

令和5年10月総会

議 事 録

島 田 市 農 業 委 員 会

- 1 開催日時 令和5年10月16日(月)  
開会 13時30分 閉会 15時48分
- 2 開催場所 市役所 3階 大会議室西
- 3 出席委員 農業委員 18名
- |          |          |          |          |
|----------|----------|----------|----------|
| 1 池ヶ谷 明生 | 2 今村 晴喜  | 3 井村 浩幸  | 4 岩本 剛久  |
| 5 後藤 直   | 6 櫻井 和也  | 7 澤本 吉廣  | 8 柴田 重雄  |
| 9 柴野 佳代子 | 10 鈴木 聡  | 11 鈴木 芳信 | 13 原田 勝司 |
| 14 増本 努  | 15 森下 孝之 | 16 守谷 能精 | 17 八木 純子 |
| 18 森 孝雄  | 19 山下 忍  |          |          |
- 農地利用最適化推進委員 12名
- |          |          |          |          |
|----------|----------|----------|----------|
| 1 萩原 憲一  | 2 山田 静雄  | 4 成岡 義人  | 5 増田 幸雄  |
| 6 塚本 澄雄  | 7 石澤 宏俊  | 9 杉本 芳樹  | 10 石川 肇  |
| 11 平井 晃芳 | 12 滝山 栄治 | 13 小玉 吉孝 | 14 松下 宣良 |
- 4 欠席委員 3名
- 農業委員 12 仲山 和彦  
農地利用最適化推進委員 3 柴田 忠志 8 増田 尚士
- 5 議事日程
- 第1 議事録署名人の指名
- 日程、第2、報告 第23号 農地法第3条の3第1項の届出について  
第24号 農地法第18条第6項の通知について  
第25号 畑作転換の届出について
- 日程、第3、議案 第40号 農地法第3条(所有権移転)について  
第41号 転用許可後の事業計画変更について  
第42号 農地法第5条について  
第43号 非農地証明願について  
第44号 農用地利用集積計画について  
第45号 農地利用最適化推進委員の決定について
- 6 農業委員会事務局職員
- |          |        |
|----------|--------|
| 事務局長     | 山本 敏幸  |
| 係長       | 磯口 薫   |
| 主査       | 櫻井 暢子  |
| 主査       | 大塚 早矢佳 |
| 主事       | 石原 裕之  |
| 会計年度任用職員 | 鈴木 高雄  |

## 7 会議の概要

○議長（山下 忍） それでは、ただいまから令和5年島田市農業委員会10月総会を開催します。

総会の開催にあたり、委員の出席状況を報告いたします。12番の仲山和彦委員1名から欠席の届出がありました。

本日の出席者は 農業委員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えます。

○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えます。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（山下 忍） それでは、議事録署名人は、3番の井村浩幸委員と4番の岩本剛久委員 にお願いたします。

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23号 農地法第3条の3第1項の届出について、24件を報告いたします。事務局の説明を求めます。

（報告第23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） まず1ページです。

報告第23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5年10月16日提出 島田市農業委員会会長 山下忍  
件数は、24件です。  
担当から説明します。

○事務局（大塚主査） 農地法第3条の3第1項の届出について説明します。

1番、届出人は横岡の〇〇〇〇さん、所在地は横岡、横岡新田、神尾の農地9筆で面積は8,603㎡、管理方法は自作地が8筆、荒廃農地（山林）が1筆です。

令和5年3月5日相続による権利取得であっせん希望はありません。

前所有者は被相続人の〇〇〇〇さんです。

2番、届出人は落合の〇〇〇〇さん、所在地は野田、落合、落合西、大草の農地22筆で面積は14,459㎡、管理方法は自作地が8筆、貸付地が4筆、荒廃農地が1筆、荒廃農地（山林）が8筆、農業用施設証明済地が1筆です。

令和5年8月7日相続による権利取得であっせん希望がありますので、農地の利用について意向を確認し、調整いたします。

前所有者は被相続人の〇〇〇〇さんです。

3番、届出人は本通六丁目の〇〇〇〇さん、所在地は福用の農地4筆で面積は1,438.83㎡、管理方

法は自作地が1筆、荒廃農地が1筆、無断転用が2筆です。

令和4年12月31日相続による権利取得であっせんの希望がありますので、農地の利用について意向を確認し、調整いたします。

前所有者は被相続人の〇〇〇〇さんです。

4番、届出人は大代の〇〇〇〇さん、所在地は大代の農地1筆で面積は132.25㎡、管理方法は自作地です。

令和5年4月29日相続による権利取得であっせんの希望はありません。

前所有者は被相続人の〇〇〇〇さんです。

5番、届出人は川根町葛籠の〇〇〇〇さん、所在地は川根町葛籠の農地11筆で面積は4,130㎡、管理方法は自作地が9筆、荒廃農地が2筆です。

令和5年2月9日相続による権利取得であっせんの希望はありません。

前所有者は被相続人の〇〇〇〇さんです。

6番、届出人は東町の〇〇〇〇さん、所在地は東町、東光寺の農地4筆で面積は14,964㎡、管理方法は自作地が3筆、荒廃農地(山林)が1筆です。

令和4年5月15日相続による権利取得であっせんの希望はありません。

前所有者は被相続人の〇〇〇〇さんです。

7番、届出人は伊太の〇〇〇〇さん、所在地は向谷元町、伊太の農地23筆で面積は8,870㎡、管理方法は自作地が9筆、荒廃農地(山林)が7筆、荒廃農地3筆、転用許可済地1筆、無断転用1筆です。適正な管理を行うよう指導いたします。

令和5年4月23日相続による権利取得であっせんの希望はありません。

前所有者は被相続人の〇〇〇〇さんです。

8番、届出人は神座の〇〇〇〇さん、所在地は神座の農地5筆で面積は3,559㎡、管理方法は自作地が5筆です。

令和5年5月3日相続による権利取得であっせんの希望はありません。

前所有者は被相続人の〇〇〇〇さんです。

9番、届出人は神座の〇〇〇〇さん、所在地は神座の農地2筆で面積は2,352㎡、管理方法は自作地が2筆です。

令和5年5月3日相続による権利取得であっせんの希望はありません。

前所有者は被相続人の〇〇〇〇さんです。

10番、届出人は身成の〇〇〇〇さん、所在地は身成の農地10筆で面積は1,768.98㎡、管理方法は自作地が3筆、貸付地が7筆です。

令和4年9月3日相続による権利取得であっせんの希望はありません。

前所有者は被相続人の〇〇〇〇さんです。

11番、届出人は金谷根岸町の〇〇〇〇さん、所在地は志戸呂、金谷新町、金谷根岸町の農地4筆で面積は7,753㎡、管理方法は自作地が2筆、貸付地が2筆です。

令和4年10月4日相続による権利取得であっせんの希望はありません。

前所有者は被相続人の〇〇〇〇さんです。

12番、届出人は金谷根岸町の〇〇〇〇さん、所在地は金谷根岸町の農地2筆で面積は2,331㎡、管理方法は自作地が2筆です。

令和4年10月4日相続による権利取得であっせんの希望はありません。

前所有者は被相続人の〇〇〇〇さんです。

13番、届出人は藤枝市の〇〇〇〇さん、所在地は金谷根岸町の農地3筆で面積は3,505㎡、管理方法は自作地が3筆です。

令和4年10月4日相続による権利取得であっせんの希望はありません。

前所有者は被相続人の〇〇〇〇さんです。

14番、届出人は金谷根岸町の〇〇〇〇さん、所在地は金谷根岸町の農地2筆で面積は498㎡、管理方

法は自作地が2筆です。

令和4年10月4日相続による権利取得であっせん希望はありません。

前所有者は被相続人の〇〇〇〇さんです。

15番、届出人は牧之原市の〇〇〇〇さん、所在地は湯日の農地3筆で面積は466㎡、管理方法は自作地が3筆です。

令和5年2月4日相続による権利取得であっせん希望はありません。

前所有者は被相続人の〇〇〇〇さんです。

16番、届出人は神奈川県相模原市の〇〇〇〇さん、所在地は向谷二丁目の農地3筆で面積は699.54㎡、管理方法は自作地が1筆、無断転用が2筆です。適正な管理を行うよう指導いたします。

令和4年12月7日相続による権利取得であっせん希望はありません。

前所有者は被相続人の〇〇〇〇さんです。

17番、届出人は宮城県登米市の〇〇〇〇さん、所在地は稲荷二丁目の農地1筆で面積は115㎡、管理方法は自作地が1筆です。

令和4年12月7日相続による権利取得であっせん希望はありません。

前所有者は被相続人の〇〇〇〇さんです。

18番、届出人は岸町の〇〇〇〇さん、所在地は東光寺、岸町、岸の農地15筆で面積は6,287㎡、管理方法は自作地が11筆、荒廃農地が1筆、荒廃農地（山林）が3筆です。適正な管理を行うよう指導いたします。

平成28年11月29日相続による権利取得であっせん希望はありません。

前所有者は被相続人の〇〇〇〇さんです

19番、届出人は伊太の〇〇〇〇さん、所在地は伊太の農地23筆で面積は7,327㎡、管理方法は自作地が13筆、荒廃農地が5筆、荒廃農地（山林）が3筆、無断転用が2筆です。適正な管理を行うよう指導いたします。

令和5年8月6日相続による権利取得であっせん希望はありません。

前所有者は被相続人の〇〇〇〇さんです

20番、届出人は伊太の〇〇〇〇さん、所在地は伊太の農地16筆で面積は6,124㎡、管理方法は荒廃農地が14筆、転用許可済地が2筆です。適正な管理を行うよう指導いたします。

令和4年9月10日相続による権利取得であっせん希望はありません。

前所有者は被相続人の〇〇〇〇さんです

21番、届出人は竹下の〇〇〇〇さん、所在地は竹下、牛尾、横岡、志戸呂の農地11筆で面積は7,044㎡、管理方法は自作が3筆、貸付地が5筆、無断転用が3筆です。適正な管理を行うよう指導いたします。

令和5年2月27日相続による権利取得であっせん希望がありますので、農地の利用について意向を確認し、調整いたします。

前所有者は被相続人の〇〇〇〇さんです

22番、届出人は稲荷二丁目の〇〇〇〇さん、所在地は稲荷三丁目の農地3筆で面積は724.72㎡、管理方法は自作が3筆です。

令和5年4月14日相続による権利取得であっせん希望はありません。

前所有者は被相続人の〇〇〇〇さんです

23番、届出人は稲荷二丁目の〇〇〇〇さん、所在地は稲荷二丁目、伊太の農地6筆で面積は2,167㎡、管理方法は自作が1筆、荒廃農地（山林）が2筆、荒廃農地が1筆、無断転用が2筆です。適正な管理を行うよう指導いたします。

令和5年4月14日相続による権利取得であっせん希望はありません。

前所有者は被相続人の〇〇〇〇さんです

24番、届出人は旭一丁目の〇〇〇〇さん、所在地は旭一丁目、井口、阪本の農地6筆で面積は1,478㎡、管理方法は転用許可済地が4筆、貸付地が1筆、無断転用が1筆です。適正な管理を行うよう指導

いたします。

令和5年1月24日相続による権利取得であっせんの希望はありません。

前所有者は被相続人の〇〇〇〇さんです

報告第23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。

○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（池ヶ谷 明生） 管理方法に無断転用とありますが、無断で転用をしてしまっているのに相続はスムーズにいくのでしょうか。

○事務局（大塚主査） 司法書士が相続登記をするのですが、現況は見ないで登記をしていると思いますが、今回相続の届出を出していただき、事務局で現地を見たり、航空写真で確認をして許可は出していないが、駐車場など転用されているものについては管理方法の欄に無断転用と記載してあります。無断転用だから相続ができないということはないです。

○事務局（櫻井主査） 補足ですが、この届出は相続登記が済んでから出していただくので、既に相続済みとなっています。無断転用が判明した場合は受理書を送る際に指導をさせていただいています。

○議長（山下 忍） その他、ご意見ご質問はありますか。

○出席委員（質疑なし）

○議長（山下 忍） ご意見もないようでございますので、報告第23号 農地法第3条の3第1項の届出、24件につきましては、届出書の提出どおり報告いたします。

○議長（山下 忍） それでは、報告第24号 農地法第18条第6項の通知について、1件を報告いたします。事務局の説明を求めます。

（報告第24号 農地法第18条第6項の通知について）

○事務局（磯口係長） 次は9ページになります。

報告第24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5年10月16日提出 島田市農業委員会会長 山下忍

件数は、1件です。

担当から説明します。

○事務局（大塚主査） 10ページになります。

賃貸人は湯日の〇〇〇〇さん、賃借人は湯日の〇〇〇〇さん、所在地は湯日の農地2筆888㎡で解約後の利用方法は利用収益、基盤法に基づく貸借の解約です。

報告第28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。

○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（柴野 佳代子） 初めてなので言葉の説明をお願いします。解約後の利用方法の利用収益とは、返された人が耕作を始めるということでしょうか。

○事務局（大塚主査） 利用収益ですが、他の人に貸したりして次の利用が決まっているものです。解約後の利用方法ですが、使用収益のほかに自作もありまして、自作は自分で耕作をするものです。

○委員（柴野 佳代子） 利用収益は次に耕作する人が決まっているということでしょうか。

○事務局（大塚主査） はい、そのとおりです。

○議長（山下 忍） その他、ご意見ご質問はありますか。

○出席委員（質疑なし）

○議長（山下 忍） ご意見もないようでございますので、報告第24号 農地法第18条第6項の通知1件につきましては、届出書の提出どおり報告いたします。

○議長（山下 忍） それでは、報告第25号 畑作転換の届出について、1件を報告いたします。事務局の説明を求めます。

（報告第25号 畑作転換の届出について）

○事務局（磯口係長） 次は11ページになります。

報告第25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5年10月16日提出 島田市農業委員会会長 山下忍

件数は、1件です。

担当から説明します。

○事務局（大塚主査） 12ページになります。届出人は落合の〇〇〇〇さん、所在地は落合の田、現況田の3筆 面積は573㎡、ゆずやレモンなどの果樹園としての利用です。

理由は、農業用水の取水、排水に支障があり稲作に向いていないため、作業の効率化を図るべく盛土をし、畑として管理を行いたく、本申請に及びました。

畑作転換のための盛土は、将来的な宅地への造成を懸念することから50cm程度を上限としており、申請も盛土は50cmとのことで事務局としてはやむを得ないと考えております。

補足説明がありましたら、旧市・大津地区の委員さんお願いします。

○委員（増本 努） 10月7日に行政書士に立ち会っていただき現場を見ました。

周辺は東側に農地があります。盛り土を50cmするとのことで、雨水等が流れ込むという心配がありますので、現状の高さで干渉地帯を設け雨水が流れ込まないようにするとのことです。土は大代から運び、地元の業者に依頼し30cm山土を入れて耕土を20cm入れるという説明でした。

周りに民家もあるため、園主にも会い柑橘類を植えることを説明してくださいと伝えました。問題は無いと思います。

○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） ご意見もないようでございますので、報告第25号 畑作転換の届出1件につきましては、届出書の提出どおり報告いたします。

〔日程第3 議案〕

○議長（山下 忍） ここから、議案の審議となります。

議案第40号 農地法第3条（所有権の移転）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40号 農地法第3条（所有権の移転）について）

○事務局（磯口係長） 13ページをご覧ください。

議案第40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5年10月16日提出 島田市農業委員会会長 山下忍

件数、3件です。

担当から説明します。

○事務局（大塚主査） ページ変わります。

1番、譲受人は、湯日の農業〇〇〇〇さん、耕作面積34,878.63㎡、耕作従事日数は本人が270日、妻230日、長男230日です。

譲渡人は、東町の〇〇〇〇さんです。

申請地は湯日の農地1筆、面積は1,198㎡、区分は売買で、両者協議済みの金額です。

理由は、体調不良で耕作放棄地となっている当地を譲り受け、規模拡大を図りたいためです。

場所は、旧湯日小学校より北東に約840mに位置しています。

補足説明等ありましたら初倉地区の委員お願いします。

○委員（今村 晴喜） 当地は、元湯日の基盤整備があった土地で、防霜ファンや用水の関係上耕作放棄地となると問題になるので、譲受人が見つかり申請となりました。

○事務局（大塚主査） 2番、譲受人は、金谷猪土居の〇〇〇〇さん、耕作面積426.18㎡、耕作従事日数は本人が270日、長女135日です。

譲渡人は、横岡新田の〇〇〇〇さんです。

申請地は金谷猪土居の農地2筆、面積は315.18㎡、区分は売買で、両者協議済みの金額です。

理由は、譲受人は、自宅に隣接する申請地を耕作しており、所有権を移転し、引き続き耕作管理をしたいため。譲渡人は、譲受人の希望により申請となりました。

場所は、ふじの国茶の都ミュージアムより南東に約260mに位置しています。

尚、譲受人は農業に従事していませんが、農地を継続的に耕作する旨の誓約書、及び今後の耕作管理計画書が提出されていますので、所有権移転も問題ないと考えます。

補足説明等ありましたら金谷地区の委員お願いします。

○委員（原田 勝司） 10月7日に杉本推進委員と現場に行きました。本人にも話を聞かせてもらい、季節の野菜畑としてしっかり耕作されておりました。綺麗に管理されており問題ないと思います。

○事務局（大塚主査） 3番、受贈人は、身成の〇〇〇〇さん、耕作面積328㎡、耕作従事日数は本人が200日、妻200日です。

贈与人は、身成の〇〇〇〇さんです。

申請地は身成の農地1筆、面積は328㎡、区分は贈与です。

理由は、受贈人は、自宅に隣接する申請地を管理しており、所有権を移転し耕作管理をしたいため。贈与人は、農業を行っておらず、耕作ができない為、譲り渡したいと思い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、野外活動センター山の家より北西に約200mに位置しています。

尚、受贈人は農業に従事していませんが、農地を継続的に耕作する旨の誓約書、及び今後の耕作管理計画書が提出されていますので、所有権移転も問題ないと考えます。

補足説明等ありましたら島田北部地区の委員お願いします。

○委員（柴田 重雄） 10月7日受贈人に立ち会ってもらい現地を見てきました。現在の利用状況としては自宅に隣接する農地ですが、部分的には野菜を栽培しておりますが、大部分が草刈のみの保全管理状態です。これから冬野菜を栽培していくとはつき言われましたので、頑張ってもらいたいと思います。

84歳という年齢も気になりますが、息子も今は出張でいないが、今後家に戻るということで家を新築したとのことですので、問題ないと思います。私も農業委員として適切に管理されているか時々確認にいきたいと思います。

○議長（山下 忍） 説明が終わりました。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（鈴木 聡） 所有権移転、今年度から下限面積が撤廃されたのですが、法改正によって2番と3番は申請が出てきたと思います。2番3番とも自宅に隣接する農地を譲り受けることは、農地の取得単価が非常に高くなるのではないかと思います。

農業をしている方の売買実績、農地の売買の評価額が上がってくる、純粹に農業をしている方が考える単価より高くなっていくことが心配されます。固定資産の評価替にも売買単価は影響してくるかも心配されるのですがいかがでしょう。

○事務局（山本局長） ご指摘の心配についてはごもっともだと思います。評価替について不動産鑑定等を参考にしていると聞いたことがあります。このような案件がたくさん出てきて、家の隣なので宅地並みの売買実例となれば単価が上がってくるかもしれないですが、そう多くはないと考えています。逆に、集団的な農地の真ん中を、これまで非農家だった方が買うことについては確認をしなければなりません。その単価が正当かどうかは、それぞれのご事情もありますので、こちらから言うことはできないので、見守っていきたくて考えています。

○委員（鈴木 聡） 長い目でみると、影響が出てくるとおもいますので、そういった目でみていただきたいと思います。

○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40号 農地法第3条（所有権の移転）、3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41号 転用許可後の事業計画変更について、2件を上程いたしません。事務局の説明を求めます。

（議案第41号 転用許可後の事業計画変更について）

○事務局（磯口係長） それでは、15ページとなります。

議案第41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5年10月16日提出 島田市農業委員会会長 山下忍

件数は、2件です。

担当から説明します。

○事務局（櫻井主査） 16ページをご覧ください。転用許可後の事業計画変更2件について説明します。

1番案件、16ページをご覧ください。

当初計画人及び変更後計画人は島田市の建築業〇〇〇〇です。

申請地は、野田の畑1筆368㎡の内300㎡です。

当初計画及び変更後の計画は現場事務所（一時転用）です。

場所は、島田市立総合医療センターから東へ約350m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、当初計画人が受注し、完了した静岡県土木事務所発注の令和4年東野田No.2急傾斜地崩壊対策工事の隣地の工事を同計画人が9月21日に受注し、限られた時間の中で適地を見つげることができず、引き続き工区から近い当該施設を現況のまま使用したく、申請に及びました。

計画としては、現場事務所、倉庫、仮設トイレ、駐車場、資材置場として申請地を使用します。進入は南側の市道から、一時転用期間は当初は令和5年9月30日までの計画でしたが、令和6年3月31日まで延長します。

許可基準に基づく検討状況としては、隣接する農地は残りますが、営農への影響は軽微であり、一時転用期間を延長しても第3種農地の一時転用期間5年を超さないため、計画変更もやむを得ないと考えます。

2番案件、この案件は5条の5番案件とも関連がありますが、5条の内容については後程ご説明します。

17ページをご覧ください。

当初計画人は焼津市の不動産業〇〇〇〇、変更後計画人は焼津市の建設業〇〇〇〇です。譲受人が〇〇〇〇、譲渡人が〇〇〇〇になります。

当初計画は住宅用地(特定建築条件付売買予定地)4区画で、変更後の計画は、建売住宅4区画となります。

申請理由としては、当初計画人は令和5年4月に住宅用地（特定建築条件付売買予定地）4区画で農地転用の許可を受けましたが、申請地の4区画について、建売住宅を整備したいという相談が変更後計画人からあり、話がまとまったため、申請に及びました。

許可基準に基づく検討状況としては、隣接する農地は残りますが、営農への影響は軽微であり、一般住宅が建設されることに変更はない為、計画変更もやむを得ないと考えます。

説明は以上です。

○議長（山下 忍） ご意見ご質問はありませんか。

○委員（鈴木 聡） 初めての委員もいますので、特定建築条件付売買予定地について説明をお願いします。

○事務局（櫻井主査） 特定建築条件付売買予定地ですが、用途地域でしたら住宅用地として分譲宅地を造ることができますが、それ以外の土地は分譲宅地はできません。しかし、事業者が特定の期間を設けて必ず住宅を建てるという条件付きで住宅用地を整備することができる制度です。

○事務局（山本局長） 補足ですが、都市計画法でこの地域はどういった建物を建ててくださいという用途が決まっている場所があります。市役所周辺や街中は用途が決まっている地域があり、例えば工業地域は工業として使ってくださいという指定があります。最近ですと新東名の金谷のインター北側も用途が決められている場所です。そういった地域については農地を転用して分譲することができます。本来農地は目的をもって転用し、その目的を達成しなければ許可はできませんが、用途地域に関しては、造成をすることができます。

これまで、用途地域以外は建売住宅を造るので造成させてくださいという申請しか許可をできませんでしたが、最近では、自分たちで計画し家を建てたい方が多く、ニーズに答えるために、土地を販売するときに、建物も建築業者と一緒に契約をするのであれば許可ができるように緩和されました。これが住宅用地（特定建築条件付売買予定地）です。建築をする条件で宅地造成をして売ってもいいということになりました。

今回の転用許可後の事業計画変更は、元々は〇〇〇〇が造成をして土地と建築業社と一緒に契約をすると許可がでていたのですが、そのうちの土地に〇〇〇〇が建売住宅を建てて売るといふ、事業計画の変更になっている申請です。

○議長（山下 忍） ご質問はありませんか。

○出席委員（質疑なし）

○議長（山下 忍） 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41号 転用許可後の事業計画変更、2件について、申請書のとおり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（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、申請書のとおり承認することにいたします。

○議長（山下 忍） 議案第42号 農地法第5条について、8件を上程いたします。事務局の説明を求めます。

○事務局（磯口係長） 18ページをご覧ください。

議案第42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5年10月16日提出 島田市農業委員会会長 山下忍

件数は、8件です。  
担当から説明します。

○事務局（櫻井主査） 農地法第5条8件の説明をします。

1番案件と2番案件は関連がありますので併せて説明いたします。19ページをご覧ください。  
譲受人は、静岡市の建設業〇〇〇〇、譲渡人は浜松市の無職〇〇〇〇さんです。

申請地は、1番案件は相賀の田及び畑計2筆111㎡で、2番案件は同じく相賀の田及び畑計4筆435.37㎡で、転用目的は、1番案件は駐車場及び資材置場、2番案件は駐車場及び倉庫です。

場所は、上相賀公会堂から南南東へ約680m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、古民家を買取りモデルルームとして活用しておりますが、見学会開催時等の来場者のための駐車場や古民家から移築した古材、材料等の資材置き場として既存の農業用倉庫を倉庫として利用したく、一方、譲渡人は市外に住み、耕作もしていないため譲り渡したいと考えていたところ、双方話がまとまり申請に及びました。

計画としては、1番では駐車場3台及び資材置場、2番については駐車場6台と既存の農業用倉庫を完全転用し会社用の倉庫として整備します。進入は、1番は北側の市道から、2番は西側の市道から、排水は地下浸透の計画です。

許可基準に基づく検討状況としては、1番の申請地周辺に農地が残りますが、影響は軽微であり、譲受人の資金計画についても問題はなく、代替地の検討もされている為、許可するにやむを得ないと考えます。

補足説明がありましたら、島田北部地区の委員さんお願いします。

○委員（柴田 重雄） 10月7日に、譲受人の〇〇〇〇に立ち会ってもらい確認してきました。

〇〇〇〇は古民家をリフォームして販売しています。現在の利用状況は、耕作地ですが、小屋と既存の倉庫があります。転用目的としては、古民家をリフォームしてお客さんに売りますが、ログハウスとしてお客さんの駐車場として利用したいとのこと。倉庫については、古民家から移動してきた材料でリフォームして販売したいとのこと。排水計画は地下浸透式及び道路側溝となります。特に問題ないと思いますのでお願いします。

○事務局（櫻井主査） 3番案件、20ページをご覧ください。

譲受人は牧之原市の会社員〇〇〇〇さん、譲渡人は尾川の会社員〇〇〇〇さんです。

申請地は、尾川の畑、現況畑の1筆112㎡、他地目併用全体面積は330㎡で、転用目的は自己住宅です。

場所は、尾川公会堂から東へ65m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、市外のアパートにて生活していますが、子供の成長に伴い部屋が手狭になってきていたため、住宅を計画していたところ、父である譲渡人より申請地を贈与してもらったため、申請に及びました。

計画としては、木造平家建、建築面積100㎡の住宅1棟と駐車場2台を整備します。進入は南側の市道から、排水は東側の民地内水路へ排水し、最終的には南側市道側溝へ流す計画です。

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、譲受人の資金計画についても問題はなく、代替地の検討もされている為、許可するにやむを得ないと考えます。

補足説明がありましたら、旧市・大津地区の委員さんお願いします。

○委員（増本 努） 6日に主人の案内で現地を確認しました。元々畑で不耕作地の状態です。隣接地には無断転用はありませんでした。子供の住宅を建てるということで、隣接する道路の幅員は4メ

ートルくらいで出入りに問題はないと思います。生活排水は浄化槽で道路側溝に流すということで問題はないと思います。隣接者への説明はないとのことですが問題ないと判断しました。

○事務局（櫻井主査） 4番案件、20ページをご覧ください。

譲受人は岸町の会社員〇〇〇〇さん、譲渡人は岸町の無職〇〇〇〇さんです。

申請地は、岸町の田、現況の田1筆37㎡で、転用目的は住宅敷地拡張です。

場所は、島田工業高校から北東へ610m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、譲受人が所有する申請地西側の住宅敷地の擁壁が傾いてきたため、申請地を購入し、新たに擁壁を設置したく申請に及びました。

計画としては、住宅敷地拡張部分に擁壁を設置し、碎石敷、排水は雨水自然浸透の計画です。

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、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。

5番案件、20ページをご覧ください。先ほど承認を得た計画変更2番案件と関連があります。

譲受人は焼津市の不動産業〇〇〇〇、譲渡人は焼津市の建設業〇〇〇〇です。

申請地は、岸町の田4筆656㎡で、転用目的は建売住宅です。

場所は、岸スポーツ広場から西へ約300m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、先ほど計画変更2番案件で説明したとおりです。

計画は建売住宅4区画で、建築面積54から62㎡の木造2階建4棟を整備します。進入は東側の市道から、排水は位置指定道路の側溝から西側市道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、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。

6番案件、21ページをご覧ください。

使用借人は横岡の公務員〇〇〇〇さん、使用貸人は横岡の無職〇〇〇〇さんです。親子間の使用貸借になります。

申請地は横岡の畑1筆240㎡で、転用目的は自己住宅です。

場所は新東名金谷ICから北北西へ約680m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、令和4年9月の台風により使用借人の現住居の裏山が崩落し、住んでいた住宅が半壊の被害を受け、今後も同様の被害が出る可能性を否定できないことから、裏山から離れた申請地に住宅を移転したく、申請に及びました。

計画としては、木造平家建、建築面積100㎡の住宅1棟を整備します。進入は南側の市道から、排水は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としては、申請地に隣接する農地はなく、資金計画にも問題ありません。また、排水先が用水であるため、地元の用水の責任者の方に排水先として問題がないか確認していただいたところ、現住所である既存の住宅の排水先となっていて、住宅の場所のみが変わることから、問題ないと回答を得ていますので、許可するにやむを得ないと考えます。

7番案件と8番案件は関連がありますので併せて説明いたします。21ページをご覧ください。

7番使用借人は、御仮屋町の会社員〇〇〇〇さん、使用貸人は本通一丁目の無職〇〇〇〇さん、親子間使用貸借です。

8番譲受人は、御仮屋町の会社員〇〇〇〇さん、譲渡人は若松町の無職〇〇〇〇さんです。

申請地は、若松町の田、現況畑1筆、7番は190㎡及び8番24㎡で、他地目併用全体面積222㎡、転

用目的は自己住宅です。

場所は、島田第二小学校から西へ495m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、使用借人・譲受人は現在、市内で借家住まいをしておりますが、独立した一戸建てを持ちたいと考えていたところ、母から申請地を使用貸借及び叔父から申請地を譲ってもらえることになったため、申請に及びました。

計画としては、鉄骨造2階建、建築面積59㎡の住宅1棟と駐車場2台を整備します。進入は北側の市道から、排水は南西側道路内の下水道へ排水する計画です。

許可基準に基づく検討状況としては、申請地に隣接する農地はなく、使用借人・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。

補足説明がありましたら、旧市・大津地区の委員さんお願いします。

○委員（鈴木 芳信） 8日に現地を確認してきました。住宅地の一面にある農地で、周囲に農地はなく問題ないと思います。

○議長（山下 忍） 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。

○出席委員（質疑なし）

○議長（山下 忍） ご意見もないようでございますので、採決いたします。議案第42号 農地法第5条、8件について、申請書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42号 農地法第5条、8件については、申請書のとおり許可することにいたします。

○議長（山下 忍） 次に、議案第43号 非農地証明願について、2件を上程いたします。事務局の説明を求めます。

（案第43号 非農地証明願について）

○事務局（磯口係長） 22ページをご覧ください。

議案第43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5年10月16日提出 島田市農業委員会会長 山下忍

件数は、2件です。

担当から説明します。

○事務局（大塚主査） ページ変わります。

1番、申請者は焼津市の〇〇〇〇さん。

申請地は、旗指の農地2筆94㎡。用途は宅地です。

事由ですが、平成5年に申請者の義姉が住宅を建築してから現在に至っております。

場所は、島田第二中学校より北西に約230mに位置しています。

本申請に伴い、10年以上農地でないことの第三者からの証明があります。すでに建物が建っており、農地としての復元が困難であるため、非農地とする条件に該当することから、やむを得ないと考えられるものです。

補足説明がありましたら、旧市・大津地区の委員さんお願いします。

○委員（鈴木 芳信） 8日に見てきました。建物を建てだぶ経っているので証明を出して問題ないと思います。

2番、申請者は宮川町の〇〇〇〇さん。

申請地は、宮川町の農地1筆99㎡。用途は宅地です。

事由ですが、亡義父が建築した貸家で、現在に至っているものです。申請者は建築に関わっておらず、義父及び申請者の夫も亡くなっており、詳細は不明です。

場所は、島田第二小学校より南に約230mに位置しています。

本申請に伴い、10年以上農地でないことの第三者からの証明があります。すでに建物が建っており、農地としての復元が困難であるため、非農地とする条件に該当することから、やむを得ないと考えられるものです。

補足説明がありましたら、旧市・大津地区の委員さんお願いします。

○委員（鈴木 芳信） 8日に見てきました。住民とも話をしましたが、農地に戻すことは不可能であるので証明を出して問題ないと思います。

説明は以上です。

○事務局（山本局長） 補足説明があります。基本的にこの非農地証明は無断転用となります。もう先代、先々代からこのような状況であって、法務局の登記地目と現況があっていないこともあり、法務局と農水省の協議の結果、証明をもって地目変更できることとなります。証明には要件がありますので、なんでもいいわけではありません。

○議長（山下 忍） ご意見ご質問はありませんか。

○推進委員（萩原 憲一） 証明の条件に、10年以上植林をしているものがありますが、植林をすることは故意と自然に雑木林になってしまったものがありますが、その区別はありますか。

○事務局（磯口係長） 条件に植林をして10年以上たっているものがありますが、植林ということは故意ですので農地法違反にはなると思いますが、農地に戻せないで非農地証明となります。植林は故意ではありますが、耕作できないのでやむを得なく証明する制度ができたと思われれます。別の条件で耕作されない状態が続いたことにより森林・原野化し、農地への復元が不可能な土地もありますので、植林と雑木林と分けていますが、どちらも証明を出すことができる制度となっています。

○推進委員（萩原 憲一） 耕作している農地の近くで植林をされていいとなると、耕作に不便をきたすので質問させていただきました。

○事務局（磯口係長） 周囲が耕作しているところでは証明をだしません。基本的に周囲が農地で真ん中に植林されても、周囲の耕作に不便をきたせば農地に戻してくれと指導をします。この証明は議案になっていて委員さんに承認していただかなければ証明を出せません。

○委員（櫻井 和也） この2件ですが、建築確認上正規な手続きで建築されたか教えてください。

○事務局（磯口係長） 1番案件ですが、都市計画区域の境でかなり昔のため建築確認はとっていない

いのではないかと思います。2番案件もかなり昔で建築確認は取っていないと思います。そのくらい簡易な建物です。

○委員（森下 孝之） 非農地証明を取っても農地法違反になるのですか。

○事務局（磯口係長） 無断転用ですがやむを得ず出している証明です。農地調整事務の概要にもありますが、非農地証明を交付することによって農地法の違法性が消滅するものでなく、違法性が消滅するのは農地に回復の上、農地法所定の許可を受けた場合です。

○議長（山下 忍） 他にご意見ご質問はありませんか。

○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44号 非農地証明願、2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（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、申請書の提出のとおり証明することに致します。

○議長（山下 忍） 次に、議案第44号 農用地利用集積計画について、21件を上程いたします。事務局の説明を求めます。

（議案第44号 農用地利用集積計画）

○事務局（磯口係長） それでは、24ページをご覧ください。

議案第44号 農用地利用集積計画について

農用地利用集積計画（第7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5年10月16日提出 島田市農業委員会会長 山下忍

総数は21件で、その内訳ですが、所有権移転は10件。

利用権設定につきましては、使用貸借が4件で7,433㎡。賃貸借が1件で3,007㎡。

転貸につきましては、使用貸借が3件で5,009㎡。賃貸借が3件で6,485㎡。

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。

内容については担当から説明します。

○事務局（大塚主査） 25ページをご覧ください。農用地利用集積計画（所有権移転）の説明をします。

1番から10番まで切山地区の基盤整備の関係の案件です。

1番案件、所有権移転をする農地は、切山の農地5筆5,650㎡。譲受人は切山の〇〇〇〇、譲渡人は切山の〇〇〇〇。利用目的は茶、区分は売買です。

2番案件、所有権移転をする農地は、切山の農地2筆946㎡。譲受人は切山の〇〇〇〇、譲渡人は切山の〇〇〇〇。利用目的は茶、区分は売買です。

3番案件、所有権移転をする農地は、切山の農地4筆2,626㎡。譲受人は切山の〇〇〇〇、譲渡人は金谷猪土居の〇〇〇〇。利用目的は茶、区分は売買です。

4 番案件、所有権移転をする農地は、切山の農地 1 筆 185 m<sup>2</sup>。譲受人は切山の〇〇〇〇、譲渡人は牧之原市の〇〇〇〇。利用目的は茶、区分は売買です。

5 番案件、所有権移転をする農地は、切山の農地 5 筆 4,842 m<sup>2</sup>。譲受人は切山の〇〇〇〇、譲渡人は牛尾の〇〇〇〇。利用目的は茶、区分は売買です。

6 番案件、所有権移転をする農地は、切山の農地 4 筆 4,769 m<sup>2</sup>。譲受人は切山の〇〇〇〇、譲渡人は牧之原市の〇〇〇〇。利用目的は茶、区分は売買です。

7 番案件、所有権移転をする農地は、切山の農地 1 筆 3,111 m<sup>2</sup>。譲受人は切山の〇〇〇〇、譲渡人は牧之原市の〇〇〇〇。利用目的は茶、区分は売買です。

8 番案件、所有権移転をする農地は、切山の農地 1 筆 412 m<sup>2</sup>。譲受人は切山の〇〇〇〇、譲渡人は切山の〇〇〇〇。利用目的は茶、区分は売買です。

9 番案件、所有権移転をする農地は、切山の農地 1 筆 595 m<sup>2</sup>。譲受人は切山の〇〇〇〇、譲渡人は切山の〇〇〇〇。利用目的は茶、区分は売買です。

10 番案件、所有権移転をする農地は、切山の農地 1 筆 520 m<sup>2</sup>。譲受人は切山の〇〇〇〇、譲渡人は菊川市の〇〇〇〇。利用目的は茶、区分は売買です。

1 番から 10 番までの農地は全て青地で、譲受人は全て認定農業者であり、隣接の農地を耕作しており、適正な管理が見込まれることから、所有権をして問題ないと思います。

○事務局（石原主事） 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 11 月 1 日貸借開始となります。

28 ページ、設定期間 1 年間の内訳です。

1 件、2 筆で面積は 3,085 m<sup>2</sup>です。

権利の種類は使用借権、再設定です。

29 ページ、設定期間 2 年間の内訳です。

1 件、計 3 筆で面積は合計 3,007 m<sup>2</sup>です。

権利の種類は賃借権、新規設定で、レタスのための期間借地です。

30 ページ、設定期間 7 年間の内訳です。

1 件、計 1 筆で面積は 3,016 m<sup>2</sup>です。

権利の種類は使用借権で、新規設定です。

31 ページ、設定期間 10 年間の内訳です。

全部で 2 件、計 2 筆で面積は合計 1,332 m<sup>2</sup>です。

権利の種類はいずれも使用借権、新規設定です。

32 ページ、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、計 2 筆で面積は合計 1,440 m<sup>2</sup>です。

権利の種類は使用借権、新規設定です。

33 ページ、設定期間 5 年間です。

全部で 3 件、計 7 筆で面積は合計 6,485 m<sup>2</sup>です。

権利の種類はいずれも賃借権、新規設定です。

34 ページ、設定期間 17 年間です。

2 件、計 4 筆で面積は合計 3,659 m<sup>2</sup>です。

権利の種類はいずれも使用借権、新規設定です。

説明は以上です。

○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。

○議長（山下 忍） その他、ご意見ご質問はありませんか。

○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44号 農用地利用集積計画、21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） 全員の賛成をいただきました。よって、この21件につきましては、計画書の提出のとおり決定することに致します。

○議長（山下 忍） それでは、次に議案第45号 農地利用最適化推進委員の決定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45号 農地利用最適化推進委員の決定について）

○事務局（磯口係長） それでは、35ページをご覧ください。

議案第45号 農地利用最適化推進委員の決定について

農業委員会等に関する法律（昭和26年法律第88号）第17条第1項の規定により農地利用最適化推進委員を下記のとおり決定するものとする。

令和5年10月16日提出 島田市農業委員会会長 山下忍

ページ変わります。

農業委員会等に関する法律 第17条第1項において農業委員会が農地利用最適化推進委員を委嘱しなければならないことになっております。

金谷地区の農地利用最適化推進委員1名が欠員となっていましたが、別紙のとおり1名の推薦をいただき、候補者となっております。

委嘱にあたりましては、農地利用最適化推進委員の決定をお願いするものです。

説明は以上です。

○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45号 農地利用最適化推進委員の決定について、別紙に記載の1名の方で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、農地利用最適化推進委員につきまして、別紙に記載の1名に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。