

第 6 回草津市農業委員会総会
会 議 録

令和 2 年 12 月 10 日

第 6 回 草津市農業委員会総会 会議録

開会 令和2年12月10日（木） 午後1時30分～

- 第 1 会議録署名委員の指名
- 第 2 報告第 24 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 25 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 26 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 45 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 46 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 47 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
- 第 8 議 第 48 号
農用地利用集積計画（案）の決定につき、議決を求めることについて
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
7 番	山田 稔幸	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
------	-------	----	-------	----	------

農林水産課

課長	太田 一郎	主事	宮崎 悠子
----	-------	----	-------

事務局長

皆さん、こんにちは。

ただいまから第6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。

御連絡ですが、本日また9月から続けて4回目の爆破予告がございまして、今回については、群馬県の草津町と市内の市役所、温泉施設、宿泊施設、娯楽施設、学校、老人ホームに、高性能なサリン入り手榴弾とコロナウイルス入り爆弾を朝3時34分から夕方4時33分に爆破しますということでした。

昨日に職員で不審物がないかの確認はしております。本日は通常業務でございまして、定例に開会をさせていただきたいと思っております。申し訳ございませんが、御協力をよろしくお願いいたします。

それでは、農業委員会憲章の唱和をお願いいたします。

(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、会長よろしくお願いいたします。

会長

皆様、こんにちは。

本日はお忙しい中、出席していただきありがとうございます。

本日も天気が良く、12月と思えないほどの暖かい気候が続いております。

快晴が続いておりますので、農作物もすくすくと育ち、出来がいいのですが、市場の方では値段が安くて野菜が売れずに、大根が78円とか、白菜が158円とか、豊作貧乏のような状態となっております。

これもコロナ禍の流れ、影響もありまして、米の方も外食産業等で需要が減っており、正確な数字の発表はまだ出ておりませんが、来年度の需給調整はおそらく減反が増えるであろうと思われまます。

こういった農業情勢はかなり厳しい中で、別の面からも厳しさがやってくるだろうと思われまますが、皆様におかれましても、これからより一層の努力をしていただかないと、苦しい農業情勢や困難を乗り越えられないかもしれません。

12月に入りまして師走ということで、これから忙しくなりますけれども、

皆さんもお体には気を付けていただいて、年末を乗り越えていただきたいと思います。

それでは、本日もどうぞよろしく願いいたします。

会長

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6番堀井 信一 委員、議席番号9番 木下 範明 委員、以上の兩人を指名いたします。

会長

次に、日程第2 報告第24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4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24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4件です。

議案書は2ページでございます。

はじめに番号1番は、届出人が露天の物置場として利用するため、本人が所有する草津二丁目地先の登記地目 畑、現況 雑種地の土地1筆85㎡を転用されようとするものです。

届出地は、他人の宅地に囲まれており、その宅地を通らなければ入ることができないため、耕作されなくなっておりました。その後は、隣接にお住まいの方が物置として利用されていたとのことであります。

周囲は、宅地および水路であり、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2番は、届出人が住宅敷地の一部として利用するため、本人が所有する野路町地先の登記地目 畑、現況 宅地の土地1筆72㎡を転用されようとするものです。

届出人は、当該地を昭和16年に売買にて取得され、自己用住宅を建築されました。その後、昭和26年に御結婚、転居されましたが、土地の名義は

届出人のままでありました。

今般、財産の調査を行われたところ、当該地の地目が畑であったことから、顛末書添付のうえ、届出があったものであります。

周囲は、道路、宅地、境内地であり、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、届出人が宅地を延長（拡張）するため、本人が所有する野路五丁目地先の登記地目 畑、現況 宅地の土地1筆29㎡を転用されようとするものです。

届出人は、隣接地を平成10年頃から薬局に貸されておりましたが、平成23年に一部増築をなされた際、転用手続きを失念されていたとのことであり、今回、経過書添付のうえ、届出があったものであります。

周囲は、道路、宅地、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4番は、届出人が土地区画整理事業に伴う宅地利用を行うため、本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1筆2,314㎡、換地面積1,196㎡を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。

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番は11月25日付け、2番は11月27日付け、3番は11月6日付け、4番は11月17日付けにて、専決規定に基づき、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24号を終わります。

次に、日程第3 報告第25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4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25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4件です。

議案書は2ページ、3ページでございます。

はじめに番号1番は、譲受人が共同住宅建設のため、譲渡人が所有する野路町地先の田2筆 計508㎡を売買にて取得し、転用されようとするものです。

計画では、鉄骨造り3階建て、15戸の共同住宅となっております。

周囲は、宅地、道路、転用予定地であり、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1筆 124㎡、換地面積63㎡を売買にて取得し、転用されようとするものです。

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1筆28㎡、換地面積14㎡を売買にて取得し、転用されようとするものです。

2番、3番ともに、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。

また、2番、3番ともに、今回の譲渡人が取得する際に転用の届出がなされておりますが、当該地は、今後工事が行われるエリアであることから地目変更登記ができず、今回、エンドユーザーである個人に所有権を移転するにあたり、再度届出をなされたものでございます。

次に番号4番は、譲受人が御自宅の駐車場および庭にするため、譲渡人が所有する木川町地先の畑1筆25㎡を売買にて取得し、転用されようとするものです。

譲受人が、駐車場を拡張したく、譲渡人にお問い合わせされたところ、了承いただけたことから、今回、届出がなされました。

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。

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番は11月27日付け、2番、3番は11月6日付け、4番は11月25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 2番、3番ですが、換地面積が63㎡、14㎡というのは、この面積で家は建たないと思うのですが、残りの分は以前に済ましたか、これから済まされるのか、いかがなものでしょうか。

事務局 今回取得される63㎡、14㎡で家を建てられるのではなく、今回の譲受人の方から買われる分だけ出てきていることになっております。

区画整理の中ですので、新しい区画が並んでいても、旧所有者が同じ方とは限りませんので、手続きがバラバラになってしまいます。

会長 残りの分も取得できるという保証はあるのでしょうか。

事務局 確認までは取っておりませんが、それは大丈夫かと思えます。

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25号を終わります。

会長 次に、日程第4 報告第26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26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説明させていただきます。

議案書の5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。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北山田町地先の畑1筆、1,591㎡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、賃借人が高齢のため耕作ができなくなったため、今回、賃貸人との間で合意解約をされようとするものです。解約後は自作をされるそうです。

番号2番に関しては、賃借人は賃貸人が所有する北山田町地先の田2筆、計3,020㎡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、賃借人が高齢により耕作が継続できなくなったため、今回、賃貸人との間で合意解約をされようとするものです。解約後は自作をされるそうです。

なお、この解約通知書につきましては、番号1番は10月29日付けで、番号2番は11月9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。

(質問・意見なし)

会長 発言が無いようですので、報告第26号を終わります。

会長 次に、日程第5 議第45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番から3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45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3件です。

議案書は6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山田町および南山田町地先の田および畑4筆、計3,717㎡を売買にて取得されようとするものです。

譲渡人が相続により居宅・農地等を一括で譲り受けたが、耕作できないため引き受けてほしいと願い出られたところ、譲受人が承諾され、両者の間で合意がなされたため、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（畑も含めて）です。

今回の取得により譲受人の耕作農地が5, 347㎡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。

番号2番については、譲受人は譲渡人が所有する集町地先の田1筆、1, 038㎡を売買にて取得されようとするものです。

譲渡人は高齢であり、後継者もいないため農業経営ができなくなっていました。一方で当該地は譲受人が所有する農地と隣接しており、効率的な農業経営が可能であることから、両者の間で合意がなされ、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11, 885.28㎡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。

なお、先程の案件と同様、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。

番号3番については、譲受人は譲渡人が所有する芦浦町地先の田1筆、1, 715㎡を売買にて取得されようとするものです。

譲渡人が耕作できなくなったため引き受けてほしいと願い出られたところ、譲受人が承諾され、両者の間で合意がなされたため、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7, 253㎡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。

なお、先程の案件と同様、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3件について、添付書類等を確認いたしましたが、不備等はないと考えますので、ご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、議席番号●番 ●●委員をお願いします。

●番 11月11日に●●推進委員と現地確認に行きました。問題ないものと判断いたしましたので、御審議賜りますようお願い申し上げます。

会長 2番の案件につきまして、議席番号●番 ●●委員をお願いします。

●番 11月13日に●●推進委員と現地確認に行きました。問題ないものと判断いたしましたので、御審議賜りますようお願い申し上げます。

会長 3番の案件につきまして、議席番号●●番 ●●委員をお願いします。

●●番 11月20日に現地確認に行きました。事務局の説明通りです。問題ないものと判断しますので、御審議賜りますようお願い申し上げます。

会長 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45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番から3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45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番から3番の案件は原案のとおり決定いたしました。

会長 次に、日程第6 議第46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46号 農地法第4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自己使用目的に伴う転用です。

今月の申請は2件です。

議案書は、7ページです。

番号1番は、申請人が、農業用倉庫を建築するため、本人が所有する矢橋町地先の田1筆498㎡を転用されようとするものです。

申請人は、大津市にお住まいですが、現在、草津市内で約1.2haの田を耕作されております。

申請地の隣地に既に農業用倉庫を保有されておりますが、今後も、草津市内におきまして耕作面積を増やしていく予定であることから、新たな農業用倉庫が必要となり、申請があったものであります。

敷地北側および西側の境界にはL型擁壁、南側の境界には側溝を設置し、敷地全体に盛り土を行います。

雨水排水につきましては、新設する側溝に集水のうえ、雨水枿を介して、東側道路側溝へと放流する計画となっております。

敷地周囲は、田、道路、自己所有地であり、南側の田の所有者（自作地）および北側の田の耕作者から隣地承諾を得られております。

北側の田の所有者の方は、日当たりが悪くなることから承諾できないとのことではありますが、現地確認もしたところ、高さ約7mで他の建築物と比べても特段に高いとは言えないこと、また、耕作者は承諾されていることから、やむを得ないものと判断しております。

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、工事見積書および資金提供の承諾書の添付があり、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、牛糞の乾燥施設として利用するため、本人が所有する芦浦町地先の田1筆958㎡を転用されようとするものです。

申請人は、御自宅の敷地に牛舎を保有し、肉牛約30頭を飼育されております。

また、少し離れた畑地に牛小屋および牛糞の乾燥場を確保されております。

今までは、その乾燥場まで牛糞を運び乾燥させておられましたが、周辺に宅地開発の計画が持ち上がっており、将来的にそこに運び込むことが難しくなることから、御自宅、牛舎に隣接する申請地を適地として、申請があったものであります。

敷地全体に約30cm盛り土を行い、牛舎が立つ場所と同じ高さにします。

その後、乾燥させるための簡易なビニールハウスを建てる計画であります。乾燥場として利用するにあたっては、県の担当部局に相談しながら整備していただくよう指導しております。

周囲は、宅地、道路、自己所有の田であり、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、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。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
●● 1 月 13 日に●●推進委員と現地確認に行きました。事務局の説明がありました通り、周辺を見て回った結果、問題ないものと判断します。御審議賜りますようお願い申し上げます。

会長 2 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
●● 1 月 19 日に●●推進委員と現地確認に行きました。隣接農地は自己所有地ですので、説明通り問題ないものと判断します。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。それでは、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。

●●番
●● 隣地関係図を見ておりますが、上の方に●●●番地の宅地とありますが、この宅地は申請者さんの所有ですか。

事務局 ●●●一●番地については、申請者宅です。●●●番地につきましては、他の方の所有地です。

●●番
●● 牛糞、乾燥地にされるということで、空気の関係はどうなのかなと感じております。隣接の方の同意とか、どうなのかなと感じております。
先ほど聞いておりますと、同意は要らないという話であったかと思いますが、いかがなものでしょうか。

事務局 農地転用の申請につきましては、隣地承諾を取っていただいておりますのは農地の所有者さんだけです。営農上に支障があるかどうかで判断させていただきますので、宅地、雑種地等の所有者さんからの隣地承諾は取っていただいております。

ただ、今おっしゃっていただいているように、臭いの面、雨水排水の面もございますので、何度となく御本人さんとお話させていただいております。

すでに同じ町内で乾燥場をお持ちです、そのノウハウを生かしてやるから大丈夫と返事をいただいておりますので、この宅地の所有者さんには何も事務局からはアプローチはしていません。

●●番
●●

今後トラブルのないように気を付けていただきたいと思います。

会長

ただいまの件ですが、農業委員会としての地目変更につきましてはやむを得ないかもしれませんが、家畜関係の糞尿処理についての法的な問題はないのか、臭いとか虫が発生するとか大雨になった時に染み込んだ汚水が漏洩するとか、多々問題はあるかと思います。

そういったところの法的な何かないのでしょうか。

事務局

実際、草津市内で販売用の牛を飼われているのが2軒ありまして、今回そのうちの1軒でございます。事務局にも農林水産課にも牛に関してノウハウがございませんので、詳しく知っておられる県の畜産担当課に相談していただくようにお伝えし、実際に県と調整を取りながら進めていただいております。

●●番
●●

関係部署に色々な調整をしていただいて、くれぐれもトラブルのないようにお願いします。

会長

糞尿処理といえども産業廃棄物扱いとなりますと、すごく資格審査が難しくなります。産業廃棄物は県の方に届出は難しいです。県の農業担当者の方と確認をしてから下ろす方がいいのか、どうなのでしょう。

事務局

県の見解では、今回、乾燥させる牛糞を販売すると厳しい規制がかかります。申請者さんに確認したところ、販売するほどの量ではないですので、自分の農地で使う、処分するとのことでしたので、販売基準までは求められていないところでございます。

会長

販売になると、肥料法の方から問題が発生すると思います。産業廃棄物扱いですので、そちらの方の処理についての問題があるかないかですよね。

判断のしようがないので、自己使用かそうでないか、そういったところは県の方に確認していただきたいと思います。

事務局

相談に来られた時に、思いつく限り、農林水産課や、開発調整課に開発行為に当たらないのかとか、ひとつひとつの担当課に確認いたしましたし、相談にも行っていただきました。必要な手続きは取っていただいております。

開発については、これは農業用施設ですので要りません、と報告は受けております。関係部署とは調整は取らせていただいております。

会長 農業委員会としては、これ以上は突っ込めないというところですよ。
よろしいでしょうか。

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46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46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 次に、日程第7 議第47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47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、8ページ、9ページです。

はじめに番号1番は、譲受人が、露天資材置場および露店駐車場を整備するため、譲渡人が所有する南山田町地先の畑1筆694㎡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、大津市で、不動産業、建設業を営む法人であります。今回、事業拡大に伴い、草津市内で資材置場を探しておられたところ、当該地で話がまとまり申請がなされました。

隣地との境界には、コンクリートブロックを設置し、敷地全体に盛り土を行います。

雨水排水については、申請地西側のU字溝を介し、南側水路へと放流する計画となっております。

周囲は、宅地、雑種地、水路であり、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、工事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。

なお、当該の隣接地では、平成26年に、ある不動産業者が、露天資材置場を整備するため、田3筆計4,092㎡において、開発、農地転用の手続きを進めておられました。

農地転用は許可され、当該法人に所有権を移転後、工事が始まりましたが、工事車両の運行ルートなどで地域との調整がつかず、中断となってしまいました。

その後、当該法人が経営不振に陥り、事業はストップしたままでありましたが、債務整理の段階で、工事はある程度進んでいたことから、雑種地へと地目変更され、所有者も地元にあります法人になったという経過がございます。

今回の譲受人が、その土地も含め整備する計画であります。前回の事業が完了しているとは言いがたいことから、全体のエリアについて事業計画変更を行うよう指導しており、現在、準備を進めておられます。

なお、地域との調整については、既に地元説明会を開催され、当時、問題となりました工事車両のルートも含め了承をいただいております。

次に番号2番は、譲受人が、露天駐車場を整備するため、譲渡人が所有する下笠町地先の田4筆 計2,885㎡、畑1筆 8㎡ 合計2,893㎡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、栗東市において不動産業を営む法人であり、草津市内におきましても住宅開発の実績がございます。

今回の申請地につきましては、以前の西消防署の裏手にあたり、約10年前に開発された大規模住宅地の中にごございます。

周囲が開発されるにつれ、違法駐車も目立つようになっていることから、

約90台駐車できる駐車場の整備を計画されたものであります。

周囲は、既に擁壁が設置されており、宅地化されておりますが、高低差がかなりございます。

今回、既存の擁壁を利用する形で、出入り口であります申請地東側の市道下笠芦浦線と摺り付けを行います。

雨水排水につきましては、申請地北側にU字溝を設置し、会所柵を介し、西側水路へと放流されます。

周囲は、宅地、道路、水路であり、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、街区の面積に占める宅地面積の割合が40%を超えていることから、宅地化の状況が一定程度に達している第3種農地と判断されます。また、第3種農地での農地転用申請については、原則許可することとなっております。

一般基準については、工事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。

次に番号3番は、借人が、露天資材置場として利用するため、貸人が所有する下笠町地先の畑1筆472㎡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、市内で不動産業を営む法人であります。今まで利用していた資材置場が利用できなくなり、今回、同じ下笠町におきまして、借り受けができる土地が見つかったことから、申請があったものであります。

現状、畑であることから、切土盛り土等の造成工事を行わず、整地程度で利用する計画となっております。

また、雨水排水につきましても、現状のまま、自然透水での処理となっております。

周囲は、宅地、田、貸人の所有地、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。

一般基準については、造成工事等行われなことから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4番は、借人が、自己用住宅建築のため、貸人が所有する北大萱町地先の登記地目 畑、現況 宅地の土地2筆 計406㎡を使用貸借にて借り受け、転用されようとするものです。

借人は、市内の賃貸アパートに御家族でお住まいですが、手狭になってくることから、祖母が所有する当該地を適地として申請があったものであります。

申請地は、以前から御実家の敷地の一部として利用されておりましたが、今回の建築にあたり、調査されたところ、農地転用手続きがとれていなかったことが判明し、顛末書添付のうえ、申請があったものであります。

既に宅地として利用されていることから、造成工事等はございません。

また、雨水排水につきましては、既存のU字溝を利用し、前面道路側溝へと放流されます。

周囲は、宅地、貸人の所有地、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、工事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 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。

会長 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 9月17日に●●推進委員と現地確認に行きました。境界、排水面に問題

●● はございませんでしたので、報告いたします。

会長 2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 11月18日に●●推進委員と現地確認に行きました。事務局の説明通り
●● です。問題ないものと判断し、確認させてもらって、判を押させてい
ました。

会長 3番の案件につきましては、私が説明いたします。

先日、●●推進委員と現地確認に行きました。当該地は、周りの田んぼ等、
隣地承諾いただいておりますので、何ら問題ないものと判断します。

当該地は形もいびつですし、生産性が低く、畑等に転用許可はやむを得な
いと考えております。許可相当と聞いておりますので、御審議賜りますよう
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 ●●委員をお願いします。

●番 先日、現地調査に行つてまいりまして、事務局の説明通りで、現在宅地と
●● して使われている所で、近隣にも農地はないですので、問題ないものと判断
いたします。

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47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47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のうち、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 次に、日程第8 議第48号 農用地利用集積計画（案）の決定につき、議決を求めることについてを議題とし、農林水産課から議案の朗読と説明を願います。

農林水産課 議第48号 農用地利用集積計画（案）の決定につき、議決を求めることについて、御審議を賜りたくよろしくお願い申し上げます。詳しい内容につきましては、担当の方から説明いたします。

農林水産課 今回の農用地利用集積計画（案）につきましては、農業経営基盤強化促進法に基づく、農用地の所有権移転および利用権設定についてでございます。

去る、10月に当事者より農用地等所有権移転申出書とあわせまして農用地等利用権設定申出書が提出されましたので、農業経営基盤強化促進法 第18条第1項に基づき、農用地利用集積計画（案）を作成し、農業委員会の決定を求めるものでございます。

1ページめくっていただきまして、こちらは所有権移転の各筆明細になります。●●●●氏から●●●●氏に農地の所有権が移転されます。次ページは移転される農地の位置図になります。

農業経営基盤強化促進法に基づく所有権移転につきましては、農地法第3条による手続きが不要であり、その要件としましては、売り手についてはございませんが、買い手については、農業経営基盤強化促進法第18条3項に規定されており、1. 農用地利用集積計画の内容が本市基本構想に適合するものであること。2. ①農用地のすべてを効率的に利用して耕作すること。②農作業に常時従事すること。が要件となっています。具体的には、認定農業者の方などが対象となります。

次に利用集積計画による所有権移転のメリットとしましては、売り手側は、800万円の譲渡所得にかかる特別控除を受けることができ、買い手側は、登録免許税の税率が2%から1%に、不動産取得税は課税額の3分の1が控除となります。

ただし、特例の適用対象となる土地は、農用地区域内のものに限りま

そして次ページは利用権設定の利用集積計画（案）となりまして、農地を

買われた●●●●氏が利用権設定により●●●●●●●●●●へ農地を貸されるものです。

次のページは今回の利用権設定による面積の集計で、その次の最終ページは、今回の利用権設定の各筆明細となります。

今回は、土地の購入と同時に●●●●●●●●●●への利用権設定を行うため、当該法人が耕作を行うこととなります。

当該法人は本市基本構想に基づく法人であり、農用地を効率的に利用して耕作を行っており、耕作者としては十分であると判断したため、所有権移転については問題ないものとなりました。

●●●●氏は、平成29年6月と11月、そして今年令和2年2月にも、農業委員会での承認を得て、農地の所有権移転と利用権設定を行っておられます。

以上で説明を終わらせていただきます。

御審議賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

会長 以上で農林水産課の説明が終わりました。これから質疑に入ります。ただいまの農林水産課の説明に対して、発言のある方は挙手願います。

(質問・意見なし)

会長 皆様、今回初めて農業委員になられた方は、あまりこの制度について分かっておられない方が多いと思われますので、簡単に説明させていただきます。

集積計画の中で所有権移転をしていただくと、認定農業者さんが農用地区域内の整備田を基盤強化促進法で購入されるときに、売った方の税制で800万円までの控除がございます。そういう制度の利用を受けてもらうのに集積案を出してもらっています。

こういう税制面で有利になっていますので、今の地価が安いときにあまり動きがございませんので、この制度を使っていただきますと、認定農業者さんとかが田んぼを購入されるときに、売り渡される方は税金が800万まで免除になりますので、有利というものでございます。

今まであまりこういった利用がなかったのですが、地価がこれだけ安くなってきましたので、このような事例がたまにございます。

会長 その他、御意見・御質問はございませんか。

●●番 教えていただきたいのですが、1筆1筆で、農業委員会にかかってくるの
●●

ですか。
10月に同じような報告をいただきましたが、今回、これに足されたとい
うことですか。

会長 これは特別案件で、1件ずつ出てきますので、多々あるものではございま
せん。

農林水産課 昨年あたりから、国の方は全国的に担い手への農地の集積率8割を目指さ
長 れております。そのために農地中間管理事業という制度を利用してほしいと
いうものでございます。

全国的にはまだ10何%という利用率です。草津市内におきましては、従
来からJAさんの方で受委託事業をなされておりますので、昔からのやり取
りがございますので、その影響が大きいと思っております。

もう一つは、個人の相対での利用権の設定です。利用権設定期間は標準が
3年になっておりまして、農地中間管理事業は期間が10年以上となっております。
あくまで推測になりますが、その辺りが何らかの影響があるのかな
と思っております。

補足ですが、過去に何度か、これを使ったら交付金が出るというものでし
たが、それも年々下がる一方で、今の予定ですと、令和5年で交付金も無く
なってしまうという方向で話が進められております。

事務局長 一番大きいのは、中間管理事業は耕作を依頼する方が白紙で委任をして、
マッチングします。今の農協さんや受委託さんがやっておられるのは相対な
ので、その辺りが影響あるのかと思っております。草津市内だけではなく、
全国的に利用率が低いということは、何か制度的にひっかかるところがある
のかなと感じます。

●●番 今話を聞いておりますと、その制度は失敗であると感じます。我々はこ
●● んな厳しいときに中途半端なことはやめてほしいと言いたくなります。

会長 その他、御意見・御質問はございませんか。

(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48号 農用地利

用集積計画（案）の決定につき、議決を求めることについて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48号 農用地利用集積計画（案）の決定につき、議決を求めることについては、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40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12月10日

会 長 山本 英裕 _____

署名委員 堀井 信一 _____

署名委員 木下 範明 _____