

令和4年第8回 土浦市農業委員会総会議事録

1 開会の日時および場所

令和4年8月10日（水） 午後2時
土浦市役所農業委員会室

2 議事日程

- 報告第25号 農地法第4条の規定による市街化区域内の農地転用届出に対する受理について
- 報告第26号 農地法第5条の規定による市街化区域内の農地転用届出に対する受理について
- 議案第26号 農地法第3条の許可申請に対する審議について
- 議案第27号 農地法第4条の許可申請に対する審議について
- 議案第28号 農地法第5条の許可申請に対する審議について
- 議案第29号 農地法第3条買受適格証明願に対する審議について
- 議案第30号 基盤強化法第18条の農用地利用集積計画作成について
- 議案第31号 建築条件付売買予定地に係る農地転用許可の取扱いについて

3 出席した委員

2番 飯塚利之	3番 浅野均	4番 塙佳樹
5番 柴沼栄	6番 菅谷幸治	7番 飯島栄
8番 高野三郎	9番 川村剛久	10番 栗原敦子
11番 井沢清	12番 高橋弘一	

4 欠席委員

1番 萩島一郎

5 説明のため出席した者

事務局長 坂本直親	農地係長 室町直宏	主任 田谷克江
主任 中村裕一	主幹 張替佑斗	

6 総会の大要 午後3時10分閉会

議 長	<p>只今、出席委員は11名で総会は成立いたしました。</p> <p>本日の欠席委員を申し上げます。1番 萩島委員が欠席となります。</p> <p>よって、これより、令和4年第8回土浦市農業委員会総会を開会いたします。</p> <p>次に、議事録署名委員の指名を行います。議事録署名委員は、会議規則第13条の規定により、2番 飯塚委員、3番 浅野委員、以上2名の方を指名いたします。</p> <p>審議に入る前に申し上げます。土浦市農業委員会会議規則第14条により、総会は公開することになっております。発言の際は、個人情報に関する事項について住所・氏名・所在等については発言しないようお願いいたします。</p> <p>なお、発言の際は挙手のうえ、指名されてから、起立して質問をお願いいたします。</p> <p>また、「農業委員会等に関する法律」第31条に基づき、農業委員会の委員は、自己または同居の親族若しくはその配偶者に関する事項については、その議事に参与することができませんので、事前に退席をお願いいたします。</p> <p>なお、退席後、次の議事に入る前には、入室の確認をさせていただきますので、よろしくをお願いいたします。</p> <p>それでは、早速議事に入ります。</p> <p>報告第25号「農地法第4条の規定による市街化区域内の農地転用届出に対する受理について」を事務局から説明願います。</p>
事 務 局	<p>(報告第25号について議案書のとおり報告)</p>
議 長	<p>只今の報告について、質問はございませんか。</p> <p>(異議なしの声あり)</p>
議 長	<p>異議なしということで、報告第25号については原案通り承認します。</p> <p>次に報告第26号「農地法第5条の規定による市街化区域内の農地転用届出に対する受理について」を事務局から説明願います。</p>
事 務 局	<p>(報告第26号について議案書のとおり報告)</p>
議 長	<p>只今の報告について、質問はございませんか。</p> <p>(異議なしの声あり)</p>
議 長	<p>異議なしということで、報告第26号については原案通り承認します。</p> <p>それでは議案に入ります。</p>

	<p>議案第26号「農地法第3条の許可申請に対する審議について」を上程いたします。</p> <p>審議に入る前に、井沢委員は「農業委員会等に関する法律」第31条に基づき、農業委員会の委員は、自己または同居の親族若しくはその配偶者に関する事項については、その議事に参与することができませんので、退席をお願いいたします。</p> <p>(井沢委員一時退席)</p>
議 長	<p>それでは、6番 菅谷委員から説明をお願いします。</p>
菅 谷 委 員	<p>6番 菅谷です。議案第26号「農地法第3条の許可申請に対する審議について」を説明いたします。去る8月3日、埴委員、川村委員、私と事務局3名で調査を行いました。</p> <p>1番、譲受人、譲渡人、申請地は議案書記載のとおりで、田1筆 674 m²です。譲渡事由は耕作出来ないため、譲受事由は農業経営規模拡大のため、売買による所有権移転です。作付予定はレンコンです。</p> <p>2番、譲受人、譲渡人、申請地は議案書記載のとおりで、現況田3筆 1,644 m²です。譲渡事由は高齢により耕作出来ないため、譲受事由は譲渡人の要望により、売買による所有権移転です。作付予定は水稻です。</p> <p>3番、譲受人、譲渡人、申請地は議案書記載のとおりで、田2筆 2,897 m²です。譲渡事由は耕作出来ないため、譲受事由は、現在申請地を耕作中であり、農業経営規模拡大のため、売買による所有権移転です。作付予定は水稻です。</p> <p>以上、調査員の意見としましては、許可相当と判断しました。皆様の更なるご審議をお願いいたします。</p>
議 長	<p>只今、菅谷委員から説明がありました。この件につきまして質問ございませんか。</p>
高 野 委 員	<p>売買価格を教えてください。</p>
事 務 局	<p>売買価格をご説明いたします。1番は10aあたり70万円、2番は総額30万円、3番は10aあたり1万円となります。</p>
議 長	<p>その他、質問ございませんか。</p> <p>(異議なしの声あり)</p>
議 長	<p>異議なしということで、議案第26号「農地法第3条の許可申請に対する審議について」、許可することに決めます。</p>

	井沢委員の入室確認をお願いします。
	(井沢委員入室確認)
議 長	次に議案第27号「農地法第4条の許可申請に対する審議について」を上程いたします。6番 菅谷委員から説明をお願いします。
	6番 菅谷です。議案第27号「農地法第4条の許可申請に対する審議について」を説明いたします。
	1番, 譲受人, 譲渡人, 申請地は議案書記載のとおりです。1筆 3,509 m ² , 転用事由は太陽光発電設備の違反転用是正のための申請です。農地区分は第2種農地です。
	以上, 調査員の意見としましては, 許可相当と判断しました。皆様の更なるご審議をお願いいたします。
議 長	只今, 菅谷委員から説明がありました。この件につきまして質問ございませんか。
柴 沼 委 員	違反転用是正は必要なことだと思いますが, 申請人の職業と, 設置したのがいつ頃なのかを教えてください。
事 務 局	職業は無職になります。設置したのは平成29年度になります。
議 長	申請人は農業をやっていましたが, 旦那さんが亡くなり出来なくなりました。
柴 沼 委 員	違反状態を是正するように委員会の方で働きかけた経緯があるのですか。
事 務 局	設置者の方から相談がありました。
議 長	以前に申請は出していないのですか。
事 務 局	確認が出来ません。
議 長	その他, 質問ございませんか。
	(異議なしの声あり)
議 長	異議なしということで, 議案第27号「農地法第4条の許可申請に対する審議について」は, 許可することに決めます。
	次に議案第28号「農地法第5条の許可申請に対する審議について」を上

	<p>程いたします。申請番号1番から3番を、9番川村委員から説明をお願いします。</p>
川村委員	<p>9番川村です。議案第28号「農地法第5条の許可申請に対する審議について」の1番から3番を説明いたします。去る8月4日、埴委員、菅谷委員、私と事務局3名で調査を行いました。</p> <p>1番、譲受人、譲渡人、申請地は議案書記載のとおりです。畑1筆361㎡、転用事由は申請地へ自己住宅を建築したい、売買による所有権移転です。農地区分は第3種農地です。以前より転用がなされている場所の最後の1筆になります。</p> <p>2番、譲受人、譲渡人、申請地は議案書記載のとおりです。畑1筆449㎡、転用事由は申請地へ自己住宅を建築したい、売買による所有権移転です。農地区分は第3種農地です。変な形をしていますが、接道条件のためです。</p> <p>3番、譲受人、譲渡人、申請地は議案書記載のとおりです。畑1筆345㎡、転用事由は、申請地へ自己住宅を建築したい、売買による所有権移転です。農地区分は第2種農地です。</p> <p>以上、調査員の意見としましては、許可相当と判断しました。皆様の更なるご審議をお願いいたします。</p>
議長	<p>続きまして、申請番号4番から5番の説明を4番埴委員から説明をお願いします。</p>
埴委員	<p>4番埴です。議案第28号「農地法第5条の許可申請に対する審議について」を説明いたします。去る8月3日、菅谷委員、川村委員、私と事務局3名で調査を行いました。</p> <p>4番、譲受人、譲渡人、申請地は議案書記載のとおりです。畑1筆1,177㎡、転用事由は申請地を保育園の園庭として拡張したい、売買による所有権移転です。農地区分は第2種農地です。既に1,740㎡の園庭を確保しています。児童一人当たりの屋外運動場必要面積3.3㎡に対し、19㎡が確保されています。申請地を合わせると35㎡となり過大な施設になると判断しました。また、2,3年以内に保育園ホールを増築したいということですが、緊急性もないと判断しました。事務局の方で、申請に必要な書類の添付をお願いしましたが、提出されていません。以上のことから、不許可相当と判断しました。</p> <p>5番、譲受人、譲渡人、申請地は議案書記載のとおりです。田1筆530㎡、転用事由は市が3年間に亘り実地する公共工事の資材置場として一時転用する申請です。賃借権の設定です。農地区分は第2種農地です。当該所在地の前に道路がありまして、そこに水路を設ける3年間の継続工事として取り組みます。通常ですと、請負業者が申請しますが、3年間に亘るということで1年ごとに業者が変わる可能性が高いことから、3年間継続的に使用で</p>

	<p>きるよう、受人が地権者と直接契約をし、資材置場として活用したいということです。農地にも戻せるだろうと、許可相当と判断しました。</p> <p>皆様の更なるご審議をお願いいたします。</p> <p>長 只今、川村委員、埴委員から説明がありました。この件につきまして質問ございませんか。</p> <p>(異議なしの声あり)</p> <p>異議なしということで、議案第28号「農地法第5条の許可申請に対する審議について」は、申請番号1, 2, 3, 5番は許可、申請番号4番は不許可とすることに決めます。</p> <p>次に議案第29号「農地法第3条買受適格者証明について」を上程いたします。9番 川村委員から説明をお願いします。</p> <p>9番 川村です。議案第29号「農地法第3条買受適格者証明について」を説明いたします。去る8月3日、埴委員、菅谷委員、私と事務局3名で調査を行いました。</p> <p>1番 譲受人、譲渡人、申請地は議案書記載のとおりで、田10筆 16,780㎡です。申請事由は農業経営規模拡大のため、公売による証明願です。農機具置場がつくば市高見原にあり、トラクター等機械も揃っています。距離はありますが回送車もあるということで、調査員の意見としましては、許可相当と判断しました。皆様の更なるご審議をお願いいたします。</p>
議	<p>長 只今、川村委員から説明がありました。この件につきまして質問ございませんか。</p> <p>(異議なしの声あり)</p>
議	<p>長 異議なしということで、議案第29号「農地法第3条買受適格者証明について」は、証明することに決めます。なお、申請書についてはこの議案で審議済みとなりますので、申請者が落札しても審議議案とせず、報告扱いとなりますのでよろしく申し上げます。</p> <p>次に議案第30号「基盤強化法第18条の農用地利用集積計画作成について」を上程いたします。</p> <p>審議に入る前に、井沢委員は「農業委員会等に関する法律」第31条に基づき、農業委員会の委員は、自己または同居の親族若しくはその配偶者に関する事項については、その議事に参与することができませんので、退席をお願いいたします。</p> <p>(井沢委員一時退席)</p>

議 長	事務局より説明をお願いします。
事 務 局	<p>議案第30号「基盤強化法第18条の農用地利用集積計画作成について」を説明いたします。今月は16件あります。すべて新規設定です。</p> <p>申請番号1番は、かすみがうら市の認定農業者です。利用権設定をしていた土地ですが渡人に相続が発生したため新規設定となっています。申請番号6番から16番は茨城県農林振興公社の中間管理事業による権利の設定になります。</p> <p>詳細につきましては、議案書記載のとおりですので、ご審議のほどよろしくお願いいたします。</p>
議 長	<p>只今、事務局から説明がありました。この件につきまして質問ございませんか。</p> <p>申請番号13番の渡人ですが、今は中間管理機構を通しているのですか。</p>
事 務 局	最初は利用権を使っていましたが、最近は中間管理メインです。
議 長	<p>その他、質問ございませんか。</p> <p>(異議なしの声あり)</p>
議 長	<p>異議なしということで、議案第30号「基盤強化法第18条の農用地利用集積計画作成について」は許可することに決めます。</p> <p>井沢委員の入室確認をお願いします。</p> <p>(井沢委員入室確認)</p>
議 長	次に議案第31号「建築条件付売買予定地に係る農地転用許可の取扱いについて」を上程いたします。事務局より説明をお願いします。
事 務 局	<p>議案第31号「建築条件付売買予定地に係る農地転用許可の取扱いについて」を説明いたします。</p> <p>農地法の事務取扱要領と市の開発許可基準が改正されたことに伴い、農業委員会の許可基準を下記のとおりとしたいので、審議を求めるものでございます。</p> <p>建築指導課による、「土浦市市街化調整区域に係る開発行為の許可基準に関する条例の一部改正」と、国の通知、「建築条件付売買予定地に係る農地転用許可の取扱い」について、許可条件が整備されたことにより、本市農業委員会も許可基準を次のとおり定めるといふものであります。従来ですと、宅地造成のみの場合は住宅の建築が確実に認められないので申請不可でしたが、</p>

	<p>農地転用事業者が造成後に住宅が建築されていなくても、一定期間内に土地購入者と建築請負契約を締結する見込みなどの条件を満たせば申請が可能となります。国の建築条件付売買予定地に係る事務要領の取り扱いにおいて、立地基準等が定められておりませんで、明確な許可基準を定めるということでございます。これにつきましては、ホームページの方で公表していきたいと考えております。</p> <p>①農地区分は第2種、第3種とする。②敷地面積上限 3,000 m²未満とする。③分筆後の残地に狭小の農地がある場合は、それを認めない。④農地転用事業者と土地購入者（建築予定主）が売買契約書を締結していること。⑤土地購入者が3カ月以内に建築請負契約を締結する見込みがあること。⑥転用事業者は、自らの責任で、許可後速やかに不動産登記簿に記載のある地目変更を行う見込みがあること。⑦農地転用事業者は、土地購入者が建築請負工事を行わない場合はその売買契約を解除し、転用事業者自ら住宅を建築すること。</p> <p>以上7つの許可基準を示させていただきました。ご審議のほどよろしくお願いたします。</p>
議 長	<p>只今、事務局から説明がありました。この件につきまして質問ございませんか。</p>
柴 沼 委 員	<p>今までは許可基準はなかったのですか、それとも前回から変わったということですか。</p>
事 務 局	<p>今まで許可基準はありませんでした。建築指導課の方で条例を一部改正したことで、宅地造成のみで建物を建てるという予定でも転用対象になりましたので、改めてこのような基準を定めさせていただきました。</p>
柴 沼 委 員	<p>宅地造成者と住宅建築者、2者があり区分していましたが、今回は宅地造成の方だけでも許可基準を満たせば許可の対象になると変わったわけですか。</p>
事 務 局	<p>はい、そうです。</p>
川 村 委 員	<p>転用事業者は、売買の転用ではないわけでもかまわないのですか。土地事業者に後に売り渡す、売買契約があるってことは、宅地造成事業者は地主さんに対して宅地造成業者が転用を出してくる、それとも地主が出してくる？その後、建売などを建てる業者がその土地を買い取る契約を入れるのかもしれないですが、最初の段階でその契約もつけてくるのですか。それとも3カ月以内に売買契約をするということも可能なのですか。</p>
事 務 局	<p>宅造業者が転用主体になることもあり得ます。今まで家が建たない限り転</p>

	用は出来ませんでした。建築条件付きであれば宅地造成だけの転用も大丈夫になります。土地所有者が渡人、宅地造成する業者が受人で建築条件付きであれば出来るようになります。
川村委員	そこから先は売買契約が必要になってくるのですか。
事務局	はじめから売買契約は必要になってきます。
議長	家を建てて売りますという条件を付けて農地を造成するわけです。後から買主を探すわけではないのでしょうか。この農地を転用して家を建てて買う人が決まっていれば転用の許可があります。
菅谷委員	この議案は、事務局からの提案ですか。
議長	市の開発許可基準が改正されたことに伴い、農業委員会の許可基準を審議して下さいということです。許可しないわけにもいかないでしょう。
事務局	許可案件になるのは少ないと思います。よほどの担保をとれないと。
議長	水戸では条件付きでやっていますが、土浦では。
菅谷委員	④の農地転用事業者とは具体的にどのような方ですか。
事務局	転用する方ですので、今回は宅地造成する方が転用の主体になるので宅地造成業者です。
菅谷委員	不動産業者かと思って話を聞いていました。売買契約をしても建てなかった場合は、転用事業者が住宅を建てるしかないと。
埴委員	担保とれないでしょう。
柴沼委員	許可の条件を付けるんでしょう。
事務局	条件としてこれを付けて許可を出します。最初から土地購入者が決まっていなくて造成が出来ないような形になっています。何とか担保を取りながらになります。
議長	意見も出たようですので、議案第31号「建築条件付売買予定地に係る農地転用許可の取扱いについて」は許可することに決めます。 以上で、令和4年第8回総会の全議案を終了しました。慎重なるご審議ありがとうございました。

--	--

令和4年8月10日

議長

署名人

2番

3番