

令和3年第7回別府市農業委員会総会議事録

日 時 令和3年7月2日（金）午後2時00分

場 所 別府市農業委員会室

招集者 別府市農業委員会 会長 久保 賢一

次 第

日程第1 議事録署名委員の指名

日程第2 議事

議案第1号

農地法第5条第1項の規定による許可申請の審議について

議案第2号

非農地通知について

報告第1号

農業委員会規程第9条の規定による専決事項の報告について

(1) 農地法第3条の3の規定による届

(2) 農地法第4条第1項第8号の規定による農地転用届

(3) 農地法第5条第1項第7号の規定による農地転用届

報告第2号

証明願に対する証明事項の報告について

報告第3号

開発行為事前協議申込等に対する協議結果の報告について

出席委員 7名

※ 番号は議席番号

1番 久保 賢一 2番 佐藤 進蔵

3番 後藤 利夫 4番 小畑 義宏

5番 齊藤 孝一 6番 藤内 宣幸

7番 星野 賢一

出席職員 事務局長 塩出 政弘 主査 吉岡 千紘 主査 加藤 満江

午後 2 時 0 0 分 開会

(局 長) それでは、只今より令和 3 年第 7 回別府市農業委員会総会を開催いたします。

本日の総会の出席委員数は 7 名で、過半数を超えていますので、総会会議規則第 6 条により本日の総会は成立いたしましたことを、ここに、ご報告申し上げます。ここでお願いがございます。

議案に上程いたしました案件について質疑等がございましたら、挙手をしていただき議長の承認のうえ発言していただきたいと思っております。

それから、総会の開催中は携帯をマナーモードにするか電源をお切りくださるようお願いいたします。また、離席する場合は、議長に許可をもらってください。それでは、会長よろしく願いいたします。

(会 長) 皆さん、お疲れ様でございます。

早いもので、改選から 1 年となりますが、特に問題なくスムーズに審議させていることは皆様方と事務局のおかげだと感謝申し上げます。さて、新型コロナウイルス感染症の世界的流行が始まってから 1 年数か月が経過し、私も先日、1 回目のワクチン接種をうけ、少し安心したような気分になりましたが、今後も感染しないよう 3 密避け、十分な自己管理を行うことが必至と実感しております。先月から始まりました農地パトロールも暑い中、大変お疲れと思いますが、この制度は昭和 26 年の農地法が制定されてから継続されていると聞いております。農地を守るために多くの方々の努力が大切でコロナで大変な時期ではありますが、農業委員・推進委員が一丸となってこれからも別府市の農業者の代表として農地・農業を守っていきたいと思っておりますので審議のほど、よろしく願いいたします。

それでは、本日の総会は、総会会議規則第 7 条により、私が議長を務め

させていただきますので、よろしく申し上げます。

総会に先立ちまして、本日の総会議事録署名委員の選出について、私の方から指名したいと思いますが、ご異議ございませんか？

(委 員) 異議なし

(議 長) ご異議がないようでありますので、6番藤内委員、7番星野委員を指名いたします。よろしく申し上げます。

それでは、本日の総会も時間を短縮して行いたいと思います。議案につきましても、事前に皆さんにお送りさせていただいておりますので、報告の部分につきましても、説明を省略し、ご質問等がありましたらお受けしたいと思います。

それでは、只今より、令和3年第7回別府市農業委員会総会をはじめたいと思います。

まず、はじめに、本日の議案について事務局から説明をお願いします。

(事務局) ご説明いたします。本日の総会議案につきましても、お手元にお配りしております、別府市農業委員会総会議案の2枚目にごございますのでご覧いただきたいと思います。

第7回別府市農業委員会総会次第でございます。

これから4の議事に入ります。議案が第1号から第2号まで、2件、報告が第3号まで11件で合計13件あります。それでは、議長よろしくお願いいいたします。

(議 長) それでは議事に入ります。

議案第1号「農地法第5条第1項の規定による許可申請の審議につい

て」申請番号1を議題といたします。事務局の説明を求めます。

(事務局) 議案を読む前に、市街化調整区域で開発行為ができるのか、建物を建てることのできるのか、と委員さんから質問がありましたので、お手元にお配りしている「農地法」の運用についてと書かれた黄色いファイルの資料に沿って説明します。ファイルの中の資料は、一番上が「市街化調整区域における開発許可について」、真中がカラー刷りの農業振興地域制度、農地転用許可制度等について、最後が「農地法の運用について」です。まず、一番上の資料からご覧ください。読みにくい場合はファイルから外してください。開発行為とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更のことです。四角の中にその具体的な内容が書いています。こういった開発行為が行われる場合は、開発許可が不要となる場合を除き、開発許可を受けなければなりません。まとめると、原則、市街化調整区域は開発行為ができない。例外として、都市計画法 29 条及び同法 34 条に定められるものに関しては開発行為ができる、ということになります。

都市計画法 29 条の例として、農家用住宅、農業用施設を載せていますが、以前は今回のグループホームのような社会福祉施設も開発許可不要でした。しかし今は開発許可が必要とのことです。今回のグループホームの件は、都市計画法第 34 条第 14 号の「都道府県知事が開発審査会の議を経て、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認める開発行為」に該当するとして、開発許可が出る見込みとなっています。

2 の農地転用と開発許可について、事務処理要領において、「都市計

画法、第 29 条又は第 43 条第 1 項の許可を要するものであるときは、開発許可の権限を有する者に可及的速やかに連絡し、調整を図ることが望ましい。また、農地転用許可及び開発許可は、この調整を了した後同時にすることが望ましい」とされていますが、これは次のページの【一般基準】に関係しています。そもそも農地転用の許可の可否の基準には立地基準と一般基準があります。カラーの資料の 3 ページを合わせてご覧ください。真ん中の少し右側、一般基準とあります。それを最初の資料 2 ページに書き出しています。①～④あり、一つでも該当すれば不許可となります。時間がないので①だけ読むと、転用の現実性が認められない場合に該当すれば不許可になります。具体例として、転用行為を行うのに必要な資力及び信用があると認められないこと、他法令の許認可の見込みがないこと、関係権利者の同意がないこと等があります。つまり、開発許可を必要とする農地転用の場合は、開発許可が出る前に許可はできず、同時に許可するのが原則となります。続いて、3、市街化調整区域の農地転用について、ですが、今申し上げたとおり、農地転用許可については他法令の許認可、つまり開発許可の見込みがなければ許可することができないため、原則、市街化調整区域に建物を建てることはできません。しかし、都市計画法と同様に例外があります。再度、カラーの資料の 3 ページも併せてご覧ください。繰り返しになりますが、農地転用の許可の可否の基準には、立地基準と一般基準があります。最初の資料 2 ページ下段に以下立地基準について表にまとめています。農用地区域、甲種農地、第 1 種農地、については原則不許可、第 2 種については第 3 種農地に立地困難な場合等に許可、とあります。しかし原則不許可でも例外があるということで次のページをご覧ください。全部は書ききれなかったのですが、内容はすべてお配りした最後の資料、「農地法の運用につ

いて」に記載されていますので、必ずご一読ください。ということで、まとめると、市街化調整区域であっても農地の区分による立地基準、及び一般基準によって転用許可可能となることはあるということになります。

前置きが長くなりましたが、ここから議案と議案資料にそって説明させていただきます。それでは議案の1ページをご覧ください。議案第1号 農地法第5条第1項の規定による許可申請の審議について。番号1 譲渡人 別府市の方、譲受人 別府市の社会福祉法人 区分、市街化調整区域、申請の土地、大字野田、田、現況荒地、862㎡ 外1筆、合計1,545㎡です。施設の概要、障害者グループホーム建設用地、グループホーム木造平屋建て1棟 392.94㎡、転用の時期、許可あり次第。理由、譲渡人、高齢のため、耕作困難、譲受人、重度の障がい者に対し、安心して地域で生活する場所を提供するため。それでは、追加の総会議案資料をご覧ください。1ページは申請書です。先ほど、議案を読み上げましたので、これについては割愛させていただきます。2ページは開発行為許可申請書です。別府市の都市計画課が大分県の都市計画審議会に諮問しており、今月11日に審議される予定です。同日許可が原則ですが、今回は先に開発許可が出る見込みです。開発許可が先に出ても、着工が出来るのは農地転用許可後になります。3ページ目は資金調達明細書、4ページ目は3ページの下段、資金調達明細のその他(助成金)の欄の補助金の公募についての文書です。今回の事業は、自己資金以外にこの補助金を利用予定で、今月21日までに応募し、補助事業に採択されるかどうかの決定は令和4年7月以降になるそうです。この補助金の応募には農地転用許可を受けることが必要とのことですが、申請者には補助金の交付決定が許可の条件になると伝えていきます。5ページが許可後速やかに転用を行い、

周辺に迷惑をかけないということの誓約書です。6 ページが位置図で、申請の土地を黄色いマーカーで塗っています。7 ページがグループホームの平面図です。

今回の申請の農地は、第 2 種農地に該当します。第 2 種農地は原則、第 3 種農地に立地困難な場合に許可されます。申請者ですが、隣接地で障害者の授産施設にかかる事業を行っております。

このアルバハウスたけのことという施設に通っている人たちの中には、重度の障害のある方もいることから、障害のある方が休憩するための場所も兼ねたグループホームを建て、ケアをしていきたいということでございます。アルバハウスたけのこと一体的に利用されるということで、今回は、その既存の施設の増設といった取り扱いとして「市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認める開発行為」に該当するとして、開発許可が出る見込みとなっております。こういったことから、他の土地では事業の目的が達成することができないと考えられるため、立地基準は、お配りしています「農地法の運用について」の 14 ページの第 2 の 1 の (1) のオの (イ) に該当します。また、総会の中で他の土地でも目的を達成することができると判断したとしても、お配りしている農地法の運用の 9 ページ、第 2 の 1 の (1) のイの (イ) の g の (a) 「申請に係る農地を公益性が高いと認められる事業で土地収用法その他の法律により土地を収用し、又は使用することができる事業の用に供するために行われるものであること」に該当します。一般基準については、追加資料での説明のとおり、審議の結果、許可するとしても、開発許可及び補助金の交付決定が許可の要件であることを申請者にお伝えしていますので、今回の申請については、その条件が整った場合、許可するかどうかを審議していただくこととなります。説明は以上です。

- (議 長) 只今、事務局の説明が終わりました。
それでは、担当地区の私の方から補足説明をいたします。
- (委 員) 現地の状況ですが、譲渡人は、高齢（90歳）でもう何年も農業をしていない状況です。
申請の土地も草刈程度をしていましたが、耕作はしていない状況です。
近隣農家への影響については、問題ないと思われれます。
排水は別府市の排水路に接続する、ということです。
- (議 長) 先程、事務局の説明にもありましたが、開発許可、補助金の交付決定を条件にして、許可するかどうかを審議することとします。
補助金の公募にあたって、農地法の手続きを要しておりますので、別府市農業委員会としては、補助金の交付決定があれば、許可するかどうかの判断をして、いずれにしても申請者に審議結果を通知することになります。何か、ご意見・ご質問はございませんか？
- (藤内委員) 開発許可と理事長が違いますが、理事長は変更したと聞いております。
- (事務局) 提出した日時との兼ね合いがあると思います。開発の方はわかりませんが、こちらの方は、登記が完了していない為、変更した証拠書類は頂いております。
- (小畑委員) 地図を見ますと、その周りに畑がありますが水取り等、近隣の農地に影響がないのですか、また、近隣の農業者は開発されることをご存じなのですか。

(事務局) 近隣の農地は水田をしていないので水取り等は問題ないと思われる。
また、隣接農地所有者の同意書が出ていますので開発することは理解
しています。

(議長) 他に、ご意見・ご質問もないようであります。
それでは、議案第1号申請番号1について、開発許可及び令和4年度
社会福祉施設の整備に係る補助金の交付決定を条件に、同一日付けで
許可することにご異議ありませんか。

(委員) 異議なし

(議長) 異議なしとのことであります。
議案第1号、「農地法第5条第1項の規定による許可申請の審議につ
いて」の申請番号1については、開発許可及び令和4年度社会福祉施
設の整備に係る補助金の交付決定を条件に、同一日付けで許可するこ
とにいたします。
したがって、開発許可及び補助金の交付決定がなければ、許可しない
ことになります。
また、申請者には、補助金の決定結果について、関係結果の写しを添
付のうえ速やかに文書にて報告するよう求めます。
続きまして、議案第2号「非農地通知について」申請番号1を議題と
いたします。事務局の説明を求めます。

(事務局) ご説明いたします。
申請農地でございますが、利用状況調査（農地パトロール）で非農地
と判断されており、所有者に開墾意思について確認しておりましたが、

回答がないまま保留いたしておりました。

今般、相続が発生し、相続登記が終了したことから、3条の3の相続の届出が提出されました。

同時に、開墾の意思がないことを確認いたしましたので、総会に諮るものです。

(議 長) 只今、事務局の説明が終わりました。

それでは、担当地区の後藤委員から補足説明があればお願いします。

(後藤委員) ここは畑になっていますけど私の家の近くで、ございまして4、50年は耕作していないと思います。今は雑木林となっている場所なので非農地については特に問題ないと思います。

(議 長) 只今、事務局及び後藤委員から説明が終わりました。何かご意見、ご質問はございませんか。

ご意見・ご質問もないようであります。

それでは、議案第2号番号1について、非農地扱いとし非農地通知を发出することにご異議ありませんか。

(委 員) 異議なし

(議 長) 異議なしとのことであります。

議案第2号、「非農地通知について」の申請番号1については、非農地とし非農地通知をすることに決定いたしました。

ここからは、事務局からの説明は省略したいと思います。

報告第1号、農業委員会規程第9条の規定による専決事項の報告につ

いて、(1) 農地法第3条の3の規定による届、番号1について、何かご質問等があれば、お受けいたします。

何かありますか。

(後藤委員) 前所有者は権利取得した者のお兄さんでございます。お兄さんが亡くなったことにより妹に相続するということです。

(議長) 他にご質問はありませんか。続きまして、報告第1号(2) 農地法第4条第1項第8号の規定による農地転用届、番号1から番号5について、何かご質問等があれば、お受けいたします。

何かありますか。

(議長) 特にご質問等もないようであります。報告第1号(3) 農地法第5条第1項第7号の規定による農地転用届、番号1、番号2について、何かご質問等があれば、お受けいたします。何かありますか。

(議長) 特にご質問等もないようであります。続きまして、報告第2号「証明願に対する証明事項の報告について」、何かご質問等があれば、お受けいたします。何かありますか。

(議長) 特にご質問等もないようであります。続きまして、報告第3号「開発行為事前協議申込等に対する協議結果の報告について」番号1について、何かご質問等があれば、お受けいたします。

何かありますか。

(議長) 特にご質問等もないようであります。以上で、本日の議事日程はすべて終了いたしました。

14時30分 上記会議の顛末を録し、相違ないので、署名押印をする。

議 長 会 長 印

署名委員 6 番 委 員 印

署名委員 7 番 委 員 印