

第1回恵那市農業委員会総会議事録

1. 開催日時 令和8年1月28日（水）午後1時30分

2. 招集場所 恵那市役所西庁舎3階災害対策室

3. 出席委員 (18名)

会 長 19番 大島 政幸

職務代理者 15番 梅本 信枝

委員	1番	鈴木 啓介	2番	瀬瀬 美由紀	4番	可知 幸男
	5番	三宅 一彰	6番	村瀬 耕平	7番	小林 初世
	8番	渡邊 春正	9番	遠藤 知	10番	柘植 豊生
	11番	長谷川富美代	12番	瀬瀬貴一郎	13番	原 聡志
	14番	近藤 明德	15番	梅本 信枝	16番	水野 守文
	17番	保母 直彦	18番	仲田 菜那	19番	大島 政幸

4. 欠席委員 3番 武生 雅美

5. 議事日程

第 1 議事録署名委員の指名について

第 2 議案第1号 農地法第3条の規定による許可申請について

第 3 議案第2号 農地法第4条の規定による許可申請に対する意見について

第 4 議案第3号 農地法第5条の規定による許可申請に対する意見について

第 5 議案第4号 農用地利用集積等促進計画について

6. 農業委員会事務局職員

事務局 長 大嶋 英哉

事務局副局長 三宅 英機

事務局係長 堀田 稔勝

7. 会議の概要

(開 会)

○事務局

それでは、会議に入りたいと思いますので、職務代理者 梅本様より開会宣言をお願いいたします。

○職務代理者

皆さん、こんにちは。ただいまの出席委員は19名中18名、定足数に達成していますので、総会は成立しています。本日、3番 武生雅美委員より欠席の旨連絡がありましたので、御報告します。

恒例により、ただいまから恵那市農業委員会憲章の唱和を行いますので、皆さん御起立ください。

それでは、4番 可知幸男委員の先導によりまして唱和を行いますので、可知委員、よろしく願いいたします。

〔 農業委員会憲章の唱和 〕

○職務代理者

ありがとうございました。御着席ください。

それでは、大島会長より、挨拶並びに議事進行をお願いします。

○議長

お疲れさまです。令和8年第1回で、また始まりましたので、1年間、よろしくお願いいたします。

それでは、情報提供としまして、先般、1月14日に、岐阜市で常設委員会がありました。その中で、農産物の輸出という件で、人口減少によって、今後、需要が減っていくだろうということで、岐阜県は輸出について対応して、今後、進めていくという話がありましたので、御報告させていただきます。

あと、1月21日には、地域計画のブラッシュアップに向けた農林水産省担当者の現地訪問で、東海農政局の次長を含め、県の関係機関も含め、16名ほどが恵那市明智町にみえまして、農業や地域計画の現地の話を聞かれていかれました。今後のブラッシュアップに向けて参考にしていかれたと思っております。指摘等はなく、単純に現地の状況を聞いていかれたということでしたので、報告させていただきました。

それでは、議事に入ります。

日程第1の議事録署名委員の指名ですが、恵那市農業委員会会議規則第8条第1項の規定により、議長から指名させていただきます。

本日の議事録署名委員に、8番 渡邊春正委員、9番 遠藤知委員をお願いいたします。なお、本日の会議書記には、事務局の三宅副局長と堀田係長を指名いたします。

御異議ありませんか。

〔 「異議なし」と呼ぶ者あり 〕

○議長

ありがとうございました。議事録署名委員と書記については指名のとおりとします。よろしく願いいたします。

日程第2 議案第1号 農地法第3条の規定による許可申請について

○議長

次に、日程第2、議案第1号「農地法第3条の規定による許可申請について」を議案とします。

それでは、事務局長より議案の説明をお願いいたします。

○事務局

それでは、議案第1号、農地法第3条の規定による許可申請について御説明をいたします。なお、今回も机の前にマイクの御用意をしております。紫色の大きいボタンを押していただくと赤く点灯いたしますので、発言の後、もう一度、オフにしてくださいようお願いいたします。

それでは、議案書は資料の3ページになります。

大井町の案件です。土地の情報です。1番、東野になります。■■■■■、■■■■■の2筆でございます。登記簿、現況とも畑、面積は合計で373平米です。権利種別は所有権移転になります。譲渡人の情報ですが、■■■■■さんは55歳、■■■■■にお住まいの方で、会社経営をされている方です。譲受人の方は■■■■■さん。■■■■■の方で、無職でございます。

今回、理由といたしましては、■■■■■さんは遠方に居住しており、農地の管理が困難なためということでございます。■■■■■様におかれましては、農地の隣にある住宅を今回購入されまして、恵那市に転居するに伴って、近隣の農地を譲り受けて営農に励みたいということでございます。

4ページが位置図になっております。申請地は東野小学校の南側に位置しております。

5ページが拡大図、6ページが現況の写真となっております。現況は畑です。

農作業の従事について、農機具は耕運機1台、草刈機1台等を所有しております。営農計画書では、申請地において季節野菜ですね。ナスや野菜、そういったものを作っていきたいという計画となっております。

以上で説明を終わります。

○議長

この件について、地区委員会で協議をしていただいておりますので、地区委員長より説明を求めます。

1 番について、第 1 地区、三宅一彰委員長より、協議の模様について報告をお願いいたします。

○5 番

1 月 20 日に地区委員会を開催しまして、現地確認と事前審査を実施いたしました。その協議の結果について御報告いたします。

ただいま御説明がありましたように、3 条、所有権移転の申請でございますが、譲受人は、現在、■■■■にお住まいでした。農業経験は、■■■■にて約 10 年ほど農業経験があるということで、こちらに転居されてからは、譲受人本人さんと息子さん、学生ですが、その 2 人で季節野菜の栽培を行うということです。ここには載っておりませんが、外国籍の内縁の夫がおみえになりまして、その方も農業に従事されるということで、作業的には大丈夫だろうと思います。

それから、耕運機 1 台、草刈機 1 台所有とありますが、これは譲渡人の実家にあるものを譲り受けて使われるということですので、特に問題はないかと思います。

以上、年内には転居されて、入居されるという予定ですので、委員会としては特に問題はないと判断をいたしましたので、御審議のほどよろしくをお願いいたします。

○議長

ただいま、地区委員長及び事務局から説明がありました。

この件について質疑がありましたら、挙手の上、発言をお願いいたします。

これで質疑を終わります。

それでは、議案第 1 号 1 番の「農地法第 3 条の規定による許可申請について」は、原案のとおり承認することに賛成の方は挙手願います。

[賛成者挙手]

○議長

ありがとうございました。

全員賛成ですので、議案第 1 号は原案のとおり承認されました。

日程第 3 議案第 2 号 農地法第 4 条の規定による許可申請に対する意見について

○議長

次に、日程第3、議案第2号「農地法第4条の規定による許可申請に対する意見について」を議案といたします。それでは、事務局より議案の説明をお願いいたします。

○事務局

議案第2号、農地法第4条の規定による許可申請について御説明いたします。資料は7ページ、武並町竹折の案件になります。8ページが議案書になります。

申請者、土地の情報等です。[REDACTED]。登記簿、現況とも畑になっております。574平米の1筆でございます。

今回の申請者の方は、[REDACTED]さんで、同じ[REDACTED]にお住まいの方です。用途は植林でございます。

転用の理由ですが、令和3年に当該地の一部を既に植林をしてしまっておりまして、残地を植林して、一体的に管理したいと。そういう転用申請でございます。

9ページが位置図です。申請地は武並こども園の南側に位置しており、公共投資の対象となっていない小集団の農地で、第2種農地です。10ページが拡大図になります。申請地は全部で1筆のような形になっております。11ページ、現況写真です。御覧のとおり、既に植林がされている状態になっておりますので、この案件に対して始末書が添付をされております。12ページが計画図で、植林をされたいとなっておりますので、そういう状態で、もう一度、現況に合わせてということになります。

周辺の状況は、北側は宅地、西側は畑、南側は宅地、東側は田畑で、この植林に対しての隣地の承諾も得ておるということでございます。

以上で説明を終わります。

○議長

この件については、地区委員会で協議していただいておりますので、執行委員長より説明をお願いします。

1番について、第2地区、村瀬耕平委員長より、協議の模様について報告をお願いいたします。

○6番

この件については、1月20日に現地確認を行いました。

隣地承諾書の件ですけど、東西2か所より提出されております。あと、第2地区委員会では異議がなく、問題ないと判断しました。

御審議のほど、よろしくお願いします。

○議長

ただいま、地区委員長及び事務局から説明がありました。

この件について質疑がありましたら、挙手の上、発言をお願いいたします。

ないようですので、これで質疑を終わります。

それでは採決いたします。

議案第2号、番号1番「農地法第4条の規定による許可申請について」は、原案のとおり許可相当と認めることに賛成の方は挙手願います。

〔賛成者挙手〕

○議長

ありがとうございました。

全員賛成ですので、議案第2号は許可相当と認めることに決定いたしました。

日程第4 議案第3号 農地法第5条の規定による許可申請に対する意見について

○議長

次に、日程第4、議案第3号「農地法第5条の規定による許可申請に対する意見について」を議案といたします。

それでは、事務局より議案の説明をお願いいたします。

○事務局

議案第3号、農地法第5条の規定による許可申請に対する意見について御説明をいたします。

資料は13ページからになります。大井町の1番の案件です。14ページが議案書になっております。土地の情報ですが、[]と[]、地目、現況とも畑です。面積は5.57、全体の227平米のうちの一部についてはこの面積で、2筆合計で235.3になっております。権利については所有権移転です。譲渡人は[]さん、[]の方です。譲り受けられるのは[]さん。[]のお住まいの方です。用途は、この地を利用して一般個人住宅を造りたいということでございます。

転用理由は、アパートに今、[]さんはお住まいですけど、手狭になり、譲渡人から農地を譲り受けて個人住宅を造りたいということでございます。

15ページが位置図になります。申請地は大井第二小学校の東側に位置する、公共投資

の対象となっていない小集団の農地で、第2種農地です。16 ページが拡大図で、申請地は全部で2筆になります。17 ページが現況の写真となっております。18 ページが計画図です。

周辺の状況は、北側が田と公衆道路、東側は宅地、南側も宅地で、西側が宅地と畑となっているということでございます。この建設に当たり、雨水排水は南側の県道にある既設側溝を経由して排水し、汚水も公共の下水道を利用するということになっております。なお、第1地区地区委員会で質問が挙がりましたが、北側の法面について工事をするのかどうかですけど、確認をしたところ、現状のままで工事はしないということでした。それから、もう一点は申請地の地下に、隣地北側の、昔、田んぼのために取水パイプが地中を通っているということも、地区委員会のほうで、このパイプは問題ないかという話が出たので、確認したところ、隣地所有者からは、耕作はしないので撤去していいという旨の承諾を得ているということを確認しております。

19 ページ、2番、大井町の案件です。20 ページが議案書です。譲渡人の情報です。土地については、XXXXXXXXXXほか3筆で、合計4筆になります。田が1筆の畑3筆の、合計670平米でございます。

権利について、所有権移転です。譲渡人の情報はXXXXXXさんとXXXXXXさん。持分は2分の1ずつで、XXXXXXXXXXにお住まいです。この譲り受けられる方は、XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXさんで、同じくXXXXXXに事務所を構えておられます。

用途は宅地分譲で、括弧書きで特定建築条件付売買予定地という文言がございますが、これ後で説明いたします。転用理由は、譲渡人から申請地を譲り受けて宅地分譲を行いたいということでございます。

21 ページが位置図になります。申請地は大井第二小学校の南側に位置しておりまして、22 ページが拡大図です。赤線で囲まれている4筆が農地として登録されているものになって、今回の所有権移転の対象となっております。23 ページが現況の写真で、このような形で、現在は耕作されておらず、宅地という状態になっておることです。なお、ここは第3種農地、用途地域に入っておりまして、第1種の低層住宅専用地域になっております。

申請理由は、譲渡人との間で土地を譲り受けて、特定建築条件付売買予定地として宅地分譲を行いたいという内容になっております。

なお、ここで、その特定建築条件付予定地を初めて耳にされる委員さんもいるかと思いますが、若干説明をさせていただきます。

これは、譲受人は■■■■■になりますけど、■■■■■が転用を受けて造成をします。その造成した後に、住宅購入希望者さんと建築条件付売買契約を締結します。そこで、契約後一定期間内、おおむね3か月以内ですけど、その譲受人、■■■■■さんが指定する建設業者と住宅購入希望者で、建築請負の締結が約束されていることを条件に、宅地造成を認めるというものです。

要は、宅地造成だけで終わらせずに、最後まで建築物を造るところまで担保してくれる事を条件としている。そういったものになります。なお、これは用途地域で認められているものになりますので、お願いします。申請書にはそういった仮の契約書や様式等がここの中に添付されております。

24 ページ、25 ページが計画図となっております。申請地の立地状況は、東側が田と畑、南側は山林、西は宅地、北側は県道となっております。今回、造成をしていくということなので、雨水については調整池を設置していく予定となっております。なお、この造成については、建設部局との開発協議が必要になりますので、今後、建築住宅課等の指示を仰ぎながら造成事業を進めていくことになると思いますので、お願いいたします。

26 ページ、3 番の東野の案件です。27 ページが議案書になります。今回は、土地の状況ですが、■■■■■。登記が田で、現況は宅地となっております。873 平米で、賃貸借権の設定となっております。貸す方は■■■■■さんで、同じ■■■■■の方。それから、借受人の方は■■■■■さんです。

用途としては、建設業倉庫で、転用理由は、現在、その譲受人の方が建設業倉庫として、既に利用しておる追認案件になります。土地調査で農地と判明したので、引き続き使用したい。そういうことから転用を申請するものでございます。

28 ページが位置図になります。申請地は東野小学校の南側に位置して、29 ページが拡大図になります。全部で1筆です。30 ページが現況写真で、見てのとおり15年ほど前から工場となっておりますので、引き続き工場として使用したいということです。そのため、始末書がこの申請書の中には添付をされております。一応、公共投資の対象となっていない小集団の第2種農地となっております。

31 ページが計画図です。申請地の隣地状況は東側が赤道、南側が宅地、西側が水路、北側が道路となっております。雨水排水は、西側の水路に排水することにしておりまして、

再開発などはなく、現状のものは今後も利用していくことなので、地形等の改変はないということで、よろしくお願いいたしますと思います。

32 ページ、4 番、武並町竹折の案件です。土地の情報です。33 ページで、 の登記簿田、現況畑の 378 平米です。権利は使用貸借権の設定で、貸す方はお父様の さん。武並町にお住まいの方です。譲り受けるのは さんになります。用途は一般個人住宅を造りたいということでございます。

転用の理由は、現在、同居していますが、家族が増えて手狭になったので、譲渡人から土地を借りて住宅を建設したいということでございます。

34 ページが位置図になっております。恵那クリスタルパークから北東側に位置します。35 ページが拡大図で、1 筆になります。公共投資の対象となっていない小集団の第 2 種農地になります。申請理由は、一般個人住宅を建設するためでございます。申請地の隣地状況は、東側と南側が市道、北側と西側が田となっております。なお、拡大図の右側に立派なおうちがありますが、今、住んでらっしゃる 様のお宅でございます。

36 ページが現況の写真です。写真のとおり、農業倉庫と、コンテナが一部置いてあります。これについては、事業時に即時撤去すると確認しております。37 ページが計画図です。雨水排水は東側の既設水路、汚水については合併浄化槽がございますので、そちらに排水をする計画になっております。

38 ページ、5 番、山岡町馬場山田の案件になります。39 ページが議案書になります。土地は 、畑、雑種地で、91 平米になっております。これについては、賃貸借の設定になっております。貸す方については 様、 にお住まいの方です。譲受人は、今回の申請地の隣に住んでいらっしゃる さん。同じ に住んでいるということで、用途は一般個人住宅の駐車場として使いたいということでございます。転用の理由は、今言ったように、申請地を譲り受けて駐車場として管理したいということでございます。

40 ページが位置図になります。山岡小学校の東側に位置します。41 ページが拡大図で、全部で 1 筆になります。42 ページが現況の写真になります。43 ページが計画図でございます。

申請地は、駅から 300 メートル以内の第 3 種農地で、周囲は北側が宅地と雑種地、東側は農地と原野、南側が雑種地、西側が公道になっております。なお、駐車場は、簡易的な、よくあるカーポートです。壁がないものを計画する予定で、地面等の舗装も行わず、今の

地形を利用するということでございました。排水は西側の側溝と東側の水路に流す計画で、一応、隣地の農地の方にも承諾をもらっているということでございます。

以上で説明を終わります。

10番

すみません、総会まだ出席少ないので質問です。総会の議案ですが、3号議案で一遍に説明されましたけど、いつもこれってまとめて質疑、採決までやるのですか。

○議長

そうです。先ほども行いましたけど、地区委員長から報告があるので、それについて質問があれば質問をしていただきます。

10番

一括した対象の中で、何件かありましたけど、それを全部、説明を受けてからまとめて質疑、採決までやるのですか。

○議長

そうです。中に問題があれば、その部分を除外して協議、採決したりします。案件がそのまま問題がないようならまとめて協議を採決いたします。

10番

事務局さんの説明の中で分からない言葉もいろいろ出てくるので、聞きたいなと思うんですけど、いっぱい流れてきてしまって、訳が分からなくなってきましたけど、そういう進め方と言われれば、それに慣れるしかないですね。

○議長

一応、総会が終わった時点で、初めての方もみえて、言葉が分からない方もみえるので、それについては、また改めて、終わった後に説明しようかなと思っています。今まで、以前は、会議後、そのまま終わりだったんですけど、そうではまずいので、新しい方もみえるので、分からない部分については、再度、事務局から、総会が終わった時点で説明させてもらうことで進めていきます。

10番

総会が終わってから、議決した後で説明を受けるってことですか。

○議長

どうしてもここがという場合は、総会の中で質問してもらえばよいです。

10番

分かりました。

○議長

この件についても、地区委員会で協議をしていただいておりますので、地区委員長より説明を求めます。1 番、2 番、3 番の案件について、第1 地区 三宅一彰委員長より、協議の模様について報告をお願いいたします。

○ 5 番

まず、1 番について報告いたします。議案書では 14 ページになります。この案件につきましては、大井第二小学校の近くで、中山道に面した場所になります。

事務局から説明がありましたけど、地区委員会の中ではり面と排水パイプの件が、ちょっと懸念がありましたけど、それについて問題がないということです。宅地の転用にあたって、隣地の農地の承諾書も頂いておりますので、これについては特に問題はないかな。16 ページに黄緑の線で囲った部分があります。これが申請地の南側になりますけど、一体利用地として利用される場所になります。特に、排水等も問題はないと思います。

次に、2番の案件です。これも、第二小学校の南側に位置するところで、山一不動産さんが分譲地を開発される中での農地部分の転用申請です。この申請地と併せて、開発される分譲地の中で、9区画に分譲されるわけですけど、そのうちの5区画の全部または一部にこの農地が該当しております。それで、先ほど、特定建築条件付で説明がありましたけれども、すぐ近くに第2小学校がございますので、立地条件のいいところで、建物はすぐに建つであろうというのが地区委員会の意見でございました。

次に、3番の東野の案件です。これは、譲渡人、貸付人の亡くなられたお父さんが、45年ほど前に[]という工業所を開業されまして、その際に倉庫、作業場を建築されましたが、このときに農地転用の許可が取られていなくて、今回、転用申請をされたものであります。

これは、15 年前から、借受人の[]さんが倉庫として使用、賃借されている案件であります。この南側の土地に、[]さんの作業所がありますので、そこと一体利用して使用されるものでありまして、現況に合わせた登記を行うということでもありますので、委員会としては、特に問題はないかなということでございました。始末書も添付をされております。

以上、5条申請1番から3番までの案件につきましては、地区委員会ではやむを得ない

という判断をいたしましたので、御審議のほどよろしくお願いいたします。

○議長

続きまして、4番の案件については、第2地区 村瀬耕平委員長より、協議の模様について報告をお願いいたします。

○6番

1月20日に現地確認をいたしまして、内容は事務局から報告があったとおりです。あと、北側の田んぼの所有者から、隣地承諾書も添付してありました。第2地区委員会としては問題なく、やむを得ない案件であると判断しました。

御審議のほど、よろしくお願いいたします。

○議長

続きまして、5番の案件について、第5地区 保母直彦委員長より、協議の模様について報告をお願いいたします。

○17番

先日、1月19日に地区委員会を開催いたしまして、現地確認と事前審査を実施しましたので、その結果を報告いたします。

5番の案件、39ページになります。申請地は貸付人が■■■■さんという方で、■■■■■■■■■■にお住まいです。一方、借受人の■■■■さんは■■■■■■■■■■にお住まいで、申請地のお隣の家の方です。当該地は畑、現況は雑種地でありまして、所有地であります■■■■さんが引っ越した後、古くからこの申請地でありますこの農地を維持管理してみえて、草刈り等やってみえましたと。

■■■■さんには駐車場がほとんどなくて、狭いということで、申請地にカーポートをつくって正式に利用したいということで、今回の申請となりました。所有者と話し合いの上、合意に至ったわけですけど、今、事務局からの報告もありましたように、公道のそばで、車の出し入れ等、大変便利ということで、幾つかの候補の中からこの農地が選ばれたと聞いております。

見ていただきますと、雑種地、南側一部農地がありますが、ほとんどかかってない感じの原野がありまして、西側が公道で、北側が宅地と雑種地で、周辺の農地に影響は少ないだろうと判断しました。

第5地区委員会といたしましては、この5番の案件はやむを得ないと判断いたしましたので、御審議のほど、よろしくお願いいたします。

○議長

ただいま、地区委員長及び事務局から説明がありました。質疑がありましたら、挙手の上、発言をお願いします。どうぞ、柘植さん。

○10番

1番の案件で、教えてください。拡大図を見て、これ宅地にされるということですけど、この状態だと進入路がない。この一体利用地が、譲受人さんが所有して、ここに進入路を作る、そのような感じなのでしょうか。この宅地が、実行性があるものかどうか。

○事務局

この一体利用地を利用して、中に入ってくることを確認しております。

○10番

分かりました。

○5番

18ページに計画図があるので、これを見ていただきますと、緑のところが宅地で、赤が今回の申請の1筆と、1筆の一部が赤枠になっています。向きが横置きになってますが、緑が道路側で宅地。申請地と宅地に合わせてうちが建つので、ここを見ていただくと、道路から進入して入ってくよというのが、計画図を見て分かると思います。

○10番

ということは、写真と方向が違うということ。

○事務局

そうです。申し訳ありません。18ページは北側が左になっておりますので、これを90度回していただけると現況の写真と合う。

○議長

よろしいですか。

○10番

はい。

○議長

では、近藤委員、お願いいたします。

○14番

2番の案件ですけど、実際、タブレットで見たときに、いつ分筆されたという報告がなかったです。現状の一体利用地の山林地の前は畑などだと思うんですけど、その辺はいつ

されるのかとか。現状を見ると山林になってるので、山林かなと思われるんですが、そこから辺のことは確認されましたか。

○事務局

今の御質問は、水色の枠線の開発計画地を含めたという観点ですね。。

○14番

そうです。

○事務局

これについては、去年の11月だったんですけど、法務局から直接、地目変更の照会が来ております。その関係で、当初、鈴木委員と瀬織委員に現場も見てもらって、ここが山林化してって、非農地であることを法務局に回答させていただいております。

なお、登記の状況ですが、所有権についての登記は令和7年11月25日付でなっております。

○14番

4番の武並の案件ですけど、実際見ると今、農業倉庫が建ってますよね。

○事務局

はい、建ってます。

○14番

これは、別に問題ないんですか。

○事務局

この件については、地区委員会の場でも話題にはなったんですけど、即時撤去して立て直すということなので、今回はいいだろうと判断をいただいております。

○14番

ありがとうございました。

○事務局

今の件で補足です。プレハブの倉庫、こちらは農業用の倉庫で、本来なら、200平米未満で届け出が必要だったと思われます。地区委員会でも協議しまして、本来なら出すべきもの、出してからやるべきかどうかという判断の中では、即時撤去されるということで、地区委員会では、即時何もない状態にされることから今回は異議はないという判断でした。

○14番

ありがとうございました。

○議長

どうぞ。

○12番

2番で、先ほど、3か月以内に着工とのことを言われたと思うんですけど。もし、それされなかったらどうなるんですか。

○事務局

されない場合、[REDACTED]、譲受人が責任を持って住宅を建築することになってます。ですので、必ず建物は建てないといけないという厳しい制約の中で、この宅地造成が認められてますので。

○12番

では、お客さんがなくても。

○事務局

分譲地として売ることになります。

○事務局

今の件で補足をさせていただきます。農地の法律で、4条、5条で、宅地の分譲地は、基本的には原則不許可というか、許可申請を受け付けられません。なぜかといいますと、農地を転用するということは、農地を農地以外のものにするという現実性、確実性がないと許可ができないわけです。

宅地分譲でやりますよと言って、土地を買って、分譲で売りますと言っても、本当に売れるのかどうか。そのまま更地になり、もしくは何もしないままずっと放置されることは、農地の転用許可ではあってはいけません。

基本、宅地分譲は原則許可できないわけですけど、都市計画法の恵那市内の市街化に区域がある用途地域に、住宅を建てられるべき用途地域がありまして、その地域については、この宅地分譲については条件付きの、特定建築の条件の売買の予定地で、その条件をクリアすれば申請ができ、問題がなければ許可できるものになっています。ここは土地計画法の用途地域に入っているところで、この申請が出てきておるところです。

今のお話のように、3か月以内に、不動産から買った人は、建築業者と契約を結ばなければいけないという期限等もついた条件になっております。

買い手が何もつかない場合、[REDACTED]等が売れない場合は、その条件の中で家を立てなければいけないとなっておりますので、放置はできないことになっております。

あと、都市計画の用途地域は、この大井町、長島町の市街地がメインになっております。それ以外、基本的には民間事業の宅地分譲はできないことになっております。ただし、土地開発公社などの場合、公共は場合によって許可申請できる場合があります、それは別の話ですが、基本的には民間事業は通常できないことになっております。

以上でございます。

○議長

ほかに、分からない言葉等でもあれば質問していただいて、分かる範囲でお答えをさせていただきます。

それでは質疑を終わります。

採決いたします。

議案第3号の「農地法第5条の規定による許可申請に対する意見について」は、申請のとおり許可相当と認めることに賛成の方は挙手願います。

〔 賛成者挙手 〕

○議長

ありがとうございました。

全員賛成ですので、議案第4号は申請のとおり許可相当と認めることに決定いたしました。

日程第5 議案第4号 農用地利用集積等促進計画について

○議長

次に、日程第5、議案第4号「農用地利用集積等促進計画について」を議案といたします。

それでは、事務局より議案の説明をお願いいたします。

○事務局

それでは、議案第4号の農用地利用集積等促進計画について御説明いたします。資料は45ページからになります。

今回、10年以上の期間で、新しく更新していくものになります。田んぼが2万745平米、借り手が1、貸し手が12手です。46ページが細かい内訳になっております。1番から3番までが、XXXXXXXXXXによる案件で岩村町です。ナンバー4からナンバー8は同じく公社による案件で山岡町、9番から11番は、同じく公社による案

件で東野になります。ナンバー12は社団法人、同じく公社による三郷町でございます。

以上ようになっておりますので、御確認をいただきたいと思います。

今の案件は全て、地域計画で担い手として登録されている方でございますので、よろしくをお願いいたします。

以上で終わります。

○議長

この件について、地区委員長より説明を求めます。

東野について、第1地区、三宅一彰委員長よりよろしくお願いします。

○5番

東野の3筆につきましては、推進委員をやってみえる担い手農家の[]さんが請け負われるものでありますので、特に問題はないと判断いたしました。

○議長

三郷町について、第2地区村瀬耕平委員長より案件の説明をお願いいたします。

○6番

三郷の件も、[]さん、認定農業者でありますし、問題はないと思います。

○議長

岩村町について、第4地区近藤明德委員長より説明をお願いします。

○14番

1番から3番ですけど、富田の地内に[]の方が土地を持ってみえます。借受人の[]さんは、岩村地内でほかにも土地をたくさん借りておられて、果樹を中心に農業をされている担い手で、賃借料で設定をされておりますので、問題ないと思いますので、御審議をよろしくお願いいたします。

○議長

山岡町について、第5地区保母直彦委員長より説明をお願いいたします。

○17番

4番から8番、5件の案件ですが、借受人の[]、それから[]も、認定農業者でして、特に問題がないと判断しましたので、お願いします。

○議長

ただいま、地区委員長及び事務局から説明がありました。

この件について質疑がありましたら、挙手の上、発言をお願いいたします。

ないようですので、これで質疑を終わります。

それでは採決いたします。議案第4号「農用地利用集積等促進計画について」は、申請のとおり承認することに賛成の方は挙手願います。

〔 賛成者挙手 〕

○議長

ありがとうございました。全員賛成ですので、承認いたします。

以上で、本日の議事日程を終了いたしますので、職務代理者にこの後の進行をお願いいたします。

○職務代理者

これをもって、令和8年第1回恵那市農業委員会総会を閉会します。皆さん、御苦労さまでした。

（ 閉 会 ）

会議の経過を記載し、その内容に相違ないことを証するためここに署名する。

令和 年 月 日

議 長

議事録署名者 8 番

議事録署名者 9 番