

令和6年度 第5回 諏訪市農業委員会 議事録

第5回諏訪市農業委員会を次のとおり招集した。

公表用

1 日 時 令和6年6月25日(火曜日) 午後2時

2 場 所 諏訪市役所 5階 502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	10名		
		河西	正裕
		小泉	辰也
		伊藤	賢次
		藤森	芳樹
		金子	善行
		矢崎	俊実
		矢澤	博司
		原	孝志
		林	隆史
		小松	弘明

4 農業委員会事務局	局 長	雨宮	寛之
	次 長	藤森	秀
	主 任	荒牧	幸治
	会計年度任用職員	細田	栄一

5 署名委員	5番	矢崎	勝美
	6番	飯田	吉三

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 雨宮寛之 局長	これより令和6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。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。 欠席農地利用最適化推進委員はいません。出席委員は10名です。
○議事録署名人の指名	
事務局 雨宮寛之 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番の矢崎勝美委員、6番の飯田吉三委員を指名します。
○会長あいさつ	
小泉幸善 会長	皆様ご苦労様です。こちらの地方も梅雨入りし、雨模様の天気が続いています。本日が、転用などを審議する最初の農業委員会となります。約半数の再任の委員も含め、これから勉強いただいて審議を通じ覚えていただきたいと思います。本日、新任の方で確認委員として説明いただく委員もおられますが、分からないことがありましたら再任の委員や事務局に聞いていただければと思います。 それでは早速、審議を始めさせていただきます。 2ページ、議案第12号 農地法第3条の規定による許可申請について、No.8 中洲の件について説明をお願いします。

○議案第12号 農地法第3条の規定による許可申請について	
5番 矢崎勝美 委員	(No.8) 所在は大字中洲字前田〇〇番。地目は台帳、現況とも田。面積は〇〇㎡。 〔場所の説明〕 譲渡人〇名の母親が耕作をしていた農地ですが、共有で相続したものの、高齢、遠方在住であり耕作困難との理由から、申請地西側にお住いの〇〇さんに譲り渡すため、今回の申請に至りました。 契約内容は〇〇円の売買。申請地の周りの田も譲受人の所有で耕作がされており、境界も確認されています。譲受人としては今回農地を譲り受けてもう少し規模を拡大したいとのことです。
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) 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。 続いて、3ページ、No.9、豊田の件について説明をお願いします。
推進委員 林隆史 委員	(No.9) 所在は大字豊田字家前〇〇番。地目について台帳は田、現況は畑。面積は〇〇㎡。契約内容は〇〇円の売買。譲渡人は〇〇県〇〇町の〇〇さん、遠方で農地の管理ができないため、親族である〇〇さんに譲り渡すこととなりました。 〔場所の説明〕 周囲は住宅に囲まれた畑で、譲受人所有の畑と申請地は隣接しています。譲受人は専業ではないものの営農しており、耕運機等を所有しています。申請地では葉物野菜を作る計画となっており、無農薬栽培を考えていることから周辺農地への影響に問題はないと考えられます。
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。(質疑等なし) 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。 続いて、4ページ、議案第13号 農地法第4条の規定による許可申請について、No.2、関連がありますので、議案第15号の規定による許可申請について、No.16、中洲の件について、併せて説明をお願いします。

○議案第13号 農地法第4条の規定による許可申請について ○議案第15号 農地法第5条の規定による許可申請について	
10番 五味恵美子委員	<p>(4条No.2)(5条No.16)</p> <p>所在は大字中洲字砂田〇〇番〇、〇〇番。2筆は隣接地です。地目は台帳、現況ともに田。面積は合計〇〇㎡。</p> <p>〔場所の説明〕</p> <p>今回の案件について、申請は2本に分かれますが、一体の事業となります。事業者すなわち4条の申請人は〇〇さんで、〇〇番〇の所有者です。一方、〇〇番については〇〇さんの所有となっており、〇〇さんを借受人とした使用貸借権を設定する5条申請となります。お二人はご夫婦です。</p> <p>申請目的は、共同住宅で規模は軽量鉄骨造2階建を1棟、〇室を建築します。建築面積は〇〇㎡です。申請人は高齢により申請地である農地を耕作することが難しくなっており、この地域にアパートが不足しているとの認識から土地の有効活用をしたいと今回の申請に至りました。</p> <p>〔資金計画の確認〕</p> <p>申請地周辺の状況ですが、南側は位置指定道路を挟んで住宅地、東側は市道、北側は申請人所有の田となっています。西側は申請人所有の雑種地ですが、今回の転用事業に併せて〇〇台分の貸駐車場を整備します。今回、申請地について50cm程度の埋め土をする関係で北側及び東側に法面が生じるので、L型擁壁を設置し、土砂流出を防止します。計画建物の高さから日照について、また雨水は敷地内で地下浸透処理し、雑排水は公共下水道に接続するため、隣接する農地への影響は軽微であると思われれます。境界については、5月20日に立会確認済みです。また、地元区長へは6月1日に今回の転用について説明がされております。</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>4条申請のNo.2について許可してよ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>5条申請のNo.16について許可してよ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、6ページ、議案第14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、No.12、関連がありますので、議案第15号の規定による許可申請について、No.13、豊田の件について、併せて説明をお願いします。</p>

○議案第14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 ○議案第15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 林隆史 委員	<p>(No.12)(No.13)</p> <p>所在は大字豊田字家前〇〇番〇。地目について、台帳は田ですが不耕地です。面積は〇〇㎡。</p> <p>〔場所の説明〕</p> <p>No.13における譲渡人は〇〇さん、譲受人は〇〇さん。申請地は昭和〇〇年〇月に当初計画者である〇〇さんが住宅を建てる目的で転用許可を受け、埋立てまで実施しましたが、その後の資金調達等の都合により計画事業の完了について断念せざるを得なくなったとのことです。承継者・譲受人は申請地が現在の居住地と近隣であることから、親の面倒もでき、隣地の方々と知り合いということもあるため、自身の住宅を建てる土地として譲り受けたく、今回の申請に至りました。</p> <p>建築を予定する住宅の規模は2階建1棟、建築面積は〇〇㎡です。契約内容は〇〇円の売買。</p>

	<p>〔資金計画の確認〕</p> <p>周辺の状況について、北側は水路、南側は市道ですが、西側にはアパートが建っており、東側に田があります。汚水は公共下水道に接続し、雨水は地下浸透処理するため、特に東側の農地への影響は軽微であると考えられます。また地元区長とは5月28日に協議が済んでおります。</p>
小泉幸善 会長	<p>先月までの審議において、転用の許可を受けておきながら着手されず計画変更申請がされるケースが散見されています。そういった観点からのご意見もあればお願いします。</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>
A委員	<p>今回の資金計画は実行するに信用できる内容と言えるか。</p>
推進委員 林隆史 委員	<p>〇〇(金融機関名)の住宅ローン事前審査の通知の写しが添付されていることから住宅を建てるための資金借り入れであり、確実に実行されるものと考えます。</p>
A委員	<p>今回の案件については、〇〇年以上前の転用事業の計画変更とのことだが、申請において変更理由が詳細に述べられていたのか。また、それが事務局などにおいて納得できるものであったか。</p>
事務局 藤森秀 次長	<p>申請書には変更理由として、先ほど林委員が説明した、当初の資金調達の都合といった理由に加え、子どもの都合と記載されています。今回、申請書類は代理人の行政書士により提出されましたが、事務局において変更理由についても代理人に聞き取りを行ったところ、同様の理由でそれ以上のものはないとされました。子どもの都合とは、当初計画における資金計画が上手くいかず、今回の譲渡人である相続人が改めて資金調達を検討してみたが、計画の見通しが立たなかったという意味と事務局では判断しました。</p>
小泉幸善 会長	<p>転用許可を受けておきながら計画どおり工事がされなかったり、完工が遅れたりといったケースへの対応について、最近特に問題となっており、事務局で事業進捗をリスト化するなど検討しているところである。我々として自分の地区における過去の案件については把握が難しい。できることとしては、自分の任期中に関わった案件の進捗について日常的な見回りや年に2回の農地パトロールにおいて確認していくことと思うので、問題と感ずる案件があったら、事務局に相談するなどしてほしい。</p> <p>また、資材高騰等の理由により資金繰りが難しくなったの計画変更については信用性の判断が難しいが、そういった変更理由についても慎重に聞き取りをするなどして状況判断をしていくべきと思う。</p>
小泉幸善 会長	<p>No.12について許可してよ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>No.13について許可してよ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、8ページ、同じく議案第14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、No.14、関連がありますので、議案第15号の規定による許可申請について、No.15、城南二丁目の件について、併せて説明をお願いします。</p>
11番 藤森紀保 委員	<p>(No.14)(No.15)</p> <p>所在は城南二丁目〇〇番〇、〇〇番〇。地目について、台帳は田ですが不耕作地です。面積は合計〇〇㎡。当初計画と地番等が異なるのは平成〇年〇月〇日に分筆がされたためです。</p> <p>〔場所の説明〕</p> <p>申請目的は建売住宅2階建1棟で、建築面積は〇〇㎡です。契約内容は、〇〇円の売買。譲渡人は〇〇さん、〇〇さんご夫婦。譲受人は〇〇(法人)。</p> <p>〔資金計画の確認〕</p> <p>今回の申請については平成〇年〇月に当初計画者である〇〇さんが住宅</p>

	<p>敷地の目的で転用許可を受けたものの諸事情により住宅建築がされず、そのまま現在に至っています。当初計画者・譲渡人は高齢であり、今後も住宅を建てる見込みはないことから、承継者・譲受人に相談した経過があります。譲受人としては相談を受けた申請地について需要があると考え、建売住宅敷地として譲り受けたいというのが理由となります。平成〇年当時の売買価格は不明ですが、相当高かったと思われるので、転売目的とは考えられません。</p> <p>申請地は第1種農地ですが、近くに医療機関等が複数箇所あり、上下水道本管への接続も容易であることから、第3種農地とみなせます。雨水は地下浸透処理し、汚水は公共下水道に接続します。なお小和田牧野組合の同意書が添付されています。周辺は東側に田がありますが、地権者には説明済みであり、その他は住宅地となっています。</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。
B委員	当初許可から〇〇年以上経ってからの計画変更であるが、地目が田となっている理由は。
事務局 藤森秀 次長	転用許可を受けて直ちに地目に変更となる訳ではなく、実際に建物が建築されて宅地と認められ得る状態となった時に地目変更の手続きが可能となるため当初計画どおり住宅建築がされなかった以上、地目は田のままとなります。
小泉幸善 会長	その場合において、固定資産税の課税地目はどうなるのか。
事務局 藤森秀 次長	固定資産税の課税地目については、転用許可を受けた時点において、このケースですと宅地並課税となっていると思われます。
事務局 細田栄一 会計 年度任用職員	固定資産税の課税地目もそうですが、農地台帳に登録される又は登録から外れるかについては、いわゆる現況主義によります。
C委員	転用許可を受けた土地について、現況主義ということで農地課税されていないということをお願いしたいのか。
事務局 雨宮寛之 局長	課税地目がどうなっているのかについて、事務局に調査権といった権限はありませんので、断定的に申し上げられない点をご承知ください。
B委員	転用許可を受けたものの計画どおり進まないこのような案件について、農業委員会は指導できないのか。
事務局 雨宮寛之 局長	計画どおり進めてください、という指導はできるとされています。
A委員	譲受人における申請地に建売住宅を建てるという意思決定について相当の費用を掛けて、建物が売れて利益が出ると見込んだ点は妥当と言えるか。
事務局 藤森秀 次長	申請書類の中に申請地を取得の上、住宅を建て売りすることについて役員会議の議事録の写しが添付されています。譲受人としては、申請地へ建てる住宅に需要があると判断したことが読み取れます。
11番 藤森紀保 委員	譲受人の役員と事前相談で話を聞く中では、最終的に法人の構成員に買ってもらうことを含めて売却できる見込みがあるとのことである。
事務局 雨宮寛之 局長	申請された転用事業に収益性があるか等については、転用の可否の判断には含まれず、審査には影響がないことを承知願います。
D委員	この案件も当初の許可から相当経過しているにも拘わらず、工事着手されなかったが、許可後から例えば5年以内に着工しなければ強制的に許可を取り消すといったような規定はないのか。
事務局 藤森秀 次長	着工しないことをもって許可を取り消すという規定はないものと考えます。転用の許可権者は県ですので、県の判断により例えば申請した計画と全く違う工事が施工されたであるなどの場合において、許可を取り消すことはあり得ると思います。その場合、農業委員会としては、県に許可の取り消しや原状回復などの命令を出していただくよう意見を進達するという流れとなります。
11番 藤森紀保 委員	この案件についてもそうであるが、過去にどの土地が転用許可を受けているかについては現委員では知り得ない情報なので、農地パトロールで使う地図

	などに情報を落とし込んでほしい。
事務局 細田栄一 会計 年度任用職員	農地パトロールで使う地図について、前任者から引き継いだ情報までは落とし込んでいます。それ以前の、転用許可を受けたものの工事がされていない土地の把握までは難しい状況です。
小泉幸善 会長	No.14について許可してよ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。 No.15について許可してよ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。 続いて、10ページ、議案第15号の規定による許可申請について、No.17、四賀の件について、説明をお願いします。

○議案第15号 農地法第5条の規定による許可申請について

9番 溝口喜視 委員	(No.17) 所在は大字四賀字大門沢通〇〇番。 〔場所の説明〕 地目について、台帳は田ですが不耕作地です。面積は〇〇㎡。申請目的は宅地分譲で規模は〇区画。譲渡人は、〇〇さん。譲受人は〇〇(法人)です。契約内容は〇〇円の売買。 申請地の東側の宅地と段差があり、盛り土して高さを合わせます。そのため三方向にL型擁壁を設置します。 〔資金計画の確認〕 境界立会も済んでおり、また北側に農地がありますが、地主さんへは説明済みです。
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。
E委員	接道はどのように確保するのか。
9番 溝口喜視 委員	申請地の東側の宅地南側を分筆して通路を砂利敷きで造成します。
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。 続いて、11ページ No.18 中洲の件について説明をお願いします。
推進委員 原孝志 委員	(No.18) 所在は大字中洲字横町〇〇番〇。地目について台帳は田、現況は畑。面積は〇〇㎡。 〔場所の説明〕 申請目的は建売住宅で、規模は2階建2棟。建築面積は〇〇㎡。 譲渡人は、〇〇さん。譲受人は、〇〇町の〇〇(法人)です。譲渡人は高齢で耕作が難しくなり、後を継いで耕作する人もいないため、以前より譲受人に相談していたところ、話がまとまり今回の申請に至りました。 申請地は第2種農地ですので、転用に当たっては今申し上げた譲り渡したい理由、譲り受けたい理由だけでは足りません。周辺で転用の事業が可能な候補地を選定し、検討したけれども、他の土地ではなく申請地でなければ事業の目的が達成できないという理由が必要となります。今回の場合は譲受人が、この地域で建売住宅を建てるという目的が申請地でないと達成できないという理由が必要であり、申請書には申請地とは別の候補地も検討したが、そちらのほうは断念したという候補地の検討結果と申請地選定の理由書が添付されています。 契約内容は〇〇円の売買。 〔資金計画の確認〕 周囲の状況について、北側は住宅地、西側と南側は市道となっています。東側は譲渡人所有の宅地で今回、この宅地と併せての建売住宅事業となりま

	す。したがいまして宅地の区画としては〇区画です。被害防除について、雨水は地下浸透処理、汚水は公共下水道に接続するため、周辺農地への影響はほとんどないと考えられます。
小泉幸善 会長 D委員	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。
事務局 藤森秀 次長	この案件に限らないが、候補地の検討結果が添付されている場合、その内容は妥当と判断できるものか。
事務局 藤森秀 次長	第2種農地の転用を申請する場合には他の候補地を含めた事業用地選定理由書が必要となります。内容の妥当性についてはその都度、判断しているところです。なお、今回については、申請書が提出された際、申請地が第2種農地であることについて代理人の認識がなく、選定理由書の補完を指示しました。
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。 続いて、議案第16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16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 荒牧幸治 主任	(No.13~15) 地番と面積についてNo.13は、大字豊田字清雲開〇〇番〇、面積〇〇㎡。 No.14は、大字豊田字清雲開〇〇番〇、面積〇〇㎡。 No.15は、大字豊田字清雲開〇〇番〇、面積〇〇㎡。 利用権を設定する者は〇〇さん。利用権の設定を受ける者は〇〇(法人)。 利用権の種類は賃貸借、期間は令和6年7月1日から10年間。 [場所の説明]
事務局 荒牧幸治 主任	(No.16) 地番と面積について、No.16は大字豊田字大道通〇〇番〇、面積〇〇㎡。 利用権を設定する者は〇〇さん。利用権の設定を受ける者は〇〇さん。 利用権の種類は賃貸借、期間は令和6年7月1日から5年間。 [場所の説明]
事務局 荒牧幸治 主任	(No.17~19) 地番と面積について、No.17は、高島二丁目〇〇番〇ー〇、面積〇〇㎡。 No.18は、高島二丁目〇〇番〇ー〇、面積〇〇㎡。 No.19は、上川二丁目〇〇番〇、面積〇〇㎡。 利用権を設定する者は〇〇さん。利用権の設定を受ける者は〇〇さん。 利用権の種類は賃貸借、期間は令和6年7月1日から10年間。 [場所の説明]
事務局 荒牧幸治 主任	(No.20~23) 地番と面積について、No.20は、大字豊田〇〇番〇、面積〇〇㎡。 No.21は、大字豊田〇〇番〇、面積〇〇㎡。 No.22は、大字豊田〇〇番〇、面積〇〇㎡。 No.23は、大字豊田〇〇番〇、面積〇〇㎡。 利用権を設定する者について、No.20から22までが〇〇さん、No.24が〇〇さん。利用権の設定を受ける者は〇〇さん、〇〇さんご夫婦。 利用権の種類は使用貸借、期間は令和6年4月1日から2年間。 [場所の説明]
事務局 荒牧幸治 主任	(No.24) 地番と面積について、No.24は大字豊田字構〇〇番、面積〇〇㎡。 これまで〇〇さんが〇〇(法人)に設定していた利用権を令和6年6月30日で解除し、令和6年7月1日から5年間、〇〇さんが利用権の設定を受けることとなったもの。利用権の種類は賃貸借。

	[場所の説明]
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。 No.17～19の利用権の設定を受ける者について、農機具は所有していないのか。
D委員	親戚が持っている農機具を使って耕作していると聞いている。
小泉幸善 会長	この件については、まとめて採決します。 この件について承認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 審議事項は以上です。