

第 36 回太子町農業委員会総会議事録

令和 5 年 12 月

太子町農業委員会

議 事 録

開催日時 令和5年12月21日(木) 午後6時00分

開催場所 太子町役場行政棟3階ホール

出席委員 農業委員(13名)

- | | | |
|-------|----|-----|
| 1番委員 | 赤松 | 光男 |
| 2番委員 | 前田 | 俊春 |
| 3番委員 | 室井 | 美千博 |
| 4番委員 | 大西 | 正美 |
| 5番委員 | 福西 | 博幸 |
| 6番委員 | 玉田 | 輝和 |
| 7番委員 | 玉田 | 誠 |
| 8番委員 | 大西 | 信司 |
| 9番委員 | 三浦 | 芳郎 |
| 11番委員 | 廣岡 | 仁史 |
| 12番委員 | 松本 | 雅邦 |
| 13番委員 | 杉本 | 泰一 |

農地利用最適化推進委員(7名)

- | | |
|----|----|
| 北川 | 智一 |
| 檜皮 | 由美 |
| 首藤 | 俊彦 |
| 桑名 | 幸夫 |
| 森田 | 孝一 |
| 井上 | 隆光 |
| 朝田 | 登 |

欠席委員 農業委員(1名)

- | | | |
|-------|----|----|
| 10番委員 | 塚本 | 芳文 |
|-------|----|----|

農業委員会事務局職員

- | | | |
|------|----|-----|
| 事務局長 | 三木 | 隆史 |
| 事務局員 | 横田 | 大輔 |
| 事務局員 | 坂 | 和歌子 |

事務局 定刻になりましたので、第 36 回太子町農業委員会定例総会を開始します。

議 長 本日はご多忙のところお集まりいただきまして、ありがとうございます。ただいまの出席委員は、農業委員 12 名、推進委員 7 名です。太子町農業委員会会議規則第 6 条に定められている定足数に達しておりますので、会議は成立していることを宣言します。それでは、これより第 36 回農業委員会総会を開会します。

議 長 議事録署名委員については太子町農業委員会会議規則第 13 条第 2 項の規定により、12 番委員松本雅邦委員及び 13 番委員杉本泰一委員を指名します。

議 長 今月の報告事項は 2 件となります。報告内容につきましては、今月開催しました各地区別農業委員会にて事務局より説明を受けておりますので、本日は割愛します。

議 長 それでは審議事項に入ります。本日の審議案件は、5 条申請が 1 件、非農地証明願が 2 件となります。

議 長 1 件目の 5 条申請について審議します。事務局は説明をお願いします。

事務局 受付番号：275、区域区分：市街化調整区域、申請内容：農地法 5 条申請（所有権移転）、農地の所在：太子町松尾■■■■■、登記地目：田、現況地目：田、面積：1,315 m²、359 番 1、登記地目：田、現況地目：田、面積：720 m²、譲受人：■■■■■、譲渡人：■■■■■、転用目的：露天駐車場及び露天資材置場用敷地となっています。

申請地は太子・竜野バイパス太子北 IC から■■■■■、300m以内に位置するため、第 3 種農地と判定される見込みです。

また、兵庫県が運用する特別指定区域制度において、沿道施設集約誘導等区域に指定されている土地であり、流通業務施設や一定の店舗の建築が特例で認められている区域となります。

事務局からの説明は以上となります。

議 長 担当委員は説明をお願いします。

井上隆光委員 申請地は松尾地区の特別指定区域の沿道施設集約誘導等区域にあり、このたび、■■■■■が購入されます。譲渡人の■■■■■さんは、82 歳で体調も悪くしており息子さんが 2 人おられますが、2 人とも家から出られ、耕作が難しくなり、2、3 年程前から売却と言われていました。譲受人の■■■■■

■は申請地の南側の土地を所有しており、一体利用されると思われます。側道沿いの入口が幅と奥行が狭いので、ほとんど活用されていません。ですので、その南側を埋めて、おそらく一体で使われると思います。また、■は県道に面する西側隣地も所有しております。

約2反ほどの田んぼですが、間口も交差点から南側25mほどのところに入り口がありますので、露天資材置場としてだけではなく、流通施設業務用地としても使用しやすいと思われます。

以上のことから、問題ないかと思われますので、ご審議をお願いします。

事務局

特別指定区域について簡単に補足説明をさせていただきます。これは一般的な市街化調整区域の建築制限では建築出来ない地区が理想とする土地利用を実現させるため、建築制限の緩和をするものです。特別指定区域における審議については、まず建築行為の有無によって、若干考え方が異なってきます。建築行為がない場合、今回のような露天の土地利用については都市計画法をはじめとする関係行為がないということで、立地基準に加えて、この転用の確実性あるいは周辺土地への影響といった一般基準を審査いただきまして、許可相当であるか、あるいは不許可相当であるかということでご判断をいただいております。一方で、建築行為があるという場合については、都市計画法、建築基準法等の許可見込みはどうかと関係機関の見解を確認し、あわせて審議をいただいております。この松尾地区においては令和元年に見直しが行われ、流通業務区域というのが沿道施設集約誘導区域というネーミングに変えていますが、本質は流通業務区域というものになっています。ここで規制緩和をされるものが貨物自動車運送業の施設や、倉庫業による倉庫に加えてガソリンスタンドあるいは店舗、ドライブインというようなものも許可対象となっています。これらについては新たな規制を受けるわけではなく、あくまで規制緩和ということで、一般的な市街化調整区域の許可対象が建築不可となるわけではないということをご理解いただきたいと思います。ここで地権者、あるいは今回の譲受人が露天の土地利用を行うと決断して譲渡のお手続きをされましても、これは適法な選択肢の一つとなります。建築行為がない露天の土地利用をするということですので、開発許可が不要といった判断を受けますが、次、何らかの形で建築行為をしようとしたときには、開発許可が求められますので、この度、開発許可をある意味逃れた、省略したとしても、それは一時的なものであって、最終的に開発逃れが許されるものではないということです。特にこの一帯についてはそういった土地利用の需要が非常に高いので、いずれ近いうち、建物を建てての土地利用がされると思いますので開発逃れというような疑念を抱かれたとしてもそれはあくまでも一時的なもので、地域の皆さんが理想とする最終的な土地利用に至るまで、暫定の土地利用がされるからとこれを不許可とし、事業主の私権を阻害することは適当でな

大西正美委員 申請地ですが、願出人の家前面道路に接していますこの道路は今 4m 道路ですが、2m ほどのリアカー程度が通る道が通っていました。現在は道路が拡幅整備されています申請地の西側は[REDACTED]になっています。申請に至った経緯ですが、願出人の[REDACTED]さんは、夫婦と、娘夫婦と、その子ども二人、合計 6 人で住んでおられます。今回その次女が、願出人の自宅の東隣に住宅を建てられるということで、ローンを組み替える段階で、その土地が畑になっているということが発覚し、今回の申請に至りました。申請地の現況ですが、17 m²の小さい土地です。アスファルト舗装は既にしてあります。申請地と[REDACTED]との境界が暗渠になっています。墓地からの雨水や清掃した水が流れてきています。そういったことで、ここのポールは、[REDACTED]に立っていると思います。昭和 45 年くらいに、テレビの共同アンテナを建てるために線を引いてきて、ポールを立てて、ここにアンテナ線を引いており、その関係のポールです。申請地の周辺は当時の水田と畑で、道路はなく、不便であるということで、それ

ぞれの田んぼや畑の地権者が出し合って4m道路を作られました。そうすると、こういった畑でしたから、この真ん中を通してしまい、これだけが残ってしまうという事情で昭和45年頃に道路をつけたときの残土で、おそらくここを埋めたのではないかと思います。

以上のことから、非農地証明願については問題ないかと思いますので、ご審議をお願いします。

議 長 ただいまの、事務局及び担当委員の説明について、質問、意見等ございますか。

福西委員 ポールはこの申請地の中に立っているのでしょうか。

大西正美委員 今、お話ししたように、排水や雨水が流れる側溝が境界だと思えます。

福西委員 では境界上、墓地に行く道の際に立っているということですね。埋め立てた土地は広坂地区として、公衆用道路として受けているのでしょうか。

大西正美委員 いいえ。広坂地区では受けていないのですが、実際のところは、この辺りに来訪者や業者などが車を停めます。いけないからここを皆さんが一輪車を押して畑に行ったり、ここを通して墓地に行ったりしています。そういった道路の使用状況です。また願出人の次女が車を停められます。

福西委員 公衆用道路というのは、その土地は誰の土地になるのでしょうか。

大西正美委員 地権者は■■■■さんです。

福西委員 私道にするのでしょうか。

議 長 土地所有者は売ったりしなければ、そのまま■■■■さんの所有になります。

福西委員 ではなぜ、公衆用道路という名前にするのでしょうか。

大西正美委員 二つに分けて審議していただきたいです。一つは、非農地証明として認められるかどうかということ。それから申請者が公衆用道路ということで申請されている。それが適切なかどうか。公衆用道路なのか、それとも宅地なのか、雑種地なのか。登記官が現地調査をしたり、あるいは詳細な添付書類があったら、それに基づいてどこかが判断して、すべきものだとネットには書いてありました。

福西委員 広坂地区の方は、ここを公衆用道路として認知するということは賛成されているのでしょうか。

大西正美委員 自治会の方には聞いていませんが、実際の活用状況とすれば、今そういう風に墓地に行かれる方が通ったり、車がとまっていたら邪魔になるので、一輪車でここを通してもらったり、この辺りに来た方が、ここに少し車をとめられたりする状況であります。ですが自治会長、農区長会長に今言われたようなお願いをされていますかと尋ねたところ、していません、分かりませんということです。

福西委員 では■■■さんの雑種地だということですね。それを公衆用道路として登録するのは良いのかといった質問です。

大西正美委員 ですからその活用状況と現況をお話しました。それに基づいて、ここを公衆用道路として認めるのか、雑種地として認めるのか、宅地として認めるのかといったところを審議して採決していただいたら良いと思います。活用状況としてはそういった状況になっています。

桑名委員 農業委員会としては非農地証明願だけを審議すればいいと思います。登記は法務局になると思います。おそらく登記官が登記するときに調べていると思います。ここが公衆用道路として登記されているということは、登記するときにきちんと調査をしていると思います。

議 長 現在は公衆用道路ではありません。

大西正美委員 登記簿上の地目は畑です。それを公衆用道路に変更したいという申請です。ですから二つの要素について審議します。

桑名委員 ですがその内容は法務局が調査することではないのでしょうか。

大西正美委員 農業委員会としては、非農地として認めてください、公衆用道路としてくださいという二つの申請が出ているので、それを認めて法務局へ提出するということです。法務局のほうでは法務官が現場に行くのか、書類審査をするのか、そこで決めます。当然、個々の審議結果と違うかもしれません。向こうは登記官がすることであって、別の話です。この三つの内、何に認めるかということです。私は道路の活用状況からいって公衆用道路になるのかなと。

福西委員 それは農業委員会が決めないといけないことですか。

議 長 いいえ。今お話が出ている通りで、我々が何にするかではなくて、申請人が何に、現在は舗装がされているからややこしくなるのですが、現況にとらわれるのではなく、農地を転用するのに、土地所有者が何にするかというのは基本的には土地所有者の目的があって転用するわけですから、住宅用地にしたいと思っているのか、あるいは駐車場にしたいと思っているのか、要するに畑を転用して何にしたいかというのは土地所有者の判断で、我々は農地以外のものにしてしまうから良いですかという判断をしていくのがまず第一になると思いますので、今大西委員が仰った通りだと思います。あとは本人が何にしたいかということ尊重して、農地じゃない状態にします。ところが、ここは先に埋まってしまっているから話がややこしくなっているのですが。

福西委員 農地じゃない状態にしますというのであれば、審議するというのは分かるのですが、既に埋めてしまっていますよね。それはどうするのでしょうか。

議 長 それについては始末書がついているんですよ。

事務局 はい、始末書がついています。

議 長 始末書で理由があれば追認してあげればいいのではないかと思います。

福西委員 では今日の総会資料には始末書がついているからと、どこに書いてあるのですか。

議 長 それは地区別農業委員会のときにはその内容についてはきちんと説明をして、始末書がついていますということで、始末書の内容も説明を受けているのではないのでしょうか。

福西委員 私は総会資料につけるべきではないかと思います。

大西正美委員 地区別農業委員会の添付資料には始末書がついています。

事務局 皆さんいろいろとご意見をいただいておりますが、正にその通りで、登記地目の変更は法務局の登記官が最終、現地で確認して決定しますが、我々が交付する証明書には農業委員会として現況地目は何かと表示する内容となっています。そこで非農地証明書に願い出の通り、公衆用道路として表示するか、農業委員会と

しては現況駐車場となっているのであれば、これは雑種地であると表示するか、その点についてご審議いただけると幸いです。

三浦委員 今、仰るように農業委員会としては、現状を見れば農地ではないのだから非農地証明、これは交付していいと思います。登記上は畑だけれども今は埋め立てて車が停まってしていますよね。これを公衆用道路としてみるか、雑種地としてみるか、登記するときにですね。そのときに公衆用道路としてみるのであれば、それは持ち物は全て願出人の■■■■さんで所有者は変わらない。けれど税金は非課税になります。公衆用道路ですから。もし公衆用道路ではなく雑種地となれば、宅地課税になります。税金が絡んでくると思います。その辺りで、今お話があったように、始末書に公衆用道路としてみるか否かを明記するのであれば、その辺りも我々の権限以外のことになるとは思います。ある程度の意見を言うのか、それは入れるべきではないかなと思います。今仰っているのは自治会として、公衆用道路としてみてもいいのか、自治会はみているのかといった質問がありました。そこを審議していただいたらどうかなと思います。

福西委員 これは娘さんが車を停めているんですね。

三浦委員 駐車しているのであれば、我々は現状として駐車場、雑種地です。

福西委員 今言われているように、■■■■がとめていると仰っていますよね。

三浦委員 それであれば駐車場ではないかということです。雑種地ではないかと私は思います。公衆用道路にする意味があるのかと、そこが疑問です。

福西委員 税金のことも絡みますし、本人もそうですが、よその人がとめてもだめですよということになりますよね。

大西正美委員 本人にも伺いました。公衆用道路ということを理解されているのかと聞きましたら、理解していないと。行政書士さんにもそういったことは聞いていないと。ですが本人の今後のその土地の利用の仕方といえば、やはり駐車はしたいと回答がありました。それだったら公衆用道路であれば、そこに駐車出来なくなりますよと、自分の土地であって、自分の土地ではないようになりますよと。今まで通り、そういった使い方、駐車場や物を設置したりすることは出来ませんよと、雑種地や宅地であれば別ですがということで、行政書士さんに聞いてみますかとお伝えしましたが、もういいですと、それで出してくださいと言われてました。内情はそういった感じです。

三浦委員 では■■■さんにすれば、自分の車は自分の所に停められますが、よその人が勝手にとめられたら良い気はしませんよね。■■■さんがとめても良いというのであれば、そこは■■■さんの考え一つだと思いますが。

大西正美委員 今度はこちら側に建てた所に 3 台停められます。ですが停めやすい所にとめるでしょうね。

福西委員 自分の権利としてとめるためには公衆用道路ではないですよ。

大西正美委員 ですから雑種地、あるいは宅地であれば自分の権利でとめられますが、公衆用道路となるとその他一般のように公衆用道路、公道ではないですが、自分がとめて家族がとめて、駐車場として使うことは出来ませんよとお伝えしています。そうなれば雑種地や宅地と説明はしています。

三浦委員 このまま使用されるのであれば、公衆用道路以外の登記にしないといけない。

大西正美委員 雑種地か宅地しかありませんよね。

事務局 今回の願出地について、道路管理者である町のまちづくり課に確認をしましたら、今回の願出地は太子町道の道路区域ではないと回答がありました。つまり道路交通法の適用を受けない土地になります。ですのでこの願出地の地目が仮に公衆用道路になったとしてもそれは私道です。地権者の権限で仮に通行出来ませんという制限をかけることも可能です。逆に一般公道のように制約もありませんので、通行制限、第三者が駐車することも許可なく出来ませんということになりますので、公衆用道路というのと公道、これは違うということと、地目が公衆用道路となったとしても私道になりますということをご理解いただきたいと思います。さらに地目が公衆用道路になったからといって、必ず町の税務課が固定資産税を非課税としますということも確約は出来ません。現況を見て、この土地については雑種地として課税しているという事実です。

大西正美委員 ネットなど見れば、こういった道路に付属したような土地については地権は■■■さんにあると思いますが、かといってここを通る制限をしたり、車の制限は出来ないと書いてありますが、それは間違いということでしょうか。

福西委員 私有地であれば出来ないということはないと思います。

大西信二委員 願出人の目的というのは、どういった理由で公衆用道路にしようとしているのでしょうか。

大西正美委員 今までの同じように自分の所の車をとめたり、来訪者がとめられたり、墓地に行かれる方もとめられます。また通行もあります。ですから、今まで通りの使い方をしたいと言われているんです。それであれば公衆用道路よりも雑種地とかそういったもののほうが良いのではないのでしょうかとお伝えしたのですが。

大西信二委員 税金がかかっているからそれを非課税にしたいと。

大西正美委員 税金のこともご存知です。減免されるということを。

大西信二委員 それともう一つ、この土地はもともと農振農用地域なのか、そうではないのか。我々のときに地籍調査がありまして、あきらかに公衆用道路みたいな所でも農振農用地域であれば出来ないということでした。

議 長 山のほうですから、農振農用地域ではないです。

今まで議論をしていただきましたが、一つはこの方が現状がアスファルトがあつて道の続きになっているので、公衆用道路という名前にとらわれて申請を単純にされたように思われます。それは地元としては、ここを残してください、誰でもが駐車出来る場所にしてくださいと申し出をされていないというお話ですし、本人に聞き取りしていただいてもそういう意向ではなくて、単純に現状アスファルト舗装されているからという形で出てきていると思いますので、私は雑種地として登録されたほうが、本人の主権もきちんと確保されますし、そういった形でされたほうが、登記もしやすいと思いますし、後々、本人のためを思えばそのほうが良いのではないかという気はしております。地目を変えて非農地証明願を申請人から出てきた分とは違う形で、別に出すことは出来ますよね。

大西信二委員 ただそれをした場合、■■■さんが私の土地だと、そこに杭を打った場合はどうするのでしょうか。

議 長 仰る通り、私たちも現地確認をしてきました。自分の土地の境界は町道と■■■さんと話合つて決めてもらうことになるわけですが、そこで、ブロック塀をしようが通行上、支障はないと思います。山の墓地に登るほうの境界もはっきりされて、ブロック塀を作られても道路側には通行上、問題はないと思います。空き地があつて少しとめられたのに、墓地を利用される方が少しとめにくくなったなというのは仕方がないわけで、全体的に見て、道路の通行上は問題はないと思わ

事務局　　今のご意見のなかで雑種地あるいは宅地という風にご提案されましたが、雑種地という特定をさせていただいてもよろしいでしょうか。

委員一同 (質問・意見なし)

委員一同 (挙手多数)

事務局 受付番号：277、区域区分：市街化調整区域、申請内容：非農地証明願、農地の所在：太子町太田[REDACTED]、登記地目：畑、現況地目：宅地、面積：139㎡、願出人：[REDACTED]、願出地は少なくとも昭和40年以前から宅地となっていることを税務課資料で確認しており、また、平成14年の航空写真でも確認しています。

議長 担当委員は説明をお願いします。

赤松委員 太田地区の農業委員全員で現地確認を行いました。相当前から倉庫が建っていると確認しました。空き家バンクに登録したいというのが本人のご意向です。境界プレートも新しいものが打ってありました。この字限図を見ていただきましたらお分かりになりますように、該当地は 〇番、その上の 〇番もこの方

が持ち主で■■■■と■■■■に自宅があります。その隣の■■■■の田も所有されています。この一帯、すごく大きな土地をお持ちで、空き家バンクに登録しようということで、境界もきちんと測量されていますし、建っている倉庫も一つは新しいですが、あとは古い倉庫でした。そういった状況で、ずっと前から農業用倉庫の使い方をされていたんだと推察出来ました。始末書もついており、農区長会長、自治会長の同意書も提出されています。空き家バンクに登録し、売却出来れば本人は出られるということです。また昭和 30 年にお父様から相続されたということで謄本があがってきています。以上のことから問題ないと思われますので、ご審議お願いします。

議 長 ただいまの、事務局及び担当委員の説明について、質問、意見等ございますか。

委員一同 (質問・意見なし)

議 長 この案件について、農地に該当しないことを証明することとしてよろしい方は挙手願います。

委員一同 (挙手多数)

議 長 賛成多数でございますので、証明すると決定します。
以上で、本日の議案の審議ならびに報告事項は全て終了しました。
これをもちまして、第 36 回太子町農業委員会総会を閉会します。

終了 午後 6 時 50 分

太子町農業委員会会議規則第13条2の規定により署名する。

太子町農業委員会

議長
(会長)

前田俊春

議事録署名委員

(12番松本雅邦委員)

松本雅邦

議事録署名委員

(13番杉本泰一委員)

杉本泰一