

平成31年度 第1回 琴浦町農業委員会総会議事録

日 時	平成31年4月10日(木) 午後4時			
場 所	琴浦町役場分庁舎3階 第1・2・3会議室			
出席委員 (12人)	1番 石賀 英男	2番 丸山 環	3番 前田 正秀	4番 潮 智博
	5番 伊藤 英之	6番 村上 隆	7番 福本 正博	8番 三浦 勝美
	9番 久米 繁好	10番 中本 敏彦	11番 川崎 康晴	12番 福田 昌治
欠席委員 (0人)				
出席 推進委員 (9人)	15番 井本 武夫	16番 語堂 一幸	17番 小前 茂雄	18番 松本 芳己
	19番 桑本 慎吾	20番 馬野 進	21番 入江 敏朗	22番 澤田 光秋
	24番 河上 幸徳			
欠席 推進委員 (3人)	13番 北中 善隆	14番 遠藤 一夫	23番 石賀 昭則	
事務局	事務局長 山根 伸一、事務局長補佐 毎田 陽子、係長 浜川 明			
提案議案	議案第1号 農地法第3条の規定による許可申請について 議案第2号 農地法第5条の規定による許可申請について 議案第3号 農用地利用集積計画の決定について			
報告事項				

議長	<p>定刻になりましたので、ただ今より、平成31年度第1回琴浦町農業委員会総会を開催します。</p>
事務局	<p>成立宣言を事務局をお願いします。</p> <p>ただ今の出席委員は12名です。農業委員会等に関する法律第27条第3項の規定により、平成31年度第1回琴浦町農業委員会総会が成立したことを報告します。なお、推進委員の欠席者は北中委員、遠藤委員、石賀昭則委員です。以上です。</p>
議長	<p>議事録署名委員の指名ですが、8番 三浦委員、9番 久米委員をお願いします。</p>
事務局	<p>それでは議事に入ります。議案第1号 農地法第3条の規定による許可申請について 事務局の説明をお願いします。</p>
	<p>1ページをご覧ください。議案第1号 農地法第3条の規定による許可申請について 農地法第3条の規定により、下記農地の申請があったので、本委員会の許可・意見を求めます。</p> <p>整理番号1番 譲渡人、譲受人ともに琴浦町内の個人です。譲渡事由は自作地の売買になります。土地の表示 琴浦町大字赤碕●●、登記地目、現況地目ともに畑、地積520㎡。</p> <p>申請の内容について説明します。譲渡人が申請地の売買を希望し、近所にお住いの譲受人との間で話がまとまり申請をされたもので、農地取得後は野菜を耕作されるということです。売買価格は1筆全体で●●円、10a当りでは約●●円になります。</p> <p>整理番号2番 譲渡人、譲受人ともに琴浦町内の個人です。譲渡事由は自作地の贈与になります。土地の表示 琴浦町大字大杉●●、登記地目、現況地目ともに畑、地積163㎡。</p> <p>申請の内容について説明します。申請地は譲受人の自宅のすぐ裏手に位置していて、以前から譲受人が耕作をしておりましたが、譲渡人からの贈与の申し出を受けることで話がまとまり申請をされたもので、農地取得後も引き続き自家用野菜を耕作されるということです。</p> <p>整理番号3番 譲渡人は鳥取市内の個人、譲受人は琴浦町内の個人です。譲渡事由は自作地の贈与になります。土地の表示 琴浦町大字八幡●●、登記地目、現況地目ともに畑、地積766㎡。申請地は外に畑1筆があり、2筆の合計地積は1,146㎡になります。</p> <p>申請の内容について説明します。譲渡人は町外に在住しておられるために申請地の管理が難しいという理由で、以前から耕作されていた親戚である譲受人に贈与する話がまとまり申請をされたもので、農地取得後も引き続き野菜を耕作されるということです。</p> <p>整理番号4番 譲渡人は鳥取市内の個人、譲受人は琴浦町内の個人で、いずれも整理番号3番と同一人物です。貸借事由は使用貸借で、</p>

期間は1年間になります。土地の表示 琴浦町大字八幡●●、登記地目、現況地目ともに田、地積3, 121㎡。

申請の内容について説明します。譲渡人は町外に在住しておられるために申請地の管理が難しいという理由で、親戚である譲受人に使用貸借する話がまとまり申請をされたもので、農地取得後は水稻を耕作されるということです。

整理番号5番 譲渡人は東京都内の個人、譲受人は琴浦町内の個人です。譲渡事由は借入地の売買になります。土地の表示 琴浦町大字上伊勢●●、登記地目、現況地目ともに田、地積1, 453㎡。

申請の内容について説明します。昨年譲渡人が申請地を相続されましたが、遠方にお住いのため自身では管理ができなかったことから、譲受人が利用権設定で申請地を借り受けて芝を耕作されていたそうです。そうした中、譲受人が譲渡人からの売買の申し出を受けることで話がまとまり申請をされたもので、農地取得後も引き続き芝を耕作されるということです。

売買価格は1筆全体で●●円、10aあたりでは約●●円になります。

整理番号6番 譲渡人は東京都内の個人、譲受人は琴浦町内の個人で、譲渡人は整理番号5番と同一人物です。譲渡事由は自作地の売買になります。土地の表示 琴浦町大字槻下●●、登記地目、現況地目ともに畑、地積176㎡。申請地は外に畑2筆があり、3筆の合計地積は751㎡になります。

売買価格は3筆全体で●●円、10aあたりでは約●●円になります。

申請の内容について説明します。昨年譲渡人が申請地を相続されましたが、遠方にお住いのため自身では管理ができなかったことから、譲受人に売買の申し出をされたところ、双方の間で話がまとまり申請をされたもので、農地取得後はシブ等を耕作されるということです。

農地法第3条第2項の判断基準には、第1号の「申請農地を含め所有している農地及び借りている農地、それら全ての農地を効率的に利用すること」、第4号の「申請人又は世帯員等で農作業に常時従事する人がいること」、第5号の「申請農地を含め耕作する農地の合計面積が下限面積以上であること」、第7号の「農地の集団化、農作業の効率化において周辺農地に影響を及ぼさないこと」の4要件があります。今回申請のあった6件につきましては、これらの要件全てを満たしているものと思われます。以上です。

事務局の説明が終わりましたが、皆さんの方で何か質問等があればお願いします。

議長

<p>議長</p>	<p>(異議なし)</p> <p>異議なしということですので、原案どおり許可することと決定いたします。</p> <p>続きまして議案第2号 農地法5条の規定による許可申請について事務局に説明をお願いしたいと思います。</p>
<p>事務局</p>	<p>3ページをご覧ください。議案第2号 農地法5条の規定による許可申請について 農地法第5条の規定により、下記農地の申請があったので、本委員会の意見を求めます。</p> <p>整理番号1番 貸渡人は琴浦町内の個人、借受人は倉吉市内の個人で、親子の関係です。契約種別は使用貸借権設定、転用目的及び施設の概要は一般住宅になります。土地の表示 大字赤碕●●、登記地目、現況地目ともに畑、地積299㎡。農地区分は市街化区域、市街化調整区域外の地域です。申請地は農用地区域外に位置していたことから、転用に伴う農用地区域からの除外手続は不要となっています。</p> <p>転用の内容について説明します。借受人は現在の住所地のアパートに奥さんと2人暮らしで、今年中にお子さんが生まれる予定となっていて、現在の住居では手狭になってくることが予想されたため、住宅の新築を思いつかれたそうです。そのような状況の中、資金調達も可能になったことから用地の検討を始められ、両親に子供の面倒を見てもらうことが容易にできる、実家近くに位置する申請地を選定して申請をされたものです。</p> <p>申請地は東西に細長い四角形で、東側は前面道路とほぼ水平となっていますので、表土を鋤取った分だけ真砂土を敷き均した後で、道路に接する部分に2台分の駐車スペースを整備し、その奥側に住宅を建築されるということです。隣接地との境界部分は既設のコンクリートブロックを活用し、壁の無い部分にはコンクリートブロック壁を新設し、土砂流出を防止される計画です。</p> <p>工期については、転用許可日から8ヶ月間を予定されていて、年内での完成を見込んでおられます。</p> <p>資金調達計画については、土地の整地費、住宅建築費、その他費用の合計が約●●円で、それに見合う金融機関の融資証明書が添付されています。</p> <p>被害防除計画については、雨水は申請地東側の道路側溝に排水し、生活排水は公共下水道に接続して処理される計画です。</p> <p>農地区分の決定根拠について説明します。4ページの説明図にもありますように、申請地はJR赤碕駅から300m以内に位置しており、周辺には住宅や店舗が建ち並び市街地化進んでいることから、「第3種農地」に該当するものと思われます。</p>

許可根拠規定につきましては、農地区分が「第3種農地」であることから、原則許可相当と思われます。

整理番号2番 貸渡人、借受人ともに琴浦町内の個人で、親子の関係です。契約種別は使用貸借権設定、転用目的及び施設の概要は一戸建住宅になります。土地の表示 大字浦安●●、登記地目 田、現況地目 畑、地積369㎡。申請地は外に畑2筆があり、3筆の合計地積は510㎡になります。農地区分は市街化区域、市街化調整区域外の地域です。申請地は農用地区域外に位置していたことから、転用に伴う農用地区域からの除外手続は不要となっています。

転用の内容について説明します。借受人は現在の住所地のアパートに奥さんと2人で暮らしておられますが、今年中にお子さんが生まれる予定となっていて、現在の住居では手狭になってくることが予想されたため、住宅の新築を思いつかれたそうです。借受人夫婦は共働きで、奥さんは育児休暇後に職場復帰されるため、両親に子供の面倒を見てもらうことが容易にできる、実家近くに位置する申請地を選定して申請をされたものです。

申請地は20～30cm表土を鋤取り、前面道路の県道倉吉東伯線と同じ高さにするために真砂土で60cm程度造成した後、住宅の建築とあわせて2台分の駐車スペース及び庭、花壇を整備されるということです。申請地の東側と北側にはL型擁壁を設置し、西側は既存の擁壁を利用して土砂の流出を防ぐ計画をされています。

工期については、転用許可日から6ヶ月間を予定されています。

資金調達計画については、土地の整地費、住宅建築費、その他費用の合計が●●円で、それに見合う金融機関の融資証明書が添付されています。

被害防除計画については、雨水は申請地南側の道路側溝に排水し、生活排水は公共下水道に接続して処理される計画です。

農地区分の決定根拠について説明します。6ページの説明図にもありますように、申請地は琴浦町役場本庁舎から300m以内に位置しており、周辺には住宅が建ち並び市街地化進んでいることから、「第3種農地」に該当するものと思われます。

許可根拠規定につきましては、農地区分が「第3種農地」であることから、原則許可相当と思われます。

なお、借受人は農業に従事されている方ではありませんので、住宅建築目的で農地を転用する場合、原則として許可される面積は500㎡以内と定められています。このことについては借受人に説明をしましたが、申請地3筆とも住宅敷地として必要であるということ、転用残地をわずかに残しても農地として耕作する予定がないということから、500㎡を超える面積での申請となっています。以

<p>議長 三浦委員</p>	<p>上です。</p> <p>現地確認の報告をお願いします。</p> <p>4月2日に石賀昭則委員、毎田補佐、自分の3名で現地確認を行いました。整理番号1番について報告します。事務局の説明にもありましたように、JR赤碓駅近くの住宅地の中に位置している農地を住宅用地に転用するという内容で、農地区分も「第3種農地」と判断されるということです。転用を許可しても問題はないと感じました。申請地の西側には、近年耕作されていないといった状態の隣接農地がありましたが、高低差があり申請地の方が低い位置にあるため、家を建てても日照や通風への影響はなく、通作路もすでに確保されていることから、耕作を再開されたとしても営農に支障はないと思われます。</p> <p>整理番号2番について報告します。事務局の説明にもありましたように、琴浦町役場本庁舎近くの住宅地の中に位置している、県道に面した農地を住宅用地に転用するという内容で、農地区分も「第3種農地」と判断されるということです。転用を許可しても問題はないと感じました。しかし、転用申請面積が500㎡を超えていますので、他の委員の方の意見を聞いてみたいと思います。以上です。</p>
<p>議長</p> <p>事務局</p>	<p>事務局の説明及び現地確認の報告が終わりましたが、自分から1つ質問をさせていただきたいと思います。転用目的及び施設の概要が、整理番号1番が「一般住宅」、整理番号2番が「一戸建住宅」という具合に表現を変えてありますが、何か違いがあるのでしょうか。</p> <p>整理番号2番の転用目的及び施設の概要の欄に「一戸建住宅」と掲載してあるのは、転用申請書に記載してあったものをそのまま議案に掲載してしまったもので、通常は転用面積が500㎡未満の「一般住宅」と、転用面積が500㎡以上～1,000㎡未満の「農家住宅」の2種類となります。</p>
<p>議長</p>	<p>整理番号2番の「一戸建住宅」は誤りだということですので、「一般住宅」に訂正していただきたいと思います。</p> <p>先程、三浦委員より転用申請面積が500㎡を超えていることについて意見を伺いたいとありましたが、近年では整理番号2番の様に転用残地がわずかになってしまう場合には、一筆が500㎡以上でも許可が下りるという流れになっていますので、転用を許可しても問題は無いと考えています。</p> <p>その他に何か質問等はありませんか。</p> <p>(異議なし)</p> <p>異議なしということですので、原案どおり答申することと決定いたします。</p>

事務局

続きまして議案第3号 農用地利用集積計画の決定についてですが、関係委員となる松本委員は退席をお願いします。

(松本委員の退席を確認)

議案第3号 農用地利用集積計画の決定について 事務局の説明をお願いします。

8ページをご覧ください。議案第3号 農用地利用集積計画の決定について 賃貸借の部です。次のとおり農用地利用集積計画を定めたいので、農業経営基盤強化促進法第18条第1項の規定により本委員会の決定を求めます。

整理番号187番 設定する者、設定を受ける者はいずれも琴浦町内の個人です。土地の表示 大字八幡●●、登記簿地目、現況地目ともに田、面積3, 139㎡。権利の種類は賃貸権、内容は飼料となっています。期間は平成31年4月11日から平成36年4月10日までの5年間、10a当りの借賃は●●円、借賃の支払方法は口座振込、法律関係は賃貸借、再設定になります。

整理番号188番から15ページの整理番号257番までの外42件についてはご覧のとおりです。

なお今回の賃貸借の部で、農地中間管理事業等により農業農村担い手育成機構に貸し出す農地の申請は、13ページの整理番号240番から15ページの整理番号257番までの18件となっています。

16ページをご覧ください。使用貸借の部です。

整理番号212番 設定する者、設定を受ける者はいずれも琴浦町内の個人です。土地の表示 大字八幡●●、登記簿地目、現況地目ともに田、面積2, 993㎡。権利の種類は使用貸借権、内容は飼料となっています。期間は平成31年4月11日から平成36年4月10日までの5年間、10a当りの借賃は無償、借賃の支払方法は無償、法律関係は使用貸借、再設定になります。

整理番号213番から22ページの整理番号259番までの外29件についてはご覧のとおりです。

なお今回の使用貸借の部で、農地中間管理事業等により農業農村担い手育成機構に貸し出す農地の申請は、22ページの整理番号258番と整理番号259番の2件となっています。

23ページをご覧ください。所有権移転の部です。

整理番号1番 所有権を移転する者、所有権の移転を受ける者はいずれも琴浦町内の個人です。土地の表示 大字笠見●●、登記簿地目、現況地目ともに畑、面積1, 356㎡。権利の種類内容は所有権、引渡の時期、支払期限、所有権の移転時期はいずれも平成31年4月26日。対価は●●円、10a当たりでは約●●円になります。

<p>議長</p>	<p>対価の支払い方法は口座振込、法律関係は所有権になります。</p> <p>以上の農用地利用集積計画につきましては、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ます。以上です。</p> <p>事務局の説明が終わりましたが、皆さんの方で何か質問等があればお願いします。</p> <p>(異議なし)</p> <p>異議なしということですので、原案どおり決定することといたします。</p>
<p>議長</p>	<p>(松本委員の復帰を確認)</p> <p>続いて農家相談の報告に移りたいと思います。4月2日に行われた農家相談の報告を三浦委員にお願いしたいと思います。</p>
<p>三浦委員</p>	<p>4月2日の農家相談日には3件の相談がありました。1件目は八橋地区と浦安地区の方からの相談で、梨畑の売買を行いたいという内容でした。相談日当日は、譲渡人側2名と譲受人側3名で相談に来られていましたので、近隣農地の売買実績に基づく参考価格を提示して協議を行ったところ、その場で話がまとまり、農地法第3条の申請手続きをしていただくことになりました。</p> <p>2件目は浦安地区の方からの相談で、逢東地内に所有している約1,000㎡の畑を口約束で2人の方に貸しているが、農業委員会を通した貸借契約ができるか教えてほしいという内容でした。詳しく調べてみたところ、2人とも農地法に規定する下限面積要件に抵触するため、農地法上の貸借契約はできない相手方でしたが、農地の貸借に関する証拠を残しておくことをお勧めし、土地の貸借契約書のひな型を持ち帰っていただきました。</p> <p>3件目は下郷地区の方からの相談で、農地を売りたいと考えているので買い手を探してほしいという内容でした。相談者の方の話では、8月までにローンの清算を求められたので、農地を売却して返済に充てたいと考えて相談に来られたということでした。まずは相談者の方に、希望されている時期および価格で農地の買い手を見つけることは難しいということを理解していただき、借入先にも相談されるよう回答しました。以上です。</p>
<p>議長</p>	<p>こちらの方からは以上ですが、皆さんの方で何か質問等がありましたらお願いします。</p> <p>無いようですので、以上を持ちまして、平成31年度第1回琴浦町農業委員会総会を終了したいと思います。</p>