

令和2年8月総会

議 事 録

島 田 市 農 業 委 員 会

- 1 開催日時 令和2年8月17日(月)
開会 13時30分 閉会 14時34分
- 2 開催場所 市役所会議棟 1階 大会議室
- 3 出席委員 18名
- | | | | |
|----------|----------|---------|---------|
| 1 石神三重子 | 2 大石 英章 | 3 大橋 正明 | 4 楠 種夫 |
| 5 駒形 文雄 | 6 杉村 金美 | 7 杉山 純一 | 8 鈴木 聡 |
| 9 鈴木 千春 | 10 鈴木 芳信 | 11 数原 徹 | 12 園田 保 |
| 14 宮村 五美 | 15 森 孝雄 | 16 山下 忍 | 17 井村 貢 |
| 18 岡澤 弘昌 | 19 増田 重男 | | |
- 4 欠席委員 1名
13 西ヶ谷文子
- 5 議事日程
- 第1 議事録署名人の指名
- 第2 報告 第17号 農地法第3条の3第1項の届出について
第18号 農地法第18条第6項の通知について
第19号 畑作転換の届出について
第20号 農地転用の届出について
第21号 農地転用許可の取消願について
第22号 農業用施設証明願について
第23号 農地利用配分計画書の通知について
- 第3 議案 第24号 農地法第3条(所有権移転)について
第25号 転用許可後の事業計画変更について
第26号 農地法第4条について
第27号 農地法第5条について
第28号 農用地利用集積計画について
- 6 農業委員会事務局職員 事務局長 堀井 直樹
次長兼係長 山本 敏幸
主 査 紅林 直樹
主 事 藤原 敬志

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8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。
13番 西ヶ谷文子委員から欠席の届出がありました。
本日の出席者は18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を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、2番の大石英章委員と12番の園田保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17号から報告第23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17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17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8月17日提出 島田市農業委員会会長 増田重男

件数は、19件です。

2ページから9ページになります。

報告第17号につきまして、別紙のとおり19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9番、10番、12番、13番及び14番の5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17号につきましては以上になります。

（報告第18号 農地法第18条第6項の通知について）

報告第18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8月17日提出 島田市農業委員会会長 増田重男

件数は、12件です。

賃貸人、賃借人及び土地の所在等については記載のとおりです。解約後は利用収益が11件、自作

が1件でいずれも利作補償は無し。基盤法の解約です。

(報告第19号 畑作転換の届出について)

報告第19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8月17日提出 島田市農業委員会会長 増田重男

件数は、1件です。

届出人は横井四丁目の〇〇〇〇さん。所在地は横井四丁目の田、現況畑の農地1筆、252㎡で、茶園として利用予定です。

理由は、昭和38年頃に減反政策により田から茶畑に転換したが届出を忘れていたため申請におよんだとのことです。

(報告第20号 農地転用の届出について)

報告第20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8月17日提出 島田市農業委員会会長 増田重男

件数は、1件です。

譲受人は島田市、譲渡人は牛尾の〇〇〇〇さんで、所在地は牛尾の農地3筆、合計555㎡です。

場所は牛尾山で新東名高速道路の北側の農地です。

理由は、新東名島田金谷IC周辺地区開発事業に伴い、牛尾山地区工業用地の外周道路として、道路延長800m、幅員6mの道路整備に係る転用です。

なお、牛尾山地区工業用地の外周道路用地については、本年1月の総会において、その大部分の届出がされておりますが、今回の案件については相続の手続きがあり、このたび相続登記が完了し、売買契約が成立したことから、届出されたものとなります。

(報告第21号 農地転用許可の取消後願について)

報告第21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8月17日提出 島田市農業委員会会長 増田重男

件数は、2件です。

1番、申請者は使用借人が井口の〇〇〇〇さん。使用貸人が阪本の〇〇〇〇さんで、申請地は阪本の畑1筆、79㎡です。

理由は、平成10年1月、農家住宅敷地拡張のため転用許可を受けましたが、都合により申請地にて計画を実施することができなくなったため、転用許可の取消願が提出されたものです。

2番、申請者は中央町の被相続人、〇〇〇〇さんの相続人、〇〇〇〇さんで、申請地は中央町の農地3筆、合計749㎡です。

理由は、平成27年3月、当時の申請者である被相続人が共同住宅敷地として転用許可を得ましたが、計画人が亡くなり資金計画の目途がたたず計画を中断しており、この先も計画を実行できないと判断し転用許可の取消願が提出されたものです。

(報告第22号 農業用施設証明願について)

報告第22号 農業用施設証明願について

農地法第4条第1項第8号及び同法施行規則第32条第1項に定める農業施設について、次のとおり証明願があったので報告する。

令和2年8月17日提出 島田市農業委員会会長 増田重男

件数は、2件です。

1番、申請者は河原一丁目の〇〇〇〇さん、申請地は河原一丁目の畑89㎡、目的は農業用倉庫、木造平屋建て、施設面積は49.58㎡、耕作用機器、肥料等の収納です。

申請地は、島田市博物館から東に約140m、川会所の南東に位置します。

なお、本来であればこの証明願の提出は、着工前に行わなければなりません、申請人が証明願の提出について知らなく、平成6年に建築し現在に至っています。

2番、申請者は阪本の〇〇〇〇さん、申請地は湯日の畑784㎡の内75㎡、目的は農業用通路で、砕石敷とするものです。

申請地は、市立湯日小学校から北へ約1kmに位置します。

(報告第23号 農地利用配分計画書の通知について)

報告第23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8月17日提出 島田市農業委員会会長 増田重男

件数は、3件です。

権利を設定する者は静岡県農業振興公社(農地中間管理機構)で、いずれも令和2年5月と6月の総会で中間管理機構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950㎡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8月1日から令和5年7月31日までの3年間です。

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579㎡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8月1日から令和5年7月31日までの3年間です。

3番、権利の設定を受けるものは神座の〇〇〇〇さん。

権利を設定する土地は、神座の畑2筆、面積は3,541㎡です。

権利の種類は1筆が使用貸借権、1筆が賃借権、作物は果樹(みかん)と施設野菜、設定期間は令和2年9月1日から令和12年12月31日迄の10年3ヶ月です。

以上、報告第17号から報告第23号の説明となります。

○事務局(紅林主査) 先日の現地調査会でのご質問にお答えいたします。報告第22号の農業用施設証明願に関し、農業用倉庫の建築にあたり建築確認の届出は出ているのかとのご質問がありましたので、建築住宅課に確認したところ建築確認は出されているとのことでありましたので報告します。

○議長(増田重男) 報告第17号から報告第23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24号 農地法第3条(所有権移転)について、2件を上程いたします。事務局の説明を求めます。

(議案第24号 農地法第3条(所有権移転)について)

○事務局(山本次長) それでは、24ページをご覧ください。

議案第24号 農地法第3条(所有権の移転)について

下記のとおり、所有権の移転の申請があったので、許可するものとする。

令和2年8月17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。

1番、譲受人は島の農業、〇〇〇〇さん、75歳、耕作面積は4,436㎡、農業従事日数は本人200日、父200日。譲渡人は浜松市中区の〇〇〇〇さんで、申請地は島の農地1筆、面積は788㎡です。

理由ですが、譲受人は申請地を耕作しており、申請地を譲り受け耕作地の規模拡大・集積化を図りたい。譲渡人は遠地に居住しており、農地を管理することが難しいため申請地を譲り渡したいと考え、協議を行ったところ双方の合意が得られたため申請に至っているものです。

場所は夢づくり会館から南東に約740mに位置し、田での管理となります。

2番、譲受人は伊久美の農業、〇〇〇〇さん、72歳、耕作面積は18,748.24㎡、農業従事日数は本人250日、妻200日。譲渡人は伊久美の〇〇〇〇さんで、申請地は伊久美の農地3筆、面積は合計582.97㎡です。

理由ですが、譲渡人は高齢となり耕作することが難しくなってきたため申請地を譲り渡したいと考え、譲受人と協議を行ったところ双方の合意が得られたため申請に至っているものです。

場所は伊久美郵便局から北東へ約340mに位置し、すべて畑での管理となります。

2件とも適正に管理されることが見込まれることから、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すので採決いたします。

この議案第24号の農地法第3条(所有権の移転)、2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2件につきましては、申請書の提出ど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25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25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、26ページとなります。

議案第25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8月17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番と2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。

この案件は昭和44年8月22日に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。

当初計画人は横浜市磯子区の無職、〇〇〇〇さんです。

申請地は、旭二丁目の田1筆214㎡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、1番の変更後計画人は旭一丁目の会社員、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、転勤等により計画どおり履行できない状態が続いていたところ、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2番の変更後計画人は、旭二丁目の無職、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東側に居住しており自家用車の台数が増えてきたことから、兄である当初計画人に相談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。

3番、この案件は昭和50年11月25日、自己住宅として許可となっているもので、計画人の変更です。

当初計画人は横井三丁目の無職、〇〇〇〇さん、変更後計画人は 静岡市清水区の会社員、〇〇〇〇さんです。

申請地は東町の田2筆、合計239㎡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。

理由になりますが、昭和50年当時、当初計画人は自己住宅として転用許可を受けましたが、母親の看病等により実家で暮らすこととなり、当初の計画どおり履行できない状態が続いていたところ、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。

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） ご質問もないようですので採決いたします。

この議案第25号 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26号 農地法第4条について、2件を上程いたします。事務局の説明を求めます。

（議案第26号 農地法第4条について）

○事務局（山本次長） それでは、29ページになります。

議案第26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8月17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、申請人は岸町の農業、〇〇〇〇さん、申請地は岸町の農地1筆、102㎡で、駐車場敷地としての申請です。

場所は島田工業高校から東へ約550m、岸町六組公民館から北へ約30m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、申請人は申請地の西側でお店と学習塾を営んでおりますが、駐車場が不足しているため申請地を転用したく申請に及びました。

内容としては、申請地に4台分の駐車スペースを確保し、採石敷きのため雨水等は地下浸透とし、余剰分は西側道路側溝へ排水する計画です。

許可基準に基づく検討状況は、周囲に農地はなく、申請者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。

2番、申請人は東町の無職、〇〇〇〇さん、申請地は東町の田2筆、602.14㎡で、長屋住宅敷地としての申請です。

場所は六合東小学校から西へ約470m、東町公会堂から南へ約120m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、近隣からの住宅不足の要望を受け、その解消に貢献したく申請に及びました。

内容としては、木造2階建て、建築面積164.27㎡の6世帯が入居できる長屋住宅1棟と駐輪場1基、駐車場11台分を確保し、出入りは西側市道から、排水は合併浄化槽を経由して南側の水路へ排水する計画です。

許可基準に基づく検討状況は、申請地は宅地と道路水路に囲まれた農地で、申請者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。

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26号の農地法第4条、2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2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27号 農地法第5条について、12件を上程いたします。事務局の説明を求めます。

（議案第27号 農地法第5条について）

○事務局（山本次長） それでは、31ページになります。

議案第27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。

なお、静岡県農業委員会ネットワーク機構に諮問する案件について、許可相当の答申があった場合は、農業委員会会長が許可するものとする。

令和2年8月17日提出 島田市農業委員会会長 増田重男

件数は、12件です。

ページが変わります。

1番と2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。

1番の譲受人は旭一丁目の会社員、〇〇〇〇さん外1名。

2番の譲受人は旭二丁目の無職、〇〇〇〇さんです。

譲渡人はいずれも横浜市磯子区の無職、〇〇〇〇さんです。

次に申請地及び転用目的等です。

1番の申請地は旭二丁目の田、現況宅地の1筆194㎡で、自己住宅敷地としての申請です。

場所は島田第五小学校から北西へ約370m、JR御飯屋町踏切から南東へ約240m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70.38㎡の住宅1棟と駐車場2台分を確保する計画で、出入りは北側の市道から、排水は合併浄化槽を経由して南側の水路へ排水する計画です。

2番の申請地は1番案件の東側の農地、1筆18㎡で、住宅敷地の拡張としての申請です。

理由につきましては、こちらも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、申請地を取得し自家用車1台分のスペースを確保する計画で、既存宅地を併用した全体面積は232.84㎡となる計画です。

許可基準に基づく検討状況は、周囲を宅地や道路水路に囲まれた用途地域内の農地であり、いずれも譲受人の資金計画にも問題がなく事業実施の確実性が高いことから、許可もやむを得ないと考えるものです。

3番、譲受人は神座の宅地建物取引業、〇〇〇〇、譲渡人は大柳の農業兼建築業、〇〇〇〇さん外2名です。

申請地は大柳の田6筆、合計2,244㎡で、特定建築条件付売買予定地としての申請で、土地利用事業計画承認済みの案件となります。

場所はJA大井川初倉支店から北東へ約220m、初倉公民館から北へ約170m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、譲受人は県中部を中心に宅地建物取引業を営んでおり、住宅需要の高い当地域において優良な住宅用地を提供できるものとし、申請地を譲り受ける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、1区画あたり200.04㎡から260.98㎡の9区画に分譲し、位置指定道路等を整備する計画で、排水は新設する道路側溝から東側の水路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とされており、計画では令和6年3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7年12月頃までに自ら住宅を建築し販売するとしています。

許可基準に基づく検討状況は、南側に農地が残りますが用水路の付替えをするなど営農への影響は軽微に押さえ、接続する道路の幅も計画されており、譲受人の資力にも問題はなく事業実施の確実性も高く、許可もやむを得ないと考えるものです。

4番、譲受人は川根町葛籠の建設業、〇〇〇〇さん、譲渡人は川根町葛籠の会社員、〇〇〇〇さんです。

申請地は川根町葛籠の畑、1筆303㎡で、資材置場敷地としての申請です。

場所は昭和橋から西へ約180m、石風呂地区多目的集会施設から北へ約140mに位置し、1種、2種、3種いずれの要件にも該当しない小集団の農地であることから、第2種農地のその他と考えられます。

理由ですが、譲受人は市内で建設業を営んでおり、現在2ヶ所を借り上げ、資材置場として利用していますが、事業の効率化を図るため1か所に集約したいと考え、譲渡人に相談したところ了承を得たことから申請に及んでいるものです。

計画ですが、隣接地との境界に石積工を施工し2m程度盛土し、出入りは北側の市道から、雨水等の排水は舗装等をしないため地下浸透とし、余剰排水は北側の市道に排水する計画です。

許可基準に基づく検討状況は、代替性の検討を行いました但し周囲に適当な土地がなく、周辺に農地は残りますが影響は軽微におさえ、譲受人の資金計画にも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。

5番、使用借人は河原一丁目の会社員、〇〇〇〇さん、使用貸人は河原一丁目の会社員、〇〇〇〇〇〇さんで、親子間での使用貸借となります。

申請地は河原一丁目の農地2筆、合計233㎡で、自己住宅敷地としての申請です。

場所は島田市博物館から南東へ約120m、川会所から南へ約70mに位置し、「準工業地域」の用途が指定された地区内の農地であることから、農地区分は第3種農地となります。

理由ですが、使用借人は現在実家に同居しておりますが、子供の成長に伴い住居が手狭となってきたため、自己住宅を建築したく使用貸人に相談したところ承諾を得られ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66.24㎡の住宅1棟を建築し、出入りは北側の市有地から幅員2mの進入路を確保し、排水は合併浄化槽を経由して北側の側溝へ排水する計画です。なお、この地区は川越遺跡史跡指定地内となるため申請者より事前に市文化課に協議を行い、文化財法の届出を提出するよう指示されているとの報告を受けています。

許可基準に基づく検討状況は、南側に使用貸人の農地は残りますが、配置や排水先など営農への影響を軽微に抑え、使用借人の資金計画にも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。

6番、使用借人は中河の理容師、〇〇〇〇さん、使用貸人は中河の無職、〇〇〇〇さんで、叔母と甥間での使用貸借となります。

申請地は中河の農地、1筆256㎡で自己住宅敷地としての申請で、令和2年1月に農振農用地区域（青地）から除外されています。

場所は初倉中学校から北東へ約650m、みどりこども園から東へ約500mに位置し、用途地域に近接した10ha未満の地区内の農地であることから、農地区分は第2種農地と考えられます。

理由ですが、使用借人は現在妻と子供の3人で使用貸人が所有する家に間借りしておりますが、子供の成長に伴い住居を持ちたいと考え相談したところ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、申請地に木造2階建て、建築面積66.79㎡の住宅1棟と物置及び4台分の駐車場を確保し、出入りは北側の市道から、排水は合併浄化槽を経由して北側の水路へ排水する計画です。

許可基準に基づく検討状況は、代替性の検討を行いました但し周囲に適当な土地がなく、周辺に農地はありますが必要最小限の面積に抑え営農への影響は軽微と思われ、使用借人の資力にも問題は

なく事業実施の確実性も高く、農振除外申請の目的どおりの転用申請のため許可もやむを得ないと考えるものです。

7番、賃借人は中河町の土木建築工事業、〇〇〇〇、賃貸人は千葉県富里市の無職、〇〇〇〇さん外1名です。

申請地は中河町の田2筆、合計574㎡で公共工事に伴う作業員駐車場として一時転用の申請です。

場所は保健福祉センターはなみずきから北へ約80m、島田第四小学校から南へ約50mに位置し、「第一種中高層住居専用地域」の用途が指定された地区内の農地であることから、農地区分は第3種農地となります。

理由ですが、賃借人は市が発注した島田第四小学校の屋内運動場等建設工事を受注し、令和4年2月までの期間で工事を実施しておりますが、作業員の駐車場及び休憩所が不足していたことから賃貸人に相談したところ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、申請地に16台分の駐車場と休憩所1棟を設置する計画で、賃貸借期間は農地復元期間を含め令和2年8月26日から令和4年2月25日までの1年6ヶ月で、契約終了後は借り手を捜して普通畑として管理する旨の計画書が添付されております。

許可基準に基づく検討状況ですが、隣接に農地が残りますが用途地域内の農地であり影響は軽微と思われる、賃借人の資力にも問題はなく事業実施の確実性も高く、許可もやむを得ないと考えるものです。

8番、譲受人は野田の会社役員、〇〇〇〇さん、譲渡人は野田の無職、〇〇〇〇さん外2名です。

申請地は野田の農地4筆、合計461㎡で、駐車場及び水路敷地としての申請です。

場所は島田市民病院から北へ約420m、上野田公会堂から南へ約190mに位置し、「準住居地域」の用途が指定された地区内の農地であることから、農地区分は第3種農地となります。

理由ですが、譲受人は近隣で営業する自動車修理販売会社の役員を務めており、今まで会社従業員の駐車場として利用していた借地の明け渡しを求められたことから、従業員駐車場が不足するため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びました。なお、今回の申請については、資金調達の関係から、譲受人が購入、造成を行い、会社へ貸借することとなります。

計画ですが、申請地中央を横切る水路を西側及び南側に付替え、一体の土地とし17台分の駐車場を確保する計画です。

許可基準に基づく検討状況は、道路と河川に挟まれた用途地域内の農地で、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るものです。ページが変わります。

9番、譲受人は静岡市清水区の会社員、〇〇〇〇さん、譲渡人は横井三丁目の無職、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。

申請地は東町の田、現況宅地の2筆、合計239㎡で、自己住宅敷地としての申請です。

場所は北島公民館から北西へ約300m、北島公園から南東へ約50m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、先に計画変更で承認いただいたとおりでございます。

計画としては、申請地に木造2階建て、建築面積58.89㎡の住宅1棟と駐車場2台分を確保し、出入は北側の市道から、排水は合併浄化槽を経由して北側の道路側溝へ排水する計画です。

許可基準に基づく検討状況は、周囲に農地はなく宅地に囲まれた用途地域内の農地であり、変更後計画人の資力に問題がなく事業実施の確実性が高いことから、許可もやむを得ないと考えるものです。

10番と11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。

10番の譲受人は阪本の会社経営者、〇〇〇〇さん。

11番の譲受人は向島町の土木建築工事業、〇〇〇〇です。

譲渡人はいずれも横浜市西区の主婦、〇〇〇〇さんです。

次に申請地及び転用目的等です。

10番の申請地は阪本の田、22㎡で、住宅敷地の拡張としての申請です。

場所は初倉小学校から南東へ約180m、初倉中学校から北西へ約290m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、譲受人は現在申請地西側の隣接地に居住しておりますが、家庭用の収納場所が不足しており苦慮していたところ、隣地での転用計画を知り、その一部を譲ってもらいたいと相談したところ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、22㎡の土地に建築面積18.45㎡の物置を設置し、既存の宅地と併せて合計431.58㎡とする計画で、既存宅地と申請地の間に用水路があるため、11番案件の事業の中で用水路の付替えをしてもらい、現在の用水路は払い下げ申請を行う計画です。

11番の申請地は10番案件の北側の農地、1筆1,665㎡で、建売分譲敷地としての申請です。

理由ですが、譲受人は市内において不動産業を営んでおり、申請地域内で需要の多い建売分譲用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、1,665㎡の土地に1区画あたり202.01㎡から298.62㎡の6区画を分譲し、木造2階建て住宅6棟を建築する計画で、出入りは北側の市道から位置指定道路を整備し、排水は新設する道路側溝から東側の水路へ排水する計画です。なお、こちらの案件につきましては、1,000㎡を超えるため土地利用事業計画を申請中の案件となります。

許可基準に基づく検討状況は、申請地西側に農地はありますが、営農への影響や周囲への支障は低く、いずれ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るものです。

12番につきましては面積が3,000㎡を超えることから県への諮問案件となります。

譲受人は道悦五丁目の宅地建物取引業、〇〇〇〇、譲渡人は東町の農業、〇〇〇〇さん外1名です。

申請地は東町の畑3筆、合計4,363㎡で、特定建築条件付売買予定地としての申請で、土地利用事業計画承認済みの案件となります。

場所は島田東町郵便局から北西へ約200m、六合東小学校の北に隣接し、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、譲受人は県中部を中心に宅地建物取引業を営んでおり、住宅需要の高い当地域において優良な住宅用地を提供できるものとし、申請地を譲り受ける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、1区画あたり200.15㎡から305.80㎡の16区画に分譲し、内訳として、北ブロックに9区画と幅員6mの道路を新設、南ブロックには7区画と既設の市道を拡幅する計画で、排水については、北ブロックは新設する道路側溝から市道側溝へ、南ブロックは各区画から市道側溝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とされており、計画では令和6年3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12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、東側に譲渡人の農地が残りますが普通畑として管理する計画も提示されており営農への影響は軽微に押さえ、接続する道路の拡幅も計画されており、譲受人の資力

にも問題はなく事業実施の確実性も高く、許可もやむを得ないと考えるものです。

全体の説明は以上ですが、前回の現地調査会において、3番案件に関わり市の土地利用事業案件で道路幅員が6mの案件ものもあれば4mの案件もあるが、土地利用事業の指導はどのようになっているかとのご質問がありましたので、都市政策課へ確認したところ、土地利用事業での指導としては6mの幅員を取るよう指導しているが、周辺の状況等により6mが取れない場合は4m以上を取るよう指導しているとのことでありました。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。

○委員（駒形文雄） 最後の土地利用事業に係る道路幅員について、今回の3番案件の道路幅員は4.1mとのことだが、道路法では幅員が確保できない場合は待避所等を設置することとなっていると思うが、待避所等の設置はしなくても良いのか。

○事務局（山本次長） 今回の3番案件についてはすでに土地利用委員会で審査され、承認を得ておりますので、道路幅員等についても担当課で十分審査されているものと思われま

○議長（増田重男） その他、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25号 農地法第5条について、12件のうち1件については静岡県農業委員会ネットワーク機構に諮問し、許可相当の答申があった場合に許可することとし、また残りの5条、11件については、申請書の提出のとおり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。よって諮問する1件については、許可相当の答申があった場合に許可することとし、その他の11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28号 農用地利用集積計画について、192件を上程いたします。事務局の説明を求めます。

（議案第28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、35ページをご覧ください。

議案第35号 農用地利用集積計画について

農用地利用集積計画（第5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8月17日提出 島田市農業委員会会長 増田重男

総数は192件で、その内訳ですが、所有権移転はありません。

利用権設定につきましては使用貸借が119件で223,298㎡、賃貸借が73件で141,518㎡。

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。

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。

36ページ、1年の設定です。件数は4件で面積は3,559㎡、賃借権3件、使用借権が1件で、すべて新規設定です。

37ページ、2年の設定です。件数は2件で面積は2,363㎡、賃借権1件、使用借権が1件で、すべ

て新規設定です。

38、39ページ、3年の設定です。件数は14件で面積は18,465㎡、賃借権5件、使用借権が9件で、新規設定が11件、再設定が3件です。

40ページ、4年の設定です。件数は5件で合計面積は7,248㎡、賃借権1件、使用借権が4件で、すべて新規設定です。

41から57ページ、5年の設定です。件数は101件で合計面積は195,939㎡、賃借権43件、使用借権が59件で、新規設定が87件、再設定が14件です。

58ページ、6年の設定です。件数は8件で面積は12,263㎡、賃借権3件、使用借権が5件で、新規設定が6件、再設定が2件です。

59ページ、7年の設定です。件数は3件で面積は5,790㎡、すべて使用借権で、新規設定が2件、再設定が1件です。

60ページ、9年の設定です。件数は5件で面積は7,804㎡、賃借権2件、使用借権が3件で、すべて新規設定です。

61から67ページ、10年の設定です。件数は46件で面積は108,171㎡、賃借権14件、使用借権が32件で、新規設定が43件、再設定が3件です。

68ページ、20年の設定です。件数は4件で面積は3,214㎡、賃借権2件、使用借権が2件で、すべて新規設定です。

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28号の農用地利用集積計画、192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192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。