

法第 13 条第 2 項各号の要件に係る適合理由

附図番号： 2

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つて、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。	この度の農用地利用計画の変更は、大字加茂地内の主要地方道長岡栃尾巻線沿いにある農振農用地に複合商業施設を計画するため、当該計画に係る土地（以下、「当該地」という。）を農用地区域から除外するものである。 当該地に隣接して東側には行政の中心である加茂市役所があり、近隣に市立小学校や県立高校、診療所などが存在する。 ① 当該土地の必要性 事業者の運営する複合商業施設は生活利便性の向上と快適な居住環境の創出を図ることが可能である。また「雇用創出」を求める市民の声も多く、事業者は新たな出店にあたり地元雇用を基本としているため、雇用増進に寄与するとともに定住促進にもつながり、加茂市の喫緊の課題の 1 つである人口減少対策にも効果的である。 以上のことから、不要不急の用途に供するものでなく、当該土地を農用地以外の用途に供することは必要かつ適当であると認められる。 ② 規模の妥当性 店舗面積は商圈人口に基づいたうえで設定し、駐車場は大規模小売店舗立地法や道路構造令などの法令に規定された台数・面積で設定しており、複合商業施設用地として開発規模は過大な面積ではなく妥当と判断できる。 ③ 代替性 加茂市内において、加茂地区に目を向けたのは、他の地区では複合商業施設の新設に適した用地が無いことから、必然的に加茂地区での選定とならざるを得なかった。 立地条件を満たす土地を、加茂地区における用途地域内、農振白地内の土地を含めて検討した結果、加茂地区では農振農用地以外で代替できる土地が無く、やむを得ず農振農用地である当該地を選定したものである。
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	① 地域計画に定める農作物の生産振興や産地形成への支障 当該土地は地域計画の区域に位置付けられておらず、農用地以外の用途に供しても農作物の生産振興や産地形成への支障は生じない。

ないと認められること	② 地域計画の区域内において農業を担う者等に係る土地の農用地等以外への用途変更 当該土地は地域計画の区域に位置付けられておらず、農業を担う者等に係る土地の農用地等以外への用途変更において影響を及ぼさない。 ③ 地域計画に定める農用地の利用の集積・集団化に関する目標への支障 当該土地は地域計画の区域に位置付けられておらず、農用地以外の用途に供しても農用地の利用の集積・集団化に関する目標への支障は生じない。
3 2に掲げるもののほか、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。	① 農用地の集団化への支障 当該土地は農振農用地区域の外縁部に位置し、主要地方道長岡栃尾巻線、市道稻荷面横線に面し、加茂市役所のある用途地域に接しているなど、利便性の良い道路交差点の角になり、隣り合う2辺に接する土地が非農地（業務系の宅地）である。 農地に接する西側と北側は、境界に擁壁を造成工事で整備し土砂等の流出を防ぐ。 転用に起因して農地の集団性を阻害することは無く、農地と非農地が混在することにもならず、転用後における周辺の農地の集団性・効率性を損なうことはない。 ② 高性能機械による営農や効果的な病虫害駆除等への支障 当該地の除外によっても、周辺の農地の集団性・効率性を損なうことはなく、高性能機械による営農や効果的な病虫害駆除等への支障は生じない。 ③ 農業生産基盤整備事業や農地流動化施策への支障 上記のことに加え、農地流動化施策の予定が無いことから、農用地等以外の用途に供しても、農業生産基盤整備事業や農地流動化施策への支障は生じない。
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。	① 認定農業者等の安定的な農業経営への支障 当該地の規模拡大を計画している認定農業者に対しては、加茂市農業委員会を通じて、受け手を必要とする農地情報を優先的に提供するため安定的な農業経営への支障は生じない。 ② 認定農業者等の経営する一団の農用地の集団化への支障 計画施設の用に供する土地の耕作者を含めた、周囲・近隣の農業経営を営む者へ集積される予定はなく、一団の農用地の集団化への支障は生じない。

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。	① 農用地区域内の土地の保全上必要な施設への支障 除外にあたり、用水については、市道稻荷面横線の歩道に敷設されている管渠から用水を取り入れている農用地が転用されるため、この用水の利用が不要となるが、残る下流側の農用地への供給については、もともと用水経路が異なるため支障は生じない。 排水路について、流水の向きを市道稻荷面横線に敷設されている都市下水路に変更し、土地利用の便を図るため駐車場通路として占用許可を受けて使用する。区域外の排水路について改廃は生じない。 以上から農用地区域内の土地改良施設の有する機能や地域の用排水等に支障をおよぼすおそれはない。 ② 農用地区域内の土地の利用上必要な施設への支障 当該地の造成後は主要地方道長岡栃尾巻線、市道稻荷面横線に計画する乗入からの出入りになり、農耕車優先の計画地北側の市道大池線からの乗入れは計画しないため農業施設への影響は生じない。 北側と西側の敷地境界外周部は擁壁で造成し、駐車場は舗装することにより、土砂の流出や崩壊がないよう計画する。 計画地内の雨水等自然排水については、貯留機能を有する排水構造物で流出量を調整したうえで、市道稻荷面横線に敷設されている都市下水路に放流する。また、予定建築物から生じる污水については、公共下水道計画に則り加茂市が市道大池線に整備する公共下水道への汚水処理とする。 以上から農用地区域内の土地改良施設の有する機能や地域の用排水等に支障をおよぼすおそれはない。
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つては、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。	当該変更に係る土地は、事業実施後8年未経過である土地改良事業（区画整理事業、かんがい排水事業等）の受益地ではない。