

栗山町：昭和47年策定

10年に一度の「農地」の総点検

栗山町農業振興地域整備計画の「全体見直し」

＝栗山町農林課農林業グループ＝

今回の見直しの根拠

- **法律（農振法）に基づく義務：**

農業振興地域の整備に関する法律（第12条の2）
定期的な見直しが定められています

- **内 容**

農振計画は策定したら固定化せず、高齢化、農家減少、農業形態の変化など、実態に合わせてながら定期的に見直しをする



「守るべき農地は守りつつ、地域の実態に合わせて土地の利用を適正化する」

守る農地とは？ 優良農地の確保・保全

1. 集団的な農地（まとまった状態、効率が良い）
2. 生産性の高い農地
3. 将来も営農継続が見込まれる農地



「優良な農地」



農用地区域（青地）として「**網**」をかけて、
「農業以外の利用」「宅地化」「分断化」等を防ぎます

実態との整合性

優良な農地がある一方で、現実には、、、

- **作付されていない、管理されていない土地**
⇒ 原野化・山林化
- **高齢化が進み、将来的に耕作者が不足する地域**
⇒ 将来的に全ての農地を使うことが難しい
- **公共事業や企業立地の需要など**
⇒ 道路拡幅などの公共事業や企業進出

そのため「**守る農地**」と「**他利用が合理的な土地**」を整理

農振制度の基本 ～大きく2つの区分に分かれる～

①農用地区域（通称：青地）

- 栗山農業の主軸。各種支援を受けることができる
- 農業以外の利用は禁止。住宅や駐車場などへの転用は厳しく制限。
⇒除外するには6つの要件を満たす必要がある（農振法10条4項）
個人の都合ではなく、栗山町全体で判断することになります

②農振白地（通称：白地）

- 農用地区域（青地）に指定されていない土地
- 農地以外の利用のための転用（住宅、駐車場など）の相談が可能

青地除外のための「6つの厳しい関門」

除外するまでの
日数

= 約3ヶ月間 =

① 申請書類作成
約1週間



② 道に事前協議
約2週間



③ 縦覧公告
約45日間



④ 道に変更協議
約2週間



⑤ 決定公告

除外申請

代替性

ほかに白地や宅地の
用地がないか？



地域計画

地域計画の達成に
支障がない用地か？



営農支障

周りの農作業や機械の
通行を妨げないか？



集積支障

地域の担い手の農地
集約に影響がないか？



施設支障

水路や農道の管理に
悪影響を与えないか？



8年要件

土地改良事業（ほ場整備等）
の完了から8年経過しているか？



除外承認

除外ができなかった事例

事例 1 既存の住宅の近くの畑に息子の住宅を建てたい①

⇒調べてみると・・・

農家住宅は除外が認められることが多いですが、
申請者の土地の中に代替えとなる宅地が近くにあった

事例 2 既存の住宅の近くの畑に息子の住宅を建てたい②

⇒調べてみると・・・

国・道の予算を使った基盤整備をしてから 8 年経過
していなかった

除外ができなかった事例

事例 3 太陽光発電施設を自宅の横の畑に設置したい

⇒調べてみると・・・

営農型ではなく地上設置型の設備だったため、栗山町全体でみたときに農用地区域以外の白地があるため、他に設置が可能な土地があるという判断となり除外ができなかった

事例 4 畑を貸してレストランを建てたい

⇒調べてみると・・・

周りが農地のため、レストランができると大型トラクターなど移動に支障がでる。また、農薬や肥料の散布のときに苦情がでる可能性があるなど営農に支障を与える可能性がある（＋事例 3 と同様の考え方）

青地のメリット

- **売却時の所得税800万円控除**（農地バンク経由）
- **準備金制度が使える**：認定農業者の所得税等を軽減
- **各種補助金・交付金**：水活交付金等の対象となる
- **土地のインフラ整備**：水路・農道の改良を国・道予算で実施

番号	基盤整備事業：地区名	受益面積	工期（予定）
1	円山	5 4.4 ha	令和3～11年
2	御園南部	4 0.9 ha	令和4～11年
3	富士	1 9 7.0 ha	令和5～13年
4	御園北部	1 4 5.1 ha	令和6～14年
5	御園中部	1 2 5.7 ha	令和7～18年
6	北学田中部	7 0.3 ha	令和9～17年
7	北学田北部 他12地区		

これから行うこと = 現況合わせの整理 =

1. 修正対象

- ①すでに農家住宅が建っているのに、図面は「青地」のまま
- ②農地として利用できない土地になっている（原野化等）
- ③今までは「白地」だったが、今回から「青地」に変更

2. 放置のリスク

将来、農地又は宅地で売りたいくても、除外や編入ができない

3. 注意点

同じ建物でも、**農業用**の倉庫や資材置き場（農業用施設用地）は、青地のままで良いため、除外する必要はありません

地図への書き込み方法

本日配布した地図で現状を確認し、修正する箇所があれば、「地図」と「一覧表」に書き込みをしてください。

- ・ **地図：除外希望の土地を囲む**

既に建物がある 又は、これから農家住宅を建てたいなど

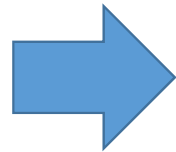
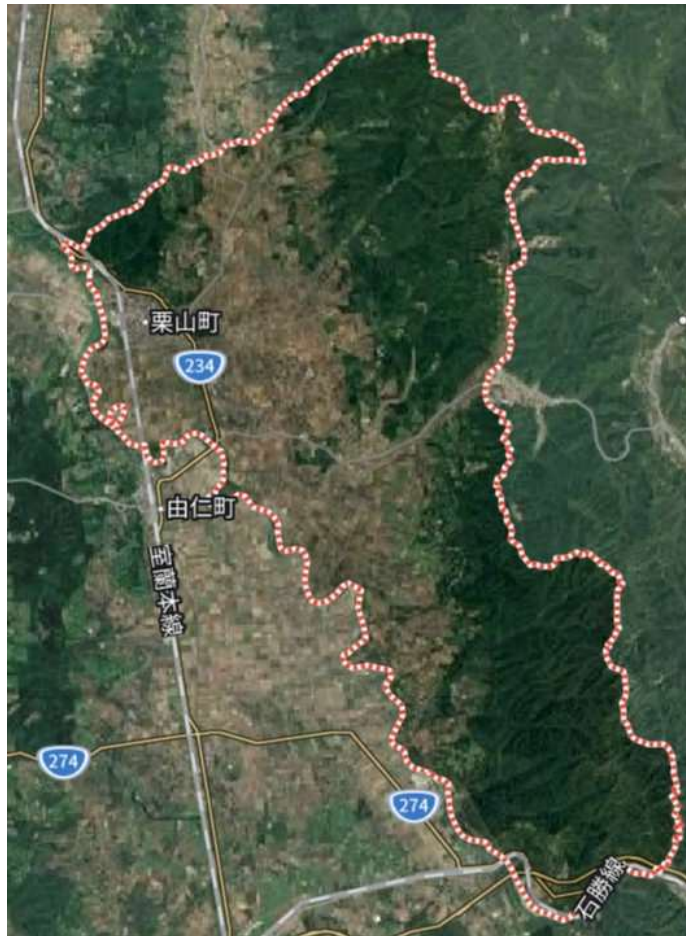
※農業用施設は青地のまま。

- ・ **地図：編入希望の土地を囲む**

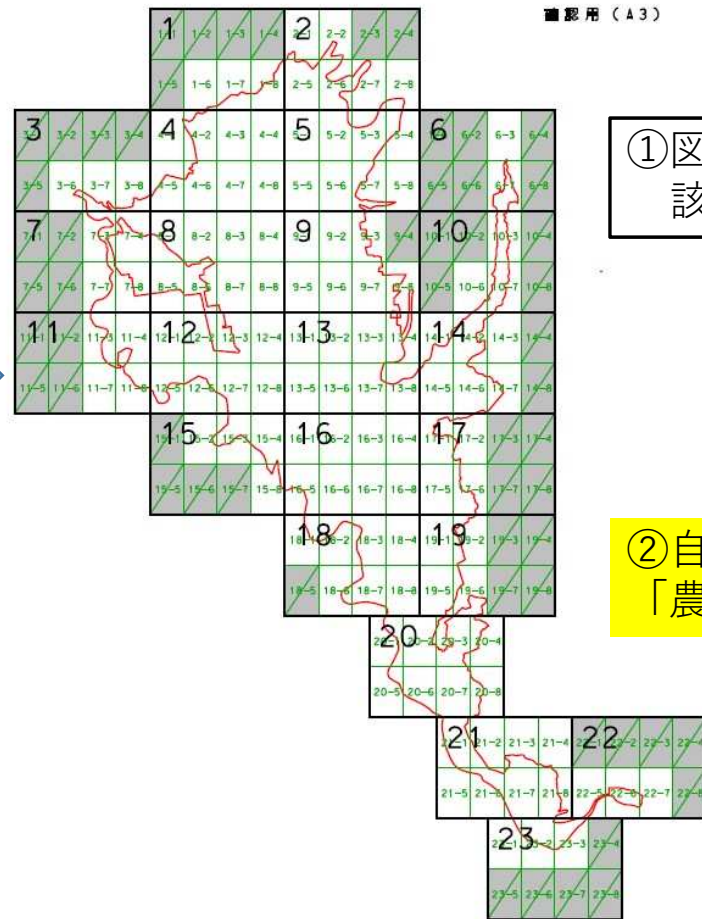
地図では青地になっていないが、農地として利用している
過去に住宅だったが、取り壊しして農地にしたなど

- ・ **一覧表：上記の除外希望と編入希望を記入**

地図に書き込む



図面番号確認

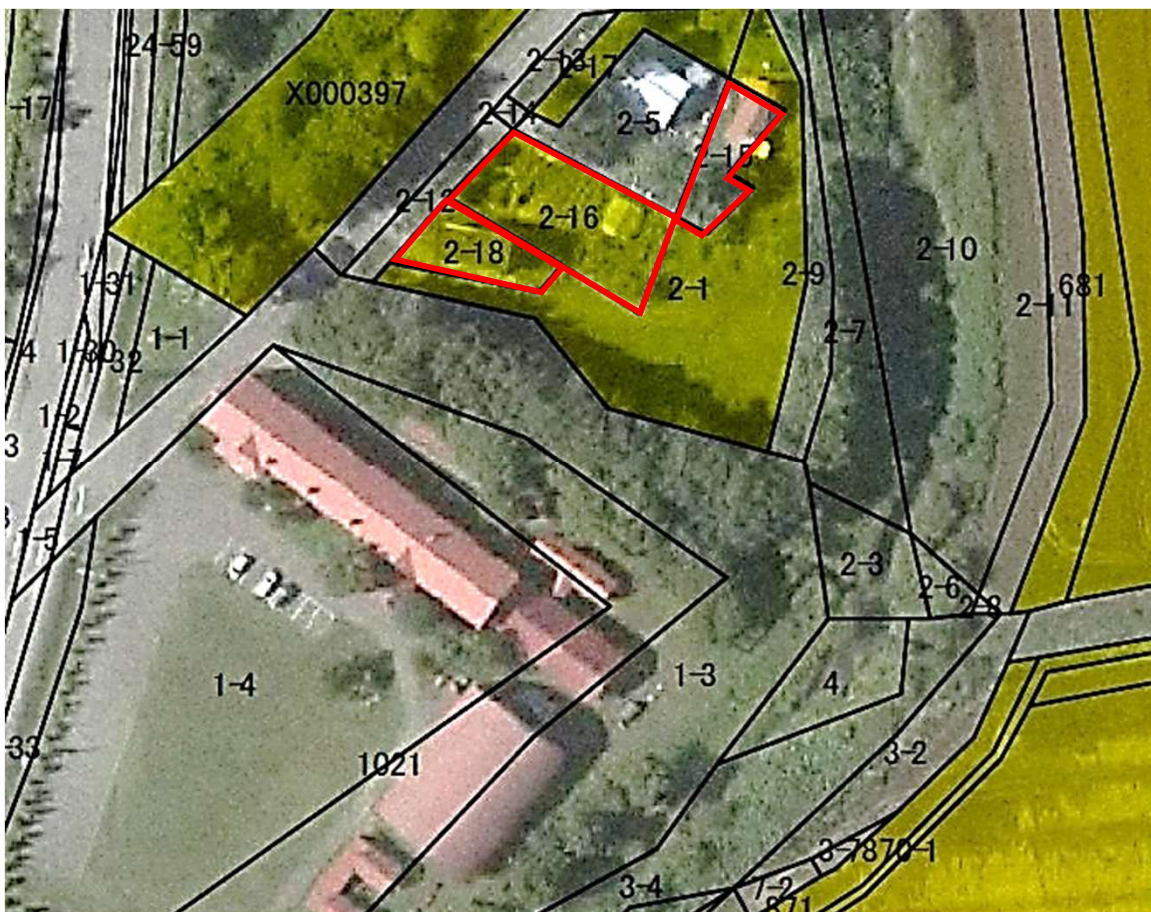


①図面番号確認を見て
該当地区の図面を受け取る



②自分の土地・建物の
「農振農用地（黄色）」を確認

地図・一覧表に書き込む



農業振興地域整備計画見直しに係る変更希望について

1.提出日 令和8年 7月10日

記入例

2.提出者 栗山 一郎

3.提出先 栗山町農林課農林業グループ

4.添付書類 別紙図面

5. 変更希望場所

No.	字名	番地	所有者	事由
1	字雨煙別	2-16	本人	除外
理由	1年後に農家住宅（息子）を建てるため			
2	字雨煙別	2-18	栗山 次郎	除外
理由	農家住宅がすでに建っているため			
3	字雨煙別	2-15	本人	編入
理由	建物は壊したので、今後農地として利用していくため			

地図に書き込む = 注意点 =



来年、農家住宅を建てる予定のため、
160番地1の一部を除外したい



【× 不可】
除外する160番地1の面積がわからない
ため、除外ができない



【対応】
住宅を建てることが決まり、土地の分筆
図面が完成したら除外可能になる

今後のスケジュール

詳細の地図は、こちらのQRコードからでも確認ができます



- **6月9日～17日** : 農振見直し説明会
- **現在～7月末** : 地域の皆様の意向受付（地図の提出）
- **令和8年8月** : 町による個別精査（除外6要件等の判定）
- **令和8年9月～** : 北海道との協議、変更公告、決定公告
- **令和9年3月迄** : 新しい農振整備計画スタート

よくある質問①

Q1 今は農地として利用しているが、いつかは家を建てるかもしれないので白地にした方が良いのか

A：具体的な建設の計画（例：2年以内）が無いと除外することはできません。具体的な計画が無い場合は、現在の営農状況を優先します

Q2 親の代から住宅が建っている場所が青地になっている

A：今回の見直しで修正できます。
配布した地図に書き込みをお願いします

よくある質問②

Q3 白地になると受けれなくなる「譲渡所得800万円控除」とは

A：所有者が農地を売却したときに、譲渡所得から最大800万円まで差し引いて税金が計算される特例です

Q4 商業施設は雇用が生まれる施設なのに除外はできないのか

A：雇用が生まれることは町にとって歓迎すべきことです。
しかし、農振法では、何よりも「農業が継続される土地を守る」ことが優先されます

よくある質問③

Q5 青地から白地にしたら固定資産税は上がるのか

A：農地の評価は変わらないためそのままです
但し、農地から宅地にした場合は固定資産税は上がります

Q6 地図の書き込みは所有者？それとも耕作者？

A：基本は所有者ですが、耕作者と所有者が話し合っていれば
どちらからでも提出可能です

質疑応答

- 農地は皆様の大切な資産です
- 10年後を見据えた意向をお寄せください
- 全体での質疑応答の後、個別の相談も承ります