

第7回 那珂川市農業委員会会議録

令和5年10月11日、那珂川市農業委員会会長結城五子は、令和5年度第7回農業委員会総会を那珂川市都市整備部外会議室に招集した。

【議案】

第26号 農地法第5条の規定による許可申請について(1件)

第27号 農地転用（5条）変更承認申請について(1件)

第28号 農用地利用集積計画の利用権設定について(1件)

【報告】

第12号 専決処分について

農地法第3条の3の規定による届出書について(2件)

第13号 専決処分について

農地法第5条第1項第7号の規定による農地転用届出書について(2件)

第14号 専決処分について

農地法第18条第6項の規定による通知書（合意解約）について(1件)

第15号 専決処分について

農地法施行規則第29条第1項第1号(農業用倉庫)の届出について(1件)

第16号 令和5年度利用意向調査(農地パトロール)の調査結果について

【その他】

① 地域計画の勉強会について

<出席委員>

農業委員

会長 結城 五子 1番 佐伯 隆嘉 2番 高橋 堅

3番 山崎 美代子 4番 白水 正彦 5番 内野 学

6番 上野 信之 7番 佐伯 久典

農地利用最適化推進委員

3番 八尋 博基 4番 真鍋 利明 5番 重松 栄作

<欠席委員 >

農地利用最適化推進委員 2名

<事務局>

事務局長 真鍋 勝大

係長 眞鍋 翔輝

書記 手嶋 雄美子

開会（午前9時30分）	
議 長	<p>皆さん、おはようございます。ご出席いただきましてありがとうございます。ただいまから、令和5年度第7回農業委員会総会を開会します。では、議案審議に入ります前に、議事録署名人の指名を行ないます。4番、白水正彦委員と、5番、内野学委員を指名します。よろしく願いいたします。</p> <p>では、審議に入ります。議案第26号番号1農地法第5条の規定による許可申請について事務局から説明をお願いします。</p>
事 務 局	<p>議案第26号番号1農地法第5条の規定による許可申請についてを説明します。</p> <p>議案書2ページをお願いします。資料編は1ページをお願いします。農地法第5条第1項の規定による許可申請書になります。1当事者の住所、2許可を受けようとする土地の所在、地番、地目、面積等は申請書記載のとおりです。3転用計画は、(1)転用の目的が自己住宅。理由の詳細は、申請地を譲り受け、自己用の住宅を建築。となっています。(2)利用期間は令和6年9月1日から永年となっています。議案書3ページから7ページまでが登記事項証明書、8ページが字図、9ページが位置図になります。10ページが資金計画書、11ページが融資の事前審査結果、12ページが残高証明書になります。</p> <p>続きます。農地区分について説明します。資料編の1ページをご覧ください。申請農地は、まず、第3種農地の基準には該当しません。農地の広がり約5.8ヘクタールとなっており、第1種農地にも該当しません。1種、3種どちらにも該当しないため、申請農地は2種農地と判断できます。議案書に戻りまして、13ページをお願いします。第2種農地ですので、代替地検討表を添付しております。代替地のうち不採用の土地については、周辺農業への支障や立地条件の不適を理由に不採用と判断し、申請地を採用しております。14ページに水利関係承諾書、15ページは農地転用事前協議の回答になります。都市計画法に基づく開発許可が必要な案件になりますので、議決後の許可については、開発許可と同日に交付することになります。16ページが文化財確認願についての回答になります。17ページから22</p>

	ページまでが各種図面になります。以上です。
農 業 委 員	<p>では、担当は私ですので、意見を述べます。6月23日に行政書士の〇〇氏と現地確認に行きました。現地は〇〇川の横で、20年前はアスパラハウスが建っていたんですけど、現在は、取り払って、耕地をきれいにしてありました。そのころアスパラをされていた、お父さんが高齢になったのか、土地を息子さんに譲ってあるようで、現在は何も作っていませんでした。草などはきれいに刈ってありました。土地は、市街化調整区域なので、都市計画課とよく話し合っていて進めてくださいということを強く要望して帰って参りました。個人的住宅だそうですが、土地がすごく広いので、色々計画があるんでしょうけど。6月に現地を見に行っただんですが、申請手続き上、今回の議案に上がっているようですので、よろしくお願いします。</p>
議 長	<p>質疑がある方は挙手をお願いします。 はいどうぞ。</p>
農 業 委 員	<p>これ、面積が広いようですが、この図面を見ていると半分ぐらいが空き地ですか。それも一段低いようになっているようですが。そこをどんなふうな利用になるんでしょうか。</p>
事 務 局	<p>一般的な住宅と比較すると敷地面積としてはかなり広い面積になっておまして、申請が上がってくる段階で、相談があったのが、〇〇川と〇〇水路の合流地点となっております。梅雨の時期になると大雨が降ったら、いつも水が上がってくるような土地となっております。そのため、水路沿いに家を建てようとするとならば造成の費用が、地上げをするのかかってしまうので、水路側には建てられないということで、奥の方に建てる計画で出されております。分筆してということも考えられるんですけども、分筆をしてしまうと水路側に農地が残ってしまいます。残った土地が、非常に使い勝手が悪い農地になってしまいますので、そこを荒廃化させるよりも、一帯を売買して、全体を転用することです。水路側は一応庭となっていて、全部芝張りされて、あまり地上げもされない計画で、水が上がってくるのを承知でここは何も使わない、芝張りをし、庭として使うと聞いております。</p>

農 業 委 員	芝を張るといってもすぐ草が生えますよね。農地パトロールの時のような草ばかりの土地にならないかな。
議 長	どのくらい水が上がってくるか、確認されていたようですが。大水の時。
事 務 局	申請人の方は、ずいぶん前から、この土地の購入を検討されていて、今年の大雨の際にもどのくらい水が上がっているのか、確認をされております。その上で、やはりここに建てたいということで、申請をされております。
議 長	大きな川ではないけれどね。
事 務 局	そうですね。すぐに水位が上がってしまうので。
農 業 委 員	〇〇川との合流地点は、水がはけ切らず、水が上がってくる。事情は十分承知していますが、その後の利用、地権者は分かっているかと思うんですが、本当に買った後で管理ができるのかという感じがしますね。これ全部が宅地になる訳ですか。
事 務 局	そうですね。
議 長	街に住んである方が移住されてくるんですか。
事 務 局	申請書に住所の記載があるんですが、市内在住の方です。
農 業 委 員	地元の方とよく話し合っていないと、大変なことになる。川の中でも、あれだけ、葦が生えているし。
事 務 局	住宅を建てる敷地面積として、農業委員会の方で上限面積を定めていないので、否定する明確な根拠がない状況です。申請人の方は地元と水利関係の承諾を得る時も、随分話し合いをされて、開発の許可も絡みますので、地元と協議をされた上で、申請を上げてられています。
農 業 委 員	よろしいでしょうか。
議 長	どうぞ。
農 業 委 員	風雨の時は、川の上流からかなり水が来まして、この地区は必ず冠水しています。この地図の北側は、ほとんど冠水して、田んぼが冠水しています。また、南側宅地ができるところ、この辺もずっと冠水しています。ここで盛土された場合、今まで、ここで冠水していたけれども、水位が宅地造成により、水位が上がって他の民家の方に影響が出るのではないかという懸念がない訳ではない。その辺は地元の方はある程度分かっているということですが、こ

		の辺は、ずっと冠水しますもんね。そうするとここで遮断するような格好になって、前に民家があるんですが、そちらの方に影響が出るんじゃないだろうかと思うんですが。
事務局		技術的な指導は、県の開発担当や各関係部局とも協議をしていくような形になるんですけども、その中でこの地域の通常の降水量を計算して、柵の設置であったり、水路へ放水する量を計算して、判断されていくことになるかと思います。
議長		そのような協議は、済んでいるということでしょうか。
事務局		そうですね。開発許可の方は、申請を上げるまでに協議を整えて頂いておきまして、最終的にこれで実施するという事で、転用許可申請を上げてこられています。
議長		はいどうぞ。
農業委員		この空き地の部分に将来的に家を建てるとか、そういったことは、可能なんですか。
事務局		転用完了後は宅地になりますので、地目を変えてしまった後は、特に農地法の規制はありません。ただ、市街化調整区域になりますので、都市計画法に抵触しなければ、ということになります。
農業委員		宅地になっても調整区域というのがあるんですか。
事務局		そうですね。宅地であっても調整区域の規制がかかります。
議長		そうなってくると、また手続きがあるということですか。
事務局		そうですね。農地法ではなくて、都市計画法の関係で、開発担当との協議が必要になります。
推進委員		市街化調整区域でも、住宅が建てられるんでしょうか。
事務局		ここは、規制緩和をされている区域になっておきまして、県条例で規制緩和がされておきまして、住宅が建てられるような区域に指定をされています。ただ、市街化調整区域が外れている訳ではありませんので、建築物に一定の制限がありまして、担当部局と協議していただくこととなります。
議長		他に質疑等ないでしょうか。
		(質疑なし)
議長		質疑が無いようですので、採決を行います。

	許可することに賛成の委員は挙手をお願いします。
	(全員挙手)
議長	<p>全員賛成により、議案第26号番号1は、許可することに決定しました。</p> <p>次に、議案第27号番号2農地転用変更承認申請書について事務局から説明をお願いします。</p>
事務局	<p>議案第27号番号1農地転用計画変更承認申請書について説明します。</p> <p>議案書の24ページをお願いします。資料編は2ページをお願いします。令和4年10月17日付けで農地転用許可を受けた土地についての変更申請となっています。申請人の住所・氏名、土地の所在等は申請書記載のとおりです。転用目的は社員寮で、当初計画では、2棟で、10部屋の予定でしたが、計画後、利用する社員が増えたため、3棟で17部屋へ変更するとのことです。本来、計画が変更になった時点でこの変更承認申請を行う必要があるのですが、譲受人と建設業者にその認識がなく、工事完了後、完了報告提出時に事務局で確認をしたところ、計画と異なる形になっていたため、始末書添付のうえ、計画承認申請を行うよう指導し、提出を頂いたものです。25ページに計画変更同意書、26ページに変更後の資金計画書、27ページに事業計画書、28ページに始末書を添付しております。29ページが変更後の土地利用計画図、30ページが変更前の土地利用計画図になります。農地転用による隣接地等への影響は変更前と変わらず、変更承認の要件は満たしております。以上です。</p>
議長	質疑がある方は挙手をお願いします。
農業委員	よろしいでしょうか。
議長	はいどうぞ。
農業委員	事務局の方でこういう状態というのを確認いただいたんですが、もし見つかっていなかったら、分かっていたら、最終的にはどうなるんでしょうか。農業委員会は通っているし、2棟から3棟に変更になっているし、例えば10年後とかに分かったとしても、変更申請を出させることになるんでしょうか。
事務局	通常、計画変更を出すタイミングとしては、完了をする前に変更になった場合に申請を上げていただくことになり

		ます。工事完了時は、事務局で写真と現地を確認することで、申請と相違ないかということを確認しているんですけども、そこで万が一見落としがあった場合、それが例えば10年後に発覚した場合、土地は既にもう宅地になっていますので、特に農地法を根拠として、指導出来るものはないです。ですので、きちんと完了報告の際に確認をするということ、徹底するしかないと思います。	
議	長	はい。	
農	業	委員	完了検査というのは、その時は農業委員会としては、建物まで確認するのでしょうか。土地だけでしょうか。建物が例えば、2棟だったのが3棟になっていたりすれば、それははっきり分かるのでしょうか。それは、農業委員会ではなく、建物は都市計画の方になってしまうんでしょうね。
事	務	局	そうですね。うちの方への申請の際の図面としては、土地の利用計画図を出していただいているので、例えば棟数が変わって、建築面積等が変わる場合は、こういった形で計画変更を求めるんですけども、許可の際に審議していない建物の中の部分は、例えば建築確認の時だとか、開発が関連する時には、そういった図面を出している場合は、そちらの方に変更申請を出していただくような形になります。
農	業	委員	分かりました。
議	長	他に質疑等ないでしょうか。	
		(質疑なし)	
議	長	質疑が無いようですので、採決を行います。 決定することに賛成の委員は挙手をお願いします。	
		(全員挙手)	
議	長	議案第27号番号1は承認することに決定しました。 次に、議案第28号番号1農用地利用集積計画の利用権設定について事務局から説明をお願いします。	
事	務	局	議案第28号番号1農用地利用集積計画の利用権設定についてを説明いたします。議案書31ページ、32ページが利用権設定についての資料になります。資料編は3ページをご確認ください。新規1件です。詳細につきましては、申出書等の記載内容をご確認ください。以上です。
議	長	質疑がある方は挙手をお願いします。	

農 業 委 員	すいません。
議 長	はいどうぞ。
農 業 委 員	以前借りられた方の合意解約は既に終わっているんでしょうか。
事 務 局	今、合意解約の手続をしていただいている最中でして、合意解約の書類を双方に送付しておりまして、前後してしまうんですけれども合意解約の書類が届いてから、報告させていただく予定です。
議 長	他に質疑はないでしょうか。質疑が無いようですので、採決を行います。決定することに賛成の委員は挙手をお願いします。
	(全員挙手)
議 長	全員賛成により、議案第28号、番号1は承認されました。 次に、報告事項です。報告については、事務局長の専決事項として処理が終わっている内容です。事務局より報告をお願いします。
事 務 局	報告第12号番号1専決処分について。農地法第3条の3の規定による届出書について。相続による農地の所有権取得の届出になります。議案書34ページに届出書、35ページから37ページまで、登記事項証明書を添付しています。 報告第12号番号2専決処分について。「農地法第3条の3の規定による届出書について。相続による農地の所有権取得の届出になります。議案書39ページに届出書、40ページから41ページまで、登記事項証明書を添付しています。 報告第13号番号1専決処分について。農地法第5条第1項第7号の規定による農地転用届出書について。議案書の報告の43ページに届出書、44ページから48ページまで関係書類を添付しています。転用目的は自宅敷地の拡張です。資料編は7ページになります。届出の農地は、市街化区域内の農地であり、届出書類はすべて揃っており、受理通知書を発行済です。 報告第13号番号2専決処分について。農地法第5条第1項第7号の規定による農地転用届出書について。議案書の報告の50ページに届出書、51ページから56ページまで関係書類を添付しています。転用目的は自己用住宅です。資料編は8

ページになります。届出の農地は、市街化区域内的の農地であり、届出書類はすべて揃っており、受理通知書を発行済です。

農地法第18条第6項の規定による通知書について。議案書58ページをお願いします。賃貸借の合意解約の通知書になります。59ページに、解約書を添付しています。賃貸人、賃借人の住所、氏名、対象農地は記載のとおりです。契約内容は利用権になります。令和5年9月24日に合意解約が成立し、同日引き渡しとなっています。

報告第15号番号1専決処分について。農地法施行規則第29条第1項第1号(農業用倉庫)届出について。61ページをお願いします。200平米以下の農業用倉庫は、届出を行うことで、転用許可が不要となります。こちらは、農業用倉庫として85平米を転用する届出となっております。61ページから70ページまで関係書類を添付しています。許可不要の要件は満たしており、書類等揃っていますので受理をしています。

報告第15号番号2専決処分について。農地法施行規則第29条第1項第1号(農業用倉庫)届出について。72ページをお願いします。こちら、農業用倉庫として150平米を転用する届出となっております。73ページから80ページまで関係書類を添付しています。許可不要の要件は満たしており、書類等揃っていますので受理をしています。

報告第16号令和5年度利用意向調査(農地パトロールの調査結果)について説明します。82ページをご覧ください。8月に実施しました農地パトロールについては、皆さん暑い中調査にご協力いただき、ありがとうございました。事務局の方で、調査結果を取りまとめましたので、ご報告させていただきます。調査によって、遊休農地とみなした農地について説明をします。表の縦の項目の一番上、遊休農地の部分になります。横に向かって読み上げます。まず、遊休農地のうち①相続税納税猶予農地が0件②3条許可、4条5条届出後の確認が2件、1,410平米、③国報告が19件、11,492平米。④新規調査が14件、5,659平米、⑤令和4年利用権設定が、9件、4,758平米。合計が44件、面積は23,319平米になります。昨年度の報告値は、30件、面積が19,742平米でし

		<p>たので、件数は14件増加し、面積は3,577平米増加しています。今年度は、昨年度に比べて、農地パトロール中に発見した新規の遊休農地や利用権設定中の農地の遊休化が多かったことが増加の要因となっております。遊休農地については、所有者に対して利用意向調査の文書を送っております。また、表の上から3行目、山林化している農地については、非農地判断をしております。非農地判断の農地については、地目の変更をお願いする文書を送付しております。</p> <p>83ページから97ページまで、遊休農地の現地の写真を添付した一覧を載せております。また、98ページ以降は非農地判断を行った農地の写真を載せておりますので、ご確認ください。</p> <p>報告については以上になります。</p>	
議	長	その他、ありませんでしょうか。	
農	業	委員	報告事項の質問よろしいでしょうか。
議	長	はいどうぞ。	
農	業	委員	報告があった中で、山林化の非農地判断して、地目の変更をお願いするということと言われましてけれども、地目の変更は、農業委員会の証明等があればできるということでしょうか。
事	務	局	そうですね。非農地通知を送っておりますので、それをもって、法務局の方で届出いただければ、山林ということで、登記上の地目の変更になりますので、そのお願いをしております。
議	長	こういっところは、通知を出しているということですね。	
事	務	局	はい。そうです。
議	長	<p>あとは本人さんたちが、届出をして、地目の変更をするということですね。ありがとうございます。</p> <p>それでは、これで本日の総会を閉会します。</p> <p>引き続き、地域計画に関する勉強会を行いますので、よろしく願いいたします。次回は11月7日（火）、午前9時半からです。よろしく願いします。</p>	
		10時12分 閉会	