

令和4年6月農業委員会定例総会議事録

- 1 開催日時
令和4年6月28日（火）
開会 午後1時30分
閉会 午後2時30分
- 2 開催場所
尾張旭市役所講堂1（南庁舎3階）
- 3 出席委員
農業委員11名
- 4 欠席委員
なし
- 5 傍聴者
なし
- 6 出席した事務局職員
事務局長、事務局次長、事務局補佐、主事
- 7 議題等
第13号議案 農用地利用計画の変更について
第14号議案 農地法第18条の規定による許可申請について
報告事項9 農地法第4条及び第5条の規定による届出の専決について
- 8 会議の要旨

会 長	<p>本日はご多忙のところお集まりいただきまして、ありがとうございます。</p> <p>それでは、ただいまの出席委員は、11名です。</p> <p>定足数に達しておりますので、これより6月の農業委員会総会を開催します。</p> <p>これより議事に入ります。</p> <p>総会規則により議事録を作成するため、議事録署名者を指名させていただきますが、ご異議ございませんか。</p>
委 員	【異議なしの声】
会 長	<p>異議もないようですので、次の委員を指名させていただきます。</p> <p>議事録署名者は、飯沼勝則委員、加藤清徳委員にお願いをいたします。</p> <p>本日の付議事件としては、第13号議案「農用地利用計画の変更について」が1件、第14号議案「農地法第18条の規定による許可申請について」が1件でございますのでよろしくお願いいたします。</p> <p>それでは早速ですが、第13号議案「農用地利用計画の変更について」、事務局より説明をお願いします。</p>

事務局 補佐	<p>それでは、第13号議案「農用地利用計画の変更について」説明します。</p> <p>この議案は、農業振興地域整備計画に定められている農用地利用計画を変更するにあたり、農業振興地域の整備に関する法律施行規則第3条の2第2項の規定に基づき、市町村長が農業委員会の意見を聴くものでございます。申請内容につきましては、別紙調書のとおりでございます。</p> <p>【調書を朗読】</p> <p>調書の説明は以上でございます。</p> <p>また、市の変更内容個別検討調書より、農用地区域除外の要件を満たす理由について、担当より説明させていただきます。</p>
事務局	<p>【変更内容個別検討調書説明】</p> <p>第13号議案の説明は、以上でございます。よろしくご審議お願いいたします。</p>
会 長	<p>それでは、調査されました委員の方から調査結果の報告をお願いします。</p>
松原圭子 委 員	<p>6月25日、加藤清徳委員、荒谷弘美委員と現地を調査しました。申出地は稲葉町地内で、宮下橋から北西約300メートルに位置しており、東側は畑、西側は田になっています。</p> <p>申出人は市外でマンション暮らしをしていますが、子の成長に伴い手狭になること等から、実家近くで分家住宅を建築するもので、他に適地はありません。</p> <p>東側の畑は今後も母が畑として耕作していくとしており、排水については、前面の農業用水路を排水路へ付け替え工事を行う計画であることから周辺農地に影響はありません。</p> <p>以上のことから、調査員の意見としては、本申出はやむを得ないと考えます。よろしくご審議お願いいたします。</p>
会 長	<p>報告が終わりましたので、これより質疑に移ります。</p> <p>第13号議案について、何か質問はございませんか。</p> <p>【質疑応答】</p>
会 長	<p>質問もないようですので、採決に移ります。</p> <p>第13号議案について賛成のかたは挙手をお願いします。</p>
委 員	<p>【挙手全員】</p>
会 長	<p>挙手全員により、第13号議案について賛成することに決定しました。</p> <p>続いて、第14号議案「農地法第18条の規定による許可申請について」事務局より説明をお願いします。</p>

事務局 補佐	<p>それでは、第14号議案「農地法第18条の規定による許可申請について」説明します。</p> <p>この議案は、農地法第18条第1項の規定による農地賃貸借の解除の許可申請があったため、農業委員会の許可を受ける必要があるものでございます。なお、農地法第18条第1項の規定では、都道府県知事の許可を受ける必要があるとされていますが、愛知県の場合、愛知県事務処理特例条例により、許可権限が市へ移譲されていることから、本市農業委員会が審議するものでございます。</p> <p>まず、農地法第18条の許可基準について説明させていただきます。農地法第18条第2項に第1号から第6号までの許可基準があります。第1号は「賃借人が信義に反した行為をした場合」で、第2号は「農地又は採草放牧地以外のものにすることを相当とする場合」、第3号は「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」、第4号、第5号については本件に関わらないため省略しますが、第6号は「その他正当の事由がある場合」となっています。</p> <p>その判断基準ですが、第1号については、賃借人の借賃の滞納、無断転用、無断転貸、不耕作、賃借人に対する不法行為等の行為が想定されます。第2号については、具体的な転用計画があり、転用許可が見込まれ、かつ、賃借人の経営及び生計状況や離作条件等からみて賃貸借契約を終了させることが相当と認められるか等の事情により判断します。第3号については、賃貸人が土地の生産力を十分に発揮させる経営を自ら行うことがその者の労働力、技術、施設等の点から確実と認められるか等の事情により判断します。そして、第6号については、賃借人の離農等により賃貸借を終了させることが適当であると客観的に認められる場合となります。賃借人が農地を適正にかつ効率的に利用していない場合は、第1号基準に該当しない場合であっても、第6号に該当することがあり得ます。</p> <p>こういう基準のもと審議をお願いしたいと思います。それでは、調書の説明に移ります。</p> <p>【調書の説明】 調書の説明は以上でございます。</p>
会 長	<p>それでは、調査されました委員の方から調査結果の報告をお願いします。</p>
森下委員	<p>水野委員と私、それから会長さんの立会いのもと、調査等させていただきましたので、ご報告させていただきます。</p> <p>本案件につきましては、令和2年に最初の18条申請があり、和解の仲介手続きを経て、今年の1月に再度提出された2回目の18条申請でございます。</p>

	<p>一連の経緯と今回の申請内容、調査結果、許可基準から見た意見を資料としてまとめましたので、詳細について事務局から説明してもらいたいと思いますが、会長さんいかがでしょうか。</p>
会 長	<p>はい、認めます。それでは、事務局より調査結果の報告をお願いします。</p>
事務局 補佐	<p>それでは、配布資料の資料1の方から説明させていただきます。 【資料1「第14号議案関係資料」説明】 次に資料2の方が双方の発言内容をまとめたものです。 【資料2「意見聴取内容」説明】 このような状況のもと、調査報告資料として意見をまとめたのが資料3になります。</p> <p>1の許可基準からみた意見ということで、法18条第2項の各号について、農業委員会の事実認定と該当性の判断について説明させていただきます。</p> <p>第1号について、農業委員会の事実認定としましては、賃料については、未払い期間の主張に賃貸人（以下「A」という。）、賃借人（以下「B」という。）双方に相違があるものの、Bは未払いの事実は認めています。現在、Bは令和2年分と令和3年分の賃料を供託しておりまして、それ以前のAの主張する未払い期間分の賃料を支払う意思を示しています。過去の不耕作の状況については不明であり、令和2年10月の1回目の申請時には一部作付けが確認できましたが、それ以降は身内の怪我やB自身の仕事の都合等の理由から耕起のみにとどまり、作付けまでは行っていません。また、現状畑として十分な管理が出来ていないことはBも認めています。Bは耕作継続の意思を示していますが、今後は果樹の定植を行い仕事の傍ら耕作していくとしており、現状以上の規模拡大は求めています。東側の二畝ほどにわずかに作付けされている野菜は、Bの知人である隣人が耕作している状況で、Aはその事実を知りません。工作物の無断設置については、生産緑地法施行令第6条の規定により90㎡以下の工作物の設置は許可不要であり、直ちに生産緑地法違反とは言えないと考えます。該当性の判断としましては、賃貸借契約は賃貸人と賃借人の特別な信頼関係に基づくものでありますが、Bの一方的な理由によるものではないものの、Bの信義誠実の原則に反した行為が発生しており、現在の状況からしてAB間の信頼関係は破綻しており、AB間の関係を維持することは客観的にみて不能であると言わざるを得ません。したがって、法第18条第2項第1号に該当すると考えます。</p> <p>第2号と第3号についても検討した結果、まず農業委員会の事実認定としましては、Aは本件土地に自己用住宅を建築する意向があ</p>

事務局
補佐

り、既に建築工事請負契約を締結済みであることから、本件土地を使用する相当の理由が認められます。しかし、住宅の建築は本件土地の北側部分のみを予定しており、南側部分の用途は未定であります。Bは耕作の目的は、自家消費のための家庭菜園がメインであり、農業収入は無く、本件土地の賃貸借契約が解除されることで、Bの経営及び生計に影響を及ぼすことはありません。本件土地は現在生産緑地指定がされていることから、指定から30年が経過する令和4年12月以降に買い取り申出を行い行為制限が解除されない限り、住宅の建築はできません。Aは離作条件としてBに対して解決金を支払う用意があります。Aに農業経験はなく、生産緑地指定が解除されるまでの期間は、自作又は第三者にお願い等して耕作するとしています。該当性の判断としましては、本件土地の北側部分については、Aに具体的な転用計画があり、Bの経営状況から判断しても賃貸借契約を終了させることを相当とする理由があると言えます。しかし、南側部分の用途は未定であり、現時点では生産緑地指定がされていて行為制限がある中で、賃貸借を解除し本件土地を農地以外のものにするのが相当であるとは言い切れません。また、賃貸借の消滅によってBの生活の維持が困難となることはないと考えられますが、Aに農業経験はなく、生産緑地としてAが耕作をすることで本件土地の生産力を十分に発揮できるかどうかについて期待が持てるとは言い難いと考えます。したがって、法18条第2項第2号及び第3号には該当しないと考えます。

第4号及び第5号については該当ございません。

第6号について、農業委員会の事実認定としましては、Aは特定生産緑地への指定を求めていることから、指定から30年の経過する令和4年12月以降、買取申出を行うことで、行為制限が解除された場合、Aは自己用の住宅を建築する計画があります。過去に集合農地区への換地が行われず、結果として市街化区域に取り残される形で換地を受け、生産緑地指定がされて現在に至るまでの経緯は不明であります。本件土地は、生産緑地であるため、いわゆる「宅地並み課税」ではありません。また、固定資産税等の税額が賃料を上回るいわゆる「逆ざや」現象も発生していません。該当性の判断としましては、第2号及び第3号には該当しないものの、Aには本件土地に自己用住宅を建築するという具体的な転用計画があり、現在は生産緑地であるが将来的には市街化区域内農地として有効的な活用方法が期待できること、Bの経営状況からみても賃貸借を終了させることでBの経営及び生計に影響はなく、AはBに対して解決金を支払う用意もあること等から、ABの事情を総合的に判断すると離作料の支払いを条件に賃貸借を終了させることが適当であると

事務局 補佐	<p>考えられます。したがって、法第18条第2項第6号に該当すると考えます。</p> <p>2の離作料についてですが、離作料は、賃借人の経営損失を補填する目的であり、賃借人の本件土地における農業経営の規模、これによって賃借人が実際に得ている利益の額等に応じて判断されるべきものでありますが、Bの耕作目的は自家消費のためであり、離作することによる経営損失はありません。しかし、Aは離作条件としてBに対して解決金を支払う用意があり、25条の和解の仲介時に農業委員会で金額を検討した経緯もありますが、その金額については仮に本申請が許可された場合、Bに対する土地の明渡訴訟の中で協議していくとしていること、Bも一定の離作補償を望んでいることから、Aの離作料の支払いを妨げるものではないと考えます。</p> <p>3の総合意見についてですが、農業委員会は法第30条の規定により年一回、利用状況調査を実施しており、法第32条第1項の規定に基づき遊休農地の判定を行っています。こうした判断基準からすると、本件農地は適正に管理されている優良な農地とは言えず、現状から判断すると農業委員会としては守るべき農業者ではないと考えますので、賃貸人が賃借人に適正な離作料を支払うことを条件に、賃貸借の解除を許可することが相当であると考えます。</p> <p>長くなりましたが、以上で調査報告を終わります。</p>
会 長	<p>事務局からの調査報告が終わりました。</p> <p>水野委員、森下委員、その他調査に携わられた委員の皆さん、今の説明で、何か補足説明等はございますでしょうか。</p>
会 長	<p>特にないようですので、これより質疑に移ります。</p> <p>第14号議案について、何か質問はございませんか。</p> <p>【質疑応答】</p>
若杉 満 委 員	<p>総合意見について、本件農地は生産緑地ですので、課税の優遇措置がとられているわけですが、今後は農業委員会の仕事として生産緑地を守っていく、十分に活用されているかパトロールしていくということになるのでしょうか。</p>
会 長	<p>事務局いかがでしょうか。</p>
事務局	<p>今後どうしていくかではなく、農業委員会からの常識から行くと適正に管理されている農地なのかどうかということですが。</p> <p>以前に松原八壽雄委員から意見もありましたが、普段農地パトロールをやっている我々の立場からするとあの農地はどうか、遊休農地判断の基準にあてはめて考えるとどうなのかということですが。</p>

松原八壽雄 委 員	生産緑地は本来どこがパトロールすべきなのでしょう。 毎年同じようにパトロールを実施していればおかしいと言え ると思います。
若杉 満 委 員	過去にも生産緑地をどのようにパトロールしていくべきか議論 になったことがあります。 今後の課題として、生産緑地としてしっかり機能しているか見て いかなきゃいけないと思います。
会 長	この議案につきましては、農業委員会において、これまで何度も 議論、検討してまいりました。両者から意見聴取を行い、農地法第 25条の和解の仲介に切り替えて、合意解約に向けた調整を行いま したが、それも叶わず、再度、農地法第18条の許可申請が提出さ れ、さらに議論を重ねてきました。本日、最終的に農業委員会の総 意としては、許可するという方向ですが皆さんよろしいでしょうか。
会 長	他に質問もないようですので、採決に移ります。 第14号議案「農地法第18条の規定による許可申請について」 条件付きで許可することに賛成のかたは挙手をお願いします。
委 員	【挙手全員】
会 長	挙手全員により、第14号議案については許可することに決定し ました。
会 長	これもちまして本日の付議事件は終了しました。 次に報告事項に移ります。 報告事項9「農地法第4条及び第5条による届出の専決につい て」、事務局より説明をお願いします。
事務局 補佐	それでは、報告事項9「農地法第4条及び第5条による届出の専 決について」説明させていただきます。 1としまして、農地法第4条による届出が、1件で369平方メ ートル、主な概要は、霞ヶ丘町地内で集合住宅1件です。 2としまして、農地法第5条による届出が、8件で2,556. 30平方メートル、主な概要は、東大道町地内ほかで一般個人住宅 5件、露天駐車場2件、集合住宅1件です。 これらの届出については、市街化区域内の農地の転用につき、既 に事務局において審査し、受理していることを報告します。説明は、 以上です。
会 長	報告が終わりましたので、何か質問はございませんか。 【質疑応答】

会 長	<p>質問もないようですので、本日の議事はこれもちまして終了いたしました。</p> <p>その他事務局より、委員の皆さんにお知らせなどがありますか。</p>
事務局	<p>今月は特にございません。</p>
会 長	<p>それでは、以上もちまして、本日の総会議事はすべて終了しました。</p> <p>次回農業委員会は7月28日(木)午後1時30分から講堂1にて開催を予定しております。</p> <p>これもちまして本日の総会を閉会します。皆さまお疲れさまでございました。</p>