

令和5年度諫早市農業委員会 第8回総会議事録

1 開催日時 令和5年10月27日(金) 開会 午後2時00分 ~ 閉会 午後3時30分

2 開催場所 諫早市役所 本館8階 8-1会議室

3 出席委員 (20人)

会 長 20番 山開博俊

会長職務代理者 19番 久本純造

農 業 委 員 1番 久保 繁 2番 牟田 繁 3番 西口雪夫

4番 立森和富 5番 前田貞松 6番 林田芳信

7番 平野和敏 8番 増田真美子 9番 補伽文夫

10番 森田正男 11番 中島康範 12番 松本秀徳

13番 江崎義明 14番 野田 浩 15番 泉野政則

16番 田淵勇二 17番 池田武弘 18番 増山時子

4 欠席委員 (0人)

5 議 案

第1号 土地区画整理事業の事業計画に対する意見聴取の件

第2号 空き家バンクに登録された空き家に隣接した農地指定申請書審議の件

第3号 農地法第3条の規定による許可申請書審議の件

第4号 農地法第4条の規定による許可申請書審議の件

第5号 農地法第5条の規定による許可申請書審議の件

第6号 農地法第5条の規定による許可後の計画変更承認申請書審議の件

第7号 農業経営基盤強化促進法による利用権設定等審議の件

第8号 農地中間管理事業に係る「農用地利用集積等促進計画」に対する意見聴取の件

第9号 地籍調査による農地地目の変更に伴う意見聴取の件

6 報 告

第1号 農地法第3条の3の規定による届出書受理の件

第2号 農地法第18条第6項の規定による合意解約の通知の件

第3号 農地法第4条の規定による農地転用届出書受理の件

第4号 農地法第5条の規定による農地転用届出書受理の件

第5号 農業用施設届出書受理の件

第6号 非農地通知届出書受理の件

7 その他

8 事務局

局長 諸岡昌史 次長 増山義洋 主任 境田正文
主任 田中順子 事務職員 中山幸一

9 総会出席者

都市政策課 参事補 中島 富男
諫早市長野土地区画整理準備組合 副理事長 大久保 高則
諫早市長野土地区画整理準備組合 事務局長 池田 憲治
株式会社 拓研コンサルタント 企画担当専門役 森 勇人

9 議 事

(開会)

議 長 これより、「令和5年度 諫早市農業委員会 第8回総会」を開会いたします。
総会の定足数について、事務局より報告願います。

事 務 局 総会の定足数につきまして、ご報告いたします。
農業委員会の在任委員20名中、20名の出席で定足数に達していますので、総会
が成立していることをご報告いたします。以上で、報告を終わります。

議 長 それでは議事に入る前に、諫早市農業委員会総会会議規則第19条第2項に規定
の議事署名人を定めたいと存じます。私に、ご一任いただければ指名したいと思
いますが、いかがでしょうか。

(「異議なし」と言う者あり)

議 長 異議なしということでありますので、議事録署名人に、5番、前田貞松委員、1
4番、野田浩委員のご両人をお願いいたします。
それでは、議事に入りますが、議事進行上、発言される際、挙手をし、議長の許可
を受けてから、氏名を告げて発言をお願いします。また、発言は、簡明に、議題外、
又はその範囲を越えないようにお願いします。

議 長 それでは、議案第1号「土地区画整理事業の事業計画に対する意見聴取の件」を
議題といたします。事務局から説明をお願いします。

事 務 局 議案第1号、土地区画整理事業の事業計画に対する意見聴取の件につきましてご
説明いたします。本件は、長野町の田194筆約12.5haと併用地を含め約1
7.9haについて予定されている、諫早市長野土地区画整理事業の事業計画につ
いて、土地区画整理法第136条に基づき農業委員会の意見を求められたものです。
施行者は、諫早市長野土地区画整理組合です。本計画は、株式会社イズミが建設を
予定している大規模集客施設(ゆめタウン)を含む計画となっております。事業の
目的としては、長野インターチェンジ及び国道57号を連絡する交通要衝の地とし
ての土地利用の誘導と転換が切望されており、諫早市都市計画マスタープランでは、
自動車利用者や近隣住民の利便性向上を図る「沿道型活力創出拠点」と位置付けら
れており、大規模集客施設の適正な立地誘導を図ることとされています。このよう

なことから本事業は合理的な土地利用の誘導と道路・公園等の公共施設の整備改善とともに、大規模集客施設及び地域利便施設の誘致を目指し、一体的な宅地造成と土地の再配置、整形化をもって地域の新たな魅力と賑わいを創出するまちづくりを目的としております。土地の現況は、大部分が圃場整備による水田等の農地で占められる市街地周辺農地であります。区域区分は、国道沿道の店舗用地が市街化区域に存在し、それ以外は市街化調整区域になっています。諫早外環状線と長野インターチェンジの整備により、一部において不整形な耕作地が出現している現状です。事業の詳細につきましては、このあと、担当課から説明をいただきます。また、事業認可・組合設立後に農地転用申請がなされる予定となっております。本日は、市都市政策課の担当者及び長野土地区画整理準備組合から副理事長様と事務局長様、それから事業協力者の拓研コンサルタントの担当の方に来ていただいておりますので、事業計画の詳細についてご説明をいただきます。よろしく願いいたします。

都市政策課

本日、議案を提出させていただいております、建設部都市政策課の中島と申します。どうぞよろしく願いいたします。

それでは、議案第1号「土地区画整理事業の事業計画に対する意見聴取」につきまして、その目的と提案理由について、まず、私の方から説明させていただきます。現在、本市に対しまして諫早市長野土地区画整理組合設立認可申請者 八江利春様ほか9名の方々から、長野町における新たなまちづくりの実現を目指して、土地区画整理事業の実施へ向け、組合設立認可の申請書の提出を受けておまして、現在、事業計画の縦覧や意見書の受付など、土地区画整理法に基づく手続きと合わせて、申請内容の審査を行っているところでございます。この土地区画整理事業は、皆様も新聞報道などで既にご存じのことと思いますが、諫早市長野町の国道57号の南側の沿道において、本市で初となる大型商業施設「(仮称)ゆめタウン諫早」の立地を核とした新しいまちづくりを目指して、土地所有者で構成する土地区画整理組合により施行される、土地区画整理事業の計画でございます。本市としても「市の発展に資する計画である。」と判断し、都市計画の提案を採用し、本年5月31日付けで、土地利用の方向性を定めた「長野地区計画」を都市計画決定したところでございます。

開発計画地は、諫早市長野町の国道57号の南側で、川床川や市道川床宗方線などに囲まれた、面積約17.9haの区域でございます。周辺には幹線道路の県道有喜本諫早停車場線や、昨年5月に開通した島原道路の長野インターチェンジに隣接しているなど、交通利便性に非常に優れた立地条件を備えている、水田を主体とした農地などの区域でございます。土地区画整理事業の事業計画について審査を行う場合、事業の施行において市街化調整区域内の農用地の廃止を伴うものであるとき、また、農業用排水施設等の廃止を伴う場合は、土地区画整理事業と農地等の関係の調整を行うことが、土地区画整理法第136条に規定されております。このことから、今回、諫早市長野土地区画整理事業の事業計画に対する諫早市農業委員会様及び長崎県農業会議のご意見を頂戴したく、意見照会をさせていただくものでございます。よろしくご審議賜りますよう、お願い申し上げます。それでは、引き

続き事業者の方から「事業計画の概要」について、説明をさせていただきます。よろしくお願ひ致します。

拓研コンサル 諫早市長野土地区画整理事業の調査設計コンサルタントをやっております、拓研コンサルタントの森と申します。よろしくお願ひします。お手元の資料の位置図をご覧ください。この案件の位置でございますが、諫早市の東部にございまして、この位置図の右端に長野土地区画整理事業、面積約17.9haに位置しております。先ほどから、場所の概要につきましては、諫早外環道路の長野インターチェンジのところにあると説明いただきましたので、現況を示しながら説明したいと思います。もうひとつ航空写真を用意しておりますのでご覧ください。この航空写真において、凡例に赤線で開発区域、緑のカッコで隣接農地、水色の矢印で雨水排水設備地、黄色で現況道路を示しております。この現況の航空写真で説明いたします。開発区域のほぼ大半が農地である中において開発計画を進めます。この土地の北部には、国道57号、西側から南側にかけては川床川が隣接しております。そして東側は長野町の集落に隣接する、そのような土地に囲まれた農地でございます。この農地の中に黄色で道路が入ってきております。これが外環状線長野インターチェンジの現在の姿です。この開発事業の計画が進みましてのは5年ほど前になります。この長野インターチェンジの計画、工事関係が始まるようになったころ、地元的地権者51名の方々から町づくりについての話が起り、この図面で見れるような長野インターチェンジが完成したときには、今まであった田んぼ関係は三つの区分に分断されるという状況が起こることがわかりまして、それが街づくりの発端となっております。このような状況で三つのブロックに分かれた後の農業経営の仕方、社会的にも問題になっている後継者の問題など、さまざまな問題を考えることになり、何らかの土地利用転換をやっていこうとなりました。この道路ができておるなかにおいて現段階、この事業計画書というものを、工事を進めるべく、市の方に提出している状況でございます。現況を見ていただくと長野インターチェンジの道路によっても分断され、現況の道路関係も分離されたような状況であるところではご覧いただけるかと思ひます。区画整理事業によって土地利用転換するその姿というのは、事業計画書の最後のページ市街化予想図をご覧ください。国道57号、川床川、長野集落などに囲まれた地区内、ほとんど田んぼだったものが、この図で見れるような街づくりを目指しているところです。大きくピンク、赤、水色、緑、黄色という色づけがご覧いただけると思ひます。まず国道57号に隣接している薄いピンク色、ここは約7haの広さがあり、ここにイズミさんの大型商業施設を建設していただくという狙いの元に、この土地区画整理事業で整備を行うところではございます。そして、赤い色で塗っている街区がございまして、ここには土地区画整理事業として保留地という形の土地を創出いたします。保留地というのはこの事業費を創出するために売却する土地と考えていただきたいと思います。その土地を購入された方に建物を建てていただくこととなります。その建物については、たくさんの医療機関を集めた施設、保育園、住宅関連施設、住宅展示場みたいなものをこちらに誘致していこうと考えております。そのほかに商業施設用の予備駐車場も含めております。緑の

部分は、外環状等連絡道路、川床長野線に囲まれたエリアなのですが、ここには公園関係を考えております。それと図面下の方の一部の、2カ所において公園を計画しております。水色は、この開発に伴う雨水流出量を抑制して、地区外への影響がないように考えていく、雨水排水調節池を築造する場所でございます。あと残りの黄色は長野集落に隣接した土地なので、環境保全のための住宅地を計画しております。このような土地利用を考えていくにおいて、周辺の国道や県道、これらの施設を有機的に結ぶために道路を計画する訳でございます。設計図という図面をご覧ください。折り込み図面の3枚目でございます。公共施設の整備計画を示している図面です。茶色で着色しているのが新しく造る道路でございます。水色とグリーンにつきましては先ほど申した調節池並びに公園というような状況です。このような新しい道路を造って、先ほど説明しました大型商業施設や地域の利便施設を有機的に道路でつないでいくよう計画を行っております。この土地、この事業の総事業費は43億1700万円を見込んでおります。事業期間は令和5年度から令和9年度、これは事業計画書の13ページ、14ページに記載しております。事業計画書の13ページに支出と書いております。こちらのほうには公共施設整備費から上下水道整備費、整地工事費と申しまして、43億1700万の工事費をかけてこの街を作ってまいります。14ページは令和5年度から令和9年度、あくまでもこれはまだ計画でございますが、この期間にこれらの工事を終わらせようという計画を進めています。あと、事業計画書の6ページには整備施工前後の地積という表を付けております。この表の見方といたしまして、一番左の列については公共用地や宅地、道路整備関連の地目関係、このようなところを法務局の登記簿で調べた面積関係、筆数関係を記載しております。ここで宅地の中にあります点、これが12万5千343㎡という面積がこの地区内に存在するわけでございます。このような整備前、道路から工事用道路までございますが、これを右側の列に移りまして施行後を道路、水道、調節池、河川、公園、堤防その他と公共施設整備関係はこのようなものを造っていくというのが設計図で示した内容のとおりでございます。そして民有地関係、全宅地、雑種地、水路関係、個人所有のものを最終的にはこの施工後に示しております9万337.9㎡という宅地に仕上げたいこうと、そして保留地のほうで2万8千585.8㎡の事業費用地を生み出すという状況になってまいります。以上、この土地区画整備事業をこのような事業計画のもとに進めてまいりたいと思っております。以上でございます。

議 長
委 員

議案第1号の説明がありました。何かご質問はありませんか。

地区別協議会の中で今回の計画について質問として出たことについて述べさせていただきます。この計画について、市当局からお話がありました通り、市の発展に資する計画だというような見解ということで、一市民として全く意を唱えるものではありませんが、その中で、川床川をはさんで今計画に上がっているところ、またその左側のところを含めた農地全体としての合意形成がなされているのか、ということについて意見がありました。それについてはどうでしょうか。

市都市政策課

川床川を挟んだ西側の農地についてのご質問かと思いますが、都市計画の決定と

して、本年の5月31日に「長野地区計画」という都市計画の決定を行ったのですが、その都市計画の決定の過程の中で、都市計画法の手続きの中で、地元説明会というものが義務付けられておりまして、それを令和5年3月17日に小野ふれあい会館でさせていただきました。その際には、鷺崎町や長野町の方など、56名のご参加をいただきまして、その中で、事業計画の説明と地区計画の内容の説明をさせていただいたというところで、一定の住民説明というものは、法手続きの中でも行ってきたと考えております。

委員 わかりました。それから、この周辺地域、今まで水田なので、調整区域だったのが、これができることによって市街化区域などいろんな形での区域の見直しがなされるのか、見直しがなされた場合に、その見直しがなされる可能性のある地域の方々の意見というのはどのようになっているのかということにおたずねします。

市都市政策課 将来、市街化区域への編入が考えられるかというような部分かと思いますが、今かなり人口が減少している状況でございまして、市街化区域の拡大という考え方が、基本的には増えていく人口を収容するために市街化区域を増やしていくという考え方になっているんですけども、今は人口が減少している状況にあるので、市街化区域への編集というのは、概ね5年から7年に一度行われておりますが、人口増を想定した上での区域の拡大というのは、今後かなり厳しい状況にあるのかなと考えておりまして、まずは、地区計画という制度を使って、こちらの住宅地といいますか、大型商業施設を含めた地域の開発、街づくりというものを進めていくような手順を踏んで、時期とか要件が整えば、将来的に市街化区域への編入も考えていきたいという風には考えております。以上でございます。

委員 わかりました。最後にもう一点、意見が出たのが、今現在、57号線に接続するバイパスのところで、非常に交通の渋滞が現在もあっているという状況の中で、市としては、一市民としても、このような大規模な商業施設が諫早市にできるということは非常に喜ばしいことですが、交通の渋滞が加速するのではないかという意見がありました。それについては、今後どのように対応を考えておられるのでしょうか。

拓研コンサル 交通計画のお尋ねですけれど、現段階ですが、この商業施設が完成した場合の予測の交通量を算出しておりまして、その交通量に基づく円滑な交通の流れを示すべきものの計画をシミュレーションで行っている最中でございます。これが円滑に流せるような方策を採るわけですが、それには、県道や国道の右折レーン、左折レーン、新たな出入り口関係、現在ある交差点の改良、これは長野西交差点ですね、そういったもの的手段を取りながら、支障のないような交通計画をすべく関係機関と協議をしております。現段階、そのような状況でございます。

委員 ありがとうございます。今、その計画の途中ということですので、せっかくこういう素晴らしい施設ができますので、基本的に支障がないように、諫早市民、または市外の皆様、この商業施設にスムーズに入って来られるように計画を立てていただきたいし、ぜひそうしていただきたいと思っておりますので、よろしくお願ひします。

委員 この長野町に商業施設が完成することによって、この川床町の農地が、評価や固定資産税がどのように変動するかということはどのように考えておられるでしょうか。

都市政策課 土地の評価というのがどのように変動していくかというのは、なかなか難しい問題でございます。こちらの商業施設が立地する土地については農地から宅地に変わるの間違いはないというところで、土地自体の価値は上がるであろうと考えますが、隣接する鷺崎町の農用地については、当分の間は農地のままなのかと思っておりますので、全体的、相対的に考えますと、幾分か土地の評価は上がってくるものと考えますが、農地という位置づけがある以上は宅地並みに急に上がるということはないと思っておりますが、専門ではないため、具体的に答えられずすみません。

委員 ありがとうございます。もし、固定資産税が上がった場合に、農業としての経営が厳しくなってくるのが、私たちの懸念であって、評価が上がるのは、大いに結構なんですけれど、私たち農業者にとっては、不利になってくるのかなというところが懸念としてあります。

議長 他にご質問がないようですので、議案1号については、「特に意見なし」とすることにご異議ありませんか。

(「異議なし」と言う者あり)

議長 ご異議がないようですので、議案第1号については、「特に意見なし」とすることに決定いたします。

議長 ここで市当局の皆様には退席いただきます。ありがとうございました。

(議案第2号) それでは、議案第2号「空き家バンクに登録された空き家に隣接した農地指定申請書審議の件」を議題といたします。事務局から説明をお願いします。

事務局 1番、高来地区、高来町峰の農地1筆、310㎡について、空き家バンクに登録された空き家に隣接した農地の指定を受ける申請です。申請のあった農地に隣接する空き家は空き家バンクに令和5年9月28日に登録がなされており、面積は1,000㎡未満で対象範囲内です。また貸借権等の設定はありません。なお、今回の指定を受けることで、空き家と一体的に譲渡・取得が可能となります。

議長 議案2号の説明がありましたので、1番・高来地区担当の委員さん補足説明をお願いします。

委員 担当地区の推進委員と確認してきました。該当の農地は空き家バンクに登録された空き家に隣接しており、違反転用もされておりませんでした。所在、地積等から地域の営農や農地の集積・集約に支障をきたすことはないと思われまますので、空き家に隣接した農地の指定の許可について地区協議会でも問題ないとの意見でした。ご審議をお願いします。

議長 1番の説明がありましたが、何かご質問はありませんか。

(「なし」と言う者あり)

議長 ご質問がないようですので、1番は申請どおり許可することにご異議はありませんか。

(「異議なし」と言う者あり)

議 長 ご異議がないようですので、1番については申請どおり許可することに決定いたします。

(議案第3号) 次に、議案第3号「農地法第3条の規定による許可申請書審議の件」を議題といたします。事務局から説明をお願いします。

事 務 局 1番、長田地区、長田町の農地1筆、計1.068㎡について、農業経営規模拡大を行うため、購入する申請です。権利取得後の農地面積は21.980㎡です。トラクターや軽トラック等の機械は所有されており、家族と一緒に農作業をされています。また農業に約20年間従事され、譲受人宅から申請地までは車で約10分以内でありますので、機械、労働力、技術、通作距離に問題ないと思われま

す。2番、森山地区、森山田尻、森山町杉谷の農地5筆、計8.419㎡について、農業に精進するため、農地の贈与を受ける申請です。権利取得後の農地面積は8.419㎡です。トラクターや軽トラック等の機械は所有されており、家族と一緒に農作業をされています。また農業に約25年間従事され、譲受人宅から申請地までは車で約10分以内でありますので、機械、労働力、技術、通作距離に問題ないと思われま

す。3番、森山地区、森山町杉谷の農地1筆、1.047㎡について農業経営規模拡大を行うため、贈与を受ける申請です。権利取得後の農地面積は5.891㎡です。トラクターや軽トラック等の機械は所有されており、家族と一緒に農作業をされています。また農業に約60年間従事され、譲受人宅から申請地までは車で約5分以内でありますので、機械、労働力、技術、通作距離に問題ないと思われま

す。4番、飯盛地区、飯盛町久保の農地1筆、652㎡について農業経営規模拡大を行うため、賃貸借3年で借り入れる申請です。利取得後の農地面積は19.040㎡です。トラクターや軽トラック等の機械は所有されております。農地所有適格法人ではありませんが、賃借契約が解除条件付の契約であること、地域との調和要件を満たしていること、重要な使用人が農業に常時従事すること、農地法第3条第2項第2号の農地所有適格法人以外の法人が農地を賃借する要件を満たしております。借受人の事務所から申請地までは車で約10分ですので、機械、労働力、技術、通作距離に問題はないと思われま

す。5番、飯盛地区、飯盛町野中の農地1筆、691㎡について農業経営規模拡大を行うため、購入する申請です。権利取得後の農地面積は10.977㎡です。トラクターや軽トラック等の機械は所有されており、家族と一緒に農作業をされています。また農業に約40年間従事され、譲受人宅から申請地までは車で約5分以内でありますので、機械、労働力、技術、通作距離に問題ないと思われま

議 長 議案第3号の説明がありました。1番は、3番委員に関する事項でございますので農業委員会等に関する法律第31条の規定により、3番委員の退席を求めます。

(3番委員退席)

議 長 それでは、1番・長田地区担当の委員さん補足説明をお願いします。

委 員 1番の農地を地区推進委員と確認してきました。権利取得後は、購入する農地において年間を通し水稻を栽培されると見込まれます。権利取得後において周辺地域

に及ぼす影響は特になく、「地域の農地の利用調整に協力する。」とのことであり、地域との調和要件も満たされています。農地法第3条第2項各号のいずれにも該当しないため、地区協議会でも問題ないとの意見でした。ご審議をお願いします。

議 長 1番について、何かご質問はありませんか。
(「なし」と言う者あり)

議 長 ご質問がないようですので、1番は申請どおり許可することにご異議ありませんか。
(「異議なし」と言う者あり)

議 長 ご異議がないようですので、1番は、申請どおり許可することに決定いたします。
3番委員の入場を求めます。(3番委員入場→着席)

議 長 次に、2番と3番・森山地区担当の委員さん補足説明をお願いします。

委員 2番の農地を地区推進委員と確認してきました。権利取得後は、贈与を受ける農地において年間を通し水稻を栽培されると見込まれます。権利取得後において周辺地域に及ぼす影響は特になく、「地域の農地の利用調整に協力する。」とのことであり、地域との調和要件も満たされています。農地法第3条第2項各号のいずれにも該当しないため、地区協議会でも問題ないとの意見でした。ご審議をお願いします。

3番の農地を地区推進委員と確認してきました。権利取得後は、贈与を受ける農地において年間を通し水稻を栽培されると見込まれます。権利取得後において周辺地域に及ぼす影響は特になく、「地域の農地の利用調整に協力する。」とのことであり、地域との調和要件も満たされています。農地法第3条第2項各号のいずれにも該当しないため、地区協議会でも問題ないとの意見でした。ご審議をお願いします。

議 長 2番と3番について、何かご質問はありませんか。
(「なし」と言う者あり)

議 長 ご質問がないようですので、2番と3番は申請どおり許可することにご異議ありませんか。
(「異議なし」と言う者あり)

議 長 ご異議がないようですので、2番と3番は申請どおり許可することに決定いたします。

議 長 次に、4番と5番・飯盛地区担当の委員さん補足説明をお願いします。

委員 4番の農地を地区推進委員と確認してきました。権利取得後は、借り入れる農地において年間を通しニンニク、唐辛子、生姜を栽培されると見込まれます。権利取得後において周辺地域に及ぼす影響は特になく、「地域の農地の利用調整に協力する。」とのことであり、地域との調和要件も満たされています。農地法第3条第2項各号のいずれにも該当しないため、地区協議会でも問題ないとの意見でした。ご審議をお願いします。

5番の農地を地区推進委員と確認してきました。権利取得後は、購入する農地において年間を通し馬鈴薯、大根等を栽培されると見込まれます。権利取得後において周辺地域に及ぼす影響は特になく、「地域の農地の利用調整に協力する。」とのことであり、地域との調和要件も満たされています。農地法第3条第2項各号のい

れにも該当しないため、地区協議会でも問題ないとの意見でした。ご審議お願いします。

議 長 4番と5番について、何かご質問はありませんか。
(「なし」と言う者あり)

議 長 ご質問がないようですので、4番と5番は申請どおり許可することにご異議ありませんか。
(「異議なし」と言う者あり)

議 長 ご異議がないようですので、4番と5番は申請どおり許可することに決定いたします。

議 長 次に、議案第4号「農地法第4条の規定による許可申請書審議の件」を議題といたします。事務局から、説明をお願いします。

事務局 議案第4号 農地法第4条の規定による許可申請書審議の件についてご説明いたします。

1番、早見町の畑2筆292㎡について、住宅用地、敷地拡張とする申請で、追認となるものです。区域区分はその他の区域、農振白地です。農地の立地基準については第2種農地に該当しております。申請地ですが、昭和45年及び平成7年頃から農家住宅及び農業用倉庫として利用されております。今後も現状のまま利用するため被害の恐れはありません。雨水については、自然流下で道路側溝へ接続します。隣接する農地は自己所有地であり、既に設置されておりますので追加の資金はありません。また、許可なく農地を農地以外のものにしていたということで顛末書の提出がっております。

2番、高来町小峰の田1筆448㎡について、住宅用地とする申請です。区域区分はその他の区域、農振白地です。農地の立地基準については、第2種農地に該当しております。申請地ですが、木造平屋建ての住宅を建築するものです。土地の造成は無く現状のまま利用します。雨水については、隣接する水路へ放流し、汚水・生活雑排水については下水道へ接続します。隣接する農地は自己所有地で、資金については融資証明書で確認しております。

議 長 議案第4号の説明がありましたので、1番・有喜地区担当の委員さん補足説明をお願いします。

委 員 担当地区の推進委員と現地調査を行い、地区協議会で協議したところ、土地利用計画図等から判断して、住宅用地に転用することについて適正であると思われます。ご審議のほどよろしくお願いします。

議 長 1番について、何かご質問はありませんか。
(「なし」と言う者あり)

議 長 ご質問がないようですので、1番は申請どおり許可することにご異議はありませんか。
(「異議なし」と言う者あり)

議 長 ご異議がないようですので、1番は、申請どおり許可することに決定いたします。
次に2番・高来地区担当の委員さん補足説明をお願いします。

委員 担当地区の推進委員と現地調査を行い、地区協議会で協議したところ、土地利用計画図等から判断して、住宅用地に転用することについて適正であると思われます。ご審議のほどよろしくお願いします。

議長 2番について、何かご質問はありませんか。
(「なし」と言う者あり)

議長 ご質問がないようですので、2番は申請どおり許可することにご異議はありませんか。
(「異議なし」と言う者あり)

議長 ご異議がないようですので、2番は、申請どおり許可することに決定いたします。

議長 この1番の住宅用地の敷地拡張ということで追認されてますが、これはどういう拡張なんですか。

事務局 すでに農家住宅が建築されている場所が、一部、住宅地の一部が農地となっていたということで追認となっています。この325.37㎡は、農地とは別に、住宅の大部分が325.37㎡に建ってしまっていて、その住宅の一部が隣の農地に越境していたということです。2筆に分かれてるんですけども、住宅の方が20㎡のところを越境していて、その隣接地の272㎡のところ、農業用倉庫が建っていたということになります。

議長 わかりました。

議長 次に、議案第5号「農地法第5条の規定による許可申請書審議の件」を議題と
(議案第5号) いたします。事務局から、説明をお願いします。

事務局 議案第5号、農地法第5条の規定による許可申請書審議の件についてご説明いたします。説明に入ります前に、議案書の訂正をお願いしたいと思います。

1番、小野地区の案件ですが、備考欄に、その他の区域と記載しておりましたが、調整区域となります。併せて、1番の譲渡人の中村さんと記載しておりますが、正しくは中島さんとなります。また、2番の有喜地区の分で、譲渡人の持ち分が、おかしな数字になってしまっていて、井上さんの持ち分は4分の1、藤沢さんの持ち分も4分の1と修正をお願いいたします。それでは説明に入らせていただきます。

1番、赤崎町の田2筆546㎡の農地を住宅用地、一般住宅とする転用申請です。法面を除く有効利用面積は498㎡となります。区域区分は調整区域、農振白地です。契約内容は所有権移転の売買及び贈与、農地の立地基準については、10ha以上広がりがある農地に接しているため第1種農地に該当し原則不許可となりますが、既存の集落に接続しますので不許可の例外に該当しております。本件は、木造平屋建ての住宅を建築するものです。造成は行わず現状のまま利用します。雨水は隣接する道路側溝へ放流し、汚水・生活雑排水は下水道に接続します。隣接する農地は無く、資金については融資証明書で確認しております。なお、都市計画法第43条許可申請中となっております。

2番、松里町の田1筆129㎡の農地を住宅用地、敷地拡張とする転用申請です。追認の請となります。区域区分はその他の区域、農振白地です。契約内容は所有権移転の贈与、農地の立地基準については、第2種農地に該当します。本件は、平成1

5年頃から住宅用地の一部として利用しているものです。今回、賃借している土地建物を譲り受けることになり、土地の境界確認を行ったところ、越境していることが判明したもので、今後も現状のまま利用する意向があるため許可を取るものです。隣接する農地は無く、現状のまま利用するため追加の資金はありません。また、農地を農地以外のものにしていたということで顛末書の提出がっております。

3番、下大渡野町の田3筆1, 361㎡について、資材置場用地とする転用申請です。契約内容は所有権移転の売買、区域区分は調整区域、農振白地です。農地の立地基準については、第2種農地に該当しております。申請者は建設業を、営んでおり、現在借用し資材置場として利用している破籠井町の土地を来年3月末で返還しなければならないため、その代替地として今回整備を行うものです。土地の造成は、盛土を最高0.5m施し、0.3mの緩衝地を設け、野面石積で土留め工事を行い土砂等の流出が無いようにいたします。雨水については自然流下とし、道路側溝及び河川側に水勾配をつけて施工します。汚水・生活雑排水は発生しません。隣接する農地所有者等との協議報告書が添付され、資金については通帳の写しで確認しています。

4番、白浜町の畑1筆310㎡について、農業用倉庫用地とする転用申請です。契約内容は所有権移転（売買）、区域区分は調整区域、農振白地です。農地の立地基準は第2種農地に該当しております。申請地ですが、木造平屋建ての農業用倉庫を建築いたします。土地の造成については、盛土を最高0.4m施し、擁壁を設置し土砂等の流出が無いようにいたします。雨水については既存の水路へ放流します。汚水については発生しません。隣接する農地はなく、資金については残高証明書で確認しています。

5番、森山町杉谷の畑1筆318㎡について農業用倉庫用地とする転用申請です。追認の申請となります。契約内容は所有権移転の贈与、区域区分はその他の区域、農振白地です。農地の立地基準については、第2種農地に該当しております。申請地ですが、2019年5月頃に農業用倉庫を設置したものです。相続登記未了の土地であったが今回相続登記が完了したため申請があったものです。なお、通常追認の場合は非農地化の原因が人為的なものであり、かつ20年以上引き続き非農地である場合に追認としますが、今回は農業用施設でありますので簡易手続相当の違反案件の基準に該当します。現状のまま利用するため被害の恐れはありません。雨水については、隣接する水路に放流します。汚水については、発生いたしません。既に建築済みのため、追加の資金は発生いたしません。また、許可なく農地を農地以外のものにしていたということで顛末書の提出がっております。

6番、飯盛町平古場の田1筆12㎡について、倉庫用地、敷地拡張とする転用申請です。追認となるものです。契約内容は所有権移転の贈与、区域区分はその他の区域、農振白地です。農地の立地基準については、第2種農地に該当しております。申請地について、平成10年に隣地と合わせて倉庫が建設されました。現状のまま利用するため被害の恐れはありません。雨水については自社敷地を経由して道路側溝へ放流し、汚水については発生いたしません。隣接する農地はなく、既に設置さ

れておりますので追加の資金はありません。また、許可なく農地を農地以外のものにしていたということで顛末書の提出がっております。

7番、飯盛町平古場の田1筆0.23㎡について、住宅用地、敷地拡張とする転用申請で、追認の申請となります。契約内容は所有権移転の贈与、区域区分はその他の区域、農振白地です。農地の立地基準については、第2種農地に該当します。申請地ですが、昭和55年頃、住宅を建築した際に境界線の誤認により住宅用地の一部として利用していたものです。現在被害を及ぼしておらず、今後も同様に利用するため被害の発生は無いものと思われまます。現状のまま利用するため追加の資金は発生いたしません。許可なく農地を農地以外のものにしていたということで、顛末書の提出がっております。

8番、高来町下与の田2筆762㎡について、建売住宅用地、3区画とする転用申請です。契約内容は、所有権移転の売買、区域区分はその他の区域、農振白地です。農地の立地基準については、小江駅から、おおむね300m以内にある農地ですので、第3種農地に該当しております。申請地ですが、木造2階建ての建売住宅を3区画整備するものです。土地の造成はなく現状のまま利用するので、隣接地に被害を及ぼす恐れはありません。雨水排水については道路側溝に放流し、汚水・生活雑排水は下水道に接続します。また南側はがけ地となっておりますので県建築基準条例に基づき後退して建築予定です。隣接する農地所有者等との協議報告書は添付され、資金について残高証明書で確認しております。

9番、高来町峰の田1筆2,138㎡について、駐車場用地、29台分とする転用申請です。契約内容は所有権移転の売買です。区域区分はその他の区域、農振白地です。農地の立地基準については、小江駅からおおむね300m以内にある農地ですので第3種農地に該当しております。申請者は宗教法人、お寺、代表及び社会福祉法人、理事長であり、今回、お寺、保育園の職員用及び来客用として駐車場を整備するものです。現在の状況は、朝夕の園児の送迎時は混雑し近隣住民に迷惑をかけている、とのこと。また、現在の職員用駐車場は借地であり、本整備後は返却予定です。また、お寺及び保育園の行事の際は、近くの小学校跡地を借りている状況である。造成は無く現状のまま利用し、砂利敷きとします。既存の石積みがあるため、被害発生の恐れはありません。雨水については側溝と柵を整備し隣接する河川へ接続します。隣接する農地はなく、資金については残高証明書で確認しています。

10番、高来町峰の田2筆1873㎡について、園庭用地とする転用申請です。契約内容は所有権移転の売買、区域区分はその他の区域、農振白地です。農地の立地基準については、第2種農地に該当しております。本件は、現在の園庭が手狭であることから、園児の成長のため、広い運動用のスペースと自然とふれあうための菜園、果樹園を園庭として整備するものです。土地の造成はなく、現状のまま利用します。雨水については側溝と柵を整備し隣接する河川へ放流します。汚水については発生しません。隣接する農地はなく、資金については残高証明書で確認しています。以上です。

議長 議案第5号の説明がありましたので、1番・小野地区担当の委員さん補足説明を

- 委員 お願いします。
- 委員 担当地区の推進委員と現地調査を行い、地区協議会で協議したところ、土地利用計画図等から判断して、住宅用地に転用することについて適正であると思われます。ご審議のほどよろしくお願いします。
- 議長 1番について、何かご質問はありませんか。
(「なし」と言う者あり)
- 議長 ご質問がないようですので、1番は申請どおり許可することにご異議はありませんか。
(「異議なし」と言う者あり)
- 議長 ご異議がないようですので、1番は、申請どおり許可することに決定いたします。
次に2番・有喜地区担当の委員さん補足説明をお願いします。
- 委員 担当地区の推進委員と現地調査を行い、地区協議会で協議したところ、土地利用計画図等から判断して住宅用地に転用することについて適正であると思われます。ご審議のほどよろしくお願いします。
- 議長 2番について、何かご質問はありませんか。
(「なし」と言う者あり)
- 議長 ご質問がないようですので、2番は申請どおり許可することにご異議はありませんか。
(「異議なし」と言う者あり)
- 議長 ご異議がないようですので、2番は、申請どおり許可することに決定いたします。
次に3番・本野地区担当の委員さん補足説明をお願いします。
- 委員 担当地区の推進委員と現地調査を行い、地区協議会で協議したところ、土地利用計画図等から判断して、資材置場用地に転用することについて適正であると思われます。ご審議のほどよろしくお願いします。
- 議長 3番について、何かご質問はありませんか。
(「なし」と言う者あり)
- 議長 ご質問がないようですので、3番は申請どおり許可することにご異議はありませんか。
(「異議なし」と言う者あり)
- 議長 ご異議がないようですので、3番は、申請どおり許可することに決定いたします。
次に4番・長田地区担当の委員さん補足説明をお願いします。
- 委員 担当地区の推進委員と現地調査を行い、地区協議会で協議したところ、土地利用計画図等から判断して、農業用倉庫用地に転用することについて適正であると思われます。ご審議のほどよろしくお願いします。
- 議長 4番について、何かご質問はありませんか。
(「なし」と言う者あり)
- 議長 ご質問がないようですので、4番は申請どおり許可することにご異議はありませんか。
(「異議なし」と言う者あり)

- 議 長 ご異議がないようですので、4番は、申請どおり許可することに決定いたします。
- 議 長 次に5番・森山地区担当の委員さん補足説明をお願いします。
- 委 員 担当地区の推進委員と現地調査を行い、地区協議会で協議したところ、土地利用計画図等から判断して、農業用倉庫用地に転用することについて適正であると思われま。ご審議のほどよろしくをお願いします。
- 議 長 5番について、何かご質問はありませんか。
- (「なし」と言う者あり)
- 議 長 ご質問がないようですので、5番は申請どおり許可することにご異議はありませんか。
- (「異議なし」と言う者あり)
- 議 長 ご異議がないようですので、5番は、申請どおり許可することに決定いたします。
- 議 長 次に6番と7番・飯盛地区担当の委員さん補足説明をお願いします。
- 委 員 6番、担当地区の推進委員と現地調査を行い、地区協議会で協議したところ、土地利用計画図等から判断して、倉庫用地に転用することについて、適正であると思われま。ご審議のほどよろしくをお願いします。
- 7番、担当地区の推進委員と現地調査を行い、地区協議会で協議したところ、土地利用計画図等から判断して、住宅用地に転用することについて適正であると思われま。ご審議のほどよろしくをお願いします。
- 議 長 6番と7番について、何かご質問はありませんか。
- (「なし」と言う者あり)
- 議 長 ご質問がないようですので、6番と7番は申請どおり許可することに、ご異議はありませんか。
- (「異議なし」と言う者あり)
- 議 長 ご異議がないようですので、6番と7番は、申請どおり許可することに決定いたします。
- 議 長 次に8番から10番・高来地区担当の委員さん補足説明をお願いします。
- 委 員 8番、担当地区の推進委員と現地調査を行い、地区協議会で協議したところ、土地利用計画図等から判断して、建売住宅用地に転用することについて適正であると思われま。ご審議のほどよろしくをお願いします。
- 9番、担当地区の推進委員と現地調査を行い、地区協議会で協議したところ、土地利用計画図等から判断して、駐車場用地に転用することについて適正であると思われま。ご審議のほどよろしくをお願いします。
- 10番、担当地区の推進委員と現地調査を行い、地区協議会で協議したところ、土地利用計画図等から判断して、園庭用地に転用することについて適正であると思われま。ご審議のほどよろしくをお願いします。
- 議 長 8番から10番について、何かご質問はありませんか。
- (「なし」と言う者あり)
- 議 長 ご質問がないようですので、8番から10番は申請どおり許可することに、ご異議はありませんか。

(「異議なし」と言う者あり)

議 長 ご異議がないようですので、8番から10番は、申請どおり許可することに決定いたします。

(議案第6号) 次、議案第6号「農地法第5条の規定による許可後の計画変更承認申請書審議の件」を議題といたします。事務局から、説明をお願いします。

事 務 局 1番、長田町の田5筆合計3,316㎡の農地について、令和4年3月10日付、許可番号第1267-1号で貸資材置場用地として許可した件につきまして、計画変更承認申請があったものです。今回、転用目的の変更はありませんが、配置計画等が変更となる計画変更承認申請となります。理由といたしましては、当初の配置計画では搬入搬出する際の大型車両の転回場や作業場が不足するため、配置を見直すこととなります。また、当初10cmの砕石敷きの計画でしたが、水はけが悪かったため盛土を30cmに変更するものです。なお、工期が遅れた理由については大規模工事の受注が続き、人員を配置できなかったとのこと。本変更後は早期に完了するよう指導を行っております。以上です。

議 長 1番について、何かご質問はありませんか。

(「なし」と言う者あり)

議 長 ご質問がないようですので、1番は申請どおり承認することにご異議ありませんか。

(「異議なし」と言う者あり)

議 長 ご異議がないようですので、1番は、申請どおり承認することに決定いたします。
(議案第7号) 次、議案第7号「農業経営基盤強化促進法による利用権設定等審議の件」を議題といたします。事務局から、説明をお願いします。

事 務 局 1番、飯盛地区、飯盛町後田の農地1筆、450.00㎡について、農業経営規模拡大を行うため、賃貸借10年で借り入れる新規の申出です。申出人は、馬鈴薯、人参の生産を主体に経営されています。以上、1番の申し出は、権利取得後の全ての農地について、年間を通して耕作されると認められるため、農業経営基盤強化促進法第18条第3項の各要件を満たしています。以上です。

議 長 1番について、何かご質問はありませんか。

(「なし」と言う者あり)

議 長 ご質問がないようですので、1番は申請どおり許可することにご異議はありませんか。

(「異議なし」と言う者あり)

議 長 ご異議がないようですので、1番は、申請どおり許可することに決定いたします。
(議案第8号) 次、議案第8号「農地中間管理事業に係る「農用地利用集積等促進計画」に対する意見聴取の件」を議題といたします。事務局から、説明をお願いします。

事 務 局 議案第8号の農用地利用集積等促進計画の変更について、説明します。既に農業経営基盤強化促進法により、農地中間管理機構が利用権の設定を、受けている飯盛地区飯盛町開の農地1筆1,617㎡について議案第8号の1番のとおり設定を受ける者の変更を行う農用地利用集積等促進計画です。権利の設定を受ける

者は、キュウリの生産を主体に経営しており、今回、経営の移譲を受け、農業に精進するため、権利の設定を行うものです。契約内容は、使用貸借となっており、貸借期間は従前の貸借期間の残存期間である8年11か月となっています。

以上 第8号議案の1番の農用地利用集積等促進計画は、「農地中間管理事業実施に関する規程」の「貸付先決定ルール」に基づき作成されたものであります。

議 長 議案第8号の1番について、何かご質問はありませんか。
(「なし」と言う者あり)

議 長 ご質問がないようですので、1番を「意見なし」とすることにご異議はありませんか。
(「異議なし」と言う者あり)

議 長 ご異議がないようですので、1番は、「意見なし」とすることに決定いたします。
(議案第9号) 次に、議案第9号「地籍調査による農地地目の変更に伴う意見調査の件」を議題といたします。事務局から、説明をお願いします。

事 務 局 議案第9号「地籍調査による農地地目の変更に伴う意見聴取の件」のご説明をいたします。本件は、地籍調査課が地籍調査を実施した結果、農地等に係る登記地目の変更を予定している土地について、農業委員会の意見を求められているものです。内容につきましては、貝津町の一部貝津第1の2地区で、市街化調整区域内の農地1筆を農地から農地以外への変更が予定されています。本案は転用履歴等が確認できず、農地法の許可の確認が取れていないため、農地法の手続きを要すると回答したいと思います。以上で説明を終わります。

議 長 議案第9号の説明がありました。何かご質問はありませんか。
(「なし」と言う者あり)

議 長 ご質問がないようですので、地籍調査による農地地目の変更については、「異議がない」とすることにご異議はありませんか。
(「異議なし」と言う者あり)

議 長 ご異議がないようですので、地籍調査による農地地目の変更については、「異議がない」と意見することに決定いたします。

議 長 次に、報告案件について、事務局より報告願います。

事 務 局 報告第1号「農地法第3条の3の規定による届出書受理の件」について報告します。多良見地区から1件、森山地区から1件、飯盛地区から2件 合計4件出ています。届出理由は、全て相続により農地の所有権を取得したためです。

報告第2号「農地法第18条第6項の規定による合意解約の通知の件」について報告します。飯盛地区から1件の通知が出ております。解約理由としましては、農地中間管理機構に貸し付けるためとなっております。

報告第3号 農地法第4条の規定による農地転用届出書受理の件につきましてご報告いたします。1番 小野町の畑1筆143㎡を駐車場用地とする届出です。

報告第4号 農地法第5条の規定による農地転用届出書受理の件につきましてご報告いたします。1番 川床町の畑1筆6.01㎡を住宅用地、敷地拡張とする贈与の届出です。

報告第5号 農業用施設届出書受理の件につきましてご報告いたします。

1番、多良見町化屋の畑1筆合計160㎡の内51.50㎡に農業用倉庫を設置する届出です。

2番、飯盛町後田の畑1筆450㎡の内54㎡に農業用倉庫を設置する届出です。

報告第6号、非農地通知申出書受理の件について報告いたします。本野地区から1件、真津山地区から1件、有喜地区から4件、長田地区から1件の合計7件の非農地通知申出書を受理いたしました。いずれも山林・原野化しており、農振白地です。以上で報告を終わります。

議長 ただいまの報告の件について、なにかご質問はありませんか。
(「なし」と言う者あり)

議長 なければ、報告の件は、ご了承をお願いいたします。

議長 以上をもちまして、提出されました案件は全て終了いたしました。お諮りします。議決されました案件につきましては、字句、数字、その他整理を要するものがありました場合、その整理を議長に委任されたいと思います。これに御異議ありませんか。

(「異議なし」と言う者あり)

議長 異議ありませんので、これらの整理を要するものにつきましては、議長に委任することに決定いたしました。

議長 本日の、農地法等に係る審議結果をご報告します。

議案第1号	土地区画整理事業の事業企画に対する意見聴取の件	1件。
議案第2号	空き家に隣接した農地指定申請書審議の件	1件。
議案第3号	農地法第3条許可の件	5件。
議案第4号	農地法第4条許可の件	2件。
議案第5号	農地法第5条許可の件	10件。
議案第6号	農地法第5条許可後の計画変更承認の件	1件。
議案第7号	農業経営法基盤強化促進法による利用権設定の件	1件。
議案第8号	農地中間理事業に係る農用地利用集積等促進計画の件	1件。
議案第9号	地籍調査による農地地目の変更に伴う意見聴取	1件。

以上、審議件数は、全部で23件でございました。以上で本日の審議事項等はすべて終了いたしました。委員さん方から何かご質問はありませんか。

委員 農地の相談があった際に、タブレットで、農業振興地域がわかるように、タブレットの中に入れられないでしょうか。

事務局 タブレットの中のアプリが全国的なものですので、そういう要望は行っていきたいと思います。ただ、農業振興地域というのはそれほど変わらないですが、農用地については、今回のように何年かに一度、一斉に見直す場合や、随時見直していく場合もありますので、それをリアルタイムに反映できないので、事務局としましても、農用地については、所管課である農業振興課に、必ず確認をしていただくようにしております。

委員 員 もし、必要であれば、農業委員として農業振興課で調べることができます。
委員 員 タブレットは、委員全員が一斉に使えるのでしょうか。
事務局 このタブレットは全国的なものでして、現在、大手キャリアの回線を使っておりますので、委員さんが全員使われても問題はないと思いますが、やはり、時間帯によっては、混雑している場合もあると思います。

議長 委員さん方から他にご質問はありませんか。
 (「なし」と言う者あり)

議長 なければ、事務局から連絡事項はありませんか。
事務局 (事務連絡)

議長 それでは、これをもちまして、令和5年度諫早市農業委員会第8回総会を閉会いたします。長時間にわたり、ありがとうございました。

議長 _____

議事録署名人 _____

議事録署名人 _____