

取扱区分：公開

令和4年第1回

蓮田市農業委員会総会議事録

【注】 発言内容については、その要旨を掲載しています。ただし、発言そのものの記載ではありません。

この公開用議事録は、個人情報に関連すると思われる部分等については、●で消しています。

〔日 時〕 令和4年1月25日（火）

〔場 所〕 市役所304・305会議室

令和4年第1回 蓮田市農業委員会総会議事録

蓮田市農業委員会（会長）萩原和夫は、令和4年第1回蓮田市農業委員会総会を市役所304・305会議室において開催するにあたり、各委員を招集する。

1 開催日時 令和4年1月25日（火） 午後2時00分

2 閉会日時 令和4年1月25日（火） 午後4時20分

3 出席委員（14人） ※番号は議席番号

1 番 萩原 和夫	2 番 門井 隆	3 番 常見 淳	4 番 野口 勇
5 番 田鍋 光男	6 番 齋藤 博司	7 番 高橋 建一	8 番 寺田 進
9 番 岩崎 久	10 番 山本 寿一	11 番 吉岡 政広	12 番 杉崎 國昭
13 番 原田 順一	14 番 竹内 幸男		

4 欠席農業委員（0人）

5 出席推進委員（6人） ※（ ）内は担当地区

（平野）渋谷 悟	（平野）山口 実	（蓮田）増田 雅暢	（蓮田）山口 恵司
（黒浜）新井 仁	（黒浜）小澤 はつ江		

6 欠席推進委員（0人）

7 議事日程

第1 議事録署名委員の指名について

第2 議案第1号 農地法第3条第1項の規定による許可申請の許可について

議案第2号 農地法第4条第1項の規定による許可申請の許可について

議案第3号 農地法第5条第1項の規定による許可申請の許可について

報告 1 農地法第3条の3第1項の規定による届出の受理について

報告 2 農地法第4条第1項第9号の規定による届出の受理について

報告 3 農地法第5条第1項第7号の規定による届出の受理について

報告 4 不動産登記法第105条第2項の規定による仮登記情報について

報告 5 農業経営主変更届の受理について

報告 6 時効取得を原因とする農地の権利移転について

8 出席した農業委員会事務局職員（2人）

事務局長 中里 幸雄

事務局 田嶋 諒大

9 傍聴人（0人）

なし

10 会議の概要

（事務局）

委員の皆様におかれましては、ご多忙中かと存じますが、お集りいただきまして誠にありがとうございます。

本日は、コロナの蔓延防止法発令中でございますので、コロナ対策といたしまして、会議中は、会場の窓やドアを開けたまま行います。また、資料の読み上げ等におきまして、部分的に割愛させていただきます。ご不便をおかけいたしますが、皆様のご理解、ご協力を賜りますよう、よろしくお願いいたします。

それでは、ただ今より、令和4年第1回蓮田市農業委員会総会を開催いたします。開会にあたりまして、萩原会長よりご挨拶をいただきたいと思います。

よろしくお願いいたします。

（会 長） — 会長挨拶 —

（事務局）

ありがとうございました。

以降の進行につきましては、会議規則により会長にお願いいたします。

（議 長）

初めに、令和3年12月24日に開催いたしました令和3年第12回農業委員会総会の議事録（案）の記載内容について確認をさせていただきます。委員の皆様には、議事録（案）を事前に送付させていただいておりますので、議事録（案）の内容を確認していただいているかと存じます。内容に問題がなければ、この場で署名をいただき、議事録とさせていただきます。

事前に委員から訂正のご指摘がございましたので、事務局から訂正箇所につきまして説明いたします。

— 議事録の確認 —

（議 長）

修正箇所等、無いようですので、私の署名に続き、お名前を読み上げます委員の方は、ご署名をお願いいたします。●●●●、●●●● お願いいたします。

続きまして、本日の委員の出欠状況につきまして、報告いたします。

欠席の委員は無く、14名全員に出席をいただいておりますので、本日の総会は成立いたします。

また、推進委員の出欠状況でございますが、欠席者は無く、6名全員の出席をいただいております。

次に、本日の会議の議事録署名人の指名をいたします。

●●●●、●●●●をお願いいたします。

ただ今から、議事に入ります。

本日の提出議案は、事前に配布させていただきました議案書のとおりでございます。

農地法などの法令許可等に関する議案は、議案第1号から議案第3号でございます。他に報告案件が、報告1から報告6までございます。

それでは、順次議題に入らせていただきます。

初めに、議案書2ページ、議案第1号「農地法第3条第1項の規定による許可申請の許可について」でございます。

議案第1号につきまして、事務局から朗読をいたします。

(事務局) — 議案第1号、議案書朗読 —

(議長)

議案第1号、番号1につきまして、担当地区委員から説明をお願いいたします。

(委員)

— 所在地についての説明 —

先日、譲渡人にお話しを伺いました。譲渡人は、長年会社勤務をされ、農業経験は全くないそうです。●●年●月に父親から相続により農地を受け継ぎ、その後も、父親の代から農地を貸し付けてきた●●●●にこの農地の管理をお願いしてきたとのことです。

譲渡人は、健康上に問題があり、また、ご子息は遠方に住んでいるので、農地の自作は困難であり、●●●●の代表の●●●●さんに農地の買い取りをお願いしてきたところ、承諾してもらえたとのことです。

譲受人にもお話を伺いました。●●●●を設立したのは●●年であり、●●年頃に譲渡人の父親から当該農地を借り受けたとのことです。借り受けた当時は、立木があったので伐根し、水稻の作付けをしましたが、水張りがよくないので、水田としてよりは畑として大豆、山芋などの作付けを行ってきたようです。譲受人は、譲渡人から熱心に土地の購入を頼まれましたが、収益性などを考えるとあまり乗り気でなかったようですが、●●●●の構成員と協議したところ、買い取りに賛成の意見が多数であったので、会社として買い取りを決断したとの事です。譲受人が言われるには、農業経営は難しい時期を迎えているが、農地は荒らしてはいけない、当該農地では野菜栽培をしながら水稻栽培にも取り組みたいとのことでした。

譲受人に農地売買後の費用負担となる固定資産税と土地改良区賦課金の取り扱いについて伺ったところ、不動産取引の慣例にならい土地の引き渡し日に応じて日割り計算し、譲渡人と精算したいとのことでした。

現在の当該土地の現況としては、耕運され良好に管理されています
以上です。事務局に補足説明をお願いします。

(事務局)

補足説明資料の 2 ページをご覧ください。

全部効率利用要件について、1 月 7 日に現地確認し、すべて耕作、適正管理を確認しております。

農作業常時従事要件については、農地所有適格法人につき、要件不要となります。

下限面積要件については、借受地●●●●㎡、申請地●●●●㎡、計●●●●㎡であり、
下限面積の 40 a 以上であることを確認しております。

地域との調和要件については、現況 田、取得後の計画も田となっております。

以上のことから、要件はすべて満たしています。ご審議の程よろしく願いいたします。

(議 長)

ただ今の説明につきまして、ご質問、ご意見等ございますか。

(委 員)

●●●●さんの、お買い上げの農地の単価がわかりましたら、教えてください。

(事務局)

金額については、話し合いの結果、2 筆合わせて●●●円ということで購入に至ったと伺っております。

(議 長)

他に何かございますか。よろしいでしょうか。

質問が無いようですので、採決いたします。

議案第 1 号、番号 1 につきまして、承認することに賛成の方は、挙手をお願いいたします。
総員賛成であります。

よって、議案第 1 号、番号 1 につきましては、承認することといたします。

次に、議案第 1 号、番号 2 につきましては、●●●●に関する案件ですので、審議が終了するまで一時退室をお願いいたします。

(退出確認後)

担当地区委員から説明をお願いいたします。

(委 員)

ー 所在地についての説明 ー

今回の申請に至った理由ですが、●●年頃、●●さんの先代の時に売買の話が出て、不動産屋に依頼し契約を進めていましたところ、不動産屋が倒産してしまい手続きの途中で頓挫してしまい、今日に至ったということです。

対象地の隣に●●さんの所有地があることから、●●さんが所有地と対象地2筆を併せて耕作していました。最近、譲渡人から相続人等誰もいないため、●●さんに所有権を渡したい、という相談があり、話が成立したとのこと。

(議 長)

事務局より、補足説明がありますか。

(事務局)

補足説明資料の5ページをご覧ください。

全部効率利用要件については、1月7日に確認を行い、すべて耕作を確認しております
農作業常時従事要件は、●●さんの従事日数が200日以上、●●さんも同じく200日以上ということで確認しております。

下限面積要件については、自作地が●●●●㎡、申請地●●●●㎡、計●●●●㎡であり、下限面積40a以上を確認しております。

地域との調和要件については、現況 田、取得後の計画も田ということで、要件をすべて満たしています。

以上、ご審議の程お願いいたします。

(議 長)

ただ今の説明につきまして何か、ご質問、ご意見等ございますか。

(委 員)

売買金額がわかりましたら、お願いいたします。

(事務局)

今回の件については、贈与ということで申請が出ております。何十年も前に買うことが決まっており、そのときに代金を支払っているというお話を聞いております。

(議 長)

よろしいでしょうか。質問が無いようですので、採決いたします。

それでは、議案第1号、番号2につきまして、承認することに賛成の方は、挙手をお願いいたします。

総員賛成であります。

よって、議案第1号、番号2につきましては、承認することといたします。

●●●●には、入室をお願いいたします。

(入室確認後)

次に議案書 3 ページ、議案第 2 号「農地法第 4 条第 1 項の規定による許可申請の許可について」でございます。

議案第 2 号につきまして、事務局から朗読をいたします。

(事務局) — 議案第 2 号、議案書朗読 —

(議 長)

議案第 2 号、番号 1 につきまして、担当地区委員から説明をお願いいたします。

(委 員)

— 所在地についての説明 —

この出入り口については、昭和 45 年の線引き前から宅地出入り口通路として使っており、敷地拡張の追認の申請となります。よろしくお願いいたします。

(議 長)

事務局より、補足説明がありますか。

(事務局)

補足説明資料の 1 ページをご覧ください。農業振興地域外の農地となります。

申請地の概要については、委員さんのご説明の通りです。

申請理由についても、線引き以前より宅地出入り口通路として使用しており、今後、農地転用が出てくる関係で、是正のため申請となっております。後日申請される農地転用箇所については、こことは別の場所になります。

資金計画については、造成を行わないということなので、ございません。

排水処理については、雨水は敷地内浸透処理、汚水・雑排水は発生しません。

1 月 17 日現地しております。以上です。

(議 長)

ただ今の担当地区委員の説明及び事務局の補足説明につきまして、何かご質問、ご意見等ございますか。

(委 員)

確認なのですが、追認で線引き以前ということですが、この線引きというのは都市計画法と農振法のどちらでしょうか。

(事務局)

都市計画法の線引きが昭和 45 年ということで、そちらを基準にしております。

(委 員)

農振法は昭和48年のようですが、月日がわかりましたら教えてください。

(事務局)

今はわかりかねます。申し訳ございません。

(議 長)

他になにかございますか。質問が無いようですので、採決いたします。

議案第2号の番号1につきまして、承認することに賛成の方は、挙手をお願いいたします。
総員賛成であります。

よって、議案第2号の番号1につきましては、承認することといたします。

議案第2号、番号2につきまして、担当地区委員から説明をお願いいたします。

(委 員)

ー 所在地についての説明 ー

●●●さんのお宅の敷地拡張になります。申請地は、昭和45年の線引き以前から家の出入口として使用されておりました。今回、他箇所での農転を行おうとしたところ、本件が是正対象であることが判明したことから申請に至りました。

(議 長)

事務局より、補足説明がありますか。

(事務局)

補足説明資料の3ページをご覧ください。農業振興地域外の農地となります。申請地の概要、申請理由については、委員さんのご説明の通りです。

こちら造成を行わないため、資金計画はございません。

雨水は敷地内浸透処理、汚水・雑排水は発生いたしません。

1月13日に現地確認をしております。

(議 長)

ただ今の担当地区委員の説明及び事務局の補足説明につきまして、何かご質問、ご意見等ございますか。

質問・意見なし。

(議 長)

質問が無いようですので、採決いたします。

議案第2号の番号2につきまして、承認することに賛成の方は、挙手をお願いいたします。
総員賛成であります。

よって、議案第2号の番号2につきましては、承認することといたします。

議案第2号、番号3につきまして、担当地区委員から説明をお願いいたします。

(委 員)

－ 所在地についての説明 －

今回も敷地拡張となりますが、図を見ていただくと●●●が宅地となっており、そこに入るための出入り口が今回の申請における追認となります。この出入り口については、線引き前からの出入り口になっており、問題はないと思います。

(議 長)

事務局より、補足説明がありますか。

(事務局)

補足説明資料の5ページをご覧ください。こちらは、農業振興地域内となりますが、告示前証明を確認しております。申請地の概要、理由については、委員さんのお話しの通りです。

申請目的の欄について、訂正をお願いいたします。「既存農業用倉庫の駐車場」となっていますが、「敷地拡張（追認）」に訂正願います。

こちらについても造成を行わないため、資金計画、調達計画についてはございません。

排水処理については、雨水は敷地内浸透処理、汚水・雑排水は発生しません。

1月17日に現地確認をしております。

(議 長)

ただ今の担当地区委員の説明及び事務局の補足説明につきまして、何かご質問、ご意見等ございますか。

(委 員)

ただ今のご説明の中で、敷地拡張という言葉が3件で出ましたが、この辺で何か特別な事業でもあるのでしょうか。

(事務局)

まだ、議案の方にはあがっていないものになりますが、今後、パルシーの進入路を入れて北側の広い農地一体が、貨物トラックの駐車場になる計画があります。今回の申請者は、その地権者の方になっています。

農地転用の申請をするにあたり、地権者さんの農地法違反、つまり、お持ちの農地上に進入路ができているということがわかりました。今回については、3件とも昭和45年以前か

ら使われていたということで、トラックの駐車場を申請する前段階として、お持ちの農地の是正で先に追認をやっていただき、その後、農地転用の手続きをする予定となっております。

これと関連し、報告2「農地法第4条第1項第9条の規定による届出の受理について」、番号2, 3, 4でも同様に、今後の農地転用が出てくる場所の地権者となっており、農業用施設ということで是正の一環として届出をしていただいております。

(議長)

他に何かございますか。質問が無いようですので、採決いたします。

議案第2号の番号3につきまして、承認することに賛成の方は、挙手をお願いいたします。
総員賛成であります。

よって、議案第2号の番号3につきましては、承認することといたします。

議案第2号、番号4につきまして、担当地区委員から説明をお願いいたします。

(委員)

ー 所在地についての説明 ー

ここには、申請者が3年程前に農業用倉庫を建てました。その後、太陽光関連の業者に倉庫と農地を貸しました。業者が農地部分にも砂利を敷いた上で、車や資材、草刈り機を置いて使っている状況です。

今回、市の指導もあり、駐車場にするための農地転用の申請となります。

現場は、私も最近見に行ったところ、砂利は全部はいでいるのですが、一部、機械が置いていたりするため、最終的には市の方できちんと見ていただければと思います。

(議長)

事務局より、補足説明がありますか。

(事務局)

補足説明資料の7ページをご覧ください。農業振興地域外の農地となります。申請地の概要については、委員さんのご説明の通りです。

申請理由についても、既存の農業用倉庫にある農機具等の点検、修理をするための作業員の駐車場及び交通量の多い国道への出入りのためのう回路確保のため、となっており、この農業用倉庫を中心に一周できるような形での駐車場として申請があがっております。

資金計画については、事務局の方で確認済みです。

排水処理については、雨水は敷地内浸透処理、汚水・雑排水は発生いたしません。

その他として、隣地との高低差はなく、土砂等の流出はなく、工事中は粉じん防止、交通に支障を及ぼさないよう努める、としております。

1月13日現地確認を行いました。委員さんのお話しにあった通り、砂利は一部片付けられているということが確認できましたが、脇の方にまだ山になって残っている場所が見受けられます。また、駐車についても、農業用倉庫以外については農地としての管理をお願い

しているところですが、従業員の車両が停められている状態から、現地の是正が済まない以上は保留にすべきと考えております。

(議 長)

ただ今の担当地区委員の説明及び事務局の補足説明につきまして、何かご質問、ご意見等ございますか。

(委 員)

この場所は、昨年度の農地パトロールで違法地への転換の場所ではないかと思いました。確かに業者が入っており、既存農業用倉庫というものが本当にそうであるのか、疑問になると思います。

(委 員)

場所を通る度に思うのですが、農業用倉庫という感じではないです。その辺はどうなのでしょう。

(事務局)

我々も倉庫の中に立ち入りし、中を確認しています。農業用倉庫という名称になっていますが、主に、農業用草刈り機類の整備用の資材や部品を置くために使っている場所となり、一部、従業員の作業スペースも設けられていることを確認しています。

実際に、農業用倉庫の届出が出された当時も、草刈り機の整備をする、という理由を聞いた上で受理をしております。

(委 員)

はじめから貸倉庫として許可を取っているわけですね。

(事務局)

最初の申請時も、申請者の名義で、ご自身の倉庫ということで申請が出ております。

(委 員)

しかし、実際には貸しているということでしょうか。

(事務局)

その辺については、●●さんご本人からお話を聞いている中で、●●さんが倉庫を所有し、中身も農業用のものを使うということで、倉庫に入れているそうです。自分一人だけでは維持管理ができないため、共同管理人として今の業者に依頼している、という言い方をされていました。あくまでも、本人が農地の草刈り用の機械を入れて、それを使って農地を管理しているということです。

草刈り機は自走式のものを使っておられるようですが、乱暴に扱うと故障などするため、修理・整備をやると言われていました。倉庫というより整備工場に近いのではなかろうかと思ひ、春日部農林振興センターにも指導を仰ぎに行きました。結果、申請内容から判断すると農転違反とは言い切れないとのことでした。

よって事務局としても、これ以上は相手方に強く申し入れることができない状況です。

委員さんが見に行かれて、砂利が残っているとのことのお話もあったように、我々の方でも農地として利用できる様に砂利を撤去してください、と話しをしていますが、残っているようです。現場を見ると、10cm以上鋤取りはしていただいています、もう少し土砂が見えるまでやっていただかないと無理だという話はしています。

先週の金曜に、実質的に使用している人とお会いしましたので、農業委員会委員の方に現地を見ていただいた結果として、今の状態では、砂利が多く厳しい、という話をしました。では、どの程度までやればいいのかと聞かれ、また、相手方としては、委員さんに直接指示してもらいたいということでした。

最初に農業用倉庫として相談のあった段階で、市の開発指導担当や農業委員会でも、きちんと農地転用を取ってはいかがか、と話しをしたそうですが、結果的には届出となり、倉庫周辺は、通路を除き農地として残っております。

しかし、農業用倉庫周りには、機械や資機材が置かれ、国道側には小屋まで建てられてしまいました。その後、是正指導をする中で、昨年末までには小屋の撤去をしていただき、また、かなり多くの機械・資機材もありましたが、近場で雑種地を借りていただき、そこへ運んでいただいております。そういった意味では、全く是正に応じないということではありませんが、砂利の撤去が残っているという状態です。

(議長)

他に何かございますか。

(委員)

お話しがあったように、今回の農業用倉庫は小手先だけの申請とみてよろしいでしょうか。

(事務局)

そう見えるところもありますが、農業用倉庫の届出の規模では収まりきれなかったということで、きちんと農地転用許可を取り敷地を利用するということです。

(委員)

農業用倉庫で申請をし、他の用途で使用するということですか。

(事務局)

他の用途との判断は、法律上、非常に難しいところです。他の用途とも思われるのですが、他の用途とも言い切れない状況です。

申請理由としては、問題ありません。また、その後の利用状況としても、届出に書いてある通りに使っている状況です。今の使い方は、黒と言えない状況であり、農転をしても使い方はあまり変わらないかと思われます。

(委 員)

確認ですが、農地に農業用倉庫を建てる場合は、届出で済むということですか。

(事務局)

2アール未満であれば届出で済みます。

(委 員)

その建物が大きいので、建築確認等が必要なのかもしれませんが、一度、農業用倉庫で届出をして、建築の方で認められれば建物が建てられると考えてよいですか。

(事務局)

手続き上、新設の場合は、建築確認が必要になると思われますので、まずは、建築物としての相談等をする必要があります。この後の報告でも、2アール未満ということで届出がいくつか出ておりますが、敷地に対して2アール未満までの農業用施設を作ることは届出で済みます。畑の一角にトラクターを一台停める駐車場のような倉庫を作る場合も、届出で済みます。2アールは200㎡、約60坪になります。

(委 員)

●●さんという方は、この倉庫から近いところにいらっしゃるのでしょうか。自分の農業用の機械をこの倉庫に持ってきたりしているのか、教えてください。また、共同管理人という方が、どのように機械を整備しているか、相手の機械を整備しているのか、自分の機械を整備しているのか、自分が農業用の作業をやっているのか等、わかれば教えてください。

(事務局)

●●さんご本人の機械がそこにあるのか、確認はしていません。●●さんは自分の生業で使っていると言われていますが、わかりません。自分では管理が全部できないため、ある程度、人に任せるようになったそうです。草刈り機が多いのですが、広い場所の草刈りをするため、乗用タイプの草刈り機が数台入っています。自分たちで押すような草刈り機はないようです。

(委 員)

住まいとの関係を教えてください。少し離れているようで、歩いていくのは大変そうです。

(事務局)

●●さんご本人を倉庫で見たことはないのですが、●●さんの甥や姪と言われる人が、そこで働いておりました。

自宅から離れていることで懸念されているようですが、道路付のところに倉庫を建て、そこからトラックに積んで草刈り現場に運んで行くということです。そういう意味では、自宅周辺だとトラックが入ってくる場所がないため、遠くでもやむを得ないと考えられます。

また、農業用倉庫の届出には、自宅からの距離についての基準がありません。

(議 長)

多くの方からご意見をいただきました。少し問題があるようですので、保留という形だと思われま

す。他に質問が無ければ、採決したいと思います。

議案第2号の番号4につきまして、審議保留することに賛成の方は、挙手をお願いいたします。

総員賛成であります。

よって、議案第2号の番号4につきましては、審議保留とすることといたします。

次に、議案書4ページ、議案第3号「農地法第5条第1項の規定による許可申請の許可について」でございます。

議案第3号につきまして、事務局から朗読をいたします。

(事務局) — 議案第3号、議案書朗読 —

(議 長)

議案第3号のうち、番号1につきまして、担当地区委員から説明をお願いいたします。

(委 員)

— 所在地についての説明 —

本件は、譲渡人も譲受人も●●にいない人たちなので、申請した代理人の設計事務所に話を聞きました。

譲受人は、現在、●●●のアパートに居住しており、住宅の建築を考えていました。●●●●付近の勤務先とお母さんの住む家が●●●●であり、中間あたりで検討したところ、蓮田市は立地条件も良く、祖父が購入条件を満たしていること。また、このご夫婦は、旦那さんがカーレースをやられる方で、レーシングカーとそれを運ぶためのトレーラーを所有していて、回転スペースを設けられることからこの土地を選定し、●●さんがここに住宅を建てるということで、購入することに至りました。現地は、現在、農地となっています。

(議 長)

事務局より、補足説明がありますか。

(事務局)

転用面積は通常、一般住宅敷地では概ね500㎡を上限としています。今回、概ね500㎡ということについて、補足説明資料の10ページの下の図を見ていただくと、はじめは●●●●を考えていましたが、●●●●や●●●●など広い道路に面した土地所有者が、このような土地が残っても使えないということで、買っていただきたいというお話が出たようです。

なお、委員さんのお話しの通り、レースカー運搬時に牽引車の回転スペースに合わせた軌跡等を確認した上で、やむを得ないということで判断いたしました。

資金計画についても、事務局の方で確認しています。

上下水道について、上水道は市上水道、雨水は敷地内処理、汚水・雑排水は合併浄化槽を使い、道路への排水をとるということです。

隣接地の農地が残ることになりますが、ブロック等で敷地周りを囲い、影響が出ないということですが。

(議長)

ただ今の説明について、ご質問、ご意見等ございますか。

質問・意見なし。

(議長)

質問が無いようですので、採決いたします。

議案第 3 号の番号 1 につきまして、承認することに賛成の方は、挙手をお願いいたします。

総員賛成であります。

よって、議案第3号の番号1につきましては、承認することといたします。

次に、議案第3号、番号2につきまして、担当地区委員から説明をお願いいたします。

(委 員)

— 所在地についての説明 —

地権者の●●●●さんにお会いして説明を伺いました。●●●●さんは●●●●にお住まいですが、娘さんが●●●●にいらっしゃるということです。この土地は●●●●さんが管理していましたが、草刈り等が大変になってきた中、不動産屋さんが間に入り、売買等を進めていく中、ちょうど相手の●●●●さんの代理人の方と話しが合い、今回、売買の段となりました。

●●●●さんには電話をかけても出なかったため、お話できない状態ですが、本業は鉄筋工業で、サブ事業として車の修理の方をされ、●●●●の方でも車の修理をやっており、その関係でこちらの場所に行き当たったということです。

事業を行うため、500㎡以上ほしいということで、500㎡プラス端数がついた面積もあるという形になったようです。修理と物品販売もやっているようです。

(議 長)

事務局より、補足説明がありますか。

(事務局)

こちらは、自動車修理工場ということで事業所になりますので、面積に上限はございません。

受付が10月1日となっていますが、自動車修理関係をやるにあたり、資格をお持ちの方の届けがなく、なかなか書類がそろわず遅くなりました。

資金計画についても、事務局の方で確認済みです。

農地転用にかかる書類関係については問題ありませんが、自動車修理工場ということで建物も一緒に建てるため、開発の許可申請と同時許可ということになっていきます。

開発の方に確認したところ、正式な形での書類があがっていない状況のため、同時許可ができない案件になってしまいました。

よって、開発の方に問題ない書類があがり、許可見込みが出るまでは保留という形にさせていただきたいと思います。

(議 長)

ただ今の説明について、ご質問、ご意見等ございますか。

(委 員)

図面を見ますと、●●●●と●●の2筆が、公衆用道路の扱いになるということですか。修理工場用地としては、●●●●と●●●●の2筆ということですか。公衆用道路の説明は以前あったと思いますが、土地を取得した譲受人の所有になっても、公衆用道路ということで固定資産税等がかからないということでしょうか。市道とは異なる扱いなのでしょうか。

(事務局)

こちらの道路は二項道路になっていると思われるので、道路後退用地として筆を分け、●●と●●があるようです。建築指導課所管の後退用地の整備要綱に基づき後退していると思われます。本件は市への採納をせず、個人名義で持つ土地になると思います。公衆用道路になれば、税金は非課税になると思われます。

(委 員)

道路には違いがないから、この部分を車両は通行可能ということでしょうか。

(事務局)

車両は通れます。

(委 員)

市の方で舗装等はしないということですか。

(事務局)

基本的には名義が市に変わらないと施工しない、ということになると思います。個人の財産だという言い方になります。建築指導課の方で、使用承諾のようなものを取っていくと思っています。まだ権利が個人になっているので、個人で管理していただくということです。

(議 長)

他に何かございますか。質問が無いようですので、採決いたします。

議案第3号の番号2につきまして、審議保留することに賛成の方は、挙手をお願いいたします。

総員賛成であります。

よって、議案第3号の番号2につきましては、審議保留することといたします。

— 休 憩 —

(議 長)

休憩前に引き続き、会議を再開いたします。

議案書5ページ以降の 報告1から報告6につきまして、事務局より朗読と説明をいたします。

— 報告1から報告6、議案書朗読 —

(議 長)

ただ今の報告について、何かご質問、ご意見等ございますか。質問などがありましたら、挙手をお願いします。

(委 員)

報告の2で先ほどご説明がありましたが、農地の一部に農業用施設建てる際、面積が2アール未満の場合、農地法の転用許可がいらないということで今回は届出ですが、作る建築物の大きさとは関係がないということでしょうか。あくまでも、設置するための面積だけを考えればいいということですか。

あと1点、農業振興地域外だと思いますが、これが農業振興地域の場合、除外の手続きが必要ですが、除外も必要なく、転用も必要ないということでしょうか。それとも、除外は必要だが、転用は必要ない、ということですか。

報告2では面積要件を満たしているため届出だと理解できますが、建築物の面積や除外がらみになると上限があるのでしょうか。

(事務局)

面積については、あくまでも転用する面積が2アール以内ということで農地転用許可不要となります。その中で建築面積がいくらという決まりはございません。

(委 員)

農振地域外でも農振地域でも、関係ないということでしょうか。

(事務局)

届出自体には関係がなく、農振地域での除外も行わなくてもよいようです。除外の代わりに用途変更の届出で農業用施設はできるようです。

(議 長)

他に何かございますか。

(委 員)

2アール未満の農業用倉庫は、実際には三方を囲まれている場合には、建築物としてみられるのでしょうか。固定資産税等は建築の中に含まれますか。

(事務局)

あくまでも、農地転用許可というものが不要になってきます。建築物の場合、建築許可が必要かどうかは建築指導課の判断ということになります。

固定資産税をどのようにかけていくかについて、2アール未満の届出が出たということで、こちらから税務課に連絡いたします。税務課が現地を調べていくと思います。

(委 員)

2アール未満の建物を作り、今回、届出しました、ということとなると、固定資産税が変更されることもあるのですか。

(事務局)

固定資産税は、宅地の方が高くなるのですが、元々、届出があるなしに関わらず、税務課の方では現況を調べているようです。農地に無届の建物がある場合も、課税はされていると思います。届出して農業用倉庫を作れば、その届出に基づいて、農業委員会から税務課に情報を提供します。それを元に税務課が調べに行きます。

(委 員)

土地は農地とみなされるのですか。

(事務局)

非農地扱いとなるため、税金は上がると思われます。

(議 長)

他に何かございますか。

特に質問が無いようですので、報告事項は終わります。

以上で、本日の議案の審議並びに報告事項等は、全て終了いたしました。

その他の件について、委員からご発言があれば挙手をお願いいたします。

なし。

(議 長)

よろしいでしょうか。

本日は、委員皆様の慎重なる審査とご協力をいただきまして、誠にありがとうございました。

(事務局)

閉会の言葉を、副会長よりお願いいたします。

(副会長) — 副会長挨拶 —