

第 8 回

読谷村農業委員会会議録

第8回 読谷村農業委員会総会 議事録

開催年月日		令和3年4月26日（月）			
開催時刻		13時30分 開会 14時30分 閉会			
開催場所		読谷村役場 3階 大会議室			
農業委員の出欠状況		出席者9名 欠席者1名			
議席 番号	氏名	摘 要	議席 番号	氏名	摘 要
1番	伊波 正景	出	6番	知花 勝也	出
2番	屋宜 清	出	7番	知花 竜	出
3番	上地 和豊	出	8番	知花 毅	出
4番	與久田 一徳	出	9番	真栄田 武	出
5番	比嘉 健二	欠	10番	比嘉 幸男	出
農地利用最適化推進委員の出欠状況 新型コロナウイルス対策の為不参加					
氏名		摘 要	氏名		摘 要
知花 勝		欠	仲村渠 英正		欠
津波 宏		欠	比嘉 豊彦		欠
上地 邦彦		欠	棚原 靖		欠
比嘉 光雄		欠	江田 守恭		欠
議事録署名委員		6番 知花 勝也 7番 知花 竜			
事務局職員		局長 新垣 功 係長 當山 元進			
議事参与者					

議事日程

日程1	会議録署名委員の指名について
日程2	会期の決定について
日程3	会長諸般の報告
日程4	報告第4号 農地転用許可指令の接受について
日程5	議案第21号 農地法第3条の規定による許可申請について
日程6	議案第22号 農地法第4条の規定による許可申請について
日程7	議案第23号 農地法第5条の規定による許可申請について
日程8	議案第24号 農地転用事業計画変更承認申請について
日程9	議案第25号 非農地証明願いについて
日程10	議案第26号 農地利用集積計画（案）に係る意見決定について

議長	これより第8回読谷村農業委員会総会の議事を始めます。 — 日程1. 会議録署名委員の指名について — — 日程2. 会期の決定について — — 日程3. 会長諸般の報告 —
事務局	報告第4号 農地転用許可指令の接受について報告
議長	ただいま事務局より説明がありました。これは報告ですので、質疑がなければ進みたいと思いますが、よろしいでしょうか。 (「進行」の声あり)
議長	日程5 議案第21号 農地法第3条の規定による許可申請について議題とします。事務局より提案理由の説明をお願いします。
事務局	議案第21号 農地法第3条の規定による許可申請について説明
議長	ただいま事務局より説明がございました。議案の審議につきましては、事務局が写真を掲載しておりますので、現地調査を省略し、質疑、採決を行ってまいります。 これより審議に入ります。受付番号1番と2番は関連しておりますので、一括して審議を行います。まず、現地を確認した委員のご意見をお願いしたいと思います。
委員(2番)	2番、屋宜です。受付番号1番と2番を一括して意見を述べたいと思います。意見書のとおり申請人は30年もマンゴーを作っているベテランであります。新しく借りる土地もハウスも建っているところもあるけれども、ベテランのやることですので間違いはないと思います。許可基準適合表もクリアしていますので、許可相当でよろしいかと思います。
議長	今、屋宜委員のほうからは許可基準適合表も何の問題もなくクリアしているということで、許可相当のご意見であります。ほかの委員からの質疑等がございましたらお願いしたいと思います。

(「異議なし」の声あり)

議長

質疑を終結し、これより採決を行います。受付番号1番については、原案どおり決定することにご異議ございませんか。

(「異議なし」の声あり)

議長

異議なしと認め、受付番号1番については原案どおり決定しました。続いて受付番号2番も、原案どおり決定することにご異議ございませんか。

(「異議なし」の声あり)

議長

異議なしと認め、受付番号2番については原案のとおり決定しました。

次の審議に入ります。受付番号3番について、現地を確認した委員のご意見をお願いしたいと思います。

委員(2番)

2番、屋宜です。受付番号3番の申請人は、現在渡具知地区で営農をしています。規模拡大ということですがけれども、現地は造園業と言うのか、チャージが生えており、チャージを撤去次第、営農したいということでもあります。許可基準適合表もクリアしていますので、許可相当でよろしいかと思います。

議長

ただいまの屋宜委員のほうからは許可相当のご意見であります。ほかの委員からのご質疑等がありましたら、お願いしたいと思います。

(「進行」の声あり)

議長

進行したいと思います。質疑を終結し、これより採決を行います。受付番号3番については原案のとおり決定することにご異議ございませんか。

(「異議なし」の声あり)

議長	異議なしと認め、受付番号 3 番については、原案のとおり決定しました。 これで議案第21号の審議を終了します。 続きまして、日程 6 の議案第22号 農地法第 4 条の規定による許可申請について議題とします。事務局より提案理由の説明をお願いいたします。
事務局	議案第22号 農地法第 4 条の規定による許可申請について説明
議長	ただいま事務局より説明がございました。受付番号順に審議に入ります。受付番号 1 番の現地を確認した委員のご意見をお願いしたいと思います。
委員（9 番）	9 番、真栄田です。受付番号 1 番は土地改良区で生み出された宅地であり、許可基準適合表もクリアしておりますので、許可相当でお願いします。
議長	真栄田委員のほうからは許可相当のご意見であります。ほかの委員からのご質疑等がありましたら、お願いしたいと思います。 （「異議なし」の声あり）
議長	異議なしの声ですので、進行します。 では質疑を終結し、これより採決を行います。受付番号 1 番についてはご意見のとおり許可相当で決定することにご異議ございませんか。 （「異議なし」の声あり）
議長	異議なしと認め、受付番号 1 番は許可相当で進達することに決定しました。 続いて、受付番号 2 番の審議に入ります。現地を確認した委員のご意見をお願いします。
委員（9 番）	9 番、真栄田です。受付番号 1 番と同意見であります。

議長	真栄田委員からは許可相当のご意見でした。ほかの委員からのご意見等がありましたらお願いしたいと思います。 (「進行」の声あり)
議長	進行の声があります。 では質疑を終結し、これより採決を行います。受付番号2番については、ご意見のとおり許可相当で決定することにご異議ございませんか。 (「異議なし」の声あり)
議長	異議なしと認め、受付番号2番は許可相当で進達することに決定しました。これで議案第22号の審議を終了します。
議長	続いて日程7の議案第23号 農地法第5条の規定による許可申請についてを議題とします。事務局より提案理由の説明をお願いいたします。
事務局	議案第23号 農地法第5条の規定による許可申請について説明
議長	ただいま事務局より説明がございました。これより受付番号1番の審議に入ります。受付番号1番と2番は関連しておりますので、一括して審議を行います。まず、現地を確認した委員のご意見をお願いしたいと思います。
委員(2番)	2番、屋宜です。現地を確認したところ申請地は第1種低層住宅住居専用地域で一般住宅への進入路の申請でありますけれども、許可基準適合表に×がついていますので、不許可でよろしいかと思っておりますけれども、事務局の説明をお願いします。
事務局	説明いたします。こちらの進入路部分は25.66平米ですが、全体の面積が371平米ございます。それと住宅を建てる土地を合計すると全体で742平米のうち、396.66平米の転用計画となっております。 都市計画課に確認したところ、本案件の場合は、全体の面積が500平米を超える案件として取り扱われますが、都市計画課に対し

	て必要な書類がまだ提出がされていないということです。×のままとなります。これは今日の午前中で確認しております。以上です。
委員（２番）	不許可でお願いします。
議長	今事務局からも説明がありましたけれども、この土地は一体利用で500平米を超えることから、村の開発条例に基づく手続を要するということですが、許可基準適合表を見ても、まだ開発行為がクリアされていなくて、×がついているため、屋宜委員は不許可相当のご意見でした。ほかの委員からのご意見等がありましたら、お願いしたいと思います。はい、どうぞ。
委員（８番）	８番、知花です。ここは第三種農地で住宅化を進めるところであるわけですね。開発行為の適正化に関する条例では、確かに500平米を超えた場合は申請するということが分かるが、これは個人住宅の場合も該当していたかなと思うのだけれども、普通アパートとかの場合は類するものについては、開発行為の条例の適用を受けるということであるが、個人住宅まで、そこまでするとするのは過度な指導ではないかなと思うのですが。
事務局	今までの第三種農地、いわゆる周りに住宅が建っている所なのですが、都市計画課の回答では500平米を超えるときは一般住宅であっても、まずは中身を確認させていただいて、恐らくは届け出で済むことになると思うのですが、一般住宅の場合も手続きは必要となっていました。
委員（８番）	私は過度な指導だと思うけれども、個人住宅の場合に第三種農地であって、住宅地域であるのに500平米を超えているというだけで、それが許可されないということは、実際の土地利用という大きな命題によって、これはふさわしくないと考える。ここら辺は担当課とも十分調整して、別にこれは支障もあるわけでもないの、ここら辺を申請のための申請になったら困るわけです。地域の住民とか、そういうことの利便を図る上でも、ぜひ検討していただきたい。

事務局	確かに以前から500平米という面積に対する業者、申請人、地主、利用者の方からいろんな意見があるのは聞いていますので、機会があるたびに面積に対する考え方とか少し機会があれば検討していただけないかという、意見があったということは伝えさせていただきます。
委員（８番）	そこら辺は住宅地の中で市街化を誘導する地域であるのに、土地利用においては何ら問題ない。上位の土地利用計画においても問題ないのに、この部分でこんなに締め付けをする必要はないと思う。
事務局	担当課のほうと協議する機会がありましたら、提案させていただきたいと思います。
委員（８番）	次の議案は共同住宅だから分かりますよ。
議長	今知花委員からのご質疑は500平米を超えても個人に関してもそこまでやるのかという意見ですけれども、この件については次回に詳しくそういった資料とかがあれば、また報告をするということで。ほかに何かご意見ありましたらどうぞ。 （「進行」の声あり）
議長	進行の声がありますので、進行したいと思います。 それでは質疑を終結しまして、これより採決を行います。受付番号１番についてはご意見のとおり不許可相当で決定することにご異議ございませんか。 （「異議なし」の声あり）
議長	異議なしと認め、受付番号１番は不許可相当で進達することに決定しました。 続いて受付番号２番も不許可相当で決定することにご異議ございませんか。

(「異議なし」の声あり)

議長

異議なしと認め、受付番号2番は不許可相当で進達することに決定しました。

次の審議に移ります。受付番号3番について現地を確認した委員のご意見をお願いしたいと思います。

委員(2番)

2番、屋宜です。申請地は県道に面した第2種住宅地域であることから、許可基準適合表もクリアしていますので、許可相当で問題ないと思います。

議長

ほかに委員からのご質疑はございませんか。

(「異議なし」の声あり)

議長

異議なしの声がありますので、進行したいと思います。

受付番号3番については許可相当のご意見ですので、ご意見のとおり許可相当で決定することにご異議ございませんか。

(「異議なし」の声あり)

議長

異議なしと認め、受付番号3番については許可相当で進達することに決定しました。

次の審議に移ります。受付番号4番について、現地を確認した委員のご意見をお願いいたします。

委員(9番)

9番、真栄田です。現地調査をした結果、周辺は宅地であり、今建っている建物は前地権者から譲り受けであり、今度の建物も壊しての新築ではないので、何ら問題ないかと思います。許可でお願いします。

議長

真栄田委員は許可相当のご意見でありました。ほかの委員からご意見等がありましたら、お願いしたいと思います。

委員（８番）	８番、知花です。意見書の中に前地権者が転用許可を受ける前に建築をした住宅であるが、復帰後、建築確認申請とか、そういったものは適用申請があるわけですね。これまでこの建物の取扱いはどのようなされていきましたか。
事務局	これは今調べて意見という形で説明しましたので添付いたしましたが、建物の建築が昭和52年で復帰した後なので、本来は転用許可を受けて建築するべきところです。ただ、建築したのが隣の土地と同じ名義の方で、それで自分の敷地もブロック塀で囲まれている同敷地内にあります。ご本人は亡くなられているので分からないのですが、同一敷地内にあるということで恐らくそのまま建築してしまったと推測しています。 ただ、地目はそのまま畑のままになっていまして、今回、地権者の方が名義を譲りたいという相談がありました。復帰後の建築であるということは登記等で確認したので、まず現況証明も出せない。復帰後の転用行為なので非農地も出せない。建物を撤去した後で新築するため転用申請というのが、よくあるのですが、今回の譲受人は住宅を造る計画もないとのことでしたので、県に指導を仰いだところ現状のままの追認しかないという形でした。 申請は住宅地域に残された土地ということもありましたので、ただ、お家を建てたのは既に亡くなっていて、相続した地権者、また今回の譲受人も、この家を建てたことに関しては責任を負うことは難しいなというところもありまして、今まで同様な場合は追認で処理していました。
委員（８番）	納税義務者はどなたになるのですか。
事務局	納税義務者まではちょっと調べていないです。恐らく今の地主だと思うのですが、そこまでは確認しておりません。
委員（８番）	今の意図としては十分理解できて、そういう手法でしかせざるを得ないということは理解します。ただ、ここら辺も過去のそのものもきちんと整理されているのかということが、ちょっと気がかりだったものですから質疑をしているわけです。

事務局	建物に課税上どうなっていたかというところまでは見ていないですね。
委員（８番）	そういう手法の仕方でもいいと思います。
議長	今の事務局からの説明でよろしいですか。ほかの委員からのご質疑はありませんか。 (「異議なし」の声あり)
議長	異議なしの声がありますので進行します。質疑を終結し、これより採決に入ります。受付番号４番はご意見のとおり、許可相当で決定することにご異議ございませんか。 (「異議なし」の声あり)
議長	異議なしと認め、受付番号４番は許可相当で進達することに決定しました。 次の審議に移ります。受付番号５番について、現地を確認した委員のご意見をお願いいたします。
委員（３番）	３番、上地です。先日、現地確認をしてきたのですが、周りも住宅地に囲まれて何ら問題ないのですが、許可基準適合表に×がついていますので、説明をお願いします。
事務局	利用者から申請は出されていますが、その内容に関しては調整中であるため、都市計画課として見込みなどについては、まだ立っていないというところでした。
委員（３番）	ということなので、不許可相当をお願いします。
議長	ただいま上地委員のほうからは許可基準適合表もクリアされていないため不許可相当のご意見でした。ほかの委員からのご質疑等ありましたら、お願いしたいと思います。

委員（８番）	８番、知花です。これは843平米のうち、330.59ということで、分筆がされていないので、そういう取り扱いの判断ですか。
事務局	その通りです。また、分筆した場合でも分筆前が500平米を超える場合は、手続きが必要となります。都市計画課としては一団の土地という答え方がありまして、元の地番で見るということです。今回まだ分筆を行っておらず全体が843平米なので、500平米を超えてる土地となります。
委員（８番）	要望ですけれども、実際は開発行為の適正化は読谷村の内部問題解決のための、それを防止する一つの施策として作られたのが、逆に拡大解釈されて、そこまでということに対しての、幾らでもそういうふうな判断で取られるような気がするわけです。別に土地利用上も問題ないし、ましてや第３種農地で近郊の土地利用の住宅であるのに、そこまでの縛りはぜひ、私は思うんですけれども、そこをする部分と話し合いをして、そこら辺の見直し等を、その地権者の皆さんが経済的なそういうふうな形で支障が起らないような形で、ぜひ指導をする。 ただ、読谷村の条例も500平米を超えて、どうだからという判断ではなくして、もともと土地利用として推進すべき場所なんです。あえてそこら辺を壁にして妨げるというのは、行為はいかなものかと私はさっきと同じ意見だけれども思う。
事務局	そうですね、都市計画課と沖縄県のほうとも確認しながら、結局沖縄県が関係条例はクリアしてほしいという意見で出ていますので、こちらからまた住宅地域なので、一般住宅の場合は見込み相当で判断できませんか、とかですね。
委員（８番）	農振農用地があるからそういう形になるけれども、そういうところがない場所は、この手法でみんなやっているわけ。農振農用地があって、農地法の適用を受けるからできないという話になったので、おかしい話です。ましてやこれが移動性があるものなのかということからすると移動性もないし、個人住宅であるし、ましてや周りも土地利用的に宅地であるわけです。だから500平米の壁で、それは駄目だということではなくして、特定の理由とし

て、例えば個人住宅でいろんな住環境においても影響を与えないということであれば、そういうふうなただし書きを運用して、許可する方向に持っていくのが行政の指導のやり方ではないか。私はそう思います。

事務局

都市計画課とも県とも確認したいと思います。

議長

今の知花委員の質疑に対して、事務局も検討して、また回答できるように次の総会に引き継いでいきたいと思います。ほかに何かご質疑ありましたらお願いします。

（「異議なし」の声あり）

議長

異議なしの声ですので、質疑を終結し、これより採決を行います。受付番号５番はご意見のとおり不許可相当で決定することにご異議ございませんか。

（「異議なし」の声あり）

議長

異議なしと認め、受付番号５番は不許可相当で進達することに決定しました。

次の審議に移ります。受付番号６番について、現地を確認した委員のご意見をお願いいたします。

議員（３番）

３番、上地です。先ほどと同じように現地は住宅に囲まれ許可基準適合表をクリアしていれば問題ないのですが、まだ申請が出されていないということで、不許可相当でお願いします。

議長

今上地委員のほうからは許可基準適合表がクリアされていないということで、不許可相当のご意見であります。ほかの委員のご意見をお願いしたいと思います。

（「進行」の声あり）

議長	進行します。質疑を終結し、これより採決を行います。受付番号 6 番はご意見のとおり、不許可相当で決定することにご異議ございませんか。 (「異議なし」の声あり)
議長	異議なしと認め、受付番号 6 番は不許可相当で進達することに決定しました。 次の審議に移ります。受付番号 7 番について、現地を確認した委員のご意見をお願いいたします。
委員 (3 番)	3 番、上地です。7 番も周りを住宅地に囲まれているので、何ら問題ないと思いますので、許可相当でお願いします。
議長	受付番号 7 番については、現地を調査した上地委員のほうからは許可相当のご意見でございます。これについてほかの委員からのご質疑がありましたら、お願いしたいと思います。 (「異議なし」の声あり)
議長	異議なしでありますので、進行します。質疑を終結し、これより採決を行います。受付番号 7 番はご意見のとおり、許可相当で決定することにご異議ございませんか。 (「異議なし」の声あり)
議長	異議なしと認め、受付番号 7 番は許可相当で進達することに決定しました。 これで議案第 23 号の審議を終了します。 続いて日程 8 の議案第 24 号 農地転用事業計画変更承認申請についてを議題とします。事務局より提案理由の説明をお願いいたします。
事務局	議案第 24 号 農地転用事業計画変更承認申請について説明

議長	ただいま事務局より説明がございました。これより審議に入ります。現地を確認した委員のご意見をお願いしたいと思います。
委員（２番）	２番、屋宜です。当初計画からの変更は道路部分のみであり、申請地は第１種低層住宅住居専用地域であることから、変更承認相当だと思いますけれども、専用道路と位置指定道路の違いというか、説明をお願いします。
事務局	説明いたします。専用通路というのは、１つの土地に対してしか使えない幅２ｍ以上の道路で、位置指定道路は、複数の土地の進入路として利用することができる公衆用道路のことです。 当初計画では、専用通路の計画がありました。今回位置指定道路に変更というのは、今後の土地利用を考えた上で、より計画の幅を持たせたいという地権者の意向として、位置指定道路に変更する計画となっております。 また、専用通路や位置指定道路という同じ道路でも変更申請が必要かということ、改めて都市計画課との協議が必要になるというのが都市計画課の意見で、再協議となるため、他の法令上、変更する必要があるならば、事業計画変更で対応する必要があると、沖縄県からの指導がありました。 また、面積が５００平米を超えるので、開発に関する手続きが必要かと都市計画課に問い合わせましたところ、必要との回答でしたが、まだ出ていないということでした。
議長	屋宜委員、今の説明でよろしいですか。
委員（２番）	これは通常は一体的な土地利用ということになれば、先ほど言ったように開発行為という全体の中で道路整備計画と、そういった位置づけをするわけだが、前は２メートルの専用道路というふうなことだったんだけど、実際ここには幅員どれぐらいの道路とか全然書かれていないわけです。確かに専用通路というよりは、道路申請をして、排水設備も整備して、県の道路位置指定の基準に沿うような道路構造にすべきであれば、本当は望ましい形ではあるわけなんです。要するに公衆道路の位置づけで、皆さんがちゃんと道路利用できるというのがありましたよね。ただ、専

用通路は個人名の道路、だからあくまでも専用道路だから、公衆的な位置づけにはならないわけです。その辺は逆に道路位置指定を指導しながら、一方でさっき言ったように全体的な土地利用なのか、いつもそれでなるわけだから、そこら辺で逆にどうするかというのも、事前に協議しながらやるべきだと思うのです。

これははっきり言って、この事業計画変更を出されても、道路の幅員も何も分からないのに、ワッターが証明しなさいという判断には、とても材料としては乏しい。望ましいことは望ましいよ、とてもしかし与えられた資料としては乏しい。

事務局

申し訳ございません。追加で、口頭で申し訳ないですが説明させていただきます。当初、占用通路ということもありまして、2メートルの道路が2本という形でありました。ただ、今回道路位置指定ということで幅員を4.5メートルに拡幅をして、道幅を拡幅しての計画変更となっております。資料が不足して大変申し訳ございませんでした。今後気をつけたいと思います。よろしくお願いいたします。

議長

ほかにご質疑ありませんか。なければ進行してよろしいですか

(「はい」の声あり)

議長

屋宜委員のほうからは現地を確認したところ承認相当のご意見であります。質疑を終結して、これより採決を行いたいと思います。受付番号1番については原案のとおり決定することにご異議ございませんか。

(「異議なし」の声あり)

議長

異議なしと認め、受付番号1番については原案のとおり決定しました。

これにて議案第24号の審議を終了します。

続いて日程9. 議案第25号 非農地証明願いについて議題とします。事務局より提案理由の説明をお願いいたします。

事務局	議案第25号 非農地証明願いについて説明
議長	ただいま事務局より説明がございました。これより審議に入ります。受付番号1番について現地を確認した委員のご意見を願ひいたします。
委員（2番）	2番、屋宜です。写真の9ページをごらんください。現地を確認したところ、写真のように相当木が繁茂しているところで、長期間にわたって耕作されていないものだと確認したので、証明相当で願ひいたします。
議長	現地を確認した屋宜委員のほうからは証明相当のご意見であります、ほかの委員からのご意見がありましたら、願ひしたいと思ひます。 （「進行」の声あり）
議長	進行の声がありますので、質疑を終結し、これより採決に入ります。受付番号1番についてはご意見のとおり、証明相当で決定することにご異議ござひませんか。 （「異議なし」の声あり）
議長	異議なしと認め、受付番号1番については、証明相当と決定しました。 非農地証明願いに関する現地調査確認の記載については、事務局に一任することによろしいでしょうか。 （「異議なし」の声あり）
議長	異議なしと認め、現地調査確認書の記載は事務局に一任することに決定しました。これで議案第25号の審議を終了します。 次に日程10. 議案第26号 農用地利用集積計画（案）に係る意見決定についてを議題とします。事務局より提案理由の説明を願ひいたします。

事務局

議案第26号 農用地利用集積計画（案）に係る意見決定について説明

議長

ただいま事務局より提案理由の説明がございました。これより質疑を行いたいと思います。質疑のある方はどうぞ、ご質疑をしてください。なければ進行してよろしいですか。

（「はい」の声あり）

議長

質疑を終結し、採決を行います。ただいま議題となっております議案第26号 農用地利用集積計画（案）に係る意見決定につきましては、原案どおり決定することにご異議ございませんか。

（「異議なし」の声あり）

議長

異議なしと認め、議案第26号は原案どおり決定されました。

これで議案第26号の審議を終了します。

以上で第8回読谷村農業委員会総会につきましては、滞りなく全議案の審議を終了しました。議事整理について、お諮りします。本総会における字句、数字、その他の整理を議長に一任することにご異議ございませんか。

（「異議なし」の声あり）

議長

異議なしと認め、本総会における字句、数字、その他の整理は議長に一任することに決定しました。

これをもちまして第8回読谷村農業委員会総会を閉会とします。