

月例総会議事録

1 招集日時 令和2年12月10日（木）

2 開会日時及び場所

令和2年12月10日（木） 午後1時45分

防府市役所1号館3階 南北会議室

3 閉会日時 令和2年12月10日（木） 午後3時09分

4 委員氏名

(1)出席者（16名）

（1番）池田 静枝 （2番）石川 眞平 （3番）中山 博祐 （4番）山縣 洋

（5番）木原 伸二 （6番）倉重 俊則 （7番）小山 〇 （8番）田村 正信

（9番）光井 憲治 （10番）吉本 典正 （11番）池田 寛 （13番）熊安 悦子

（14番）末廣 儀久 （15番）林 孝志 （17番）藤井 伸昌 （18番）横木 勉

(2)欠席者（2名）

（12番）石田 卓成 （16番）原田 道昭

5 議事に参与した者

農業委員会事務局次長 伊藤 浩二

〃 農地振興係長 秋里 幸

〃 書記 益富 綾佳

〃 書記 富永 大志郎

6 提出議案及び報告事案

議案第56号 農地法第3条の規定による許可申請について

議案第57号 農地法第4条の規定による許可申請について

議案第58号 農地法第5条の規定による許可申請について

議案第59号 農地転用事業計画変更申請承認について

議案第60号 農業経営基盤強化促進法第18条第1項の規定による農用地利用集積計画の決定について

議案第61号 農地中間管理事業の推進に関する法律第19条第3項の規定による協議について

て

議案第62号 空き家に付随する農地の下限面積（別段面積）の設定について

報告第79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について

報告第80号 農地法第3条の3の規定による届出について

報告第81号 農地法施行規則該当転用届について

報告第82号 現況証明書の発行について

7 会議の要領及び議決事項

議長 本日の出席委員が定数に達したので開会を宣言し、下記委員を署名委員に指名す。

13番 熊安 悦子委員

14番 末廣 儀久委員

午後1時45分開会

○事務局 お忙しい中、お集りいただきましてありがとうございます。

それでは、皆様おそろいですので、ただいまから令和2年12月の月例総会を開催いたします。

本日は、12番、石田委員、16番、原田委員が御欠席でございます。

過半数の委員が御出席ですので、防府市農業委員会会議規則第6条の規定により、総会が成立することを御報告いたします。

それでは、会長に御挨拶をいただいた後、議長として議事の進行をお願いいたします。

○藤井会長 皆さん、こんにちは。幾分寒くなってきました。来週は、また一段と寒くなるようですので、皆さん体調管理には十分気をつけていただければというふうに思います。

また、現在、皆さん方には人・農地プランの実質化に向けて動いていただいております。各地で話し合いが進んでおりますけれども、なかなか課題も多く、一筋縄ではいかないであろうというふうに思っておりますけれども、引き続き御協力をいただき、何とか形にしていきたいというふうに思っておりますので、これからもどうぞ御協力よろしくお願いいたします。

それでは、総会に入ります。

本日の議事録署名委員さんは、13番、熊安委員さん、14番、末廣委員さんの2名です。よろしくお願いいたします。

早速議案審議に入らせていただきます。

議案第56号、事務局、説明をお願いします。

○事務局 それでは、議案第56号について御説明いたします。

議案書の1ページ、資料の1ページからになります。

議案第56号、農地法第3条の規定による許可申請についてです。

4件あり、目的については、所有権の移転で4件です。

譲渡理由については、耕作困難が4件、譲受理由は、耕作規模拡大が2件、新規就農が2件となります。

別途、営農計画書を御参照の上、御審議のほどよろしくお願いいたします。

○藤井会長 それでは、1番、地元委員さん、説明をお願いします。

○5番 5番の木原です。議案第56号の1は、——が規模を拡大するために、——の農地を購入する所有権移転の案件です。

11月29日に現地確認及び聞き取り調査をしました。

申請地の場所は、——まで、ばらけたところにあります。

——は、——に——に当たる——の農地を家とセットで購入されています。このような経緯がありまして、——から、ついでに面倒を見てもらえないかと打診され、承諾したということです。

今回の調査は、農地法第3条第2項に基づき、チェックをしました。

まず、全部効率利用要件ですが、機械の所有状況など、資料に記載しているとおりでした。

次に、農作業常時従事要件については、——で、特に——は専業で作業をされています。

下限面積はクリアしており、地域との調和要件も特に問題ありません。

以上のことから、農地法第3条の許可要件を全て満たしていると判断いたしますが、皆様の御審議よろしくお願いいたします。

○藤井会長 それでは、審議に入ります。

御意見のある方はお願いします。よろしいですか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○藤井会長 御意見がないようですので、採決に入ります。承認いただける方は挙手をお願いします。

〔賛成者挙手〕

○藤井会長 ありがとうございます。全員賛成ということで、1番、可決承認いたします。

続きまして、2番、地元委員さん、説明をお願いします。

○4番 富海担当の山縣です。議案第56号の2は、資料を御覧になっておられると思いますけど、土地の譲渡に当たりますが、農地を買われるのは——、この方は——で、富海地区に——の、この方は——を——で来られる以前から仕事としておられまして、今、富海で——を開いて、——を仕事にしておられます。

このたび——が相続しておられる家を買うということに伴って、その隣接している農地も併せて買ってもらいたいというふうに、——のほうから話がありまして、それでその農地も併せて買うということになりました。

それと、もう一つ、——という方が所有しておられる農地も併せて購入されます。

この2つを合わせても、いわゆる下限面積要件20aを超えないわけですけど、超えるようにするために土地を借りて20aを超える面積にされることになっています。

農地法第3条第2項の1号から7号については、別に問題なくクリアできています。

——は——に当たって、——ですから、その——を購入されるものもありますけど、自分で栽培もされて、——を製造もしておられます。

以上、報告いたします。

○藤井会長 説明が終わりました。

審議に入ります。

御意見のある方はお願いします。どうぞ。

○3番 3番、中山です。今回下限面積に届かないということで、これ前回も、2、3か月前にあったかと思うんですけども、3条のための貸し借り、これが行われるということで、前回事務局のほうで、何か全国的にそういった事例がないかどうか、調査するということがあったんですけども、その後、そちらのほうはどうなったでしょうか。

○藤井会長 事務局。

○事務局 前回あったお話というのが、いわゆる下限面積に満たないということで、1年間の契約で、基盤法による貸し借りをするということで、下限面積をクリアしているというような状況に対して、何かできないだろうかというところの御質問だったと思うんですけど、まず基盤法につきまして、期間の年数というのが1年以上という形で、1年あれば契約の期間は設定できるというつくりになっていまして、あとは実際、今回——のほうは8ページの9番のところで借りられているんですけど、こちら——程度貸し借りの期間がありまして、実際、一のほうは栽培されるというところでの話はいただいております、今回この利用権設定につきましても、農地法第3条の申請につきましても、問題ないかなというところで、地元委員からの説明になろうかと思いますが、ただ、どうしても制度上、できてしまうというところがありますので、法に抵触しない範囲で、あとは現実的にどこまでやるかというのを地元委員さん等々に確認してもらいながらやって、設定していくという形になろうかと思っています。

○藤井会長 今の返答でどうですか。

○3番 今回の件はそういう悪用等、全然考えられないんで、僕も大賛成なんですけれども、今後何とかして、こういった形で認められる以上、何かちょっと考えていけないのかなとは思っているんですけども、今回に関しては全然問題ないとは思っております。

○4番 ちょっといいですか。

○藤井会長 どうぞ。

○4番 中山さん、今、僕の担当の件で悪用と言われた。どういう例を想定されるんですか、悪用する場合。

○3番 例えば、全然農業をやる気がないのに、その土地が欲しいという理由で、下限面積を超えるために、制度上借りて、農業しないのに土地を3条で得るという、そういったことです。

○4番 なら、それは悪用する、悪意があってやるのかどうか、悪用を目的にやるのかどうかと、しばらくたったら悪用だというのは分かるから、その時点で認めたことを認めないということにもできるんじゃないでしょうか。

○藤井会長 いやいや。

○4番 できないんですかね、制度上。

○藤井会長 そういう制度上、移行したら、ちょっとそれは難しい。

○4番 難しいんですか、でも、そうなるべきですよ、本来ね。

○藤井会長 本来ね。

○4番 うん。

○藤井会長 ほかに。どうぞ。

○6番 6番の倉重です。ちょっと質問させてください。

営農計画書によると、地域の農業における他の農業者との役割分担の計画は、特になしとあるんですが、これは、例えば水を使う場合は水利権とかが要ると思うのですが、それに対して役割がなしというのはどういう、水利組合に入らないということですか、水は自前でやるということになるんでしょうか。

でないと、これは、例えば水が要る場合、ため池の水を抜いてからの水を充てるとか、そういうことがちょっとできないのかなと思ったりもしたものですから、そのあたりどうなんでしょうか。

○4番 あのですね、倉重さん、この農地というのが、この議案書の中の2筆の農地については———の中にありまして、いわゆる水道水が使えます。

○6番 場所が水道水。

○4番 はい。この前、実際に見に行きましたけども、特別水路があって水を充てられるという状況にはないです。市街地の中の家の裏の農地という感じで。もう一つ、実際これ8ページ見られたら分かると思いますが、一がお貸しする農地については、これは水路がありますから、そこから水を取ることができます。はい。

○6番 じゃ、もう一個、この水路で水を取るということは、そちらの水利組合に入られて、いろいろ農作業、例えば草刈りとか、協力されると、そういう意味でしょうか。

○4番 この農地というのが水利組合が機能していない場所の農地でありまして、そう言っても分かんないですかね。山水が一応きちんと三面張りになっている水路があるんですけど、そこに流れ込んでおると、その水が利用できます。

○6番 要するに、山からの落ち水を使ってやりますよと、そういうことですね。

○4番 まあそういうことですね。はい。

○6番 分かりました。

○藤井会長 よろしいですか。ほかに。どうぞ。

○11番 11番の池田です。今の———ですか、これ相続されていますが、これ13ページに同じところを相続されていますが、ちょっと先になるんですけど、この関連ですけど、13ページには———、———、———と、3筆あるんですけど、———は、今回ない。———が残しておられると、売買しておられないちゅう形になっておると思いますが、この辺がちょっと分かれば、位置的にどういうふうになるのか、ちょっとお尋ねいたします。

○4番 いや、私、この点については、———からはお聞きしておりません。

○11番 はい、了解しました。

○藤井会長 事務局、何も把握していないですか。山縣さん、この1筆がどういう状況になるか、またちょっと何かの機会に確認しとってもらえませんか。

○4番 ———が買われるところ。

○藤井会長 残った1個、相続される1つが残る、今後の使途の状況が分からないから、これ———ですか、どういう状況になるのか、確認できれば確認しとってください。

○4番 ちょっと待ってよ。———ですか。

○藤井会長 はい。だから、13ページに相続されたのが3筆ありますよね。

○4番 ———、———、———、ああ、なるほど。

○藤井会長 一と一は、今回———されるわけですがけれども、———が残るので、それがどういう状況になるのか。

○4番 これは———に聞かなきゃいけないですね。

○藤井会長 ですね。お聞きになられるか、現地がどういう状況なのかぐらいちょっと確認しとってください。

○4番 分かりました。はい。

○藤井会長 お願いします。

○4番 はい。聞いて、こちらのほうに報告します。

○藤井会長 はい、お願いします。

ほかにありませんか。私のほうから1つ、これ今、地元委員さんの説明ですと、空き家も一緒に買われたんですかね。

○4番 そうです。

○藤井会長 これは空き家バンクに登録されとるとか、そういう案件じゃなかったんですかね。

○4番 私が答えてもいいですか。

○藤井会長 いいですよ。

○4番 後ろの農地も一緒に買うというふうに、これは———のほうから、家を譲る、それに併せ

て裏の農地も買ってもらいたいということでありましたので、下限要件をその時点ではあれでした、どうだったかな。とにかく、空き家バンクには登録しました。———を通してそのように、私が———のほうにそういうことをしてくださいというお願いをしました。———のほうから相談がありましたのでね。

それで、この空き家に隣接している土地が、この———の2筆でして、もう一つの———のはちょっと離れているわけですね。これを———が———に売ということを知ったので、———が併せて私の土地も買ってもらいたいという話になりまして、それがまた———が———に家を譲る条件に加わってしまいまして、それで20aの要件を満たすために、一が土地を貸したという状況です。

○藤井会長 だから、本来ならこの———とのやり取りだけであれば、空き家バンクをセットでクリアできたんですけども。

○4番 そうです。

○藤井会長 ———の土地が入ってきたために、そういうわけにいかなくなったということですね。

○4番 もともとこの———の持っておられる土地、それから———の持っておられる土地は、この———、———は———なんですが、———が所有していた土地だということです。

○藤井会長 分かりました。ありがとうございました。
ほかに御意見ございませんか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○藤井会長 御意見がないようですので、採決に入ります。2番、承認いただける方は挙手をお願いします。

〔賛成者挙手〕

○藤井会長 ありがとうございます。全員賛成ということで、2番、可決承認いたします。
続きまして、3番、地元委員さん、説明をお願いします。

○13番 13番の熊安悦子です。この議案第56号の3は、所有権移転の申請です。

譲渡人が———で、耕作困難なため、譲受人、———とお読みします。———という字に———、———で、新規就農の方で、耕作面積はゼロの方です。

現地確認及び申請者への聞き取りを11月15日に事務局からの現地確認をしてくださいとの要請があり、岡田推進委員と現地を訪ねました。

現地は、———ぐらいのところにあります。山奥です。譲受人、———、今、現に———ですが、この———されて、新規就農で、自宅から近い、この———

一の田んぼ、畑、この場所を、——との関係は、——に同じ職場で知り合いだったそうです。この——から近い現地を見て気に入って、購入の約束をされたそうです。

私たちが現地確認をした感想では、初めての方がこんな雑木林や土砂で埋まった田んぼまでの稲作は大変だと思いました。譲渡人の——が耕作困難で手放されるのですが、新規就農の方がくわ入れされるには大変な場所だと私自身が思いました。

私自身、女性で、そこまで大変だなということがすごく実感しましたが、現地確認をして帰ろうとしたとき、偶然にも——が来られ、自己紹介後、——の未来設計をお尋ねしました。

——の意思はとても強く、雑木林を開拓して、ハナシバやミカン、柿、栗などを、できれば稲作もしたいそうです。農業の経験は初めてですが、——から農業大学校に半年通い、勉強しながら作物を作っていきますとの言葉でした。

現在、中古の農機具を探しておられ、農機具入れは、——の倉庫を貸していただいたり、農機具の扱いや実際の耕運練習は、——の田んぼを使わせていただくようにお話しされています。——と——とは、同じ職場だったので、よく御存じの様子です。

12月3日、譲渡人の——の倉庫を見せていただきました。——、譲渡人の方の倉庫に——が道具とかを全て直すということだったので、一時預かってもらうということだったので、——の倉庫を見せていただきましたが、中には使える機具はほとんどありませんが、譲受人の——が農機具を購入したら、この——の倉庫に落ち着くまで入れさせていただきますようになっているそうです。

チェーンソーなどは友達から借りるということです。農機具の中古を買いたいので、よいものがありましたら皆さん教えてくださいとのお願いがありました。この申請場所の田んぼは、まさに雑木林化している場所なので、開拓してくだされば開けていくものと思います。本当ここはとっても大変なところだなとは、私、実感して、実際行ってみたいと思いました。

でも、今までは畑とか田んぼとかになっていたんですが、それが雑木林みたいになっていて、その中にハナシバが5、6本、大きな木がありました。——は、——の関係のいろいろ作物を作って、持っていったりされているので、その場所で、ちょうどハナシバがあるのにとっても興味を持たれ、そこをきれいにしてハナシバをしっかりと育てていきたい。ほかの土地には、柿とか栗とか、できれば水田も、お米も作っていききたいと、すごく熱心に語られています。

ほかの営農計画のほうでは、ここに書いてあります。そのとおりです。農地法第3条第2項による、これは全て満たしております。

こういうふうには——で、——した後にはこうやって頑張っていこうということを常勤で働いておられるときから、そういう農業をやりたいという気持ちがすごく強い方だなと思いました。ぜひこの——の気持ちにお応えできるように持って行ってあげたいと、地元委員、熊安として

はそう思いました。皆さんの御審議をよろしくお願いいたします。

以上です。

○藤井会長 それでは、審議に入ります。

御意見のある方はお願いします。ありませんか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○藤井会長 御意見がないようですので、採決に入ります。3番、御承認いただける方は挙手をお願いします。

〔賛成者挙手〕

○藤井会長 ありがとうございます。全員賛成ということで、3番、可決承認いたします。

続きまして、4番、地元委員さん、説明をお願いします。

○2番 2番、石川です。資料は7ページからです。

議案第56号の4は、———の農地を———が譲り受けたいという所有権移転の申請です。

現地確認を12月5日に———と一緒に行いました。また、12月8日には———とのヒアリングも行いましたので、その結果を報告します。

現地は、———ぐらい行ったところにあります。

この農地を———はもう既に———程度契約をされて耕作をしているということでした。———のほうは、———でお住まいですので、———ですので、耕作は全然されておりません。これ以外にも土地があるんですが、その農地も別の方に貸されています。今回———から譲ってほしいという申出があり、譲り渡すことにしたということです。

この農地は、———の農地と隣接をしまして、道もほとんどないような状態ですので、———の田んぼを乗り越えていくと、ちょうど作りやすいということで、———が取得をしたいという申出をされたようです。

———は、現在、———ぐらい水稻を作付されておりまして、繁忙期にはお子さんが手伝いもされているようです。農機具についても軽トラほか、資料にあるとおりの農機具がそろっています。

次に、農地法第3条の許可基準ですが、1号、全部効率利用要件は該当しません。それから、2号、3号については、該当しません。4号、農作業従事要件も、特に問題はないと思います。5号、下限面積、これも問題ありません。6号、借地等の転貸には該当しません。7号、地域と調和要件は、水利組合の役員をされたりしておりますので、特に問題はないと思います。皆様の御審議よろしくをお願いします。

○藤井会長 それでは、審議に入ります。

御意見のある方はお願いします。よろしいですか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○藤井会長 御意見がないようですので、採決に入ります。御承認いただける方は挙手をお願いします。

〔賛成者挙手〕

○藤井会長 ありがとうございます。全員賛成ということで、4番、可決承認いたします。

続きまして、議案第57号、事務局、説明をお願いします。

○事務局 それでは、議案第57号について御説明いたします。

議案書は3ページ、資料は9ページからとなります。

議案第57号は、農地法第4条の規定による許可申請についてですが、今回提出された件数は1件で、転用目的は、農家住宅敷地拡張が1件です。

受付番号1、集団農地面積72.7haで、施行令第12条第1号及び第2号に該当する農地で、第1種農地となりますが、許可該当法令は、施行規則第37条第5号（土地改良事業計画）での申請が行われ、農用地区域除外手続中となっております。御審議のほどよろしくお願いいたします。

○藤井会長 それでは、地元委員さん、説明をお願いします。

○14番 14番の末廣です。場所は、このページで言うと、9ページから14ページまでの議案書です。場所は、
_____です。

ページで言うと、ちょうど一番分かりやすく言うと、11ページにちょうど真ん中辺に_____というのがあるんです。ここは_____近く前、_____をするために圃場整備をしたところですよ。

それで、こういう_____というのができたんですが、ちょっと形が悪いというので、あそこだけちょびつと残ったんですね。いわゆる、昔で言うままこというんですか、残ったのを大型機械を入れるのが非常に不便なので、ちょっと残ったということで、圃場整備をこの持ち主の奥さんというのが畑にしとったんですね。

だから、_____ぐらい畑にして作っておられるということなんです。奥さんも_____になられまして、息子さんや娘さんが手伝いに来るということになったんですが、車の置場がないからどねいしようかということで、ちょうどこの_____というのになっているんですが、本当は_____の一部ですが、_____、ここを今、畑にしとるのを駐車場にしたいと、車の置くスペースが3台ぐらいしかないんですけど、そこを駐車場にしたいということで、今回申請されました。

今のところ畑には、ミカンとかキュウリとか作っておられるので、排水溝もちゃんと圃場整備のときに県のほうで作られています。特に、水も落として水路に流れるようになっていまして、特に問題はないと思います。皆さん方の御審議をお願いいたします。

○藤井会長 それでは、審議に入ります。

御意見のある方はお願いします。よろしいですか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○藤井会長 御意見がないようですので、採決に入ります。1番、御承認いただける方は挙手をお願いします。

〔賛成者挙手〕

○藤井会長 ありがとうございます。全員賛成ということで、1番、可決承認いたします。

続きまして、議案第58号、事務局、説明をお願いします。

○事務局 それでは、議案第58号について御説明いたします。

議案書が4ページ、資料は15ページからとなります。

議案第58号は、農地法第5条の規定による許可申請についてですが、今回提出された件数は4件です。

この4件の転用目的の内訳ですが、太陽光発電設備が1件、建売住宅が1件、自己用住宅が1件、子の自己用住宅が1件です。

受付番号1は、太陽光発電設備です。資料は15ページになります。

農地区分は、集団農地面積0.1haの農地で、いずれの法令にも該当しない農地、第2種農地と判断します。

受付番号2は、建売住宅です。資料は21ページになります。

農地の種別は、集団農地面積5haの農地で、いずれの法令にも該当しない農地、第2種農地と判断します。開発許可申請準備中です。

受付番号3は、自己用住宅です。資料は27ページからとなります。

農地区分は、集団農地面積0.5haの農地で、いずれの法令にも該当しない農地、第2種農地と判断します。開発許可申請準備中です。

受付番号4は、子の自己用住宅です。資料は33ページからになります。

農地区分は、集団農地面積0.05haの農地で、いずれの法令にも該当しない農地、第2種農地と判断します。

以上になります。御審議のほどよろしくお願いいたします。

○藤井会長 それでは、1番、地元委員さん、説明をお願いします。

○1番 1番の池田でございます。議案第58号の1番は、———の農地を———
———が譲り受けて、太陽光発電設備を作るための所有権移転の申請でございます。

現地確認を12月2日午前9時から、事務局2名と石川小委員長さんと私の4名で行いました。
その帰りに———を訪問し、———ですけど、その方にお話を聞くことができまし

た。

また、12月8日に——と、それから——にお話を聞きましたので、その結果を報告いたします。

資料は15ページから20ページでございます。

現地は15ページを御覧ください。

——です。

——は——と、——で、現在、——されているそうです。——を繰り返されていましたが、——とのことです。

現地は、畑として野菜を作られていましたけれども、隣の住宅街の水路からの水漏れがひどくて湿地となり、野菜なども根腐れし、できなくなったとのことでございます。——からは——に話があり、このたび代理人の方に依頼があり、話がまとまったということです。——と——には、周辺の水路等の清掃管理、またフェンス、看板の設置、そして近所の住宅とのトラブルが起きないようにとのお願いをしておきました。

また、資料の15ページにありますように、第2種農地であり、いずれの法令にも該当しない農地ですので、以上のことから許可基準に該当する農地と判断いたします。皆様の御審議をよろしくお願いいたします。

○藤井会長 審議に入ります。

御意見のある方はお願いします。ありませんか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○藤井会長 御意見がないようですので、採決に入ります。御承認いただける方は挙手をお願いします。

〔賛成者挙手〕

○藤井会長 ありがとうございます。全員賛成ということで、1番、可決承認いたします。

続きまして、2番、地元委員さん、説明をお願いします。

○10番 10番の吉本です。それじゃ、4ページの2、58号の2について説明いたします。

まず、ここは、資料のほうは21ページを見ていただいたら分かるんですが、場所は——になります。——という田んぼが——ぐらいありまして、これは2筆になつてんですが、それとその下の——という田んぼ、これも——ぐらいの田んぼです。この2つの田を——が購入して建売住宅を建てるということです。

その下の——と——というのは21ページに絵があるんですが、進入路、——のほう側から、図面でいくと、左側から入る道がないので、あそこに6mの道路を作るということで、図面は23ページのほうがよく拡大していますから、よく分かると思います。

この4名の方の農地を——が購入するというふうな事案です。——と——については、11月30日に私が対面、——はちょっと御不在でしたので、電話したんですが、御主人ちょっと——ということで、息子さんがいらっしゃいました。農地の売却についての確認をしております。

ここの農地は2種農地ということで、——も以前、21ページにありますように、すぐ上に斜線があります。ここを開発した——で、——も11月30日に周辺の方と説明をして、問題がないかということの話をしたところ、問題ないということで、当日地主の方に来ていただいて話をしましたということで聞いておりました。

12月の3日に事務局の方と木原小委員長で、実は現場を見に行きました。そうすると、ちょっと1件問題がありまして、どういうことかという、25ページのほうがよく分かります。ちょっと小さいんですが、事柄は25ページの図面がありまして、一番左側に市道がありまして、そのすぐ右が水路です。

水路の進入路のところに橋を架けるわけです。この橋を架けるところに、水のせき止めがあるんです。樋をかうところが、これが橋で全部埋まるわけです。水利組合の人に、ここはどういう話をしているかという、よく分からんということで、後日、——というのが——なんです。来ていただいて、現状を機能するように付け替えをしてもらうように話し合ってくださいということで、今朝確認をいたしましたところ、その水門の堰板というか、止める、両サイドにあれがあるんですが、これは付け替えをするということの確認いたしましたので、農業委員としては、土地の売却とかいうことは、地主同士で仕方ないんですが、そのことによって、25ページにもありますように、すぐ隣の白いところは耕作をしておられるわけですね。稲をね。

したがって、ここの樋がかわれんことになる、水が来んことになるということがありますので、そういうところをきちんとしないと、稲作ができないということがありましたので、そこについては解決をしまして、水利組合の——という方と、今日現地に行って確認を、前日もして、整理をしております。

したがって、この案件については、地主の方と——、あるいは——と、あるいは水利組合の人と確認をして、問題ないというふうに地元の農業委員としては判断をいたしましたので、皆さん方の御意見をよろしくお願いします。

以上です。

○藤井会長 それでは、審議に入ります。

御意見のある方はお願いします。ございませんか。私のほうから1つ、この進入路は——と——がちょっと譲られておるんですけど、この2つの区画での農地は、現在、どういう状況になっているんですかね、これ。

○10番 今回売却されている農地は、——は昨年まで耕作していってました。——という田は、耕作放棄地の状態です。下の進入路のところの農地は、近所の方が耕作をしていってします。そういう状況です。

○藤井会長 お2人とも——にお住まいだから、これついでに売っちゃったほうがええんじゃないかと思うんですけど、どんな状況なんですか。

○10番 実は近所の方にお話を聞くと、——が進入路だけでなしに田も一緒に買うてくれという話をされたそうです。

だから、いずれ売られると思いますけど、売ることについては、私は、立場上、推奨できませんので、逆の立場ですので、そういう話はあったということを承知しています。

○藤井会長 ありがとうございます。

ほかに御意見ございませんか。よろしいですか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○藤井会長 御意見がないようですので、採決に入ります。御承認いただける方は挙手をお願いします。

〔賛成者挙手〕

○藤井会長 ありがとうございます。2番、可決承認いたします。

続きまして、3番、地元委員さん、説明をお願いします。

○3番 3番、中山です。議案第58号の3は、——の農地を孫の——が譲り受け、自己用住宅に転用するという申請になります。

資料が27ページからになります。

現地確認を12月2日に事務局2名と石川小委員長と行いました。後日ヒアリングを——のお兄様に行いましたので、その結果を御報告いたします。

現地は28ページ御覧ください。——ぐらい行ったところになります。現地の現況なんですけれども、毎年——の息子さん、——からすると、お父様が毎年耕作をされて、水稻をされております。こちら2種農地となります。

今回地図を29ページ御覧ください。

こちらの農地、住宅街の中にありまして、農地の北側、これ——というのが——からすると、叔母様に当たりまして、下の宅地と書いてあるところがお兄様の住宅になります。

今回、——とちょっと連絡が取れなくて、お兄様からいろいろいきさつを伺いました。今回、これ北側に家を建てるに当たって、ちょっと形的に農地の形が僕はどうかなと思ったので聞いたところ、ちょっと北側がどうしても水はけが悪くて、南に家を建てるより、北を埋めたほうが営農的によろしいかという判断で、こちらになったそうです。

この周りが、さっきも申したとおり、住宅地でして、ほかの農地に関しても耕作放棄地が多く、ほかの農業への影響は、今回の転用でないかと考えております。

以上、説明となります。皆様の御審議よろしく願いいたします。

○藤井会長 それでは、審議に入ります。

御意見のある方はお願いします。ございませんか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○藤井会長 御意見がないようですので、採決に入ります。御承認いただける方は挙手をお願いします。

〔賛成者挙手〕

○藤井会長 ありがとうございます。全員賛成ということで、3番、可決承認いたします。

続きまして、4番、地元委員さん、説明をお願いします。

○3番 会長、これ4番と59号と一緒に。

○藤井会長 一括をお願いします。

○3番 議案第58号の4と59号の1、2を説明いたします。

こちらが現地、先ほどのところに近いんですけれども、34ページ御覧ください。

これも—————にあります。こちらの農地、—————にもともと18棟の建売住宅を建てるという転用の申請があって、こちら———に通っておって、今回その中の一部の土地を御家族が買って、そこに娘さんの家を建てたいという変更が上がってまいりました。その申請になります。

現在、もう既に———の話ですので、農地でも何でもなくて、既に砂利がしてあって、造成してあって、今回転用申請がかかっている農地以外は、もう既に家をどんどん建てている状態になります。

今回のいきさつをちょっとお尋ねしたんですけれども、—————の奥様に聞いてきました。奥様によると、今年に入ってから娘さんが将来的に—————のおじい様及び—————夫妻の面倒を見たいという娘さんからの申出があって、だったら近くに家を建てようじゃないかということで、今回もともと建売で売る予定だったんですけれども、自分のほうで家を建てたいということで申請となりました。

地元委員といたしましても、地元に応援の方が戻ってきていただいて、親御さんの面倒を見ていただけるというのは助かるかなと思っております。

以上、説明となります。皆様の御審議よろしく願いいたします。

○藤井会長 ちょっと私のほうで、順番の説明をちょっと事務局にさせるのを忘れていましたので、59号について、事務局、取りあえず説明をしとってください、それから審議しますから。

○事務局 ちょっと前後になりましたが、議案書の６ページ、事業計画変更承認申請が２件提出されております。

番号１番、２番につきましては、———で、建売住宅で転用許可のほうを受けております。このたび子の自己用住宅を建設したいという申出があったため、番号１番につきましては、１８棟から１７棟への計画面積の変更の申請、番号２番につきましては、目的の変更及び事業承継の申請をするものになります。

目的の変更部分、番号２番に該当する転用というのが、今御説明があった議案第５８号の番号４番で、事業承継者から第５条の転用許可申請書が提出されているという形になります。

以上でございます。

○藤井会長 ありがとうございます。事務局の今の説明と、先ほどの３番、中山委員さんの地元委員さんの説明を聞かれた上での御意見があればお伺いしたいと思います。何か御意見があればお願いいたします。ございませんか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○藤井会長 御意見がないようですので、採決に入ります。それでは、議案第５８号の４と議案第５９号、御承認いただける方は挙手をお願いします。

〔賛成者挙手〕

○藤井会長 ありがとうございます。全員賛成ということで、２つの議案は可決承認いたしました。

続きまして、議案第６０号と６１号を一括上程させていただきます。

事務局、説明をお願いします。

○事務局 議案第６０号農業経営基盤強化促進法第１８条第１項の規定による農用地利用集積計画の決定について、御説明させていただきます。

議案第６０号につきましては、令和２年１２月２６日公告予定の利用権設定の申請が１５件提出されております。

農地の集積面積は４万１，７６３㎡でございます。

内容としまして、使用貸借権の設定が１１件、所有権移転が２件、賃貸借権の設定が２件、新規６件、再設定７件となっています。

計画の内容は、議案に記載してあるとおりでございます。

続きまして、議案第６１号農地中間管理事業の推進に関する法律第１９条第３項の規定による農用地利用配分計画案の協議について御説明いたします。

議案書１０ページに内容を記載しておりますので、御覧ください。

議案第６１号につきましては、県で公告予定の利用権設定が３件になります。

内容としまして、議案第６０号の番号１３番から１５番までについて、公社から貸付けを行うも

のになります。

以上でございます。御審議のほどよろしく申し上げます。

○藤井会長 それでは、審議に入ります。

御意見のある方はお願いします。よろしいですか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○藤井会長 御意見がないようですので、それでは採決させていただきます。議案第60号、議案第61号、御承認いただける方は挙手をお願いします。

〔賛成者挙手〕

○藤井会長 ありがとうございます。全員賛成ということで、可決承認いたします。

続きまして、議案第62号、事務局、説明をお願いします。

○事務局 それでは、御説明いたします。

別冊のほうで配付しています議案第62号空き家に付随する農地の下限面積の設定についてと、あと参考資料の①から⑥までを御確認ください。今回とじてある議案とは別にお送りしておりますので、議案第62号だけ別につくってお送りしております。よろしいでしょうか。

議案第62号につきまして、——に建設されています空き家に付随する、——の農地について、下限面積引下げの申請が1件提出されましたので、提案するものになります。

参考資料①を御確認してください。

参考資料①の下記のほうに書いておりますが、農地法施行規則第17条第1項に該当する部分につきましては、従前どおりの取扱いとしまして、第2項に該当する部分につきましては、このたび申請がありました——を新たに設定区域とするとともに、所有権移転する農地となりました——を設定区域から解除するものになります。

以上でございます。御審議のほどよろしく申し上げます。

○藤井会長 地元委員さん、何か説明があればお願いします。

○7番 7番、小山です。12月2日に事務局の方3人と木原小委員長さんと私と、5人で現地に行きました。

説明としては、現地在宅地が——、建物が——、これらに付随して農地が——、これを一体として空き家バンクに登録されている物件でございます。

現地は、——にありまして、——という一つの団地ができておりまして、——はあるんじゃないかと思われる、かなり大規模な団地がございます。その北側にあるのが、この申請案件でございます。

——ぐらい住んでおられんということで、敷地、屋敷は草ぼうぼうというか、植木も雑木のよ

うな状況になっております。加えて、建物—————というのが母屋と離れたと思うんですけども、それ以外に非常に立派な倉庫が建っております。そういったところで、これ私個人のあれですけども、果たしてこんなのを買う人がおるんだろうかなというような、非常に管理の不便な、されていない土地でありまして、これ—————とも話をしたんですけども、申請者はちょうど——にいらっしゃるんですが、——ということで、非常に経済的な余裕はないということで、現状で—————という金額が出ていましたけれども、空き家バンクに登録したということですが、その—————を基にして買う人が現れたときには、それを基に買う人との話合いの中で、例えば倉庫を壊すとか、あるいは植木をのけるとか、そういったようなことをやっていきたいというようなお考えのようです。

申請者は、とにかく屋敷と農地を一体として売りたいということで、下限面積の設定をしておけば、売りやすくなるんじゃないかというようなことを言われております。

私としては、個人的な意見としては、過去にありました下限面積の認定というのは、いずれも相手が決まったものについてやっておられるわけです。ということで、これ保留で扱ってもいいんじゃないかというふうに思うんですけども、皆さんの御意見を伺いたいと思います。

○藤井会長 説明が終わりました。

審議に入ります。

御意見のある方はお願いします。

○4番 質問いいですか。

○藤井会長 はい、どうぞ。

○4番 小山委員さんが保留で扱ってでもいいんじゃないかと言われましたけど、そういうあれもあるんですか、藤井会長。

○藤井会長 それはここから保留にしてはどうかということになれば、それも考えなくちゃいけないということになる。

○4番 私は、保留で賛成します。

○藤井会長 ちょっとその辺のところを事務局、こういう流れになったいきさつを説明していただければ。

○事務局 まず、—————のほうは、まだ買手が、これから探すというような状況の空き家と空き家に付随する農地という形になります。前、2件ほど出てきたところというのは、相手方も決まった段階で、下限面積を引き下げようという申請が出てきているのが違いになります。

ただ、手続上の話なんですけど、下限面積を引き下げするに当たって、相手が決まっていないといけないというものはありません。なので、逆にこれを保留するという理由も難しいかなというふうに考えております。

○藤井会長 どうぞ。

○7番 空き家バンクの登録は2年が効力というふうに言われております。都市計画のほうで聞きましたら、更新はできるということでもありますけども、果たして2年ごとに更新されたとしても売れるかどうか分からないと、売れなかったときに、この下限面積の設定されとるのはどういうふうなことになるんですか、どこもちょっとそこの理解ができておりません。

○事務局 下限面積の登録の申請とともに、設定の解除の申請がございます。なので、その段階でまた判断していただくようになろうかなというふうに考えております。なので、空き家バンクも再度登録することはできますし、1回これ指定したら絶対解除できないかといったら、解除できないこともないです。1m²への設定をして、その後、解除するということもできます。

ただ、その解除する手続というのは、当然申請者がそういう形で手続してもらわないと、解除の手続はしません。

○7番 本件について、—————に尋ねたんですね。何でこの時期に下限面積の設定というのをせんにやいけんのですかということでしたら、御本人からとにかく一体で処分してくれという強い要請があるので、とにかく、もし下限面積の設定というのができなかったときに困るので、先にしたいんだと、こういうようなことをおっしゃっていたわけです。

それは全くこの下限面積の認定については、関係ない話じゃないかと思うんですね。一応条件としては、要するに空き家バンクに登録されていること、それから遊休農地であることと、これが大前提でありまして、それ以外には周辺の農地の営農に影響が及ぼさないというようなことであれば認められるわけですし、特にこれ私も推進委員でおりましたときに話を聞きましたが、この1m²にされるときの趣旨、要するに1人でも多くの人に空き家を、あるいは農地を買ってもらおうということで、これが設定されたということですから、これはそんなに厳しい制約をつけているわけじゃないわけですね。

ということであるならば、ある程度売れる見込みが立った、相手方が決まった段階でやったって何も問題ないんじゃないかと、かえって売れなかったときに、また同じような処理をしていかんやいけんという、余分なことをするようになるんじゃないかという気がしてしょうがないんですけど、大分これは悩みました。

○藤井会長 この件に関しましてほかに御意見のある方。

○4番 質問いいですか。

○藤井会長 どうぞ。

○4番 空き家バンクに登録する、いわゆる空き家の要件というのは何かあるんじゃないですか、これは都市計画課に聞くべきことですか、住めないような空き家が空き家バンクに登録できるんやろうかとかね。

○事務局 私のほうも、ちらっとしかちょっと条件を見ていないんですけど、おおむね1年程度そこに居住をしていないような建物、要是そういう形で空き家バンクへの登録ができると、いわゆる危険空き家とか、そういった空き家とは別の形で、要是流通するような、まだ商品価値があるという状況の基準を設ける中で、1年以上そこに誰も住んでいないというような形で登録できるというふうに書いてあるのは見ました。

○4番 結局、住居として使える状態ということですよ、やっぱり。

○事務局 そういうことになります。

○藤井会長 だから、今回の件は、都市計画課なりに登録するときに、使えるという判断で空き家バンクに登録されとるわけですね。

○事務局 今、登録されています。

○藤井会長 そういう判断の下で、住めないような状況じゃないということで。

○事務局 ただ、住めないから登録ができないか、住める、住めないというのはリフォームも含めての話になってこようと思うので、その辺のちょっと細かいところは分からないんですけど、解体寸前のものが、じゃ登録できるかという、それは難しきろうかと思っています。

○藤井会長 地元委員さんの話だったら、結構そういう状況。

○7番 ——です。——年言われていますし、——以上は住んでおられんという話であります。ただ、————の話によれば、中は立派ですよと、こういう写真も、空き家バンクの資料の中には写真も入っとるんですけど、一応トイレとか、キッチンとか十分、中はきれいですと、こういうPRはされております。中に入っておりませんから、分かりませんが。

○藤井会長 そっちのほうもはっきりしたほうがええのはええんですけども、現時点で登録されとることは間違いない物件。

○事務局 現在、登録されているし、過去2件より築浅の物件ではあります。

○藤井会長 前の牟礼のやつもひどかったよね。あれ何かリフォームして住まわれているんですか。
（「自分でリフォームしよる」と呼ぶ者あり）

その問題も一つあるんでしょうけど、取りあえずそれは置いといても、要是空き家バンクに買い手がつかない時期に登録するべきかどうかということなんだろうけど、この辺等に関して何か皆さん、御意見がある方は伺いしたいと思いますけれども。よく分からんのやけど、今の段階で登録しとったほうが買い手がつきやすいとか、そういうことは考えられるんかね。

○事務局 今、ここ敷地面積が————ぐらい宅地の部分があるんですけど、宅地だけで取引するんであればできなくはないんですけど、そうじゃない場合、宅地と農地を一体として処分するには、農家住宅として、農家さんでないと、その土地、宅地と農地が処分できないというまず制限があります。一旦、この引下げの申請というのが、まず商品化というか、一般の住宅としてでも買える

という物件にするという意味合いはあろうかと思います。

ただ、手続的に1か月、2か月かければ、恐らくここが断られる物件になるということはないであらうとは考えてもいます。

だから、相手が決まって申請を上げて、そこからちょっと、まずこの引下げの申請が1か月かかって、その後、農地法第3条の申請が1か月かかってという、2か月かかるのを今指定していれば、買いたいという人が見つかったら1か月程度、農地法第3条の申請、1か月で手続はできますというところのメリットが、今はこれを認めると仮定すれば、そこがメリットになるかなと。

ただ、相手が見つかって申請しても遅くはないという考え方も成り立つかなと、ただ、時間がかかりますというところで。

○7番 ただ、今おっしゃる時間がかかるということについては、すぐ住めるような状態でないわけですね。少なくとも最初のあれからいきや庭木を片づけたりやっていかなきゃ、とても今の状態で住める状態じゃありませんから、1か月の手続を要することが云々ということには全く私はならないと思うんですね。

また、もう一つ分からないのは、ちょっと保留という形にしたときにどういう扱いになるのか、例えばリンザイさんに対して、あるいは申請人の人に対して、一応審議はしたと。ただし、ちょっと要件が整っていないから保留なんだというようなことで説明ができるとするならば、全く今回決定しなくても、何ら問題はないんじゃないかというふうに思うんですけども。

○事務局 まず、今お話ありました仮に保留する、その説明をするに当たって、相手が決まっていないと、引下げできませんというルールは現時点決めていない状態ですよ。それをもって断るという理由づけはできないかというふうに思っています。

あとは善意的に、今回ちょっと取上げてもらおうと、お願いというような形にはなろうかと思っています。今、ルール上、これを断る理由というのがないというふうに考えております。

○藤井会長 そのルールというのは、こちらが設定していなかったからないわけ。

○事務局 ということです。

○藤井会長 だろう。

○事務局 はい。

○藤井会長 そういうことをこちら側が想定していなかったから。

○事務局 そうです。今回、この申請を受けて、そのとき決まっていなかったルールをもって今回仮に決めたとして、そういうことになったんで、ちょっと1回お返ししますという形は、お願いという形にはなってよいかなと思います。申請を受ける段階では決まっていなかった話なので。

○藤井会長 だから、これはもともと農家住宅で建つとるわけなんよね、敷地面積が——何ぼうあるわけやから。

○事務局 今、恐らくそうであろうと、農業用倉庫的なものもでっかいのがありましたし。

○藤井会長 農家住宅を普通の人が買って、農業をやらなくても住める、買えるんかね。

○事務局 宅地の部分については開発の基準に絡んでくることになるかと思うんで、必要な改修であったり、手続があたりはするかと思うんですけど、用途変更に対して農家住宅から一般住宅というふうに変更するに当たって手続的なものは発生するかと思います。

○藤井会長 だから、これが契約が成り立つためには、限りなく今の農地部分は転用ありきの案件になってしまうような感じがするんよね。このまま認めると、下限面積を見てからも、農地を購入して1年、2年後にこれを宅地にすることができるわけやろう、敷地拡張で。

○事務局 農家さんでない方が、もし買われたとして、そこを転用としようとする、できません。

○藤井会長 できない。

○事務局 できない。500m²を超えてしまうので、今、既存で、宅地で——あるところについてはいいんですけど、それを超える新たな転用をしようとするときに制限がかかって、一般の方がそこを宅地、農地で買った場合、その農地を農地転用しようとするときにはできないという言い方になります。

○藤井会長 じゃ、あくまでも家庭菜園が前提の人しか買うことはできないということだね。その田んぼと農地は、屋敷と一体で。

○事務局 あそこを一般の方が所有権移転しようとする場合には、農地として活用をしていただくということがほぼ前提となってくる物件になります。

○藤井会長 じゃ、なおさらそんなに慌てる必要はないんじゃないかと思うんやけど、そんな簡単には見つからんでしょう。

○事務局 確かにこの物件見たとき、ちょっとハードル高そうだなとは個人的には思いました。

ただ、あとはちょっと申請者というか、————に対する説明の仕方というか、そういうところになってこようかと思います。

○藤井会長 基準をしっかり整備していなかったこちらの責任もあるんでしょうけれども、想定していなかったことも事実なので、一応現状こういう状況で、業者さんをお願いして、それでも聞いてもらえなければ仕方ないというような案件じゃないかと私は思うんですけども、一応はそういうのは過去に認めていないから、決まってから扱ってほしいというお願いはしてみる価値はあるんじゃないかなと、してみるべきやないかと私は思うんですけど、どうですか、皆さん。今言うように、強制力は本当はないかもしれませんが。

どうぞ。

○事務局 取りあえず、今回申請は、まず受け付けているという状態で、1回、私のほうから交渉する期間をもらって、それでも相手のほうが、いやいや、申請は受け付けてくれというか、認定まで

してくれという話があれば、1月の議案で再度上げるという形でよろしいでしょうか。

○藤井会長 どうですか、皆さん。ほかの方はよろしいですかね。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

○藤井会長 じゃ、そういった形で、ちょっと確認してみてください。

だから、そういう意味で、今回これは保留という形にさせていただきますので。

○事務局 考え方として、基本的に相手が決まった段階で手続をしてくださいというお願いをこれからはするという方針で。

○藤井会長 はい。やっぱり拘束力を持たせるためには、何かに明文化しとかんにゃいけんですかね。

○事務局 こちらのほうで、要件のほうに申請者が決まってから手続をしてくださいというふうに書くかとは思っています。その方向でよろしいですか。

○藤井会長 はい。

○事務局 はい、了解しました。

○藤井会長 じゃ、保留という形で御承認いただける方は挙手をお願いします。

〔賛成者挙手〕

○藤井会長 ありがとうございます。全員賛成ということで、議案第62号は保留という形にさせていただきます。

審議事項は以上でございます。

あと報告事項が79号から82号までございます。目を通していただいて、何か御意見があればお伺いしたいと思います。よろしいですか。何かありましたらお願いします。よろしいですか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○藤井会長 御意見がないようですので、以上で議案審議は閉じたいと思います。

午後3時09分閉会

会議の経過を記載して、その相違ないことを証するため、ここに署名する。

令和2年12月10日

議 長 藤井 伸昌

署名委員

署名委員