

◎平成28年11月農業委員会議事録

開催日時 平成28年11月10日(木) 午前9時30分

開催場所 嘉島町役場3階中会議室

農業委員出席者 下田 司 高木勝美 西岡敏春 佐藤光志
岡 牧生 林田 篤 中山 忍 榮 恵
山内秀一 森田義美 森下文夫 松永雄治
友田 廣 岩永俊夫 村上卓也

農業委員欠席者 本田博士 吉田二郎

事務局出席者 春日公和 甲斐ひとみ

1 開 会 春日事務局長

2 会長挨拶 下田会長

3 議事録署名人指名 下田議長
議事録署名人として、山内秀一委員、森下文夫委員を指名する。

4 議 事

- 1) 報告第15号 農地法第18条の合意解約について
- 2) 報告第16号 農地法第3条の届出について
- 3) 報告第17号 農地法第4条の届出について
- 4) 報告第18号 農地法第5条の届出について
- 5) 議案第21号 農地法第5条の許可申請について
- 6) 議案第22号 農用地利用集積計画承認申請について
- 7) その他

5 閉 会

○報告第15号 農地法第18条第6号の規定による報告について
議 長 それでは議事に入らせていただきます。

報告第15号農地法第18条第6号の規定による報告が2件あっております。

事務局より説明をお願いいたします。

事務局 説明いたします。番号1をご覧ください。通知者。賃貸人。嘉島町鯉〇〇〇〇-〇。〇〇〇。賃借人。熊本市中央区水前寺〇丁目〇〇番〇号。公益財団法人〇〇〇〇〇〇〇〇。物件は鯉蓑田〇〇〇。田。3,021㎡。鯉川原田〇〇〇-〇。田。391㎡。計の3,412㎡です。契約内容は平成27年12月29日から平成38年2月28日までの10年2ヶ月契約で、合意解約です。合意が成立した日は、平成28年10月24日。土地の引渡しの時期も同日です。

次のページをご覧ください。通知者。賃貸人。熊本市中央区水前寺〇丁目〇〇番〇号。公益財団法人〇〇〇〇〇〇〇〇。賃借人。嘉島町鯉〇〇〇〇。〇〇〇〇。物件が、鯉蓑田〇〇〇。田。3,021㎡。鯉川原田〇〇〇-〇。田。391㎡。計の3,412㎡です。契約の内容は平成28年3月1日から平成33年2月28日までの5年契約です。合意解約で、解約の合意が設立した日は平成28年10月24日。土地の引渡しの時期も同日です。

説明を終わります。

議長 ただいま説明がありました案件は、合意解約でございますので報告のみで終わらせていただきます。

○報告第16号 農地法第3条の3第1項の規定による届出について

議長 続きまして報告第16号農地法第3条の3第1項の規定による届出が5件あっております。

事務局より説明お願い致します。

事務局 それでは、ご説明いたします。

議案書をご覧ください。通知者。所有者。嘉島町鯉〇〇〇〇。〇〇〇〇。取得者。嘉島町鯉〇〇〇〇番地〇。〇〇〇。申請物件は鯉長橋〇〇〇〇。田。3,099㎡です。権利の内容は所有権で、権利を取得した事由が相続です。権利を取得した日は平成28年9月16日。届出日は平成28年10月17日。あっせんなどの希望はありません。

次のページをご覧ください。通知者。所有者。嘉島町鯉〇〇〇〇。

〇〇〇〇〇。取得者。〇〇〇〇〇。熊本市東区石原〇丁目〇番〇〇号。申請物件は鯉川原田〇〇〇ー〇。田。2, 268㎡。鯉久保〇〇〇。畑。19㎡。計の2, 287㎡です。権利の内容は所有権で、権利を取得した事由が相続です。権利を取得した日は平成28年9月7日。届出日は平成28年10月17日。あっせんなどの希望はありません。

次のページをご覧ください。通知者。嘉島町鯉〇〇〇〇。〇〇〇〇。取得者。嘉島町鯉〇〇〇〇。〇〇〇〇〇。申請物件は鯉早田〇〇。田。448㎡。鯉三十六〇〇〇。田。2, 983㎡。鯉宮園〇〇〇〇ー〇。田。175㎡。同じく宮園〇〇〇〇ー〇。田。128㎡。鯉中鶴〇〇〇〇。田。3, 541㎡。鯉津田〇〇〇〇。田。1, 635㎡。計の8, 910㎡です。権利の内容は所有権で、権利を取得した事由が相続です。権利を取得した日は平成28年9月16日。届出日は平成28年10月18日。あっせんなどの希望はありません。

次のページをご覧ください。通知者。所有者。嘉島町下仲間〇〇〇番地〇。〇〇〇。取得者。嘉島町下仲間〇〇〇番地〇。〇〇〇〇。申請物件は下仲間五ツ〇〇ー〇。田。870㎡。下仲間天神免〇〇〇。田。978㎡。計の1, 848㎡です。権利の内容は所有権です。権利を取得した事由が相続です。権利を取得した日は平成28年9月6日。届出日は平成28年10月18日。あっせんなどの希望はありません。

次のページをご覧ください。通知者。所有者。嘉島町鯉〇〇〇〇番地。〇〇〇〇。取得者。嘉島町鯉〇〇〇〇番地〇。〇〇〇〇。申請物件は鯉早田〇〇。田。2, 382㎡。鯉十八〇〇。田。1, 410㎡。計の3, 792㎡です。権利の内容は所有権で、権利を取得した事由が相続です。権利を取得した日は平成28年9月16日。届出日は平成28年10月26日。あっせんなどの希望はありません。

以上で説明を終わります。

議 長 ただいま説明がありました案件は、相続による所有権の移転でございますので、報告のみで終わらせていただきます。

○報告第17号 農地法第4条第1項第7号の規定による農地転用の届出について

議 長 続きまして報告第17号農地法第4条の届出が1件あっております。

それでは、事務局より説明お願いいたします。

事務局 ご説明いたします。

申請人。嘉島町大字鯉〇〇〇〇番地。〇〇〇〇。申請物件は鯉太郎丸〇〇〇〇ー〇。畑。17㎡。申請理由は個人住宅となっております。次のページをお願いします。字図を添付しております。次のページに位置図を添付しておりますけれども、もともと家が建っているところをゼンリン地図にコピーしてありますけれども、家が壊れまして、家を建てなおす際に、ここが宅地になっていなかったということに気付かれたので。

説明は以上になります。

議 長 ただいま、説明がありました案件は、市街化区域の農地転用でございますので報告のみで終わらせていただきます。

○報告第18号 農地法第5条第1項第6号の規定による届出について

議 長 続きまして報告第18号農地法第5条第1項第6号の規定による農地転用の届出が1件あっております。

事務局より説明お願いいたします。

事務局 それでは、説明いたします。申請人。譲渡人。嘉島町大字上島〇〇〇番地。〇〇〇〇。譲受人。嘉島町大字鯉〇〇〇〇番地〇。〇〇〇。申請物件は上島幸八〇〇〇〇ー〇。畑。184㎡。申請理由は個人住宅となっております。次のページをお願いします。こちらは位置図になります。カーボディショップ鷹のすぐ西側になります。次のページに字図を載せております。

説明は以上になります。

議 長 ただいま説明がありました、位置図のこの一部だけです。全部ではない。

事務局 すみません。これは、業者が描いてきた地図をそのままコピーさせていただいて申し訳ないです。この一部ということですので。たぶん、字図と比べると分かると思いますけれども、右端のほうがお

そらく申請箇所になると思われます。

議 長 　　ただいま説明がありました案件は、市街化区域の農地転用でございますので、報告のみで終わらせていただきます。

○議案第21号 農地法第5条の規定による農地転用許可申請について

議 長 　　続きまして議案第21号農地法第5条の規定による農地転用の許可申請が1件あっております。

事務局の説明をお願いいたします。

事 務 局 　　それでは説明いたします。申請人。貸人。嘉島町大字鯉〇〇〇〇番地。〇〇〇〇。借人。玉名市六田〇〇番地〇〇。〇〇〇〇。申請物件が上島北屋敷〇〇〇〇－〇。台帳地目、田。現況地目、宅地。183㎡。同じく北屋敷〇〇〇〇－〇。台帳地目、畑。現況地目、宅地。163㎡。合計の346㎡。申請理由が個人住宅兼店舗となっております。施設の概要が木造2階建て。農用地区域でない旨の証明書は添付されています。隣接同意書もあります。資金証明書もあります。開発許可は申請中で見込みありとなっております。地元委員は〇〇〇委員となっております。次のページをお願いします。位置図になります。嘉島町役場から、ずっと西に約250メートル行ったところの集落内の場所となっております。次のページに字図を載せております。次のページに土地利用計画平面図を添付しております。予定建築地図の店舗部分と店舗は洋菓子店ですね。ケーキ屋さんを予定されております。

説明は以上になります。

議 長 　　次に、地元委員であります、私から報告をいたします。

先日、事務局と現地を確認しましたのでその状況を報告いたします。

申請地は、嘉島町役場から300m以内の未整備農地であるため、3種農地と思われます。

申請地周辺に農地がありますが、日照、通風等営農上の支障はないものと考えます。

現地を見ますとすでに宅地として利用されておりましたが、始末書も添付されており、周辺の土地利用の状況からも転用許可申請は妥当なものと思われます。

委員の皆様の慎重なるご審議をよろしくお願いし、地元委員の説明を終わります。

続きまして、事務局より検討事項について説明をお願いいたします。

事務局 それでは、検討事項について説明します。

農地区分につきましては、上島集落内の未整備農地であり、嘉島町役場から300m以内の位置にあるため、3種農地と判断します。

申請地は、既に宅地として利用されておりましたが、転用の許可を受けない無断転用の状態になっておりまして、今回の申請により是正されます。

総合的に判断しますと、3種農地であり、周辺農地への影響もないことから、申請は許可相当と判断します。

事務局からは以上です。

議長 委員及び事務局より説明がございましたが、番号1の件について何かご意見ご質問はございませんか。

委員 ありません。(委員一同)

議長 それでは、承認よろしいでしょうか。

委員 はい。(委員一同)

議長 ありがとうございます。それでは、承認とさせていただきます。

○議案第22号 農業基盤経営強化促進法第18条の規定による農用地利用集積計画書について承認申請について

議長 続きまして議案第22号農業基盤経営強化促進法第18条の規定による農用地利用集積計画書について承認申請が13件っております。

事務局より説明をお願いします。

事務局 それでは、説明いたします。農業経営基盤強化促進法第13条第1項の規定による、農用地の利用関係の調整の結果、利用権設定等促進事業の実施が必要と認められたので、同法第13条第4項の規定により同法第18条第2項各号の事項を示して農用地利用集積計

画を定めるべきことを町長に対し要請するものです。利用権設定の計画が12件、そのうち更新が4件、所有権移転が1件の3,412㎡。合計が36,147㎡です。それでは議案書の一覧表をご覧ください。まず、賃借権の設定5年でございます。○○○○さんで、現経営面積が40,135㎡。田の11,089㎡の再設定でございます。その下の○○○さん。現経営面積が73,650㎡。田の4,567㎡。その下の田が、11,919㎡。畑が846㎡。合わせて12,765㎡。その下の田が101㎡の新規の設定でございます。一部5年と10年がございまして、この101㎡が使用賃借権となっているところでございます。その下の○○○○さんで、5年の使用賃借権の設定でございます。現経営面積が78,409㎡。田の172㎡。普通畑が1,166㎡。合わせて1,338㎡。合計の78,409㎡で、これも更新再設定となっております。その下の10年でございます。○○○○さん。現経営面積が5,668㎡。田の500㎡で、再設定でございます。その下の賃借権設定。まず10年でございます。○○○○の借り受けでございます。487㎡。その下の所有権移転。○○○○。田が3,412㎡。これは新規の所有権移転でございます。

まず、○○○○さんと○○○○さんの利用権設定でございます。合わせて11,089㎡となっております。

次のページが、○○○さんと○○○○さんの利用権設定です。2筆の3,900㎡となっております。

その次のページが、○○○○○○○○と○○○○さんの利用権設定でございます。1,145㎡。2筆でございます。

次のページが、○○○○○○○○と○○○○さんの利用権設定でございます。1筆の2,997㎡でございます。

次のページが、○○○○○○○○と○○○○さんの設定でございます。425㎡でございます。

次のページが、○○○○○○○○と○○○○さんの設定でございます。351㎡。1筆でございます。

次のページが、○○○○○○○○と○○○さんの設定でございます。3筆の、7,193㎡となっております。

次のページが、○○○○○○○○と○○○○さんの設定でございます。4筆で、5,221㎡でございます。

その下が、○○○○○○○○と○○○さんの設定でございます。101㎡となっております。使用貸借となっております。

次のページが、〇〇〇〇さんと〇〇〇〇さんの再設定でございます
て、3筆の1, 338㎡でございます。

その下が、〇〇〇〇さんと〇〇〇〇さんで500㎡の10年の設定
でございます。

次のページが、〇〇〇〇の借り受けでございます、〇〇さん他2
名の共有になっておまして、田の487㎡。水田でございます。

その下が、所有権の移転でございます。〇〇〇〇の買い入れでご
ざいまして、〇〇〇さんとのあっせん協議でございます。2筆の3, 4
12㎡となっております。

以上の計画要請の内容は、農業経営基盤強化促進法第18条第3項
の要件であります、集積計画の内容が、町の基本構想に適合し、設定
を受けた後において備える要件、農用地のすべてにおいて耕作の事業
を行うこと。必要な農作業に常時従事すること。対象農地を効率的に
利用して耕作を行うこと。権利者の2分の1以上の同意が得られてい
るなどの要件を満たしております。

以上で事務局の説明を終わります。

議 長 ただいま、詳しい説明がございましたが、何かご意見ご質問など
ございますか。

何もないようでしたら、承認でよろしいでしょうか。

委 員 はい。(委員一同)

議 長 ありがとうございます。それでは、承認とさせていただきます。

本日の提案されました案件は、全て終了いたしました。

続きまして、その他となっております。委員の皆さんから何かご
ざいませんでしょうか。

〇〇委員 いいですか。農地転用の場合に知らなかった、現況宅地とか駐車
場とかになっていて、今度申請されるときに、始末書あたりが添付
されてはいますが、1回ならいいですけど、2回3回とか始末書を
書いてされるところも、たまにはないですか。

事 務 局 あのですね、いると思います。ただ、それを出してあって、何回
も出してあるからだめと、注意するにしても。

〇〇委員　私が言っているのは、役場の対応じゃなくて、農業委員会の中での対応として、その辺をどうにかしないといけないのではないかなあと思ったものですから。今回の事例ではないのですが、そういった事例があると聞いたものですから。今後、その辺の決め事をしたいほうがいいのではないですか。2回目はだめということ。

事務局　それが、県に申請してだめになるということがなくてですね、町が通さないといって県に相談されたら、逆に町が通さなければいけない可能性はあるのですが。

事務局長　そうですね、集落の中は、以前は、畑だったり農地だったり混在した中でですね、農家の方がそのまま宅地に利用されていたり、集落の中が一番こういうケースが多いのですよね。いつのまにかされているというところですね。〇〇さんがおっしゃるように、いつごろされたのかというのも、ひとつはあると思います。このケースもそうなのですが、〇〇さんのも昔からある家だと思えるのですね。そういった形で、一連とだんだんと自分のところの宅地を広げられている部分というのがありますし。

委員　役場では調べられないのですか。

事務局　税務課は現況課税なのですよ。だから、地目は農地だろうが畑だろうが、現況が宅地であれば、宅地課税します。

委員　年に2回ぐらいは調べられるでしょ。

事務局　それは調べます。それは宅地として税金を払っておられるので。逆に言うと所有者さんが、うちは農地から外れていると受けられる可能性はあります。

委員　そういう情報は、農政課と税務課と付け合せはしていないのですか。

事務局　うちの転用案件はですね、税務課のほうに渡しています。それで、宅地課税してくださいとか。あとは、税務課で1筆ずつ見ていってですね、倉庫だったりなんだったり、調査しています。その部分で、

宅地として課税できる分は宅地です。

委員 今の話だけど、農地のところを現況は宅地の一部になっていたと。建物はなくても宅地の一部になっていたと。そのとき現況で課税するということですが、そのとき名寄せは何で載ってくるのですか。

事務局 名寄せはおそらく、宅地では載ってこないと思います。課税が宅地並み課税で宅地として課税される。現況課税ではないので。

〇〇委員 やっぱいろいろな人がおられますね。農地を駐車場にそのまま貸して、その賃貸料を稼ぐ人とか。その見極めが、誰がどういう判断して課税をしているかですよ。委員会の中でペナルティ関係を考えてらいかがですか。一枚の始末書を書いたからそれでオッケーではなくて、ひどい人にはあと何回か待ってもらおうとか。

事務局 新たに開発して転用される方とかはですね、それが出来ると思いますが、以前されている方とかはなかなか難しくてですね。今度新たに農地のまま転用しますというときに、そういうのが何件も続くようであれば、農業委員さんでペナルティをかけて、ちゃんと復旧して農地に戻さないとかだめとかでもいいと思います。ただ、昔のこういった集落の中はですね、皆さんの土地とかを調べたら農地だったというのはあると思います。

〇〇委員 高田もあつたことですが、農地を勝手に埋めて、駐車場にして月に何十万も稼いでいて、していなかったからと本当の転用を出して、始末書一枚と印鑑でパスするじゃないですか。そうすると、その人がどのくらいの過失じゃないですけど、この人には一回待ってもらおうとか、ペナルティを与えないと。

事務局 ちなみになんですけど、他の県で裁判を起こされた件もあるので。ただほんの数万円の罰金で普通に転用許可を通るらしくて、裁判の費用のほうがかかって無駄になるらしくて、勝ちはするのですがそこ数万円のために裁判して、ただ数万円とって転用通ってオッケーになる形が裁判の結果らしくて、なかなか元の形に戻せといっても難しくてですね。法律上じゃ難しいところではあります。あとは、注意するぐらいしかなくてですね。

委員　まあ、やったもん勝ちみたいなところがありますよね。

議長　町の農業委員会でも、否決してもなかなか。

事務局　あとは納得しなくて、直接県に相談される方もかなり多くて、そしたら、県から結局うちに言ってこられて、県から周って、うちの状況を県に報告して、あとは県の判断になります。逆に無断転用されていて、建物が建っていて崩してくださいといっても、あとは本人の意思になります。あとは、農業委員会で農転を認めるか認めないかはありますが、みなさんにはパトロールしてもらって確認していただいています。そういったところは、農地として無断転用という形で根強く残ってはいますが。

委員　要は、宅地転用が出来ていないところに家を建てる時の建築許可は下りるのですか。

議長　今は下りないです。

事務局　今は下りないからこそ、今、出てくるのでしょうか。地震で壊れたりして、特に。

委員　今、上六嘉の瓦屋のところに、あそこによくアパートとか建ててあるじゃないですか。よく建築許可が下りたなあという話があったからですね。

事務局　あれはですね、ケースとしては農家住宅とかの、まだ無断転用のままですので。だから、うちのほうから口頭で指導して、埋め立てのときから農業委員会とのやり取りをして。

委員　町が指導しても、撤去費用は、町としては予算を組んでいないので。

事務局　今は、あの土地を転用されようとしても、転用は下りないと思います。はい。もう現況復旧をされたあとでないとですね。

〇〇委員 今後もこの問題が出てくるでしょうね。建て直そうとするなら。無断転用はするといけないのだから、ルールというのがあるのだから、皆さんも守ってもらわないとそれがマンネリ化した場合はどうなるのかな。だから、委員会の中で、ここでこうやって始末書が出ているから、ここでいいですかと伺って検討してからですね。そういう感じで考えてはどうでしょうか。

〇〇委員 まあ、1回だけ。2回も3回もといった悪質なのは、それも検討するように致しましょう。

議 長 他に何かございませんでしょうか。

〇〇委員 農地転用のことじゃないのですが、農地法の4条とか5条とかの、勉強不足でよく分からないので簡単に説明をお願いします。

事務局 届出と許可の違いはですね、届出は市街化区域内なので、例えば近隣公園の周辺など。嘉島町は市街化区域と市街化調整区域というのがありまして、だからイオン周辺と井寺と北甘木の新しく出来たところの東部台地。あそこの辺りが市街化区域なのです。市街化区域は基本、届出書だけ出せば、家建てたり駐車場にしたりが出来るのですが、その区域に入っていれば届出だけでいいのです。嘉島町の農業委員会に届出を出しさえすれば。それ以外の市街化区域以外は、県の許可が要ります。4条5条の違いは、4条は本人が申請して本人のために転用するもので、5条は譲り渡したりだとか、違う方に渡して違う形にする。売ったり貸したりして譲り渡した方が違う形にするのが5条、本人がする場合が4条になります。

事務局 今、事務局が言ったように5条の場合は、所有者が違反するわけではなくて、所有者がもしも違反していて、新たにそれを買われる方が転用したら、その人はペナルティがないのですよね。5条の場合は特にそういうのがあります。

事務局 持ち主が、一度農地に戻さないと許可しませんよ、という言い方は出来ます。

事務局 いろいろと盛土とかされたときにですね、やはり初期の対応が大

切になってくるのですね。そういったところで、農業委員さんが農作業されたときに、ここはという早期対応が。お墓なんか特にですよ。1日2日ですぐ建ってしまうので。

委員 今、課長から盛土の話があったのですが、例えば田んぼを盛土したいといったときに、50センチあげる人もいるし、極端に言えば1メートル50、2メートル50の盛土って。その規制というのはあるのですか。何メートル以上だと何をしなきゃいけないとか。

事務局長 その規制はですね、おそらくないです。農作業上、よほど隣接農地に悪影響を与えるとかの対応であれば。よければ改良区の中での声が多いので、改良区から70センチ以内だとか、対応をしていた方がいいと思います。

委員 盛土するならば、農業委員会は関係ないと。

委員 一応、届けないと。

事務局 その届出も、地元の農業委員さんの意見書をもらわないと届出にならないので。

〇〇委員 隣接同意書がいきますよね。

議長 他に何かございませんでしょうか。
ないようですので、事務局から何かございますか。

議長 奥村さんのほうにあたって、時間と場所は、また通知いたします。それでは、本日の農業委員会はこれもちまして閉会いたします。ありがとうございました。

前記のとおり会議次第を記録し、これを証するため署名する。

平成28年11月10日

会長 下田 司

委員 山内 秀一

委員 森下 文夫