

(別紙1)

新潟市江南区農業振興地域整備計画の変更理由書

1 新潟市江南区農業振興地域整備計画の変更理由

【経済事情の変動その他情勢の推移による除外】(付図番号1)(法第13条第2項)

新潟市江南区両川地区において、農家住宅の建設を行うものである。

申出者は両川地区の花ノ牧集落で園芸を営む兼業農家である。

現在、新潟市が施工する主要地方道新潟中央環状線新設事業により、住居、車庫、農作業所を設置している土地のほぼ全てが道路敷地として買収されるため、既存施設を移転することが急務かつ必要となっている。

申出者はこれまで水稻を中心に農業経営を行ってきたが、現在、水稻は委託し、園芸 0.3ha を経営している。今後は、移転を機に同居する娘夫婦が農業後継者となり、引き続き農業経営を継続する。

申出者は同集落内で今後も地域の担い手として効率的かつ安定的な営農に取り組むため、候補地を検討した結果、やむを得ず当該地を農用地区域から除外するものである。

【経済事情の変動その他情勢の推移による除外】(付図番号2)(法第13条第2項)

新潟市江南区大江山地区において、営農センター、資材庫及び農機センターの建設を行うものである。

申出者は、地域農業の振興と農家所得の向上を目標に掲げ、農産物の出荷、栽培指導、生産資材の供給などの農業関連事業を行うとともに、貯金、融資、共済、葬祭など地域に密着した事業を展開している。

しかしながら、現在、農業者の高齢化や担い手不足、原油価格の高騰、コロナ禍に伴う農産物価格の下落など、多くの困難に直面している。こうした状況の中、地域農業を発展させ、それを支える事業を持続していくうえで、店舗・施設の再編を含む収支改善の必要性が高まっており、これまでも JA 新潟市南部地区の営農センターや北部地区の木崎葛塚営農センターの集約など順次行ってきた。

さらに、老朽化に加え、集約の進展が不足している中部地区の営農経済施設の集約など、経営改善と基盤強化への取り組みが急務であると考えられることから、候補地を検討した結果、やむを得ず当該地の農用地利用計画の変更をするものである。

【経済事情の変動その他情勢の推移による除外】(付図番号3)(法第13条第2項)

新潟市江南区大江山地区において、分家住宅の建設を行うものである。

申出者は農業従事者であり、江南区大江山地区の西山集落で水稻と園芸を営む農家の経営主の3男である。

当該農家は現在、経営主とその妻、長男が主な農業従事者であり、経営主の3男である申出者が休日や繁忙期に手伝いをすることで農業経営を支えている。近年、経営主とその妻が高齢となり作業効率が低下傾向にあるため、現在の経営規模を維持・拡大するには申出者の協力が必要不可欠となっている。

当該農家は、水稻 17.5ha、施設園芸 0.6ha を経営している。春から秋にかけての水稻の作業に加え、いちご等の園芸作物を生産しているため、年間を通じて労働力が必要である。

申出者は、現在、これまで勤めていた会社を離職し、年間 150 日に渡って農業従事している。一方で、繁忙期は作業が深夜時間帯に及ぶため、自身の体調管理や作業の効率面から管理ほ場まで徒歩で移動が可能な範囲で居住地を検討したが、本家住宅敷地にはすでに長男夫妻の住居があるため、分家住宅の建設を計画するに至った。また、当該農家の経営主とその妻は現在 65 歳を超えているが、高齢化による作業効率の低下が規模拡大・維持の妨げとなっているため、早急に分家住宅を建設し、経営を安定化させる必要がある。

申出者が地域の担い手として効率的かつ安定的な営農に取り組むため、候補地を検討した結果、やむを得ず当該地を農用地区域から除外するものである。

【経済事情の変動その他情勢の推移によるマスタープランの変更】(法第13条第1項)

本市が令和 5 年 4 月に策定した、目標年次を令和 12 年度とする第 3 期「新潟市農業構想」において、農業・農村の将来像として『食と花の都～都市と田園の調和を活かした持続可能な農業の実現～』を掲げた。この将来像の実現に向けた指標のひとつである農地集積率については、第 2 期計画から目標数値の 85%に変更はなく、目標年次を令和 4 年度から

令和 12 年度に変更した。

また、令和 5 年 10 月に変更した「農業経営基盤の強化の促進に関する基本的な構想」において、効率的かつ安定的な農業経営の指標に、経営管理の方法、農業従事の態様等に関する指標を県に準じて追記した。

本整備計画のマスタープランにおいて、両構想の上記変更箇所を引用していることから、整合を図るため変更を行うもの。

変更の詳細は、別添の新旧対照表のとおり。

2 農用地利用計画の変更

(1) 編入

付図番号	編入箇所 (大字, 字, 地番)	農用地区域への編入理由	編入面積 (登記簿地目)	編入後の用途区分

(2) 除外

付図番号	除外箇所 (大字, 字, 地番)	除外前の用途区分	農用地区域からの除外理由	除外面積 (登記簿地目)	除外後の用途
1	新潟市江南区花ノ牧字屋敷付 275 番 1	農用地	法第 13 条第 2 項 該当 具体的理由：農家住宅の建設	540.00 m ² (田)	農家住宅
2	新潟市江南区丸山ノ内善之丞 組字浦郷 595 番 1 のうち	農用地 (農業用施設用地)	法第 13 条第 2 項 該当 具体的理由：営農センター・資材庫及び 農機センターの建設	3,609.73 m ² (宅地)	営農センター・資材庫及び農機センター
3	新潟市江南区西山字浦高田 633 番	農用地	法第 13 条第 2 項 該当 具体的理由：分家住宅の建設	466.00 m ² のうち 198.35 m ² (畑)	分家住宅
計	3 筆			4,348.08 m ²	

(3) 用途変更

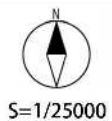
付図番号	変更箇所 (大字, 字, 地番等)	変更前の用途区分	用途変更の理由	変更面積 (登記簿地目)	変更後の用途

3 マスタープランの変更

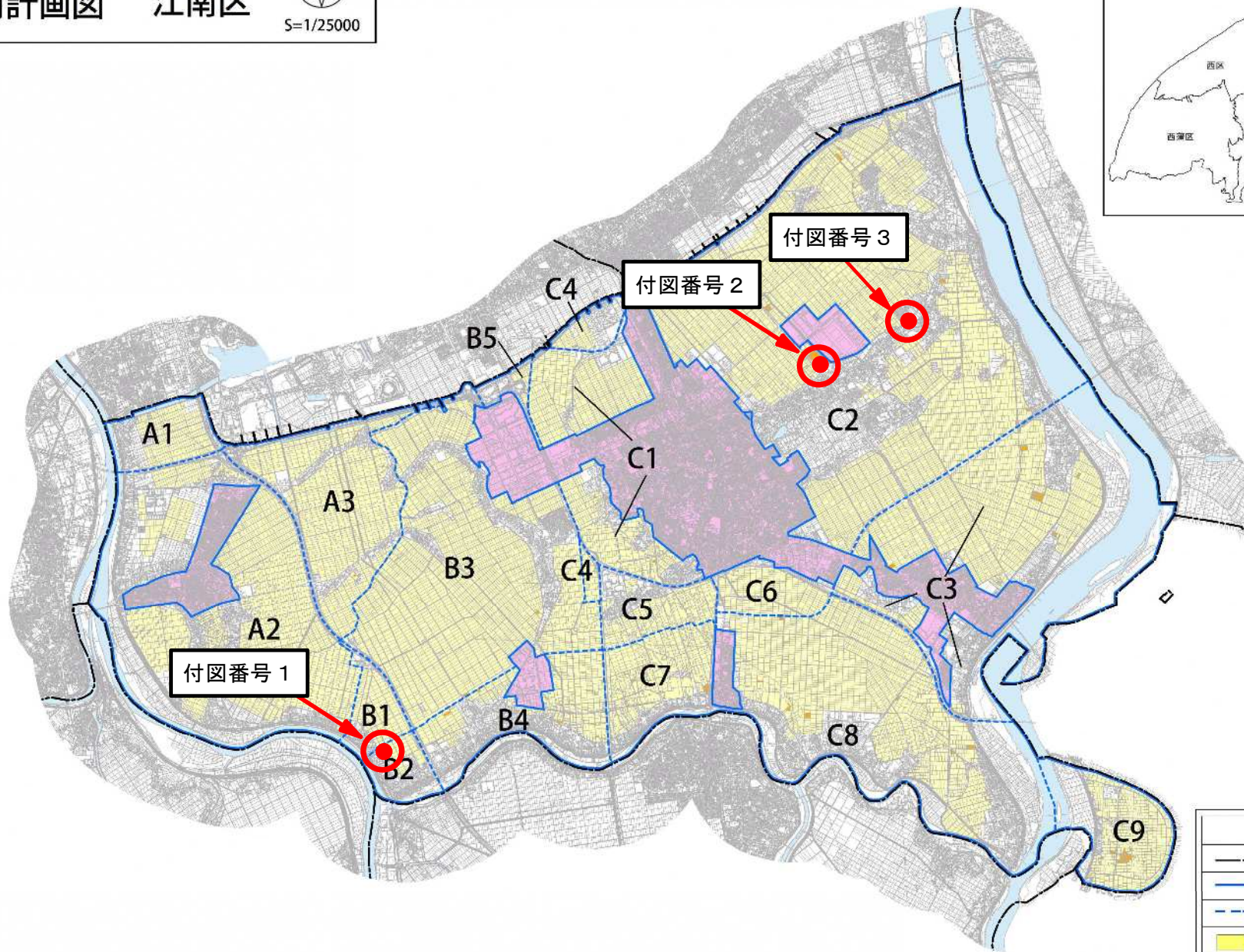
変更する事項	変更理由	備考
第 4 農業経営の規模の拡大及び農用地等の農業上の効率的かつ総合的な利用の促進計画	本市が定める「新潟市農業構想」 「農業経営基盤の強化と促進に関する基本的な構想」との整合を図るため。	変更の詳細は、別添の新旧対照表のおおりに。

付図1号

土地利用計画図 江南区



位置図



凡 例	
—	行政区界
— (blue)	農業振興地域界
- - - (blue)	地区区域界
■ (yellow)	農振農用地
■ (light green)	採草放牧地
■ (orange)	農業用施設用地
■ (pink)	用途区域

農用地利用計画変更説明資料

1 付図番号

1

2 変更箇所詳細図

別添変更箇所詳細図のとおり

3 変更箇所付近の公図及び位置図

別添公図及び位置図のとおり

4 変更の概要

(1) 変更の理由

ア 該当項目 (該当法令条項)

農業振興地域の整備に関する法律第13条第2項

イ 上記アの項目に該当することの説明

別記様式第2号の1 法第13条第2項の要件に係る整理のとおり

(2) 開発の概要

ア 開発の目的

農家住宅の建設

イ 開発全体面積 (地目別に記載)

地目	面積	(内農用地区域面積)
田	540.00 m ²	(内農用地区域面積 540.00 m ²)
合計	540.00 m ²	(内農用地区域面積 540.00 m ²)

ウ 変更する土地の概要

変更箇所 (大字, 字, 地番)	地目		面積 (m ²)	利用状況	備考
	台帳	現況			
新潟市江南区花ノ牧字屋敷付 275番1	田	畑	540.00	畑	
計			540.00		

(3) 農林事業の実施状況（土地基盤整備事業及び近代化施設整備事業等の実施状況を記載）

事業名	地区名	工期(年度)	受益面積	うち農振農用 地区域面積	備考
国営亀田郷農業水利事業	亀田郷地区	H14～H23	4,235ha	0.054 ha	
国営阿賀野川大規模 農業水利事業	阿賀野川(左岸)	S23～S28	915ha	0.054 ha	
		S24～S36・H8～H10	1,304ha	0.054 ha	
県営かんがい排水事業	亀田郷第2地区	H2～H8	2,280ha	0.054 ha	
	亀田郷第3地区	H3～H11	1,907ha	0.054 ha	
	亀田郷第4地区	H8～H11	338ha	0.054 ha	
県営地盤沈下対策事業	亀田郷地区	S47～S49	1,304ha	0.054 ha	
		H5～H6	100ha	0.054 ha	
		S56～S57	40ha	0.054 ha	
	新潟南部Ⅱ期地区	H11～H17	810ha	0.054 ha	
			737ha	0.054 ha	
県営一般農道整備事業	酒屋Ⅱ期地区	S51～S56	158ha	0.054 ha	
団体営亀田郷耕地整理事業	酒屋再整理地区	S38	120.9ha	0.054 ha	
多面的機能支払交付金	両川地区農地・水・環境保全	H31～R6	557.4ha	0.054 ha	補助金返還の可能性について補助対象者承知済み

(4) 補足説明及び資料等

ア 位置選定経過

- ・必要規模に係る説明（【資料1】面積規模の算定根拠 参照）
- ・立地条件（【資料2】位置選定経過書・経過図 参照）
- ・選定経過（【資料2】位置選定経過書・経過図 参照）

イ 土地提供農家等に対する営農確保措置

土地提供者	専兼別			現経営耕地面積 【自作地+借地】 (㎡)			土地提供後の経営耕作地 面積 ()内は提供面積 (㎡)			今後の営農 計画(離 農, 代替地, 縮小, 拡大 等)
	専 業	一 兼	二 兼	田	畑	計	田	畑	計	
1			○	0.00	2,781.00	2,781.00	0.00	2,241.00 (540)	2,241.00 (540)	拡大
合計 1 戸				0.00	2,781.00	2,781.00	0.00	2,241.00 (540)	2,241.00 (540)	

※認定農業者は氏名の前に、「◎」をつけること。

ウ 開発に伴う排水処理（排水系統図等）

下水は前面道路に敷設されている公共下水道に排水し、雨水は北東側側溝（亀田郷土地改良区）に排水する。

エ 開発等に係る関係法令等の調整状況（市町村と関係機関との協議録等）

【農地法】

- ・農地法第5条申請について、農地転用許可申請が必要。（集落接続）（新潟市農業委員会）

【都市計画法】

- ・当該施設は農家住宅のため開発許可不要。（江南区建設課）

【文化財保護法】

- ・埋蔵文化財包蔵地に該当しない。（歴史文化課）

オ その他参考となる資料

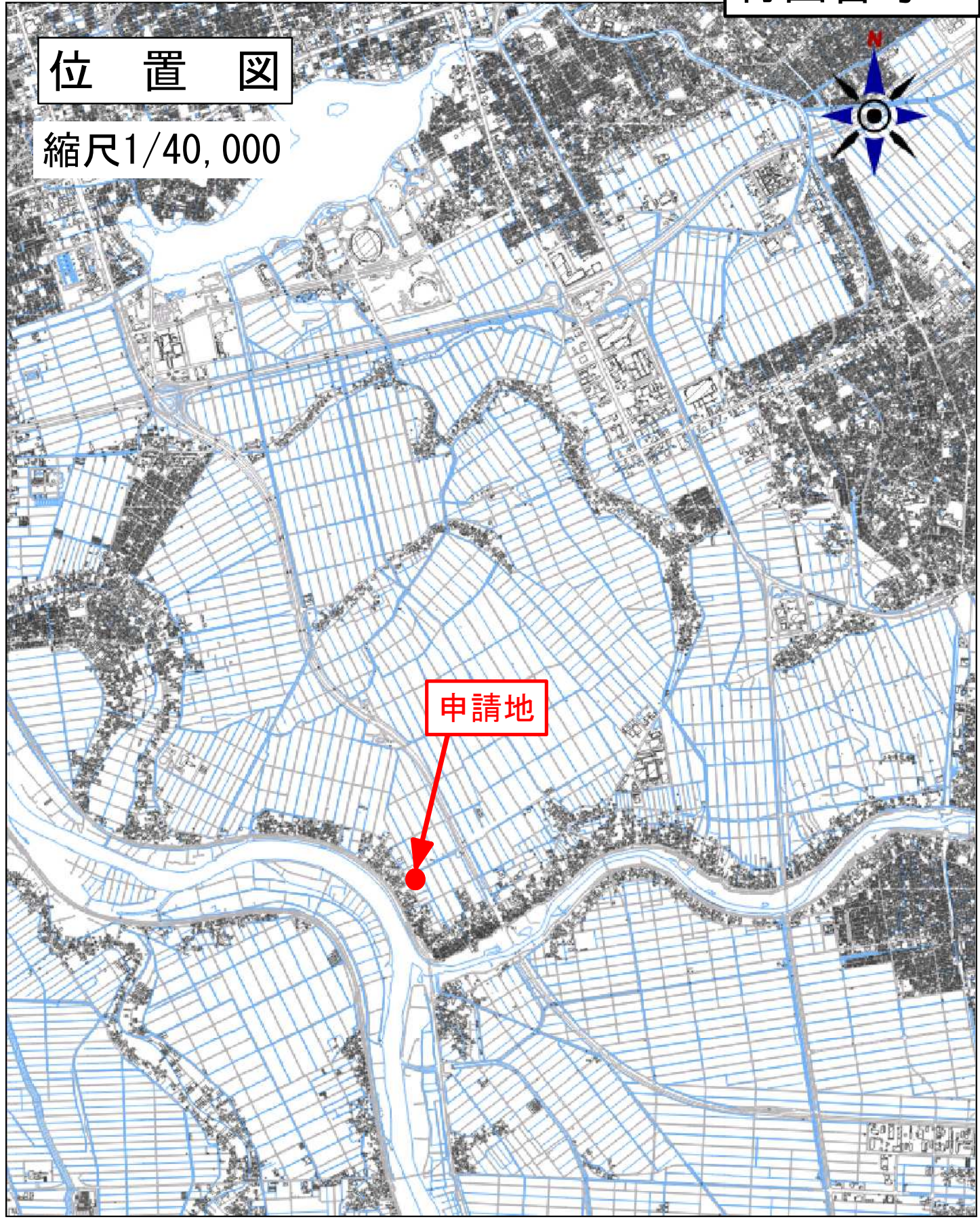
なし

5 各種計画との整合等を示す資料

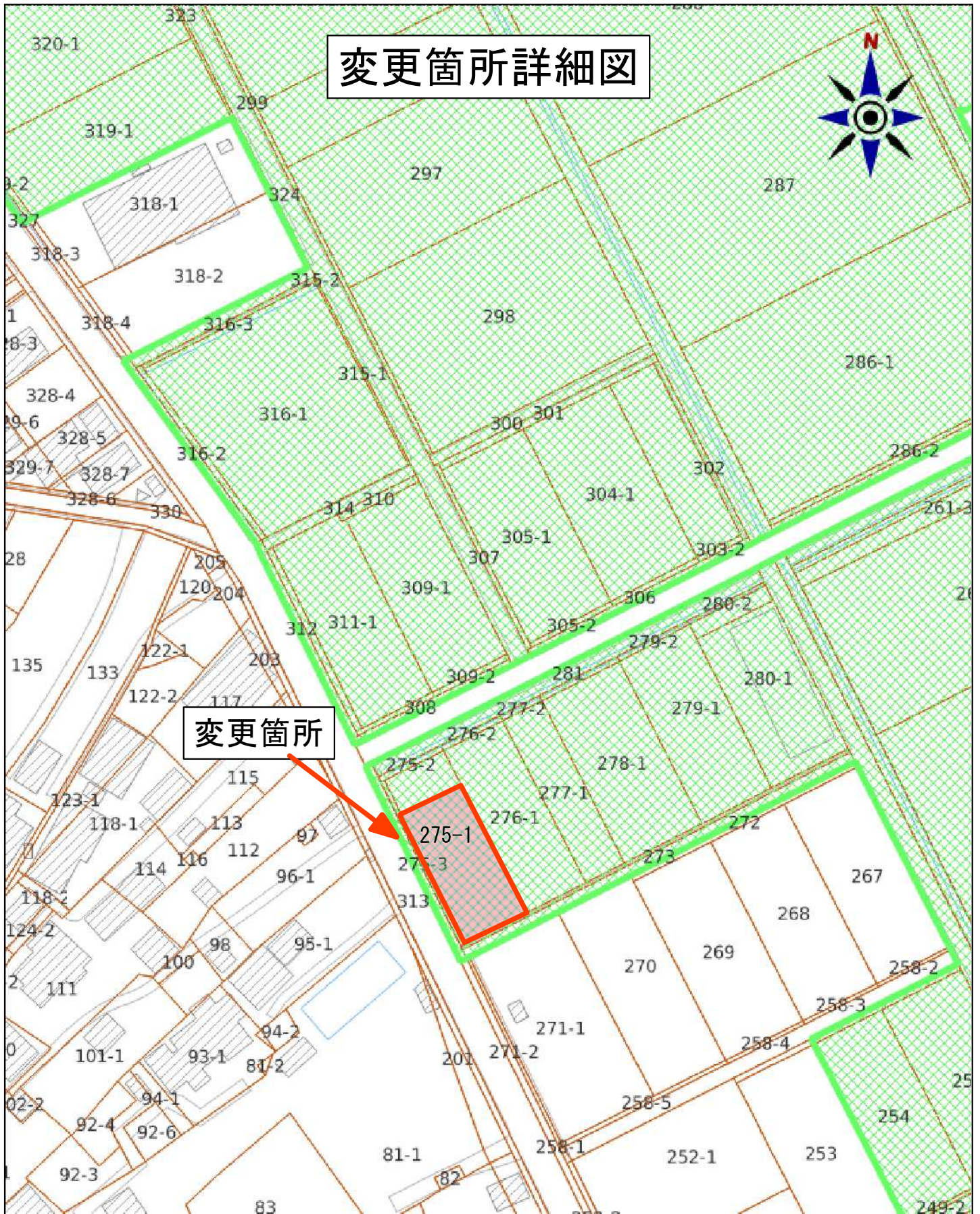
該当なし

位置図

縮尺1/40,000



※この地図は、令和6年2月現在の農業振興地域整備計画の農用地利用計画の概略を表示したものです。
※詳細については、新潟市農林政策課又は区役所農政担当課までお問い合わせください。
※本農用地利用計画図における地形等は、おおよその位置及び形状を表示したものです。権利関係に使用することはできません。
※著作権等に関する所要の出典の明示が必要です。



変更箇所詳細図

変更箇所

※この地図は、令和6年2月現在の農業振興地域整備計画の農用地利用計画の概略を表示したものです。
 ※詳細については、新潟市農林政策課又は区役所農政担当課までお問い合わせください。
 ※本農用地利用計画図における地形等は、おおよその位置及び形状を表示したものです。権利関係に使用することはできません。
 ※著作権等に関連する所要の出典の明示が必要です。

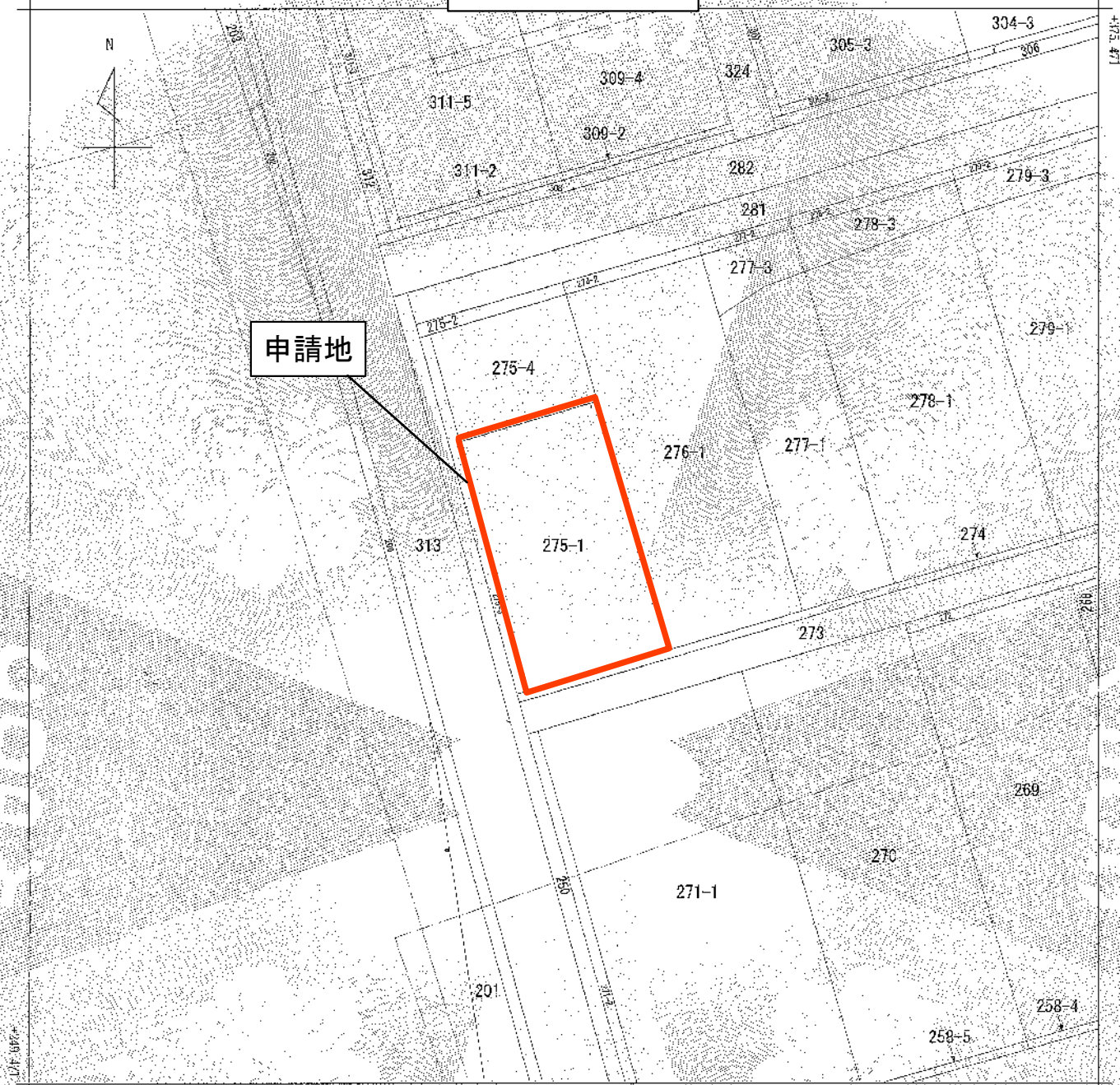
	変更箇所
	農用地区域
	農用地区域以外
	農業用施設用地

更正図

4 304-2

(座標値種別：国土地測定)

-294.543



-419.543

(座標値種別：区土地測定)

(注) 地籍に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられていた図面を、土地の形状及び形状の概略を記載した図面です。

(注) 国土交通省国土院が公表した座標補正パッチファイル (townkuraichiyouki2011.par) による修正がされています。

地番区域見出し
花ノ牧

請求部	所在	新潟県江南区花ノ牧字屋敷付			地番	275番1			
出力縮尺	1/500	精度分	座標系 表示又は 記号	Ⅵ	分類	地区に準ずる図面		種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和47年5月14日			備付年月日 (原図)				補記事項	

これは地区に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(新潟県地方務局管轄)

令和5年11月6日

新潟県地方務局新津支局

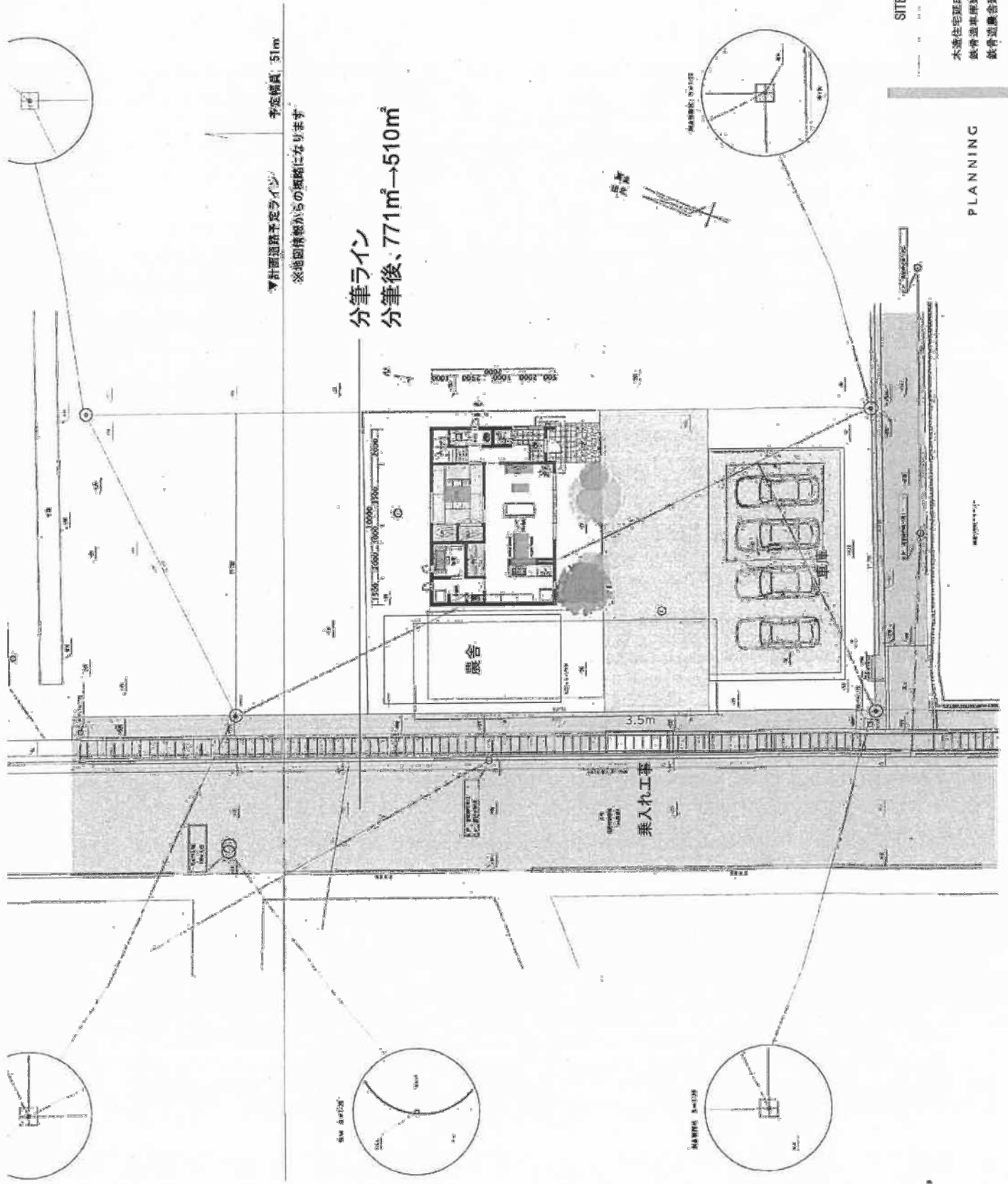
登記官

白川秀一



地図整理番号：MC3853

(1/1)



▼計画道路予定ライン
 予定幅員: 51m
 ※地図情報からの振幅になります。

分筆ライン
 分筆後、771㎡→510㎡

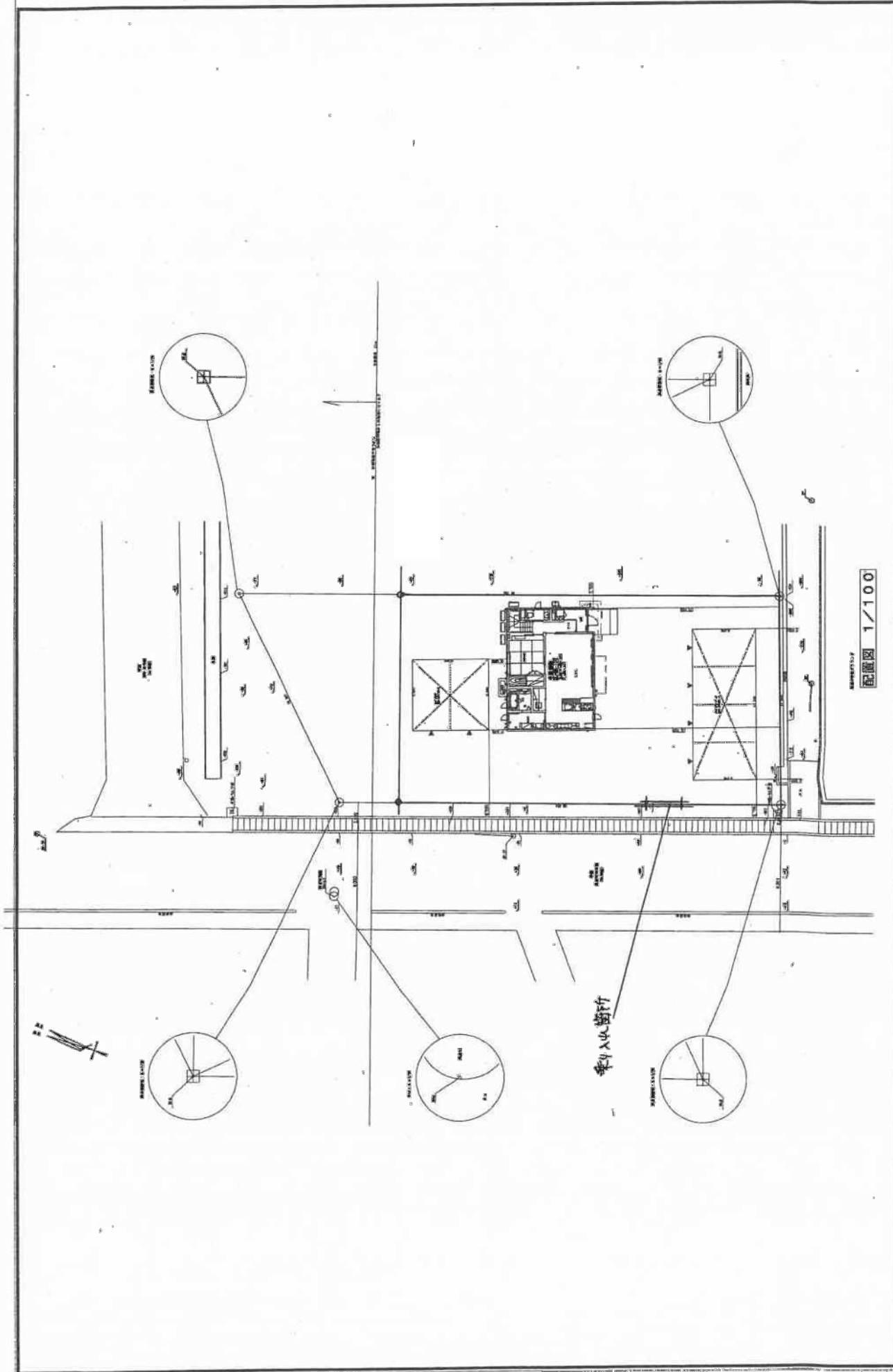
SITE PLAN S:1/200

木造住宅延床面積 : 122.99㎡
 鉄骨並車庫兼菜園面積 : 90㎡
 鉄骨遊戯台兼菜園面積 : 50㎡

PLANNING

乗入れ工事

農舎

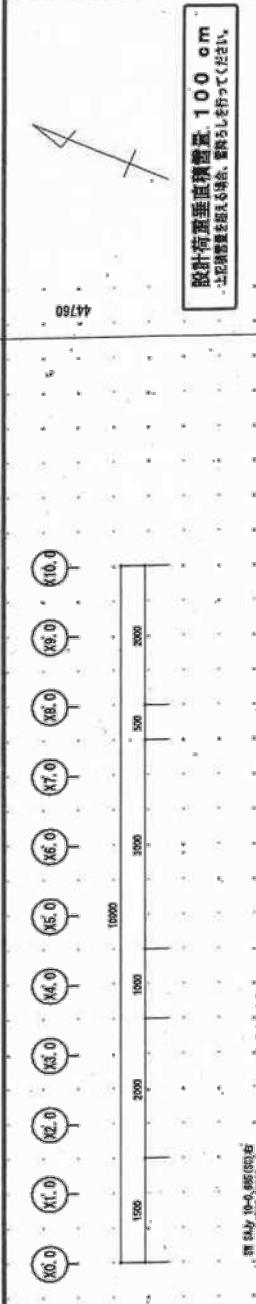


図名 奥入りから南側		図号 1/100		工程名 棟図新築工事		棟名 外機計画図		設計者 グラヴィス・ベルサ		図面番号 22and164-01	
建築 中野祥平	設計 丸山慶平	構造 一ノ瀬了子	設備 藤井 隆雄	電気 藤井 隆雄	機械 藤井 隆雄	衛生 藤井 隆雄	山形 藤井 隆雄	検査 藤井 隆雄	監理 藤井 隆雄	備考 藤井 隆雄	発行 藤井 隆雄

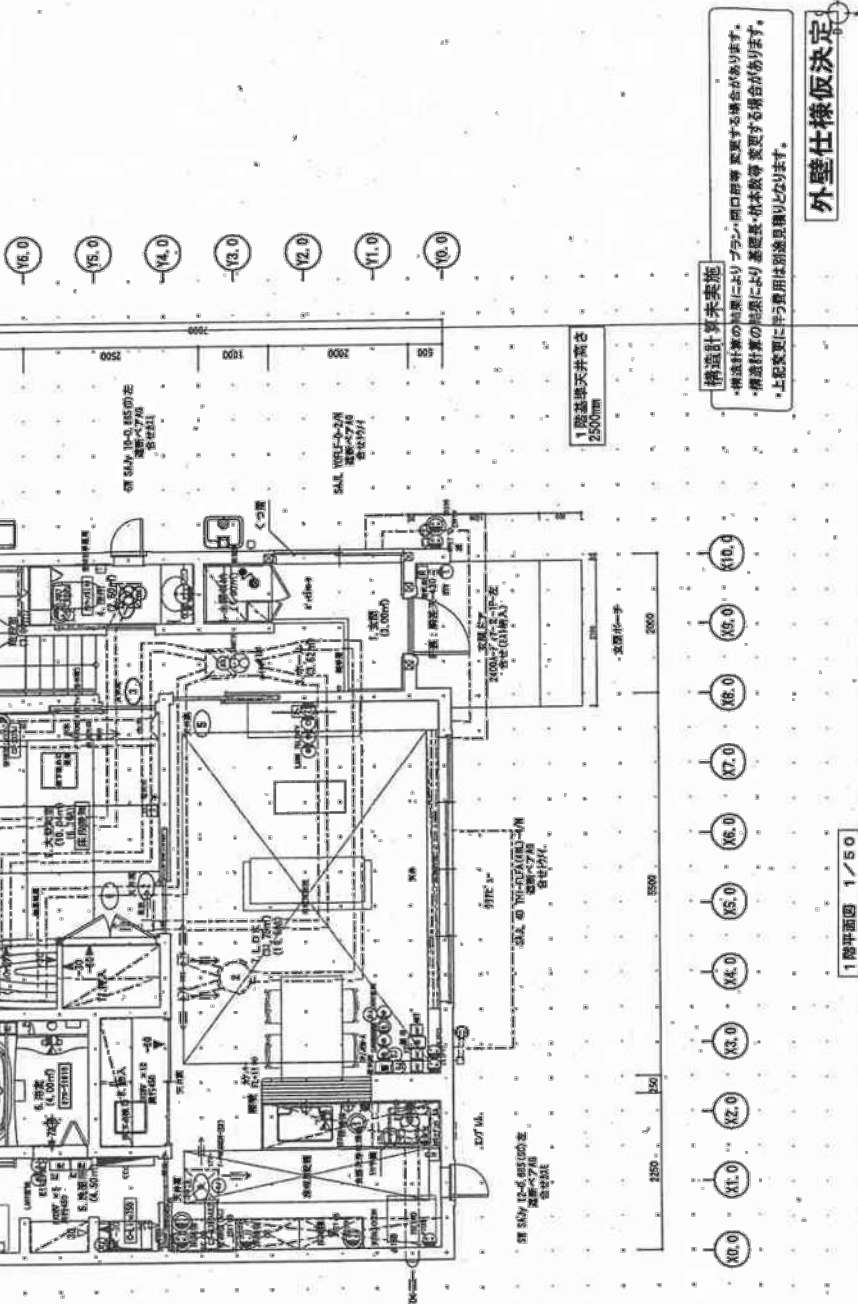
2005年11月05日現在
 2005年11月05日現在

W(mm)	D(mm)	H(mm)	種類	業者への納入内容
①	75A		新設/既存/撤去	新設
②	75A		新設/既存/撤去	新設
③	75A		新設/既存/撤去	新設
④	75A		新設/既存/撤去	新設
⑤	75A		新設/既存/撤去	新設
⑥	75A		新設/既存/撤去	新設
⑦	75A		新設/既存/撤去	新設
⑧	75A		新設/既存/撤去	新設
⑨	75A		新設/既存/撤去	新設
⑩	75A		新設/既存/撤去	新設

※上層への搬入や設備が滞りかねない場合は、搬入業者によるラレーン閉鎖による搬入の可否が異なります。
 ※上記内容は、本仕様書と相違する場合があります。納入業者の理解が必須です。
 ※図面記載の取扱い、取付、取付位置、取付高さ、取付位置等は、現場での確認が必要です。
 ※取付位置、取付高さ、取付位置等は、現場での確認が必要です。



設計荷重垂直積層量、100 cm
 ・土留積層量を超える場合は、要請しを行って下さい。



W(mm)	D(mm)	H(mm)	種類	業者への納入内容
①	75A		新設/既存/撤去	新設
②	75A		新設/既存/撤去	新設
③	75A		新設/既存/撤去	新設
④	75A		新設/既存/撤去	新設
⑤	75A		新設/既存/撤去	新設
⑥	75A		新設/既存/撤去	新設
⑦	75A		新設/既存/撤去	新設
⑧	75A		新設/既存/撤去	新設
⑨	75A		新設/既存/撤去	新設
⑩	75A		新設/既存/撤去	新設

1階平面図 1/250

1階天井高さ 2500mm

構造計算未実施
 ・構造計算の範囲によりプラン、開口部等変更する場合があります。
 ・構造計算の範囲により基礎等、躯体等変更する場合があります。
 ・上記変更に伴う費用は別途見積りとなります。

外壁仕様仮決定

仕様 外壁材: ガラス・アルミ
 仕様 窓枠: アルミ
 仕様 断熱材: 断熱材

4A750

9852310023 09

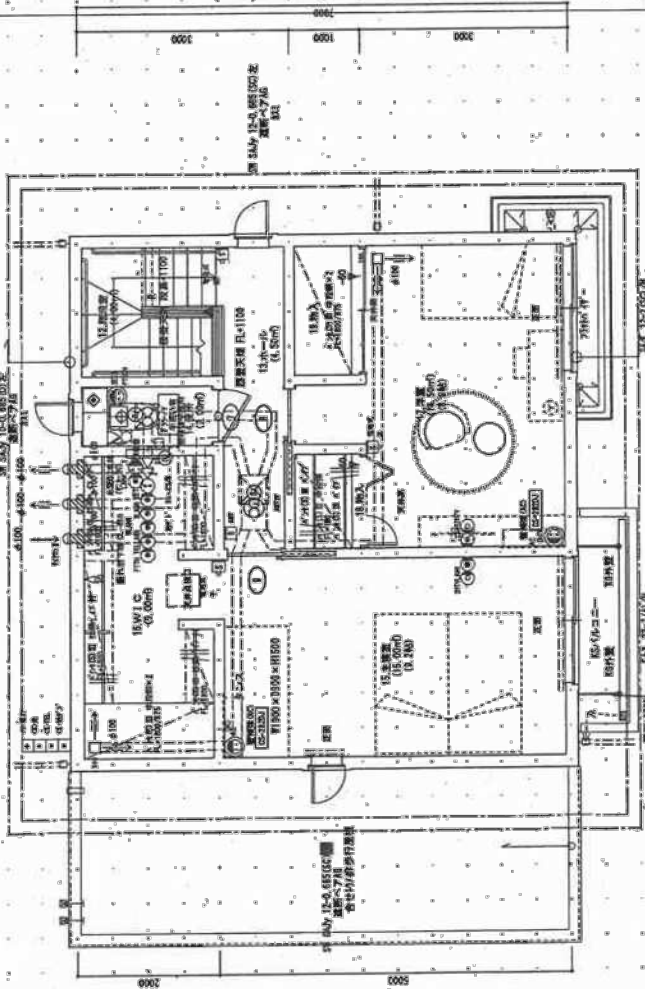
※図面は1/250で作成されています。
 ※図面内の寸法は、A4幅以内の寸法は1/100にそれぞれ丸められています。

44760

Y0.0 Y2.0 Y3.0 Y4.0 Y5.0 Y6.0 Y7.0 Y8.0 Y9.0 Y10.0

3000 1500 1000 2000

Y7.0 Y6.0 Y5.0 Y4.0 Y3.0 Y2.0 Y1.0 Y0.0



左側透視天井高さ
200mm

3000 4000

X0.0 X2.0 X3.0 X4.0 X5.0 X6.0 X7.0 X8.0 X9.0 X10.0

2階平面図 1/250

設計荷重垂直積算量 100 cm²
上記積算量を超える場合、雪隠らしをつけてください。

外壁仕様決定

構造計算未実施

- ・構造計算の結果により、プラン・開口位置 変更する場合があります。
- ・構造計算の結果により、基礎土・柱基礎等 変更する場合があります。
- ・上記変更に伴う費用は別途見積りとなります。

コーナ補強材 (ARB17)

SMART-ECS



積水ハウス株式会社 総務課
二階住居 東京都世田谷区 1-1-1

清水 昌介

本図は1/50で作成されています。
A3(1/50)のときは1/75に、A4(1/50)のときは1/100にそれぞれ縮小させていただきます。

仕様 外壁
仕様 内装
仕様 天井

仕様 基礎
仕様 柱基礎
仕様 床

仕様 開口部
仕様 窓

仕様 階段
仕様 廊下

仕様 浴室
仕様 洗面

仕様 居室
仕様 玄関

仕様 屋根

仕様 外壁
仕様 内装
仕様 天井

仕様 基礎
仕様 柱基礎
仕様 床

仕様 開口部
仕様 窓

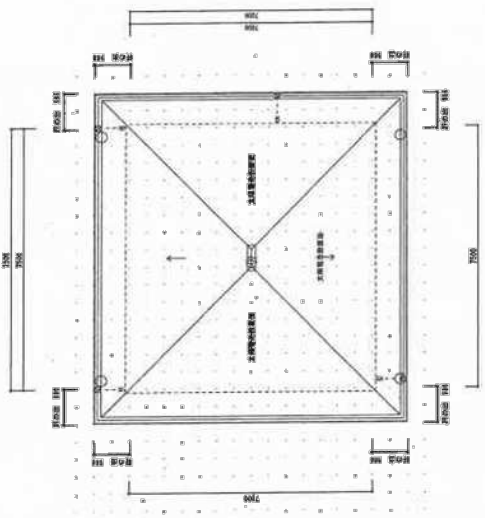
仕様 階段
仕様 廊下

仕様 浴室
仕様 洗面

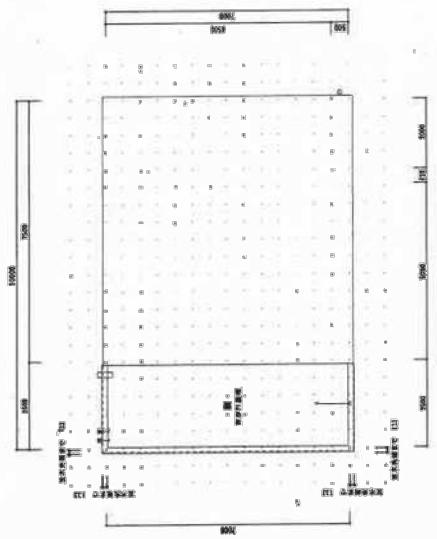
仕様 居室
仕様 玄関

仕様 屋根

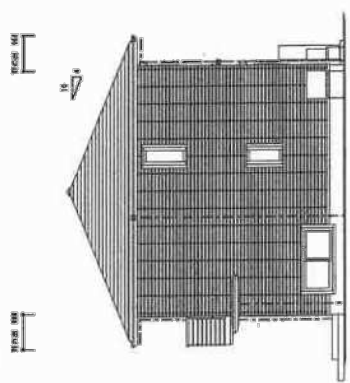
▲	基礎
■	1階床
□	2階床
○	屋根
○	外壁
○	内装
○	設備
○	その他



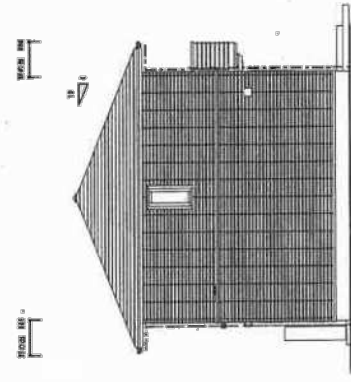
2階平面図 1/100



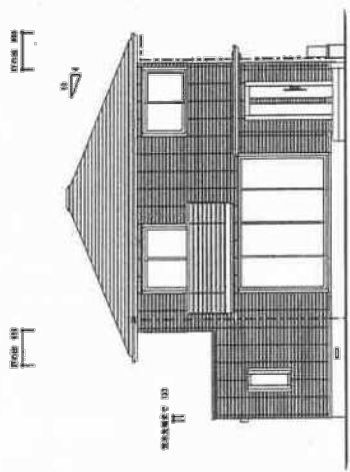
1階平面図 1/100



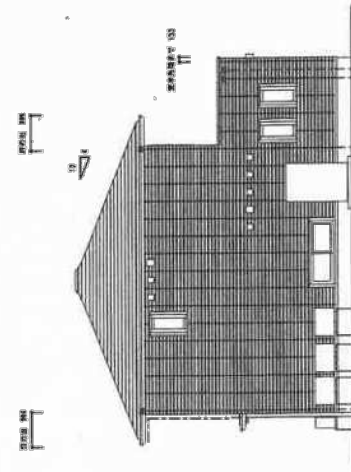
B面立面図 1/100



D面立面図 1/100



A面立面図 1/100



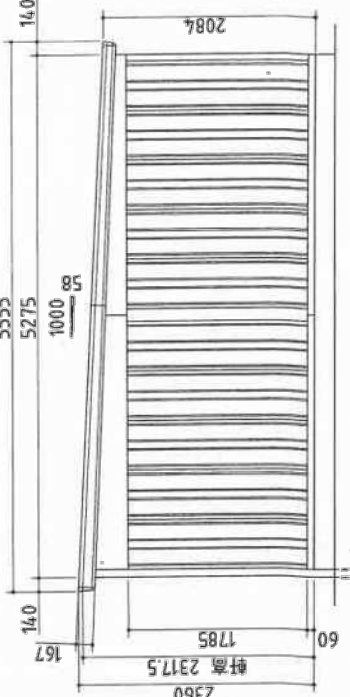
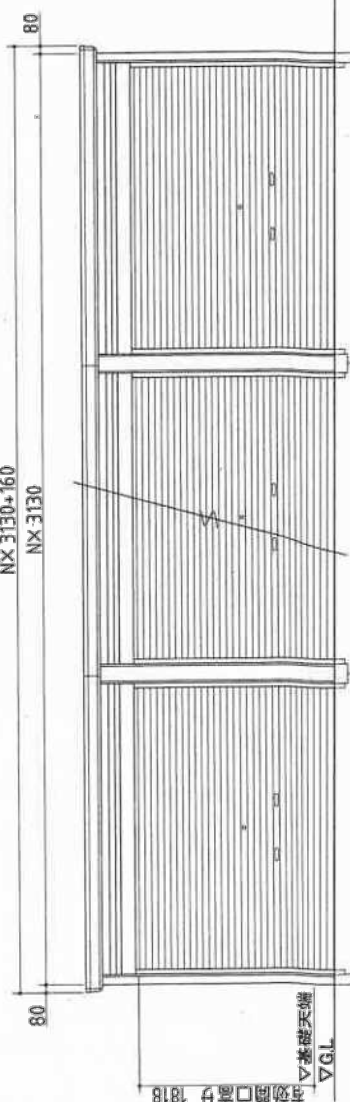
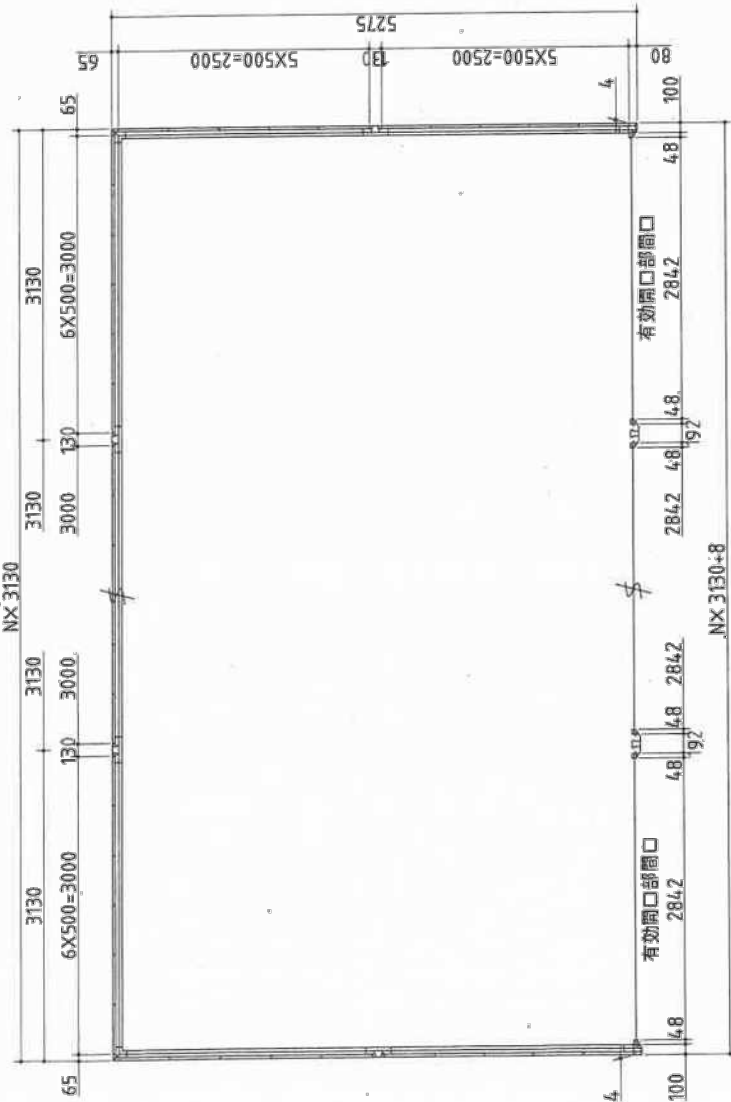
C面立面図 1/100

外壁仕様仮決定

設計者 株式会社・〇〇〇 建築士 〇〇〇 所在地 〇〇〇 電話 〇〇〇		施工者 株式会社・〇〇〇 所在地 〇〇〇 電話 〇〇〇	
図名 外壁仕様決定	図番 〇〇〇	縮尺 1/100	枚数 〇〇
作成 〇〇	承認 〇〇	作成日 〇〇/〇〇/〇〇	承認日 〇〇/〇〇/〇〇

本図は1/100で作成されています。
 設計図面のときは1/4に、A1(500mm)のときは1/200にそれぞれ縮小して表示してください。

品番	部 品 名	材 料 (材質)	単 位	mm
1	土台枠	F12	1.2	
2	柱脚左右	F12	2.3	
3	柱脚中	F12	1.6	
4	柱中左右	F12	1.2+1.6	
5	柱端左右	F12	1.6	
6	柱接中	F12	1.2+1.6	
7	梁中抄取材金具	F12	3.2	
8	桁脚	Y10	1.6	
9	桁梁	Y10	1.6	
10	梁左右	Y10	1.0	
11	梁中前	F12	2.0+3.2	
12	梁中後	F12	2.0+3.2	
13	梁中屋根版	Y10	1.0	
14	下枠カバー	F12	2.3	
15	梁中カバー	Y10	0.7	
16	母屋中央	F12	1.6	
17	母屋中	F12	1.2	
18	屋根パネル	Y10	0.5	
19	屋根葺き材(屋根材)別添 - ポリエチレンワッパーム 4.0			
20	窓パネル	F12	0.6	
21	屋根左右	Y10	0.3	
22	屋根シロ葺	Y10	0.7	
23	コーラー金具	F12	2.3	
24	シロッター(シラット)	Z08	0.5	
25	シロッターカバー	F12	0.7	
26	シロッターレール	アルミニウム合金製別添材		
F12→効力部材のみの場合(JIS G 3302)				
Y10→効力部材のみの場合(JIS S 3035)				
Z08→屋根部材のみの場合(JIS G 3312)				



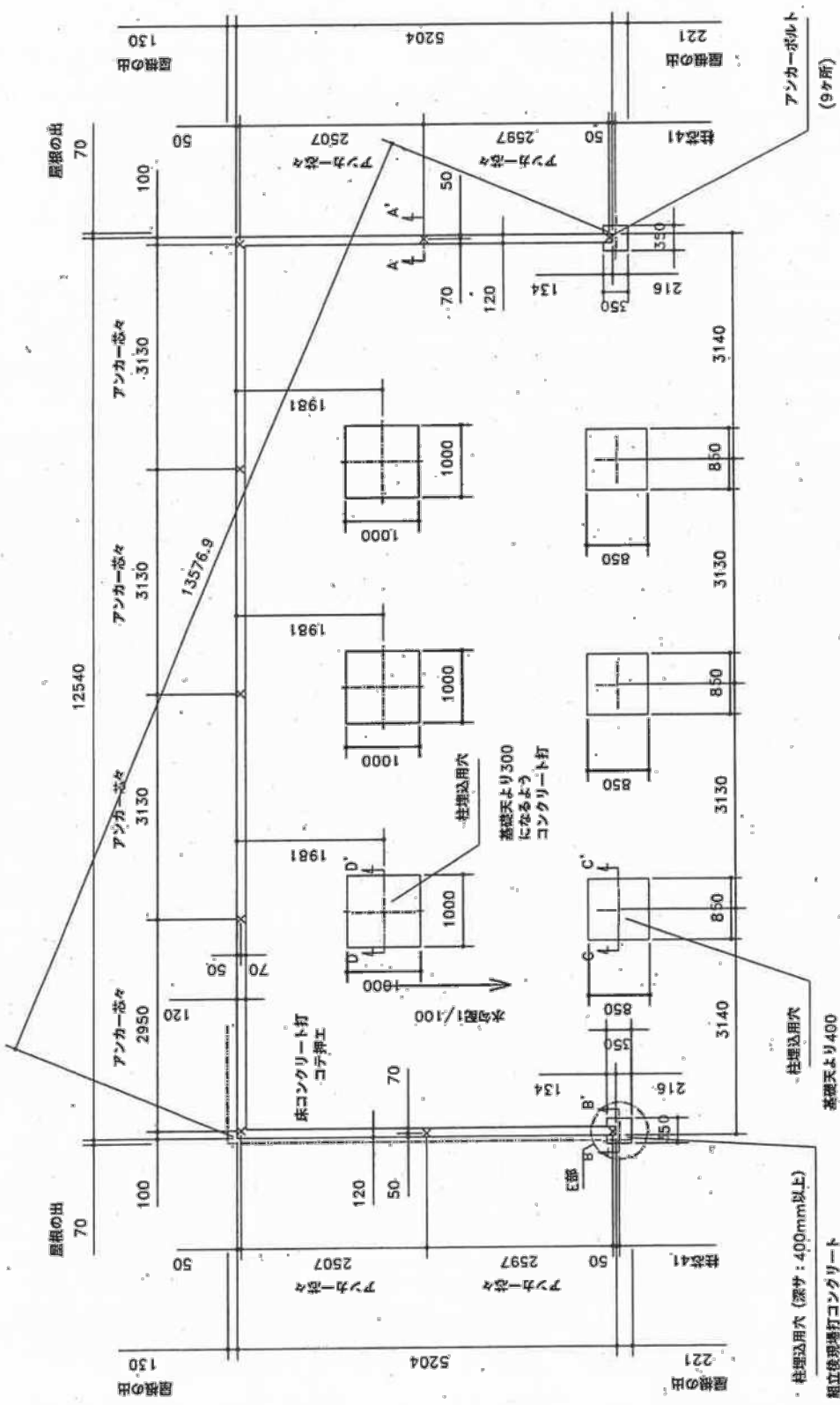
外形図

機種名 GRN-3152SL

○有効開口寸法:2842×1818(mm) ○床面積(床面積)×18.51㎡(5.00坪)

〈縮尺〉S=1/50
〜一様型〜

※強度の関係上、連棟数に応じて間仕切壁・耐力壁が必要となる場合があります。



【注意】アンカーボルトは布基礎芯ではありません。

X...アンカーボルト位置を示す

基礎図

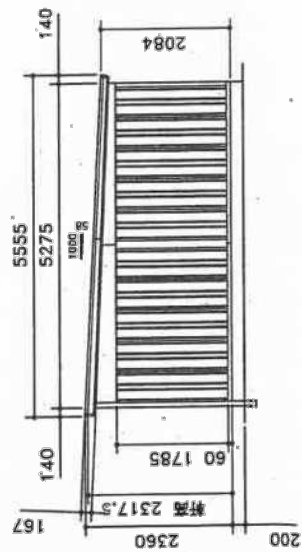
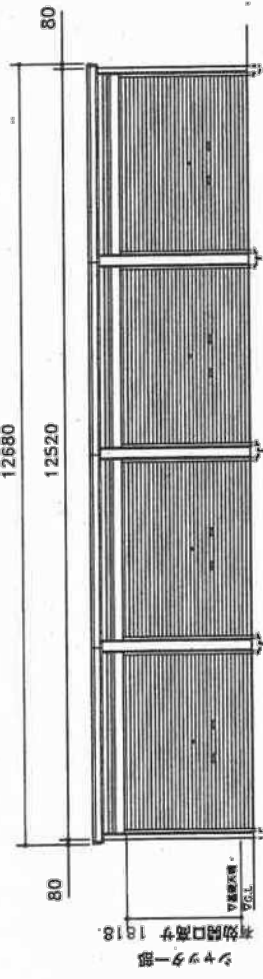
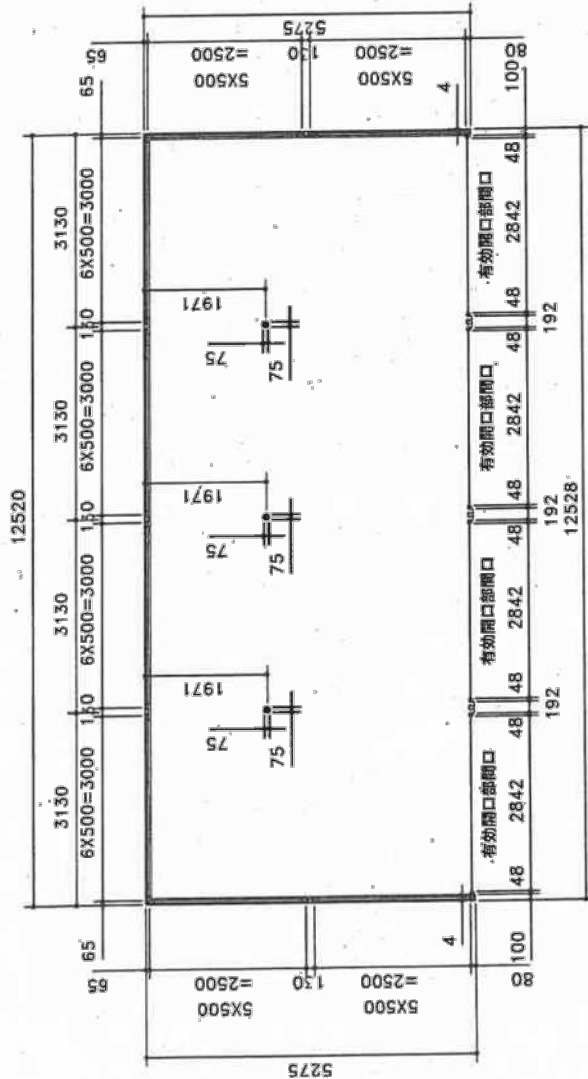
機種名 GRN-3152SL-4

(株)YS=1/50
一画型

※図面等は、現場の図に合わせた基礎図にしてください。

品番	部品名	材質(材質)	単位	mm
1	土枠	F12	1.2	
2	左側板	F12	2.3	
3	右側板	F12	1.6	
4	前板	F12	1.2+1.6	
5	後板	F12	1.6	
6	仕切板	F12	1.2+1.6	
7	縦柱(縦柱部のみ)	F12	2.3	
8	縦柱(縦柱部のみ)	F12	3.2	
9	前板	Y10	1.6	
10	縦柱	Y10	1.6	
11	後板	Y10	1.0	
12	仕切板	F12	2.0+3.2	
13	仕切板	F12	2.0+3.2	
14	仕切板	Y10	1.0	
15	下板	F12	2.3	
16	下板	Y10	0.7	
17	母線	F12	1.6	
18	母線	F12 1.2(鋼線径1.6+2.3)	0.5	
19	鋼線	Y10	0.5	
20	鋼線	シリコン樹脂(空欄) - 別売 -	シリコン樹脂 - 4.0	
21	鋼線	F12	0.5	
22	鋼線	Y10	0.7	
23	鋼線	Y10	0.7	
24	コーン	F12	2.3	
25	コーン	205	0.5	
26	シャッター	F12	0.7	
27	シャッター	アルミ	0.7	
28	シャッター	F12	0.7	
29	シャッター	F12	0.7	
30	シャッター	F12	0.7	
31	シャッター	F12	0.7	
32	シャッター	F12	0.7	
33	シャッター	F12	0.7	
34	シャッター	F12	0.7	
35	シャッター	F12	0.7	
36	シャッター	F12	0.7	
37	シャッター	F12	0.7	
38	シャッター	F12	0.7	
39	シャッター	F12	0.7	
40	シャッター	F12	0.7	
41	シャッター	F12	0.7	
42	シャッター	F12	0.7	
43	シャッター	F12	0.7	
44	シャッター	F12	0.7	
45	シャッター	F12	0.7	
46	シャッター	F12	0.7	
47	シャッター	F12	0.7	
48	シャッター	F12	0.7	
49	シャッター	F12	0.7	
50	シャッター	F12	0.7	
51	シャッター	F12	0.7	
52	シャッター	F12	0.7	
53	シャッター	F12	0.7	
54	シャッター	F12	0.7	
55	シャッター	F12	0.7	
56	シャッター	F12	0.7	
57	シャッター	F12	0.7	
58	シャッター	F12	0.7	
59	シャッター	F12	0.7	
60	シャッター	F12	0.7	
61	シャッター	F12	0.7	
62	シャッター	F12	0.7	
63	シャッター	F12	0.7	
64	シャッター	F12	0.7	
65	シャッター	F12	0.7	
66	シャッター	F12	0.7	
67	シャッター	F12	0.7	
68	シャッター	F12	0.7	
69	シャッター	F12	0.7	
70	シャッター	F12	0.7	
71	シャッター	F12	0.7	
72	シャッター	F12	0.7	
73	シャッター	F12	0.7	
74	シャッター	F12	0.7	
75	シャッター	F12	0.7	
76	シャッター	F12	0.7	
77	シャッター	F12	0.7	
78	シャッター	F12	0.7	
79	シャッター	F12	0.7	
80	シャッター	F12	0.7	
81	シャッター	F12	0.7	
82	シャッター	F12	0.7	
83	シャッター	F12	0.7	
84	シャッター	F12	0.7	
85	シャッター	F12	0.7	
86	シャッター	F12	0.7	
87	シャッター	F12	0.7	
88	シャッター	F12	0.7	
89	シャッター	F12	0.7	
90	シャッター	F12	0.7	
91	シャッター	F12	0.7	
92	シャッター	F12	0.7	
93	シャッター	F12	0.7	
94	シャッター	F12	0.7	
95	シャッター	F12	0.7	
96	シャッター	F12	0.7	
97	シャッター	F12	0.7	
98	シャッター	F12	0.7	
99	シャッター	F12	0.7	
100	シャッター	F12	0.7	

※選定時のみ使用



外形図

機種名 GRN-3.152SL-4

有効開口寸法: 2842×1815(mm)

《単位》 S=1/80
~兼用型~

OR規格: 55.04寸(20.01尺)



面積規模の算定根拠（施設の種類・規模等）

1 施設規模の積算根拠

	構造・規模・数量	建築面積 (㎡)	設置機械・能力規模・台数等
既存 施設	居宅（農家住宅） 木造平屋建 1棟	144.62	
	居宅（農家住宅増築分） 木造二階建 1棟	188.42	
	農舎（農作業所） 木造平屋建 2棟	22.01 119.00	・耕運機（1台） ・トラクター（1台） ・田植機（1台） ・コンバイン（1台） ・乾燥機（1台） ・動力糶摺機（1台） ・農用自動車（1台）
	合計	474.05	敷地面積 612.02㎡
計画 施設	居宅（農家住宅） 木造2階建 1棟	122.39	
	車庫 溶接亜鉛メッキ鋼板 1棟	66.04	・自家用車（4台）
	農舎（農作業所） 溶接亜鉛メッキ鋼板 1棟	37.00	・トラクター（1台） ・耕運機（1台） ・農用自動車（1台）
	合計	225.43	敷地面積 540.00㎡

2 敷地必要面積の積算根拠

項目	既存面積 (㎡)	計画面積 (㎡)	増減 (㎡)
施設面積（建築面積）	474.05	225.43	△248.62
敷地面積	612.02	540.00	△72.02
合計			

【資料 2】 位置選定経過

1. 立地条件

- (1) 自宅及びその周辺土地を一体として利用できる規模である事。
- (2) これまで培ったコミュニティを維持したい観点から、同一集落内である事。
- (3) 所有農地の農産物に於ける保全及び窃盗に対する防犯警戒活動を行う上で実施しやすい距離である事。
- (4) 新潟市が計画する新潟市中央環状線道路の整備計画に資するため緊急的かつ現実的に用地交渉が実現可能な土地である事。
- (5) 農家住宅（木造2階建）が建築できるスペースがある事。
- (6) 車庫には自動車4台（5.0m×2.5m×4台）が駐車するスペース及び乗降が十分確保できる事。
- (7) 自動車4台が駐車するスペースには、駐車する際に十分に自動車が転回可能である事。
- (8) 農舎には（トラクター1台、耕運機1台、農用自動車1台）の格納及び充分な作業スペースがある事。
- (9) 予定建築物の周辺には、農舎に保管できなかつた農機を保管できるスペースがある事。

2. 選定経過

(1) 市街化区域内

立地条件に適合する土地なし

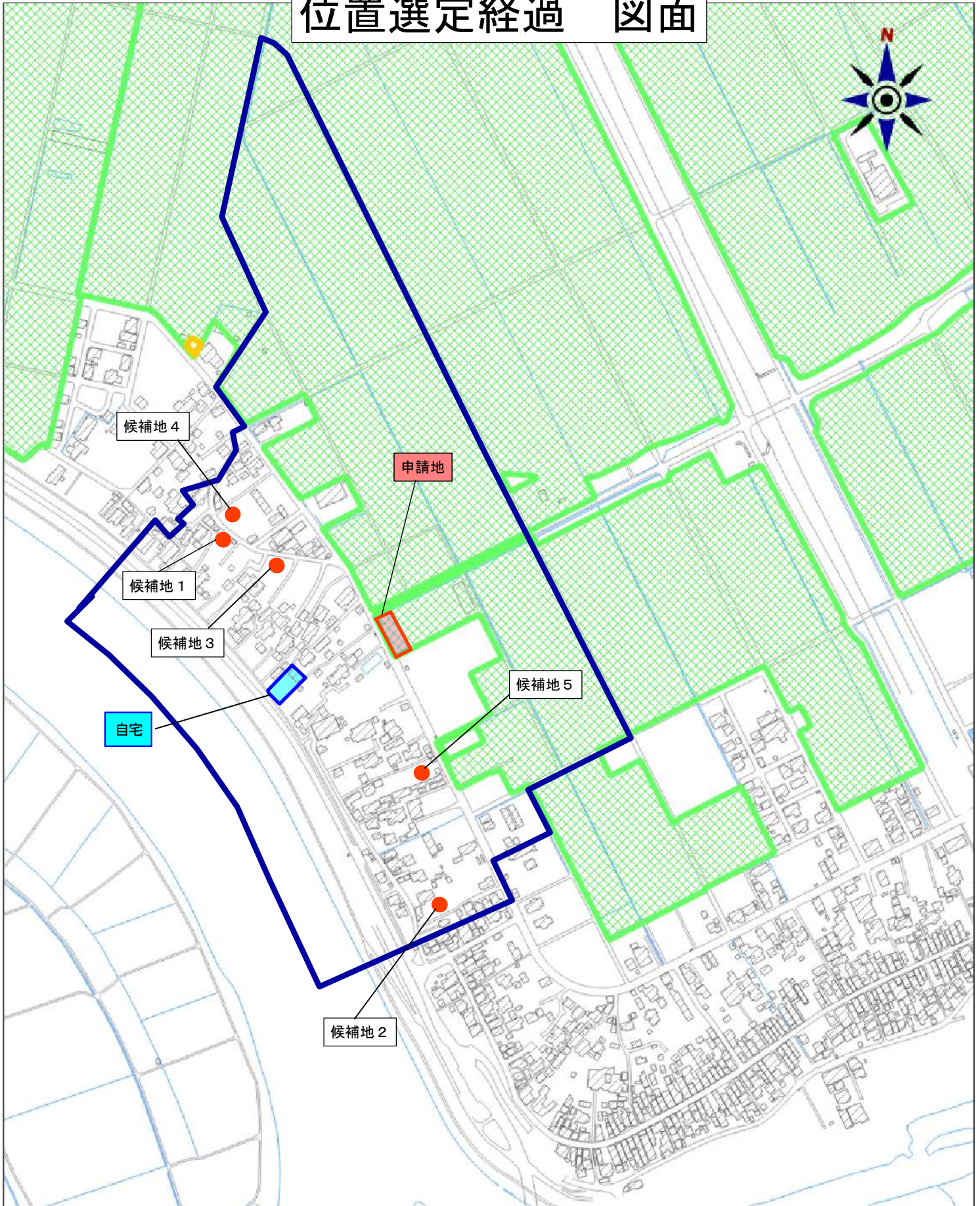
(2) 農業振興地域内の農用地区域以外の土地内

候補地	候補地概要	選定経過	選定結果
1	所在：新潟市江南区花ノ牧字屋敷付 29 地目：畑 面積：290 m ²	土地所有者の意向により不可	不可
2	所在：新潟市江南区花ノ牧字屋敷付 33-1 地目：畑 面積：193 m ²	土地所有者の意向により不可	不可
3	所在：新潟市江南区花ノ牧字屋敷付 161 地目：畑 面積：115 m ²	引き続き耕作する意向であることから不可	不可
4	所在：新潟市江南区花ノ牧字屋敷付 338-1 地目：畑 面積：544 m ²	土地所有者の意向により不可	不可
5	所在：新潟市江南区花ノ牧字屋敷付 57 地目：畑 面積：333 m ²	土地所有者の意向により不可	不可

(3) 農用地区域内

候補地	候補地概要	選定経過	選定結果
6	所在：新潟市江南区花ノ牧字屋敷付 275-1 地目：田（現況：畑） 面積：540 m ²	申出者の所有地であり、立地条件を満たす。	選定

位置選定経過 図面



※この地図は、令和6年2月現在の農業振興地域整備計画の農用地利用計画の概略を表示したものです。
 ※詳細については、新潟市農林政策課又は区役所農政担当課までお問い合わせください。
 ※本農用地利用計画図における地形等は、おおよその位置及び形状を表示したものです。権利関係に使用することはできません。
 ※著作権等に関する所要の出典の明示が必要です。

■■■■ 花ノ牧集落エリア

農振ゾーン	山林原野
農用地区域	その他
田	農業用施設用地
畑	用途区域
牧草地	既存集落区域
松草放牧地	

法第13条第2項の要件に係る整理

付図 番号	項目	理由
	<p>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こと。</p>	<p>【必要性】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 申出者は両川地区の花ノ牧集落で園芸 0.3ha を営む兼業農家である。現在、新潟市が施行する主要地方道新潟中央環状線新設事業により、住居、車庫、農作業所を設置している土地のほぼ全てが道路敷地として買収されるため、既存施設を移転することが急務かつ必要となっている。 <p>【位置の妥当性】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 用地選定にあたっては、江南区花ノ牧集落内の土地であること、住居、車庫、農作業所を一体として利用できる面積を確保できること等を条件に検討を行った。その結果、当該地を選定したものであり、妥当である。 <p>【規模の妥当性】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 別紙「規模算定根拠」から、当該施設の規模は過大ではなく、農用地区域から除外される土地の規模については妥当である。 <p>【非代替性】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 農用地区域外及び農用地区域内にて検討した結果、選定条件を満たす土地が申出者の所有地のほかになかったことから、やむを得ず当該地を選定したものである。 ・ この選定経過と土地利用状況を考慮すると、農用地区域外の土地をもって替えることが困難と認められる。
	<p>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ないと認められること。</p>	<p>【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】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 当該土地は地域計画の区域内の土地ではない。 <p>【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】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 当該土地は地域計画の区域内の土地ではない。 <p>【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】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 当該土地は地域計画の区域内の土地ではない。
	<p>3 2に掲げるもののほか、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。</p>	<p>【農用地の集団化への支障】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 当該地は2辺が農用地区域外の土地に、1辺が集団的な農用地の縁辺部に、1辺が道路予定地に接していることから農用地の集団化への支障はない。 <p>【農地流動化施策への支障】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 当該地周辺では、流動化を促進する事業の施行や計画はない。 <p>【高性能機械による営農への支障】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 農道等の改廃はなく、周辺農地への乗り入れに支障はない。 ・ 周辺農地は小規模区画での利用が主体で、集団的な土地利用はなされておらず、高性能機械による営農は行われていないことから、高性能機械による営農への支障はない。 <p>【効果的な病虫害防除等への支障】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 当該地周辺は集団防除の実施区域から除かれていることから、効率的な病虫害防除等に対する支障はない。 <p>【農業生産基盤整備事業への支障】</p>

	<ul style="list-style-type: none"> ・当該地には計画中、施行中又は 8 年未経過の農業生産基盤整備事業はないため、支障はない。 <p>【共同利用施設、近代化施設への支障】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当該開発予定地及び周辺農地には、共同利用施設又は近代化施設の建設計画はなく、受益地にも該当しないことから、共同利用施設・近代化施設への支障はない。 <p>【その他周辺の営農への支障】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当該開発による農地の分断や農道の占用等、周辺営農に支障を及ぼす要因はない。 <p>【農業振興施策実施者など関係団体等との調整】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・農業委員会、土地改良区、農協等関係団体等とは調整済みであり支障はない。
<p>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こと。</p>	<p>【認定農業者等の農業経営への支障】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当該地の提供農家は認定農業者ではないため、認定農業者等への農業経営への支障はない。 <p>【認定農業者等の経営地の集団化への支障】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・周辺農地に認定農業者の耕作地があるが、周辺農地は小規模区画での利用が主体で、集団的な土地利用はなされていないため、農用地の利用集積に支障を及ぼす恐れはない。
<p>5 当該変更により、農用地区域内の土地改良施設の有する機能に支障を及ぼすおそれがないこと。</p>	<p>【施設建設中の支障】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・敷地造成に当たっては、土地改良施設に影響がないよう敷地周囲を土留めし、土砂の流出や崩壊対策に万全を期すことから支障はない。 <p>【施設建設後の支障】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・排水処理について、下水は前面道路に敷設されている公共下水道に排水し、雨水は亀田郷土地改良区と協議のうえ北東側側溝に排水する。 ・開発面積にてらして土地改良施設の有する機能に支障を及ぼす恐れはない。 <p>【土地改良施設管理者、排水審査者など関係団体等との調整】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土地改良区と調整済みであり、適切に処理することとしている。
<p>6 当該変更に係る土地が、土地改良法第 2 条第 2 項に規定する土地改良事業等で農業用排水施設の新設変更、区画整理、農用地造成の施行に係る区域内にある土地（防災事業等農業生産力を増進することを直接の目的としない事業及びかんがい排水事業の不可避受益地を除く。）である場合にあっては、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当該事業の工事が完了した翌年度から起算して 8 年を経過した土地であること。</p>	<p>【土地改良事業等の施行状況】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当該地は土地改良事業完了後 8 年未経過地には該当しないことを土地改良区に確認済み。

農用地利用計画変更説明資料

1 付図番号

2

2 変更箇所詳細図

別添変更箇所詳細図のとおり

3 変更箇所付近の公図及び位置図

別添公図及び位置図のとおり

4 変更の概要

(1) 変更の理由

ア 該当項目 (該当法令条項)

農業振興地域の整備に関する法律第13条第2項

イ 上記アの項目に該当することの説明

別記様式第2号の1 法第13条第2項の要件に係る整理のとおり

(2) 開発の概要

ア 開発の目的

営農センター、資材庫及び農機センターの建設

イ 開発全体面積 (地目別に記載)

地目	面積	(内農用地区域面積)
宅地	3,609.73 m ²	(内農用地区域面積 3,609.73 m ²)
合計	3,609.73 m ²	(内農用地区域面積 3,609.73 m ²)

ウ 変更する土地の概要

変更箇所 (大字, 字, 地番)	地目		面積 (m ²)	利用状況	備考
	台帳	現況			
新潟市江南区丸山ノ内善之丞組字浦郷595番1	宅地	宅地	3,609.73	宅地	
計			3,609.73		

(3) 農林事業の実施状況（土地基盤整備事業及び近代化施設整備事業等の実施状況を記載）

事業名	地区名	工期(年度)	受益面積	うち農振農用 地区域面積	備考
国営亀田郷農業水利事業	亀田郷地区	H14～H24	8,596.0ha	3,609.73㎡	
県営湛水防除事業	亀田郷地区	H1～H5	1,440.0ha	3,609.73㎡	
県営湛水防除事業	亀田郷地区	S61～H2	1,440.0ha	3,609.73㎡	
県営地盤沈下対策事業	新潟南部Ⅰ期・Ⅱ期	H9～H11	1,098.0ha	3,609.73㎡	
県営地盤沈下対策事業	新潟南部Ⅳ期・Ⅴ期	H15～H24	2,694.0ha	3,609.73㎡	
県営地盤沈下対策事業	新潟南部Ⅵ期・Ⅶ期・ Ⅷ期	H17～R7(予定)	2,694.0ha	3,609.73㎡	事業実施中 (事業調整済)
県営地盤沈下対策事業	亀田郷阿賀	H28～R8(予定)	1,100.5ha	3,609.73㎡	事業実施中 (事業調整済)
県営基幹水利施設ストックマ ネジメント事業	亀田郷地区	H28～R7(予定)	1,440.0ha	3,609.73㎡	事業実施中 (事業調整済)
県営湛水防除事業	新潟東部	R2～R10(予定)	1,440.0ha	3,609.73㎡	事業実施中 (事業調整済)
県営湛水防除事業	新潟東部第2	R5～(調査地区)	1,440.0ha	3,609.73㎡	事業実施中 (事業調整済)

(4) 補足説明及び資料等

ア 位置選定経過

- ・必要規模に係る説明（【資料1】面積規模の算定根拠 参照）
- ・立地条件（【資料2】位置選定経過書・経過図 参照）
- ・選定経過（【資料2】位置選定経過書・経過図 参照）

イ 土地提供農家等に対する営農確保措置

土地提供者	専兼別			現経営耕地面積 【自作地+借地】 (㎡)			土地提供後の経営耕作地 面積 ()内は提供面積 (㎡)			今後の営農 計画(離 農, 代替地, 縮小, 拡大 等)
	専 業	一 兼	二 兼	田	畑	計	田	畑	計	
新潟市農業協 同組合	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
合計 戸										

※認定農業者は氏名の前に、「◎」をつけること。

ウ 開発に伴う排水処理（排水系統図等）

駐車場は自然浸透にて地下浸透する。強度な降雨による表面水は敷地内に設置した側溝及び集水桝を利用して既設排水路に排水する。

エ 開発等に係る関係法令等の調整状況（市町村と関係機関との協議録等）

【農地法】

- ・平成20年に農地法第5条許可済み。（新潟市農業委員会）

【都市計画法】

- ・平成20年に開発許可済み。今回、開発許可を受けた予定建築物以外の建築物の建築を行うことから、都市計画法第42条の許可見込みがあることについて確認済み。（江南区建設課）

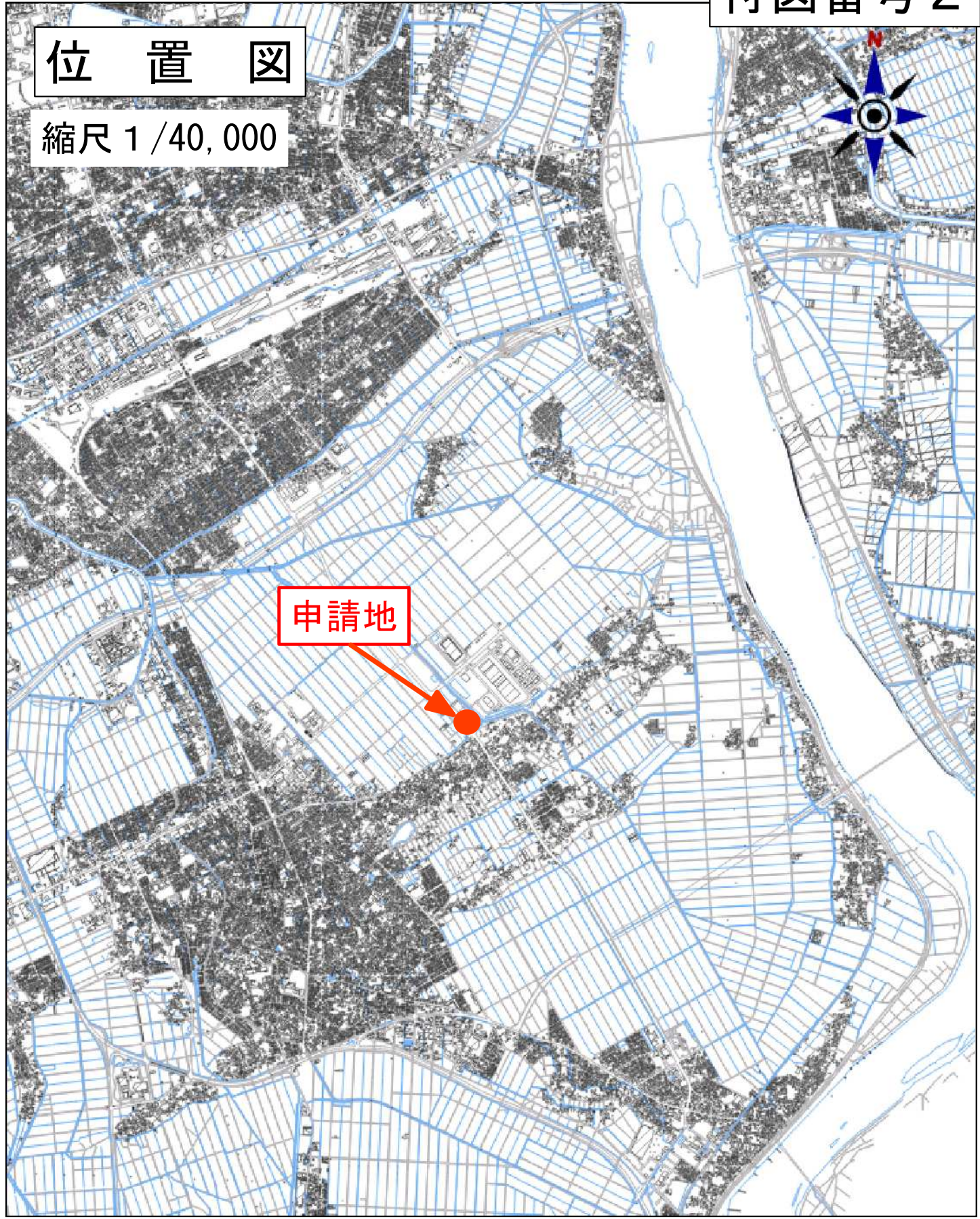
【文化財保護法】

- ・埋蔵文化財包蔵地に該当しない。（歴史文化課）

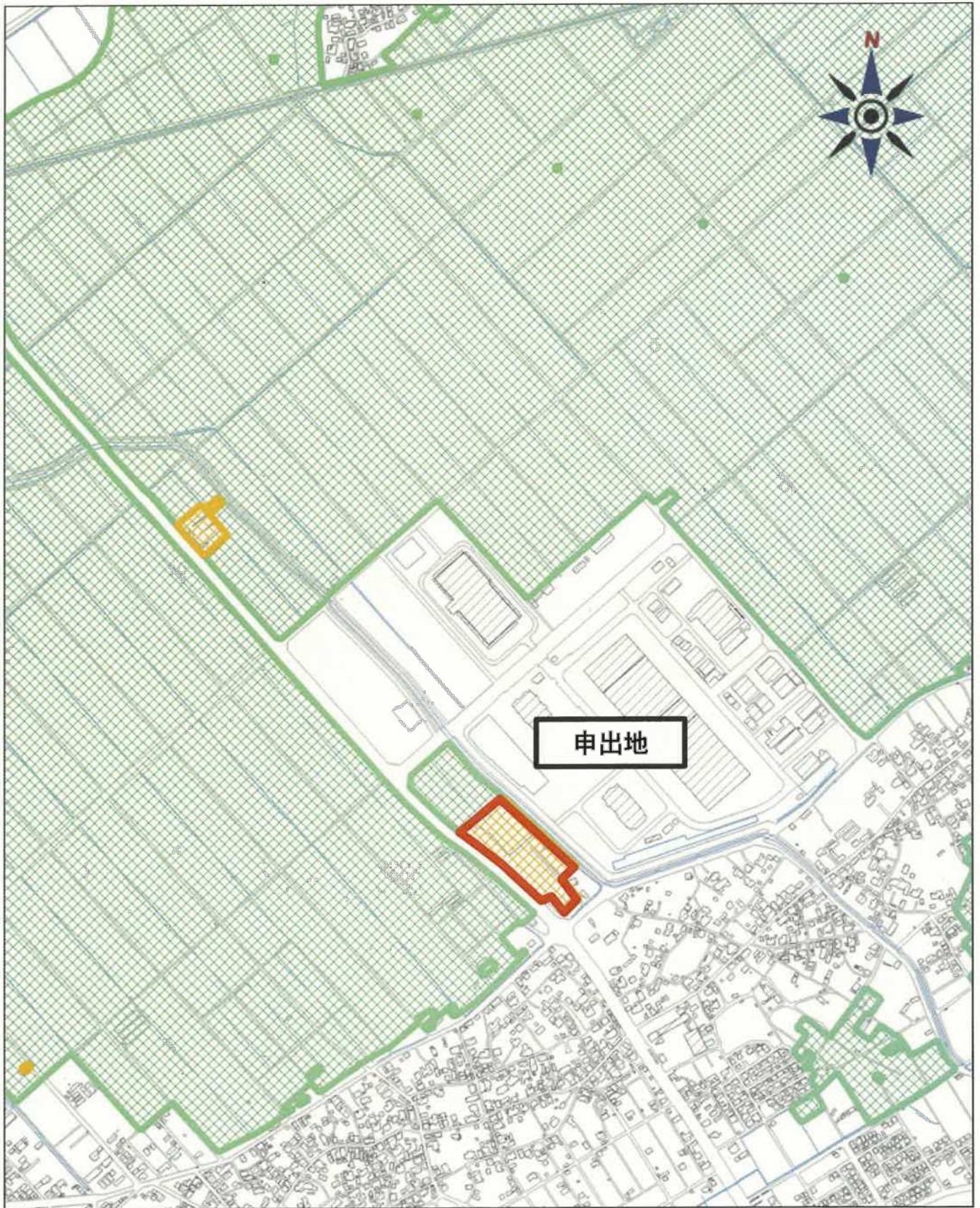
5 各種計画との整合等を示す資料
該当なし

位置図

縮尺 1 / 40,000



※この地図は、令和6年3月現在の農業振興地域整備計画の農用地利用計画の概略を表示したものです。
※詳細については、新潟市農林政策課又は区役所農政担当課までお問い合わせください。
※本農用地利用計画図における地形等は、おおよその位置及び形状を表示したものです。権利関係に使用することはできません。
※著作権等に関する所要の出典の明示が必要です。



農用地区域

農業用施設用地

注：除外箇所は筆の一部のみであるが、当図面においては筆全体を図示している。



申請地

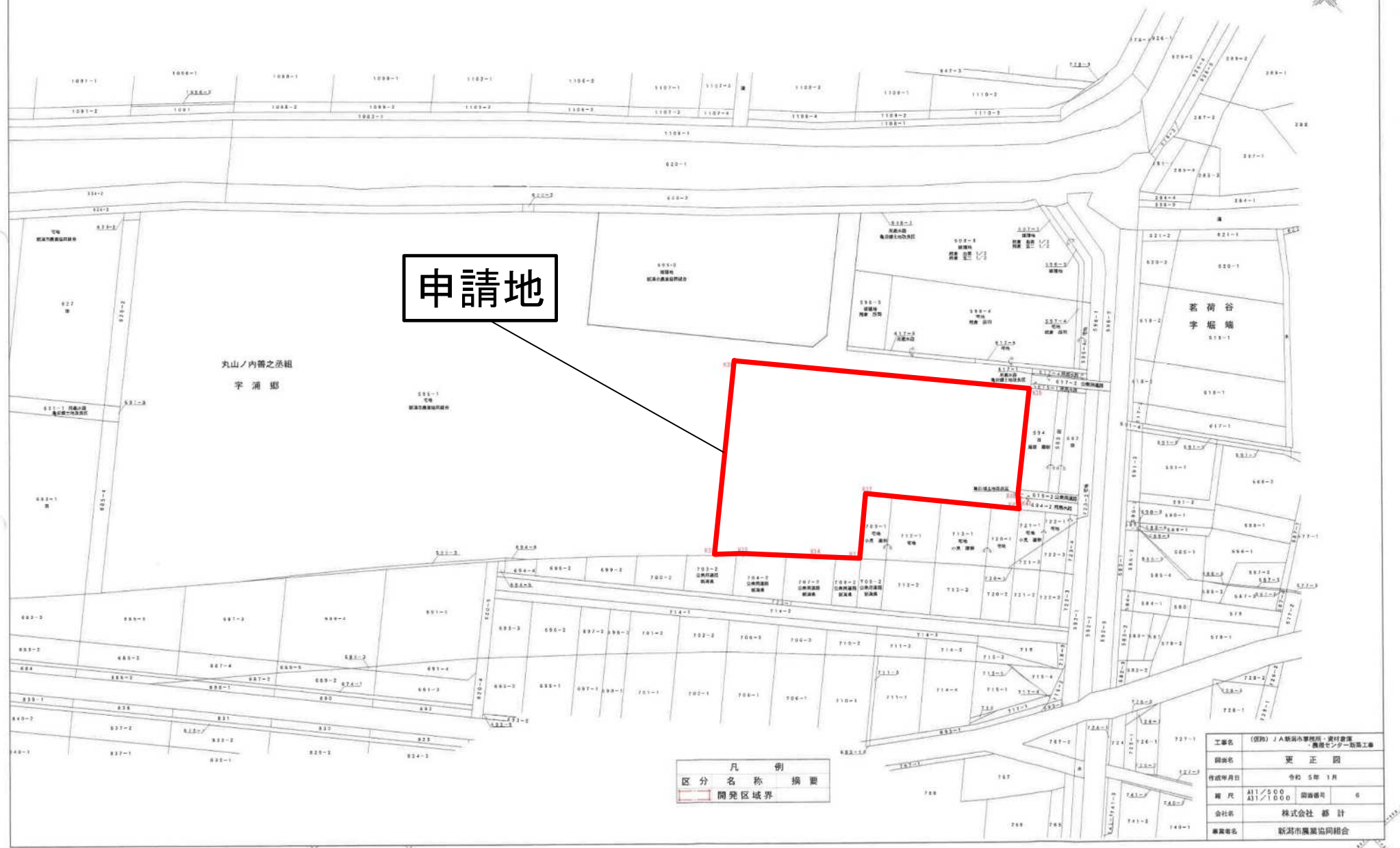
丸山ノ内帯之丞組
字 浦 郷

茗荷谷
字 堀 端

凡 例

区分	名称	換要
	開発区域界	

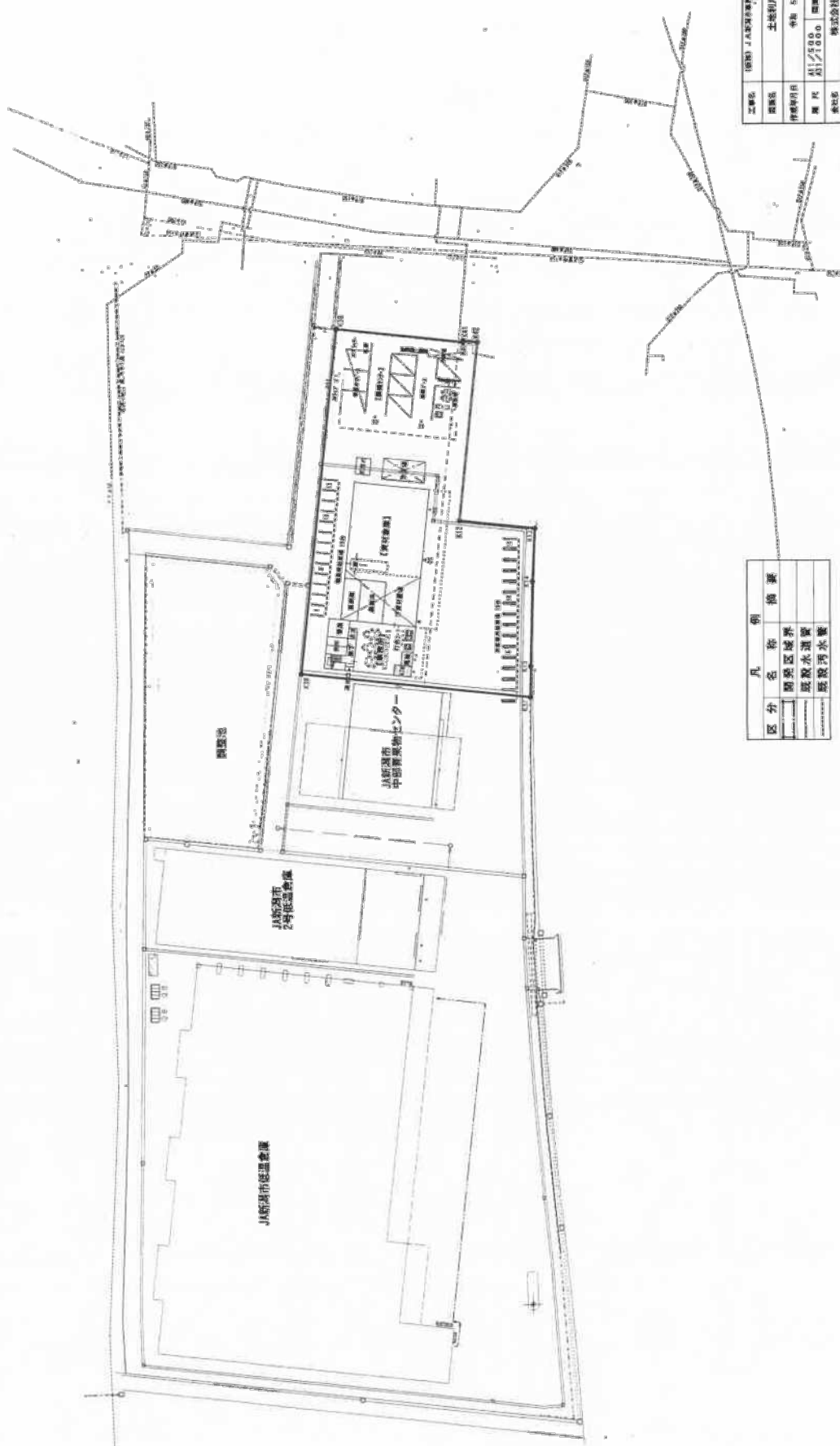
工事名	(仮称) JA新潟市事務所・資材倉庫・農機センター新築工事		
図名	更正図		
作成年月日	令和 5年 1月		
縮尺	A1 1/500	図番	0
会社名	株式会社 基 計		
事業名	新潟市農業協同組合		



(仮称) JA新潟市 事務所・資材倉庫・農機センター新築工事

土地利用計画図

縮尺 A11/500
A31/1000

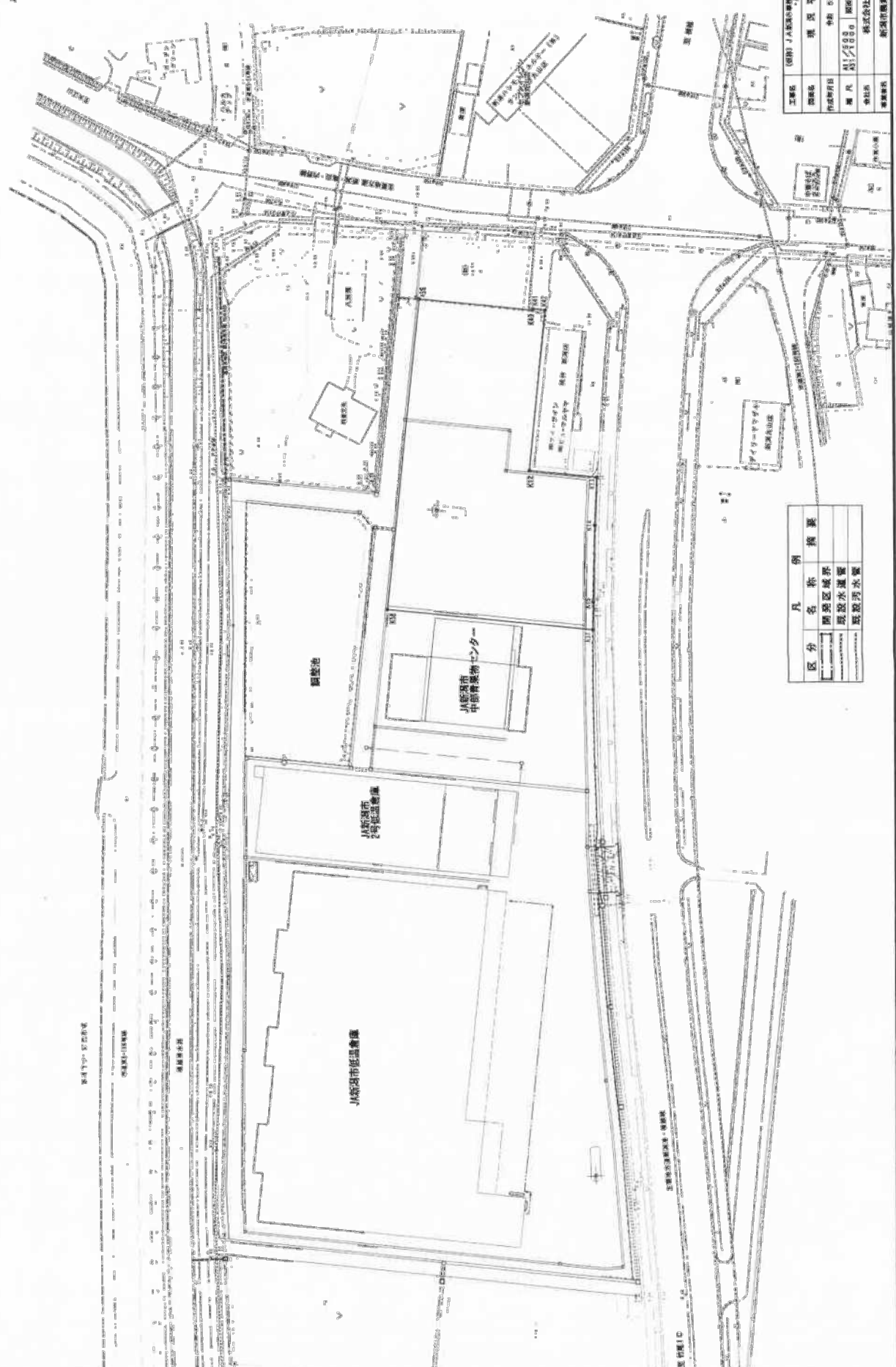


区分	名称	備 考
〇	開発区域外	
□	底層水通室	
■	建設汚水室	

工事名	(仮称) JA新潟市事務所・資材倉庫・農機センター新築工事		
所在地	土地利用計画図		
作成年月日	平成 6 年 1 月	図面番号	0
縮尺	A11/500 A31/1000	株式会社	新築計画株式会社

(仮称) JA新潟市 事務所・資材倉庫・農機センター新築工事

縮尺 A1 1/500
A3 1/1000



区分	凡 名 称	線 画
■	開発区域界	——
□	建設水渠	——
□	調整池水渠	——

工事名	(仮称) JA新潟市事務所・資材倉庫・農機センター新築工事		
所在地	新潟市平野区		
作成年月日	平成 0年 1月	原簿簿目	1
縮尺	A1/500	株式会社	新
設計者	新潟市農業協同組合		



面積規模の算定根拠（施設の種類・規模等）

（１）面積規模の算定根拠（施設の種類・規模等）

１）計画営農センター

① 計画営農センター（事務所・資材倉庫：鉄骨造り 2 階建て）

	建築面積 (㎡)	床面積 (㎡)	備考
計画営農センター (事務所・資材庫)	841.60	1F: 841.60 2F: 371.10 計: 1,212.70	※事務所: 403.60 ㎡ (1F: 247.60 ㎡、2F: 156.00 ㎡) ※資材倉庫: 809.10 ㎡ (1F: 594.00 ㎡、2F: 215.10 ㎡)
敷地面積	3,609.73 ㎡		※農機センターと共有

中部管内の石山・大江山・大形地区の営農センター（事務所・資材庫）を集約することで、農業者への総合支援体制と担い手農家への訪問体制を強化及び肥料農薬の充実と配送体制の効率化をはかる。

なお、令和 4 年度 6 月より、中部地区（大形・石山・大江山）営農センター（事務所・資材庫等）を現大江山サポートセンター（中部資材センター）へ仮集約済みである。今後は、仮集約済みの現大江山サポートセンター（中部資材センター）機能を計画地へ移転を行う。

② 中部地区の集約施設、仮集約施設及び計画施設

名称	建築年	中部地区（大形・石山・大江山）営農センター（～R3）		仮集約済みの現大江山サポートセンター（中部資材センター）		計画営農センター	
		建築面積 (㎡)	床面積 (㎡)	建築面積 (㎡)	床面積 (㎡)	建築面積 (㎡)	床面積 (㎡)
大形サポート店	S53	426.00	426.00	1,096.00	1,350.00	841.60	1,212.70
中部営農センター	S40	767.00	767.00				
石山農業資材庫	S63						
大江山サポート店	S54	473.00	473.00				
計		1,666.00	1,666.00	1,096.00	1,350.00	841.60	1,212.70

中部地区（大形・石山・大江山）の既存施設、仮集約済みの現大江山サポートセンター（中部資材センター）及び計画営農センターの施設規模を比較したところ、集約による施設の縮小効果があると判断される。

③計画営農センターと類似施設の比較

	計画営農センター	南部営農センター (集約済)	北部営農センター (仮集約)	長浦岡方営農センター (集約済)	JA新潟市
構造	鉄骨造り 2F建て	鉄骨造り 2F建て	鉄骨造り 2F建て	鉄骨造り 1F建て	—
建築面積	841.60㎡	605.00㎡	1,010.00㎡	764.00㎡	—
床面積	1,212.70㎡	864.00㎡	1,010.00㎡	764.00㎡	—
正組合員数	1,600人	1,140人	610人	1,200人	7,647人
売上	555百万円	465百万円	280百万円	561百万円	2,710百万円
1人当たり売上	347千円/人	408千円/人	459千円/人	468千円/人	354千円/人
1㎡当たり売上	458千円/㎡	492千円/㎡	277千円/㎡	734千円/㎡	—

上表のとおり、計画営農センターは、他の集約済み施設や仮集約施設と比較しても、施設規模、売上などは、ほぼ同程度の規模である。

加えて、②～③のとおり検討を行ったところ、集約効果が確認されたこと及び既存営農センターとほぼ同程度の規模であることから、計画営農センターの施設規模は妥当である。

2) 計画農機センター

① 計画農機センター

	建築面積 (㎡)	床面積 (㎡)	備考
農機センター (整備・備品庫・格納庫)	476.0	1F: 476.0 2F: 23.4 計: 499.4	工作物: ・洗車場: 50㎡ (5m*10m) ・泥溜め: 18㎡ (4m*4.5m)
敷地面積	3,609.73㎡		※営農センターと共有

② 既存農機センターと計画農機センター

既存農機センター			計画農機センター		備考
名称	建築面積 (㎡)	床面積 (㎡)	建築面積 (㎡)	床面積 (㎡)	
大江山農機センター (作業ブース)	526.00 (6ブース)	526.00	476.00 (4ブース)	499.40	
格納庫	400.00	400.00	—	—	農機約20台の 保管及び修理 の仮置き場所
計	926.00	926.00	476.00	499.40	

※計画農機センターにおいては、格納庫を廃止予定。

※格納庫は、これまで通年保管に加え、修理・点検時の農機の仮置き場として利用していた。
計画施設においては、修理・点検時の農機仮置き場が必要となる。

③ 既存農機センターの取扱金額と稼働状況（令和3年）

	受注金額 (千円)	受注件数 (件)	整備台数 (台/日)	備考
1月	11,254	27	1.4	
2月	14,337	34	1.7	
3月	64,701	153	7.7	
4月	56,781	134	6.7	
5月	37,863	89	4.5	
6月	24,041	57	2.9	
7月	38,306	90	4.5	
8月	31,196	74	3.7	
9月	44,411	105	5.3	
10月	16,803	39	2.0	
11月	29,318	69	3.5	
12月	16,298	38	1.9	
計	385,309	909	3.8	平均受注額≒424千円/件

既存農機センターの1日当たりの整備台数は3.8台/日（年平均）、3月のピーク時には7.7台/日となっている。

移転後においても、同等の受注量が想定されること、営業活動を通し閑散時とピーク時の受注の平準化を図ることで、1日当たり平均整備台数3.8台/日（年平均）の整備を目指すものである。

また、格納庫の廃止（農機の通年保管及び修理点検時の仮置きスペース）にあたり、受入

れ農機の仮置きスペース（前日受入れ等）の確保が必要である。農機の仮置き台数の目途として1日あたりの整備台数3.8台/日の内輪である3ブースを確保することで、農機の前日受入れや修理・点検の翌日に搬出するなど、ニーズに応じた受入れ・搬出態勢を整えることで、農家の利便性や効率性確保を行う。

以上、整備ブースとして4台/日、仮置きブースとして3台/日の確保は、必要規模として最低限である。

④ 計画農機センターと類似施設の比較

	計画農機センター	JA 北魚沼中央農機センター	JA 新潟かがやき 亀田郷みなみ農機センター	豊栄農機センター (仮集約)	備考
構造	鉄骨造り 2F 建て	鉄骨造り 2F 建て	鉄骨造り 2F 建て	鉄骨造り 1F 建て	
敷地面積	3,609.73 m ² (複合敷地)	5,620.00 m ² (単独敷地)	2,077.00 m ² (単独敷地)	9,914.00 m ² (複合敷地)	
建築面積	476.00 m ²	1,406.00 m ²	453.00 m ²	464.00 m ²	
床面積	499.40 m ²	1,716.00 m ²	474.65 m ²	464.00 m ²	

計画農機センターは、必要規模として最低限であること、既存農機センターとほぼ同程度の規模であることから、当該農機センターの施設規模は妥当である。

3) 職員・来場者数と必要駐車台数

① 職員の必要駐車台数

	職員（駐車台数）		備考
	既存	計画	
中部地区（大形・石山・大江山）営農センター（～R3）	15人（台）	8人（台）	大形サポート店 中部営農センター 石山農業資材庫 大江山サポート店
大江山農機センター	5人（台）	5人（台）	
計	20人（台）	13人（台）	

集約により、職員数を20人から13人へ削減を行うとともに、必要駐車台数13台を確保することとした。

② 来場者の必要駐車台数（営農・農機）

	既存（大形・石山・大江山）		計画	備考
	来場者 （人/日）	駐車台数 （台）	駐車台数 （台）	
来場者（業者）	12人/日	15台	15台	
来場者（農家）	62人/日			
計	74人/日	15台	15台	

来場者の計画駐車台数は、集約により来場者の重複する時間が増加するが、これまで同様の必要駐車台数15台確保することとした。

4) 通路・荷捌きスペース等

計画営農センター及び計画農機センターの資材・農機運搬用の大型トラック等の旋回スペース（約700㎡（20m×35m））、運行通路（幅員約6m）及び荷捌きスペースに加え、農機センターに必要な泥だめ（12.8㎡）・洗車場（50㎡）等が必要であることから、必要最小限の1,942.13㎡を確保するものである。（補足説明資料②参照）

5) 計画営農センターと計画農機センター集約による必要面積（取り纏め）

	面積（㎡）	
計画営農センター	841.60	2(1)1)①より（1F床面積）
計画農機センター	476.00	2(1)2)①より（1F床面積）
駐車場	350.00	2(1)3)①②より 必要台数（職員＋来場者）：28台 必要面積：350.0㎡（2.5m×5.0m×28台）
通路・荷捌きスペース等	1,942.13	2(1)4)より
計	3,609.73	

以上、計画営農センター、計画農機センターは他施設と比較しても過大な規模となっておらず、駐車場、通路・荷捌きスペース等も必要最低限を確保するなど、過大な面積となっていない。

位置選定の経過

(1) 立地条件

位置選定にあたっては①～③の条件のもと候補地選定を行った。

- ①JA 新潟市中部管内であり、営農・農機センター機能が効率的に運用可能な位置であること
- ②組合員の公平性が確保できる位置（距離）であること
- ③大型トラック等の通行が可能な広い道路がある土地であること
- ④必要な面積が確保できること

以上より、JA 中部管内であり、多くの農地を占める大江山・石山地区周辺を候補地とした。

なお、大江山・石山地区周辺においては、JA 新潟市石山の既存施設を除き、市街化区域にまとまった土地がない。また、施設自体が市街化調整区域で立地が可能であることから、市街化区域内の第1種住居地域（1カ所）、市街化調整区域内のまとまった白地（2カ所）、既存の丸山・大江山の農業施設用地（2カ所）及び農用地（2カ所）を選定し、以下のとおり候補地選定を行った。

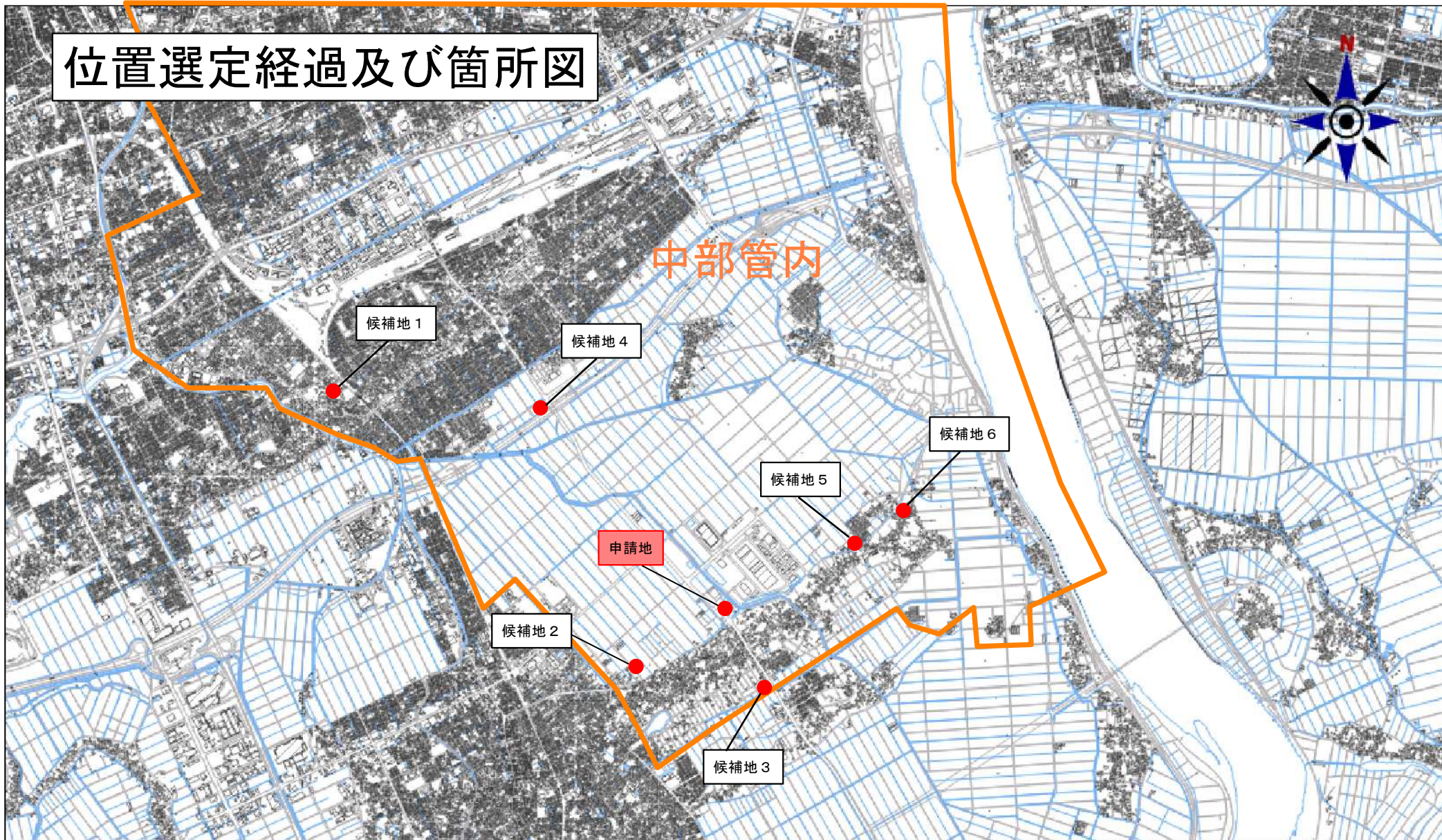
(2) 位置選定経過

	候補地概要		選定経過と評価	選定結果
1	所在	東区石山2丁目 862他10筆	<ul style="list-style-type: none"> ・当該地はJR越後石山駅より約50m、県道曾野木一日市沿線かつ市街化区域（第一種住居地域）に位置し、JA新潟市中部営農センター等の施設が立地していた。 ・住宅等に囲まれており、以前より営農施設の稼働において騒音・振動及び交通事故等が懸念されていた。 ・また、中部管内の金融店舗集約計画において当該地を「中部管内の基幹店舗（石山・木戸・大江山の集約）」として計画済みである。 ※以上、営農施設立地に向け不向きであること、跡地の利活用が予定されていることから、当該地を断念した。	×
	用途	市街化区域 第一種住居地域		
	主な地目	宅地		
	面積	2,545 m ²		
2	所在	江南区北山字堀 東1151-1他3筆	<ul style="list-style-type: none"> ・当該地は北山集落に隣接する白地地域で住宅地が点在し、スプロール化が進展している。 ・当該地の前面道路は幅員7m市道が整備されており、関係車両の通行に支障は無いが、隣接する住宅等にとって、当該地への立地は、交通量の増加に伴う騒音・振動及び交通事故等が懸念される。 ・当該地への立地は、中部地区の営農機能（米倉庫・青果物集出荷場と営農センター・農機センター）全般を分断することとなり、設置者の効率性や農家等利用者の利便性に欠ける。 ※以上、市街地から、より離れた位置を選定する必要があること、営農機能分析による設置者の効率性及び農家等利用者の利便性に欠けることから当該地を断念した。	×
	用途	市街化調整区域 白地		
	主な地目	田		
	面積	3,859 m ²		

			<p>※以上、住環境への阻害がより少ない位置を選定する必要があること、営農機能分断による設置者の効率性及び農家等利用者の利便性に欠けることから当該地を断念した。</p>	
6	所在	江南区大淵字県道東 10 の一部他 2 筆	<p>・当該地は、既存の JA 新潟市（金融店舗・営農センター・青果物集出荷場・農機センター）施設が立地する農業施設用地及び白地地域である。</p> <p>・当該地は、主要地方道新潟亀田内野線および新潟市道からの出入により関係車両の通行に支障は無いが、周辺は集落、病院等が立地することから、以前より騒音・振動・交通事故・大型車の混入等の懸念を生じていた。</p> <p>・この様ななか、既存施設のうち、青果物集出荷場は R4.6 に「中部青果物センター」として丸山米倉庫隣地へ集約済み、R6 年度中に金融店舗も基幹支店として石山へ統合される計画である。</p> <p>・当該地は、これまで JA 全般の機能を有していたが青果物集出荷場（丸山）・金融店舗（石山）の移転により、当該地での設置者の効率性及び農家等利用者の利便性に欠ける。</p> <p>※以上、周辺地域への懸念等を生じること、当該地での JA 全般機能が縮小・分断による設置者の効率性及び農家等利用者の利便性に欠けることから当該地を断念した。</p>	△
	用途	市街化調整区域農業用施設用地（10 のみ）		
	主な地目	宅地		
	面積	3,621 m ²		
7	所在	江南区丸山ノ内善之丞組 595-1 の一部	<p>・当該地は、2 辺が白地に隣接する農業施設用地である。</p> <p>・また、主要地方道新潟港横越線、主要地方道新潟亀田内野線および新潟市中央卸売市場にそれぞれ 3 辺近接していることから農地としての分断性はない。</p> <p>・周辺に住宅地がないことから、周辺環境に著しい問題を起こすことがない。</p> <p>※現在、米倉庫・集出荷場などが集約され JA 新潟市中部地区の中心的な場所であること、2 本の主要地方道沿線にあることから交通アクセスが良いこと、隣接して、新潟市中央卸売市場が立地していることなどから、機能充実及び効率的な運用が可能であるとともに、農家等利用者の利便性の向上を図ることが可能である。</p>	○
	用途	市街化調整区域農業用施設用地		
	主な地目	宅地		
	面積	3,609 m ²		

3	所在	江南区駒込1丁目 472-1 他2筆	<ul style="list-style-type: none"> ・当該地は JA 新潟かがやき管内に隣接し、主要地方道新潟港横越線沿線に位置する白地区域である。 ・主要地方道新潟港横越線からの車両の出入及び周辺の土地利用状況などから、騒音・振動・交通事故等の懸念が少ない。 ・当該地への立地は、中部地区の営農機能（米倉庫・青果物種出荷場と営農センター・農機センター）全般を分断することとなり、設置者の効率性や農家等利用者の利便性に欠ける。 ※以上、周辺環境上、支障がないと判断されるが、中部地区の最南端に位置するなど距離的公平性に欠けること、営農機能分断による設置者の効率性及び農家等利用者の利便性に欠けることから当該地を断念した。 	×
	用途	市街化調整区域 白地		
	主な地目	田		
	面積	3,595 m ²		
4	所在	東区中野山字大 堀外 797-1 他6筆	<ul style="list-style-type: none"> ・当該地は主要地方道新潟港横越線沿線及び3・3・588 姥ヶ山本所線（蒲原中部大規模農道）が交差する角に位置し、本所排水路を隔て市街化区域に隣接する農用地区域である。 ・主要地方道新潟港横越線及び3・3・588 姥ヶ山本所線（蒲原中部大規模農道）からの車両の出入及び周辺土地利用などから、騒音・振動・交通事故等の懸念が少ない。 ・当該地への立地は、中部地区の営農機能（米倉庫・青果物集出荷場と営農センター・農機センター）全般を分断することとなり、設置者の効率性や農家等利用者の利便性に欠ける。 ※以上、周辺環境上、支障が少ない判断がされるが、営農機能分断による設置者の効率性及び農家等利用者の利便性に欠けることから当該地を断念した。 	×
	用途	市街化調整区域 農用地		
	主な地目	田		
	面積	3,554 m ²		
5	所在	江南区西山字浦 高田 619-3 他8筆	<ul style="list-style-type: none"> ・当該地は主要地方道新潟亀田内野線沿線に位置する農用地区域である。 ・耕作状況（白地隣接部分がビニールハウス立地）により農用地が分断される。 ・周辺は、新潟県住宅供給公社が整備した直り山団地・集落保育園等が立地しており、隣接する住宅団地等において、当該地への農業施設立地は、交通量の増加に伴う騒音・振動・交通事故等が懸念される。 ・候補地中央の既設農道を維持した場合、既設農道により計画施設が分断され、使い勝手が悪い。 ・当該地への立地は、中部地区の営農機能（米倉庫・青果物集出荷場と営農センター・農機センター）全般を分断することとなり、設置者の効率性や農家等利用者の利便性に欠ける。 	×
	用途	市街化調整区域 農用地		
	主な地目	田		
	面積	3,567 m ²		

位置選定経過及び箇所図



※この地図は、令和6年3月現在の農業振興地域整備計画の農用地利用計画の概略を表示したものです。
※詳細については、新潟市農林政策課又は区役所農政担当課までお問い合わせください。
※本農用地利用計画図における地形等は、おおよその位置及び形状を表示したものです。権利関係に使用することはできません。
※著作権等に関する所要の出典の明示が必要です。

農用地利用計画変更説明資料

1 付図番号

3

2 変更箇所詳細図

別添変更箇所詳細図のとおり

3 変更箇所付近の公図及び位置図

別添公図及び位置図のとおり

4 変更の概要

(1) 変更の理由

ア 該当項目 (該当法令条項)

農業振興地域の整備に関する法律第13条第2項

イ 上記アの項目に該当することの説明

別記様式第2号の1 法第13条第2項の要件に係る整理のとおり

(2) 開発の概要

ア 開発の目的

分家住宅の建設

イ 開発全体面積 (地目別に記載)

地目	面積	(内農用地区域面積)
畑	466.00 m ² のうち198.35 m ²	(内農用地区域面積 198.35 m ²)
合計	466.00 m ² のうち198.35 m ²	(内農用地区域面積 198.35 m ²)

ウ 変更する土地の概要

変更箇所 (大字, 字, 地番)	地目		面積 (m ²)	利用状況	備考
	台帳	現況			
新潟市江南区西山字浦高田	田	畑	466.00 のうち198.35m ²	休耕畑	
計			466.00 のうち198.35m ²	休耕畑	

(3) 農林事業の実施状況（土地基盤整備事業及び近代化施設整備事業等の実施状況を記載）

事業名	地区名	工期(年度)	受益面積	うち農振農用 地区域面積	備考
国営亀田郷農業水利事業	亀田郷地区	H14～H24	8,596.0ha	0.0198ha	
阿賀野川大規模農業水利改良事業	阿賀野川(左岸)	S28～43・S48・S52・ H1～4	2,910.0ha	0.0198ha	
県営湛水防除事業	亀田郷地区	H1～H5	1,037.0ha	0.0198ha	
県営湛水防除事業	亀田郷地区	H1～H5	1,037.0ha 63.3ha	0.0198ha	
県営地盤沈下対策事業	新潟南部Ⅰ期・Ⅱ期	H9～H11	1,098.0ha	0.0198ha	
県営地盤沈下対策事業	新潟南部Ⅳ期・Ⅴ期	H15～H24	2,694.0ha	0.0198ha	
県営地盤沈下対策事業	新潟南部Ⅵ期・Ⅶ期・ Ⅷ期	H17～R7(予定)	2,694.0ha	0.0198ha	事業実施中 (事業調整済)
県営地盤沈下対策事業	亀田郷阿賀	H28～R8(予定)	1,100.5ha	0.0198ha	事業実施中 (事業調整済)
県営基幹水利施設ストックマ ネジメント事業	亀田郷地区	H28～R7(予定)	1,037.0ha	0.0198ha	事業実施中 (事業調整済)
県営湛水防除事業	新潟東部	R2～R10(予定)	1,037.0ha	0.0198ha	事業実施中 (事業調整済)
県営湛水防除事業	新潟東部第2	R5～(調査地区)	859.0ha	0.0198ha	事業実施中 (事業調整済)
団体営亀田郷耕地整理事業	大江山工事区	S23～S39	11,699.4ha	0.0198ha	
団体営集落整備事業	亀田郷地区 (西山再整理)	H2	25.7ha	0.0198ha	
多面的機能支払交付金	大江山地区農地・水・ 環境保全	H31～R6	695.0ha	0.0198ha	補助金返還 の可能性に ついて補助 対象者承知 済み

(4) 補足説明及び資料等

ア 位置選定経過

- ・必要規模に係る説明（【資料1】面積規模の算定根拠 参照）
- ・立地条件（【資料2】位置選定経過書・経過図 参照）
- ・選定経過（【資料2】位置選定経過書・経過図 参照）

イ 土地提供農家等に対する営農確保措置

土地提供者	専兼別			現在の経営耕地面積 (自作地+借地) m ²			土地提供後の経営耕地面積 () 内に提供面積 m ²			今後の営農計画 (離農,代替地,縮 小,拡大等)
	専 業	一 兼	二 兼	田	畑	計	田	畑	計	
◎1	○			174,671.23	5,645.91	180,317.14	174,671.23	5,447.56 (198.35)	180,118.79 (198.35)	拡大
合計				174,671.23	5,645.91	180,317.14	174,671.23	5,447.56 (198.35)	180,118.79 (198.35)	

※認定農業者は氏名の前に、「◎」をつけること。

ウ 開発に伴う排水処理（排水系統図等）

下水は前面道路に敷設されている公共下水道に排水し、雨水は南東側側溝(市道)に排水する。

エ 開発等に係る関係法令等の調整状況（市町村と関係機関との協議録等）

【農地法】

・農地法第5条申請について、農地転用許可申請が必要。（集落接続）（新潟市農業委員会）

【都市計画法】

・当該施設は農家住宅（分家）のため開発許可不要。（江南区建設課）

【文化財保護法】

・埋蔵文化財包蔵地に該当しない。（歴史文化課）

オ その他参考となる資料

経営面積概況図

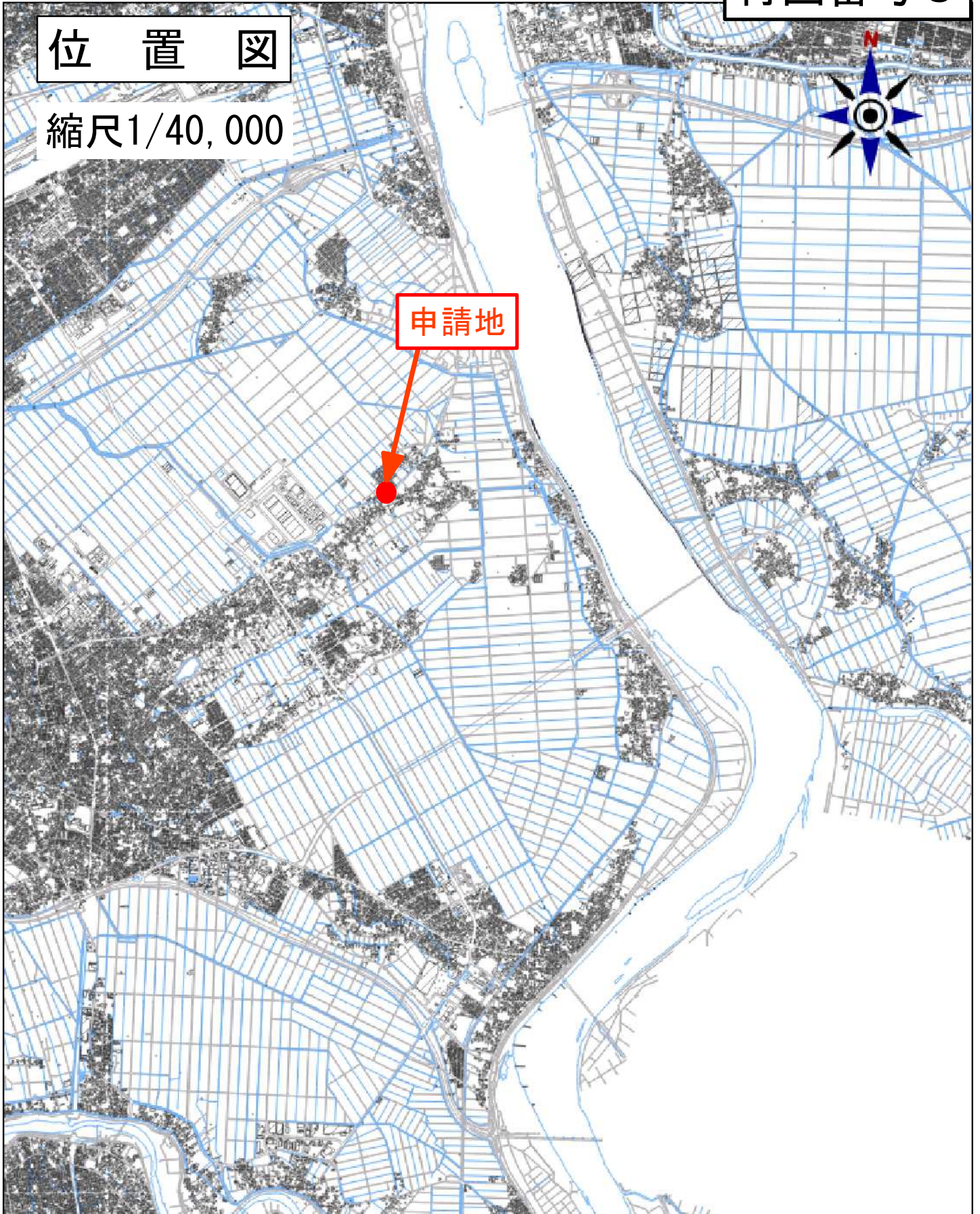
5 各種計画との整合等を示す資料

該当なし

位置図

縮尺1/40,000

申請地

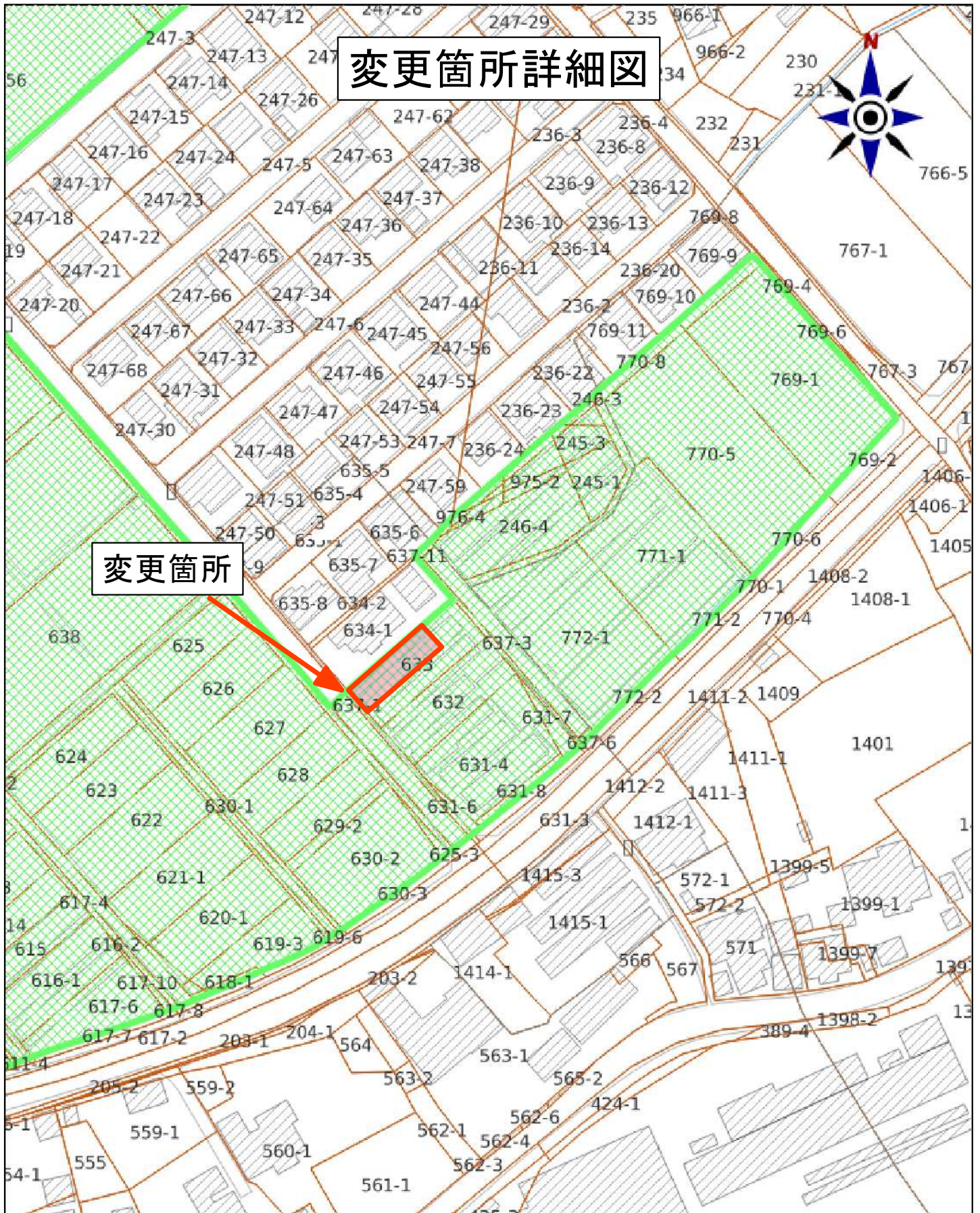


※この地図は、令和6年2月現在の農業振興地域整備計画の農用地利用計画の概略を表示したものです。

※詳細については、新潟市農林政策課又は区役所農政担当課までお問い合わせください。

※本農用地利用計画図における地形等は、おおよその位置及び形状を表示したものです。権利関係に使用することはできません。

※著作権等に関連する所要の出典の明示が必要です。



変更箇所詳細図

変更箇所

※この地図は、令和6年2月現在の農業振興地域整備計画の農用地利用計画の概略を表示したものです。

※詳細については、新潟市農林政策課又は区役所農政担当課までお問い合わせください。

※本農用地利用計画図における地形等は、おおよその位置及び形状を表示したものです。権利関係に使用することはできません。

※著作権等に関する所要の出典の明示が必要です。

- 変更箇所
- 農用地区域
- 農用地区域以外
- 農業用施設用地

更正図

1 203-4
2 617-10

A 617-4
B 618-3

519-5
619-6

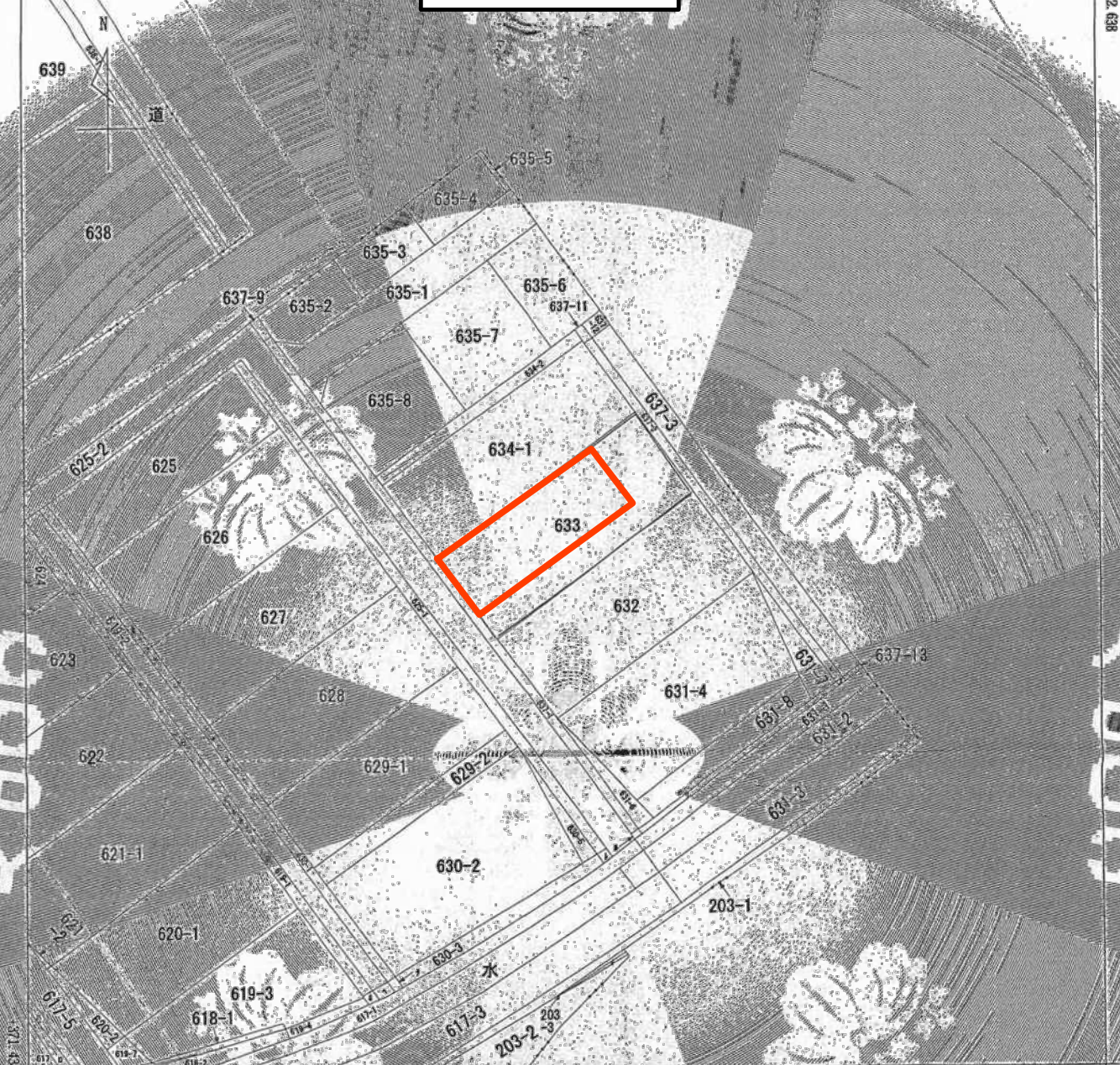
(座標値種別：図上測定)

+237.560

+392.638

COPY

COPY



+87.560 (座標値種別：図上測定)
 (注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。
 (注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(Louhoku/faiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	新潟市江南区西山字補高田			地番	633番	
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	土地改良所在図
作成年月日		備付年月日(原図)		補正事項			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

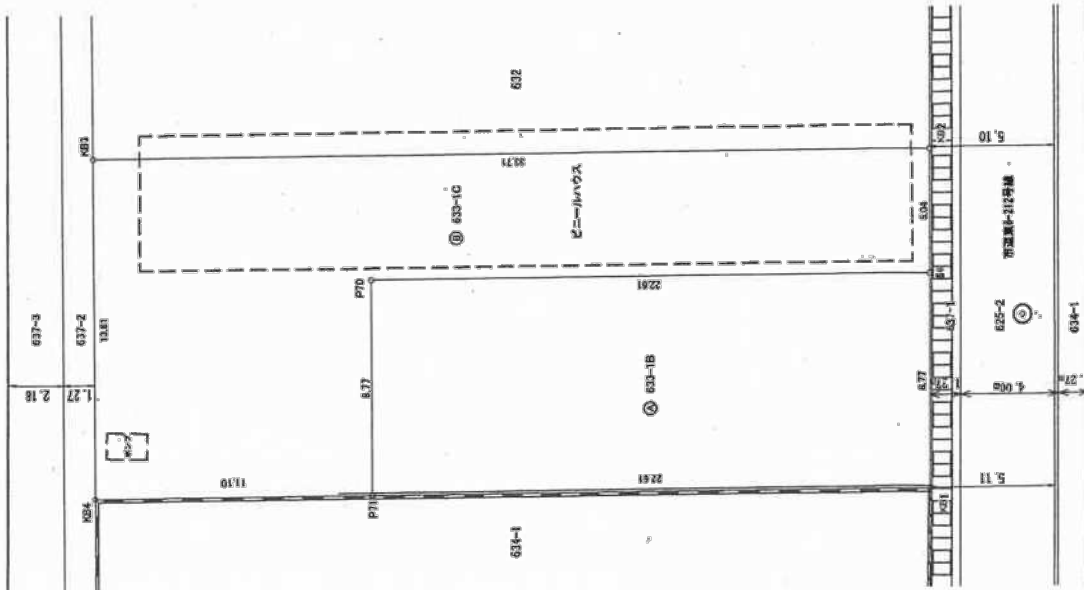
令和5年3月2日
新潟県地方務局

請求番号：19-5
(1/1)

登記官

三原俊夫





求積表

地番	Xn	Yn	Yn+1-Yn	Xn+1-Yn+1
① 633-1B				
631	1004.655	1002.655	-11.519	-11576.89309500
632	982.810	1008.284	22.878	22828.12584000
633	1012.488	1035.483	11.519	11662.84442000
634	1019.185	1019.803	-22.878	-23218.81443000
		合計		-388.77103000
		合計面積		146.39851500
				㎡

地番	Xn	Yn	Yn+1-Yn	Xn+1-Yn+1
① 633-1C				
631	987.820	1008.284	-13.832	-13901.8324000
632	983.975	1011.351	28.916	28740.78312500
633	1015.888	1037.199	16.702	16966.99392000
634	1028.397	1023.253	-17.395	-17855.20221000
637	1019.185	1019.803	-2.770	-2823.14245000
637	1012.488	1025.483	-11.519	-11662.84442000
		合計		-535.15530700
		合計面積		267.578153500
				㎡

総合計面積 446.98670850 ㎡

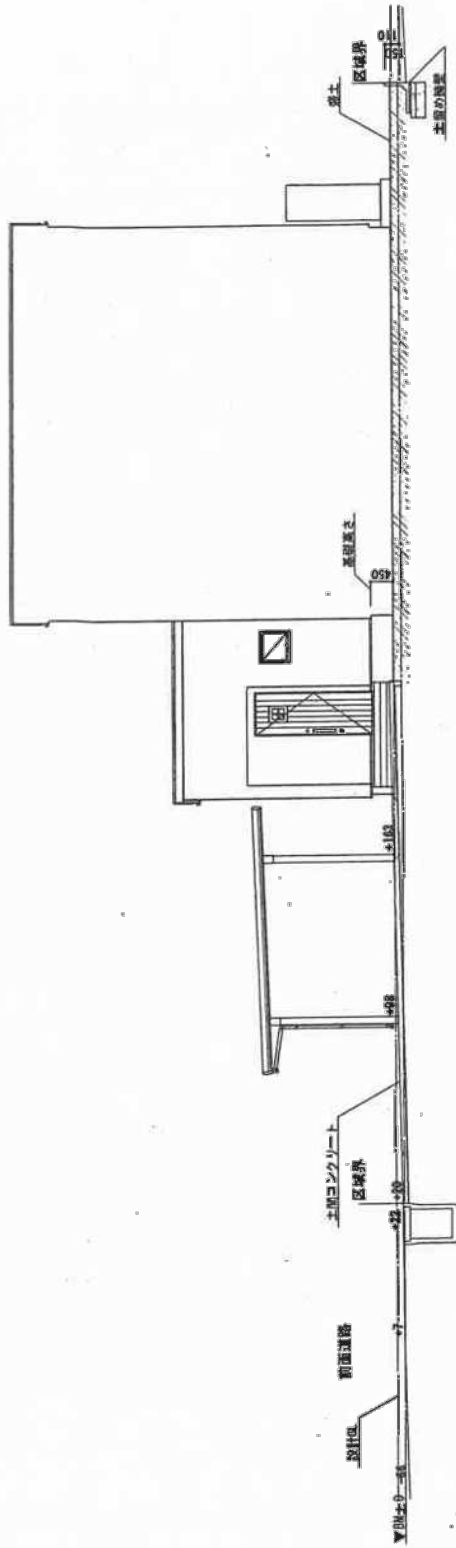
地番	坪数
① 633-1B	80.00 坪
① 633-1C	80.93 坪

恒久的地物の座標値

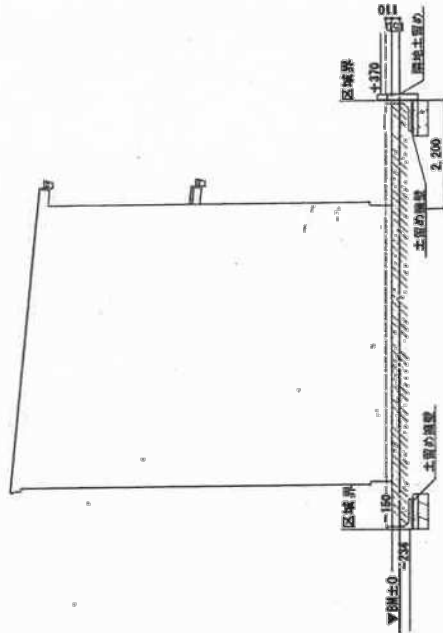
点名	X座標	Y座標	備考
27	988.884	1004.280	マンホール中心
32	970.483	1029.068	マンホール中心



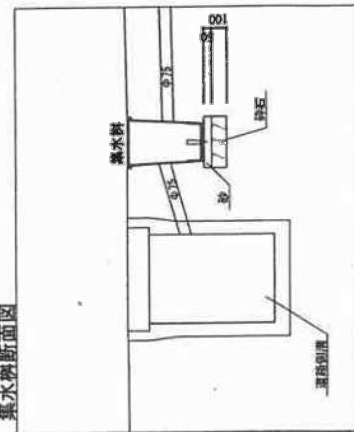
A-A' 断面図

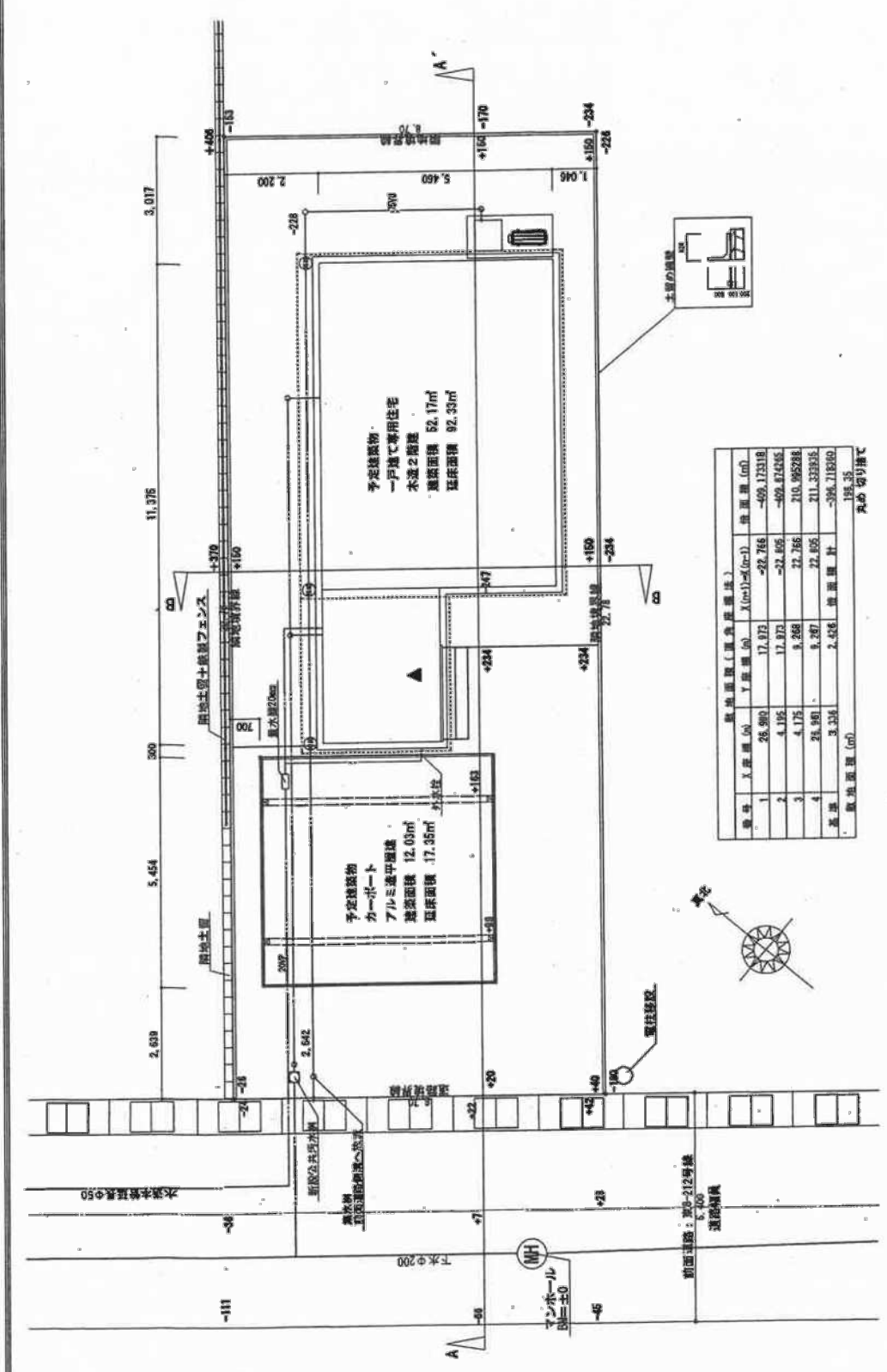


B-B' 断面図



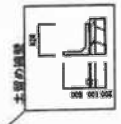
集水機断面図



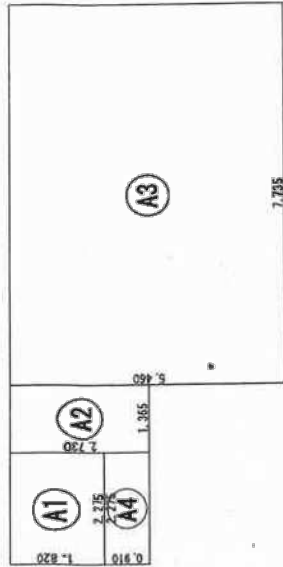


番号	敷地面積 (m)		(m)×(m)		積算面積 (m²)
	X	Y	X	Y	
1	26.890	17.973	22.766	-499.12318	
2	4.195	17.973	-22.805	-409.81405	
3	4.175	9.289	22.766	210.98528	
4	25.981	9.287	22.805	211.33335	
合計	3.334	2.438	積算面積計	-304.71810	184.33

丸点の面積で



工事名				管理番号	設計番号	担当者	図面名	図面No.
011							配置図	1
				日付	2024/07/21	時間	14:07	縮尺
								1/100

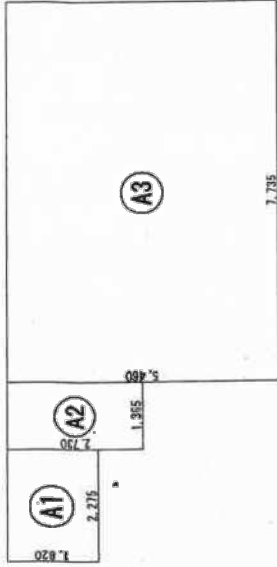


形状	計算式	面積
①	矩形 2.275×1.820	4.145500
②	矩形 1.365×2.275	3.124125
③	矩形 7.735×5.460	42.231000
④	矩形 2.275×0.610	2.000500
合計		52.17

15.78
丸め切り捨て

建築面積積算図 S:1/100

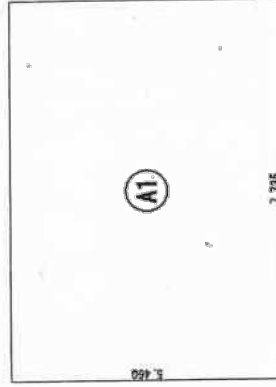
一戸建て住宅	
建築面積	52.17㎡ (15.78坪)
延床面積	92.33㎡ (27.92坪)
1階	50.10㎡ (15.15坪)
2階	42.23㎡ (12.77坪)



形状	計算式	面積
①	矩形 2.275×1.820	4.145500
②	矩形 1.365×2.275	3.124125
③	矩形 7.735×5.460	42.231000
合計		50.10

15.15
丸め切り捨て

1階 床面積積算図 S:1/100

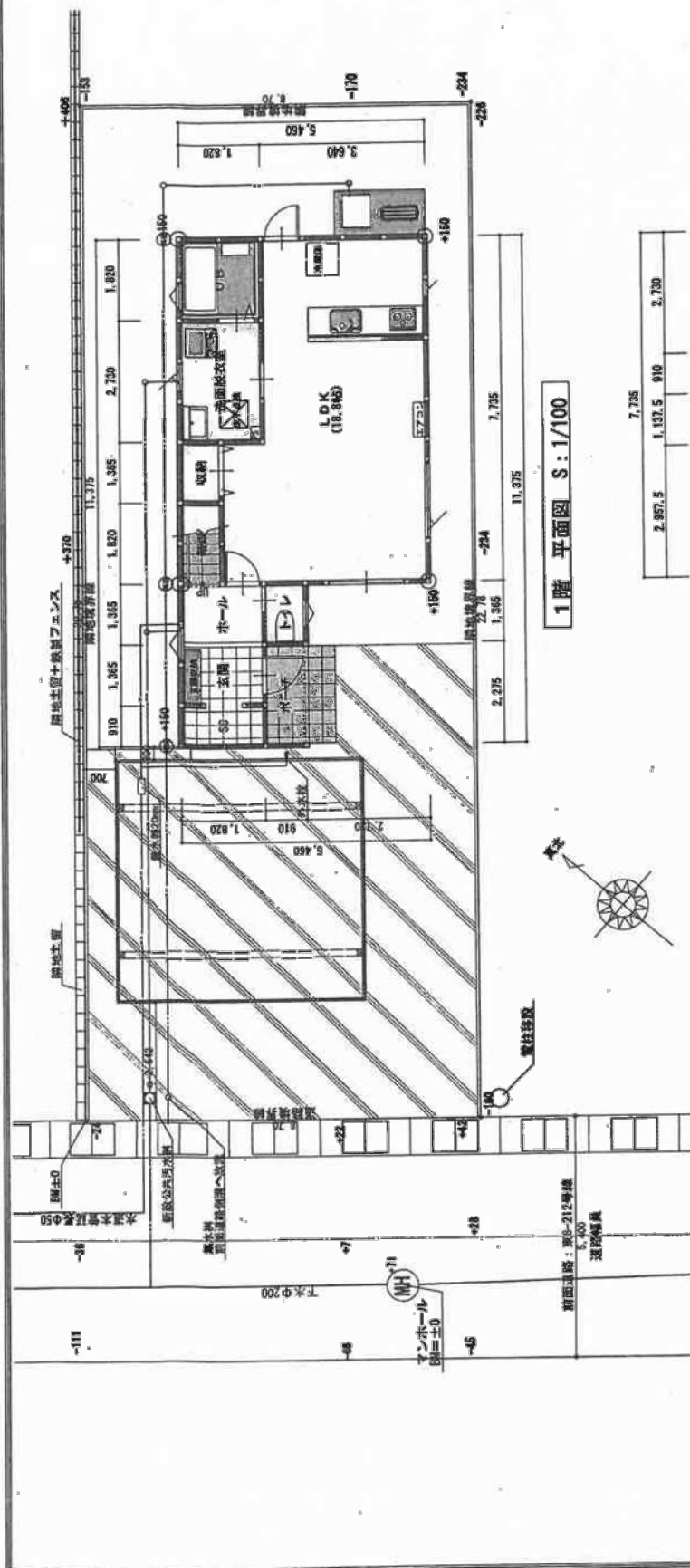


形状	計算式	面積
①	矩形 7.735×5.460	42.231000
合計		42.23

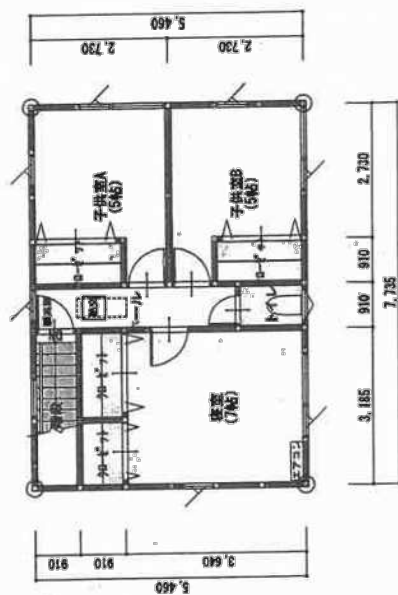
12.77
丸め切り捨て

2階 床面積積算図 S:1/100

工事名	建築面積積算図	図面No.	2
管理番号	担当者	図面名	建築面積積算図
設計者	日付 2023/02/21	棟号	14-12
		縮尺	1/100

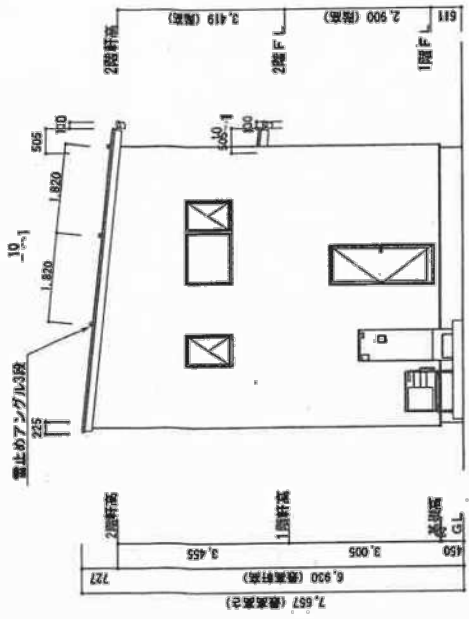


1階平面図 S:1/100

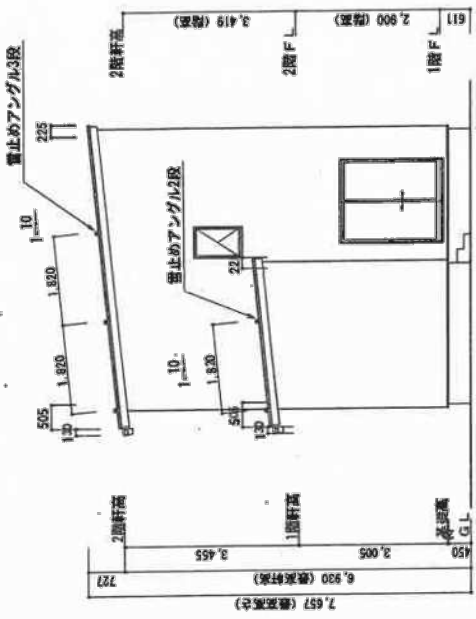


2階平面図 S:1/100

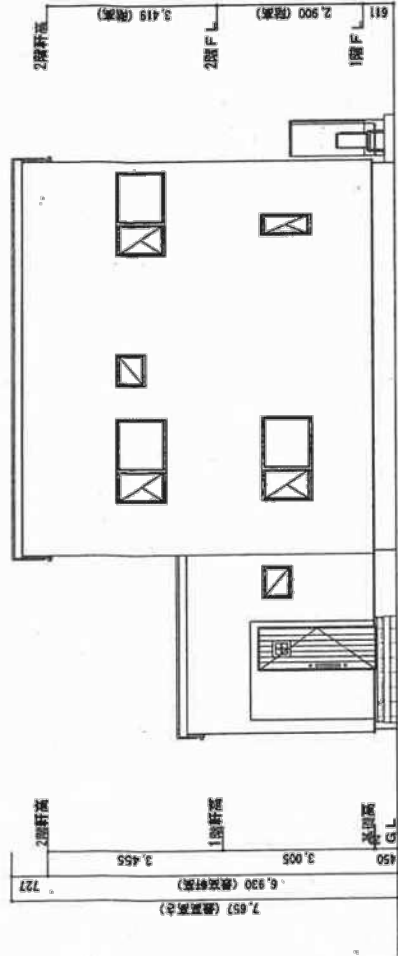
工事名	-0253			図面No.	3
	2			縮尺	1/100
管理名	設計者	担当者	図面名	1階平面図.2階平面図	
	日付	2023/02/21	ページ	14/13	



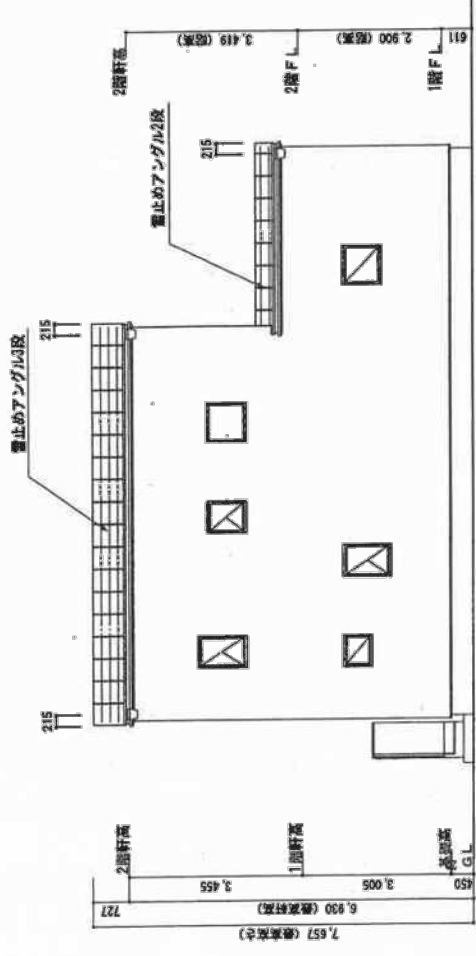
東側立面図 S:1/100



西側立面図 S:1/100



南側立面図 S:1/100



北側立面図 S:1/100

工事名	管理着			設計者	担当者	図面名	図面No.	
	目付 2023/03/21			日付 2023/03/21	種別 14/13	立面図	4	
							縮尺	1/100

面積規模の算定根拠（施設の種類・規模等）

1 施設規模の積算根拠

	構造・規模・数量	建築面積 (㎡)	設置機械・能力規模・台数等
既存施設	※賃貸集合住宅に居住		
	合計		
計画施設	居宅（農家住宅） 木造2階建 1棟	52.17	
	車庫 アルミ造平屋建 1棟	12.03	・自家用車（2台）
	合計	64.20	敷地面積 198.35㎡

2 敷地必要面積の積算根拠

項目	既存面積 (㎡)	計画面積 (㎡)	増減 (㎡)
施設面積（建築面積）			
敷地面積			
合計			

【資料 2】 位置選定経過

1. 立地条件

- (1) 住宅を建設するのに必要となる 110 m²前後の土地が確保できること。
- (2) 繁忙期は作業が深夜時間帯に及ぶため、自身の体調管理や効率面から管理ほ場までは徒歩圏内であること。
- (3) 電気・ガス・水道などのライフラインが整備されていること。

2. 選定経過

(1) 市街化区域内

立地条件に適合する土地なし

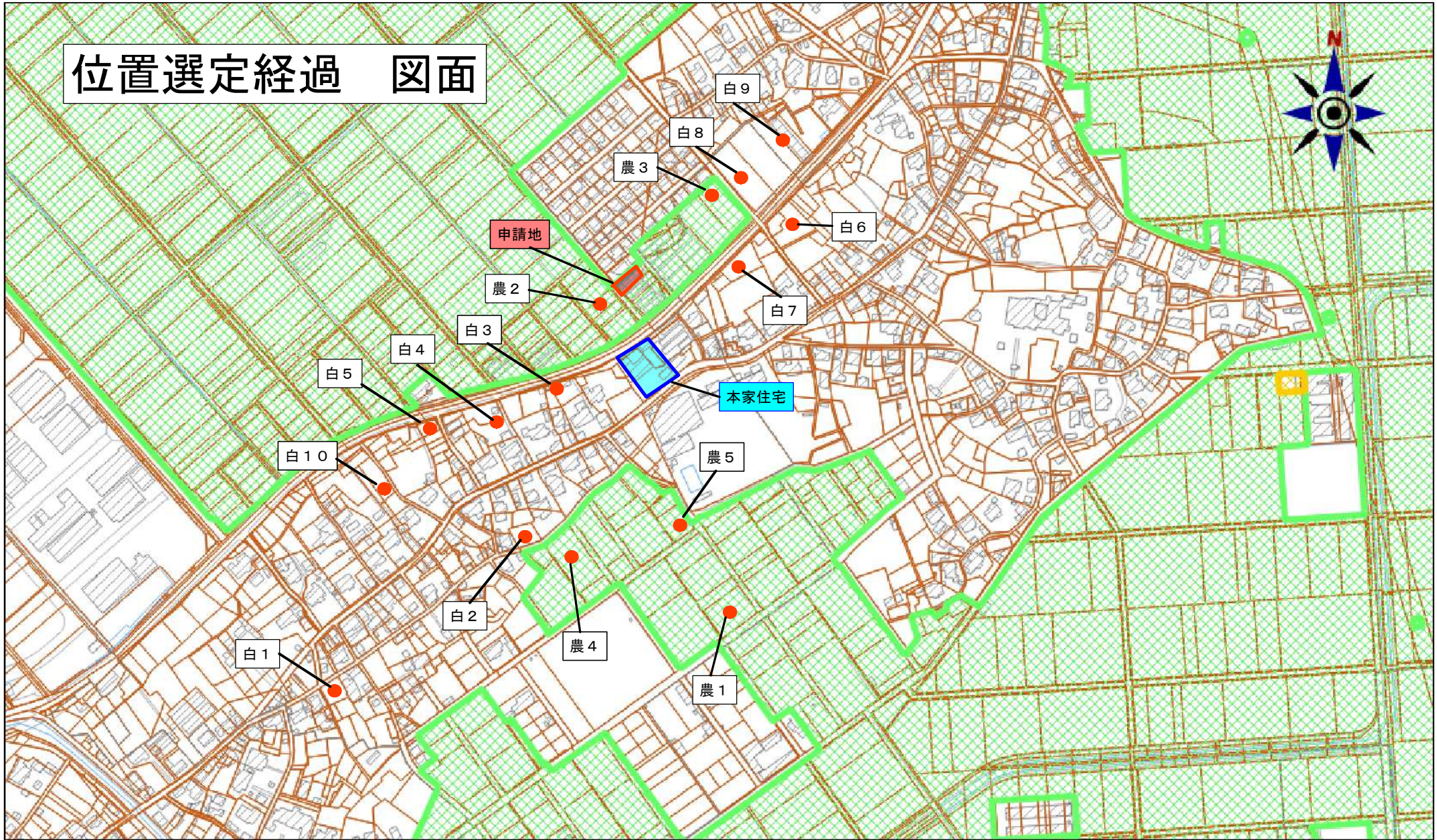
(2) 農業振興地域内の農用地区域以外の土地内

候補地	候補地概要	選定経過	選定結果
白 1	所在：新潟市江南区西山字屋敷付 236 番 1 地目：畑 面積：683 m ²	土地所有者の意向により不可	不可
白 2	所在：新潟市江南区西山字屋敷付 438 番 地目：畑 面積：598 m ²	土地所有者の意向により不可	不可
白 3	所在：新潟市江南区西山字屋敷付 559 番 1 地目：畑 面積：552 m ²	土地所有者の意向により不可	不可
白 4	所在：新潟市江南区西山字屋敷付 550 番 1 地目：畑 面積：585 m ²	土地所有者の意向により不可	不可
白 5	所在：新潟市江南区西山字屋敷付 528 番 1 地目：畑 面積：219 m ²	土地所有者の意向により不可	不可
白 6	所在：新潟市江南区松山字居浦 1482 番 1 地目：畑 面積：645 m ²	すでに売約予定のため不可	不可
白 7	所在：新潟市江南区松山字居浦 1408 番 1 地目：畑 面積：797 m ²	土地所有者の意向により不可	不可
白 8	所在：新潟市江南区松山字居浦 767 番 1 地目：田 面積：1,852 m ²	土地所有者の意向により不可	不可
白 9	所在：新潟市江南区直り山字小丸山 229 番 1 地目：宅地 面積：822.87 m ²	すでに別用途で利用しており売却の意思がないため不可	不可
白 10	所在：新潟市江南区西山字屋敷付 514 番 1 地目：畑 面積：710 m ²	土地所有者の意向により不可	不可

(3) 農用地区域内

候補地	候補地概要	選定経過	選定結果
農 1	所在：新潟市江南区西山字中ノ沢 347 番 地目：畑 面積：1,482 m ²	上下水道の幹線設備がないため不可	不可
農 2	所在：新潟市江南区西山字浦高田 628 番 地目：田 面積：456 m ²	土地所有者の意向により不可	不可
農 3	所在：新潟市江南区西山字荒田 769 番 1 地目：田 面積：365 m ²	土地所有者の意向及び上下水道の幹線設備がないため不可	不可
農 4	所在：新潟市江南区西山字中ノ沢 318 番 地目；畑 面積：1,900 m ²	土地所有者の意向により不可	不可
農 5	所在：新潟市江南区西山字中ノ沢 347 番地 地目：畑 面積：1,482 m ²	ライフライン未整備のため不可	不可
農 6	所在：新潟市江南区花ノ牧字屋敷付 275-1 地目：田（現況：畑） 面積：540 m ²	本家の所有地であり、立地条件を満たす。	選定

位置選定経過 図面



※この地図は、令和6年2月現在の農業振興地域整備計画の農用地利用計画の概略を表示したものです。
 ※詳細については、新潟市農林政策課又は区役所農政担当課までお問い合わせください。
 ※本農用地利用計画図における地形等は、おおよその位置及び形状を表示したものです。権利関係に使用することはできません。
 ※著作権等に関連する所要の出典の明示が必要です。

農振ゾーン	山林原野
農用地区域	その他
田	農業用施設用地
畑	用途区域
樹園地	既存集落区域
採草放牧地	

法第13条第2項の要件に係る整理

付図 番号	項目	理由
	<p>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こと。</p>	<p>【必要性】 申出者は農業従事者であり、江南区大江山地区の西山集落で水稲と園芸を営む農家の経営主の3男である。 当該農家は現在、経営主とその妻、長男が主な農業従事者であり、3男である申出者が休日や繁忙期に手伝いをするこ とで農業経営を支えている。近年、経営主とその妻が高齢となり従事日数を減らす意向があることや、作業効率が低下傾向にあるため、現在の経営規模を維持・拡大するには申出者の更なる協力が必要不可欠となっている。 当該農家は、水稲 17.5ha、施設園芸 0.6ha を経営している。春から秋にかけての水稲の作業に加え、いちご等の園芸作物を生産しているため、年間を通じて労働力が必要である。 申出者は、現在、これまで勤めていた会社を離職し、年間150日に渡って農業従事している。一方で、繁忙期は作業が深夜時間帯に及ぶため、自身の体調管理や作業の効率面から管理するほ場まで徒歩で移動が可能な範囲で居住地を検討したが、本家住宅敷地にはすでに長男夫妻の住居があるため、分家住宅の建設を計画するに至った。また、前述のとおり経営主とその妻の高齢化により、規模拡大に支障が見込まれることから、早急に分家住宅を建設し、経営を安定化させる必要がある。</p> <p>【位置の妥当性】 ・用地選定にあたっては、徒歩で管理ほ場まで移動が可能な江南区西山集落内であること、住居、車庫を一体として利用できる面積を確保できること等を条件に検討を行った。その結果、当該地を選定したものであり、妥当である。</p> <p>【規模の妥当性】 ・別紙「規模算定根拠」から、当該施設の規模は過大ではなく、農用地区域から除外される土地の規模については妥当である。</p> <p>【非代替性】 ・農用地区域外及び農用地区域内にて検討した結果、選定条件を満たし地権者の了解が得られたことから当該地を選定した。 ・この選定経過と土地の利用状況を考慮すると、農用地区域外の土地をもって替えることが困難と認められる。</p>
	<p>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ないと認められること。</p>	<p>【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内の土地ではない。 【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内の土地ではない。 【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内の土地ではない。</p>

<p>3 2に掲げるもののほか、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。</p>	<p>【農用地の集団化への支障】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当該地は1辺が既存住宅地に接し、2辺が施設園芸用地、1辺が道路にそれぞれ接している。いずれも用途が異なることや、本家の経営農地であり当面の間、用途の変更は見込まれないため、農用地の集団化への支障はないと判断できる。 <p>【農地流動化施策への支障】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当該地周辺では、流動化を促進する事業の施行や計画はない。 <p>【高性能機械による営農への支障】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・農道等の改廃はなく、周辺農地への乗り入れに支障はない。 ・周辺農地は小規模区画での利用が主体で、集団的な土地利用はなされておらず、高性能機械による営農は行われていないことから、高性能機械による営農への支障はない。 <p>【効果的な病虫害防除等への支障】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当該地周辺は集団防除の実施区域から除かれていることから、効率的な病虫害防除等に対する支障はない。 <p>【農業生産基盤整備事業への支障】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当該地には8年未経過の農業生産基盤整備事業はなく、計画中、施行中の事業は事業調整済みであるため、支障はない。 <p>【共同利用施設、近代化施設への支障】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当該開発予定地及び周辺農地には、共同利用施設又は近代化施設の建設計画はなく、受益地にも該当しないことから、共同利用施設・近代化施設への支障はない。 <p>【その他周辺の営農への支障】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当該開発による農地の分断や農道の占用等、周辺営農に支障を及ぼす要因はない。 <p>【農業振興施策実施者など関係団体等との調整】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・農業委員会、土地改良区、農協等関係団体等とは調整済みであり支障はない。
<p>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こと。</p>	<p>【認定農業者等の農業経営への支障】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当該地の提供農家は本家であり認定農業者であるが、分家住宅を建設することで、本家経営の規模拡大や安定化が図られる見込みであり、支障はない。 <p>【認定農業者等の経営地の集団化への支障】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・周辺農地に認定農業者の耕作地があるが、周辺農地は小規模区画での利用が主体で、集団的な土地利用はなされていないため、農用地の利用集積に支障を及ぼす恐れはない。
<p>5 当該変更により、農用地区域内の土地改良施設の有する機能に支障を及ぼすおそれがないこと。</p>	<p>【施設建設中の支障】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・敷地造成に当たっては、土地改良施設に影響がないよう敷地周囲を土留めし、土砂の流出や崩壊対策に万全を期すことから支障はない。 <p>【施設建設後の支障】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・排水処理について、下水は前面道路に敷設されている公共下水道に排水し、雨水は南東側側溝（市道）に排水する。 ・開発面積にてらして土地改良施設の有する機能に支障を及ぼす恐れはない。 <p>【土地改良施設管理者、排水審査者など関係団体等との調整】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土地改良区と調整済みであり、適切に処理することとしている。

	る。
<p>6 当該変更に係る土地が、土地改良法第2条第2項に規定する土地改良事業等で農業用排水施設の新設変更、区画整理、農用地造成の施行に係る区域内にある土地（防災事業等農業生産力を増進することを直接の目的としない事業及びかんがい排水事業の不可避受益地を除く。）である場合にあっては、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当該事業の工事が完了した翌年度から起算して8年を経過した土地であること。</p>	<p>【土地改良事業等の施行状況】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当該地は土地改良事業完了後8年未経過地には該当しないことを土地改良区に確認済み。 ・実施中の事業については事業調整済み。

「新潟市江南区農業振興地域整備計画」マスタープラン変更箇所 新旧対照表

変更後	現 行																														
<p>第4 農業経営の規模の拡大及び農用地等の農業上の効率的かつ総合的な利用の促進計画</p> <p>1 農業経営の規模の拡大及び農用地等の効率的かつ総合的な利用に関する誘導方向</p> <p>(1)効率的かつ安定的な農業経営の目標 (略)</p> <p>ア 農業経営の指標</p> <p>【新潟市全体 個別経営体】</p> <table border="1"> <tr> <td style="text-align: center;">営農類型</td> <td style="text-align: center;">経営規模</td> <td style="text-align: center;">生産方式</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">(略)</td> <td style="text-align: center;">(略)</td> <td style="text-align: center;">(略)</td> </tr> </table> <p>【新潟市全体 組織経営体】</p> <table border="1"> <tr> <td style="text-align: center;">営農類型</td> <td style="text-align: center;">経営規模</td> <td style="text-align: center;">生産方式</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">(略)</td> <td style="text-align: center;">(略)</td> <td style="text-align: center;">(略)</td> </tr> </table> <p>(注) 出典：新潟市農業経営基盤の強化の促進に関する基本的な構想(令和5年10月)</p> <p>イ 経営管理の方法、農業従事の態様等に関する指標</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">区 分</th> <th style="text-align: center;">内 容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">経営管理の方法</td> <td> <p>ア 経営体自ら農業経営改善計画を作成し、計画的な営農を実践</p> <p>イ 家計部門を明確に区分した上で、パソコン等を活用し、農業部門のみで合理的・経済的な経営管理を行い、複式簿記・青色申告を実施</p> <p>ウ 経営企画力の向上等により、経営管理の熟度を高め法人化へ移行</p> <p>エ 経営管理に関する専門家の活用や研修等への積極的な参加</p> </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">農業従事の態様</td> <td> <p>ア 家族経営協定の締結による就業環境等の整備</p> <p>イ 給料制・休日制の導入、社会保険への加入など、雇用者等の福利厚生の上</p> <p>ウ 農業従事者の労働負担の軽減を図るため、地域の労働力調整システム(農業協同組合による労働力調整システムやヘルパー等)を活用</p> <p>エ 農作業環境、作業方法の改善</p> </td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 出典：新潟市農業経営基盤の強化の促進に関する基本的な構想(令和5年10月)</p> <p>(2)農用地等の農業上の効率的かつ総合的な利用に関する誘導方向 (略)</p> <p>ア 農用地利用等の将来ビジョン (略)</p>	営農類型	経営規模	生産方式	(略)	(略)	(略)	営農類型	経営規模	生産方式	(略)	(略)	(略)	区 分	内 容	経営管理の方法	<p>ア 経営体自ら農業経営改善計画を作成し、計画的な営農を実践</p> <p>イ 家計部門を明確に区分した上で、パソコン等を活用し、農業部門のみで合理的・経済的な経営管理を行い、複式簿記・青色申告を実施</p> <p>ウ 経営企画力の向上等により、経営管理の熟度を高め法人化へ移行</p> <p>エ 経営管理に関する専門家の活用や研修等への積極的な参加</p>	農業従事の態様	<p>ア 家族経営協定の締結による就業環境等の整備</p> <p>イ 給料制・休日制の導入、社会保険への加入など、雇用者等の福利厚生の上</p> <p>ウ 農業従事者の労働負担の軽減を図るため、地域の労働力調整システム(農業協同組合による労働力調整システムやヘルパー等)を活用</p> <p>エ 農作業環境、作業方法の改善</p>	<p>第4 農業経営の規模の拡大及び農用地等の農業上の効率的かつ総合的な利用の促進計画</p> <p>1 農業経営の規模の拡大及び農用地等の効率的かつ総合的な利用に関する誘導方向</p> <p>(1)効率的かつ安定的な農業経営の目標 (略)</p> <p>(追加)</p> <p>【新潟市全体 個別経営体】</p> <table border="1"> <tr> <td style="text-align: center;">営農類型</td> <td style="text-align: center;">経営規模</td> <td style="text-align: center;">生産方式</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">(略)</td> <td style="text-align: center;">(略)</td> <td style="text-align: center;">(略)</td> </tr> </table> <p>【新潟市全体 組織経営体】</p> <table border="1"> <tr> <td style="text-align: center;">営農類型</td> <td style="text-align: center;">経営規模</td> <td style="text-align: center;">生産方式</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">(略)</td> <td style="text-align: center;">(略)</td> <td style="text-align: center;">(略)</td> </tr> </table> <p>(注) 出典：新潟市農業経営基盤の強化の促進に関する基本的な構想(令和3年10月)</p> <p>(追加)</p> <p>-</p> <p>(2)農用地等の農業上の効率的かつ総合的な利用に関する誘導方向 (略)</p> <p>ア 農用地利用等の将来ビジョン (略)</p>	営農類型	経営規模	生産方式	(略)	(略)	(略)	営農類型	経営規模	生産方式	(略)	(略)	(略)
営農類型	経営規模	生産方式																													
(略)	(略)	(略)																													
営農類型	経営規模	生産方式																													
(略)	(略)	(略)																													
区 分	内 容																														
経営管理の方法	<p>ア 経営体自ら農業経営改善計画を作成し、計画的な営農を実践</p> <p>イ 家計部門を明確に区分した上で、パソコン等を活用し、農業部門のみで合理的・経済的な経営管理を行い、複式簿記・青色申告を実施</p> <p>ウ 経営企画力の向上等により、経営管理の熟度を高め法人化へ移行</p> <p>エ 経営管理に関する専門家の活用や研修等への積極的な参加</p>																														
農業従事の態様	<p>ア 家族経営協定の締結による就業環境等の整備</p> <p>イ 給料制・休日制の導入、社会保険への加入など、雇用者等の福利厚生の上</p> <p>ウ 農業従事者の労働負担の軽減を図るため、地域の労働力調整システム(農業協同組合による労働力調整システムやヘルパー等)を活用</p> <p>エ 農作業環境、作業方法の改善</p>																														
営農類型	経営規模	生産方式																													
(略)	(略)	(略)																													
営農類型	経営規模	生産方式																													
(略)	(略)	(略)																													

変更後	現 行																																
<p>イ 効率的かつ安定的な農業経営を営む経営体が地域における農用地の利用に占める面積のシェアの目標 【新潟市全体】(目標年次 令和 12 年度)</p> <table border="1" data-bbox="206 248 1010 426"> <thead> <tr> <th data-bbox="206 248 851 320">効率的かつ安定的な農業経営を営む経営体が地域における農用地の利用に占める面積のシェアの目標</th> <th data-bbox="851 248 1010 320">備考</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="206 320 851 426">耕地面積の 85%程度 (農地集積面積 28,000ha 程度)</td> <td data-bbox="851 320 1010 426"></td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 出典：新潟市農業構想 <u>(令和 5 年 4 月)</u></p> <p>(注) 集積目標には、基幹的農作業受託 (耕起、代かき、田植え、防除、収穫、調製等の 3 作業以上実施) の面積等を含む</p> <p>ウ 農用地の面的集積に向けた目標 効率的かつ安定的な農業経営を営む経営体 <u>への農地集積を進めるとともに、面的集積 (集約化)</u> の割合を高める。</p> <p>エ 育成すべき経営体数に関する目標 【新潟市全体】(目標年次 令和 12 年度)</p> <table border="1" data-bbox="206 767 1010 893"> <thead> <tr> <th colspan="2" data-bbox="206 767 851 794">育成すべき経営体数に関する目標</th> <th data-bbox="851 767 1010 794">備考</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="206 794 380 837">経営体 (内訳)</td> <td data-bbox="380 794 851 837">1,600</td> <td data-bbox="851 794 1010 837"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="206 837 380 865">個別経営体</td> <td data-bbox="380 837 851 865">1,500</td> <td data-bbox="851 837 1010 865"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="206 865 380 893">組織経営体</td> <td data-bbox="380 865 851 893">100</td> <td data-bbox="851 865 1010 893"></td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 出典：新潟市農業経営基盤の強化の促進に関する基本的な構想(令和 5 年 10 月)</p> <p>2・3 (略)</p>	効率的かつ安定的な農業経営を営む経営体が地域における農用地の利用に占める面積のシェアの目標	備考	耕地面積の 85%程度 (農地集積面積 28,000ha 程度)		育成すべき経営体数に関する目標		備考	経営体 (内訳)	1,600		個別経営体	1,500		組織経営体	100		<p>イ 効率的かつ安定的な農業経営を営む経営体が地域における農用地の利用に占める面積のシェアの目標 【新潟市全体】(目標年次 令和 4 年度)</p> <table border="1" data-bbox="1191 248 1995 426"> <thead> <tr> <th data-bbox="1191 248 1836 320">効率的かつ安定的な農業経営を営む経営体が地域における農用地の利用に占める面積のシェアの目標</th> <th data-bbox="1836 248 1995 320">備考</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1191 320 1836 426">耕地面積の 85%程度 (農地集積面積 28,000ha 程度)</td> <td data-bbox="1836 320 1995 426"></td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 出典：新潟市農業構想 <u>(追加)</u></p> <p>(注) 集積目標には、基幹的農作業受託 (耕起、代かき、田植え、防除、収穫、調製等の 3 作業以上実施) の面積等を含む</p> <p>ウ 農用地の面的集積に向けた目標 効率的かつ安定的な農業経営を営む経営体 <u>に対する農地集積における面的集積</u> の割合を高める。</p> <p>エ 育成すべき経営体数に関する目標 【新潟市全体】(目標年次 令和 12 年度)</p> <table border="1" data-bbox="1191 767 1995 893"> <thead> <tr> <th colspan="2" data-bbox="1191 767 1836 794">育成すべき経営体数に関する目標</th> <th data-bbox="1836 767 1995 794">備考</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1191 794 1366 837">経営体 (内訳)</td> <td data-bbox="1366 794 1836 837">1,600</td> <td data-bbox="1836 794 1995 837"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="1191 837 1366 865">個別経営体</td> <td data-bbox="1366 837 1836 865">1,500</td> <td data-bbox="1836 837 1995 865"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="1191 865 1366 893">組織経営体</td> <td data-bbox="1366 865 1836 893">100</td> <td data-bbox="1836 865 1995 893"></td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 出典：新潟市農業経営基盤の強化の促進に関する基本的な構想(令和 3 年 10 月)</p> <p>2・3 (略)</p>	効率的かつ安定的な農業経営を営む経営体が地域における農用地の利用に占める面積のシェアの目標	備考	耕地面積の 85%程度 (農地集積面積 28,000ha 程度)		育成すべき経営体数に関する目標		備考	経営体 (内訳)	1,600		個別経営体	1,500		組織経営体	100	
効率的かつ安定的な農業経営を営む経営体が地域における農用地の利用に占める面積のシェアの目標	備考																																
耕地面積の 85%程度 (農地集積面積 28,000ha 程度)																																	
育成すべき経営体数に関する目標		備考																															
経営体 (内訳)	1,600																																
個別経営体	1,500																																
組織経営体	100																																
効率的かつ安定的な農業経営を営む経営体が地域における農用地の利用に占める面積のシェアの目標	備考																																
耕地面積の 85%程度 (農地集積面積 28,000ha 程度)																																	
育成すべき経営体数に関する目標		備考																															
経営体 (内訳)	1,600																																
個別経営体	1,500																																
組織経営体	100																																