

## 令和3年 第2回 真庭市農業委員会総会 議事録

1. 開催日時 令和3年2月10日(水)  
午前10時00分から午前11時15分
2. 開催場所 本庁舎 2階 大会議室
3. 出席委員 (44人)  
会長 19番 矢谷光生  
職務代理 18番 石原誉男  
農業委員 1番 樋口昌子 2番 池田 実 3番 田中秀樹 4番 小田明美  
5番 福島康夫 6番 澤本基兄 7番 山懸将伸 8番 岡田耕平  
9番 武村一夫 10番 中山克己 11番 池本 彰 12番 新田 孝  
13番 長鉦忠明 14番 妹尾宗夫 15番 中島寛司 16番 綱島孝晴  
17番 松本正幸  
推進委員 20番 梶原啓二 21番 平 義男 22番 小林和夫 23番 沼本通明  
24番 市本裕司 25番 下山史朗 26番 松下 功 27番 福島史利  
28番 太安隆文 29番 渡邊次男 30番 市 登 31番 綱本郁三  
32番 長尾 修 33番 三村訓弘 34番 高谷明弘 37番 池田和道  
38番 各務和裕 39番 東郷朝夫 40番 山中正義 41番 池田久美子  
42番 井上 達 43番 入澤靖昭 44番 佐子ゆかり 45番 筒井一行  
46番 石田 勉
4. 欠席委員 (2人)  
農業委員 無し  
推進委員 35番 岡 俊彦 36番 池田琢璽
5. 議事日程  
日程第1 議事録署名委員の指名について  
日程第2 議案第8号 農地法第3条の規定による許可申請書の審議について  
日程第3 議案第9号 農地法第4条の規定による許可申請書の審議について  
日程第4 議案第10号 農地法第5条の規定による許可申請書の審議について  
日程第5 議案第11号 農地法第5条の規定による許可に係る農地転用事業計画変更の審議について  
日程第6 議案第12号 基盤強化法第19条の規定による農用地利用集積計画の決定について  
日程第7 議案第13号 基盤強化法第19条の規定による農地中間管理権の農用地利用集積計画の決定について  
日程第8 議案第14号 農地中間管理事業法第18条7項の規定による農用地利用配

分計画に係る意見について

日程第9 議案第15号 耕作放棄地に係る農地法第2条第1項の「農地」に該当するか否かの判断について

その他

**6. 農業委員会事務局職員**

事務局長 戸田典宏 事務局次長 下平直勲 主幹 杉井正巳 主事 梶原千裕  
山本知実

**7. 会議の概要**

(午前10時00分 開会)

事務局長 それでは、改めまして皆さんおはようございます。  
ただいまから令和3年2月総会を開会いたします。  
それでは、まず会長よりご挨拶をお願いしたいと思います。よろしくお願  
い  
します。

会 長 おはようございます。早朝よりご苦労さまです。  
2月になりまして、立春のほうも過ぎました。まだまだ朝夕かなり冷え込ん  
でおります。三寒四温を繰り返しながら確実に春のほうへ向かっているとい  
うふうに思います。  
新型コロナのほうもやや人数的には減ってきておりますけど、今後も予断を  
許さない状況であろうというふうに思います。しっかりと気をつけなければ  
ならないということでもあります。  
各農家のほうも今年の作付を考えて、そろそろ準備をしかける時期だろうと  
いうふうに思います。3月になりましたら再生協議会のほうからの調査書も  
出るというふうに思います。今年がどのような状況になるか、コロナが収束  
していく方向に向かっていければ、農産物のほうもかなり流通をするんでは  
ないかというふうに思います。そこは分からないわけですが、しっかりと  
また今年も頑張って作付、作っていきたいというふうに思いますので、皆さ  
んも頑張っていきましょう。  
それでは、これより2月総会を開会したいと思います。よろしくお願  
い  
いたします。

事務局長 ありがとうございます。  
それでは、本日の欠席委員はございません。ただいまの出席委員は19名中  
19名で定足数に達しておりますので、2月総会は成立しております。  
真庭市農業委員会会議規則第5条により、議長は会長が務めることとなっ  
て  
おりますので、以降の議事進行について会長よりお願いいたします。

議 長 それでは、これより議事に入ります。  
本日の議事日程は、お手元に配付しているとおりでございます。  
日程1、議事録署名委員の指名を行います。  
本総会の議事録署名委員は、会議規則第35条の規定により、議長において  
指名させていただくことにご異議ございませんか。

<「異議なし」の声>

議 長 異議なしの声がございます。  
それでは、議事録署名委員は、13番委員、15番委員を指名いたします。  
日程2、議案第8号、農地法第3条の規定による許可申請書の審議について

を議題といたします。

番号1について、事務局の説明をお願いいたします。

事務局主事 議長。

議長 はい、事務局。

事務局主事 議案第8号、農地法第3条の規定による許可申請書の審議について。

1ページをお開きください。

本日審議していただく案件は8件でございます。農地法第3条第2項の各号におきましては、申請書によって審議しました結果、全件とも該当しないため、許可要件の全てを満たしていると考えます。

番号1でございますが、北房の譲渡人が、相手方の要望により、同じく北房の譲受人に、申請農地、畑1筆558㎡を、売買によります所有権の移転の申請でございます。ご審議方よろしく申し上げます。

議長 それでは、現地調査を行った結果について、23番推進委員さんから説明をお願いいたします。

23番推進委員 23番。

議長 はい、23番推進委員。

23番推進委員 それでは、1番の現地確認について報告をさせていただきます。

去る2月4日に譲受人、私、農業委員の3名で農地の利用状況等を確認いたしました。譲渡人と譲受人は同じ地域に居住をされており、当該地については譲受人が約8年ぐらい前から大豆などを栽培して、管理も行っている土地であります。譲渡人は高齢であり、子供さんも帰って耕作する意思がないということで今回の話がまとまりました。当該地は現在大豆を植えましたけれども、近くにある菜園場にブドウを植えたという関係もありますので、今後菜園場として耕作を行うことにしておるようでございます。耕作状況についてですけれども、譲受人はトラクターなど農機を所有しており、当該地の隣地を含め、3反でブドウ等の栽培を行っております。当該地は十分に管理、耕作されておりました、引き続き自ら耕作すると見込まれるというふうに思います。その他指摘事項はありません。

以上です。

議長 ありがとうございます。

続きまして、番号2について事務局の説明をお願いいたします。

事務局主事 番号2でございますが、まず議案の修正をお願いします。

譲渡理由が「相続人不在」となっておりますが、正しくは「相続人不存在」になります。「存」の漢字が抜けておりました。大変申し訳ありませんでした。

勝山の譲渡人である相続財産管理人が、相続人不存在により、被相続人のお

いに当たる落合の譲受人に、申請農地、田1筆2, 839㎡、畑7筆10, 313㎡を、売買によります所有権の移転の申請でございます。ご審議方よろしくお願ひします。

議長 それでは、現地調査を行った結果について、25番推進委員さんから説明をお願いいたします。

25番推進委員 議長。

議長 はい、25番推進委員。

25番推進委員 25番推進委員です。

議案番号2につきまして、説明させていただきます。

議案番号2につきまして、1月30日、譲受人立会ひの下で現地確認を行いました。権利移転する事由の詳細ですが、譲渡人は亡A氏の相続人不存在の財産管理をしていたところ、亡A氏のおいとこのほど売買の話がまとまり、譲受人が申請農地を取得するものです。譲受人の耕作状況なんですけど、譲受人は兼業農家で、申請地取得後は親が営む穀物商で必要な穀物を地元農家と共同して作業し、販売購入する予定です。なお、畑と田があるんですけど、この中の畑作については現在雑草地になっているので徐々に造成して耕作する予定です。必要な農作業に従事すると認められます。また、譲受人と話をしている中で、畑作は二、三年困難なため、少しずつ造成をしてトウモロコシを作付し、その後に黒豆などを作付する予定とのことでした。その他指摘事項はありません。ご審議方よろしくお願ひします。

議長 ありがとうございます。

続きまして、番号3について事務局の説明をお願いいたします。

事務局主事 番号3でございますが、落合の譲渡人が、農業廃止により、同じく落合の譲受人に、申請農地、北房の田1筆1, 333㎡、落合の田5筆2, 612㎡、合計田6筆3, 945㎡を、売買によります所有権の移転の申請でございます。ご審議方よろしくお願ひします。

議長 それでは、現地調査を行った結果について、この件は担当地区が分かれていますので2人の委員さんから説明をいただきます。

まず、22番推進委員さんから説明をお願いいたします。

22番推進委員 22番推進委員です。

議長 はい、22番推進委員。

22番推進委員 番号3についてご報告します。私からは先ほどありました1行目の北房分のみについてご説明いたします。

2月1日、譲受人立会ひで現地確認をいたしました。譲渡人については電話で聞き取りをさせていただきました。両者は同一地区内に住む知り合ひでありまして、譲渡人は今までこの田においては耕作を委託しておりまして、農

業を常々廃業したいと考えておったそうです。譲受人は米、大豆、小豆等の穀物を商っておりまして、自らも小豆栽培をすべく画策しておったところですので。このたび両者の希望が一致したことにより、売買が成立したということでもあります。譲受人の耕作状況ですけれども、ここに載っておりますのは非常に狭い11アールなんですけれども、近い将来70から80アールの小豆栽培を計画しておりまして、本件以外にも田畑を購入すべく交渉とか手配中であると説明してくれました。農機具につきましては、本田の譲渡と同時にトラクターも譲り受けるということでありまして、農機具の心配はないと思います。また、豆の栽培を計画しておりまして、豆のコンバインは自分で所有しているということでもあります。したがって、将来の耕作については問題ないと観察しました。その他指摘事項はございません。審議方よろしく願いいたします。

議長 ありがとうございます。

続いて、現地調査を行った結果について、28番推進委員さんから説明をお願いいたします。

28番推進委員 議長。

議長 はい、28番推進委員。

28番推進委員 28番推進委員です。

番号3について説明いたします。

去る1月30日に譲受人と現地確認及び聞き取り調査を行いました。権利移転する事由の詳細及び譲受人の世帯員の耕作状況などに関しましては、先ほど22番推進委員の方の説明のとおりでございますので省略をさせていただきます。

以上のように特に指摘事項はありませんので、よろしく願いいたします。

議長 ありがとうございます。

続きまして、番号4について事務局の説明をお願いいたします。

事務局主事 番号4でございますが、市外の譲渡人が、農業廃止により、落合の譲受人に、申請農地、田2筆1, 342㎡、畑1筆273㎡を、経営移譲によります所有権の移転の申請でございます。ご審議方よろしく願いします。

議長 それでは、現地調査を行った結果について、28番推進委員さんから説明をお願いいたします。

28番推進委員 議長。

議長 はい、28番推進委員。

28番推進委員 28番推進委員です。

番号4について説明いたします。

去る1月30日、譲受人と現地確認、譲渡人とは電話にて聞き取り調査を行

いました。権利移転する事由の詳細ですが、譲渡人は現在岡山市に住んでおり、実家の両親が亡くなり、空き家登録をしていたところ、そして農業廃止を考えていました。今回、譲受人が空き家を購入、入居したことにより農地移転の話がまとまったことでもあります。譲受人の家族及び耕作状況ですが、譲受人は空き家に昨年から入っておりまして、現在4人家族で両親と申請者夫婦、4人でございます。農業には3人で従事しております。これは昨年から権利移転してやっております。農地取得後は野菜を中心に耕作をしていくということでございます。なお、農機具は小型耕運機2台、草刈り機2台などを保有しており、農地取得後も全力で農業に取り組むということなので、どうかよろしく願いいたします。その他指摘事項はありません。よろしく願いいたします。

議 長 ありがとうございます。

続きまして、番号5について事務局の説明をお願いいたします。

事務局主事 番号5でございますが、市外の譲渡人が、農業廃止により、落合の譲受人に、申請農地、田2筆2, 396㎡、畑1筆219㎡を、売買によります所有権の移転の申請でございます。ご審議方よろしく願いいたします。

議 長 それでは、現地調査を行った結果について、14番委員さんから説明をお願いいたします。

14番委員 議長。

議 長 はい、14番委員。

14番委員 14番です。

番号5について説明いたします。

譲受人、譲渡人はもともと近隣でありまして、譲渡人は既に市外、岡山市へ若いときから移住しております。この地には両親がおられましたけども、その方が亡くなられて、その頃から譲受人がその方の農地を管理しておりました。このたびその譲渡人の実家の家屋と農地を全て譲り受けて営農されます。譲受人は既に実家が近くにありまして、我が家の農地を含めて熱心に野菜などを耕作して農業をしておられます。今後も両者の農地を適切に管理され、営農を続けられると思いますのでよろしく願いいたします。

議 長 ありがとうございます。

続きまして、番号6について事務局の説明をお願いいたします。

事務局主事 番号6でございますが、この案件は遺言公正証書により所有権を移転するものです。申請農地、田1筆1, 705㎡、畑1筆329㎡を、特定遺贈によります所有権の移転の申請でございます。なお、遺言公正証書の写しにより遺言執行者の確認をしております。ご審議方よろしく願いいたします。

議 長 それでは、現地調査を行った結果について、30番推進委員さんから説明を

お願いいたします。

30番推進委員 30番推進委員です。

議 長 はい、30番推進委員。

30番推進委員 譲渡人、もともと真庭市■■■■の土地を親から相続しておりましたけども、諸事情により妻の家へ婿入りすることになり、それを機に申請地2筆を譲受人がスムーズに相続できるよう遺言公正証書というものを作成していて、今回の譲渡、死亡により遺言公正証書のとおり譲受人が申請地を取得するものです。次に、譲受人は兼業農家であり、譲受人及び譲受人の父親が主に農業に従事しております。利用権設定も含めて4ヘクタール、文書には5.28ヘクタールとなっておりますけども、法界寺を一部返しましたので、今は4ヘクタールと伺っております。農機具としてトラクター4台、田植機1台、コンバイン1台、スプレッダー1台、動噴1台、それぞれ所有し、効率的な農業をしております。その他指摘事項についてはありません。

以上であります。

議 長 ありがとうございます。

続きまして、番号7について事務局の説明をお願いいたします。

事務局主事 番号7でございますが、久世の譲渡人が、同じく久世の譲受人に、申請農地、落合、田1筆140㎡、久世、田2筆2,000㎡、合計田3筆2,140㎡を、贈与によります所有権の移転の申請でございます。ご審議方よろしく申し上げます。

議 長 それでは、現地調査を行った結果について、この件も担当地区が分かれていますので、まず30番推進委員さんから説明をお願いいたします。

30番推進委員 30番推進委員です。

議 長 はい、30番推進委員です。

30番推進委員 この譲受人の方の住所が旧久世町になっておりました。それで一部の土地が旧落合町にある関係で、旧久世町の19番委員さんの同行をいただいて2人で現地調査並びにお話を承りました。譲渡人は譲受人の父の妹であり、以前よりこの田は譲受人一家で耕作をしていました。このたび譲渡人は高齢でもあり、現在入院中とのことで、親族である譲受人に譲渡することになったものです。農作業について、現在は譲受人の父が中心にやっておられます。譲受人は補助的に手伝っている状況です。稲作を中心に野菜栽培もしているようです。農機具としてトラクター、田植機、軽トラック等を所有しておられます。今後は父も高齢であるため、譲受人が中心に取り組むとのことであり、旧落合町のとこの土地につきましては、転作で柿を植えておられました。

以上です。

議 長 ありがとうございます。



それでは、久世分の2筆は私が担当となっておりますので発表させていただきます。

先ほども30番推進委員さんが言われましたように1月31日に譲受人の父親の方から話を伺い、現地を調査いたしました。事由の詳細は今話されたとおりでございます。この久世分の2筆の土地には、以前よりこの譲受人が稲作を作っておられまして、今後も作っていくということでもありました。譲受人の耕作状況、いろいろと父親のほう頑張っておられますけど、今後は息子さんが中心でしっかりとやっていくと力強く言っておられましたので今後も続けていかれるというふうに思います。

以上でございます。よろしくお願いいたします。

続きまして、番号8について事務局より説明をお願いいたします。

事務局主事 番号8でございますが、久世の譲渡人が、労力不足により、落合の譲受人に、申請農地、田1筆529㎡を、贈与によります所有権の移転の申請でございます。ご審議方よろしくお願いいたします。

議長 それでは、現地調査を行った結果について、3番委員さんから説明をお願いいたします。

3番委員 議長。

議長 はい、3番委員。

3番委員 3番です。

番号8について報告いたします。

本件につきましては、1月30日に譲受人立会いの下に現地確認を行いました。権利移転する事由の詳細ですが、譲渡人は高齢で後継者がいないため、耕作する予定はなく、以前から荒地になっておりましたが、譲受人は申請地から6キロほど離れているところに居住しておりますが、息子家族が申請地の近隣地に居宅を建設中で、このたび話がまとまったものです。譲受人の耕作状況ですが、世帯員数は2名で、主に譲受人が専従で妻の補助を受けて耕作しております。耕作は水稻を中心にブドウ等を作付しており、休耕管理地が8アールほどありますが、適正に管理されており、取得地についても農機具またはトラクター、田植機、管理機、草刈り機等を所有しており、今後も耕作していくものと思われまます。水田については営農組合に一部作業委託されておりますが、特に問題ないものと思われまますので、ご審議方よろしくお願いいたします。

議長 ありがとうございます。

以上をもちまして事務局及び地元委員さんからの説明を終わらせていただきます。

これより質疑に入ります。

質問のある方は挙手でお願いいたします。  
質疑はございませんか。

<「質疑なし」の声>

議長

ないようです。

これをもって質疑を打ち切ります。

これより議案第8号を採決いたします。

お諮りいたします。本案は、原案のとおり決することにご異議ございませんか。

<「異議なし」の声>

議長

異議なしと認めます。

よって、議案第8号、農地法第3条の規定による許可申請書の審議については、原案のとおり可決されました。

続きまして、日程3、議案第9号、農地法第4条の規定による許可申請書の審議についてを議題といたします。

番号1について、事務局の説明をお願いいたします。

事務局主幹

議長。

議長

はい、事務局。

事務局主幹

議案第9号、農地法第4条の規定による許可申請書の審議について、本日審議していただく案件は1件でございます。

3ページをお開きください。

番号1でございます。

番号1は追認案件でございます。

申請人（北房）は、現在の母屋と長屋の2棟が老朽化し、母屋のみを先行して解体し、長屋を仮住まいとして利用した後に解体する予定でしたが、解体業者より新居の建設工事に当たり施工が困難との意見を受け、申請地、畑1筆309㎡のうち150㎡を、仮設住宅用地として整備を行っていたため、このたび一時転用申請するものです。一時転用期間は令和2年12月28日から令和3年7月31日となっております。申請人は農地法を理解しておらず、許可を得ないまま整備しており、今後このようなことがないように反省し、てんまつ書が添付されております。農地区分は2種農地と判断されます。転用に伴う費用は、土地造成■■万円、建物施設■■万円。費用の内訳として、■■■■万円。添付書類は、土地利用計画図、平面図、断面図、被害防除計画書、てんまつ書が添付されています。申請地周辺に影響を受ける農地はございません。ご審議方よろしくお願いいたします。

議長

それでは、現地調査を行った結果について、21番推進委員さんから説明をお願いいたします。

21番推進委員 議長。

議長 はい、21番推進委員。

21番推進委員 21番推進委員です。

1につきまして、去る1月30日に申請人立会の下、現地確認を行いました。転用しようとする事由の詳細につきましてですけれども、申請人が長年住んでいる家は老朽建物であり、子供の将来設計にも合わせて現在の自己住宅を壊して新築することとしたものです。そのため、仮設住宅が必要になることから、今年7月まで申請人の所有地である隣の農地を一時的に転用してコンテナハウスによるものを設置するものです。なお、申請人は、仮設住宅で、必要がなくなれば現状の畑に戻すため、転用の手続が必要だとの認識がなく、今回追認案件となったものでございます。申請地の位置ですけれども、申請地は申請人の住宅より北東側の進入道路に隣接したところに位置しております。周囲の状況ですけれども、東が農地で西も農地、畑です、南に道路があって、北は住宅というふうになった位置でございます。周辺の農地への影響ですけれども、申請地は集落内の一面に位置しておりまして、東西に隣接した農地がありますが、東側周辺は申請人の畑であり、西側の畑は一段高くなったところに位置しております。仮設住宅による影響で、日照とか通風等に支障を来すことはないと思われま。

以上のおおりのとおり、本案件について一時転用はやむを得ないものでありますので、よろしく願いいたします。その他指摘事項についてはございません。審議方よろしく願いいたします。

議長 ありがとうございます。

以上をもちまして事務局及び地元委員さんからの説明を終わらせていただきます。

質問のある方は挙手でお願いいたします。

質疑はございませんか。

<「質疑なし」の声>

議長 ないようです。

これをもって質疑を打ち切ります。

これより議案第9号を採決いたします。

お諮りいたします。本案は、原案のとおり決することにご異議ございませんか。

<「異議なし」の声>

議長 異議なしと認めます。

よって、議案第9号、農地法第4条の規定による許可申請書の審議については、原案のとおり可決されました。

続きまして、日程4、議案第10号、農地法第5条の規定による許可申請書の審議についてを議題といたします。

番号1、番号2については関連する内容ですので、事務局より一括して説明をお願いいたします。

事務局次長 議長。

議長 はい、事務局。

事務局次長 議案第10号、農地法第5条の規定による許可申請書の審議について、本日審議していただく案件は7件となっております。

4ページをお開きください。

番号1と番号2は関連しておりますので、一括でご説明させていただきます。

申請人、譲受人（市内法人、■■■■）は、一般廃棄物処理業を営んでいますが、同法人のグループ会社が運営中の事業拡大のため、番号1の申請地、田1筆573㎡と、番号2の申請地、田2筆1,293㎡、3筆合計1,866㎡を、譲渡人（■■■■の2名）から譲り受け、レストラン兼食品加工場を建築するため、転用申請するものです。番号1、番号2の備考欄に記載してありますとおり、関連土地を含め、全体の計画敷地面積は2,274㎡となる事業計画です。農地区分は2種農地と判断されます。転用に伴う費用は、土地購入、2筆で■■■■万円、土地造成■■■■万円、建物施設■■■■万円。資金の内訳として、■■■■万円、うち■■■■からの■■■■円となります。添付書類として、土地利用計画図、平面図、立面図、横断面図、造成計画断面図、被害防除計画書が添付されています。申請地周辺に影響を受ける農地はございません。ご審議方よろしくをお願いいたします。

議長 それでは、現地調査を行った結果について、25番推進委員さんから説明をお願いいたします。

25番推進委員 議長。

議長 はい、25番推進委員。

25番推進委員 25番推進委員です。

議案番号1につきまして、去る1月30日に譲受人の代理人、総務経理部長立会いの下で現地確認を行いました。転用しようとする事由の詳細ですが、譲受人は申請地の隣で野菜などの販売を行っています。ここで、申請地にレストラン兼食品加工場を建て、地元農産物の消費拡大を図るために申請するものです。申請地の位置ですが、国道313号線沿い、■■■■の裏に位置します。周辺の状況ですが、東が田、西は水路と建物、南は建物、北が市道及び畑。周辺農地への影響ですが、申請地に隣接した農地があります

が、農地と建物の間隔を十分取るため、日照、通風に支障を来すことはないと思われます。また、水利組合、周辺農地の同意も得ております。以上のおお、本案件の転用はやむを得ないもので問題ないと思われます。その他指摘事項は特にありません。

引き続きまして、番号2なんです、1と2が譲渡人が違うため、2つに分かれとるだけで、あとその他の内容は全て一緒なんで省略させていただきます。ご審議方よろしくお願ひします。

議長 ありがとうございます。

続きまして、番号3について事務局の説明をお願いいたします。

事務局次長 5ページをお開きください。

番号3でございます。

申請人、譲受人（市外法人）は、宅地建物取引業を営んでいます。譲受人はこのたび譲渡人（落合）の所有する真庭市■■■■番地の田1筆1、536㎡については、高齢により労力不足となり農地の管理が困難となったこと、譲渡人（市外の共有持ち3名）が所有する真庭市■■■■番地の田1筆359㎡については、所有者が3名とも県外に居住しており農地の管理が困難となったことを理由に売買の相談があり、周辺も宅地化が進んでいることから話がまとまり、田2筆、合計1、895㎡を譲り受け、建て売り分譲地を整備するため、転用申請するものです。農地区分は2種農地と判断されます。転用に伴う費用は、土地購入2筆で■■■■万円、土地造成■■■■万円、建物施設■■■■万円。資金の内訳として、■■■■万円。建蔽率は31%。6区画で6棟の建て売り計画となっており、6区画を個別に算出した場合も22%以上となっていますので問題ないと判断されます。添付書類として、土地利用計画図、平面図、立面図、断面図、被害防除計画書が添付されています。

お手元に資料を配付しておりますのでご覧ください。右上に大きく資料と書いた資料です。

この案件につきましては、平成31年3月29日付で農林水産省農村振興局長から建築条件付売買予定地に係る農地転用許可の取扱いについてという通知がされており、この通知に沿った申請となっております。

通知内容についてですが、近年住宅について、そのデザインや家族構成を踏まえた間取り等のニーズが多様化し、建築条件付売買が増加している状況から、建築条件付売買予定地に係る農地転用許可の取扱要領が定められ、この要領に基づき、適正な運用を求めるものとなっています。この取扱要領により、これまで建て売り住宅として許可がされていた取扱いと比べ、既に建てられた物件からの選択ではなく、購入者が選択できる建築業者の幅が広がる

ことや、建物が完成していない時点での土地の引渡し及び地目変更が可能となることで、土地を担保に供しやすくなるといったメリットも生じます。

この建築条件付売買予定地に係る農地転用許可に当たっては、取扱要領において3つの要件があります。1つ目は、農地転用事業者と土地購入者とが売買契約を締結し、当該農地転用事業者または当該農地転用事業者が指定する建設業者と土地購入者とが当該土地に建設する住宅については一定期間内、おおむね3か月以内に建築請負契約を締結することを約すること。2つ目は、一定期間内に建築請負契約を締結しなかった場合には、当該土地を対象とした売買契約が解除されることが当事者間の契約書において規定されていること。3つ目は、農地転用事業者は農地転用許可に係る当該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、販売することができなかった残余の土地に自ら住宅を建築すること。この3つの要件が確実に認められるとき、宅地造成のみを目的とするものに該当しないものとして取り扱うこととされております。

今回の申請に当たり、この取扱要領に基づく添付書類として、標準的な建物の面積、位置等を表示する図面、当該事業の全てを実施するために必要な資力及び信用があることを証する書面等、この書面等には標準的な建物1棟の見積書も含まれております。また、農地転用事業者と土地購入者との間における売買契約書の一般的な契約書の案と、先ほどご説明した3つの要件を実施する旨を記載した転用事業者からの誓約書が添付されております。取扱要領による添付書類については事務局で確認し、不備はございませんでした。また、この申請が許可された場合には、許可に係る工事の進捗状況報告として売買契約の状況、建築請負契約の状況、建築確認の状況、土地の引渡し状況などの報告を求めていくこととなります。

以上、番号3についてご説明させていただきました。申請地周辺に影響を受ける農地はございません。ご審議方よろしくお願いいたします。

議長 それでは、現地調査を行った結果について、25番推進委員さんから説明をお願いいたします。

25番推進委員 議長。

議長 はい、25番推進委員。

25番推進委員 25番推進委員です。

番号3について、去る2月2日に譲受人の代理人、真庭店店長と設計監理者の立会いの下、現地確認を行いました。転用しようとする事由の詳細ですが、今回の譲渡人の宅地、譲渡人というのが3人共同なんですけど、その宅地を現在取得し、新たに住宅を新築しています。隣接農地が休耕田■■■■番地と減反を考えている■■■■番地についても譲渡人と売買の話がまとま

り、建て売り分譲地として造成するための申請を行うものです。申請地の位置ですが、申請地は国道313号線沿いで、[ ]目の前の、[ ]より東へ200mのところのところに位置します。周辺の状況ですが、東、国道と宅地、西、田と宅地、南、市道、北、宅地。周辺農地への影響ですが、申請地に隣接する農地がありますが、本申請は一般的な個人住宅であり、日照、通風に支障を来すことはないと思われます。また、地域の水利組合、農地所有者の同意は得ています。

以上のとおり、本案件の転用はやむを得ないもので問題ないと思われます。その他指摘事項は特にございません。ご審議方よろしくお願ひします。

議 長 ありがとうございました。

続きまして、番号4について事務局の説明をお願いいたします。

事務局次長 番号4でございます。

申請人、譲受人（落合）は、電気工事店を営んでおり、現在は資材置場を津山市内の貸し倉庫と平成30年7月豪雨により半壊した自宅の敷地に分けて利用されています。このたび資材置場を集約するため、先月の総会で住宅建設用地として転用許可を受けた土地に隣接する申請地、田1筆1,594㎡を、譲渡人（市外）から譲り受け、露天資材置場を整備するため、転用申請するものです。申請地は1種農地と判断されますが、1種農地の例外許可基準、住宅その他申請に係る周辺の地域において居住する者の日常生活上または業務上必要な施設で、集落に接続して設置されるものに該当してあります。転用に伴う費用は、土地購入[ ]万円。資金の内訳として、[ ]万円。添付書類として、土地利用計画図、平面図、被害防除計画書が添付されています。申請地周辺に影響を受ける農地はございません。ご審議方よろしくお願ひいたします。

議 長 それでは、現地調査を行った結果について、29番推進委員さんから説明をお願いいたします。

29番推進委員 議長。

議 長 はい、29番推進委員。

29番推進委員 29番推進委員です。

審議番号4番につきましては、去る2月1日に譲受人立会いの下、現地確認を行いました。転用しようとする事由の詳細についてですが、譲受人は電気工事を営んでおります。平成30年7月の豪雨災害で住居及び資材倉庫を失い、地区内に再建地を求めていたところ、近隣の知人より休耕田を譲り受けることがまとまり、露天資材置場として申請するものです。北西に隣接する[ ]番地は先月1月度に審議いただいた自宅の建築予定地でございます。申請地の位置ですが、国道181号線、[ ]地内、信号機がある

交差点、[ ]を北へ約350mの地点です。周囲の状況ですが、東側は2mあまりの農作業道と[ ]、それと一部田に面しております、西は[ ]、南は田、北は2mあまりの作業道を挟んで田となっております。周辺農地への影響ですが、この施設は露天資材置場で建造物は一切建てません。保管物資も高く積み上げるものもなく、日照、通風等、周辺農地に影響を及ぼすことはないと思われます。その他の指摘事項は特にありません。

以上のとおり、本案件につきまして転用はやむを得ないと思われますので、審議方よろしくお願ひします。

議 長 ありがとうございました。

続きまして、番号5について事務局の説明をお願いいたします。

事務局次長 6ページをお開きください。

番号5でございます。

申請人、譲受人（市内法人）は、宅地建物取引業を営んでおり、このたび周辺も宅地化が進んでいることから、申請地、田3筆、合計2,898㎡を、譲渡人（久世の2名）から譲り受け、分譲宅地8区画及び進入用の道路を整備するため、転用申請するものです。農地区分は都市計画区域の未線引きの用途区域に該当するため、3種農地と判断されます。転用に伴う費用は、土地購入[ ]万円、土地造成[ ]万円。資金の内訳として、[ ]万円。添付書類として、土地利用計画図、平面図、断面図、被害防除計画書が添付されています。申請地周辺に影響を受ける農地はございません。ご審議方よろしくお願ひいたします。

議 長 それでは、現地調査を行った結果について、3番委員さんから説明をお願いいたします。

3番委員 議長。

議 長 はい、3番委員。

3番委員 3番委員です。

議案番号5について報告いたします。

去る1月30日に譲受人、社長でしたけど、立会いの下に現地確認を行いました。転用しようとする事由の詳細ですが、申請地周辺はここ数年で宅地化が進んでおり、譲渡人の一人は高齢で、耕作の意思はなく、以前から不動産業者に売買の話を持ちかけていました。他の譲渡人も南側が私道に面しているものの、転用されると進入路がなくなるということで、このたび売買することで話がまとまったものです。申請地の位置等については、[ ]の北側と隣接しており、周囲の状況は申請地の東側は一部田、残り宅地、西側は宅地、南側は私道、北側は一部宅地であと市道に面し



ております。周辺農地への影響はないものと思われま。その他指摘事項も特にありませんので、審議方よろしくお願ひいたします。

議 長 ありがとうございます。

続きまして、番号6について事務局の説明をお願いいたします。

事務局次長 番号6でございます。

申請人、譲受人（市内法人）は、宅地建物取引業を営んでおり、このたび周辺も宅地化が進んでいることから、申請地、田2筆、合計868㎡を、譲渡人（久世の2名）から譲り受け、分譲宅地2区画及び進入用道路を整備するため、転用申請するものです。農地区分は都市計画区域の未線引きの用途区域に該当するため、3種農地と判断されます。転用に伴う費用は、土地購入■■■■万円、土地造成■■■■万円。資金の内訳として、■■■■万円。添付書類として、土地利用計画図、平面図、断面図、被害防除計画書が添付されています。申請地周辺に影響を受ける農地はございません。ご審議方よろしくお願ひいたします。

議 長 それでは、現地調査を行った結果について、3番委員さんから説明をお願いいたします。

3番委員 議長。

議 長 はい、3番委員。

3番委員 3番委員です。

議案番号6について報告いたします。

去る1月30日に譲受人、社長の立会いの下に現地確認を行いました。転用しようとする事由の詳細ですが、申請地周辺はここ数年で宅地化が進んでおり、譲渡人の一人は高齢で後継者もおらず、耕作の意思もなく、以前から不動産業者に売買の話を持ちかけていましたが、進入路がないので、進入路を予定上の農地所有者、別の譲渡人と売買の協議をしていたところ、話がまとまり、このたび購入することになったものです。申請地の位置等については、■■■■から南へ約30m離れております。周囲の状況は、申請地の東側は宅地、西側は田、南側は田、北側は宅地に面しております。周辺農地への影響はないものと思われま。その他指摘事項も特にないので、審議方よろしくお願ひいたします。

議 長 ありがとうございます。

続きまして、番号7について事務局の説明をお願いいたします。

事務局次長 7ページをお開きください。

番号7でございます。

申請人、譲受人（勝山）は、自営業を営んでおり、10台の車両を所有し、管理しております。現在は事務所隣の空き地を借りて駐車していますが、従

業員の車両を置くとほぼ倍数の台数が利用することになり、手狭な状態で、場合によっては道にはみ出してしまうこともあることから、安全面からも早期に対応が必要な状況であり、申請地、田1筆275㎡を、譲渡人（勝山）から譲り受け、露天駐車場に整備するため、転用申請するものです。農地区分は都市計画区域の未線引きの用途区域に該当するため、3種農地と判断されます。転用に伴う費用は、土地購入■■■■万円、土地造成■■■■万円。資金の内訳として、■■■■万円。添付書類として、土地利用計画図、平面図、断面図、被害防除計画書が添付されています。申請地周辺に影響を受ける農地はございません。ご審議方よろしくお願ひいたします。

議長 それでは、現地調査を行った結果について、34番推進委員さんから説明をお願いいたします。

34番推進委員 議長。

議長 はい、34番推進委員。

34番推進委員 34番推進委員です。

議案番号7につきましては、去る2月6日に譲受人、譲渡人、5番委員の立会いの下、現地確認を行いました。転用しようとする事由の詳細についてですが、譲受人は現在両親が経営するお店を従業員数名と従事しておりますが、お店の横側にあります駐車場が営業車両、従業員の通勤車両、お客様のお車等が増えており、現在の駐車場ではお店の前の市道にはみ出すこともあり、手狭になったことで近隣に住む株内、譲渡人にお店の前にある土地を検討していただいたところ、譲渡人と話がまとまり、露天駐車場275㎡の申請を行うものです。申請地の位置ですが、譲受人は申請地より1キロほど離れたところに住んでおられますが、申請地は譲受人の実家、お店の前の市道を挟んだ道沿いに位置しております。周囲の状況ですが、東が田んぼ、西が田んぼ、南も田んぼ、北側に水路、市道、お店があります。周辺農地への影響ですが、申請地の周辺はほぼ農地であり、駐車場については日照、通風等の支障はありません。水利に関しましても、地域の方には同意を得ており、問題はないと思われまふ。その他の指摘事項については特に問題ありませんので、審議方よろしくお願ひいたします。

議長 ありがとうございます。

以上をもちまして事務局及び地元委員さんからの説明を終わらせていただきます。

これより質疑に入ります。

質問のある方は挙手でお願ひいたします。

質疑はございませんか。

<「質疑なし」の声>

議長 ないようです。  
これをもって質疑を打ち切ります。  
これより議案第10号を採決いたします。  
お諮りいたします。本案は、原案のとおり決することにご異議ございませんか。

＜「異議なし」の声＞

議長 異議なしと認めます。  
よって、議案第10号、農地法第5条の規定による許可申請書の審議については、原案のとおり可決されました。  
続きまして、日程5、議案第11号、農地法第5条の規定による許可に係る農地転用事業計画変更の審議についてを議題といたします。  
番号1について、事務局の説明をお願いいたします。

事務局次長 議長。

議長 はい、事務局。

事務局次長 議案第11号、農地法第5条の規定による許可に係る農地転用事業計画変更の審議について、本日審議していただく案件は1件でございます。

8ページをお開きください。

番号1でございます。

本案件は、当初転用者（落合）が、倉庫を建築するため、平成14年12月19日付、岡山県指令真地振第605号で農地法第5条第1項の規定による許可を受けた案件でございます。変更理由であります。変更前の計画では当初転用者（落合）が、申請地に隣接する農地を借り受けて耕作をする予定で農地を取得し、倉庫を建築するため、許可を受け造成工事まで行っていました。諸事情により農地を借りれなくなり、本人も高齢となり計画を断念していました。このたび事業承継者（落合）は、近隣である借家を借りて生活しておりますが、申請地付近に親族が居住しているため、住み慣れた地域で住宅を建てる土地を探していたところ、売買の話がまとまり、住宅を建築するため事業計画変更承認申請をするものです。転用に伴う費用は、土地購入 〇〇〇〇万円、建物施設 〇〇〇〇万円。資金の内訳として、 〇〇〇〇万円。建蔽率は37%。添付書類として、土地利用計画図、平面図、立面図、被害防除計画書が添付されています。本案件は農地法関係事務処理要領に定められた事業計画変更に関する承認条件を満たしており、変更はやむを得ないものと思われま。ご審議方よろしくをお願いいたします。

議長 それでは、現地調査を行った結果について、30番推進委員さんから説明をお願いいたします。

30番推進委員 議長。

議長 はい、30番推進委員。

30番推進委員 30番推進委員です。

転用しようとする事由の詳細につきましては、ただいま事務局のほうからお話がありましたので、ここでは重複しますんで省かせていただきます。申請地の位置なんですけども、[ ]側の[ ]にあり、周辺は小高い丘で畑と[ ]が居住している場所となります。周囲の状況につきましては、東は道路及び墓地、西は竹ササの原野、南は集落の広場、北は宅地となっております。周辺農地への影響については、小高い丘の上にあり、周辺に水田及び畑はなく、農業に影響はありません。その他指摘事項については、これといった案件はありません。

以上です。

議長 ありがとうございます。

以上をもちまして事務局及び地元委員さんからの説明を終わらせていただきます。

これより質疑に入ります。

質問のある方は挙手でお願いいたします。

質疑はございませんか。

<「質疑なし」の声>

議長 ないようです。

これをもって質疑を打ち切ります。

これより議案第11号を採決いたします。

お諮りいたします。本案は、原案のとおり決することにご異議ございませんか。

<「異議なし」の声>

議長 異議なしと認めます。

よって、議案第11号、農地法第5条の規定による許可に係る農地転用事業計画変更の審議については、原案のとおり可決されました。

続きまして、日程6、議案第12号、基盤強化法第19条の規定による農用地利用集積計画の決定についてを議題といたします。

事務局より説明をお願いいたします。

事務局主事 議長。

議長 はい、事務局。

事務局主事 議案第12号について、9ページをお開きください。

議案第12号、農用地利用集積計画の決定について。

このことについて、別紙のとおり農用地利用集積計画を定めるため、農業経営基盤強化促進法第18条第1項の規定に基づき、その決定について審議に

付します。

案といたしまして、令和3年2月10日付で公告の予定でございます。本日上程されました農用地利用集積計画のうち、利用権設定につきまして全68筆でございます。

以上、全件とも農業経営基盤強化促進法第18条第3項の各要件を満たしていると考えます。お目通しの上、ご審議方よろしくお願ひします。

議 長 それでは、お目通しをお願いいたします。

それでは、これより質疑に入ります。

質問のある方は挙手をお願いいたします。

質疑はございませんか。

<「質疑なし」の声>

議 長 ないようです。

これをもって質疑を打ち切ります。

これより議案第12号を採決いたします。

お諮りいたします。本案は、原案のとおり決することにご異議ございませんか。

<「異議なし」の声>

議 長 異議なしと認めます。

よって、議案第12号、基盤強化法第19条の規定による農用地利用集積計画の決定については、原案のとおり可決されました。

続きまして、日程7、議案第13号、基盤強化法第19条の規定による農地中間管理権の農用地利用集積計画の決定について、日程8、議案第14号、農地中間管理事業法第18条7項の規定による農用地利用配分計画に係る意見についてを議題といたします。

事務局より説明をお願いいたします。

事務局主事 議長。

議 長 はい、事務局。

事務局主事 議案第13号について、16ページをご覧ください。

議案第13号、農用地利用集積計画の決定について。

今回は、農地中間管理機構との貸借分として集積計画が上がっております。

続きまして、議案第14号について、17ページをお開きください。

議案第14号、農用地利用配分計画案に係る意見について。

このことについて、農地中間管理機構である岡山県農林漁業担い手育成財団が中間管理権を取得した農地について、農地中間管理事業の推進に関する法律に基づき、市が農用地利用配分計画案を作成するに当たり意見を求めてきたため、その内容について審議をお願いするものです。案といたしまして、

令和3年2月10日付で公告の予定でございます。配分計画案については議案書のページに記載のとおりで、財団が実施した借手募集に応募してきた者のうち、貸し借りの条件が合い、マッチングが成立したものです。全件とも問題ないものと考えます。お目通しの上、ご審議方よろしくお願いたします。

議長 それでは、お目通しをお願いいたします。  
それでは、これより質疑に入ります。  
質問のある方は挙手をお願いいたします。  
質疑はございませんか。

<「質疑なし」の声>

議長 ないようです。  
これをもって質疑を打ち切ります。  
これより議案第13号、議案第14号を採決いたします。  
お諮りいたします。本案は、原案のとおり決することにご異議ございませんか。

<「異議なし」の声>

議長 異議なしと認めます。  
よって、議案第13号、基盤強化法第19条の規定による農地中間管理権の農用地利用集積計画の決定について、議案第14号、農地中間管理事業法第18条7項の規定による農用地利用配分計画に係る意見については、原案のとおり可決されました。  
続きまして、日程9、議案第15号、耕作放棄地に係る農地法第2条第1項の「農地」に該当するか否かの判断についてを議題といたします。  
事務局より説明をお願いいたします。

事務局主事 議長。

議長 はい、事務局。

事務局主事 議案第15号について、18ページをお開きください。

議案第15号、耕作放棄地に係る農地法第2条第1項の「農地」に該当するか否かの判断について説明させていただきます。

委員の皆様には事前に送付してあります農地判断現地写真を基に対象農地の現状が非農地かどうかを判断していただきます。非農地の判断基準といたしましては、本日配付しております資料2の農地法の運用についての制定についての下線部になります。また、各委員さんが担当地区で非農地と判断した農地と比較での判断も行ってください。今回審議していただく対象農地は令和2年8月から実施していただいた利用状況調査等で判定が④再生利用が困難と見込まれる荒廃農地と判断されたもので、36番推進委員、43番推進委員、46番推進委員が現地を確認したものに対し、事務局で再度確認をし

た農地、全114筆、132,963㎡でございます。なお、本日議決された場合には、所有者に対し、非農地と判断したので地目変更登記を行ってもらうよう通知し、併せて岡山県地方法務局にも非農地とする旨の通知をすることとなります。農業委員会におきましては、農地台帳の現況地目を非農地に変えていく作業を行っていきます。お目通しの上、ご審議方よろしく願います。

議長 それでは、お目通しをお願いいたします。  
それでは、これより質疑に入ります。  
質問のある方は挙手でお願いいたします。  
質疑はございませんか。

<「質疑なし」の声>

議長 ないようです。  
これをもって質疑を打ち切ります。  
これより議案第15号を採決いたします。  
お諮りいたします。本案は、原案のとおり決することにご異議ございませんか。

<「異議なし」の声>

議長 異議なしと認めます。  
よって、議案第15号、耕作放棄地に係る農地法第2条第1項の「農地」に該当するか否かの判断については、原案のとおり可決されました。  
以上をもちまして本総会に付議にされた案件は全て終了いたしました。  
皆様方のほうから何かございませんか。よろしいですか。

<「なし」の声>

議長 事務局、よろしいか。

<「なし」の声>

議長 それでは、以上で閉会したいと思いますけど、次回3月総会は3月16日火曜日の午前10時からです。少し遅いですが、3月16日です。よろしく願います。

(午前11時15分 閉会)