

第12回 那珂川市農業委員会会議録

令和6年3月12日、那珂川市農業委員会会長結城五子は、令和5年度第12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47号 農地法第3条の規定による許可申請について（1件）

第48番 農地法第5条の規定による許可申請について（2件）

第49号 農地転用変更承認申請について（1件）

第50号 農用地利用集積計画の利用権設定について

第51号 非農地証明について（1件）

【報告】 専決処分について

第23号 農地法第3条第3項の規定による農地転用届出について（1件）

第24号 農地法第4条第1項第8号の規定による農地転届出について
(6件)

第25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
(1件)

第26号 公共事業に伴う農地の一時利用届書の受理について（1件）

第27号 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

第28号 農地法施行規則第29号第1項第1号の届出について

【その他】

① 地域計画について

<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

1番 久我 一徳 2番 添田 英一 3番 八尋 博基

4番 真鍋 利明 5番 重松 栄作

<欠席委員 >

なし

<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15時30分）	
議 長	<p>皆さん、おはようございます。</p> <p>ただいまから、令和5年度第12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。7番、佐伯 久典委員と、1番、佐伯 隆嘉委員を指名します。よろしくお願いいたします。</p> <p>なお、発言する際には、挙手をして、指名されてから発言をお願いします。</p> <p>では、議案に入ります。議案第47号番号1農地法第3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47号番号1農地法第3条の規定による許可申請について、説明します。</p> <p>議案書の2ページをお願いします。資料編も2ページになります。譲渡人と譲受人の氏名、住所、申請地の所在地、地目、面積等は議案書に記載のとおりです。祖母から孫への贈与になります。3ページですが、所有農地が2,765平米とありますが、譲渡人名義の農地でございます。譲受人は3親等以内の親族になりますので、同世帯として所有していることになります。議案書の7ページ、営農計画書をお願いします。申請理由については、祖母が高齢のため譲り受けることとなったとのことです。作付計画は、米で、自家消費となっております。農作業に従事する世帯員等は、本人の他に譲渡人である祖母と母の3名です。8ページをお願いします。農機具は、トラクター、コンバイン、田植機を知人より借用予定とのことです。通作方法等は、通作距離が3キロで、所要時間は約6分、交通手段は車となっております。農業経験は、家族の農作業を幼少期より手伝っていたとのことです。9ページ10ページに登記事項証明書、11ページに通作図、12ページに字図、13ページに位置図になります。</p> <p>資料編1ページをお願いします。今回の申請につきましては、こちらに記載の判断基準の、農地法第3条第2項の第1号から第6号の規定に該当しないため、3条の許可条件は満たしています。以上です。</p>
議 長	では、担当推進委員の意見をお願いします。

推 進 委 員	1月15日に電話がありまして、現地を確認してくださいとのところで、15時ぐらいから確認を行いました。本人さんと一緒に行きまして、申請地は水田となっております。2分割されていて、1枚の水田を分筆しているだけで、農地として耕作されておりました。特に問題ないと思います。以上です。
議 長	何か質疑がある方は、挙手をお願いします。
	(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	全員賛成により、議案第47号番号1は、許可することに決定しました。 次に、議案第48号番号1農地法第5条の規定による許可について事務局から説明をお願いします。
事 務 局	<p>議案第48号番号1農地法第5条の規定による許可申請について説明します。</p> <p>議案書の15ページをお願いします。資料編は3ページをご覧ください。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、転用の目的が社会福祉施設。理由の詳細は、賃貸借契約のため。となっております。(3)利用期間は令和6年11月1日から永年となっております。議案書16ページ土地の登記事項証明書、17ページが字図、18ページが位置図になります。19ページが資金計画書、20ページ21ページに融資証明書の写し、22ページが預貯金の残高証明書になります。23ページは事業計画書、24ページ25ページが法人の登記事項証明書になります。26ページが被害防除計画書です。被害防除計画の(1)排水計画の雨水排水につきましては、溜桝、水路放流。汚水処理、生活雑排水については、公共下水道となっております。(2)用地造成に伴う被害防除措置については、土留め工事と擁壁を設ける、内容がコンクリートブロック擁壁となっております。また、近傍農地の日照、通風、通作に支障を与えないための被害防除措置として、建物の高さを加減するとしています。</p> <p>続きまして、農地区分について説明します。資料編の3ペー</p>

		<p>ジをご覧ください。申請地を中心としたおおむね300メートル以内に市役所が存在する場合は第3種農地に該当します。航空写真のとおり、300メートル以内に市役所がありますので、申請農地は第3種農地になります。第3種農地は原則許可になりますので、代替地の検討は不要です。議案書に戻りまして、27ページが水利関係承諾書、28ページが農地転用事前協議の回答で、都市計画法に基づく開発許可を要する案件になりますので、農地転用の許可は開発許可と同日に行うことになります。市街化調整区域ですが、社会福祉法に基づく施設になりますので、建築が可能となっております。29ページが文化財確認願いについての回答、30ページから36ページが図面になります。説明は以上になります。</p>
議	長	では、担当委員の意見をお願いします。
農 業 委 員		<p>2月2日に申請人が書類を持ってこられまして、産業課の方と協議をしまして、農地転用ということで、3種農地で、既存の建物の一体的施設ということで、翌日現地を確認しまして、問題ないと思います。</p>
議	長	質疑がある方は挙手をお願いします。
議	長	その方たちは、ご夫婦なんですか。
事 務 局		<p>そうですね。譲受人が法人になっておりまして、その代表者が譲渡人の妻になります。</p>
議	長	ご主人の方はこの施設には関わっていないということでしょうか。
事 務 局		<p>会社の役員として名前は入っていないですが、実務は関わっていらっしやると思います。</p>
議	長	<p>既存施設がありますよね。その施設に行き来する通路も作るということですか。</p>
事 務 局		<p>境界には擁壁が新設されますので、直接の行き来は出来ないようになっています。</p>
議	長	何か、質疑はないでしょうか。
		(質疑なし)
議	長	<p>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。</p>
		(全員挙手)
議	長	<p>全員賛成により、議案第48号番号1は、許可することに決定</p>

	<p>しました。</p> <p>次に、議案第48号番号2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48号番号2農地法第5条の規定による許可申請について説明します。議案書の38ページをお願いします。資料編は4ページをご覧ください。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、転用の目的が特定建築条件付売買予定地。理由の詳細は、宅地造成後、建築条件付で販売するとなっています。(3)利用期間は令和6年4月8日から2ヶ月となっていますが宅地造成の期間が2ヶ月でその後販売開始になりますので買い主が見つかって建築が完了するまでは譲受人の所有となります。議案書40ページ土地の登記事項証明書、41ページが字図です。42ページが資金計画書、43ページが預貯金の残高証明書になります。44ページは事業計画書、45ページから48ページが法人の登記事項証明書になります。49ページが被害防除計画書です。被害防除計画の(1)排水計画の雨水排水につきましては、溜枳、水路放流。汚水処理、生活雑排水については、公共下水道となっています。(2)用地造成に伴う被害防除措置については、土留め工事をする、内容が、道路水路に養生を行う。また、擁壁を設ける、内容が、簡易土留めを行うとなっています。</p> <p>続きまして、農地区分について説明します。資料編の4ページをご覧ください。第3種農地の要件の一つに、街区の面積に占める宅地の面積の割合が40パーセントを超えていることというものがあります。街区の考え方としては、認定道路、鉄道の線路その他恒久的な施設または河川、水路によって区画された地域になります。資料編4ページの航空写真の、赤線で囲んだところが街区になりまして、ここの宅地率は約65パーセントで、40パーセント以上の要件を満たしておりますので、申請農地は第3種農地と判断できます。第3種農地は原則許可になりますので、代替地の検討は不要です。議案書に戻りまして、50ページが水利関係承諾書、51ページが農地転用事前協議の回答で、都市計画法に基づく開発許可を要する案件になりますので、農地転用の許可は開発許可と同日に行</p>

		うこととなります。こちらは、市街化調整区域ですが、県条例に基づく土地利用の規制緩和区域内となりますので、建築が可能となっております。52ページが文化財確認願いについての回答、53ページから55ページが図面となります。説明は以上となります。
議	長	<p>では、担当は私ですので、意見を述べます。</p> <p>5条の1項の規定による申請ということで現地確認に2月19日に〇〇氏とお会いしました。場所は、〇〇公園のそばで、昨年5月だったか、9棟の住宅が建つということで、許可した場所の道を挟んで反対側となります。</p> <p>1月中旬にも連絡をいただいて、お会いすることになっていましたが、その時の書類に不備があったため、その時はお断りして、後日、書類が全部揃ってからもう一度確認させていただきたいということで今回の確認になりました。造成後、建築条件付きで販売をすることでした。周辺には支障をきたすものはありませんでしたので、確認を終えました。以上です。</p>
議	長	<p>質疑がある方は挙手をお願いします。</p> <p>(質疑なし)</p>
議	長	<p>質疑が無いようですので、採決を行います。</p> <p>許可することに賛成の委員は挙手をお願いします。</p> <p>(全員挙手)</p>
議	長	<p>全員賛成により、議案第48号番号2は許可することに決定しました。</p> <p>次に、議案第49号番号1農地転用計画変更承認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49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。議案書の57ページをお願いします。資料編は47ページをお願いします。令和4年6月22日付けで農地転用の届出受理をし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。転用目的が当初、戸建て住宅でしたが、宅地分譲及び駐車場へ変更したいとのことです。市街化区域内の届出の変更申請は、元々転用計画の詳細について提出する必要が無いので、通常ないのですが、今回はそもそもの転用目的が変わったた</p>

		<p>め、提出頂いております。変更の理由としては、当初、代表取締役の自宅1棟の建設予定だったが、計画が遅れ、分筆した土地を先に販売することとなったためとなっております。説明が前後しますが、変更後の内容について併せてご説明したいので、議案書の71ページ、報告24号をお願いします。前回届出後に7筆に分筆をされており、5筆分は宅地分譲として届出されております。なお、変更前の届出で建設予定であった代表取締役の自宅についても、このうちの一筆に建築予定とのことです。71ページに届出書、72ページから83ページまで関係書類を添付しています。続けて、報告第24号番号2の議案書85ページをお願いします。こちらについては、転用目的は、駐車場となっております。86ページから91ページまで関係書類を添付しています。計画変更及び届出に関しての書類はすべて揃っておりますので、変更承認後に、受理通知を交付予定です。説明は以上です。</p>
議	長	何か質疑がある方は、挙手をお願いします。
		(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、農地転用計画変更承認申請について議案第49番号1は承認することに決定しました。</p> <p>次に、議案第50号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。</p>
事	務	局
		<p>議案第50号農用地利用集積計画の利用権設定について、別冊と書かれた資料をご覧ください。今回は利用権の再設定が番号1から番号29まで29件と、新規が番号30から37まで8件、併せて37件あります。それぞれの説明は省略させていただきますので、申出書の記載内容を各自ご確認いただければと思います。以上です。</p>
議	長	<p>この件については、推進委員の〇〇委員が、当事者に含まれますので、審議の間、ご退室をお願いします。</p> <p>(委員退室)</p> <p>質疑がある方は挙手をお願いします。</p>
議	長	借地料というのは、当事者同士で決めることで、事務局としては、何か提案するということはあるのでしょうか。

事務局	一応、一年間の賃借料の平均値は計算して、毎年、ホームページに5年間分公表しております。賃借料の設定にあたって参考としてくださいということでご案内しております。基本的には当事者同士で決めていただくんですが、見当がつかないという場合は、そちらを参考にしてくださいとご案内しております。
議長	何か質疑がある方は、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	利用権設定のところの一番最後案件ですが、これは、ハウスでしょうか。借地の賃借料が、すごく金額が高い。作物がニンニクとヘアリーベッチとなっていますが、借地料が2万円と5万円になっていますが。427平米でニンニクで2万円以上の売上げが上がるんならいいですけど。
事務局	こちらは、〇〇の農地です、ハウスではなく露地で借りるということを聞いております。賃借料については、双方の話し合いの中で設定していると聞いております。
農業委員	ヘアリーベッチはどのような作物でしょうか。
事務局	緑肥のために植える作物で、ニンニクを植えるほ場の連作障害を防ぐために作付けされるということです。
農業委員	借りる方が、那珂川市内でなくて、この金額で本当に借りるのかということに疑問があったので、質問しました。
議長	ヘアリーベッチ、どのような作物か見たことも無いですよ。売上げが上がるんですかね。
事務局	ヘアリーベッチそのものを出荷したりするということではなく、緑肥のために作付けされるということです。
議長	他に質疑はないでしょうか。
	(質疑なし)
議長	他に質疑が無いようですので、採決を行います。 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50号は承認されました。 〇〇委員は、入室をお願いします。 (委員入室) 次に、議案第51号番号1非農地証明について事務局から説明

	をお願いします。
事務局	<p>議案第51号番号1非農地証明について、説明いたします。</p> <p>議案書の59ページをお願いします。資料編は45ページをお願いします。願出人の住所・氏名、土地の所在地などは議案書に記載のとおりです。60ページから63ページまで、関係書類を添付しております。現況は宅地の一部で、宅地の境界の擁壁の内側が届出地になります。</p> <p>資料編の43ページをお願いします。申請地については、第3非農地証明書の発行基準の(2)のアからカの要件を満たしております。以上になります。</p>
議長	では、担当委員の意見ををお願いします。
農業委員	2月21日に非農地証明の願出があり、現地確認を行いました。既に宅地となっております。事務局と協議し、承知押印し、問題なしということで渡しております。以上です。
議長	質疑がある方は挙手をお願いします。
	(質疑なし)
議長	<p>質疑が無いようですので、採決を行います。</p> <p>決定することに賛成の委員は挙手をお願いします。</p>
	(全員挙手)
議長	<p>全員賛成により、議案第51号番号1は承認されました。次に、報告事項です。</p> <p>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。</p>
事務局	<p>報告第23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報告します。相続による農地の所有権取得の届出になります。議案書65ページに届出書、66ページから69ページまで、登記事項証明書を添付しています。</p> <p>報告24号の番号1と番号2は、先ほどご報告したので飛ばしまして、報告24号の番号3をご報告します。92ページをお願いします。</p> <p>報告第24号番号3専決処分について、農地法第4条第1項第8号の規定による農地転用届出書について報告します。</p> <p>議案書の報告の93ページに届出書、94ページから100ページまで関係書類を添付しています。転用目的は事務所建築となっております。資料編48ページになります。届出の農地は、</p>

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ますので、受理通知書を発行済です。

報告第24号番号4専決処分について、農地法第4条第1項第8号の規定による農地転用届出書について報告します。

議案書の報告の102ページに届出書、103ページから109ページまで関係書類を添付しています。転用目的は駐車場となっております。資料編49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ますので、受理通知書を発行済です。

報告第24号番号5専決処分について、農地法第4条第1項第8号の規定による農地転用届出書について報告します。

議案書の報告の111ページに届出書、112ページから118ページまで関係書類を添付しています。転用目的は障がい者グループホーム建築となっております。資料編50ページになります。届出地は狭小地ですが、隣接する雑種地と一体で転用される予定です。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ますので、受理通知書を発行済です。

報告第24号番号6専決処分について、農地法第4条第1項第8号の規定による農地転用届出書について報告します。

議案書の報告の120ページに届出書、121ページから127ページまで関係書類を添付しています。転用目的は月極駐車場となっております。資料編は51ページになります。航空写真では届出地の北側の隣地も畑となっておりますが、こちらは登記地目が宅地となっております。駐車場としては宅地部分も一体で造成されるところです。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ますので、受理通知書を発行済です。

報告第25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報告します。

議案書の報告の129ページに届出書、130ページから135ページまで関係書類を添付しています。転用目的は住宅の建築と

なっております。資料編は52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ますので、受理通知書を発行済です。

報告第26号番号1専決処分について、公共事業に伴う農地の一時利用届出書の受理について報告します。

議案書の報告の137ページ138ページをお願いします。公共事業の場合は農地転用の許可は不要ですが、工事の際に一時的に農地を利用する場合は、届出書の提出をいただいています。届出の農地は、福岡地区水道企業団が行う送水管布設工事に伴う、残土や機材などを置く施工ヤードとして一時的に利用するとのこと。139ページから144ページまで関係書類を添付しています。届出書類はすべて揃っておりますので、受理をしております。

報告第27号番号1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について、報告します。

議案書146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。147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6年2月5日に合意解約が成立し、同日引き渡しとなっております。

報告第28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号農業用作業場届出書について報告します。

149ページをお願いします。農地転用許可が不要となる200平米以下の農業用施設の届出になります。転用目的は、農業用作業場。転用面積は180平米です。なお、作業場で使用する電気機器及び井戸をくみ上げるポンプに利用する電力供給のため、太陽光発電施設を設置する計画です。150ページをお願いします。農業用施設に付帯する太陽光発電施設については、太陽光パネルの出力電力が、供給する設備の消費電力を超えない場合に限り認められております。これは、営利目的で余剰電力を売電することを防ぐための規程になります。150ページに記載のとおり、この要件は満たしております。また、151ページから163ページまで関係書類を添付していま

	<p>す。なお、作業場で使用する電気機器については、ニンニクを加工するため、黒ニンニクに加工するための機材を稼働させる予定となっております。必要書類はすべて揃っておりますので、受理をしております。報告については、以上になります。</p>
議長	<p>報告について、質疑がある方は挙手をお願いします。</p>
農業委員	<p>よろしいでしょうか。</p>
議長	<p>はいどうぞ。</p>
農業委員	<p>150ページですが、これくらいの電力で、作業場で使う電力足りるんでしょうかね。</p>
議長	<p>電力を売ったりということではなく、その施設で使う分だけの電力を太陽光で発電することしかできないということですよね。施設で使用する以上の発電はできないということですよね。</p>
事務局	<p>そうですね。</p>
議長	<p>何に電力を使われるんでしょうか。</p>
事務局	<p>152、153ページに使用される電化製品の一覧を添付しております。加工用の機器や、ここで作業をされるということですなので、ファンヒーターなども含まれています。</p>
議長	<p>プレハブの事務所など建てられるんでしょうか。</p>
事務局	<p>建築物は建てることができませんので、作業場で屋根のない状態です。図面を最後に載せているんですけども、161ページ、162ページですね、建築基準法で建築物とみなされないように、このような作業場として申請されています。</p>
議長	<p>屋根はつけられるんでしょうかね。</p>
事務局	<p>屋根もつけられません。</p>
議長	<p>屋根が無くてどうやって、電気機器を使うんでしょうかね。</p>
事務局	<p>最初は、倉庫を建設したいということでご相談があったんですけども、都市計画課との協議で、建築物は建てるのができないということで、計画を変更され、常設ではなく、使用する際にその都度持ってくるということを聞いております。また、作業場の横に機器を入れる物置は設置される予定です。</p>
農業委員	<p>ここは国指定の史跡ですので、そういった点での制限はあ</p>

	るのでしょうか。
事務局	文化財の方とも協議を行っておりまして、荷重率の問題であったり、基礎も打てませんので、文化財担当の方からも指導を行っております。
農業委員	作業する時にブルーシートを上には張ったりできるのでしょうか。
事務局	常設しているという状態では、建築物と見なされますので、機械を覆うためのビニールシートなどは問題ないかと思えます。
議長	他に質疑等ないでしょうか。
	(質疑なし)
議長	では最後に、その他の、地域計画について、事務局よりお願いします。
事務局	(事務局説明)
議長	これで本日の総会を閉会します。 次回は4月9日(火)9時30分からです。お疲れ様でした。
	10時30分 閉会