

平成29年度

東近江市農業委員会  
第3回（10月期）月例総会  
議事録

1. 開催日時 平成29年10月10日（火）午前9時30分から午前12時30分  
及び午後4時から午後5時30分
2. 開催場所 東近江市役所 新館313会議室
3. 出席委員 22人 欠席委員 無し

議席番号	出欠	議席番号	出欠
1	出	12	出
2	出	13	出
3	出	14	出
4	出	15	出
5	出	16	出
6	出	17	出
7	出	18	出
8	出	19	出
9	出	20	出
10	出	21	出
11	出	22	出
議長（会長）	16番委員		

#### 4. 議事日程

##### 第1 議事録署名委員の指名

##### 第2 議事上程

- 議案第1号 農地法第3条第1項の規定による許可申請について
- 議案第2号 農地法第4条第1項の規定による許可申請について
- 議案第3号 農地法第5条第1項の規定による許可申請について
- 議案第4号 農地法第4条第1項第7号の規定による農地転用届出の報告について
- 議案第5号 農地法第5条第1項第6号の規定による農地転用届出の報告について
- 議案第6号 農地法第3条の3第1項の規定による届出の報告について
- 議案第7号 農地の貸借権の合意解約の報告について
- 議案第8号 東近江市農用地利用集積計画（案）について
- 議案第9号 農用地利用配分計画（案）について

#### 5. 事務局職員

##### 農業委員会事務局

局長	次長
主幹	主事

##### 農業水産課

主幹
----

## 6. 会議の内容

- 議長  ただ今から、平成29年度第3回（10月期）月例総会を開会致します。  
委員総数22名のうち、現在の出席者数は22名、欠席者は無しであり、この部会は成立致します。  
日程第1は、議事録署名委員の指名であります。  
議席番号8番 ●●●●委員、10番 ●●●●●委員を指名致します。
- 議長  日程第2は、議事の上程であります。  
最初に、議案第1号「農地法第3条第1項の規定による許可申請について」を議題と致します。  
それでは、事務局の説明を求めます。
- 事務局  それでは議案第1号 農地法第3条第1項の規定による許可申請について、農地法第3条第1項の規定に基づき、農地の権利を移転又は設定したい旨、次のとおり申請があったので、許可することについて意見を求めます。  
番号1についてご説明いたします。  
市辺町に居住される譲受人と譲渡人から、譲渡人所有の農地1筆、市辺町字野神●●●●番、214㎡、地目「田」について売買による所有権移転の申請がされました。  
譲受人の取得後における耕作面積は250.58aで下限面積を上回っております。譲受人は地域の農業を理解しており、水利調整、共同作業等協力することによって、周辺地域との調和要件について問題ないと考えます。  
また、農作業に必要な農機具についてはトラクター、コンバイン、田植機、乾燥機、籾摺機、トラックは所有しておられます。経営農地は世帯4人で耕作され、全部効率利用の面で問題ないと考えます。  
農地法第3条第2項各号の「全部効率利用要件」「農作業常時従事要件」「下限面積要件」「地域との調和要件」の許可要件のすべてを満たしていると考えます。  
担当委員は、●●●委員です。
- 次に番号2についてご説明いたします。  
佐生町に居住される譲受人と米原市梅ヶ原に居住される譲渡人から、譲渡人所有の農地1筆、佐生町字山之下●●●番、452㎡、地目「田」について売買による所有権移転の申請がされました。  
譲受人の取得後における耕作面積は50.65aとなり、下限面積を上回っております。なお、取得前の耕作面積が50a未満であり、営農計画書を提出いただいております。譲受人は地域の農業を理解しており、水利調整、共同作業等協力することによって、周辺地域との調和要件について問題ないと考えます。  
また、農作業に必要な農機具についてはトラクターは所有しておられ、コンバイン、田植機、乾燥機、籾摺機、トラックはリースを利用しておられます。経営農地は世帯3人で耕作され、全部効率利用の面で問題ないと考えます。  
農地法第3条第2項各号の「全部効率利用要件」「農作業常時従事要件」「下限面積要件」「地域との調和要件」の許可要件のすべてを満たしていると考えます。

担当委員は、●●●●委員です。

次に番号 3 についてご説明いたします。

上羽田町に居住される譲受人と譲渡人から、譲渡人所有の農地 2 筆、上羽田町字桜●●●●番、975 m<sup>2</sup>、地目「田」外 1 筆、合計 1,950 m<sup>2</sup>について売買による所有権移転の申請がされました。

譲受人の取得後における耕作面積は 293.90 a で下限面積を上回っております。譲受人は地域の農業を理解しており、水利調整、共同作業等協力することのことで、周辺地域との調和要件について問題ないと考えます。

また、農作業に必要な農機具についてトラクター、コンバイン、田植機、乾燥機、糶摺機、トラックは所有しておられます。経営農地は世帯 2 人で耕作され、全部効率利用の面で問題ないと考えます。

農地法第 3 条第 2 項各号の「全部効率利用要件」「農作業常時従事要件」「下限面積要件」「地域との調和要件」の許可要件のすべてを満たしていると考えます。

担当委員は、●●●●●委員です。

次に番号 4 についてご説明いたします。

北清水町に居住される譲受人と譲渡人から、譲渡人所有の農地 1 筆、北清水町字稲田●●●番、149 m<sup>2</sup>、地目「畑」について売買による所有権移転の申請がされました。

譲受人の取得後における耕作面積は 73.83 a で下限面積を上回っております。権利移転の農地は畑の取得ですが譲受人は地域の農業を理解しており、地域の農業に配慮することのことで、周辺地域との調和要件について問題ないと考えます。また、農作業に必要な農機具についてはトラクター、田植機、トラックは所有しておられ、収穫、乾燥調整は JA カントリーを利用されています。経営農地は世帯 4 人で耕作され、全部効率利用の面で問題ないと考えます。

農地法第 3 条第 2 項各号の「全部効率利用要件」「農作業常時従事要件」「下限面積要件」「地域との調和要件」の許可要件のすべてを満たしていると考えます。

担当委員は、●●●委員です。

次に番号 5 についてご説明いたします。

上山町に居住される譲受人と譲渡人から、譲渡人所有の農地 4 筆、上山町字上白●●●番 4、70 m<sup>2</sup>、地目「畑」外 3 筆、合計 3,235 m<sup>2</sup>について贈与による所有権移転の申請がされました。

譲受人の取得後の耕作面積は 44.20 a で下限面積に達しておりませんが、利用権設定を同時申請されており、今回申請分を合計しますと 51.57 a で下限面積を上回ります。なお、譲受人から営農計画書を提出していただいております。譲受人は地域の農業を理解しており、水利調整、共同作業等協力することのことで、周辺地域との調和要件について問題ないと考えます。

また、農作業に必要な農機具についてはトラクター、田植機、トラックは所有しておられ、コンバイン、田植機、乾燥調整は地元営農と共同利用されています。経営農地は世帯 3 人で耕作され、全部効率利用の面で問題ないと考えます。農地法第 3 条第 2 項各号の「全部効率利用要件」「農作業常時従事要件」「下限面積要件」「地域との調和要件」の許可要件のすべてを満たしていると考え

ます。  
担当委員は、●●●●委員です。

次に番号 6 についてご説明いたします。  
三津屋町に居住される譲受人と草津市西大路町に居住される譲渡人から、譲渡人所有の農地 1 筆、三津屋町字柿立●●●番●、406 m<sup>2</sup>、地目「畑」について売買による所有権移転の申請がされました。  
譲受人の取得後における耕作面積は 76.47 a で下限面積を上回っております。権利移転の農地は畑の取得ですが譲受人は地域の農業を理解しており、地域の農業に配慮することと、周辺地域との調和要件について問題ないと考えます。  
また、農作業に必要な農機具についてはトラクター、コンバイン、田植機、乾燥機、糞摺機、トラックは所有しておられます。経営農地は世帯 3 人で耕作され、全部効率利用の面で問題ないと考えます。  
農地法第 3 条第 2 項各号の「全部効率利用要件」「農作業常時従事要件」「下限面積要件」「地域との調和要件」の許可要件のすべてを満たしていると考えます。  
担当委員は、●●●委員です。

次に番号 7 についてご説明いたします。  
南花沢町に居住される譲受人と譲渡人から、譲渡人所有の農地 3 筆、南花沢町字花之木●●●番、601 m<sup>2</sup>、地目「田」外 2 筆、合計 1,037 m<sup>2</sup>について売買による所有権移転の申請がされました。  
譲受人の取得後における耕作面積は 94.70 a で下限面積を上回っております。譲受人は地域の農業を理解しており、水利調整、共同作業等協力することと、周辺地域との調和要件について問題ないと考えます。  
また、農作業に必要な農機具についてはトラクター、トラックは所有しておられ、コンバイン、田植機、乾燥調整は地元営農法人に作業委託されています。経営農地は世帯 4 人で耕作され、全部効率利用の面で問題ないと考えます。  
農地法第 3 条第 2 項各号の「全部効率利用要件」「農作業常時従事要件」「下限面積要件」「地域との調和要件」の許可要件のすべてを満たしていると考えます。  
担当委員は、●●●●●委員です。

次に番号 8 についてご説明いたします。  
甲賀市に居住される譲受人と京都市北区に居住される譲渡人から、譲渡人所有の農地 2 筆、沖野 2 丁目字芝野●●●番、8,202 m<sup>2</sup>、地目「田」外 1 筆、合計 9,027 m<sup>2</sup>について売買による所有権移転の申請がされました。  
譲受人は、甲賀市にて認定農業者であります。酪農家として乳牛を 165 頭飼育しておられ、牛乳・乳製品の加工業務をされています。現在 15 万 ℓ 生産しておられるのを 26 万 ℓ への増加を計画しておられ、チーズ生成の機械の所有もしておられこちらも 20 ℓ から 100 ℓ への規模拡大を考えられておられます。今回取得される農地についても飼料作物を作付される計画であります。また耕作の際の機械類については、本申請地の隣接地に譲渡人所有の宅地があり、そちらも取得するご予定をされています。取得後にはその宅地に居住地から機械の搬入をし管理するご予定をされています。

譲受人の取得後における耕作面積は548.48aで下限面積を上回っております。譲受人は地域の農業を理解しており、水利調整、共同作業等協力することによって、周辺地域との調和要件について問題ないと考えます。

また、農作業に必要な農機具についてはトラクター、コンバイン、田植機、乾燥機、籾摺機、トラックは所有しておられます。経営農地は世帯5人で耕作され、全部効率利用の面で問題ないと考えます。

農地法第3条第2項各号の「全部効率利用要件」「農作業常時従事要件」「下限面積要件」「地域との調和要件」の許可要件のすべてを満たしていると考えます。

担当委員は、●●●●委員です。

以上、ご審議よろしく申し上げます。

議長 事務局の説明が終わりました。

①番について、何かご意見はございますか。

(異議なし)

②番について、何かご意見はございますか。

(異議なし)

③番について、何かご意見はございますか。

(異議なし)

④番について、何かご意見はございますか。

(異議なし)

⑤番について、何かご意見はございますか。

(異議なし)

⑥番について、何かご意見はございますか。

(異議なし)

⑦番について、何かご意見はございますか。

(異議なし)

⑧番について、何かご意見はございますか。

7番 地区担当として確認に行きましたが、8月の遊休農地調査の対象農地でもあり、真ん中に大きな木が生えており、水利もありませんでした。田として耕作するのは難しいのではないかと思いましたが、先ほどの説明で、酪農家で飼料作物を作られるということを確認しましたので、畑であればそれでよいのかなと思います。

事務局 譲受人は譲渡し人の親戚に当たる方で、今回、遊休農地を解消するためということも含めて取得されるものです。今までも草刈等はされていましたが、今回飼料作物を作付けされるという計画で取得されます。

7番 水稻は無理だろうと思っていましたが、飼料作物ということは今初めて聞きました。それであれば大丈夫だろうと思いますが、譲受人がどういう方か、何を作られるのかという情報は事前調査のときにいただければと思います。

議長 事務局は事前に提供できる情報があれば、調査依頼のときに説明いただきたいと思います。  
他に何かございますか。

3番 甲賀市からここまで通作されるわけですが、譲受人とは兄弟とかですか。かなり距離があるので困難だと思いますが、何か必然的な理由があるのですか。

事務局 ご親戚であるということで、頼まれたということもありますし、●●委員が同業者の関係で斡旋いただいたということもあり、今回取得されます。

9番 何度も保全作業に来られるのですが、周辺の住民から不審者扱いされるということもあったようです。機械についても、農地取得後には隣の宅地に持ってきて置かれるということで、私も何度か連絡させてもらいましたが、やっていただけることになりましたので、様子を見ていただきたいと思います。

議長 他に何かございますか。

議長 無いようですので、それでは採決に移ります。  
本案を承認される方は挙手を願います。  
(全員挙手)

議長 全員賛成と認めます。よって本案は可決いたしました。

議長 次に、議案第2号「農地法第4条第1項の規定による許可申請について」並びに関連がございますので、議案第3号「農地法第5条第1項の規定による許可申請について」の番号17番を議題と致します。  
事務局の説明を求めます。

事務局 議案の説明に入ります前に、議案書の取り下げがありましたので、訂正させていただきます。  
議案第3号、番号14につきましては申請人から取り下げ願いが出されましたので、取り下げとさせていただきます。  
それでは、議案第2号 農地法第4条第1項の規定による許可申請について、農地法第4条第1項の規定に基づき、農地を転用したい旨、次のとおり申請があったので、許可することについて意見を求めます。

番号1についてご説明いたします。

本件の申請人は、甲津畑町に居住するもので、農業用資材置き場及び通路に転用するため申請があったものです。

申請地は、東近江市山上町字柿ノ町●●●●番●、登記地目「田」、現況地目「田」外1筆、合計面積569㎡の土地です。

申請理由は、農業用の耕土やトラクター、軽トラックの駐車スペースの確保また、申請地奥の自身の農地への進入路としています。

土地の選定理由は、他の土地では十分なスペースが取れないためこの土地を選んだとしています。

土地の利用計画は、トラクター2台、軽トラック2台、また農作業上すきとった耕土の一時置き場のためのスペースであります。

土地の造成等につきましては、耕土を15cmすき取り、38cmの良質土で仕上げをされ、雨水については、敷地内U字溝にて集水し道路側溝に放流されま

す。

申請地は東近江市永源寺支所から西へ約 300m。周囲を田に囲まれた都市計画法市街化調整区域の農振白地の土地で、農地団地規模がおおむね10ha以上あることから第1種農地と判断できます。

第1種農地につきましては、原則許可できませんが、農業用施設である為、例外的に許可し得るものです。

資金については全額自己資金で賄われ、一般基準においても基準に抵触するものはなく、愛知川沿岸土地改良区意見書、他の添付書類についても特に問題はありませんでした。

以上のとおり、農地法第4条第2項に基づき審査したところ、許可相当と判断いたしました。

担当農業委員は、●●●●●委員です。

番号2と議案第3号農地法第5条第1項の規定による許可申請についての番号17は、一体の事業用地でありますので一括してご説明いたします。

今般、申請を2件に分けて提出いただいておりますが、計画の概要といたしましては、父親名義の農地1筆を、親子で共同にて自己専用住宅を建設される計画のものであり、そのためには子が土地の使用収益を行うために、父から子へ持分の所有権移転をする必要があり、その部分においては5条申請と父が建設されるための4条申請が必要となります。

申請地は東近江市鈴町字里ノ浦●●●●番、登記地目：田、現況地目：田、面積は1,245㎡の内499㎡です。

申請理由及び土地の選定理由は、申請人である息子世帯は現在市内の賃貸住宅に居住されていますが子どもの成長に伴い現在の住まいでは手狭であり、また、父世帯の現住居は鈴町にあり、近所の煤煙、煤塵に悩まされており、健康を考慮し息子世帯と同居される計画であり、また、地元集落でもあり、今後も地域活動を継続されたい意向であることから当該申請地を選定されました。

土地の造成計画につきましては、80cmの盛土をされた後に整地をされ、L字型擁壁にて隣接する自己所有農地への土砂の流出を防止されます。土地の利用計画については一戸建専用住宅の建築面積が85.29㎡と自家用車の駐車スペースが4台分を設置される計画です。

雨水排水については敷地南側の用悪水路に排水され、生活雑排水は合併浄化槽を設置される計画です。

申請地は東近江市立蒲生西小学校から北西へ約400m。周囲を田、用悪水路に囲まれた都市計画法市街化調整区域内の農振白地の農地で、特定土地改良事業施行区域内農地であることから、第1種農地と判断できます。第1種農地は、原則許可できませんが、集落に接続して設置される住宅であることから、例外的に許可できるものです。

資金については全額、金融機関からの借入とする計画で一般基準においても基準に抵触するものはなく、日野川流域土地改良区の意見書も添付されており、その他の添付書類についても特に問題はありませんでした。

なお、申請地は、都市計画法第29条の規定による開発許可申請中であり、農地転用の許可は、この許可と同時に行なうものとしします。

以上、農地法第4条第2項及び第5条第2項に基づき審査したところ、転用許可は相当と判断いたしました。

担当農業委員は、●●●●●委員です。



以上、ご審議よろしく申し上げます。

議 長 事務局の説明が終わりました。  
本案については、事前調査がなされておりますので、調査の報告を求めます。

6 番 1つ目の永源寺の方ですが、隣が永源寺支所です。土地は3筆あり国道421号線に面しています。また、4分の1が青地で、4分の3が白地です。道路から20mくらいの支所寄りの土地が白地で、問題はありません。  
次に鈴町の方ですが、今説明があったように、住宅を建てた残りは田にするということで問題はありませんでした。

議 長 事務局の説明及び調査報告が終わりました。  
①番について、何かご意見はございますか。

12番 この計画では一角に田が残ってしまい、営農できるか疑問が生じましたが、担当の●●委員にお聞きしたら、後で5条申請の説明があるとのことですので、納得しました。

事務局 今回3筆に分筆された内、真ん中の筆がこの4条自己転用の申請です。両サイドの2筆は今回5条申請がされていますので、そこで説明させていただきます。

議 長 他に何かございますか。  
(異議なし)

議 長 次に、②番と3号議案の⑰番について、何かご意見はございますか。  
(異議なし)

議 長 無いようですので、採決に移ります。  
本案を承認される方は挙手を願います。  
(全員挙手)

議 長 全員賛成と認めます。よって、本案は可決いたしました。

議 長 次に、議案第3号「農地法第5条第1項の規定による許可申請について」を議題とします。  
また、本議案の番号⑨番につきまして、申請者に、●●●委員がおられますので、農業委員会法第31条の規定に基づき「議事参与の制限」により、当該案件の審議開始から終了まで退席をお願いします。関係議案終了後に入室・着席していただきます。  
このことから、審議につきましては番号⑨番を最後にしますので、よろしくお願い申し上げます。  
また、今回は転用案件が多くございますので、番号①番から⑧番までを前半とし、番号⑩番から以降を後半とし、そして最後に番号⑨番を審議しますのでよろしくお願い申し上げます。  
それでは、前半の番号①番から⑧番までについて、事務局の説明を求めます。

それでは、議案第3号、農地法第5条第1項の規定による許可申請について、農地法第5条第1項の規定に基づき、農地を転用し農地の権利を移転又は設定したい旨、次のとおり申請があったので、許可することについて意見を求めます。

番号1と番号3については関連がございますので一括してご説明いたします。番号1と番号3ともに、譲受人は蒲生郡日野町に所在する不動産売買、賃貸、管理、仲介等の取引に関する業務を営む法人で、譲渡人は青野町に居住する者で売買により譲り受けられるものです。

申請地は、東近江市青野町字青野●●●●番●外6筆、登記地目「畑」、現況地目「畑、面積6,194㎡の土地です。番号1については、第2回（9月期）月例総会で継続審議案件となったものです。

申請理由は、不動産売買、賃貸、管理、仲介等営業等を行っており貸倉庫業を日野町地先でも約500坪の倉庫を賃貸契約しているところ、引き続き事業の業務拡大のため必要な貸倉庫として転用される計画であり、進入路部分については前面道路である市有道路は普通車の通行は可能ですが、大型トレーラーの乗入れをするには狭いため又、貸倉庫建築時の資材運搬をする進入路がないため、国道421号からの進入路が必要になったとしています。本申請地の隣地の方や地元との協議をされた上で同意しておられます。また、進入路から貸倉庫との間の市道について、用水管が通っており、現在愛知川沿岸土地改良区に土地利用協議を提出され、最終調整中であり指示事項については、適切に処理すると確約されておられます。

土地の選定理由は、国道421号と貸倉庫用地との中間に位置し、大型トレーラーの乗入れが可能である土地を選んだとしています。

土地の利用計画は、20t大型トレーラーの乗入れをするための進入路及び貸倉庫としての利用であります。

土地の造成等につきましては、耕土を20cmすき取り、20cmの砕石で仕上げをされます。雨水については、進入路側は吸込槽にて排水されます。また、貸倉庫は、給水は公営水道を引き込み、雑排水は農村下水道へ接続され、雨水排水は貸倉庫敷地内に側溝を設置し、吸込槽にて処理されます。

申請地は東近江市永源寺支所から西へ約2km。進入路について、周囲を宅地、畑、道路に囲まれた都市計画区域外の農振白地の土地で、農業公共投資の対象となっていない10ha未満の生産性の低い農地であることから、第2種農地と判断できます。

第2種農地は、事業の目的を達成するために申請地に代えて周辺の土地を供することができる場合は原則許可できませんが、事業の目的を達成するために申請地に代えて周辺の土地を供することができないことから例外的に許可し得るものです。

また、貸倉庫側については、旧永源寺町の時に工業系の土地利用を図る区域に指定されている地域で周囲を道路、雑種地に囲まれた都市計画区域外の農振白地の土地で、周辺が宅地化している区域であるために、第3種農地と判断されます。

第3種農地につきましては、立地基準上許可できる農地である為、許可はやむを得ないと考えます。

資金については全額自己資金で賄われ、一般基準においても基準に抵触するものはなく、愛知川沿岸土地改良区意見書、他の添付書類についても特に問題はありませんでした。

以上のとおり、農地法第5条第2項に基づき審査したところ、許可相当と判断いたしました。

担当農業委員は、●●●●●委員です。

次に、番号2についてご説明いたします。

本件の譲受人は天津市に所在する旅館・温泉浴場施設の経営等に関する業務を営む法人で、譲渡人は永源寺高野町に居住する者外2名で売買により譲り受けられるものです。

申請地は、東近江市永源寺高野町字井林●●●番●、登記地目「畑」、現況地目「茶畑」外1筆、合計面積773㎡の土地です。

申請理由は、平成20年7月に永源寺温泉 八風の湯として開業したが、当初より敷地面積の関係上駐車スペースが思うように取れず、日・祝・紅葉時期には500台以上の駐車が見込まれますが、新たに宿泊施設の増築をしたことにより、当初102台駐車可能台数より16台減少し、この台数では利用客、近隣にも迷惑をかけまた、安全面でも駐車場の確保が必要になったとしています。土地の選定理由は、施設に隣接し面積の要件も適しているためこの土地を選んだとしています。

土地の利用計画は、来客者用の車35台分の駐車場であります。

土地の造成等につきましては、現状地盤を切土し、コンクリート仕上げをされます。雨水排水については、側溝から集水枡にて入れ既存駐車場水路にて排水されます。

申請地は東近江市永源寺支所から東へ約1km。周囲を畑、道路、雑種地に囲まれた都市計画区域外の農振白地の土地で、農業公共投資の対象となっていない10ha未満の生産性の低い農地であることから、第2種農地と判断できます。第2種農地は、事業の目的を達成するために申請地に代えて周辺の土地を供することができる場合は原則許可できませんが、事業の目的を達成するために申請地に代えて周辺の土地を供することができないことから例外的に許可し得るものです。

資金については全額自己資金で賄われ、一般基準においても基準に抵触するものはなく、他の添付書類についても特に問題はありませんでした。

以上のとおり、農地法第5条第2項に基づき審査したところ、許可相当と判断いたしました。

担当農業委員は、●●●●●委員です。

次に、番号4についてご説明いたします。

本件の譲受人は青野町に所在するランプ、花札等カードゲーム商品の製造販売、および関連ソフトウェア開発製造、不動産賃貸業に関する業務を営む法人で、譲渡人は青野町に居住する者で売買により譲り受けられるものです。

申請地は、東近江市青野町字青野●●●●番、登記地目「山林」、現況地目「田」、面積1,000㎡の土地です。

申請理由は、法人の従業員間のコミュニケーションを図る場所として、レクリエーションできるスペースとして必要になったとしています。

土地の選定理由は、譲受人の工場に隣接し、社員が利用するにあたって極めて便利な場所で、面積等規模も適地である土地を選んだとしています。

土地の利用計画は、福利厚生施設、フットサルコート・3on3コートであります。

土地の造成等につきましては、耕土を30cmすき取り、人工芝生で仕上げをされます。雨水については、吸込槽にて排水されます。

申請地は東近江市永源寺支所から西へ約2.5km。旧永源寺町の時に工業系の土地利用を図る区域に指定されている地域で周囲を道路、雑種地に囲まれた都市計画区域外の農振白地の土地で、周辺が宅地化している区域であるために、第3種農地と判断されます。

第3種農地につきましては、立地基準上許可できる農地である為、許可はやむを得ないと考えます。

資金については全額自己資金で賄われ、一般基準においても基準に抵触するものではなく、愛知川沿岸土地改良区意見書、他の添付書類についても特に問題はありませんでした。

以上のとおり、農地法第5条第2項に基づき審査したところ、許可相当と判断いたしました。

担当農業委員は、●●●●●委員です。

次に、番号5についてご説明いたします。

本件の借受人は、大森町に居住し、貸渡人は、高木町に居住する者で、使用貸借により自己用専用住宅の建設に転用するため申請があったものです。なお、借受人は貸渡人の子にあたるものです。

申請地は、東近江市高木町字堂山●●●●番●、登記地目「田」、現況地目「宅地」外1筆、合計面積604㎡の土地です。

申請理由は、現在家族3人で賃貸住宅にて居住していますが、将来子供も増え現在両親が居住している住宅では手狭であり、また両親の家にも近いためとしています。

土地の選定理由は、貸渡人である父の所有地であり実家より約10mと近く農業後継者として先祖から受け継ぐ農地を荒廃させることなく維持管理を行うことが出来ること。また両親、祖母の面倒が看られ、親戚付き合いをする事等鑑み最適な土地であるため選んだとしています。また、進入路部分については顛末になっており、借受人の祖父のが農地転用が必要なことを知らず、埋め立ててしまったことによる現状是正になります。

土地の利用計画は、自己用専用住宅としての計画であります。

土地の造成等につきましては、耕土を20cmすきとり、30cmの盛土をされます。雨水については、既存の北側水路に放流し、排水については北側●●●●番、父所有地を經由し道路内に存する農村下水道に接続、放流する計画です。申請地は東近江市立市原小学校から南東へ約180m。周囲を田、宅地、用悪水路に囲まれた都市計画区域外の農振白地の土地で、農業公共投資の対象となっていない10ha未満の生産性の低い農地であることから、第2種農地と判断できます。

第2種農地は、事業の目的を達成するために申請地に代えて周辺の土地を供することができるときは原則許可できませんが、集落に接続して設置される住宅であることから例外的に許可し得るものです。

資金については住宅部分についてはJAからの借入金とし、顛末案件であります住宅への進入路は現状是正のため発生せず、一般基準においても、基準に抵触するものではなく、愛知川沿岸土地改良区意見書、添付書類についても特に問題はありませんでした。

以上のとおり、農地法第5条第2項に基づき審査したところ、許可相当と判断

いたしました。  
担当農業委員は、●●●●●委員です。

次に、番号6についてご説明いたします。

本件の譲受人、譲渡人は、ともに高木町に居住する者で、売買により農業用倉庫並びに車庫に転用するため申請があったものです。なお、借受人は認定農業者であります。

申請地は、東近江市高木町字林●●●番●、登記地目「畑」、現況地目「宅地」、面積 142 m<sup>2</sup>の土地です。

申請理由は、今回当該農地を含む住居と宅地の売買を行おうとした際に、当該地申請地が農地のままであったため、現状是正を行い既存の農業用倉庫並びに車庫を利用し、農機具の保管場所をするためとしています。また、貸渡人は売買終了後に介護施設に移り住む予定をされています。

土地の選定理由は、大型農業機械は、他の場所で保管管理していますが、小型機械（草刈り機等）と軽トラック等の保管に、自宅の近隣であり、施設の管理等が容易に出来るため当該土地を選んだとしています。

土地の利用計画は、農業用小型機械（草刈機等）と軽トラック等の保管であります。

土地の造成等につきましては、土地の利用計画については顛末案件の為、現状のまま利用されます。雨水については、地下浸透にて排水されます。

申請地は東近江市市原小学校から東へ約 377m。周囲を宅地、用水路、境内地に囲まれた都市計画区域外の農振白地の土地で、農業公共投資の対象となっていない 10ha 未満の生産性の低い農地であることから、第2種農地と判断できます。

第2種農地は、事業の目的を達成するために申請地に代えて周辺の土地を供することができるときは原則許可できませんが、申請地の周辺に居住する者の日常生活上又は業務上必要な施設で、集落に接続して設置されるもので例外的に許可し得るものです。

資金については、顛末案件の為、発生せず、一般基準においても基準に抵触するものはなく、愛知川沿岸土地改良区意見書、他の添付書類についても特に問題はありませんでした。

以上のとおり、農地法第5条第2項に基づき審査したところ、許可相当と判断いたしました。

担当農業委員は、●●●●●委員です。

次に、番号7についてご説明いたします。

本件の譲受人は、小脇町に居住する者で、譲渡人については八日市緑町に居住するもので売買により自己用戸建専用住宅として利用する為に転用の申請があったものです。

申請地は東近江市小脇町字寿●●●●番、登記地目「原野」、現況地目「田」、面積 495 m<sup>2</sup>の土地です。

申請理由及び土地の選定理由は、譲受人は現在、妻と子の3人の世帯構成で、市内の借家にて居住されていますが、子供の成長を考慮され、現借家では手狭であることから今回の申請に至りました。

土地の造成計画は、現状地盤に山砂にて盛土をされ整地をされます。

土地の利用計画については2階建専用住宅が建築面積 63.76 m<sup>2</sup>のほか、自家

用駐車場、進入路、庭として利用される計画です。

生活雑排水については公共下水道に接続され、雨水排水については勾配にて集水され集水桝から集めた雨水をU字側溝へ放流される計画です。

申請地は、太郎坊宮前駅から南西へ約150mの位置にあり、周囲を道路、宅地に囲まれた都市計画法市街化調整区域内の農振白地の農地で、市街地化の傾向が著しい区域内であって、鉄道の駅の周囲おおむね300m以内の区域であることから、第3種農地と判断できます。第3種農地につきましては、立地基準上許可できる農地である為、許可はやむを得ないと考えます。

資金については全額、住宅金融支援機構からの借入とする計画で一般基準においても基準に抵触するものはなく、その他の添付書類についても特に問題はありませんでした。

なお、申請地は都市計画法第29条の規定による開発許可申請中であり、農地転用の許可はこの許可と同時にを行うものとします。

以上、農地法第5条第2項に基づき審査したところ、転用許可は相当と判断いたしました。

担当農業委員は、●●●●委員です。

次に、番号8についてご説明いたします。

本件の借受人は、東近江市蛇溝町に所在する県内で土木建設業を営んでいる法人で、貸渡人は、東近江市蛇溝町に居住する者外3名で、賃貸借により権利の設定を行うものです。

申請地は、東近江市蛇溝町字宮浦●●●●番、登記地目「田」、現況地目「田」、外6筆、合計面積10,005㎡の内9,562㎡の土地です。

転用目的は砂利採取をする為の一時転用です。

申請理由は建設等骨材資源である砂利が必要で、河川での砂利採取が困難であり農地での砂利採取が必要である為としています。また、採取後は、耕土下の砂利層を粘性土と入れ替え、水持ちの良い農地に改良するとしています。

転用期間は許可後、一年間となっています。

土地の選定理由については、近年、河川砂利の採取が規制され、河川での砂利採取が困難となっていることから、骨材資源を陸砂利に求めざるを得ない為、市内で何力所か検討した結果、まとまった面積が確保でき、また自社洗浄プラントまでの距離も近いとして当該地を選定されたとのことです。

土地の利用計画については、運搬車両は、申請地南側の県道高木八日市線から出入りされ、道路汚染防止の為進入部分に鉄板を敷設し、工期中はタイヤ洗浄箇所にて洗浄をされる計画です。周囲は標識ロープ及び万能塀で囲み、安全面、防犯面に配慮されます。耕土を鋤取り、申請地内の表土集積場へ保管され、採取場は、境界より2mの保全区域を設け、掘削面を1対1勾配で深さ5mまで採掘した後、プラントに採取したものを運搬し、洗浄・製品化することとなっております。採取後は、埋戻し、耕土を各筆に戻し農地に復元する計画です。また、進入路部分は小学校、中学校の通学路に接しており反対方向に歩道がありますが市教育総務課、船岡中学校、布引小学校へ協議をされています。

申請地は、東近江市立布引小学校から北北西へ約1kmの位置にあり市街化調整区域の農振農用地区域内農地の土地です。本来、農振農用地区域内農地の転用は認められませんが、本件については、一時的な利用であって、利用すべき資源の関係から位置が限定されるものであり、又、農業振興地域整備計画の達成に支障を及ぼすおそれがないことから、例外的に許可し得るものであります。

資金については全額自己資金とし、添付書類については、申請地は、市街化調整区域内の農振農用地区域内農地であることから、東近江市長の農業振興地域整備計画の達成に支障のない旨の意見書が添付されています。また地元土地改良区意見書、愛知川沿岸土地改良区意見書、自治会長、農業組合長の同意書及び土地所有者、申請人及び保証人との間で、埋め戻しにおける保障契約がなされております。

本件は、砂利採取法第16条に基づく認可が必要であり、砂利採取法の認可と同時に許可することを予定しています。

以上のとおり、農地法第5条第2項に基づき審査したところ、許可相当と判断いたしました。

担当農業委員は、●●●委員です。

以上、前半の説明とさせていただきます。ご審議よろしくお願ひします。

議長 番号①番から⑧番までの事務局の説明が終わりました。  
本案については、事前調査がなされておりますので、番号①番から⑧番までの調査の報告を求めます。

3番 10月5日に、1日ばかりで現地調査を行いましたので、結果を報告します。  
1番と3番ですが、前回、進入路だけ先にできないので貸倉庫の申請と一緒にするようにと決定されたため、今回出されたものです。進入路は国道421号から出入りするという計画をされています。貸倉庫の方は、青野地区の第3種農地で、●●●●●●の機械の保管用として使われるようです。そういうことで、特に問題はないと思われます。  
2番目ですが、八風の湯の駐車場が、増築によりさらに不足しているということで申請されたものです。場所は、1段高いところに適当な用地があったので、そこを駐車場に転用したいということです。第2種農地で、有効利用という面からも問題はないと考えます。  
4番目ですが、●●●●●●●●の福利厚生施設、フットサルコートを作りたいというものです。周辺の土地はほとんど駐車場や工場用地になっており、ここも田を作れるような場所ではなく、第3種農地ということで転用やむ無しと判断しました。  
5番目ですが、自己の専用住宅を建てたいということですが、右側の道路部分は進入路で既にできています。従って顛末案件です。左側に住宅と駐車場を作りたいということで、白地で周囲を住宅で囲われており、有効利用ということからも問題はないと考えます。  
6番目ですが、顛末案件であり、祖父が昔知らずに倉庫を建ててしまったということで、他の土地は全て宅地であり問題なく、顛末処理で是正されるものです。7番目ですが、小脇町の案件で今回の申請地以外はほとんど住宅地になっています。ここだけがぼっかりと農地で残ったところですが。第3種で白地、住宅に囲まれた場所で問題はないと思ひます。  
8番目ですが、●●●による砂利採取の一時転用申請です。場所は蛇溝町で直ぐ近くに●●●の社屋があります。地元での砂利採取であり、タイヤ洗浄などきめ細かい対応をされているので、特に問題はないものと考えます。  
以上です。

議長 事務局の説明及び調査報告が終わりました。

多くの案件の調査ご苦労様でした。  
まず、①番と③番について、何かご意見はございますか。

9番 進入路と倉庫の間にある道路は市道か農道か、どちらですか。

事務局 間の道路は市有道路の位置付けです。  
市道認定はされていない、市の所有道路ということです。もともとは開拓道路ですが、払い下げられて市の所有になっています。

9番 自治会と調整されており、進入路と倉庫とも問題ありませんという説明でしたが、トラクターなどの農業機械も通行される道路だと思しますので、農業組合や関係者との話は問題ありませんか。

事務局 地元自治会への説明会において、土地所有者や地元自治会、農業組合や関係団体との協議はされているものと判断しています。市有道路部分には愛知川沿岸土地改良区の用水管が埋設されており、今回の工事で舗装のやり直しをされる際の舗装の厚みなどについても現在、最終の協議が整っているとのこと。

議 長 倉庫建設のための進入路ということですが、工事完了後は使われるのか、使われる場合、市有道路を横断して進入することになるので交通安全対策はどういう協議がされているのですか。

事務局 貸倉庫建設完了後も進入路として使用される計画ですが、現段階では私道という位置付けです。

議 長 将来も国道421号からの進入路として利用していくということであれば、交通安全対策について地元と十分に協議していただくよう、また「止まれ」の標識をつくるなどの対策についても事務局から指導していただきたい。

議 長 地元説明会においてそういった質問も出されており、私道ではありますが地元住民も通られるということで、安全確認、標識の設置等で対策を講じるという説明が申請者からされています。

議 長 他はございませんか。

12番 地元との協議ですが、工事中の使用についてだけでなく、恒久的な進入路としての使用を地元は了解されているのですか。

事務局 私道ではありますが、工事完了後も恒久的に進入路として使用されるということです。

9番 申請は倉庫建設に伴う進入路となっているが、工事完了後も道路として使用することで地元住民が了解されているかどうかということです。

事務局 地元説明会の場でも、今後の利用計画として、工事終了後も貸倉庫への進入路として恒久的に使用することを申請者から説明されています。



議 長 地元了解されているということでした。  
他に何かございますか。  
(異議なし)

議 長 次に②番について、何かご意見はございますか。  
(異議なし)  
③番について、何かご意見はございますか。  
(異議なし)  
④番について、何かご意見はございますか。  
(異議なし)  
⑤番について、何かご意見はございますか。  
(異議なし)  
⑥番について、何かご意見はございますか。  
(異議なし)  
⑦番について、何かご意見はございますか。  
(異議なし)  
⑧番について、何かご意見はございますか。

2番 地区担当ですが、砂利採取のときに全員一致でということはないと思います。大規模な圃場整備をしようとする、砂利採取がされたところとしていないところで差が出ることになり、砂利採取が真ん中の場所で行われた場合、大規模な整備はできなくなります。この地域も実際に大規模な整備ができなくなっています。砂利採取もよいのですが、面的に農地を活用できない場合があるということをお場で述べておきたいと思います。

20番 砂利採取すると下の地層まで影響が出るから大規模改良ができない、ということですか。

2番 理由は2つありまして、1つは土壌が完全に変わります。あと1つは、砂利採取にはお金が出ますが、かなり高額なお金が出ますので、その割振りでもめるんです。1筆にしたときの換地ができなくなります。3反田を1町田にする場合、3、4枚かかりますが、その換地ができない。

3番 お金が町の会計に一括で入れれば問題ありませんが、所有者個人でもらっているからややこしいということですね。

2番 その田の生産性も変わってしまうので難しいということもあります。いずれにしても、大規模化するのが難しくなるということです。

3番 次に圃場整備するときに村の中でもめるということですね。

議 長 今後、大規模な圃場整備を考えておられる地域で砂利採取される場合は、先に今のような問題について協議をしておかないといけないということです。

議 長 他にはございませんか。  
(異議なし)

- 議長 それでは前半の採決に移ります。  
①番から⑧番までの案件について承認される方は挙手を願います。  
(全員挙手)
- 議長 全員賛成と認めます。よって、本案の①番から⑧番までは可決いたしました。
- 議長 それでは、⑨番は最後に回しますので、後半の番号⑩番以降について、事務局の説明を求めます。
- 事務局 番号10についてご説明いたします。  
本件の借受人は、八日市緑町に居住し、貸渡人は、甲津畑町に居住する者で、使用貸借により住宅の建設に転用するため申請があったものです。なお、借受人は貸渡人の子にあたるものです。  
申請地は、東近江市山上町字柿ノ町●●●●番●、登記地目「田」、現況地目「田」、面積352㎡の土地です。  
申請理由は、家族3人で暮らしているが現住居では、家族が増えた際に手狭であるため必要になったとしています。  
土地の選定理由は、父所有の土地であり地元に近く、外の土地では十分な面積をとれないためこの土地を選んだとしています。  
土地の利用計画は、自己用住宅の建築であります。  
土地の造成等につきましては、耕土を15cmすき取り、38cmの良質土で仕上げをされます。雨水については、敷地内U字溝にて集水し道路側溝に放流されます。  
申請地は東近江市永源寺支所から西へ約300m。周囲を田に囲まれた都市計画区域非線引き区域内の農振白地の土地で、土地改良事業が施行された区域内の農地であることから、第1種農地と判断できます。第1種農地は、原則許可できませんが、集落に接続して設置される住宅であることから、例外的に許可できるものです。  
資金については住宅部分については銀行からの借入金とし、一般基準においても、基準に抵触するものはなく、愛知川沿岸土地改良区意見書、添付書類についても特に問題はありませんでした。  
以上のとおり、農地法第5条第2項に基づき審査したところ、許可相当と判断いたしました。  
担当農業委員は、●●●●●委員です。
- 次に番号11についてご説明いたします。  
本件の借受人、貸渡人はともに、甲津畑町に居住し、使用貸借により住宅の建設に転用するため申請があったものです。なお、借受人は貸渡人の子にあたるものです。  
申請地は、東近江市山上町字柿ノ町●●●●番●、登記地目「田」、現況地目「田」、面積371㎡の土地です。  
申請理由は、家族5人で暮らしているが現住居では、家族が増えたため手狭であり、新規事業・ヘアサロンの立上げに伴い必要になったとしています。  
土地の選定理由は、父所有の土地であり地元に近く、外の土地では十分な面積をとれないためこの土地を選んだとしています。  
土地の利用計画は、自己用住宅の建築であります。

土地の造成等につきましては、耕土を 15cm すき取り、38cm の良質土で仕上げをされます。雨水については、敷地内 U 字溝にて集水し道路側溝に放流されます。

申請地は東近江市永源寺支所から西へ約 300m。周囲を田に囲まれた都市計画区域非線引き区域内の農振白地の土地で、土地改良事業が施行された区域内の農地であることから、第 1 種農地と判断できます。第 1 種農地は、原則許可できませんが、集落に接続して設置される住宅であることから、例外的に許可できるものです。

資金については住宅部分については銀行からの借入金とし、一般基準においても、基準に抵触するものはなく、愛知川沿岸土地改良区意見書、添付書類についても特に問題はありませんでした。

以上のとおり、農地法第 5 条第 2 項に基づき審査したところ、許可相当と判断いたしました。

担当農業委員は、●●●●●委員です。

事務局次長 次に、12番と13番ですが、太陽光発電設備の設置に係る農地転用の取扱いの内、農地を転用し恒久的に太陽光発電設備を設置するというものですので、最初にその取扱いについて説明させていただき、その後案件について説明をいたしますので、よろしくお願いいたします。

太陽光発電設備の設置に係る農地転用についてですが、資料No.1 につきましては、農地を転用し（農地として利用しない）太陽光発電設備を設置する場合の取り扱いを示したものです。

これは、資料No.1 の 5～6 ページにあるように、平成 24 年 3 月 28 日付け 23 農振第 2508 号で「再生可能エネルギー発電設備の設置に係る農地転用許可制度の取り扱いについて」により、国からその取り扱いについて通知があったものです。

資料No.1 の 1～4 ページは、この国の通知内容を事務局でわかりやすくまとめたものです。

概要は、農地を転用し（農地として利用しない）太陽光発電設備を設置する場合は、農地区分が第 2 種及び第 3 種の農地である場合は、通常の農地法第 4 条及び第 5 条の転用案件と同様の要件のもとに農地転用許可は可能であるというものです。

今回の議案第 3 号「農地法第 5 条第 1 項の規定による許可申請について」の 12 番・13 番の転用案件はこれに該当するものです。

資料No.1 の 1 ページをご覧ください。1 番目、農地に設置する場合については、第 2 種、第 3 種の農地であれば転用許可は可能であるということになっています。市街化区域については届出ということになります。2 番目、再生可能エネルギー発電施設とは、電気事業者による再生可能エネルギー電気の調達に関する特別措置法第 2 条第 3 項に規定するものということですので、通常は太陽光発電が出てきますが、この再生可能エネルギーには水力、風力、あるいはバイオマスこういったものによる発電も含まれます。また、2 種農地という考え方については生産性の低い農地を示しています。それから 5 番目、第 3 種農地については、市街地の区域内または市街地化の傾向が著しい区域内にある農地ということであり、2 種及び 3 種の農地については許可することが可能ということが示されています。

よって、第 1 種農地と判断する場合は、太陽光発電のための恒久転用は認めて

いないということでご承知いただきたいと思ひます。

2ページについては、1(2)に、非農地と判断された耕作放棄地に設置する場合とあり、この非農地ということについては現在、本市では取り扱っていませんが、遊休農地で林野化して農地区分Bとなった農地等は非農地判定をする場合があります、それがこの非農地ということになります。農業委員会が非農地と判定した場合には、農地転用許可は不要ということになります。ただ、非農地とする時点で、青地の場合はそれを除外しておかないと、後で太陽光を理由に除外することはできないということになります。

2番目は、ほとんどありませんが、太陽光パネルを農地の法面又は畦畔に設置する場合、できないことはありませんのでその取扱を示しています。法面や畦畔は本田と一体的に取り扱っており、一時転用しか認めない取扱になっています。一時転用が終了したら農地に復元しなければならず更新は認めないことになっています。従って、これをやっておられるところはないだろうと思ひます。最後に、3ページの下のところでは、法面等が農振農用地区域内の農地、青地の場合は農振除外をせずに一時転用が認められる場合があるということになります。次に4ページですが、一時転用の考え方として、青地については3年以内に留めるという考え方です。それ以外でも、青地が3年ですので、必要があっても3年以内に準じることが適当であるとの取扱をするということになっています。以上です。

事務局

それでは、番号12についてご説明いたします。

本件の申請人である譲受人は、愛東外町に所在する鉄骨の溶接、加工、塗装、建築工事業等を営む法人です。譲渡人は石塔町に居住する者で、今回、売買により太陽光発電施設として転用申請があったものです。

申請地は、東近江市石塔町字浦ノ田●●番、登記地目「畑」、現況地目「畑」、面積469㎡の土地です。

転用目的は太陽光発電施設であります。

申請理由として、太陽光エネルギーは再生可能であり、石油等に代わるクリーンエネルギーとして政府も普及を促進し、地産地消エネルギーとして活用され、災害時にも非常用電源として有効であることから申請者が太陽光発電事業に取り組むためとしています。

土地の選定理由につきましては、当該申請地は宅地に囲まれておりまた、用排水施設がなく、耕作が困難な状況であるためとしています。なお、当該発電における計画容量が42.66KWであり、適地であったこと、また他の土地も検討されましたが、申請地以外の農地については売買契約に至らず、また発電量不足であることから、当該申請地を選定されたとのこと。なお、当該申請地の北側の一部には野小屋が建築されていますが、今回の計画により調査され判明しましたが、申請人の祖父が建築されたものとして顛末書が添付されています。

土地の利用計画につきましては、既存の野小屋は解体され、現状地盤を整地のみで使用され、搬入土は行われず、軟弱部においては地盤改良を実施されます。計画面積は469㎡であり、太陽光パネル一枚のサイズが横幅195.7cm、長さ99.2cmで総出力は42.66KWで1枚あたり316W出力の太陽光パネルを135枚、傾斜度10度にて設置し、集めた電力を送電するパワーコンディショナーを3台設置されます。周囲にはフェンスを設置され、雨水については地下浸透にて処理されます。

申請地は、東近江市立蒲生東小学校から東北東へ約1.7kmに位置し、周囲を道路、宅地、水路、畑に囲まれた市街化調整区域内の農振白地の農地で、団地規模がおおむね10ha未満であり、特定土地改良事業等の施行されていない区域で、近傍の標準的な農地と比べて生産性の低い農地であることから、第2種農地と判断できます。

第2種農地については、目的達成のための土地選定に代替性が見込まれる場合は原則許可できませんが、先ほど土地の選定理由で述べたとおり、代替性が見込めないことから例外的に許可し得るものです。

資金については、全額自己資金とする計画で、一般基準においても基準に抵触するものはなく、法定書類も添付されており、その他の書類についても特に問題はありませんでした。なお、申請地南側には擁壁、道路を挟んで宅地が近接していることから、申請者には宅地への被害防止についても対応いただいております。

以上、農地法第5条第2項に基づき審査したところ、転用許可は相当と判断いたしました。

担当農業委員は、●●●●委員です。

次に、番号13についてご説明いたします。

本件の申請人である譲受人は、愛東外町に所在する鉄骨の溶接、加工、塗装、建築工事業等を営む法人です。譲渡人は石塔町に居住する者で、今回、売買により太陽光発電施設として転用申請があったものです。

申請地は、東近江市石塔町字浦ノ田●●番●、登記地目「田」、現況地目「田」、面積1,352㎡の土地です。

転用目的は太陽光発電施設であります。

申請理由として、太陽光エネルギーは再生可能であり、石油等に代わるクリーンエネルギーとして政府も普及を促進し、地産地消エネルギーとして活用され、災害時にも非常用電源として有効であることから申請者が太陽光発電事業に取り組むためとしています。

土地の選定理由につきましては、当該申請地は用排水施設がなく、耕作が困難な状況であるためとしています。なお、当該発電における計画容量が70.78KWであり、適地であったこと、また他の土地も検討されましたが、申請地以外の農地については売買契約に至らず、また発電量不足であることから、当該申請地を選定されたとのことでした。

土地の利用計画につきましては、現状地盤を整地のみで使用され、搬入土は行われず、軟弱部においては地盤改良を実施されます。

計画面積は隣接する原野を含めた面積が1,494㎡であり、太陽光パネル一枚のサイズが横幅195.7cm、長さ99.2cmで総出力は70.78KWで1枚あたり316W出力の太陽光パネルを224枚、傾斜度10度にて設置し、集めた電力を送電するパワーコンディショナーを5台設置されます。周囲にはフェンスを設置され、雨水については地下浸透にて処理されます。

申請地は、東近江市立蒲生東小学校から東北東へ約1.6kmに位置し、周囲を道路、原野、畑に囲まれた市街化調整区域内の農振白地の農地で、団地規模がおおむね10ha未満であり、特定土地改良事業等の施行されていない区域で、近傍の標準的な農地と比べて生産性の低い農地であることから、第2種農地と判断できます。

第2種農地については、目的達成のための土地選定に代替性が見込まれる場合

は原則許可できませんが、先ほど土地の選定理由で述べたとおり、代替性が見込めないことから例外的に許可し得るものです。

資金については、全額自己資金とする計画で、一般基準においても基準に抵触するものはなく、法定書類も添付されており、その他の書類についても特に問題はありませんでした。

以上、農地法第5条第2項に基づき審査したところ、転用許可は相当と判断いたしました。

担当農業委員は、●●●●委員です。

次に番号15についてご説明いたします。

本件の譲受人は、中里町に居住する者で、譲渡人は愛知郡愛荘町に居住する者で売買により住宅として利用する為に転用の申請があったものです。

申請地は東近江市中里町字柳立●●●番、登記地目「宅地」、現況地目「畑」、外1筆の土地で合計面積283.87㎡の土地です。

申請理由及び土地の選定理由は、譲受人は中里町の寺院で家族三世帯で居住されており、新しい家族も増え、現在の住まいでは手狭になった為、寺院の近くに新たな住居を建築することとなった為としています。

土地の利用計画は、耕土を30cm鋤取り、30cm程度山砂にて盛土をされ、建築面積89.43㎡の木造二階建住宅を1棟と4台分の駐車スペース、庭スペースとして利用される計画です。雨水排水については、前面道路側溝に排水処理をし、生活排水は農村下水道に接続排水する計画です。なお、当該申請地の一部に昭和10年頃に建築された建物がありますが、解体し撤去される計画です。

申請地は東近江市立湖東第一小学校から南東へ約500m。周囲を宅地、畑、道路に囲まれた都市計画法非線引区域内の農振白地の土地で、農業公共投資がされていない団地規模がおおむね10ha未満の生産性の低い農地であることから、第2種農地と判断できます。第2種農地については、目的達成のための土地選定に代替性が見込まれる場合は原則許可できませんが、集落に接続して設置される住宅であることから例外的に許可し得るものです。

資金については、金融機関と親族からの借入とする計画で、一般基準においても基準に抵触するものはなく、法定書類も添付されており、その他の書類についても特に問題はありませんでした。

以上、農地法第5条第2項に基づき審査したところ、転用許可は相当と判断いたしました。

担当農業委員は、●●●●委員です。

次に、番号16についてご説明いたします。

本件の申請人である借受人は大阪市北区に所在する貨物自動車運送事業等を営む法人で、貸渡人は北花沢町自治会で、賃貸借により自己業務用倉庫として利用する為に申請があったものです。

申請地は、東近江市北花沢町字花之木●●●●番●、登記地目：「畑」、現況：「畑」、面積2,998㎡の土地です。

転用目的は自己業務用倉庫です。

申請理由として、借受人は湖東地区再開発計画として事業拡大をする計画があるなか、滋賀県下の配送、北陸、岐阜地区等への配送エリアの拡大に伴い、倉庫を設置する必要があり、海外からの輸入物材の保管物流の新規事業に対応す

るとしています。

用地の選定理由は、湖東支店及び湖東営業所の近くであり、その敷地と一体で利用することができるためとしています。

土地の造成計画については、耕土を 30 cm 鋤取り、約 80 cm の盛土をして整地をした後、アスファルト舗装仕上げの計画です。

土地の利用計画につきましては南側の位置する前面道路西側からの乗入口として、建築面積 1,869 m<sup>2</sup> の鉄骨 2 階建倉庫 として 1 階と 2 階の倉庫面積が 2,646 m<sup>2</sup>、1 階の荷捌き面積が 546 m<sup>2</sup>、残りは車両の進入、旋回部分となります。

雨水排水については申請地内側に側溝を設け側溝から水路へ排水し雨水が多量に増える場合は敷地内貯水の方法により対応される計画です。

申請地は、東近江市立湖東第一小学校から南東へ約 1.6 km に位置し、周囲を田、道路、用悪水路、畑に囲まれた都市計画法非線引区域内の農振白地の土地で、特定土地改良事業が施行された区域内であることから第 1 種農地と判断できます。

第 1 種農地につきましては、原則許可できませんが、既存施設の隣接土地の施設拡張に関する事業で拡張部分が既存施設の敷地の面積の 2 分の 1 を超えないものである為、例外的に許可できるものです。

資金については全額自己資金で調達され、一般基準においても基準に抵触するものはなく、その他の書類についても特に問題はありませんでした。

なお、申請地は都市計画法第 29 条の規定による開発許可申請中であり、農地転用の許可はこの許可と同時に行うものとします。

以上、農地法第 5 条第 2 項に基づき審査したところ、転用許可は相当と判断いたしました。

担当農業委員は、●●●●●委員です。

以上です。ご審議よろしく申し上げます。

議 長

事務局の説明が終わりました。

本案についても事前調査がなされておりますので、番号⑩番から⑯番までの調査の報告を求めます。

3 番

それでは報告いたします。

まず 10 番と 11 番ですが、先ほど 4 条の案件で農業用資材置場と通路を作るという案件がありましたが、その両側に息子さんの住宅を建てるという案件です。土地は白地であり問題ないものと考えます。

次に 12 番、13 番ですが、先ほど太陽光発電についての説明がありましたように、立地要件としては白地の第 2 種農地ですので問題はないと考えます。この近くに推進委員の●●委員の家があり、隣に同じように太陽光発電が設置された事例もあり、問題はありませぬ。窪地のような田んぼで水はけが悪く非常に作りにくい農地ですので、有効利用ということからもよいと考えます。

14 番は取り下げということです。

15 番はお寺の住むところが手狭になったので、住宅を建てたい。家の周りに空き地があって畑になっているが、作物を作り世話をするのもなかなか大変なので、今回転用して家を建てた方がよいだろうと考えます。

次に 16 番ですが、以前土地改良されたときに、北花沢町が換地で一括して持っておられた土地で、草刈りだけをしてこられた農地です。道路の反対側に

●●●●の事業所があり、調査のときにもかなりトラックの出入りが多く活発に事業をされている様子でした。今回、既存事業用地の半分以下で倉庫を作るのであれば条件的に問題ないということですので、これも、自治会が今まで苦労されてきたところを転用できるのであれば大きな問題はないだろうと考えました。  
以上です。

議 長 事務局の説明及び調査報告が終わりました。  
それでは審議に移ります。  
⑩番と⑪番について、何かご意見はございますか。  
(異議なし)  
次に⑫番と⑬番について、何かご意見はございますか。  
(異議なし)  
次に⑮番について、何かご意見はございますか。  
(異議なし)  
それでは⑯番について、何かご意見はございますか。

21番 ここは以前に否決された場所ではありませんか。

事務局 ここは青地の農地でして、正確な審議の日時は今記録がないので申し上げられませんが、以前、最初はもっと大きな面積で除外申請を出されました。しかし、農振除外後の転用許可見込みにおいて、その大きな面積では許可要件がなく、計画を作り直して既存施設の2分の1以下であれば許可見込みがあるということでお返ししたものが、改めて2分の1以下の面積に変えて農振除外が認められたという経緯があります。今のご質問はそのことだろうと思いますので、よろしくをお願いします。

21番 今回は条件的に合ったわけですね。

事務局 そのとおりです。

議 長 よろしいですか。  
他に何かご意見はありますか。  
(異議なし)

議 長 ないようですので、後半の採決に移ります。  
⑩番から⑯番までについて、承認される方は挙手を願います。  
(全員挙手)

議 長 全員賛成と認めます。よって、本案は可決いたしました。

議 長 それでは残りました⑨番について、事務局の説明を求めます。

事務局 番号9についてご説明いたします。  
本件の譲受人は野洲市に所在する不動産売買・仲介・賃貸・管理及びコンサルタントに関する業務を営む法人で、譲渡人は長町に居住する者外18名から売



買により譲り受けるものです。

申請地は、東近江市長町字出口●●●番●外28筆、登記地目、現況地目はいずれも「田」、合計面積は5,764㎡の土地です。

転用目的は、建売分譲宅地です。

申請理由として、申請地は農地として利用するには面積が小さく、不整形であり作業効率が悪く、また近隣の住宅用地も不足しており地元から建売分譲の要望もあり、販売需要が見込めることから計画をされました。

用地の選定理由につきましては、主要地方道彦根八日市甲西線に隣接しており、湖東第三幼稚園、湖東第三小学校にも近く、通勤、通学にも利便性の良い場所に立地している状況で、これらの立地条件の特性を生かした住宅が形成できるためとしています。

土地の利用計画につきましては、農地5,764㎡の土地に分譲区画22棟、敷地内に幅員6mの区画道路を整備する計画となっています。

造成計画については、耕土を鋤取り、約20cmの盛土をして整地をし、区画道路は全面舗装仕上げの計画です。雨水については各宅地内に吸込槽を設置し、生活雑排水は農村下水道に接続する計画となっています。周囲には擁壁、ブロックを設置して土砂の流出を防止されます。

申請地は、東近江市立湖東第三小学校から北東に約250mに位置し、周囲を田、水路、宅地、道路に囲まれた都市計画法非線引区域内の農振白地の土地で、農業公共投資がされていない団地規模が10ha未満の生産性の低い農地であることから、第2種農地と判断できます。第2種農地については、目的達成のための土地選定に代替性が見込まれる場合は原則許可できませんが、集落に接続して設置される住宅であることから例外的に許可し得るものと考えます。

資金については金融機関からの借入金にて調達され、一般基準においても、基準に抵触するものはなく、宅地建物取引業者免許証の写し等添付書類についても問題はありませんでした。

なお、申請地は都市計画法第29条の規定による開発許可申請中であり、農地転用の許可はこの許可と同時に行うものとしします。

以上、農地法第5条第2項に基づき審査いたしました。自己資金や工事の見積書等について一部疑義が生じました。建築費が当初1棟当たり300万円という額でしたので、これでは転用の確実性、実現性が乏しいため再検討を求めたところ、600万円という再見積額と自己資金額の増額の資料が提出されましたが、この内容での転用の確実性、22区画において建物建築後の販売の実現性についてご審議をいただきたいと思っております。

今回提出された計画は、造成から建築までの工事費用総額は1億6千万円、それに対する資金計画は1億円が金融機関からの融資、残りは個人的な借り入れや自己資金で賄われるというものです。

事務局次長 今までの経過について補足説明をさせていただきます。

転用内容は今担当が申し上げたとおりです。また、都市計画区域内ですので、開発許可が必要であり、その事前協議は済んでいるという案件です。ただ、事務局と、現地調査いただいた委員からも疑義が発生いたしました。本来、市街化区域以外については駐車場や資材置き場などの更地の状態で用途を成しうるもの以外は、更地転用は認められていません。市街化区域では分譲宅地として販売されていますが、市街化区域以外では更地の宅地のみの分譲は認められていません。従って、土地と建物をセットで分譲する建売分譲は認められており、

今回22区画の建売分譲を申請されたのですが、これの確実性という要件において、資金証明を添付いただくことにより事業費を満たすだけの資金力があるか、つまり転用の確実性を判断しております。当初、22区画のうち5区画ずつ販売して次の建築をおこなうという2期、3期以上の複数期に渡って実施する計画で出されましたが、いわゆる自転車操業は認められていません。従って22区画の建売分譲であれば、22区画の宅地を整備し22戸の建物を建てた状態まで実施できる資金力があるかを判断させていただくことになります。そのような資金計画を提出するように申し上げたところ、最初1棟当り300万円という建築費での資金計画が出されました。これについて、現地確認していただいた委員さん、また事務局においても、特に基準があるわけではありませんが、あまりにも安価ではないか、再考するようにとの指摘をさせていただいたところ、先ほど新たな見積書とそれに伴う資金証明を持ってこられたという次第です。これによりますと、総事業費は1億6,100万円であり、このうち土地造成費等は3,800万円。建築費は22棟で1億2,300万円。1棟当りでは559万円となります。先ほど申し上げたように、1棟いくら以上といった基準はありませんので、この委員会に諮ってその取り扱いをご審議いただきたいと考えております。本来、事務局が許可か不許可かの判断をさせていただけるとよいのですが、なかなか難しい案件ですので、委員会での審議に上げさせていただいたということですので、よろしく願いいたします。

議 長 事務局の説明は終わりました。  
それでは審議に入ります前に、●●●委員には、農業委員会法第31条の規定に基づき「議事参与の制限」により、審議終了まで退席をお願いします。

議 長 それでは事前調査の報告をお願いします。

3番 事前調査時には今の情報がなくて、当初5棟で1棟当り600万円で建築し、それが売れたら次の建築費にして回していくということだったのですが、それは事務局が認められないということで、次に1棟300万円で22棟建てるという資金計画に修正されたと聞いていました。調査時に代理人と話をしましたが、それは常識として安すぎないかと指摘したところ、今であれば1棟200万円でも建てられるようなことを言われました。さすがにそれは無理だろうと思いましたが、その時点では結局資金は1億しか借りられないということでした。現在は6,000万円ほど増額されているようですが、結局、現地調査した私たちも、事務局も、建売分譲として工事が完成できるか、その裏付けが取れるかどうかの判断は難しく、皆さんの知恵を借りてこの委員会の場でご意見をいただいて判断してもらうのがよいのではないかとということになった訳です。以上です。

議 長 ありがとうございます。  
非常に難しい案件ですが、審議に移ります。  
何かご意見はございませんか。

議 長 開発に関する市の都市計画課の指導・意見はどうなっていますか。

事務局 開発許可にかかる各課協議は整っておりまして、そこで特に問題として指摘さ

れたことはありませんでした。

議 長 農業委員会では、建設を数期に分けて行う場合、住宅が売れなくて資金の不足等で途中で計画がつぶれてしまった場合、残った土地が遊休化して放置される危険があるということで、22戸全部が建築される転用の確実性を審議しているわけですが、開発許可関係ではその部分の審査はされていないのですか。

事務局 都市計画法など他法令では、建築費用の資金についての妥当性の確認まではされていないものと思います。

議 長 それでは、農業委員会の判断によって許可の可否が決まり、その責任も伴うということですね。それを前提に審議を行うということですか。

12番 資金計画における600万円というのは土地代も含んでいるのですか。

事務局 家の建築費のみで、土地代は含みません。

13番 そうすると、600万円の建築費というのは、過去の建売分譲における建築費の平均からするとどの辺の額なのでしょう。

事務局 過去の実績は戸数が少ないですが、建築費はもっと高額です。従って、300万円というのはあまりにも安価すぎるので、資金努力の再考を求めたということです。ただ、事務局でも1棟当りこれだけ必要という基準は持っておりませんし、申請者からは、販売価格が1,000万円を超える家でも原価は案外安く建築できるとの説明も受けました。これを可とするのか、否とするのかを今回の委員会に全部事情を申し上げて、判断を仰ぎたいということです。

議 長 その判断を農業委員が行うのは非常に難しいと思いますが、皆さんどうでしょうか。

20番 実際に300万円で建築できるかもしれないし、300万円が安すぎると言った根拠も分かりません。判断が難しい。安すぎると判断した根拠はどのようなことでしょうか。

事務局 最初5棟建築で1棟600万円という計画を持ってこられましたが、22棟全部の建築費に係る資金力を見るのでそれではだめですということでお返ししました。すると次は事業費の総額は変えずに、22棟建設で1棟当りの建築費を落として持ってこられましたので、それでは信憑性に欠けると考え、資金計画の再考を求めたものです。それで先ほど提出されたものが、事業費総額1億6,100万円、1棟当り559万円となっています。

20番 資金の増額は自己資金に限られているのですか。  
事務局 資金については、融資や借り入れであるか、自己資金であるかは問いません。ただ、それを裏付ける証明や通帳の写しは必要です。確実に転用がなされるという見込みを持つための1つの手段として、転用を完

遂するだけの資力があるかどうかを確認するものです。

- 15番 600万円とか300万円の妥当性を判断しろといわれてもできないと思う。
- 3番 法的な一般要件の中で、転用の確実性を確認することが求められているとのことです。その部分のみです。
- 21番 開発の規模がもっと小さければ建築費もそれなりの額で見積もることができたと思われるのに、規模を大きくしすぎたのではないか。
- 17番 図の白い部分は開発とは別のところなのでしょうか。  
また、私の集落は保守的なところで、こんな開発の話が出たら、それこそ集落中で相当な議論に必ずなります。ここの長町の自治会としても、分譲の新しい住民が来られるということについてちゃんと合意がされているのでしょうか。
- 事務局 図の白抜きの部分については、既存の宅地であり、今回の開発計画には含まれていません。  
自治会の合意については、都市計画法29条許可の申請時に地元、長町自治会と協議済みであることが確認されています。
- 17番 自治会の同意はあるということですね。
- 事務局 はい。
- 12番 この野洲市の●●●●●●というのは今回初めてですか。  
過去の実績とかは分っているのですか。
- 事務局 この事業者の東近江市での販売実績はありませんでした。  
県下他市では、栗東市や守山市、草津市での実績はあるという報告はいただいています。
- 7番 1つ提案ですが、農業委員会として決定すべき事項は、農地の状況や集落の合意ありということで、基本的には転用を認めるということになると思います。  
ただし、転用後の活用の仕方に課題が残ると思います。一般要件として検討が必要な内容ですので、集落、地権者の合意が得られれば認めるということで、一旦保留した方がよいのではないかと思います。集落、地権者と事業者が十分話し合っていて、後の土地活用が十分できるかどうか確認をしていただいて、再度出していただくということはどうでしょうか。
- 12番 先ほどの説明では、集落の合意が取れているということでしたが。
- 7番 資金計画が集落にきちんと説明されているのかが分らないのです。  
集落と地権者の同意のもとに資金計画がされているのか、再度確認していただく方が、農業委員会としての立場としてもよいと思います。  
合意の書類はどういう書き方になっていますか。

- 事務局 開発協議において地元自治会との協議は済んでいるとの確認はしていますが、具体的な協議内容については資料がなく把握していません。
- 議長 おそらく資金については、地元への詳しい説明はされていないと思いますので、一旦保留にして、確実性について再度地元を確認してから、再度審議してはどうかと思いますが、皆さんどうでしょうか。
- 4番 今までこういった事業の自治会への説明はいくつもありますが、事業内容や工事の安全対策についての説明で、資金計画に関する説明、審議は全くないと思います。ですから今回自治会へ確認されても審議の対象にはならないと思いますが。
- 17番 もし売れ残ってずっと遊休地のままになったときどうするのか、このことについても自治会にきちんと話をしてもらった必要があるのではないかといいと思います。今日は保留でよいと思いますが、もう1ヶ月も伸ばせないということなら、三役の判断にお任せするという結論でもかまわないと思いますが。
- 10番 自治会への説明会の議事録は出ていないのですか。
- 事務局 議事録は提出いただいております。
- 議長 ご意見はいろいろあると思いますが、結果は別としてやはり地元の意見を再度確認してもう一度審議するというので、この場合は保留とさせていただくということでしょうか。
- 19番 地権者の中に農業委員もおられるので、できれば一緒に地元へ再度確認してもらえばどうですか。地権者への説明会までは必要ないと思いますので、自治会長や各種団体長などに、これからのまちづくりに懸念がないという確認をもらってから、次回の農業委員会で経過を報告していただき、審議することでしょうか。
- 3番 ●●委員に話をきけばどうでしょうか。
- 12番 5棟ずつではなく、22棟全部の資金計画でないとだめだということについて地権者がそこまで責任を負うものでもないと思いますが。
- 事務局 22棟全部と申し上げたのは、別に22棟を一斉に同時に建てなければだめだということではありません。資金証明としては22戸建築できる金額が必要とされているもので、建て方まで一時に全部ということをお求めはしません。
- 21番 土地の造成は一度にしないとだめということですか。
- 事務局 都市計画法29条の許可は敷地の許可であり、道路の整備もあるため一度に工事をされるといいます。
- 6番 調査時にもお話を聞いた代理人の方はどの程度の権限を持ってやっておられる

のですか。

事務局 申請については全権委任を受けておられるものと考えています。ただし、資金面については施主との協議がないと勝手には動けないと思います。

4番 最終的に資金力があるかどうかで議論しているわけです。この業者は東近江市では実績がありませんが、例えば草津市や他市での実績を確認することはできるわけです。それによって資金力は問題ないということであれば許可を出せばよいと思いますが。

14番 この案件はまだ審議を続ける必要がありますが、午後のブロック全体会議が終わってから審議を再開することにはどうですか。時間がないからと言って流すわけにはいかないと思いますので。

議長 それでは皆さんお忙しいとは思いますが、午後の全体会議が終わってから再協議ということではよろしいですか。  
(異議なし)

議長 それではこの議案第3号の番号9については、午後の部に回したいと思えます。  
川崎委員には席にお戻りいただくようお願いします。

議長 それでは先に議案第8号及び第9号を審議することとします。  
まず、議案第8号「東近江市農用地利用集積計画（案）について」を議題と致します。  
それでは、事務局の説明を求めます。

事務局長 本案件は関連がありますので、農業水産課 ●●主幹からに説明させていただきます。

●●主幹 それでは、議案第8号「東近江市農用地利用集積計画（案）について」ご説明いたします。  
農業経営基盤強化促進法第18条第1項の規程により、市が農用地利用集積計画を定めるものです。  
まず、お手元の資料の内、農地中間管理機構による利用権設定の方から説明させていただきます。  
所有者である貸し手から農地中間管理機構である滋賀県農林漁業担い手育成基金に貸付けされるための利用権設定です。  
説明の前に、10月に入ってから取り下げが1件ございました。5ページの63番、●●●●さん所有の五個荘日吉町字佃●●●●番の農地1筆について、所有者が申請以後に亡くなられたため、現在相続関係確認中とのことで取り下げをされましたので議案書からの削除をお願いします。  
これにより、表紙の件数も修正となります。中間管理機構による利用権設定の件数は193件、675筆、1,028,091㎡となりますので、ご訂正をお願いします。内訳については、設定期間10年が149件、517筆、743,229㎡。15年が44件、158筆、284,862㎡となります。農地中間管

理事業に伴う集積計画案については、設定を受ける借受人は滋賀県農林漁業担い手育成基金となり、農用地利用集積計画については平成29年10月31日の公告を予定しており、公告によって利用権が設定されることになり、設定期間は11月1日からとなります。

以上が農地中間管理事業に伴う農用地利用集積計画案の説明となります。

続いて、機構を間に挟まない利用集積計画の説明をさせていただきますので、もう一つの資料の方をご覧ください。

農用地利用集積計画については平成29年10月31日の公告を予定しており、公告によって所有権が移転され、利用権が設定されることとなります。

今回の所有権移転は3件、6筆、13,387㎡。利用権設定は29件、63筆、141,711㎡で、この内農協を挟んだ貸借は3件、5筆、10,757㎡となっています。設定を受ける認定農業者は16名で、80,238㎡が集積されており、認定農業者への集積率は52%となっています。

1ページから3ページが所有権移転です。4ページ以降が利用権設定になっています。

それでは補足説明をさせていただきます。

1ページ番号1の所有権を移転する農地は土器町及び瓜生津町の4筆であり、10a当り20万円を対価として平成29年11月10日に所有権移転がされる予定です。移転をする者は土器町に居住する者で、移転を受ける者は上大森町に居住する認定農業者となっています。

2ページ番号2の所有権を移転する農地は野口町の1筆で、40万円を対価として平成29年11月10日に所有権移転がされる予定です。移転をする者は種町に居住するもので、移転を受ける者は主に野口町で農業経営をされている東沖野5丁目に居住する認定農業者となっています。

3ページ番号3の所有権を移転する農地は市原野町の畑1筆であり、5万円を対価として平成29年11月10日に所有権移転がされる予定です。移転をする者は建部北町に居住する者で、移転を受ける者は市原野町に居住する認定農業者となっています。

次に貸借の利用権関係については、25ページと26ページが円滑化事業による貸借で、4ページから24ページが所有者と耕作者による利用権設定となっています。

以上が補足説明となります。

本案につきましては、農用地の効率利用、安定的に農業経営を行うと考えられますことから、農用地利用集積計画案の決定をお願いするものです。

ご審議をよろしくお願いいたします。

議長 事務局の説明が終わりました。

なお、本議案の申請者に、●●●●委員がおられますので、農業委員会法第31条の規定に基づき「議事参与の制限」により、審議開始から終了まで退席をお願いします。

それでは審議に移ります。

本案について何かご意見はございますか。

15番 今までから集積をされてきた中で、田が耕作されていないところがたくさんありますが、どうなっているのか分ければ教えてください。

事務局 所有者も懸念されておりまして、こちらといたしましても、度々中間管理機構から担い手に働きかけをしていただいて、担い手の方で耕作や肥培管理をしていただくようお願いはしています。

15番 現実として荒れているのではないですか。

議長 そういう事例は他にもございます。売買で買われた方がなかなか耕作にこられなくて遊休農地のように残っており、地元の親戚の方が草刈をされているような事例もありますので、一概には言えないことを申し上げておきます。

議長 他になにかございませんか。  
(異議なし)

議長 ないようですので、それでは採決に移ります。  
本案を承認される方は挙手を願います。  
(全員挙手)

議長 全員賛成と認めます。よって本案は可決いたしました。  
審議が終了しましたので、●●●●委員の入室・着席をお願いします。

議長 次に、議案第9号「農用地利用配分計画（案）について」を議題と致します。  
それでは、事務局より説明を求めます。

事務局長 本案件につきましても、関連がありますので農業水産課 ●●主幹から説明させていただきます。

●●主幹 それでは議案第9号「農用地利用配分計画（案）について」説明させていただきます。  
中間管理事業の推進に関する法律により、滋賀県農林漁業担い手育成基金が農用地利用配分計画案を作成し、農業委員会の意見を聞くこととなっております。農地中間管理機構からの委託を受けて市やJAが窓口となり、本年5月から6月にかけて、貸し手から申し出される農地の受付と借り手の募集を行い、その後中間管理機構と連携して、貸し手と借り手のマッチングを行いました。農業委員さんにもご出席いただいた8月30日開催の利用調整会議を経て、農用地利用配分計画案を作成したものです。  
先ほどの案件でも報告させていただきましたが、集積計画の取り下げにより配分計画の修正があります。7ページの中段、五個荘日吉町字佃●●●●番、耕作予定者 ●●●●、所有者 ●●●●氏の農地1筆について、配分計画からの削除をお願いします。これにより表紙の数字についても、675筆、1,028,091㎡となりますので訂正をお願いします。  
次に内容についてですが、先ほどの議案第8号で決定いただいた滋賀県農林漁業担い手育成基金と利用権を設定された農地について、マッチングにより借り受けた全ての農地を借り受け希望のあった法人や認定農業者などの担い手に貸し付けを行うものとなっております。配分計画は、契約開始日平成29年12月9日からとなっております、県の公告予定日は12月8日となっております。



説明は以上ですが、本日この計画案に対するご意見をお伺いした後、その意見を付して農地中間管理機構がこの計画案を県に提出され、知事の認可、公告という流れになって行きます。配分計画についてご意見などございましたらお聞きして、昼間管理機構に対して申し上げたいと思いますのでよろしくお願いいたします。以上です。

議 長 事務局の説明が終わりました。  
本議案につきましても、申請者に●●●●●委員並びに●●●●●委員が理事を務められる法人がおられますので、農業委員会法第31条の規定に基づき「議事参与の制限」により、審議開始から終了まで退席をお願いします。

議 長 それでは審議に移ります。  
本案について何かご意見はございませんか。また、本案件についての農業委員会としてのご意見がございましたらよろしくお願い致します。  
(異議・意見なし)

議 長 ないようですので採決に移ります。本案を承認される方は挙手を願います。  
(全員挙手)

議 長 全員賛成と認めます。よって本案は可決いたしました。  
それでは、審議が終了しましたので、●●●●●委員並びに●●●●●委員の入室・着席をお願いします。

議 長 それでは、先ほどご協議いただきましたように、残りました案件については、午後からの農地利用最適化推進ブロック全体会議終了の後に審議を行いたいと思います。  
それではこれで午前の部を終了いたします。  
<午後 12 時 30 分 一旦中断>

議 長 <午後 4 時から 審議再開>  
それでは、午前に引き続き議案第 3 号番号㊟の案件について審議を行います。  
なお、午前の審議では●●●委員に「議事参与の制限」により、退席をお願いしましたが、地元自治会のことについて事情をよくご存知ですので、これよりは審議に加わっていただいたほうがよいと考えます。  
皆さんにお諮りいたします。  
●●委員に参加してもらってよろしいでしょうか。  
(異議なし)

議 長 委員会の了承を得ましたので、●●委員から地元の事情についてご説明をお願いします。

9番 ありがとうございます。  
この件については、およそ 1 年くらい前から話をできており、地権者集会というものを 2、3 回ほど●●●●●●主催で開催されました。  
1 回目は、こういう開発を行いたいという意向の説明でした。2 回目はそれを

受けて、こちらが賛成するかしないかという内容で、そのときに土地の単価も公表されて、それならばどうするかという協議を行いました。それから地権者や地区自治会等との協議を十分に行って調整してから開発するよという申し合わせもそこで話をし、申請図面が出た段階で見える範囲の意見や要望は出した記憶があります。

流れはそういったところで、私も全ての集会などに参加したつもりですので、業者が地元の話聞いていないというのは当たらないかなと思います。

それからもう一つ、18戸の地権者がいるのですが、その大半が畑地でありまして、1畝やそれ未満の小さな畑も多く、現在8割から9割が耕作されていないような状況です。ハウスで野菜を作っておられた人もいましたが、昨年亡くなられてからは耕作されていません。したがって、地権者としては開発されることにはほぼ全員が賛成している状況で、反対してもめているという状況ではないように思います。

議長 ありがとうございます。  
ただ今、地元の●●委員から状況の説明をいただきましたが、もう一点、今後の事業計画、開発計画については地元説明されていたのでしょうか。

9番 開発日程や22戸の戸数については説明されました。地域としては、あまりたくさん建つことも困るということで、戸数は大きなテーマではありますが、その説明はされました。しかし、資金についての説明は聞いたことがありませんでした。ただ、●●●●●●という会社は、旧湖東町の横溝にある●●建設という土木会社の社長が、住宅開発の会社として野洲市で事業を展開しているものです。我々地元にはその●●社長が直接来られて説明をしておられます。地元業者が開発されるのであれば、市外や県外の業者より気心が知れており相談もしやすいだろうとは思っています。

議長 ありがとうございます。  
それでは、この案件について皆様のご意見をお伺いしたいと思います。  
ただ、長町集落に22戸の新しい住民が入ってくることに對して、集落でも真剣に協議されているのではないかと意見も委員からはありますが、●●委員、そのへんはどうでしょうか。

9番 前自治会長のときにそのようなお話がありました。我々は元々50軒の集落でしたが、20年ほど前に住宅団地が開発され、その住民が集落に加わられて現在は75軒になっています。そこへ今度の22戸が入ってこられると、ほぼ旧の在所の規模と同じだけの新しい住宅団地となりますので、戸数は20戸以上が来てもらっては困るということで協議をされたことは覚えています。

議長 他の委員は何かご意見はありませんか。

17番 私の集落も旧村でありまして、新しい住民が外から入ってくることには保守的な地域です。近隣の集落でも、自治会運営の面で、共益費が払ってもらえないとか、色々な事業に参加してもらえないなど困っておられる様子を見てきました。今回、そのような問題は十分に自治会で話をされて、将来の集落の姿も十分理解をしておられるということであれば良いのではないかと思います。

9 番 前回の団地を造るときは集落でかなりの議論をして最終的に、集落の総会で自治会に入ってもらおうという結論を出しました。一番心配された、自治会に協力してもらえるかということについては、家を買われた個人と、開発した住宅会社とも、最初からその約束で入りますという誓約書的なものを交わしています。河川清掃や婦人会活動などにも積極的に参加をしてくれましたし、その後、旧集落では子どもが少なくなって過疎化してきた頃に、新しい団地では子どもが生まれ賑やかになりました。そういうことがあって、最初反対していた人も「来てもらってよかった」というような気持ちになっていきました。今回の話も、新しく入ってこられる人が、色々な自治会事業に協力してもらえるということであれば大丈夫だろうということで、そのことを条件に出す人は少ないと思います。

議 長 新しく居住される住民の問題、今後の土地利用計画の問題などを心配されて皆さんからご意見が出されたということですが、地元は了解されていて、建設業者も地元である旧湖東町の業者ということであれば疑う余地はないのかなと、今も副会長と話をしていたところです。

9 番 ただ、ここに来て資金計画の話を聞きますと、むしろ私が心配になるような話です。せっかくここまで進んできて、途中でできなくなるというのは困りますし、許可される場合その問題をきちんと押さえておいていただきたいと、こちらがお願いをしなければいけないのかなと思います。

事務局 1棟600万円ならよいのか、300万円でもよいのかということについては、申し訳ありませんが事務局でもそれで確実性を判断することはなかなかできませんので、今日の月例総会で説明し、農業委員会としてどうかという判断をいただきたく、提出させていただきました。

9 番 600万円が妥当かは私にも分かりませんが、そこまで深く審査されたことに対して感謝をしているところです。300万円のままであれば最悪の事態が想定されたかもしれないというリスクが少しでも緩和されたと思います。

議 長 他にありませんか。

15番 農業委員会は転用の可否について審議するところであり、資金繰りのところまで、そこまで深く踏み込んでよいのですか。

事務局 許可要件の内、立地基準としては2種農地で集落に接続された住宅ということで満たしており、また開発許可についても事前協議まで整っており、許可見込みは十分ということです。ただ、一般基準の中で、申請内容が必ず実行されるための要件として資金の確保ということがあります。住宅であれば、造成費と建築費を含めた見積を提出いただき、その資金については住宅ローンや親からの援助、自己資金等がありますが、全てが確認できるもの、融資の証明や残高証明、通帳の移しなどを求めて、転用目的を成し遂げるだけの十分な資力があることを確認することになっています。

15番 最初に話があった遊休農地になる恐れがあることについては、許可されてしまえば農地から外れるため、遊休農地ではなくなります。  
資金的なことは業者の問題であり、開発、転用について許可を判断するだけではだめでしょうか。許可してしまうと責任が及ぶことになるのでしょうか。

議長 元々、5棟を建築して売れたらその代金を資金に次の5棟を建てて・・・という自転車操業的な計画で持ってこられたこと、そこを是正させると今度は建築費と資金計画に疑義が生じたことなど、事務局から不安材料が提示されたため、着工して途中でダメになり半分以上の区画が放置されたままになる危険も考えられました。そうすると転用を許可した農業委員会に批判が向けられかねないこととなります。砂利採取の一時転用についても、転用許可部分は表土から数十cmだけなのに、砂利層の深い部分まで農業委員会の責任のように言われたという過去の事実もあります。川崎委員の話を知ると、人口が減る中で新しく人が増える、自治会の行事にも参加して協力されるということで、地元としても迎え入れて一緒にやっという雰囲気があるということで、また地元の業者が開発するという事なので、私としては心配していたことがクリアできたと思うのですが、やはり委員会として許可した以上は時間がかかっても、最後まで事業が展開されなければならないものだと思います。

4番 1棟300万円のときの資金額は1億円でしたが、今回他からも借り入れられるということで、1億6,100万円まで資金を上げてこられたということですね。それで1棟当りの建築費も、元の600万円に近い数字で見積もられているということであれば問題はないように思います。

議長 300万円とか600万円の金額の可否判断ではなく、転用許可後に実行される見込みがあるのか、認めるのかということが最終の判断になると思いますので、皆様のご判断をお願いしたいと思います。

3番 ●●●●●●が野洲市や守山市で行った分譲住宅の実績を、我々が見て信用できるような資料で確認できればOKだと思います。

19番 このままでは結論が出ないので、賛否を取れないと思います。事務局で実績の資料を収集するとか、内部審査を再度行うとかして、もう一度委員会にかけていただいた方がよいのではないかと思います。

議長 今のご意見について、皆さんどうでしょうか。  
先ほどから疑問が出されている実績について、事務局で再度調査してもらって、後日皆さんに説明いただいてから判断する、ということではよろしいですか。  
(異議なし)

事務局 来月に再審議ということでしょうか。

議長 そのとおりです。

8番 1億6,000万円の額には土地の販売価格は含まれていないということですが、最も肝心の土地代がなぜ入っていないのですか。すでに支払われているの

でしょうか。

事務局 業者に確認したところ、土地代金は一部ですがすでに支払済みであるとのこと  
です。

議 長 それでは、⑨番の案件については後日再審議ということにさせていただきます。

8番 今回の案件とは関係ないのですが、よろしいでしょうか。  
農業委員になってから3ヶ月経ちます。農業委員会は農地を守る立場であると思  
っていたのですが、農地転用の審議では基本的に全員賛成で、転用を進めて  
いるような印象を持っています。このことは、問題がない案件が出されていて、  
問題がある案件はここには提案されていないという認識でよいでしょうか。  
もし問題がある案件を提案されるのであれば、こういう問題があります、この  
点を協議いただきたいというような提案をしていただければ、私達も分りやす  
いと思うのですが、そういった提案はできませんか。

事務局 転用申請を受け付けるときに、事務局として立地基準と一般基準に照らして、  
これは審議に値すると考えられる案件は議案として上げさせていただいていま  
す。全くだめなものは申請段階でお返しをしています。今回のように具体的  
な基準がなく事務局でも判断しかねるような場合は、提案して皆様にご判断を  
仰ぐこととしています。通常は、事務局として問題がないと判断できるものを  
上げさせていただいています。

8番 そうだとありがたいと思います。  
自分のよく知らない地域の案件ですと、確信が持てないまま挙手して賛成して  
いることにどうなのかと思いますので、事務局で基本部分は判断いただいでい  
るのであればよいと思います。ただ、問題がある案件については、事務局でき  
ちんと把握して、今日のようにどこが問題かを説明して出していきたいと思  
います。そうでないと、地元委員も気付かずに見過ごしてしまうとそのまま  
全員賛成で通ってしまうので。

議 長 事務局はそういうお願いしたいと思います。また、当番で現地調査を行って  
いただく委員も、疑問を感じたことについては、調査報告のときに正直に述べ  
ていただき全員で論議したいと思いますのでよろしくお願い致します。  
また、各委員は、疑問に思ったことについては遠慮せずになんでもお聞きいた  
だきたいと思います。  
それでは次に進めます。

議 長 次に、議案第4号「農地法第4条第1項第7号の規定による農地転用届出の報  
告について」を議題とします。  
それでは、事務局の報告を求めます。

事務局 農地法第4条第1項第7号及び同法施行令第3条第1項の規定に基づき、農地  
を転用したい旨次のとおり届出があり、受理通知書を交付したので報告します。  
番号1についてご説明します。  
本件の届出者は、東近江市五個荘築瀬町に居住する者で、届出の所在地は、東

近江市五個荘築瀬町字上沢田●●●番●で、登記地目「田」、現況地目「田」で、面積は497㎡です。

位置については、東近江市役所五個荘支所から北へ約1,200m離れた「第1種中高層住居専用地域」内に位置します。

転用目的は、長屋住宅です。

届出地は、住宅群の一角で、周囲を宅地、道路に囲まれており、付近には影響もなく適正と認め受理したものです。

担当農業委員は、●●●●委員です。

次に、番号2についてご説明します。

本件の届出者は、東近江市山路町に居住する者で、届出の所在地は、東近江市山路町字中夜這●●●番●で、登記地目「田」、現況地目「雑種地」で、面積は268㎡です。

また、届出地については、息子の住宅とするため一般住宅を転用目的として、平成19年10月31日付け5条届出により受理していたもので、造成工事後、事情により息子が住まないことになり、現在は駐車場として利用しているとのことで、顛末書付きで届出があったものです。

位置については、東近江市立能登川中学校から南西へ約500m離れた「第1種住居地域」内に位置します。

転用目的は、駐車場です。

届出地は、住宅群の一角で、周囲を宅地、道路に囲まれており、付近には影響もなく適正と認め受理したものです。

担当農業委員は、●●●●委員です。

以上、2件の受理通知につきましては、東近江市農業委員会規程第14条「専決事項」第8号「農地法第4条第1項第7号及び第5条第1項第6号に基づく届出を処理すること」の規定に基づき、事務局長の専決により交付しております。

以上、報告とさせていただきます。

議長 事務局の報告が終わりました。本案につきましては、報告事項に留めます。

議長 次に、議案第5号「農地法第5条第1項第6号の規定による農地転用届出の報告について」を議題とします。  
それでは、事務局の報告を求めます。

事務局 農地法第5条第1項第6号及び同法施行令第10条第1項の規定に基づき、農地を転用し農地の権利を移転又は設定したい旨、次のとおり届出があり、受理通知書を交付したので報告します。

番号1についてご説明いたします。

本件の譲受人は、東近江市宮荘町で宅地建物取引業を営む法人で、譲渡人は、東近江市佐生町に居住する者の2人で、売買により譲り受けるものです。

届出の所在地は、東近江市佐生町字田中●●●番他1筆で、いずれも登記地目は「田」で、現況地目も「田」で、面積は合わせて1,811㎡です。

位置については、滋賀県立消防学校から南西へ約900m離れた「第1種中高

層住居専用地域」内に位置します。

転用目的は、分譲宅地です。

届出地は、住宅群に隣接した周囲を田、畑、道路に囲まれており、付近への影響もなく適当と認め受理したものです。

担当農業委員は、●●●●委員です。

以上、1件の受理通知につきましては、東近江市農業委員会規程第14条「事務局長の専決事項」第8号「農地法第4条第1項第7号又は第5条第1項第6号に基づく届出の処理に係る委員会の権限」により交付しております。

以上、報告とさせていただきます。

議 長 事務局の報告が終わりました。本案につきましては、報告事項に留めます。

議 長 次に、議案第6号「農地法第3条の3第1項の規定による届出の報告について」を議題と致します。  
それでは、事務局の報告を求めます。

事務局 農地法第3条の3第1項の規定に基づき、相続等により農地の権利を取得した旨、次のとおり届出があり、受理通知書を交付したので報告します。  
今回の番号1から番号10につきましては、全て相続により所有権を取得されたものです。  
届出人全てについて、「あっせん希望の有無」については「無」となっております。  
なお、届出をされた者への受理通知につきましては、届出された農地について「農地台帳」等関係書類により確認後、第14条「専決事項」第9号「その他軽易な事項に関する事」の規定に基づき、事務局長の専決により交付しております。  
以上、報告とさせていただきます。

議 長 事務局の報告が終わりました。本案につきましても、報告事項に留めます。

議 長 次に、議案第7号「農地の貸借権の合意解約の報告について」を議題と致します。  
それでは、事務局の報告を求めます。

事務局 農地法第18条第6項及び同法施行規則第68条第1項の規定に基づき、賃貸借の合意解約をした旨、並びに使用貸借の合意解約をした旨、次のとおり通知があったので報告します。

今回の合意解約につきましては賃貸借権の合意解約並びに使用貸借の合意解約です。

まず、賃貸借権の合意解約につきましては、1番から14番です。

今回解約する権利の設定につきましては、すべて「農業経営基盤強化促進法」による利用権の解約によるものです。

また、農地中間管理事業に関連する解約につきましては、ありませんでした。解約理由につきましては、届出6番につきましては贈与に伴う解約で、届出13番につきましては売買による解約で、その他はすべて貸替に伴う解約とな

っています。

次に、使用貸借の合意解約につきましては、15番から19番までです。

今回解約する権利の設定につきましては、届出15番と届出16と届出19番につきましては「農業経営基盤強化促進法による利用権」の解約で、届出17番は「農地法第3条による貸借権」の解約で、届出18番につきましては「農地中間管理事業の推進に関する法律による農用地利用配分計画」の解約によるものです。

また、農地中間管理事業に関連する解約につきましては、届出18番が「農地中間管理機構と担い手によります農地利用配分計画」の解約で、届出19番は、「所有者と農地中間管理機構との農業経営基盤強化促進法による利用権」の解約ということで届出されたものです。

解約理由につきましては、届出15番が売買による解約で、届出16番と届出18番と届出19番は転用に伴う解約で、届出17番につきましては貸替に伴う解約となっています。

以上、報告とします。

議長 事務局の報告が終わりました。本案につきましても、報告事項に留めます。

議長 次に、次第の3番、協議事項に移ります。  
「農地転用等における重要案件に係る事情聴取及び事前審査会の実施について」を協議案件とします。  
事務局の説明を求めます。

事務局 それでは、協議事項をご説明いたします。  
本日も大規模な案件が4件ありました。2,000㎡を超える案件、事業の内容、地域への影響の関係、そういったことから特に慎重な審議が必要と考えられる案件については、今後は事前に申請者に来ていただいて事情聴取・審査を行い、補正資料の指導や現地確認を行うため、この提案させていただくものです。  
それを行っていただく委員は、役員会の中の農政・許認可等検討会議という専門会議の農業委員の役員3名、その案件の担当区域の農業委員、必要に応じて推進委員もということにさせていただきますが、このメンバーと事務局の方で対応したいと思います。  
ただ、大規模案件は、市の農業委員会が終わると、次に県の農業会議の諮問にかかり、この現地調査が別にあります。そうすると、申請者も3回調査に出してもらうことになり負担が大きくなりますので、事前の事情聴取・審査を行った案件は市の現地調査のときには、地元の農業委員のみで説明いただくということにさせていただきます。  
以上のような取扱にさせていただきたいと思いますのでよろしくお願いします。

議長 事務局の説明が終わりました。  
大規模や重要な案件については、専門の委員と地区担当委員等で申請者に事前に事情聴取・審査を行ってから委員会の審議にかける、とこういう提案でございました。  
本案について何かご意見はございませんか。  
(異議なし)



議 長 ないようですので採決に移ります。本協議事項のご賛同いただける方は挙手を  
願います。  
(全員挙手)

議 長 全員賛成と認めます。  
よって、来月から重要案件はこの方法で対応していきたいと思えますよろしく  
願います。

議 長 それでは、本日の議事及び協議案件はすべて終了致しました。  
長時間のご審議ありがとうございました。  
これをもって平成29年度第3回月例総会を終了致します。

上記会議の顛末を記載し、その相違ないことを証するために署名する。

議 長

8 番

10 番