

(別紙) 施設調書

(施設番号 1)

1 施設の種類、位置、規模等

施設の種類	保育園施設及び当施設の駐車場 (地元農業者の園児受入れ)
施設の位置	八代市高小原町字本畑割 1504 番 1、1510 番 1
施設の用に供する土地の規模 (㎡)	2,373 ㎡ うち 農用地区域面積 2,373 ㎡
施設建設等の開始予定時期	令和 7 年 11 月着工予定

2 施設の建設に係る土地の状況

(1) 施設の用に供する土地の周辺の土地利用の状況

当該地は、熊本県道 336 号八代港線から北側に約 600 m の場所に位置し、周辺は農地が広がり、農家住宅が点在している。周辺の農地では主に水稲、露地野菜が耕作されている。

(2) 施設の用に供する土地

① 現況地目別面積

(単位: ㎡)

	農地			採草 放牧 地	農業用 施設 用地	山林 原野	その他	計
	田	畑	樹園地					
施設の用に供する土地の規模 (面積)	2,373	2,373	0	0	0	0	0	2,373
うち農用地区域	2,373	2,373	0	0	0	0	0	2,373

(別紙) 施設調書

② 内訳

土地の所在・地番		登記地目	現況地目	面積	農用地区域内外の別	土地改良事業等受益の有無
高小原町字本畑割	1504 番 1	田	田	812 m ²	内	有
高小原町字本畑割	1510 番 1	田	田	1,709 m ² のうち 1,561 m ²	内	有
合計				2,373 m ²		
		農用地区域内合計		2,373 m ²		
		農用地区域外合計		0 m ²		

(3) 施設の用に供する土地に関する土地改良事業等の実施状況

土地改良事業名、事業の種類等	排水対策特別事業
事業地区名	高小原地区
事業施行者	熊本県
全体受益面積 (ha)	58ha
うち施設の用に供する土地の面積 (m ²)	2,373 m ²
工期 (着工年度～完了年度)	平成 7 年度～平成 10 年度
土地改良事業等の施行者等との調整内容又は調整に基づき行った行為の内容	調整済 (該当なし)

3 1 の施設が地域の農業振興に及ぼす効果等

本市内において、保育園の施設数は 53 施設あり、申出者の施設がある八代市松高地区における施設数は、保育園が 3 施設と幼稚園が 1 施設の合計 4 施設である。

申出者は、昭和 47 年 5 月にしらぬい保育園を開設し、その後、保育園などの児童福祉事業部の他に老人福祉事業部、障害福祉事業部なども開設し、各部門でつながりを作り、連携しながら経営を行っている。

また、当該施設は松高地区内の類似施設の中でも最大規模の施設であり、地域内でも重要な役割を担っており、その地域で営農する者の子も当園に預けられている。

① 駐車場

申出者の施設においては、子の送迎にくる保護者の自家用車を駐車するスペースが狭隘であり、朝夕の送迎時においては、当該施設に接している道路（農道）に縦列で待機している状態である。この道路は申出者の施設の周辺に広がっている農用地を耕作している農業者が常時利用し

(別紙) 施設調書

ているため、農作業を行う車両の通行の妨げとなり、地元農業者からも不満の声が上がっている状況である。

さらに、申出者の施設は、これまで複数回定員を増加しており、令和元年 1 月からは児童クラブとしての機能を併せ持つことになったため、朝夕の送迎の駐停車は増加傾向にある。

そのため、申出者が申出地に駐車場を設置することで、道路に駐停車する車両の解消と合わせて、申出者の施設の周辺を耕作する農業者の車両がスムーズに往来できる。

②園舎建替

現在の当該施設の園児数は 138 名、学童保育を利用している児童数は 135 名となっている。現在の園舎では、児童福祉法の室内面積基準をきっちり満たしている状況であり、今後も園児数の増加が見込まれる当施設において、より規模の大きい施設の設置が必要である。

園舎の新築により、受け入れ可能児童数が増加することは地元農業者の園児受入数の増加、園舎の安全性等の向上が図られ、安心して子どもを預けられる環境整備につながるものである。

また、地域周辺の農業者の子を当園に預けることで農作業に専念することが可能となる。

4 農業振興地域の整備に関する法律施行規則第 4 条の 5 第 1 項第 2 7 号の要件の判断

(1) ①農業委員会の意見の要旨 (イの要件)

意見なし。

②農業委員会の意見の振興計画への反映の内容 (イの要件)

該当なし。

(2) ①縦覧日及び縦覧方法 (ロの要件)

縦覧日 自 令和 7 年 3 月 11 日

至 令和 7 年 4 月 9 日

縦覧方法 八代市役所掲示板及び農林水産部農林水産政策課にて縦覧

②市町村の住民の意見の要旨 (ロの要件)

意見なし。

③市町村の住民の意見の処理結果 (ロの要件)

意見の提出がなかったため該当なし。

(3) 定期的な検証を行う旨の明記 (ハの要件)

①検証の時期

当該振興計画に従って農用地区域から除外され農用地等以外の土地とされた年の翌年以降、当該振興計画が定められた日から起算して 5 年を経過するまでの間、毎

(別紙) 施設調書

年実施する。

② 検証の方法

八代農業振興地域整備計画検討会議にて、土地改良区、農業委員、農協等の代表を交え広い視野にて検証を行う。

③ 客観性の確保の方法

八代農業振興地域整備計画検討会議にて、経済会の代表を交えることで、農業以外の視点からの検証を行うことに寄り客観性を確保する。

④ 検証結果の公表する旨

検証結果については、検証後すみやかに公告等により公表する。

⑤ 検証後講ずる措置

検証の結果、本振興計画に定める目標の達成が著しく不十分であると認められる場合は、当該目標の達成に向けて、必要な措置を講じる。

⑥ 検証結果の振興計画への反映

検証結果については、本振興計画の変更又はその後の振興計画の策定等に際してそれぞれ反映させる。

(4) 農用地区域から除外される土地の規模の妥当性 (二の要件)

- ① 当該計画の面積は 5,503.15 m² (うち農用地区域 2,373 m²) であり、当該計画地が含まれる土地改良事業の受益地 (58ha) の一部を転用する計画で、当該計画により地域の農業振興に重大な支障を及ぼすものではないため、規模については妥当である。(別紙詳細土地利用計画図参照)

② 施設の規模の妥当性

項目	面積	備考
園舎	2,783.84 m ²	
うち室内面積	598 m ²	児童福祉法最低基準面積 : 323.4 m ²
駐車場	1,561 m ²	園児・学童送迎用
駐車場	848 m ²	公用車等
緑地	179.8 m ²	5,503 m ² × 3% = 165.09 m ² < 179.8 m ²
農園	88.85 m ²	園児体験型農園
その他	41.66 m ²	擁壁、間仕切り等
合計	5503.15 m ²	

・園舎の規模の妥当性について

現在申出者の施設の園児は 138 名である。児童福祉法の児童福祉施設最低基準に

よれば、保育所の室内面積基準は乳児（2歳未満）1人あたり3.3㎡、幼児（2歳以上）1人あたり1.98㎡である。当該施設の計画面積は以下のとおりである。

年齢	現在の受入 人数	国の基準に基づく 必要室内面積	新園舎での 室内面積
0歳	14人	46.20㎡	102㎡
1歳	24人	79.20㎡	102㎡
2歳	22人	43.56㎡	100㎡
3歳	26人	51.48㎡	100㎡
4歳	26人	51.48㎡	97㎡
5歳	26人	51.48㎡	97㎡
合計	138人	323.4㎡	598㎡

↓定員160名となった場合

0～1歳	44人	145.2㎡	204㎡
2～5歳	116人	229.68㎡	394㎡
合計	160人	374.88㎡	598㎡

※新園舎：定員数到達時は最低基準面積の概ね1.5倍

上記より現況の園児138名における国が示す最低基準面積は323.4㎡である。これに対し、新園舎での室内面積は598㎡となっているが、①今後、園児数が160名程度（最低基準面積400㎡程度）に増加する見込みがあること、②国が示す最低基準面積では十分な保育環境を確保できないこと、以上の2点から、新園舎の室内面積（園児数が160名となった場合の最低基準面積の1.5倍程度）は必要な規模であり、過大ではないと考える。

・駐車場の規模の妥当性について

現在、当該施設の保有する駐車場には約30台の駐車が可能ではあるが、送迎のピーク時には駐車スペースが足りておらず、隣接した農道で待機する車が多く存在している。今回送迎用、他行事用駐車場として、49台分で612.5㎡（2.5m×5m×49台）、公用車・来客用駐車場21台分262.5㎡（2.5m×5m×21台）、マイクロバス駐車場6台分144㎡（3m×8m×6台）を確保する規模については妥当であると考え

・緑地の規模の妥当性について

当該計画では、179.8㎡の緑地が計画されている。これは、都市計画法第29条の規定に基づき算出されており、妥当である。

上記より、園舎、駐車場、緑地とも最低限度の面積で計画してあり妥当である。

(5) ①農用地区域内の土地を農用地等以外の用途に供することの必要性・適当性 (ホの要件)

社会福祉法人しらぬい会は昭和 47 年に設立され、現在は児童福祉事業部、老人福祉事業部、障害福祉事業部で構成されている。しらぬい保育園は法人を設立した昭和 47 年 5 月に開設され、現在、園児数は 138 名、学童保育を利用している児童数は 135 名となっている。

このような中、園舎は既に建築から 50 年が経過し、老朽化や手狭であること、また、耐震の問題で建替えが急務の課題となっている。また、近年の児童数増加に伴い、現在の駐車場 30 台では駐車スペースが狭隘となっており、送迎のピーク時には隣接する農道に渋滞が発生する状況となっている。そのため、当該施設の周辺に広がっている農用地を耕作している農業者からも、農作業用の車両通行の妨げとなっており、地域住民をはじめ関係者から苦情の声が上がっている。

これらの課題の解消のため、新園舎建設及び駐車場の確保を計画された。

本市としても、園児を預けている松高地区の農業者が農作業に専念できる環境を整えることは、地域の農業振興の向上・発展につながるため、本市の農業振興にとって必要であるとの認識である。

②農用地区域以外の土地をもって代えることが困難な理由 (ホの要件)

1. 代替地の必要条件

①駐車場

- ・園児が道路を横断することなく園舎へ行き来できるように、保育園と隣接した土地であること
- ・駐車場敷地として 1,500 m²程度の面積が確保可能であること

②園舎建替

- ・既存敷地と併せて建設する必要があるため、既存敷地に隣接した土地であること
- ・他事業と連携した保育を行っているため、他事業所と同一敷地内であること

2. 当該地区の選定理由及び代替地の検討

上記の代替地の必要条件によって現在の敷地の隣接地で検討を行った。しかしながら、農振白地区域において条件を満たす土地はないため、他に代替地はないものと判断する。

(6) 地域計画の達成に支障を及ぼすおそれ (への要件)

地域計画未策定のため、除外するように調整中である。また、あっせんの申出もなく、周辺には広大な農用地が広がっており、計画も必要最小限のものであることから支障を

及ぼすおそれはないものと判断する。

(7) 6のほか周辺の土地の農業上の効率的かつ総合的な利用に与える影響（トの要件）

当該計画地（駐車場）は、北側をしらぬい保育園敷地と接しており、その他を農用地区域と接しているため、農用地区域の縁辺部ではない。しかし、当該計画は農用地区域内に新たな分断を生むものではなく、面積も約 1,500 m²と最小限となっている。また、事業計画も駐車場であり新たに建物を建てるものではないため、通風、日照など周辺農用地の集団化及び農作業の効率化には支障がない。

当該計画地（園舎建替）は、南側をしらぬい保育園敷地と接しており、その他を農用地区域と接しているため、農用地区域の縁辺部ではない。しかし、面積は約 800 m²と狭小で、北側以外の 3 方は道路及び水路に囲まれており、新たな農用地の分断等を生じるものではないため、農用地の集団化及び農作業の効率化には支障がない。

よって、農業上の効率的かつ総合的な利用に支障を及ぼすものではないと考える。

(8) 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（チの要件）

当該計画地の所有者は、いわゆる認定農業者ではない。隣接地では認定農業者が耕作しているが、周辺には広大な農用地が広がっており、担い手は他の場所で利用集積を図っている。また、あっせんの申出もなく支障が出るものではない。

(9) 土地改良施設の有する機能に与える影響（リの要件）

計画地東側及び西側に用水路が存しているが、当該施設の改廃は行わず、従来通りの利用が可能であるため支障はない。また、給水には上水道を使用、雨水は地下拡散及び地下浸透、汚水は合併浄化槽で処理後に西側用悪水路へ排出するため、隣接農地においては、従来通りの施設利用が可能であり支障はない。

(10) 面的整備事業の受益地の有無（ヌの要件）

排水対策特別事業（高小原地区）が実施されているが、平成 10 年の事業完了から 8 年以上経過しており、農業投資効果は最低限確保されていると考える。

(11) 土地改良法第 87 条の 3 第 1 項の規定により行う土地改良事業の施行に係る区域内における農地中間管理権の存続期間の有無（ルの要件）

該当なし。

(12) 施設の建設等に係る事業の開始見込み（ヲの要件）

令和 7 年 11 月の着工を予定しており、振興計画の策定の日から 5 年を超えない日まで

(別紙) 施設調書

の間に事業開始が確実に見込まれる。

- (13) 施設の建設等の事業の施行に関して必要となる行政庁の許可等の処分の見込み (ワの要件)

都市計画法第29条第1項の規定に基づく開発許可が必要であり、現在、市担当部署と協議中。許可見込みあり。

- (14) 土地改良事業等施行者の同意 (カの要件)

同意済み。

5 施設調書に係る添付書類

- (1) 図面等

- ①施設の用に供する土地の位置図 (変更総括位置図)
- ②施設の用に供する土地の区域内的の配置計画図 (配置図)
- ③農用地区域の変更に係る図面 (土地利用計画変更図、土地利用現況図)
- ④代替地の検討図
- ⑤土地改良事業等施行者の同意書
- ⑥園舎新築行程表