

八丈町農業委員会

第8回総会議事録

注 発言の内容についてはその要旨を記載しております。
(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。

平成29年11月24日(金)

八丈町役場大会議室

1. 開催日時：平成29年11月24日(金) 9:00~10:05

2. 場所：八丈町役場大会議室

3. 農業委員出席：14名

会長	14	沖山 慶孝	委員	6	菊池 寛
会長職務代理者	13	山下 譽	〃	7	菊池 家司
委員	1	磯崎 正	〃	8	沖山 宗春
〃	2	伊勢崎 武二	〃	9	青木 保憲
〃	3	浅沼 實	〃	10	浅沼 大二郎
〃	4	浅沼 博之	〃	11	菊池 勝男
〃	5	菊池 國仁	〃	12	奥山 完己

4. 農業委員欠席：0名

5. 農地利用最適化推進委員出席：6名

委員	1	奥山 利平	委員	5	菊池 睦男
—	—	—	〃	6	笹本 守彦
委員	3	浅沼 隆章	〃	7	加藤 純生
〃	4	浅沼 孝教			

6. 農地利用最適化推進委員欠席：1名 2番 大澤 正雄推進委員

7. 会議録署名委員の指名：5番 菊池 國仁委員、6番 菊池 寛委員

8. 議事

- 1) 報告第1号 会長活動報告
- 2) 報告第2号 事務局長活動報告
- 3) 議案第1号 議案第1号 農地法第3条の規定による許可申請について
- 4) 議案第2号 農地法第5条第1項の規定による許可申請に対する意見について
- 5) 議案第3号 非農地証明交付申請の承認について
- 6) 報告第3号 前回総会の経過

9. 出席事務局職員：事務局長 沖山 昇、主査 佐々木 恒

10. 農業委員会等に関する法律第39条による出席者：6名

11. 農業委員会等に関する法律第35条による出席者：1名

12. 傍聴人：0名

[会議内容]

議長 ただいまから八丈町農業委員会第3回総会を開催いたします。まず、会議録署名委員ですが5番、6番お願いいたします。次に会長活動報告を行います。

会長 《会長活動報告》

議長 次に事務局長活動報告をお願いします。

事務局長 《事務局長活動報告》

議長 それでは議件の方に移って参ります。

議案第1号、「農地法第3条の規定の規定による許可申請について」を上程いたします。事務局説明願います。

主査 議案第1号 農地法第3条の規定による許可申請について

農地法第3条の規定により、下記農地の申請がありましたので審議を求めます。

平成29年11月24日提出

八丈町農業委員会 会長 沖山 慶孝

番号1・農地の所在、大字●●●番・登記、畑・現況、畑・農振区分、農振外

・面積1,653㎡・合計筆数1筆となり、合計面積は1,653㎡となります。

・譲渡人、●●●●は自身が島外在住につき耕作できない状況であるため、農地を売り渡す。

・譲受人、●●●●は申請地を譲り受け、農地として有効利用する。

・作付予定作物は、アシタバの耕作を計画されておられます。

番号2・農地の所在、大字●●●番・登記、田・現況、畑・農振区分、農用内

・面積1,234㎡・合計筆数1筆となり、合計面積は1,234㎡となります。

・譲渡人、●●●●は団体職員であって自信での耕作が難しく規模縮小いたしたいため、農地を譲り渡す。

・譲受人、●●●●は申請地を購入し、農地として有効利用する。

・作付予定作物は、サトイモ、サツマイモの耕作を計画されておられます。

続きまして、それぞれの農地の説明に移って参ります

図面は島全体図、それぞれの農地の対象地広域図、対象地拡大図を資料として綴っております。番号1農地の所在・順路等のご説明をいたしますので番号1農地の対象地域広域図をご覧ください。

【番号1申請地説明】

続きまして番号2農地の所在・順路等のご説明をいたしますので番号2農地の対象地域広域図をご覧ください。

【番号2申請地説明】

主査 最後に許可要件について説明いたします。

番号1の譲受人●●●●さんについては、大規模なアシタバ耕作を手掛けられており、全部効率利用、常時従事、保有農地における下限面積、いずれも満たされるものではなかろうかと、見込ませていただいております。地域との調和につきましても、区域に同調した農業をやっていききたいということです。

番号2の譲受人●●●●さんについての、全部利用効率・常時従事につきましては、潤沢な重機を保有しておられ、坂上地域各所で開墾・農道整備などの作業を行っており、年間就農日数上、雇用者も抱えているため問題無いものと思われま

す。下限面積については、経営面積として今回取得予定の面積を含め、1アールを超えているため問題ありません。

最後に地域との調和については、周囲の方と話し、調和した農業をやっていききたいということです。

議長 事務局からの説明が終わりました。番号1農地につきまして地区推進委員5番から意見を伺いたいと思います。7番推進委員お願いします。

推進委員7番 譲渡人と譲受人は親戚関係にありまして、先ほど事務局より説明ありましたとおり譲受人は大規模なアシタバの耕作と補足の説明といたしましてはアシタバの加工を、後継者である娘さん並びに雇用されている方々とで手掛けられております。経営地拡大は喜ばしいことかと思われま

す。議長 はい。それでは農業委員からの意見を伺いたいと思います。6番委員お願いします。

農業委員6番 譲渡人は島外在住とのことで、これまで譲受人が農地の手入れを手伝っていたとのことです。これを耕作経営地として所有権移転し、譲請人が活用していくことに何も問題無いと思いますので許可をよろしく願いいたします。

議長 では番号2農地について地区推進委員よりご意見伺います。推進委員6番お願いします。

推進委員 6 番 事務局の説明のとおりで、許可することになにも問題無いと思います。

議長 はい。では農業委員からの意見を伺いたいと思います。1 番委員お願いします。

農業委員 1 番 譲渡人は、以前から本件農地を有効利用してもらえる方にお譲りしたいとの思いをお持ちだったようです。今回譲り受けられる方が出てきたこともあって、3 条申請となったようです。本件対象地につきまして、図面上は平らに見えますが、実際は三段からなる農地となっておりまして、現状は竹林化しております。ただし、譲受人の開墾整備する技術力と機械があれば耕作には何も問題ないものかを見込んでおります。

議長 はい。では議案第 1 号の説明、ご意見出揃いましたが、他の委員よりなにかご意見等ありますか。

……ご意見なければ議案第 1 号を許可することにご異議ございますか。

《異議なしの声多数》

議長 異議なしと認め、議案第 1 号については許可することに決しました。

議長 それでは続きまして議案第 2 号へ移りたいと思います。

議案第 2 号、「農地法第 5 条第 1 項の規定による許可申請に対する意見について」を上程いたします。事務局説明願います。

主査 議案第 2 号農地法第 5 条第 1 項の規定による許可申請に対する意見について。農地法第 5 条第 1 項の規定により、下記農地の申請があったので意見を求めます。

平成 29 年 11 月 24 日提出 八丈町農業委員会 会長 沖山 慶孝

- ・ 番号 1 ・ 農地の所在、大字●●●番 ・ 登記、畑 ・ 現況、畑 ・ 農振区分、農振外、
- ・ 合計筆数、1 筆 ・ 合計面積は 3275.58 m²の内 520 m² ・ 権利、所有権移転
- ・ 譲渡人、●●●● ・ 譲受人 ●●●●
- ・ 転用理由、譲受人の現居宅の老朽化に伴って、住宅を建設するにあたり、妹である譲渡人と共同で、申請地に二世帯住宅を建築いたしたい。

続きまして、対象地の説明に移ってまいります。補足ですが、今回は農地一部を分筆し転用したいとの申し出でしたので、対象地の分筆イメージ図面も資料として綴っております。

【番号 1 申請地説明】

確認事項に移ってまいります。

この農地は農用地でなく、甲種、第 1 種、第 2 種、第 3 種農地のいずれの要件にも該当しない農地であるため、その他の農地ということで、第 2 種農地と判断しております。

そこで、確認事項が 11 項目ございますが、今回は 1、2、4、5、6、7、9 の 7 項目を

確認していきたいと思います。

まず1農地の区分と転用目的ですが、譲受人は現自己居宅の老朽化に伴い、将来の住まい確保する上での候補地並びに建替えなどは資力面で余裕はなく、譲渡人かつ兄弟となる●●●●氏と共同で、この農地を転用し共同住宅を建設することは適当な選択かと捉えております。

次に2資金力及び信用ですが、まず建築費に触れさせていただきますと、2世帯で風呂・トイレ・キッチン・玄関は別々となっておりますので、それぞれが住まれる住居面積の割合に応じて建築費用を負担されるようです。

譲渡人においては、自己資金600万・銀行融資2,000万、最終的な返済は夫の退職金にて賄うとのことです。

譲受人においては、自己資金700万・現自己居宅及び宅地の転売予定の下話もあり本件許可後に現居宅地転売契約を結び、その売買の金額にて建築費負担分を賄うとのことです。

譲渡人夫婦の職種と譲受人の建築費捻出の見通しから、事務局といたしましては適当と判断いたしました。

次に4申請に係る用途に遅滞なく供する確実性並びに5の行政庁認可などにつきましては、譲受人と譲渡人は請負設計士とともに建築計画・各種図面用意しておられますので、許可下り次第、確実なものかと判断しています。

次に6の農地以外の土地の利用見込み並びに7の計画面積の妥当性ですが、転用面積520㎡と単独1世帯での転用範囲とすれば、やや大きい面積と捉えるところではございますが、二世帯住居であることと分筆イメージ図にもございますとおり、建物の他に駐車スペース3台+α程度のため、十分に抑えた利用見込と面積ではなかろうかと見込んでおります。

最後に9周辺農地等に係る営農条件への支障の有無につきましては、本件許可され分筆されれば、自己農地と隣接することになりますし、境界を保ち利活用されるようですので、特段の支障はないと判断しています。説明は以上となります。

議長 説明が終わりました。それではまずは地区推進委員から意見を伺いたいと思います。3番推進委員お願いします。

推進委員6番 事務局の説明どおり問題ないと思います。また、譲受人の耕作地が隣接しており、申請地に二世帯住宅を建てられれば、生産性の向上も図られるかと見込まれますので、八丈の産業にとっては良いことではなかろうかと思われま。

議長 はい。それでは農業委員からの意見を伺いたいと思います。3番委員お願いします。

農業委員3番 譲受人は、以前農協に勤められておりましたが、退職され、現在はロベレニーの共撰出荷に励まれておられます。譲渡人は教職ですが、島へ来島される頃には退職されるとのこと。また、一緒に来られる旦那さんの方も教職ですが、島で教職の定年をいずれ迎えて、そのまま永住されるとのことですので、町人口増加並びに農業者の就農環境向上は大変喜ばしく、本件は有意義なことだと思いますので、許可相当をよろしくお願いします。

議長 はい。ではほかにご意見等ございますか。

《異議なしの声多数》

議長 異議なしと認め、議案第2号については許可相当と決しました。

議長 それでは、議案第3号へ移ってまいります。議案第3号、「非農地証明交付申請の承認について」を上程いたします。事務局説明願います。

主査 はい。議案第3号農非農地証明交付申請の承認について。下記の所有者より非農地証明願出がありましたので、意見を求めます。

平成29年11月24日提出八丈町農業委員会会長沖山 慶孝

本件取り扱いが少なく珍しい審議になろうかと思われませんが、他の議案同様に事務局より対象地の議案内容、場所、状況を説明させていただき、改めて議長の方より地区委員の皆様からご意見いただくこととなります。それでは議案書読み上げと説明に移らせていただきます。

・番号1・農地の所在、大字●●●番・登記、畑・現況、宅地・農振区分、農用外

・面積 513㎡合計筆数は1筆となり合計面積は513㎡となります。

・内容、非農地証明願の届出によるもの。

・所有者氏名、●●●●

・非農地の自由、対象地前所有者である亡父の名義時、違反転用にあたり知らず自己住宅を建築してしまい、現在に至ってしまっている。現所有者はこれを是正いたしたく本件を願出する。

番号2案件の6筆に関しましては、願出者兼所有者が同一の方のため、筆ごとの面積読み上げ、合計面積まで読み上げた後、内容、所有者、非農地の事由の順に読み上げてまいります。

・番号2・農地の所在、大字●●●番、以下「番号2の①」とします・登記、牧場

・現況、山林・農振区分、農用外・面積8,665㎡

次の筆に移ります。

・農地の所在、大字●●●番、以下「番号2の②」とします・登記、牧場

・現況、山林・農振区分、農用外・面積591㎡

次の筆に移ります。

・農地の所在、大字●●●番、以下「番号2の③」とします・登記、牧場

・現況、山林・農振区分、農用外・面積8,050㎡

次の筆に移ります。

・農地の所在、大字●●●番、以下「番号2の④」とします・登記、牧場

・現況、山林・農振区分、農用外・面積 46㎡

次の筆に移ります。

- ・農地の所在、大字●●●番、以下「番号2の⑤」とします・登記、牧場
- ・現況、山林・農振区分、農用外・面積 11,715 m²

次の筆に移ります。

- ・農地の所在、大字●●●番、以下「番号2の⑥」とします・登記、牧場
- ・現況、山林・農振区分、農用外・面積 3,298 m²

合計筆数は6筆となり、合計面積は32,365 m²となります。

- ・所有者氏名 ●●●●

・非農地の自由 対象地はいずれも過去、採草放牧地として活用されていたが島内での飼養家畜も減少していく中で、活用されなくなっていき、現在に至っては山林化してしまっている状況にある。申請者は将来的にも牧場としての活用が見込めないため、地目変更いたしたく本件を願い出る。

それでは、対象地の場所などの説明に移ってまいります。まずは番号1農地の広域地図をご覧ください

【番号1申請地順路説明】

…番号1の申請地におきましては、現況のとおり申請者住居が建っている状況にあります。亡くなった父親の名義時、登記上平成3年8月7日新築の扱いにて対象地に建物を建ててしまったとのこと。従前の農地としての活用方法をお尋ねしたところ、鉢物置き場としていたとお話します。

続きまして番号2農地の6筆に関しまして順路等の説明に移って参ります。

【番号2申請地説明】

…番号2の申請地におきましては、番号2の①から④の土地に関しましては既に山林化が進んでおり、地質も見たところ岩と砂利が多く、牧場とするには伐採再整備、耕作地とするには伐採と土壤改良に相当の費用が掛かるであろうかということが見受けられました。

番号2の⑤と⑥に土地につきましては、土地の形状変化や町道整備によって、現在は完全に急勾配の山林化している状況となっております。

最後に非農地証明として取り扱うにあたり、次に申し上げます3点いずれかに該当しなければ、本総会への審議要件に満たされませんので、そのご説明をさせていただきます。

一つ目は農地として活用せずに20年を超過している土地。これには出来る限り、明確に20年を越している「文書・資料」が必要となります。

二つ目は自然災害等、人為的行為によらず農地等以外のものである土地。これは土砂崩れ、崩落などによる地形の変化によって農地としての活用が困難になってしまった土地となります。

三つ目は前段二項目以外のその他相当と認める事情につき、あらかじめ都道府県部署と協議を行った場合の土地。以上の三点となります。

番号1申請地に関しましては審議要件一つ目の「農地として非活用の20年超過」に該当します。願出者より願出書とともに建物登記簿を提出いただいております。

番号2申請地に関しましては審議要件二つ目の「地形変化」にも、要件としては近いのですが、今回はあらかじめ支庁さんにも相談させていただき経緯と対象地の将来性を考慮していった中で、要件三の「都道府県担当部署と協議を行っている」土地として、審議要件を該当させ議案上程させていただきました。番号2農地につきましては本日審議結果が非農地として取り扱うことになりましたらば、東京都に同意を求め、最終的にはもう一度証明書発行前に本会議の議案にて最終承認し、証明書交付する流れとなります。説明は以上となります。

議長 はい。説明が終わりました。私が職務について本件は初めての取り扱いとなる議案でございます。色々説明がございました。それではまずは番号1及び2申請地について地元地区推進委員から意見を伺いたいと思いますが…。

農業委員9番 議長、少々登記に関しまして元登記の仕事に関わっておりました立場として補足説明させていただきますでしょうか？

議長 はい。では9番委員から説明をお願いします。

農業委員9番 表題登記として、現況主義にて地目は表記されることになっておるのですが、農地と呼ばれる地目に関しましては、農地法により地目を守られている状況になっております。農業委員会では現状回復命令を土地の所有者に対して行えますので、違反転用での宅地現況となってしまう場合、前述の命令によって元の農地に戻ってしまう恐れがございます。そのため、法務局としては非農地証明という証を所有者に提示していただくことで、対象地の原状回復命令は農業委員会からは発出されないものと受け止めて、登記地目を変えることができるようになるのです。

議長 はい。登記に関しまして詳しい説明ございました。それでは改めまして番号1及び2申請地について地区推進委員から意見を伺いたいと思います。5番推進委員をお願いします。

推進委員5番 番号1につきましては資料、事務局説明のとおりです。また、法規に則って是正していくことに何の異論もありません。

番号2申請地につきましては、まず登記牧場となった経緯でございますが、その昔約50年前にもなろうかと思われませんが、酪農の農業改善事業が行われました。その事業では申請地区域と大賀郷永郷には、もう1区画そして三根永郷側に1区画と合計3区画が対象となりまして、恐らく登記を変えたであろう時期はその当時かと見込まれます。申請人の前の前の所有者は大々的に酪農を行っておりまして、その当時は牧野として有効活用されてき

たわけですが、今から約 20 年前にその方は亡くなられ、以後土地の所有権は奥さんに移り、アシタバ耕作に多少は使われてきたものの、牧場としての機能は 20 年前から無かった状況にあり、現状は完全に山林化しております。申請地の現状と将来性を考慮しても、地目は牧場でなければならない理由は何らありませんので非農地として取り扱うことに異論はありません。

議長 はい。それでは農業委員から番号 1 申請地について意見を伺いたいと思います。5 番委員をお願いします。

農業委員 5 番 はい。過去申請地には建屋があり、おそらく申請人は建物を建てて良い場所だと捉え違えてしまい、住居を建てられてしまったように思えます。手続き的に何の問題も無ければ異論ございません。

議長 はい。では番号 2 申請地について農業委員からの意見伺いたいと思いますので、12 番委員をお願いします。

農業委員 12 番 はい。推進委員から詳しい説明ございましたとおりです。また、私の所有地に隣接しており、現状山林であることに間違いありません。

議長 はい。では議案第 3 号の説明、ご意見出揃いましたが、他の委員よりなにかご意見等ありますか。

……ご意見なければ議案第 3 号を承認することにご異議ございますか。

《異議なしの声多数》

議長 異議なしと認め、議案第 2 号については承認と決しました。

議長 続きまして、報告第 3 号の前回総会の経過でございますが、皆様に配布された資料のとおりとなっておりますので、各自ご確認願います。