

令和 2 年度

## 第 8 回 高森町農業委員会 議事録

令和 2 年 11 月 24 日、高森町役場において農業委員会等に関する法律第 27 条第 1 項の規定に基づき、別紙議案審議のため農業委員会を開催した。

### 1 出席委員

#### (1) 農業委員

- |          |                          |          |          |
|----------|--------------------------|----------|----------|
| 1 下平 明利  | 2 樋口 美代子                 | 3 松島 浩子  | 4 林 勝幸   |
| 5 竹内 節男  | 6 小川 健二                  | 7 原 寿彦   | 8 光沢 英文  |
| 9 中塚 俊文  | 10 原 正樹                  | 11 宮下 裕次 | 12 青山 高志 |
| 13 宮下 豊勝 | 14 宮下 道久 <sup>(議長)</sup> |          |          |

#### (2) 農地利用最適化推進委員

- |          |         |          |          |
|----------|---------|----------|----------|
| 15 今川 実章 | 16 寺澤 悟 | 17 木下 洋子 | 18 丸山 宏充 |
| 19 北村 隆洋 |         |          |          |

合計 19 名

### 2 欠席委員

### 3 職務のために出席した職員

|          |       |       |
|----------|-------|-------|
| 農業委員会事務局 | 事務局長  | 野沢 稔  |
| 農業委員会事務局 | 主 査   | 龍口 健  |
| 産業課農業振興係 | 課長補佐  | 宮下 誠  |
| 産業課農業振興係 | 主 査   | 牧野 聡史 |
| 産業課農業振興係 | 書 記   | 吉森 佑太 |
| 営農支援センター | 所 長   | 林 幸雄  |
| 営農支援センター | 専 門 員 | 松村 修平 |

### 4 会議への附議事項

- 議案第 28 号 農地法第 18 条第 6 項の通知（報告）
- 議案第 29 号 農地法第 4 条第 1 項の規定による許可申請（審議）
- 議案第 30 号 農地法第 5 条第 1 項の規定による許可申請（審議）
- 議案第 31 号 農地法第 5 条許可後の計画変更申請（審議）
- 議案第 32 号 経営基盤法第 18 条の農用地利用集積計画（11 月分）

## 5 議事内容

議 長     ただ今から第8回高森町農業委員会総会を開催します。

時に午前9時00分

議 長     本日の議事録署名委員ですが、7番及び8番をお願いします。

それでは議案第28号、農地法第18条第6項の通知。これについて、皆さんからご質問やご意見はありますか。これは届出案件になりますが、担当委員の方から何かありますか。

よろしいですか。この議案は通知案件ですので受理いたします。

続きまして議案第29号、農地法第5条第1項の規定による許可申請。1番につきまして、説明をお願いします。

6 番     地図をご覧ください。場所は、国道153号線沿いの焼肉まるよしさんから湯が洞線へ入り、途中になります。下市田4区です。申請者は、横浜から申請地近くの母の家に帰り、自分の土地に住宅を建てるとのことです。雨水については、側溝へ放流します。下水については、町営下水です。周囲については北側と東側に水田がありますが、これに対しては、私が管理しており、所有者から承諾を得ていますので問題ありません。対価については、自分の土地のため0円です。以上、ご審議をお願いします。

議 長     ありがとうございました。ただいまの案件について、ご意見ですとかご質問はありますか。

よろしいですか。それでは、議案第29号の1番を可とする方は挙手願います。「可」とします。

それでは2番につきまして、説明をお願いします。

13 番     地図をご覧ください。上段道路から山の寺へ上がる所になります。田沢地区です。平成24年に住宅を建てたかえたところであります。その前にはまた住宅が建っておりまして、その横にある建物も20年以上建っているものです。申請地○○○○については、長屋に被っており、申請地●●●●については、合併浄化槽が既に設置されています。住宅建て替え前の設置です。住宅部分の土地については、おじいさんの土地だったものを今回、申請者の名義に変えるという中で、長屋と合併浄化槽設置済みの土地について農地でありましたが、農振除外をせずということです。実際に使われているということでお願いします。浄化槽の上は、申請者の田んぼになりますので問題ないと思います。周囲については4m離れているので問題ないかと思います。よろしくお願

ます。

議 長     ありがとうございました。ただいまの案件について、ご意見ですとかご質問はありますか。  
よろしいですか。それでは、議案第 29 号の 2 番を可とする方は挙手願います。  
「可」とします。

それでは 3 番につきまして、説明をお願いします

7 番       地図をご覧ください。場所は、国道 153 号線平安祭典があり、ちょうど J R 下市田駅の南側の荒神前団地の一角になります。申請者の家族が増えて、駐車場が必要になるということです。現在は、家庭菜園として使用されているところを駐車場にしたいということです。東側に住宅がありますが、硬いコンクリの壁を打って、土砂や雨水の流出を防ぐということです。駐車場のため日照通風は影響ありません。雨排水は地下浸透と、西側の道路側溝への放流です。以上です。

議 長     ありがとうございました。ただいまの案件について、ご意見ですとかご質問はありますか。

1 番       分筆するのですか。一部は駐車場、残りは農地でしょうか。

事務局    補足します。配置計画図をみると、赤く囲ってある土地が 1 筆です。宅地では、駐車場スペースの確保が難しいため、今回の申請です。駐車スペースは申請地の中心で、それ以外は碎石を敷いて転回場所にするので、農地としての利用はできません。ゆえに分筆もしません。よろしくお願いします。

議 長     よろしいですか。それでは、議案第 29 号の 3 番を可とする方は挙手願います。  
全員一致で「可」とします。

議 長     続きまして議案第 30 号、農地法第 5 条第 1 項による許可申請。1 番につきまして、説明をお願いします。

12 番      地図をご覧ください。場所は、天白公園・鬼の手公園の大島川を挟んだ丁度北側になります。譲受人は、譲渡人の娘婿です。譲受人は、現在横浜に住んでおり、夫婦と子どもの 4 人家族ですが、来年度子どもを高森の小学校に入れたいということで、家族全員で引っ越してくるということです。雨水については浸透式、下水については町の下水に繋がります。隣接する土地所有者への許可は済んでいます。当、土地の名義は譲渡人のままですので、無償で貸すということです。以上、ご審議よろしくお願いします。

議 長      ありがとうございます。ただいまの案件について、ご意見ですとかご質問はありますか。  
よろしいですか。それでは、議案第 30 号の 1 番を可とする方は挙手願います。  
全会一致で「可」とします。

議 長      続きまして議案第 30 号 2 番につきまして、説明をお願いします。

18 番      地図をご覧ください。フルーツラインの山吹上平信号付近です。申請理由は、現在の宅地面積では、庭スペースが確保できないため、住宅に隣接する土地が必要になりました。現在、乾光精機の社宅として利用されています。生活排水・雨排水については問題ありません。以上です。

議 長      ありがとうございます。ただいまの案件について、ご意見ですとかご質問はありますか。  
よろしいですか。それでは、議案第 30 号の 2 番を可とする方は挙手願います。  
全会一致で「可」とします。

議 長      続きまして議案第 30 号 3 番につきまして、説明をお願いします。

8 番      地図をご覧ください。国道 153 号線沿いの胡麻目川の橋の近くに中部電力の変電所があります。そこの横の土地になります。申請理由は、譲渡人は平成 24 年に分譲住宅用地として許可を得ていますが、変電所の周辺ということではなかなか販売ができなかったということです。一方、譲受人は資材置き場が不足しておりますので、当該用地を資材置き場として使用したいということです。簡単な現場用ハウスと、コンクリート資材を置くようです。雨水は地下浸透です。対価は、坪当たり 25,797 円です。審議をよろしくお願いします。

議 長      ありがとうございます。ただいまの案件について、議案第 31 号の 1 番農地法第 5 条の計画変更と関連しますので続けて説明願います。

8 番      許可後の計画変更です。当初、平成 12 年に建売住宅で申請が出されていましたが、今回は譲受人から資材置き場として申請されています。併せて審議をお願いします。

事務局      補足します。会社の体系について説明します。譲渡人と譲受人は同じグループ会社になります。譲渡人については、会社を整理するということで、残務財産整理の意味合いもあります。ちょうどそこに、譲受人の建設会社が資材置き場不足のため、進まない建売住宅の計画を変更して申請するものです。よろしくお願いします。

議 長      ご意見ですとかご質問はありますか。

よろしいですか。それでは、議案第 30 号の 3 番及び議案第 31 号の 1 番を可とする方は挙手願います。全会一致で「可」とします。

議 長 続きまして議案第 30 号 4 番から 12 番につきまして、説明をお願いします。

9 番 本件は、町の保育園の新築に伴う農地転用になります。4 番から 11 番については所有権の移転で、対価は坪当たり 12,000 円です。12 番については、賃借権の設定です。対価は、坪単価 500 円です。図面資料をご覧ください。隣接地の関係ですが、各所有者・耕作者からの同意書はいただいています。区長と水利組合の承認もあります。申請地の右側は柿畑になって個人が所有していますが、耕作者は T 社です。T 社の承諾も得られています。次に道路拡幅の関係ですが、光専寺から大島山へ向かって南小と中学校へ行く道を 6m の道路に拡幅するようです。場所は、農協高森支所の信号機から北へ、光専寺の前から大島川に向かっての場所です。下水は町の下水で、雨水は道路側溝に流します。園完成後の近隣耕作者への懸念ですが、園児の送迎等については、地元の耕作者の車を優先するよう園児の保護者に対して伝えます。消毒についても、園児の通園時間を極力除く体制をとっていただく話をしています。ここの土地は 1 種農地です。許可の例外として、公益性が高いと認められる土地になります。以上、よろしくお願いします。事務局、補足をお願いします。

事務局 3 点補足します。1 点目、不許可の例外についてです。1 種農地での転用が難しいところを、公益性が高いと認められる事業を根拠として法律面をクリアして転用を図るものです。公益性が高いという中でも、特に、土地収用法その他の法律により収用又は使用できる事業にあたります。土地収用法というのは、道路を整備したり、公共施設を整備したりする際に、土地の取得に支障がある場合によっては、行政処分のような形で、その土地を買い上げるような手続きです。本件は、土地収用法を適用するわけではありません。が、土地収用法第 3 条に定める「収用適格事業」のうち第 23 号の社会福祉事業に保育所が該当していますので、この法律根拠を用いています。2 点目、本件については、令和 2 年 2 月の農振除外申し出において受け付けています。転用事業者のほうで、関係機関との調整を図る中で 1 つ、道路の拡幅の話がないとこの事業はできないこと、2 点目、保護者との改修案の詰め等により、2 月時点での建物のレイアウトや形状配置が大きく変わっています。なので、農振除外に関しても、計画変更を求めて、同様に提出いただいています。3 点目として、30 a を超える開発行為で、都市計画法における開発行為の申請が必要です。こちらは、役場建設課が窓口になり、県と調整しながら同時進行しています。開発許可申請行為は、農地法許可のすり合わせをして同時に許可することが、法律上のルールになっていますので、今日、許可相当の見込みをいただいたら、すり合わせを行いますので、実際の許可はもう少し先になります。下水や道路計画は、都市計画法の建設事務所の協議の中でしっかり担保されていくはずですが、開発行為 30 a 越えの案件については、農地法のほうで、県の常設審議会にかけな

ければいけない案件で、12/10 頃に南信管内で開かれる会に事務局が出席して説明をしてきます。その後、農地法の許可がおりるのは、12/15 頃、県全体の審議会が開かれまして、そこで許可見込みがいただけるかというところです。以上です。

議 長      ありがとうございます。ただいまの案件について、ご意見ですとかご質問はありますか。

4 番      面積かなり大きいですが、雨水は側溝ということで、基本側溝なのか。間に合わないのではないかと。

事務局長      排水計画について説明します。道路拡幅に合わせて、排水路も新設します。流末については、資料住宅地図内Oさん宅に向かって流れる水路を新しく整備します。カーブを選果場の方へ曲がり、Fさん宅の敷地へ落ち、そこへ繋ぎ、最終的には大島川へつながる計画です。排水能力は、面積に沿うものとなっています。以上です。

議 長      他に質問等ありますでしょうか。

1 番      参考までに。土地収用法の一部賃借権のところがありますが、買収しなくても、使用で何年契約が認められるのはどのようなケースの場合か。あと、柿消毒の関係で、園児の通学時はしないとのことの話ができていたとのことですが、書面にしなかった理由は何でしょう。同意書の中で、加筆されていないのか。

9 番      消毒については同意書に記載がなかったように思います。書面上での同意ではありません。

1 番      あとでトラブルになることを考えれば、言葉ではなくきちんとした書面にしたうえで事業を行うべきではないか。町の方へお願いします。

事務局長      全体の事業者や地域、地権者とこういった取り交わしがされていくかは不確定で、詰めつつあるところです。その中で、都市部は保育園の音等、周辺環境への影響等について何らかの取り交わしがされている例もあるようです。担当委員の説明があったとおり、この地域の営農の慣例として、既知として認められる範囲があると感じています。明文化せずに、それがいつまでも保たれるのかという不安もあります。これらのことを勘案して、農業のことだけでなく、保育園と地域の中での取り交わしができるかどうかを、事業者と教育委員会と連絡して、本委員会の中でそのような意見があったことを報告させていただきます。確約としてそのような協定が結べるかどうかは、発言を控えさせていただきます。

事務局 質問に回答します。所有権移転が大半ある中で、1件12番のみが賃借権の設定になっています。この譲渡人は、新保育園の園長になる方です。転用事業主の当事者です。資金計画を見ましても、かなり園でも借り入れを起こして事業実施することから、少しでもコスト軽減されたいという意味合いで、この土地に限って賃借権の設定になっているのかという推察です。土地収用法の関係ですが、今回は収用法の適用ではなく、いざという時に収用法が適用できるということです。実際の土地収用法になった際、可能性は0に近いですが、いわゆる土地は収用、強制的に買い上げという形になります。借地権や抵当権は消滅しますので、補償されて強制的に徴収されることと考えます。あくまで、このようなことができるという説明です。

1 番 園長であっても破産する可能性はある。賃借権が他人に移る可能性もある。このような不安定な形で、この事業をやってもいいのか。反対するわけではないが、町の事業なので、そのへんはしっかりお願いしたい。

議 長 よろしいですか。それでは、議案第30号の4番から12番を可とする方は挙手願います。全会一致で「可」とします。

続きまして、第32号議案経営基盤法第18条の農用地利用集積計画について、事務局説明をお願いします。

事務局 議案の朗読は省略させていただきます。1件のみです。農業開発公社を介したものです。今後、公社からSさんへの譲渡の件が出てきます。Sさんはリニアガイドウェイの関係で農地がなくなってしまっていて、その代替地となります。ご確認をお願いします。

議 長 よろしいですか。それでは、議案第32号を可とする方は挙手願います。全会一致で「可」とします。

それでは以上で審議を終了いたします。ありがとうございました。

時に午前9時53分

高森町農業委員会議長

宮下 道久

高森町農業委員会会長

宮下 道久

議事録署名委員

高森町農業委員

7 番 原 寿彦

議事録署名委員  
高森町農業委員

8 番 光沢 英文