

平成 30 年 10 月 12 日

第 10 回
議 事 録

小国町農業委員会

平成30年第10回小国町農業委員会議事録

1. 開催日時 平成30年10月12日（金）午後1時30分から

2. 開催場所 小国町役場 2階 中央会議室

3. 出席委員（9名）

会 長		松岡 克明
会長職務代理者	1 番	宮崎 博美
委 員	2 番	石松 雄平
	3 番	梅木 美代
	4 番	佐藤 仲子
	5 番	穴井 千年
	6 番	—
	7 番	安武 聖
推進委員		麻生 輝雄
推進委員		二田水 宏一

4. 欠席委員

推進委員 二田水 宏一

5. 議事日程

第1 議事録署名委員の指名

第2 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について

第3 議案第1号番号1 農地法第3条の規定による許可申請について

第4 議案第1号番号2 農地法第3条の規定による許可申請について

第5 議案第2号 農地法第5条の規定による許可申請について

6. 農業委員会事務局職員

事務局長 村上 弘雄

事務局職員 波多野 裕

7. 会議の概要

事務局長 ただ今から、平成30年第10回小国町農業委員会を開催いたします。出席農業委員は7名で、総会は成立しております。

それでは、小国町農業委員会会議規則により、議長は会長が務めることとなっておりますので、以降の議事の進行は松岡会長にお願いいたします。

議長 これより議事に入ります。日程第1の議事録署名委員、及び、会議書記の指名を行います。小国町農業委員会会議規則第12条第2項に規定する議事録署名委員ですが、議長から指名させていただきますことにご異議ありませんか。

(異議なしの声あり)

議長 それでは、議事録署名委員は、2番 石松委員、5番 穴井委員にお願いいたします。

なお、本日の会議書記には事務局職員の波多野さんを指名いたします。以上で日程第1を終わります。

議長 続いて、日程第2 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について」を、事務局より報告をお願いします。

事務局長 それでは、着座にて説明させていただきます。議案集をお開き下さい。1ページ目です。登記関係でございます。「農地法第4条第1項第8号の規定による届出について」農地法第4条第1項第8号の規定による届出について下記の通り受理した事をここに報告する。報告第1号です。土地については北里の中原目で、1筆です。登記簿、原野、現況、ここはすみません、

畑に訂正して下さい。畑です。面積は、28,760 m²、申請人は以下の通りでございます。転用目的、農業用施設（作業場）です。備考の欄に農振農用地に該当していますが、用途区分変更の手続きという事で、該当地の一部 183 m²を農業用施設として転用という事でございます。参考としまして別紙の資料を見て頂きたいと思えます。ここに届出書の写しが1ページ目です。1ページ目が届出書の写しになりまして、これにつきましては、200 m²未満の転用案件、農業用施設については農地法の転用の許認可にあらず、届出をすればすむという案件でございまして、今回これは届出を受理しております。

建物のイメージとしては、資料が平面図と立面図が出ておりますので、こういった形ですね、農作業の方向を作るという事で届出が出ておりました。

それから先程、議案の中で備考の欄で説明しましたけど、農転の方は届出で大丈夫なんですけど、農振農用地に入っているという事でございます、まずはその中の用途区分の変更というのを農振法の中で手続きを済ましております。それが終わったので、今回こういう形で報告させて頂きました。以上で終わります。

議 長 ただいまの事務局からの報告について何か質問はありませんか。

1 番 これはこの間行った所の入り口の事務所の所に建っているのですか。

事務局 長 すみません。これ届出だったものですから、そこまでの確認はしていないのですが、後で確認をします。

2 番 これは報告事項だから別にいいのですが、用途区分変更済みというのを局長も今説明したのですが、もう変更済なら、あ、これは審議じゃない、報告だから審議やらはしなくていいんですよ。

事務局 長 今回の質問についてはですね、用途区分の変更という言葉の手続きは農振法の方の案件です。農振法の中で、農振農用地の場所が農地じゃなくて別の農地じゃないものになる場合は、

原則、本来除外とか色々ありますけど、農業用の為の倉庫を作るという事での農振法での手続きを、ここの部局じゃない農政係の方ですね。

2 番 農振地域を普通のあれにするのは、別にここではかけないという事ですね。

事務局長 農振法の手続きもしなきゃいけないから、用途区分の変更が終わったので、今度は農地法の届出だけを出して頂くという。

2 番 それと、もう一つなんですが、この用紙は次の5条やら何やら農振区分ていうのは、現況が農振地域とか農用外とか農振の区分があるのですが、この用紙にはない訳ですね。

事務局 この用紙にはないです。システム上の入力をしてまして、それでこの議案がこのまま出てくるんですけど、システム上の作りではこれにはありません。

2 番 全国的にこれで統一されているという事ですね。
それともう一つ、結局、28,760 m²ですね。普通見たら、これを全部転用とかなんとか、カッコ書きとかなんとかすると、後ろの方に備考で書いてあるからいいのですが、これは統一した書類の形式ですか。

事務局長 はい、これはあくまで届出なので、もしかしたら現場で必ず届出が、100%うちが把握しているかどうかというのもない事例もあるかもしれません。実際、200 m²未満の所ではね。ただ、分かった限りはこういう様式にのっとして届けて下さいという事を出してますので、システム上はその土地が何番地で何m²あるかというのは、こういう形で調べます。その中で結果的にその一部をどれだけ用途を違う事に転用するかという事ですね。たまたまこれが1筆全部を受け継ぎ、用途区分に変えるという事であれば、用途区分じゃ終わらないのでですね。今度は正式な5条転用になりますので、また次の審議がある。分かりづらさで言うと、確かにちょっとですね、表現がね。

2 番 一つは畑の集計やらをずっとはじく時に、結局 28,760 m²が備考で 183 の方にしてあるからカッコ書きして減らすとかしておく、畑の面積なんかもサッと見やすいのではないかなと思うのですが、みんなトータルの数

事務局 システム上ですね、ちょっとこの筆数でこの面積が出てきて、それで、カッコ書きで減らせる訳じゃなくて、別にもう 1 筆作って減らさないといけないので、システム上で担当が管理すれば問題はないですけど。

事務局長 そこは集計に反映されるので、うちの方でします。

議長 農振地のを全部はって、一部、用途区分変更は事務局で別にする。変更が出ている部分はこれだけという風にする。ないようですので、報告第 1 号を終わります。

議長 続いて、日程第 3 議案第 1 号番号 1 「農地法第 3 条の規定による許可申請について」を議題に供します。事務局より議案の朗読と説明をお願いします。

事務局長 「農地法第 3 条の規定による許可申請について」農地法第 3 条の規定により下記農地の申請があったので審議を求める。平成 30 年 10 月 12 日提出。小国町農業委員会会長松岡克明でございます。番号 1、土地は大字西里になります。1 筆で 842 m²、畑です。譲り渡し人、譲り受け人以下の通りでございます。それからですね、その内容についての資料ですけど、別紙の 3 ページになります。3 条の申請書の写しも付けておりますが、双方の話し合いによってという事で、書類が上がりますが、次のページの 5 ページに用途、作付の用途は牧草で農機具の状況、農事作業に従事する方、経験年数、人数があります。該当農地は 0.5 km、時間にして約 3 分という事ですぐ側の土地でございます。それから、取得後の方のお名前等については 6 ページにですね、名前があがっております。取得後の面積は、下限面積の 3,000 m²をクリアしております。61,397 m²です。後、当該土地の案件につきましては、全部、登記簿謄本の写しを 9 ページから付けておりまして、抵当権

等についてはですね、一部、乙の欄にありますけど、金額についてはこれは影響はございません。

それから、申請地の現場ですけども 15 ページ、写真は 3 枚付けておりますが、現況はこのような状況の畑でございます。現場の確認書という事で 16 ページに地元の農業委員さん、それから推進委員さんの立ち会いのものと確認書を付けております。以上で説明を終わります。

議 長 ただいまの事務局の説明に関連して、西里地区担当の穴井委員から報告をお願いします。

5 **番** 10 月の 3 日にですね、私と推進委員さんの二田水さんと事務局のお二方と現地確認に行きました。ここは 1 枚だけになっておりますけど、家からも近くて、お父さんから息子さんへ譲るという形で、使い道としては今は牧草を撒きたいという考えでございました。別に問題はないと思いますけれども、ご審議をよろしくをお願いします。

議 長 それではこれより、質疑に入ります。ただいまの事務局説明について、発言のある方は挙手願います。

(意見・質問なし)

議 長 それでは採決いたします。議案第 1 号番号 1 について、原案のとおり決定することに賛成の方は挙手をお願いします。

(全 員 挙 手)

議 長 全員賛成ですので、議案第 1 号番号 1 は原案のとおり決定しました。

議 長 続いて、日程第 4 議案第 1 号番号 2 「農地法第 3 条の規定による許可申請について」を議題に供します。事務局より議案の朗読と説明をお願いします。

事務局 長

「農地法第3条の規定による許可申請について」農地法第3条の規定により下記農地の申請があったので審議を求める。平成30年10月12日提出。小国町農業委員会会長松岡克明でございます。番号2です。土地は同じく西里になります。田で2筆、合わせて2,369㎡です。権利の種類は、3条による有償移転です。譲り渡し人、譲り受け人以下の通りです。備考の欄に取引の価格、全筆辺り40,000円という事であがっています。詳しくは別紙の17ページから3条の許可申請書の写しを添付しております。それでもう、双方の話し合いによって、取引が成立しております。取引後の予定としては19ページにやはり営農の関係です。作付については牧草を予定しているという事、農機具は記載のとおりで、それから農作業の従事の状態についても同じでございます。

距離については、当該は2km、移動時間は5分という事になっています。20ページに世帯の情報、21ページに権利取得後の面積ですけど、下限面積をオーバーした63,766㎡という事になります。後、土地はですね、情報としましては2筆ありますので、登記簿謄本の写しが2つ付けてあります。権利の障害になる抵当権等については2筆ともございません。

それからですね、申請地の現場につきましてはまず空からの写真であります所は28ページです。現況の方はですね、29ページ、30ページが該当申請地になります。後、現地確認という意味で地元の農業委員さんと推進委員さんに立会いして頂いた確認書が31ページに付いております。この件についてはですね、先程の1号の案件にも少し関係してまして、先程の譲り渡し人の所に出てきている方とですね、世帯は同じですが、名前の方は奥さんの方の名前になっている。その理由としましては、経営移譲年金をもらっているの、そういう絡みがあります。以上で説明を終わります。

議 長

ただいまの事務局の説明に関連して、西里地区担当の穴井委員から報告をお願いします。

5 番

はい、報告いたします。この案件はですね、本来なら、9月にあがってくるはずでしたけれども、申請上の書類上の不備がありまして、私達が現地確認に行ったのは8月31日でした。私と二田水宏一さんと事務局の方二人で現地確認を行い

ました。それでもう、写真のように周りが山でですね、水路もないような状況です。登記簿では水田になっておりましたけれども、ここもやっぱり牧草を撒いてですね、水田にはもうなりませんので、牧草を撒くという事です。以上です。ご審議、よろしく申し上げます。

議 長 それではこれより、質疑に入ります。ただいまの事務局説明について、発言のある方は挙手願います。

7 番 全筆辺り、40,000 円となっておりますが、やっぱり宮原の方も安いが、鯛の田もこれくらいするのですか。

事 務 局 長 事務局の方でお答えします。まず、これちょっと特殊なケースだと思います。現場確認の時もお話したんですけど、このそれぞれが売り手ですね、譲り渡し人と買い手の譲り受け人の中でです。周りがですね、譲り受け人の方の土地の方が持っているものだから、間が少し他人が持っているからですね、是非そうして買ってほしいというような話で頼まれたようです。まあ、あるいは渋々、買ってやったみたいな流れは聞きました。それで、頼まれた部分もかなりあったような意向があつてですね、それでまだ自分の土地も持っているからという事ですね、なので値段的にはもう本当、買い手側が望んで、成立した取引じゃないので金額についても非常に、本当にこれが通常取引の価格と違うと思います。

2 番 登記代分もまた見つからない。どっちが払うのか知らないけれど。

事 務 局 長 おっしゃる通り、その辺もですね、現場で譲り受け人の方が登記代と合わせてもう 10 万払うのももったいないくらいという言い方を最初してたんですね。まあ、いきさつがお互いの話の中でそう決めたからという事で、金額まで提示しなきゃいけないなら恥ずかしいという話まであったんですけど、うちとしてはこういう案件は必ず、統計をとらなきゃいけないからですね。何件、処理があがって、一回一回いくらで取引されたっていう統計をとる以上、こういう書類申請書を書くようになって

ますんで、あえてここは記載してくださいって言ったら、こういう風に出ました。

1 番 これは実際、〇〇さんが酪農かなんかしているのですか。

5 番 酪農は辞めましたね。それでもう繁殖に切り替えています。

2 番 また、書類上の話ですが、権利の種別ですね、3条の有償移転と書いているがこれは、所有権移転の方が分かりやすいのではないですか。

事務局長 ここもですね、決まった言葉があつてですね、その決まった言葉の中でお金が発生する場合は有償移転という事ですね。もちろんその頭は所有権移転です。所有権移転ではありますけども、所有権移転の中にも権利がもちろん、AさんからBさんへ所有権が移転しますが、その時お金が発生しない無償移転の人もあるものですから

2 番 移転の話になると、結局は耕作権の移転なのか、所有権の移転なのか2つあると思うんですよ。それだから、上の場合は使用権移転だから、要は耕作権で、下の場合は有償移転と書いてあつたからどっちなんだろうかと、そして40,000円みたいだからこれは使用権の移転かなあと思ったんですよ。話を聞いていたら、使用権の移転は売買みたいだから、それなら、所有権の移転と言った方が分かりやすいのではないかなあと思ったんです。

事務局長 ここはですね、権利の種類を選ぶのはこういう表現が制限されてます。そして、2つ権利が動くというのは所有権移転は当然、耕作権も一緒にセットですね。所有する権利と耕作する権利はセットになってます。

2 番 所有権移転はですね。それは分かります。ただ、有償移転と書いてあるから結局は耕作権が有償移転だろうから、耕作でお金じゃないですよという意味が分からないかな？

議長 無償移転とか著作権とか、中の事ですね。

2 番 有償…言葉足らずだから別にいいです。要は主語がないって話です。何の移転をするのですかっていう話、有償ってというのはお金の話、移転と言うのは耕作権ですか、所有権ですかって話ですね。移転と書いてあるからどっちなんですかという、まあ、話を聞いたら所有権の移転だった。本当は、所有権移転と、書いた方がいいんじゃないですかという話です。すみません、まだ1年生だから。

事務局長 確認させていただきます、これは。ただ、システムの言葉じゃなくてこれは法律上の言葉の可能性がります。3条の所有権移転の中の無償なのか有償なのかというですね。

結局はですね、分かりやすく表現するのも必要だと思しますので、一応これは宿題にさせて下さい。

ちょっと確認だけはさせてもらいます。

議長 それでは採決いたします。議案第1号番号2について、原案のとおり決定することに賛成の方は挙手をお願いします。

(全 員 挙 手)

議長 全員賛成ですので、議案第1号番号2は原案のとおり決定しました。

議長 続いて、日程第5 議案第2号「農地法第5条の規定による許可申請について」を議題に供します。

議長 事務局より議案第2号の朗読と説明をお願いします。

事務局長 それでは議案集です。3ページになります。「農地法第5条第1項の規定による許可申請に対する意見について」農地法第5条第1項の規定により、下記農地の申請があったので意見を求める。平成30年10月12日提出。小国町農業委員会会長松岡克明でございます。

議案第2号です。土地については、宮原になります。字は柏田の2筆です。畑です。面積は合わせて80㎡です。これ

は、5条の場合は所有権移転という事での移転になります。譲り渡し人、譲り受け人以下の通りです。目的ですけど、転用の目的は倉庫になります。転用の理由については、倉庫建築のためという事で、これは所有権を移転させて転用するという意味で、この横のラインですが、金額が出てます。2筆合わせて20万円になります。それから、参考資料としてですね、資料が別紙の32ページからになります。まず、5条転用の写しを付けております。33ページを見て頂くと、資金調達の内訳が書いてあります。詳しくはまた後で説明します。

土地については、登記簿謄本の写しが2筆分、表裏で34ページ、35ページに付けておりますが、抵当権等の乙の部分はございませんので、権利の支障はございません。それから、36ページです。倉庫建築という事で、転用案件については、事業計画書が必要でございますので、36ページに事業計画書を付けて頂いております。

土地の選定理由の所はここに書いてある通り、申請者自体、有限会社の経営者という事で今回は、会社の書類等を収納する倉庫が必要という事で、作り場所を探していたという事でございまして、今回その収納に必要な面積の倉庫を作って建てますという事で、平屋建てでございます。水道関係は整備しませんので、排水関係はここには自然浸透だけしかございません。

それから、資金関係は土地の取得費20万、先程も言いましたが、それから建設費が150万という事で自己資金の資金処理が後の方に付いております。その情報としては、立面図とその後に37ページに平面図があります。

現場はですね、ゼンリン地図が39ページにありますので、この国道沿いの近くというのがこれでよく分かるかなあという気がします。後、空から見た位置関係が分かるのが41ページ、42ページに現場の写真がありますが、この狭い土地の中で、分筆されて2筆、先程言った土地があります。

資金を証明するという事で、通帳の残高証明書を付けております。後、工事の倉庫に係る見積りは、別紙を付けてございまして、現場立ち会いの様子がですね、48ページにあります。ちょうど、バイパス沿いの少し家が密集して建ち始めた場所の所でございます。

現地確認の確認書の写しを 49 ページに、地元の農業委員さんと推進委員さんの署名の書類を付けさせて頂いております。転用の条件である第 2 種農地という、一番狭小で狭い質の低い農地を転用する案件になってまして、転用案件としてはこれは条件はクリア出来ているという風に思います。以上です。説明を終わります。

議 長 ただいまの事務局の説明に関連して、宮原地区担当の安武委員から報告をお願いします。

7 番 10 月の 3 日の日に推進委員の麻生さん、事務局の二人、それから遅れて入りました私の 4 名で現地を確認致しました。

 ちょうど〇〇店の下の住宅が建つ入り口の下になるんですかね。ちょっと道路から見えにくい所ですけど、下にここだけ残っているというような土地です。周りに里道があり、用水路があり、ちょっと複雑な感じでもあったんですけど、ここに事務所を建てるという事、ここに下りていくのは別の道路を使うという事で、何の問題もないと思いますが、審議の程、お願い致します。

議 長 それではこれより、質疑に入ります。ただいまの事務局説明について、発言のある方は挙手願います。

1 番 これはどこか別の道から来るというのは、裏の方に道があったのですか。

7 番 昔の跡の道が…ちょっと事務局さんの方をお願いします。

事務局 はい、〇〇事務所さんの方がこういう搬入路の事について詳しくだったので聞いてみたらですね、図面というか 40 ページを見て頂くとですね、事務所の方にどういう形で搬入をするかの図面を出してくださいと言う事で今書類を請求しています。イメージで言うとはですね、宅地があるんですけど、ここを通過して、この雑種地を通過して周って搬入するような形という事でお聞きはしているんですけども、ただちょっと現況を見た所、イメージがつかなかったのが、今〇〇さんの方に搬入路の図面の説明を要求はしています。

ただ、聞いた限りではこの裏の水路の雑種地の方を周って、搬入するみたいなんですけども、そこからはちゃんとしたコンクリ張りの橋が水路の上を架かってますので、搬入できる形にはなっていました。

事務局長 ちょっと補足しますね。すみませんけど、48 ページを見て頂いてよろしいですか。48 ページは真ん中の写真がですね、当該土地の所が下がってます。それで、これ自体を埋めて造成して、平面にして、倉庫を建てるのかを聞いてみたらそうじゃなくてですね、具体的に経費を安くしたいという事で、もうここ荒れてますけど、ならしてそのままのレベルで倉庫を建てると、その代り、右手に白い家が見えてますけど、ここが会社の〇〇の家です。そこをクルっと周ると林道みたいな道がさっき言ったようにあってですね、そこから渡りでコンクリートが張ってます。裏側に。水路をまたいで。それで、わざわざ車で搬入してまでするような経費はかけたくないという事で、そういう話はしておりますが、口頭なので、書類でまだちょっと出てきてないので、県の確認があったんですけどそこでは、県の方にも分かるようにそういう書類を準備中でございます。

1 番 そこならいいですね。埋めようと、埋めまいと。足りないなら埋めたりすると問題が出るが。

議 長 国道の近くも確か通られなかったと思います。結構、広い道が国道の向こうから、〇〇さんもずっとそこを来られるかなあと思います。

事務局長 そこは里道なんでまた管轄が違うものですから。

2 番 〇〇さんとは〇〇さん所の〇〇さんですか。

事務局長 そうです。

議 長 それでは採決いたします。議案第2号について、原案のとおり決定することに賛成の方は挙手をお願いします。

(全 員 挙 手)

議 長 全員賛成ですので、議案第2号は許可相当として県知事に意見を送付いたします。

議 長 それでは、以上をもちまして、小国町農業委員会第10回総会を閉会致します。

平成30年第10回小国町農業委員会の議事録に相違ないことを証するためここに署名する。

2 番

5 番