

◎石垣農業振興地域整備計画変更に係る事前協議の内容について

農用地指定除外の要件（農振法第13条第2号）

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って代えることが困難であると認められること。
2. 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。
3. 当該変更により、農用地区域内の第3条第3号（農用地の保全又は利用上必要な施設）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。
4. 当該変更に係る土地が第10条第3項第2号（土地改良事業）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（事業完了年度の翌年から起算して8年を経過）に適合していること。

以上の要件をクリアしていない限り、農用地指定から除外することはできない。

①野底新原106-23他228筆 八重山リゾート開発用地

農振除外後、事業を進めるためには農地転用の手続きが必要となるが、当該土地は4haを超過しているため、許可権者が農林水産大臣となる。

農振除外後、農地転用が不許可になるという事態を避けるためにも、市は「市町村が定める農業振興整備計画の変更に係る農地転用権者との調整について」（H9.12.1付け9構改C第592号構造改善局長通知）により、農水大臣（総合事務局長）との事前調整を行うことが必要である。

国は、当案件に関しては、面積が広大であること等により市との事前調整を行うに当たって事業者から「農地転用事前審査申出」が提出されていることを条件にしており、市も事業者と提出に向けて調整を図ってきた。

しかし、10月6日に事業者から市に対して国に農地転用事前審査申出を提出しない旨の連絡があった。市も当案件の農振除外に当たり農地転用の見込みが必要であることから再三事業者に対して提出するよう説得を行ったが、事業者の意思は堅く、農地転用の見込みを判断する手だてが無い状況に陥った。

県も農地転用を判断する手段が無い状況では、農振除外に同意することが困難であるため、市に対し、除外を取り下げるよう調整を行ったが、市は取り下げを行わないとの回答があったため、不同意とした。

なお今後、事業者が事前審査申出を出す状況になり次第、市は農振法施行規則第4条の4 27号に基づく計画を策定し、これを基に除外の検討を行うことになる。

②字桴海桴海508他5筆 米原リゾート開発用地

当初、リゾート計画は13階建てのホテル棟を建設するものであったが、地元から反対運動があり、リゾート計画を変更せざるを得ない状況になっていた。事業者はH18年2月にリゾート計画を見直し、低層化した変更案を地元へ提示したが、当該変更案では除外要望地は、ビオトープ用地とされていた。

これを受けて、当方はリゾートに直接関連する施設ではないこと。一部住民に強い反対運動があることを理由にプランの実現可能性に疑問あり除外は時期尚早であると市との第2回目の事前協議では回答を行ったが、事業者から新たな修正案が提示された。

新たな修正案では、当該土地はコテージ棟、環境教育のためのよねはらアーカイブス、駐車場用地とされ、リゾートに関連する施設用地に変更された。また、地域の賛成が得られているためプランの実現可能性があると判断した。

農振法第13条第2項各号の要件に照らし合わせても抵触するおそれは無いことから除外に同意した。

③字石垣東嵩原800-1、2 農家分家住宅用地

字登野城北上原1660-2 農家住宅用地

字大浜牧場2064-154 //

字大浜牧場2064-452 //

以上4件は、集団性のある土地改良事業地または優良農地の中央部に農家住宅を建設する計画であるが、当該土地に住宅を建設した場合、今後他の農家が周辺農地に農家住宅を建設することを拒むことが困難になり、混在化のおそれが十分に考えられる。

農振除外の要件に照らし合わせても、農振法第13条第2項第2号に抵触すると考えるため、市に対し取り下げよう調整を行ったが、市は取り下げを行わないと回答があったため不同意とした。