

第 1 1 回草津市農業委員会総会
会 議 録

令和 3 年 5 月 10 日

第 11 回 草津市農業委員会総会 会議録

開会 令和3年5月10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 13 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（報告）
- 第 3 議 第 19 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 4 議 第 20 号
農地法第5条の規定による許可につき、事業計画変更の承認をすることにつ
いて提案説明、案件に関する質疑、採決
- 第 5 議 第 21 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 6 議 第 22 号
草津農業振興整備計画の変更（除外）につき、意見を求めることについて
提案説明、案件に関する質疑、採決
- 第 7 議 第23 号
草津農業振興整備計画の変更（用途変更）につき、意見を求めることにつ
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	13 番	中村 好明

・会議に欠席した委員

12 番	横江 吉美	14 番	堀 裕子
------	-------	------	------

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	相井 義博	参事	服部 英亜	主査	米田 由佳
------	-------	----	-------	----	-------

農林水産課

課長	舟木 朋宏	主任	井上 匡史
----	-------	----	-------

事務局長 定刻となりましたので、ただいまから第11回農業委員会総会を開催いたします。

目下、コロナウィルス感染症対策として、庁舎内は、換気のため窓の開放を行っておりますこと、予め、御了承願います。

本日、12番 横江 吉美委員、14番 堀 裕子委員が欠席されておりますが、出席委員は14名中 12名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、本日は傍聴の方はおられません。

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。

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す。それでは、会長よろしく願いいたします。

会長 皆さま、こんにちは。

5月の連休が過ぎて暖かくなって参りました。仕事中は田んぼですのでマスクはしていませんけど、マスクをしていると熱がこもって暑くなってきます。新型コロナも変異型やインド型が猛威をふるっているようでして、皆様、感染には十分御注意いただいて支障がないようにして頂きたいと思えます。

5月の連休が過ぎて田植えシーズンの真っ只中だと思えます。お忙しい中、皆さんたくさん御出席頂いてありがとうございます。例年この時期、5月の総会では欠席者がある程度出ているのですが、今回地元農家さんで欠席者が一人も出ず、有難く思っております。こういう御時世ですけど、許可は下ろしていかなければならないので今後とも公的な立場として仕事をして頂きたいと思えますのでよろしくお願い致します。

会長 ただいまから、第11回 草津市農業委員会総会を開会します。

本日の議事日程は、予め、お手元に配布いたしました通りでありますので、これを御了承願います。

会長

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、会議規則第18条第2項の規定により、議席番号5番 横江 年男委員、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。

会長

次に、日程第2 報告第13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」番号1番から番号5番までを議題とし、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13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5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、借人が一戸建て専用住宅を建てるため、貸人が所有する追分南六丁目地先の田1筆180㎡を使用賃借にて借り受け、転用されようとするものです。

前面道路高に合わせ、盛土を行います。

雨水排水については、前面道路側溝へ放流する計画になっています。

周囲は、貸人所有地、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。

次に番号2番と番号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、露天駐車場を整備するため、譲渡人が所有する野路東四丁目地先の田2筆計1, 295㎡を贈与にて取得し、転用されようとするものです。譲受人は譲渡人の子および孫であります。

また、番号3番は、譲受人が、同じく露天駐車場を整備するため、譲渡人が所有する野路東四丁目地先の田1筆285㎡を贈与にて取得し、転用されようとするものです。譲受人と譲渡人は親戚関係にあり、譲受人は譲渡人の身の回りの世話をを行う等、後見的役割を果たされていたことから遺言により贈与されるものです。

前面道路高に合わせ、盛土を行います。

雨水排水については、それぞれ敷地西側水路および前面道路側溝へ放流する計画になっています。

周囲は、水路、宅地、道路、鉄道用地であり、隣地承諾を得なければならぬ農地はございません。

次に番号4番は、譲受人が、露天自転車置場として、譲渡人が所有する平井四丁目地先の登記地目 畑、現況 宅地の土地1筆148㎡を売買にて取得し、転用されようとするものです。

届出地は、当該地西側に昭和48年、49年に譲渡人の父親により共同住宅が建築された際からプロパン庫が建っており、今回、顛末書を添付のうえ届出があったものであります。

既に造成されているため工事はございません。

周囲は、宅地、雑種地であり、隣地承諾を得なければならぬ農地はございません。

次に番号5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2,132㎡を売買にて取得し、転用されようとするものです。

前面道路高に合わせ、盛土を行います。

雨水排水については、既設排水柵を介し、前面道路側溝へ放流する計画になっています。

周囲は、宅地、道路、水路であり、隣地承諾を得なければならぬ農地はございません。

なお、本届出につきましては、「農地法関係事務にかかる処理基準」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、受理については問題ないものとし、番号1番から番号5番すべて4月13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、報第13号、番号1番から番号5番までの報告を終わります。

会長 次に、日程第3 議第19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」番号1番から番号4番までの各案件を議題と

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19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4件です。議案書は4ページ、5ページです。

番号1番は、譲受人が譲渡人の所有する馬場町地先の田4筆、2,639㎡を売買にて取得されようとするものです。

譲渡人は、当該農地を平成30年に相続により取得されましたが、市外在住のため耕作ができない状態でありました。また、親戚である譲受人は、圃場整備を見据え規模拡大を考えておられました。そのため、両者で話がまとまり今回の申請に至ったものであります。

栽培計画については、今後、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は12,472㎡となりますことから、農地法第3条第2項第5号に定める下限面積の要件を満たしております。

また、その他の要件についてですが、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全て耕作されており、取得後においても効率的に利用、耕作されるものと判断しております。

第2号の法人要件および第3号の信託要件については、譲受人は個人である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と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全て満たしております。

次に番号2番と番号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。

譲受人が譲渡人の所有する南笠町地先の畑1筆707㎡および田2筆計508㎡をそれぞれ売買にて取得されようとするものです。

譲受人は申請地の隣接地におきまして約6,000㎡の畑を所有し、ぶどうを栽培されておりますが、さらなる規模拡大を図ろうとされています。また、譲渡人は高齢および病氣療養中のため、耕作の継続が困難となりました。そのため、両者で話がまとまり今回の申請に至ったものであります。

栽培計画については、今後、ぶどう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は7, 303 m²となりますことから、農地法第3条第2項第5号に定める下限面積の要件を満たしております。

また、その他の要件についてですが、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全て耕作されており、取得後においても効率的に利用、耕作されるものと判断しております。

第2号の法人要件および第3号の信託要件については、譲受人は個人である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と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全て満たしております。

次に番号4番は、譲受人が譲渡人の所有する芦浦町地先の畑1筆、89 m²を売買にて取得されようとするものです。

譲渡人は、高齢により耕作、管理維持が困難になってこられました。また、譲受人にとって、自宅からほど近い当該地は自家野菜を栽培するのに適しております。そのため、両者で話がまとまり今回の申請に至ったものであります。

栽培計画については、今後、露地栽培に適したきゅうりやなすなど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は7, 342 m²となりますことから、農地法第3条第2項第5号に定める下限面積の要件を満たしております。

また、その他の要件についてですが、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全て耕作されており、取得後においても効率的に利用、耕作されるものと判断しております。

第2号の法人要件および第3号の信託要件については、譲受人は個人である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と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全て満たしております。

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。

番号1番の案件につきましては、議席番号1番委員をお願いします。

1番

今、事務局から説明のありました通りでございます。

現地確認に推進委員さんと一緒に4月8日に確認いたしました。説明のありましたように、放棄田でございまして、確認した日は譲受人の方が、除草等をされていまして、これから耕作するための準備をされていまして。問題ないと判断いたします。以上でございます。

会長

ありがとうございます。

番号2番と3番の案件につきましては、議席番号3番委員をお願いします。

3番

2番と3番は先ほど事務局の方から関連があるということで、一括の報告をさせていただきます。

購入される方が、ぶどう園を近隣で隣接した形で経営されていまして、それを拡張したいということで農地を購入されるということです。2筆ありますが、1筆は、現在野菜の栽培もされておりました。もう1筆の方は耕作はされていなかったのですが、除水などはしっかりやっていたので、また近隣の農地もありませんので利害関係は発生しないと確認しております。以上です。

会長

ありがとうございます。

番号4番の案件につきましては、議席番号10番委員をお願いします。

10番

4番の案件につきまして、事務局の説明の通りでございます。

4月14日に、推進委員と現地の確認に行きました。譲受人の自宅に近いということで問題ないかと思われまます。よろしくお願いいたします。

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19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」番号1番から番号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19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」番号1番から番号4番までの各案件は、原案のとおり決定いたしました。

会長 次に、日程第4 議第20号「農地法第5条の規定による許可につき、事業計画変更の承認をすることについて」番号1番と番号2番は関連する案件でありますことから一括議題としますが、
 この案件については、議席番号4番委員が当事者でございますので、農業委員会等に関する法律第31条に基づき、「議事参与の制限」により、当該事案の審議開始から終了まで退席していただきます。
 関係事案終了後、入室着席していただきます。

議席番号4番委員は、退席を願います。

（4番委員退席）

会長 改めまして、日程第4 議第20号「農地法第5条の規定による許可につき、事業計画変更の承認をすることについて」番号1番と番号2番は関連する案件でありますことから一括議題とし、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、議第20号農地法第5条の規定による許可の事業計画変更について説明させていただきます。議案書は6ページです。

番号1番と番号2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。

また、後ほど説明させていただきます、議第21号農地法第5条第1項の規定による申請に対する許可の番号2番から番号5番に関連する案件です。

草津市内で不動産業、建設業を営む事業者が露天資材置場として利用するため、番号1番は平成29年に矢橋町地先の田1筆590㎡を、また、番号2番は平成30年に同じく矢橋町地先の田2筆計2,520㎡をそれぞれ売買にて取得したものであります。

転用許可後、所有権は移転されましたが、その後大規模小売店舗の建設計画が進められたことから、現場は造成工事等は行われず現在に至っております。

今回、大規模小売店舗全体の転用許可申請を行うにあたり、当該地は転用許可済みではありますが、資材置場としての利用実績はなく、当初の露天資材置場としての事業が完了しているとは認められないことから、今回、事業計画変更の申請がなされたものであります。

なお、今回の転用にあたり、地積更正登記が行われており、正確な実測面積で事業計画変更申請がなされておりますため、変更前と変更後で届出面積が異なっております。

大規模小売店舗の詳細な事業計画については後ほど説明させていただきますが、当該事業者が矢橋町地先におきまして、従業員用駐車場を含め、大規模小売店舗として16,511㎡を転用されようとするものです。

以上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。

これより、質疑に入ります。

ただいまの、事務局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20号「農地法第5条の規定による許可につき、事業計画変更の承認をすることについて」番号1番と2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20号「農地法第5条の規定による許可につき、事業計画変更の承認をすることについて」番号1番と2番の案件は、原案のとおり決定いたしました。

議席番号4番委員の入場を認めます。

(4番委員 入室)

会長 次に、日程第5 議第21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」番号1番から番号8番までを議題とし、事務局から議案の朗読と説明を願います。

事務局 では、議第21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8件です。

議案書は7ページから11ページです。

はじめに番号1番は、譲受人が、公衆用道路として、譲渡人が所有する山寺町地先の登記地目 田、現況 公衆用道路の土地2筆計9.8㎡を売買にて取得し、転用されようとするものです。

申請地は、北側にある工業団地開発に併せて、開発地より主要道路まで全幅6mの道路が必要であるため、現在道路として整備されております。最終的に市道として市に寄付いただく計画であることから、転用許可不要だと考えられていたようであります。

なお、市町村がその区域内の農地を道路等に転用する場合には、農地法施行規則第29条第6号により許可不要とされておりますが、個人の方や開発事業者が転用される場合、後に市に寄付いただく場合でも、転用許可が必要となります。

周囲は、宅地、譲渡人所有地、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、既に道路として利用されていることから、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、8ページから10ページにかけて記載がございます、番号2番から番号5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。また、先ほどの議第20号農地法第5条の規定による許可の事業計画変更の承認に関連する案件です。

番号2番は、先ほども説明させていただきましたが、草津市内で不動産業、建設業を営む事業者が大規模小売店舗建設の矢橋町地先の田6筆計7,657㎡を賃貸借にて借り受け、番号3番は矢橋町地先の田8筆計2,760㎡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4番は、当該店舗の看板を設置するため、矢橋町地先の登記地目 田、現況 畑の土地2筆計66㎡を売買にて取得し、さらに番号5番は当該店舗の従業員用の露天駐車場を整備するため、矢橋町地先の田2筆計2,865㎡を賃貸借にて借り受け、転用されようとするものです。

申請地のうち店舗部分は大津湖南幹線の中心線から100m以内の区域であり、草津市開発行為の手続きおよび基準等に関する条例により商業業務施設立地区域として位置づけられております。

隣地との境界にはL型擁壁、コンクリートブロックを設置し、申請地のうち、店舗部分と従業員用駐車場にアクセスするために西側に新たに整備する道路部分に盛土を行います。

雨水排水につきましては、集水桝を介し、申請地西側および真ん中を流れる水路に放流する計画となっております。

周囲は、雑種地、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、大津湖南幹線に面し、申請地からおおむね500m以内に老上西小学校、老上小学校、老上中学校があることから、公益的施設の整備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、売買契約書、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。

また、都市計画法第29条に該当しておりますので、開発行為の許可と同時許可となります。

番号2番から番号5番の関連する案件については以上でございます。

次に番号6番は、借人が露天資材置場として利用するため、貸人が所有する矢橋町地先の田1筆2,391㎡を賃貸借にて借り受け、転用されようとするものです。

既に申請地の一部を露天資材置場として利用されておりますが、申請地は貸人が平成10年に相続により取得した土地で、後に2筆に分筆したうちの1筆であり、建設業者に貸し出したものの、面積の大半を田として利用していたことから農地転用の手続きは不要と考えていた旨の顛末書が添付されております。

今回、田の部分について周囲にコンクリートブロックを設置し、盛土を行います。

雨水排水につきましては、集水桝を介し、申請地の東側を流れる水路へ放流されます。

周囲は、宅地、田、水路であり、田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7番は、譲受人が、自己の居住の用に供する一戸建て住宅として利用するため、譲渡人である父親が所有する川原一丁目地先の田1筆196㎡を贈与にて取得し、転用されようとするものです。

譲受人は、現在、市内の賃貸住宅にお住まいですが、今般、御実家の近くに新居の建築を計画されたものであります。隣地との境界にはコンクリートブロックを設置し、盛土を行います。

雨水排水につきましては、会所桝を介し、前面道路側溝へ放流されます。

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、工事見積書および融資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。

次に議案書11ページを御覧ください。

番号8番は、譲受人が、露天資材置場を整備するため、譲渡人が所有する片岡町地先の田2筆計1,275㎡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、市内で不動産業および建築業を営む法人であり、当該地周辺で工事を行う上で建築資材置場が不足していたことから、今回、資材置場を整備されることになったものであります。

隣地との境界にはL型擁壁、コンクリートブロックの設置および張りコンクリート工を行い、全体を道路高に合わせ、盛土を行います。

雨水排水につきましては、会所柵を介し、申請地南側の水路へと放流する計画となっています。

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、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、売買契約書、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8件添付書類等確認いたしましたますが、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。

番号1番の案件につきましては、議席番号3番委員をお願いします。

3番 現地確認の報告をさせていただきます。

4月2日に志津の地域ということで推進委員と行かせていただきました。事務局の方から報告がありましたように、現在道路として使用されております。そして、近隣に農地もなく利害関係は発生しないと確認しております。

3番 一つは事務局にお尋ねしたいのですが、農転が出る前に道路として使用されている場合は、始末書等は必要なかったのですかね。

事務局 先ほど説明させて頂いた通り、事業者の方は草津市道に最終的には寄付するつもりでしたので、やってしまいましたという説明を受けたうえ、その旨の顛末書を本申請のほうには、付けています。

会長 番号2番から6番までの案件につきましては、議席番号4番委員をお願いします。

4番 事務局から説明がありました通り、この度大規模小売業者が建設される予定地になっております。2番から5番までは、それぞれの駐車場並びに建物が建設されます。周辺に関しましては幹線がありまして、その下に農小屋、側道並びに用水路がありまして、その周辺には農地が全てありませんので、問題なしと確認しました。

6番は、譲受人の方が事業発展のため、今使用されている資材置場を拡張したいということで、隣は民家で貸し手の方の息子さんの自宅が建っていて、その次に田んぼ、又南側にも田んぼ、その前に市道矢橋1号線がございまして、その前に用水路もあります。そこから田んぼの水の供給、又、東側には大きな川があり、そこへ排水されるものですから、資材置き場の北側と南側に地主が用水路を確保できますので問題なしと判断いたしました。

これにつきまして、4月18日に現地確認いたしました。2番から5番までは、4月18日と4月30日にこの場所におきまして、業者から事務局、会長、私と、現地で皆さんと説明を受けまして問題なしと判断いたしました。以上です。

隣地承諾はもらっていただけていませんで、今、お住いの住民の方からは書類上は何も取ってないと思います。性善説であくまでも現時点では農業委員会事務局としては露天資材置場をするということなので、家を建てるなら裏の家に御説明に行っておきたいという指導もしていません。いずれ、市街化調整区域ですので、家を建てられようとするれば、開発許可が必要となります。その際に地元の町内会に何らかの説明に行かれるかもしれませんが、正直そこまで事務局の方で指導はしていません。補足させていただきますと、今、委員さんがおっしゃって頂いたように、この当該地の西側、浜街道寄りの所が2年前に資材置場等になって、家が建ちだしておりました。ただ、当時、そこを転用されたのは、丸商さんではございませんでした。他の業者さんでした。同じような土地が、同じような資材置場になり、道路にも面しているので、家になるのではないかという懸念ではございますが、関連会社でもない他の事業者さんでしたので前回の資材置場を宅地にされているから今回もという論法が通じないものですから、そこには家を建てないんですよという確認は事務局の窓口でもさせてもらいましたけれども、建てないと言われてるのは何年を指して言われているのかは正直わかりません。仰っていただいた、浜街道側の既存の住宅と密接してありますが、正直に言わせて頂くと、都市計画の方で壁面後退ですとか、各々の敷地から10cm等離して家を建てるというそういった方法で規制でもかけない限りはなかなか既存の建ぺい率、容積率のなかでの審査だけでは…というところがございます。

11番 私個人としては、判断させてもらってます。

会長 難しいですね。なかなか当委員会として、認めないという訳にもいきませんし、人道的立場に立って向こうが考えてくれはったら良いんですけど、規制をかけるということが委員会ではなかなかできないので、後は開発の方にどう申し送りができるかだと思います。次に家を建てる時に、開発を通さないといけないので、開発の方からこうしないといけないですよ、ああしないといけないですよと言っていただく。農業委員会としては農地法でしか縛りませんので、近隣の方に開発の方に申し出て下さいと口添えして頂くと一番良いのかと思います。

会長 他に、御意見、御質問等ございませんか。

8番 個人を特定したらいけないという話ですけど、この大規模店舗は何がくるのですか。

事務局 会社名を出ささせていただいてよろしいのなら、●●●●●という当初は複合商業ビルという話を聞いておりましたが、最終的に1社のみが入れるところなんです。ただ、開発事業者は不動産賃貸業ですので、あくまで転用目的、開発目的は貸店舗ということで、テナントを呼び込んでこられましたのでそういう形になっております。

会長 議第20号との関連なんですけど、議第20号の文言で、事業計画変更の承認をすることについて農地法第5条の許可についての事業計画変更に対して決定を求めるとありますよね。議第20号は変更を承認するだけなのですか。それとも許可を下ろしたということになりますか。議第20号は変更を承認したとしか取れないんですけど。その後議第21号で、矢橋町の地先の番地2筆が含まれてませんよね。大店法をかけるならここも含まれているならこの2筆もこのうちに入れてしかるべきなのではないかと思うんですけど。この2筆を含めての大規模開発ですよ。

事務局 あくまでも開発区域につきましては、市街化調整区域で建物を建てることに対する開発許可になりますので、例えば、この中に地目的に宅地、雑種地が入っていたとしても、そこに建てる場合は、開発区域に入ってくると考えております。あくまで、こちらにかけさせて頂いているのは農地転用の許可についてになりますので、開発区域＝農地転用区域とは限りません。ですので、事業計画変更で以前に許可させて頂いて、今回、事業計画変更を出していただいたところについては今回の5条申請の中には含んでいません。

会長 議第20号は入っていないのですか。

事務局 はい、入っておりません。

会長 では、この5条申請の許可はどこでするのですか。

事務局 平成29年、30年に許可は下りております。

農地転用に対する許可は既に下りておりますので、農地から農地以外にさせていただくことは可能です。ただその際は露天資材置場にすると言っておられたのが、実際そうになっていない。もし資材置場になっていけば、農地法の網が外れてますので、農業委員会としては、好きにしてくださいというところですが、まだ現状が農地ですが、もう農地以外にしても良いという許可は下りてますので、お店にしたいという申し出についてそれでも結構ですよという承認を議第20号でさせて頂きました。

会長 わかりました。
議第21号では、もうここは農地ではないという判断でよろしいですか。

事務局 そうですね。
服部 以前に許可が下りてまして、議第20号で承認をしましたので、この2筆については農地ではないという判断で、議第21号の議題に入るとい流れになります。

会長 他に御質問等ございませんか。

会長 ただいまの案件は、県の方からも現地確認に来て頂きましたので、なんとか問題なしとなりましたので、ここで承認されれば、次、19日に県の方で承認頂く形になります。ただ、前回の川原の大規模店舗の方でも許可は下りましたけれども、お店の方はまだ全くできておりません。

今回の場合は、貸出先が決まっておりますので、こういう事はないと思います。

会長 他に御質問等ございませんか。

(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21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」番号1番から番号8番まで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。

(挙手多数)

会長 挙手多数であります。

よって、議第21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」番号1番から番号8番までの各案件は、原案のとおり決定いたしました。

会長 次に、日程第6 議第22号「草津農業振興整備計画の変更(除外)につき、意見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 それでは、議第22号 草津農業振興整備計画の変更（除外）につき、意見を求めることについて、担当より御説明させていただきます。

農林水産課 議第22号 草津農業振興地域整備計画の変更について申請内容を御説明させていただきます。

この変更内容は農振除外となっておりますが、農振除外とは、農業振興地域内の農用地区域、いわゆる、青地と言われる区域を白地にすることをいいます。

お配りしております草津農業振興地域整備計画書（農用地利用計画変更案）（変更協議）と書かれた資料を御覧いただきますようお願いいたします。

1ページをお開きください。

今回、農振除外について御審議いただきたい案件は、穴村町●●●と、北山田町●●●●番●の2件です。

まず、番号①、穴村町●●●でございますが、現況は畑で、除外する面積は273㎡のうち273㎡となっております。

現在、申請者の娘家族は、草津市の賃貸住宅で暮らしておられますが、手狭となっております、住宅の建設を余儀なくされておられます。

また、申請者の老後の介護や、いずれは娘様が土地を引き継いでいかれることを考慮すると、離れて暮らすことは適当でないと考えておられることから、申請者宅の隣接地に娘家族の分家住宅を建てることとなったものです。

次に番号②、北山田町●●●●番●でございますが、現況は田で、除外する面積は969㎡のうち264.46㎡となっております。

現在、申請者家族は、栗東市の賃貸住宅で暮らしおられますが、手狭となっていることから、住宅の建設を余儀なくされておられます。

当該地は、申請者の義父母の住宅に近接しており、今後の相互扶助が可能となることを考慮すると、適当な土地であると考えておられることから、申請者の義父母宅の近くに分家住宅を建てることとなったものです。

ただいま、2件の農振除外案件について説明をさせていただきましたが、いずれの土地につきましても、草津用水の受益地から外れている土地となっており、市といたしましても、除外することにより、農地の集団化、作業

の効率化、その他の土地の農業上の総合的な利用に支障を及ぼす恐れはないと考えております。また、関係各課、草津用水土地改良区、草津市農業協同組合からも意見聴取を行い、問題ないとの回答をいただいております。

以上で草津農業振興地域整備計画の変更についての説明を終わります。
御審議たまわりますよう、よろしくお願いいたします。

会長 以上で、農林水産課の説明が終わりました。
これより、質疑に入ります。
ただ今の農林水産課からの説明について、発言のある方は挙手願います。

会長 私は、今で3期目になりますが、除外申請は今回が初めてでございます。除外申請は、絶対に通るような条件でないと通らないものでございますので、青地から白地に除外してくれと言ってもなかなか厳しいものがございます。ところが、今回の案件をみておきますと、穴村地先でも集落の中ですし、北山田地先でも集落の内々ではないですけれども、逆になんでここが青地なんだというところもあります。除外申請すると、県の方から逆に、除外した分、青地を増やしてもらわないとだめだといわれることもございますが、用水の受益もしてないということですので、珍しい除外申請でございますが、私個人としては、問題ないかと思っております。

他に御意見等ございませんか。

6番 青から白に変更で、今言われたように草津用水の利用はされてないとか色々な条件が加味されて許可が下りてくると思うんですけど、どう見ても、こんな所は青と違うのではないかというところがたくさんあります。それが、農業振興に役立つのかと言えば役立ちません。逆に妨げとなっていると思われれます。そういうところをもう少し弾力的に考えて、ここは白にしてしまった方が良いのではないかという所は白にすれば良いと思われれます。それは、こんなところで議論する話ではないと思われれます。多分、県の許可がいますと思いますが、県は多分図面を見た状態だけでしか判断していないので、地域の状況や実情を考慮してここに分家したいとか色々なことがあると、どうしてもここしかないということが多々あるという話をよく聞きます。今後はそういう事を全く許可が下りないのではなくて、農業振興になるわけでもなく、放置田になっている、黒のシートが被ったまま放ってある、そういった状態が何十年も続いている。そういう所は積極的に利用して地域振興、地域の活用をできるようにすれば良いと思います。

農林水産課 農地除外の整理といたしまして、平成30年度に一度、番地や現状の確認等をして、外した経緯がございます。ただ、あってはならなかったと思いますが、見落としの部分、これはどうかという所につきましては、今後、まとめた形で整理して、県と相談をさせて頂こうと思っております。決定ではございませんけども、我々も、農地の方と確認をとりながら見直し等考えていきたいと思っております。

会長 圃場整備等されましたのが、およそ50年ほど前になりますので、今の時代にそぐわないことがあるとは思いますが。そういうところは我々の民意を行政側にどう働かせるかによってまた変わるかもしれませんのでそういう活動をして頂きたいと思っております。

会長 他に御意見、御質問等ございませんか。

(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。
ただいま議題となっております議第22号「草津農業振興整備計画の変更(除外)につき、意見を求めることについて」は、別段意見はないものと決定し、通知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22号「草津農業振興整備計画の変更(除外)につき、意見を求めることについて」は、別段意見はないものと決定し、通知することに決しました。

会長 次に、日程第7 議第23号「草津農業振興整備計画の変更(用途変更)につき、意見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 続きまして、議第23号「草津農業振興整備計画の変更(用途変更)につき、意見を求めることについて」担当の方から説明させて頂きます。

農林水産課 引き続き、議第23号草津農業振興地域整備計画の変更について申請内容

を御説明させていただきます。

この変更内容は用途変更となっておりますが、用途変更とは、農業振興地域内の農用地区域、いわゆる、青地と言われる区域の除外とは異なり、青地のままで目的を田から農業用倉庫を建てるための農業用施設用地へ変更するといった、いわゆる軽微変更と呼ばれるものです。

お配りしております草津農業振興地域整備計画書（農用地利用計画変更案）（用途変更）と書かれた資料を御覧いただきますようお願いいたします。

1 ページをお開きください。

今回軽微変更する土地の所在は、南山田町●●●●番●と、北山田町●●●●番●および●の2件です。

まず、番号①、南山田町●●●●番●でございますが、現況は田で、変更面積は2, 161㎡のうち92.08㎡となっております。

申請者は現在、大津市一里山に自宅と農業用倉庫を所有しており、南山田町で農業を営んでおられますが、この度、娘一家の住宅を建築することとなったため、大津市にある農業用倉庫を取り壊し、移転先として当該地の一部を農業用施設用地として軽微変更を行うものです。

次に番号②、北山田町●●●●番●および●でございますが、現況は畑および宅地で、変更面積は2筆合算で2, 192㎡のうち2, 192㎡となっております。

申請者は、現在販路拡大を予定しており、安心安定した農産物の供給を実現するため、現状の集出荷施設を増設することから、当該地を農業用施設用地として軽微変更を行うものです。

なお、当該地については、用途区分の変更がなされていないにも関わらず、既に農業用施設用地として造成されており、手続きがなされていなかったことから、是正する必要があります。

土地所有者に対し、建設にいたった経緯について聞き込みを行ったところ、「保管置場として造成し使用しており、手続きを経ずして利用を継続していたことに対し深く反省している。」とのことでした。このことについて土地所有者は正規の手続きを行いたいとの是正の意思を示されておりますので、今回用途変更の申請をされたところでは、

対応といたしましては、土地所有者に対し、違反に対する顛末書の提出を要求するとともに、今後このようなことが無いように指導することにより顛末案件とするものでございます。

以上で草津農業振興地域整備計画の変更についての説明を終わります。
御審議たまわりますよう、よろしくお願いいたします。

会長 以上で、農林水産課の説明が終わりました。
これより、質疑に入ります。
ただ今の農林水産課からの説明について、発言のある方は挙手願います。

6 番 1 番の地区ですが、ここの生産組合長も耕作している方も知っていますので、何も問題ないのですが、こういう変更は地域の農業委員でもないのですが、生産組合長とかには事前に相談はかないものですか。

農林水産課 生産組合長様に関しては事前に協議をさせて頂いて印鑑もついていただいて、書類として残しております。

会長 2 番の案件ですけど、北山田地先でここ近辺で数件、大規模とまではいきませんが、かなり規模の大きい作業場等をされております。いくつもできると、私たちからすると農業用施設と想っていますけど、一般からすると農業用施設ではなく工場みたいに思ってしまうので、ここは工場が建てられるという雰囲気になってしまうのではないかな。裁定時、何パーセントまで良いとかはあまりないと思いますが、乱立されることについてどうでしょうか。

農林水産課 おっしゃいますように、そういう部分での問題が懸念されるのですが、会長からもありましたように、周辺の営農の環境であったり、農振の施策の推進等、支障がないような形で、又、こういうお話を頂いたときに申請者の計画の内容も十分に確認しながら審査をしていくということですので、そういう御意見はあるかと思いますが、申請を頂いた段階ではチェックをさせて頂いております。今後も気を付けていきたいと思っております。

会長 追跡というのはあるのですか。本当にこれが農業用に使われているか等、追跡調査はされるのですか。

農林水産課 現状は法律で追跡というところはありません。軽微変更することについて追跡というものはございません。

会長 例えば、少し前に烏丸の所で、直売所を計画された方がおられますよね。県の方に聞いたら、追跡をしてもらわないと困ると。だから、直売所で許可

が下りて直売所でなくなったら、許可を取り消さないといけない。取消しができるかどうかわからないけど、今回の場合も農業用施設として申請されますよね。無きにしも非ずで倒産等してしまった場合、別の会社が入って工場等になってしまったらどうなるのか、今後、あり得ないことも考えておかないといけないので、追跡してもらわないといけないと思うのですが。

農林水産課 通ったとしても、法律的にはあり得ないことですが、今後も追跡の方もさせて頂きながら烏丸の下物の所も含めて追跡をしていこうと思っております。

会長 他に御意見等ございませんか。

10番 2番の軽微変更の案件ですが、以前に聞いた話で、500㎡という上限を聞いておりましたが、2,192㎡ですが、これは1回でいけるのですか。

農林水産課 その開発に関して、必要な規模の分だけ軽微変更することは可能でして、今回の案件に関しては施設の規模であったり、作業スペース等含めまして、妥当な面積と考えております。

10番 計画によっては必要な面積は上がってくると考えて良いのですか。

農林水産課 そうですね。用途変更する面積に応じて、必要な分だけ変更をかけるという考え方ですので、500㎡という上限は特段あるわけではないのですけれども、必要より過大に変更することに関しては、こちらから指摘をさせてもらいますけれども必要な分だけであれば、特に支障はないと考えております。

10番 以前に大きな面積で用途変更をするなら、500㎡ずつしてもらわないと無理だという話を聞いたので質問させてもらいました。

会長 かぶりますが、用途変更と地目変更において、例えば用途変更すれば、農業施設用地みたいになりますが、今回の場合は宅地にならないでしょうというような。またそこに小屋を建てようとする、雑種地みたいにしなないと建てられないというような二段階必要だと思うので、その段階でようやく499㎡とかにされていると思うのです。例えば、振興計画の先ほどの図面の北山田の草津側の赤の四角いところは、全部農地ですが、農業用施設用地みたいになってますよね。いわゆる、私の下笠のハウスも赤で塗ってあります。た

だ、地目は田のままです。ただ、用途変更はできますが、ものは建ちませんよみたいな。今後、またものを建てる時には別の申請がいるんですよ。

事務局

用途変更をするのと、地目変更をするのは別でございまして、いわゆる青地を用途変更することによって農業用施設用地にまず用途を変えます。その後で農地転用することによって農業用倉庫が建てられます。農業用倉庫が建った時点で所有者の意思ですけども地目は宅地に変更できます。逆に農業用倉庫を建てて地目変更は所有者の自由ですので、田畑のまま置いておいたとしてもおそらく税務課は宅地という形で見に行くと思います。ただ、それは税務課の判断によるので、わかりませんが。今回の場合は農用地にしかできない所に農業用倉庫を建てても良いですよという承認をしに行く。ここで一旦、用途変更を承認されれば、その後実際に、田畑から倉庫を建てるという農地転用申請が出てきます。おそらく2～3か月後に出てくると思われます。そこで、農地転用する許可を認めて頂いたら、初めて農業用倉庫が建てられる、建ったら地目変更ができるという流れになります。ただ、今回するのはあくまで農業用施設用地にするだけです、いわゆる宅地、家を建てたりすることはできません。あくまで、農業用倉庫や農作業場等の農業用施設と呼ばれるものに使う土地に変えるのが用途変更です。対しましてその前にやりました、除外とは、家を建てても良いという、いわゆる農用地から青から白に変えるのが除外です。除外ができれば、普通に開発をかけて家を建てることですか農家住宅で家を建てるのが可能になります。

推進委員

7番

という事は、倉庫を建ててしまった後で、宅地変更を本人がして、その後に住宅は建つのですか。

農林水産課

用途変更で青地のまま、農業用倉庫を建てる形になりますので、青地というのは変わっておりませんし、農業用に供するものが建つという意味で、一般的な家は建たないことになります。

推進委員

7番

先ほどの追跡調査をしないということと引っかかっているのですよね。

会長

今までは、小屋なので、農業用倉庫だろうというのがありましたけど、これからは大きいのがどんどん建ってくると続けば良いが続かなくなった時にどうしたらいいのかと。ですので、大きいものは追跡をして頂いた方が良いのではないかと思います。

推進委員 小さいものもよく似た話だと思うのですが、499㎡で変更しやすい面積
7番 で農業用倉庫を建てると言って建てないのを長年放っておくと次に建てるの
は青地のままではあるけれども、それは建築基準法で止められるのですか。

会長 開発の方で例えば下水があるか、水道はきているか、そこで条件があり、
止められると思います。先ほどから大型農家さんが言われているように49
9㎡よりもっと必要となればまた申請を出せば下りてきます。余談ですが、
中主の大手さんですと30aを超えるものも出してくれていますので、そうい
った案件でも農業用施設ですので、除外は無理ですけど用途変更でしたら、
通ると思いますのでまた利用して頂いたら良いと思います。

会長 他、御意見等ございませんか。

会長 無いようでありますので、質疑を終結します。
ただいま議題となっております議第23号「草津農業振興整備計画の変更
(用途変更)につき、意見を求めることについて」は、別段意見はないもの
と決定し、通知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23号草津農業振興整備計画の変更(用途変更)につき、意
見を求めることについては、別段意見はないものと決定し、通知することに
決しました。

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3時

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3年5月10日

会 長 山本 英裕 _____

署名委員 横江 年男 _____

署名委員 小川 雅嗣 _____