

令和6年1月総会

議 事 録

島 田 市 農 業 委 員 会

- 1 開催日時 令和6年1月15日(木)
開会 13時30分 閉会 15時38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 17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
 10 鈴木 聡 11 鈴木 芳信 12 仲山 和彦 13 原田 勝司
 14 増本 努 15 森下 孝之 16 守谷 能精 18 森 孝雄
 19 山下 忍
- 農地利用最適化推進委員 13名
 1 萩原 憲一 2 山田 静雄 3 柴田 忠志 4 成岡 義人
 5 増田 幸雄 6 塚本 澄雄 7 石澤 宏俊 8 増田 尚士
 9 杉本 芳樹 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 2名
 9 柴野 佳代子 17 八木 純子
 農地利用最適化推進委員 1名
 10 石川 肇
- 5 議事日程
 第1 議事録署名人の指名
- 日程、第2、報告 第34号 農地法第3条の3第1項の届出について
 第35号 農地法第18条第6項の通知について
 第36号 農地転用許可の取消願について
- 日程、第3、議案 第54号 農地法第3条(所有権移転)について
 第55号 農地法第5条について
 第56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 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6年島田市農業委員会1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。農業委員9番の柴野佳代子委員、17番の八木純子委員、農地利用最適化推進委員10番の石川肇委員の3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17名、推進委員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（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（山下 忍） それでは、議事録署名人は、10番の鈴木聡委員と11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、第34号 農地法第3条の3第1項の届出について、12件を報告いたします。事務局の説明を求めます。

（報告第34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34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6年1月15日提出 島田市農業委員会会長 山下忍
件数は、12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、届出人は阿知ヶ谷の〇〇〇〇さん、所在地は岸町、岸の農地3筆で面積は1,984㎡、管理方法は全て自作2筆、荒廃農地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、届出人は中央町の〇〇〇〇さん、所在地は中央町、野田、湯日の農地6筆で面積は2,071㎡、管理方法は自作2筆、荒廃農地2筆、荒廃農地（山林）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7月24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。

3番、届出人は東町の〇〇〇〇さん、所在地は東町の農地3筆で面積は2,270㎡、管理方法は自作地が3筆です。

令和5年1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。

4番、届出人は金谷泉町の〇〇〇〇さん、所在地は河原二丁目の農地2筆で面積は168㎡、管理方法は自作が1筆、転用許可済地が1筆です。速やかに登記地目の変更を行うよう指導します。

令和5年5月25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。

5番、届出人は日之出町の〇〇〇〇さん、所在地は落合の農地2筆で面積は220.73㎡、管理方法は転用許可済地が2筆です。速やかに登記地目の変更を行うよう指導します。

令和5年10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。

6番、届出人は阪本の〇〇〇〇さん、所在地は阪本の農地6筆で面積は2,803㎡、管理方法は自作地が5筆、転用許可済地が1筆です。速やかに登記地目の変更を行うよう指導します。

令和5年3月16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。

7番、届出人は湯日の〇〇〇〇さん、所在地は湯日の農地4筆で面積は5,082㎡、管理方法は自作地が3筆、貸付地が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、届出人は向谷四丁目の〇〇〇〇さん、所在地は稻荷二丁目の農地4筆で面積は684㎡、全て自作地です。

令和5年8月28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。

9番、届出人は阪本の〇〇〇〇さん、所在地は阪本の農地13筆で面積は8,726㎡、管理方法は全て自作です。

令和5年3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。

10番、届出人は東京都の〇〇〇〇さん、所在地は阪本の農地1筆で面積は488㎡、管理方法は自作地です。

令和5年8月9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。

11番、届出人は島の〇〇〇〇さん、所在地は島、金谷猪土居、金谷富士見町の農地11筆で面積は5,417㎡、管理方法は自作が1筆、貸付地が9筆、転用許可済地が1筆です。速やかに登記地目の変更を行うよう指導します。

令和4年10月15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。

12番、届出人は元島田の〇〇〇〇さん、所在地は元島田の農地2筆で面積は181.54㎡、管理方法は全て転用許可済地です。速やかに登記地目の変更を行うよう指導します。

平成30年12月1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。

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。

○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34号 農地法第3条の3第1項の届出、12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35号 農地法第18条第6項の通知について、2件を報告いたします。事務局の説明を求めます。

（報告第35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5ページになります。

報告第35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6年1月25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） 6ページになります。

1番、賃貸人は志戸呂の〇〇〇〇さん、賃借人は金谷根岸町の〇〇〇〇さん、所在地は志戸呂の農地1筆1,452㎡で解約後の利用方法は利用収益、離作補償はありません。基盤法に基づく貸借の解約です。

2番、賃貸人は静岡市の〇〇〇〇さん、〇〇〇〇さん。賃借人は川根町家山の〇〇〇〇さんです。所在地は川根町家山の農地2筆1,959㎡で解約後の利用方法は利用収益、離作補償はありません。基盤法に基づく貸借の解約です。

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（森 孝雄） 離作補償の有り無しについて説明をお願いします。

○事務局（大塚主査） 離作補償は、所有者は耕作者に対して解約を申し出たとき、耕作者が請求をしたときに発生するものです。あくまでの本人たちの話ですので事務局としては関与をしていません。

○事務局（磯口係長） 補足説明をします。農地法ができたころですと、農地を返すとなると生活基盤が困るということで、地主の理由で解約するときに離作料ということでお金を払って解約をするものです。基盤法による貸借では更新をしなければ期間がくれば所有者に戻りますが、農地法による契約だと、両方で合意をしなければ解約ができないで、自動で貸借の更新となり継続となり、借りていた方が主張をすれば離作補償となります。最近では離作補償はあまりありませんが、数年前に分筆をして離作補償分を渡すという申請はありました。

○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） ご意見もないようでございますので、報告第30号 農地法第18条第6項の通知3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36号 農地転用許可の取消願について、1件を報告いたしません。事務局の説明を求めます。

（報告第36号 農地転用許可の取消願について）

○事務局（磯口係長） 次は7ページになります。

報告第36号 農地転用許可の取消願について

下記のとおり報告第33号 農地転用許可の取消願があったので報告する。

令和6年1月15日提出 島田市農業委員会会長 山下忍

件数は、1件です。

○事務局（櫻井主査） 8ページをご覧ください。

1番案件、譲受人は〇〇〇〇、譲渡人は阿知ケ谷の〇〇〇〇さん、阿知ケ谷の〇〇〇〇さんです。

申請地は阿知ケ谷の田4筆651㎡です。場所は、島田工業高校から南南西へ約910m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。

譲受人は令和5年5月に申請地の転用許可を分譲宅地として受けました。

転用許可の取消理由としては、〇〇〇〇さん所有の土地について、許可後、親族から土地の売却に反対する意見が出た結果、4筆を一団の土地として利用することが不可能になった為、農地転用許可の取消願を提出し、改めて転用可能な筆で転用許可申請したいとのことでした。

○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33号 農地転用許可の取消願1件につきましては、願い出どおり取り消しいたします。

〔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54号 農地法第3条（所有権の移転）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54号 農地法第3条（所有権の移転）について）

○事務局（磯口係長） 9ページをご覧ください。

議案第54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6年1月15日提出 島田市農業委員会会長 山下忍

件数、2件です。

担当から説明します。

○事務局（大塚主査） 1番、受贈人は阪本の農業〇〇〇〇さん、耕作面積28,372㎡、耕作従事日数

は本人が 300 日、妻が 250 日、父が 200 日、母が 250 日です。

贈与人は、阪本の〇〇〇〇んです。

申請地は阪本の農地 3 筆、面積は 1,931 m²、区分は贈与です。

経営移譲に伴う、親子間の所有権移転です。

場所は、島田大橋の右岸側より南東に約 500m に位置しています。

補足説明を初倉地区の委員からお願いいたします。

○委員（今村 晴喜） 12 月 30 日、塚本推進委員と現地を確認しました。自宅裏の農地 3 筆で管理もしっかりされており問題はないと思います。

○事務局（大塚主査） 2 番、譲受人は阪本の農業〇〇〇〇さん、耕作面積 33,653 m²、耕作従事日数は本人が 220 日、妻が 160 日、父が 250 日、母が 100 日です。

譲渡人は、阪本の無職〇〇〇〇さんです。

申請地は阪本の農地 1 筆、面積は 709 m²、区分は売買で両者協議済みです。

理由は、譲受人は、近隣地を耕作しており、申請地を譲り受け、規模拡大を図りたく、譲渡人は体調不良により耕作ができないため、申請に及んだものです。

場所は、島田大橋右岸側より東に約 1.5Km に位置しています。

補足説明を初倉地区の委員からお願いいたします。

○委員（今村 晴喜） こちらも、12 月 30 日に現地を確認してきました。ここは耕作放棄地になっており 2 m くらいの高さになっています。たまたま隣を耕作しているということで申請者が買われて耕作するとのこと。問題はありません。

○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（森 孝雄） 1 番ですが親子間の経営に伴う所有権移転とのことですが、例えば、息子の住所が別で耕作を手伝っている場合は成立するのでしょうか。

○事務局（大塚主査） 生経を一にしている世帯を同一世帯としているため、世帯分離をしている場合もありますが、住所が同じ場合を同一世帯としています。

○委員（鈴木 聡） 今の質問は農地法上のことであって、税法上は所有権移転は可能だと思います。そのような申請があった場合この場で認めるのか説明をお願いします。

相続義務化や贈与税の範囲など制度も変わる中、どのように説明していいのかわからない場合もあります。農業委員会の事務の範囲はどこまでなのか、事務局はどのように考えているのか教えてください。

○事務局（山本局長） いろいろな法律が改正されています。確かに事務局でも追いつけなところもあります。税法などはあまり聞きかじったところでお話はされないほうがいいと思いますので、詳しくは税務署などに聞いてくださいと案内をしていくということで納めていただきたいと思います。事務局でも、質問の件などは調べて今後お伝えしていきたいと思っていますので少し時間をください。

○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54号 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（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） 議案第55号 農地法第5条について、9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） 11ページをご覧ください。

議案第55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6年1月15日提出 島田市農業委員会会長 山下忍

件数は、9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7件の説明をします。12ページをご覧ください。

1番案件、譲受人は、道悦五丁目の宅地建物取引業〇〇〇〇、譲渡人は阿知ケ谷の農業〇〇〇〇さんです。

申請地は、阿知ケ谷の田2筆545㎡で、転用目的は分譲宅地です。

申請地は令和5年5月に5条許可が下りていますが、先ほど承認を得た農地転用許可取消案件で説明した理由により取消願が提出され、再度の5条申請となっています。

場所は、島田工業高校から南南西へ約910m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。

転用理由としては、譲受人は現在静岡県中部一円において、環境の良い申請地に分譲宅地を整備したいと考えていたところ、譲渡人と話がまとまったため、申請に及びました。

計画としては、分譲宅地1区画を整備し、進入は東側の市道から、排水は東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としては、分譲宅地が500㎡を超えますが、北側の申請地については建築基準法の接道要件を満たさない為、建築行為をすることができず、進入路についても約95㎡必要とするためやむを得ないと考えます。また、用途地域内の農地であり、申請地周辺に農地は残りますが、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。

補足説明はありません。

2番案件、譲受人は掛川市の不動産業〇〇〇〇、譲渡人は伊太の無職〇〇〇〇さんです。

申請地は、伊太の田76㎡で、転用目的は駐車場です。

場所は国道1号バイパス向谷インターから西北西へ約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種農地となります。

申請理由としては、譲受人は申請地付近の賃貸住宅及び倉庫用地を購入するにあたり、現在の賃貸住宅では駐車スペースが不足している為、隣接する申請地を買い取り、追加の駐車場として利用したく、申請に及びました。

計画としては、砂利敷きの駐車場4台を整備する計画です。駐車場への進入路が狭いですが、隣接

する土地が譲渡人の土地であるため、進入する車両等が無償で利用できる10年更新の確約承諾書を提出しています。

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。

補足説明、旧市・大津地区の委員さんをお願いします。

○委員（鈴木 芳信） 12月9日に現地を見ました。北側の農地が高くなっているため、雨水などが流れることはありません。問題はないと思いますのでよろしくお願いします。

○事務局（櫻井主査） 3番案件、13ページをご覧ください。

設置者の賃借人は発電事業を行う法人の〇〇〇〇、営農者の賃借人は農地所有適格法人の〇〇〇〇です。土地所有者から今回の申請に対する承諾書が提出されています。

申請地は、岸町の田7筆、合計4,626㎡のうちキュービクルや支柱等の44.09㎡で、営農型太陽光発電施設として10年間の一時転用の申請で、平成30年1月19日に初回、令和2年12月14日に1回目の更新の許可を受け、今回2回目の更新の許可申請となります。

場所は、県立島田工業高等学校から北東へ約480mに位置し、農地区分は農用地区内農地（青地）です。

申請理由は、営農型太陽光発電事業を継続したく、申請に及びました。

計画としては、1枚265wの太陽光パネル1,531枚を4箇所を設置、パワーコンディショナーは100kwを4台で設備認定出力385.3kwとする計画です。架台高さは営農に支障がなく被覆作業が楽に行える高さ2.7mとし、パネル角度は南向き10度、施設の下部となる農地面積は、3,190.12㎡、パネル面積は2,490.75㎡であるため遮光率は82.3%となります。基礎は耐風強度があり、撤去も容易なスクリー式杭の打込みとなります。

転用許可申請面積は、163本の支柱のほか、キュービクル設置面積、埋設ケーブル等、合計面積は44.09㎡となります。

施設下部の作物は榊で、営農は〇〇〇〇が行い、作物について毎年確認の報告が提出されています。初回申請時は512本を植え付けましたが、空きスペースとなっている中央通路の東側エリアを中心に新たに142本を、枯死した榊の空きスペースにも53本を追加で定植しました。なお、収穫につきましては、まだ当初の榊が十分大きくなっていないこと、新たに定植した榊が生育していないことから、直近1年の収穫量は180本、販売本数は96本となっています。今後は、榊の成長に伴い、収穫量が増えてきたら現在の〇〇〇〇の無人販売所だけでなく、JAほうせんかんなどにも販売箇所を増やしていく予定です。

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、撤去費についても確保されています。作物の収穫量については、単収8割に達成しておらず、営農者のさらなる努力が必要であります。一般社団法人全国営農型発電協会からの知見を有する者の意見書に従い、営農改善への意欲も高く、許可するにやむを得ないと考えます。

ただし、許可の期間ですが、〇〇〇〇が認定農業者であるため、10年の期間で申請がありますが、事務局としては、作物の収穫量については、単収8割に達成しておらず、生育状態ももう少し見守る必要があることから前回と同様の3年間とするのが妥当と思われます。期間について、農業委員の方々の意見も伺いたいと思います。

補足説明を六合地区の委員さんをお願いします。

○委員（森 孝雄） 1月10日に六合地区の委員4名と耕作者、事務局で確認をしました。報告があったように全体の2割くらいが挿し木をしたばかりで収穫には至っていない。6年前に植えた木は2.2mくらいになっていますが、光が足りなく収穫できる状態には至っていない状況です。一応販売実績を見せてもらいましたがわずかです。耕作者は農業が好きで耕作意欲があることは分かりましたので、

私たちは成功して、色々な所で売れる状況まで頑張ってくださいと申し上げました。

そのような状況で後10年は長すぎますので、3年後にもう一度現地調査をしその時の状況で判断させていただきたいと思っています。

○事務局（櫻井主査） 4番案件、14ページをご覧ください。

賃借人は浜松市の総合建設業〇〇〇〇、賃貸人は島の無職〇〇〇〇さんです。

申請地は島の畑、現況畑の1筆1,904の内800㎡で、転用目的は駐車場（一時転用）です。場所は、島田消防署金谷出張所から東へ約50mに位置し、農地区分は農用地区内農地（青地）です。

転用理由としては、賃借人は現在、申請地の近隣の特養〇〇〇〇敷地内にて新たに建物増築工事を請け負いましたが、元々の特養〇〇〇〇の駐車場に現場事務所等を設置することから、現場作業員用と特養〇〇〇〇職員の駐車場が不足し、現場から徒歩2分程の今回の申請地を一時的に駐車場として使用したく、申請に及びました。

計画としては、工事関係者用駐車場24台、〇〇〇〇従業員用駐車場13台の計37台を整備し、一時転用期間は令和6年1月15日から令和7年1月14日までの1年です。駐車場は鉄板敷とし、周囲にメッシュフェンスを設置し、進入は東側市道からとなります。復旧の際は、表層度の状態により、表土を5から10cm程度鋤取り、耕土と入れ替える予定です。

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ありますが、営農への影響は少なく、農地復元計画、農地復元後の耕作管理計画についても問題はありません。賃借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。

補足説明を五和地区の委員さんお願いします。

○委員（後藤 直） 1月8日に五和地区の農業委員4名、推進委員2名、申請者で確認をしました。元々茶畑でしたが、すでに伐採しており不耕作地となっております。通常は砕石をひきますが、今回は鉄板85枚を敷き、農地の復旧に支障がでないようにします。西側に用水路、東側に用悪水路がありますが、影響はありません。よろしくお願いします。

○事務局（櫻井主査） 5番案件、譲受人は道悦五丁目の宅地建物取引業〇〇〇〇、譲渡人は高島町の無職〇〇〇〇さんです。

申請地は、高島町の田2筆954㎡で、転用目的は分譲宅地です。

場所は、島田第5小学校から東へ約230m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、譲受人は市内にて不動産業を営んでおり、譲渡人から売却の相談があったため、申請地を調べたところ、閑静な場所にあり、重要が見込めるため住宅敷地を造成したいと考え、申請に及びました。

計画としては、区画面積166から241㎡の分譲宅地4区画と公衆用道路171㎡を整備します。進入は東側の市道から、排水は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。

補足説明を六合地区の委員さんお願いします。

○委員（増田 幸雄） 1月10日に六合の委員4名で現地を確認しました、南側に大きい用水があります。北東側に三叉路がありその先に田がありますが、間に住宅もあり排水も流れており影響はないです。また、北側に太陽光発電施設がありますが、所有者が申請者と同じで問題はありません。

○事務局（櫻井主査） 6番案件、使用借人は藤枝市の公務員〇〇〇〇さん、公務員〇〇〇〇さん、

使用貸人は中河の農業〇〇〇〇さんです。祖父孫間の使用貸借になります。

申請地は、中河の田1筆390㎡で、転用目的は自己住宅です。

場所は、初倉中学校から東へ約940m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、使用借人は現在藤枝市のアパートにおいて妻と子供の3人暮らしをしています。子供の成長に伴い、一戸建てを持ちたいと考えていたところ、使用貸人から申請地を貸してもらえなくなったため申請に及びました。

計画としては、建築面積120㎡の木造平家建ての住宅1棟を建築し、駐車場2台を整備します。進入は南側の市道から、排水は北側の用悪水路へ排水する計画です。また、東側に通路スペースを設け、奥の農業用施設のある農地へ通行できるようにする予定です。

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、使用借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。

補足説明を初倉地区の委員さんお願いします。

○委員（池ヶ谷 明生） 1月5日に岩本委員と石澤推進委員、地主の方と現地を確認しました。孫が家を建てるとのことで、東側に地主の自宅、南側が道路、他全ての周囲の農地が地主の所有で、北側の水路に排水するとのことで問題ないと思います。

○事務局（櫻井主査） 7番案件、15ページをご覧ください。

譲受人は、榛原郡吉田町の宅地建物取引業〇〇〇〇、譲渡人は船木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。

場所は初倉南小学校から北西へ約400m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、譲受人は現在、吉田町において宅地建物取引業を営んでおります。津波等の被害が少なく、顧客からのニーズの高い当地域において住宅用地の分譲を行うべく適地を探していたところ、譲渡人からの申し出もあり、本件申請地において住宅用地を建設したく申請に及びました。

計画としては、区画面積は193から214㎡住宅用地(特定建築条件付売買予定地)4区画と192㎡の位置指定道路を整備し、進入は西側の市道から、排水は位置指定道路の側溝を通じて西側の道路側溝に排水する計画です。全ての用地販売完了予定は令和11年5月、建売住宅の販売完了予定は令和11年12月を予定しています。

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。

補足説明を初倉地区の委員さんお願いします。

○委員（池ヶ谷 明生） 1月5日に岩本委員と石澤推進委員、地主の方と現地を確認しました。説明のとおり、申請地は医王寺の東側になり、南側は倉庫、西側は太陽光発電施設、北川は分譲住宅地、東側が道路と周りは農地は無く、排水路もしっかりしており、問題は無いと思います。

○事務局（櫻井主査） 8番案件、譲受人は、本通一丁目の自転車販売店〇〇〇〇さん、譲渡人は中溝町の運送業〇〇〇〇さんです。

申請地は本通一丁目の田、現況宅地の1筆3.3㎡、転用目的は倉庫、無断転用の是正になります。

場所は大井神社から南西へ約190mに位置し、用途地域内の農地であるため、農地区分は第3種農地となります。

申請理由としては、譲受人は当該地を含む一帯の土地を自己所有地と思い、以前から物置敷地として使用しており、当該地が譲渡人名義及び農地であることを知らなかったが、この度隣地との境界線確認をした際に事実を知り、申請地を譲渡人から譲り受けることで合意し、申請に及びました。

現状としては、物置 1 棟が申請地の上に建築されている状態です。進入は北側の市道から、排水等は生じない状態となっています。

許可基準に基づく検討状況としては、申請地周辺に残る農地はなく、譲受人の資金計画についても問題はなく、無断転用の是正でもあり、許可するにやむを得ないと考えます。

補足説明はありません。

9 番案件、譲受人は静岡市の不動産業〇〇〇〇、譲渡人は向島町の無職〇〇〇〇さんです。

申請地は、向島町の田 1 筆 1,151㎡で、他地目併用全体面積は 1,169.1㎡になります。転用目的は分譲宅地です。事業面積が 1,000㎡以上であるため、土地利用事業承認案件になります。

場所は、島田第二小学校から南西へ約 430m 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、譲受人は静岡県内にて不動産業を営んでおり、島田市内で分譲宅地造成用地を探しておりましたところ、土地所有者の承諾を得たことから申請に及びました。一方、譲渡人はこの先、十分な耕作ができず、また、後継者もないため、申請地であるこの土地を譲渡し有効活用したく、申請に及びました。

計画としては、区画面積 165 から 168㎡ の分譲宅地 6 区画と位置指定道路 166㎡ を整備します。進入は南側の市道から、排水は南側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、申請地周辺に残る農地はなく、譲受人の資金計画についても問題はないため、土地利用事業承認のうえ、許可するにやむを得ないと考えます。

補足説明を旧市・大津地区の委員さんお願いします。

○委員（増本 努） 1 月 9 日に、地主、行政書士に立ち会っていただき見てきました。周囲は住宅、ここだけ田が残っていました。昨年まで水稻を作っていて綺麗な田です。南側の接道が 4 m くらいしかなく出入りが大変かとは思いました。周りは全て宅地であるため、転用して活用した方がいい土地です。

○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 55 号 農地法第 5 条、9 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 55 号の 9 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（山下 忍） 次に、議案第 56 号 農用地利用集積計画、29 件について、事務局の説明を求めます。

（議案第 56 号 農用地利用集積計画）

○事務局（磯口係長） それでは、16 ページをご覧ください。

議案第 56 号 農用地利用集積計画について

農用地利用集積計画（第 10 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6年1月15日提出 島田市農業委員会会長 山下忍

件数は29件で、所有権移転はありません。

利用権設定については、使用貸借が8件で7,773㎡。賃貸借が15件で28,505㎡。使用貸借の転貸が2件で1,685㎡。賃貸借の転貸が4件で3,330㎡。それぞれ畑と田の内訳につきましては右に記載のとおりです。

内容については担当から説明します。

○事務局（石原主事） 農用地利用集積計画（利用権設定）の説明をします。

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。いずれも令和6年2月1日貸借開始となります。

17 ページです。

設定期間1年間です。

1件、1筆で面積は1,324㎡です。

権利の種類は使用借権で、新規設定です。

18 ページです。

設定期間2年間です。

1件、5筆で面積は1,514㎡です。

権利の種類は賃借権で、新規設定です。

19 ページです。

設定期間3年間です。

1件、1筆で面積は903㎡です。

権利の種類は賃借権で、新規設定です。

20 から 22 ページです。

設定期間5年間です。

17件、27筆で面積は27,190㎡です。

権利の種類は使用借権が6件で賃借権が11件、新規設定が14件で再設定が2件、解除 条件付の再設定が1件です。

23 ページです。

設定期間10年間の内訳です。

3件、6筆で面積は5,347㎡です。

権利の種類は使用借権が1件で賃借権が2件、新規設定が2件で再設定が1件です。

24 ページです。

続いては、農地中間管理事業の一括方式を利用した転貸の案件です。

設定期間3年間です。

3件、3筆で面積は3,045㎡です。

権利の種類は賃借権が2件で使用借権が1件、全て新規設定です。

25 ページです。

設定期間5年間です。

3件、4筆で面積は1,970㎡です。

権利の種類は賃借権が2件で使用借権が1件、全て新規設定です。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56号 農用地利用集積計画、利用権設定の案件、29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43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） 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。