建築（乾燥・調整施設）

3 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（                      ）

(別紙 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、私はさくら市内で経営面積〇〇ha 程度の水稻農業を営んでおります。  
5年後を目標に現在より更に30haの経営面積拡大を計画しています。経営  
面積拡大を図る中で、経営形態を見直し、刈り取り後の乾燥調整施設を建築し、  
作業効率化を図ることとしました。そのため乾燥調製施設の建築を要します。

#### (緊急性)

5年後の目標達成を目指すにあたり、来年の刈り取りには施設を運用したい  
ので、早急に着手する必要があります。

#### 2. 土地の選定理由

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、施設の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、雑種地は既に住宅や、自家用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)

必要となる面積を具体的に記入  
必要な建物面積と駐車場台数、敷地面積等を記入  
現状を数値により説明し、必要面積を記入

農業用倉庫としてプレハブ 1棟

(乾燥機80石 2台、フレコンスケール 1台、ライスストッカー 85  
石 2台 米選機 1台 その他 調整一式)

上記のスペースとして150㎡、 延べ床面積〇〇㎡

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・・・なし

生活排水・・・なし

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 1 m 盛土、周囲を L 型擁壁 (1.250 mm) 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 5 m ありますが、東側農地については建物から 10 m、南側農地は 12 m 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 1 m 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。  
許可見込みがない場合には申出を取り下げてください。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<br>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<br>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：

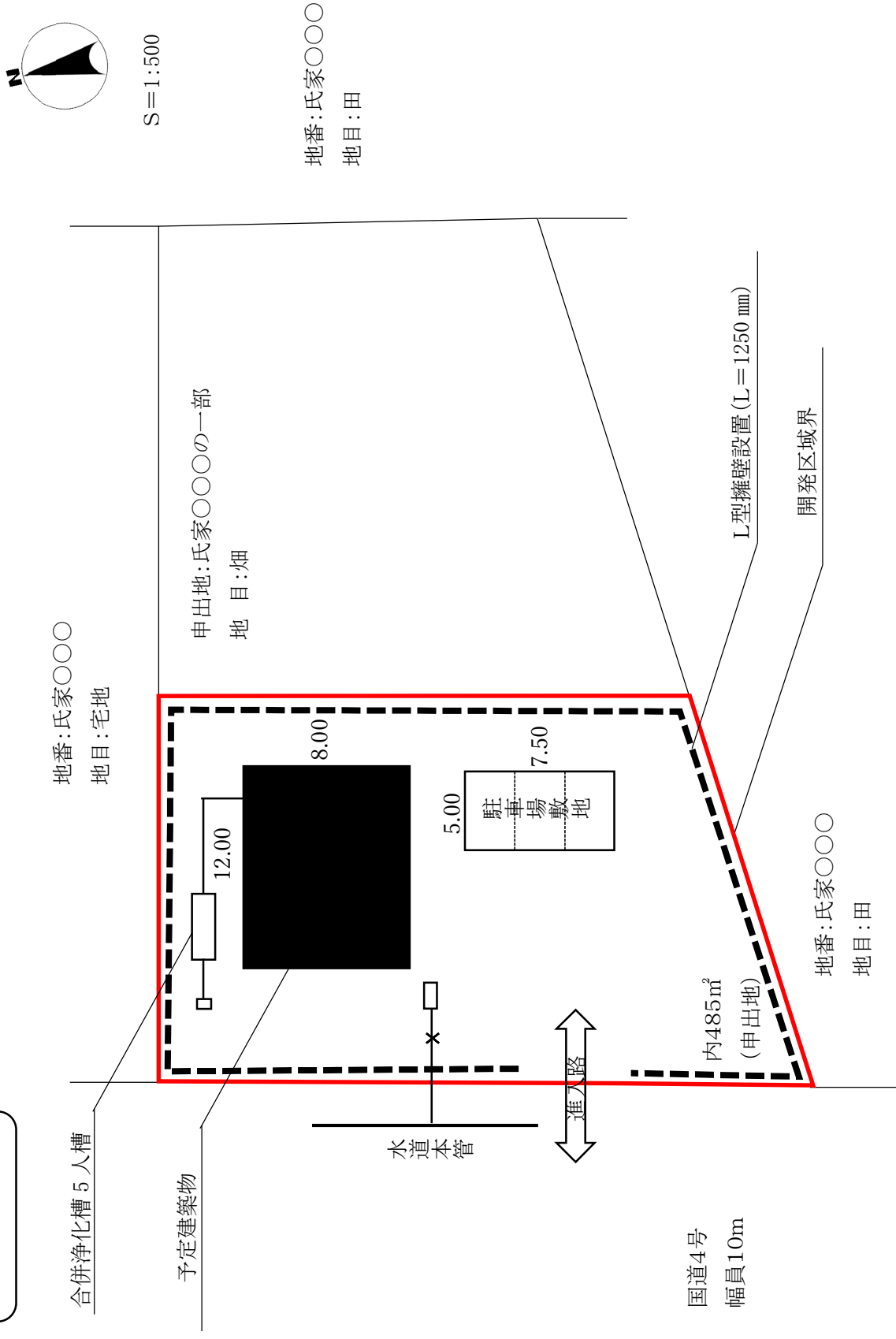
住所：

氏名：

印

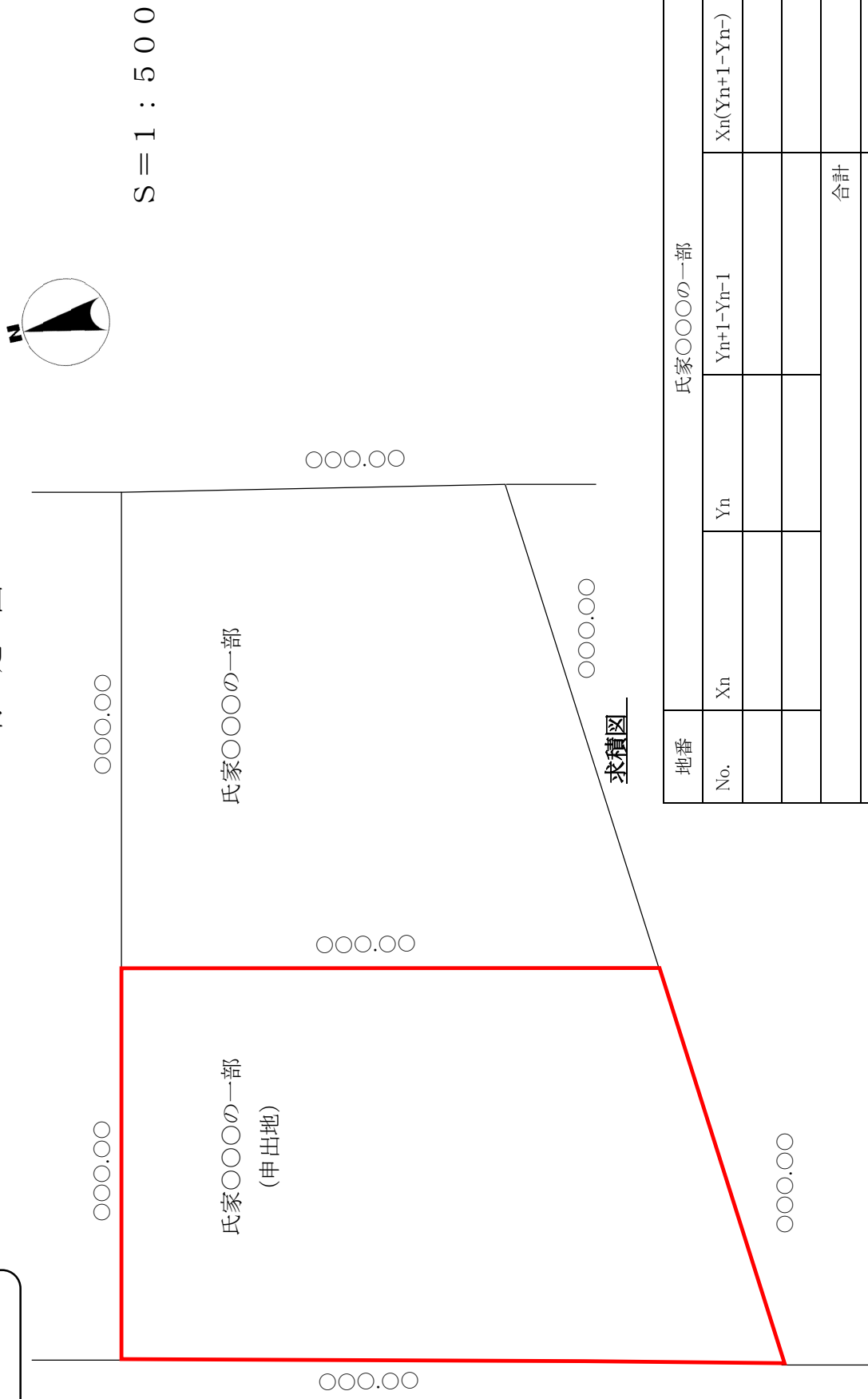
# 記載例

## 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 <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n</sub> -1 | X <sub>n</sub> (Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n</sub> -) |
|     |                |                |                                     |   |
|     |                |                |                                     |   |
|     |                |                |                                     | 合計  |
|     |                |                |                                     | 合計面積  |
|     |                |                |                                     | 地籍  |