

令和6年度 第6回 諏訪市農業委員会 議事録

第6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7月25日(木曜日) 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	真喜雄
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

7番	濱	幸彦
8番	宮坂	誠一

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6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7番の濱幸彦委員、8番の宮坂誠一委員を指名します。
----------------	--

○会長あいさつ

小泉幸善 会長	皆様ご苦労様です。暑い日が続いていますが、8月に入っても同様との予報が出ております。ここにきてコロナ感染症がまた流行りだしました。夏バテで体力も落ちてくるかと思いますが、体調には十分注意をお願いします。本日の審議案件はいつもより多めですが、スムーズな議事進行にしたいと思いますのでよろしくお願ひします。 それでは早速、審議を始めさせていただきます。 1ページ、議案第17号 農地法第3条の規定による許可申請について、No.10 湖南の件の説明をお願いします。
---------	---

○議案第17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 金子善行 委員	(No.10) 所在は大字湖南字北武居田〇〇番〇。地目は台帳、現況とも田。面積は〇〇m ² 。 〔場所の説明〕 契約内容は、〇〇円の売買。 譲渡人は〇〇さん、高齢のため耕作困難との理由。譲受人は〇〇さん、規模拡大の理由で、譲受人の耕作は来年からを予定しています。
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ひします。(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、2ページ、No.11 四賀の件の説明をお願いします。
9番 溝口喜視 委員	(No.11) 所在は大字四賀字姫宮通〇〇番〇。地目について台帳は宅地、現況は畠。面積は〇〇m ² 。 〔場所の説明〕 申請地の〇側には譲受人の〇〇さんの母親が住んでいる住宅がありますが、現在は出入りに隣接地を借りている状況です。将来的な改築を見据え、申請地を農地として取得するため、今回の申請に至りました。譲渡人は〇〇さん、申請地を相続したが、耕作が難しいとの理由です。契約内容は〇〇円の売買。
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ひします。 現在は誰が耕作しているのか。
9番 溝口喜視 委員	現在は、申請地の隣にお住いの方が譲渡人から借りて耕作しています。
小泉幸善 会長	譲受人は新規就農希望と見受けられるが、営農計画はどうなっているか。
事務局 藤森秀 次長	営農計画について代理人に確認したところ、未定ではあるが、現在の耕作者に手伝っていただきながら自ら耕作する計画となっています。
A委員	台帳地目が宅地である農地も農地法が適用されるのか。
事務局 藤森秀 次長	登記地目が宅地であっても、現況が農地であって農地台帳に登載されている土地については農地法が適用されます。

小泉幸善 会長	この場合、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	固定資産税は現況に基づいて課税されるため、申請地については農地として課税されていると思われます。
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ひします。(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.12 中洲の件の説明をお願いします。
3番 湯澤広充 委員	(No.12) 所在は大字中洲字向田〇〇番〇。地目は台帳、現況とも田。面積は〇〇m ² 。 〔場所の説明〕 契約内容は、〇〇円の売買。 譲渡人の〇〇さんは亡夫から申請地を相続したが高齢でもあり譲り渡したいとの理由。譲受人の〇〇さんは営農規模を拡大したいとの理由。譲受人は田を〇〇m ² 既に所有しているため、今回の許可後の面積は〇〇m ² となります。その他、樹園地として〇〇m ² を耕作しており、ヘーゼルナッツの木を作付けしています。機械はトラクター、乗用草刈機、田植え機、コンバインを所有及び借り受けている状況です。従事者は本人含め〇名としています。
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ひします。 売買価格が非常に安く感じるが、申請者の希望によるものか。
3番 湯澤広充 委員	農振農用地の田であるということに加え、譲渡人の申請地をとにかく手放したいという気持ちが強かったものと思われます。
事務局 藤森秀 次長	代理人にも確認しましたが、湯澤委員のコメントと同様でした。
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、4ページ、議案第18号 農地法第5条の規定による許可申請について、No.19 湖南の件の説明をお願いします。

○議案第18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 金子善行 委員	(No.19) 所在は大字湖南字六反〇〇番〇。 〔場所の説明〕 地目について台帳、現況とも畑。面積は〇〇m ² 。申請目的は木造2階建住宅1棟で、建築面積は〇〇m ² 。譲渡人は、〇〇さん。譲受人は〇〇さん、〇〇さんご夫婦です。 契約内容は〇〇円の売買。 〔資金計画の確認〕 雑排水は公共下水道に接続するなど、〇〇区長には説明済みです。周囲は宅地であり、申請地を宅地化しても支障ないと思われます。
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ひします。
B委員	住宅建築費としてはどのくらいか。
推進委員 金子善行 委員	建築費は〇〇円の計画です。
小泉幸善 会長	融資証明の金額は。
推進委員 金子善行 委員	上限として〇〇円の融資となっています。
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。 続いて、5ページ、No.20 中洲の件の説明をお願いします。

3番 湯澤広充 委員	<p>(No.20)</p> <p>所在は大字中洲字今橋〇〇番〇。地目について台帳は田ですが、不耕作です。面積は〇〇m²。</p> <p>〔場所の説明〕</p> <p>申請目的は貸店舗で、規模は2階建1棟。建築面積は〇〇m²。</p> <p>契約内容は使用貸借権設定。貸付人は、〇〇さん。借受人は、〇〇(法人)で、代表者は貸付人と同一です。借受人が申請地を使用貸借し、店舗を建築の上、貸付人の子に貸し付ける申請内容となっています。</p> <p>〔資金計画の確認〕</p> <p>本件は、貸店舗の建築が転用目的であるため、対象の建物を利用した事業内容についても確実性の審査が求められます。店舗の借受人からの事業計画書によると、現在は東京にて整骨院に務めており、〇〇等の資格を保有しているが地元に戻り、申請地にて整骨院及びスポーツジムを開業したいという内容です。店舗の利用計画は、1階を整骨院とスポーツジム、2階をスポーツジムとします。整骨院の面積は〇〇m²、スポーツジムの面積は〇〇m²、共用部分の面積が〇〇m²となります。開業資金は〇〇円で、機材の購入等に充てられます。スタッフの雇用は整骨院が〇名、スポーツジムが〇名を予定します。その他、駐車場は〇〇台分、〇曜日の定休日を設けるといった事業内容が記載されています。なお、計画どおり事業実施するという確約書が添付されています。</p> <p>また、周辺は住宅地であり、隣接する農地はありません。</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。
C委員	貸付人と借受人の代表者が同一であって、店舗の借受人が申請地の貸付人の子である点に違和感があるが。
3番 湯澤広充 委員	個人と法人とでは別人となり、また、店舗については法人と店舗の借受人の間で賃貸借契約が締結されます。
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、6ページ、No.21 上川三丁目の件の説明をお願いします。
11番 藤森紀保 委員	<p>(No.21)</p> <p>所在は上川三丁目〇〇番〇、〇〇番。</p> <p>〔場所の説明〕</p> <p>地目について台帳は田、現況は畠。面積は合計〇〇m²ですが、2筆の登記簿面積計〇〇m²のうち〇〇m²は平成〇〇年〇月に駐車場として転用済みであり、残りが今回の申請転用面積となります。</p> <p>申請目的は建売住宅で、規模は2階建5棟。建築面積は〇〇m²。</p> <p>契約内容は〇〇円の売買ですが、こちらは登記簿面積計〇〇m²の価格となっています。譲渡人は〇〇さん。譲受人は〇〇(法人)。</p> <p>〔資金計画の確認〕</p> <p>申請地については、畠として耕作し、一部を駐車場として転用してきましたが、譲渡人が高齢となり、耕作困難となってきたため、譲受人が全面積を購入し、建売住宅を販売することとなりました。申請地は第1種農地ですが、近くに複数の医療機関があり、上下水道本管も整備されていることから第3種農地と判断されます。雨水排水は敷地内処理、汚水は公共下水道に接続し、〇〇の同意書が添付されています。隣地所有者にも説明済みで、農地は道路を挟んで向かいに田があるのみですので、周辺の営農に影響はほとんどないものと考えられます。</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。
D委員	1区画あたりの面積はどのくらいか。

事務局 藤森秀 次長	申請書類上、1区画あたりの面積は約〇〇m ² 、通路部分で約〇〇m ² となっています。
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。 続いて、7ページ、No.22 四賀の件の説明をお願いします。
推進委員 矢崎俊実 委員	(No.22) 所在は大字四賀字境大繩通〇〇番〇。地目について台帳は田ですが不耕作です。面積は〇〇m ² 。 〔場所の説明〕 申請目的は工事車輌・従業員駐車場で、規模は〇〇台。貸付人は〇〇県の〇〇さん。遠方住で年に数回、草刈等の保全管理はしていますが、耕作までは難しい農地を借受人である〇〇(法人)から借りたいとの申し出を受け、今回の一時転用の申請に至りました。 契約内容は、令和〇年〇月から令和〇年〇月までの〇ヶ月の賃貸借、月額〇万円で計〇万円。碎石を敷いて駐車場を整備し、期間終了後は現況復旧する計画です。 アクセスについては〇〇川沿いの約〇m幅の道型を使用し、雨水は敷地内浸透処理します。周辺に農地はなく、河川保全区域にも入っておりません。
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	碎石を敷くそうだが、現況復旧はどの程度までする計画か。
事務局 藤森秀 次長	代理人に確認したところ、敷いた分の碎石は撤去する計画です。現況は草刈等の保全管理がされており、すぐ耕作が再開できる状況ではないため、その状態まで復旧いただく形となります。
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、8ページ、No.23 中洲の件、また関連がありますので、No.24の件についても併せて説明をお願いします。
推進委員 矢澤博司 委員	(No.23)(No.24) 所在は大字中洲字神田〇〇番〇、〇〇番〇。地目は台帳、現況とも田。面積は〇〇m ² と〇〇m ² 。 〔場所の説明〕 譲受人・借受人の〇〇さんは歯科医として令和〇年から〇〇を運営しています。患者が増え、現状の建物では手狭になったということで増築し、隣接地に駐車場を拡張したいとの申請内容となります。規模は合計〇〇台分です。 契約内容について、〇〇番〇は〇〇円の売買。譲渡人は〇〇さん、体が不自由になってきて耕作困難につき売却したいとの理由。なお、当該土地には抵当権が設定されていますが、転用にあたり設定者である〇〇の承諾書が添付されています。〇〇番〇は使用貸借権設定。貸付人である〇〇さんは借受人の母親であり、転用について同意しています。 〔資金計画の確認〕 申請地は、農振地域内で、隣接する農地との間に用水路がありますが、雨水排水は敷地内処理となるなど、周辺の営農に影響が出ないようにすることについて〇〇の意見書が添付されています。
事務局 藤森秀 次長	補足ですが、申請地は農振地域内にあり、農用地指定まではされていないものの、第1種農地にあたります。第1種農地の転用は原則不可ですが、第3種農地とみなせる場合などは不許可の例外にあたります。なお申請地は第3種農地とみなせる農地ではありません。本件の場合は、既存敷地の拡張で、拡張面積が既存面積の2分の1を超えない場合という不許可の例外を適用させて転用するものとなります。
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。(質疑なし)

	<p>No.23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>No.24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、10ページ、No.25 中洲の件の説明をお願いします。</p>
10番 五味恵美子委員	<p>(No.25)</p> <p>所在は大字中洲字曾根田〇〇番〇。地目について台帳は田、現況は畠。面積は〇〇m²。</p> <p>〔場所の説明〕</p> <p>譲渡人は〇〇さん。体が不自由となり耕作及び管理が困難となったため譲り渡したいとの理由。譲受人は〇〇市の〇〇(法人)。小規模認可保育園開設希望へ協力したいとの理由。</p> <p>申請目的は保育所としての貸施設で規模は平家建1棟。建築面積は〇〇m²。</p> <p>契約内容は〇〇円の売買。</p> <p>〔資金計画の確認〕</p> <p>本件は、貸施設の建築が転用目的であるため、対象の建物を利用した事業内容についても確実性の審査が求められます。事業計画書によると、事業の概要は譲受人が当該保育所を運営する〇〇(法人)に賃貸借するものとなります。小規模保育園として未満児の定員は〇〇名。職員は保育士〇名を含め〇〇名。開所は午前〇時から午後〇時とします。なお、〇〇に保育所としての認可を受けた上で来年〇月の開園を目指すこととしており、現在、諏訪市保育所専門委員会にて事前協議中です。</p> <p>申請地の東側は舟渡川ですが、保全区域の該当はありません。北側は後ほど説明する転用予定地です。市道に面する西側以外はコンクリート壁を設置し、周辺への土砂の流出を防止します。雨水は敷地内地下浸透処理、雑排水は公共下水道に接続します。境界については7月16日に立会済みであり、地元区長には7月4日に説明済みとなっています。</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。
F委員	保育所としての認可の時期と転用許可の時期との関係はどうなるのか。認可のほうが先ではないのか。
事務局 藤森秀 次長	小規模保育園については市が認可することになるため、市こども課に確認したところ、本件に係る認可は来年〇月の予定となります。認可にあたっては例えば保育室の面積などの要件があり、それに適合するように建物等を設計し、建築することとなります。完成した段階で、認可の要件を満たすか等の確認が行われ、認可されるという流れです。転用申請時において建物等は設計段階であるため、転用事業の工事完了後に認可されることになります。
E委員	万が一、認可されなかったら、できた建物はどうなるのか。
事務局 藤森秀 次長	転用目的が保育所を申請地で運営していくというものである以上、認可外保育所として運営いただくことが想定されます。したがいまして、事業者としては認可されるように事前協議などをしているものと考えます。
E委員	認可を受けられる建物ができそうにないと事業者が考えて、転用計画どおりの建物ができない事態を心配しなければならないと思う。
事務局 雨宮寛之 局長	農業委員会としては転用について審議すれば足り、認可されるか、また、どのような形態で保育園が運営されるかについては審議の対象外と考えます。
小泉幸善 会長	本件は認可される建物であるかが注目されるが、そういったことに拘らず、建物が建つ転用案件については、計画どおり工事が完了するか注意して見ていく必要がある。許可を受けてから何年も着手されないまま転売に向けて計画変更申請されるケースがこのところ続いている。

G委員	認可保育園とするためには、建物の要件のほかに、どのような運営形態か、例えば職員の配置数や衛生管理面などの要件もあると認識している。
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.26 中洲の件の説明をお願いします。
10番 五味恵美子委員	(No.26) 所在は、大字中洲字曾根田〇〇番〇。地目は、台帳、現況とも畠。面積は〇〇m ² 。場所は、No.25の申請地の北側です。譲渡人は〇〇さん。令和〇年に相続した農地について多忙で耕作及び管理が困難となつたため譲り渡したいとの理由。譲受人は〇〇町の〇〇さん。現在、親家族と同居していますが独立して住宅を建築したいとの理由。 申請目的は住宅で規模は平家建1棟。建築面積は〇〇m ² 。 契約内容は〇〇円の売買。 〔資金計画の確認〕 周辺について、申請地の東側は舟渡川ですが、保全区域の該当はありません。南側は先ほど説明しました保育園転用予定地、北側は田となっています。雨水は敷地内地下浸透処理、雑排水は公共下水道に接続しますので近隣の営農環境への影響は軽微であると考えます。境界については7月16日に立会済みであり、地元区長には6月28日に説明済みとなっています。なお、譲受人は、隣接地に保育園が建つということについて承知の上で今回の申請に至っています。
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、12ページ、No.27 豊田の件については私から説明します。
小泉幸善 会長	(No.27) 所在は、大字豊田字大塚〇〇番〇。地目について台帳は田、現況は畠。面積は〇〇m ² 。申請目的は住宅で規模は平家建1棟。建築面積は〇〇m ² 。契約内容は使用貸借権設定。貸付人は〇〇さん。借受人は〇〇さん、〇〇さん夫婦。〇〇さんは貸付人の孫にあたります。 〔場所の説明〕 申請地は第1種農地ですが、近くに小学校と医療機関があり、上下水道本管も整備されていることから第3種農地と判断されます。南側に田がありますが、50cm土盛りがされた上、擁壁もあるため、土砂流出の影響は軽微と思われます。北側は貸付人ほかの住宅が建っています。 〔資金計画の確認〕 雨水は敷地内地下浸透処理、雑排水は公共下水道に接続し、〇〇の意見書が添付されています。地元区長、南側の田の所有者にも説明済みです。
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。(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、13ページ、No.28 豊田の件についても私から説明します。
小泉幸善 会長	(No.28) 所在は、大字豊田字船戸〇〇番〇。地目について台帳は田ですが不耕作です。面積は〇〇m ² 。申請目的は車庫物置、駐車場、家庭菜園で、規模は車庫物置が〇〇m ² 、駐車場が〇台分、家庭菜園が〇〇m ² 。譲渡人は〇〇県の〇〇さん。譲受人は〇〇(法人)。契約内容は〇〇円の売買。 〔場所の説明〕 申請地と隣接する住宅地と申請地を譲渡人が〇年ほど前に相続を受けましたが、こちらのほうに戻る予定もなく管理も難しいため譲り渡したいとのこと

	<p>で譲受人が当該住宅地と併せ申請地を買い受け、駐車場等を整備した上で一体として販売する計画です。</p> <p>車庫物置については何十年か前に申請なく建ててしまったとのことで、顛末書が添付されています。</p> <p>〔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ひします。(質疑なし)</p> <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)</p> <p>全員賛成です。</p> <p>続いて、14ページ、No.29 湖南の件の説明をお願いします。</p>
推進委員 藤森芳樹 委員	<p>(No.29)</p> <p>所在は、大字湖南字砥澤。地番については〇〇番〇、〇〇番、〇〇番〇、〇〇番、〇〇番〇、〇〇番。</p> <p>〔場所の説明〕</p> <p>地目について、〇〇番〇と〇〇番〇の台帳は田、それ以外は畠、現況は台帳において畠の土地は畠、田の土地は不耕作です。面積は合計〇〇m²。申請地は二手に分かれており、間に宅地があります。今回、申請地と宅地を一体とした〇区画の宅地造成が申請目的となります。譲渡人は〇〇さん。譲受人は〇〇市の〇〇(法人)。</p> <p>契約内容は〇〇円の売買で、造成予定地全体の売買価格です。</p> <p>〔資金計画の確認〕</p> <p>なお、宅地内に現在ある譲渡人の住宅は解体しますが、蔵については残します。周辺は住宅地化が進んでいるため、転用による周囲への影響は特にないものと考えられます。アクセスは西側の道路からであり、中央に通路を設ける計画です。</p>
B委員	譲渡人の住宅は解体されるとのことだが、そうなると譲受人の住まいはどうするのか。
推進委員 藤森芳樹 委員	現在、体調を崩して入院中であり、退院後はアパートに引っ越しと聞いています。
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)</p> <p>全員賛成です。</p> <p>続いて、議案第19号 農業経営基盤強化促進法農用地利用集積計画の解除について説明をお願いします。</p>

○議案第19号 農業経営基盤強化促進法農用地利用集積計画の解除について

事務局 荒牧幸治 主任	<p>(No.25)</p> <p>地番と面積について大字中洲字前田〇〇番〇、〇〇番、面積〇〇m²。</p> <p>当該地については、本年5月の総会で転用が審議された場所です。これまで〇〇さんが〇〇(法人)に設定していた利用権について令和6年7月11日付けで解約書を受理したもの。</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ひします。(質疑なし)</p> <p>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)</p> <p>全員賛成です</p> <p>続いて、議案第20号 農地中間管理事業の推進に関する法律第2条第3項 農用地利用集積計画について説明をお願いします。</p>

○議案第20号 農地中間管理事業の推進に関する法律第2条第3項
農用地利用集積計画について

事務局 荒牧幸治 主任	本件は現在、文出・小川地区を中心に進められております基盤整備に伴う圃場整備事業について、長野県農地中間管理機構の中間管理権によって賃貸借を設定することの承認をいただきたいという内容になります。令和5年11月に既に利用権が設定されている所もありますが、今回はその残りの部分のうち26件について設定したいものとなります。今回の案件について地目は田、設定する権利内容は賃借権、始期は令和6年8月1日、終期は令和16年12月31日です。
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。 今後、今回と同様に利用権設定する所はあるのか。
事務局 荒牧幸治 主任	今まで設定されていない所について令和6年10月21日に利用権設定等を申請する予定となっており、その際に農業委員会に諮ることになります。第2工区分も利用権設定等の話を進め、併せて農業委員会に諮る予定です。
5番 矢崎勝美 委員	場所によって基盤整備の工事の始まる時期が異なる理由は。
事務局 荒牧幸治 主任	地権者の数が多いこともあり、計画的にいくつかに区切って手続きを進めた上で工事に着手していくことになります。
事務局 雨宮寛之 局長	<p>第1工区については、本年10月から工事が始まる部分があります。なお、第1、第2工区合わせて85%以上の集積を目標に手続きを進めているところで、集積することにより地元負担を減らそうというものです。</p> <p>農地の貸し借りについて解説をしますと、方法が3種類あります。農地法第3条の許可によるもの、農業経営基盤強化促進法に基づく利用権設定、農地中間管理事業の推進に関する法律に基づく利用権設定です。農地法第3条許可による賃貸借は借り手優位で、例えば貸し手が一方的に返してと言っても借り手は拒否できたり、また期限についても更新が自動的であったり、更にはこの場合の賃借権が相続の対象となるなど、貸し手にとっては一度貸したらいつ返ってくるか分からぬといった賃貸借となります。農地として貸して返ってこないくらいなら荒らしておいたほうが良いという考え方もあり、残りの2つの利用権設定の制度ができたということです。</p> <p>利用権設定と農地法第3条の賃貸借との違いは、期限が到来すれば確実に貸した農地が返ってくる点です。農業経営基盤強化促進法に基づく利用権設定は、貸し手と借り手の間に市が入り、農業委員会の承諾を得て借り手の利用権を認定するといったものです。農地中間管理事業の推進に関する法律に基づく利用権設定は、所有者が農地中間管理機構に農地を貸し、中間管理機構が利用者にその農地を貸す形態となります。したがいまして、所有者と中間管理機構、中間管理機構と利用者の間で、それぞれ貸借契約が締結されます。所有者と利用者の相対の契約ではないので、賃借料等については利用者が中間管理機構に支払い、中間管理機構が所有者に支払う形です。メリットとして、大規模に耕作する利用者が多数の所有者と、それぞれ相対で契約しなくても良い点において、手間や負担軽減につながることが挙げられます。なお、今述べたのは賃貸借の場合であって、物納の場合は相対でのやりとりとなります。</p> <p>先ほど申し上げた基盤整備事業を進めるにあたって集積率85%を達成することについては、中間管理機構を通した契約をカウントするとされています。また、農業経営基盤強化促進法に基づく利用権設定については、来年の3月までとされており、今後は農地中間管理事業の推進に関する法律に基づく利用権設定に一本化されます。なお、農地法第3条や利用権設定に基づかない、いわゆる闇小作は一義的には無効とされている点にも注意が必要です。</p>

小泉幸善 会長	第1、第2工区の基盤整備事業については、現状、1反や2反の田を、基本的に5反で1枚の田として、耕作面積単位を大きくすると認識している。中間管理事業により集積率85%以上として、農業法人や認定農業者といった扱い手が耕作を受け持たないと地元負担金が発生することになっている。今後、5年を掛けて完了させる事業となる。
小泉幸善 会長	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。