

法第 13 条第 2 項各号の要件に係る適合理由

附図番号： 1-1、1-2、1-3、1-4

項 目	説 明
1 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つて代えることが困難であると認められること。	現在、県道次第浜新発田線（以下、「県道」という。）と町道次第浜 1 号線（以下、「町道」という。）が国道 113 号線（以下、「国道」という。）の交差点において直線になっていない状況にある。 新潟県がこの状況を解消するために、県道と町道を直線で結ぶ交差点に改良する工事を令和 9 年度から実施する計画であり、その一環として県道及び国道の拡幅工に伴い宅地の一部並びに車庫及び倉庫が事業用地（151 ㎡）となることから、当該地の居住者の申出により、宅地内の車庫及び倉庫を移設させる代替地を創設するため、農振除外をするもの。 なお、本事業により別紙道路図面（付図番号 1-2）の国道と農道の交差点に車止めを設置し、迂回路として農道を開発する計画もあり、したがって、事業用地分（151 ㎡）のみを用地補償とする場合、差引 66 ㎡の農用地の周辺が道路等に囲まれ、農用地の営農集団性が確保できなくなることや、周囲の交差点での見通しが悪くなり、安全性を担保できないため、申請地全体を用地補償とする。また、申請地の隣接地である 3302-1 は、白地の雑種地であり、民間所有の土地であるが、申請地と宅地をつないでおり、居住の一体性確保のために欠かせない土地であることから、新潟県が用地買収し申請者へ供与する。 立地条件としては、車庫への車の出入りがあることから、冬季除雪される一般道に接していること、居住の一体性を確保するため、申請者の宅地の隣接地であり、必要規模を有していることが必要である。 立地条件を満たす土地を選定したが、別紙位置検討図（付図番号 1-3）①、②の土地は耕作されていない白地であるが、接しているのが農道のみとなっており、冬季の車の出入りが困難になるため適していない。また、③の土地も耕作されていない白地であるが、道路拡張工事により、宅地から 20m 以上も離れることから、居住の一体性を確保できないため適していない。したがって、立地条件を満たす土地は申請地以外にはない。

2 当該変更により、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と認められること	現在、地域計画に申請地は含まれていないため、支障はない。
3 2に掲げるもののほか、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。	申請地は、農振農用地区域の外縁部のため農用地の集団化や周辺農用地の営農の継続に支障はない。 また、農業生産基盤整備事業地ではなく、予定もない。
4 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。	申請地の耕作者は認定農業者ではあるが、総耕作面積における除外面積が極めて小さいため、安定的な農業経営への影響はない。 また、申請地の利用集積の予定はなく、居住地に囲まれた農地の外縁部にあたり、周辺農地の一体性に及ぼす影響は小さく、農用地の集団化に支障はない。
5 当該変更により、農用地区域内の第三条第三号の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。	申請地に車庫及び倉庫を移設するが、倉庫側の半分（約 110 m²）の面積は舗装工事を施工しない。したがって、雨水排水は自然透過できるため、支障はない。
6 当該変更に係る土地が第十条第三項第二号に掲げる土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政令で定める基準に適合していること。	該当する事業はない。