

第 4 回草津市農業委員会総会  
会 議 録

令和 2 年 10 月 12 日

## 第 4 回 草津市農業委員会総会 会議録

開会 令和2年10月12日（月） 午後1時30分～

- 第 1 会議録署名委員の指名
- 第 2 報告第 19 号  
農地法第4条第1項第8号の規定による届出の報告について（報告）
- 第 3 報告第 20 号  
農地法第5条第1項第7号の規定による届出の報告について（報告）
- 第 4 報告第 21 号  
農地法第18条第6項の規定による賃貸借の解約通知について（報告）
- 第 5 議 第 39 号  
農地法第3条第1項の規定による申請に対し、許可をすることについて  
提案説明、案件に関する質疑、採決
- 第 6 議 第 40 号  
農地法第4条第1項の規定による申請に対し、許可をすることについて  
提案説明、案件に関する質疑、採決
- 第 7 議 第 41 号  
農地法第5条第1項の規定による申請に対し、許可をすることについて  
提案説明、案件に関する質疑、採決

## 1. 農業委員

### ・会議に出席した委員

1 番	山元 泰宏	2 番	石田 隆司	3 番	中野 隆史
4 番	横江 岩美	5 番	横江 年男	6 番	堀井 信一
7 番	山本 英裕	8 番	木村 幸夫	9 番	木下 範明
10 番	中島 紀昭	11 番	小川 雅嗣	12 番	横江 吉美
13 番	中村 好明	14 番	堀 裕子		

### ・会議に欠席した委員

なし

## 2. 農地利用最適化推進委員

### ・会議に出席した委員

1 番	奥村 和夫	2 番	吉川 眞史	3 番	田村 捨要
4 番	中西 真由巳	5 番	久保 和久	6 番	三澤 茂
8 番	中川 正平	10 番	葛原 孝博		

## 3. 事務局

### ・会議に出席した職員

事務局長	田中 好紀	参事	服部 英亜	主査	中鹿 誠
------	-------	----	-------	----	------

事務局長

皆さんこんにちは。

ただいまから第4回農業委員会総会を開催いたします。

本日は、出席委員は14名中14名全員出席で定足数に達しておりますので、総会は成立しておりますことを御報告します。

また、傍聴人はおられません。

なお、議案説明については、個人情報関係から個人が特定されない表現で説明等を行いますので、御了承願います。

また、委員の皆様が御説明いただくときも同様にお願いします。

それから本日は総会終了後、引き続きまして農林水産課の方から「人・農地プラン」についての説明をしたいと依頼がございましたので、15分ほど、お時間をいただきたいと思います。よろしく願いいたします。

それでは、農業委員会憲章の唱和をお願いします。

( 農業委員会憲章の唱和 )

事務局長

ありがとうございました。

それでは、以降の進行を会長よろしく願いいたします。

会長

皆さま、こんにちは。台風も過ぎ去り、来る前はどれほどの被害が出るかと思いましたが、こちらの方では被害もなく喜んでおります。雨の方は結構降りましたが、農家さんは稲刈りの方は終了していると思います。本日は快晴で、午後から畑、田んぼの仕事等、色々あると思います。しかしながら、農業に関しましては先行きがなかなか難しい所がございますので、皆様、農業委員様と推進委員様、御協力いただいておりますので、皆様、農業委員様と推進委員様、御協力いただいておりますので、皆様、農業委員様と推進委員様、御協力いただいておりますので、皆様、農業委員様と推進委員様、御協力いただきたいと思います。

それでは早速議事に入りたいと思います。

本日の議事日程は、あらかじめお手元に配付いたしておきましたとおりでありますので、これを御了承願います。

それでは、これより日程に入ります。

日程第1 会議録署名委員の指名を行います。

会議録署名委員は、会議規程第19条第2項の規定により、議席番号4番 横江 岩美 委員、議席番号11番 小川 雅嗣 委員、以上の兩人を指名いたします。

次に、日程第2 報告第19号農地法第4条第1項第8号の規定による届出の報告について、1番から5番の各案件を議題とし、事務局より、報告事

項の朗読と説明を願います。

事務局

それでは、報告第19号農地法第4条第1項第8号の規定による届出について説明いたします。

この届出は、市街化区域内の自己使用目的に伴う転用です。

今月の届出は5件です。

議案書は2ページ、3ページでございます。

最初に番号1番は、届出人が露天駐車場を整備するため、本人が所有する笠山三丁目地先の登記地目 原野、現況 畑の土地1筆499㎡を転用されようとするものです。

届出地の周囲は、既に住宅開発が進んでおり、一戸建て住宅が立ち並んでおります。また、届出地西側において、新たな分譲宅地の開発が計画されており、駐車場の需要が高いことから、今回の届出がなされたものであります。

敷地の周囲には擁壁を設置し、敷地全体に盛り土を行います。

雨水排水につきましては、U字溝を設置、集水のうえ、市道南笠東73号線の道路側溝へと放流される計画となっております。なお、土地利用計画図中央の市道南笠東73号線と届出地を繋ぐ台形の駐車場を今回の計画にあたり、届出人が取得されております

周囲は、宅地および自己所有地であり、隣地承諾を得なければならない農地はございません。

次に番号2番は、届出人が自宅への進入路として、本人が所有する若竹町地先の登記地目 田、現況 公衆用道路の土地2筆計96㎡を転用されようとするものです。

届出地のうち、●●●番●については、昭和40年頃から届出人の父親により御自宅への進入路として利用されており、届出人は昭和48年に相続により取得されています。今回、転用手続きとれていなかったことが判明し、経過書添付のうえ、届出をなされました。

また、●●●番●については、昭和43年に届出人が進入路として農地法第5条の許可を得たうえ、取得されたものでありますが、地目変更登記がなされておらず、また、当時の許可書を紛失されていることから、今回、再度届出をなされたものであります。

周囲は、宅地、道路、自己所有地であり、隣地承諾を得なければならない農地はございません。

次に番号3番は、届出人が個人住宅の敷地として、本人が所有する木川町

地先の記地目 畑、現況 宅地の土地2筆計245㎡を転用されようとするものです。

届出人は、昭和44年に父親の所有地であった隣接地に御自宅を建築され、当初当該地については畑として利用されておりましたが、その後、倉庫を建築されたり、駐車場として利用されたりしてきたとのことであります。

今回、転用手続きがとれていなかったことが判明し、顛末書を添付のうえ、届出がなされました。

周囲は、宅地および道路であり、隣地承諾を得なければならない農地はございません。

次に番号4番は、届出人が住宅用地として、本人が所有する木川町地先の畑1筆181㎡を転用されようとするものです。

届出地は畑地として利用されていることから、地ならし程度の整地を行い、周囲にコンクリートブロック塀、擁壁を設置し、土砂の流出を防止します。

雨水排水につきましては、U字溝を設置、集水のうえ、前面道路側溝へと放流される計画となっております。

周囲は、畑、宅地、道理、自己所有地であり、農地の所有者から隣地承諾を得られております。

次に番号5番は、届出人が道路位置指定及び2区画の宅地の整備をするため、本人が所有する青地町地先の登記地目 田、現況 畑の土地6筆計371.42㎡を転用されようとするものです。

ここで、道路位置指定とは、私道を、建物が建築できる道路、建築基準法で認められる道路としての指定を受けることを言い、その指定を受けた道路のことを位置指定道路と呼んでいます。

つまり、2区画の宅地に転用されようとしたのですが、奥の区画について接道がとれないことから、御自分で道路を造り、位置指定を受けることで、奥の区画にも住宅を建築できるようにされようとするものです。ちなみに、いわゆる分譲住宅の開発で造られた道路は最終的に市に移管され、草津市道として管理していくことが多いのですが、位置指定道路はあくまでも建築基準法上の道路として指定を受けた私道ですので、個人なり、業者さんなりが管理していくこととなります。

宅地部分と隣地との境界にはブロック工を行い、道路部分の周囲には勾配可変側溝を設置し、地ならし程度の整地を行います。雨水排水につきましては、今回設置する側溝を通じて、既設道路側溝へ放流されます。

なお、届出地の一部が雑種地化しておりますが、これは、平成9年に届出人がバラの温室を建築された際に土が搬入されたものであり、また、一部が

通路形状となっておりますが、これは、温室を取り壊した後、隣接地を開発した際に使用した重機により締固まったものであり、顛末書が添付されております。

周囲は、自己所有地、道路、宅地であり、隣地承諾を得なければならない農地はございません。

本届出につきましては、「農地法関係事務処理にかかる処理基準」第6の3の(2)の届出を受理しない場合に該当しないため、本議案の受理については、問題ないものとし、番号1番、3番、4番は9月3日付け、番号2番は9月18日付け、番号5番は9月30日付けにて、専決規定に基づき、それぞれ局長専決により受理しております。

会長 以上で事務局の説明が終わりました。発言のある方は挙手をお願いします。

( 質問・意見なし )

会長 発言が無いようですので、報告第19号を終わります。

次に、日程第3 報告第20号農地法第5条第1項第7号の規定による届出の報告について、1番から5番の各案件を議題とし、事務局より報告事項の朗読と説明を願います。

事務局 続きまして、報告第20号 農地法第5条第1項第7号の規定による届出について説明いたします。

この届出は、市街化区域内の農地の売買、贈与、賃貸借、使用貸借等の権利移転または権利設定に伴う転用です。今月の届出は6件です。議案書は3ページ、4ページでございます。

はじめに番号1番は、借人が事業所用地として整備するため、貸人が所有する追分南一丁目地先の田1筆1, 328㎡を賃貸借にて借り受け、転用されようとするものです。

整備後は、保育園を運営されている社会福祉法人に転貸され、保育園が開園する予定であります。

当該地は、追分南部土地区画整理事業により平成9年に換地された田であります。

敷地周囲は、既に擁壁が設置されており、敷地全体に盛り土を行います。

雨水排水につきましては、会所柵を介して前面道路側溝へと放流する計画となっております。

周囲は、宅地、自己所有地、道路、公園であり、隣地承諾を得なければならない農地はございません。

なお、本案件は、市街化区域内ではありますが、開発面積が1,000㎡を超えるため、都市計画法第29条の開発許可が必要であり、農地転用届については、開発許可と同時に受理しております。

次に番号2番は、譲受人が分譲宅地として、譲渡人が所有する野路六丁目地先の畑1筆138㎡を売買にて取得し、転用されようとするものです。

隣地との境界には、ブロック工を行い、地ならし程度の整地を行います。

雨水排水については、建築工事の際に外構工事として行う予定であります。

なお、本案件に関しましては、隣地土地所有者に別の開発の計画があり、その計画が整うまで隣地承諾書に押印ができないと断られたとの理由で、隣地承諾書が添付されておられません。

しかしながら、届出地の周囲は畑であり、取水排水は必要がないこと、地ならし程度の整地で済みブロック工も行うことで土砂の流出等も防除もできていることなどから、受理することにつきまして、問題ないものと判断いたしました。

次に番号3番は、譲受人が土地区画整理事業に伴う住宅用地として、譲渡人が所有する南草津プリムタウン土地区画整理事業区域内の南笠町地先の田2筆計1,725㎡、換地面積932㎡を売買にて取得し、転用されようとするものです。

周囲は、土地区画整理事業のエリアでありますことから隣地承諾を得なければならない農地はございません。

次に番号4番と番号5番とは関連する案件ですので一括にて説明させていただきます。

番号4番は、譲受人が共同住宅の建設のため、譲渡人が所有する迫分五丁目地先の田1筆990㎡を売買にて取得し、転用されようとするものです。

鉄骨造り3階建て27戸の学生専用ワンルームマンションが建築される予定であります。

番号5番は、譲受人が3区画の分譲住宅地を造成するため、譲渡人が所有する迫分五丁目地先の田1筆388㎡を売買にて取得し、転用されようとするものです。

隣地との境界にはL型擁壁を設置し、敷地全体に盛り土を行います。また、



両届出地の境界には、コンクリートブロックを設置し、境界を明示します。

雨水排水につきましては、それぞれ会所柵を介し、前面道路側溝へと放流される計画となっています。

周囲は、道路および宅地であり、隣地承諾を得なければならない農地はございません。

最後に、本届出については、「農地法関係事務処理にかかる処理基準」第6の3の(2)の届出を受理しない場合に該当しないため、本議案の受理については、問題ないものとし、番号1番から3番は9月3日付け、番号4番、5番は9月24日付けにて、専決規定に基づき、それぞれ局長専決により受理しております。

会長 以上で事務局の説明が終わりました。発言のある方は挙手をお願いします。

会長 私の方からよろしいでしょうか。

3番の案件ですが、譲渡人の名義が会社になっていますが、会社が田を所有されているのですか。

事務局 当初の所有者は個人です。その後今回の譲渡人が農地転用の5条の届出を出されて、一旦所有されております。プリムタウンは従前地部分の工区が広いので、まだ工事がなされていないことから地目変更ができないとのことで、次の所有者に所有権移転するには再度農地転用の5条の届出が必要なことから、イレギュラーではありますが、法人から法人へ届出がなされたものでございます。

会長 分かりました。他にございませんか。

( 質問・意見なし )

会長 無いようですので、報告第20号を終わります。

次に、日程第4 報告第21号農地法第18条第6項の規定による賃貸借解約通知について、1番と2番の各案件を議題とし、事務局から議案の朗読と説明を願います。

事務局 それでは、報告第21号について説明させていただきます。議案書の6ページをご覧ください。

この届出は、農地法第18条第6項の規定による賃貸借の解約通知であり、農地法第3条による賃貸借権の設定を解除するものです。使用貸借の解約と違い、農地法第3条により設定した賃貸借権を解約する場合は、農地法第18条による解約が必要であり、総会において報告させていただいております。なお、これまでは届出の際に通知書に実印を押印の上、印鑑証明書を添付してもらっていましたが、申請者の負担軽減を図るため、また県内の各市に確認したところ、ほとんどの市では印鑑証明書の添付を求めているという回答であったことから、本市でも今回から運用を見直したところです。印鑑証明書の添付を求めない代わりに、賃借人と賃貸人の両申請者に対して意思確認の通知を行っていることを申し添えます。

それでは今回の案件について説明いたします。今月は2件の届出がありました。

番号1番に関しては、賃借人は賃貸人が所有する岡本町地先の田4筆、計2,532㎡に対して、農地法第3条による賃貸借権の設定をしておりましたが、今回、解約をしたいとの申出がありました。

番号2番に関しても、同一の賃借人からの届出があり、賃借人は賃貸人が所有する長束町地先の田1筆、2,806㎡に対して、農地法第3条による賃貸借権の設定をしておりましたが、今回、解約をしたいとの申出がありました。

解約に至った事由につきましては、賃借人が腰を悪くし、耕作ができなくなったため、今回、それぞれ賃借人と賃貸人との間で合意解約されようとするものです。

なお、この解約通知書につきましては、番号1番、2番とも令和2年9月16日付けで受理しております。

以上、賃貸借の解約通知2件について、受理しましたので報告いたします。

会長 以上で事務局の説明が終わりました。発言のある方は挙手をお願いします。

●●番 聞き洩らしたかもしれませんが、賃貸借解約書は印鑑証明なしということは、押印は何でもいいのですか。契約書と同じ印鑑でなくてもいいのですか。

事務局 これまでは印鑑証明を添付し、実印を押していただいていたのですが、今回の届出からは、押印は実印でなくても構わないというように改めさせていただきました。県内の各市にも確認しましたところ、実印の押印、印鑑証明の添付は求めているということで、本市も申請者の負担を軽減させるため、

今回からそのようにさせていただきました。

事務局長 県にも確認いたしました。法律上は、事務局が他に必要と認めるもの、という書類の中で今まで運用しておりました。印鑑証明の添付、実印の押印という法令上の決まりはありません。

最近では3条の賃貸借はほとんどなく、昔に先代が交わされた契約書を持参されることはもうほとんどないものですから、実質上は無しでやっているのと同じ形になりますが。過度な資料の要求をしないようにという国の基本的な流れもありまして、県あるいは各市に確認させていただきましたところ、印鑑証明を求めているのは本市と大津市くらいです。大津市も過去の契約書の写し・原本がないということなので過去の確認もできないということで、このような扱いにしようとなりました。

その代わりに、先ほど担当が申しましたように、本人が知らない間に申請されるということを防ぐために、市民課でも同様の手法を使っていますが、この申請者にこちらの方から文書を送って、このような申請が出ておりますが本人さんも分かっておられますか、という意味合いでの本人確認の手続きを新たに追加させていただいたところでございます。

●番 解約ですが、その後の話ですが、この申請には関係のない話かもしれませんが、農業委員としたら耕作放棄地になる心配があるのですが、そのような指導は何かされているのですか。本人にこの後どうするのかという確認はされているのですか。

事務局 解約をされるということで、基本的には自作をされるか、また新たに借り手を見つけられて利用権を組んでもらうかという方法はあります。

●番 所有者にどうするのかという確認はされていませんか。

事務局 この案件につきましては、所有者が自作をされるということで、特に利用権を組むという話は聞いておりません。

事務局 解約通知が出てきた段階でその後どうされますか、ということは聞きます。次に借りられる方との賃貸借契約なり利用権なりと同時に持ってこられる場合もあります。ただ、今回につきましては、腰が悪くて耕作できないという理由で解約通知だけ出されてきている状態です。ですので、事務局としましては、今探しておられるかもしれませんが、一旦は自作扱いになります。

次の方を見つけてこられないと今の賃貸借契約を解除できないということはないので、今、解約通知書だけ出されましたら、農業委員会としましては受理するしかありません。

●番  
●● 受理はいいのですが、農業委員会としては耕作放棄地にならないように指導する義務があるのではないですか。それを確認する必要はないのですか。

会長 利用権設定とか小作とかありますよね。我々も3年更新でしていますが、更新がなければそれで終わります。3条で売買なら担当して農業委員に回っていただきますが、使用貸借とか小作とか全部は回り切れません。ですので、通知だけになります。あとは、返してもらった持ち主さん本人がどうされるかまでは、なかなか伺えない状態です。

事務局 長 解約の時には、その後どうされますかと私どもも聞かせていただきます。今の場合、自作をしますというお返事はいただいております。ただ、それは未来永劫、担保されるというものではないということで、山元委員さんがおっしゃることは理解できます。それについては担当地区の農業委員さんと推進委員さんに目配りをしていただいて、何かありましたら、地元の中で対応をしていただくと有難いです。できるだけ耕作放棄地にならないような対応をしていきたいと思っておりますので、どうぞよろしく願いいたします。

会長 他にございませんか。

( 質問・意見なし )

会長 発言が無いようですので、報告第21号を終わります。  
次に、日程第5 議第39号 農地法第3条第1項の規定による申請に対し、許可をすることについて、1番の案件を議題とし、事務局から議案の朗読と説明を願います。

事務局 続きます。議第39号 農地法第3条第1項の規定による許可について説明します。

この申請は農地の権利移転・権利設定にかかる申請です。

今月の申請は1件です。

議案書は7ページです。

番号1番については、譲受人は譲渡人が所有する下笠町地先の田1筆、

2, 831 m<sup>2</sup>を売買にて取得されようとするものです。

譲渡人は京都市にお住まいであり、遠方のため農地の維持管理が困難となっていたところ、当該地は現在譲受人が耕作している農地の近くにあつて管理しやすいことから、両者による合意が得られたため、今回の申請に至りました。

栽培計画については、今後は水稻を作付される予定です。

今回の取得により譲受人の耕作農地が9, 640 m<sup>2</sup>となりますことから、下限面積（第5号）の要件を満たしております。

次に、農地法第3条第2項各号についてですが、第1号の全部効率化要件については、現在所有する農地についても耕作されており、取得後においても全ての農地を効率的に利用して耕作されるものと判断します。

次に第2号の法人要件および第3号の信託要件については、個人のため該当いたしません。

第4号の農作業常時従事要件については、取得後においても耕作に従事できると認められます。

第7号の地域調和要件については、譲受農地の地域生産組合に農地取得後の耕作ルール、農地の保全等について調整されておられますことから、地域調和に支障を生ずる恐れがないと認められます。

以上のことから、農地法第3条第2項各号の許可要件はすべて満たしております。

以上、許可申請書1件について、添付書類等を確認いたしました。不備等はないと考えますので、御審議賜りますようお願いいたします。

会長

以上で事務局の説明が終了しました。ただいまの事務局の説明に関連して、地区担当委員から現地調査の結果ならびに補足説明をお願いします。

1番の案件につきましては、議席番号●番 ●●委員をお願いします。

●番  
●●

今事務局から言われた通り、譲渡人の方は京都からわざわざ機械を持ってきて耕作されておりましたが、年齢が上がってきて機械が故障して耕作できなくなったという話をお聞きしました。それが受渡人の方との話し合いで話がついたとのこと。現地確認しましたが、綺麗に耕作されておりました。継続していただけるということで判子を押ささせていただきました。御審議賜りますようお願い申し上げます。

会長

ありがとうございました。

これより、質疑に入ります。ただいまの、事務局と地区担当委員からの説

明について、発言のある方は挙手願います。

( 質問・意見なし )

会長 無いようでありますので、質疑を終結します。

採決に入ります。ただいま議題となっております議第39号 農地法第3条第1項の規定による申請に対し、許可をすることについて、1番の案件を原案のとおり決定することに、賛成の方は挙手をお願いします。

( 挙手全員 )

会長 挙手全員であります。

よって、議第39号 農地法第3条第1項の規定による申請に対し、許可をすることについて、1番の案件は原案のとおり決定いたしました。

次に、日程第6 議第40号 農地法第4条第1項の規定による申請に対し、許可をすることについて、1番から3番の各案件を議題としますが、3番の案件が推進委員の●●委員が当事者の案件となりますので、先に審議をお願いします。このことについては、農業委員会協議に関する法律第31条の議事参与の制限を運用し、議決権のない推進委員についても当該事案の審議が終了するまで退席していただくものでございます。関係事案終了後、着席していただきます。

それでは推進委員の議席番号●番 ●●委員は退席をお願いします。

( ●●委員 退席 )

会長 それでは、番号3番について、事務局から議案の朗読と説明をお願いします。

事務局 それでは、番号3番を説明させていただきます。

番号3番は、申請人が、農家住宅の離れ、便所、自宅内通路および駐車スペースとして利用するため、本人が所有する御倉町地先の登記地目 畑、現況 宅地の土地1筆370㎡を転用されようとするものです。

申請地は、申請人の義父により、大正11年に応接室の確保のために離れを、昭和4年に便所を建築され、その他通路、駐車スペースとして利用されてきたそうであります。

今回、次世代へ引き継ぐべく土地、建物の整理をされたところ、転用手續

きがとれていなかったことが判明し、顛末書添付のうえ、申請がなされました。

顛末案件であり、盛土等の工事はございません。

雨水排水につきましては、問題なく処理されております。

敷地周囲は、宅地および道路であり、隣地承諾を得なければならない農地はございません。

農地区分については、当該農地は農業振興地域の白地であり、農業公共投資の対象となっていない10ha未満の小集団の生産性の低い農地で、市街化が見込まれる第2種農地と判断されます。また、当該農地以外に第3種農地での事業が困難でありますことから、許可することはやむを得ないものと判断されます。

一般基準については、顛末案件であることから、事業の目的が確実に果たされると判断されます。

よって本議案を許可することについては、農地法第4条第6項に該当しないことから許可相当と考えます。

本申請、添付書類等確認いたしました。不備等はないものと考えますので、御審議賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

会長

以上で事務局の説明が終わりました。ただいまの事務局の説明に関連して、地区担当委員から現地調査の結果ならびに補足説明をお願いします。

3番の案件につきましては、議席番号●番 ●●委員の担当ですが、案件当時、体調不良のため、議席番号●番 ●●委員に担当していただいております。お願いします。

●番  
●●

ただいまの事務局より説明がありました通り、5月12日に現地確認に行きました。その結果、道路、境界、排水につきまして、問題はございませんでしたので、御審議賜りますようお願い申し上げます。

会長

ありがとうございます。これより、質疑に入ります。

ただいまの、事務局及び地区担当委員からの説明について、発言のある方は挙手願います。

( 質問・意見なし )

会長

無いようでありますので、質疑を終結します。

採決に入ります。ただいま議題となっております議第40号 農地法第4

条第1項の規定による申請に対し、許可をすることについて、3番の案件を原案のとおり決定することに、賛成の方は挙手をお願いします。

( 挙手全員 )

会長 挙手全員であります。

よって、議第40号 農地法第4条第1項の規定による申請に対し、許可をすることについて、3番の案件は原案のとおり決定いたしました。

議席番号●番 ●●委員の入場を認めます。

( ●●委員 入場 )

会長 続きまして、番号1番と2番の各案件について、事務局から議案の朗読と説明をお願いいたします。

事務局 番号1番は、申請人が、農業用倉庫を建築するため、本人が所有する北山田町地先の登記地目 田、現況 雑種地の土地1筆200㎡を転用されようとするものです。

先月の総会におきまして、農用地から農業用施設用地へ用途変更について農林水産課から説明があり、審議いただいた案件でございますが、変更手続きが完了し、今回、転用の申請があったものです。

当該地には、申請人が200㎡の自己用農業用施設への転用は許可不要だと思っており、許可を受けずに農業用倉庫を建築されており、今回、顛末書を添付のうえ、申請がなされました。

顛末案件のため、造成等を行われません。

雨水排水につきましては、地下浸透で問題なく処理できております。

敷地周囲は、水路、畑、宅地、道路であり、隣接する農地の所有者から隣地承諾を得られております。

農地区分については、当該農地は農業振興地域の白地であり、農業公共投資の対象となっていない10ha未満の小集団の生産性の低い農地で、市街化が見込まれる第2種農地と判断されます。また、当該農地以外に第3種農地での事業が困難でありますことから、許可することはやむを得ないものと判断されます。

一般基準については、顛末案件であることから、事業の目的が確実に果たされると判断されます。

よって本議案を許可することについては、農地法第4条第6項に該当しないことから許可相当と考えます。



次に番号2番は、申請人が、露天駐車場を整備するため、本人が所有する山田町地先の登記地目 畑、現況 雑種地の土地1筆89㎡を転用されようとするものです。

申請地は、申請人の御自宅から道路を挟んで向かい側にある畑であります。昭和55年頃、申請人の父親が申請地の一部約20㎡をコンクリート舗装のうえ、軽量鉄骨造波板ぶきの車庫を建築され、現在に至っております。今回、申請地全体を露天駐車場として、整備されようとしたところ、当該部分についても転用手続きがとれていないことが判明し、顛末書添付のうえ、申請がなされました。申請地は、前面道路とほぼ同じ高さであることから、盛土等を行わず、既存の車庫を撤去のうえ、全体をアスファルト舗装される計画となっております。

雨水排水につきましては、前面道路側溝へと放流します。

敷地周囲は、宅地および道路であり、隣地承諾を得なければならない農地はございません。

農地区分については、当該農地は農業振興地域の白地であり、農業公共投資の対象となっていない10ha未満の小集団の生産性の低い農地で、市街化が見込まれる第2種農地と判断されます。また、当該農地以外に第3種農地での事業が困難でありますことから、許可することはやむを得ないものと判断されます。

一般基準については、顛末案件であることから、事業の目的が確実に果たされると判断されます。

よって本議案を許可することについては、農地法第4条第6項に該当しないことから許可相当と考えます。

以上2件、添付書類等確認いたしましたが、不備等はないものと考えますので、御審議賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

会長

以上で事務局の説明が終わりました。ただいまの事務局の説明に関連して、地区担当委員から現地調査の結果ならびに補足説明をお願いします。

1番の案件につきましては、議席番号●番 ●●委員、2番の案件につきましては、議席番号●番 ●●委員の担当ですが、先ほども申し上げました通り、案件当時、体調不良のため、議席番号●番 ●●委員に担当していただいております。お願いします。

●番  
●●

1番の案件は9月8日に●●推進委員と、2番の案件は9月9日に●●推進委員と現地確認に行きました。その結果、排水、境界、道路等につきまして問題はありませんでした。御審議賜りますようお願い申し上げます。

会長

ありがとうございます。これより、質疑に入ります。

ただいまの、事務局及び地区担当委員からの説明について、発言のある方は挙手願います。

●●番

2番の案件ですが、89㎡ではないのではないですか。

●●

事務局

農地転用について、1筆の転用につきましては、全て登記簿面積で申請していただくことになっております。4条の場合ですとか、例えば自己用農業用施設で全体のうち何㎡の場合は実測で申請していただきますが、1筆丸ごとの場合は登記簿面積となっております。

都市計画法の開発許可については実測面積が原則です。ですので、同時に申請が上がってきますと、見るからに面積が違うものも多く見受けられます。と言いますのは、今は土地の登記簿を分筆するときは1筆丸々測量を行いまして、ほぼ実測面積に近い登記簿面積ですが、昔の登記簿は引き算で分筆しておりましたので、土地の面積が合わないのは非常に多くございます。その場合は問題ないというのが国、県の見解でございます。まれにですが、100㎡、200㎡ほど誤差が出ているような登記簿も中にはございます。今回、分筆が行われていない中で、実測と登記簿面積が11㎡ずれておりますが、そこは問題ないものと判断しております。

会長

その他、御意見御質問ございませんか。

( 質問・意見なし )

会長

無いようでありますので、質疑を終結します。

採決に入ります。ただいま議題となっております議第40号 農地法第4条第1項の規定による申請に対し、許可をすることについて、1番と2番の各案件を原案のとおり決定することに、賛成の方は挙手をお願いします。

( 挙手全員 )

会長

挙手全員であります。

よって、議第40号 農地法第4条第1項の規定による申請に対し、許可をすることについて、1番と2番の各案件は原案のとおり決定いたしました。

会長 次、日程第7 議第41号農地法第5条第1項の規定による申請に対し、許可をすることについて、1番から4番の各案件を議題とし、事務局から議案の朗読と説明を願います。

事務局 続きまして、議第41号 農地法第5条第1項の規定による申請について説明させていただきます。

この申請は、市街化調整区域内の農地の売買、贈与、賃貸借、使用貸借等の権利移転または権利設定に伴う転用です。

今月の申請は4件です。

議案書は、9ページです。

番号1番は、借人が露天資材置場を整備するため、貸人が所有する岡本町地先の田1筆274㎡を賃貸借にて借り受け、転用されようとするものです。

借人は、土木建築業を営む法人で、現在、隣接地300㎡を露天資材置場として使用されており、今回、資材置場を拡大する必要性が生じたため、申請に至ったものであります。

なお、申請地は、申請時点で盛土がなされていたため、事務局より原状回復をするよう指導を行い、運び入れた土を撤去させましたが、完全な農地への復旧とは認められないことから、顛末書を提出いただいております。

地盤高は、前面道路高とほぼ同じことから、地ならし程度の整地を行います。

雨水排水につきましては、前面道路側溝へと放流されます。

敷地周囲は、田、自己所有地、道路であり、農地の所有者から隣地承諾を得られております。

農地区分については、当該農地は農業振興地域の白地であり、農業公共投資の対象となっていない10ha未満の小集団の生産性の低い農地で、市街化が見込まれる第2種農地と判断されます。また、当該農地以外に第3種農地での事業が困難でありますことから、許可することはやむを得ないものと判断されます。

一般基準、資金関係については、自社工事で賄えるため、問題ないものと判断されます。

よって本議案を許可することについては、農地法第5条第2項に該当しないことから許可相当と考えます。

次に番号2番と3番は関連する案件ですので、一括にて説明させていただきます。

番号2番は、譲受人が自己用住宅を建築するため、譲渡人が所有する矢橋

町地先の田1筆499㎡を売買にて取得し、転用されようとするものです。また、番号3番は、同じ譲受人が露天資材置場および露店駐車場として利用するため、譲渡人が所有する矢橋町地先の田1筆404㎡を売買にて取得し、転用されようとするものです。

譲受人は、大阪市の分譲マンションにお住まいですが、別居されている母親が介護を必要とするようになったことから、同居できる住居を探しておられました。現在は、草津市内にお住まいの妹さんが、大阪まで出向き、母親の介護をしておられる状態です。そのようなことから、妹さんの住居に近い当該申請地に住宅の建築を決められました。また、譲受人は、屋根の防装工事業を営んでおられ、工事に使用する資材および車を保管する場所が必要であることから、住宅の隣地も同時に購入され、転用されようとするものです。

住宅は、介護がしやすいよう平屋建ての計画であり、隣地には、コンクリートパネル、ガードパイプ、カラーコーン等を置かれる計画となっています。

隣地との境界には、擁壁を設置し、敷地全体に盛り土を行います。

雨水排水につきましては、会所柵を介して前面道路側溝へと放流されます。

また、申請地2筆の境界には構造物を設置し、建築敷地を明示します。

敷地周囲は、道路、宅地、雑種地、田であり、農地の所有者から隣地承諾を得られております。

農地区分については、当該農地は農業振興地域の白地であり、農業公共投資の対象となっていない10ha未満の小集団の生産性の低い農地で、市街化が見込まれる第2種農地と判断されます。また、当該農地以外に第3種農地での事業が困難でありますことから、許可することはやむを得ないものと判断されます。

一般基準については、工事見積書、土地売買契約書、土地代金一部支払い済みの領収書、残高証明書の添付があり、事業の目的が確実に果たされると判断されます。

よって本議案を許可することについては、農地法第5条第2項に該当しないことから許可相当と考えます。

なお、番号2番につきましては、都市計画法第29条の開発許可が必要となりますことから、開発許可との同時許可となります。

次に番号4番は、借人が露天資材置場として利用するため、貸人が所有する川原町地先の田1筆1,235㎡を賃貸借にて借り受け、一時転用されようとするものです。

借人は、現在、市が進めております（仮称）草津市第二学校給食センターの建設にかかる関連工事受注業者であります。工事に使用する二次製品を仮

置きするため、工事現場に隣接する申請地を適地として、申請があったものです。ブルーシートを敷設し、製品を仮置きし、工事完了後はブルーシートを撤去します。よって、盛土等は何もございません。

期間は来年3月10日までとなっております。

周囲は、転用予定地および田であり、農地の所有者から隣地承諾を得られております。

農地区分については、当該農地は農業振興地域の白地であり、農業公共投資の対象となっていない10ha未満の小集団の生産性の低い農地で、市街化が見込まれる第2種農地と判断されます。また、当該農地以外に第3種農地での事業が困難でありますことから、許可することはやむを得ないものと判断されます。

一般基準については、見積書および残高証明書の添付があり、事業の目的が確実に果たされると判断されます。

よって本議案を許可することについては、農地法第5条第2項に該当しないことから許可相当と考えます。

以上4件、添付書類等確認いたしました。不備等はないものと考えますので、御審議賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

会長

ありがとうございました。以上で事務局の説明が終了しました。

ただいまの事務局の説明に関連して、地区担当委員から現地調査の結果ならびに補足説明をお願いします。

1番の案件につきましては、議席番号●番 ●●委員をお願いします。

●番  
●●

推進委員の●●さんと一緒に現地確認に行ってきました。原状復帰が不十分なため、顛末書付きということです。状況としましては、隣が事前に前以て借りている土地をもう少し広げるということで、許可もやむなしと考えております。御審議賜りますようお願い申し上げます。

会長

2番と3番の各案件につきましては、議席番号●番 ●●委員をお願いします。

●番  
●●

先月9月17日に●●委員と一緒に現地確認をいたしました。図面のとおり、東側、西側も宅地、ただ南側だけが田んぼではありますが、それまでに新浜町の松井さんとの話し合いもしました。形態もきちんとされていますので、問題もないということで、現地確認の印を押ささせていただきました。御審議賜りますようよろしくお願い申し上げます。

会長 4番の案件につきましては、議席番号●番 ●●委員お願いします。

●番 先ほど事務局がおっしゃたように、給食センターに関わる資材置場という  
●● ことで、一時転用というのは来年3月までの話ということです。田としては  
そのまま、ブルーシートを敷いて荷物がなくなったらまた田に戻る、とい  
う話でしたので、判子を押させていただきました。

会長 ありがとうございます。これより、質疑に入ります。  
ただいまの、事務局及び地区担当委員からの説明について、発言のある方  
は挙手願います。

●●番 今の一時転用ですが、来年の3月までということですよ。最後、田に戻  
●● ったという現地の確認はなされるのですか。

事務局 はい、原状復旧されているかどうか、現場を見させていただいております。  
今回、ブルーシートを敷いて二次製品を置くだけということで土等造成も行  
われませんので、一時転用にすら当たるかどうかというところではございま  
したが、やはり公共工事に絡んでのことでございますので、念には念を押し  
て申請がなされたものでございます。3月10日といたしますのは給食センタ  
ーが市の公共工事の発注ですので、終期がはっきりしています。ですが、工  
期は当初の計画よりは遅れているということです。万が一工期が延びれば、  
延長の申請がなされるということです。一時転用につきましては、3年間ま  
では延長が可能でございます。

●●番 この場合、公共事業でそのままブルーシートを敷いて使うということす  
●● けれども、原状に戻った後、農業委員として現地確認をしておられるのでし  
ょうか。

事務局 一時転用自体は、年間何件も出てくるものではございません。農用地の公  
共工事、下水管、水道管を敷くとき、どうしても近隣で面的整備するとき、  
資材置場を確保しなくてはいけないときに、農用地の一時転用が多少ある程  
度でございます。その際には事務局も現場確認に行きますし、担当の農業委  
員さんも近隣でございますので、原状に戻ったかどうかの確認は行ってい  
ただいております。

実際に、どんな土で復旧されたかの立ち合いの確認まではされていないか  
もしれないですが。

会長 一般的に草津市の公共工事で多いのは、ブルーシートを敷いてから盛り土をする。盛り土を取ってからシートをめくると元に戻る、というのが多いです。

今回の場合はブルーシートだけということですので、普通ブルーシートだけでしたら民間の業者さんでしたら一時転用すら取られないと思いますが、今回は給食センターで公共事業でございますので、念を押して申請を出していただきました。

●●番 きちんと確認をしていただいて、田んぼに戻るようお願いしたいと思います。  
●●

会長 今回、隣地は私が耕作している田んぼですので、大丈夫です。

推進委員 2番の案件ですが、見ていますと住宅用地の開発が499㎡いっぱい  
●番 ぱいでありまして。道路幅が結構広いですが、この住宅が誇大ではないですか。  
●● これだけの面積になるようには思われませんが。

事務局 土地利用計画図のことですね。  
先ほど申しあげましたように、平屋建てですので、大きめの家を建てたいと説明を聞いております。旗竿の形状になっています。

会長 500㎡を超えると開発許可が下りないという部分がありますので、だいたい499㎡目一杯で出されるところも多々ございます。入口がないので、2番も3番も専用道路という形で申請されております。片方が露天資材置場で申請されておりますが、なぜこちらだけ住宅申請しないのか、おそらくゆくゆくはこちらも宅地として売られると思いますが、二軒に対しての、専用道路を半々ずつで持ち合いをなささいという市の指導をなされておりますので、このような旗竿の形状になっております。

事務局長 申請としては用途が違いますので、2件になります。他の案件でも旗竿のようになっている住宅もございます。同じ方が自己用の住宅と資材置場という形でございますので、実質的にはこの間口を一緒に使っておられる可能性はこれからあるかとは思いますが。

申請としましては、住宅と資材置場と案件が二つに分かれますので、開発調整課からそのような指導があります。

事務局

接道部分から専用通路の長さによってどれだけ道路幅を取らなくてはいけないかが決まっているのですが、この長さでしたら2 m幅でいいです。今回の申請では片方で2 m、隣も2 mで、全体敷地としては4 m幅で接道するというイメージです。

ただ接道部分は建築する場合に接しないといけませんので、資材置場部分には関係ないです。

市街化調整区域の住宅は500 m<sup>2</sup>未満の面積しか開発許可が下りませんので、ここは499 m<sup>2</sup>にされています。おっしゃっていただいたように、一体で使うと都市計画法違反になりますので、宅地部分と駐車場、資材置場との間にブロックなのかフェンスなのかは不明ですが構造物を入れて、家の建築敷地はここからここまでと明示するようにと開発調整課から指導があります。調整区域内で自己用住宅の広い家がどんどん農地転用を取って建てられるようになってしまいますので、家、資材置場、と敷地を分けるように、というのが条件とさせていただいております。

接道間口はそれぞれ2 m、2 mとなっております。以上です。

会長

他にございませんか。

( 質問・意見なし )

会長

無いようでありますので、質疑を終結します。

採決に入ります。ただいま議題となっております議第41号 農地法第5条第1項の規定による申請に対し、許可をすることについて、1番から4番の各案件を原案のとおり決定することに、賛成の方は挙手をお願いします。

( 挙手全員 )

会長

挙手全員であります。

よって、議第41号 農地法第5条第1項の規定による申請に対し、許可をすることについて、1番から4番の各案件は原案のとおり決定いたしました。

会長

以上で、本日の会議に付議された許可等の各案件は、すべて議了されたものと認めます。

閉会 午後2時45分



草津市農業委員会会議規程第19条

第2項によりここに署名する

令和2年10月12日

会 長 山本 英裕 \_\_\_\_\_

署名委員 横江 岩美 \_\_\_\_\_

署名委員 小川 雅嗣 \_\_\_\_\_