令和8年度　第5回　諏訪市農業委員会 議事録

公表用

第5回諏訪市農業委員会を次のとおり招集した。

1　日　　時　　令和8年8月26日（水曜日） 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	濵　　幸彦
	8番	宮坂　誠一
	9番	溝口　喜視
	10番	五味　惠美子
	11番	藤森　紀保

農地利用最適化推進委員　　9名　（金子善行委員欠席）

河西　正裕
小泉　辰也
伊藤　賢次
藤森　芳樹
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	山寺　弘文
次　長	藤森　秀
主　査	池田　一真
主　任	今井　亜祐実
主　任	荒牧　幸治
会計年度任用職員	細田　栄一

5　署名委員

3番　湯澤　広充
4番　田中　政文

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 山寺弘文　局長	これより令和８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。 また本日、農地利用最適化推進委員は金子委員が欠席です。出席委員は9名です。
○議事録署名人の指名	
事務局 山寺弘文　局長	議事録署名委員を指名します。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3番の湯澤広充委員、4番の田中政文委員を指名します。 それでは、以降の進行を小泉会長にお願いします。
○会長あいさつ	
小泉幸善　会長	皆さん、お盆を過ぎても毎日35℃を過ぎる暑さです。稲もだいぶ進んでいるかと思います。明日より数日雨予報ですが、稲が転ぶのではないかと心配している状況です。もう少しすれば涼しくなってくるかと思いますので、頑張っていただければと思います。 それでは、議事に入ります。1ページ、議案第19号農地法第3条の規定による許可申請について、№12中洲の件の説明をお願いします。

○議案第19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	（№12） 所在は中洲、中通、地番は○○番。台帳、現況ともに田です。面積は○○㎡です。〔場所の説明〕。以前は一帯が田んぼでしたが近年開発により家が建ち始めており、申請地の周囲は道路と宅地となっています。 譲渡人は○○の○○さん、譲受人は姪の○○さん。契約は売買です。譲渡人は相続により取得したが、遠方に居住しており今までは○○さん（法人）に耕作をお願いしていたようです。 譲受人は農作業の経験はなく、新規就農となります。譲受人の父が譲渡人と兄弟であり、今回の話が成立したようです。兄弟間で話をする中で、将来のことを考え、譲受人に引き継いでもらうのが良いとの結論になったと聞いています。実質的に農作業に従事するのは譲受人の父と譲受人本人です。機械等については近隣の知人の協力により対応する予定です。 売買価格は○○円で、資力があることを確認しております。売買価格については贈与税等を税務署に相談し、売買にて移転するとの結論となったようです。 以上です。ご審議ください。
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	売買価格が高い金額ですが、農業経営として問題ないのでしょうか。
小泉幸善　会長	農業委員会としては金額には関与しないというところではありますが、営農だけであれば採算は取れないと思いますが、路線価等を踏まえればどうでしょうか。
5番 矢崎勝美　委員	周りは全て宅地であり、譲受人の父の次の代にどうなるかはわかりませんが、当面は親子で耕作をしていきたいと聞き取っています。
小泉幸善　会長	その他にご意見ご質問がありましたらお願いします。 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。 続きまして、2ページ農地法第4条の規定による許可申請について、№4湖南の件の説明をお願いします。

○議案第20号　農地法第4条の規定による許可申請について	
4番 田中政文　委員	（№.4） 　所在は大字湖南字水地田、地番は○○番です。地目は台帳が田、現況は宅地。面積が○○㎡のうち○○㎡。申請の目的は既存許可取得面積との差分、施設は作業所敷地、申請人は○○の○○さんです。 　この案件は先月の5条申請の事案に関わっております。平成○○年○○月○○日付で任意分割により○○㎡を作業所敷地として転用許可を取得済み。令和○年○月に分筆登記を行ったところ、面積に既存許可と差異が生じたことから差分について申請するものです。先月申請にあたり、分筆をしたところ既存作業所の面積に不足が生じたため、今回審議いただくことになりました。 　〔場所の説明〕。本来ですと申請前に着手等が行われた場合は顛末書が添付されての申請になりますが、本件は事務局より県にも確認をしたところ顛末書は不要との確認をしましたので、経過と内容の説明をもって申請とさせていただきます。 　説明は以上です。よろしくお願いします。
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。 　続きまして3ページ、議案第21号農地法第5条の規定による許可申請について、№.17渋崎の件の説明をお願いします。

○議案第21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	（№.17） 　所在は渋崎、○○番、○○番、○○番、○○番の4筆です。面積は合計で○○㎡です。申請目的は宅地造成で○区画です。譲渡人は○○の○○さん、○○の○○さん、譲受人は○○の○○さん（法人）です。なお、譲渡人の2人は兄妹で、相続の際それぞれ取得されました。 〔場所の説明〕。農地は今年も作っており、譲渡人本人が耕作をしています。渋崎では非常に多い形ですが道沿いは宅地となっているが、宅地の奥に袋地として農地が残っているということが多くあります。宅地が邪魔となり農地が売れないという形になります。今回、譲渡人の宅地の一部を取壊し、隣接する市道に併せセットバックすることで接道を確保する開発計画です。 　周りに農地もなく、水利も譲渡人がポンプアップにて確保している状態です。今後、管理が困難であり手放す意向のようです。 　契約内容は売買で宅地を含めると売買価格は○○円で、農地部分のみを計算すると○○円です。造成費は○○円で総額○○円の計画です。〔資金調達計画の確認〕。 　申請地は第2種中高層住居専用地域の指定を受けています。雨水は宅内処理、下水は公共下水道に接続、小和田牧野農業協同組合の承諾書が添付されており、区長にも説明済みです。 　なお、申請地の奥に接道のとれなかった別の方の不耕作地がありますが、今回の開発により接道がとれるようになるため、もしかすると不耕作地の解消もつながるかもしれません。 　以上です。
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。 　続きまして5ページ、同じく農地法第5条の規定による許可申請について、№.18沖田町の件の説明をお願いします。

9番 溝口喜視　委員	(№.18) 所在は沖田町一丁目〇〇番。地目は田、現況は畑。面積は〇〇㎡。申請目的は住宅、家庭菜園。〇階建〇棟で建築面積は〇〇㎡です。貸付人は〇〇の〇〇さん、借受人は〇〇の〇〇さん。関係ですが借受人は貸付人の娘の夫になります。契約内容は使用貸借権の設定です。 貸付人は相続により取得した土地ですが、元々住宅と隣地が農地という土地でしたが、既に住宅は取り壊されていましたが、取り壊しの際に農地を併せて宅地として整地してしまっており、顛末書が添付されております。顛末書の内容としては、必要な対応を承知していなかったとの趣旨です。 資金計画は造成費と建築費を併せて〇〇円です。〔資金調達計画の確認〕。周辺に農地はありません。排水は公共下水道に接続、雨水は敷地内浸透で処理します。 以上です。
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。 娘夫婦は諏訪に帰ってくるということでしょうか。
9番 溝口喜視　委員	家を建てるということで帰ってくるということだと思います。
小泉幸善　会長	その他にご意見ご質問がありましたらお願いします。 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。 続きまして5ページ、同じく農地法第5条の規定による許可申請について、№.19豊田の件の説明をお願いします。
6番 飯田吉三　委員	(№.19) 所在は大字豊田、字構、〇〇番、〇〇番、〇〇番。地目は台帳が田、現況も田ですが今年は耕作されていません。場所は先月4条の申請があった場所の隣接地です。〔場所の説明〕。面積は〇〇㎡、〇〇㎡、〇〇㎡の計〇〇㎡です。申請目的は貸店舗と物置です。規模は〇階建〇棟。建築面積は〇〇㎡。譲渡人は〇〇の〇〇さんと〇〇さん。二人は甥と叔父にあたります。譲受人は〇〇の〇〇さん(法人)です。譲受人が買い、〇〇さん(法人)が店舗を借りるという計画です。 売買価格は〇〇円です。来年の3月ごろに店舗は開店予定です。雨水は貯留槽による浸透処理、汚水は公共下水道に接続されます。敷地は盛土後アスファルト舗装されます。 周囲は北側が太陽光発電、東側、南側が市道、西側に田がありますが〇階建てのため日照に問題はないと思われます。 資金計画ですが土地購入費は〇〇円、整地造成費が〇〇円、建築費が〇〇円、その他雑費で〇〇円です。〔資金調達計画の確認〕。 説明は以上です。
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。 続きまして6ページ、同じく農地法第5条の規定による許可申請について、№.20豊田の件の説明をお願いします。
推進委員 林隆史　委員	(№.20) 所在は大字豊田、字宮池、地番は〇〇番。地目は台帳、現況ともに田です。面積は〇〇㎡。申請目的は借受人である息子が貸付人である父の近くで暮らすため貸付人の土地に住宅を建築するものです。貸付人は〇〇の〇〇さん、借受人は〇〇の〇〇さんで現在は〇〇に在住です。 〔場所の説明〕。周囲は現在、基盤整備事業が行われています。北側が道路、東西は宅地、南側は農地です。

	該当地は1種農地ではありますが、不許可の例外を適用して申請を受けております。近隣耕作地の所有者には説明済み。土地改良区へも申請を行い、許可を得ております。生活雑排水は公共下水道へ接続、雨水は敷地内で地下浸透により処理します。 〔資金調達計画の確認〕。 説明は以上です。
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。
B　委員	不許可の例外について説明をお願いします。
事務局 池田一真　主査	不許可の例外ですが、いくつか適用の要件がありますが、今回は住宅その他申請農地周辺居住者の日常生活上又は業務上重要な施設で集落に接続して設置されるもの、になっております。 こちらの要件については農村の中で1種農地の転用を認めないことにより農村エリアの発展が制限されてしまうということで、既に集落が形成されているところに延長して転用される場合には許可ができるという内容となっています。 今回、問題となるのがこの区域を集落とみなせるか、ということで事務局でも判断に苦慮しました。一方で、議案集に記載のとおり申請地の隣接地が平成〇〇年に今回と同様の要件を適用し、不許可の例外として転用許可が下りているという実績がありました。また、今回は東西に宅地に挟まれた間の農地となっていることから集落と判断せざるを得ないと考え、申請を受けております。
小泉幸善　会長	さきほど説明もありましたが申請地周りは基盤整備事業を行っております。申請地については農用地の指定を受けていなかったところになりますので、ご理解ください。 その他にご意見ご質問がありましたらお願いします。 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。 続きまして7ページ、同じく農地法第5条の規定による許可申請について、№21中洲の件の説明をお願いします。
推進委員 原孝志　委員	（№21） 所在は大字中洲、字宮ノ前、〇〇番、字櫻畑、〇〇番。面積は〇〇㎡、〇〇㎡で計〇〇㎡です。地目は宮ノ前が台帳現況ともに田、櫻畑が台帳現況ともに畑となっていますが、〇〇年以上前から防草シートが張られた不耕作地です。譲渡人は〇〇の〇〇さん、譲受人は〇〇の〇〇さん（法人）です。〔場所の説明〕。周辺の状況は北側が譲渡人所有の宅地、東側と南側は畑、西側は作業道です。申請目的は宅地拡張敷地で駐車場、庭、家庭菜園です。申請理由ですが譲渡人は昨年相続した宅地と農地であるが、空家であるため隣接する農地と併せて譲受人に売却の相談をしていたということです。 〔譲受人事業の説明〕、申請農地は宅地拡張敷地として活用する、転用後の宅地面積は計〇〇㎡と非常に広い敷地になります。現住宅には駐車場がないため、転用地を駐車場や家庭菜園、人工芝として利用する計画です。申請にあたり事務局に事前に相談して計画図については確認を得ています。 資金計画は宅地を含む土地、建物の購入費、造成費、その他費用を含めて〇〇円です。そのうち農地の購入費は〇〇円です。〔資金調達計画の確認〕。隣接地の所有者については境界確認を含めて確認済み。区長にも確認済み。雨水は自然浸透、上下水の利用はありません。隣地との境界には30cmほどの柵を設置します。 現地には農地に未申請の農業用倉庫がありました。〇〇㎡ほどの倉庫ですが〇〇㎡ほどが農地にかかっており顛末書が添付されています。〇〇年以上前に父が建てたものであり、昨年相続し、今回申請する中で未許可であったことを知りました。知らなかったこととはいえ申し訳ありませんでした、との内容で

	す。また、今回の転用許可が下りた際には倉庫は撤去するそうです。 消火栓ボックスを令和5年に所有者の許可を得て、区が設置しています。区に移設の相談をしたものの移設されては困るとの話から譲受人には移設なしでの対応を依頼しているようです。 以上、ご審議のほどよろしくお願いします。
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。
C　委員	農地に農業用倉庫が建っていると説明がありましたが、農業用倉庫が建っていると顛末書が必要ということか確認したい。
事務局 池田一真　主査	農業用倉庫については2a、200㎡未満であれば設置が転用行為にあたるため転用の届出が必要です。今回転用の届出がされていなかったため、顛末書が添付されています。
C　委員	200㎡未満であれば届出が必要。超える場合は転用申請が必要ということでよいか。
事務局 池田一真　主査	お見込みのとおりです。
小泉幸善　会長	その他にご意見ご質問がありましたらお願いします。 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。 続きまして8ページ、議案第22号農地中間管理事業の推進に関する法律による農用地利用集積等促進計画について、説明をお願いします。

○議案第22号　農地中間管理事業の推進に関する法律による農用地利用集積等促進計画について	
事務局 荒牧幸治　主任	農地中間管理事業の推進に関する法律による農用地利用集積等促進計画について、中間管理機構を利用した利用権の設定になります。 利用権を設定する方が○○さん、設定を受ける方が○○さんです。上川が○○筆でりんごを中心とした果樹全般を栽培予定です。使用貸借権で令和○○年○○月○○日から令和○○年○○月○○日までの○○年間です。続いて9ページですが設定者等は同じになりますが豊田構の○○筆になりまして、こちらは水稲になります。期間は先ほどと同様です。続いて10ページは豊田橋下の○○筆でこちらは野菜全般で期間は同様です。 以上です。審議のほどよろしくお願いします。
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。 親から子に貸し付けるということですか。
事務局 荒牧幸治　主任	その通りです。
D 委員	農業者年金の経営移譲の関係ではないでしょうか。
事務局 荒牧幸治　主任	その通りです。
A　委員	今回、農業委員会としてはどのような意見が必要なのでしょうか。
事務局 荒牧幸治　主任	農業委員会に求める意見としては、利用権を設定するにあたり、設定を受ける耕作者の方が農地を使って安定的に耕作、経営ができるかという点をご確認いただきたいです。
小泉幸善　会長	利用権の設定をせずに経営移譲は可能なのでしょうか。
D　委員	経営移譲をするために中間管理機構を使った利用権の設定が必要なのだと思います。その他には3条申請により権利設定をする必要があります。
小泉幸善　会長	その他にご意見ご質問がありましたらお願いします。 この件について認め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。

	続きまして、11ページ報告第９号農用地利用集積等促進計画の認可について、説明をお願いします。

○報告第9号　農用地利用集積等促進計画の認可について	
事務局 荒牧幸治　主任	こちらは6月の総会で審議いただいたものについて、無事に認可されましたので通知するものになります。 豊田の○○筆で利用権の設定をする方が○○さん、利用権の設定を受ける方が○○さん（法人）です。賃借権で水稲、始期は令和○○年○○月○○日、終期が令和○○年○○月○○日の○○年間です。なお、借賃が0円の記載となっておりますが、現在基盤整備事業の工事中であり耕作が行えないため借賃は0円となっております。令和○○年度より耕作可能な見込みとなっておりますので、耕作可能になりましたら借賃の変更の手続きを行います。 以上、報告となります。
小泉幸善　会長	以上で今月の議事、報告全て終了しました。