

平成29年 第3回

みなかみ町農業委員会議事録

開催日時 平成29年3月9日（木曜日）

みなかみ町農業委員会事務局

みなかみ町農業委員会第3回会議議事録

- 1 開催日時 平成29年3月9日 午後1時30分
- 2 開催場所 みなかみ町役場本庁舎2階第1会議室
- 3 出席委員 17名
1番委員 榎 洙 武 重 2番委員 櫻 井 孝 司 3番委員 高 橋 俊 信
4番委員 高 橋 良 一 5番委員 廣 田 尚 夫 6番委員 石 坂 達 夫
7番委員 今 井 育 男 8番委員 吉 野 拓 夫 9番委員 星 野 榮 一
10番委員 高 橋 俊 一 11番委員 森 下 一 郎 12番委員 河 合 博 満
13番委員 小 池 正 明 14番委員 原 澤 幸 雄 15番委員 原 澤 章
16番委員 原 澤 孝 一 18番委員 高 宮 玉 江
- 4 欠席委員 2名
17番委員 内 海 美 津 江 19番委員 高 橋 久 美 子
- 5 議事録署名委員
9番委員 星 野 榮 一 11番委員 森 下 一 郎
- 6 職務のため本会議に出席した事務局職員等の職・氏名
事務局長 林 和 也 書記 中 澤 聡 書記 泉 雪 江
- 7 会議に附した事件
議案第 8号 農地法第5条の規定による許可申請について
議案第 9号 農地法第5条の規定による許可後の計画変更申請について
議案第10号 農用地利用集積計画に関する意見決定について

協議事項・報告事項

- (1)制限除外の農地等の異動通知書について

その他

- 8 会議の成立
農業委員会等に関する法律第27条第3項により本会議が成立する。

開 会 みなかみ町農業委員会職務代理高橋俊一開会を宣す。
頭 末

議 長 会長議長となり、議事録署名委員に9番委員星野榮一・11番委員森下一郎を指名し議事に入る。
引き続き、議事に入ります。
議案第8号農地法第5条の規定による許可申請について、事務局よりお願いいたします。

事務局

1 ページをお開きください。

議案第8号農地法第5条の規定による許可申請について。

次のとおり農地法第5条の規定による許可申請があったので、意見の決定を
求める。

別紙記入事件1件。

次のページをお開きください。

◇（議案書・番号1、朗読説明）

以上、よろしく願いいたします。

議長

それでは、番号1番、〇の畑ですね。売買により個人住宅用地として転用し
たいという案件です。

担当委員さんの説明をお願いいたします。

5番委員

5番、廣田です。

農地法第5条による申請事案の調査結果について報告いたします。

場所的には、〇より北西へ800mほどのところで、〇付近の〇沿いで、〇
というところになります。

3月5日日曜日、現地調査をしまして、7日火曜日夜訪問し、申請者の〇〇
さんに確認をいたしました。現在、〇でアパート生活をしており、今回、一般
住宅新築を計画されています。

調査事項1、転用目的が遅滞なく実現する確実性ですが、申請書、見積書、
設計図、融資が確認できました。3月7日夜訪問し、本人の意思も確認でき、
許可がおりてから、5月から着工したいとのことでした。実行は確実と思われ
ます。

2、申請面積の妥当性ですが、申請面積は513㎡、建築面積は約64㎡で
あり、周辺の利用状況からも適当と思われます。

3、周辺農地の営農条件への支障の有無ですが、現地は、道路、隣接する家、
また田んぼの水路がありまして、また山林状態の畑に囲まれた連続性のない農
地ですが、田んぼの水路があり、除草剤の使用はご遠慮くださいと伝えました
ので、支障が発生する見込みはないと思われます。

4、転用することによって生じる付近の農地の作物の被害の防除措置の確認
ですが、周辺は、道路、隣接する家、田んぼの水路、山林状態の畑、道路を挟
んで蛍の生息に係る堰がありますので、こちらのほうも除草剤の使用はご遠慮
くださいと伝えましたので、想定される被害等はないと思われます。

5、その他想定される懸案事項は、特に見当たりません。

よろしくご審議いただきますようお願いいたします。

以上です。

議長

ありがとうございます。

ただいま廣田委員より報告いただきました。

この案件につき、意見、質問等ございましたら挙手の上、発言願います。

いかがですか。特にありませんか。

なければ許可相当と決したいと思います。よろしいでしょうか。

（「異議なし」の声）

それでは、許可相当と決します。

続きまして、議案9号第農地法第5条の規定による許可後の計画変更申請について、事務局よりお願いいたします。

事務局

3ページをお開きください。

議案第9号第農地法第5条による許可後の計画変更申請について。

農地法第5条の規定による許可後の計画変更申請の提出があったので、意見書を附して県知事に進達しなければならないので、意見を求める。

別紙記入事件1件。

次のページ、農地法第5条第1項の規定による許可後の計画変更申請についてをごらんください。

◇（議案書・番号1、朗読説明）

よろしくご審議をいただければと思います。

議長

番号1番です。昭和61年に農地から一般住宅用地ということで転用許可のおりていたものが、住宅が建たないまま農地の状況で現在に至ったということで、それを今度は別の太陽光発電用地として変更したいという案件です。

担当委員さんの説明をお願いいたします。

5番委員

5番の廣田です。

場所的には、先ほどのすぐ隣になります。今、若干、山林状態の畑になっていました。3月5日日曜日、現地調査をいたしまして、7日火曜日夕方、〇でするので電話にて申請者の〇〇さんという方に確認いたしました。3回目の電話にて通じました。

調査事項1、転用目的が遅滞なく実現するかの確実性ですが、申請書、見積書、設計書、残高証明書が確認できました。3月7日、本人の意思も確認でき、許可がおりてから近隣の方へ伝え、着工したいとのことでした。実行は確実と思われるます。

申請面積の妥当性ですが、申請面積は992㎡であり、周辺の利用状況からも適当と思われるますが、若干、山林で余り適していないような感じもしたんですけれども、申請があったそういう形です。

3、周辺農地の営農条件への支障の有無ですが、現地は、道路、畑、田んぼの水路、杉林の畑に囲まれた連続性のない農地ですが、田んぼの水路があるため、除草剤の使用はご遠慮くださいと伝えましたので、支障が発生する見込みはないと思われるます。

4、転用することによって生じる付近の農地、作物の被害の防除措置の確認ですが、周辺は、道路、畑、田んぼの水路、杉林の畑、また道路を挟んで蛍の生息にかかわる堰がありますので、顔が見えない電話会話ですので、除草剤の使用はご遠慮くださいと少しくぎを刺しておきましたので、そう言ったときには素直に「はい」と回答がありましたので、想定される被害等はないと思われるます。

5、その他想定される懸案事項は、特に見当たりません。

よろしくご審議いただきますようお願いいたします。

以上です。

議長

ありがとうございます。

ただいま廣田委員より報告いただきました。
事務局。

事務局

現地、たまたま偶然なんですけれども、隣接地で同時に申請がございました。現段階だと、例えば隣に住宅を取得される方に対しても、隣に太陽光の発電施設ができますと言うわけにもいかないの、別々に考えて審査をする。あくまでも農地法に従って、周辺農地に影響がないかということで調査するしかないのかなど。県のほうに相談したところ、そういう見解でございましたので、そういう処理をさせていただきました。

現地、先ほど、地元委員さんのお話のあったとおり、山合いのところの谷間で、余り向かないのかなんていうお話もあったんですけれども、若干やはり隣接の先ほどのこちらは畑になっているんですけれども、実際にはもう杉林になっていて、こちら手前側の南側は、緩い傾斜のあるところになっております。現地、このところが先ほどの一般住宅の入り口付近。場所からすると、このあたりからこちらに向けて撮った写真、それがこういった形になっています。

このところが先ほどお話のあったとおり、山林化した畑の太陽光施設が建築を予定されるところです。道路沿いにこういうふうに見てみると、これが先ほどの〇に続く、これが〇の看板でしょうか。水路があって、これがちょうどこの間に水路が、道路の下に暗渠になっているんだと思うんですが、ここが太陽光が設置される場所で、この先のこのところに住宅の入り口があって、段としては、若干、太陽光が設置されるところが1mほど高い台地みたいなので、1回降りたところのここが高い台地になっていて、その下の段、この上の段が太陽光の多分地盤のグランドレベルとしてはこのあたりで、1mぐらい少し下がったところに住宅が建つ。隣接の西側の住宅の壁がこれに映っているような形、現地、こんな形になっております。

調査の結果、こういう形で、廣田さんにおっしゃっていただいたとおり、除草剤の使用を避けるように委員さんのほうから説明させていただきましたので、また許可証の発行のときに、事務局としては、その辺をもう一回申請者にお話させていただいて、ご理解いただこうと考えております。

現段階の調査だと、こういった状況でございます。
以上です。

議長

それと、もう1点、昭和61年に住宅用地ということで転用許可が出ていて、それが住宅の建たないまま今度は次の人に用途を変更すると。また、売買という関連というか、あれですか、ちょっと教えてください。

事務局

本来だと、通常の許可ですと、もともと農地を持っていた農家の方から転用を受けて住宅が建って、その許可証によって所有権移転されて、新しいこの〇〇さんという方にもう所有権を移転してしまっています。本来であれば、許可取り消しみたいなのに戻すということも考えられるんですが、所有権移転されている行為をもとに戻すというのは、農地法と言えども、かなり困難な様子になるのが実情なんです。

県のほうの話聞いたところ、許可の変更、時間がたっていたとしても許可の変更で計画を変更させて、それについては、こういう事情であれば許可の見込みがないわけではないので、農業委員さんのほうに一応ご審議いただいた上

で群馬県に許可申請を仰ぐというような行為になります。

ですから、今回、5条と同じような内容で5条とそれから許可後の変更と分けさせてもらって審査していただくところですけれども、手続的にはこういった形になっております。

早いうちから〇〇さんからもご連絡いただきましたが、もう高齢になってしまって、申請してから30年近くたっていますから、もうその年齢になってから住宅建てることは不可能になってしまったんだよということで、昨年の夏あたりから何回かご相談いただいて、その話と太陽光の設置会社の話が折り合ったところで計画の変更の申請と至ったのが今回の案件についての経緯でございます。一応、県のほうの対応としても相談させていただいた結果でございます。

以上です。

議 長

ありがとうございます。

大分複雑ないきさつがあるようですけれども、この案件につき、質問、ご意見等がございましたら、挙手の上、発言願います。

15番委員

15番、原澤です。

事務局にまたお聞きしたいんですけれども、ちょっと不勉強でよくわからないんですけれども、この5条の申請を出して許可を今回も1つ出ていましたけれども、許可が出てから、例えば家を建てなかった、今回建っていないんですけれども、これは何年も放っておいても構わないわけですか。

事務局

本来ですと、今の群馬県の見解だと、おおむね2年を過ぎた場合には、もとに戻しなさいというのが指導なんです。ただし、先ほどもお話をさせていただいたとおり、実情農家ではない方に所有権移転されてしまっているケースというのは、何と申しますか、その30年前にさかのぼって登記を戻しなさいという行為なので、それは事実上不可能に近い行為。裁判をして取り消しとかという行為が決まれば、その判断に従うということもできるかもしれないんですけれども、事実上、やはり不可能なものですから、それに対応する案としてこういった形になっております。

昔は申請がたってから放置してしまったというところもあるんだと思われま。最近では、そういった許可を受けっ放しの事案に対して、そうならないように、何回かお話で出たかと思うんですけれども、転用後の事業完了届もしくは経過の届け出を出すように指導させていただいています。なかなか事務局もできないものですから、年間に1回、今のぐらいがつい最近行ったところなんです。2月ごろに前の年の1年分の許可を出したのものについて、群馬県からの指導もあって、提出がされていない事案については申請者について連絡をさせていただいて、完了届の提出を促しているというのが実情です。

この作業については、もう既に、ここ10年ぐらいはそういった傾向で、こういう転用しっ放しみたいな事案については、ならないような対策をさせていただいているところです。

以上です。

議 長

ありがとうございました。

ほかにございませんか。

10番委員

これ、今、5条で許可が出ましたよね。〇〇さんから〇〇さん。そのそばで、こっちへ家を建てる、こっちの人は太陽光をつくる。太陽光をつくる人はとりあえず大丈夫だと思うけれども、家を建てるという人は、知らなかった場合、もしくはそんなことではということになりかねないと思うんだけど、それは大丈夫なんですか。

事務局

その懸案もあるところでございます。

ただ、今回、偶然にも同時に申請が出てきてしまって、申請が出てきたから、個人情報になってしまうので、それを先に隣の住宅建設を予定している方にお話するわけにもいかないと思います。その点について、今回、調査をお願いした廣田委員さんに事情を、群馬県にも確認させていただいたんですけども、それを事前にお話しすることはなかなか農業委員会の仕事ではないと思われるので、その辺については、注意させていただいて調査をしていただくようお願いしたところです。現段階だとそういう処理になってしまうと思われます。

議長

難しい話ですよ。

事務局

廣田さんもおっしゃっていただいたとおり、許可後によく隣接者の方と相談していただいて、ちょっと安易な考えかもしれないですけども、間に水路もあたり、先ほど私の現地調査のほうに行き行って写真も見せてもらったとおり、ちょっと高低差があるので、案外住宅の2階からのぞけば当然パネルの面も見えることもあろうかもしれないですけども、廣田さんのところにはお渡しさせていただいたんですけども、住宅が割と西側に建築を予定されたりしているので、その辺はそういう対応の仕方を再びご協議いただくか、もしくは同時に許可が出たときに、先ほどの農業の話ではないですけども、隣接で今回同時でこういう形になったので、同時に許可は出しますが、同時なのでお二方ちゃんと相談してトラブルのないようお願いしますということでお話するみたいなやり方でやむを得ないのかなと考えております。

以上です。

議長

わかりました。許可が出ればね、一応公のあれに載るわけだから、こういうふうになりましたというのが話ができるんじゃないかという、難しいかと思うんですけども、ほかにもちょっと対応が。

事務局

あと1点。農地法の申請を出すときに、隣接の土地の方の同意書というのを付けることができるんですけども、義務規定ではないということなんです。積極的につけていただくというのは、本当はいいことなんだと思うんですけども、ではこちら側農業委員会とか窓口からとか、それをつけてくださいという指導の仕方というのは、ちょっと難しいのが実情なんです。

では、これについても、間に一応、町の所有する水路と青線2つ挟んでいきますから、その辺も難しい話になるのかなというのもあるので、やはり一つは同意書の話については、例えば住宅の入り口が道路に接していないような場合とか、ほかの人の筆をまたいで住宅が建つような場合については、その通行につ

いて、同意書があったほうがよろしいでしょうかという理屈ではお話できませんけれども、今回の話で同意書を求めるというのは、難しいのかなと感じております。あくまでも、先ほどお話のとおり、許可後にそういう指導とか、農業委員会のということだけでなく、業者の方とトラブルにならないように進めてくださいね、もしくは対策してくださいという指導の仕方になってしまうと思われ

ます。

以上です。

議長 直接的な隣接でないというのが、水路があって、ある程度幅があるわけですよね。

事務局 そうですね、現地も。図面だとわかりづらいんですけども、1 mぐらいは。

1 番委員 多分、ここまで問題というのは、特にこの道路が。

事務局 そうですね。この道路は、先ほどの写真のとおりですよ。

1 番委員 4 mぐらいあるのか。

事務局 4 mはぎりぎりないぐらいですかね。

議長 その辺が、例えば隣接地には文書が要だということで、必ず要だということであれば話はまた別なんだろうけれども、今ないですからね。

10 番委員 とりあえず許可おろして、そういう話にするようにしてもらって。

16 番委員 家を建てる段階になってしまったもんだするのも気の毒だよな、さっき言ったように。よく話し合ってくれと言うよりしようがないな。

議長 許可を出すときに、隣接も出て、同時にこういうふうに許可になりましたというんで、それは言ってもらったほうが。

16 番委員 もう少し家をちょっと端のほうに寄せて建てるとか。

議長 そこまでは、ちょっと農業委員会としては権限のほかなので、一応、農地法に基づいて審査をするという立場で審査をお願いしたいと思います。ほかに何かありますか。

2 番委員 ちょっとわからないので教えてください。
2 番、櫻井ですけども、現状の地目は畑なんですか。

事務局 畑です、はい。

2 番委員 最初の売買をしたわけですね、〇〇さんと〇〇さんという人が。そのときに、〇〇さんという人は、農業者だったんですか。

事務局 ○○さんは農業者ではないです。

2番委員 農地のまま畑を売り買いができる。

議長 だから転用をするという前提で。

事務局 本来であれば、5条を受けた段階で、例えば許可証が出たときに所有権移転をして、登記の地目も本来であれば畑から例えば宅地だとか雑種地とか、農地以外にしないといけないんですけども、それも怠っていたということになります。

ですから、実際には、もう転用許可が出た段階で農地ではない、非農地の扱いになってしまいます。ただ、本来であればそれに従って地目変更、農地法の許可証を持って地目変更をするのが義務なんです。それが、たまたま今回宅地の案件についてだと、続けて家を建てないと宅地にならないんで、家が完成した段階で地目変更登記。そのときに農業委員会の許可証も一緒につけて、畑だったところを農業委員会の許可を取ってこういう家が建った宅地になりましたというのを同時に申請するんですね。

多分、この○○さんについても別荘を建てようと思って、別荘が建った段階で農業委員会の許可証をつけてこの位置に家が建ちましたという、建物表示登記も一緒にしながら地目変更登記をするというのが一般的です。

ですから、建物が建たなかったから地目変更登記もできなくて、それがずっときてしまって30年ぐらいたって、地目変更もしないまま非農地で30年間たってしまったというのが実情です。

議長 だから変則的なんです。要するに、農地を持ってない人が転用しますよということで売買をして、転用できないまま農地でずっといるということだから、本来から言うと、法律的には。

事務局 本来で言うと、登記上の地目は畑のままですけれども、現況は畑ではないんです。許可証が出ている農地というのは、登記上の地目が畑であっても、非農地です。一般的な考え方から、不動産登記で言う登記の地目というのは、その所有者の使う意向のあらわれであるわけなんです。その変更することによって、こういう用途で使いますという話なんです。

ですから、5条の許可を取って、こういう用途で使いますと変更するのは、その土地を所有をされた方の義務なんです。よく登記なんかでは義務者なんていう言い方をします。義務者と権利者と。もともと持っている方が権利者で、許可申請を出して地目変更登記をする方は義務者ですね。本来であれば、その使い方が確定した段階で登記地目の変更という手順をしなければならないんです。ですけれども、○○さんについては、住宅が建たなかったために、それまで実行できなかったために地目変更ができなくて、時間がたってしまったというのが現状で、農業員会的な考え方では、登記地目については畑なんですけれども、農協委員会的に言うと農地ではない。許可が出ている農地ですから、非農地になります。という考え方です。

以上です。

2番委員　　そうしますと、今度その土地を別の人が売買で買うということですが、
そうしたときに、非農地なんで農業委員会かけなくてもいいという考え方には
ならないの。

事務局　　そこなんですけれども、それなので、今回は5条の許可後の変更。5条を出
したときの許可申請が一般住宅用地で出していたのを、取得して、今度太陽光
パネルの設置者に売ってしまいます。それについては、住宅の計画をしていた
んだけれども、変更しますよという許可後の変更の申請という考え方です。

2番委員　　使い道を変えたということ。

事務局　　そういうことです。
今回の許可後の変更の申請というのは、そういう内容の意味になります。

2番委員　　あくまでも太陽光をやる人の地目は畑ですか。

事務局　　許可が出てパネルが設置されたら、今度は太陽光パネルを設置した所有した
方が義務者になるので、雑種地とかという登記地目に変更する義務があるはず
です。

登記の考え方というのは、あくまでも公的な第三者機関に内容を統一するこ
とでその権利を主張するというための行為ですから、先ほど話したとおりに、
登記の地目は、本来はご自分がその用途で使いたいんだよというので変更する
必要があるんですね。ですから、今回、新しく、〇〇さんは怠ってしまいまし
たけれども、今回、確実にそれができるようであれば、農業委員会が許可をし
て、その農地からほかの用途に変える。本当は、中間で〇〇さんが本来宅地の
地目変更登記をするべきだったところなんですけれども、その計画が実行され
なかったの、その計画を変更して、許可後に地目変更をするというのが流れ
になります。

議 長　　変則的な手続になって、あとは許可後相当、昭和61年の許可ですので、原
状回復というわけにもいかないということですので、ほかにどなたか意見等あ
りますか。

なければ、許可相当と決してよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声)

それでは、許可相当と決めます。

続きまして、議案第10号農用地利用集積計画に対する意見決定について、
事務局よりお願いいたします。

事務局　　5ページをお開きください。

議案第10号農用地利用集積計画に対する意見決定について。

次のとおり、農業経営基盤強化促進法第18条第1項の規定による農用地利
用集積計画書の提出があったので、承認を求める。

別紙記入事件3件です。

次のページをお開きください。

農用地利用集積計画概要でございます。田は、賃貸借の通年、1,779㎡、樹園地、賃貸借の通年、3,481㎡、合計5,260㎡です。貸し手は3戸、借り手は3戸でございます。設定期間は、田、3年、5年、樹園地、5年です。

7ページに総括表がございますので、ごらんいただくようお願いいたします。

農業経営基盤強化促進法第18条第3項の各要件を満たしていると考えております。

以上、よろしく願いいたします。

議長 それでは、利用権設定等総括表というのが7ページにありますので、これを確認していただきたいと思っております。

この案件について、ご意見等がございましたら、挙手の上、発言願います。ありませんか。

なければ、承認として対処願います。よろしいでしょうか。

(「異議なし」の声)

それでは、承認と決めます。

以上で議事は終了いたします。

続きまして、5番の協議事項・報告事項、(1)制限除外の農地等の異動通知書について、事務局よりお願いいたします。

事務局 8ページをごらんください。

◇(議案書、朗読説明)

以上、報告、終了いたします。

続いて補足させていただきます。

よく制限除外なんて言われる公共案件、〇〇の鉄塔敷とか、〇〇携帯電話のアンテナの施設の敷地でございます。7条の1項7号というのが、公共性の高いものについては、許可が不要、制限を除外しますというものの案件でございます。面積4㎡ぐらいで矮小な農地ですので、特に問題はないと思われませんが、農業委員さんの意見があれば、よろしく願いいたします。ご報告いたします。

16番委員 小字名ってわかりますか。

事務局 ○。場所はですね、橋を渡ってずっと入って行って、集落が見え始めて右に上がっている道があるんですけども、〇〇さんの前の道、その右側上がってくるちょうど上がり口のところの場所になります。

現地のほう、ちょっと写真撮らせていただいたんですけども、この赤いくいみたいのがここにあったんですけども、これがその予定地だと思われまして。

〇〇さんの家の道下というか。そんな感じですね。

議長 よろしいですね。

それでは、報告を終了いたします。

つづきまして、6番のその他ですが、何か事務局のほうでありますか。ないですか。皆さんのほうからありませんか。

なければ、7番の閉会を吉野職務代理にお願いいたします。

閉会 みなかみ町農業委員会職務代理吉野拓夫閉会を宣す。

|

〔午後2時15分〕