

令和2年5月総会

議 事 録

島 田 市 農 業 委 員 会

7 会議の概要

○会長（増田重男） ただいまから令和2年島田市農業委員会5月総会を開催します。

本日の総会を開催するにあたり、本日の委員の出席状況を報告いたします。

3番 大橋正明委員、4番 楠種夫委員、5番 駒形文雄委員、8番 鈴木聡委員、13番 西ヶ谷文子委員、15番 森孝雄委員から欠席の届出がありました。

本日の出席者は13名です。出席委員が定数に達しておりますので、これより本日の総会を議事日程により進めていきたいと思っております。

○議長（増田重男） 本日の総会の議事日程につきまして、事務局から説明を求めます。

○事務局（山本次長） （議事日程を朗読）

〔日程第1 議事録署名人の指名〕

○議長（増田重男） それでは本日の議事録署名人を決めたいと思っております。私から指名させていただくことでご異議ございませんか。

○出席委員 （異議なし）

○議長（増田重男） それでは議事録署名人は、1番の石神三重子委員と9番の鈴木芳信委員にお願いいたします。

次に会議書記の指名を行います。本日の会議書記には、農業委員会事務局職員の山本次長を指名いたします。

〔日程第2 報告〕

○議長（増田重男） それでは、報告第5号から報告第10号まで一括上程いたします。事務局の説明を求めます。

（報告第5号 農地法第3条の3第1項の届出について）

○事務局（山本次長） それでは、ご説明いたします。まず1ページです。

報告第5号 農地法第3条の3第1項の届出について

下記のとおり農地の権利取得の届出があったので報告する。

令和2年5月15日提出 島田市農業委員会会長 増田重男

件数は、10件です。

2ページから5ページになります。

報告第5号につきまして、別紙のとおり10件の届出がございました。

これらの内容ですが、取得の理由は、すべて相続によるものです。

また、あっせん等の希望があるものは2番、5番、7番及び9番の4件です。

それぞれの案件におきまして、耕作放棄地や転用許可済地など管理において適切な手続きや指導が必要な土地については随時行ってまいります。

報告第5号につきましては以上になります。

（報告第6号 農地法第18条第6項の通知について）

次は6ページになります。

報告第6号 農地法第18条第6項の通知について

下記のとおり賃貸借の合意解約の通知があったので報告する。

令和2年5月15日提出 島田市農業委員会会長 増田重男

件数は、2件です。

ページ変わります。

1番、賃貸人は静岡市葵区の〇〇〇〇、賃借人は向島町の〇〇〇〇さん。所在地は向島町の農地、1筆59㎡、国有農地の貸付解約で、解約後については県管理、農地法の解約です。

2番、賃貸人は菊川の〇〇〇〇さん、賃借人は落合の〇〇〇〇さん。所在地は菊川の農地1筆、978㎡、解約後はいずれも利用収益で、利作補償はなし、基盤法の解約です。

(報告第7号 畑作転換の届出について)

報告第7号 畑作転換の届出について

下記のとおり畑作転換の届出があったので報告する。

令和2年5月15日提出 島田市農業委員会会長 増田重男

件数は、2件です。

ページ変わります。

1番、届出人は井口の〇〇〇〇さん。所在地は井口の田、現況田の農地1筆、460㎡のうち92㎡で、普通畑として利用予定です。

理由は、田として利用していましたが、宅地と道路に挟まれた窪地で不整形であり、田として耕作することが困難であるため、畑として管理したいとのことです。

2番、届出人は井口の〇〇〇〇さん。所在地は井口の田、現況田の農地1筆、421㎡で普通畑として利用予定です。

理由は、隣接地の宅地化により耕作面積が減少し、田として耕作することが非効率的であるため、畑として管理したいとのことです。

(報告第8号 農地転用の届出について)

報告第8号 農地転用の届出について

下記のとおり農地法第5条第1項ただし書きに該当する農地転用の届出があったので報告する。

令和2年5月15日提出 島田市農業委員会会長 増田重男

件数は、1件です。

ページ変わります

賃借人は〇〇〇〇、賃貸人は東町の〇〇〇〇さんと〇〇〇〇さんで、所在は東町の農地2筆、合計301㎡です。

場所は市立六合東小学校から北西に約500m、東町公会堂ひなたから北西に約110mに位置し、農用地区域内農地(青地)となります。

理由は、携帯電話基地局を建設するため令和2年5月1日から令和22年3月31日までの19年11ヶ月間の賃貸借となります。

(報告第9号 農地転用の届出について)

報告第9号 農地転用許可の取消後願について

下記のとおり転用許可の取消願があったので報告する。

令和2年5月15日提出 島田市農業委員会会長 増田重男

件数は、2件です。

ページが変わります。

1番案件、申請者は焼津市の〇〇〇〇さんで、申請地は井口の田1筆、400㎡です。

理由は、令和元年12月5日に自己住宅敷地として転用許可を得ましたが、残地の利用等も考慮し、1筆の土地の中の位置と形を変更して農地法の第5条許可を取り直したいため許可の取消願が提出されたものです。なお、5条1番案件に再度の許可申請が提出されております。

2番案件、申請者は旭一丁目の〇〇〇〇さんで、申請地は河原一丁目の農地2筆、合計で118㎡で

す。

理由は、令和2年3月12日に自己住宅敷地として転用許可を得ましたが、〇〇〇〇さんと妻の〇〇〇さんの共有としたいため、また、譲渡人の住所に誤りがあったため訂正し、新たに農地法の第5条許可を取り直したいため許可の取消願いが提出されたものです。なお、5条7番案件に許可申請が提出されております。

(報告第10号 農地利用配分計画書の通知について)

報告第10号 農地利用配分計画書の通知について

下記のとおり農地中間管理事業に係る農地利用配分計画書の通知があったので報告する。

令和2年5月15日提出 島田市農業委員会会長 増田重男

件数は、3件です。

ページ変わります。

権利を設定する者は〇〇〇〇で、いずれも令和2年2月の総会で〇〇〇〇へ貸し出すことについて、利用集積計画の決定をいただいているものです。

1番、権利の設定を受ける者は川根町抜里の〇〇〇〇さん。

権利を設定する土地は、川根町抜里の畑1筆、面積は2,639㎡です。

権利の種類は使用貸借権、作物は茶、設定期間は令和2年5月1日から令和12年2月28日までの9年10ヶ月です。

2番、権利の設定を受けるものは川根町抜里の〇〇〇〇さん。

権利を設定する土地は、川根町抜里の畑1筆、面積は2,004㎡です。

権利の種類は使用貸借権、作物は茶、設定期間は令和2年5月1日から令和12年2月28日までの9年10ヶ月です。

3番、権利の設定を受けるものは大柳南の〇〇〇〇さん。

権利を設定する土地は、大柳南の田2筆、面積は1,498㎡です。

権利の種類は使用貸借権、作物は水稻、設定期間は令和2年5月1日から令和7年12月31日迄の5年8ヶ月です。

以上、報告第5号から第10号の説明となります。

○議長(増田重男) 報告第5号から報告第10号までの説明が終わりました。これより質疑に入ります。ご意見ご質問がありましたらお願いします。

○出席委員 (質疑なし)

○議長(増田重男) ご意見もないようでございますので、報告案件については以上となります。

[日程第3 議案]

○議長(増田重男) ここから、議案の審議となります。

議案第7号 農地法第3条第2項第5号「別段の面積(下限面積)」について上程いたします。事務局の説明を求めます。

(議案第7号 農地法第3条第2項第5号「別段の面積(下限面積)」について)

○事務局(山本次長) それでは、16ページをご覧ください。

議案第7号 農地法第3条第2項第5号「別段の面積(下限面積)」について

農地法第3条第2項第5号の農業委員会が定める別段の面積(下限面積)を、次のように見直すものとする。

令和2年5月15日提出 島田市農業委員会会長 増田重男

ページ変わります。

本案件は、島田市空家等対策計画に基づき空き家に付随した農地の権利取得に限り農地法3条の別段面積(下限面積)を1アールとし、農家以外のものであっても空き家に付随した農地を取得できることとするものです。

適用する農地は別表2に記載された農地4筆で、現況は空き家に付随する農地として空き家バンクに登録された遊休農地です。

なお、別段面積の設定については農地法施行規則第17条第2項の規定による遊休農地等が相当程度存在する区域について、当該地域内の位置及び規模からみて、小規模農家が増えることにより周辺農地の効率的かつ総合的な利用に支障を生ずるおそれのない場合であることが認められるため、本申請に基づく別段面積を1アールと設定することに問題はないと思われます。

説明は以上です。

○事務局(池田主事) 先日の現地調査会でのご質問にお答えいたします。まず1点目として、今回申請の高熊地区について、災害の危険地域に指定された地区ではないかと思われるが、この災害危険指定エリアに新たに居住することはできるのか、また、市として空き家バンクを通じて居住者を受け入れていく方針なのかとの質問であります。確かに、この高熊地区は災害の危険地域に指定されています。しかし、空き家バンクの担当課である建築住宅課に確認したところ、今回の場合は入居者本人に災害危険地域であることを告知し、それを承知で本人がそこに入居したいとのことであったため、それ以上の法律上の制限はないため居住は可能であるとのことでありました。ただし、災害危険地域に指定されている地区での建物の増築や改築等については厳しい制限が設けられており、基本的には増築、改築等はできないため、そのような制限を承知の上で入居を希望されているということでありました。

農業委員会といたしましては、今後、農地法第3条による農地の売買の申請が出てきます。その際、5年以上の耕作をしていただくことを誓約していただきますので、その誓約を守っていただくよう確認、指導していきたいと思えます。

2点目として、今後、この下限面積に基づいて農地法第3条の許可が出された場合、許可後の利用状況等は調査するのかとの質問についてですが、許可後の利用状況については、下限面積等の指定事務処理要領に基づいて、耕作者に耕作の状況を調査することができる規定となっていることから、許可後5年間を目安に毎年利用状況調査を実施し、農地の利用状況や周辺の農地に影響を及ぼしていないかの調査を行う予定であります。

○議長(増田重男) 説明が終わりました。これより質疑に入ります。ご意見ご質問がありましたらお願いします。

○委員(大石英章) この案件は私の担当地区の案件であります。ただいま事務局からの説明のとおり、災害危険地域内での増改築はできないと認識していますが、移住、定住施策の一環でもあることをご理解いただき、ご判断をお願いします。

○委員(石神三重子) 万が一災害が発生した場合には、何か保障等はあるのか。

○事務局(堀井事務局長) 通常は各自の保険などでの対応となると思われます。

○委員(山下 忍) 前回の現地調査会で質問させていただき、そのあと再度空き家バンクの規定を確認しましたが、空き家バンクの規定には地域の環境や防犯対策等の要件はあっても、災害危険地域へ住んではいけないという要件はなく、先ほどの事務局からの説明のとおりで良いと理解します。

○議長（増田重男） その他、ご意見もないようですので採決いたします。

この議案第7号の農地法第3条第2項第5号「別段の面積（下限面積）」について、別紙のとおり決定することにご異議ございませんか。

○出席委員（異議なし）

○議長（増田重男） 全員の賛成をいただきました。よって、この案件につきましては、別紙のとおり決定することにいたします。

○議長（増田重男） 次に、議案第8号 転用許可後の事業計画変更について、3件を上程いたします。事務局の説明を求めます。

（議案第8号 転用許可後の事業計画変更について）

○事務局（山本次長） それでは、18ページとなります。

議案第8号 転用許可後の事業計画変更について

下記のとおり事業計画の変更承認申請があったので、承認するものとする。

令和2年5月15日提出 島田市農業委員会会長 増田重男

件数は、3件です。

ページが変わります。

1番です。

この案件は、昭和58年1月27日に建売住宅として転用許可となっているもので、計画人及び転用目的の変更になります。

当初計画人は岸町の自営業、〇〇〇〇さん、変更計画人は旭一丁目の〇〇〇〇さんで、申請地は岸町の田1筆269㎡で、自己住宅敷地とするものです。

場所等の詳細につきましては、5条での申請がありますのであらためてご説明いたします。

変更の理由になりますが、当初計画人は建売住宅敷地して農地法の許可を受け、土地の造成をしましたが、資金面の都合により住宅の建築を先延ばしにして現在にいたったところ、変更計画人より自己住宅を建築したいので申請地譲ってほしいとの相談があり、話がまとまったため本申請に及んでいるものです。

変更については、諸事情の経過からやむを得ないと考えるものです。

2番と3番は当初計画人が同じでありますのであわせて説明させていただきます。

この案件は、平成4年5月26日に使用貸借による自己住宅用地として転用許可となっているもので、計画人及び転用目的の変更になります。

当初計画人は、使用借人の浜松市北区の教員、〇〇〇〇さんと使用貸人が横井二丁目の被相続人〇〇〇〇さんの相続人で無職の〇〇〇〇さんです。

申請地は、横井二丁目の田1筆324㎡で、2筆に分筆し、それぞれ自己住宅敷地と住宅敷地の拡張とするものです。

場所等の詳細につきましては、5条での申請がありますのであらためてご説明いたします。

まず、2番の変更後計画人は向島町の会社員、〇〇〇〇さん外1名です。

変更の理由になりますが、当初計画人は自己住宅として転用許可を受けましたが、家族の都合により浜松市に住居を購入し現在に至っていたところ、変更後計画人より自己住宅用地として譲ってほしいとの相談があり、話がまとまったため本申請に及んでいるものです。

次に3番の変更後計画人は、横井二丁目の無職、〇〇〇〇さんです。

変更の理由になりますが、変更後計画人は申請地の隣接に居住しておりビルトイン車庫を部屋に改築し駐車場が不足したため、住宅敷地拡張したいと考え申請地の購入の打診をしたところ話がまとまったため本申請に及んでいるものです。

いずれの計画変更も、諸事情の経過からやむを得ないと考えるものです。
説明は以上です。

○議長（増田重男） 説明が終わりました。これより質疑に入ります。ご意見ご質問がありましたらお願いします。

○出席委員（質疑なし）

○議長（増田重男） ご意見もないようでございますので、採決いたします。
この議案第8号の転用許可後の事業計画変更、3件について、承認することにご異議ございませんか。

○出席委員（異議なし）

○議長（増田重男） 全員の賛成をいただきました。よってこの3件につきましては、申請書の提出のとおり承認することにいたします。

○議長（増田重男） 次に議案第9号 農地法第4条について、1件を上程いたします。事務局の説明を求めます。

（議案第9号 農地法第4条について）

○事務局（山本次長） それでは、21ページになります。

議案第9号 農地法第4条について

下記のとおり許可申請書の提出があったので、許可するものとする。

令和2年5月15日提出 島田市農業委員会会長 増田重男

件数は、1件です。

ページが変わります。

申請人は埼玉県川口市の無職、〇〇〇〇さん、申請地は高熊の畑2筆、合計17.51㎡で、進入路及び用悪水路としての申請です。

場所は大井川鉄道福用駅から北東へ約1.5km、光明院から北東へ約440mに位置し、農地区分は、1種、2種、3種いずれにも該当しない小集団の農地であることから第2種農地（その他）と考えられます。

理由ですが、申請人は令和元年11月まで高熊に居住しておりましたが、昭和60年8月の国土調査以前より進入路及び用悪水路になっており、登記と現況が不一致であるため解消したく申請に及びました。

許可基準に基づく検討状況は、隣接に農地は残りますが、営農への影響は少ないことや、無断転用の是正であるため、許可もやむを得ないと考えます。

説明は以上です。

○議長（増田重男） 説明が終わりました。これより質疑に入ります。ご意見ご質問がありましたらお願いします。

○出席委員（質疑なし）

○議長（増田重男） ご質問もないようでございますので採決いたします。
この議案第9号の農地法第4条、1件について、許可することにご異議ございませんか。

○出席委員（異議なし）

○議長（増田重男） 全員の賛成をいただきました。よってこの1件につきましては、申請書の提出のとおり許可することにいたします。

○議長（増田重男） 次に議案第10号 農地法第5条について、16件を上程いたします。事務局の説明を求めます。

（議案第10号 農地法第5条について）

○事務局（山本次長） それでは、23ページになります。

議案第10号 農地法第5条について

下記のとおり許可申請書の提出があったので、許可するものとする。

令和2年5月15日提出 島田市農業委員会会長 増田重男

件数は、16件です。

ページが変わります。

1番、使用借人は焼津市の会社員、〇〇〇〇さん、使用貸人は井口の自営業事務、〇〇〇〇さんで、親と娘婿間の使用貸借となります。また、この案件につきましては、過去に5条許可を受けましたが、先ほど許可取消願いの報告があったもので、再度の5条申請となります。

申請地は井口の田、1筆400㎡で、自己住宅敷地としての申請です。

場所は井口公民館から南東へ約130mに位置し、農地区分は、街区内の宅地化率が40%を超えるため第3種農地と考えられます。

理由ですが、使用借人は現在焼津市内のアパートに居住しておりますが、将来を考慮し自己住宅を建築したく相談したところ、承諾を得たことから申請に及びました。

計画としては、木造平屋建て、建築面積114.00㎡の住宅1棟と3台分の駐車場及び物干し場を確保する計画で、進入は西側からで、あいだの水路については工事承認を受けて改修する計画です。排水は東側の農地に排水管を埋設し、既設水路に排水する計画で、農地への排水管理設については同意書も添付されています。

許可基準に基づく検討状況は、隣接に農地は残りますが、先ほど報告のあったとおり畑作転換届けも出され、普通畑として管理されることとであり、譲受人の資金計画に問題はなく事業実施の確実性が高く、許可相当と考えます。

2番、使用借人は岸町の福祉相談員、〇〇〇〇さん、使用貸人は御請の無職、〇〇〇〇さんで、祖母孫間の使用貸借となります。

申請地は御請の畑、1筆190㎡で、自己住宅敷地としての申請です。

場所は市立六合小学校から南東へ約130mに位置し、農地区分は、「第一種低層住居専用地域」の用途指定された地区内の農地であることから第3種農地となります。

理由につきましては、使用借人は岸町のアパートの居住しておりますが、子供も成長し手狭となってきたことから自己住宅を建築したく土地を探しましたが適地が見つからず苦慮し、実家に相談したところ実家隣接地について住宅敷地として貸してもらえる話しがまとまったため申請に及びました。

計画としては、計画変更地を含む隣接する宅地を併用した全体面積198.10㎡の土地に、木造2階建て、建築面積77.82㎡の住宅を建築し、出入りは北側の市道から進入し、排水は北側の既存水路に排水する計画です。

許可基準に基づく検討状況は、南側に農地はありますが、影響は軽微に抑え、使用借人の資金計画に問題はなく事業実施の確実性が高く、許可もやむを得ないと考えます。

○事務局（紅林主査） 先日の現地調査会で、この2番案件とこの後の4番案件については同様の質問がありましたので併せてお答えいたします。質問の内容としては、申請地に隣接する道路幅が狭い場合はセットバックするよう指導はあるのかとの質問であります。建築住宅課に確認したところ、建築確認申請が出された時点で道路幅が狭い場合はセットバックするよう指導をしているとのことでした。なお、セットバックの方法や面積等については、申請地の場所や状況に応じて指導内容も異なるとの説明を受けております。

○事務局（山本次長） 説明を続けます。3番、使用借人は井口の会社員、〇〇〇〇さん外1名、使用貸人は大柳の会社員、〇〇〇〇さんで、親娘婿間の使用貸借となります。

申請地は大柳の畑、1筆221㎡で、自己住宅敷地としての申請です。

場所は株紀文静岡工場から南西に約210mに位置し、農地区分は、街区内の宅地化率が40%を超えるため第3種農地と考えるところです。

理由ですが、使用借人は井口のアパートに居住しておりますが、家族も増え手狭となってきたことから自己住宅を建築したく義父に相談したところ、義父宅の隣接地について貸してもらえる話しがまとまったため申請に及んでいるものです。

計画ですが、申請地に木造2階建て、建築面積86.02㎡の住宅1棟と2台分の駐車場を整備し、出入りは南側の市道から義父所有の宅地を通して進入し、排水は西側の既存水路に排水する計画です。

許可基準に基づく検討状況は、周辺に農地はなく、排水先の検討もされており、譲受人の資金計画に問題はなく事業実施の確実性が高く、許可もやむを得ないと考えます。

4番、譲受人は元島田の会社員、〇〇〇〇さん、譲渡人は落合の農業、〇〇〇〇さんです。

申請地は落合の田現況畑、1筆122㎡で、自己住宅敷地としての申請です。

場所は市立大津小学校から東へ約70m、大津保育園の西に位置し、農地区分は、街区内の宅地化率が40%を超えるため第3種農地と考えられます。

理由ですが、譲受人は元島田の借家に居住しておりますが、手狭であり生活に不便をきたしていることから自己住宅を建築したく、譲渡人と協議をした結果、話しがまとまったことから申請に及んでいるものです。

計画ですが、申請地を含む隣接する宅地を併用した全体面積195.96㎡の土地に、木造2階建て、建築面積57.97㎡の住宅を建築し、出入りは東側の市道から進入し、排水は北側の既存水路に排水する計画です。

許可基準に基づく検討状況は、周辺に農地はなく、譲受人の資金計画に問題はなく事業実施の確実性が高く、許可もやむを得ないと考えます。

5番、譲受人は金谷栄町の会社員、〇〇〇〇さん、譲渡人は浜松市東区の会社員、〇〇〇〇さんです。

申請地は金谷東二丁目の畑、1筆219㎡で、自己住宅敷地としての申請です。

場所は大井川鉄道金谷駅から南東へ約460m、沼津溶銅株金谷工場の東に位置し、農地区分は、「工業地域」の用途指定された地区内の農地であることから第3種農地となります。

理由ですが、譲受人は金谷栄町に居住しておりますが、子供も成長し手狭となってきたことから自己住宅を建築したく、譲渡人と協議をした結果、話しがまとまったため申請に及んでいるものです。

計画ですが、申請地に木造2階建て、建築面積62.93㎡の住宅と駐車場3台分を建設し、出入りは南側の市道から進入し、排水は西側の既存水路に排水する計画です。

許可基準に基づく検討状況は、周辺に農地はなく、譲受人の資金計画に問題はなく事業実施の確実性が高く、許可もやむを得ないと考えます。

6番、賃借人は吉田町の〇〇〇〇、賃貸人は川根町身成の無職、〇〇〇〇さんです。

申請地は川根町身成の畑、1筆869㎡で、店舗兼駐車場敷地としての申請です。

場所は市立川根中学校から南へ約540m、川根デイサービスセンターの西に位置し、農地区分は、

1種、2種、3種いずれにも該当しない小集団の農地であることから第2種農地（その他）と考えられます。

理由ですが、賃借人は現在川根町身成の高木医院に近接して薬局を営んでおりますが、この度、高木医院が申請地の近くに移転することに併せて店舗を移転したく土地を探していたところ適地が見つかり、賃貸人との話しがまとまったため申請に及んでいるものです。

計画ですが、申請地に木造2階建て、建築面積85.17㎡の店舗、20台分の駐車場を建設し、出入りは西側の市道から進入し、排水は西側の既存水路に排水する計画です。なお、駐車場の舗装は、店舗前はアスファルト敷き、店舗裏は採石敷きとする計画です。

許可基準に基づく検討状況は、周辺に農地は残りますが、影響は軽微と思われ、賃借人の資金計画に問題はなく事業実施の確実性が高く、許可もやむを得ないと考えるものです。

○事務局（紅林主査） 6番案件につきましては、担当委員である岡澤委員が現地調査を行った際、隣接する農地の所有者から、建物の配置等の説明がなく、農作業に支障が出る恐れがあるとの相談を受けたとの報告がありましたので、申請者の代理人である行政書士を通して確認したところ、5月9日に賃借人と賃貸人が隣接耕作者のお宅に伺い、事業計画について説明し隣接耕作者も納得していただいたとの報告を受けましたので、この場で報告させていただきます。

○事務局（山本次長） 説明を続けます。ページが変わります。

7番、譲受人は旭一丁目の会社員、〇〇〇〇さん外1名、譲渡人は焼津市の会社員、〇〇〇〇さんで、この案件につきましては、過去に5条許可を受けましたが、先ほど許可取消願いの報告があったもので、再度の5条申請となります。

申請地は河原一丁目の農地、2筆合計118㎡で、自己住宅敷地としての申請です。

場所は島田高校から南東へ約400m、島田市博物館の北に位置し、農地区分は、「第一種住居地域」の用途指定された地区内の農地であることから第3種農地となります。

理由ですが、譲受人は勤務地に近い場所で住宅用地を探していたところ、申請地を見つけ、譲渡人と話がまとまったことから申請に及んでいるものです。

計画ですが、宅地併用全体面積240.29㎡の土地に建築面積97.72㎡の木造2階建て住宅1棟と2台分の駐車場を確保する計画で、進入は東側市道から官地を河川占用して進入路とし、排水は南側の既設側溝に排水する計画です。

許可基準に基づく検討状況ですが、周囲を宅地に囲まれた用途地域内の農地であり、譲受人の資金計画に問題はなく事業実施の確実性が高く、許可相当と考えるものです。

8番、譲受人は旭一丁目の会社員、〇〇〇〇さん、譲渡人は岸町の自営業、〇〇〇〇さんで、計画変更後の再度の5条申請となります。

申請地は岸町の田、1筆269㎡で、自己住宅敷地としての申請です。

場所は島田工業高校から北東に約900m、岸スポーツ広場の北に位置し、街区内の宅地化率が40%を超えるため、農地区分は第3種農地と考えられます。

理由につきましては、先に計画変更で承認いただいたとおりでございます。

計画ですが、申請地に木造2階建て、建築面積100.20㎡の住宅1棟と2台分の駐車場を建設し、出入りは東側の市道から、排水は既設の排水管に接続し南側の排水路へ排水する計画です。

許可基準に基づく検討状況は、隣接に農地は残りますが配置や排水先など営農への影響を軽微に抑え、申請人の資金計画に問題はなく事業実施の確実性も高いことから、許可もやむを得ないと考えるものです。

9番、譲受人は向島町の土木建築工事業、〇〇〇〇、譲渡人は阪本の農業、〇〇〇〇さんです。

申請地は阪本の農地、1筆974㎡で、建売分譲住宅敷地としての申請です。

場所は初倉地域総合センターの西、島田消防署初倉分遣所から北へ約110mに位置し、農地区分公共施設又は公益的施設の整備の状況からみて第3種農地の程度に達する区域になることが見込

まれる区域であることから第2種農地と考えられます。

理由ですが、譲受人は市内で宅地建物取引業を営んでおり、計画地周辺で建売分譲住宅の要望が多く、適地を探していたところ譲渡人と話がまとまったことから申請に及んでいるものです。

計画としては、申請地に175.50㎡から176.00㎡の住宅敷地4区画と道路敷地271.00㎡を整備し、各区画への出入りは新設する道路から、排水は新設する道路内に側溝を埋設し排水する計画です。

許可基準に基づく検討状況は、周辺に農地は残りますが、影響は軽微と思われ、譲受人の資金計画に問題はなく事業実施の確実性が高く、許可もやむを得ないと考えるものです。

10番、賃借人は横岡新田の〇〇〇〇、賃貸人は竹下の無職、〇〇〇〇さんです。

申請地は竹下の田、2筆277㎡で、駐車場敷地としての申請です。

場所は市役所金谷北支所から北西へ約100m、市立五和小学校の北西に位置し、農地区分は、街区内の宅地化率が40%を超えるため第3種農地と考えられます。

理由ですが、賃借人は現在申請地の北側で自動車販売及び修理業を営んでおりますが、この度新たにレンタカー事業を開始したことにより車両置場が不足し、また、従業員駐車場も確保したいため、現在別の土地を借りている賃貸人に協議をした結果、話がまとまったため申請に及んでいるものです。

計画ですが、申請地に普通車11台分の駐車場を整備し、出入りは北側の土地から進入し、雨水排水は採石敷きとするため地下浸透式とする計画となります。

許可基準に基づく検討状況ですが、周辺に農地は残りますが、影響は軽微と思われ、賃借人の資金計画に問題はなく事業実施の確実性が高く、許可もやむを得ないと考えるものです。

11番、使用借人は中河の会社員、〇〇〇〇さん、使用貸人は中河の会社員、〇〇〇〇さんで、親娘婿間の使用貸借となります。

申請地は中河の田現況畑、1筆279㎡で、自己住宅敷地としての申請です。

場所は初倉地域総合センターから北東に約840m、(株)ベルスターズズキの西に位置し、農地区分は街区内の宅地化率が40%を超えるため第3種農地と考えられます。

理由ですが、使用借人は現在使用貸人である義父宅に居住しておりますが、家族も増え手狭となってきたことから自己住宅を建築したく義父に相談したところ申請地について貸してもらえる話がまとまったため申請に及んでいるものです。

計画ですが、申請地に木造2階建て、建築面積72.29㎡の住宅1棟と3台分の駐車場を整備し、出入りは西側の市道から進入し、排水は西側の既存水路に排水する計画です。

許可基準に基づく検討状況は、周辺に農地は残りますが、影響は軽微と思われ、使用借人の資金計画に問題はなく事業実施の確実性が高く、許可もやむを得ないと考えるものです。

ページが変わります。

12番、譲受人は焼津市の宅地建物取引業、〇〇〇〇、譲渡人は旭三丁目の無職、〇〇〇〇さんです。

申請地は野田の田、2筆合計287㎡で、建築条件付売買予定地の住宅用地としての申請です。

場所は市立大津小学校から東へ約300m、大津保育園の南東に位置し、街区内の宅地化率が40%を超えるため、農地区分は第3種農地と考えられます。

理由ですが、譲受人は焼津市において宅地建物取引業を営んでおり、立地条件の良い申請地において、住宅用地の分譲を行いたいと考え、譲渡人との協議の結果、話がまとまったため申請に及んでいるものです。

計画ですが、申請地を含む隣接する宅地を併用した全体面積366.95㎡の土地を1区画整備し、特定建築条件付き売買予定地とする計画です。土地への出入りは南側の市道から進入し、排水は道路内に整備されている下水道管をとおして集落排水施設へ排水する計画です。

なお、この特定建築条件付売買予定地の要件3点について確認します。

まず1点目は、転用事業者と土地購入者が土地購入の際に建築業者と建築請負契約を締結すること。

2点目として、建築請負契約を締結しなかった場合には土地の売買契約自体が解除されることを土地売買契約時に約束すること。

これら2点については、不動産売買契約書の案に特約事項として記載があります。

3点目は、許可を受けた土地全てを販売することができないと判断したときは転用事業者自らが住宅を建築して建売として販売することされており、計画では令和7年5月頃までに建築条件付で販売できないと判断した場合、令和8年5月頃までに自ら住宅を建築し販売することとしております。

許可基準に基づく検討状況は、周辺に農地はなく、事業実施の確実性も高いことから、許可もやむを得ないと考えるものです。

13番、賃借人は地縁団体の〇〇〇〇、賃貸人は東町の農業、〇〇〇〇さんです。

申請地は東町の田、1筆907㎡で、公会堂敷地としての申請です。

場所は市立六合東小学校から北東に約380mに位置し、農地区分は、2つ以上の公共施設がおおむね500m以内にある地域であることから第3種農地と考えられます。

理由ですが、賃借人は申請地の東側に公会堂を設置して自治会活動を行っていますが、大規模な自治会であるため会議等の際駐車場の確保に苦慮していたところ、隣接地の所有者である賃貸人と話がまとまったため申請に及んでいるものです。

計画ですが、申請地に普通車26台分の駐車場及び防災倉庫を整備し、出入りは北側から進入し、雨水の排水は申請地内に整備する側溝を通り南側の排水路に排水する計画となります。

許可基準に基づく検討状況は、周辺に農地はなく、賃借人の資金計画に問題はなく事業実施の確実性が高く、許可もやむを得ないと考えるものです。

14番、譲受人は向島町の土木建築工事業、〇〇〇〇、譲渡人は向谷元町の農業、〇〇〇〇さんです。

申請地は向谷元町の田2筆、合計805㎡で、分譲敷地としての申請です。

場所は島田樟誠高校から南に約240m、国道1号バイパス向谷インターチェンジの北東に位置し、農地区分は、「第一種中高層住居専用地域」の用途指定された地区内の農地であることから第3種農地となります。

理由ですが、譲受人は市内で宅地建物取引業を営んでおり、交通の便が良く閑静な住宅地として宅地分譲の要望が多く、適地を探していたところ、譲渡人と話がまとまったことから申請に及んでいるものです。

計画ですが、申請地を含む隣接する宅地を併用した全体面積951.85㎡の土地に、202.00㎡から213.00㎡の分譲敷地4区画と道路敷地を整備し、各区画への出入りは新設する道路から、排水は新設する道路内に側溝を埋設し排水する計画です。

許可基準に基づく検討状況は、周辺に農地は残りますが、影響は軽微と思われ、譲受人の資金計画に問題はなく事業実施の確実性が高く、許可もやむを得ないと考えるものです。

15番と16番は譲渡人が同じでありますのであわせて説明させていただきます。

まず申請人です。

15番の譲受人は向島町の会社員、〇〇〇〇さん外1名。

16番の譲受人は横井二丁目の無職、〇〇〇〇さんです。

譲渡人はいずれも横井二丁目の無職、〇〇〇〇さんです。

次に申請地及び転用目的等です。

15番の申請地は横井二丁目の田、現況雑種地の1筆286㎡で、自己住宅敷地としての申請です。

場所は島田球場から西に約560m、矢崎計器島田製作所の東に位置し、農地区分は「準工業地域」の用途指定された地区内の農地であることから、第3種農地となります。

理由につきましては、先に計画変更で承認いただいたとおりでございます。

計画ですが、申請地を含む隣接する雑種地を併用した全体面積286.18㎡の土地に、木造2階建て、建築面積88.39㎡の住宅と3台分の駐車場を整備し、出入りは北及び西側の市道から進入し、排水は

北側の公共下水道に排水する計画です。

16番の申請地は横井二丁目の田、現況雑種地の1筆43㎡で、住宅敷地の拡張としての申請で、場所は15番案件の東側となります。

理由につきましては、先に計画変更で承認いただいたとおりでございます。

計画ですが、計画変更地を含む隣接する宅地・雑種地を併用した全体面積65.25㎡の土地に、駐車場4台分を整備し、拡張後の宅地全体面積は261.74㎡となる計画です。

許可基準に基づく検討状況は、周辺に農地はなく、2件とも譲受人の資金計画に問題はなく事業実施の確実性が高く、許可もやむを得ないと考ええるものです。

説明は以上です。

○議長（増田重男） 説明が終わりました。これより質疑に入ります。ご意見ご質問がありましたらお願いします。

○出席委員（質疑なし）

○議長（増田重男） ご質問も無いようですので採決したいと思います。この議案第10号の農地法第5条、16件について、許可することにご異議ございませんか。

○出席委員（異議なし）

○議長（増田重男） 全員の賛成をいただきました。よってこの16件につきましては、申請書の提出のとおり許可することにいたします。

○議長（増田重男） 次に議案第11号 非農地証明願について上程いたします。事務局の説明を求めます。

（議案第11号 非農地証明願について）

○事務局（山本次長） それでは、27ページになります。

議案第11号 非農地証明願について

下記のとおり非農地証明願が提出されたので、これを証明するものとする。

令和2年5月15日提出 島田市農業委員会会長 増田重男

件数は、1件です。

ページ変わります。

申請者は伊久美の〇〇〇〇さん。

申請地は伊久美の畑1筆で2,975㎡、用途は山林です。

時期としましては昭和35年頃からとのこと。

場所は伊久美小学校から北西に約1kmのところになります。

事由につきましては、昭和35年頃に亡父が植林をして現在にいたります。

なお、亡父は申請地の地目が畑であったことや植林の際に農地法の許可申請が必要であったこと知らなかったため手続きを取らなかったとのこと。

申請地はすでに山林であり、非農地としても問題ないと考ええるものです。

説明は以上です。

○議長（増田重男） 説明が終わりました。これより質疑に入ります。ご意見ご質問がありましたらお願いします。

○出席委員（質疑なし）

○議長（増田重男） ご質問もないようでございますので採決いたします。

この議案第11号 非農地証明願、1件について、申請書の提出のとおり証明することにご異議ございませんか。

○出席委員（異議なし）

○議長（増田重男） 全員の賛成をいただきました。よってこの1件につきましては、申請書の提出のとおり証明することにいたします。

○議長（増田重男） 次に議案第12号 農用地利用集積計画について、38件を上程いたします。事務局の説明を求めます。

（議案第12号 農用地利用集積計画について）

○事務局（山本次長） それでは、29ページをご覧ください。

議案第12号 農用地利用集積計画について

農用地利用集積計画（第2号）について、農業経営基盤強化促進法第18条第1項の規定による決定の依頼があったので、これを決定するものとする。

令和2年5月15日提出 島田市農業委員会会長 増田重男

総数は38件で、その内訳ですが、所有権移転は2件、面積は2,816㎡。

利用権設定につきましては使用貸借が18件で21,860㎡、賃貸借が15件で26,517㎡、賃貸借の転貸が3件で3,857㎡。

これらの畑と田の内訳は右に記載のとおりとなっています。

ページ変わります。

まず所有権移転ですが、1番は阪本の〇〇〇〇さんが、阪本の〇〇〇〇さんから、阪本の田3筆、面積は合計で2,642㎡を譲り受け、水稻を行っていくものです。

〇〇〇〇さんは、認定農業者で近隣農地を耕作しており問題ないと思われま

移転の内容につきましては右に記載のとおりとなっています。

2番は、阪本の〇〇〇〇さんが、船木の〇〇〇〇さんから、船木の畑1筆、面積は174㎡を譲り受け野菜畑として利用していくものです。

〇〇〇〇さんは、認定農業者で近隣農地を耕作しており問題ないと思われま

移転の内容につきましては右に記載のとおりとなっています。

次に利用権設定につきましては、貸付期間ごとに、利用権の種類と備考欄の設定の別を申し上げて説明とさせていただきます。

31ページ、1年の設定です。件数は2件で面積は2,740㎡、使用借権の再設定が1件、賃借権の再設定が1件です。

32ページ、2年の設定です。件数は1件で面積は1,500㎡、賃借権で再設定です。

33、34ページ、3年の設定です。件数は11件で面積は13,181㎡、新規の使用借権が3件、賃借権が1件。再設定の使用借権が4件、賃借権が3件です。

35から37ページ、5年の設定です。件数は13件で合計面積は21,280㎡、新規の使用借権が4件、賃借権が1件。再設定の使用借権が4件、賃借権が4件です。

38ページ、6年の設定です。件数は1件で、面積は2,403㎡、賃借権で、新規設定です。

39ページ、8年の設定です。件数は1件で、面積は2,733㎡、賃借権で、再設定です。

40ページ、10年の設定です。件数は3件で、面積は4,286㎡、再設定の使用借権が2件、賃借権が1件です。

41ページ、19年の設定です。件数は1件で、面積は254㎡、賃借権で、新規設定です。
次に利用権の設定(転貸)について説明をします。42ページをご覧ください。
設定期間は全て10年間です。

件数は3件で、面積は合計3,857㎡、全て賃借権で、新規設定です。

これまで静岡県農業振興公社である農地中間管理機構を通した転貸につきましては、農地利用集積計画で農地中間管理機構へ利用権設定することを総会で承認後、翌月以降に農地利用配分計画書により農地中間管理機構から借受人へ利用権を設定した旨の報告をいただいておりますが、今回の案件は、金谷東二丁目の〇〇〇〇さんから農地中間管理機構へ貸し出し、農地中間管理機構から金谷富士見町の〇〇〇〇さん外2名へ貸し出す一括方式の届出となります。

説明は以上です。

○事務局(池田主事) 38ページの6年間の案件について、前回の現地調査会後に委員より質問がありましたので回答いたします。この案件について、借受人が法人代表者ではなくセンター長となっているが契約は可能かとの質問でありました。借受人へ確認したところ、20万円未満の契約行為については決定権及び契約の行為自体をセンター長に権限を委任しているということを確認しましたので報告させていただきます。

○議長(増田重男) 説明が終わりました。これより質疑に入ります。ご意見ご質問がありましたらお願いします。

○出席委員(質疑なし)

○議長(増田重男) ご質問が無いようでございますので、採決いたします。

この議案第12号の農用地利用集積計画、38件について決定することにご異議ございませんか。

○出席委員(異議なし)

○議長(増田重男) 全員の賛成をいただきました。よって、この38件につきましては、計画書の提出どおり決定することに致します。

○議長(増田重男) 以上をもちまして本日の案件は終了いたしました。

これをもちまして、総会を閉会いたします。