

令和4年2月総会

議 事 録

島 田 市 農 業 委 員 会

- 1 開催日時 令和4年2月14日(月)
開会 13時30分 閉会 14時55分
- 2 開催場所 市役所会議棟 大会議室
- 3 出席委員 18名
- | | | | |
|----------|----------|----------|----------|
| 1 大塚 壹 | 2 久保田 哲 | 3 柴田 重雄 | 4 進士 晴弘 |
| 5 鈴木 清壽 | 6 園田 睦子 | 7 田代 昌晴 | 9 仲山 和彦 |
| 10 増本 努 | 11 松本 禎夫 | 12 八木 純子 | 13 提坂 幸一 |
| 14 松下 宣良 | 15 森西 正昭 | 16 鈴木 聡 | 17 鈴木 芳信 |
| 18 森 孝雄 | 19 山下 忍 | | |
- 4 欠席委員 1名
- 8 塚本 仁司
- 5 議事日程
- 第1 議事録署名人の指名
- 第2、報告
- | | |
|------|--------------------|
| 第44号 | 農地法第3条の3第1項の届出について |
| 第45号 | 農地法第18条第6項の通知について |
| 第46号 | 農地転用の届出について |
| 第47号 | 農用地利用配分計画書の通知について |
- 第3、議案
- | | |
|------|-------------------|
| 第60号 | 農地法第3条(所有権移転)について |
| 第61号 | 農地法第4条について |
| 第62号 | 農地法第5条について |
| 第63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 | 山本 敏幸 |
| 係長 | 磯口 薫 |
| 主事 | 石原 裕之 |
| 主事 | 藤原 敬志 |
| 会計年度任用職員 | 鈴木 高雄 |

7 会議の概要

○会長（山下 忍） ただいまから令和4年島田市農業委員会2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。8番塚本仁司委員から欠席の届出がありました。

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（山下 忍） 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（磯口係長） （議事日程を朗読）

〔日程第1 議事録署名人の指名〕

○議長（山下 忍） それでは本日の議事録署名人を決めたいと思います。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（山下 忍） それでは、議事録署名人は、17番の鈴木芳信、2番の久保田哲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磯口係長を指名いたします。

〔日程第2 報告〕

○議長（山下 忍） それでは、報告第44号から報告第47号まで一括上程いたします。事務局の説明を求めます。なお、ご意見ご質問は、後ほど一括してお願いします。

（報告第44号 農地法第3条の3第1項の届出について）

○事務局（磯口係長） それでは、ご説明いたします。まず1ページです。

報告第44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4年2月14日提出 島田市農業委員会会長 山下忍
件数は、5件です。

2ページから3ページになります。

報告第44号につきまして、別紙のとおり5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、全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ありません。

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44号農地法第3条の3第1項の届出につきましては以上になります。

（報告第45号 農地法第18条第6項の通知について）

次は4ページになります。

報告第45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4年2月14日提出 島田市農業委員会会長 山下忍
件数は、21件です。

5から9ページになります。

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。13番から20番は、諏訪原地区の基盤整備のための解約です。解約後は1番は自作、2番は転用、その他は利用収益で、いずれも離作補償はなし。1番、2番は農地法による解約、その他は基盤法による解約です。

報告第45号 農地法第18条第6項の通知につきましては以上になります。

(報告第46号 農地転用の届出について)

次は10ページです。

報告第46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4年2月14日提出 島田市農業委員会会長 山下忍

件数は、7件です。

11ページをご覧ください。

1番案件、譲受人は、島田市長 染谷 絹代(内陸フロンティア推進課)、譲渡人は牛尾の〇〇〇〇さん他2名です。

所在は牛尾の田3筆で、合計面積138㎡です。

場所は新東名高速道路 島田金谷 IC から北東へ約500mに位置し、用途地域内の農地であるため、農地区分は第3種農地になります。

転用目的は道路で、新東名島田金谷 IC 周辺地区開発事業の環状線整備事業による市道の拡幅整備になります。

2番案件から6番案件は、賃借人〇〇〇〇による工事敷地・資材置場(一時転用)を転用目的とする届出になります。2番案件から6番案件の賃貸借期間は全て同じで、令和4年1月31日から令和4年3月31日まで。送電設備の撤去工事のための工事敷地・資材置場です。

1件ずつ説明します。

2番案件、賃貸人は牛尾の〇〇〇〇さんです。

所在は牛尾の田1筆で、面積は1,760㎡の内、276.62㎡です。

場所は新東名高速道路 島田金谷 IC から北東へ約400mに位置し、用途地域内の農地であるため、農地区分は第3種農地になります。

3番案件、賃貸人は横岡新田の〇〇〇〇さんです。

所在は横岡新田の田1筆で、面積は924㎡の内、127.57㎡です。

場所は新東名高速道路 島田金谷 IC から北へ約200mに位置し、用途地域内の農地であるため、農地区分は第3種農地になります。

4番案件、賃貸人は横岡の〇〇〇〇さんです。

所在は横岡新田の田1筆で、面積は1,667㎡の内、521.69㎡です。

場所は新東名高速道路 島田金谷 IC から北東へ約250mに位置し、用途地域内の農地であるため、農地区分は第3種農地になります。

5番案件、賃貸人は横岡の〇〇〇〇さんです。

所在は横岡新田の田1筆で、面積は916㎡の内、324.74㎡です。
場所は新東名高速道路 島田金谷 IC から北東へ約250mに位置し、用途地域内の農地であるため、農地区分は第3種農地になります。

6番案件、賃貸人は横岡新田の〇〇〇〇さんです。
所在は横岡新田の畑1筆で、面積は389㎡の内、19.27㎡です。
場所は新東名高速道路 島田金谷 IC から北東へ約250mに位置し、用途地域内の農地であるため、農地区分は第3種農地になります。

〇〇〇〇の説明は以上です。

次に7番案件の説明をします。

7番案件、賃借人は〇〇〇〇、賃貸人は大柳の〇〇〇〇さんです。
所在は大柳の田1筆で、面積は149㎡の内、4㎡です。
場所は初倉小学校から北東へ約900mに位置し、農地区分は農用地区域内農地（青地）になります。
転用理由は、携帯電話基地局で、無線装置3台、電源装置1台、高さ19.8mのコンクリート柱1本を設置します。
賃貸借期間は、令和3年12月1日から令和8年11月30日までの5年間で、この期間以降は、自動更新となっています。

報告第46号 農地転用の届出については以上です。

(報告第47号 農地利用配分計画書の通知について)

次は13ページになります。

報告第47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4年2月14日提出 島田市農業委員会会長 山下忍

件数は、1件です。

14ページをご覧ください。

これは平成31年2月に農地中間管理機構へ貸し出されたものの、耕作者の変更により再度配分するものです。権利を設定するもの（貸付人）は静岡県農業振興公社（農地中間管理機構）です。

借受人は、菊川の〇〇〇〇さん

権利を設定する土地は、金谷猪土居の畑2筆、3,600㎡です。

権利の種類は、賃貸借権、作物は茶、設定期間は令和4年2月1日から令和10年5月31日迄、6年4か月です。

以上、報告第44号から第47号の説明となります。

○議長（山下 忍） 報告第44号から第47号までの説明が終わりました。ご意見ご質問がありましたらお願いします。

○議長（山下 忍） ご意見も無いようですので、報告案件については以上となります。

〔日程第3 議案〕

○議長（山下 忍） 議案第54号 農地法第3条（所有権移転）について上程いたします。

○事務局（磯口係長） 説明に入る前に前回質問のありました、贈与税の計算についてよろしいでしょうか。

○議長（山下 忍） はい、どうぞ。

○事務局（磯口係長） 前回質問がありました。贈与の際の評価額の計算方法ですが、贈与の際の評価額の計算方法は相続の場合と同じで、農地を4つの区分に分けて計算します。純農地、中間農地、市街地周辺農地、市街地農地の4つに区分されます。

純農地、中間農地は固定資産評価額に税務署の定めた倍率を乗じて算出します。市街地周辺農地はその農地が市街地農地とした場合の金額の80%に相当する金額が評価額となります。市街地農地の評価は、宅地批准方式または倍率方式で計算します。宅地批准方式はその農地が宅地とした場合の価格に造成費に相当する価格を控除した価格になります。宅地の価格については路線価によって計算します。倍率による計算は最も類似する宅地の評価額を基として倍率を乗じて計算します。以上により贈与の場合の評価額も相続と同じ計算となります。

○議長（山下 忍） それでは、議案第54号 農地法第3条（所有権移転）について始めから説明をお願いします。

（議案第60号 農地法第3条（所有権の移転）について）

○事務局（磯口係長） 15ページをご覧ください。

議案第60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4年2月14日提出 島田市農業委員会会長 山下忍

件数、5件です。

16ページになります。

1番 譲受人は、牛尾の農業〇〇〇〇さん、耕作面積6,631㎡、耕作従事日数は本人が300日、妻と子が150日です。

譲渡人は、島の〇〇〇〇さんです。

申請地は牛尾の農地2筆、面積は57㎡、区分は売買です。

理由ですが、譲受人は、道路整備事業（市道島竹下線）のため買収され代替地として譲り受けたいため。

譲渡人は、道路整備事業により買収され残地となり、譲受人の要望により、申請に及んだものです。場所は、五和小学校から東に約100m、夢づくり会館から北に350mに位置しています。

2番 譲受人は、牛尾の農業兼会社代表〇〇〇〇さん、耕作面積22,740.54㎡、耕作従事日数は本人が200日です。

譲渡人は、金谷東二丁目の〇〇〇〇さんです。

申請地は金谷東一丁目の農地1筆、面積は1,080㎡、区分は売買です。

理由ですが、譲受人は、申請地を譲り受け、規模拡大を図りたいため。

譲渡人は管理が難しく、譲受人をさがしていたところ、協議を行い同意が得られたため、申請に及んだものです。

場所は、大井上水道企業団から北西に約300mに位置しています。

17ページをご覧ください。

3番 譲受人は、神谷城の農業兼法人役員〇〇〇〇さん、耕作面積10,573㎡、耕作従事日数は本人

が200日、子が150日です。

譲渡人は、兵庫県宝塚市の〇〇〇〇さんです。

申請地は志戸呂の農地1筆、面積は221㎡、区分は売買です。

理由ですが、譲受人は、申請地を譲り受け、規模拡大を図りたいため。

譲渡人は、相続で取得したが遠方に居住しており、管理に困り譲受人を探していたところ、協議を行い同意が得られたため、申請に及んだものです。

場所は金谷保育園の西側に位置しています。

4番 譲受人は、阪本の農業〇〇〇〇さん、耕作面積7,703㎡、耕作従事日数は本人が180日です。譲渡人は落合の〇〇〇〇さんです。

申請地は阪本の農地1筆、面積は954㎡、区分は売買です。

理由は、譲受人は、すでに申請地農地を利用権により耕作しており、譲り渡し人の要望により、申請地を譲り受け自己所有地として管理を行いたく、また、譲渡人は、管理困り譲り受け人に相談し、協議を行ったところ同意が得られたため、申請に及んだものです。

場所は、島田消防署初倉出張所より北西に約300m、色尾西公民館の西100mに位置しています。

18ページをご覧ください。

5番 受贈人（譲受人）は、藤枝市の農業兼パートの〇〇〇〇さん、耕作面積5,399㎡、耕作従事日数は本人が150日、夫が100日です。

贈与人（譲渡人）は、藤枝市の会社員の〇〇〇〇さんで、夫から妻への経営移譲に伴う贈与です。申請地は道悦5丁目の農地3筆、面積は1,531㎡、区分は贈与です。

理由は、譲受人は、既に申請地を耕作しており、譲り受け自己所有地として管理を行いたく。

また、譲渡人は、経営移譲により譲り渡すため、申請に及んだものです。

場所は、静岡県土木事務所から東へ約300mに位置しています。藤枝市に隣接しており、自宅の横になります。

以上5件となります。5件とも適正に管理されることが見込まれることから、許可もやむを得ないと考えるものです。説明は以上です。

○議長（山下 忍） 本件につきまして、ご意見ご質問がありましたらお願いします。

○委員（久保田 哲） 評価額が実際の売買価格とは違うように思うがどうということか。

○事務局（磯口係長） 路線価も培率についても、相続税や贈与税の計算のための価格のようなものだと考えています。

○委員（久保田 哲） 安く買っても、評価額で計算するので相続税や贈与税は変わらないということではないか。

○事務局（磯口係長） はいそのとおりです。

○議長（山下 忍） その他、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（山下 忍） 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60号の農地法第3条（所有権の移転）、5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（山下 忍） 全員の賛成をいただきました。よって、この5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。

次に、議案第61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61号 農地法第4条について）

○事務局（磯口係長） それでは、19ページをご覧ください。

議案第61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4年2月14日提出 島田市農業委員会会長 山下忍

件数は、2件です。

20ページになります。

1番案件、申請人は、川根町身成の無職○○○○さんです。

申請地は川根町身成の畑、現況宅地の1筆142㎡で、他地目併用全体面積は356㎡になります。

転用目的は住宅敷地拡張です。

場所は、川根野球場から南西へ約150mに位置し、街区内の宅地化率が40%以上であるため、農地区分は第3種農地になります。

申請理由としては、高齢で耕作が困難であり、既存住宅の庭を拡張したいため、申請に及びました。

許可基準に基づく検討状況としては、申請地に隣接する農地は残りますが、営農への影響は少なく、無断転用の是正でもあるため、許可するにやむを得ないと考えます。

2番案件、申請人は、横井二丁目の無職○○○○さんです。

申請地は横井二丁目の田、現況畑の1筆144㎡で、転用目的は貸駐車場です。

場所は、島田球場から北西へ約250mに位置し、用途地域内の農地であるため、農地区分は第3種農地になります。

申請理由としては、近隣住民のための貸駐車場として申請地を使用したく、申請に及びました。

計画としては、砕石を敷き、駐車場6台を整備します。

許可基準に基づく検討状況としては、申請地周辺に農地はありますが、営農への影響はなく、申請人の資金計画についても問題はないため、許可するにやむを得ないと考えます。

議案第61号農地法第4条についての説明は以上です。

○議長（山下 忍） 本件につきまして、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（山下 忍） ご質問も無いようでございますので、採決いたします。

この議案第61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（山下 忍） 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（山下 忍） 次に議案第62号 農地法第5条について、3件を上程いたします。
事務局の説明を求めます。

（議案第62号 農地法第5条について）

○事務局（磯口係長） 21ページになります。

議案第62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4年2月14日提出 島田市農業委員会会長 山下忍

件数は、3件です。

22ページをご覧ください。

1番案件、譲受人は島田市土地開発公社、譲渡人は横岡新田の無職〇〇〇〇さんです。

申請地は牛尾の畑1筆171㎡で、転用目的は資材置場です。

場所は新東名高速道路 島田金谷 IC から北東へ約400mに位置し、用途地域内の農地であるため、農地区分は第3種農地になります。

申請理由としては、隣接地で実施している牛尾地区工業用地第1工区整備事業の資材置場として申請地を使用し、申請に及びました。

計画としては、砂利及びコンクリート製品等の建設資材置場として使用します。

許可基準に基づく検討状況としては、申請地周辺に農地はなく、譲受人の資金計画についても問題はないため、許可をするにやむを得ないと考えます。

2番案件、譲受人は静岡市の不動産業〇〇〇〇、譲渡人は阪本の農業〇〇〇〇さんです。

申請地は船木の田1筆997㎡で、転用目的は住宅用地（特定建築条件付売買予定地）です。

場所は初倉小学校から南西へ約1.3km、月坂団地の西側に位置し、第1種農地、第2種農地、第3種農地に該当しない農地であるため、農地区分は第2種（その他）農地になります。

申請理由としては、譲受人は現在、静岡市にて不動産業を営んでおり、住宅需要のある月坂団地西側を整備し、地域住民に住宅用地を提供し、申請に及びました。

計画としては、住宅用地（特定建築条件付売買予定地）3区画を整備します。区画面積は254㎡～273㎡、道路は201㎡です。全ての用地販売不可を判断する時期は令和8年1月で、建売住宅の販売完了予定は令和10年12月です。進入は東側の市道から、排水は市道を横断し東側の暗渠に排水する計画です。

許可基準に基づく検討状況としては、申請地周辺に農地はありますが、営農への影響は少なく、譲受人の資金計画についても問題はないため、許可するにやむを得ないと考えます。

3番案件、譲受人は若松町の会社員〇〇〇〇さん、譲渡人は藤枝市の無職〇〇〇〇さんです。

申請地は、若松町の田、現況雑種地の1筆142㎡で、転用目的は駐車場です。

場所は、第二小学校から西へ約600mに位置し、用途地域内の農地であるため、農地区分は第3種農地になります。

申請理由としては、譲受人は現在、自宅に駐車場がなく、車の置き場に困っていることから、申請地を駐車場として使用し、申請に及びました。

計画としては、申請地に車を3台駐車する計画です。

許可基準に基づく検討状況としては、申請地周辺に農地はなく、無断転用の是正でもあるため、許可するにやむを得ないと考えます。

議案第62号 農地法第5条については以上となります。

○議長（山下 忍） 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（森 孝雄） 特定建築条件付売買予定地の意味について教えてください。

○事務局（石原主事） 住宅用地については分譲宅地と建売があります。分譲宅地は土地を造成して土地を販売する。建売は申請人が土地を造成し建物を建て土地と建物をセット売るものです。

特定建築条件付はその間に位置するようなもので、今までは用地地域内でしか分譲宅地はできなかったが、規制緩和で農業振興地域でも分譲ができるようになりました。

分譲宅地との違いは期限があり、譲り請人が指定した期間内に土地を売ることができなかった場合申請人の責任で家を建てなければならないものです。

○議長（山下 忍） その他、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（山下 忍） ご質問も無いようでございますので、採決いたします。議案第62号 農地法第5条について、3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（山下 忍） 全員の賛成をいただきました。よって議案第61号の3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（山下 忍） 次に、議案第59号 農用地利用集積計画について、17件を上程いたします。事務局の説明を求めます。

（議案第63号 農用地利用集積計画について）

○事務局（磯口係長） それでは、23ページをご覧ください。

議案第63号 農用地利用集積計画について

農用地利用集積計画（第11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4年2月14日提出 島田市農業委員会会長 山下忍

総数は17件で、その内訳ですが、

利用権設定につきましては

使用貸借が15件で 36,762㎡。

賃貸借が33件で 64,984.29㎡。

転貸につきましては、

使用貸借が1件で1,566㎡。

賃貸借が1件で580㎡。

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。

農用地利用集積計画(利用権の設定)について設定期間ごとに、面積、設定する利用権の種類等の説明をします。いずれも3月1日貸借開始となります。

24ページをご覧ください。

設定期間2年間の内訳です。

全部で5件、計15筆で面積は合計12,069㎡です。

権利の種類は賃借権が3件、使用借権が2件、再設定が2件、新規設定が3件です。

25ページをご覧ください。

設定期間3年間の内訳です。

全部で3件、計4筆で面積は合計2,921㎡です。

権利の種類は賃借権が2件、使用借権が1件、再設定が1件、解除条件付きを含む新規設定が2件です。

26ページをご覧ください。

設定期間4年間の内訳です。

1件、2筆で面積は合計1,022㎡です。

権利の種類は使用借権、新規設定です。

27、28ページをご覧ください。

設定期間5年間の内訳です。

全部で6件、計17筆で面積は合計17,546㎡です。

権利の種類は賃借権が4件、使用借権が2件、再設定が4件、新規設定が2件です。

29ページをご覧ください。

設定期間6年間の内訳です。

1件、1筆で面積は1,073㎡です。

権利の種類は使用借権、新規設定です。

30から34ページをご覧ください。

設定期間9年間の内訳です。

全部で25件、計64筆で、面積は合計53,143.29㎡です。

権利の種類は賃借権が19件、使用借権が6件、すべて新規設定です。

35ページをご覧ください。

設定期間10年間の内訳です。

全部で5件、計11筆で面積は合計9,107㎡です。

権利の種類は賃借権が3件、使用借権が2件、再設定が2件、新規設定が3件です。

36ページをご覧ください。

設定期間15年間の内訳です。

全部で2件、計4筆で面積は合計4,865㎡です。

権利の種類はいずれも賃借権、再設定です。

37ページをご覧ください。

続いては農地中間管理事業の一括方式を利用した転貸によるものです。
設定期間4年間です。

1件、1筆で面積は580㎡です。
権利の種類は賃借権、新規設定です。

38ページをご覧ください。

設定期間18年間です。

1件、3筆で面積は合計1,566㎡です。
権利の種類は使用借権、新規設定です。

以上で説明を終わります。

○議長（山下 忍） 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（山下 忍） ご質問も無いようでございますので、採決いたします。この議案第63号の農用地利用集積計画、17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（山下 忍） 関係委員を除く委員の賛成をいただきました。よって、この17件につきましては、計画書の提出どおり決定することにいたします。

○議長（山下 忍） 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。