

令和6年度 第5回 湯梨浜町農業委員会総会議事録

開催年月日	令和6年8月9日（金）午後3時00分			
開催場所	湯梨浜町役場別館 第3会議室			
出席委員（12名）	1番 土海 政信 委員	2番 下田 健一 委員	3番 尾川 寛信 委員	4番 山田 隆雄 委員
	5番 長谷川 誠一 委員	6番 山下 和子 委員	7番 渡邊 由佳 委員	8番 清水 武敏 委員
	9番 横川 力 委員	10番 中村 弘明 委員	11番 蔵本 孝広 委員	12番 山上 真治 委員
欠席委員（0名）				
出席推進委員（7名）	13番 赤井 保 推進委員	14番 河井 勝重 推進委員	15番 松本 勝男 推進委員	
	17番 伊藤 文夫 推進委員	18番 岡本 章 推進委員	19番 音田 孝好 推進委員	20番 倉本 哲男 推進委員
欠席推進委員（1名）	16番 山本 正義 推進委員			
職務のため出席した職員	事務局長 吉野 和男 副主幹 中村 武史			
提案議案	第18号議案 農地法第3条の規定による許可申請について 第19号議案 非農地の現況証明について 第20号議案 農業振興地域整備計画の変更について 第21号議案 農地転用に伴う事業計画の変更について			
報告事項	なし			

日 程	発 言 者	発 言 の 要 旨
<p>1 開会</p> <p>農業委員会憲章 唱和</p>	<p>事務局</p> <p>河井推進委員 事務局</p> <p>長谷川会長 事務局</p>	<p>それでは定刻となりましたので、ただ今から令和6年度第5回農業委員会の定例総会を開会します。</p> <p>はじめに、農業委員会憲章の唱和を行いますので、皆様ご起立をお願いします。</p> <p>本日の先導役は、議席番号14番の河井勝重 推進委員です。よろしくをお願いします。</p> <p>(農業委員会憲章の唱和)</p> <p>ご着席ください。</p> <p>それでは開会にあたりまして、長谷川会長からごあいさつをいただきます。</p> <p>(長谷川会長あいさつ 中略)</p> <p>ありがとうございました。それでは、本日の出席者報告を致します。</p> <p>農業委員の現員数12人に対し、ただ今の出席委員は12人であります。農業委員会等に関する法律第27条第3項の規定に基づき、出席者が定足数に達しておりますので本総会が成立することを報告します。</p> <p>次に会議の議長ですが、湯梨浜町農業委員会会議規則第4条第1項の規定により、会長が議長となります。それでは、長谷川会長より進行をお願いします。</p>
<p>2 議事録署名委員の指名</p>	<p>長谷川会長 (議長)</p>	<p>日程2.「議事録署名委員の指名について」を議題と致します。このことについてお諮りを致します。本案件につきましては、湯梨浜町農業委員会会議規則第23条第2項の規定により、議長において指名することにご異議はございませんか。</p> <p>(「異議なし」の声)</p> <p>異議なしと認めさせていただきます。それでは議事録署名委員には、議席番号6番の山下和子委員、7番の渡邊由佳委員、両名の方を指名させていただきますのでよろしくお願い致します。</p> <p>なお会議書記におきましては、事務局にお願いを致します。</p>
<p>3 議事</p> <p>議案第18号</p> <p>農地法第3条の規定による許可申請について</p>	<p>(議長)</p> <p>事務局</p>	<p>本日は、報告事項はございません。日程3.議事に移ります。</p> <p>議案第18号「農地法第3条の規定による許可申請について」を議題と致します。説明してください。</p> <p>会議書2頁です。</p> <p>議案第18号「農地法第3条の規定による許可申請について」を説明します。</p>

<p>議案第 20 号 農業振興地域整備計画の変更 について</p>	<p>(議長) 渡邊委員</p>	<p>積は 26 m²です。平成元年頃より耕作できなくなり、原野化したものです。 頁をめくっていただき、3-1 頁が航空写真の位置図です。右側付近に小さく赤色で囲っている箇所です。頁をめくっていただき、3-2 頁が現地の写真です。上の写真は、方角で言えば東側から撮影、下の写真は南側から撮影したものです。次の 3-3 頁が公図ですのでご確認ください。説明は以上です。 説明が終わりました。引き続き現地調査委員による現地確認の報告をしていただきます。議席番号 7 番の渡邊由佳 委員より報告をしてください。 この土地は、自動車が横付けできる道がなく、農機具の搬入が困難な場所です。長らく手が掛けられておらず、雑草や木が繁茂していて、農地として復元が出来ても引き続き農地として維持していくことは極めて困難な場所です。よって、非農地として認めることに問題はないと現地調査委員全員で確認しました。以上です。</p>
	<p>(議長)</p>	<p>以上で、案件の説明及び現地調査委員の報告を終わります。質疑を行います。皆さんのほうから質疑はございますか。 質疑がないようですので、質疑は終結し、採決を行います。議案第 19 号「非農地の現況証明について」、原案のとおり認めることに賛成の委員の挙手を求めます。 《全員挙手》 全員の方が挙手であります。よって、議案第 19 号「非農地の現況証明について」は、原案のとおり議決致します。</p>
	<p>(議長) 事務局</p>	<p>次に、議案第 20 号「農業振興地域整備計画の変更について」を議題と致します。説明してください。 会議書 4 頁です。 議案第 20 号「農業振興地域整備計画の変更について」を説明します。 次のとおり、農業振興地域の整備に関する法律第 13 条第 1 項の規定による農業振興地域整備計画の変更について湯梨浜町長から提出されたので、同法施行規則第 3 条の 2 第 2 項の規定により、本委員会の意見を求めるものです。 (資料は 4-1 頁～4-2 頁) 番号 1 所有者及び申請者は、高知県南国市●●。土地の表示は、大字高辻——。地目は田、面積は 934 m²。もう 1 筆、大字高辻——。地目は田、面積は 429 m²。</p>

<p>議案第 21 号 農地転用に伴う事業計画の変更について</p>	<p>(議長)</p> <p>(議長)</p> <p>事務局</p>	<p>この 2 筆については、以前貸し付けをされていた農地でありました。借受人において農業用資材置場とされ、農地への再生が困難となったものです。今後においても資材置場として貸し付け利用したいため、農業振興地域農用地の指定除外申請をしたものであります。</p> <p>頁をめくって頂き 4-1 頁が航空写真の位置図で、中央付近に赤色で示しています 2 筆です。次の 4-2 頁が公図ですのでご確認ください。説明は以上です。</p> <p>以上で説明が終わりました。これより質疑を行います。皆さんのほうから質疑はございますか。質疑がないようですので、質疑は終結し採決を行います。議案第 20 号「農業振興地域整備計画の変更について」、原案のとおり認めることに賛成の委員の挙手を求めます。</p> <p>《全員挙手》</p> <p>全員の方が挙手であります。よって、議案第 20 号「農業振興地域整備計画の変更について」は、原案のとおり意見決定を致します。</p> <p>次に、議案第 21 号「農地転用に伴う事業計画の変更について」を議題とします。説明してください。</p> <p>会議書 5 頁です。</p> <p>議案第 21 号「農地転用に伴う事業計画の変更について」を説明します。</p> <p>令和 5 年 5 月 10 日に開催した令和 5 年度第 2 回湯梨浜町農業委員会定例総会において議決された農地法第 5 条の規定による転用案件について、次のとおり、農地法関係事務処理要領の制定について、第 4 の 6 (3) オに規定する事業計画の変更を希望していることから、これを鳥取県知事に進達することについて、本委員会の意見を求めるものです。</p> <p>(資料は、5-1 頁～5-5 頁)</p> <p>番号 1 この表の土地の所在から譲受人の情報は、令和 5 年 5 月 10 日に提出した当時の内容となります。土地の所在は、はわい長瀬——他 4 筆。地目はいずれも田です。面積は、記載のとおりで、5 筆合計 6,660 m²です。譲渡人は、記載の 4 名で、譲受人は、米子市●●株式会社でした。</p> <p>この度の事業計画の変更は、当初計画の住宅用地の建売住宅 25 棟から、変更後の計画を住宅用地の特定建築条件付売買予定地 25 棟とするものです。これ以外のことについては当初計画のとおりであります。</p> <p>まず、当初申請時の状況を表の下に記載しています。</p>
--	------------------------------------	--

		<p>令和 5 年 4 月 24 日付で申請人より、「農地法第 5 条の許可申請書」が提出され、令和 5 年 5 月 10 日の令和 5 年度第 2 回農業委員会定例総会において、原案のとおり意見決定をいたしました。この案件は、3,000 ㎡を超える転用案件のため、県の常設審議委員会に諮り意見を求める必要があったことから、③から⑥を経たうえで、最終、令和 5 年 6 月 23 日付で鳥取県から転用許可書が交付された案件でした。</p> <p>この度、令和 6 年 7 月 23 日付で、譲受人である●●株式会社から、農地転用事業計画変更申請書が提出されたものです。</p> <p>場所の確認です。次の 5-1 頁、航空写真の位置図をご覧ください。中央付近に赤色で囲っている 5 筆です。次の 5-2 頁をお願いします。補足資料です。</p> <p>この度の事業計画の変更は、建売住宅から特定建築条件付売買予定地に変更するものです。建売住宅と特定建築条件付売買予定地についての説明です。建売住宅とは、転用事業者自らが住宅を建築したうえで、土地と住宅をセットで販売するものです。一方、特定建築条件付売買予定地とは、転用事業者が土地の造成のみを行って土地を販売し、土地を購入した者が住宅を建築するものです。なお、この特定建築条件付売買予定地には、次の要件があります。</p> <p>まず、転用事業者は、土地購入者と土地の売買契約を締結する場合は、次の事項を契約書に記載することが必要です。土地購入者は、土地の売買契約締結から概ね 3 か月以内に住宅建築の請負契約を締結すること、土地購入者が概ね 3 か月以内に建築請負契約を締結しなかった場合には、土地の売買契約を解除することです。さらに、転用事業者は、土地の全てを販売することができないと判断したときは、販売できなかった土地に自ら住宅を建築することとされています。</p> <p>この度の●●株式会社の農地転用事業計画変更申請の概要ですが、当初の事業計画に基づき実施した事業としては、申請地 5 筆の農地を取得し、造成工事を行い 25 区画の宅地を形成されました。次の 5-3 頁をご覧ください。</p> <p>これは当初計画の土地利用計画図であり、実際このとおりに土地造成をされたものです。黄色が宅地部分で 25 区画、緑色が広場で 1 区画、茶色が道路でございます。再度 5-2 頁をお願いします。</p> <p>当初の事業計画どおりに事業ができない理由としては、転用事業者は不動産業者であり、住宅の建築が困難となったものです。</p> <p>次に、変更申請をする必要性としては、転用事業者が土地を所有していても建築の見込みが立</p>
--	--	---

	<p>(議長) 山上委員</p> <p>事務局</p> <p>山上委員 (議長) 山田委員 事務局</p>	<p>たないため、記載の 7 社の建築業者に土地の購入と売建住宅の条件で依頼する必要があったとのこと。なお、新たに生じる周辺農地への影響はありません。</p> <p>その他、現在の進捗状況等として、現在建築中が 3 区画、近日着工予定が 3 区画、年内の着工予定が 8 区画、年明け以降の着工予定が 11 区画とのこと。また、建築が困難な業者が発生した場合は、●●株式会社の責任で建築可能な業者に転売し、住宅建築を実施すること。当初の事業計画期間内である 6 年以内には完了すること、1 年ごとに進捗状況を報告すること、今後は同様の事態を起こさないこととなっています。</p> <p>5-4 頁をご覧ください。現地の現況写真です。上の写真は南西側から、5-3 頁で言えば、①の区画から撮影したものです。下の写真は、南東側から、5-3 頁で言えば、⑭の区画から撮影したものです。転用面積が広範囲であるため、この写真では全体が見えにくいですが、造成工事は完了し、25 区画の宅地、1 区画の広場、道路は設置済です。</p> <p>5-5 頁をご覧ください。5-2 頁で、7 社の建築業者への土地の販売、現在の進捗状況を説明したものを土地利用計画図に落としたものです。A が現在建築中、B が近日着工予定、C が年内着工予定の区画です。無記入は年明け以降の着工予定の区画です。区画のいくつかは、土地の名義が建築業者から個人名義に変更されているものもあります。</p> <p>以上、この農地転用事業計画変更申請については、転用事業者において、事前に許可権者である県の指導を受けて作成、提出されています。許可権者である県においては、この事業計画の変更を行えば、転用目的を実現することができるものとして取り扱われます。説明は以上です。</p> <p>説明が終わりました。これより質疑を行います。皆さんのほうから質疑はございますか。</p> <p>●●株式会社は不動産業者で、当初申請時から建売住宅は現実的ではなく、特定建築条件付売買予定地が適切であったと思いますが、それにならなかった経緯はあるのでしょうか。</p> <p>申請自体が建売住宅であり、必要な添付書類である見積書や融資証明書なども揃っていたため、申請から許可まで至ったものです。</p> <p>わかりました。</p> <p>その他に質疑はございますか。</p> <p>当初計画の建売住宅を変更した一番の原因は何だったのでしょうか。</p> <p>建売住宅で顧客を呼ぶことが厳しかったようです。顧客を呼ぶという点では、記載の建築業者のほうの方が長けていることから計画を変更されるものです。</p>
--	---	---

	<p>山田委員 事務局 (議長)</p> <p>河井推進委員 事務局</p> <p>河井推進委員 (議長)</p> <p>音田推進委員 事務局 (議長)</p>	<p>要するに計画が甘かったということですね。 そのとおりだと思います。 その他に質疑はございますか。</p> <p>3,000 m²を超える転用案件であったため、この度県から指摘があったのですか。 転用面積に関係なく、最終の許可権者は県になります。ただし、この度の案件は 3,000 m²を超える転用案件であったため、県農業会議の常設審議委員会に諮り意見を求める必要があったものです。 当初申請については、書類的には何の問題はありませんでした。転用事業者が建売住宅として顧客を見つけて販売することができなくなったことからこの度変更申請されたものです。 わかりました。 この案件は、3,000 m²を超える転用案件であったため、県農業会議の常設審議委員会に諮り意見を求める必要がありました。その前段には現地調査が行われ、転用事業者から建売住宅で大丈夫であると説明を受ければ、申請は通ってしまいます。書類的にも問題がなければ、疑問に思われることなく許可までいったものです。 これは、一度許可した案件であり、事業も進んでいることから途中で止める訳にもならず、県のほうも救済策として、この変更申請を指導したものと推察します。前に進めていくべき案件であると考えます。 その他に質疑はございますか。 申請時に転用事業者の経営状況のチェックは入りますか。 経営状況まではありませんが、会社の定款、事業費がわかる見積書、それに見合う資金繰り、融資証明書なども出してもらっています。それがないことには受付できないことになっています。 その他に質疑はございますか。それでは、質疑は無と認めます。これより採決を行います。 議案第 21 号「農地転用に伴う事業計画の変更について」、原案のとおり認めることに賛成の委員は挙手をお願いします。 《全員挙手》 全員の方が挙手であります。よって、議案第 21 号「農地転用に伴う事業計画の変更について」は、原案のとおり意見決定を致します。以上で議事を終わります。</p>
--	---	--

<p>4 その他</p>	<p>(議長) 事務局 (議長) 事務局 (議長) 事務局 (議長) 事務局 (議長) 事務局 (議長) 事務局 (議長) 事務局 (議長) 事務局 事務局 (議長) 事務局 横川委員</p>	<p>それでは、日程 4.その他に移ります。 (1) 8月農家相談会の日程について、説明してください。 ○8月農家相談会の日程について 8月22日(木) 午前9時～正午 担当：⑪ 蔵本孝広 委員、⑭ 河井勝重 推進委員、⑮ 松本勝男 推進委員 (2) 9月定例総会の日程について、説明してください。 ○9月定例総会の日程について 当初計画 9月10日(火) 午後3時～ 変更案 9月13日(金) 午後3時～ ⇒ 9月13日(金)に決定 現地調査委員：長谷川 会長、土海 会長職務代理 ⑨ 横川 力 委員、⑩ 中村弘明 委員、⑱ 岡本 章 推進委員 (3) 湯梨浜町上下水道料金検討委員会委員の選出について、説明してください。 ○湯梨浜町上下水道料金検討委員会委員の選出について 農業委員会から1名の選出依頼あり⇒協議の結果、渡邊由佳 委員を選出 (4) 今後の研修会の日程について、説明してください。 ○今後の研修会の日程について ①中国四国ブロック農業委員会女性委員研修会 【女性委員対象】 11月7日(木) 午後～ 8日(金) 午前 米子コンベンションセンター ②農業委員会特別研修会(中部ブロック) 【全委員・推進委員対象】 12月17日(火) 13:30～15:30 エースパック未来中心 その他に事務局からございますか。 ○7月24日の農地パトロールの進捗状況について、一番進んでいる班の進捗率と遅れている班の進捗率を報告。今後も適宜調査をお願いします。 農地パトロールについて、班ごとに日程調整していただき進めてください。 その他に事務局からございますか。 ありません。 皆さんから何かございますか。 羽合ライスセンターの現状について、わかる範囲で教えていただきたいのですが。</p>
--------------	--	--

<p>5 閉会</p>	<p>蔵本委員</p> <p>横川委員 (議長)</p> <p>(議長)</p>	<p>廃止は決定です。ただし、8月から電気だけは入れるようになります。これは不測の事態に備えて、いつでも可動できるようにしておくためです。以上です。</p> <p>わかりました。</p> <p>その他に皆さんからございますか。</p> <p>無いようですので以上で終わります。</p> <p>皆さん、ご起立をお願いします。以上を持ちまして、令和6年度第5回湯梨浜町農業委員会定例総会を閉会と致します。お疲れ様でございました。</p> <p>(閉会 午後4時10分)</p>
-------------	--	--