

令和6年11月総会

議 事 録

島 田 市 農 業 委 員 会

- 1 開催日時 令和6年11月13日(水)
開会 13時30分 閉会 15時42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 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 12 仲山 和彦 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 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
 10 土屋 聡 11 平井 晃芳 12 滝山 栄治 13 小玉 吉孝
- 4 欠席委員 3名 農業委員 1名
 4 岩本 剛久
 農地利用最適化推進委員 2名
 2 山田 静雄 14 松下 宣良
- 5 議事日程
 日程 第1 議事録署名人の指名
- 日程 第2 報告 第27号 農地法第3条の3第1項の届出について
 第28号 農地法第18条第6項の通知について
 第29号 農地転用の届出について
- 日程 第3 議案 第43号 農地法第3条(所有権の移転)について
 第44号 転用許可後の事業計画変更について
 第45号 農地法第4条について
 第46号 農地法第5条について
 第47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 藺田 展之
 主査 大塚 早矢佳
 主事 山崎 智代
 主事 石原 裕之
 会計年度任用職員 鈴木 斉

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11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4番の岩本剛久委員、農地利用最適化推進委員2番の山田静雄委員、14番の松下宜良委員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、推進委員12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いをします。

○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（菌田係長） （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をします。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12番仲山和彦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菌田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27号「農地法第3条の3第1項の届出」について、17件を報告いたします。事務局の説明を求めます。

（報告第27号 農地法第3条の3第1項の届出について）

○事務局（菌田係長） まず1ページです。

報告第27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11月13日提出 島田市農業委員会会長 山下 忍
件数は、17件です。
担当から説明します。

○事務局（大塚主査）

報告第27号につきまして、別紙のとおり17件の届出がありました。

これらの内容ですが、取得の理由は、相続によるものが16件、時効取得によるものが1件です。

また、あっせんの希望があるものは1番～4番、11番の5件です。

それぞれの案件におきまして、荒廃農地や転用許可済地など、管理において適切な手続きを、指導が必要な土地については指導等を随時行っていきます。

3ページの5番は時効取得により権利を取得しておりますので、時効取得について説明させていただきます。時効取得は民法第162条に規定されており、他人の物を継続して占有した場合に、一定の要件のもと、所有権などの権利の取得を認める制度です。

その要件は、①他人の物の占有であること、②所有の意思をもって占有すること、③平穩かつ公然の占有であること、④20年または10年の一定期間、占有が継続すること、⑤10年の取得時効の場合は占有の開始時に善意かつ無過失であること、であります。

農地の時効取得については、農地法の許可を得ていない過失があるため、10年間では認められず20年間の場合が対象となります。

この要件に値するのか、また期間中、占有していることの証明が必要となることなど、判断が困難なため、弁護士への相談を勧めています。法務局で時効取得が認められた場合、その権利は遡って取得することになります。

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。

○委員（柴野 佳代子） 5番案件について、届出人はどのようにして自身が占有していると知り、権利を主張したのでしょうか。

○事務局（大塚主査） 届出人の先々代の頃から占有していたと思われ、相続により届出人まで下りてきたということです。この件は、司法書士に相談して時効取得に至りました。

○委員（鈴木 聡） 5番案件について、固定資産税は払っているがその土地がどこにあるのか分からないという事例が農業者にはあると思います。過去に先代が口約束で使用貸借により耕作してもらっているというケースもあると思います。そういった土地を時効取得により相手方に主張されてしまうことに対して行政として指導するべきではないでしょうか。

○事務局（藺田係長） 相対による土地の貸借は相続等の際に権利関係が分からなくなることから、トラブルの要因ともなります。したがって、行政としましては、農地の貸借について農業委員会を通すように周知していきます。委員の皆様においても、そのような方をご存じであれば農業委員会を紹介していただけたらと思います。

○議長（山下 忍） ほかにご意見がないようでございますので、報告第27号 農地法第3条の3第1項の届出、17件につきましては、届出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28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28号 農地法第18条第6項の通知について）

○事務局（藺田係長） 次は7ページです。

報告第28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11月13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） 8ページになります。

報告第28号につきまして、別紙のとおり2件の届出がありました。

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。

1番は、耕作者変更に伴う解約です。2番は、後程上程いたします議案第43号農地法第3条についての3番案件に伴う解約です。

1番、2番共に離作補償はなく、基盤法による解約です。

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） ご意見もないようでございますので、報告第28号 農地法第18条第6項の通知について、2件につきましては、届出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29号「農地転用の届出」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29号 農地転用の届出について）

○事務局（菌田係長） 次は9ページです。

報告第29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6年11月13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（山寄主事） 10ページをご覧ください。

1番案件、譲受人は、島田市（内陸フロンティア推進課）、譲渡人は牛尾の〇〇〇〇さん外4名です。

申請地は、牛尾の田2筆、合計面積1920㎡の内110㎡及び、畑3筆、合計面積1209㎡の内68.42㎡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、工業地域に属する第3種農地です。

転用理由は、新東名島田金谷IC周辺地区開発事業の一環である、環状線整備事業、第5工区（市道横岡新田6号線・9号線）による、市道の拡幅工事です。

事業期間は令和6年12月から令和8年3月の予定です。

2番案件、譲受人は、島田市（建設課）、譲渡人は大柳南の〇〇〇〇さん外4名です。

申請地は、大柳南の田3筆、合計面積3243㎡の内1184.52㎡及び、畑2筆、合計面積1483㎡の内489.49㎡です。

場所は初倉小学校から北東へ約500mに位置し、〇番地のみ、第1種・第2種・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種農地（その他）で、その外は農用地区域内農地（青地）です。

転用理由は、谷口中河線道路改良事業（大柳南工区）による、市道の新設工事です。

事業期間は令和7年10月から令和8年12月の予定です。

農地転用の届出につきましては以上です。

○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） ご意見もないようでございますので、報告第29号 農地転用の届出について、2件につきましては、届出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43号 農地法第3条（所有権の移転）について、4件を上程いたします。事務局の説明を求めます。

（議案第43号 農地法第3条（所有権の移転）について）

○事務局（菌田係長） それでは、11ページをご覧ください。

議案第43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11月13日提出 島田市農業委員会会長 山下 忍

件数は、4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。

1番 譲受人は、旭二丁目の農業〇〇〇〇さん、耕作面積3,051.62㎡、耕作従事日数は本人が120日、夫120日、子60日、子の夫60日です。

譲渡人は、旭三丁目の農業〇〇〇〇さんです。

申請地は旭二丁目の農地1筆、面積は106㎡、区分は売買で両者協議済みです。

譲受人は、自宅に隣接する申請地を普通畑として耕作したいため、譲り受けたく、譲渡人は、高齢で耕作が困難であるため、譲り渡したく、申請に及んだものです。

場所は、島田第五小学校より西に約200m付近に位置しています。

補足説明を旧市・大津地区の委員の方からお願いいたします。

○委員（萩原 憲一） 11月8日、地区委員4名にて現地を確認しました。申請地は住宅と道路に囲まれた狭小の三角地であり、譲渡人が野菜を栽培していました。しかし、耕作が困難となり、申請地の隣接土地所有者の譲受人から荒廃させたくないために取得したいとのことから申請に至りました。譲受人は農業に従事しており、農業用機械も所有していることから、普通畑として管理していきます。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6,884㎡、耕作従事日数は本人が180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248㎡、区分は売買で両者協議済みです。

譲受人は、申請地に隣接する農地を耕作しており、一体で耕作したいため、譲り受けたく、譲渡人は、相続により申請地を譲り受けたが、耕作ができないため、譲り渡したく、申請に及んだものです。

場所は、月坂保育園より東に約150m付近に位置しています。

補足説明を初倉地区の委員の方からお願いいたします。

○委員（今村 晴喜） 11月3日に現地を確認しました。現在は畑として耕作されており、譲渡人が病気で耕作できなくなったため、譲受人が引き続き耕作していくとのこと。周囲は水田であるため、用排水路はしっかりついています。問題はないと思います。

○事務局（大塚主査） 13ページになります。

3番 譲受人は、船木の農業〇〇〇〇さん、耕作面積6,555㎡、耕作従事日数は本人が100日、妻200日、子30日です。

譲渡人は、阪本の〇〇〇〇さんです。

申請地は船木の農地1筆、面積は691㎡、区分は売買で両者協議済みです。

譲受人は、現在申請地を耕作しており、所有権を移転し、引き続き耕作したいため、譲り受けたく、譲渡人は、高齢で耕作が困難であるため、譲り渡したく、申請に及んだものです。

場所は、初倉小学校より南に約200m付近に位置しています。

補足説明を初倉地区の委員の方からお願いいたします。

○委員（池ヶ谷 明生） 11月3日、岩本委員、石澤推進委員と譲受人の立会いの下、現地を確認しました。申請地は過去に譲受人の親が耕作していましたが、先代が売却し、譲受人がこの度再取得しようとするものです。譲受人も高齢ですが、息子が休日に農業を手伝っており、農業用機械も所有していることから、引き続き耕作していくとのことでした。問題はないと思います。

○事務局（大塚主査）

4番 譲受人は、牛尾の農業○○○○さん、耕作面積4,757㎡、耕作従事日数は本人が250日です。

譲渡人は、横岡の農業○○○○さんです。

申請地は牛尾の農地1筆、面積は536㎡、区分は売買で両者協議済みです。

当案件は、後程上程いたします、議案第46号農地法第5条についての4番案件と関連があります。

譲受人は、申請地に隣接する農地を転用し、自己住宅を建築予定であり、併せて申請地を購入し、普通畑として耕作していきたいため、譲り受けたく、譲渡人は、高齢で耕作が困難であるため、譲り渡したく、申請に及んだものです。

場所は、大井川鉄道「門出駅」より北東に約400m付近に位置しています。

補足説明を五和地区の委員の方からお願いいたします。

○委員（後藤 直） 11月7日、五和地区委員4名と行政書士の立会いの下、現地を確認しました。工場誘致に関し、自宅を工場用地として売却することとなり、新たに自宅を建設する場所を探していたところ、以前から申請地を耕作していた縁から取得する方向で話がまとまり、宅地として495㎡、農地として536㎡譲り受けます。農地は普通畑として耕作して管理します。問題はないと思います。

○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。

○出席委員（質疑なし）

○議長（山下 忍） 採決いたします。

議案第43号 農地法第3条（所有権の移転）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） 委員全員の賛成をいただきました。よって、本件につきましては、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44号 転用許可後の事業計画変更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44号 転用許可後の事業計画変更について）

○事務局（菌田係長） それでは、14ページをご覧ください。

議案第44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6年11月13日提出 島田市農業委員会会長 山下 忍

件数は3件です。

担当から説明します。

○事務局（山寄主事）

1番案件は、議案第46号農地法第5条についての8番案件とも関連がありますが、議案第46号の内容については後程説明いたします。

資料の15ページ、現地調査資料の1ページから4ページをご覧ください。

当初計画人は島田市土地開発公社、変更後計画人は島田市（学校教育課）です。

申請地は、神座の畑、現況：雑種地3筆、合計面積2300㎡、当初の計画は調理場事業の予定で、計画変更後は、スクールバス駐車場です。

場所は、旧神座小学校から西南西へ約110mに位置し、第1種・第2種・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種農地（その他）です。代替地の検討もされております。

計画人は当初、北部学校給食共同調理場の老朽化に伴い、新たな調理場建設を計画していましたが、阪神淡路大震災の発生に伴い、学校校舎の耐震化を優先したため、新調理場の建設は先送りとなりました。その後、旧金谷町との合併を機に新たな給食センターを建設する案が浮上しましたが、当該申請地では面積が狭かったため、大津地区に建設することとなり、申請地での調理場建設の計画は無くなりました。

今回、旧北部の小学校4校の学区が島田第一小学校の学区となったことに伴い、スクールバスを3台追加しましたが、台数が増加したことにより従来の駐車場が手狭になったため、当該申請地を新たなスクールバス駐車場及びバス運転手の駐車場として利用する計画となったためです。

許可基準に基づく検討状況としては、変更前の計画と利用区画・面積共に変更はなく、申請人の資金計画についても問題はないため、計画変更もやむを得ないと考えます。

補足説明を島田北部地区の委員の方からお願いいたします。

○委員（柴田 重雄） 11月3日、柴田推進委員と現地を確認しました。30年位前から更地の状態があります。変更の理由は事務局からの説明のとおりです。問題はないと思います。

○事務局（山寄主事）

2番案件は、議案第46号農地法第5条についての13番案件とも関連がありますが、こちらも議案第46号の内容については後程説明いたします。

資料の15ページから16ページ、現地調査資料の5ページから8ページをご覧ください。

当初計画人は愛知県名古屋市の宅地建物取引業〇〇〇〇株式会社、変更後計画人は元島田の医院経営コンサルティング業〇〇〇〇合同会社です。

申請地は、中河町の田、現況：雑種地3筆、合計面積802㎡、当初の計画は宅地分譲の予定で、計画変更後は、歯科診療所駐車場です。

場所は、島田市保健福祉センターはなみずきから東へ約200mに位置し、第二種中高層住居専用地域に属する第3種農地です。

計画人は当初、4区画の宅地分譲地として販売を計画していましたが、土地の造成・整地後に、変更後計画人から、申請地の近隣に歯科診療所を開設する計画があるが、駐車場敷地が無く苦慮しているとの相談を受け、地域医療事業の振興という公共性を鑑み、求めに応じることとしたためです。

許可基準に基づく検討状況としては、変更前の計画と利用区画・面積共に変更はなく、申請人の資金計画についても問題はないため、計画変更もやむを得ないと考えます。

補足説明を旧市・大津地区の委員の方からお願いいたします。

○委員（増本 努） 11月8日、地区委員4名にて現場を確認しました。6月総会にて許可した案件であり、現在はきれいに整地されています。周囲は住宅に囲まれており、進入についても問題はなく、現在の砕石敷のまま雨水は地下浸透させるとのことです。問題はないと思います。

○事務局（山寄主事）

3番案件、資料の16ページから17ページ、現地調査資料の9ページから12ページをご覧ください。

申請人は島田市立総合医療センター島田市病院事業管理者です。

申請地は、野田の田、現況：雑種地6筆、合計面積3893㎡、当初の計画は一時転用による仮設駐車場の予定で、計画変更後は、恒久転用による駐車場です。

場所は、島田市立総合医療センターから東へ約250mに位置し、準住居地域に属する第3種農地です。

申請人は当初、病院の外構工事終了までの仮設駐車場として計画していましたが、駐車場利用者数について現状に基づき改めて計算したところ、今後も駐車場の不足が見込まれるため、当該土地を購入し、恒久的な駐車場として利用することで、駐車場台数を安定的に確保し、利用者の利便性向上を図るためです。

計画としては、引き続き駐車場170台として、恒久的に申請地を利用する予定です。

出入口は西側に2箇所設け、雨水は、東西の水路に沿って部分的にアスカーブ工を行い、その間からそれぞれ隣接水路に排水する計画です。アスカーブ工とは、アスファルトで作る縁石のようなもので、申請地では、駐車場回りを囲い、雨水の流れを導き、隙間から水路へと排水するようになっております。また、駐車場に勾配をつけ、一気に雨水が流れ出ないようにしております。

許可基準に基づく検討状況としては、変更前の計画と利用区画・面積・目的共に変更はありません。申請人の資金計画についても問題はなく、申請地を駐車場として恒久的に利用することが病院運営には必要であるため、計画変更もやむを得ないと判断いたしました。

補足説明を旧市・大津地区の委員の方からお願いいたします。

○委員（増本 努） 10月8日、地区委員4名と会長及び会長職務代理者、申請人立会いのもと、現地を確認しました。申請地周辺は大雨の際に冠水することから心配していたところですが、駐車場施工の際に一気に大量の水が流れ出ないようにアスカーブ工法を用いているとのこと。問題はないと思います。

○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（池ヶ谷明生） 3番案件について、現在の土地の権利はどうなっているのでしょうか。

○事務局（山寄主事） 現在は賃貸借を行っていますが、この度の計画変更により、すべての土地を取得し、恒久的な駐車場として利用することとなります。

○議長（山下 忍） ほかにご質問もないようでございますので採決いたします。

議案第44号 転用許可後の事業計画変更について、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（山下 忍） 委員全員の賛成をいただきました。よって、本件につきましては、申請書の提出どおり承認することにいたします。

○議長（山下 忍） 次に、議案第45号 農地法第4条について、4件を上程いたします。事務局の

説明を求めます。

(議案第45号 農地法第4条について)

○事務局(菌田係長) それでは、18ページをご覧ください。

議案第45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6年11月13日提出 島田市農業委員会会長 山下忍

件数は、4件です。

それでは担当から説明します。

○事務局(山寄主事)

1番案件、資料の19ページ、現地調査資料の13ページから16ページをご覧ください。

申請人は、道悦一丁目の不動産賃貸業〇〇〇〇さんです。

申請地は、道悦一丁目の畑、現況：畑の1筆200㎡で、転用目的は駐車場です。

場所は、JR六合駅から北西へ約125mに位置し、準住居地域に属する第3種農地です。

申請理由としては、申請者は不動産賃貸業を営んでおり、来客用の駐車場2台分の設置を計画しておりますが、現在申請地北側に自家用車2台が駐車されており、敷地西側の倉庫の出入りや、道路との高低差に伴う自動車動線を考慮した場合、そのままでは来客用の駐車場が確保できなくなるため、申請地を駐車場とし、自家用車及び来客用の駐車場を確保するために申請に及びました。

計画としては、コンクリート舗装後、自家用車のカーポート2台分、来客用駐車場2台分を整備します。進入は南側の県道から、雨水については南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、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の方からお願いいたします。

○委員(櫻井 和也) 11月6日、地区委員4名にて現地を確認しました。申請地は作物の栽培は行っていないもののきれいに管理はされています。車両の進入に問題はなく、排水にも問題はありません。周囲に農地はないため、営農への心配はありません。

○事務局(山寄主事)

2番案件、資料の19ページ、現地調査資料の17ページから20ページをご覧ください。

申請人は、東町の会社員〇〇〇〇さんです。

申請地は、東町の田、現況：宅地の1筆、2.99㎡、転用目的は住宅敷地で、無断転用の是正であるため、始末書の提出があります。

場所は、六合東学校から南東へ約280m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、自宅の車庫を建てる際に、申請地との境界を誤認してしまい、車庫の一部が農地にかかってしまったので、その部分を分筆し、現在の利用状況に地目を変更するために、転用の申請となりました。

許可基準に基づく検討状況としては、隣接する農地はありますが営農に影響はなく、面積が100㎡以下であるため、事務局で現地調査を行い、特に問題なしと判断しました。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。

○事務局(山寄主事)

3番案件、資料の19ページ、現地調査資料の21ページから24ページをご覧ください。

申請人は、向谷元町の会社役員〇〇〇〇さんです。

申請地は、向谷元町の田、現況：田の5筆、合計面積424㎡で、他地目併用全体面積は686.72㎡、転用目的は共同住宅敷地及び駐車場敷地です。

場所は、島田金谷バイパス向谷 IC から東北東へ約415mに位置し、第一種中高層住居専用地域または第一種住居地域に属する第3種農地です。

申請理由としては、土地を有効活用し、貸家経営により安定した生活を確保するため、転用の申請となりました。

計画内容は、建築面積169.56㎡の2階建の長屋住宅1棟、6戸分、駐車場14台、駐輪場6台分を整備し、進入は東側市道または南側の公道から、排水は南側道路側溝へ排水する計画となっています。

許可基準に基づく検討状況としては、周辺に農地はありますが、営農に影響はなく、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・大津地区の委員の方からお願いいたします。

○委員（鈴木 芳信） 11月8日、地区委員4名にて現地を確認しました。申請地は昨年まで水稻を栽培していました。今年は耕作していないもののきれいに管理はされていました。申請地内にある建物は解体するとのこと。排水先は道路側溝となることから問題はありません。

○事務局（山寄主事）

4番案件は、3番案件と関連があります。資料の19ページ、現地調査資料の25ページから28ページをご覧ください。

申請人は、3番案件と同じく、向谷元町の会社役員〇〇〇〇さんです。

申請地は、向谷元町の田、現況：田の2筆、合計面積65.26㎡で、他地目併用全体面積は66.9㎡、転用目的は住宅敷地の拡張です。

場所は、島田金谷バイパス向谷 IC から東北東へ約415mに位置し、第一種中高層住居専用地域または第一種住居地域に属する第3種農地です。

申請理由としては、これまで東側の市道から自己住宅に出入りしていましたが、3番案件で共同住宅を建築することに伴い、従来の進入路が通行できなくなるため、南側の公道から出入りができるよう、新たな進入路を設置するために申請に及びました。

計画内容は、コンクリート舗装の進入路を整備する予定です。進入は南側公道、排水は北側に新たに設置する側溝から、最終的には東側水路に排水する計画となっています。

許可基準に基づく検討状況としては、周辺に農地はありますが、営農に影響はなく、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・大津地区の委員の方からお願いいたします。

○委員（鈴木 芳信） 11月8日、地区委員4名にて現地を確認しました。申請地は3番案件の西側の農地です。隣接する申請人自身の農地が残りますが、耕起していることから引き続き管理していくものと思われます。問題はないと思います。

○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） 採決いたします。議案第45号 農地法第4条について、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、議案第45号 農地法第4条については、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46号 農地法第5条について、14件を上程いたします。事務局の説明を求めます。

（議案第46号 農地法第5条について）

○事務局（菌田係長） それでは、20ページをご覧ください。

議案第46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11月13日提出 島田市農業委員会会長 山下忍

件数は、14件です。

それでは担当から説明します。

○事務局（山寄主事）

1番案件、資料の21ページ、現地調査資料は29ページから32ページをご覧ください。

譲受人は、幸町の不動産株式会社〇〇〇〇で、譲渡人は宮川町の無職〇〇〇〇さんです。

申請地は、旭二丁目の田、現況：宅地2筆、合計面積176.82㎡、他地目併用全体面積は190.27㎡で、転用目的は宅地分譲です。

当該申請地は、昭和44年1月27日転用許可を受けておりますが、所有権移転・土地造成後に計画者が死去し、当初の計画が完了せずそのままになっております。

場所は島田第五小学校から西へ約280mに位置し、第一種中高層住居専用地域に属する、第3種農地です。

申請理由としては、譲受人は島田市界限において住宅地の販売を生業としておりますが、一般客層による住宅購入の要望に応じるため、申請地を購入し、住宅敷地として販売したく、譲渡人に依頼したところ、承諾を得たため申請に及びました。

計画としては、住宅用地1区画を整備します。進入は北側の市道及び公衆用道路から、排水は南側の水路へ流す計画です。

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

補足説明を旧市・大津地区の委員の方からお願いいたします。

○委員（萩原 憲一） 11月8日、地区委員4名にて現地を確認しました。現在は休耕地でみかんの木が3本植えてある状態です。北側市道との間に官地がありますが、水道管が敷設されているため払い下げを受けることはできないとのことでした。周辺に農地はなく、問題はないと思います。

○事務局（山寄主事）

2番案件、資料の21ページ、現地調査資料の33ページから36ページをご覧ください。

借入人は、沼津市の製紙原料卸売業〇〇〇〇、賃貸人は旭一丁目の理容業〇〇〇〇さんです。

申請地は旭二丁目の田、現況：宅地1筆429㎡、他地目併用全体面積は442㎡で、転用目的は資源ごみ回収所です。

当該の申請地は、昭和52年5月30日転用許可を受けておりますが、所有権移転・土地造成後に計画者が死去し、当初の計画が完了せずそのままになっております。

場所は島田第五小学校から南へ約130mに位置し、第一種中高層住居専用地域に属する、第3種農地です。

申請理由としては、借入人は静岡県下で製紙原料卸売業を営んでいます。資源リサイクルの一環と

して廃棄物の再利用を目的とした事業を展開しており、古紙のみに限らず、資源ごみ全般を取り扱っています。

今回、当該申請地に資源ごみ回収所を設置し、資源リサイクル事業を実施していくために転用の申請となりました。

計画としては、古紙等の回収ボックス5台、倉庫1棟、駐車場2台分を整備します。

進入は南側の市道から、雨水は東側排水路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、隣接する農地はありますが営農に影響はなく、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。

補足説明を旧市・大津地区の委員の方からお願いいたします。

○委員（萩原 憲一） 11月8日、地区委員4名にて現地を確認しました。2年契約を締結し、以降は自動更新となっているとのこと。周囲は宅地化が進んでおり、事業者は周囲の近隣住民と相談しながら指摘があった場合は対応していくとのこと。問題はないと思います。

○事務局（山寄主事）

3番案件、資料の21ページ、現地調査資料の37ページから40ページをご覧ください。

使用借人は稲荷三丁目の不動産賃貸業〇〇〇〇株式会社、使用貸人は稲荷四丁目の会社経営〇〇〇〇さんです。使用貸人である〇〇〇〇氏が代表取締役を務める会社との使用貸借です。

申請地は、稲荷四丁目の田、現状：畑2筆、合計面積212㎡、他地目併用全体面積は485.18㎡で、転用目的は共同住宅敷地です。

当該の申請地は、昭和41年6月24日転用許可を受けておりますが、申請時の計画である宿舎ではなく、自己住宅として転用されているため、無断転用の是正となり、始末書が提出されております。

場所は、島田第一中学校から南へ約310mに位置し、準工業地域に属する、第3種農地です。

転用理由としては、使用貸人が相続した土地の有効利用を計りたく金融機関と協議を重ね、トータルの安全性が見込める当事業を行い、生活の安定を計るために申請に及びました。

計画としては、建築面積124.21㎡の2階建の長屋住宅1棟、6戸分、駐車場8台、駐輪場1基を整備し、進入は西側市道から、排水は南側道路側溝へ排水する計画となっています。

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。

補足説明を旧市・大津地区の委員の方からお願いいたします。

○委員（鈴木 芳信） 11月8日、地区委員4名にて現地を確認しました。住宅密集地内にある農地であり、耕作はされていません。事務局の説明どおり周囲に農地はなく、問題はないと思います。

○事務局（山寄主事）

4番案件、資料の22ページ、現地調査資料の41ページから44ページをご覧ください。

譲受人は、牛尾の農業〇〇〇〇さんで、譲渡人は横岡の無職〇〇〇〇さんです。

申請地は、牛尾の畑、現況：畑1筆、495㎡で、転用目的は住宅敷地です。

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、準工業地域に属する、第3種農地です。

転用理由としては、譲受人の現宅敷地は、前面道路よりかなり低く、大雨の時など浸水の心配がありました。この度、市内の会社から居住地を含めた土地を買収したいとの申し出があり、検討した結果、その申し出を受けることとしました。そこで、新たに住宅を建築する代替地を業者に依頼して探したところ、申請地が紹介され、代替地に最適な土地であるため、当地に住宅を新築したく、申請に及びました。

計画としては、建築面積100.2㎡の平屋住宅1棟、建築面積39.74㎡の倉庫1棟、駐車場2台分を整

備します。進入は北側又は西側の市道から、排水は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としては、隣接する農地はありますが営農に影響はなく、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の方からお願いいたします。

○委員（後藤 直） 11月7日、地区委員4名にて行政書士の立会いの下、現地を確認しました。議案第43号に関連する案件であり、排水は北側道路側溝に排水します。問題はないと思います。

○事務局（山寄主事）

5番案件、資料の22ページ、現地調査資料の45ページから48ページをご覧ください。

譲受人は向島町の土木建築工事業及び宅地建物取引業〇〇〇〇株式会社で、譲渡人は相賀の農業〇〇〇〇さん外1名です。

申請地は、大柳の田、現況：田4筆、合計面積2,968㎡で、転用目的は住宅用地（特定建築条件付売買予定地）です。令和6年7月30日付で土地利用承認が出ており、8月28日付で盛土等許可申請を提出しております。

場所は、初倉小学校から北に約700m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。

申請理由は、譲受人は初倉地区内の住宅用地の需要が多く、適地を探していたところ、譲渡人と売買の合意ができたため、申請に及びました。

計画としては、住宅用地12区画及び進入路を整備します。区画面積は186.02㎡～204.18㎡で、進入は北側の市道から、排水は新たに設置する側溝から、最終的には西側水路へ排水する計画です。

全ての用地販売完了予定は令和11年10月、建売住宅の建設完了予定は令和12年6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、隣接する農地はありますが、営農に影響はなく、譲受人の資金計画についても問題はありません。土地利用承認も下りていることから、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の方からお願いいたします。

○委員（今村 晴喜） 11月6日、塚本推進委員と行政書士の立会いの下、現地を確認しました。申請地は今年まで水稻を栽培していました。隣接農地に畑が残りますが、譲渡人が家庭菜園として管理している農地です。隣接土地所有者には説明がされています。問題ないと思います。

○事務局（山寄主事）

6番案件、資料の22ページ、調査資料の49ページから52ページをご覧ください。

譲受人は東京都武蔵野市の不動産業株式会社〇〇〇〇、譲渡人は東京都江戸川区の無職〇〇〇〇さんです。

申請地は、金谷根岸町の田、現況、雑種地1筆、427㎡、他地目併用全体面積は750.11㎡、転用目的は建売分譲で、無断転用の是正であるため、始末書の提出があります。

場所は、県立ふじのくに国際高等学校から北北西に約370mに位置し、第一種中高層住居専用地域に属する、第3種農地です。

申請理由は、譲受人が建売分譲用地を探していたところ、申請地が条件に一致し、譲渡人の承諾を得たため、申請に及びました。

計画としては、建築面積55.06㎡～59.62㎡の2階建建売住宅4棟、駐車場11台分を整備します。区画面積は165.3～207.79㎡で、進入は西側の市道から、排水も西側の道路側溝に流す計画です。

許可基準に基づく検討状況は、隣接する農地はありますが営農に影響はなく、譲受人の資金計画についても問題はないため、許可するにやむを得ないと考えます。

補足説明を金谷地区の委員の方からお願いいたします。

○委員（原田 勝司） 11月9日、地区委員4名にて現場を確認しました。現在は駐車場として利用されています。接道、排水、周辺農地への影響はありません。問題はないと思います。

○事務局（山寄主事）

7番案件、資料の23ページ、現地調査資料の53ページから56ページをご覧ください。

譲受人は静岡市葵区の不動産業株式会社〇〇〇〇で、譲渡人は藤枝市の無職〇〇〇〇さん外2名です。

申請地は、河原二丁目の田、現況、田2筆、合計面積760㎡で、他地目併用全体面積は782.59㎡です。転用目的は宅地分譲（店舗用）です。

場所は、島田市博物館から北東に約390mに位置し、第一種住居地域に属する、第3種農地です。

申請理由は、申請地は近隣に商業施設が多く、店舗用敷地として需要が高いため、そのように利用したいと考えていたところ、譲渡人の承諾を得たためです。

計画としては、店舗用1区画及び・駐車場8台分を整備します。進入は北側の主要地方道から、排水は南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、隣接する農地はありますが営農に影響はなく、譲受人の資金計画についても問題はないため、許可するにやむを得ないと考えます。

補足説明を島田・大津地区の委員の方からお願いいたします。

○委員（鈴木 芳信） 11月8日、地区委員4名にて現場を確認しました。申請地は荒廃しており、隣接する農地は家庭菜園として管理されています。排水は南側水路に排水となり問題ありません。周辺農地への影響はありません。問題はないと思います。

○事務局（山寄主事）

8番案件、資料の23ページ、現地調査資料は戻りますが、1ページから4ページをご覧ください。

先ほど承認を得た議案第44号転用許可後の事業計画変更についての1番案件と関連があります。

譲受人は島田市（学校教育課）、譲渡人は島田市土地開発公社です。

申請地は、神座の畑、現況：雑種地3筆、合計面積2300㎡、転用目的はスクールバス駐車場です。

場所及び申請理由につきましては、先ほど議案第44号1番案件で説明したとおりです。

計画としては、バス用駐車場10台分、乗用車用駐車場16台分を整備します。進入は東側の市道から、雨水については、南側及び南西側の水路へと流す計画です。

許可基準に基づく検討状況としては、隣接する農地はありますが営農に影響はなく、譲受人の資金計画についても問題なく、許可するにやむを得ないと考えます。

追加で説明がある場合は、島田北部地区の委員の方からお願いいたします。

○委員（柴田 重雄） 11月3日、柴田推進委員と現地を確認しました。隣地との境界は明確となっており、周辺農地への影響もないため、問題はないと思います。

○事務局（山寄主事）

9番案件、資料の23ページから24ページ、現地調査資料の57ページから60ページをご覧ください。

譲受人は、焼津市の不動産業〇〇〇〇株式会社、譲渡人は東光寺の無職〇〇〇〇さん外2名です。

申請地は岸町の田、現況：田1筆355㎡、転用目的は特定建築条件付売買予定地としての住宅用地です。

場所は、島田工業高等学校から北東へ約620m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、立地の良い申請地を譲り受けることができたため、住宅用地として販売しユーザーに提供するために申請に及びました。

計画としては、住宅用地2区画を整備します。区画面積は177.5㎡及び177.49㎡で、進入は北側区画は北側の市道から、南側区画は南側の市道からです。排水は、北側区画は北側の道路側溝へ、南側区画は南側水路へ排水する計画です。

全ての用地販売完了予定は令和11年11月、建売住宅の建設完了予定は令和12年5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、隣接する農地はありますが営農に影響はなく、譲受人の資金計画についても問題なく、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の方からお願いいたします。

○委員（森 孝雄） 11月6日、地区委員4名にて現地を確認しました。宅地に囲まれる田が発生することから、所有者に確認したところ、事業計画に問題はないということで承諾しているとのことでした。問題はないと思います。

○事務局（山寄主事）

10番案件、資料の24ページ、地調査資料の61ページから64ページをご覧ください。

譲受人は、焼津市の不動産業〇〇〇〇株式会社、譲渡人は東光寺の無職〇〇〇〇さん外2名です。

申請地は岸町の田、現況：田2筆、合計面積514㎡、他地目併用全体面積は819.51㎡で、転用目的は特定建築条件付売買予定地としての住宅用地です。

場所は、島田工業高等学校から北東へ約550m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、立地の良い申請地を譲り受けることができたため、住宅用地として販売しユーザーに提供するために申請に及びました。

計画としては、住宅用地3区画を整備します。区画面積は198.63㎡～200.00㎡で、進入は北側の市道から、排水は、新たに設ける側溝から、北側の道路側溝へ流す計画です。

全ての用地販売完了予定は令和11年11月、建売住宅の建設完了予定は令和12年5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、隣接する農地はありますが営農に影響はなく、譲受人の資金計画についても問題なく、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の方からお願いいたします。

○委員（成岡 義人） 11月6日、地区委員4名にて現地を確認しました。隣接する農地がありますが、取水及び排水ともに影響はありません。問題はないと思います。

○事務局（山寄主事）

11番案件、資料の24ページ、地調査資料の65ページから68ページをご覧ください。

譲受人は、御仮屋町の不動産業株式会社〇〇〇〇、譲渡人は焼津市の無職〇〇〇〇さんです。

申請地は阪本の田、現況：田1筆、371㎡で、転用目的は特定建築条件付売買予定地としての住宅用地です。

場所は、島田消防署初倉出張所から南東へ約50m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、譲受人は島田市阪本地区で分譲地に適した土地を探していたところ、申請地をこの先耕作する者がいないという理由で、譲渡人の承諾を得たために申請に及びました。

計画としては、住宅用地2区画を整備します。区画面積は183.12㎡及び187.87㎡で、進入は南側の市道から、排水は、南側の道路側溝へ流す計画です。

全ての用地販売完了予定は令和12年3月、建売住宅の建設完了予定は令和12年12月を予定していません。

許可基準に基づく検討状況としては、隣接する農地はありますが営農に影響はなく、譲受人の資金計画についても問題なく、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の方からお願いいたします。

○委員（今村 晴喜） 11月3日、現地を確認しました。申請地は旧みどり幼稚園の北側で、農地パトロールの際に不耕作で雑草が繁茂している状況を確認しています。排水に影響はなく、周辺農地への影響はないため、問題はないと思います。

○事務局（山寄主事）

12番案件、資料の25ページ、現地調査資料の69ページから72ページをご覧ください。

賃借人は阪本の建設業株式会社〇〇〇〇で、賃貸人は阪本の農業〇〇〇〇さん外2名です。

申請地は、阪本の田、現況、田3筆、合計面積727㎡で、転用目的は一時転用による仮設事務所の設置です。一時転用期間は、令和6年12月1日から令和7年4月30日までの5か月間です。

場所は、島田消防署初倉出張所から東に約60m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。

申請理由は、市の事業である「令和6年度みどり幼稚園跡地公園整備工事」に伴う現場仮設事務所として使用するため、工事現場の近隣用地を探していたところ、賃貸人からの承諾を得たために申請に及びました。

計画としては、農地の上に鉄板を敷き、現場事務所1棟、仮設トイレ2棟、駐車場10台分を整備します。進入は南側の市道から、雨水については、南側の道路側溝へ流す計画です。

許可基準に基づく検討状況は、隣接する農地はありますが営農に影響はなく、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の方からお願いいたします。

○委員（今村 晴喜） 11月3日、現地を確認しました。事務局から説明があったように公共事業に伴う現場事務所等の設置となります。埋め立て等を行うことはありませんので、排水にも問題はありません。

○事務局（山寄主事）

13番案件、資料の25ページ、現地調査資料は戻りますが、5ページから8ページをご覧ください。

先ほど承認を得た議案第44号転用許可後の事業計画変更についての2番案件と関連があります。

譲受人は元島田の医院経営コンサルティング業〇〇〇〇合同会社、譲渡人は愛知県名古屋市の宅地建物取引業〇〇〇〇株式会社です。

申請地は、中河町の田、現況：雑種地3筆、合計面積802㎡、転用目的は歯科診療所駐車場です。

場所及び申請理由につきましては、先ほど議案第44号2番案件で説明したとおりです。

計画としては、駐車場36台分、進入路を整備し、進入は北側及び西側の市道から、雨水については、砕石仕上げのため自然浸透及び北側と西側の道路側溝へと流す計画です。

許可基準に基づく検討状況としては、隣接する農地はなく、譲受人の資金計画についても問題なく、許可するにやむを得ないと考えます。

追加で説明がある場合は、旧市・大津区の委員の方からお願いいたします。

○委員（増本 努） 議案第44号で説明したとおりで、補足説明はありません。

○事務局（山寄主事）

14番案件、資料の25ページ、現地調査資料の73ページから76ページをご覧ください。

使用借人は、東町の無職〇〇〇〇さん、使用貸人は東町の農業〇〇〇〇さんです。

申請地は東町の田、現況：田1筆、52㎡で、転用目的は車庫用地です。無断転用の是正であるため、始末書の提出があります。

場所は、六合東小学校から南東へ約440m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、使用借人は現在申請地の近隣に居住しておりますが、現住居敷地に駐車場が少ないため、近くの県道沿いに所有する土地を自家用車の駐車場として利用しておりましたが、県道の拡幅工事により駐車場用地が県に買収され、使用できなくなりました。そのため、実兄である使用貸人に相談したところ、申請地の使用について承諾を得たため、農地の一部を車庫として利用することとしましたが、農地転用の許可が必要であることを知らなかったため、今回、現在の利用状況に地目を変更するため、この度適正な手続きを行うべく、転用の申請となりました。

計画としては、車庫1棟が設置されていて、引き続き現状のまま宅地として利用していく計画です。

進入は東側の市道から、排水は隣接する農地に排水し、最終的には北側の排水路へ流しています。

許可基準に基づく検討状況としては、隣接する農地はありますが営農に影響はなく、面積が100㎡以下であるため、事務局で現地調査を行い、特に問題なしと判断しました。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） 採決いたします。議案第46号 農地法第5条について、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、議案第46号 農地法第5条については、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） それでは、次に議案第47号 農用地利用集積計画について4件を上程いたします。事務局の説明を求めます。

（議案第47号 農用地利用集積計画について）

○事務局（菌田係長） それでは、26ページをご覧ください。

議案第47号 農用地利用集積計画について

農用地利用集積計画（第8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11月13日提出 島田市農業委員会会長 山下 忍

件数は4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1件で2,520㎡。貸借が2件で1,410㎡、貸借の転貸が1件で667㎡。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。

内容について担当から説明します。

○事務局（石原主事）

利用権設定4件になります。

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12月1日貸借開始となります。

それでは、27ページをご覧ください。

設定期間6年間です。

1件、1筆で面積は2,520㎡です。

権利の種類は、使用借権で、新規設定です。

28ページをご覧ください。

設定期間20年間です。

2件、2筆で面積は合計1,410㎡です。

権利の種類は、2件とも賃借権で、新規設定です。解除条件付きの案件になります。

29ページをご覧ください。

ここからは、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6年間です。

1件、2筆で面積は667㎡です。

権利の種類は、賃借権で、新規設定です。

○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。

議案第47号 農用地利用集積計画について、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。