

令和6年度 第9回 諏訪市農業委員会 議事録

第9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10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	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 査	大杉 武史
	会計年度任用職員	細田 栄一

5 署名委員	2番	岩波 眞喜雄
	3番	湯澤 広充

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9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2番の岩波眞喜雄委員、3番の湯澤広充委員を指名します。
○会長あいさつ	
小泉幸善 会長	皆様ご苦労様です。例年より1か月遅れてようやく秋らしくなりました。日中は暖かいですが、朝晩は寒い状況です。農地パトロールや長野県農業委員会大会と行事がありますので、身体には気を付けていただきたいと思います。 それでは早速、審議を始めさせていただきます。 1ページ、議案第28号 農地法第4条の規定による許可申請について、No. 5 中洲の件の説明をお願いします。

○議案第28号 農地法第4条の規定による許可申請について	
推進委員 原孝志 委員	(No.5) 所在は大字中洲字土井畑〇〇番、三ノ丸〇〇番。第2種中高層住居専用地域になります。地目は台帳、現況とも畑。面積はそれぞれ〇〇㎡と〇〇㎡、計〇〇㎡です。 〔場所の説明〕 申請人は〇〇さん。申請目的は長屋住宅の建築になります。申請人本人が長らく耕作していましたが、高齢、病気により耕作が困難となりました。子供もいますが勤め人であり、農業に従事することが困難とのこと。〇〇(法人)の勧めもあり、転用して長屋住宅を建築することとしました。 長屋住宅の規模ですが、建築面積が〇〇㎡。2階建1棟〇室、駐車場が〇台分です。 事業費は、建築及び造成費で〇〇円。 〔資金計画の確認〕 平成〇年〇月〇日に抵当権が設定されていましたが、平成〇年〇月〇日に抹消されています。 10月2日に下金子区長へ説明がされ、同意を得ています。 雨水は地下浸透、汚水は公共下水道へ接続します。 周辺の状況は、〇側が市道、〇側と〇側が個人住宅、〇側が〇〇と畑となっています。周辺農地への影響は無いと思われます。
事務局 藤森秀 次長	補足説明させていただきます。申請地及び周辺が埋蔵文化財包蔵地です。昔、金子城という城があった場所で、金子城跡という遺跡になります。包蔵地に関しては、埋蔵されている文化財の保護という目的で、本工事を行う前に、教育委員会によって試掘等の調査が行われます。 申請代理人に対して、教育委員会へ連絡して、包蔵地に関する手続きを行うよう事務局から指示をしています。
小泉幸善 会長	共同住宅と長屋住宅の違いについて説明をお願いします。
事務局 大杉武史 主査	共同住宅は、例えば2階の廊下など建物に共用部分があり、その共用部分を通して各世帯へ進入していくものとなります。長屋住宅は、共用部分が無く、各世帯へ直接進入できる形となっています。このアパートは全世帯のそれぞれの出入口が1階にあります。内階段で2階世帯へ行くようになります。
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。

A委員	埋蔵文化財の関係で試掘し、貴重な物が出てきたら、この案件は許可にならないということか。
事務局 藤森秀 次長	許可にならないことはないものと思われます。場合によっては工事の内容の変更があり得ますが、転用そのものが不許可になることはないと認識しています。
事務局 雨宮寛之 局長	いずれにしても調査をする形になります。申請者が考えているよりも工期が遅れることがあります。まずは試掘をして、歴史的な物が出てきた場合、その時の判断になり、保存していくとなれば本格的な発掘となり、工期が更に遅くなる可能性が出てきます。
小泉幸善 会長	諏訪地方は、至る所に埋蔵文化財包蔵地があります。先々月の案件で、〇〇(法人)で買う土地も試掘が必要だと連絡があったと聞いています。
B委員	ここで許可しても、試掘の結果によって工事を取り止めさせる権限はどこにあるのか。
事務局 雨宮寛之 局長	歴史的な大発見となれば話は別ですが、最終的には教育委員会や文化庁の判断になると思われます。
小泉幸善 会長	私の家族が家を建てた時に、地目変更後に教育委員会から試掘を行わせてほしいと連絡がありました。断ることはできるのかと問い合わせたところ、法律上断ることは出来ないと言われました。2か所程試掘し、矢尻が2個出てきましたが、その後は何もありませんでした。その近くでは数か月発掘して、その後に着手というケースもありました。
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、2ページ、議案第29号 農地法第5条の規定による許可申請について、No.47 中洲の件の説明をお願いします。

○議案第29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 原孝志 委員	(No.47) 所在は大字中洲字町田〇〇番〇。第2種中高層住居専用地域になります。地目は台帳、現況とも田。面積は〇〇㎡。 〔場所の説明〕 貸付人は〇〇さん、借受人は〇〇さん。貸付人と借受人は親子関係です。申請目的は長屋住宅の建築。申請理由について、貸付人は平成〇〇年に申請地を相続しましたが、平成〇〇年まで〇〇県に居住しており農業経験が乏しく、高齢のため農地の維持管理が負担となり、申請地の売却も検討していた。借受人は諏訪に戻る予定も無いことから、今後の土地活用としてアパート建築を計画して貸付人の同意を得たので使用貸借権を設定し、長屋住宅を建築することとなりました。 長屋住宅の規模ですが、建築面積は〇〇㎡、2階建1棟で〇室です。この物件は世帯向けで、駐車場は〇台確保する予定です。 事業費は、建築及び造成費で〇〇円。 〔資金計画の確認〕 8月19日に境界立会を行い、〇〇区長及び隣接土地所有者に説明済みです。 雨水は浸透枳にて地下浸透させ、汚水は公共下水道に接続します。 周辺の状況ですが、〇側と〇側は市道、〇側と〇側は住宅となっており、隣接した農地はありません。2階建の建物であり、付近への日照及び通風の支障は軽微です。 こちら埋蔵文化財包蔵地となります。
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) 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.48 豊田の件の説明をお願いします。
推進委員 小泉辰也 委員	(No.48) 所在は大字豊田字中道〇〇番〇。地目について台帳は田、現況は畑です。面積は〇〇㎡。 譲渡人は〇〇さん、譲受人は〇〇(法人)。 申請目的は、隣接の既存住宅の住宅敷地として利用し、家庭菜園としたいという内容です。申請地は、隣接住宅の前所有者であった譲渡人が、家付きの農地として使用していました。数年前に住宅部分の土地と家屋を譲受人に売却していましたが、今回、隣接の申請地も譲受人が取得することとなり、宅地化して住宅の家庭菜園として活用したいということです。 隣接する農地への影響は、家庭菜園として利用されるため、ないものと考えられます。 現状は、中央に約〇〇㎡のパイプハウスがあります。譲渡人の先代が水稻の育苗に使用していました。 売買価格は〇〇円で、非常に安いです。申請地への出入りは住宅側からのみのため、他に活用できない土地なので安くなったと思われます。 〔資金計画の確認〕
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	既に取得された宅地は現在どのような状況か。
推進委員 小泉辰也 委員	現在、空家です。1年に1度程度庭木の剪定をしているようです。
C委員	宅地部分について、売るための努力はされているのか。
推進委員 小泉辰也 委員	努力はしていると思われる。かなり古い家のため、買い手があるかは分からない。
C委員	私の担当する地域で、〇〇(本件の譲受人)が農地を転用し造成をする計画があるのですが、水利の付帯工事をしないまま何年間か過ぎ、1年に1回草刈りをする程度の管理で、どのような形で進んでいるかが分からずにいます。宅地になったので、深入りできず、どこまでフォローしたら良いかという問題になっている。〇〇(本件の譲受人)はチェーン店に加盟されていて、PRの方法を有しているので、売る努力さえすれば、放置されることは無いと思います。沢山の手持があると、手が回らないということになり、私の担当する地域の件も含めて手が回っていないと感じています。
推進委員 小泉辰也 委員	注意深く見守っていこうと思います。どのように売ろうとしているかは把握していません。お聞きした情報を基に声がけをしたいと思います。
D委員	申請目的が住宅敷地(家庭菜園)ということで、転用というのは形状変更を加えて農地を非農地として使うことと考えているのですが、形状変更を何もせず、会社が農地を取得して、そのままの農地を買い手に売るとなると、違和感がある。周りから見れば権利の無い団体が農地を取得して転売するように見える。我々の審議の意味がないと思ってしまう。
事務局 大杉武史 主査	本件について県に確認したところ、住宅敷地の延長として捉え、延長部分が家庭菜園ということで許可されると伺っています。
E委員	地目としては宅地なのか雑種地なのか
事務局 細田栄一 会計 年度任用職員	宅地の延長ということで、地目は宅地になります。本件は5条申請であり、住宅の一部敷地という解釈です。
C委員	目的が家庭菜園となっている。家庭菜園としないとなった場合は計画変更が必要なのか。
D委員	その場合は計画変更が必要だと思います。

事務局 雨宮寛之 局長	結論として、本件は宅地の拡張です。議案では住宅敷地となっていますが、以前なら宅地の拡張として議案に載せました。家庭菜園は農地ではないというのが一般的であって、課税も宅地課税になっています。この場合は5条申請で良いと考えます。この不動産業者は家庭菜園付きの一軒家として売り出したいと考えており、需要があるであろうとこの形にしたと思われます。
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、4ページ、No.49 大和二丁目の件の説明をお願いします。
推進委員 河西正裕 委員	(No.49) 所在は大和二丁目〇〇番〇。地目について台帳は畑、現況は不耕作。面積は〇〇㎡。 譲渡人が〇〇さん。譲受人が〇〇さん。申請地は譲受人の住宅地と隣接しています。譲渡人から譲受人へ譲渡したい旨の話があったそうです。現在、不耕作で荒地となっていますが、〇側と〇側の境はコンクリート擁壁で整備されています。売るための整備ではなく、元々の土地を維持するために擁壁で整備してあります。譲受人の住宅は入口が狭く、駐車場は借りている状態で、申請地の購入を勧められて買うことにしたそうです。申請地には車〇台を置き、プレハブの物置を設置します。 事業費は土地購入費が〇〇円、造成費が〇〇円、計〇〇円です。 〔資金計画の確認〕 申請地と隣接地の擁壁が高いため、碎石を入れても段差が生ずる状況は変わらず、雨水で周辺に迷惑をかけることはないと思われます。また、周辺は駐車場が多く、一部家庭菜園的な所もありますが、プレハブの物置が設置されても支障なく、周辺に迷惑をかけることはないと思われます。
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、報告第5号 諏訪市水道局による新有賀代替水源ポンプ場の設置について、説明をお願いします。

○報告第5号 諏訪市水道局による新有賀代替水源ポンプ場の設置について

事務局 大杉武史 主査	(No.1) 農地法施行規則第29条農地の転用の制限の例外に該当するため、農地法第5条の許可を要さないものになります。 所在は大字豊田字治郎田〇〇番〇になります。 〔場所の説明〕 地目は台帳が田、現況は不耕作です。面積は〇〇㎡。 申請目的は、施設がポンプ場1棟〇〇㎡。転用期間が令和7年4月1日から令和8年3月31日、土地の賃貸借契約に基づきこの期間ですが、更新有りのため、毎年更新していきます。実質は恒久的なものとなります。 事業概要ですが、有賀地域への配水は新有賀配水池から行っていますが、災害発生時や事故の際に配水が行えなくなった場合、他水系の水を有賀地域へ配水できるように、受水槽と新有賀配水池へ圧送するためのポンプを設置するというものになります。実質的な工期は令和7年7月1日から令和7年9月30日となります。 土地所有者は〇〇さん、事業者は諏訪市水道局となります。
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) この件について農業委員会は報告を受けました。

	続いて、報告第6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。 ます。
--	---

○報告第6号 農業用施設用地への転用届について	
事務局 大杉武史 主査	(No.3) 所在は大字中洲〇〇番。 〔場所の説明〕 地目は台帳が田、現況は畑。面積は〇〇㎡のうち〇〇㎡。農業施設の内容は農業用倉庫になります。農業用倉庫の施設の面積は〇〇㎡になります。届出人は〇〇さん。担当地区の原孝志委員の確認を受けています。
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。 何㎡までが農業用施設として届出だけでよいのか。
事務局 大杉武史 主査	2a、200㎡までです。
小泉幸善 会長	この件について農業委員会は報告を受けました。 以上で、本日の議事は終了となります。