

公表用

第8回諏訪市農業委員会を次のとおり招集した。

1 日 時 令和7年11月25日(火曜日) 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	次 長	菊地 卓也
	主 査	池田 一真
	会計年度任用職員	細田 栄一

5 署名委員	6番	飯田 吉三
	7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 菊池卓也 次長	<p>みなさん、こんにちは。本日、雨宮局長が体調不良により欠席となりますのでご了承いただければと思います。</p> <p>これより令和7年度第8回諏訪市農業委員会を開会いたします。</p> <p>本日、欠席の農業委員はおりません。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>また、本日欠席の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。</p>
○議事録署名人の指名	
事務局 菊池卓也 次長	<p>議事録署名委員を指名いたします。</p> <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6番の飯田吉三委員、7番の濱幸彦委員を指名します。</p> <p>それでは以後の進行は会長にお願いします。</p>
○会長あいさつ	
小泉幸善 会長	<p>皆様、ご苦勞様でございます。今月は先々週の視察研修、先週の長野県農業委員会大会とご苦勞様でした。</p> <p>ここのところ急に寒くなりまして、本日は久しぶりの雨模様です。いろいろ秋の取入れ、片付けなど忙しい時期かとは思いますが今月の総会の審議のほどよろしくお願いします。</p> <p>それでは11月の総会をただいまより開催します。</p> <p>それでは議事に入ります。</p> <p>本日、藤森芳樹委員が都合により途中で退席となりますので、一番初めに藤森委員が担当の案件を審議しますのでよろしくお願いします。</p> <p>8ページ、議案第25号農地法第5条の規定による許可申請について、No.34 湖南の件、説明をお願いします。</p>

○議案第25号 農地法第5条の規定による許可申請について(前倒し分)	
推進委員 藤森芳樹 委員	<p>(No.34)</p> <p>今、会長から話がありましたとおり、3時よりどうしても主催の会議があり、2時半頃退席させていただきます。よって最初にご審議いただけるということで、申し訳ありませんがよろしくお願いします。</p> <p>所在は大字湖南、字大道下、地番が〇〇番〇です。地目は台帳、現況とも畑です。面積は〇〇㎡、〇〇㎡、〇〇㎡で計〇〇㎡です。</p> <p>〔場所の説明〕。目的は駐車場、規模は駐車場2台と駐輪場です。</p> <p>申請人は譲渡人が〇〇の〇〇さん、譲受人が〇〇の〇〇さんです。〔譲受人事業の説明〕。宅地の部分は〇〇㎡、〇〇㎡です。契約内容は売買で〇〇円、この価格は宅地分と按分の価格になっています。そのため、坪当たりの単価は高くなっております。土地の総購入費は〇〇、建物のリフォーム代が〇〇、計〇〇円です。〔資金調達計画の確認〕。</p> <p>転用箇所は駐車場の為、雨水については地下浸透、宅地部分のアパートは公共下水道に接続されているため、汚水は公共下水道に直結されます。</p> <p>以上でございますがご審議をよろしくお願い致します。</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>それでは1ページに戻ります。</p>

	議案第24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25号農地法第5条の規定による許可申請について、上川の件、説明をお願いします。
--	---

○議案第24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25号 農地法第5条の規定による許可申請について	
11番 藤森紀保 委員	(No.27)(No.28) 参考として令和7年3月の総会資料を事務局より配布していただいています。3月の総会で審議していただいた上川三丁目の案件です。地番が〇〇です。〔場所の説明〕。3月の時点では〇〇㎡でしたが、分筆し測量が行われた結果〇〇㎡と確認されました。 計画変更の内容は、当初計画者は令和7年4月11日に転用許可取得し建売住宅の建築に着手し造成工事まで事業を行ったところ、資材高騰等の理由により当初見込み額以上の資金が必要となり、資金繰りの問題から計画を断念せざるを得なくなった。承継者は、当初計画者より申請地の購入を要請され、検討した結果、周辺地域の状況から需要が見込まれるため、事業を承継し現状の造成地に建売住宅6棟を建築し販売したい、というものです。 契約内容は売買で〇〇円です。〔資金調達計画の確認〕。 当初の計画でも1棟当たり〇〇円×6棟という計画でした。 以上の申請になりますよろしくお願いします。
小泉幸善 会長	この件について、事務局より補足等ありますか。
事務局 池田一真 主査	事務局より議案集の備考欄について補足させていただきます。 議案第24号の資料の中で地目の欄ですが、台帳や現況が既に公衆用道路や宅地となっています。こちらは既に登記の状況が宅地等に変更されており、既に造成工事も完了しており、現況も宅地等の状況となっております。 この状況に関して事務局より県担当者に対し、農地法に係る申請手続きが必要か確認を行ったところ、当初の申請内容が建売住宅であり、当初の転用許可事業が完了していないため、改めて農地法の各種申請が必要になるということで確認をとっております。 以上になります。
小泉幸善 会長	この件について、その他にご意見ご質問がありましたらお願いします。
A 委員	当初3月に申請が受理されたものの面積が〇〇㎡ですが、今回の変更申請の面積が当初申請と異なっていますがなぜでしょうか。
11番 藤森紀保 委員	分筆して測量をし直した結果、面積が異なっています。
B 委員	3月に申請された際の造成費はいくらだったのでしょうか。 今回の売買価格は造成費が上乗せされた金額になると推測できるわけですが、差し引きすると〇〇円ほどプラスとなっており、当初の造成費を参考としたいです。
11番 藤森紀保 委員	〇〇円です。当初計画では建築費が〇〇円、土地購入費が〇〇円、土地造成費が〇〇円、その他費用が〇〇円、合計〇〇円となっていました。
B 委員	見込み違いはあったとしても、造成費に〇〇円ほど上乗せされて売れたということですね。
小泉幸善 会長	今回の変更後の申請も建売ということでしょうか。それともこのままで宅地造成としての事業でしょうか。
事務局 池田一真 主査	建売になります。
C 委員	当初計画が建売住宅だったということは、申請地は宅地造成が許可にならない区域だったため、建売住宅の許可を申請したということでしょうか。

	か。そのため、今回の計画変更の申請も建売住宅でなければ許可ができないということですね。
事務局 池田一真 主査	<p>今の件に関してですが、宅地造成のみの事業が認められるのは都市計画法で定める用途地域に指定されていることが要件となっています。今回の上川三丁目区域は用途地域の指定を受けておりませんので、宅地造成のみの事業は認められない土地となっております。そのため、当初申請は建売住宅となっており、今回、計画変更で事業を承継する〇〇さん(法人)も建売住宅でなければ事業を実施できないということになります。</p> <p>また、今回土地を売却する〇〇さんについてですが、計画変更により別の事業者が事業を承継する場合、計画変更が認められる要件として当初計画者が事業を実施できなくなった、という事実が必要となります。そのため、今回〇〇さんに関しては、建売住宅の事業許可を受けたが事業を完了できなかった事業者として今後審査の対象となるということで事務局より注意させていただいております。ご承知おきいただければと思います。</p>
小泉幸善 会長	<p>その他に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>この件について許可して良いという方は挙手をお願いします。全員賛成ではありませんが賛成多数です。</p> <p>続きまして3ページ、農地法第5条の規定による許可申請について、No.29 高島三丁目の件、説明をお願いします。 (藤森芳樹推進委員退席)</p>

○議案第25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 小松弘明 委員	<p>(No.29)</p> <p>所在は高島三丁目、〇〇番〇、〇〇番〇。それぞれ〇〇㎡、〇〇㎡、計〇〇㎡です。〔場所の説明〕。</p> <p>申請目的は宅地造成3区画で、ここは都市計画法の用途地域内で準工業地域の指定を受けています。申請人は譲渡人が〇〇の〇〇さん、譲受人は〇〇さん(法人)です。譲渡人は平成26年に相続により取得しましたが、遠方に居住しているため何年も耕作されていませんでした。年2回ほど草刈の管理が行われていました。台帳、現況が田となっていますが何年も耕作されておらず、土も入っている状態です。譲渡人は遠方で管理ができず今回譲渡したい、譲受人は立地から宅地造成として販売が出来るという判断の様です。</p> <p>事業計画は土地の売買価格が〇〇円、造成費が〇〇円、合計〇〇円の計画です。〔資金調達計画の確認〕。</p> <p>区画は指定道路を設置して、1区画が200㎡弱で3区画の分譲という計画です。周りは全て宅地化されており、周辺の農地への影響はありません。申請地に隣接する用水路は何年も水が流れておらず、上流に1箇所水田がありますが、下流には他に田んぼはないという状況で、宅地化に支障はありません。</p> <p>敷地の周りは既に宅地化されており、既に擁壁が設置されています。奥の水路境に L 型擁壁を設置し、土砂流出を防止します。雨水は浸透柵による地下浸透。下水は公共下水道に接続します。</p> <p>以上です。</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>続きまして4ページ、農地法第5条の規定による許可申請について、No.30 四賀の件、説明をお願いします。</p>
推進委員 伊藤賢次 委員	<p>(No.30)</p> <p>所在は大字四賀字町田、地番は〇〇番〇、地目は台帳が田、現況も田となっていますが何年も不耕作の状況です。面積は〇〇㎡。〔場所の説明〕。</p>

	<p>申請目的は工場用地の駐車場、規模は27台。譲渡人は〇〇さん、〇〇さん、〇〇さん、〇〇さん、〇〇さん、〇〇さんの6名で親族関係にあたります。譲受人は〇〇の〇〇さん(法人)です。</p> <p>事由は、譲渡人は高齢、手不足、遠方の為、申請地を譲り渡したい。譲受人は事業拡大に伴い、事務所及び駐車場が不足するため、とのこと。契約内容は売買で〇〇円です。資金計画は土地購入費に〇〇円、建築費に〇〇円、造成費の〇〇円、合計〇〇円。〔資金調達計画の確認〕。</p> <p>この案件は当初7月の議案として提出予定でしたが、譲渡人の一人が亡くなったため、その相続手続きに時間を要したため、今回の申請になったようです。</p> <p>譲受人より事業計画書が添付されています。抜粋してご説明します。昨年隣接する〇〇に新たに生産工場の建設を計画しており、工場規模より駐車場を別に確保する必要がある、今回の申請地に来客用等の駐車場を確保したい、という内容です。</p> <p>申請地南側にはL型擁壁を設置、北側に水路があるが申請地への進入路として占用申請の協議を行っているようです。東側に若干の農地がありますが、不耕作地で影響はないかと思われます。雨水は敷地内処理です。申請地から汚水の排水はありません。境界立会い済み、地元区長にも説明済みです。</p> <p>以上です。ご審議のほどよろしくお願いします。</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	譲受人は事務所移転の計画か、事務所の増設か教えてください。
推進委員 伊藤賢次 委員	工場を増設する計画です。
小泉幸善 会長	<p>その他に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>続きまして5ページ6ページの事案は譲受人、譲渡人が同じ方になるので併せて説明をお願いします。それでは農地法第5条の規定による許可申請について、No.31、32四賀の件、説明をお願いします。</p>
9番 溝口喜視委員	<p>(No.31)</p> <p>所在地は四賀南小路通、〇〇番〇、〇〇番。〔場所の説明〕。地目は田ですが〇〇番〇の現況は不耕作地です。また、〇〇番の現況は庭です。面積は〇〇番〇が〇〇㎡、〇〇番が〇〇㎡。申請目的は貸家住宅の用地拡張です。譲渡人は〇〇さん、譲受人は〇〇さん(法人)です。契約内容は売買で〇〇円です。この価格は隣接する宅地を併せて取得するため、按分の価格となっています。</p> <p>(No.32)</p> <p>所在は四賀中小路、〇〇番〇。地目は田ですが現況は不耕作地です。面積は〇〇㎡。申請目的は宅地造成1区画です。譲渡人は先ほどと同様、〇〇さん、譲受人も先ほどと同様、〇〇さん(法人)です。契約内容は売買で〇〇円。こちらの土地は宅地造成での申請となっています。</p> <p>以上になりますので、審議のほどよろしくお願いします。</p>
小泉幸善 会長	<p>No.31、32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>No.31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.32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>続きまして7ページ、農地法第5条の規定による許可申請について、No.33</p>

	中洲の件、説明をお願いします。
推進委員 原孝志 委員	<p>(No.33)</p> <p>所在地、大字中洲、字横町、〇〇番〇。地目は台帳、現況共に田です。面積は〇〇㎡です。譲渡人は〇〇さん、譲受人は〇〇さん。</p> <p>〔場所の説明〕。元的地番は〇〇番で面積が〇〇㎡ありましたが、今回の申請にあたり分筆して〇〇番〇が申請対象の土地となっています。</p> <p>申請地の周辺の状況ですが、北側が雑種地、東側は市道、南側、西側は譲渡人所有の田です。申請目的は住宅で〇階建て1棟の建築です。</p> <p>申請事由ですが、譲受人は現在アパート住まいだが持ち家を建築するにあたり、〇〇からの紹介を受け、申請地に決定した。譲渡人は譲受人からの強い要望があり売却に至ったとのことです。契約内容は売買で〇〇円。資金計画は土地購入、造成、建築費、その他費用を含めて〇〇円。〔資金調達計画の確認〕。</p> <p>関係者への事前周知ですが、区長、隣接地の所有者には境界立会いの際に説明済み。被害防除措置ですが、雨水は地下浸透、汚水は公共下水道に接続、南側、西側にL型擁壁を設置、北側には既に既設擁壁があります。</p> <p>以上、審議のほどよろしくお願いします。</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>続きまして9ページ、農地法第5条の規定による許可申請について、No.35 湖南の件、説明をお願いします。</p>
1番 藤森正一 委員	<p>(No.35)</p> <p>所在は大字湖南、字南澤、地番が〇〇番〇。地目は台帳が畑、現況も畑です。面積が〇〇㎡。申請目的は住宅建築。〇階建て1棟で建築面積は〇〇㎡です。</p> <p>譲渡人は〇〇さん。譲受人は〇〇さん。契約内容は売買で〇〇円。〔場所の説明〕。目的地の南側は市道、西側は宅地、北と東は譲渡人所有の宅地です。</p> <p>〔資金調達計画の確認〕。内訳は土地購入費が〇〇、造成費が〇〇、建物建築費が〇〇で合計で〇〇円です。</p> <p>雨水は地下浸透、雑排水は公共下水道に接続されます。</p> <p>以上です。</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>以上で議題は全て終了です。</p>