

八代農業振興地域整備計画変更理由書

1 変更の契機

経済事情の変動その他情勢の推移により、住民からの個別除外申出があり、整備計画の変更が必要であると判断したため。

2 変更理由

計画者はトラック運送事業を営んでいる。

事業所の既存敷地（2548.06㎡）は大型トラックや社員車で手狭となり、積み下ろし作業の安全性に懸念があり、また、県営工業団地等の稼働による業務量増加も予想されるため、隣接の計画地を駐車場として確保し、車両駐車分散を図り、既存敷地のコンテナを移設することで作業スペースを拡大し、安全な作業環境の確保と事業効率化を図る計画である。

本市としても市内に拠点をもつ事業者の効率的な会社運営は、市内経済の活性化に寄与するものであり、必要な事業と考える。なお、令和8年10月の着工を計画しており、令和11年度に予定している全体見直しでは間に合わないため、今回の個別見直しで対応するもの。

3 変更内容

農用地利用計画の変更（農用地からの除外）

(1) 除外する土地の所在、地番

古閑浜町字西割 2777 番 4

(2) 除外前後の用途

①除外前：農地

②除外後：駐車場

(3) 除外を適当とした理由

① 法第13条第2項第1号

代替地については、面積1,300㎡程度があり、既存敷地と隣接しているという条件から選定した当該地区の中から検討を行ったが、検討範囲では必要条件を満たす用地を確保できなかったため、農用地ではあるが適地であると判断し、計画地を選択したものである。

規模の妥当性については、普通車両駐車場300㎡、大型車両駐車場182㎡、コンテナ42㎡、通路及750㎡等事業計画に必要な面積である。

上記より、当計画は必要最低限の面積で計画しており、妥当であると言える。

② 法第13条第2項第2号

当該計画地は地域計画に含まれない土地である。

③ 法第13条第2項第3号

計画地は、西側を宅地及び白地農地、東側を計画者敷地及び農用地、南側が道路を挟んで宅地、北側を農用地と接している農用地区域の縁辺部となっており農用地の集団性への支障はない。また、建築物もないため、隣接農地への日照及び通風の影響について、従前以上の支障はない。

④ 法第13条第2項第4号

八千把地区では、多くの認定農業者が耕作しているが、地域全体で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。

⑤ 法第13条第2項第5号

計画地は土地改良施設に接しておらず、支障はない。

⑥ 法第13条第2項第6号

該当なし

以上のとおり要件を満たしており、除外はやむを得ない。

八代農業振興地域整備計画変更理由書

1 変更の契機

経済事情の変動その他情勢の推移により、住民からの個別除外申出があり、整備計画の変更が必要であると判断したため。

2 変更理由

計画者は現在、賃貸アパートに居住しているが、子どもの成長に伴い手狭となってくることを想定し、個人住宅建設を計画している。今後、子の監護を依頼することも含め高齢の祖父母の見守りのため、祖父母宅に隣接する計画地を建設地に選定した。また、申出地は祖父所有の長期休耕地で、農地利用の見込みも低いいため、やむを得ず農用地に自己用住宅を建築するものである。

また、計画地は無断転用状態にあり、今回の計画と合わせて解消するものである。本市としても、土地の適正利用の観点から早期の見直しが必要であり、やむを得ない計画であると考え。

なお、令和8年10月の着工を計画しており、令和11年度に予定している全体見直しでは間に合わないため、今回の個別見直しで対応するものである。

3 変更内容

農用地利用計画の変更(農用地からの除外)

(1)除外する土地の所在、地番

古閑浜町字西塩浜 3401 番 2

(2)除外前後の用途

①除外前:農地

②除外後:個人住宅

(3)除外を適当とした理由

① 法第13条第2項第1号

代替地については、面積 300 m²程度があり、計画者の祖父母宅から概ね 100 m以内であるという条件から選定した当該地区の中から検討を行ったが、検討範囲では必要条件を満たす用地を確保できなかったため、農用地ではあるが適地であると判断し、計画地を選択したものである。

規模の妥当性については、計画面積が 265 m²であり、農地転用上限の 550 m²以内であるため、過大とは言えない。

上記より、当計画は必要最低限の面積で計画しており、妥当であると言える。

② 法第13条第2項第2号

当該計画地は地域計画に含まれない土地である。

③ 法第13条第2項第3号

計画地は、北側を宅地、西側を道路水路を挟んで宅地、東側を農用地と接している農用地区域の縁辺部となっており、農用地の集団性への支障はない。建築物は2階建てであり、東側農用地においては午後3時以降一部に日影を生じるが、いずれも日影が生じる時間が短時間であるため隣接農地への日照の影響について、支障が出るものではない。通風についても、建物を一定の間隔を置いて配置するため支障が出るものではない。

よって、隣接する農地について、効率的かつ総合的な農業上の支障は無い。

④ 法第13条第2項第4号

八千把地区では、多くの認定農業者が耕作しているが、計画地は農用地区域の縁辺部であり、地域全体で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。

⑤ 法第13条第2項第5号

計画地西側に水路が存在するが、境界には擁壁を設置する計画であり、当該水路について改廃を行わず、従来どおりの利用が可能であるため支障はない。

⑥ 法第13条第2項第6号

該当なし

以上のとおり要件を満たしており、除外はやむを得ない。

八代農業振興地域整備計画変更理由書

1 変更の契機

経済事情の変動その他情勢の推移により、住民からの個別除外申出があり、整備計画の変更が必要であると判断したため。

2 変更理由

計画者は現在、申請地の隣接地に自宅を建設中であるが、駐車場敷地が不足していたため隣接地を駐車場敷地として必要な面積のみを確保するため計画した。

本市としても地域住民が暮らしやすい環境を整えることは必要なことであると考えている。なお、令和8年10月の着工を計画しており、令和11年度に予定している全体見直しでは間に合わないため、今回の個別見直しで対応するものである。

3 変更内容

農用地利用計画の変更(農用地からの除外)

(1)除外する土地の所在、地番

高島町字七番割 4242 番 6

(2)除外前後の用途

- ①除外前:農地
- ②除外後:駐車場

(3)除外を適当とした理由

① 法第13条第2項第1号

代替地については、面積 70 m²程度があり、計画者の建設中の敷地の隣接地であるという条件から選定した当該地区の中から検討を行ったが、検討範囲では必要条件を満たす用地を確保できなかったため、農用地ではあるが適地であると判断し、計画地を選択したものである。

規模の妥当性については、駐車场面積が 70 m²であり、事業計画に必要な面積である。

上記より、当計画は必要最低限の面積で計画しており、妥当であると言える。

② 法第13条第2項第2号

当該計画地は地域計画に含まれない土地である。

③ 法第13条第2項第3号

計画地は西側及び南側が宅地、北側が白地、東側を農用地と接している農用地区域の縁辺部となっており、農用地の集団性への支障はない。また、建築物もないため、隣接農地への日照及び通風の影響について、従前以上の支障はない。

よって、隣接する農地について、効率的かつ総合的な農業上の支障は無い。

④ 法第13条第2項第4号

松高地区では、多くの認定農業者が耕作しているが、計画地は農用地区域の縁辺部であり、地域全体で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。

⑤ 法第13条第2項第5号

計画地は土地改良施設に接しておらず、支障はない。

⑥ 法第13条第2項第6号

該当なし

以上のとおり要件を満たしており、除外はやむを得ない。

八代農業振興地域整備計画変更理由書

1 変更の契機

経済事情の変動その他情勢の推移により、住民からの個別除外申出があり、整備計画の変更が必要であると判断したため。

2 変更理由

計画者は現在に至るまで、父所有の土地を借り受け、自宅敷地として利用していたが、今回この土地を相続するに伴い、裏にある兄（亡父と同世帯）の所有の農地への出入口がなくなってしまう（世帯外の名義人の土地を利用することになる）ため、当該宅地を分筆し、兄の耕作通路用等として譲渡する代わりに、兄の農地である計画地を代替地として譲り受け、自宅駐車場とするよう計画した。

本市としても地域住民が暮らしやすい環境を整えることは必要なことであると考えている。なお、令和8年9月の着工を計画しており、令和11年度に予定している全体見直しでは間に合わないため、今回の個別見直しで対応するものである。

3 変更内容

農用地利用計画の変更(農用地からの除外)

(1)除外する土地の所在、地番

鼠蔵町字添築南割 298 番 4

(2)除外前後の用途

- ①除外前:農地
- ②除外後:駐車場

(3)除外を適当とした理由

① 法第13条第2項第1号

代替地については、面積 200 m²程度があり、計画者の自宅敷地の隣接地であるという条件から選定した当該地区の中から検討を行ったが、検討範囲では必要条件を満たす用地を確保できなかったため、農用地ではあるが適地であると判断し、計画地を選択したものである。

規模の妥当性については、駐車場面積が 192 m²であり、事業計画に必要な面積である。

上記より、当計画は必要最低限の面積で計画しており、妥当であると言える。

② 法第13条第2項第2号

当該計画地は地域計画に含まれない土地である。

③ 法第13条第2項第3号

計画地は北側が雑種地、西側が自宅敷地、その他を農用地と接し、農用地区域の縁辺部となっており、農用地の集団性への支障はない。また、建築物もないため、隣接農地への日照及び通風の影響について、従前以上の支障はない。

④ 法第13条第2項第4号

金剛地区では、多くの認定農業者が耕作しているが、計画地は農用地区域の縁辺部であり、地域全体で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。

⑤ 法第13条第2項第5号

計画地は土地改良施設に接しておらず、支障はない。

⑥ 法第13条第2項第6号

該当なし

以上のとおり要件を満たしており、除外はやむを得ない。

八代農業振興地域整備計画変更理由書

1 変更の契機

経済事情の変動その他情勢の推移により、住民からの個別除外申出があり、整備計画の変更が必要であると判断したため。

2 変更理由

事業計画者は不動産業を営み、建売住宅等の販売を行っている。今回、住宅供給を目的として特定建築条件付売買予定地（全 8 区画）を計画された。計画地は JR 千丁駅から約 500m に位置し、病院や学校など生活関連施設も 1,000m 以内に整うなど、交通・生活利便性に優れた地域であり、周辺は住宅需要が高く、今後も需要増加が見込まれることから、住宅供給地として適している場所と判断し計画した。

本市としても当計画は定住促進により地域活性化に寄与するものであり、必要なものであると考えている。なお、令和 8 年 9 月の着工を計画しており、令和 11 年度に予定している全体見直しでは間に合わないため、今回の個別見直しで対応するものである。

3 変更内容

農用地利用計画の変更（農用地からの除外）

(1) 除外する土地の所在、地番

千丁町新牟田字中之丸 289 番 1

(2) 除外前後の用途

①除外前：農地

②除外後：特定建築条件付建売住宅（8 区画）

(3) 除外を適当とした理由

① 法第 13 条第 2 項第 1 号

代替地については、建売住宅 8 棟分の面積 2,500 m²程度があり、新八代駅から概ね 500m であり、文教住居エリアである JR 千丁駅より西側であるという条件から選定した当該地区の中から検討を行ったが、検討範囲では必要条件を満たす用地を確保できなかったため、農用地ではあるが適地であると判断し、計画地を選択したものである。

規模の妥当性については、各区画とも農地転用の基準である 500 m²以内であり、類似の建売住宅と比較しても過大とは言えない。また、棟数の 8 棟についても、付近の建売住宅の販売状況を考慮すると、すべて完売していることから、完売の見込みは十分にある。

よって、当計画は顧客ニーズに対応しうる必要な面積であり、妥当であると言える。

② 法第13条第2項第2号

当該計画地は地域計画に含まれない土地である。

③ 法第13条第2項第3号

計画地東側は排水路を挟んで農用地、西側は市道を挟んで宅地、南側は道路を挟んで宅地、北側は排水路を挟んで農用地に面し、計画地は、農用地区域の縁辺部となっている。また、計画している住宅はすべて2階建以下であることから日影時間は概ね2～3時間程度にとどまり作付けに対する影響は生じない。

通風についても周辺は既に住宅と接している状況であり、従前以上の影響が生じることはない。

よって、隣接する農地について、効率的かつ総合的な農業上の支障は無い。

④ 法第13条第2項第4号

千丁地区では、多くの認定農業者が耕作しているが、計画地は農用地区域の縁辺部であり、地域全体で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。

⑤ 法第13条第2項第5号

周辺に用水路が存在するが、当該土地改良施設について改廃を行わず、従来どおりの利用ができるよう計画するため、支障はない。

⑥ 法第13条第2項第6号

県営ほ場整備事業（第二竜西地区）が実施されているが、事業完了後8年を経過しており、農業投資効果は最低限確保されていると考える。

以上のとおり要件を満たしており、除外はやむを得ない。

八代農業振興地域整備計画変更理由書

1 変更の契機

経済事情の変動その他情勢の推移により、住民からの個別除外申出があり、整備計画の変更が必要であると判断したため。

2 変更理由

計画者は建設業を営んでおり、現在、熊本地震以降の建設需要増加に伴い、資材置場および廃土置場が不足している状態とのこと。さらに、令和7年4月施行の盛土規制法により積上げ高さに制限が課されることとなり既存置場での対応が困難となったため、事業の安定継続を目的として申請地に新たな施設を計画した。

本市としても市内に拠点をもつ事業者の効率的な会社運営は、市内経済の活性化に寄与するものであり、必要な事業と考える。なお、令和8年9月の着工を計画しており、令和11年度に予定している全体見直しでは間に合わないため、今回の個別見直しで対応するものである。

3 変更内容

農用地利用計画の変更（農用地からの除外）

(1) 除外する土地の所在、地番

千丁町吉王丸字七反間 1351 番

千丁町吉王丸字七反間 1352 番

(2) 除外前後の用途

①除外前：農地

②除外後：資材・廃土置場

(3) 除外を適当とした理由

① 法第13条第2項第1号

代替地については、面積 2,000～2,500 m²程度があり、事業効率を図るため、事業所事務所から概ね 1Km以内の場所であること、さらに、粉塵・騒音の苦情防止の観点から半径 50m以内に住宅がないという条件から選定した当該地区の中から検討を行ったが、検討範囲では必要条件を満たす用地を確保できなかったため、農用地ではあるが適地であると判断し、計画地を選択したものである。

規模の妥当性については、廃土等置場 869 m²、大型車両駐車場 235 m²、資材置き場 333 m²、通路及 257 m²、その他管理地 644 m²であり事業規模を考慮した必要な面積である。

上記より、当計画は必要最低限の面積で計画しており、妥当であると言える。

② 法第13条第2項第2号

当該計画地は地域計画に含まれない土地である。

③ 法第13条第2項第3号

計画地北側は農村公園があり、東側は農用地、南側は市道、用水路を挟んで農用地、西側は排水路・道路・線路に面し、計画地は、農用地区画の縁辺部となっており農用地の集団性への支障はない。また、想定される廃土の高さは 2m程度であるため、隣接農地への日照及び通風の影響について、従前以上の支障はない。

④ 法第13条第2項第4号

千丁地区では、多くの認定農業者が耕作しているが、地域全体で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。

⑤ 法第13条第2項第5号

周辺に用水路が存在するが、当該土地改良施設について改廃を行わず、従来どおりの利用ができるよう計画するため、支障はない。

⑥ 法第13条第2項第6号

県営ほ場整備事業(第二竜西地区)が実施されているが、事業完了後8年を経過しており、農業投資効果は最低限確保されていると考える。

以上のとおり要件を満たしており、除外はやむを得ない。

八代農業振興地域整備計画変更理由書

1 変更の契機

経済事情の変動その他情勢の推移により、秩序ある土地利用の推進のため、整備計画の変更が必要であると判断したため。

2 変更理由

編入(農地として利用)

3 変更内容

農用地利用計画の変更(農用地への編入)

(1)編入する土地の所在、地番

古閑下町字中新地 1 7 7 7 番 1

(2)編入後の用途

農地

(3)編入の理由

農振除外申請時点において、当該実測値に基づき小数点以下を切り上げた「621 m²」にて除外手続きを完了したが、その後の分筆登記においては、不動産登記規則第 100 条に基づき、地積の表示は平方メートルを単位(端数切り捨て)と定められているため、登記簿上の面積は「620 m²」として登録されるに至った。よって生じた差異 1 m²を編入するものである。