

第5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6月25日(金曜日) 午後2時
- 2 場 所 諏訪市役所 3階 302会議室
- 3 出席委員数
- | | | |
|------|-----|--------|
| 農業委員 | 12名 | |
| 会 長 | 12番 | 小泉 幸善 |
| 会長代理 | 3番 | 矢崎 勝美 |
| 会長代理 | 10番 | 宮坂 廣司 |
| | 1番 | 飯田 吉三 |
| | 2番 | 小松 眞知男 |
| | 4番 | 溝口 喜視 |
| | 5番 | 一ノ瀬 和廣 |
| | 6番 | 濱 幸彦 |
| | 7番 | 藤森 正一 |
| | 8番 | 日達 誉子 |
| | 9番 | 岩波 恵理子 |
| | 11番 | 藤森 紀保 |
- 農地利用最適化推進委員 10名
- | | |
|--|-------|
| | 藤森 善雄 |
| | 松木 敏文 |
| | 宮坂 誠一 |
| | 藤森 英幸 |
| | 關 千春 |
| | 小松 賢次 |
| | 矢澤 直治 |
| | 伊藤 賢次 |
| | 藤森 芳樹 |
| | 平林 邦彦 |
- 4 農業委員会事務局
- | | |
|-----|-------|
| 局 長 | 小平 茂徳 |
| 次 長 | 小泉 敏宏 |
| 主 査 | 武居 昌紀 |
| 主 事 | 細川 光洋 |
- 5 署名委員
- | | |
|----|--------|
| 5番 | 一ノ瀬 和廣 |
| 6番 | 濱 幸彦 |
- 6 会議の概要
- 会議の概要については次のとおり
 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)

○委員会成立報告	
事務局 (小平茂徳局長)	これより令和3年度第5回諏訪市農業委員会を開会いたします。 本日欠席農業委員はいません。よって、12名中12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。 欠席農地利用最適化推進委員もいません。10名の出席です。
○議事録署名人の指名	
事務局 (小平茂徳局長)	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5番の一ノ瀬和廣委員、6番の濱幸彦委員を指名します。 それでは、以後の進行を小泉会長にお願いします。
○会長あいさつ	
会長 (小泉幸善会長)	皆様ご苦勞様です。実質的な農業委員会総会は本日が第1回目となります。今年に入り月に5～6件の農地の移動だったのですが、今回は10件近くあり、また農振除外ですとか、その他もあり、案件が多いですがお願いします。 終わった後、若干の勉強会的なことを行いたいと思います。 それでは議事に入ります。 先に2～4ページの2期目の委員担当案件を審議しますので、新任の方は進め方などご確認いただきたいと思います。 2ページ 議案第9号 農地法第5条の規定による許可申請 No.8 南町 この件について説明をお願いします。

○議案第9号 農地法第5条の規定による許可申請について (その1)	
推進委員 (矢澤直治委員)	<p>所在は南町〇〇番。地目は台帳田、現況不耕作。面積は〇〇㎡。</p> <p>場所は〔詳細な説明〕。申請地横は譲渡人所有地で畑となっています。その反対側も譲渡人の宅地となっています。</p> <p>申請目的は住宅建築、2階建て1棟、建築面積〇〇㎡です。</p> <p>譲渡人は〇〇さんと〇〇さん、〔親族関係〕とのことです。譲受人は〇〇さんです。</p> <p>契約内容は売買。譲渡人は高齢、手不足で耕作が困難となり譲り渡しを行いたい。譲受人は結婚を控えており、将来のため新居を建築し移住することとした。申請地は近くに商業施設も多く、生活利便性が高いため選定したとのことです。</p> <p>雨水は地下浸透。汚水は公共下水道に接続。2階建ての建築により日照関係で大きな影響は考えられません。</p> <p>〔金融機関〕の融資証明が付されており、総額〇〇万円の借り入れ。土地が〇〇万円、建築他諸経費が〇〇万円となっています。</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>疑問に思うこと、わからないこと、どんなことでも結構です。</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 No.9 大字豊田字所久保 この件について説明します。</p>
12番 (小泉幸善委員)	<p>所在は大字豊田字所久保〇〇番と〇〇番。地目は台帳畑、現況不耕作。面積は計〇〇㎡。</p> <p>申請目的は工事現場事務所、2階建て1棟。建築面積〇〇㎡。鉄板を敷き、ユニットハウスが置かれています。それに簡易トイレが一つという状況です。</p> <p>契約内容は3年間の賃貸借権設定、一時転用です。賃貸人は〇〇さん。賃借人は〇〇株式会社です。〇〇工事に係るものです。賃料は月〇〇万円とのことです。</p> <p>諏訪市地籍の(この工事に関係する)道路部分は、殆どが農地で一部が山林に掛かるとなっています。一部農振地区ですが、公共工事の場合は農転の手続きは必要なく進められます。</p> <p>場所は〇〇のすぐ上となります。通ったら事務所ができていたため、公共工事絡みで特に手続きがなくて良いのだと考えたのですが、後日事務局から農地転用の情報提供を受け、手続きが必要であることを確認しました。顛末書が提出されています。</p> <p>この場所を選定した理由としては、周辺殆どが農地であり、高速道路より下にも空いている雑種地、宅地がなく、この場所が広い道に面しているのを選定したと説明されています。</p>
事務局 (武居昌紀主査)	<p>この件については、許可を受ける前に着工しており、そのことについて始末書を徴しています。</p> <p>また、第2種農地である申請地を一時転用するにあたり、農地以外の場所を候補地として検討していませんでした。このことは周辺の他の土地、即ち農地以外を検討したうえで、代替性がないためにやむを得なく転用を許可するという第2種農地の許可基準に照らし、甚だ不相当であるため、同社担当者呼び、建設課担当者同席のうえで指導し、再発防止を求めました。</p> <p>なお、一時転用ですので、3年後には元の畑に戻さなければなりません。仮に工事が長引いた場合には、もう一度このような手続きを経て許可を受ける必要があります。</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>

10番 (宮坂廣司委員)	そもそも申請が遅れた理由はどのようなものですか。
事務局 (武居昌紀主査)	許可が必要であるということをきちんと認識していなかった、市の事業であるので不要だと思っていたが後で気が付いた、との説明を受けています。
10番 (宮坂廣司委員)	申請地が農地だと思っていたということではなく、公共工事がらみだから、とそういうことですか。 (そのように説明を受けています。)
会長 (小泉幸善会長)	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、4ページ No.10と関連するNo.11 大字中洲字中通 この件について説明をお願いします。
3番 (矢崎勝美委員)	No.10について、所在は大字中洲字中通〇〇番。地目は台帳現況とも田。面積〇〇㎡。大きな田の一部となりますが、今回ここに住宅を建てるという申請です。住宅は、2階建て1棟、建築面積〇〇㎡。 契約内容は使用貸借権設定。使用貸人は〇〇さん。使用借人は〇〇さんです。 No.11について、所在は大字中洲字中通〇〇番。地目は台帳現況とも田。面積〇〇㎡。 契約内容は売買。譲渡人は〇〇(No.10と同じ)さん。譲受人は〇〇株式会社。目的は〇〇区画の宅地分譲となります。 これらの場所は[詳細な説明]。隣地は水稻耕作となっています。最近は道路が舗装され、近くに家が建ってきた、そういう住宅化が進んでいる場所であり、隣地耕作者も仕方がないね、ということでした承されているとのことです。 [No.11譲受人]は、諏訪圏内で何か所か開発、分譲の営業を行っており、たまたま地主と[No.11譲受人]の職員が懇意であり、[No.10建築]するが、余った部分を休耕地とするのも…という相談を受け、購入するとなったようです。[使用貸人・譲渡人]も自宅を建て直したばかりであり…という事情があったようです。 事務局から[No.11譲受人]の販売状況の確認をしてもらいましたが、きちんと営業活動を行い、転用目的を遂行するという回答があったとのこと。上下水道完備であり、雨水は浸透樹により自然浸透を計画。 [No.10使用借人]の住宅建築資金は、[金融機関]からの借入れ〇〇万円が予定されており、問題ないと考えます。 [No.11譲受人]はご存知のとおり〇〇の子会社であるので資金面の問題なく、計画に支障はないと考えます。
会長 (小泉幸善会長)	2件併せて、ご意見ご質問がありましたらお願いします。 No.10 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。 No.11 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。 では1ページに戻ります。議案第8号 農地法第3条の規定による許可申請について。第3条とは農地の売買等になります。No.3 大字四賀字太夫久保通 この件について説明をお願いします。

○議案第8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 (伊藤賢次委員)	<p>所在は大字四賀字太夫久保通〇〇番。地目畑、現況桑畑。面積は〇〇㎡。</p> <p>場所は〔詳細な説明〕。契約内容は売買です。坪あたり〇〇円となっています。</p> <p>譲渡人は〇〇さん。手不足や高齢、体調不良等により管理ができないため。</p> <p>譲受人は〇〇さん。現況の桑畑のまま譲り受け、現在わずかに養蚕をしている方に桑の提供をしたいとのことです。田畑併せて〇〇㎡を所有しています。現況のまま桑畑としての譲り渡しであるため、周辺への影響はないものと考えます。</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、6ページ 議案第9号 農地法第5条の規定による許可申請について No.12 大字中洲字曾根田 この件について説明をお願いします。</p>

○議案第9号 農地法第5条の規定による許可申請について (その2)	
8番 (日達誉子委員)	<p>所在は大字中洲字曾根田〇〇番。地目は台帳現況とも田。面積〇〇㎡。 〔場所の詳細な説明〕。</p> <p>譲渡人は〇〇さんと〇〇さん、〔親族関係〕です。譲受人は〇〇株式会社です。とび、土木、コンクリート工事業の会社です。契約内容は〇〇万円での売買です。</p> <p>申請目的は事務所、駐車場、資材置場。第2種農地であり、選定理由書が付されています。</p> <p>現在借りている資材置場があるものの、面積が狭く置ききれないため、こちらを是非購入したいとの説明を受けました。</p> <p>資金は〔金融機関〕から〇〇万円を借り入れるということで融資証明が付されており、土地代金〇〇万円、建築費に〇〇万円、付帯施設費に〇〇万円、その他事務費に〇〇万円の内訳となっています。</p>
事務局 (武居昌紀主査)	<p>委員から説明がありました通り、第2種農地であり、選定理由書が付されています。先ほどのNo.9についても同様に付されています。</p> <p>今回面積が大きいため特に計画図を添えています。なぜなら、農転は必要であるから、必要な面積だけを転用するものだからです。農転した全面積を有効利用しなければいけませんので、このような形で使う予定だが宜しいかと、審議いただく参考として付しました。</p> <p>また社名から事業内容、今回の農転申請の計画内容が分かりづらいため、履歴全部事項証明書を基に業務内容をお示しました。</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。
10番 (宮坂廣司委員)	<p>敷地と道路の間には用水が流れているのでしょうか。</p> <p>田に水を入れる水路なのか、田から水を出す水路なのか。用水だとすると、かなりの間口があるので工事の方法しだいで後々の用水管理に支障があると思うのですが。</p>
3番 (矢崎勝美委員)	<p>一緒に立ち会いましたので説明します。</p> <p>北側隣接が前農業委員〇〇氏の田です。境界の立会いも含めて業者との話も対応されており、工事内容を双方確認しながら、指導もすると言っていました。結果として問題は発生しないと思われます。</p>
4番 (溝口喜視委員)	産業廃棄物の収集運搬業も事業内容としているようですが、産廃の保管などは行わないということで宜しいでしょうか。
事務局 (武居昌紀主査)	<p>今回はあくまで建設資材の置場となります。</p> <p>産業廃棄物を置くとなると別の許可が必要になるので、心配なからうかと思えます。</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、8ページ No.13 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>
推進委員 (伊藤賢次委員)	<p>所在は大字四賀字白狐島〇〇番。場所は〔詳細な説明〕。地目は台帳現況とも田。面積〇〇㎡。申請目的は住宅建築、2階建て1棟、建築面積〇〇㎡です。</p> <p>契約内容は使用貸借権設定。使用貸人は〇〇さん。使用借人は〇〇さんです。〔親族関係〕です。</p> <p>資金計画は住宅建築に〇〇万円、造成ほかに〇〇万円。計〇〇万円。</p> <p>自己資金として〇〇万円、こちらは〔親族〕からの借り入れとなっています。〇〇万円を〔金融機関〕から借り入れにより賄うとしています。自己資金分として〔親族〕名義の定額預金証書が付され、また住宅ローンの審査結果が付されています。</p>

	<p>申請地南側は水田ですが、5m以上離し建築するので農地に影響はないと考えます。東側は道路、側溝であり、北側と西側は申請人の田であるので、周辺農地に特に問題なく、影響ないと考えます。下水は公共下水道に接続、雨水は宅地内の地下浸透としています。</p> <p>小和田牧野農業協同組合の同意書が付されています。</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。</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、9ページ No.14 大字中洲字町田 この件について説明をお願いします。</p>
<p>8番 (日達誉子委員)</p>	<p>所在は大字中洲字町田〇〇番。地目は台帳田、現況畑。面積〇〇㎡。場所は〔詳細な説明〕。申請目的は住宅建築、平屋1棟、建築面積〇〇㎡です。</p> <p>契約内容は使用貸借権設定。使用貸人は〇〇さん。使用借人は〇〇さんです。</p> <p>20年ほど前から畑作をしているのですが、使用貸人は造園業を行っていることから道路沿い一部に、10年ほど前から余った庭石を積み、庭木を植えており、本来農地法上の許可が必要であると知らずに行っていたということで始末書が提出されています。</p> <p>資金については、〔金融機関〕の残高証明書が付されています。</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。</p> <p>大量ではありませんが、庭木が植えられていました。これは農地法どうなのですか。</p>
<p>事務局 (武居昌紀主査)</p>	<p>畑かと言われると首をかしげますが、明らかにアウトと言いつけるかどうか…。</p>
<p>3番 (矢崎勝美委員)</p>	<p>(一緒に現地確認を行ったが)私は明らかにアウトと考えましたが、率直な謝罪がありました。造園業であることから簡単に考えた部分があったかと思います。</p> <p>全面ではないです。いくらかに。</p>
<p>会長 (小泉幸善会長)</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、10ページ No.15及びNo.16 大字四賀字六反田 この件について説明をお願いします。</p>
<p>推進委員 (伊藤賢次委員)</p>	<p>場所は〔詳細な説明〕。</p> <p>No.15について、所在は大字四賀字六反田〇〇番。地目は台帳田、現況不耕作です。面積〇〇㎡。申請目的は住宅建築、2階建て1棟、建築面積〇〇㎡です。</p> <p>契約内容は売買。譲渡人は〇〇さん、一人暮らしで手不足もあり農作業が厳しくなったうえ、コロナ下で収入も減ったため売却し生活費に充てたいというものです。譲受人は〇〇さんです。アパート住まいであり、手狭なので住宅を購入したいというもの。</p> <p>資金計画は〇〇万円。全額を〔金融機関〕から借り入れるとし、住宅ローンの審査結果が付されています。</p> <p>内訳は土地購入費〇〇万円、建築費〇〇万円、その他〇〇万円となっています。雨水は宅地内の地下浸透処理、雑排水は公共下水道に接続。</p> <p>申請地は、道路、宅地、第5条申請地に囲まれ、転用による影響はなく問題ないと考えます。</p> <p>No.16について、所在は大字四賀字六反田〇〇番。No.15の南側であり、2筆に分筆したうちの1つとなります。地目は台帳田、現況不耕作です。面積〇〇㎡。申請目的は住宅建築、2階建て1棟、建築面積〇〇㎡です。</p>

	<p>契約内容は売買。譲渡人は〇〇(No.15と同じ)さん。譲受人は〇〇さんです。借家住まいで手狭なので、申請地に住宅を建築したいというものです。</p> <p>資金は総額〇〇万円。全額を〔金融機関〕から借り入れるとし、審査結果が付されています。内訳は土地購入費〇〇万円、建築費〇〇万円、その他〇〇万円となっています。</p> <p>雨水は宅地内浸透処理、雑排水は公共下水道に接続。</p> <p>申請地南東に農地がありますが、境界から建物を5m以上離すので通風日照に影響ないと考えます。その境界上を湧き出した水が流れている状況ですが、造成時に擁壁を設置し、その擁壁横に水を流すということで、南東農地所有者と確認したとして文書が提出されています。</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。</p> <p>No.15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>No.16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>事務局 (武居昌紀主査)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・コロナ下ということで、行政書士が委員と直接顔を合わせることを避け、郵送でのやり取り、単独での現地確認を依頼するという事例があった。そのことは相応の理由が認められるが、必要であると考えられる場合には、直接面談しての案内、説明を求めてもらいたい。 ・相当に期限が迫った中で、まず現地確認と確認署名を求め、事後書類を確認してもらいたいとの依頼を行った行政書士がおり、事務局から注意した。必要な審査や確認の時間が確保できない無理な依頼であれば、確認を断っていただき構わない。 ・以上、必要があれば事務局から行政書士に指導、説明を行う。
<p>会長 (小泉幸善会長)</p>	<p>続いて、11ページ 議案第10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 No.2 この件について説明をお願いします。</p>

○議案第10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 (細川光洋主事)	大字豊田〇〇番、〇〇㎡の田を、〇〇さんが〇〇(組織名)に3年間貸し出すものです。これまでも利用権設定されており、更新となります。物納です。
会長 (小泉幸善会長)	田の貸し借りを ^{あいたい} 相対で、口約束で行っているケースがあるかと思いますが、この件は正式に市に申請し法に基づいて貸し借りをを行うというものです。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。
10番 (宮坂廣司委員)	<p>小和田牧野でも、耕作者が亡くなり親族が引き継ぎ耕作するのは3割から4割くらいかと思います。あとは農転で宅地化するか、人に頼んでやってもらうか。受託者もなかなかいないと聞いています。</p> <p>いくつかの受託者がいますが、どうしても管理に問題があります。かけ流しや畦草を刈った形跡がないなど。</p> <p>水利権によって面積によった水量しか取り入れられないはずですが、末端の田まで水が届かない大きな要因がこのかけ流しであると考えられます。指導できるのかわかりませんが、管理の徹底を図ってほしいと思います。</p> <p>水の問題で耕作が困難になり、農転が図られる要因の一つともなっていると思います。</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>審議は以上です。</p> <p>続いて、12ページ 報告第2号 認定電気通信事業者の行う中継施設(移動通信基地局)の設置 No.2 この件について説明をお願いします。</p>

○報告第2号 認定電気通信事業者の行う中継施設(移動通信基地局)の設置について	
事務局 (武居昌紀主査)	<p>(資料をもとに報告。)</p> <p>なお、このことは「報告事項」となっていますが、農地法施行規則第53条に「農地又は採草放牧地の転用のための権利移動の制限の例外」が定められており、その中に中継施設が挙げられています。</p> <p>つまり、認定電気通信事業者は農地転用を要さずアンテナ柱を設置することが出来るのですが、その事実を把握できないのは困るため、届け出をお願いしているものです。</p>
10番 (宮坂廣司委員)	<p>この場合、近隣同意など添付の必要はあるのですか。</p> <p>よく、健康被害で近隣の反対が、など聞きますが。</p>
事務局 (武居昌紀主査)	<p>アンテナを建てるという報告を受ける制度であり、その内容を確認するための公図や契約書の写しなどは添付頂いていますが、同意など周辺対応の状況までは提出を受けていません。</p> <p>農業委員会が、建てて良い悪いを判断するものではありません。</p>
会長 (小泉幸善会長)	<p>ありがとうございました。</p> <p>報告事項以上となります。</p> <p>続いて、協議事項 諏訪農業振興地域整備計画の変更に係る事前協議について 事務局からお願いします。</p>

○協議事項 諏訪農業振興地域整備計画の変更に係る事前協議について

- ・ 資料をもとに説明し、質疑・協議した。

○その他

- ・ 農業委員会制度、委員の役割について等説明。
 - ・ 農地付き空き家の下限面積検討についての情報提供。
 - ・ 営農型太陽光発電について説明。
 - ・ 相続税の納税猶予の制度について説明。
 - ・ 農地転用許可後の工事進捗状況を報告。
 - ・ 農地パトロールの実施方法等について説明。
 - ・ その他
-
- ・ 次回予定(第6回 令和3年7月26日(月曜日) 302会議室で午後2時から)を確認し閉会。