

令和4年度第5回定例農業委員会 議事録

1. 開催日時

令和4年8月10日(水) 開会 13:30～

2. 開催場所

岡垣町役場 大会議室

3. 出欠の状況

(1) 出席委員 9名

田原 一男	俵口 和義	石川 久男	門司 雅門
山田 和夫	辻 政幸	花田 和幸	大村 武彦
田中 誠二			

(2) 欠席委員 2名

木原 緑	廣渡 秀雄
------	-------

4. 委員会に附した議案

議案第 12号 農地法第3条の規定による許可申請について
議案第 13号 農地法第4条の規定による許可申請について
議案第 14号 農地法第5条の規定による許可申請について

5. 事務局出席者

秦 啓 深田 秀信

会長 定刻になりましたのでただ今から第5回農業委員会を開催します。起立、礼。それでは現地確認について事務局をお願いします。

事務局 次第に記載のとおり現地に向かいたいと思います。
次第では6件となっていますが、高倉の3番と4番については合わせて1つの計画となりますので、実際の現地確認は5か所となります。よろしくお願いします。

【現地確認】

会長 それでは再開します。議事に入ります前に本日の議事録署名人を6番山田委員、7番田中委員、よろしくお願いします。それでは議事に入りたいと思います。議案第12号農地法第3条第1項の規定による許可申請について、事務局説明をお願いします。

事務局 それでは1ページをご覧ください。議案第12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項の規定による許可申請について、同条第2項の規定に基づき、許可の可否について審議を求めます。令和4年8月10日提出、岡垣町農業委員会会長田原一男。今回、1件の申請が出されています。譲受人と譲渡人は記載のとおりで、申請地は1筆です。場所は手野219-1、地目は田、面積は2,198㎡、区分は農振青地、目的は所有権の移転となっています。位置図を2、3ページに載せています。場所としては西部公民館の付近となります。それでは別紙でお配りしております農地法第3条調査書の1ページをご覧ください。第1号 農地の全部効率利用については、譲受人は所有する農地で野菜を作付しており、今後は水稻の作付も予定しております。農作業に従事する家族の状況から、すべての農地を効率的に利用できるものと見込まれるため、不許可には該当しないとしております。続いて第4号 農作業常時従事については、譲受人が耕作に必要な日数以上農作業に従事することが見込まれるため不許可には該当しないとしております。続いて第5号 下限面積については、耕作する農地が下限面積を超えているため、不許可には該当しないとしております。続いて第6号 転貸禁止については、登記簿謄本を確認したうえで譲渡人の所有であることを確認しましたので、不許可には該当しないとしております。最後に第7号 地域との調和については、譲受人は今回の申請農地と同じ地域に住んでおり、農地の効率的かつ総合的な利用に支障は生じないと見込まれるため、不許可には該当しないとしております。説明については以上です。

会長 議案第12号について、事務局から説明がありましたが何か質問等ございましたら。はい、俵口委員。

副会長 譲受人の人なんですが現在手野区に在住されておりますが、現在農業は全くされておられません。小さい果樹園などを少ししてあるだけで、前々回この方の所有権の移転が出ましたけれど、その時言っておけばよかったんですが土地持ち非農家という事で現在農業委員会では担い手農家、認定農家に農地の集約、集積という事が謳われており我々農業委員もまたそのために活動しているわけで、現在この方に関しては農業に関する農機具、トラクター、コンバイン、その他水田を耕作する機械は全く所有されておられません。申請書も私は見ておりませんが、この第3条の調査書の中に色々書いてありますがこれが事実なのかというのが不確定なところもあり、前々回も一応尽力と色々相談して前回は不本意な結果になりましたけれども、今回この案件を見ましてまた同じような事があるということで、今回は皆様方に色々審議していただいてこれが妥当かどうか検討していただきたいと思っております。以上です。

会長 はい。それでは俵口委員の方からお話がございましたが、この件に関しましてご意見がございましたら。

山田委員 意見ではないんですが、ただ先ほどのお話では機械を持ってないということで、それではどうか。いい悪いは私には分かりませんが。

門司委員 例えば、先ほど副会長が仰ったように、どうしても買ってほしいから買ってくれとか、この人しかいないからとか昔は話を色々聞いてたんですが、その例と似たような結果になるのかなど。ちょっと私も何とも言えないんですけども。確実に農家じゃないのに土地が所有されていたというのは、昔はあたりなかつたりした事は聞いたことがあるんですが、どうしても家庭の事情などでなかなか実際農家されている方がいや農地はいらないけどということで。そういう例もあるし、土地を購入されたい方がどういう位置づけで実際この土地を利用されるかという事も非常に大事ではないかなど私は先ほど副会長が仰るように、それやったら誰でもいいんだというふうになりかねない。そういった難しさがあるのかなど思います。

会長 今まで下限面積とかある中で、下限面積はクリアして書いてあることはチェックリストの第1号はまず当てはまらないという意見があるし、こういう形で今回副会長が言われていたように農地を担い手に集約していこうという中で素直に認めていいものか。門司委員の言うようにどうしても買い手がいない中で利用してる例は今まである。下限面積さえクリアしておけば。

門司委員 私はそういう事で担い手に集約すれば、土地の契約が切れたとしても、後々そこを例えば本人が納得するのは難しいことかもしれませんが、農地中間管理機構を通して確実に貸す。そういう名目的なものがあるのかどうか思ったりしたんですよ。難しい所だと思うんですよ。

副会長

所有地の多くを他の農業者へ委託している。それが土地所有者の方が色々な認定農家や担い手に譲った場合、税的な優遇措置がずっと 20%いるかいないかというところで、仮に 100 万でやった場合は担い手や認定農家でなければ譲渡税 2 割がかかる。担い手に行けば、行った人も譲渡税が全くかからないわけで、そういう事もありますのでもう少し役場が土地持ち非農家の方にこういう有利な条件があるという事を広報等で広めてもらいたい。譲渡税の免除なども、やはり担い手への農地の集積のために税制の優遇もわざわざしてあるんじゃないかという風に思います。今後、これに関して申請書を見れば全て条件をクリアしてあるという事なので。条件的には難しい所で今後、土地持ち非農家の方が土地を譲渡される場合はそういう有利な点があるという事をもう少し広報等で公に知らせていくような形を取ったらどうかと思います。

会長

他にこの件に関しまして、ご意見がございましたら。ないようですので、この件に関して許可相当とは思いますが今まで出た意見の中で自分で耕作されるんでしたら中間管理機構を通してお願いしますという形の文を申請者の方に出していただく、言っていただくという事でよろしいですかね。それでは議案第 12 号につきましてご承認いただける方挙手をお願いします。はい、ありがとうございます。

続いて議案第 13 号農地法第 4 条第 1 項の規定による許可申請について、事務局説明をお願いします。

事務局

それでは 4 ページをご覧ください。議案第 13 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 項の規定による許可申請について、農地法関係事務処理要領の第 4 の 1 の (4) のアの規定により、意見を決定するため審議を求める。令和 4 年 8 月 10 日提出、岡垣町農業委員会会長 田原一男。今回、1 件の申請が出されています。申請人は記載のとおりで、申請地は 1 筆です。場所は吉木 737-1、地目は田、面積は 1,042 m²のうち 181.5 m²、区分は農振白地、転用目的は駐車場です。位置図を 5、6 ページに載せています。場所としては中央公民館から北に向かった場所、塚原団地のそばとなります。7 ページに計画図を載せています。住宅のすぐ横に来客用駐車場を造る計画です。正面道路よりも低くなっておりますので、約 65 cm 盛土をし、その上に約 15 cm 砂利を敷いたうえで駐車場とします。なお、造成に伴い既存の水みちがなくなってしまうため、道路のそばに新たに水路を設置し対応する計画となっております。雨水については道路沿いに集水ますを設け、そちらへ集めます。それでは別紙でお配りしております許可基準チェック表の 2 ページをご覧ください。1. 立地基準については、10ha 以上の一団の農地の区域内となるため、第 1 種農地に該当します。続いて 2. 一般基準です。1 転用行為を行うのに必要な資力及び信用の有無については、提出された資金計画書と残高証明書から問題ないことを確認しております。2 転用行為の妨げとなる権利を有するものの同意の有無については、登記簿謄本から申請人の土地であることを確認しております。3 申請に係る用途に遅滞なく供することの見込みについては、提出された事業計画書から許可後すぐに着工することを確認しているため○としています。6 転用計画面積の妥当性については、土地利用計画図

から申請箇所全体を有効活用することを確認しておりますので○としています。8 周辺の農地等に係る営農条件への支障の有無については、提出された水利関係承諾書から問題ないことを確認しております。説明については以上です。

会長 議案第 13 号について、担当委員の方なにかありましたら。

門司委員 現地確認中に廣渡委員より伝言を承っております。ここに書いてありますように水路に關しましては水通しの下に水路を敷いてもらうという事で溜枘と水路がつながれます。その先は水の状況によって開けたり閉めたりして水をまわすという事しておりますので、それから水利の承諾もしておりますということですのでよろしくお願ひしますという事でした。

会長 はい。それでは他の委員さん、何かご質問等ございましたら。ないようでしたら議案第 13 号、ご承認いただける方挙手をお願いします。はい。全員承認という事で。続いて議案第 14 号 農地法第 5 条の規定による許可申請について、事務局説明をお願いします。

事務局 それでは 8 ページをご覧ください。議案第 14 号 農地法第 5 条の規定による許可申請について。農地法第 5 条の規定による農地の転用申請について、農地法関係事務処理要領の第 4 の 1 の (4) のアの規定により、意見を決定するため審議を求める。令和 4 年 8 月 10 日提出、岡垣町農業委員会会長 田原一男。今回 5 件の申請が出されています。それぞれ順に説明しますが、2 と 3 についてはあわせて 1 件の開発となるためまとめて説明します。それでは 1 番です。譲受人と譲渡人は記載のとおりで、申請地は 1 筆です。場所は野間南 232-2、地目は田、面積は 397 m²、区分は農振白地、権利内容は所有権の移転で、転用目的は自己用住宅の建築です。位置図を 11、12 ページに載せています。場所としては雨堤のセブンイレブンを南に入ったところ、海老津小学校の付近となります。13 ページに造成図を載せています。最大で 40 cm 程度盛り土を行います。14 ページに計画図を載せています。平屋を建設予定です。15 ページに排水計画図を載せています。青が上水、ピンクが下水、緑が雨水排水の流れを示したものとなります。上水と下水については正面道路まで本管が来ているためそちらへ接続、雨水は隣接の水路へ排水します。16 ページは住宅の立面図となります。それでは別紙でお配りしております許可基準チェック表の 3 ページをご覧ください。1. 立地基準については、用途地域内の農地のため第 3 種農地となります。続いて 2. 一般基準です。1 転用行為を行うのに必要な資力及び信用の有無については、提出された資金計画書と融資証明書から問題ないことを確認しております。2 転用行為の妨げとなる権利を有するものの同意の有無については、登記簿謄本から申請人の土地であることを確認しております。3 申請に係る用途に遅滞なく供することの見込みについては、提出された事業計画書から許可後すぐに着工することを確認しているため○としています。6 転用計画面積の妥当性については、土地利用計画図から申請箇所全体を有効活用することを確認しておりますので○としています。8 周辺の農地等に係る営農条件への支障の有無につい

ては、提出された水利関係承諾書から問題ないことを確認しております。1 番の説明は以上となります。

会長 1 番の説明を受けましたが、議案第 14 号の 1 について担当委員さん、ご意見等ございましたら。

辻委員 先ほど現地を見に行きましたけれども、水路が目前にあって、問題ないと思います。

会長 それでは他の委員の方、何かご質問ご意見等ございましたら。ないようでしたら議案第 14 号の 1 についてご承認いただける方挙手をお願いします。はい、全員承認という事で。それでは議案第 14 号の 2 と 3 について、この二つは関連がございますので一緒に説明をお願いします。

事務局 それでは 2 番 3 番あわせての開発となるため、まとめて説明いたします。9 ページをご覧ください。まず 2 番からです。譲受人と譲渡人は記載のとおりで、申請地は 1 筆です。場所は高倉 248-3、地目は田、面積は 1,018 m²、区分は農振白地です。続いて 3 番ですが、譲受人と譲渡人は記載のとおりで、申請地は 2 筆です。1 筆目は高倉 284-1、地目は畑、面積は 929 m²、区分は農振白地。2 筆目は高倉 284-3、地目は田、面積は 970 m²、区分は農振白地。2 番 3 番ともに、権利内容は所有権の移転で、転用目的は建売住宅の建築です。位置図を 17、18 ページに載せています。場所としては、いこいの里付近となります。19 ページから 21 ページに計画図及び造成図を載せています。10 戸分の建売住宅が建築される計画です。県道へ接続し進入路とするため、造成については県道側で最大で 1.8m 程度の盛り土が計画されています。22 ページに青の線で上水の流れを、23 ページにピンクの線で下水の流れを示しています。ともにいこいの里前の町道に本管がきておりますのでそちらへ接続します。雨水については 24 ページに緑の線で示しています。計画地内に側溝を設け、町道側の側溝へ接続し排水します。27 ページから 56 ページに、10 戸分の配置図、立面図と平面図を載せています。それでは別紙でお配りしております許可基準チェック表の 4 ページをご覧ください。1. 立地基準については、第 1 種第 3 種以外の農地となるため第 2 種農地となります。続いて 2. 一般基準です。1 転用行為を行うのに必要な資力及び信用の有無については、提出された資金計画書と残高証明書から問題ないことを確認しております。2 転用行為の妨げとなる権利を有するものの同意の有無については、登記簿謄本から申請人の土地であることを確認しております。3 申請に係る用途に遅滞なく供することの見込みについては、提出された事業計画書から許可後すぐに着工することを確認しているため○としています。6 転用計画面積の妥当性については、土地利用計画図から申請箇所全体を有効活用することを確認しておりますので○としています。8 周辺の農地等に係る営農条件への支障の有無については、提出された水利関係承諾書から問題ないことを確認しております。2、3 番の説明は以上となります。

会長 はい。事務局から説明を受けましたが、担当委員さん、ご意見がございましたら。

山田委員 今説明があったように、問題はありません。

会長 それでは他の委員の方、ご質問ご意見等ございましたら。ございませんか。ないようでしたら議案第 14 号の 2 についてご承認いただける方挙手をお願いします。はい、全員承認という事で。続きまして 3 につきましてご承認いただける方挙手をお願いします。はい、全員承認いただきました。
続きまして議案第 14 号の 4 についての説明をお願いします。

事務局 はい。4 番について説明します。10 ページをご覧ください。譲受人と譲渡人は記載のとおりで、申請地は 1 筆です。場所は高倉 1022-2、地目は畑、面積は 183 ㎡、区分は農振白地。権利内容は使用貸借権の設定で、転用目的は自己用住宅の建築です。57、58 ページに位置図を載せています。場所としてははいこの里付近の高倉集落内の農地となります。今回の申請地である 1022-2 と隣接する宅地である 1022-5 にまたがる形で 2 階建て住宅が建築されます。60 ページに計画図を載せています。青が上水、ピンクが下水、緑が雨水排水の流れを示しています。上水と下水については正面道路の本管に接続し、雨水については正面道路の側溝へ排水します。61 ページから 63 ページに建物の平面図と立面図を載せていますのでご確認ください。それでは別紙でお配りしております許可基準チェック表の 5 ページをご覧ください。1. 立地基準については、第 1 種第 3 種以外の農地となるため第 2 種農地となります。続いて 2. 一般基準です。1 転用行為を行うのに必要な資力及び信用の有無については、提出された資金計画書と融資証明書から問題ないことを確認しております。2 転用行為の妨げとなる権利を有するものの同意の有無については、登記簿謄本から申請人の土地であることを確認しております。3 申請に係る用途に遅滞なく供することの見込みについては、提出された事業計画書から許可後すぐに着工することを確認しているため○としています。5 農地以外の土地の利用見込みについては、譲渡人が申請地の所有者と同じであるため問題なしとしています。6 転用計画面積の妥当性については、土地利用計画図から申請箇所全体を有効活用することを確認しておりますので○としています。8 周辺の農地等に係る営農条件への支障の有無については、提出された水利関係承諾書から問題ないことを確認しております。4 番の説明は以上となります。

会長 はい。ただいま説明を受けましたが担当委員さん、ご意見がございましたら。

山田委員 住宅街の転用ですので、周りの農地には影響ありませんので問題ないと思います。

会長 それでは、他の委員の方、ご意見ご質問等ございましたら。ないようでしたら、14 号の 4 についてご承認いただける方挙手をお願いします。はい、全員承認という事で。それでは続きまして議案第 14 号の 5 について、事務局説明をお願いします。

事務局

それでは5番について説明します。10ページをご覧ください。譲受人と譲渡人は記載のとおりで、申請地は2筆です。1筆目は山田718、地目は田、面積は484㎡、区分は農振白地、2筆目は山田719-1、地目は田、面積は998㎡、区分は農振白地。権利内容は所有権の移転で、転用目的はアパートの建築と建売住宅の建築です。位置図を64、65ページに載せています。場所は岡垣東中学校の登り口そばの山田集落内となります。67ページに計画図を載せています。申請地の南側に建売住宅を1戸、残りの箇所にはアパートを2棟建築予定です。道路沿いの黒塗り箇所は地下に防火水槽が設置されます。青が上水、ピンクが下水、緑が雨水排水の流れを示したものとなります。上水と下水は正面道路の本管に接続します。雨水排水については、正面道路に新たに側溝を設置し、そちらへ排水します。なお、北東のアパートAの雨水排水については、隣地側のアパート側に排水路がございますので、そちらへ排水します。67、68ページに造成図を載せています。正面道路と同じレベルにするため、1m20cm程度の盛り土が予定されています。71ページから79ページに家屋の平面図と立面図を載せています。それでは別紙でお配りしております許可基準チェック表の6ページをご覧ください。1.立地基準については、第1種第3種以外の農地となるため第2種農地となります。続いて2.一般基準です。1 転用行為を行うのに必要な資力及び信用の有無については、提出された資金計画書と残高証明書から問題ないことを確認しております。2 転用行為の妨げとなる権利を有するものの同意の有無については、登記簿謄本から申請人の土地であることを確認しております。3 申請に係る用途に遅滞なく供することの見込みについては、提出された事業計画書から許可後すぐに着工することを確認しているため○としています。6 転用計画面積の妥当性については、土地利用計画図から申請箇所全体を有効活用することを確認しておりますので○としています。8 周辺の農地等に係る営農条件への支障の有無については、提出された水利関係承諾書から問題ないことを確認しております。議案第14号の5についての説明については以上です。

会長

はい。それでは担当委員さん、何かご意見がございましたら。

田中委員

この件について相談を受けてないんですよ。

会長

相談がなかった？窓口で地元の委員さんに説明に行くように業者には伝えたんですか。

事務局

言っているはずですが。確認は致しますが。

会長

まずこういう案件、3条は別として4条5条の件については申請者が提出時に役場のほうから当該委員さんに説明をしてくださいという要請をしているわけです。それは全部そうだと思います。それで地元の委員さんに今まで説明をしてきたと思うんですが、もう大分前ですが昔これが守られなかったという案件があったんですよ。その場合についてこれは地元の委員さんにも説明がされていないなら承認という形にはならないから次回にしようとい

う結果になったんですけども、今回はどうしますか。

田中委員 役場から議案が来て、初めて知ったんですね。私から連絡をして説明を受けた。業者は説明をしないと駄目ですよ。

会長 だから基本的には申請者は役場に申請書を出す時点で当該委員さん、例えば山田地区であれば田中委員さんに事前に説明をしてくださいよというふうに申渡しはどこでもあっているわけです。地元の委員さんに説明がないというのはちょっと地元の委員さんの立場もありましょうし、今後は事前説明を徹底してくださいとするのか、今回はそういう規定がありますので次回の委員会までに地元の委員さんに説明してくださいというのかのどちらかだと思えますよね。

田中委員 この件の所有者の方は高齢です。業者も訳がわからなかったのではと思う。

会長 所有者の方がどうこうではなくて、業者のほうの説明に、申請のほうはおそらく業者が来ているんでしょ？ 所有者が申請書を出しているわけではない。その時点で役場からそういう旨を業者の方には言っている。

田中委員 今までなんというか山田でも一件ありますしね、業者もちゃんとして。

会長 今後強く申請人が来られた時に説明に行ってくださいと言って今回は収めるのかどうか。

門司委員 実は吉木の時にも同様の案件があった。何も聞いてないので断った。何故ならですね、地域の集落でそれぞれの営農活動とか様々な条件を付けてほしい地域なんですよ。そういうのがまず一つあるし、例えば生産組合長さんにしても、今生産組合長さん農家経験がないから生産組合長さんされて勝手に判子を押して水利承諾させてっていうのがあったんです。そうすると実際聞いていない状態でそういう水利を勝手に話進められた時に実際に耕作されている方々とトラブルがあった例があるんですよ。そういうのを取りまとめするのが農業委員会の役目だと思ってたので、そういう意味でやはり農業委員さんにこういう案件が出てますので地域の生産組合長、水利組合長さんに確認して内容を把握したうえで現場に臨むといった形が一番トラブルがなくなると思えますよね。そういう意味で必ず私が委員になってから過去 2 回ほどあったんですが、必ず来てもらわないとそれはもう、そういうのは駄目よというような勧告はしています。今回の件はただ水利承諾書は出ていて、山田集落の方達が OK 出していけばいい事だろうし、そこら辺実際判らないことがあったんで集落間の取りまとめをしていかないと。そこら辺は田原会長が言われたことも一理あるのかなと。

会長 水利承諾書が提出されているが、提出されているという事であるなら結局地元の生産組合

長さんらには話をされていると思うんですよね。そこで OK が出たのかどうか、出てるから水利承諾書が出てるんでしょうが説明はあったかと。

門司委員 今の山田の生産組合長さんは初めてですよ。この方は今までずっとサラリーマンをされていて退職されて去年くらいから生産組合長をされているんですよね。それで分かって押されているのか分かりませんが。

会長 分かる分からないは別にしても判が押してあるということは、承諾書が出たという事は話はされているという事だと思うんです。それはもう間違いない。それではこの件に関してはこのまま審議していただいて、もう一度役場の窓口では確実にその点を地元の委員さんの名前を言っていて、そちらの方にも説明に行ってくださいよと再度言っていていただくという事で審議に入ってよろしいですか。
それでは議案第 14 号の 5 について、他の委員の方、ご意見・ご質問等ございましたら。

大村委員 人の流れとか、人がどこから入ってきて駐車場はどこから入ってくるのか分からなくて。

事務局 出入り口が 4 カ所あるんですね。

会長 67 ページに。道路はどうなっているんですか。入口は。

事務局 出入りですか。進入路ですね。進入路は 67 ページに A 断面と B 断面が交わっている線がございます。A 断面の方の線、そこ 1 ヶ所出入りできます。隣に畑があった手前になります、そこが 1 ヶ所。それから B 断面と書いてある所の右手、こちら道路側ですね、地下に埋める防火水槽の上は通れますので、そこも進入可能です。車の出入りという事でよろしいですか？ 67 ページの個人用の住宅地については個別で一番左側に車庫が 2 台分確保されていますが、ここは個別で完結しております。真ん中のアパートの駐車場への出入り口に関しましては D 断面と書いてある所から進入していただいて、左右の駐車場に駐車する。それから一番右手のアパートの進入路については、その A 断面と書いてある所から進入していただいて、上側右手の駐車場に駐車する形です。よろしいですか。

会長 これは図面で書いてもらっていた方がいいかもしれませんね。ちょっと分かり辛い。他にご意見・ご質問はございませんか。ないようでしたら、議案第 14 号の 5 について、ご承認いただける方挙手をお願いします。はい、全員という事で。
それでは以上を持ちまして、議案の方は終わります。それでは、その他の項に入ります。

【その他の事項】

その他

次回の日程について

・日 時：9月13日（火）

・場 所：岡垣町役場 大会議室

※農業委員会は推進会議後となるため、時間については別途連絡

会長 それでは、以上をもちまして第5回の定例総会を終わらせて頂きます。起立、礼。お疲れ様
でした。

全員 お疲れ様でした。

議事録署名人
