

令和元年度第9回筑西市農業委員会総会議事録

1、開催日時 令和元年12月12日(木)午後1時35分から午後2時45分

2、開催場所 筑西市役所 4階 全員協議会室

3、出席委員(21人)

会	長	13番	水柿	重壽
委	員	1番	赤城	美子
		2番	柴	保
		4番	高島	敏男
		5番	齊藤	秀樹
		6番	水越	修一
		7番	竹内	善美
		8番	宮山	繁治
		9番	小島	栄
		10番	飯島	新九郎
		12番	坂入	進
		14番	國府田	喜久男
		15番	栗島	菊雄
		16番	稻見	くに子
		17番	飯泉	孝
		18番	栗島	和子
		19番	谷島	悦夫
		20番	鳩貝	英子
		21番	小野田	勝男
		23番	吉原	一雄
		24番	齊藤	一弥

4、欠席委員

		3番	吉田	隆一
		22番	関口	均

5、議事日程

1、開会

2、議事録署名委員の指名

3、報告

報告第 47 号 農地法第3条の規定による許可申請の取下について

4、議案

議案第 51 号 農地法第3条の規定による許可について

議案第 52 号 農地法第4条の規定による許可について

議案第 53 号 農地法第5条の規定による許可について

議案第 54 号 現況確認証明（非農地証明）について

5、報告

報告第 43 号 農地法第3条第1項第13号の規定による届出について

報告第 44 号 農地法第4条第1項第7号の規定による届出について

報告第 45 号 農地法第5条第1項第6号の規定による届出について

報告第 46 号 農地法第18条第6項の規定による通知の報告について

6、閉会

6、農業委員会事務局職員

事務局長

山形 浩之

次長兼農地調整課長

田所 秀一

農地調整課庶務調整グループ副参事

菊地 雄一

農地調整課庶務調整グループ係長

渡邊 静香

農地調整課庶務調整グループ主任

倉持 寿和

農地調整課庶務調整グループ主事

堀江 孝明

7、会議の概要

議 長

只今より、令和元年度第9回筑西市農業委員会定例総会を開会いたします。
只今の出席委員は、21名であります。よって定足数に達していますので会議は成立いたします。

なお、欠席の報告がありました委員は、3番・吉田委員、22番・関口委員です。

会議書記に、農業委員会事務局の山形局長、田所次長、菊地副参事、渡邊係長、倉持主任、堀江主事の諸君を指名いたします。

本日の日程は、お手元に配布したとおりであります。

なお、会期は、本日1日といたします。ご了承を願います。

次に日程第2、議事録署名委員の指名を行います。

筑西市農業委員会会議規則第12条第2項の規定により、24番・齊藤一弥委員と1番・赤城委員、以上2名を本会議の議事録署名委員に指名いたします。

次に、日程第3、報告第47号「農地法第3条の規定による許可申請の取下について」事務局より説明をお願いします。

事務局

田所次長より説明いたします。

報告第47号、農地法第3条の規定による許可申請の取り下げについて、令和元年12月12日提出、筑西市農業委員会・会長・水柿重壽。次のページをお願いいたします。

令和元年9月18日付け申請のあった関城地区舟生の農地売買の案件ですが、11月25日付け取り下げ願いが提出されました。取り下げ理由は、売買不成立のため取り下げるものです。報告は以上でございます。

議 長

報告のとおりでございます。議案書2ページ、議案第51号、受付番号1番の削除をお願いします。

次に、日程第4、議案第51号「農地法第3条の規定による許可について」を上程いたします。

なお、受付番号8番の議案については、除斥がありますので、先に審議いたします。

受付番号8番は、15番議席・栗島菊雄委員が関係者となっておりますので筑西市農業委員会会議規則第10条の規定により、除斥を願います。

午後1時40分 除斥

それでは、議案について、事務局より説明願います。

事務局

堀江主事より説明いたします。

議案第51号、農地法第3条の規定による許可について、令和元年12月12日

提出、筑西市農業委員会・会長・水柿重壽。次のページをお願いいたします。

番号：8番、譲受人：筑西市上野、譲渡人：結城市大字結城、申請土地の表示：関本分中字本郷下、台帳地目：田、現況地目：田、面積：1,011㎡、外3筆、合計4筆、契約内容：売買、譲受人の経営面積：2,111a、従農者数：2(2)、譲渡人の経営面積：24a。以上です。

議長

只今、事務局より説明がありました。
ここで、調査委員の報告をお願いします。

栗島和子
委員

18番、栗島です。
8番についてご報告いたします。先月の25日に書類審査をおこなった後、受
人の方に確認いたしました。受入の方は、専業農家で今回の申請で更に規模拡
大をしていくとのことでした。また渡人の方に電話で確認いたしましたところ、
間違いのないことでした。更なる皆様のご審議のほどをお願いいたします。

議長

調査委員よりの報告は、以上でございます。
ご質疑がありましたらお願いします。

委員

「異議なし」

議長

異議なしの声がありましたので、異議ないものと認め以上で質疑を終結いた
します。
議案第51号、受付番号8番を採決いたします。
議案第51号、受付番号8番を原案どおり許可することに、賛成の委員は挙手
をお願いします。

(挙手全員)

挙手全員。よって議案第51号、受付番号8番は原案どおり許可することに、
決しました。

ここで、15番議席・栗島菊雄委員の除斥を解きます。

午後1時43分 解除

つづいて、受付番号2番から7番並びに9番及び10番を審議いたします。
議案について、事務局より説明願います。

事務局

堀江主事より説明いたします。
2番、筑西市落合、筑西市落合、落合字吉川、畑、畑、148㎡、売買、235a、
7(2)、5a。

3番、筑西市山崎、筑西市山崎、笹塚字鷹場、畑、畑、2,362㎡、外7筆、合計8筆、合計面積10,367㎡、贈与、同一世帯、3(1)、106a。

4番、筑西市布川、筑西市布川、布川字田河内、畑、畑、373㎡、贈与、同一世帯、4(3)、532a。

5番、筑西市桑山、筑西市桑山、桑山字四番耕地、畑、畑、1,835㎡、売買、190a、2(2)、126a。

6番、筑西市黒子、筑西市黒子、辻字夕貝、田、田、1,043㎡、贈与、同一世帯、4(1)、137a。

7番、筑西市中根、水戸市上国井町、中根字道保、田、田、1,002㎡、外5筆、合計6筆、合計面積5,653㎡、売買、431a、2(2)、150a。

9番、結城市大字矢畑、結城市大字結城、関本上字天照、畑、畑、154㎡、外3筆、合計4筆、合計面積1,934㎡、売買、156a、6(1)、24a。

10番、筑西市布川、筑西市玉戸、布川字福塚、畑、畑、894㎡、売買、93a、2(1)、267a。以上です。

議長

只今、事務局より説明がありました。
ここで、調査委員の報告を2番よりお願いします。

國府田
喜久男
委員

14番、國府田です。
(3番について報告)
この案件は、受人と渡人の両方とも同一家族でして、電話で確認したところ、問題がなく許可相当と思われます。
次の4番につきましても、同一世帯でありまして、確認したところ問題ないということで、許可相当と思われます。更なるご審議をお願いします。
また、10番につきましても、現場確認の際に受人の方がいまして、お話を聞きました。こちらにつきましても問題がないということで、許可相当と思われます。皆様の更なるご審議をお願いします。

議長

3番をお願いします。

國府田
喜久男
委員

先ほどの報告は、3番、4番、10番となります。

議長

はい、では2番をお願いします。

鳩貝英子
委員

20番、鳩貝です。
2番についてご報告いたします。11月25日に書類並びに現地確認をしてまいりました。その際に渡人の方がおられまして、お話をいろいろとうかがったのですが、農地が隣接しているということでした。これまで20年、30年と何事もなく過ぎてきており、土地の売買について受人の方とも話し合いがすすんでいる

ということであり、問題ないかと思われます。皆様のご審議をよろしくお願ひします。

議 長 5番をお願ひします。

吉原一雄 23番、吉原です。

委 員

この件につきましては、譲渡人である方が今まで担い手さんに農地を貸していたところがちょうど返されるというような状況がおきまして、受人の方で譲渡をとりたい旨の話がありまして、そこで売買の成立がしたということとを双方から確認をいただきました。3条ということで何ら問題なしと判断をしてきたところです。皆様の更なるご審議をいただきたいと思ひます。

議 長 6番をお願ひします。

齊藤一弥 24番、齊藤です。

委 員

事務局説明のとおり、同一世帯における母親から子供への贈与でございます。許可相当と思われます。よろしくご審議をお願ひいたします。

議 長 7番をお願ひします。

小野田 21番、小野田です。

勝男

委 員

この受人さんに確認したところ、この土地の所有者は受人の家から新宅をしたそうです。子供さんが結婚いたしまして、他県の方に行ってしまったということで、新宅のことなので、管理といひますか、全部引き受けたということでございました。許可相当という判断をしておりますが、皆様の更なるご審議をお願ひいたします。

議 長 9番をお願ひします。

栗島菊雄 15番、栗島です。

委 員

譲渡人、譲受人両方に面会をして確認をしてきました。こちらは、譲渡人の親の代からで、畜産業をお互いに営んでおり、譲渡人の親の方が畜産業で少し低迷したときに譲受人の方に助けてもらったということがあって、その土地や建物をこちらの方にもってもらったんですね。今の譲渡人は相続で名義変更になったのですが、整理する時には譲渡人に是非という遺言のようなものがあったそうで、今回の申請になりました。この物件も譲渡人が譲り受けたところに隣接した土地であります。そういう経緯がありますので、問題はないかと思われます。皆様の更なるご審議をお願ひいたします。

議 長 調査委員の報告は、以上でございます。
ご質疑がありましたらお願ひします。

議 長

齊藤委員

齊藤一弥
委 員

24 番、齊藤です。
先月 25 日の現地調査の段階で、今回の 1 番の案件の記載がなかったわけ
でございます。事務局に何故ないのですかとお聞きしたところ、取下げになるの
ではないのだとお聞きしたように記憶してございます。取り消しになろうとも
この議案に入れないと議事録に載りませんので、今後ぜひ抜かないように願
いします。

事務局

申し訳ありませんでした。

齊藤一弥
委 員

その時にある職員が、なぜ入れないのかと聞いたところ「訳があるんだよ」
とこうですよ。もう少し立場を考え、ご発言をお願いしたいと思います。

事務局

申し訳ありませんでした。

議 長

小野田委員

小野田
勝男
委員

21 番、小野田です。
許可等には関係ないのですが、3 番の案件なのですが、譲渡人と譲受人は同
一世帯ですが、氏の文字が違うのは何故ですか。

事務局

住民票で確認したところ、異なる文字を使用しておりました。

小野田
勝男
委員

分かりました。

議 長

他、ご質疑がありましたら、お願いします。

委 員

「異議なし」

議 長

異議なしの声がありましたので、異議ないものと認め以上で質疑を終結いた
します。
議案第 51 号、受付番号 2 番から 7 番並びに 9 番及び 10 番を採決いたします。
議案第 51 号、受付番号 2 番から 7 番並びに 9 番及び 10 番を原案どおり許可
することに、賛成の委員は挙手を願います。

(挙手全員)

挙手全員。よって議案第 51 号、受付番号 2 番から 7 番並びに 9 番及び 10 番は原案どおり許可することに、決しました。

次に、議案第 52 号「農地法第 4 条の規定による許可について」を上程いたします。

議案について、事務局より説明願います。

事務局

倉持主任より説明いたします。

議案第 52 号、農地法第 4 条の規定による許可について、令和元年 12 月 12 日提出、筑西市農業委員会・会長・水柿重壽。次のページをお願いします。

番号：1 番、申請人：筑西市岡芹、申請土地の表示：樋口字鷹ノ巣、台帳地目：山林、現況地目：畑、面積：392 m²、外 1 筆、合計 2 筆、合計面積 595 m²、転用目的：自己住宅。

申請地は、真岡鐵道真岡線 樋口駅の東南東側約 390m、筑西市立下館北中学校の北北東側約 641m に位置する、鉄道の駅から概ね 500m 以内に存する第 2 種農地です。候補地の検討がされております。申請者は現在、市内の借家にて妻と子の 4 人で生活しておりますが、子の成長に伴い借家では手狭となってきたことから、新たな住宅を建築する計画となっております。以上です。

議 長

只今、事務局より説明がありました。

ここで、調査委員の報告を 1 番よりお願いします。

高島敏男
委 員

4 番、高島です。

先月、3 班と事務局にて、案件を確認してまいりました。案件のほうは、修理工場がありまして、修理工場の隣の元山林だったそうですが、そこを整地して空き地ができていました。その空き地も結構高台なので、見晴らしの良い土地でした。本人にも確認しましたが、許可がおりた時点で着工したいとっております。書類の方にも不備がなく許可相当と思われれます。更なるご審議のほどよろしく願いいたします。

議 長

調査委員の報告は、以上でございます。

ご質疑がありましたら、お願いします。

委 員

「異議なし」

議 長

異議なしの声がありましたので、異議ないものと認め、以上で質疑を終結いたします。

議案第 52 号を採決いたします。

議案第 52 号は、30 a 以下の農地転用事案となりますので、県農業委員会ネットワーク機構の意見を聴取する必要はないものとする、及び、原案どおり許可することに、賛成の委員は挙手を願います。

(挙手全員)

挙手全員。よって議案第 52 号は、農業委員会ネットワーク機構の意見を聴取する必要はないものとし、原案どおり許可することに、決しました。

次に、議案 53 号「農地法第 5 条の規定による許可について」を上程いたします。

議案について、事務局より説明願います。

事務局

倉持主任より説明いたします。

議案第 53 農地法第 5 条の規定による許可について、令和元年 12 月 12 日提出、筑西市農業委員会・会長・水柿重壽。次のページをお願いします。

番号 1 番、譲受人：東京都中野区本町六丁目、譲渡人：筑西市樋口、申請土地の表示：樋口字城山、台帳地目：畑、現況地目：畑、面積：647 m²、契約内容：地上権設定、転用目的：資材置場。

申請地は、県道岩瀬二宮線の北側約 226m、真岡鐵道真岡線 久下田駅の南東側約 344m に位置する、鉄道の駅から概ね 500m 以内に存する第 2 種農地です。候補地の検討がされております。申請者は、東京都中野区に本店を置く太陽光発電事業等を営む法人であります。当該地の周辺は、太陽光発電設備を設置する予定であり、施工する際の資材置場として利用し、その後はメンテナンスのための道具置場として使用する計画となっております。

2 番、東京都中野区本町六丁目、東京都町田市金井一丁目、樋口字城山、畑、畑、274 m²、売買、資材置場。

申請地は、真岡鐵道真岡線 久下田駅の南東側約 427m、県道岩瀬二宮線の北側約 167m に位置する、鉄道の駅から概ね 500m 以内に存する第 2 種農地です。候補地の検討がされております。申請者は、東京都中野区に本店を置く太陽光発電事業等を営む法人であります。当該地の周囲は、太陽光発電設備を設置する予定であり、施工する際の資材置場として利用し、その後はメンテナンスのための道具置場として使用する計画となっております。

3 番、筑西市門井、筑西市宮後、宮後字猫内、畑、畑、499 m²、売買、自己住宅。申請地は、筑西市立長讚小学校の東側約 168m、県道下妻真壁線の北側約 92m に位置する、広がりのある農地の第 1 種農地です。周囲に 6 戸連担が確保できます。申請者は現在、市内の借家で生活しております。実家の両親宅の改築又は同一敷地内に建築することを検討しましたが、土地の形状の問題及び狭小な土地であることから断念し、当該地に新たな住宅を建築すべく計画するものです。なお、農業振興地域整備計画における自己住宅への変更の申出がなされており、除外に係る通知が出されております。

4 番、栃木県真岡市西田井、筑西市羽方、羽方字鎌堀向、山林、畑、442 m²の内 428 m²、地上権設定、太陽光発電設備。

申請地は、県道岩瀬二宮線の南側約 1.65 km、県道高田筑西線の東側約 74m に

位置する、広がりのある農地の第1種農地です。申請者は、栃木県真岡市に本店を置く太陽光発電事業等を営む法人であります。地権者が農地の手入れに手間がかかること、耕作する親族もいないことを理由に転用を計画し、太陽光発電設備を設置するうえで、申請地が適地と判断し、申請するものです。なお、当該申請地のうち山林 856 m²に対して、第1種農地の面積が 428 m²であり、全体面積の3分の1以内となっております。

5番、筑西市布川、筑西市森添島、折本字北板堂、畑、畑、624 m²、賃貸借、太陽光発電設備。

申請地は、国道 294 号線の東側約 49m、真岡鐵道真岡線 樋口駅の西側約 161m に位置する、概ね 300m 以内に鉄道の駅が存する第3種農地です。

申請者は、市内に本店を置く土木工事業及び太陽光発電事業等を営む法人であります。今般、増益を図ることを目的に太陽光発電事業を計画し、発電設備を設置するにあたり、申請地が適地と判断し、申請するものです。

6番、筑西市布川、筑西市玉戸、布川字福塚、畑、畑、1,999 m²、外1筆、合計2筆、合計面積 2,396 m²、売買、農家住宅。

申請地は、国道 50 号線の南側約 629m、県道舟玉川島停車場線の東側約 1.5 km に位置する、広がりのある農地の第1種農地です。申請者は現在、申請地の近辺に居住しております。住み慣れた土地であり、生活環境の変化もないことから、当該地に新たな農家住宅を建築する計画となっております。

7番、筑西市松原、筑西市松原、松原字稻荷前、畑、宅地、104 m²、使用貸借、自己住宅。

申請地は、県道明野間々田線の北側約 1.84 km、県道筑西つくば線の南西側約 66m に位置する、広がりのある農地の第1種農地です。周囲に6戸連担が確保できます。申請者は既存の住宅を取壊し、新たな住宅を建築する計画となっております。今般、先代から転用許可を得ずに自己住宅の敷地として利用してきたことが判明したことから、是正した上で、住宅を建築すべく申請するものです。なお、申請書に始末書が添付されております。

8番、筑西市海老ヶ島、筑西市宮山、宮山字内田、田、田、326 m²、売買、駐車場。申請地は、県道下妻真壁線沿い、県道筑西つくば線バイパスの東北東側約 148m に位置する、広がりのある農地の第1種農地です。周囲に6戸連担が確保できます。

申請者は、市内で社会福祉事業を営む法人であります。年々、従業員が増加し、既存の駐車場だけでは手狭になってきたことから、施設の安定した事業を展開する上でも、事業所に近い土地に新たな駐車場を設けるべく、申請するものです。

9番、筑西市樋口、筑西市樋口、上星谷字谷島、畑、畑、495 m²、贈与、自己住宅。

申請地は、JR 水戸線 新治駅の南東側約 418m、つくば真岡線の西側約 124m に位置する、鉄道の駅から概ね 500m 以内に存する第2種農地です。候補地の検討がされております。申請者は現在、市内の県営住宅に家族4人で生活しております。転居する前、申請地と同集落内の実家で生活しておりましたが、隣家か

らの出火により過去2度、火災に見舞われており、今般、長年暮らしてきた集落内の土地であれば生活環境も一変せず、生活基盤の確立を図れるとの理由から、新たな住宅を建築する計画となっております。

10番、東京都江戸川区東葛西五丁目、筑西市向上野、向上野字須津加、畑、畑、940㎡、売買、太陽光発電設備。

申請地は、筑西市立上野小学校の南側約1.51km、県道沼田下妻線の北側約1kmに位置する、広がりのある農地の第1種農地です。申請者は、東京都江戸川区に本店を置く太陽光発電事業等を営む法人であります。電力の安定供給に寄与することを目的に当該転用を計画し、太陽光発電設備を設置するにあたり、申請地が適地と判断し、申請するものです。

なお、当該申請地のうち山林2,485㎡に対して、第1種農地の面積が940㎡であり、全体面積の3分の1以内となっております。以上です。

議長

只今、事務局より説明がありました。

ここで、調査委員の報告を1番よりお願いします。

水越修一
委員

6番、水越です。

1番と2番についてご報告させていただきます。1番ですが、先月25日書類確認の後、現地調査をいたしました。現地調査においては、当該地はすでに耕作していない農地と見受けられ、この申請にあたり、葎(よし)や葎(あし)を刈り取った後がありました。その後、電話で譲渡人に、申請地が売買で雑種地への転用だということを確認をいたしましたところ、雑種地への用途変更については納得しているが、売買ではなく賃貸であるということでの回答を得ました。そのことに関しまして、事務局から受人に対して確認をとっていただいたところ、先ほど契約内容に訂正がありましたとおり、賃貸の地上権設定ということで変更がありました。変更については、申請とおりに許可相当と思われます。また2番についてですが、受人については1番と同一です。2番の用地についても1番の用地に隣接はしていませんが、何10mか離れたところの土地でありまして、転用の申請については許可相当と思われます。皆様のご審議をお願いしたいと思います。

議長

3番をお願いします。

小野田
勝男
委員

21番、小野田です。

議案第51号7番の案件と合わせまして、先月の26日に事務局4名、また我々農業委員並びに農地利用最適化推進委員で明野支所において書類の審査をいたしました。書類の審査については、不備がなかったことをご報告いたします。それでは、議案53号の案件に入ります。3番、7番、8番、10番についてご報告いたします。まず3番ですが、事務局より説明がありましたが、申請地は十字路の一角になっておりまして、自己住宅に適した場所でございます。電話で確認しましたが、渡人さん、受人さんの親が友人であることから話が済み、

売買にいたったという案件でございました。次に7番につきましては、渡人、受人は親子でありまして、渡人さんの名義の土地が奥の方にありました。侵入路にしたい場所が農地にかかっていたということでございまして、今回申請にいたったという案件でございます。許可相当と私たちは判断してまいりました。続いて8番ですが、駐車場の案件でございまして、これまで数ヶ月に分けて申請がなされていますが、整備をしたいということでございまして。最後に10番ですが、太陽光の案件であり、渡人さんの土地を進入しないと作業ができないということで、進入路にするそうでございまして、売買にいたったということでございました。以上でございまして、更なる皆様のご審議をお願いいたします。

議 長

4番をお願いします。

國府田
喜久男
委 員

14番、國府田です。

4番についてご報告いたします。書類審査後、現地確認してまいりました。受人の方は太陽光の会社でございまして、渡人の方に話をうかがったところ、畑ではありますが耕作できる状態ではないということで、地上権設定をすることで、合意をしたということを確認しました。許可相当と思われまます。続いて6番ですが、受人の方が現場におられまして説明を受けました。農家住宅ということですが、残りの部分については畑として使用したいということでした。許可相当と思えます。以上2件につきまして、皆様のご審議をお願いいたします。

議 長

5番をお願いします。

高島敏男
委 員

4番、高島です。

先月、書類審査及び現地確認を行いました。聞き取りをしたところ、渡人、受人の双方ともトラブルなく了承したと確認しました。また周囲には、すでに太陽光が設置されておりましたことから、許可相当と思われまます。更なる皆様のご審議をお願いいたします。

議 長

9番をお願いします。

吉原一雄
委 員

23番、吉原です。

9番の案件につきましては、事務局が細かく報告されたとおりでございまして、今年の春向きに、この上星谷の集落での火災事故がありまして、貫い火だったんですね。受人と渡人の関係は、親子であります。この渡人の生家である家が化粧の大きな家だったのですが、燃えてしましまして、現在では、燃えかすの材木が山積みになっているような状況が出火元の方ではあります。この案件にでてくるところでは、きれいに始末をして、いつでも家を建てられるような状況にはなっております。しかしながら、先ほど事務局がご報告したとおりで

これで2度目なんですよね。1度目は類焼は免れたのですが、かなり怖い思いをしたということであり、2度目で燃えてしまったということで、その元の屋敷には家を建てたくないという渡人の意向があったようです。私は、当初から相談を受けておりました。受人の方は息子さんでして、この受人の家をこの元屋敷ではない場所に宅地をもとめて、贈与してそこに子と父と祖母という構成なのですが、当該そこで生活をしたいというような案件でございました。このようなことから、やむをえない状況を加味しながら、許可相当と現地調査では全員の委員が判断したところでございます。更なる皆様のご審議をお願いいたします。

議長 調査委員の報告は、以上でございます。
ご質疑がありましたら、お願いします。

議長 水越委員

水越修一 6番、水越です。

委員 先程、報告しました1番の案件なのですが、書類審査、現地調査の段階では、可というような判断をして、その後、電話連絡した際に、私は売買契約をした覚えがないという陳述がありました。そのようなことから今回、変更ということで地上権設定の再申請が出されたわけですが、やはり書類審査だけではなく我々がおこなっているように電話確認は必要であると痛感いたしました。以上です。

議長 ありがとうございます。
他、ご質疑がありましたら、お願いします。

議長 吉原委員

吉原一雄 23番、吉原です。

委員 水越委員のご意見、大変そのとおりだなと思います。資材置場という使用目的なのですが、住所的などところを見ますとソーラーの一大基地なわけですよね。その中で、資材置場を作るのに地上権の申請という、設定者が。これはどういう、何ていうのかな、意味合いなんでしょうかね。地上権だけ、ソーラーだけなら話せば地上権ということは分かるのですが。資材置場で地上権設定って、どういうふうに理解すればいいのかなって思うのですが。明解なご答弁を事務局からお願いできれば幸いです。以上であります。売買ではなくて、地上権とさっき訂正になったでしょう。資材置場と借りる時に賃借という契約内容であれば、あえて地上権なんて入れる必要はないのではないかとこのように思うのですが。地上権と入れたということは、資材置場といいながらソーラーですよという話なのでしょう。どうなのでしょう。このへんのところをもう少し事務局、考えておかないとまずいのではないのかなと感じました。

議 長

これは、地上権といいながらも資材置場というのは、太陽光の資材を置くための物なのですかね。

事務局

太陽光を設置する上で、資材をストックするための置場として、この当該地も農地区分も駅から近いですから、太陽光でなくても資材置場でも容易にできる場所ですし、実際に一時的に、一時的にということではないですが、太陽光を設置する上で資材置場も必要ですし、その後メンテナンスをしていく上での物の置場としても必要性もありますので、ただ、その何故、地上権に設定したかということになりますと、難しいですね。

齊藤一弥
委 員

移動できない物だから、地上権とあってあるでしょう。資材置場で移動できるのに、それでも地上権って発生するのですか。

議 長

これは、賃貸借の方が。

柴保
委 員

賃貸借ですよ。

吉原一雄
委 員

契約内容が地上権ではなく賃貸というのならば、資材置場でぜんぜん何ら問題ない。将来的に資材置場が使用目的が変わってソーラーに変わったというような流れがあってもこれは誰も責めることはできない、責められることもないと私は判断した。だって、あえて地上権となぜ入れたのかと思ひまして。

事務局

地上権は、売買できるんですね。売買できるんです。設定者が権利を別の人に。

不特定
数名
委 員

そうだよ。

なるほど。

吉原一雄
委 員

なるほど。地上権設定しておけば。

事務局

賃貸借は売買できませんが、地上権という権利を他の第三者に譲ることができる。

議 長

太陽光を作って何処かに売るということもできるんですね。

事務局

権利だけを。地上の権利ですね。地面の上の権利を他に売ることができる。別な使い方もできるということです。

吉原一雄
委 員

ある意味、仮登記と同じみたいな役割を果たすのかな。地上権設定しておけば。

不特定
委 員

そうだね。

事務局

所有権の次に強いのが、地上権です。

宮山繁治
委 員

権利の問題だよね。

齊藤一弥
委 員

先程、水越委員が言われた、売った覚えがないというのは、大丈夫なのでしょうか。

吉原一雄
委 員

売ってほしくないという、受人が意向は確認したわけですよ。

水越修一
委 員

私が確認した段階では、受人とのこの資材置場として使うことについては同意したと、ただ売買の契約はした覚えがないということで、本人がはっきり言い切りました。そのようなことで事務局に行きまして。当然、受人と譲渡人の関係の間に代理人が入っての申請だと思うんですよ。その代理人の段階でのこの権利の設定だと思うのですが。そのへんがどういうことなのか、ということかと思えます。

事務局

最初に代理人の方が書類を作った段階で、1番と2番を同じ方が作っているのですが、どちらも売買で作ってしまったと。会社さんと地権者さんの両方に電話をしまして、どちらも貸借にしたいと、地上権にしたいということが確認できました。そのようなことから、地上権だったということです。地権者さんの意向としましては、貸せれば、地上権とか賃借権とかこだわりはないという、会社さんの方は地上権の方がいいという、実際のところ理由としましては、登記の違いというのが、地上権は必ず登記をするんですね。賃借権は登記をすることもできる、必ずではないのですが。そのへんで、受人の会社さんのこれまでのパターンですと賃借権は使わずに、地上権での貸借は通常やっている会社さんなので、登記ということを気にされて地上権という契約をされているのかなと思います。地上権ではなく賃借権にするこだわりまでは、確認はとっていないのですが。

齊藤秀樹
委 員

渡人は、地上権という権利を把握はしているわけですか。

事務局 賃借権の一部ということだけしか、大きな枠でしか、おそらく理解していないかと。

齊藤秀樹
委員 権利が発生しているということを分かっているのか、ということですが。

小野田
勝男
委員 売買の時は、その時お金をもらって、領収されてもう決まりがついてしまうわけでしょう。売買は。使用貸借になると結局、1年に払うとか、またそういう契約内容が違うわけだから。

事務局 賃貸契約を交わすわけです。

宮山繁治
委員 国の税法上の考え方が、毎年変えていっているわけだから、それに対して有効なことでやっていった方がいいと。地上権設定がいいか、どうなのがいいか、売買がいいのか、そういうことは、本人に任せるほかない。

齊藤一弥
委員 問題は、本人が確認しているかしていないかというのが問題ですよ。何でもやったってかまわないんですけど。もう一度確認してもらった方がいいのではないですか。売主に。

柴保
委員 揉めるかもしれませんね。

齊藤一弥
委員 譲渡人にもう一度確認してからの方がいいと思いますけど、いかがでしょうか。

小野田
勝男
委員 保留にしてですか。今回保留にしてですか。

齊藤一弥
委員 一度、売買で出てきて、本人が売った覚えがないと言ったことが、ちょっとグレーゾーンが残るでしょう。これは。最初から売ったということであればいいのですが。売った覚えがないと。許可しますと行って、地上権設定されてしまって、今度は売ることもできなくなってしまうたら。一度本人に確認しておいた方が無難でしょう。

小野田
勝男
委員 どうですか、事務局は。確認した方がよいのではということですが。

事務局

はい。

齊藤一弥
委員

資材置場の地上権というのも、またどういうものなのかというのものはっきりしていないのだから。あまり急いで下す案件でもないと思うので、今月保留にさせていただいたほうがよろしいかと思いますが。

柴保
委員

借地権と言っても、2通りあるわけだから。相手に権利を譲る地上権と。話をよく聞いてもらった方がいいかもしれませんね。

齊藤一弥
委員

これは安易に下してしまうと、渡人がそんな覚えがないと言われるとそれまでになってしまいますよ。これは。

宮山繁治
委員

ここだけの贈与だけでは分からないわけだよね。

議長

それでは、1番の案件につきましては、さまざまな意見がございますので、先に、議案第53号、受付番号1番を採決いたします。

議案第53号、受付番号1番を保留とすることに、賛成の委員は挙手を願います。

(挙手全員)

挙手全員。よって議案第53号、受付番号1番は、保留とすることに、決しました。

つづいて、議案第53号、受付番号2番から10番を採決いたします。

議案第53号、受付番号2番10番は、30a以下の農地転用事案となりますので、県農業委員会ネットワーク機構の意見を聴取する必要はないものとする事と、及び、原案どおり許可することに、賛成の委員は挙手を願います。

(挙手全員)

挙手全員。よって議案第53号、受付番号2番から10番は、農業委員会ネットワーク機構の意見を聴取する必要はないものとし、原案どおり許可することに、決しました。

次に、議案第54号「現況確認証明（非農地証明）について」を上程いたします。

議案について、事務局より説明願います。

事務局

倉持主任より説明いたします。

議案第 54 号、現況確認証明(非農地証明)について、令和元年 12 月 12 日提出、筑西市農業委員会・会長・水柿重壽。次のページをお願いします。

番号 1 番、申請人：筑西市落合、申請土地の表示：落合字吉川、台帳地目：畑、現況地目：宅地、面積：247 m²、現況：住宅敷地。

申請地は県道岩瀬二宮線の南側約 1 km、県道高田筑西線の西側約 856m に位置する土地です。昭和 55 年には、農地ではないとして「航空写真」を添付し、証明願が出されております。

2 番、筑西市西石田、西石田字南石田、畑、宅地、143 m²、外 1 筆、合計 2 筆、合計面積 183 m²、住宅敷地。

申請地は、筑西市立嘉田生崎小学校の南南西側約 304m、国道 294 号線の東側約 848m に位置する土地です。

平成 10 年には、農地ではないとして「航空写真」を添付し、証明願が出されております。

3 番、筑西市木戸、梶内字川古地、畑、宅地、229 m²、住宅敷地。

申請地は、関東鉄道常総線 黒子駅の南側約 1.1 km、県道谷和原筑西線の西側約 100m に位置する土地です。平成 11 年には、農地ではないとして「課税証明」を添付し、証明願が出されております。

4 番、筑西市中館、中館字富士、畑、宅地、105 m²、住宅敷地。

申請地は、真岡鐵道真岡線 折本駅の南南東側約 700m、国道 294 号線の東側約 170m に位置する土地です。平成 10 年には、農地ではないとして「航空写真」を添付し、証明願が出されております。

5 番、筑西市向上野、向上野字阿弥陀前、畑、宅地、254 m²、外 1 筆、合計 2 筆、合計面積 704 m²、住宅敷地。

申請地は、筑西市立上野小学校の南側約 1.1 km、県道赤浜谷田部線の東側約 940m に位置する土地です。平成 10 年には、農地ではないとして「航空写真」を添付し、証明願が出されております。

6 番、筑西市知行、知行字下宿、畑、宅地、232 m²、住宅敷地。

申請地は、県道横塚真壁線沿い、県道つくば真岡線の西側約 88m に位置する土地です。平成 11 年には、農地ではないとして「課税証明」を添付し、証明願が出されております。以上です。

議 長

只今、事務局より説明がありました。

ここで、調査委員の報告を 1 番よりお願いします。

國府田
喜久男
委 員

14 番、國府田です。

この案件につきましても、書類審査後、全員で現地を確認しましたが、問題がないと、許可相当と思われまます。皆様の更なるご審議をよろしく願いいたします。

議 長

2 番をお願いします。

飯泉孝
委員

17番、飯泉です。

2番、4番についてご報告いたします。先月25日に、書類審査また現地の確認をしてまいりました。2番、4番ともに、申請人からの聞き取りをいたしましたところ、どちらもすでに20年以上が経過していることから、2番も4番もともに許可相当かと思われます。更なるご審議をよろしく願いいたします。

議長

3番をお願いします。

齊藤一弥
委員

24番、齊藤です。

11月25日に書類審査後、農業委員、事務局、農地最適化推進委員で現地調査をおこないました。現地は事務局説明のとおり場所なのですが、当日、申請人の奥さんがおられて、息子さんが家を建て直すということで、建築設計会社さんに相談したところ、農地が一部入っていますよということが、判明したそうでございます。20年を経過していることから、非農地証明の発行に差し支えないものと判断いたしました。皆様のご審議をよろしく願いいたします。

議長

5番をお願いします。

小野田
勝男
委員

21番、小野田です。

5番についてご報告いたします。こちらは、地目が畑ということですが、平成10年前から、住宅敷地という状況にあるということで、全員で現地確認にいたしました。結果、妥当であるということで、許可相当と判断いたしましたので、更なる皆様のご審議をよろしく願いいたします。

議長

6番をお願いします。

吉原一雄
委員

23番、吉原です。

こちらの案件でございますが、232㎡、平成11年となっておりますけれども、実際は、これは相当古い時期から、ガソリンスタンドをおこなっていたのですけれども、その敷地として利用していたという記憶が私自身もございます。また、この近くの推進委員であります、蓮沼農地最適化推進委員さんにも現地を立会っていただいたんですけれども、私どもが中学生の頃からガソリンスタンドをやられておられたという実態があるようで、なぜ農地のままできたのだろうと、解せずにおかしいと思っていたのですが、もしかすると、ガソリンスタンドが始まる時には、協和町時代、協和村の時代ですね、その頃に許可は得ても地目の変換がなされないまま、現在にいたったのかなというように解釈をいたしました。その結果、現地をみられたほとんどの農業委員さん、農地最適化推進委員さんが、ここは昔からガソリンスタンドだったと。現況証明確認について、交付することは吝かではないかと、許可相当だろうと全員の意見が一致いたしました。したがって、これを了とすることで、よろしくどうぞお願いいたします。

議 長

調査委員の報告は、以上でございます。
ご質疑がありましたら、お願いします。

委 員

「異議なし」

異議なしの声がありましたので、異議ないものと認め、以上で質疑を終結いたします。

議案第 54 号を採決いたします。

議案第 54 号は、原案どおり現況確認証明（非農地証明）を発行することに、賛成の委員は挙手を願います。

（挙手全員）

挙手全員。よって議案第 54 号は、原案どおり現況確認証明（非農地証明）を発行することに、決しました。

次に、日程第 5、報告第 43 号から第 46 号を、事務局より説明願います。

事務局

田所次長より説明いたします。

報告第 43 号、農地法第 3 条第 1 項第 13 号の規定による届出について、令和元年 12 月 12 日提出、筑西市農業委員会・会長・水柿重壽。次のページをお願いいたします。

公益社団法人茨城県農林振興公社が農地中間管理機構の特例事業のために売買により農地を取得するものです。

報告第 44 号、農地法第 4 条第 1 項第 7 号の規定による届出について、令和元年 12 月 12 日提出、筑西市農業委員会・会長・水柿重壽。次のページをお願いいたします。

市街化区域内農地転用届出です。農地転用目的は、新築住宅建設のため工事用地として一時転用するものです。

報告第 45 号、農地法第 5 条第 1 項第 6 号の規定による届出について、令和元年 12 月 12 日提出、筑西市農業委員会・会長・水柿重壽。次のページをお願いいたします。

市街化区域内の権利移動に伴う農地転用届出です。資材置場 2 件、自己住宅 2 件、建売住宅 1 件、共同住宅 1 件、進入路 1 件、駐車場 1 件、工場敷地 1 件、合計 9 件です。

報告第 46 号、農地法第 18 条第 6 項の規定による通知の報告について、令和元年 12 月 12 日提出、筑西市農業委員会・会長・水柿重壽。次のページをお願いいたします。

農地法第 18 条第 6 項の規定に基づく合意解約について通知のあったものです。報告件数は 16 件です。以上でございます。よろしくをお願いいたします。

議 長

只今、事務局より報告がありました。この件につきましては、報告でございますので、ご了承願います。

議案はこれで全て議了いたしました。

これにて令和元年度第9回筑西市農業委員会定例総会を閉会といたします。

総会会議の顛末を記録し、その公平なることを証して議長は議事録署名委員とともに署名する。

令和元年 12 月 12 日

議 長

署名委員

署名委員