

令和6年10月大山町定例農業委員会議事録

1 開催日時 令和6年10月10日 木曜日 午後3時02分から午後3時36分まで

2 開催場所 中山農村環境改善センター

3 出席委員 (28人)

会 長	15番	江原 宏昭			
農業委員	1番	尾古 礼隆	8番	中川 勝彦	
	2番	佐伯 守	9番	小谷 恵	
	3番	前田 繁昌	10番	岡田 浩司	
	4番	石原 文義	11番	森田 博文	
	5番	安藤 幹雄	12番	濱田 巖	
	6番	矢田 考志	13番	米澤 誠一	
	7番	山下 一郎	14番	遠藤 幸子	

推進委員	1番	小原 啓一	10番	吉野 徹
	2番	高見 昭久	11番	青木 尚
	3番	永岡 幸光	12番	上田 陽介
	4番	福永 博昭	13番	椎木 知奈美
	5番	山崎 拓司	14番	野口 浩義
	6番	河村 富士夫	15番	山根 章司
	8番	戸野 悦宏		

4 欠席委員 (2名) (推委7番 高虫 秀樹、推委9番 二宮 聖貴)

5 議事録署名委員の決定 (4番 石原 文義、5番 安藤 幹雄)

6 議事日程

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

議案第2号 農地法第5条の規定による許可申請について

議案第3号 農業経営基盤強化促進法等の一部を改正する法律附則第5条第1項の規定による農用地利用集積計画について

議案第4号 農地中間管理事業の推進に関する法律第19条の規定による農用地利用集積等促進計画案について

7 報告事項

(1) 賃貸借の解約について

(2) その他

8 その他

(1) 定例会の日程について

(2) その他

9 農業委員会事務局職員

局 長	徳 永 貴
主 幹	坂 田 真 寛
主 幹	西 川 援
事務補助員	山根江利子

10 会議の概要

局長 そういたしますと、只今より10月定例農業委員会を開会させていただきます。では、議長お願いいたします。

議長 【議長挨拶】

- ・時候挨拶。
- ・秋の農作業について。
- ・自民党総裁選挙について。

議長 それでは、欠席届ですけど、推進委員7番委員さんが欠席届ってことで出ております。

また、推進委員9番委員さん、まだ来られないんですけど、報告無いですけど後で来られると思いますので、本日の出席者は過半数を超えておりますので、開会を宣言したいと思います。よろしくお願いします。

それでは、議事録署名委員さんですけど、4番委員さん、5番委員さんをお願いしたいと思いますので、よろしくお願いします。

議長 それでは、事務局のほうから会務報告をお願いいたします。

事務局 【会務報告】

- (9月10日) ・定例農業委員会について。
- (9月13日) ・農業経営改善計画審査会について。
- (9月24日) ・鳥取県常設審議委員会について。
- (9月25日) ・大山地区農業相談日について。相談件数1件あり。
- (10月4日) ・西部地区農業委員会会長協議会臨時総会及び研修会について。
- (10月7日) ・中山地区農業相談日について。相談件数1件あり。

議長 何か質問等があれば、挙手をお願いします。

いいですか。無いようですので、それでは、議事に入りたいと思います。

議長 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、事務局の説明をお願いします。

事務局 はい。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。下記許可申請について、農地法第3条第1項の規定により議決を求めます。

譲渡人、譲受人等は議案記載のとおりですので、大字・地目・面積・譲渡事由のほうを説明させていただきます。

1ページを御覧ください。

番号16、〇〇、畑1筆、611㎡。売買で売買価格は全体で※円です。

こちらの申請地ですけれども、令和4年から遊休農地となっていた農地になりますけれども、譲渡人と譲受人との話の中で、今回、再生ということできれいにされて取得されることになったものになります。

譲受人はこの農地で、クラスタ豆という豆を作付けされる予定になっております。

譲受人は現在、耕作の面積としてはゼロという形で所有農地はありませんけれども、以前に別のクラスタ豆を作っておられるお方の農地で作付経験があり、販路もあるというような形で伺っておりますので、耕作されるところについては問題無いかないというふうに考えております。

続きまして、番号17、〇〇〇、畑2筆、合計17,634㎡。売買で売買価格は全体で※円になります。

こちらの申請地ですけれども〇〇〇にある農地でございまして、令和6年5月まで、利用権設定ということで有限会社〇〇〇〇さんが借りておられた農地になります。

こちらの期間満了に伴いまして、譲渡人としては手放したいと考えておられたところで、譲受人と話をされて取得されることになったものになります。

譲受人はこちらの農地で野菜であったり花き類を作付けされる予定となっております。

最後、番号18、〇〇、畑1筆、2,015㎡。売買で売買価格は1反当たり※円になります。

こちらの申請地ですけれども、平成17年から譲受人のほうの利用権設定でずっと借りておられた農地になりまして、今回取得されるということになって、最後のページにあります解約のほうでありますけれども、解約をされて今回取得されるということになったものです。

譲受人は借りておられた時と同様に、育苗をされるというようにところで申請のほうを出していただいております。

こちらの3件いずれについても、農地法第3条の許可要件であります「全部効率利用要件」「地域との調和要件」及び番号16、17は取得される方が個人になりますので「農作業常時従事要件」番号18については法人が取得されるということで「農地所有適格法人要件」になりますけれども、こちらを全て満たしているというふうに考えております。

御審議のほど、よろしくお願いいたします。

議長

はい。現地確認をされておりますので、農委5番委員さん、よろしくお願いいたします。

農委5番委員

それでは、5番です。

今日の午前に推委6番さん、推委12番さん、◇◇職員と4人で現地確認をしました。

〇〇地区の3件です。

まず16番、〇〇の畑で、この畑は草も刈ってあり、耕耘もしてありました。

そして17番、〇〇〇ということですが、〇〇〇に畑がございました。

この畑の△△△-△△のほうは畑の草が刈ってあって、耕耘もしてありました。△△△-△△のほうは草刈りだけでしたけど、きれいに刈ってありました。

次に18番の〇〇の畑ですが、ここはビニールハウスが4棟建っていました。中には作付けもあり、きれいな圃場でした。

この3件ともに畑として良い状態でした。御審議のほうよろしく申し上げます。

議長

はい、ありがとうございました。

それでは、何か質問のある方。

(農委7番委員、挙手)

はい、7番委員さん。

農委7番委員

はい。7番です。

ちょっと確認で、認識不足で申し訳ありません。

17番の取得者の方が、どうも名前を見ると日本人ではなさそうですが、取得者というのは、国籍情報とかそういったものは定めが有るのか無いのか、ということでお伺いをします。

事務局

はい。ありがとうございます。

番号17でございますけれども、昨年の9月から農地法が変わりまして、申請時に国籍要件といいますか国籍を記載してもらうような形で出てきておりまして、国籍と、あとは日本国籍でなければ、在留資格のほうを確認するような形というところになっております。

今回の譲受人ですが、国籍としては□□□□、失礼しました、◇◇◇◇。◇◇◇◇の国籍をお持ちで、奥様のほうが日本人ということで、日本人の配偶者ということで資格を持っておられるというところで、こちらについては、その部分はクリアしてるといような形になります。

農委7番委員

分かりました。

議長

その他、ありませんでしょうか。

それでは無いようですので、原案のとおり許可することに賛成の方は挙手をお願いします。

(全員挙手)

全員挙手ということで、多数により許可することに決定いたします。

議長

続きまして議案第2号、農地法第5条の規定による許可申請について、事務局の説明をお願いします。

事務局

はい。議案第2号、農地法第5条の規定による許可申請について。下記申請について農地法第5条第3項の規定により審議を求めます。

番号15ですが、目的のほうは建築条件付売買予定地、譲渡人・譲受人については、2ページに記載のとおりです。

まず事業計画の「建築条件付売買予定地」についてですが、これは宅

地造成のみの転用が、一定要件のもと転用許可が認められることになったという制度になります。

具体的には、通常は個人が転用して住宅を建てたり、建売の場合に転用が可能であり、宅地のみの造成とか分譲については転用不可でした。

この建築条件付売買予定地として許可を受けるには4つの要件がございまして、1つ目としては「転用事業者と土地購入者とが土地の売買契約を結ぶこと」、2つ目に「土地売買契約の締結後、概ね3か月以内に転用事業者又は転用事業者が指定する建築業者と土地の購入者とが建築請負契約を締結すること」、3つ目が「もしその期間内に建築請負契約を締結しなかった場合には、土地売買契約が解除される契約となっていること」、4つ目ですけれども「転用事業者が区画全てを販売することが出来ないと判断した時は、残余の土地に転用事業者自らが住宅を建築すること」という要件になります。これらを満たすことが確実に認められる場合に、宅地造成のみを目的とするものには該当しないとして取り扱われるものです。

つまり、転用事業者が販売する際にはまだ住宅は建築されておらず、土地の購入者が決まった後に購入者がその希望に沿った住宅を建てられるようにしたもので、建売販売と違って、土地購入者が3か月以内に建築請負契約を結んで住宅を建築後、土地と建物をセットで引き渡すというような手法になります。

もし購入が決まらなければ、譲受人であります転用事業者の責任において自ら住宅を建築し、売り渡すという条件が付きます。

続きまして、位置図については3ページを御覧ください。

◎◎◎◎◎◎から北へ約100mに位置する農地になりまして、この付近には近年、農地転用で個人住宅も数件建っている場所になっています。

農地区分としては、上下水管が埋設されている幅員4m以上の町道の沿道の区域で、500m以内に2つ以上の教育施設、公共施設等がある農地であり、第3種農地となります。

また、許可根拠としては「原則許可」というふうになっております。

はぐっていただきまして、4ページに土地利用計画図、それから5ページには造成計画図のほうを載せております。

5区画に住宅を建てまして、土地の中央辺りに進入路、私道を設ける計画となっております。

雨水排水については、4ページ図面の進入路及び右側の町道に新設の自由勾配側溝を設けまして、建物からの雨水は右側の凡例にある太い線を辿り、また敷地内や路面の排水は凡例にある矢印の流れで排水されます。周辺への被害防除としましては、L型擁壁及びブロックを設置しまして、土砂等の流入が無いよう計画されています。

下水は凡例にあります細い線を辿り、既存の下水管のほうに接続されます。

6ページ及び7ページには住宅平面図を、8ページのほうには住宅立面図を載せています。こちらは実際には、土地購入者が希望を業者と相談しながら住

宅建築を進めていくため、標準的な住宅図面として載せております。

なお自治会については、●●自治会に加入する予定で、ごみステーションについても既存のものを使用するということで、●●自治会長とは協議済でございます。

雨水の排水については、●●自治会長、▼▼自治会及び▲▲自治会から同意を得られています。

また、他法令の許可状況ですけれども、町道に並行して民地側に新設する側溝及び進入路の町道接続について、道路法第24条の申請を町建設課に行っており、10月末頃に許可見込みとなっております。

また土地改良区の関係ですけれども、水路の多目的使用申請中でありまして、こちらも10月末頃に許可見込みとなっております。

これらは申請者都合により止むを得ず協議録ということで確認し対応しておりますが、申請書類一式を県へ進達後、実際これらが許可になったことを事務局及び県のほうで確認した後、農地転用許可に向けて動く流れとなります。

建築条件付売買予定地で必要な書類として、土地売買契約書の案、それから宅地建物取引業者免許証の写しが申請書に添付されています。また冒頭で説明いたしました建築条件付売買予定地の要件を遵守するように転用事業者のほうへは書面での確認を求めておりまして、その確認書も添付されています。

その他の添付書類として、仮に買い手が見つからなかった場合、5区画分の住宅建築費用も含めて賄うことが可能な残高証明書もあり、資金計画、それから計画面積及び被害防除計画も適切であることから、転用の確実性や周辺農地への影響は特に問題は無いというふうに判断しております。

説明については以上です。

議長

はい、ありがとうございました。

それでは現地確認をされてますので、推委12番委員さん、お願いします。

推委12番委員

はい。推進委員の12番です。

午前中、現地確認に行きました。トータル1反2畝ほどの面積で、持ち主が2人で、耕作するのはちょっと不便なところだなと思いました。そして、隣接する土地も住宅になっていて、致し方ないかなというところでありました。

以上です。

議長

はい、ありがとうございました。

何か質問等がございましたら挙手をお願いします。

ありませんか。

それじゃ、無いようですので、原案のとおり承認することに賛成の方は挙手をお願いします。

(全員挙手)

はい。全員挙手ということで、原案のとおり承認することと決定いたします。

議長

続きまして議案第3号、農業経営基盤化促進法等の一部を改正する法律附則

第5条の説明をお願いします。

事務局

はい。議案第3号、農業経営基盤強化促進法等の一部を改正する法律附則第5条第1項の規定による農用地利用集積計画について。農業経営基盤強化促進法等の一部を改正する法律附則第5条第1項の規定により受理したので、議決を求めます。(詳細；詳細は議案に明記)

詳細については、議案に記載のとおりですので、御審議のほどよろしくお願いいたします。

議長

はい、ありがとうございます。

それでは何か質問等がございましたら、挙手をお願いします。

無いようですので、原案のとおり決定することに賛成の方は挙手をお願いします。

(全員挙手)

全員賛成ということで、原案のとおり決定いたします。

議長

続きまして議案第4号、農地中間管理事業の推進に関する法律第19条の規定による農用地利用集積等促進計画案について、事務局の説明をお願いします。

事務局

はい。議案第4号、農地中間管理事業の推進に関する法律第19条の規定による農用地利用集積等促進計画案について。農地中間管理事業の推進に関する法律第19条第3項の規定により、照会があったので意見を求めます。(詳細；詳細は議案に明記)

御審議のほど、よろしくお願いいたします。

議長

はい、ありがとうございました。

それでは、1番2番3番を除いて審議をしたいと思います。

何か質問等がございましたら、挙手をお願いします。

はい。無いようですので、原案のとおり承認することに賛成の方は挙手をお願いします。

(全員挙手)

はい、ありがとうございます。

挙手多数により、承認することに決定いたします。

それでは、1番2番3番について審議を行いたいと思います。

(農委1番委員、議事参与制限のため退室)

何か質問等がありましたら、挙手をお願いします。

無いようですので、原案のとおり承認することに賛成の方は挙手をお願いします。

(全員挙手)

はい。全員ということですので、承認することに決定をいたします。

(農委1番委員、入室)

議長

それでは、報告事項に移りたいと思います。

先ほどこっちと説明ありましたが、報告事項が載せてあります。12ページに載せてありますけど、見ておいて確認してください。

その他、事務局ありませんでしょうか。

事務局

はい。ございません。

議長

それでは、その他に移りたいと思います。

定例農業委員会の次の日程ですけど、曜日の関係で、11月8日、金曜日の午後4時から中山農村環境改善センターで行いたいと思ってます。

これにつきましては、ここに書いてありますけど、事務局のほうから説明頂けますか。

事務局

はい。失礼いたします。

午後4時からの開会ということでございますけれども、先ほどの会務報告でもお伝えさせていただきました、11月7日、8日に中国四国ブロックの農業委員会女性委員研修会が開催されるに当たりまして、8日の午前中までが研修会ということになっております。

それから女性委員さんが片づけをされてからこちらにいらっしゃるということもありますので、1時間遅らせていただきまして4時からということにさせていただきますので、御了承お願いいたします。

議長

あと、現地の確認当番は推委3番委員さん、農委13番委員さん、推委15番委員さんですのでよろしくお願いしたいと思います。

これにつきまして何かありましたら。

無いようですので、そのように決定させていただきます。

11月8日、金曜日の午後4時から、この場所で行いたいと思いますので、よろしくお願いします。

2番のその他ですけど、事務局より連絡がありますのでよろしくお願いします。

事務局

事務局より、閉会后、連絡事項が何点かありますのでよろしくお願いいたします。

議長

それでは、10月の定例農業委員会を閉会したいと思います。

ありがとうございました。

会議の経過を記載して、その相違ないことを証するため、ここに署名する。

議長

江原 宏昭

議事録署名委員

石原 文義

議事録署名委員

安藤 幹雄

：備考 上記議事録は、公開用として大山町個人情報保護条例等の規定により、個人情報を削除したものを掲載しております。また、一部要約を行い掲載しております。