

第6回大月市農業委員会総会議事録

1 開催日時 令和元年6月25日(火) 午後2時00分から午後2時48分

2 開催場所 大月市民会館4階会議室

3 出席委員

農業委員

1番 志村 喜光 2番 小林 良次 3番 山田 政文

4番 佐藤 總明 5番 蔦木 正彦 6番 天野 千明

8番 西村 恒男 9番 矢頭 恵造 10番 山崎 公江

11番 米山 義一 12番 小俣 民男 13番 和田 廣行

14番 佐藤 孝義

4 欠席委員 7番 梶原 勝

5 議事日程

日程第1 議事録署名委員の指名

日程第2 会期の決定

日程第3 議案第9号 農地法第3条の規定による許可申請に対し許可を求める件。
議案第10号 農地法第5条第1項の規定による許可申請に対し意見を求める件。

日程第4 報告第3号 転用確認証明交付に対する報告。

報告第4号 農地法第5条の許可後の許可書の返戻。

6 農業委員会事務局職員

事務局長 坂本 和彦 主幹 竹下 仁 主任 岡部 啓三

7 会議の概要

事務局 定刻となりましたので、ただ今から始めたいと思います。それでは、互礼を行いたいと思います。ご起立願います。

相互に礼。ご着席ください。

それでは、ただ今より令和元年第6回農業委員会委員会総会を開催致します。

会長あいさつ、志村会長お願いします。

会長 梅雨の合間でございますが、何かとお忙しい中を、皆様、令和元年第6

回の大月市農業委員会の総会にご出席頂き大変ご苦勞様です。今日は一寸何かと皆な忙しい方もおりますようでございますので、挨拶は程々にいたしまして、本日の日程は第3条が3件、5条が3件、それからあと報告等がございますので、この会がスムーズに進行できます様に、皆様のご協力を頂きまして宜しくお願い致します。

事務局 続きまして、開会宣告、会長お願い致します。

会長 本日は、梶原委員が遅刻のようでございますが、農業委員会等に関する法律第27条第3項に規定する過半数を超えておりますので、本日の会議の成立を宣言致します。

事務局 続きまして、議長選出。大月市農業委員会会議規則第3条に基づき、議長を会長にお願いします。

議長 それでは、規則に従いまして、議長を務めさせて頂きます。着席のまま議事を進めさせて頂きます。

会議を開始するに当たりまして、委員の皆様をお願いを申し上げます。

会議中の発言は、全て挙手の上、指名を受けてからお願い致します。議事の円滑な進行に、ご協力をお願い致します。

日程第1 議事録署名委員の指名

議長 それでは、日程第1、議事録署名委員の指名を行います。
9番矢頭恵造委員、10番山崎公江委員を指名致します。

日程第2 会期の決定

議長 続きまして、日程第2、会期の決定を致します。
本総会の会期は一日と定めたいと思いますが、ご異議ございませんか。
【異議なしの声】
異議がありませんので、本日、一日と決定致します。

日程第3 議事

議長 日程第3、議事に入ります。
議案第9号、農地法第3条の規定による許可申請に対し許可を求める

件を上程致します。

申請番号1について、事務局に説明を求めます。

事務局

申請番号1について説明します。2・3ページの地図と、4ページの写真を合わせてご覧ください。

申請地は、〇〇外3筆、地目は田で、面積は〇〇〇㎡です。

譲渡人は〇〇〇、譲受人は〇〇〇〇です。

申請地は、〇〇〇〇付近、〇〇〇の南、約30m程に位置する第2種農地です。

周囲の状況は、北面は線路、西面は農地、東面・南面は宅地となっています。

申請理由につきましては、農地経営の拡大です。譲渡し人の〇〇〇について、高齢になり農業を続ける事が大変に成ったため、譲受人に農地を売渡し、農業経営を拡大する計画です。

譲受人の〇〇〇〇は、現在、3ページの地図に有る、〇〇地区に約〇〇〇〇㎡の農地を耕作しております。

買い入れる農地〇〇〇㎡を合わせると2,000㎡の下限面積をクリアする事になります。

4ページの写真をご覧いただければ、取得地については、その奥の方ですけど現在、耕作可能な状況になっております。また現在の耕作地ですけれどまだ作付け前ですけど、草刈りもされこれから直ぐにでも作付け出来る状況になっている状況です。

以上、ご審議をおねがいします。

議長

続きまして、地区担当委員に現地調査の結果及び補足説明をお願い致します。

地区担当の山田政文委員にお願いします。

山田委員

今日は案件がいっぱいございますけど、その第1段目でございます。この土地は私の所有する土地のすぐ隣にありまして、現在、〇〇歳の高齢の〇〇さんという人が耕作しております。

もうこれ以上は耕作が難しいと言う事で、隣接に自宅がある佐藤さんという方が東側に有りますけど、この方がどうも今回買ってくれる

と言う事になったようでございます。

特に周辺等、問題は有りませんので、宜しくご審議等お願いいたします。以上です。

議長 事務局と担当委員の説明が終わりました。ただ今の説明につきまして、質疑のある方は、挙手を願います。

ございませんか。

それでは、質疑がないようですから、採決を致します。

賛成の方は挙手をお願い致します。

はい、ありがとうございます。全員賛成ですので、許可相当と決定致します。

議長 続きまして、申請番号2について、事務局に説明を求めます。

事務局 それでは、資料が見つらいかもしれませんが、沢山資料が有って解りづらいくもしれませんが、5・6ページの地図と、7ページの写真を合わせてご覧ください。

申請地は、〇〇〇〇、地目は畑で面積は〇〇〇㎡です。

譲渡人は〇〇〇〇、譲受人は〇〇〇〇です。

申請地は、〇〇〇〇の南東100m、〇〇〇〇号と〇〇〇〇の間に位置する第2種農地です。

周囲の状況は、南面は線路、東面は農地、他の面は宅地となっております。

申請理由につきましては、農業経営の拡大です。譲渡し人は市外に住み農業ができないため、譲渡人から農地を買い上げ、農業経営を拡大する目的です。

譲受人の〇〇〇〇は、現在、〇〇〇〇になるのですが、一寸離れた場所になりますが、〇〇〇〇㎡の農地を所有しており、農家家族としてその農地を管理しています。写真に有るように右側の写真が所有地になりますが、1筆で〇〇〇〇㎡の広い農地を管理しておりますが、非常に鳥獣被害が多い地域のため、防獣柵などをしておりますが、傾斜地で条件は良くありません。そこで条件の良い街中で農地を取得したいと言う事で今回申請が有りました。

1筆で〇〇〇〇㎡の農地ですので下限面積をクリアしており、農業者の資格はクリアされていると思います。

取得地につきましては、少し草が生えている状況ですが、街中でもあり直ぐにでも農業ができる場所になるかと思えます。

以上、ご審議をお願いします。

議長 続きまして、地区担当委員に現地調査の結果及び補足説明をお願いいたします。

地区担当の山田政文委員をお願いします。

山田委員 この場所ですけど、〇〇〇〇〇の東ですが、北側に一寸写真で右の方に林がこんもりしておりますが、これは〇〇〇〇〇が有ります。

その南側で、〇〇に面している所から〇〇〇〇まで一枚というか1画地というか繋がった土地でございます。

この隣が〇〇〇〇、今やっていませんけど〇〇さんでございまして、線路際のこの畑が今回案件ですけど、〇〇からずっとこの畑まで含めて、おそらく〇〇さんが全部買ったという風になろうかと思えますが、これが今回の案件です。

特に問題はないと思います。以上でございます。宜しくご審議お願いいたします。

議長 事務局と担当委員の説明が終わりました。ただ今の説明につきまして、質疑のある方は、挙手を願います。

それでは、質疑がないようですから、採決を致します。

賛成の方は挙手をお願い致します。

はい、ありがとうございました。全員賛成ですので、許可相当と決定致します。

議長 続きまして、申請番号3について事務局に説明を求めます。

事務局 それでは、8ページの地図と9ページの写真を合わせてご覧ください。

申請地は、〇〇〇〇、地目は畑で、面積は〇〇〇㎡です。

譲渡人は〇〇〇〇、譲受人は〇〇〇〇です。

申請地は、〇〇〇の南側50m程に位置する第3種農地で現況は写真の

とおり耕作はしていないような状況です。

申請理由につきましては、これは昨年11月裁判所の和解調停により農地を交換するという条件がありました。

農地法上、交換という申請はなく、お互いに贈与し合うという形の申請になります。

前回11月の申請では、〇〇〇〇さんから〇〇〇〇さんの方に土地を渡すという申請が有りましたが、今回は逆に〇〇〇〇さんから〇〇〇〇さんへ土地を贈与するという申請になります。

前回同様、裁判所の判決や調停は、農地法上の下限面積などの要件を満たさなくても承認されたと言う事ですので、農地自体は持っている方なので、今回の申請が優先されると言う事で有りましたので、今回の申請につきましても、裁判所の和解調書も提出されとおり、弁護士からの申請ですので問題ないかと思えます。

ご審議お願いします。

議長 続きまして、地区担当委員に現地調査の結果及び補足説明をお願い致します。

地区担当の山田政文委員をお願いします。

山田委員 これは、裁判の和解と言う事でありますので、今事務局から説明の有ったとおり、特に私の方で補足する内容はございません。

以前反対の形で出ていますので、私からはございません。

現状は、少し草が有るような形になっておりますが、この案件につきましては、これ以上の説明は出来ないと言う事でございます。

宜しくご審議をお願いします。

議長 事務局と担当委員の説明が終わりました。ただ今の説明につきまして、質疑のある方は、挙手を願います。

ございませんか。

それでは、質疑がないようですから、採決を致します。

賛成の方は挙手をお願い致します。

はい、ありがとうございます。全員賛成ですので、許可相当と決定致します。

議長 議案第10号農地法第5条第1項の規定による許可申請に対し許可を求める件を上程致します。

申請番号1について事務局に説明を求めます。

事務局 地図をご覧いただきたいと思います。申請の1から3について、偶然ではありますが全く同じ地区で、1枚の地図に収まりますので、1枚で3つの場所を確認頂ければと思います。

申請番号1については、11ページの地図、赤い斜線の部分です。ここが申請地になります。12ページの写真を合わせてご覧ください。

申請地は、〇〇〇〇、地目は畑で、面積は〇〇〇㎡です。

譲渡人は〇〇〇〇、譲受人は〇〇〇〇です。

申請地は、〇〇〇の南150m程に位置する第3種農地です。

周囲の状況は、南面は農地、他の面は宅地となっています。

申請理由につきましては、個人住宅の建設です。譲渡人から農地を買入れ、個人住宅を建設する目的です。

写真のように現在、一部耕作、一部不作付けの状態です。書類審査及び現地確認の結果、問題は指摘されませんでした。

ご審議をお願いします。

議長 続きまして、地区担当委員に現地調査の結果及び補足説明をお願い致します。

地区担当の山田政文委員をお願いします。

山田委員 今事務局から説明があった内容と写真でご覧になって頂く場所がございますが、〇〇という地域にございまして、道路は住宅を建てるには一寸狭いような状況ですが、セットバックした形の中で住宅を建てていくのかなという風に思います。

あとは、個人情報なのでこれ以上の説明は有りません。

宜しくお願い致します。

議長 事務局と担当委員の説明が終わりました。ただ今の説明につきまして、質疑のある方は、挙手を願います。

ございませんか。

それでは、質疑がないようですから、採決を致します。

賛成の方は挙手をお願い致します。

はい、ありがとうございました。全員賛成ですので、許可相当と決定致します。

議長 続きまして、申請番号2について事務局に説明を求めます。

事務局 それでは同じ地図になりますが、緑色の斜線の部分です。それから13ページの写真を合わせてご覧ください。

申請地は、〇〇〇〇、地目は畑で、面積は〇〇〇㎡です。

譲渡人は〇〇〇〇、譲受人は〇〇〇〇です。

申請地は、〇〇〇の南120m程に位置する第3種農地です。申請番号1の北、歩いて直ぐのところにあります。

周囲の状況は、南面・西面は農地、東面は市道となっております。

申請理由につきましては、駐車場の建設です。

自宅は〇〇〇〇の南側にありますが、〇〇の南の道路は幅員2m程で軽自動車がギリギリ通る幅しかなく、現在、国道近くに駐車場を借り軽自動車で行き来している状態であります。

そのため、自宅近くに駐車場を求め徒歩で駐車場まで行ける様にしたい、そこに自家用車4台を停める計画です。

現在、写真のように草刈り程度の管理された状態ですが、ご審議の程お願い致します。

議長 続きまして、地区担当委員に現地調査の結果及び補足説明をお願い致します。

地区担当の山田政文委員にお願い致します。

山田委員 この2番と3番は、関係ないように見えますが、譲渡人は同じ〇〇さん、譲受人は〇〇〇〇さん、3番は〇〇〇〇さんとなっておりますが、これは親子関係でございます。

3番ですけど、住宅を建設するという内容になりますので、関係している案件と思います。

一応そんなことで、説明をさせていただきます。以上です。

議長 事務局と担当委員の説明が終わりました。ただ今の説明につきまして、

質疑のある方は、挙手を願います。

葛木委員 11ページの地図では三角形になっているが、13ページの方は長方形になっているけど、どういう事か。

事務局 区切りの赤い線の入れ方が難しかったのですが、ここについては三角形の土地になります。ですので、先の方がもうちょっと先は出来ている感じになるかもしれないですけど、本当に長細い三角形のような形になります。

議長 他に質疑ございますか。

それでは、質疑がないようですから、採決を致します。

賛成の方は挙手をお願い致します。

はい、ありがとうございました。全員賛成ですので、許可相当と決定致します。

議長 続きまして、申請番号3について事務局に説明を求めます。

事務局 申請番号3について説明します。11ページの地図でいうと部分と14ページの写真を合わせてご覧ください。

申請地は、〇〇〇〇、地目は畑で、面積は〇〇〇㎡です。

譲渡人は〇〇〇〇、譲受人は〇〇〇〇です。

申請地は、〇〇〇〇130m程に位置する第3種農地で申請番号2の続きの土地になります。

周囲の状況は南面・西面は農地、東面は市道となっております。

申請理由につきましては、個人住宅の建設です。譲渡人から農地を買い入れ個人住宅を建設するという計画です。

現在の状況は、先程と同じ土地ですので、草が一寸生えているような状況ですが、場所的には道に面している状況ですので、個人住宅を建てるのには適した場所になるかと思えます。

以上ですけど、ご審議を宜しくお願い致します。

議長 続きまして、地区担当委員に現地調査の結果及び補足説明をお願い致します。

地区担当の山田政文委員にお願いします。

山田委員 今事務局から説明があったとおりでございます。

道が一寸狭いのでセットバックする様な形になると思います。

以上です。

議長 事務局と担当委員の説明が終わりました。ただ今の説明につきまして、
質疑のある方は、挙手を願います。

ございませんか。

それでは、質疑がないようですから、採決を致します。

賛成の方は挙手をお願い致します。

はい、ありがとうございます。全員賛成ですので、許可相当と決定致します。

日程第4 報告事項

議長 それでは、日程第4報告事項、転用確認証明交付に対する報告事項について事務局に報告を求めます。

事務局 転用確認証明書の発行は2件でした。16ページの写真を併せてご覧ください。

1番、〇〇〇〇、面積〇〇〇㎡、申請者〇〇〇、目的は個人住宅の建設です。写真のように現地を確認し証明書を発行しました。

もう1件は、〇〇〇〇、面積は〇〇〇㎡、申請者は〇〇〇〇、太陽光発電施設です。現地を確認し証明書を発行しました。

以上報告いたします。

議長 この件について、質問・ご意見はございますか。

無いようですので、次に参ります。

報告事項第4号農地法第5条の許可後の許可書の返戻について事務局に説明を求めます。

事務局 報告第4号について説明いたします。農地転用許可後の許可書の返戻願です。

願出地は、〇〇〇〇〇〇、願出人は〇〇〇〇です。

平成12年父親の〇〇〇〇が個人住宅を建てようと、農地法第5条の許可をもらったが、家を建てられないまま16年が経過し死亡してしまった。子供が相続したが、現在、市外に生活しており今後も家を建てるつもりは

ないと言う事で、返戻の願いが出ています。

写真のように現地を確認したところ、土地に手は加えられておらず、現在イチジクの木が10本ほど植えられている状況で農地のままの状態でした。

現地確認の結果、問題が無かったので報告事項とさせていただきました。ご承認頂ければ許可を取消、農地に戻したいと思います。

宜しく願い致します。

議長 この件について、質問・意見はございますか。

米山委員 それぞれ地域によって違いますが、うちの方でも何件か10年とか20年前に家を建てるという事で、申請して農振を外したり農業委員会も通って、現在に至っている。固定資産税が此の方もおそらくそうだと思うのですよ、固定資産税が付いているので困って元の農地に戻したいという気持ちだと思うのですが、これ簡単にそういう相談を受けるんですね、通常〇〇〇坪の土地へ、うちの方の例なのですが、農地だと通常の農地畑も含めてですが〇〇〇〇円か〇〇〇〇円位なのです固定資産税が、その方は〇万から〇万払っている、ずうーともう十何年間、何とかならないかという相談をよく受けるのですよ、この件を出してできますよと言っていいかどうか。

議長 はいその辺を。

事務局 これの件については、税務課の固定資産担当と話をしまして、こちらの方で許可書を返すという事で、これ県の方の許可なので県の方にも出すのですが、其れで承認されれば農地に戻して良いという事です。

但し、そこに何か物を作ったりしていると、それはやはり宅地並みの税金になるかと思うのですが、この場合確認した結果、家を建てられるような状態でなく、農地のままでしたのでこれは返戻という形で許可書を返して貰って農地に戻すという事にしたいと思っております。

議長 今、言われた対象農地は何か発表してもいい状況になっていませんか。

米山委員 家を作るのに当たって、当然作る時点では、今日も何件か家を作ると言う事で申請が有りました。許可しました。直ぐ始めるのではなくて、農振とか農業委員会を通すのに時間がかかっているのですね、2年とか3年とか、

その間に材料が上がってしまったり、また農地を宅地にするためには、水道とか新たに電気とか結局よんだりするのにお金がかかると、それならば簡単に言えば、ゆりヶ丘とか桂台とかその場を買ってしまうと、明日からでも住める、明日からでも工事ができる。そういう条件が重なってその農地に建物を建てるよりも、考えが変わったと言う事でそちらに家を作って住んでいるという、そういう状況なのですよ。

だから、いずれにせよ将来的にも土地を戻さない限り4万なり5万の固定資産税を払い続けなければならない。

農業委員さん何とかならないとか、何か良い知恵はないかと言う事なのです。

そういう土地が2・3有ります。逆に今度家を建てたところも、建てて古い家で、危ないから、火事になったら困るから、無人だと周りの人が壊してくださいよと言う所をうっかり壊してしまった人がいるのですが、それで固定資産税の問題なのですが、勝手に壊してしまって尚且つ、安くなるかという、安くないのですよ、で農地に申請しているのですが、1月1日現在毎年審査に来るのだけど、家を壊すのもかえって6倍の税が付くから、かえって壊して農地にしようと思ってもなかなか農地に税務課でもOKが出ないのですよね。

宅地からいわゆる農地にする場合には、かえって難しいのではないかと、いわゆる、農地をまた宅地になったのを農地に戻すのと、宅地だった物を家を壊して農地に戻す、この差というか元に戻すには全然条件が違うという条件があると思うのですが、そのような状況です。

事務局 先程色々お話頂きまして、5条の家を建てるという申請の場合は3ヶ月以内に工事に着手しろというのが一応決まりになっています。

ただし中々建てない家もあって、その間直ぐに税金も払うのですが、今後もし許可が要らないような状況だったらこんな様な形の許可の返戻と言う事もありうるという事もお伝え願います。

但し、その土地に何か作るとこれは農地に戻れませんので、ダメと言う事になるかと、簡単には戻れない。

先程、家が有った所を潰して農地にすると言う場合、農地にする場合は、

地目変更するのは、法務局の方の仕事になるので、法務局で地目を変えたいという申請になるかと思います。

すると登記官が見に行くと、ここは農地として良いですよと認めてくれたら、固定資産の方も変わってくるかと思いますが、中々宅地を農地に戻すにも相当、全ての所を全部耕作しないと、しかも何かを植えて本当に畑の状態にしないと簡単には登記官がOKを出してくれないようですが、一応流れとしてはそんなような流れになるかと思います。

議 長 農業委員会は関係ないと言う事ですね。

事 務 局 法務局の方から証言してくれと言え、話は一寸あれなのですが、一般的に普通は法務局に申請をして登記官が見に行くと間違いはないというのを出したら地目が変わると言う事になるかと思います。

議 長 もう一回聞きたいのですが、今のお話の中で、家を取り壊した、でその状態で見てくださいという税務課からの申請をする場合どんな状態なのですか。

米山委員 あちこちで古い家があちこちで有りますね、結局使われてなくて30年・40年そのままだったのですよ、それで地主さんが住まないし、誰も住まない、住める状態ではなくなって、消防団も危ないから、固定資産税ことは一切払っていたけど、本人はまさか6倍になると思わないから、通常〇万円位なのです、そうすると壊しても〇万円位だという頭があったのですよね、結局壊して結局6倍、〇万円だと〇〇万円位になるけど、それ位の固定資産税を毎年払わざる負えない、それで農地を農地にしようと言う事で、ずうっと全面野菜を植えているのだが、見に来るのですが中々なんだかんだ言って農地の許可は出ない。

議 長 耕作している状況にはなっている。

米山委員 何年もなっている。だけど3年に1回見直しがあるというのだけど、一向にならない。そういう人何人かいますよ。その人以外にもね、一向に固定資産税は下らない。

議 長 法務局に行かなければダメだね。法務局の登記官の評価だから。

事 務 局 一回変えてしまうと農地に戻すのは結構大変なようですね。さっきも言った様に全ての所を普通以上に耕作しないと中々戻らないようです。

米山委員 先程の案件みたいに、簡単に農地で宅地にしてまた農地になったという

のは一寸疑問を持ったから提案したのですよ。

事務局　これは、税務課の方はあくまでも現況を見て宅地とか農地とするのですが、この場所自体は登記簿上まだ農地のままなのです、許可書が出たから税務課の方で変えてしまっているのです、登記簿上は農地なので許可書自体はそのまま返すと言う事が通用する事になります。

米山委員　確かに登記簿上は農地ですよ、今日の案件も家を作らないうちは農地でずっと家を作らなければ、登記簿上は農地ですという解釈でいいですね。

事務局　地目を自分で変えに行かない限り、農地は農地。

議長　良いですか。他に何かありますか。

蔦木委員　今回のこういう現地は、営農計画みたいなものを提出するのですか。

事務局　営農計画はいらなと思います。とにかく許可書を返したいと言う事なので。

蔦木委員　耕作していなくてもこういうことができるという事。

事務局　農地を相続しているのです、そのままで家を建てる予定はないという事です。

議長　では他にございませんか。それではこの承認事項については、承認されたと言う事でいたします。

日程第5 その他

議長　日程第5その他を議題と致します。
委員の皆様から何かございますか。
無いようですので、事務局からございますか。

議長　その他ございますか。
ないようですから、本日の日程は全て終了致しました。
議事進行にご協力ありがとうございました。
それでは、職務代理に閉会をお願い致します。

職務代理　慎重審議ありがとうございました。
以上をもちまして、令和元年第6回大月市農業委員会総会を閉会致します。ご協力ありがとうございました。