

倉敷市農業委員会農地部会議事録

1 開催日時 平成26年11月12日(水)午前10時00分から午前10時40分

2 開催場所 倉敷市役所 5階502会議室

3 出席委員(15人)

農地部会長 18番 小野 健児 委員

農地部会長代理 17番 岡 勝嗣 委員

委員

1番 古川 敦己 委員 2番 柿本 太志 委員 3番 千田 甚治 委員

4番 山地 康弘 委員 5番 中桐 敏憲 委員 6番 田邊 洋樹 委員

7番 小幡 通隆 委員 8番 安田 公彦 委員 9番 難波 福治 委員

12番 亀山 徹 委員 13番 難波 克巳 委員 14番 黒岡 勝美 委員

15番 光田 稔 委員

4 欠席委員(3人)

10番 難波 朋裕 委員 11番 原田 龍五 委員 16番 栗坂 正 委員

5 農業委員会等に関する法律24条(議事参与の制限)に該当した委員

5番 中桐 敏憲 委員

6 議事日程

第1 議事録署名委員の指名

第2 議案第1号 農地法第3条の規定による許可申請について

議案第2号 農地法第5条の規定による許可申請について

議案第3号 農地法第18条の規定による許可申請について

議案第4号 農用地利用集積計画について

議案第5号 農地転用事業計画変更承認申請について

議案第 6 号 農地転用許可制度の運用について【立地基準】の改正について

報告第 1 号 農地法第 3 条の 3 第 1 項の規定による届出に係る専決処分の報告について

報告第 2 号 農地法第 4 条の規定による届出に係る専決処分の報告について

報告第 3 号 農地法第 5 条の規定による届出に係る専決処分の報告について

報告第 4 号 農地法第 1 8 条の規定による通知について

7 職務のため会議に出席した職員の職氏名

次長 池原 伸一 主任 坂本 和司 主任 渡辺 徹

主任 小林 龍治 主任 則本 真知子 副主任 早乗 周治

8 説明のために会議に出席した者の氏名

なし

<p>事務局 池原次長</p>	<p>(開会 午前10時00分)</p> <p>定刻となりましたので、ただいまから農地部会を開催したいと思います。</p> <p>それで、議事に入りたいと思います。農地部会の議事進行につきましては、倉敷市農業委員会会議規則により、議長は農地部会長が務めることになっておりますので、これより議事の進行は小野農地部会長さんをお願いしたいと思います。小野部会長さんよろしく申し上げます。</p>
<p>小野農地 部会長 (以下 「議長」)</p>	<p>ただ今から、平成26年11月の農地部会を開会いたします。</p> <p>出席委員は18名中(15)名で、過半数に達しておりますので、農地部会は成立しております。</p> <p>それでは皆様のご協力を得て議事進行させていただきますので、どうぞよろしくお願いいたします。</p> <p>これより議事に入ります。まず議事日程第1の議事録署名委員及び会議書記の指名を行います。倉敷市農業委員会会議規則第11条第2項に規定する議事録署名委員ですが、議長から指名させていただくことにご異議ありませんか。</p>
<p>各委員</p>	<p>【 異議なしの声あり 】</p>
<p>議 長</p>	<p>それでは(15)番(光田 稔)委員と(17)番(岡 勝嗣)委員に申し上げます。</p> <p>なお、本日の会議書記には、事務局職員の則本主任と坂本主任を指名いたします。</p> <p>以上で議事日程第1を終わります。</p> <p>それでは議事に入ります。1頁をお開きください。</p> <p>議事日程第2 議案第1号「農地法第3条の規定による許可申請について」を議題にします。事務局から議案の説明をお願いします。</p>
<p>事務局 則本主任</p>	<p>則本です。それでは説明させていただきます。</p> <p>議案第1号「農地法第3条の規定による許可申請について」でございますが、1頁から4頁にかけて24件の申請がありました。</p> <p>権利の種類の内訳は、所有権移転が19件、使用貸借権設定が5件です。</p>

それでは、お手元に配付しております、「農地法第3条許可申請調査票」も併せてご覧ください。

【議案第1号，1番から24番について調査票をもとに説明】

1頁1，2番につきましては、前回保留の案件です。両方合わせて下限面積の要件を満たすこととなりますが、2番について、農地として復元し田から畑へ農地改良が完了いたしましたので、許可とのことでした。

次に2頁8，9番につきましては、農業生産法人以外の法人であり、社会福祉事業を行うことを目的として設立された社会福祉法人からの申請です。

障がい者の自立支援・就労支援を目的として農業実習を行わせるための農地の貸借であり、農地法第3条第2項第1号，第2号及び第4号に該当し、農作業に従事する者の状況から効率的に利用して耕作が行えるとはいえず、また年間150日以上農作業に常時従事するとはみこまれないが、就労支援を目的とした実習田であり、障がい者が自立した日常生活を地域社会において営む手助けとなるよう指導する業務の運営に必要であると判断し、農地法施行令第6条第1項第1号八に該当するものであり許可が相当と判断しました。

次に3頁14番，15番につきましては、両方合わせて下限面積の要件を満たすこととなりますが、15番について、玉島地区協議会でご審議いただきましたが、該当農地の耕作状況に疑義があるため保留とのことでした。

4頁20番，21番につきましては、11月10日に取り下げ書が提出されました。

その他，3番から7番，10番から13番，16番から19番，及び22番から24番につきましては、調査票のとおり問題のある案件はございませんでした。

今回の案件につきまして、各地区協議会でご審議いただきましたが、14番及び15番については保留，20，21番は取り下げ，8番，9番については、農地法施行令第6条第1項第1号八に該当するので許可とし，1番から7番，10番から13番，16番から19番，及び22番から24番につきましては、調査票のとおり農地法第3条第2項各号に該当しないため，許可要件の全てを満たしているものとして，異議なく許可とのことでした。

ご審議のほどよろしく申し上げます。

議 長	<p>事務局の説明では、議案第1号「農地法第3条の規定による許可申請について」ですが、1頁1番から4頁24番までの計24件の内、20番、21番については取り下げ、14番、15番については保留、8番、9番については、農地法施行令第6条第1項第1号八に該当するので許可とし、1番から7番、10番から13番、16番から19番、及び22番から24番につきましては、別添調査票のとおり、農地法第3条第2項各号に該当しないため、許可とのことですが、皆さん、ご異議、ご意見はございませんか。</p>
各委員	<p>【 異議なしの声あり 】</p>
議 長	<p>異議なしということでございますので、議案第1号は、1頁1番から4頁24番までの計24件の内、20番、21番については取り下げ、14番、15番については保留、8番、9番については、農地法施行令第6条第1項第1号八に該当するので許可とし、1番から7番、10番から13番、16番から19番、及び22番から24番につきましては、許可と決定いたします。</p> <p>次に、5頁をお開きください。議案第2号「農地法第5条の規定による許可申請について」を議題にします。</p> <p>それでは、事務局から議案の説明をお願いします。</p>
事務局 早乗 副主任	<p>早乗です。説明は座ってさせていただきます。</p> <p>議案第2号「農地法第5条の規定による許可申請について」でございますが、5頁から6頁にかけて14件の申請がありました。</p> <p>次に各案件についてですが、調査結果をお手元に配付しております、別添の「農地法第5条許可申請調査票」に記載しておりますので、参照してください。</p> <p>1番についてですが、申請法人の理事が所有する農地で、平成23年7月に耕作目的で取得しています。しかし、取得後に敷地全体を耕作目的で利用せず、当該法人の通路で利用し、その他耕作目的以外の利用をしております。このことについて、理由書を確認しましたが、経過説明が不十分なため、別途顛末書を平成26年9月8日までに提出するよう指示した。しかし、顛末書の内容が不十分であることから保留となっております。この度、申請代理人から、経過説明について顛末書が提出されました。このことについて倉敷西地区協議会でご審議いただきましたが、異</p>

	<p>議なく許可意見とのことでした。</p> <p>12番の案件についてですが、申請地の隣接地が違反転用になっていることと農地転用の面積と登記簿の面積が不一致であるため保留とのことでした。</p> <p>その他の12件につきまして、別紙調査票のとおり問題なく、許可基準からみた検討状況につきまして、農地法第5条第2項各号に該当しないものとして、許可が適当と考えます。</p> <p>許可意見されました13件につきまして、各地区協議会でご審議いただきましたが、転用目的どおり施工されると認められるので、異議なく許可との意見でした。</p> <p>ご審議の程、よろしくお願いたします。</p>
議 長	<p>事務局の説明では、議案第2号「農地法第5条の規定による許可申請について」は、5頁1番から6頁14番までの計14件の内、12番は保留。残り13件は、別添調査票のとおり農地法第5条第2項各号に該当しないものとして、許可とのことですが、皆さん、ご異議、ご意見はありませんか。</p>
各委員	<p>【 異議なしの声あり 】</p>
議 長	<p>異議なしとのことですから、議案第2号は、5頁1番から6頁14番までの計14件の内、12番は保留。残り13件は、許可と決定いたします。なお、許可とした13件につきましては、11月28日開催予定の岡山県農業会常任会 議員会議に諮問し、転用相当との答申を受けた時には、すみやかに許可書を交付することとします。</p> <p>次に、7頁をお開きください。議案第3号「農地法第18条の規定による許可申請について」を議題とします。</p> <p>それでは、事務局から議案の説明をお願いします。</p>
事務局 則本主任	<p>則本でございます。それではご説明させていただきます。</p> <p>議案第3号「農地法第18条の規定による許可申請について」でございますが、7頁に1件の申請がありましたが、前回から保留の案件です。</p> <p>本件についてですが、5月8日に賃貸人から賃貸借解除の許可申請があり、申請人の主張が農地法第18条第2項第1号「賃借人が信義に反した行為をした場</p>

合」及び3号「賃借人の生計，賃貸人の経営能力等を考慮し，賃貸人がその農地又は採草放牧地を耕作又は養畜の事業に供することを相当とする場合」に該当するかどうかを審議しました。

申請人の主張は

- (1) 賃借人は，長年本件農地を耕作放棄した結果，雑草や雑木が生えて歩行者の通行に支障が生じ，ここ3年くらいは年に1～2回トラクターで耕運しているが，ゴミを取り除かないまま耕運するためゴミが鋤きこまれており，賃貸借契約を結んだ賃貸人との信頼関係を著しく損なっている。
- (2) 賃貸人は，農地返還後は隣地で作付している蕎麦の作付面積を増やす希望がある。賃借人は兼業農家であり，また本件農地からは長年農作物による収入を得ていないはずであり，農地を返還しても何ら経済的損失は被らない。ということです。

処分理由書案の4頁をごらんください

「4 農地法第18条第2項第1号の適用について」ですが，

(1) 農地法第18条第2項第1号の「賃借人が信義に反した行為をした場合」とは，通常賃貸人と賃借人の関係を持続することが客観的にみて不可能とされるような行為をいうのであり，特段の事情がなく，賃借人が賃料を長年に渡って滞納している場合や，賃貸人に無断で貸借地を無断転用，田畑転換等の用法違反，無断転貸等を行った場合，正当な理由なく耕作放棄を継続している場合など，賃貸人に対し賃貸借を継続するように求めることが公平にみて不合理である場合には信義違反に該当するものと評価される。

(2) 本件においては，以下の事情が認められることから，本号に該当すると判断する。

賃貸人の主張では，賃借人は30年以上耕作放棄しており，3年くらい前にタマネギを作付したが，作付面積は10㎡ほどで極めて限定された面積であり耕作しているとはいえない。10年くらい前からは何年かに1度，近年は年に1，2回耕運している。また，6年ほど前に木が伸びて歩道にかかって苦情があった際には，賃借人に了解を取らず，賃貸人が伐採したことがあったとのことである。

・農業委員会が現地を確認したところ，伐採後の幹の太さが直径約15cmの切り株が残っていた。

賃借人も、歩道の傍に何本か木が生えていたこと、またその木の伐採についても賃借人自身は伐採していないことを認めている。賃借人の主張では、本件農地が都市計画道路にかかって道路が開通した後、水の便が悪くなったため、当時の賃借人に休耕を了解してもらい、その後は年に何回かは耕運しているということだが、木が何本も背丈以上に伸びて、本件農地に面した歩道の通行に支障をきたし、伐採も賃借人が行っていない事実から、賃借人は適正な農地の維持管理をしていたとはいえない。

・賃借人は、8月11日に行った意見聴取の際には、時々野菜を植えることもあったが基本的に耕すのみであり、去年は本件農地の一部、20坪ほどタマネギの作付けを行ったと述べている。しかし10月15日に電話で再度意見聴取を行ったところ、10年ほど前からは、規模は20坪ほどで毎年ではないが、大豆やタマネギ等を作付けしており、去年は作付けしていない、と述べている。2回の意見聴取の耕作の事実確認に対する供述が一貫しておらず、また実際に作付けを定期的に行っていたか確認できるものはない。

・農業委員会が、平成11年、17年、23年の1月前後の航空写真を確認したところ、作付け又は耕運管理している状態は確認できなかった。

・直接利害関係のない近隣農業者の供述では、「はっきりはわからないが、20年くらいは基本的に作付けしていない。セイタカアワダチソウやクスノキが生えていたことがあり、その頃はほとんど耕運していなかった。近年は年何回かトラクターで耕運している。」ということであった。

・今回賃借人が本件許可申請に添付している平成17年に撮影したとする写真では、雑草が茂っている。

(3) これらを総合的に判断すると、遅くとも10数年以前から耕作がなされていないと認められるため、「信義に反した行為」に該当すると判断する。

「5 農地法第18条第2項第3号の適用について」ですが、

(1) 農地法第18条第2項第3号の「賃借人の生計、賃借人の経営能力等を考慮し、賃借人がその農地又は採草放牧地を耕作又は養畜の事業に供することを相当とする場合」とは、賃借人の経営能力が、その生産実績、農業技術、設備等から考えて十分な農業生産性を有すると考えられるのに対し、賃借人は耕作を実際には行

っていないような場合であり、賃貸借の解約等によって、賃借人の生計に影響を与え相当な生計を維持することが困難とならないか、賃貸人が自作するのに必要な経営能力、施設等があるかどうか、賃貸人が自作することによって農業生産が増大するかどうか、賃貸人の自作の必要性があるかどうか、等を総合的に勘案し判断するものである。

(2)本件においては、以下の事情が認められることから、本号に該当すると判断する。

賃貸人は兼業農家で主な収入は年金であり、現在農業収入は副収入の一部であるが、返還されれば隣地と一体利用し、本件農地の隣地で作付している蕎麦を作付する意向がある。

賃借人の主張では、兼業農家であり主な収入は年金である。自作地において水稻を作付しており農業収入も得ているということであるが、近年時々本件農地の一部で野菜を作付し自家消費するというだけでは、必ずしも本件農地を耕作する必要性があるものとはいえず、返還しても生計に特段の支障をきたすことはないと考えられる。

(3) 上記4(2)で認定した事実ともあわせて総合的に検討すると、本件においては、「賃借人の生計、賃貸人の経営能力等を考慮し、賃貸人がその農地又は採草放牧地を耕作又は養畜の事業に供することを相当とする場合」についても、該当するものと判断する。

以上の内容について、倉敷南地区協議会でご審議いただきましたが、処分理由書案のとおり農地法第18条第2項第1号及び第3号に該当するものと判断されるため、許可意見とのことでした。

ご審議のほどよろしくお願いいたします。

議 長

事務局の説明では、議案第3号の1番は、許可とのことですが、皆さん、ご異議、ご意見はありませんか。

各委員

【 異議なしの声あり 】

議 長

異議なしということですから、議案第3号の1番は許可とします。なお、許可とした1件につきましては、11月28日開催予定の岡山県農業会常任会 議員会議

<p>議長</p> <p>事務局</p> <p>則本主任</p>	<p>に諮問し、解除相当との答申を受けた時には、すみやかに許可書を交付することとします。</p> <p>次に、8頁をお開きください。議案第4号「農用地利用集積計画について」を議題とします。</p> <p>おそれいります、中桐委員さんに関係する案件がありますので、農業委員会等に関する法律第24条により、議事参与の制限に該当しますから退席して下さるようお願いいたします。</p> <p>(中桐委員 退席)</p> <p>それでは、事務局から議案の説明をお願いします。</p> <p>則本です。それでは説明させていただきます。</p> <p>議案第4号の「農用地利用集積計画について」でございますが、8頁から17頁にかけて65件の計画が、倉敷市農林水産課に提出され、農業委員会に協議がございました。</p> <p>利用権の種類の内訳は、賃貸借13件、使用貸借52件です。</p> <p>また、利用期間については、更新が2件、更新切れを含む新規が63件です。</p> <p>今回、利用権設定を受ける借り手につきましては、農地中間管理機構によるものが43件、農地利用集積円滑化団体によるものが5件、個人によるものが17件です。</p> <p>面積は192,133㎡です。(そのうち農地中間管理機構によるものは、すべて使用貸借で、面積は148,976㎡です。)</p> <p>借り手は耕作面積の下限を満たしており、農業専従者は、1人以上確保され、必要な農機具も所有しており、書類上の不備はありませんでした。</p> <p>議案第4号の各案件につきましては、農業経営基盤強化促進法第18条第3項の各要件を満たすものとして、65件とも承認が相当と判断します。</p> <p>なお、各地区協議会でご審議いただきましたが、すべて異議なく承認とのご意見でしたことをあわせてご報告いたします。</p> <p>ご審議のほどよろしく、お願いいたします。</p>
----------------------------------	---

議 長	<p>事務局の説明では、議案第4号「農用地利用集積計画について」は8頁1番から17頁65番までの計65件は農業経営基盤強化促進法第18条第3項の各要件を満たすものとして、承認とのことですが、皆さん、ご異議、ご意見はございませんか。</p>
各委員	<p>【 異議なしの声あり 】</p>
議 長	<p>異議なしということでございますので、議案第4号は、65件全て農業経営基盤強化促進法第18条第3項の各要件を満たすものとして、承認と決定いたします。事務局、中桐委員さんに入室するように伝えてください。</p>
議 長	<p>(中桐委員 入室)</p>
議 長	<p>中桐委員さんに報告いたします。 議案第4号は全件承認されましたことを報告いたします。 次に、18頁をお開きください。議案第5号「農地転用事業計画変更承認申請について」を議題とします。 それでは、事務局から議案の説明をお願いします。</p>
事務局 早乗 副主任	<p>早乗です。ご説明いたします。 議案第5号「農地転用事業計画変更承認申請について」でございますが、1番についてですが、平成16年6月に自己住宅として農地転用許可を受けておりましたが、譲受人が転勤し住宅建築ができなくなったため、事業を承継するものです。 このことについて倉敷東地区協議会でご審議いただきましたが、異議なく承認とのことでした。 ご審議の程、よろしく願いいたします。</p>
議 長	<p>事務局の説明では、議案第5号「農地転用事業計画変更承認申請について」は、18頁1番は承認とのことですが、皆さん、ご異議、ご意見はございませんか。</p>

各委員	【 異議なしの声あり 】
議 長	<p>異議なしということでございますので、議案第5号は、承認と決定いたします。次に、19頁をお開きください。議案第6号「農地転用許可制度の運用について【立地基準】の改正について」を議題とします。</p> <p>それでは、事務局から議案の説明をお願いします。</p>
事務局 早乗 副主任	<p>早乗です。説明は座ってさせていただきます。</p> <p>議案第6号「農地転用許可制度の運用について【立地基準】の改正について」でございますが、平成24年11月1日より農地転用許可基準の改正を行った結果、開発事前協議を行った区域外に狭小な農地が残り、耕作放棄地となる現象が見受けられております。これらの農地について平成26年4月に開催された農地部会で、農地転用・開発行為を行ったことにより発生した狭小な農地（以下「背後地」という）について、市内各地に点在していることを確認している。このような土地について個別に判断を行う必要はあるが、農地性が低い農地や生産性の低い農地等は、関係部署と協議を行い新たな基準を設けて開発行為・農地転用を認める方針となりました。背後地について倉敷市と協議を行い背後地の取り扱いを以下のように検討しております。</p> <p>背後地の取り扱い</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 当初の開発事前協議区域内の全区画が完了公告済であること。 (2) 背後地の土地所有者が当初の事前協議申出者と同一であること。 (3) 背後地の周囲が全て農地以外と接していること。 (4) 背後地の面積は500㎡未満であること。 <p>(1)～(4)の要件を満たす場合に限り新たな開発行為が行えるように検討しており、これに基づき農業委員会の「農地転用許可制度の運用について【立地基準】」の改正を行うものです。</p> <p>このことについて各地区協議会でご審議いただきましたが、21ページの改正案について、平成26年11月25日に開催される建設委員会で報告を行うことを条件に承認するとのことでした。</p> <p>ご審議のほどよろしく申し上げます。</p>

議 長	<p>事務局の説明では、議案第6号「農地転用許可制度の運用について【立地基準】の改正について」、建設委員会で報告を行うことを条件に承認とのことですが、皆さん、ご異議、ご意見はございませんか。</p>
各委員	<p>【 異議なしの声あり 】</p>
議 長	<p>異議なしとのことですので、議案第6号は承認されました。 以上で審議案件は終了いたしました。 次に22頁をお開きください。 ここからは報告案件です。 報告第1号 農地法第3条の3第1項の規定による届出に係る専決処分の報告について 24頁をお開きください。 報告第2号 農地法第4条の規定による届出に係る専決処分の報告について 27頁をお開きください。 報告第3号 農地法第5条の規定による届出に係る専決処分の報告について 33頁をお開きください。 報告第4号 農地法第18条の規定による通知について 一括して事務局に説明をお願いします。</p>
事務局 渡辺主任	<p>22頁をお開きください。 報告第1号「農地法第3条の3第1項の規定による届出に係る専決処分の報告について」でございますが、22頁から23頁にかけて9件の届出がありました。 本件は農地法等の許可を要しない権利移動について、届出書が提出されたものでございます。 次に24頁をお開きください。 報告第2号 「農地法第4条の規定による届出に係る専決処分の報告について」でございますが、24頁から26頁にかけて21件の市街化区域内農地に係る転用届出が農業委員会に提出されました。 次に27頁をお開きください。</p>

	<p>報告第3号 「農地法第5条の規定による届出に係る専決処分の報告について」でございますが、27頁から32頁にかけて45件の市街化区域内農地に係る転用届出が農業委員会に提出されました。</p> <p>次に33頁をお開きください。</p> <p>報告第4号 「農地法第18条の規定による通知について」でございますが、33頁に6件の通知が農業委員会に提出されました。</p> <p>以上1号は相続による所有権、賃借権の取得に係る許可の要らない届出であり、2号から4号につきましては、地区担当の農業委員さんにご確認頂き、事務局長専決で事務処理を完了しております。</p> <p>報告案件については以上です。</p> <p>ご確認のうえ、ご承認をお願いします。</p>
議 長	<p>ただいまの事務局の説明について、なにかご質問がありますか。</p>
各委員	<p>【 異議なしの声あり 】</p>
議 長	<p>ご異議ないものと認め、報告第1号から報告第4号についてはすべて承認することと決定します。</p> <p>事務局他に、何かありますか。</p>
事務局 池原次長	<p>ご審議ありがとうございました。</p> <p>次回の農地部会は、平成26年12月5日(金)午前10時より、倉敷市役所502会議室にて予定しております。</p> <p>事務局からは以上でございます。</p>
議 長	<p>皆様方には公私にわたり、ご多忙の中を当部会にご出席をいただき、迅速かつ適切なお審議をたまわり、誠にありがとうございました。皆様のご協力を得て無事、議事進行をすることができました。</p> <p>次回農地部会は先ほど事務局から案内があったとおりですので、ご出席のほど、よろしくお願いたします</p>

これにて、散会いたします。

(閉会 午前10時40分)

農業委員会部会会議規則第11条第2項の規定により署名・押印をする。

平成26年11月12日

倉敷市農業委員会

農地部会長

署名委員

署名委員