

平成29年度 2月定例会議事録

- 日時：平成30年2月16日(金) 13：30～ (議事)
- 場所：栲原町地域活力センター ゆすはら・夢・未来館 1階会議室

出席：農業委員 山本正澄会長、森田呂弥委員、谷川恵美委員
推進委員 川上厚志、中平勝也、上田善啓、岡林勝、高橋正知
事務局 立道直美

事務局

それでは、ただいまから農業委員会2月の定例会を開催したいと思います。
開会にあたり、会長からご挨拶をお願いします。

山本会長

皆さん、こんにちは。寒波が来まして、大雪となり施設などで被害があったんじゃないかな、と心配しているところです。

それでは2月の定例会に入りたいと思います。本日は議案が2件ありますので、次第に沿って進めさせていただきたいと思います。

早速ですけど、第1号議案 農地法第3条の規定による許可申請書の件について、事務局から説明をお願いします。

事務局

それでは第 1 号議案 農地法第 3 条の規定による許可申請の件について説明します。農地法第 3 条は、農地を農地として所有権を移転したり、使用貸借することについて定められています。農地法第 3 条の許可申請書の提出があったときは、農業委員会が許可するか、不許可にするかを決めることになります。

今回の案件ですが、平成 28 年 11 月に元の所有者である の さんが亡くなり、 の さんという方が相続をされたそうですが、相続したすべての土地・建物について処分したいと に相談があったようです。 から の である、 さんに購入してくれないかという相談があり、 さんがすべてを購入するよう手続き中とのことです。そのうち、台帳地目が田んぼ、畑のものについて、今回、3 条の許可申請書の提出がありました。

第 1 号議案、農地法第 3 条の規定による許可申請の件。

・譲渡人：

・譲受人：

・対象地番： 番～ 番の 14 筆、 番～ 番 の 14 筆
合計 28 筆となっております。ここで議案の訂正をお願いします。地番の合計欄が 3 筆となっておりますが、28 筆に修正をお願いします。

・台帳地目、現況地目、面積は表のとおりで、面積の合計は 10393.69 m²となっております。

・契約内容：売買による所有権の移転。

・譲受人農地：所有農地は 6,007 m²、貸付地 0 m²。

・労働力：3 名

と、となっております。

資料 3 ページから 5 7 ページが申請書類となっており、5 8・5 9 ページが調査書となっております。まず 5 ページをご覧ください。譲受人である さんですが、田んぼ 4,919 m²、畑 1,088 m²の計 6,007 m²の農地を所有しておりますので、梶原町の下限面積である 1,000 m²以上の農地を所有していますので、新たな農地の取得が可能となります。次に 6 ページをご覧ください。(3) の農作業に従事する者として、 さんと、世帯員である奥様の さん、同じく世帯員であるお母様の さんの 3 名で耕作を行う予定とのことです。また、住所地から取得予定の農地までの距離は約 5 キロメートル、所要時間は 10 分とのことです。

次に 7 ページをご覧ください。中段 4 の権利を取得しようとする者又はその世帯員等のその行う耕作の事業に必要な農作業への従事状況ということで、

① さんが年間 30 日、② さんが年間 25 日、③ さんが年間 200 日従事する予定となっており、年齢、職業等はこちらのとおりです。その他

	については、該当がありませんので飛ばさせていただきます。16ページから19ページが不動産の表示、20ページから52ページが登記簿、53ページから55ページが公図となっております。56ページに申立書が添付されており、対象地に抵当権の設定登記が残っていますが、それを承知の上で購入するとのことです。57ページに耕作計画書が出ておりますが、2の今回申請している農地の耕作計画ということで、1,818㎡は米、1660.69㎡はゆず・柿、6,336㎡はシキミ・柿、579㎡は野菜を栽培するとのことです。60ページの航空写真をご覧ください。 の写真ですが、赤線で囲ってところが、今回の対象地ですが、こちらはすでにシキミが植わっています。61ページも で、こちらの 番、 番、 番は水稻、その他の部分はシキミや柿を植えるそうです。62ページは の旧・ 小学校や町営住宅の周辺になりますが、 番、 番に野菜、その他のところは柚子や柿を植える予定とのことです。2月9日に中平推進委員と現地調査に行きました。雪の中の調査になりましたので、わかりづらいところもありましたが、63ページに の写真を添付しております。65ページは の写真で、2月9日に撮影したものと、農地パトロールの際に中平さんに撮影していただいたものです。67ページから73ページは、中平推進委員が、農地パトロールの際に撮影していただいたものです。67ページの は法面のような感じになっています。68ページからの も、草刈等はしておりますが、昨年は何も作付などはしていないように見受けられます。58ページを見ていただいて、今回の調査書になりますが、3の法外審査の関係で、中山間直接支払い事業の協定地であるか、というところで、3筆該当がありますが、 の 番、 番、 番になります。こちらは現在、 の さんが耕作されているようですが、 、 さん、 さんの3名で、耕作者の氏名を変更するようにすでに協議済みとのことです。4の農地法第3条第2項における不許可要件の確認です。(調査書説明) 以上により、農地法第3条第2項の不許可要件には該当していません。 中平推進委員さんから補足説明等ありますでしょうか。
中平推進委員	現地調査に行ったのが、ちょうど1週間前になりますが、けっこう雪がありまして、けど、天気予報を見るとその後もさらに雪が降るような予定でしたので、行っておかないといけないだろうということで行ってきました。あれだけ雪があったら場所の特定も難しいんじゃないかと思ったけど、幸いにも去年の農地パトロールの時にひととおり見ていたので、比較的簡単に場所の特定ができました。雪の中だったので、何を植えちゃうとかわかりづらいところもあったんやけど、一番山の上なんかは、シキミを植えちゃったし、なんとか確認できました。

山本会長	皆さんの方から何かご意見がありましたら、お願いします。
森田委員	シキミとか柚子とか柿とかは、もう植わっちゃうがですか。
事務局	シキミは60ページの航空写真に写っている部分については、シキミが全部植わっていることは確認できました。
中平推進委員	相当上まで植わっています。こんなに植えちゃうところがあるのかと驚くくらいでした。
山本会長	登記上は畑で、現況は山林になっちゃうけど、相当大きい木があるのか。
事務局	ここなんです、気になって税務係に確認したんですけど、山林と判断するところは杉や檜など大きい木があるところとのことです、実際に現地を確認するとシキミが植わっています。シキミの場合でも山林と判断するのか、確認しましたが、そんなことはないとのことです。もしかすると、以前は杉なんかははえていたのかもしれないですが。 今回、許可がおりて、法務局で所有権移動の手続きをした時に、税務係に名義変更の報告があると思いますが、その時に現況の確認をするか聞いてみましたが、今のところ、そのような調査はしていないとのことでした。
岡林推進委員	柚子を植える計画になっちゃうけど、管理をせんかったら周辺の田んぼの日照権を害したり、そこは大丈夫やろうか。
事務局	そうですね。写真を見ていただくと、の 番というわりと広い土地がありますが、ここは登記簿地目が原野となっており、今回の申請に上がってきておりませんが、実際は横の地番と1枚の田んぼのような形になっており、後々の管理が大変なんじゃないかと調べたところ、番も同じ さんの所有で さんが購入予定です。なので、この一帯を さんが管理していくことになると思います。
岡林推進委員	そしたら、自分のところで管理するということか。
上田推進委員	シキミは農業になるが？昨年、林業事務所に行った時に、補助事業があるのでシキミを植えませんか？って言われたことがあるがやけど。やき、林業になるのかなと思ったがやけど。
岡林推進委員	管理をしょったらやけど、林産物になるかもしれんね。
山本会長	一時期、シキミも奨励されたけんね。
谷川委員	中山間で耕作者が現在、 さんという方となっていますが、所有権が移転するだけで耕作者はそのまま変わらず さんなんですか。

事務局	中山間の関係では所有者は関係なく、実際に管理している耕作者に補助金を払っていますが、農地法第3条の関係では、自ら耕作する農地を所有するための許可申請になるので、その話はさせてもらいました。なので、中山間の耕作者についても、 さんの名前に変更しないと3条申請の関係ではおかしいことになります。
山本会長	さんが人を雇って耕作するかもしれんよね。
事務局	そうですね。 など遠くに住んでいる方が農地を持っているよりは、さんのように近くの方に所有していただく方が、農地の管理方法の指導などもしやすくなるのかな、と思います。 今回の件は、事務局からも さんにこんなにたくさんの農地を取得して本当に大丈夫かと、何度も確認して、3年3作の話も何度もさせていただいて、本人はそれでもやるとのことでした。
高橋推進委員	今後のチェックが必要やろうね。
山本会長	中平さん、パトロールをよろしくお願いします。 他にこの件について何かありませんでしょうか。ないようでしたら、第1号議案について許可するという事でよろしいでしょうか。
	(異議なし)
山本会長	それでは、第2号議案 農地法第5条の規定による許可後の事業計画変更申請の件について事務局より説明をお願いします。
事務局	第2号議案 農地法第5条の規定による許可後の事業計画変更申請の件について説明します。こちらは、8月の農業委員会定例会で審議しました、農地法第5条申請で、9月25日付けで高知県知事から許可がおりた案件です。 申請者： 土地の所在： 地目：田んぼから宅地への転用 面積：461 m² 事業計画の変更ですが、工期の変更となっており、変更の理由は、梶原町が実施する平成30年度の町産材利用促進事業補助金等の補助金制度を活用するため、となっております。 次のページの変更申請書を添付しておりますが、内容については県の担当者に確認していただき、特に問題はないとのことでした。説明は以上になります。
山本会長	この件につきまして、何かご意見がありましたらお願いします。
山本会長	これ、倉庫も新しく建てるようになっちゃうが？

事務局	8月の農業委員会の後、県に提出した時に、図面に倉庫も入っているが、実際に建てるなら申請書に入れてくださいとの指摘があり、修正させていただきました。
山本会長	資金計画なんかも変更はないがよね？
事務局	そうですね。借入などはなく、全額自己資金での建設の予定です。
山本会長	工期は8月31日までで大丈夫なが。
事務局	そこも確認をしましたが、大工さんが8月中には必ずできると言っていたそうです。
山本会長	第2号議案については他に何もありませんか。ないようでしたら、許可するということでかまいませんか。
	(異議なし)
山本会長	以上で議案は終わりましたが、その他の件で何かありますか。

事務局	その他の件で、今日の午前中に土地家屋調査士さんが来てまして、 のさんの案件について相談にいられていました。 さんの息子さんが平成29年6月5日から 番 に新築の家を建設して10月末に完成しています。建物の登記のために測量を行ったところ、名義が違う 番 という農地の一部に建物がかかっていたことがわかったそうです。そのままでは登記もできず、銀行からの融資の手続きもすべてストップしとても困っているとのこと。 番 は さんのお父様の名義になっていたそうなのですが、相続人が複数いたようで、その中には県外の方もいて手続きに手間取ったようですが、今年の1月22日に相続の手続きが完了したようです。その後、農地の部分について、分筆するよう測量して、分筆の手続き中とのこと。 さんの話では、昭和49年に 番地を分筆して さんの住宅を建てたそうですが、その時に、今の分筆手続きをしているような形でまっすぐに分筆したつもりだったようです。そういう認識だったため、自分の住宅の横に20年以上前に車庫を建てて、使用していたようですが、その車庫を壊して、今回、息子さんが住宅を建てたそうです。 土地家屋調査士の大崎さんからは、始末書付の4条の申請が正しいと思うけれども、20年以上前から車庫として使用していた土地であるので、非農地証明で処理することはできないかとの相談がありました。念のために車庫がいつからあるのか税務係の方に確認したところ、平成11年の8月に車庫ができたというふうに家屋課税台帳には載っていました。なので、まだ20年は経過していないです。車庫を建てる前も宅地として使っていたのかもしれませんが。 現在、分筆の手続き中で、今月末には手続きが完了するそうです。その後、3月の定例会には始末書付4条申請か非農地証明願かの手続きをしたいとのことですが、どうしたものかなと。
高橋推進委員	ここは、裏はどんな状況なが。
事務局	私も現地を確認したかったんですけど、雪で確認が難しいかと思い、まだ行けてないです。裏の一部に家庭菜園のような形で少し野菜を植えているところはあるようです。 さんの話では、裏の農地にお墓もあるとのこと、お墓の方はきちんと手続きをしちゅうとご本人は言ってますが、保健所の方の許可の話かもしれないので、そこも確認しないといけないとは思っていますが。
山本会長	皆さんのご意見はどうですか。
高橋推進委員	4条の申請やと、この分筆した三角の部分だけを4条申請するってこと？
事務局	そうですね。

山本会長	この上へ上がっていく道はいつやったがやろうね？
事務局	いつでしょうね。裏の石垣は何年か前に崩れて、町の補助金も使って直したようですが。
上田推進委員	税の確認が平成１１年であって、その前から何か建物があって、それを建て替えて課税対象になるような車庫ができたんやない？
事務局	何か証明できるものがあればいいんですけど、何もないようでした。
山本会長	４条の申請は県までいくがかね？
事務局	４条は梶原町に権限が移譲されているので、県まではいきません。
岡林推進委員	非農地は県が見にくる？
事務局	県が確認するのは、５条と農振農用地の除外の件なので、非農地も確認には来ません。
山本会長	それやったら、始末書付の４条の申請でやったらどうやろう。非農地で建物が建った場合は２０年以上経過してないといかんとなっちゅうし。 今のところ確認できるのが、課税台帳の平成１１年８月１日という日付だけやし、他に何かあるやったら別やけど。
事務局	わかりました。
山本会長	それでは、 の さんの件につきましては、始末書付の４条申請ということでごまかせんでしょうか。 もし、何か証明できるものが出れば、非農地証明ということで。
	(異議なし)
山本会長	他にないようでしたら、２月の定例会を終わりたいと思います。 ありがとうございます。 次回は３月１６日（金）に開催ということでお願いします。 それでは、お疲れさまでした。
議事録署名：森田 呂弥 谷川 恵美	