

1月定期総会会議録

会議の開催日時 令和5年1月12日(木) 13時00分～14時30分

会議の開催場所 彦根市役所 5階 第1委員会室

会議の内容 議第1号 農地法第3条第1項の規定による許可申請
議第2号 農地法第5条第1項の規定による許可申請
議第3号 彦根市農用地利用集積計画(案)

出席委員は下記のとおりである。

- | | |
|-----------------|------------------|
| 1 大西 太郎(副会長) | 11 辻 宏 |
| 2 木村 数茂 | 12 片山 敏雄 |
| 3 成宮 一郎 | 13 北村 文尾 |
| 4 伴 孝子 | 15 森 安正 |
| 5 北川 誠 | 16 北川 秀夫(Cブロック長) |
| 6 田中 金二(会長) | 17 茶木 洋子 |
| 7 岸田 つるゑ | 18 西川 末美 |
| 8 松宮 秀治(副会長) | |
| 9 野田 一光(Aブロック長) | |
| 10 疋田 喜久夫 | 8 澤田 勘一(Bブロック長) |

地区担当委員として出席した農地利用最適化推進委員は下記のとおりである。

- 1 西澤 育男 10 北川 俊治 11 疋田 吉隆

欠席委員は下記のとおりである。

- 14 近藤 章

会議に出席した事務局員は下記のとおりである。

局長 坂井 博之 次長 大村 敏男 係長 西村 憲一

議案の説明のために出席した農林水産課の職員は下記のとおりである。

主事 野崎 悠平

当日の記録係

係長 西村 憲一

○ 議長（田中 金二）

定刻となりましたので、ただいまから 1 月定期総会を開会いたします。本日はお忙しいところご出席いただきましてありがとうございます。開会に当たりまして、一言ご挨拶をさせていただきます。

（ 会長挨拶 ）

それでは、本日の欠席委員の報告をさせていただきます。近藤委員から欠席の報告がされております。

なお、本日の議案にかかる立会報告および案件説明のため、推進委員の 1 番 西澤委員、10 番 北川 俊治委員、11 番 疋田 吉隆委員に出席いただいておりますので、ご報告申し上げます。

続きまして、本日の議事録署名委員でございますが、私から指名させていただきます。12 番 片山委員、13 番 北村 文尾委員にお願いいたします。

それでは、会長経過報告をさせていただきます。

（ 会長経過報告 ）

それでは、今月の許可申請に係る現地調査を 1 月 6 日に実施しておりますので、立会報告をお願いいたします。

○ 岸田 つるゑ 委員

（ 現地調査立会報告 ）

○ 議長（田中 金二）

それでは、ただいまから議事に入らせていただきます。事務局から議題の朗読をお願いします。

○ 事務局（西村 憲一）

議第 1 号 農地法第 3 条第 1 項の規定による許可申請

議第 2 号 農地法第 5 条第 1 項の規定による許可申請

議第 3 号 彦根市農用地利用集積計画（案）でございます。

○ 議長（田中 金二）

それでは、議第 1 号農地法第 3 条第 1 項の規定による許可申請を議題として取り上げます。

事務局より説明をお願いします。

○ 事務局（大村 敏男）

所有権の移転の1番案件です。こちらの農地の場所は、八坂町集落の東側に広がる農地に位置します。今回、譲渡人の●●さんは、先代のお父さんから農地を相続されましたが守山市に住んでおられ今後農地の耕作を続けることが困難とのことで、今回の申請地の隣で耕作をされている●●さんとのあいだで話がまとまりました。●●さんの経営農地面積は今回の申請地をあわせると9,526㎡となり、八坂町の下限面積を上回ります。自宅は申請地から5分以内で、農作業歴も50年以上あり、長年地元で耕作をされておられる農業者です。現況は畑ですが、隣地で耕作している水稻と併せて作付けして、一部を畑として使用するとのことです。常時従事要件に抵触する状況は見受けられませんし、地元の農業関係者の同意も得ておりますことから、地域調和要件についても問題ないと思われまます。ご審議のほどよろしく願いいたします。

○ 議長（田中 金二）

ただいまの件について疋田 喜久夫委員、疋田 吉隆委員が立会をされています。何かコメントがあればお願いします。

○ 疋田 喜久夫 委員

地元で耕作の実績もあり問題ありません。

○ 疋田 吉隆 委員

問題ありません。

○ 議長（田中 金二）

ただいまの説明につきまして、ご異議・ご意見ございませんか。

－ 異議なし －

○ 議長（田中 金二）

異議がないようですので、所有権の移転1件、異議なしと認めますので、許可とします。

続きまして、議第2号農地法第5条第1項の規定による許可申請を議題として取り上げます。事務局より説明をお願いします。

○ 事務局（西村 憲一）

5条許可申請の1番案件です。こちらは先月から持ち越しとなっていた案件です。転用目的は資材置場で、売買による所有権の移転を伴います。譲受人は彦根地区での事業増加に伴い、大型

車の出入りがしやすく、資材置場として使用しやすいある程度まとまった土地を探しておられたところ、今回の申請地と、申請地の奥の雑種地を含めての売買の話がまとまったため、申請に至りました。申請地は彦富町の集落の西の端、不飲川と県道愛知川彦根線に挟まれた、農振白地の農地です。まず、立地基準に照らして判断しますと、周囲に住宅や資材置場が連なっていることから、農地区分としましては第3種農地であると判断できます。こちらが現場写真です。続きまして、こちらの土地利用計画図をご覧ください。一般基準に照らして説明をさせていただきます。利用計画としましては、奥の雑種地と合わせて資材置場として利用されます。そのあいだには里道が走っており、里道を跨いででの土地利用となるため、盛り土による高さの変更はされません。里道については、現地確認の時に、立会委員から、通路として機能を失わないように境界をはっきり示しておくこと、そして将来的に地元でも里道があることを把握しておけるように、自治会に話しておくようにと申請代理人に伝え済みです。周辺農地への被害防除措置等につきましては、雨水に関しては自然浸透とされるほか、県道沿いの側溝への放流となります。申請目的の実現の確実性についても、見積書および通帳の写しの添付があり、問題ありません。また愛西土地改良区さんの意見書も添付されております。これらのことから一般基準についても問題がないものと思われまます。説明は以上です。

○ 議長（田中 金二）

ただいまの件について大西委員、西澤委員が立会をされています。何かコメントがあればお願いいたします。

○ 大西 太郎 委員

問題ありません。

○ 西澤 育男 委員

事務局の説明のとおり、問題ありません。

○ 議長（田中 金二）

ただいまの説明につきまして、ご異議・ご意見ございませんか。

— 異議なし —

○ 議長（田中 金二）

異議がないようですので、本件について許可とします。2番目3番目の案件の説明をお願いします。

○ 事務局（西村 憲一）

続いての案件は、申請地が同じ場所で2棟の専用住宅の建築を目的とした転用申請になりますので、それぞれを説明して2番、3番案件を一括で審議いただきたいと思います。まずは、2番案件です。転用目的は自己用住宅用地で、売買による所有権の移転を伴います。譲受人の●●さんは、子供の成長にともない、現在住んでいる長浜市での住居では狭くなってきており、また彦根市でお勤めとのこともあり、市内で利便性のよい場所を探されていたところ、今回の申請地が見つかり、譲渡人とのあいだで売買の話がまとまったため、申請に至りました。申請地は、大津能登川長浜線沿いに位置している場所で、開出今町と甘呂町の集落内にある農振白地の農地です。立地基準に照らして判断しますと、周囲に住宅が連なっていることから、農地区分としましては第3種農地であると判断できます。こちらが現場写真です。周りは住宅に囲まれています。続きましてこちらの土地利用計画図をご覧ください。一般基準に照らして説明をさせていただきます。まず、周辺農地への被害防除措置につきましては、周囲に農地はありませんが、雨水につきまして、敷地内に水路を設けて、既設の道路側溝へ放流する計画です。汚水排水については、前面道路内に埋設している公共下水道に接続して処理する計画です。また申請地の外周には擁壁を設置して、土砂の流出を防止するとのことで問題ないと判断されます。申請目的実現の確実性につきましては、見積書と残高証明書を添付いただいておりますことから、問題ないと判断されます。さらに、南部土地改良区さんの問題ない旨の意見書を添付いただいておりますこと、必要となる都市計画法第29条の開発許可についても手続き中でありますことから、一般基準についても問題ないものと思われまます。続いて3番案件です。転用目的は自己用住宅用地で、売買による所有権の移転を伴います。譲受人の●●さんは、別の世帯で暮らす両親を看る必要があり、現在住んでいる住居での同居は狭い事もあり、今回の申請地が見つかり、譲渡人とのあいだで売買の話がまとまったため、申請に至りました。申請地は、同じく大津能登川長浜線沿いに位置している場所で、開出今町と甘呂町の集落内にある農振白地の農地です。立地基準に照らして判断しますと周囲に住宅が連なっていることから農地区分としましては第3種農地であると判断できます。こちらが現場写真です。続きまして、こちらの土地利用計画図をご覧ください。こちらの住宅につきましては、2番案件の住宅の奥に建てる形となる旗竿地の形状になります。住宅部分の転用面積は、500㎡、その住宅に通るための専用通路の面積が153.03㎡となります。一般基準に照らして説明をさせていただきます。まず、周辺農地への被害防除措置につきましては、周囲に農地はありませんが、雨水につきまして、敷地内に水路を設けて一か所に集水して、既設の道路側溝へ放流する計画です。汚水排水については、前面道路内に埋設している公共下水道に接続して処理する計画です。また申請地の外周には擁壁を設置して、土砂の流出を防止するとのことで問題ないと判断されます。また、申請目的実現の確実性につきましては、見積書と残高証明書を添付いただいておりますことから、問題ないと判断されます。さらに、南部土地改良区さんの問題ない旨の意見書を添付いただいておりますこと、必要となる都市計画法第29条の開発許可についても手続き中でありますことから、一般基準についても問題ないものと思われまます。説明は以上でございます。

○ 議長（田中 金二）

ただいまの件について辻委員が立会をされています。何かコメントがあればお願いします。

○ 辻 宏 委員

特に問題ありません。

○ 議長（田中 金二）

ただいまの説明につきまして、ご異議・ご意見ございませんか。

－ 異議なし －

○ 議長（田中 金二）

異議がないようですので、本件については許可とします。4番目の案件の説明をお願いします。

○ 事務局（西村 憲一）

転用目的は駐車場で、売買による所有権の移転を伴います。譲受人の●●さんは特別養護老人ホームを経営しておられ、施設のエントランス付近に利用者の駐車場の確保と、業務用トラックが搬入出する際の作業スペースと、車両がスムーズに旋回できる広場が必要となり、譲渡人とのあいだで売買の話がまとまったため、申請に至りました。申請地は湖岸道路の西に位置する市街化調整区域内、農業振興地域外の農地となります。まず、立地基準に照らして判断しますと、周囲に住宅、施設が連なっていることから、農地区分としましては第3種農地であると判断できます。なお、申請地の隣地は一昨年12月に申請があった従業員専用の駐車場として転用済みでございます。続きまして、こちらの土地利用計画図をご覧ください。利用計画としましては、既存施設と地続きになっており、一体的に利用します。現状から表土を鋤取り、碎石を敷いて整地を行い、来客用に8台程度を駐車するスペースと、施設の搬入口に近い場所にトラックなどの車両が旋回できる広場を確保する計画となっております。周辺農地への被害防除措置等につきましてですが、隣接農地との間には土留めなどの法面処理を行い、土砂、雨水などがながれないように処理されます。また、申請地の東側の里道については用途廃止の申請を予定されています。次に申請目的実現の確実性につきましては、資金計画としまして、見積書と残高証明書を添付いただいております。全額を自己資金で賄う計画となっておりますことから、資金面の問題がないことを確認しております。また、北部土地改良区さんの問題ない旨の意見書を添付いただいておりますことから、一般基準につきましても問題ないものと思われれます。説明は以上でございます。

○ 議長（田中 金二）

ただいまの件について北川 秀夫委員、北川 俊治委員が立会をされています。何かコメントがあればお願いします。

○ 北川 秀夫 委員

特に問題ありません。

○ 北川 俊治 委員

事務局の説明のとおり問題ありません。

○ 議長（田中 金二）

ただいまの説明につきまして、ご異議・ご意見ございませんか。

－ 異議なし －

○ 議長（田中 金二）

異議がないようですので、本件については許可とします。5 番目の案件の説明をお願いします。

○ 事務局（西村 憲一）

転用目的は分譲地と商業地で、売買による所有権の移転を伴います。今回、この申請地エリアは、彦根市と地元のまちづくり推進協議会との協働によって、数年前から地区計画の実現に向けて協議が重ねられてきた経緯があります。ここで地区計画の内容を説明します。地区計画とは、都市計画法第 12 条の 5 で規定されているもので、それぞれの地区の特性に応じて、良好な都市環境の整備と保全を図るために、必要な事項を市と地区住民が協働して定める「地区単位の都市計画」といわれるものです。地区計画では、地区の将来象を示す「地区計画の方針」と、建築物の建て方では、たとえば、建築物の制限、建ぺい率 60%以下や、隣地境界線までの距離は 1m以上、ほかには、敷地面積の制限などゆとりのある空間、環境を確保するなどのルールを具体的に定める「地区整備計画」とからなり、地区住民などの意見を反映して、まちなみなどその地区独自のまちづくりのルールを、きめ細かく定めています。稲枝地域は、他の地域と比べて、人口減少や高齢化の進みが顕著にあらわれており、将来的にコミュニティの維持などが課題とされてきました。このたび、地域の活力の著しい衰退に陥らないよう、適切な人口を確保するといったことにより、地域全体としての活力や賑わいの維持、向上を目指し、また、良好な都市環境の整備と、保全を図るために稲枝駅西側地区に地区計画が 1 月 6 日に定められました。ちなみに、最近で地区計画が認定されたのは、平成 26 年 5 月に本町 2 丁目地区計画以来で、今回の地区計画で市街化調整区域内では初めてで、彦根市内では 10 個目になります。地区計画に認定されますと、都市計画法では、調整区域内で建てることのできなかつた商業施設や分譲地開発が行えることになります。今回の地区計画では分譲地を住まいのエリア、商業地を集いのエリアとして定められています。農地法では、住まいのエリアである分譲地における住宅の造成は、農地法施行規則第 57 条 5 項のトで規定されている、地区計画が定められている区域内においては、開発許可を受

けて住宅又はこれに付帯する施設の用に供される土地の造成のため農地を農地以外にする場合は認められるとされています。また集いのエリアである商業地においては、ドラッグストアが予定されており、申請者が造成、建設、経営といった一貫して事業が行われる予定です。立地基準に照らしますと、農地区分では第2種農地として判断ができますが、申請地以外の他の場所で、今回の地区計画の方針の目的を達成することができないため、許可可能と判断されます。なお、今回の地区計画エリアでの開発行為が完了した区域は、原則として市街化編入するものとして予定されています。一般基準に照らして説明をさせていただきます。申請地を含めた土地全体としては、住まいのエリアである分譲地として宅地が37区画の分譲、造成されます。集いのエリアにはドラッグストアが建設される予定です。地区計画の面積は約2.3ヘクタールですが、今回の農地転用の面積は13,566.23㎡となり、エリア内には、一部、市街化にかかる農地（すでに届出済み）や地目が雑種地の土地もあり、それらも含めて一体で開発造成がされます。申請地の周囲全体には擁壁が入れられるほか、雨水については、排水計画にて水理計算をもとに協議がなされた調整池に放流されます。また集いエリアの北側に接している、もともとある水路については、今回の申請地内ではありませんが、工事を行うとのこと。申請目的の実現の確実性については、見積書および残高証明書の添付があり、資金面の問題はありません。また、愛西土地改良区からの意見書も添付されています。

また必要となる他法令の関係としまして、都市計画法、滋賀県土地利用に関する指導要綱、河川法、道路法、法定外公共物占有許可、下水道法、土壤汚染対策法、文化財保護法についても手続き中または手続き済みでありますことから、一般基準についても問題ないものと思われ。なお、今回の申請につきましては、ご審議いただいたのち、1月19日に開催される滋賀県常設審議委員会へ諮問をする予定になっております。説明は以上です。ご審議のほどよろしくお願いたします。

○ 議長（田中 金二）

ただいまの件について大西委員、西澤委員が立会をされています。何かコメントがあればお願いいたします。

○ 大西 太郎 委員

長年の地元の要望でもあり、特に問題ありません。

○ 西澤 育男 委員

事務局の説明があつたとおり、問題ありません。

○ 議長（田中 金二）

ただいまの説明につきまして、ご異議・ご意見ございませんか。

－ 異議なし －

○ 議長（田中 金二）

異議がないようですので、所有権の移転および権利の設定を伴う転用 5 件異議なしと認めますので、1 番、2 番、3 番、4 番案件につきましては、会長許可とします。5 番案件については、許可相当案件として滋賀県農業会議に諮問します。

推進委員の皆さんは退席されて結構です。ご苦労さまでした。

－ 推進委員退室 －

－ 農林水産課職員入室 －

続きまして、議第 3 号 彦根市農用地利用集積計画（案）を議題として取り上げます。事務局より説明をお願いします。

○ 事務局（大村 敏男）

（彦根市農用地利用集積計画（案）を読み上げ）

○ 議長（田中 金二）

ただいまの説明につきまして、ご異議・ご意見ございませんか。

－ 異議なし －

ただいまの彦根市農用地利用集積計画（案）は異議なく承認するというので、市長に報告いたしますので、ご了承願います。

農林水産課の職員さんは退席いただいて結構です。ご苦労さまでした。

－ 農林水産課職員退室 －

続きまして、報告事項の朗読および報告をお願いします。

○ 事務局（西村 憲一）

報告第 1 号 農地賃貸借の解約通知報告

報告第 2 号 農地法第 3 条の 3 第 1 項の規定による届出報告

議案書の 8 ページ目、報告第 1 号 農地賃貸借の解約通知報告、今月は 5 件、面積は 22,740 m²です。

議案書の 9 ページ目、報告第 2 号 農地法第 3 条の 3 第 1 項の規定による届出報告、今月は 20 件、面積は 84,591 m²です。

○ 議長（田中 金二）

ただいまの報告につきまして、ご質問ございませんか。

ご質問も無いようですので、報告事項については終わります。

続きまして、局長専決報告事項の朗読および報告をお願いします。

○ 事務局（西村 憲一）

局専報告第 1 号 農地法第 4 条第 1 項第 8 号の規定による農地転用届出報告

局専報告第 2 号 農地法第 5 条第 1 項第 7 号の規定による農地転用届出報告

議案書 15 ページ目 局専報告第 1 号 農地法第 4 条第 1 項第 8 号の規定による農地転用届出報告、今月は 3 件、面積は 335 m²です。

議案書 16 ページ目 局専報告第 2 号 農地法第 5 条第 1 項第 7 号の規定による農地転用届出報告、今月は 15 件、面積は 13,774.23 m²です。

○ 議長（田中 金二）

ただいまの報告につきまして、ご質問ございませんか。無いようですので、それでは、慎重に審議いただきありがとうございますございました。これをもちまして、1 月定期総会を閉会させていただきます。ご苦労さまでした。