

令和 3 年 4 月

第 11 回

会 議 議 事 録

議 長 松澤 正久

署名委員 山岡 孝

署名委員 中村 浩幸

川 口 市 農 業 委 員 会 事 務 局						
会 長	会長職務代理者	事務局長	事務局次長	農地係長	主 任	係
令和 3年 4月30日 供覧の上、公開してよいか伺い ます。			合 議			
			農政課長	農政係長	農業振興係長	事務局主査

第 1 1 回川口市農業委員会会議議事録

1 川口市農業委員会告示第 1 号

下記について付議するため、4 月 28 日（水）午前 10 時 00 分、市役所第一本庁舎 5 階 5 0 3 ・ 5 0 4 中会議室に、第 1 1 回川口市農業委員会会議を招集する。

川口市農業委員会
会長 松澤正久

記

第 1 号議案	農地法第 5 条の規定による許可申請について
第 2 号議案	農地法第 5 条の規定による許可後の計画変更申請について
第 3 号議案	農地法第 1 8 条第 1 項の規定による許可申請について
第 4 号議案	生産緑地法第 1 0 条の生産緑地の買取りの申出に係る「生産緑地に係る農業の主たる従事者についての証明願」の認定について

2 出席農業委員

会長 松澤 正久	会長職務代理者 山岡 孝	3 番 茅野 和廣	4 番 伊藤 勝博
5 番 中村 浩幸	6 番 高山 豊江	7 番 早船 輝明	8 番 加藤 吉江
9 番 小櫃 敏文			

3 出席委員の調整

新型コロナウイルス感染症拡大のリスク軽減を図るため、議長は、出席委員の調整を行い、1 番 中田 晋一委員、2 番 山崎 豊委員、10 番 中山 正二委員を自宅待機とした。

4 出席推進委員

細田 敏雄 船津 新一

5 出席職員

事務局長 渡辺 裕	事務局次長 吉田 浩司	農地係長 嶋田 健一
書記 西村 裕介		

6 開会

午前 10 時 00 分、松澤会長は議長席に着席し、委員の過半数の出席により会議が適法に成立した旨を告げ、開会を宣言した。

7 議事録署名委員

議長は、議事録署名委員を慣例により議長から指名してよいか諮ったところ全員異議なく、会長職務代理者 山岡 孝委員、5 番 中村 浩幸委員を指名した。

8 農地法第 4 ・ 5 条届出総括表及び報告事項の内容について

(1) 議長は、届出総括表及び報告事項の内容について事務局に説明を求めた。

- (2) 事務局は、届出に係る専決処理事項について届出書及び添付書類を審査し、すべての要件が満たされており、適法であったので専決した旨を説明し、報告事項1から報告事項6について「資料1」により逐次説明し、全員これを了承した。

9 議案の上程

(1) 申請の総括

- 1) 事務局は、申請総括表についてその内容と上程理由を説明した。

(2) 第1号議案 農地法第5条の規定による許可申請について

第2号議案 農地法第5条の規定による許可後の計画変更申請について

- 1) 議長は、第1号議案No.1を上程し、事務局に説明を求めた。

- 2) 事務局は、調査の内容を次のように説明した。

「No.1は西新井宿の男性から、赤井の株式会社河本興業への賃貸借の設定で、転用目的は資材置場及び駐車場でございます。

申請地は、神根支所から北東に350mほどの所に位置する2筆、計952㎡でございます。

譲受人は、平成21年に設立し関東を中心に建設業を営んでおります。

現在、作業機材及び資材を現場や事務所及び月極駐車場に停めている作業車に積んだ状態で保管しておりますが、事業拡大によりスペースが手狭になり、社員の送迎にも苦慮していることから、業務の効率化を図るため、新たに資材置場と駐車場を一体として利用できる交通アクセスのよい土地を探していたところ、申請地の所有者から了承が得られたため、今回申請に至ったものでございます。

それでは、農地法に基づく農地転用許可の検討事項についてご説明申し上げます。

まず、農地の区分につきましては、申請地からおおよそ500m以内に神根支所があるため、第2種農地であると判断しております。第2種農地は、周辺の他の土地に立地することができない場合等は許可となっておりますが、必要面積等の条件を満たす第3種農地や農地以外の土地がなかったため、問題ないものと考えます。

次に、資力及び信用についてですが、資材置場及び駐車場の整備に係る費用は全額自己資金で賄う計画であり、また、過去に違反転用等を行ったことはなく、適当であると考えます。

転用行為の妨げとなる権利を有する者がいる場合、その者の同意を得なければ許可しないことになっていますが、農地基本台帳等を確認しても賃借人等はいませんので該当しないと考えます。

許可を受けた後、遅滞なく、申請に係る農地を申請に係る用途に供する見込みがない場合は許可しないことになっていますが、現在、資材置場を有しておらず、事務所の駐車場が手狭で月極駐車場を借りていることから、許可後は速やかに転用が行われると考えます。

申請に係る事業の施行に関して行政庁の免許、許可、認可等の処分を必要とする場合においては、これらの処分がなされなかったこと又は処分の見込みがない場合は許可しないことになっていますが、市の開発審査課に問い合わせたところ、農地転用にあたり支障なしとの回答があったことから、該当しないと考えます。

申請に係る農地と一体として申請に係る事業の目的に供する土地を利用する見込みがない場合は、許可しないことになっていますが、一体として利用する土地はないため、該当しません。

申請に係る農地の面積が申請に係る事業の目的からみて適正と認められない場合は、許可しないことになっていますが、設置する資材の量及び車両の台数から判断すると問題なく、面積は適正であるため該当しないと考えます。

申請に係る事業が工場、住宅その他の施設の用に供される土地の造成のみを目的とするものである場合は、一定のもの以外は許可しないことになっていますが、本件は資材置場及び駐車場が目的であり、該当しないと考えます。

農地の転用が周辺の農地に係る営農条件に支障を及ぼすおそれがある場合には許可しないことになっていますが、隣地との境界には安全鋼板を設置し、周辺に影響がないよう施工することから、該当しないと考えます。

申請に係る農地の転用により、地域の農地の農業上の効率的かつ総合的な利用の確保に支障を生ずるおそれがあると認められる場合は、許可しないことになっていますが、本件によ

り支障が生ずる計画はないため、該当しないと考えます。

以上の調査結果から農地法第5条第2項各号及び農地法施行規則第57条各号には該当しないため、許可要件のすべてを満たしていると考えますので、ご審議の程よろしくお願い申し上げます。」

3) 議長は地区担当委員に意見を求めた。

4) 地区担当委員は、次のように述べた。

「現地を確認しましたが、周辺の農地等には迷惑をかけることはございません。

ただいま事務局から説明があったとおりでございます。ご審議の程よろしくお願いいたします。」

5) 議長は第1号議案No.1について諮ったところ、全員異議なく許可相当と決定した。

6) 議長は、第1号議案No.2及び第2号議案を一括上程し、事務局に説明を求めた。

7) 事務局は、調査の内容を次のように説明した。

「第1号議案No.2と第2号議案は関連がありますので、まとめてご説明いたします。

第1号議案No.2は西新宿の男性から、さいたま市の株式会社樹工務店への所有権の移転で、第2号議案は同じく株式会社樹工務店が令和2年11月9日に資材置場に転用するために許可を受けて所有権を得た農地についての転用の計画変更で、転用目的は資材置場でございます。

第1号議案No.2の申請地は、神根支所から北東に350mほどの所に位置する1筆、10㎡で、第2号議案の申請地は、第1号議案No.2の申請地とそこに隣接した15筆、計2,944㎡で、事業計画の合計面積は16筆、2,954㎡でございます。

第1号議案No.2の申請地を除いた第2号議案の申請地については、以前、資材置場にするということで令和2年10月の農業委員会会議にかかり、農地法第5条の許可を受けた土地でございます。

許可後、造成工事を開始したところ、当初の計画では、7t車が出入口通路を曲がり切れず脱輪してしまい、車重で盛土が沈下することから、業務に支障なく安全に通行できるよう、出入口通路の隅切り部分を10㎡拡張し、通路をコンクリート敷とするため、今回許可後の計画変更の申請に至ったものでございます。

それでは、農地法に基づく農地転用許可の検討事項についてご説明申し上げます。

まず、農地の区分につきましては、申請地からおおよそ500m以内に神根支所があるため、第2種農地であると判断しております。第2種農地は、周辺の他の土地に立地することができない場合等は許可となっておりますが、申請地は令和2年11月9日に資材置場に転用するため許可を受けた土地の隣接地であり、市街化区域や第3種農地では条件を満たした農地を確保することは難しいためやむを得ないものと考えます。

次に、資力及び信用についてですが、費用については全額自己資金で賄う計画であり、また、過去に違反転用等を行ったことはなく、適当であると考えます。

転用行為の妨げとなる権利を有する者がいる場合、その者の同意を得なければ許可しないことになっていますが、農地基本台帳等を確認しても賃借人等はいませんので該当しないと考えます。

許可を受けた後、遅滞なく、申請に係る農地を申請に係る用途に供する見込みがない場合は許可しないことになっていますが、現状では通行に支障が生じることから、許可後は速やかに転用が行われると考えます。

申請に係る事業の施行に関して行政庁の免許、許可、認可等の処分を必要とする場合においては、これらの処分がなされなかったこと又は処分の見込みがない場合は許可しないことになっていますが、市の開発審査課に問い合わせたところ、農地転用にあたり支障なしとの回答があったことから、該当しないと考えます。

申請に係る農地と一体として申請に係る事業の目的に供する土地を利用する見込みがない場合は、許可しないことになっていますが、一体として利用する土地は令和2年11月9日に許可を受けており、所有権移転が済んでいるため、該当しません。

申請に係る農地の面積が申請に係る事業の目的からみて適正と認められない場合は、許可しないことになっていますが、通行に必要な出入口の隅切り部分の拡張であることから問題なく、面積は適正であるため該当しないと考えます。

申請に係る事業が工場、住宅その他の施設の用に供される土地の造成のみを目的とするものである場合は、一定のもの以外は許可しないことになっていますが、本件は資材置場が目

的であり、該当しないと考えます。

農地の転用が周辺の農地に係る営農条件に支障を及ぼすおそれがある場合には許可しないこととなっていますが、隣地との境界には擁壁を設置し、周辺に影響がないよう施工することから、該当しないと考えます。

申請に係る農地の転用により、地域の農地の農業上の効率的かつ総合的な利用の確保に支障を生ずるおそれがあると認められる場合は、許可しないこととなっていますが、本件により支障が生ずる計画はないため、該当しないと考えます。

以上の調査結果から農地法第5条第2項各号及び農地法施行規則第57条各号には該当しないため、許可要件のすべてを満たしていると考えますので、ご審議の程よろしくお願い申し上げます。」

8) 議長は地区担当委員に意見を求めた。

9) 地区担当委員は、次のように述べた。

「ただいまの議案につきましては、令和2年10月の農業委員会会議において農地法第5条の許可を受けた土地でございます。

既に工事は進んでおりまして、出入口の隅切りがどうしても足りないということで、今回10㎡の申請がありました。

特に問題ないと思いますので、ご審議の程よろしくお願い申し上げます。」

10) 議長は第1号議案No.2及び第2号議案について諮ったところ、全員異議なく許可相当と決定した。

(3) 第3号議案 農地法第18条第1項の規定による許可申請について

1) 議長は、第3号議案を上程し、事務局に説明を求めた。

2) 事務局は、調査の内容を次のように説明した。

「本件は赤井4丁目の男性外1名から、賃貸借の解約の申入れの許可を求める申請がございました。

申請地は、神根小学校から南西に500mほどの市街化区域に位置する2筆、計241㎡でございます。

なお、賃貸人及び借借人の両当事者とも相続により代替わりしております。

まず、賃貸人の申請の趣旨としましては、申請地において稲作のための小作契約がなされておりましたが、見沼代用水から水を引くことができなくなり、稲作が放棄され、その後、平成5年頃に賃貸人が申請地を埋め立て、それ以降、現在まで耕作されない状態が27年以上継続しているとのことでございます。

補足でございますが、令和3年3月に借借人から事務局に耕作を開始した旨の連絡があり、現地において、農地につき犬の散歩禁止と書かれた看板の設置、シートを被せた耕運機と思われる農機具の存在、植栽された樹木を確認しております。

また、本件の2筆の土地に対して、年額5千円の地代が供託されている一方で、固定資産税額及び都市計画税が年額194,850円賦課されており、いわゆる逆ザヤの状態でありながら、借借人からは900万円の離作料又は約半分の面積の土地所有権を求められているとのことでございます。

申請までの経緯としては、昨年の夏頃から相談が開始され、令和3年2月22日に地元農業委員立会いのもとで両当事者が出席する任意のヒアリングを実施し、その中で、農地法に規定される農業委員会による和解の仲介及び農事調定の制度についても紹介しましたが、令和3年3月16日付で申請書が提出されたものでございます。

なお、解約の申入れの許可を求める申請は、賃貸人単独の申請が認められており、借借人に対する通知の義務もないと解されておりますが、借借人への配慮の観点から、申請人の了解を得て、借借人に申請書の写しを提供したところ、令和3年4月8日付で意見書が提出されております。

それでは、農地法に基づく賃貸借契約に対する解約の申入れを許可するかの検討事項についてご説明申し上げます。

まず、借借人が信義に反した行為をした場合についてですが、双方の主張を整理しましたところ、借借人が本件土地に残土を敷設しようとした行為は、賃貸人に咎められ、作業を中止しており、一部に砂利が残されたものの、本件土地の全部が農地としての機能を失っていないため、信義に反した行為とまでは言えませんが、27年以上耕作を行わなかったことは、

信義に反した行為に該当すると考えられます。

2点目として、農地等を転用することが相当な場合についてですが、双方の主張を整理しましたところ、隣接地の法人が工場敷地として本件土地の購入を希望しており、賃貸人には具体的な転用計画があると言えます。また、賃借人は本件土地から農業収入を得ていないことに加えて、農業委員会に届け出ることなく、所有する農地を駐車場に転用しており、何らかの収入を得ていると思われ、本件土地を返還しても生活状態に影響がないと認められます。これらのことから、農地を転用することが相当である場合に該当します。

3点目として、賃貸人の自作を相当とする場合については、賃貸人は農業を行っていませんし、行う意思もありませんので該当しません。

4点目として、賃借人が農地法第36条第1項の勧告を受けた場合については、勧告を受けていないので該当しません。

5点目として、農地所有適格法人の要件を欠いた場合等については、賃借人が農地所有適格法人等ではないため該当しません。

6点目として、その他正当の事由がある場合についてですが、双方の主張を整理しましたところ、前述の駐車場運営やアパート経営で生計を立てていることは、農地を転用することが相当であるかを判断するための事項であり、このことを、その他正当の事由がある場合とまでは言えません。

しかしながら、いわゆる逆ザヤ状態の解消を求めることが、その他正当の事由がある場合に該当するとされており、適正な離作料を支払うことが条件とされています。

従って、本件は逆ザヤの状態にあるため、申請人から示された離作料10万円が適正であれば、その他正当の事由に該当することとなり、適正でなければ該当しないこととなります。

この適正な離作料については、基準が示されておらず、個別具体的に判断するとされており、本件で示される10万円は低額過ぎる印象を受けますが、一般的な離作料の考え方である、賃借人が農地を返還することにより得られなくなる利益の補償としては、賃借人が本件土地から収入を得ていない、つまり0円であるため、低額過ぎるから適正でないとは言えませんので、その他正当の事由がある場合に該当すると言えます。

以上の調査結果から農地法第18条第2項第1号、第2号及び第6号に該当することから、許可要件を満たしていると考えますので、ご審議の程よろしくお願い申し上げます。

なお、申し添えさせていただきますが、4月14日に農業委員会が許可権者に申請書を提出する期限が、市役所閉庁日を除いて40日以内との見解が示されており、この期限を守らない場合、手続き上の瑕疵として指摘を受けることが懸念されます。期限が近くなっており、本会議における審議の終結にご協力をお願い申し上げます。」

3) 議長は地区担当委員に意見を求めた。

4) 地区担当委員は、次のように述べた。

「はい、それでは説明申し上げます。

本議案については、賃貸人及び賃借人のそれぞれから相談がありまして、両当事者の認識の食い違いをすり合わせる場として任意のヒアリングを令和3年2月22日に実施いたしました。

地元委員として私も同席いたしましたけれども、どちらにも言い分がありまして、農業委員の立場としてはどちらっていうことは、大変難しいと思うのですが、今、事務局から詳しい説明がありましたけれども、いろいろな問題を含んでいますので、ご理解いただけたらと思います。

これに関しまして、事務局の方と現地確認を二、三度行っておりますが、私一人でも何度か現地確認に行っております。

補足資料が皆さんに配られていると思います。それをご覧ください。1枚目は、令和2年9月18日に撮影されたもので、このように一部砂利敷きになっています。2枚目、令和3年2月2日に撮影されたものも、まだ一部砂利敷きになっていまして、令和3年3月19日に撮影したときには、単管パイプが打ってありまして、その奥に一本だけ木が見えると思うのですが、コデマリの株が一本植えてあるだけで、あと看板には犬の散歩禁止とか犬の糞や尿とかをいろいろしないようにと書かれています。

私も今朝、ここに来る前に確認して参りましたけれど、ここで犬の散歩や尿をしたら武南警察に通報するというようなことも書いてありました。

また、川口市農業委員会において過去に農地法第18条第1項の規定による許可申請が審

議された例があるそうです。これは、平成8年4月まで遡ると聞いております。事務局の方にこの件につきまして説明いただけますでしょうか。

以上が経緯です。皆様には慎重なご審議をお願いいたします。」

議 長 「今、加藤委員からお話ありましたとおり、事の起こりは昭和の時代の賃貸借のようです。その当事者が亡くなって、現在は相続人が絡んでいます。相続人同士のいろんな話し合いをしているということのようでございます。

先日、事務局から送られてきた、この申請書及び意見書等を整理した資料というのをお読みいただいたかと思うのですが、詳しくはこの中に過去の経緯やら、それから農業委員会として、どうこの件を処理するのか、これはここに詳しく書いてありますので、皆さんもこの委員会で審議する事項というのはお分かりのことと思います。

先ほど、どちらもどちらというような、難しいという加藤委員のお話がありましたけれど、これは我々、申請について、申請された内容が許可できるのかできないのか、これは農地法に基づいて判断するというところでございまして、最終的には当事者同士の話し合いということでございますので、この委員会では申請に対して、法的に照らして許可できるのかできないのか、これを皆さんにご判断いただきたいということでございます。

それでは、事務局の方から何か補足説明がございしますか。」

事務局 「今、加藤委員からお話がありました、平成8年4月の農業委員会会議で審議されました内容について、概略を補足で説明させていただきます。

まず、こちら解除の申請でございまして、結果といたしまして不許可となっております。

次に、該当項目、審議の内容ですが、今回の審議と全く同じでございまして、信義に反した行為があるか、農地以外のものにするを相当とする場合であるか、その他正当の事由があるかという3つの項目についての審議でございました。

まず、信義に反した行為といたしましては、長年不耕作にして、荒れ放題のまま放置する状態が続いているという訴えがございましたが、こちら区画整理中であることを考慮すると、幾分不耕作であるが、荒れ放題とは言えず、現在の状況でもやむを得ないと思われると結論づけられています。

続きまして、農地以外のものにするを相当とする場合についての審議につきましては、区画整理事業後の周辺地が宅地化されているため、こちらの規定が適用されるのではという申請でございましたが、区画整理による宅地化では、解除理由として弱いように思えると結論づけられています。

次に、その他正当の事由がある場合としての審議につきましては、農地を荒れ放題に放置しており、近所の苦情が絶えないという事実があるが、片づける植木代として30万円を考えているという提案があったそうでございます。これに対しまして、現地は区画整理中のため多少不耕作であるが、近所に迷惑をかけるほど荒れているように思えないし、解決金100万円でも納得できないと借主が逆に主張しております。

結論といたしまして、申請地付近は宅地が一軒のみで、周りは更地、農地の状態にあり、当申請地も荒れ放題で迷惑をかけているとは考え難いとしており、農業委員会として不許可相当という結論が出ております。

不許可相当ということで、県に進達し、当時は権限移譲を受けておりませんでしたので、埼玉県知事が許可権者となりますが、川口市農業委員会の意見を受けまして、平成8年11月18日に不許可ということで県も結論づけております。概略は以上でございします。」

伊藤委員 「賃借人が耕作していない状態が、27年以上継続していたということで、これは果たしてこのままでいいのか。許可してもいいのではないかと思います。」

議 長 「今の伊藤委員のご意見は、27年に渡って耕作していなかったということだから、これは当然、信義に反するという項目に該当するのではないかと、許可相当とすべきというご意見でございました。

これは、補足資料を見た私の個人的な感想ですけど、令和2年9月の状態は荒地のように見えます。ところが、話し合いの経過を見ていきますと、この後に契約を解除するという話し合いが行われた後に、農業をやっていないと借主には不利になるという情報を得たかどうか、翌年令和3年になって、形だけ農地らしい体裁を整えたというのが、素人目で見ても、なんかわざとらしい、これをもって農地を実際に耕作しているというふうに判断しろと言われても、私にはそう思えませんが、そういうところからも考えて、ずっと耕作してこなかったということになると、先ほどの農地法第18条第2項に該当すると私も個人的に判断

いたしました。』

- 茅野委員 「会長とほぼ同じ意見かと思いますが、ただいま事務局からもこの説明がありました。許可を要する行為として、賃貸借の解約の申し入れ、そして許可の対象であり、農地法第18条第2項第1号、第2号及び第6号の規定を根拠として、解約の申し入れの許可を求める申請であることは確認を得ました。これらの規定に該当するものであると私は判断いたします。付言するならば、当事者相互にとって円滑に解決できるように願っております。」
- 議長 「やはり茅野委員も、これを許可相当とすべきだろうというご意見でございました。」
- 5) 議長は第3号議案について諮ったところ、全員異議なく許可相当と決定した。

(4) 第4号議案 生産緑地法第10条の生産緑地の買取りの申出に係る「生産緑地に係る農業の主たる従事者についての証明願」の認定について

- 1) 議長は、第4号議案を上程し、事務局に説明を求めた。
- 2) 事務局は、調査の内容を次のように説明した。

「本件は木曾呂の女性から申請がございました。申請人の自宅は、木曾呂小学校から南西に400mほどの所に位置しており、申請地は自宅から北東に450mほどの所に位置した2筆、計640㎡でございます。買取事由発生人は、26歳の頃から年間300日程度、意欲的に耕作を続けておりましたが、5年ほど前に帯状疱疹後神経痛を患ってからは、徐々に容体が悪くなり、農業に従事することができなくなりました。申請人の世帯では、申請地を含む3,473㎡の農地を耕作しており、買取事由発生人が1人で、ボウフウ等の野菜やウメ等の花木を栽培しておりましたが、買取事由発生人が故障したことにより、農地を良好に管理する事が困難になったため、今回、すべての生産緑地について買取申し出をすることとなりました。以上の件につきまして、買取事由発生人が農業の主たる従事者であるか、ご審議の程お願いいたします。」
- 3) 議長は地区担当委員に意見を求めた。
- 4) 地区担当委員は、次のように述べた。

「先日、事務局及びみどり課の職員と一緒に現地へ行き、申請人から話を伺いました。事務局の説明のとおり、日ごろから痛みが伴い、農作業をすることが困難とのことでした。ご審議の程よろしくお願い申し上げます。」
- 5) 議長は第4号議案について諮ったところ、全員異議なく認定した。

10 連絡事項

- ・農業委員会等に関する法律第14条の規定について
- ・令和4年度 県農地利用の最適化施策に関する意見の提出の実施と意見集約への協力依頼について
- ・令和4年度 農林関係税制改正に関する要望について
- ・農地等の利用の最適化の推進に関する指針の見直しについて
- ・埼玉県農業共済組合の支所管轄区域の変更について
- ・令和3年度 農地転用除斥決済金単価について
- ・令和3年「緑の募金」運動の協力依頼について

1 1 閉会

午前10時45分、議長は上程した議案がすべて終了した旨を告げ、第11回川口市農業委員会会議を閉じた。

前記のとおり相違のないことを証するため署名押印する。

令和3年4月28日

議 長

⑩

署名委員

⑩

署名委員

⑩