

第11回諏訪市農業委員会を次のとおり招集した。

- | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|------|--|--|------|-------|-----|----------|------|----------|--|-----------|------|-----------|--|----------|--|----------|--|----------|--|----------|--|----------|--|-----------|--|-----------|--|----------------|--|------|--|-------|--|-------|--|-------|--|-------|--|-------|--|-------|--|------|
| 1 | 日 時 | 令和3年2月26日(金曜日) 午後2時 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | 場 所 | 諏訪市役所 5階 501会議室 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | 出席委員数 | <table border="0"> <tr> <td>農業委員</td> <td>11名</td> </tr> <tr> <td>会 長</td> <td>8番 小泉 幸善</td> </tr> <tr> <td>会長代理</td> <td>1番 矢崎 勝美</td> </tr> <tr> <td></td> <td>4番 小松 眞知男</td> </tr> <tr> <td>農業委員</td> <td>2番 一ノ瀬 和廣</td> </tr> <tr> <td></td> <td>3番 後町 千文</td> </tr> <tr> <td></td> <td>5番 關 真梨子</td> </tr> <tr> <td></td> <td>6番 笠原 清一</td> </tr> <tr> <td></td> <td>7番 藤森 茂喜</td> </tr> <tr> <td></td> <td>9番 小松 賢次</td> </tr> <tr> <td></td> <td>10番 飯田 吉三</td> </tr> <tr> <td></td> <td>12番 小松 忠一</td> </tr> <tr> <td></td> <td>農地利用最適化推進委員 8名</td> </tr> <tr> <td></td> <td>溝口 稔</td> </tr> <tr> <td></td> <td>小池 義房</td> </tr> <tr> <td></td> <td>宮澤 利明</td> </tr> <tr> <td></td> <td>松木 敏文</td> </tr> <tr> <td></td> <td>藤森 英幸</td> </tr> <tr> <td></td> <td>岩波 丈夫</td> </tr> <tr> <td></td> <td>矢澤 直治</td> </tr> <tr> <td></td> <td>林 正勝</td> </tr> </table> | 農業委員 | 11名 | 会 長 | 8番 小泉 幸善 | 会長代理 | 1番 矢崎 勝美 | | 4番 小松 眞知男 | 農業委員 | 2番 一ノ瀬 和廣 | | 3番 後町 千文 | | 5番 關 真梨子 | | 6番 笠原 清一 | | 7番 藤森 茂喜 | | 9番 小松 賢次 | | 10番 飯田 吉三 | | 12番 小松 忠一 | | 農地利用最適化推進委員 8名 | | 溝口 稔 | | 小池 義房 | | 宮澤 利明 | | 松木 敏文 | | 藤森 英幸 | | 岩波 丈夫 | | 矢澤 直治 | | 林 正勝 |
| 農業委員 | 11名 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 会 長 | 8番 小泉 幸善 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 会長代理 | 1番 矢崎 勝美 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 4番 小松 眞知男 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 農業委員 | 2番 一ノ瀬 和廣 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 3番 後町 千文 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 5番 關 真梨子 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 6番 笠原 清一 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 7番 藤森 茂喜 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 9番 小松 賢次 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 10番 飯田 吉三 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 12番 小松 忠一 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 農地利用最適化推進委員 8名 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 溝口 稔 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 小池 義房 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 宮澤 利明 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 松木 敏文 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 藤森 英幸 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 岩波 丈夫 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 矢澤 直治 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 林 正勝 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4 | 欠席委員 | 委員 宮坂 俊作 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5 | 農業委員会事務局 | <table border="0"> <tr> <td>局 長</td> <td>小平 茂徳</td> </tr> <tr> <td>次 長</td> <td>小泉 敏宏</td> </tr> <tr> <td>主 査</td> <td>武居 昌紀</td> </tr> </table> | 局 長 | 小平 茂徳 | 次 長 | 小泉 敏宏 | 主 査 | 武居 昌紀 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 局 長 | 小平 茂徳 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 次 長 | 小泉 敏宏 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 主 査 | 武居 昌紀 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6 | 議案第30号
議案第31号
議案第32号
議案第33号
議案第34号 | <p>農地法第3条の規定による許可申請について</p> <p>農地法第4条の規定による許可申請について</p> <p>農地法第5条の規定による許可後の計画変更申請について</p> <p>農地法第5条の規定による許可申請について</p> <p>農業経営基盤強化促進法農用地利用集積計画について</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 7 | 報告第7号 | 現況の証明について | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 8 | 署名委員 | <table border="0"> <tr> <td>9番</td> <td>小松 賢次</td> </tr> <tr> <td>12番</td> <td>小松 忠一</td> </tr> </table> | 9番 | 小松 賢次 | 12番 | 小松 忠一 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 9番 | 小松 賢次 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 12番 | 小松 忠一 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 9 | 会議の概要 | <p>会議の概要については次のとおり</p> <p>なお、農業委員会等に関する法律第31条に基づく議事参与の制限は適正に行われている(該当議案なし)</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

○委員会成立報告	
事務局 (小平茂徳局長)	<p>皆さんこんにちは。これより令和2年度第11回諏訪市農業委員会を開会致します。</p> <p>本日の欠席農業委員はいらっしゃいませんが、笠原清一委員から遅れるという連絡をいただいています。よって、今のところ11名中10名出席ですので諏訪市農業委員会会議規則第5条の規定により本会議は成立です。</p> <p>また、欠席農地利用最適化推進委員は宮坂俊作委員です。出席委員8名です。</p>
○議事録署名人の指名	
事務局 (小平茂徳局長)	<p>諏訪市農業委員会会議規則第12条の規定により、本日の議事録署名人に9番の小松賢次委員、12番の小松忠一委員を指名します。それでは以後の進行を小泉会長にお願いします。</p>
○会長あいさつ	
会長 (小泉幸善会長)	<p>今月は久しぶりに案件が非常に多いですが、慎重審議をお願いします。</p> <p>それでは議事に入ります。1ページ 議案第30号 農地法第3条の規定による許可申請 No.22 大字湖南字北山神下 この件について説明をお願いします。</p>

○議案第30号 農地法第3条の規定による許可申請について	
推進委員 (藤森英幸委員)	<p>所在は大字湖南字北山神下○○番。地目は台帳現況とも畑。面積は○○㎡の内○○㎡。申請目的は○○の権利保全を目的とした地役権設定。設定者、つまり土地の所有者は○○さん。被設定者は○○です。</p> <p>○○が申請地の下にあり、権利をきちんとしてほしいということで今回の申請となっています。計画的に権利保全をしているとのこと。</p> <p>[場所、目的物の説明]</p> <p>地役権設定は施設存続期間中で、対価は○○万円となっています。</p>
会長 (小泉幸善会長)	<p>この件について、ご意見ご質問がありましたらお願いします。</p> <p>この○○は、だいぶ前に設置されたのではないですか。その時にこのような権利を得るものではないのですか。</p>
推進委員 (藤森英幸委員)	<p>(目的物の設置は西暦)○○年と聞いています。</p> <p>改めて、権利をきちんとしているようです。</p> <p>今回この場所の権利保全を図りましたが、別の場所も必要があれば申請するようです。</p>
会長 (小泉幸善会長)	<p>この件を許可してよいという方挙手をお願いします。(全員挙手)全員賛成です。</p> <p>続いて、2ページ No.23 大字湖南字鍵田 この件について、説明をお願いします。</p>
2番 (一ノ瀬和廣委員)	<p>所在は大字湖南字鍵田○○番。地目は台帳現況とも田。面積は○○㎡です。</p> <p>[詳細な場所の説明]となります。</p> <p>契約内容は売買で、坪○○万円。譲渡人は○○さんです。</p> <p>譲受人は○○さん。[譲受人]は計○○㎡を耕作しており、事由は規模拡大し経営を安定させたいというものです。この方は[規模拡大を図りたい理由]、農地を探していました。現在申請地の受託耕作をしており、今回の売買に至ったものです。</p> <p>既に○○歳くらいですが、[親族]がおり農繁期は一緒にやっていますし、トラクター、田植え機、コンバインを持っており、受託耕作もし、農業専門でやっておられる方です。そのような方ですので、特に問題はないと思います。</p>
会長 (小泉幸善会長)	<p>この件について、ご意見ご質問がありましたらお願いします。</p> <p>この件を許可してよいという方挙手をお願いします。(全員挙手)全員賛成です。</p> <p>続いて、3ページ 議案第31号 農地法第4条の規定による許可申請について No.10 大字湖南字神田 この件について説明をお願いします。</p>

○議案第31号 農地法第4条の規定による許可申請について	
7番 (藤森茂喜委員)	<p>所在は大字湖南字神田〇〇番他2筆。地目は田と畑、現況は不耕作で防草シートを張っています。面積は計〇〇㎡。</p> <p>申請人は〇〇さんです。申請目的は貸駐車場、近くの[施設名]職員が借りたいとのものです。規模は〇〇台、利用確認書が付されています。</p> <p>資金は、駐車場の整備と、既存倉庫の解体で〇〇万円を、[金融機関名]から借り入れるとなっています。</p> <p>道路沿い〇〇番が既に駐車場となっています。畑とは知らなかったということで、理由書兼始末書が提出されています。申請人は[不承知の理由説明]、承知していなかった、申し訳なかった、となっています。</p>
会長 (小泉幸善会長)	<p>この件について、ご意見ご質問がありましたらお願いします。</p> <p>この件を許可してよいという方挙手をお願いします。(全員挙手)全員賛成です。</p> <p>続いて、4ページ 議案第32号 No.53 農地法第5条の規定による許可後の計画変更申請について 大字四賀字魚取田通。</p> <p>この件は、10ページ 議案第33号 農地法第5条の規定による許可申請 No.54 と関連しますので、併せて説明をお願いします。</p>

○議案第32号 農地法第5条の規定による許可後の計画変更申請について	
5番 (關真梨子委員)	<p>令和〇〇年に[当初計画者]の店舗計画が許可された案件について、その後計画が進まなかったところ、この度[承継者]が事務所として使いたいと話があり、計画変更申請となりました。</p> <p>建築費用は〇〇万円、造成費〇〇万円、その他諸経費〇〇万円、合計〇〇万円の計画です。すべて借り入れということで融資証明が付されています。</p> <p>所在は大字四賀字魚取田通〇〇番。地目は台帳田、現況畑。面積は〇〇㎡。当初の計画者は[企業名]。</p> <p>変更後の申請目的は事務所。建築面積〇〇㎡。〇〇年間の賃借権設定です。賃借人は〇〇。</p> <p>周囲に農地は無く、し尿雑排水は公共下水道に接続。</p> <p>今現在の事務所が手狭で困っていたところ、すぐ近くにちょうど良い土地があったということで、そこを活用したいとのことです。</p> <p>[詳細な場所の説明]となります。</p>
会長 (小泉幸善会長)	この件について、ご意見ご質問がありましたらお願いします。
9番 (小松賢次委員)	<p>賃料はいくらでしょうか。</p> <p>(資料なし。)</p> <p>資金計画としては、問題ないのですか。</p>
事務局 (武居昌紀主査)	建物がきちんとできるかなどを判断します。その後の賃料は審査対象としておらず、資料も求めています。
会長 (小泉幸善会長)	<p>土地の売買金額に農業委員会に関与しない、と同じ考え方ということでしょうか。</p> <p>4ページ No.53、この件を許可してよいという方挙手をお願いします。(全員挙手)全員賛成です。</p> <p>続いて、10ページ No.54、この件を許可してよいという方挙手をお願いします。(全員挙手)全員賛成です。</p> <p>続いて、5ページ No.59 大字湖南字中屋。この件は15ページ No.60と関連しますので、併せて説明をお願いします。</p>
推進委員 (藤森英幸委員)	<p>所在は大字湖南字中屋〇〇番。地目は台帳現況とも田。面積は〇〇㎡。申請人は〇〇。</p> <p>令和〇〇年に、この土地を購入し太陽光発電施設(パネル)を設置する許可を受けています。当初この土地にパネル〇〇枚を設置する予定でしたが、今回隣地も購入する運びとなり、広くにパネルを設置したいということで、〇〇枚をこの当初の土地に設置し、残りの〇〇枚をNo.60の申請地に設置するというものです。</p> <p>15ページ No.60。所在は大字湖南字中屋〇〇番。[詳細な場所の説明]です。</p> <p>地目は台帳畑、現況は農地として維持できずシートを引いています。当初の申請地で工事をするために通路としてお願いしていたところ、この際売買することとなりました。</p> <p>面積〇〇㎡。譲渡人は〇〇さん。譲受人〇〇が太陽光発電施設を設置するもの。</p> <p>売買金額は1㎡あたり〇〇円、〇〇万円余で購入となります。購入資金は自己資金で賄う。</p> <p>本来令和〇〇年に許可を受け速やかに工事を行っているべきですが、今回の許可を受けたい、変更分とあわせて工事を行いたいとのことです。</p>

<p>会長 (小泉幸善会長)</p>	<p>この件について、ご意見ご質問がありましたらお願いします。 5ページ No.59、この件を許可してよいという方挙手をお願いします。(全員挙手)全員賛成です。 続いて、15ページ No.60、この件を許可してよいという方挙手をお願いします。(全員挙手)全員賛成です。 続いて、6ページ 議案第33号 農地法第5条の規定による許可申請について No.49 大字湖南字北真志野 この件について説明をお願いします。</p>
------------------------	---

○議案第33号 農地法第5条の規定による許可申請について	
推進委員 (藤森英幸委員)	<p>所在は大字湖南字北真志野〇〇番。地目は台帳田、現況は荒畑。面積〇〇㎡。施設は住宅。建築面積は〇〇㎡。契約内容は売買。</p> <p>譲渡人の〇〇さんは遠方在住で管理ができず、譲受人の〇〇さんと〇〇さんが購入するというものです。</p> <p>土地代金は〇〇万円、建物が〇〇万円。全額を[金融機関名]から借り入れ。</p> <p>し尿雑排水は公共下水道に接続。[詳細な場所の説明]となります。</p> <p>参考までに。購入者がすぐ近くの別の地区なので、境界を跨いでも元の町内会のままに出来ないかと相談したそうですが、申請地の存する[町内会名]は認可地縁団体となっており、区域が明確に定められているために不可だったそうです。</p>
会長 (小泉幸善会長)	<p>この件に関してご意見ご質問がありましたらお願いします。</p> <p>この件許可してよいという方挙手をお願いします。(全員挙手)全員賛成です。ありがとうございました。</p> <p>続いて、7ページ No.50 大字中洲字六斗割 この件について説明をお願いします。</p>
1番 (矢崎勝美委員)	<p>所在は大字中洲字六斗割〇〇番。地目は台帳田、現況は土を盛りコンクリート壁で囲った畑。面積は〇〇㎡。</p> <p>[詳細な場所の説明]となります。</p> <p>12月の審議案件である[譲受人]駐車場増設約〇〇㎡、既に駐車場として使っているその北隣約〇〇㎡から[関係者]宅を挟んだ北側となります。したがって、[関係者]宅を挟んで田んぼ〇〇枚分の駐車場となりますので、行政書士も地方事務所が開発行為に該当するか確認し、開発行為に当たらないと返答を受けています。</p> <p>申請目的は駐車場。契約内容は売買、1㎡あたり〇〇万円。譲渡人は〇〇さんと〇〇さん。譲受人が〇〇です。</p> <p>地元区に対して東側の水路をU字溝とする確約書が提出されており、駐車場であり、雨水は自然浸透、農業に懸念される影響はないと考えられます。</p>
事務局 (小泉敏宏次長)	<p>平成〇〇年からの工事を合せると、同じ申請人が同じ目的で3000㎡以上を転用となりますので、本日の審議で許可となりましたら、県の地区審議会に意見を求めます。</p>
会長 (小泉幸善会長)	<p>開発行為の許可は不要だが、県の地区審議会には諮る必要があるということですね。</p> <p>ありがとうございました。この件に関してご意見ご質問がありましたらお願いします。</p> <p>では、この件許可してよいという方挙手をお願いします。(全員挙手)全員賛成です。ありがとうございました。</p> <p>続いて、8ページ No.51 沖田町一丁目 この件について説明をお願いします。</p>
5番 (關真梨子委員)	<p>所在は沖田町一丁目〇〇番。地目は台帳現況とも畑。面積は〇〇㎡。契約内容は売買。譲渡人は〇〇さん。譲受人は〇〇さんです。</p> <p>譲受人[が駐車場を必要とする理由、利用計画]というものです。</p> <p>駐車場でありし尿雑排水は発生せず。[金融機関名]から土地代と造成費を合わせて〇〇万円を借り入れるという証明が付されています。</p> <p>[詳細な場所の説明]、住宅地の一画です。</p>
会長 (小泉幸善会長)	<p>ありがとうございました。この件に関してご意見ご質問がありましたらお願いします。</p> <p>では、この件許可してよいという方挙手をお願いします。(全員挙手)全員</p>

	<p>賛成です。ありがとうございました。</p> <p>続いて、9ページ No.52 大字四賀字白狐島 この件について説明をお願いします。</p>
	(笠原清一委員入室)
12番 (小松忠一委員)	<p>所在は大字四賀字白狐島〇〇番外1筆。地目は台帳田、現況は不耕作と道路。面積は合計〇〇㎡。申請目的は建売住宅、2階建て〇〇棟。契約内容は売買。譲渡人は〇〇さん。譲受人は〇〇。</p> <p>[詳細な場所の説明]となります。</p> <p>一帯は第1種農地であり本来であれば農業を行うのが望ましい場所ですが、譲渡人は[耕作できない理由、売却に至る理由など]です。</p> <p>[譲受人]はいくつかの場所を検討したが、経済的にも、災害への評価でも、申請地が良い場所ということで申請に至りました。</p> <p>土地購入は1㎡あたり〇〇万円で、計〇〇万円。自己資金で購入します。その他造成費〇〇万円、建物が計〇〇万円とのことです。</p> <p>農地に面してはコンクリート擁壁で崩れないようにし、雨水は地下浸透、下水は公共下水道に接続。農地に問題ないように建築したいとなっています。</p>
推進委員 (藤森英幸委員)	四賀の白狐島とのことですが、小和田牧野農業協同組合とは関係ないということでしょうか。
12番 (小松忠一委員)	同意は得ているとのことです。
会長 (小泉幸善会長)	<p>ありがとうございました。この件に関してご意見ご質問がありましたらお願いします。</p> <p>では、この件許可してよいという方挙手をお願いします。(全員挙手)全員賛成です。ありがとうございました。</p> <p>続いて、11ページ No.55 大字中洲字横町 この件について説明をお願いします。</p>
3番 (後町千文委員)	<p>所在は大字中洲字横町^{よこちょう}〇〇番。[詳細な場所の説明]に位置し、近年宅地化が進んでいる住宅・農地の混在地です。</p> <p>地目は台帳現況とも田。面積は〇〇㎡。申請目的は資材置場と従業員の駐車場約〇〇台分。契約内容は売買。</p> <p>譲渡人は〇〇さん。当区で有数の農家ですが、高齢化と[親族]が[遠隔地]在住で後継困難となり、昨年〇〇月の延納免除を機に水稻耕作をあきらめたものです。</p> <p>譲受人は〇〇。諏訪地方を中心に土木工事、管理先アパートを中心としたリフォーム事業を展開しており、工事物資、工事車両、従業員の駐車場、作業の中間地点として、ある程度まとまった土地が必要となったとして、本件のほかに2か所を検討しましたが、本件申請地が最適との結論に至ったとのことです。</p> <p>申請地は第2種農地ということで、選定理由書を添付書類として配布しています。</p> <p>購入後の環境保全等については、〇〇月〇〇日に官民会の境界立会い、[前面道路]とは段差があるために60cm盛土する、資材置き場・露天駐車場としての利用であり日照通風に問題はない、取水排水に該当はない、雨水は碎石による地下浸透、地元区との間で環境保全の確約書を取り交わし済みです。</p> <p>資金計画は総額で〇〇万円。土地代が〇〇万円、擁壁盛土等造成費で〇〇万円、その他〇〇万円。全額借り入れとして、〇〇月〇〇日付けの[金融機関名]の融資証明が付されています。</p> <p>以上、購入者の申請目的、経済体力等勘案しましても今後に懸念なしと考えます。</p>

会長 (小泉幸善会長)	ありがとうございました。この件に関してご意見ご質問がありましたらお願いいたします。
推進委員 (溝口 稔委員)	第2種農地であり、選定理由書が提出されているとあります。この場合の選定理由を必要とする理由を教えてください。
3番 (後町千文委員)	疑問であり、腑に落ちない部分がありました。市街化調整区域でも農業振興地域でもないのです。 地主にしてみれば、いつでもお金にできていると思っています。購入者が土地を探すというのとは別の問題だと思います。 農地種別の違いが良く分からない。誰が決めたのか、地域に対して公示されたものか、その辺りがわからず事務局に質問しました。
事務局 (武居昌紀主査)	(選定理由書に付した「農地等転用の農地区分要件について」により農地種別について説明。) 例えば、用途地域内であれば第3種農地であり、原則として許可となります。 例えば、小和田田んぼは市街地化が進んでいるとはいえ、もともと10ha以上の田が広がる第1種農地ですが、申請を受けた際その場所について個別に判断し、“水管、下水道管又はガス管のうち2種類以上が埋設されている道路の沿道で、容易にその便益を享受でき、かつ概ね500m以内に2以上の公共・公益的施設がある場合”には、その要件に基づき第3種農地と判断します。 今回の申請地は、用途地域内ではなく、また周囲に公共的施設が確認できなかったため、第2種農地であり、即ち選定理由書が必要と判断しました。 なぜ選定理由書を要するかについては“周辺の他の土地で事業の目的を達成することが出来る場合には、原則として許可できない”という許可基準があるからです。
3番 (後町千文委員)	第1種農地、第2種農地などは、地図で示されているものですか。
事務局 (武居昌紀主査)	用途地域以外は、個別に判断せざるを得ません。 なお、市街化区域、市街化調整区域等とは別の基準です。
1番 (矢崎勝美委員)	市街化率はどのように判断するのですか。
事務局 (武居昌紀主査)	街区で判断するとなっています。街区とは道路や河川等の恒久的施設で囲まれた範囲ですが、例えばその道路はどの程度の規模の道路を区切りにするのかという明確な基準がありません。 よって、裁量次第となる恐れがあり、またそもそもどのように計算するのかという問題がありますので、現実にはこれを用いていないと思われます。
3番 (後町千文委員)	土地所有者は、(農業振興地域や市街化調整区域ではないので)いつでも売れると考えていると思います。 買う方も、なんで選定理由書が必要なのか、と思うのではないのでしょうか。 地域の人たちは、農地種別や基準など知りません。地図上ではっきりとわかるものがあればよいのですが。
9番 (小松賢次委員)	譲受人が[企業名]の関連会社ですが、取り敢えず駐車場として、あとで分譲地として売るということはないのでしょうか。 例えば、何年間は目的通りに使用しなければならない、などの規定や条件を付けることは出来ないのでしょうか。
会長 (小泉幸善会長)	農地を買ったら3年3作といいますが、それにも法的な基準はないと聞いています。
事務局 (武居昌紀主査)	かつては3年3作という基準がありました。現在は撤廃されています。 3年経てばOKと考えられてしまい勝ちというのが理由だそうで、年数に係らず、権利移動や転用においてはその必要性を検討して判断せよとなっています。

	<p>ます。</p> <p>何年という基準はありませんが、許可後にはその後の経過を確認する必要がありますと考えます。</p> <p>実は、今年度初めに駐車場として許可を受け、工事が完了した案件について、工場用地とすることが出来るかとの相談を先ごろ受けました。</p> <p>確かに一旦は申請通り、許可通りに事業を行い、それを何年間維持しなければならないという決まりはありませんが、「駐車場であるから日照、通風、排水等問題ないとの判断で周辺の方は了解し、また審議・許可されている以上、当然に計画変更の許可を要すると考える。また、隣接地と併せて開発行為の許可を要する案件になりうる。」と説明し、その後改めての話はありません。</p> <p>何年経ったら良い悪いではありませんが、違うことをするのであれば当然変更申請の必要性を検討するべきであると理解しています。</p>
<p>会長 (小泉幸善会長)</p>	<p>ありがとうございました。この件に関してご意見ご質問がありましたらお願いします。</p> <p>では、この件許可してよいという方挙手をお願いします。(全員挙手)全員賛成です。ありがとうございました。</p> <p>続いて、12ページ No.56 大字四賀字白狐島 この件について説明をお願いします。</p>
<p>12番 (小松忠一委員)</p>	<p>所在は大字四賀字白狐島〇〇番外1筆。[詳細な場所の説明]です。</p> <p>地目は台帳田、現況は1年ほど前から不耕作。面積は合計〇〇㎡。施設は駐車場。契約内容は売買。譲渡人は〇〇さんと〇〇さん。譲受人は〇〇。</p> <p>令和〇〇年に譲渡人が相続しましたが、高齢のため不耕作となっています。申請地から〇〇mほど離れた所に社屋がある[譲受人]では、雪かき等緊急事態の要請にこたえるための車両の駐車場としたいとのことでした。</p> <p>売買金額は〇〇万円、1㎡あたり〇〇万円。造成は譲受人自ら行い〇〇万円。資金は自己資金によるもので残高証明が付されています。</p> <p>駐車場ですので雨水は地下浸透、雑排水は発生せず。</p> <p>農地に面する西側と南側は境界より30cm後退させ盛土転圧し、崩れないように、建設会社であるので責任持って対応して、周辺農地に迷惑を掛けないようにするとのことでした。</p>
<p>会長 (小泉幸善会長)</p>	<p>ありがとうございました。この件に関してご意見ご質問がありましたらお願いします。</p>
<p>推進委員 (藤森英幸委員)</p>	<p>参考事項について、説明をお願いします。</p>
<p>事務局 (武居昌紀主査)</p>	<p>昨年、〇〇で建売住宅の許可を受けていますが、現状建売住宅を建てておらず分譲の看板が設置されていることが、県の依頼を受けての調査で発覚しています。譲受人の信用性に係る情報として示しています。</p>
<p>1番 (矢崎勝美委員)</p>	<p>譲受人側からの弁明の機会はあったのですか。</p> <p>農業委員会としてはイエローカードを渡したという認識がありますが、譲受人側はイエローカードを受けたという認識があるのでしょうか。</p>
<p>事務局 (武居昌紀主査)</p>	<p>現地を確認のうえで状況報告書の提出を依頼しました。</p> <p>しかし回答がなかったため強く提出を求めたところ、許可内容を宅地分譲として事業実施中であるという報告が上げられたため、建売住宅で許可を受けており、且つ宅地分譲が法律上認められない場所であることを強く指摘し、再び提出を求めました。</p> <p>3度目に許可内容通りに行っていないという報告が上がりましたので、それは県に進達し、県の判断待ちとなっています。</p> <p>よって、譲受人側が状況を理解していないということは考えられません。</p>

推進委員 (藤森英幸委員)	先だって、[企業名]が県から指導を受けたという報告がありました。同種の案件ということでしょうか。
事務局 (武居昌紀主査)	別の業者が同じことをやっただとご理解ください。
会長 (小泉幸善会長)	では、この件許可してよいという方挙手をお願いします。(全員挙手)全員賛成です。ありがとうございました。 続いて、13ページ No.57 大和一丁目 関連するNo.58 も併せて、説明をお願いします。
推進委員 (小池義房委員)	No.57は、所在は大和一丁目〇〇番外3筆。合計〇〇㎡。現況は草刈りをしているものの不耕作。申請目的は住宅建築。建築面積は〇〇㎡。契約内容は売買。譲渡人は〇〇さんと〇〇さん。譲受人は〇〇さんです。 No.58について、No.57の地続きとなります。所在は大和一丁目〇〇番外1筆。現況は不耕作。面積は合計〇〇㎡。申請目的は[企業名]への貸駐車場。[隣地の状況説明]となっています。駐車場を借りることについて確約書が提出されています。契約内容は売買です。申請人はNo.57と同じです。 譲渡人は、[親族]が〇〇年前に亡くなられ相続をしましたが、お二人とも他県在住で耕作はもちろん管理も不可能ということで、土地の一括売却を希望していました。 資金計画としては、土地代合計〇〇万円、住宅建築費〇〇万円、駐車場造成費〇〇万円。約〇〇万円を[親族]から借りるということで、残高証明が付されています。 もともとの住宅は壊し更地となっており、今回その土地と併せて購入します。もともと住宅があった場所(を含む敷地)ですので、特に問題はないものと考えます。 駐車場は、雨水は地下浸透であり、高い場所ですので、他の農地に影響は考えられません。
会長 (小泉幸善会長)	ありがとうございました。まずNo.57に関してご意見ご質問がありましたらお願いします。 では、この件許可してよいという方挙手をお願いします。(全員挙手)全員賛成です。ありがとうございました。 続いてNo.58に関してご意見ご質問がありましたらお願いします。
推進委員 (藤森英幸委員)	先ほど既存宅地と併せて購入という話がありましたが、購入金額〇〇万円は、農地のみでしょうか、宅地も併せての金額でしょう。
推進委員 (小池義房委員)	農地のみ金額と聞いています。
9番 (小松賢次委員)	この場所は急傾斜地にはならないのですか。 (確認のうえ後刻説明。急傾斜だが、レッドゾーンではない。)
会長 (小泉幸善会長)	では、No.58 許可してよいという方挙手をお願いします。(全員挙手)全員賛成です。ありがとうございました。 続いて、16ページ 議案第34号 農業経営基盤強化促進法農用地利用集積計画について 説明をお願いします。

○議案第34号 農業経営基盤強化促進法農用地利用集積計画について

事務局
(塚原勇紀主任)

16ページ No.12からNo.16は、通常の貸し借りのものです。
21ページ No.17は、機構利用の売買のものです。以前、所有者から中間管理機構への所有権移転について利用集積計画を審議いただきました。今回は機構から担い手への売買となります。

24ページ No.18は、間に機構が入る貸し借りとなります。
今回3種類ありますが、すべて農業経営基盤強化法に基づき、農用地利用集積計画が定められて権利が設定されます。計画を定めるために農業委員会の意見をいただく必要がありますので、今回説明をいたします。

No.12からNo.16は全て^{あいたい}相対の契約となります。
[No.12からNo.16まで、所在地番、面積、設定者、被設定者、権利の種類や期間等を説明。]

No.12は、以前は間に農協が入っていましたが、法が改正されそれが出来なくなりました。本来であれば今まで農協が担っていた役割を中間管理機構に代えるのですが、両者顔なじみであり直接のやり取りとなりました。

農協が間に入っている契約はまだあり、今後期限到来したものを個別に対応します。

それぞれの農業経営の状況は付表のとおりです。

No.17は、〇〇筆の田、〇〇㎡について、公益財団法人長野県農業開発公社から〇〇さんへ所有権を移すものです。12月に審議を受けたものの続きとなります。12月の審議後所有権移転を行い現在機構が所有しています。

ナンバー18は、[地域名]の農地 〇〇筆、〇〇㎡を賃借権設定するものです。

[土地所有者]から公益財団法人長野県農業開発公社が借り入れ、それをそのまま担い手である〇〇さんに貸し出します。[担い手]は[市町村名]で認定新規就農者となっています。キャベツ、レタスを中心に相当な面積を栽培しているそうです。〇〇年の賃借権設定です。

一括方式について説明します。所有者から機構に貸し出すものを農業委員会に諮るという仕組み(公社から担い手は県公告)だったものが、農業委員会に一括で諮るとなりました。今回承認されれば公告し、そうすると所有者→機構→担い手への利用権が1回で設定されます。

会長
(小泉幸善会長)

ありがとうございました。No.12からNo.16についてご意見ご質問がありましたらお願いします。

この件許可してよいという方挙手をお願いします。(全員挙手) ありがとうございます。

続いて、No.17についてご意見ご質問がありましたらお願いします。

この件許可してよいという方挙手をお願いします。(全員挙手) ありがとうございます。

続いて、No.18についてご意見ご質問がありましたらお願いします。

この件許可してよいという方挙手をお願いします。(全員挙手) ありがとうございます。

以上で審議事項は終了です。報告事項について、事務局から説明をお願いします。

○報告第7号 現況の証明について

事務局 (武居昌紀主査)	<p>28ページについて報告します。長野県が保安林指定を行うにあたり、現況が非農地であるという証明の依頼を受けました。</p> <p>現況証明は法に基づく業務ではなく行政サービスの一環であり、諏訪市農業委員会では証明事例や確認方法等の定めなどはありませんが、県の行政処理手続きの一環であり、また申請地は既に保安林となっている中の一画であり、疑義、影響が考えられないことから、これを証明しましたので報告します。</p> <p>本来であれば地元農業委員に確認をお願いするところですが、所在地が山の中を歩いて30分という情報がありましたので、小泉会長と地元委員である藤森英幸委員に了解をいただいたうえで、事務局武居が市農林課耕地林務係員の案内により確認してきました。</p> <p>所在は大字湖南字程沢、[詳細な場所の説明と、至るまでと申請地及び周辺の状況、農地としての復旧と利用の可否についての見解を説明]、非農地であると判断、証明しました。</p>
会長 (小泉幸善会長)	<p>ありがとうございました。</p> <p>特に西山は昭和30年代までお蚕が盛んで、有賀峠の上の方まで畑となっていました。今は殆ど山林となっています。登記と現況が違うというのが今後も出てくるかもしれません。</p> <p>では、その他ありましたらお願いします。</p>

○その他

- ・ 許可後の工事進捗状況について。
 - ・ 国土交通省事業(低未利用地活用)について。
 - ・ 営農型太陽光発電(新規)の計画図について。
 - ・ 農地法施行規則改正に係る意見募集について。
 - ・ 諏訪地区農業委員会協議会功績賞表彰者の推薦について。
 - ・ 空き家バンクの下限面積設定について。
 - ・ 農政審議会の審議結果について。
 - ・ 新しい農業委員の候補について。
 - ・ 営農型太陽光の報告書について。
 - ・ 令和3年度農作業標準労賃・機械作業標準料金について。
- ・ 次回予定(第12回 令和3年3月26日(金曜日) 大会議室で2時から)を確認し閉会。