

## 令和6年度 第6回 湯梨浜町農業委員会総会議事録

開催年月日	令和6年9月13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(11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		12番 山上 真治 委員
欠席委員(1名)	11番 蔵本 孝広 委員			
出席推進委員(8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	16番 山本 正義 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(0名)				
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22号議案 農地法第5条の規定による許可申請について 第23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	第1号 農地法施行規則第29条第1号に係る農地転用(2アール未満の農業用施設)の届出について			

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>松本推進委員 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6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15番の松本勝男 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11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8番の清水武敏委員、9番の横川 力委員、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 報告事項</p> <p>第1号</p> <p>農地法施行規則第29条第1号に係る農地転用(2アール未満の農業用施設)の届出について</p>	<p>(議長)</p> <p>事務局</p>	<p>日程3.報告事項に入ります。</p> <p>報告事項第1号「農地法施行規則第29条第1号に係る農地転用(2アール未満の農業用施設)の届出について」を説明してください。</p> <p>会議書2頁です。</p> <p>報告事項第1号「農地法施行規則第29条第1項に係る農地転用(2アール未満の農業用施設)</p>

<p>4 議事 議案第 22 号 農地法第 5 条の規定による許可申請について</p>	<p>(議長)</p> <p>(議長)</p> <p>事務局</p>	<p>の届出について」を説明します。</p> <p>次のとおり、農地法第 4 条第 1 項第 8 号及び同法施行規則第 29 条第 1 号に規定する農業用施設を設置したい旨の届出書が提出されたので、報告するものです。</p> <p>(資料は 2-1 頁～2-2 頁)</p> <p>番号 1 届出人は、はわい長瀬●●。土地の所在、はわい長瀬——。地目は畑、面積は 152 m<sup>2</sup>。その内、転用面積は 52 m<sup>2</sup>で農業用倉庫を設置するものであります。</p> <p>頁をめくっていただき、2-1 頁が航空写真の位置図で、右側付近に青色及び赤色で囲っている箇所です。該当地番全体を青色、転用部分を赤色で示しています。</p> <p>次の 2-2 頁が設置する農業用倉庫の平面図及び断面図です。左にあるのは平面図で、倉庫が約 36 m<sup>2</sup>、外倉庫、いわゆる軒先部分が約 16 m<sup>2</sup>の合計 52 m<sup>2</sup>です。右下は、倉庫を正面から見た断面図、右上は、横から、方角で言えば南側から見た断面図になりますのでご確認ください。</p> <p>以上、2 アール、200 m<sup>2</sup>未満の農業用施設設置の届出の説明を終わります。</p> <p>以上で説明が終わりました。報告事項でございますので、皆さんのご了承をお願い致しますが、皆さんの方からお尋ねがございましたら、どうぞ挙手のうえ発言をしてください。</p> <p>それでは無いようですので、以上で報告事項は終わります。</p> <p>次に、日程 4.議事に移ります。</p> <p>議案第 22 号「農地法第 5 条の規定による許可申請について」を議題と致します。説明してください。</p> <p>会議書 3 頁です。</p> <p>議案第 22 号「農地法第 5 条の規定による許可申請について」を説明します。</p> <p>次のとおり、農地法第 5 条第 1 項の規定による許可の申請があったので、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 3-1 頁～3-8 頁)</p> <p>番号 1 土地の所在、大字田後——。地目は田。転用面積は 566 m<sup>2</sup>です。転用計画の用途は、住宅用地。施設概要は、特定建築条件付売買予定地 2 区画、住宅は 2 棟の建築です。特定建築条件付売買予定地の説明を欄外に記載しています。これは、転用事業者が土地の造成のみを行って土地を販売し、土地購入者が住宅を建築するものです。この特定建築条件付売買予定地としての土地販売には記載の要件があります。</p>
---	------------------------------------	--

		<p>転用事業者から土地を購入した者は、土地の売買契約を締結してから、概ね3か月以内に、住宅を建築する契約をする必要があります。この住宅を建築する契約をしなかった場合には、土地購入自体の契約が解除になるものです。要するに土地購入のみでなく、一定期間内に必ず家を建てていくということです。</p> <p>また、転用事業者は、土地の全てを販売することができないときは、販売できなかった土地に転用事業者自らが家を建てるといえるものです。最後は転用事業者が責任を持って、住宅建築をする必要があります。</p> <p>表に戻り、転用計画の建築面積は2棟合計で134.36㎡です。この面積は、2区画とも土地の販売ができなかった場合に、転用事業者が住宅を建築する場合の面積です。</p> <p>譲受人は、倉吉市の株式会社●●。この株式会社●●が転用事業者となります。譲渡人は、田後●●です。契約内容は、売買による所有権移転。立地基準の判定に係る農地区分は、第3種農地。区分決定根拠は、後で関係資料を見ていただきますが、上水道、下水道が埋設されている道路に接しており、申請地の500m以内の距離に、二つ以上の教育施設や公共施設等がある農地であることから「管理設道路沿道の区域」と判断しました。許可根拠規定は、第3種農地であるため、原則許可となります。都市計画区分は、非線引きの都市計画区域内で、公共投資有です。</p> <p>事業内容は、特定建築条件付売買予定地2区画。場所にもよりますが、15cmの表土をすきとり、高さ40cmから60cmの盛土造成を行います。申請地の東側隣接農地との境界線には、高さ90cmのL型擁壁を設置、2区画の1棟目と2棟目の敷地境界線には、高さ60cmのL型擁壁を設置し、土砂の流出を防ぐ対策を取るものです。農業振興地域整備計画において農用地からは除外済み。土地改良区の意見書が添付されています。申請地の東側隣接農地所有者の同意書が添付されています。</p> <p>頁をめくって頂き、3-1頁が航空写真の位置図で、右下付近に赤色で囲っている箇所です。先ほど、第3種農地の区分決定根拠の説明で、申請地の500m以内の距離に、二つ以上の教育施設や公共施設等があると申しましたが、この写真の左上隅に茶色の屋根の教育施設、中央上部には、医療施設があり、ともに500m以内の距離です。また、赤色で囲っている申請地の北側は町道、南側は県道に接しており、ともに上水道、下水道が埋設されている道路です。</p> <p>次の3-2頁が現地の写真です。上の写真は、南側の県道側から撮影、下の写真は北側の町道側から撮影したものです。</p>
--	--	---

	(議長)	<p>次の3-3頁が公図です。縦に見ていただきますが、申請地は黄色で囲っています。水路は青色、道路は茶色で示しています。申請地の東側隣接地の——番、この地目は田で、所有者の同意書が添付されています。</p> <p>次の3-4頁が土地利用計画図です。申請地を2つに分割し、北側に1棟、南側に1棟の住宅を建築するための土地造成を行うものです。この3-4頁を拡大したものが、次の3-5頁と3-6頁になります。</p> <p>まずは、3-5頁をご覧ください。申請地を2つに分割した北側、A号地の土地利用計画図です。西側の隣接境界線については、既存のL型擁壁や既存のコンクリート壁で対応するものです。東側の隣接境界線については、一部は既存のL型擁壁で対応しますが、農地との隣接境界線には、新たに高さ90cmのL型擁壁を設置されます。また、A号地とB号地の敷地境界線には、高さ60cmのL型擁壁を設置されます。上水道は緑色線、下水道は赤色線で示しており、ともに北側町道に埋設の給水本管、下水本管につなげます。雨水は青色線で示しており、最終的には北側町道の道路側溝に流す計画です。</p> <p>次の3-6頁が申請地を2つに分割した南側、B号地の土地利用計画図です。西側の隣接境界線については、既存のコンクリート壁で対応するものです。東側の隣接境界線は、農地との境界になるため、新たに高さ90cmのL型擁壁を設置されます。上水道は緑色線、下水道は赤色線で示しており、ともに南側県道に埋設の給水本管、下水本管につなげます。雨水は青色線で示しており、最終的には南側県道の道路側溝に流す計画です。</p> <p>次の3-7頁が建築部分の平面図です。これは先ほどの3-4頁、3-5頁、3-6頁にも記載がありましたが、転用事業者である株式会社●●が、土地を販売することができないときに自らが家を建てる場合の平面図です。左側がA号地の1階、2階の平面図、右側がB号地の1階、2階の平面図です。次の3-8頁、縦に見ていただきますが、A号地、B号地の2棟の立面図ですのでご確認ください。</p> <p>以上、申請につきましては、周辺への土砂流出の恐れは無く、日照や通風に与える影響も無いことから、周辺の営農条件に支障を及ぼすものではありません。よって、農地法第5条第2項各号には該当しないため、許可要件を満たしているものと考えられます。説明は以上です。</p> <p>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9番の横川 力委員より報告をしてください。</p>
--	------	--

<p>議案第 23 号 農地転用に伴う事業計画の変更について</p>	<p>横川委員  (議長)  山田委員 事務局 山田委員 (議長)  (議長)  事務局</p>	<p>この転用申請について、西側隣接地は 2 棟の宅地、東側隣接地は 1 棟の宅地となっており、また、東側隣接農地の所有者の同意書が添付されています。雨水や汚水の対策も取られ、隣接農地との境界には L 型擁壁が設置され、土砂流出の恐れはありません。周辺農地への支障もないことから、この転用計画を認めることについて、問題ないことを現地調査委員全員で確認しました。以上です。</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。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>実際に土地購入者が住宅を建築する際に、平面図等がこの定例総会に提示されますか。</p> <p>提示はありません。</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>質疑がないようですので、質疑は終結し、これより採決を行います。議案第 22 号「農地法第 5 条の規定による許可申請について」、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》</p> <p>全員の方が挙手であります。よって、議案第 22 号「農地法第 5 条の規定による許可申請について」は、原案のとおり意見決定を致します。</p> <p>次に、議案第 23 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 4 頁です。</p> <p>議案第 23 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 6 年 4 月 15 日に開催した令和 6 年度第 1 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 4-1 頁～4-5 頁)</p> <p>番号 1 この表の左側の土地の所在から譲受人までの情報は、令和 6 年 4 月 15 日に提出した当時の内容となります。</p> <p>土地の所在、大字上浅津——。地目は田、転用面積は 516 m<sup>2</sup>です。</p>
--	--	---

		<p>譲渡人は、神奈川県川崎市●●。譲受人は、倉吉市の株式会社●●です。</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4棟から、変更計画として、住宅用地の特定建築条件付売買予定地4棟とするもの。また、事業期間について、当初計画の転用許可日から6ヶ月を、変更計画として、転用許可日から4年9ヶ月と期間の延長をするものです。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。令和6年3月22日付で申請書が提出され、4月15日の令和6年度第1回定例総会において「原案のとおり意見決定」をしました。最終、4月26日付で許可権者である県から転用許可書が交付された案件でした。</p> <p>この度、8月23日付で、譲受人である株式会社●●より「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4-1頁、航空写真の位置図をご覧ください。中央少し右側付近に赤色で囲っている箇所です。その右、東側隣りの青色で囲っている地目は宅地で、同じ地権者です。この2筆を併せて4棟の住宅を建築される計画です。</p> <p>次の4-2頁をお願いします。補足資料です。四角枠の下からの記載をご覧ください。</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、まず、当初の事業計画に基づき実施した事業としては、申請地の農地部分と東側隣接の宅地部分の2筆を取得し、既存建物3棟、農地部分にあった農機具小屋、宅地部分にあった母屋と車庫兼倉庫の解体工事を完了し、現在は全体の敷地を整地中です。</p> <p>次に、当初の事業計画どおりに事業ができない理由、変更理由として、建売住宅から特定建築条件付売買予定地の変更理由としては、顧客が希望される住宅のデザインや家族構成等を考えると、株式会社●●がデザインした住宅を建築してから販売するとなると、顧客の希望に合わないことが想定されるため、土地を販売して、土地購入者自らが希望する住宅を建築する方向に転換されるものです。</p> <p>事業期間を転用許可日から4年9ヶ月に変更する理由としては、既存建物の解体と埋設物の撤去に期間を要したこと。申請地の南側に少し広い水路がありますが、稲刈が終わってから水を止めて、給水、下水工事、水路の上に床板を設置する工事をする事になったため、さらに期間を要すること。さらには、土地造成後の土地の販売期間を一定期間設けたいという理由からです。</p> <p>新たに生じる周辺農地への影響等はありません。</p>
--	--	---

	<p>(議長)</p> <p>清水委員 事務局</p> <p>清水委員 (議長)</p>	<p>その他として、4区画のうち、土地の販売ができなかった区画については、株式会社●●の責任で、自らが住宅を建築する。転用許可日から4年9ヶ月の間、具体的には令和10年12月までには、事業を完了、4区画に4棟の住宅建築を終える。1年ごとに進捗状況を報告すること。今後は、計画内容を十分検討してから申請書を提出することとなっています。</p> <p>次の4-3頁をご覧ください。これは当初計画の土地利用計画図です。緑色が農地部分、黄色が宅地部分です。既存建物が赤色四角で囲っていますとおり3棟ありました。現在、この既存建物は撤去されていますが、撤去に期間を要したとのこと。また、全体を整地し、4区画の宅地にするものです。さらに、南側の町道と敷地の間に水路があるため、敷地、4区画への進入路として水路の上に床板を設置する必要がありますが、上下水道工事とともに、稲刈後に実施されるものです。土地造成後には、宅地4区画を整備されます。</p> <p>次の4-4頁をお願いします。8月下旬に撮影した現地の現況写真です。上の写真は南東側から全体を撮影したもの、下の写真は、南西側から全体を撮影したものです。整地中の写真になります。なお、本日の現地調査の時に、調査委員さんに現況を確認してもらっています。</p> <p>4-5頁をご覧ください。これは標準的な建物の位置図です。左側から1号地から4号地とあります。最終的に土地の販売ができなかった区画には、株式会社●●の責任において、住宅を建築する際の建物の配置図となります。</p> <p>以上、この農地転用事業計画変更申請については、許可権者である県と事前協議のうえ提出していただいています。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。本案件につきましては、本日、現地確認に出向いておりますが、現地調査の報告は4月15日に終えています。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>この4区画は、購入者があるのでしょうか。</p> <p>4区画のうち、いくつかの区画は販売の目途がついているようです。この転用事業者は、これまでも他の地区ではありましたが、販売できなかった区画に自らが住宅を建築して販売している実績もあります。</p> <p>わかりました。</p> <p>その他に質疑はございますか。</p>
--	--	---



6 閉会	<p>(議長) 事務局</p> <p>(議長) 事務局</p> <p>(議長)</p> <p>(議長)</p>	<p>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</p> <p>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】</p> <p>12月17日(火)13:30～15:30 エースパック未来中心</p> <p>(3)地域計画にかかる「目標地図」素案の作成について、説明してください。</p> <p>○地域計画にかかる「目標地図」素案の作成について</p> <p>資料により説明</p> <p>【目標地図素案作成の考え方】</p> <p>① 地域の数は6地域とし、6つの地域計画にかかる目標地図を作成する。</p> <p>② 10年先は未確定のため、現況地図を目標地図として作成する。</p> <p>③ 毎年見直しをかけて更新する。</p> <p>④ 10年かけて10年後の目標地図を完成させる。</p> <p>⇒全員一致で、目標地図素案の考え方は、説明のとおりで良とする。</p> <p>(4)その他、事務局から何かございますか。</p> <p>○2点連絡します。</p> <p>①農地パトロールは、10月31日までに完了してください。</p> <p>7つの班の内、現時点で1つの班が調査完了しています。</p> <p>②各部会の開催により、建議書の内容協議を進めてください。</p> <p>年度当初計画では、11月上旬に町長に建議書を提出予定としています。参考までに、昨年度は令和5年12月6日に提出しています。事務局からは以上です。</p> <p>建議書の内容協議について、各部会長は、日程調整をお願いします。</p> <p>その他に皆さんから何かございますか。</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6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45分)</p>
------	---	---