

農用地利用計画の変更マニュアル

〔令和8年2月 策定〕

見附市農林創生課

農振除外（農用地区域からの除外）又は用途変更（例：農機具格納庫等の建築を目的とした農業用施設用地への用途区分の変更）の手続きに当たっては、次に示した「農業振興地域制度の概要」等の趣旨を踏まえ、あらためて、除外等の必要性等を慎重に検討してください。

農業振興地域制度の概要

農業振興地域の整備に関する法律（略して「農振法」）は、総合的に農業の振興を図るべき地域を明らかにし、土地の農業上の有効利用と農業の近代化のための施策を総合的かつ計画的に推進することを目的として制定されました。

農業振興地域制度とは、農振法に基づくものであって、次の各種指針等の策定等を中心として、国内の農業生産の基盤である農用地等の確保を図るための基本となる制度です。

- 国による「農用地等の確保等に関する基本指針」の策定
- 都道府県による「農業振興地域整備基本方針」の策定及び農業振興地域の指定
- 市町村による「農業振興地域整備計画」の策定

農業振興地域整備計画の概要

農業振興地域整備計画（略して「整備計画」）とは、農振法に基づき、対象となる農業振興地域において総合的に農業の振興を図るために定めるものです。

具体的には、農業振興の基本的方向を定めた基本計画と土地利用規制の基礎となる具体的な計画である「農用地利用計画」により構成され、これらを一体的に定めています。

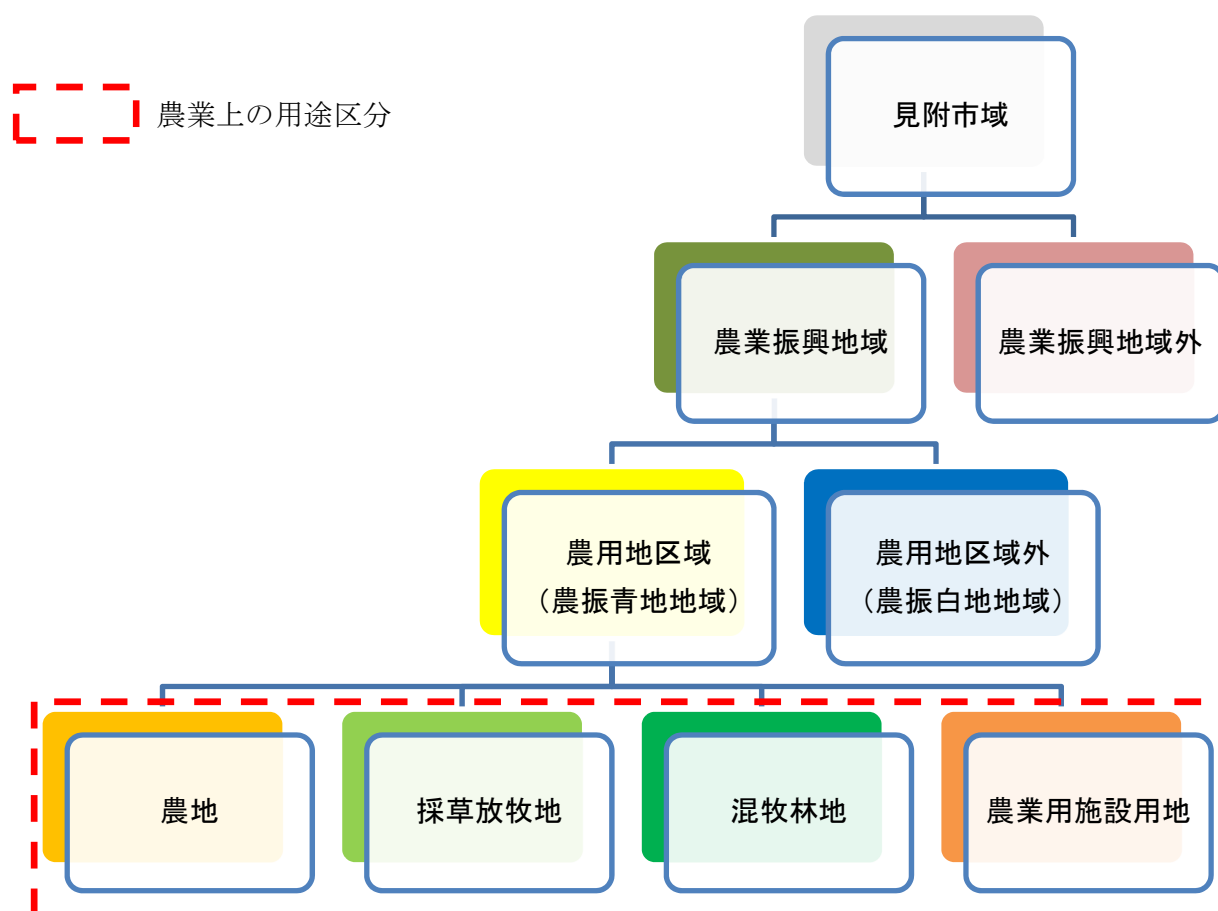
見附市では、見附農業振興地域について「見附農業振興地域整備計画」を策定しています。

農用地利用計画の概要

農用地利用計画とは、農業振興地域における農業上の土地利用の計画化をねらいとするものであって、農業上の用途（農地、農業用施設用地等）を指定して、今後相当長期にわたり農業上の利用を確保すべき土地の区域（略して「農用地区域」）を定めています。

農用地区域内の土地については、農業振興を図るため、農業インフラの整備等の農業振興施策が計画的に実施される一方、転用等による非農業的土地利用が制限されます。

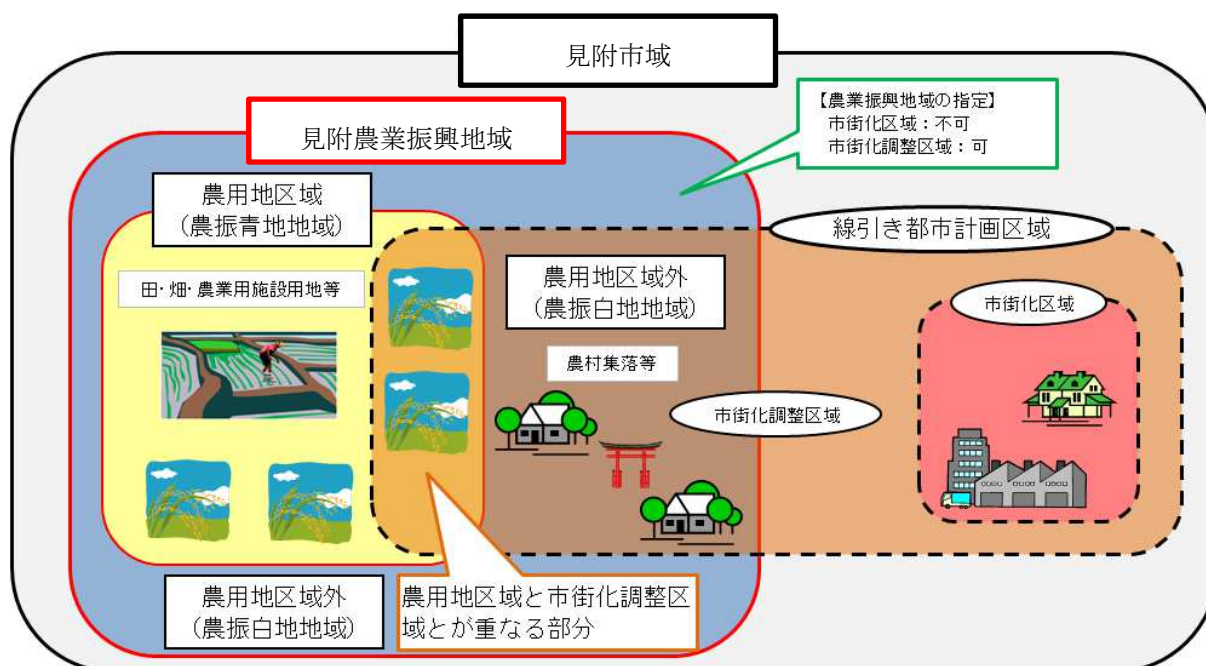
農業振興地域の指定等の体系



農用地等の定義と用途区分

定義	農業上の用途区分	土地の利用目的	例示
農用地等	農用地	農地	・ 耕作の目的に供される土地 田、畑、樹園地
		採草放牧地	・ 主として耕作又は養畜の業務のための採草又は家畜の放牧の目的に供される土地 家畜放牧地
		混牧林地	・ 主として木竹の生育に供されるものであって、従として耕作又は養畜の業務のための採草又は家畜の放牧の目的に供される土地
		農業用施設用地	・ 耕作又は養畜の業務のために必要な農業用施設の用に供される土地 畜舎、農産物の集出荷・加工施設、農機具格納庫

農業振興地域のイメージ図（農振法と都市計画法に基づく土地利用区分）



見附市における農地の分類（概要）

農業振興地域関係	農業振興地域の整備に関する法律（農振法）
転用関係	農地法
開発関係	都市計画法

1 市街化区域外（≡農業振興地域内）の農地

(2) 農用地区内の農地（農振青地） ※原則、転用・開発不可

- ・農林創生課（農振除外）
- ・農業委員会（転用許可）
- ・都市環境課（開発許可）

(2) 農用地区域外の農地（農振白地）

- ・農業委員会（転用許可）
- ・都市環境課（開発許可）

2 市街化区域内の農地

- ・農業委員会（転用届出）
- ・都市環境課（開発許可）

農用地利用計画の変更の手続き（除外申出書等の提出）

農用地利用計画の変更（略して「計画変更」）は、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等に、関係農業団体（農業協同組合、土地改良区等）及び市関係課の意見を聴いた上で、県知事に協議し、その同意を得て行うものです。

農用地区域内の農用地等について、やむを得ず宅地等へ転用する必要が生じたときは、転用に当たり計画変更を行い、その土地を農用地区域から除外することが必要です。

やむを得ず計画変更の必要が生じたときは、事前に内容を相談の上、次に掲げる事項に従い、除外申出書等の提出など必要な手続きを行うようお願いします。

1 計画変更の要件

■農振除外（重要変更）

農用地区域内の土地を農用地等以外の用途に転用するために計画変更（除外）を行う場合は、次に掲げる要件（農振法第13条第2項各号）の全てを満たす必要があります。

(1) 必要性、緊急性及び規模の妥当性があり、かつ、他に代替する土地がないこと。（1号）

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。

【判断のポイント】

- ①農用地等以外の土地利用をする必要性があり、除外してまでその土地を転用する合理的かつ客観的な理由が明らかであること。
- ②具体的な転用計画（土地利用計画）があること。
- ③緊急性があり、不要不急のものではないこと。
- ④通常必要とされる必要最小限の面積であり、過大ではないこと。
- ⑤農用地区域外（市街化区域、用途地域及び農振白地地域）の土地に利用できる土地がないこと。
- ⑥土地所有者の了承を得ていること又は土地価格が安価であることを理由として、他に代替する土地がないとすることは不適當であること。

(2) 農用地区域内における地域計画の達成に支障を及ぼすおそれがないこと。（2号）

(3) 周辺農地における農業上の利用に支障を及ぼすおそれがないこと。（3号）

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おそれがないと認められること。

【判断のポイント】

- ①計画地の二辺以上が非農地に隣接している等、農用地区域の縁辺部の土地であること。
- ②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、効果的な病害虫防除等に支障が生じるおそれがないこと。
- ③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及び農地流動化施策への支障が生じるおそれがないこと。
- ④開発行為が行われることにより、日照不足、屋外照明による光害等、農作物の生育に悪影響を及ぼすおそれがないこと。

(4) 担い手への利用集積に支障を及ぼすおそれがないこと。(4号)

当該変更により、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（認定農業者等）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。

【判断のポイント】

- ①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認定農業者等が目指す安定的な農業経営に支障が生じるおそれがないこと。
- ②認定農業者等の経営する一団の農用地の集団化が損なわれるおそれがないこと。
- ③認定農業者等が今後利用の集積をすることが確実と見込まれる農用地でないこと。

(5) 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こと。(5号)

当該変更により、農用地区域内の土地改良施設（用排水路、ポンプ場等）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。

【判断のポイント】

次に掲げるような土地改良施設の機能の低下が発生するおそれがないこと。

- ①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こと。
- ②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用排水停滞、汚濁水の流入等が予想されること。

(6) 農業上の公共投資後8年以上経過していること。(6号)

当該変更に係る土地が土地改良事業等の受益地に該当する場合にあっては、当該土地が、農業に関する公共投資により得られる効用の確保を図る観点から、土地改良事業等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。

【判断のポイント】

- ①「工事が完了した年度」とは、工事完了公告における工事完了の日の属する年度であること。
- ②面的整備事業（ほ場整備事業等）の受益地はもとより、線的整備事業（かんがい排水事業等）の受益地でないことを十分に確認すること。

(7) 開発計画の内容について、農地法（転用許可）、都市計画法（開発許可）その他関係法令等に基づく許認可の見込があること。(1号関係・その他)

【判断のポイント】

- ①農振除外は、上記の農振法上の除外要件の全てに該当し、かつ、関係法令等に基づく許認可の見込がある場合に限り、行うことができるものであること。
- ②申出に先立ち、農業委員会事務局（農地転用）、都市環境課（開発行為）、まちづくり課（文化財保護、遺跡の有無）等の市関係課との協議・調整を十分に行い、許可見込（又は支障なし）である旨を確認すること。
- ③申出に先立ち、関係する農業協同組合、農家組合、土地改良区（土地改良区連合を含む。）等の農業団体との協議・調整を十分に行い、農業振興施策上支障がない旨を確認すること。
- ④申出に先立ち、中山間地域等直接支払制度及び多面的機能支払交付金（農林創生課）の対象地であるかどうかをそれぞれ確認すること。

■用途変更

農用地区域内の土地を農地（田・畑）から農業用施設用地（農機具格納庫用地等）へ変更するなど、農業上の用途区分を変更するために計画変更（用途変更）を行う場合は、次に掲げる要件の全てを満たす必要があります。

なお、農業用施設用地へ用途変更した場合であっても、農用地区域内の土地であることに変わりはなく、農業用施設用地（変更後の用途区分）以外の土地利用が制限されます。

(1) 農業用施設用地に該当する施設用地であること。

農業用施設用地に該当するかどうかは、次表の例により判断するものであること。

なお、次表は、国が制定した「農業振興地域制度に関するガイドライン」中「農業振興地域制度に関する参考様式集 第6」を引用した上で、整理した。

【農業用施設用地例】

該当するもの			該当しないもの
生産施設	育苗関係施設	<ul style="list-style-type: none"> ・育苗（苗供給）施設 ・種苗貯蔵施設 	
	栽培関係施設	<ul style="list-style-type: none"> ・園芸栽培施設（温室（床面がコンクリート敷のものを含む）及び植物工場（閉鎖された空間において生育環境を制御して農産物を安定的に生産する施設をいう）等で管理施設を含む） ・果樹棚 ・果樹園管理施設 ・きのこ栽培施設 ・球根等冷蔵施設 ・球根乾燥貯蔵施設 ・訪花昆虫増殖施設 ・花粉開やく貯蔵施設 ・定置配管施設（水源施設、揚水施設、送水施設、薬剤調合施設） ・給水施設 ・軌条式・索道式運搬施設 ・無人航空機発着場（充電設備を含む） 	
	病虫害・鳥獣害防止関係施設	<ul style="list-style-type: none"> ・病虫害防除施設 ・鳥獣害防止施設 	
	飼養関係施設	【養牛、養豚、養鶏など】 <ul style="list-style-type: none"> ・畜舎、鶏舎 ・管理舎（看視舎） ・サイロ 	家畜市場 家畜診療施設 ペット、観賞用動物飼育施設

該当するもの			該当しないもの
		<ul style="list-style-type: none"> ・乾草舎 ・飼料調製室 ・運動場 ・家畜用水施設 ・電気導入施設 ・育すう施設 ・分娩室 ・薬浴施設 ・家畜人工授精施設 ・ふ卵施設 ・パドック、給水（塩）施設、避難舎 ・家畜死体埋却場（家畜伝染病予防法（昭和26年法律第166号）第21条第1項の規定による埋却が必要となる場合に備えて管理行為のみが行われる土地を含む。） 	乗馬施設 養魚施設
		【養蚕】 <ul style="list-style-type: none"> ・蚕室 ・上ぞく収繭室 ・催育施設 ・蚕種採取施設 ・桑苗供給施設 	乾繭施設、貯繭施設
調製・貯蔵、流通関連施設	調製・貯蔵関係施設	<ul style="list-style-type: none"> ・穀類共同乾燥調製貯蔵施設（ライスセンター、コントリーエレベーター） ・乾燥施設 ・米品質改善管理センター ・米穀倉庫 ・青果物貯蔵施設（予冷、常温、低温、冷凍等） ・保冷貯卵施設 ・特産物選別調製施設 ・さとうきび集中脱葉施設 	農産物包装処理出荷施設（ダンボール、パックの製造）
	集出荷関係施設	<ul style="list-style-type: none"> ・選果場 ・集荷場 ・集出荷所（集送センター） ・選果包装施設 ・集出荷（集乳・集卵）施設 ・繭集出荷施設 	
	農業生産資材等保管施設	<ul style="list-style-type: none"> ・農業生産用資材庫（肥料倉庫、農機具用燃料貯蔵施設等） ・貯桑庫 	

該当するもの			該当しないもの
格納施設		<ul style="list-style-type: none"> ・農機具格納庫 ・農機具収納舎 	農機具修理施設
加工・販売施設※	製造(加工)施設	<ul style="list-style-type: none"> ・もち加工施設 ・果汁(びん詰、缶詰)製造施設 ・果実酒醸造施設 ・漬物製造施設 ・野菜加工施設 ・い草加工施設 ・製茶施設 ・食肉(鶏)処理加工施設 ・アイスクリーム、チーズ、バター製造施設 	
	販売施設	<ul style="list-style-type: none"> ・農畜産物販売施設 	
加工品・料理等提供施設※		<ul style="list-style-type: none"> ・農家レストラン 	
ふん尿処理、たい肥製造、農業廃棄物処理施設		<ul style="list-style-type: none"> ・農業廃棄物処理施設(もみから処理施設等) ・家畜ふん尿処理施設 ・たい肥化処理施設(たい肥舎、たい肥盤) ・たい肥貯蔵施設 ・たいきゅう肥舎 	排水処理等公害対策施設
その他		<ul style="list-style-type: none"> ・農用地又は農業用施設に附帯して設置される休憩所、駐車場、便所、更衣所、水飲・手洗場等 ・営農飲雑用水施設 ・市民農園関係施設☆(温室、農産物調製施設、農産物貯蔵施設、農作業準備休養施設(休憩施設、東屋、パーゴラ、ベンチ、更衣所、水飲・手洗場、便所等)、農機具収納施設、たい肥舎、肥料倉庫、ゴミ置場(廃棄された農産物等の処理施設)、施設に附帯する駐車場、駐輪場、管理施設) 	宿泊施設 講習施設

(注1) 規定する農業用施設は、個人利用施設である共同利用施設であることを問わないが、主として当該地域の農業者又は当該地域の農業者の構成する団体が管理利用する施設でないものはない。

(注2) 農業者が開設し、来場者が農作物の収穫を行う農園(いわゆる観光農園)は、農業経営の一つの形態であることから、当該農園を管理利用するために必要な施設についても、農業用施設に該当する。

※ 加工・販売施設及び加工品・料理等提供施設については、留意する事項がありますので、個別にご相談ください。

☆ 市民農園整備促進法(平成2年法律第44号)第2条第2項第2号の市民農園施設

(2) 地域の農業生産との関連が希薄な施設ではないこと。

農業用施設は個人利用施設であると共同利用施設であることを問わないが、主として農業者又は農業者の構成する団体が管理利用する施設でないものなど、地域農業者による農業生産との関連が希薄な施設の用地については、農業用施設用地に該当しないこと。

(3) 周辺農地における農業上の利用に支障を及ぼすおそれがないこと。

集団的な農用地の縁辺部に配置する等、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おそれがないと認められること。（判断のポイントは農振除外を参照）

(4) 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こと。

当該変更により、農用地区域内の土地改良施設（用排水路、ポンプ場等）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。（判断のポイントは農振除外を参照）

■用途区分の変更に係る面積別法手続きの区分

1 ha 超	重要変更（除外等と同様の法手続き）：計画変更の期間は通常どおり
1 ha 以下	軽微変更（簡略化された法手続き）：計画変更の期間は通常より短縮

■農振編入（重要変更）

農業振興地域のうち農用地区域以外の区域内（農振白地地域内）の土地について、農業上の利用を確保することが必要と認められる場合に、農用地区域への編入（農振編入）の手続きが必要となります。

例えば、次のような場合です。

- ・ほ場整備事業等の農業生産基盤整備事業の対象地となった場合
- ・中山間地域等直接支払制度の対象地となることが見込まれる場合
- ・多面的機能支払交付金の対象地となることが見込まれる場合

2 計画変更の申出及び相談窓口

別記要領に基づき、申出書に説明資料等の参考図書を添付し、次のとおり提出してください。

【提出先 及び 相談窓口】

見附市 農林創生課 農林整備・鳥獣対策係（見附市役所 2 階）

住所：〒954-8686 新潟県 見附市 昭和町 2 丁目 1 番 1 号

電話：0258-62-1700（225）

【注意事項】

既に申請のあった案件が、農振法第 11 条に係る縦覧公告にかけられている場合、計画変更が完了するまで、次の申請は受けられません。