

令和5年7月11日 第6回農業委員会議事録

1. 開催日時 令和5年7月11日（火）

開会時刻：9時58分 閉会時刻：10時54分

2. 早島町役場 2階第一会議室

3. 出席委員

- | | | |
|------|----|---------|
| 1 番 | 増田 | 利之 |
| 2 番 | 安原 | 輝夫 |
| 3 番 | 佐藤 | 周二 |
| 4 番 | 林 | 正 |
| 5 番 | 栗坂 | 一郎 |
| 6 番 | 眞鍋 | 和崇 |
| 7 番 | 佐藤 | 一義 |
| 8 番 | 日笠 | 太（職務代理） |
| 9 番 | 原 | 勝 |
| 10 番 | 澤田 | 晃始（会長） |
| 推進委員 | 水畑 | 徳子 |
| 推進委員 | 齊藤 | 啓子 |

4. 欠席委員

なし

5. 傍聴人数

なし

6. 議事日程

議案第14号 農地法第5条の規定による許可申請について

7. 農業委員会事務局員

事務局長	安原	隆治
書記	上化田	圭一
書記	杉本	和也
書記	廣畑	卓也

事務局長（安原 隆治君）

ただいまから令和5年第6回早島町農業委員会を開会いたします。

はじめに会議の成立についてご報告いたします。本日は出席委員10名でございますので、農業委員会等に関する法律第27条により在任委員の過半数の方がご出席しておりますので、本日の会議は成立しておりますことをご報告いたします。

それでは、以降の議事進行につきましては澤田会長によりしくお願いいたします。

議長（澤田 晃始君）

これより議事に入ります。まず議事録署名委員の指名を行います。私の方で指名してよろしいでしょうか。

【異議なしの声あり】

議長（澤田 晃始君）

それでは、議事録署名委員は、6番の眞鍋 和崇委員、7番の佐藤 一義委員にお願いします。

【両委員了承】

議長（澤田 晃始君）

それでは、日程1の議案第14号 農地法第5条の規定による許可申請についてを議題といたします。

事務局、説明してください。

事務局（廣畑 卓也君）

議案書2ページをご覧ください。番号1から5につきましては近接地の案件でありますので併せてご説明します。

まず番号1について、権利の種類は所有権の移転です。農地の所在は、早島字尾越●●●●番●●、地目が田、面積が5. 19 m²、農地区分は第2種、早島字尾越●●●●番●●、地目が田、面積が20 m²、農地区分は第2種、早島字尾越●●●●番●、地目が田、面積が171 m²、農地区分は第2種、早島字尾越●●●●番●、地目が田、面積が45 m²、農地区分は第2種、早島字尾越●●●●番●●、地目が田、面積が1. 17 m²、農地区分は第2種、早島字尾越●●●●番●●、地目が田、面積が7. 12 m²、農地区分は第2種、早島字尾越●●●●番●●、地目が田、面積が3. 70 m²、農地区分は第2種で合計7筆、253. 18 m²です。譲渡人は早島町早島●●●●番地にお住いの●●

議長（澤田 晃始君）

ただいまの説明に関して現地確認の結果を1番 増田 利之委員からよろしくをお願いします。

1番（増田 利之君）

7月6日に現地確認を行いました。この場所は50戸連たんで開発されている地域で現在13軒造成され12戸の住宅が建築されています。今回4軒の許可申請が出ていますが、申請が出ていない場所の現況は1ヶ所を除いて耕作放棄地となっています。●●●●番●●外6筆については雨水・公共下水は東の公道側に排水されます。開発されることで南側手に農地が残り、公道に接道していない土地に見えますが、使用貸借権の所有者と同じであり囲繞地にはならないようです。現況は耕作放棄地になっているので今後開発されてくると思います。近隣農地への影響はほとんどないと思います。●●●●番●外1筆については、50戸連たんの開発されている地域内で近隣農地への影響はほとんどないと思います。それから●●●●番●●外2筆についても、近隣農地への影響はほとんどないと思います。それから●●●●番●●については昨年412㎡農地改良届が出て田から畑への変更が昨年受理され、現況は耕作されています。そこが造成されても下流への問題はないと思います。それと当日、現地調査中に近隣農家の方がマムシを発見し駆除して、見せてくれました。この地域周辺は、●●●●●●●、●●●●●●●の工事、●●●の開発でこの谷間にマムシとかそういうものが下りてくる可能性があるのではないかと思われます。この50戸連たんで開発されている区域に耕作放棄地が中途半端に残るようなことにならないように業者の方へ指導をお願いしたいと思います。以上です。

議長（澤田 晃始君）

ありがとうございました。これより質疑に入ります。何か質疑がありませんか。

6番（眞鍋 和崇君）

申請番号1の●●●●番●●外9筆ですが、今日ちらっとみただけなのだが、すでにダンプカーが来て土を入れているのを見かけたように思うのだが。

事務局（廣畑 卓也君）

私と増田委員が確認した時には、何もしていない状態でした。もしかしたらすでに許可が出て建築中のところかもしれません。確認はさせていただきます。許可をする前に作業をしているのなら問題です。

6 番（眞鍋 和崇君）

新しくまた造成し始めているなど思ったので。

事務局（廣畑 卓也君）

本日の委員会ではあくまで許可相当となるので、許可が下りるわけではありません。委員会が終わり次第現地確認を行います。

6 番（眞鍋 和崇君）

私の勘違いかもしれませんが。

事務局（廣畑 卓也君）

もし違反転用でしたら早急に停止させて現状復帰するよう指導します。

4 番（林 正君）

50戸連たんは来年の何月まで申請可能ですか。

事務局（廣畑 卓也君）

令和6年の3月末まで申請受付となっております。

3 番（佐藤 周二君）

50戸連たんの廃止の作業ですが、県当局とは協議がスムーズに行っているのか。予定通り3月末で50戸連たんが廃止になるという見通しですか。

事務局長（安原 隆治君）

県条例の方も整理されております。今は経過措置の期間でありまして、令和6年3月31日をもって要件から早島町は外れるということです。

3 番（佐藤 周二君）

それはもう確実ですか。

6 番（眞鍋 和崇君）

令和4年に県条例は改正されている。

事務局長（安原 隆治君）

1年半の経過措置期間中です。

3 番（佐藤 周二君）

わかりました。

6 番（眞鍋 和崇君）

残地はまだ開発されていませんが、計画として今申請は出てきているのか。

事務局（廣畑 卓也君）

先日、ここを担当している行政書士事務所に確認したところ、4 ページの位置図において、一番西側の区画が来月の委員会に出る予定です。残り 5 区画について、購入者はまだいないということですが、すべての区画を住宅用地として売却を目指していて、令和 6 年 3 月末までに開発申請を行えるように動いているとの回答がありました。

2 番（安原 輝夫君）

50 戸連たん制度が廃止になった場合、今後家を建てるにはどうなるのか。市街化区域でなければ建てられないでしょう。

事務局（廣畑 卓也君）

今後調整区域で建てられる農地転用に基づくもので言うと、農家住宅または農業されている方の分家の住宅。それ以外は基本的には調整区域では建てられないということになります。

4 番（林 正君）

先に宅地に転用すれば建てられるのでは。

事務局（廣畑 卓也君）

用途として露天駐車場とか露天資材置き場の転用は可能ですが、それをして開発許可が下りるわけではないので転用すればいいというわけではないです。

4 番（林 正君）

いったん農地から外ればよいのではないのか。

事務局（上化田 圭一君）

農地法上の協議、審査は農業委員会で行いますが、50 戸連たんというのは都市計画法という法に基づく制度で、戸建ての専用住宅というのは開発要件がいろいろある中のひとつです。50 戸連たん制度で戸建ての専用住宅を建てられる要件が令和 6 年の 3 月 31 日で終わりますということなので、他の要件に合致するものは今まで通りというところになります。一度農地以外に転用したとしても都市計画法で規制がかかってくるので、農地ではなくなったから家が建てられるというものではありません。

4 番（林 正君）

農地法以外で上手にすれば建てられるということですね。

事務局（上化田 圭一君）

都市計画法の要件に合致するものであればということです。

2 番（安原 輝夫君）

家が建てられなくなれば、早島町の人口が増えなくなる。

4 番（林 正君）

だから市街化編入を進めているわけです。

2 番（安原 輝夫君）

市街化編入がすぐに出来るのか。

4 番（林 正君）

駅前の市街化区域に高層マンションを建てると一度に何十戸も家ができる。妹尾駅の南がそういう地帯になっているからものすごく人口が増えている。早島も妹尾みたいにすれば、南へ人口が集中する。そうすれば山を開発しなくて済むし、大水にならないし、自然破壊もしない。

議長（澤田 晃始君）

農地法も遵守しないといけないが、失礼な言い方かもしれないが尾越の方では跡取りが百姓をしないし、こういった案件は地権者のことを考えてあげれば、許可もやむを得ないものですね。

4 番（林 正君）

たいてい息子はしないが孫がしている。

議長（澤田 晃始君）

無津地区も小さい田んぼが多く困っている。今の尾越のように大体段があつて高いし、そこも道がないから家が建てられない。それが調整区域になっている。尾越も大変でしょう。地権者は困っている。

他にありませんか。

3 番（佐藤 周二君）

早島町の土地利用の近い先の未来を考えた場合に、市議会でも話がありましたが、駅から大体 800m くらいまでは今は市街化調整区域です。それを市街

化区域にするという動きも同時並行でやっていくと言うあたりは論議されたと思うが、この辺の動きはどうなっているのか。

事務局長（安原 隆治君）

それについてはまだ公表段階ではないが、都市構造再編計画で示した、800mまでを市街化区域に編入したらどうかというところについては粛々と県の方と話をしながら進めて行っているところです。後は地元の気運ですとか。しばらくしたら地元に入っていきたいなと思っています。

3番（佐藤 周二君）

50戸連たんのバーター取引で市街化になるとかいうそういう話ではなくて。

事務局長（安原 隆治君）

一番は50戸連たんの受け皿にという予定だったのですが、ちょっとそれよりは遅くなりそうな感じではあります。

議長（澤田 晃始君）

その他、ご意見等ありませんか。

【質問、意見なし】

議長（澤田 晃始君）

ないようでありますので、議案第14号・番号1から5については許可相当したいと思います。いかがでしょうか。

【異議なしの声】

議長（澤田 晃始君）

ないようでありますので、議案第14号・番号1から5については許可相当と決定されました。

続いて番号6を議題といたします。事務局、説明してください。

事務局（廣畑 卓也君）

議案書5ページをご覧ください。番号6について、権利の種類は賃貸借権の設定です。農地の所在は、早島字下野●●●●番●、地目が田、面積が1,160㎡、早島字下野●●●●番●、地目が田、面積が634㎡で合計2筆、1,794㎡で農地区分は第1種です。貸主は早島町早島●●●●番地にお住いの

●● ●さん、借主は東京都江東区枝川●●●●番●号 ●●●●●●●●●●
●●●●●● ●● ●●さんです。転用目的は露天駐車場で、申請事由は「申請地西側で計画されている物流業務施設の職員数は約130人を予定しており、約8割の104人が自動車通勤をすると想定される。不足している37台分の駐車場を確保するため、露天駐車場として転用したい。」です。位置図は6ページです。

なお、第1種農地の転用は原則不許可とされておりますが、条件が合えば例外的に許可が見込めます。今回は、申請に係る土地の周辺地域において事業を営む者が、業務上必要な施設で、住宅等が集合する地域に接続して設置されるものという条件に該当します。

また、本申請は別申請中の埋立行為等許可申請と同日付で許可となりますことを申し添えます。説明は以上です。

議長（澤田 晃始君）

ただいまの説明に関して現地確認の結果を1番 増田 利之委員からよろしくをお願いします。

1番（増田 利之君）

7月6日に現地確認を行いました。申請地は●●●●●●●●●●●●●●の東側になります。現況は耕作放棄地となっています。周囲の状況ですが、東側手に住宅西側は県道1号線の工事中、南側は水路があり三番川管理道があり三番川、北側手は水路です。北側手については水路構造物より2m控え安定勾配で立ち上げて南側三番川管理道に合わせて造成されます。駐車場内は三本の角フリーム、側溝を通して南北の水路に排水桝を通してから排水されるということなのでさほど問題はないと思います。

議長（澤田 晃始君）

ありがとうございました。これより質疑に入ります。何か質疑がありませんか。

6番（眞鍋 和崇君）

農地法上の農地区分が第1種の農地の場合の転用許可についてご説明いただいたのだが、事業の目的達成のため必要である施設という説明だったが、同一業務でないといけないのではなかったか。流通業務なら流通業務の用地として第1種農地が活用されないといけないのではなかったか。

事務局（廣畑 卓也君）

今回、農地法の施行規則第33条の要件に該当するもので、それと岡山県の転用審

査基準を基に条件に合っているかどうかを確認しております。この場合の業務上必要な施設とはどういったものかという定義がなされておまして、業務上必要な施設とは、「周辺の地域に居住するもの、ないし業務を行うものが利用する店舗、事務所、工場、駐車場、作業所、資材置き場等」ということになっております。今回●●●●●●●が物流業務施設を行うにあたっての従業員駐車場であるということですので、この要件に該当していると事務局は判断しております。

4 番（林 正君）

今新しく作っている道は、なぜここで曲げているのか。

事務局（上化田 圭一君）

すみません、事務局の方では道路関係は把握しておりません。

4 番（林 正君）

わざと曲げているから、家を立ち退きしないといけない。

7 番（佐藤 一義君）

あんまり関係ないかもしれないが、ここの位置図のところに住宅地が集合する地域というのが波線で示されているが、これはどういう意味なんでしょうか。

事務局（廣畑 卓也君）

住宅が集合する地域、連続して存在している連なりを囲ったものです。住宅等には会社の倉庫や事務所も含まれます。今回の申請地はこの枠に接している、特に間を空けることなく隣接しているものなので、今回の要件に該当するというものになっております。

7 番（佐藤 一義君）

ということはこの波線の中や接する部分には建物とかそういうものを作ってもいいということですか。

事務局（廣畑 卓也君）

接する部分については例外的に認められます。ただ接していればいいということではなくて、追加で要件があり、集団的に存在する農地を虫食い状態にするなどして、分断する恐れがないことと、あとは住宅等が連続して集合している区域と申請農地の距離が最小限であること、この2点が追加で要件としてあり、今回はその両方を満たしていると思われます。

3 番（佐藤 周二君）

その最小限の距離が具体的な数字で定められているのか。

事務局（廣畑 卓也君）

いえ、それはないのですが、今回は3軒の住宅に接している筆なのでまごうことなき接続となっています。

議長（澤田 晃始君）

県の基準で決めているのだな。

事務局（廣畑 卓也君）

県の基準と、農地法の運用とを照らし合わせた結果です。

2 番（安原 輝夫君）

この地区は●●●●、●●●●●●、●●●●といろんな開発をしているが、地区としては何も問題はないですか。車が多くなったとか、水の流れが悪くなったとか、生活がしにくくなったとか、そういうクレームは役場へは来ていないのか。

事務局（廣畑 卓也君）

こういった大型案件の際には、事前に開発業者ないし設計事務所が地域の説明会をしてこういうものが建つというのを説明して、周辺住民が納得した上での開発申請かと思われますので、周辺地域の声を無視しているものではなく汲み取って開発を行っているものと思われます。

2 番（安原 輝夫君）

開発をされるのはいいことだと思うが、車の通りが全体的に多くなって来る。田んぼの近くに車を停めて農作業をするが、大きな車が通るので道に車を止めるのも困るようになってきている。金田の方はいろいろ問題があると思う。百姓をするのも厳しくなっている。

議長（澤田 晃始君）

今は米が安い。農協に出しても1俵1万円にしかない。米農家もその価格で一生懸命作らないといけな。

その他、ご意見等ありませんか。

6 番（眞鍋 和崇君）

ちょっといいですか。さっき事務局から説明のあった農地転用の審査基準を

見ているが、その中で相当数の家屋が連たんして集合している区域を集落という。この場合の家屋とは原則として住宅、一部に店舗、事務所等を含む場合についての集落に含める。だから集落があれば、それに隣接していれば農地転用は例外として駐車場に転用できると書かれているが、相当数の集落というのは、相当数の住宅が連たんしているというのがさっきの波線のところを言いますよと言う話ですが、その相当数というのはどういう基準になっているのか。

事務局（廣畑 卓也君）

相当数というところの具体的な数字の規定は特にされていません。ただ、今回の案件について県の農地法の担当者にも確認させていただきまして、資料ではここで見切れているが、実際はもっと北側の金田、下野から集落が繋がっておりますので、それも連続しているとみなしてよいとのことでした。

6 番（眞鍋 和崇君）

金田から下野にかけての住宅も連たんする集落とみなしてよいと。

事務局（廣畑 卓也君）

差支えないとのことでした。見切れたところの北側にいくつか田んぼは存在するが、それにより集落が分断されているわけではありません。いくつか家があって繋がりが存在していますので。

6 番（眞鍋 和崇君）

じゃあ例えばですが、駅の南側の農業振興地域を、農業振興地域を外して、第1種農地であっても住宅地に連たんしていれば農地転用は原則可能となってしまうということですか。

事務局（廣畑 卓也君）

住宅の繋がりがあれば、可能ではあるかと思います。しかし、大前提としてあそこは農振農用地区域なので転用ができない区域です。

6 番（眞鍋 和崇君）

それは分かっているが、農振地域の規定がもし除外された場合の仮定として第1種農地であっても農地転用が可能になって来るといふことなのかなと思って聞きました。わかりました。

議長（澤田 晃始君）

その他、ご意見等ありませんか。

7 番（佐藤 一義君）

●●●●●●ができるときの詳細は知らないが、●●●●●●ができる時に、あの辺の住民、畑岡地区や長津の人に聞いてみると、工事するときの振動で家が少し傾いたとか、できた後に空き缶を処理する設備が西の方にあって、風向きによっては悪臭がするとか、いろんなことを聞いたことがある。そういうのは●●●●●●ではないのか。

4 番（林 正君）

●●●●●●に処分場はないが、●●●●●●は生ごみの処分場があるので、匂いがひどい日がある。

転用や埋立てをしたら下野、金田周辺がまた浸水する。田んぼがなくなれば水が溜まらないのだから。だから●●●●●●ができて、大体30,000㎡は水が溜まっていたが、その水が溜まらないから、畑岡、金田へ水が行ってしまっ
て浸水してしまう。大池も浸かる。昔あそこは一面田んぼだった。それがないのだから、逆流して●●●●●●の方へ流れる。それから畑岡の方へ。これまで田んぼで溜まっていた水が周りへ行ってしまう。いくら雨が降った時にどれだけ水位が上がるのかといっても、いまだに結論が出ていない。大内田から南西の山、全部●●●●●●のところへ流れてくるのだから。あそこがいっぱいになると早島町は40cm水位が上がる。早島町は元々水はけが悪いから。

議長（澤田 晃始君）

岡山市からも無津へ水がすごく来る。無津の池も樋は開けっ放しにしている。閉めたら前の家がおそらく浸かってしまう。

その他、この件について何かありますか。

【質問、意見なし】

議長（澤田 晃始君）

ないようでありますので、議案第14号・番号6については許可相当したいと思います。いかがでしょうか。

【異議なしの声】

議長（澤田 晃始君）

ないようでありますので、議案第14号・番号6については許可相当と決定されました。

それではその他について、事務局から説明をお願いします。

事務局（廣畑 卓也君）

議案書 7 ページをご覧ください。次回の農業委員会は 8 月 1 0 日（木）を予定しております。場所は 2 階の第一会議室です。また議案書を送付いたしますので、ご確認ください。

以上でその他の報告事項を終わります。

議長（澤田晃始君）

以上で、本日の議案は全て終了しました。

令和 5 年第 6 回早島町農業委員会を閉会いたします。