

平成 29 年度 第 2 回播磨町農業委員会議事録

1、会議開催日時 平成 29 年 5 月 22 日 (月) 午後 1 時 30 分～午後 2 時 20 分

2、会議場所 播磨町役場 3 階 A 会議室

3、出席委員氏名

1 番 藤原 俊治	2 番 田中 清司	3 番 日下部 靖	4 番 日和佐 修
5 番 岡本 章男	6 番 下司 和志	7 番 井筒 俊克	8 番 佐伯 幸男
9 番 梅谷 良治	10 番 澤田 秀隆		

出席委員 10 名 欠席委員 0 名

4、農業委員会事務局職員

事務局長 園田 敬之 主事 永井 愛 主事 住谷 真波

5、議事日程

第 1 議事録署名人の指名

第 2 議案第 4 号 農地法第 3 条第 1 項の規定による許可申請審議のこと (町許可)

議案第 5 号 農地法第 4 条第 1 項第 7 号の規定による届出のこと

議案第 6 号 農地法第 5 条の規定による許可申請審議のこと

議案第 7 号 農地法第 5 条第 1 項第 6 号の規定による届出のこと

平成29年度 第2回播磨町農業委員会

日時：平成29年5月22日

開会 午後1時30分

○議長 ただいまから平成29年度第2回播磨町農業委員会を始めます。

本日の出席委員は10名中10名で定足数に達しておりますので、本日の会議は成立しています。

次に、播磨町農業委員会会議規則第11条に規定する議事録署名委員ですが、9番の梅谷委員と10番の澤田委員をお願いいたします。

それでは、これより議事目録にしたがい議事を進めます。

議案第4号、農地法第3条第1項の規定による許可申請審議のことを議題といたします。事務局の説明をお願いします。

○事務局 議案朗読及び説明。（別紙議案参照）

こちらの申請地は、4ページの地図にありますように、譲受人である方の家の東にある農地になります。この申請地に隣接する農地を所有する譲受人が取得することにより一体の農地として利用するため、3条の申請の提出がありました。このように農地について、農地のまま売買等により所有権を移転する場合は、農地法第3条の規定により、農業委員会の許可、3条許可を必要とする案件になります。お配りしています資料の1枚目に農地法第3条を抜粋しております。読み上げますと、農地または採草放牧地の権利移動の制限、第3条第1項、農地または採草放牧地について所有権を移転し、または地上権、永小作権、質権、使用貸借による権利、貸借権もしくはその他の使用及び収益を目的とする権利を設定し、もしくは移転する場合には、法令で定めるところにより、当事者が農業委員会の許可を受けなければならないとあります。その2枚目の2行目、第2項、前項の許可は、次の各号のいずれかに該当する場合には、することができないとあり

まして、第1項の規定により許可をするか否かの判断に当たって、1号から7号の審査基準を設けております。この1号から7号を簡潔にまとめたものが、資料の3枚目、農地法第3条許可の基準です。1から7の許可できない場合に該当していないかどうかを審議していただくこととなりますので、資料の4枚目、農地法第3条調査書に照らし合わせて説明していきたいと思います。1の権利取得後に全農地等を効率的に耕作すると認められない場合、不許可となりますが、譲受人は、所有農地全てを耕作しており、農機具も所有しており、農作業に従事する者の状況からみて、耕作の事業に供すべき農地の全てを効率的に利用できるものと見込まれるため、該当しないと考えます。2番、農業生産法人以外の法人が権利を取得しようとする場合、不許可となりますが、譲受人は法人ではありませんので適用はありません。3番、信託の引き受けによって権利が取得される場合、不許可となりますが、信託目的ではないので適用しません。4番、権利取得後に必要な農作業に常時従事すると認められない場合、不許可となりますが、1番の理由にもありますように、農作業はみずから常時従事する予定ですので、該当しないと考えます。5番、権利取得後の耕作面積が下限面積に達しない場合、不許可となりますが、譲受人が耕作に供する農地面積は、取得後合計3,186平米で、播磨町の下限面積の2,000平米に達しますので該当しません。6、所有権以外の権原で耕作する者がその土地を貸し付けまたは質入れしようとする場合、不許可となりますが、申請農地は、譲受人が所有し、耕作する予定ですので、該当しません。

7、権利取得後に周辺地域の効率的かつ総合的な利用の確保に支障があると認められる場合、不許可となりますが、5月11日、現地調査を行い、周辺の農地の利用状況等を確認した結果、本件の権利取得により周辺の農地の農業上の利用に関して、何ら支障は生じないと思いますので、該当しな

いと考えます。地元水利組合、地元農会との協議・調整についても同意を得ています。

以上により、全ての判断基準を満たしていると考えます。

説明は以上です。

- 議長 それでは、1番は私が現地調査しましたのでここに報告いたします。
- 今、事務局のほうから言いましたことが全般的ですけれども、地図見ていただきますと、こういう買い方になっています。その中の白い部分は譲受人のところの、買う人の持ち物で、全部一緒になって耕作するというように言われていました。譲受人は、機械等、全部自分で耕したり、作物をつくっている方なので、間違いないと思いますので、今、事務局が言ったように、特に問題ないと思われれます。
- 以上で報告を終わりますけれども、ほかの委員の方で意見、質問等ありましたら、よろしく願いいたします。

○日和佐委員 今まで畔はなかったのですか。

○議長 ありますよ。

○日和佐委員 畔はありますよね。全部一緒ですか。

○議長 それはどうするか。そこまで言えませんが。

他にございませんか。

○議長 特に、意見・質問がなければ採決します。原案のとおり許可することに賛成の委員の挙手を求めます。

全員賛成ですので、議案第4号は原案のとおり許可することといたします。

次に、議案第5号、農地法第4条第1項第7号の規定により届け出申請審議のことを議題といたします。事務局の説明をお願いします。

○事務局 議案朗読及び説明。(別紙議案参照)

○議長 それでは、1番と2番の調査された田中委員の御報告といたします。

○田中委員 地図は7ページですね。それで写真は1ページ目の一番下側と2ページ目の一番上になります。両方とも連なった土地なので、一括で御説明させていただきます。この●番の●というのは、写真でいくと2ページ目の上にあるのですけれど、これは始末書ありとありますけれども、以前に料理屋をしていた所ですね。そこが、この●番の●。その隣にある●番のほう、●番の●のほうですけれども、これが今、写真でいうと1ページ目の一番下であります、野菜、畑をしております。もう既に開発係属の看板がかかっていました。そういうことで、申請は4月1日付になっていましたので、大分早くから動いておられたのだと思っております。

この図を見てもらってもわかりますように、この幹線道路、382号線に沿った所と、もう1面は住宅地、そしてあと中に入っていく道ということで、全てが住宅側に面しているのではないかなと思っております。それで、ここに家を建てたとしても、何ら影響がでるような所は全くないかと思えます。知られた通りですし、特にそういった部分で問題ないと思えますので、審議のほうよろしく願います。

○議長 説明は終わりましたので、ほかの委員の方で意見・質問ありましたらお願いいたします。

○日和佐委員 この今の料理屋はなくなるということですか。

○田中委員 そうです。ここ一緒にですね。もうここは閉まっていますしね。

○澤田委員 これは娘ですか。

○田中委員 そうです。一番上の。

○議長 他に何かございませぬか。特にないようじゆので、市街化区域の転用ですので、農地転用届を受理することに決定します。

次に、3番を調査された井筒委員の御報告をお願いいたします。

○井筒委員 地図は8ページ、写真は2ページ目の真ん中です。南高校の北側に当たります。看板が立ってしまして、先に立っていたかどうか、それだけが少し気になりました。市街化区域ですから、問題ないと思いますけれども、何か御意見があったらよろしくをお願いします。

○議長 報告は終わりましたけど、ほかの委員の方で御意見、質問等ありましたらお願いいたします。

○澤田委員 1つよろしいですか。この共同住宅と長屋住宅と、どこがどう違うのでしょうか。

○議長 これは施設の概要のところ。

○事務局 申請に書いてあるとおりに書きました。

○田中委員 できるだけ統一したほうがわかりやすいかもしれないですね。

○事務局 すみません。統一しておきます。

○澤田委員 この辺りに歯医者がありましたよね。

○井筒委員 家があって、この反対側に歯医者がありました。

○田中委員 写真を見ると、もう、稲作はしていないのでしょうか。

○井筒委員 していませんね。

○議長 特別、意見ございませんか。

ないようですので、これも市街化区域の転用ですので、農法地転用届を受理することに決定します。

次に、議案第6号、農地法第5条の規定による許可申請審議のことを議題といたします。事務局の説明をお願いします。

○事務局 議案朗読及び説明。(別紙議案参照)

○議長 それでは、現地調査をされた下司委員の報告をお願いいたします。

○下司委員 この今の写真は2枚目の一番下側、木があってわかりにくいですが、

地図は11ページです。これは調整区域です。ここに、娘の家を建てたいということで申請したらしいです。調整区域ですが、周りに弟の家が建っています。これを埋め立てて家を建てたいという話がありました。この横が喫茶店になっています。

○議長 以上でよろしいですか。

これ、事務局説明いりますね。

○事務局 そうです。事務局の説明があります。

こちらについては、市街化調整区域の転用になります。転用許可の検討事項について説明していきたいと思います。

お配りしています、クリップどめしているA4の農地法第5条調査書をはずしていただいて、A3の農地区分ごとの許可基準（立地基準）と書いてある資料に沿って、説明していきたいと思います。許可するための基準として、資料の表面、農地の区分による立地基準と、資料の裏面、土地の効率的な利用の確保という観点から転用の可否を判断する一般基準があります。まず、立地基準ですが、資料の左端、農地区分にありますように、農地の位置及び周辺の土地利用の状況等から、農振農用地、甲種農地、第1種農地、第2種農地、第3種農地に区分し、許可の可否を判断します。播磨町には、農振農用地、甲種農地、第1種農地に該当する所はありません。したがって、第2種農地と第3種農地の2種類の農地での判断になりますが、市街化区域の農地は第3種農地、市街化調整区域の農地は第2種農地とさせていただけるとわかりやすいと思います。申請地の周辺も、住宅が多く、隣接区域内の農地が10ヘクタール未満であるため、第2種農地と判断します。そこで、第2種農地の立地基準の判断ですが、下の方、番号1と示している所になります。資料の裏面一般基準と合わせて、全部で9項目での判断になりますので、

番号ごとに判断していきたいと思えます。最初にはずしていただいた農地法第5条調査書にまとめてありますので、あわせてごらんになってください。1、立地基準の第2種農地の許可基準ですが、申請に係る農地にかえて周辺のほかの土地を供することにより当該申請に係る事業の目的を達成することができると思えられるときは不許可となります。これは、申請に係る事業目的、転用面積、立地場所等を勘案し、申請者が申請地以外に住宅用地として転用することができる土地や、市街化区域内の宅地や農地を所有しているか否かで判断します。本申請地以外に貸し人の所有しているもう1筆を検討しましたが、住宅用地として利用し建築するスペースはなく、選定できませんでした。貸し人、借り人ともに、本申請に係る住宅用地として使用できる土地や、市街化区域内の農地を所有していないため、転用については適当であると思えます。申請地は、貸し人から無償で借りる使用貸借権設定です。貸し人である■■■■さんと借り人の■■■さんは、親子関係になります。貸し人の家のすぐ隣にあるこの申請地で、互いに助け合って生活したいと思え、住宅を建築するために転用するものです。

2、資力及び信用についてですが、資金については、借り人が土地の造成及び建築に要する費用を全額借り入れる予定にしており、適当であると思えます。

3、転用行為の妨げとなる権利を有する者の申請に係る農地の同意を得ていない場合は許可しないこととなっておりますが、申請地は農家台帳を確認しても小作人等はいません。また土地の登記簿謄本を確認しても、所有権のほかに権利を有する者はいないため、該当しないと思えます。

4、許可を受けた後、遅滞なく、申請に係る農地を申請に係る用途に供する見込みがない場合は許可しないこととなっておりますが、許可後すぐ

に造成を行う予定ですので、該当しないと考えます。

5、5の1、申請に係る事業の施行に関して行政庁の免許、許可、認可等の処分を必要とする場合においては、これらの処分がなされなかったこと、または処分の見込みがない場合は許可しない。また、5の2の申請に係る事業の施行に関して法令により義務づけられている行政庁との協議を行っていることについては、都市計画法第43条第1項建築物新築の許可申請を申請中であり、許可見込であることを確認済ですので、該当しないと考えます。

6、申請に係る農地と一体として申請に係る事業の目的に供する土地を利用する見込みがない場合は許可しないこととなっておりますが、今回は申請地のみを造成し、住宅を建築するので、該当しないと考えます。

7、申請に係る面積が、申請に係る事業の目的からみて適正と認められない場合は、許可しないこととなっておりますが、事業計画配置図を見ますとおおむね適当であると考えます。

8、申請に係る事業が工場、住宅その他の施設の用に供される土地の造成のみを目的とするものである場合は、許可しないこととなっておりますが、本申請は、土地の造成後、住宅を建築する予定であるため、該当しないと考えます。

9、農地の転用が周辺の農地に係る営農条件に支障を及ぼすおそれがある場合には許可しないこととなっておりますが、隣接農地の同意を得ており、周辺農地への影響はなく、また地元水利組合の同意も得ていますので、該当しないと考えます。 以上です。

○議長 事務局のほうから説明ありましたように、この調整区域での新築と、建築という題で、皆さん関心があると思っておりますけれども、想定的に、今言われましたように、その持ち主、もちろん建てる人が、そこ以外に土地

がないということが大前提だという感じがしていました。そういうことで、そこしかないのですね。宅地もあいている土地はないということですね。

○下司委員 ないです。

○澤田委員 対象は、今の説明では娘の家となっていました。所有者と姻戚関係とか、何とか関係のある人のみ、こういうような建築工事ができるのでしょうか。

○議長 誰でもできるわけではないと思いますね。

○澤田委員 親子関係であれば大丈夫ですね。

○議長 と思います。

○梅谷委員 親子関係はいいのですが、既にここ、田んぼのところを造成しています。造成というか埋め立てています。

○議長 埋め立てている。埋め立てても別に問題ないですよ。前に申請があって、資材置き場とか、そういう名目で雑種地となっていたら別に問題ないです。そのときでも建物は建てられます。だから今、そういうふうにならぬということ、その人の雑種地になっているのではないのでしょうか。

○下司委員 カーポート建っていたらだめみたいです。それを潰してくれと言われたようです。

○事務局 そうです。それを撤去してからの申請になりました。

○議長 雑種地から宅地に変えるのですね。多分、そういう段取りでやっていないとだめだと思います。これは許可を得られなかったら宅地にはならないでしょう。

○梅谷委員 とりあえず、前は雑種地になっているのですか。

○下司委員 いや、なっていません。田んぼでした。

- 議長 それを埋め立てているということは、それやったら始末書をもらう必要があります。
- 澤田委員 それとですね、この11ページの地図を見たら、この傍線引いている今回の対象のエリアの所、傍線引いていますが、この下に、青線で真ん中にこうしている、右側の土地は誰の土地なのですか。
- 下司委員 これは、兄弟です。兄弟で、これ相続でね、半分に割っているのです。
- 澤田委員 これは譲渡し人の土地ではないのですね。
- 下司委員 そうです。
- 澤田委員 そして、今度の276平米の土地ではないのですか、これは、真ん中に線があります。
- 下司委員 もう分筆しています。150坪を80と、それから70に分筆しています。それで2人に分けているのです。
- 澤田委員 それでですね、今回のその276、囲みの中に、もとの地図とグリーン線が入っているので、譲渡し人以外の土地も、この276に含まれているのではという気がしました。
- 下司委員 いやいや、それはないです。
- 議長 地図上のことで、多分、左側が地上げしているからそういうことになったのではないのでしょうか。
- 事務局 始末書はいただいていたのですが、いただいているという記載が抜けていました。すみません。
- 議長 始末書ありですね。
- 事務局 はい。始末書ありです。すみません。
- 議長 どうでしょう。ほかに何か意見ありますか。
- 澤田委員 地図の、いや写真の白で囲んでいるコンクリートのこれ何でしょうか。
- 下司委員 これは、下水、水が通りやすいように、もうずっと前に。

- 議長 溝をつくったのですね。
- 下司委員 中のぞいてみましたが、全然土はありませんでした。
- 議長 それでは、御意見がなければ採決します。原案のとおり報告することに賛成の委員の挙手を求めます。
- 全員賛成ですので、議案第6号は原案のとおり許可相当として県知事に意見書を送付いたします。
- 次に、議案第7号、農地法第5条第1項第6号の規定による届け出のことを議題といたします。事務局の説明をお願いします。
- 事務局 議案朗読及び説明。（別紙議案参照）
- 議長 説明は終わりました。これは、私が調査しましたので報告いたします。
- 地図を見ていただいたら、最後のほう、14ページ。ちょうど東側に秋ヶ池がありまして、そのところ、細い道があるのですが、そこからおりてきた所なのですが、これ、今回、宅地化するのは一部だけなのです。この田んぼ全体からいうと、この部分と、今、この斜線入っている部分と、上、その白い部分と、まだもう1つ下に枠がありますね。これ、この2つが残ります。今、下の枠のあいている所には、この土地の全体の南側と北側に水路があります。それで、これも多分、最終的には売るつもりになっているのかはわかりませんが、今は畑をするようなとか、少し何か作っても良いという感じで置いているみたいなので、特段、この部分を宅地化したも、ほかの田んぼに影響なく問題ないと思われれます。以上ですけども、質問等ありましたらお願いいたします。
- 澤田委員 この田んぼは秋ヶ池から水が入っているのか、それとも北池から水が入っているのでしょうか。
- 議長 これは秋ヶ池ですね。入るのはパイプラインですから別に問題ないで

す。

○田中委員 使用貸借権の設定ですね。

○議長 そうです。親子ですよ。

○議長 以上で特別に質問等なかったら、これも市街化区域の転用ですので、農地転用届を受理することに決定します。

以上で本日予定しておりました議事については全て終了しました。

次回は、6月20日火曜日、午後1時30分で、この場所でもろしく
お願いします

上記のとおり、会議録を調整する。

平成 29 年 5 月 22 日

議 長 岡 本 章 男

議事録署名人 梅 谷 良 治

議事録署名人 澤 田 秀 隆