

令和6年度 第7回 諏訪市農業委員会 議事録

公表用

第7回諏訪市農業委員会を次のとおり招集した。

- 1 日 時 令和6年8月23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
- |      |            |
|------|------------|
| 農業委員 | 12名        |
| 会 長  | 12番 小泉 幸善  |
| 会長代理 | 2番 岩波 眞喜雄  |
| 会長代理 | 5番 矢崎 勝美   |
|      | 1番 藤森 正一   |
|      | 3番 湯澤 広充   |
|      | 4番 田中 政文   |
|      | 6番 飯田 吉三   |
|      | 7番 濱 幸彦    |
|      | 8番 宮坂 誠一   |
|      | 9番 溝口 喜視   |
|      | 10番 五味 恵美子 |
|      | 11番 藤森 紀保  |
- 農地利用最適化推進委員 8名
- |  |       |
|--|-------|
|  | 河西 正裕 |
|  | 小泉 辰也 |
|  | 伊藤 賢次 |
|  | 金子 善行 |
|  | 矢崎 俊実 |
|  | 矢澤 博司 |
|  | 原 孝志  |
|  | 林 隆史  |
- 4 欠席委員
- 農地利用最適化推進委員
- |  |       |
|--|-------|
|  | 藤森 芳樹 |
|  | 小松 弘明 |
- 5 農業委員会事務局
- |          |       |
|----------|-------|
| 局 長      | 雨宮 寛之 |
| 次 長      | 藤森 秀  |
| 主 査      | 大杉 武史 |
| 会計年度任用職員 | 細田 栄一 |
- 6 署名委員
- |     |        |
|-----|--------|
| 9番  | 溝口 喜視  |
| 10番 | 五味 恵美子 |
- 7 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。

|                   |   |
|-------------------|---|
| <b>○委員会成立報告</b>   |   |
| 事務局<br>雨宮寛之 局長    | <p>これより令和6年度第7回諏訪市農業委員会を開会いたします。</p> <p>本日欠席農業委員はいません。12名全員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>欠席農地利用最適化推進委員は藤森芳樹委員、小松弘明委員。出席委員は8名です。</p>   |
| <b>○議事録署名人の指名</b> |   |
| 事務局<br>雨宮寛之 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番の溝口喜視委員、10番の五味恵美子委員を指名します。</p>  |
| <b>○会長あいさつ</b>    |   |
| 小泉幸善 会長           | <p>皆様ご苦労様です。地域計画の地域での話し合いも来週の中洲地区を残すだけとなり、8カ所終わります。ご苦労様でした。予報では8月中30度を超えるようになっており、猛暑が続きます。水稻については、どこの地区も明日水が止まるようです。これから秋の収穫時期になり忙しくなりますが、体調には十分気を付けてください。</p> <p>それでは早速、審議を始めさせていただきます。</p> <p>2ページ、議案第21号 農地法第3条の規定による許可申請について、No.13 上諏訪の件の説明をお願いします。</p> |

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| <b>○議案第21号 農地法第3条の規定による許可申請について</b> |   |
| 推進委員<br>河西正裕 委員                     | <p>(No.13)</p> <p>所在は大字上諏訪字並松〇〇番〇、〇〇番〇。現況は畑。</p> <p>譲渡人は〇〇さん、譲受人は〇〇さん。この二人は従兄弟にあたります。〇〇年ほど前に母親同士が相続によって畑を取得し、現在、譲渡人の所有は畑、譲受人は隣の〇〇番地に家を建て、それ以降譲渡人の畑を耕作しています。畑も綺麗に耕作されてきており、約〇〇年余り作ってきたそうです。現在も引き続き畑を維持しています。周辺についても問題ありません。</p>  |
| 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>営農計画は提出されていますか。新規就農と同様であり、このくらいの面積なら小さい管理機があれば良いですが、これが300坪や600坪になると、それなりの農機具がないと耕作できない。新規就農については、どのようなものを作るのか出してもらうのが決まりとなっている。</p>   |
| 事務局<br>大杉武史 主査                      | <p>キュウリとナスで〇〇㎡、トマトと豆類で〇〇㎡、イモ類とネギで〇〇㎡となっています。耕運機を〇台所有されています。</p>   |
| 小泉幸善 会長                             | <p>この件について許可して良いという方は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.14 中洲の件の説明をお願いします。</p>   |
| 3番<br>湯沢広充 委員                       | <p>(No.14)</p> <p>所在は大字中洲字長沢〇〇番〇、台帳地目は畑、現況も畑です。面積が〇〇㎡。もう1筆が字長沢裏〇〇番〇、台帳地目は畑、現況も畑です。面積が〇〇㎡。2筆に分れていますが、一体の営農地です。合計面積が〇〇㎡。道路から奥に向かってなだらかな傾斜地になっています。</p> <p>〔場所の説明〕</p> <p>譲渡人〇〇さんは、高齢で耕作できないため譲渡したい。譲受人〇〇さんは、自宅隣の農地で耕作に利便性が良く、現在も頼まれて管理している状況であり、申請地を買い受けて農業をしたいということです。本件も新規就農者の申請となります。作付け予定作物は、カボチャ、じゃがいも、さつまいも、トマト、キュウリ、ナス、ピーマン等自家用野菜類です。農機具の保有状況について、現在は保有無しですが、許可後はミニ耕運機を導入予定です。農業従事</p> |

|         |  |
|---------|--|
|         | 者は本人と妻、母の3名です。申請人の住宅の隣地のため、現在も管理しており、取得後も畑として耕作することは確実です。  |
| 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。(質疑なし)<br>この件について許可して良いという方は挙手をお願いします。(全員挙手) 全員賛成です。<br>続いて、4ページ、議案第22号農地法第4条の規定による許可申請について、No.3 中洲の件の説明をお願いします。 |

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| <b>○議案第22号 農地法第4条の規定による許可申請について</b> |   |
| 推進委員<br>原孝志 委員                      | (No.3)<br>所在は大字中洲字中ノ町〇〇番〇。この場所は第2種中高層住居専用地域になります。地目は台帳が田。面積は〇〇㎡。申請目的は資材置場です。<br>〔場所の説明〕<br>所有者は、〇〇さん。申請地〇側の水路を挟んで自宅と畑がある方です。現況は畑ですが、実際には一部が資材置場として使われています。本人から、農地法に対する理解不足によるもので、反省しお詫びするというコメントがあり、改めて第4条の許可申請を行うということです。本申請にあたり、農業委員会会長あてに顛末書が提出されています。内容を簡単に説明しますと、先代から〇半分を水田、〇半分を果樹園として利用しています。平成〇〇年頃からリンゴが枯れ始め、空き地ができてきた。平成〇〇年頃から本職造園業の客先から引き取った庭石等の保管に利用し始め、造園業の拡大に伴い造園機具や資材を置くようになったとのことです。<br>〔抵当権の説明〕<br>〇〇区長には7月24日に被害防除措置の説明をする中で同意書を得ています。雨水については地下浸透。汚水について排出はありません。周辺の状況ですが、〇側と〇側は市道、〇側は所有者の畑、〇側は水路を挟んで所有者の自宅と畑です。周辺農地への影響は無いと考えられます。 |
| 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。<br>現場を見てきましたが、大きな石がたくさん積んでありました。本来なら撤去していただくべきだが、動かすのは困難と思われ、顛末書が添付されています。   |
| 小泉幸善 会長                             | この件について許可して良いという方は挙手をお願いします。(全員挙手) 全員賛成です。<br>続いて、5ページ 議案第23号 農地法第5条の規定による許可申請について No.30 中洲の件について、説明をお願いします。  |

|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| <b>○議案第23号 農地法第5条の規定による許可申請について</b> |  |
| 推進委員<br>原孝志 委員                      | (No.30)<br>所在は大字中洲字中ノ町〇〇番〇。<br>〔場所の説明〕<br>地目について台帳は田、現況は畑。面積は〇〇㎡。<br>申請目的は、所有者〇〇さんの子に個人住宅用地として貸したいということです。子は〇〇さんです。借受人は現在借家住まいで、借受人の子も成長し、将来を見越して住宅を建築し住みたいとのことです。申請地は先ほど審議いただいた資材置場や実家に隣接しており便利であるということです。貸付人が〇〇さん、借受人が〇〇さん。住宅規模は、建築面積が〇〇㎡、2階建1棟です。広い土地のため、残りの土地は家庭菜園〇〇㎡、その他駐車場に使いたいということです。<br>〔資金計画の確認〕<br>〔抵当権の説明〕 |

|                         |  |
|-------------------------|--|
|                         | <p>この件についても〇〇区長へ被害防除措置の説明をされています。雨水については地下浸透、汚水については公共下水道へ接続するという事です。周辺状況ですが、〇側は先程の資材置場、〇側が〇〇宮、〇側が市道、〇側は水路を挟んで貸付人の自宅と畑です。周辺農地への影響は無いと考えられます。</p>   |
| 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。<br/>土地が〇〇㎡と広く、建築面積も〇〇㎡と一般の住宅よりも大きいですが、家族が多いのか。</p>   |
| 推進委員<br>原孝志 委員          | <p>家族は〇人です。</p>  |
| 小泉幸善 会長                 | <p>この件について許可して良いという方は挙手をお願いします。(全員挙手) 全員賛成です。<br/>続いて、6ページに関しては、私は関係者なので退席します。(小泉会長退席、退室)</p>  |
| 5番<br>矢崎勝美 委員<br>(会長代理) | <p>会長が関係者なので、議長を交代して進行します。<br/>6ページ、No.31 豊田の件の説明をお願いします。</p>  |
| 推進委員<br>小泉辰也 委員         | <p>(No.31)<br/>所在は大字豊田字中道〇〇番〇。台帳は田ですが、現況不耕作です。面積は〇〇㎡。<br/>譲渡人〇〇さんは〇〇在住です。〇〇さんは〇〇在住ですが、高齢病気のため、現在は施設入所中です。この二人の共同名義です。この農地と隣接の住宅がある〇〇番〇の宅地〇〇㎡とを合わせて〇〇㎡を、譲受人〇〇(法人)が譲り受けまして、平家の倉庫〇〇㎡、〇〇広スペースハウスを建設して、自社の機械類、道具類を保管したいという申請になっています。現在の宅地は、住宅を解体して駐車場にする計画です。譲受人は〇〇内に会社の事務所があり、現在の代表取締役は、〇〇さん。他に役員として取締役〇名、監査役〇名を設けています。<br/>土地購入費用は、農地に係わる分として〇〇円。整地と倉庫建設費に〇〇円。計〇〇円の費用を見込んでいます。その他住宅解体、駐車場整備を含め総額〇〇円余の事業費となっています。<br/>〔資金計画の確認〕<br/>畑が庭になっている件について、譲渡人兩名の名前で土地経過書が添付されています。概要としては、平成〇年〇月に農地法第3条の許可によって〇〇さんに所有権を移転し、畑として耕作していたが、平成〇年に〇〇へ転居したため、その後譲渡人の一人が居住するようになったようです。譲渡人の一人は病弱で畑が耕作できず、農地転用の許可を申請せずに庭へ変更してしまったようです。〇〇さんは故人であり、経過の詳細は不明ですが、お二人は深く反省している旨の土地経過書となっています。<br/>汚水は発生せず、雨水は地下浸透で処理します。その旨地元区長へ説明済みです。<br/>周囲に農地は無いため、農地への影響はありません。</p> |
| 5番<br>矢崎勝美 委員<br>(会長代理) | <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。(質疑なし)<br/>この件について許可して良いという方は挙手をお願いします。(全員挙手) 全員賛成です。<br/>続いて、次の案件に移りますので、議長を交代します。(小泉会長入室、着席)</p>  |
| 小泉幸善 会長                 | <p>続いて、7ページ、No.32 洪崎の件の説明をお願いします。</p>  |
| 事務局<br>大杉武史 主査          | <p>(No.32)<br/>確認委員が欠席のため、事務局で代理説明します。</p>   |

|                |  |
|----------------|--|
|                | <p>所在は洪崎〇〇番〇、〇〇番〇。<br/>〔場所の説明〕<br/>地目について台帳現況ともに畑。面積は合計〇〇㎡です。<br/>申請目的は住宅で、規模は2階建1棟。建築面積は〇〇㎡。<br/>契約内容は使用貸借権設定です。申請人は貸付人が〇〇さん。借受人は〇〇さん、〇〇さんです。借受人のうち〇〇さんが貸付人の子にあたります。<br/>全体計画は、建物建築費〇〇円、造成費〇〇円、その他〇〇円、計〇〇円の事業となります。<br/>〔資金計画の確認〕<br/>隣接農地との境界に擁壁を設置します。雨水は宅地内浸透処理、汚水、雑排水は公共下水道に接続します。〇〇の同意書が添付されています。</p>  |
| 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。(質疑なし)<br/>この件について許可して良いという方は挙手をお願いします。(全員挙手) 全員賛成です。<br/>続いて、8ページ、No.33 上川二丁目の件の説明をお願いします。</p>   |
| 8番<br>宮坂誠一 委員  | <p>(No.33)<br/>所在は上川二丁目〇〇番〇。地目は台帳が田、現況も田です。今も耕作されています。面積は〇〇㎡。<br/>申請目的は住宅、2階建1棟。建築面積が〇〇㎡です。申請人は、貸付人が〇〇さん、借受人が〇〇さん。契約内容は使用貸借権の設定となっています。借受人は妻子〇人のアパート生活でアパートが手狭になってきたので、住宅を建てたいとのことです。貸付人は、借受人の妻の実父です。<br/>申請地は今、〇〇㎡の田でして、現在も耕作中です。この田を〇〇番〇の〇〇㎡に分筆し、進入路と住宅地を作りたいとのことです。残りの〇〇番〇の〇〇㎡は、申請者が畑として残しておきたいとのことです。<br/>〔場所の説明〕<br/>隣地の所有者、地元区長、〇〇には7月24日現地説明が行われ、〇〇の同意書が添付されています。<br/>雨水は地下浸透にて処理、雑排水は公共下水道に接続します。農地との境には擁壁を設置し、土砂流出の無いようにする予定です。<br/>資金計画ですが、住宅2階建1棟の建築費が〇〇円、宅地進入路の造成費が〇〇円、合計〇〇円となっています。<br/>〔資金計画の確認〕</p> |
| 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。(質疑なし)<br/>この件について許可して良いという方は挙手をお願いします。(全員挙手) 全員賛成です。<br/>続いて、9ページ、No.34 中洲の件の説明をお願いします。</p>  |
| 10番<br>五味恵美子委員 | <p>(No.34)<br/>所在は大字中洲字曾根田〇〇番〇、〇〇番〇。地目は台帳が田、現況は不耕作。面積は〇〇㎡と〇〇㎡、合計〇〇㎡。第1種住居地域です。<br/>〔場所の説明〕<br/>申請目的は所有者〇〇さんから〇〇(法人)に譲渡し、資材置場と駐車場として使用することです。平成〇〇年に創業された建設会社です。当社が手狭になり土地を探していたところ、当地が塗装資材、小型加工機の置場、駐車場〇台分として使用でき、会社から車で〇分以内の場所にあり、今後の事業拡大にも最適と判断したとのことです。現状を確認しましたが、本社の倉庫からは資材が溢れていました。<br/>土地取得費は〇〇円。<br/>〔資金計画の確認〕<br/>申請地周辺の状況ですが、住宅〇軒と道路〇面に囲まれた角地であり、近</p>   |

|                          |   |
|--------------------------|---|
|                          | <p>隣耕作地への影響は無いと思われます。また、境界は平成〇〇年〇月に確認されています。〇〇区長へは8月20日に説明がされています。</p> <p>雨水は敷地内で地下浸透処理となります。</p> <p>申請地は既に倉庫、駐車場が設置されておりますが、その経緯につき顛末書が添付されていますので、要約して読み上げさせていただきます。倉庫については、私の父も祖父も自営業を営んでおり、仕事に使用するための倉庫として、昭和〇〇年代後半には既にあったものと記憶しております。駐車場には、近隣住民で使用している井戸がありました。〇〇年前に井戸を潰して、現在の状態になっております。駐車場東側には、およそ〇〇年前には倉庫があり、区に貸与していました。倉庫を撤去する際、駐車場として使用したいという区民がいたため、砂利を敷き、現在の状態になっております。今回、土地の処分にあたり、農地転用等に関する知識がなく、農地転用許可申請の無いまま駐車場及び倉庫敷地として使用するに至ってしまい、その状態が長らく放置されたことを誠に申し訳ないと思っています。また、今後はこのような事の無いようにいたします、としています。</p> <p>なお、現在、雑種地として課税されているとのことです。</p> |
| 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。  |
| A 委員                     | ずいぶん前に実態は農地でなくなっているため、顛末書を付けているわけですが、課税は雑種地ということで、このような場合は多々あると思います。農地以外の課税について遡及はあるのですか。   |
| 事務局<br>藤森秀 次長            | 税務課資産税係の課税担当が現況調査を行っています。その調査結果に基づいた課税地目での課税となっていると思われます。   |
| 事務局<br>細田栄一 会計<br>年度任用職員 | 地方税法で、例えば間違った時は、5年間遡って更正できるという規定があったと思います。  |
| 小泉幸善 会長                  | 今回、7件の案件の中で、3件顛末書が付いていた。諏訪市を見れば、同様の状況がまだ多々あると思います。皆さんが見て判断するのは難しいと思いますが、現況課税という形で、毎年定期的に見ているのでしょうか。航空写真という話もありますが。  |
| 事務局<br>細田栄一 会計<br>年度任用職員 | 本来の趣旨からですと、全部見るのですが、税務課で1棟調査、1筆調査を毎年行うことは困難と思われます。  |
| 10番<br>五味恵美子委員           | この件について、いつから課税されているかお聴きしたが、本人たちも分からないとのことでした。現在、雑種地として課税されていることは確認しております。   |
| 事務局<br>雨宮寛之 局長           | 例えばひとつ前のNo.33について、鍵型に転用をかけて残りの部分があるというものですが、こういったところも、パトロール等でチェックしていかないと、今回のような農地転用をせずに勝手に宅地化するような事になると思います。事務局や地区担当の委員さんは、しばらく数年の間は様子を見ていただいて、宅地化されていけば、転用の指導をするといった形をとっていただければと思います。  |
| 小泉幸善 会長                  | 皆さん任期中に自分が担当した案件は覚えていただいて、チェックが出来るかと思ひます。過去のものについては難しい状況です。前委員の方にもしづらくは見ていただいて、何かあったら一報くださいとお願いしてあります。任期中は自分の関わった案件を注意していただきたいと思ひます。  |
| 小泉幸善 会長                  | この件について許可して良いという方は挙手をお願いします。(全員挙手) 全員賛成です。<br>続いて、10ページ、No.35 中洲の件の説明をお願いします。   |
| 5番<br>矢崎勝美 委員            | (No.35)<br>所在は大字中洲字豆田〇〇番〇。台帳現況ともに田。面積は〇〇㎡です。  |

|         |  |
|---------|--|
|         | <p>今回、この部分については、田を家が建てられる住宅地にしたいという申請です。</p> <p>既に周りは宅地が迫ってきています。田が無くなってきている場所です。〇〇番、〇〇番辺りは、〇年ほど前、一気に田を宅地化するというプロジェクトもありまして、担当する事業者の方が開発行為にならないように3000㎡を割った設計図を描くことによって、計算間違いがあった等のトラブルがあった場所です。今回の申請は、中洲小学校の裏からインターチェンジの間に係わる豆田地区の開発。これは、優良な田と畑であったが、耕地整理、宅地市街化開発といった直ぐに宅地ができる条件のもとに整理が行われておりまして、対象となった地域の〇割が既に宅地になっている状況です。〇〇番は、3000㎡の開発から除外された所です。一緒に開発したかったが、測量等が行われ、3000㎡を超えてしまうということで業者が断念した所です。</p> <p>当該〇〇番〇は、譲渡人〇〇さんが最初から売る予定であったと仰っていた。仲間に入れてもらえなかったと言っていました。ここで、譲受人であります〇〇さん、〇〇さんが家を建てたいという話になり進んだ。</p> <p>土地代が〇〇円、建築費が〇〇円。</p> <p>〔資金計画の確認〕</p> <p>当該土地の〇側にもう一つ譲渡人の土地が残っており、そこもどうにかしたいと仰っています。自分の農地が隣にあるということですが、申請地が売れることにより隣の農地に迷惑がかかることはありません。実際、譲渡人自身は老齢のため営農は諦めています。現在、わずかな畑を残して、田を処分しているという方です。転用することによって、他の農地に迷惑がかかることはありません。</p> |
| 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>3000㎡を超える場合は、県の開発許可が必要となってきます。その場合には南信地区の常設審議委員会で妥当かどうか審議し、また、県全体の常設審議委員会で検討して県へ上申するという段取りです。</p> <p>現地を見てきましたが、新築の家ばかりで、新興住宅地でした。</p>  |
| 小泉幸善 会長 | <p>この件について許可して良いという方は挙手をお願いします。(全員挙手) 全員賛成です。</p> <p>続いて、11ページ報告第3号 相続税の納税猶予に関する適格者証明について、説明をお願いします。</p>   |

|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| <b>○報告第3号 相続税の納税猶予に関する適格者証明について</b> |  |
| 事務局<br>大杉武史 主査                      | <p>令和〇年〇月〇日に亡くなられた〇〇さんの相続人である〇〇さんから相続する農地の相続税の納税猶予に関する適格者証明願が提出されました。所有面積は〇筆〇〇㎡。担当地区の五味恵美子委員に確認いただきました。申請者が相続したことを証するものとして土地に係る全部事項証明書が添付されています。適格者であることが認められましたので報告します。届出日は令和6年7月17日です。</p> |
| 小泉幸善 会長                             | <p>納税猶予を受けた場合には、その間耕作しなければいけない。3年に1度作っているかの確認もしなければいけない。何年か前までは納税猶予は20年でしたが、今は終身となっています。もし途中で地目変更したり、売買したりする場合、納税猶予を受けた時点まで遡って税金を納めることになろうかと思えます。</p>  |
| 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。(質疑等なし)</p> <p>この件について、農業委員会は報告を受けました。</p> <p>続いて、13ページ報告第4号 農業用施設用地への転用届について、説明をお願いします。</p>  |

○報告第4号 農業用施設用地への転用届について

|                |   |
|----------------|---|
| 事務局<br>大杉武史 主査 | 所在は大字四賀字山ノ免通〇〇番〇になります。地目は台帳が田、現況が不耕作です。面積は〇〇㎡のうち施設に〇〇㎡です。農業施設の内容は駐車用施設です。届出人は〇〇さんです。矢崎俊実委員に確認いただきました。届出日は令和6年7月25日です。 |
| 小泉幸善 会長        | 農地に農業用施設、農機具置場や資材置場、農作業小屋を設ける場合には、地目を変更する必要はないが、農業委員会へ届出をしていただくことになります。   |
| 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。(質疑等なし)<br>この件について、農業委員会は報告を受けました。<br>以上で、本日の議事は終了となります。                                  |