

令和 4 年度

第 5 回 高森町農業委員会 議事録

令和 4 年 8 月 22 日(月)、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 <small>(議長)</small> | | |

(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 18 名

2 欠席委員

- 10 原 正樹

3 職務のために出席した職員

農業委員会

事務局長：野沢／事務局：龍口

産業課

農業振興係：下原

営農支援センター

所長：上沼

4 会議への附議事項

議案第 14 号) 農地法の適用を受けない土地の証明 (審議)

議案第 15 号) 農地法第 5 条第 1 項の許可申請 (審議)

議案第 16 号) 経営基盤法第 18 条の農用地利用集積計画 (8 月分) (審議)

5 議事内容

議 長 ただ今から第 5 回高森町農業委員会総会を開催します。

時に午後 3 時 00 分

議 長 本日の議事録署名委員ですが、11 番及び 12 番をお願いします。

それでは、議案第 14 号、農地法の適用を受けない土地の証明について、4 番をお願いします。

4 番 はい。場所は新田の県道を下ったところ、Y 商事という産廃業者があるところを下ったところ。地図を見ていただくとわかりますが、山の谷間に 12 筆の畑があります。T 氏は現在九州に転居されており、83 歳のお母さんがお一人で暮らしています。この土地はかなり急斜面に段々畑のようになっており、これまではビーバーで草を刈っていましたが、もう草も刈れないということで農地から外していただきたいということです。道は地図右側にありますように下っていく道はありますが、何か所も陥没している、畑の中にも大きな穴が空いていて一度落ちたらなかなか上がれないところがあり、とても草を刈ったりできない状態になっていますので、ご審議いただいて農地を外していただきたいということです。お願いします。

議 長 はい。何かご質問がありましたらお願いします。

1 番 現状はどうなっていますか？原野になっていますか？登記の変更は？

4 番 登記は変更して原野か山林かに。税金の関係がありますので。

1 番 （議案書には）原野になっているところもあるけれど、実際はこの状態で認められるんですか？

議 長 事務局お願いします。

事務局 はい。現地の写真をご用意してありませんが、5 mを超えるようなすさまじい畦畔であるところをこれまで草刈りをしていた経過があります。下段は、地目は畑でしたが草や木が茂っているところで、畑として利用することが難しいところ。上の方は若干草刈りをした形跡がありますが、そもそもそこに行くまでの道が営農に使われるような道ではなく、山道になっているような地理的条件もあり、下草狩りをした林地のようなところなので、作物は当然何も植えられておらず、雑種地と言ったらよいのか、そのような現況のところも一部あ

りますが、全体で見るとここ一帯が農業として厳しいところ、という認定で提案させていただいたものです。

1 番 (資料の)この写真とはだいぶ違うわけですね？
この写真はかなり整備されているように見えますが。

4 番 はじめのうちは草を刈ってあったのですが、畑の中に陥没があって大きな穴が空いており、草も刈れる状況ではないところです。

1 番 この写真は古いということですね？

4 番 古いと思います。横の道も運搬車も入れなくて歩いて入るしかないところで、作物を作っても物を上げることができないような場所です。

事務局 補足させていただきます。この写真は平成29年の航空写真ですので、この5年の間に今お話があった状況になっています。お願いします。

1 番 地目は現在「畑」というところと、「原野」というところがありますが、「原野」は農地法の適用を受けていたということですか？

事務局 これは課税に関する地目で、農地法の手続きとは別で課税のほうで現況を何らかの形で判断したときに、現況見た目が農地ではない、ということで「原野」となっています。登記をみると、こちらは「畑」となっております。

議 長 ご質問ありましたらお願いします。

9 番どうぞ。

9 番 農地が違う地目になるという申請なんですね？
農地として（作物が）作れないので他の人は家とかそういうものに変えたい、という申請をすると思うのですが…。

事務局 はい。こちら非農地決定というものについては本来農地であったところが、周りの山林が押してきて林地化してしまったとか、手につかない状況になって原野のようになってしまったときに、今後また農地として復旧して活用していくことが難しい農地を非農地認定、これは高森町は農業委員会で審査をしていただくのですが、この認定審査して決定したものを所有者の方に地目の変更登記申請を現況に合わせてしていただくというもので、本日決定されればその決定によって申請者の方が法務局で原野・林地等の手続きをしていただく、というものになります。よろしくお願いします。

議 長 他になければ決をとります。可とされる方、挙手をお願いします。
全員一致で可とします。

続きまして議案第 15 号、農地法第 5 条第 1 項の許可申請ということで 16 番
お願いします。

16 番 はい。場所は山吹の領法寺から 200m ほど西へ上がった所にあります。譲受
人は吉田の V 社、譲渡人は山吹の N 氏です。この土地は N 氏が高齢で体調が
悪く、農地として利用されておらず、近隣が宅地化されていることから建売住
宅用地とすることになりました。計画では建売住宅として 3 棟建てられる予
定になっています。生活排水は公共下水、雨水は道路側にあります用水路へ流
します。日照・通風の影響は、西側は宅地、北側は道路になっているため、住
宅は西側と北側に寄せて建てられる計画となっており、影響はないと思われま
す。土砂の流出については必要があれば造成工事を行う、ということです。近
隣の関係者との協定書はとれております。対価については坪 1 万円です。以
上、お願いします。

議 長 ご質問ありましたらお願いします。

ここは農地パトロールで荒廃地だったところですか？

16 番 はい、そうです。

議 長 ご質問ありましたらお願いします。

1 番 この資金計画、このケースは初めて見ました。建売住宅の資金計画は 1 棟分
の資金しか無く、1 棟売ったらまた作りましょう、という自転車操業ですね。
基本的に 3 棟なら 3 棟建てる計画で、3 棟分の資金計画があって、それで宅地
が次に作られる前提あるから工事が中断したり潰れたりして農地が放っておか
れるような状態にならないことが確認できるから、農業委員会として認定して
きたんです。

議 長 事務局お願いします。

事務局 はい。通常は全区画分の事業費の見積もり、それに対して資金手当ての裏付け
というかたちで申請いただいているのが通常のパターンと思います。今回は 1
画の事業費に対する裏付けということでは 4300 万という資金証明をつけてい
ただいて提出いただいたところです。過去の申請業況の確認までに至っていま
せんが、こちらの V 社さん、期間的には前になるものもあります、牛牧や
下市田に 27 区画中 25 区画を販売してきた実績をもって申請をいただいたと
ころです。(今回)1 区画に対する手当ての証明しかありませんが、過去の実績

を勘案して申請をお受けしたところです。以上です。よろしくお願いします。

1 番 全区画は売れてはいるのですが。やはり 1 区画だけでやるという特別は何ですか？これ、雨水排水もみんなやってしまうんでしょう？1 区画ずつやるのですか？

事務局 土地の購入と造成については資金計画にあるとおり、先に行く予定でいらっしゃいます。計画期間の第 1 期建築工事というところに令和 5 年 2 月 1 日からとなっていますが、この前に区画分の整備を行い、その後の棟を建てて販売していく行為を分割の申請で願い出られたと。工期を分けているので全体工期は長くなっていますが、そういった申請を受け付けたところです。

1 番 そうすると、建売という解釈でいくんですか？それとも分譲？分譲は認められていますから。それによって提出書類とか申請は違ってきますね。ですから最初に言ったとおり、これはどういう扱いになるのですか？今後のこともあるから、一つ例が出ると、この方がやっしまえば、他の方にも認めることになっちゃいますよね。やっぱり慎重に判断してどういう厳格な審査方法でやるのか、ということはきちんと農業委員会で決めとかないといけないと思います。

議 長 これは龍口で 1 件あったのですが、やはり 3 戸建てるということでやりましたが、資金繰りがつかず、1 戸変更届が出て変更手続きで許可した、というケースがあるのですが、これもそんなような感じの内容になっていくのですかね。要するに最初全体を許可しておいてもらって、次、次と、変更届じゃなくて順次やっていく、ここで一括して転用の許可申請が出ていると判断していいのですか？

1 番 2 基・3 基の資金保証はないわけですよね？1 基売れたら次作って、また 1 基売れたらもう 1 棟作る、という考え方でしょう？

事務局 はい、そうです。

1 番 もともと農地転用で認められてきたのは、建物をきちんと建てて農地転用したけど、それが放置されなければ宙ぶらりんな状態にならないから、資金計画や建売は認められている。というので建売というのは農地法上の特例で入っているんですよね。分譲というのはもともと更地のままだから、建物を建てられない恐れがあるということで認められなかったのが 3 年前に条件付きで認められるようになった。だから南小学校の上の S 社も転換した。S 社は建売じゃないですよね？

事務局 はい、そうです。

1 番 これとどう違うんですか？全部一気に作ってしまわないから、誰が見ても宅地化される、荒廃地にならないということがわからないですよ。将来全く2基・3基は未定なわけですから。資金計画の段階に対して第三者から見て客観性が無いです。

議 長 V社さん、一度に3区画、という転用ケースは今までにありましたか？単体で建てられているV社の家はよく見るのですが…。

6 番 下市田2か所ありますが、結局1か所分残っているのは一度に作っているわけではない。徐々に建てているようです。

議 長 こういう様な状況で建てて一戸残っているということ？

6 番 細かくわからないが、9区画ありますからそうなのではないか。

1 番 資金がショートした場合は作れない恐れがありますね。
過去に認めたケースがあるのであればそれはそれで先例になって、我々としても先例に従い、となるし。

6 番 だいぶ前の話で、（農業委員も）私たちより前の時に、下市田で4区画やって1つ何かで引っかかって3区画できて、あれも同時ではなくて一度にはできてない。

議 長 じゃあ、（今回と）同じですね。

6 番 造成してあるから全部（建てて場所を）埋めなければいけないが。

事務局 下市田の先に行っている区画、試験場の上の辺りかと思いますが、ああいったところも基本的に段々に建っていくという現状だったと思います。ただ許可としてはその時に建売住宅として一連でとっていただいて手続きをしているという形になっています。

議 長 要するに一括で許可をとっておいて順次建てていく、という計画ですよね？そうしないとまた出た時に転用の許可を、というかたちで申請が出てくるわけですね。

1 番 違います、全部ですよ。

6 番 他の業者もそうですが、土地の購入とか造成の全体を一括でしておいて、（建物は）1軒、2軒、ずれていく。（資金を）全部集めてはやっていない。

議 長 そうですね。

11 番 資金計画予算書の 3 番に書いてありますが、2,000 万入ったら次の販売金に充てる、と。だからそれでいいかどうかを検討するしかない。

議 長 ではそのケースがあるかどうか。今後もそういうことが出てくる可能性があるということですよ。

事務局 過去にそういうケースがあるかは現状では確認できていないので、今この審議を保留していただき、この時間に確認させていただき、わかりましたらまた再開していただくようにしたいのですが、よろしいでしょうか？

議 長 はい、わかりました。
では、本件はわかりましたら再開することにします。続きまして議案第 16 号についてよろしいですか。事務局説明をお願いします。

事務局 それでは経営基盤法による議案 1 件をお願いいたします。こちらは農地中間管理機構が行う特例事業ということで同機構を介して担い手の方に土地を売買するものとなります。今回は土地の買入れということで後に譲渡するのは山吹の S 氏へ譲渡す予定となっています。以上ご審議をお願いします。

議 長 はい、この件について質疑ありましたらお願いします。よろしいですか。なければ決を採りたいと思います。可とする方の挙手をお願いします。ありがとうございます。全会一致で可とすることに決します。

(約 45 分間 中断)

議 長 先ほどの議案について事務局、わかりましたでしょうか。

事務局長 V 社の件ですが、過去に行われた業者の許可の状況を確認させていただきました。添付資料にあります過去の実績一覧表の 4 番の下市田で行われているものですが、平成 22 年に許可を出しておりまして、この際の資金計画いただいたものは、土地・造成までということでございました。合わせて 510 万という資金計画で許可をだしております。それから（一覧表の）2 番の分譲ですが資金計画 3,500 万の資金確保、内訳として建物が 1000 万、土地造成合わせて 2500 万、合わせて 3500 万という資金確保の書類を出していただいております。いずれにしてもこれも 1000 万の建築費を考えますと、区画数分の建築費の全てを確保していることを求めてはいなかったというように考えられます。少なくとも造成をして農地から転換をして取得した土地を建売分譲に耐えうる基礎を作ったというところで確認をしてきたのかな、と推量いたしますが、な

かなか現実に先程来からご指摘いただいたところからは少し離れている現状はあるのかな、というところです。だた、同じ方で過去にそのような処理をさせていただいているというところから、委員会としてのご審議いただければと思います。補足の説明は以上です。

議 長 ありがとうございます。1 番どうぞ。

- 1 番 過去に農業委員会で認めたということになってしまうと、拒否する正当な理由が特別ないというか無理なのですが、農地法から照らした場合には先ほどの 500 万で認めているというケースは全部資金を借り入れしている人たちからしたら不平等ですよ。今後はやはりきちんとしたルールを作っていかないと、他の方達との公平性が…。役場が何か弱みを握られているようになってしまうので、きちんとした判断基準を作っておく必要があるんじゃないかなと。農地法に照らして。このように私は思うので、今後はそれを検討していただいて、（今回の）その方にも認めるのであれば今後については変わる場合があるという含みを持たせて今回は認めていくしかないかな、と。

議 長 他にご意見はありますか？

先例で許可してきている現状をみて 1 番のご意見も今後参考にして、ということでも今回この件につきましてご意見を伺って決をとりたいと思います。

ご意見ありますか。

それでは今までの説明を聞きながら判断していただきたいと思います。可とされる方、挙手をお願いします。

全会一致で可とします。

ありがとうございます。

本日の審議事項、以上となります。

時に午前 10 時 11 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

11 番 宮下 裕次

議事録署名委員

高森町農業委員

12 番 青山 高志