

1. 開 会
2. 会 長 あ い さ つ
3. 欠 席 委 員  
8 番 高取 輝昭 委員
4. 署 名 委 員  
9 番 今脇 研介 委員      10 番 森本 誠一 委員
5. 議 事  
議案第 6 号～9 号について  
報告第 6 号について

○石原会長

議案第 6 号農地法第 3 条の規定による農地等の所有権移転許可申請承認について 7-4 武本委員説明  
願います。

○武本委員

7-4 について説明します

土地の所在地 久々井 出橋 1780-1      登記地目現況地目共に田      登記面積 444 m<sup>2</sup>  
 譲受人 鶴海▲▲▲▲番地▲▲      ●● ●● ▲▲歳  
 譲渡人 和気郡和気町衣笠▲▲▲番地▲●●●●●●●▲▲▲号室      ●● ●● ▲▲歳  
 譲受理由 新規就農  
 譲渡理由 耕作不便  
 耕作面積 0 m<sup>2</sup>  
 家族数 4 人

譲受理由は家庭菜園をしたい、それから柿や栗、オリーブ等を植えて生計の足しにすると理由と目的が書かれています。▲▲歳なのでちょっと心配かなと思われる方もいらっしゃると思うのですが、近くに邑久や長船に息子さんや娘さんがいらっしゃるの、老夫婦ですが、手伝ってくれますので安心なんですと仰っていました。農機具については調査書がレジメにあります、これをご覧になればわかると思います。

地図についてはご覧ください。39 号線から入って大鵬薬品のすぐ西側になります。扇形の土地 444 m<sup>2</sup>です。分かりやすい所です。数日前にも確認に行ったんですが、草も綺麗に刈られていてやる気満々だと思って帰りました。以上です。よろしくご審議の方お願いします。

○石原会長

はい、では事務局調査書の方、お願いします。

○事務局難波

議案第 6 号 受付番号 7-4 番、所有権移転です。

農地法第 3 条第 2 項各号の不許可事項には該当しないため、許可案件のすべてを満たしていると考えます。以上です

○石原会長

それでは 7-4 につきましてご意見ご質問あればよろしくお願いいたします。

特にありませんか。なさそうですので7-4につきまして許可相当とお考えの委員さん挙手願います。

(賛成者挙手)

○石原会長

全員ですね。許可といたします。続きまして7-5 大饗委員説明願います。

○大饗委員

土地の所在地	伊里中 徳當 910-1	登記地目	現況地目	共に畑	登記面積	384 m <sup>2</sup>
譲受人	伊里中▲▲▲番地▲	●●	●●	▲▲歳		
譲渡人	伊里中▲▲▲番地▲	●●	●●●●	▲▲歳		
譲受理由	増反による					
譲渡理由	相手方の要望					
耕作面積	3,308 m <sup>2</sup>					
家族数	4人					

譲受人の自宅の前に譲渡人の畑がありまして耕作放棄地で竹やぶになっておりまして譲受人の宅地の中に根が張って出て来ると、竹が倒れかけてきたりもして困るので譲渡人の畑を購入したといういきさつです。それで譲受人は業者を依頼しまして竹をすべて取り払い抜根までして、現地を見た時には、後の半分にはミカンを植えられてそのまた半分で野菜を作ろうとされていました。耕作機械は管理機の新品が置いてありました。軽トラや噴霧器も持っておられるようでした。

地図をご覧ください。場所は東側に伊里川、北に新幹線、南に赤穂線に囲まれた三角形の集落の中央辺りです。現在は抜根もして綺麗な畑になっております。説明は以上です。よろしく願いいたします。

○石原会長

はい、では事務局調査書の方、お願いします。

○事務局難波

議案第6号、受付番号7-5番、所有権移転です。

農地法第3条第2項各号の不許可事項には該当しないため、許可案件のすべてを満たしていると考えます。

以上です。

○石原会長

それでは7-5、ご意見ご質問あれば頂戴します。ありませんか。なさそうですので7-5につきまして許可相当とお考えの農業委員さん挙手願います。

(賛成者挙手)

○石原会長

全員ですね、許可といたします。続きまして7-6 長田委員説明願います。

○長田委員

土地の所在地 麻宇那 津ケ尾 1194-5 登記地目現況地目共に田 登記面積 613 m<sup>2</sup>  
譲受人 瀬戸内市長船町福里▲▲▲番地▲▲ ● ● ● ▲▲歳  
譲渡人 愛知県一宮市光明寺字神宮▲▲▲番地 ● ● ● ● ▲▲歳  
譲受理由 新規就農  
譲渡理由 耕作不便  
耕作面積 11,459 m<sup>2</sup>  
家族数 1人

この方は中国の方で昨年はこちらに来て新規就農したいということで色々探していたみたいです。ここを探したみたいですが、地図をご覧ください。見てもらえればわかるんですが、木は生えているわ、私も何回もここは見ていたんですが、大変だなあと思っていたんですが、この話が来て不動産屋の方と一緒に現地に行きまして本当にここでやるんですかと聞いたんですが、不動産屋さんも本人を連れて来てこんな状況ですと確認もして大丈夫です、やりますということのようです。

道具はいわゆる豆コンですね、ちっちゃな耕運機と草刈り機は買ったそうです。それだけではここは出来んよという話をさせてもらったんですけど、友達というか中国からの先輩で色々情報を持たれている仲のいい人がいるんだという話でした。ほんとにやるんだったら私は大歓迎ですけど、どれだけ変わるか楽しみにしていますと言っています。絶対やりますということなのでサインをしました。

ただこういう状態なんで、これがほんとにやってもらえたら非常にうれしいです。どれくらい変わるかということを楽しみにしています。説明は以上です。審議の方よろしくをお願いします。

○石原会長

はい、では事務局調査書の方、お願いします。

○事務局難波

議案第6号、受付番号7-6番、所有権移転です。

農地法第3条第2項各号の不許可事項には該当しないため、許可案件のすべてを満たしていると考えます。現在は耕作放棄地であると事務局は思っておりまして、質問したところ同様の回答でした。耕作放棄地を解消後に何を植え付けるといことについては別に営農計画書が提出されておりまして主たる野菜は複数の物を作付けされるようですが、ハクサイをメインでされたいと仰られておりました。ということで提出されております。以上です。

○石原会長

それでは7-6、ご意見ご質問あれば頂戴します。長田さんこの譲受人は何年ぐらいまでに作付け出来る状態に持って行こうとされていますか。

○長田委員

すぐにでもきれいにするという話は聞いてるんですけど、ただ私が心配しておるのが、あの方仕事をしておられて片上の郵便局を隔てた前のお店があってそこをやられているんですね。白菜を作って売ることらしいんですけど、やると言っているからやるんでしょうけど、大変だと思います。

○石原会長

皆さん航空図をクリックして出してもらいました？私も先程お話した耕作放棄地がちょうど赤のポツがある左側にテニスグラウンドの向かい側、アンテナがあるでしょ、ここへ作らせて頂いているん

ですが、ここへ行ってぐるっと回って下りて来よったら、長田さんが説明してくれたとこぼっこう荒れとるなあと見て帰ったことがあるんです。今のご説明でどうやってあれをするんじゃないかなと思いました。その上はこの間田植えをなさっていました。そういった状況の所ですね。もう質問ありませんか、皆さん。じゃあなさそうなので、ご判断願います。許可相当とお考えの委員さん挙手願います。

(賛成者挙手)

○石原会長

過半数に達していますので許可といたします。頑張ってもらいそうですね。続きまして 7-7 松山委員説明願います。

○松山委員

土地の所在地	吉永町多麻 堂免 592	登記地目	現況地目	共に田	登記面積	1,271 m <sup>2</sup>
借受人	吉永町多麻▲▲▲番地	● ● ●	▲▲	歳		
貸出人	吉永町和意谷▲▲▲番地	● ● ●	▲▲	歳		
譲受理由	農地付き住宅により取得					
譲渡理由	耕作不便					
耕作面積	11,459 m <sup>2</sup>					
家族数	1 人					

この農地ですけど借受人が地域おこし協力隊で令和元年にこの地へ入植しまして、貸出人が所有していた居宅と農地と一緒に取得しようとしたのですがその当時下限面積、三国地域は 40a なんですけどその要件を満たしてなかったということで仮登記のままになっておりました。年度が代わって所有者が変わってないので貸出人の方へ市役所から納税通知書や営農計画書が送られてきましてきちんと変えていただきたいという申し出がありましてここで仮登記であったものを正式に登録しようとするものです。

借受人ですがキャベツ、ブロッコリー、ニンニク等を栽培して出荷しております。

現地なんですけど地図をご覧ください。吉永から佐用町の方につながっている吉永下徳久線という県道があります。兵庫県からの県境から 1km 弱吉永寄りの所を東に行って 300m くらい入ったところに該当の土地があります。航空写真を見ていただくとすぐ西側に借受人の居宅があり、居宅から 100m くらい東側が今回申請の土地になります。現在は萱が生えてすぐに耕作できない状態ですが、1 年以内に頑張って耕作できるように元々の土地に戻すと言うような話をされていました。以上です。よろしく願いいたします。

○石原会長

はい、では事務局調査書の方、お願いします。

○事務局難波

議案第 6 号、受付番号 7-7 番、所有権移転です。

農地法第 3 条第 2 項各号の不許可事項には該当しないため、許可案件のすべてを満たしていると考えます。

先ほど松山委員から説明のあった通り、当該譲受人は地域おこし協力隊で入っており、今現在キャベツやニンニクを主として取り組まれています。

当該案件は農地付き住宅でありましたが、当時の下限面積の要件により仮移転登記のみとなっていました。所有者さんからの申し出により移転が終わっていないことが判明し、提出し所有権移転を行うものです。譲受人の相談により、当該地は水はけが悪く、一旦はなんとか現状復旧して野菜を付けますとキャベツを付けると言われていましたが、根腐れ等でうまく定植しない場合は別の品目を考えますということでした。今現在1町以上されていて、色々検討されながら進められるということでした。以上です。

○石原会長

それでは7-7、ご意見ご質問あれば頂戴します。

なさそうですので7-7につきまして許可相当とお考えの農業委員さん挙手願います。

(賛成者挙手)

○石原会長

全員ですね、許可といたします。

議案第7号農地法第5条の規定による農地等の所有権移転許可申請承認について7-4から7-8まで松本委員説明願います。

○松本委員

土地の所在地 閑谷 往還下 1677 登記地目現況地目共に田 登記面積 1,245 m<sup>2</sup>

譲受人 広島市西区楠木町▲丁目▲番▲▲号

株式会社●●●●●●●●●●●●●●●●●●●●代表取締役 ●● ●●●●

譲渡人 木谷▲▲▲番地 ●● ●● ▲▲歳

転用目的 太陽光発電施設

施設概要 太陽光発電 1,245 m<sup>2</sup>

農地区分 3 種

この件につきまして譲り渡し人も歳も歳ですし、農地が家から離れていて管理もえらいなあということで太陽光の会社に売り渡したいということです。太陽光の会社の従業員の弁ですが、年に2回は草刈りをします。譲り渡し人が地区でやっていた水田周りの溝等の掃除は引き続きやろうと思っているということです、また、太陽光の会社は備前では初めての事業ということでどんなことをするのかと思っていたんですが、業者の従業員の弁ですが、代表者は三石出身でそのような無茶をするつもりはありませんということを言っておりました。場所ですが国道2号線の閑谷学校入り口と三石寄りの広高下入り口交差点の中間あたりに北西方向300m、2号線と並行して走っております旧山陽道この通りに接して土地があります。土地は休耕田で作られておりませんし、周りにも太陽光が出来ているということです。

続きまして7-5から7-8まで説明させていただきます。これは全て地続きになっております。譲受人は株式会社●●●●●●●●●●●●●●●●●●●●です。

7-5

土地の所在地 閑谷 持手川南 1783-1 登記地目現況地目共に田 登記面積 524 m<sup>2</sup>

閑谷 持手川南 1785-3 登記地目現況地目共に田 登記面積 7.18 m<sup>2</sup>

閑谷 持手川南 1786 登記地目現況地目共に田 登記面積 547 m<sup>2</sup>

譲渡人 木谷▲▲番地▲ ●● ●● ▲▲歳

転用目的 太陽光発電施設

施設概要 太陽光発電 1,078.18 m<sup>2</sup>  
農地区分 3 種

7-6

土地の所在地 閑谷 持手川南 1783-2 登記地目現況地目共に田 登記面積 986 m<sup>2</sup>  
閑谷 持手川南 1783-4 登記地目現況地目共に田 登記面積 10 m<sup>2</sup>  
閑谷 持手川南 1783-5 登記地目現況地目共に田 登記面積 28 m<sup>2</sup>  
閑谷 持手川南 1788-1 登記地目田現況地目畑 登記面積 207 m<sup>2</sup>

譲渡人 木谷▲▲番地 ●● ●● ▲▲歳

転用目的 太陽光発電施設

施設概要 太陽光発電 1,231 m<sup>2</sup>

農地区分 3 種

7-7

土地の所在地 閑谷 持手川南 1784-1 登記地目現況地目共に田 登記面積 142 m<sup>2</sup>  
閑谷 持手川南 1785-1 登記地目現況地目共に田 登記面積 92 m<sup>2</sup>

譲渡人 木谷▲▲番地▲ ●● ●● ▲▲歳

転用目的 太陽光発電施設

施設概要 太陽光発電 234 m<sup>2</sup>

農地区分 3 種

7-8

土地の所在地 閑谷 持手川南 1785-4 登記地目現況地目共に田 登記面積 11 m<sup>2</sup>  
閑谷 持手川南 1787-1 登記地目現況地目共に田 登記面積 405 m<sup>2</sup>

譲渡人 木谷▲▲▲番地▲ ●● ● ▲▲歳

転用目的 太陽光発電施設

施設概要 太陽光発電 416 m<sup>2</sup>

農地区分 3 種

場所は地図を見られるとわかると思いますが、国道2号線の閑谷学校入口交差点と三石寄りの広高下交差点の中間部分の2号線の三石に向かってすぐ左側の一帯になります。いずれの譲渡人も管理に困って歳を取って土地を維持できないということです。譲受人の今後の付近の農地に対する影響ですが、前と同じで月2回以上は草刈りをします。用水等掃除についても譲渡人のやってきたようにやりますということです。会社は備前市でするのは初めてということですが、代表者が三石出身なのでそんなに無茶はしないということですが、まあ業者の弁です。以上です。ご審議よろしく申し上げます。

○石原会長

事務局、補足説明をお願いします。

○事務局難波

議案第7号、受付番号7-4から7-8、5条所有権移転です。

まず農地区分につきましては、都市計画法に規定される用途区域が定められている農地でありますので、第3種農地と判断します。

転用目的につきましては、先ほど松本委員からご説明のあったとおり、申請人の太陽光発電施設と

いうことでありますので目的については適当であると考えます。

続きまして、資力及び信用についてですが、申請者は過去に違反転用等を行ったことはなく、必要な資金については自己資金▲▲▲▲万円でもかなう計画でありますので、適当であると考えます。

転用行為の妨げとなる小作の関係であります。申請地は農地基本台帳を確認しても小作人等はいないため、該当しないと考えます。

申請に係る農地の面積ですが、本件は太陽光発電施設のための必要最小限の面積であり適正と考えます。

周辺の農地への営農条件の支障の有無ですが、今回の転用によって周辺農地に支障を及ぼすおそれはないと考えます。

パネルの設置図面に関しましては当日資料の5ページから10ページまでをご覧ください。パネルの設置図面等全て掲載しておりますのでご確認お願い致します。工事の期間につきましては許可後令和7年7月25日を完成予定としております。

また、本件は3,000㎡を超えるため、岡山県常設審議委員会にて諮問予定です。6月末に出席してまいります。

以上であります。ご審議のほどよろしくお願いいたします。

○石原会長

7-4 から 7-8 についてご質問、ご意見ありましたら頂戴いたします。ありませんか。なさそうなのでご判断願います。7-4 から 7-8 について許可相当とお考えの委員さん挙手願います。

(賛成者挙手)

○石原会長

全員ですね、許可といたします。続きまして 7-9、7-10 大饗委員説明願います。

○大饗委員

7-9 から 7-11 まで大饗が説明させていただきます。

7-9

土地の所在地	伊里中 西 374 登記地目現況地目共に田 登記面積 840 ㎡
譲受人	京都市中京区烏丸通錦小路上ル手洗水町▲▲▲ ●●●●●●
	株式会社●●●● 代表取締役 ●● ●●
譲渡人	伊里中▲▲番地▲ ●● ●● ▲▲歳
転用目的	太陽光発電施設
施設概要	太陽光発電 840 ㎡
農地区分	3 種

譲渡人の田は長らく放置されていて雑木が相当生えています。譲渡人の跡継ぎは独身の娘さんで私は一切農業はしないから、全て売り払ってくれときつく言われているようでこれ以外も次々手放して行かれます。その最初の一枚です。

地図をご覧ください。場所は伊里中交差点から西へ 400m ほど行った西川の川に面したところ。西には西池があります。とても行きにくいところなので私の記憶の限りでは耕作放棄地でした。50 年、60 年耕作されてなかったと思います。そういう土地です。以上です。

7-10

土地の所在地	伊里中 池尻 425-1	登記地目現況地目共に田	登記面積 413 m <sup>2</sup>
	伊里中 池尻 426	登記地目現況地目共に田	登記面積 331 m <sup>2</sup>
	伊里中 コサヤ 428	登記地目現況地目共に田	登記面積 690 m <sup>2</sup>
	伊里中 コサヤ 429	登記地目現況地目共に田	登記面積 545 m <sup>2</sup>
譲受人	京都市中京区烏丸通錦小路上ル手洗水町▲▲▲ ●●●●●●		
	株式会社●●●●● 代表取締役 ●● ●●		
譲渡人	伊里中▲▲▲番地▲ ●● ●● ▲▲歳		
転用目的	太陽光発電施設		
施設概要	太陽光発電 1,979 m <sup>2</sup>		
農地区分	3 種		

譲渡人は独身で兄弟はおられるんですが、跡継ぎがいないということで処分されるそうです。

地図をご覧ください。伊里中交差点から 400 数十m さっきの所の西池のすぐ下です。2 号線のすぐ傍ですが、近年は作られてなかったです。ところが管理はされていて年に 1 回は草刈りをされていた田です。

7-11

土地の所在地	伊里中 西 473-1	登記地目現況地目共に田	登記面積 978 m <sup>2</sup>
	伊里中 西 474	登記地目現況地目共に田	登記面積 606 m <sup>2</sup>
譲受人	京都市中京区烏丸通錦小路上ル手洗水町▲▲▲ ●●●●●●		
	株式会社●●●●● 代表取締役 ●● ●●		
譲渡人	伊里中▲▲▲番地 ●● ●● ▲▲歳		
転用目的	太陽光発電施設		
施設概要	太陽光発電 1,584 m <sup>2</sup>		
農地区分	3 種		

譲渡人の娘さんも独身の跡取りで、娘に田んぼの管理をさせるのはかわいそうということで手放すと譲渡人の隣は下の結婚された娘さんが家建てて元気な子供さんもいらっしゃるので耕作は続けて行くと思っていたんですが、意外にもそういうことで手放されるということです。場所も伊里中の田んぼにしたら条件のいい所で広い田んぼでちょっと意外でした。そういうことで娘さんには田んぼの管理をさせたくないということでした。

地図をご覧ください。伊里中の農地の中央辺りですね。伊里中交差点から 200m 辺りの割合面積の大きい田んぼが集中しているいい環境の所で今まで毎年稲を作っておられました。だから太陽光に売るといのは意外でした。説明は以上です。

一つ付け加えます。前にも説明しましたが●●●●●というのは投資会社です。太陽光もしていますが、この件に関しては投資者です。これを開発したのは●●●●●という姫路の会社で●●●●●は従業員 9 名ということで切り込み隊ですね。営業して回って買い取って太陽光施設を作って完成したらすぐとかその前に買ってくれる●●●●●を探しておいて譲り渡す。●●●●●は前にも言いましたが、ネットで調べましたら三百数十名の結構大きな会社でした。●●●●●の●●社長が判子押してくださいと来られた時に聞いたんですが、以前は田の値段は 1 反▲▲万で買っていたのが、最近は▲▲万ということです。さらにちょっと田んぼに水が溜まっていたとかそういうことがあると更に値段を引かれるそうです。結構きつい会社だなあと思いましたのでお知らせします。以上です。ご審議よろしくお願いします。



○石原会長

事務局、補足説明をお願いします。

○事務局難波

議案第7号、受付番号7-9から7-11、5条農地転用です。

まず農地区分につきましては、都市計画法に規定する用途区域が定められている農地でありますので、第3種農地と判断します。

転用目的につきましては、先ほど大饗委員からご説明のあったとおり、申請人の太陽光発電施設ということですので目的については適当であると考えます。

続きまして、資力及び信用についてですが、申請者は過去に違反転用等を行ったことはなく、必要な資金については自己資金▲▲▲▲万円でまかなう計画でありますので、適当であると考えます。

転用行為の妨げとなる小作の関係であります、申請地は農地基本台帳を確認しても小作人等はいないため、該当しないと考えます。

申請に係る農地の面積ですが、本件は太陽光発電施設のための必要最小限の面積であり適正と考えます。

周辺の農地への営農条件の支障の有無ですが、今回の転用によって周辺農地に支障を及ぼすおそれはないと考えます。

なお、パネルの配置図面に関しましては当日資料11ページから16ページまで、周辺の隣地同意について1名同意を得られなかったという顛末書が追加資料で1ページ、2ページ、一番後ろに付けさせて頂いております。

工事期間につきましては許可後令和7年8月31日を完成予定として提出していただいております。また、本件につきましては同一地内で3000㎡を超える転用となることから6月末に開催される岡山県常設審議委員会にて諮問をする予定です。以上です。ご審議よろしくをお願いします。

○石原会長

はい、今の案件、ご質問ご意見ありましたら頂戴します。事務局さん疎明書という言葉の意味を教えてください。

○事務局長

疎明というのは調べますと弁明ということのようです。今回の顛末についてこの疎明書ということではとられるという状況のものでございます。

○石原会長

他にございませんか。なさそうなのでご判断願います。7-9～7-11について許可相当とお考えの委員さん挙手願います。

(賛成者挙手)

○石原会長

全員ですね、許可といたします。続きまして7-12小林委員説明願います。

○小林委員

7-12

土地の所在地 三石 久保 1610-1 登記地目現況地目共に田 登記面積 83 m<sup>2</sup>  
三石 久保 1611 登記地目現況地目共に田 登記面積 1,264 m<sup>2</sup>  
譲受人 広島市西区楠木町▲丁目▲▲番▲▲号  
株式会社●●●●●●●●●●●●●●●●●● 代表取締役 ●● ●●●●●●  
譲渡人 三石▲▲▲▲番地 ●● ●● ▲▲歳  
転用目的 太陽光発電施設  
施設概要 太陽光発電 1,190 m<sup>2</sup>  
資材置場 83 m<sup>2</sup>  
農地区分 3 種

場所をご覧ください。三石の総合支所から南の方へ1kmくらい赤穂の方へ行った所になります。市営バスの土師神根停留所から80mから100mくらい南東方向の所になります。譲り渡し人は耕作はされていなくて土地の管理だけを今現在しているということです。

といいますのが、以前地域おこし協力隊で来られた●●夫妻が耕作されていたのが2、3年ありましてここを返されて草刈りだけを2、3年やっている状態です。

先ほどこの会社の三石出身のという話が出ていますが、会長さんが●●さんと言われる方で隣の地区の渡瀬地区出身でなんやかんやで三石に愛着を持たれているということで妙なことはされないと私も思います。隣接地の許可も取られておりますし、ちょっと離れたところにも承諾を取られていて、この後の管理も困るということで今回手放すことになったようです。以上です。ご審議よろしく願いします。

○石原会長

事務局、補足説明をお願いします。

○事務局難波

先に訂正させていただきます。今新様式の議案を見て頂いていると思いますが、議案書のリンクの方が伊里中の方になっていました 7-12。正しくは位置図の青丸をクリックして頂くとリンクができていますのでそちらをタップして頂けたらと思います。

議案第7号受付番号7-9から7-11、5条所有権移転です。

まず農地区分につきましては、都市計画法に規定する用途区域が定められている農地でありますので、第3種農地と判断します。

転用目的につきましては、先ほど小林委員からご説明のあったとおり、申請人の太陽光発電施設ということでありますので目的については適当であると考えます。

続きまして、資力及び信用についてですが、申請者は過去に違反転用等を行ったことはなく必要な資金については自己資金▲▲▲万円でまかなう計画でありますので、適当であると考えます。

転用行為の妨げとなる小作の関係であります、申請地は農地基本台帳を確認しても小作人等はいないため、該当しないと考えます。

申請に係る農地の面積ですが、本件は太陽光発電施設のための必要最小限の面積であり適正と考えます。

周辺の農地への営農条件の支障の有無ですが、今回の転用によって周辺農地に支障を及ぼすおそれはないと考えます。

なお、資材置場が83 m<sup>2</sup>とありますが、こちら道路改良に伴ってかなり少ない土地が残っているよ

うな形になっておりましてパネルも置けない一方で草刈り用の資材ですとか太陽光の保守等の資材を置かれるということで計画を提出しておられます。パネルの配置図面につきましては当日資料の15 ページから 16 ページになっております。

以上であります。ご審議のほどよろしくお願いいたします。

なお、工事の期間につきましては許可後、令和 7 年 8 月 25 日を完成予定とされております。以上であります。ご審議のほどよろしくお願いいたします。

○石原会長

7-12 につきましてご質問ご意見ありましたら頂戴いたします。なさそうなのでご判断願います。7-12 について許可相当とお考えの委員さん挙手願います。

(賛成者挙手)

○石原会長

全員ですね、許可といたします。続きまして 7-13、7-14 難波委員説明願います。

○難波委員

7-13

土地の所在地	野谷 橋ノ本 347-1	登記地目	現況地目	共に田	登記面積	487 m <sup>2</sup>
	野谷 橋ノ本 347-4	登記地目	現況地目	共に田	登記面積	333 m <sup>2</sup>
	野谷 橋ノ本 347-5	登記地目	現況地目	共に田	登記面積	231 m <sup>2</sup>
譲受人	神奈川県藤沢市辻堂元町三丁目▲番▲▲号 株式会社●●●● 代表取締役 ●● ●●					
譲渡人	赤磐市桜ヶ丘西▲丁目▲▲番▲号 ●● ●● ▲▲歳					
転用目的	電気通信施設					
施設概要	蓄電池施設 115.37 m <sup>2</sup>					
農地区分	3 種					

7-14

土地の所在地	野谷 橋ノ本 349-1	登記地目	現況地目	共に田	登記面積	155 m <sup>2</sup>
譲受人	神奈川県藤沢市辻堂元町▲丁目▲番▲▲号 株式会社●●●● 代表取締役 ●● ●●					
譲渡人	岡山市北区富町▲丁目▲▲番▲▲号 ●● ●● ▲▲歳					
転用目的	露天資材置場及び進入路					
施設概要	資材置場 7.61 m <sup>2</sup> 進入路 146.57 m <sup>2</sup>					
農地区分	3 種					

登記地目は田となっていますが、ここ 30、40 年程田んぼとして利用されている風はありません。現状は低灌木、低い木が生えている状態です。周りの田んぼは数年前まで畑地として利用されていましたが、耕作放棄地になっていて草ぼうぼうの状況です。ここに新しく施設を作るに当たっては草刈りや畦や水路の整備はきちんと行うという風なことを確約はしています。

この電気通信施設を作るにあたって行政書士の方が来られたんですけど、きちんとされた風の行政書士の方ではありませんでした。走り書きの図面を持って来てすぐサインとしてくれという感じでし

た。手続き上あまり信用できない行政書士の方でした。最初は電気通信施設を作るという風なことはなくて1年か2年は資材置場として利用してそのあと電気通信施設を作るという話でした。それじゃあ、ちょっときちんとした目的を教えてくださいということで話をしましたところ、資材置場はしない、駐車場はしないと、電気通信施設を作るというように話が変わってきて、そういう意味では要注意な転用、要注意な議案だと思います。以上です。

○石原会長

事務局、補足説明をお願いします。

○事務局難波

議案第7号受付番号7-13から7-14、5条所有権移転です。

まず農地区分につきましては、都市計画法に規定する用途区域が定められている農地でありますので、第3種農地と判断します。

転用目的につきましては、先ほど難波委員からご説明のあったとおり、申請人の蓄電池施設及び露天資材置場及び進入路ということでありますので目的については適当であると考えます。

続きまして、資力及び信用についてですが、申請者は過去に違反転用等を行ったことはなく必要な資金については借入資金▲億▲▲▲▲万円でまかなう計画でありますので、適当であると考えます。

転用行為の妨げとなる小作の関係であります。申請地は農地基本台帳を確認しても小作人等はいないため、該当しないと考えます。

申請に係る農地の面積ですが、本件は蓄電池施設及び露天資材置場及び進入路のための必要最小限の面積であり適正と考えます。

周辺の農地への営農条件の支障の有無ですが、今回の転用によって周辺農地に支障を及ぼすおそれはないと考えます。

なお、蓄電池の配置図とか進入に伴うトレーラーの扇形図形ですが、当日資料の17ページから29ページをご覧ください。17、18ページについては蓄電池施設の図面、18、19ページについてはこちらの保守を行うためのクレーンですとか車両のトレーラーの進入扇形となっております。前面を接道する県道から進入する際にどうしてもこれだけロングな車両が入りますので内輪差の都合上かなり広い間口が必要ということですので当日資料の括弧4の入り口に当たる土地については資材置場と進入路という風に計画を提出されております。資材置場となっておりますが、こちらも当該施設を保守するための資材等を入れるためにヨドコウを設置されるということですので進入路と資材置場という風な形になっております。なお、借入資金については▲億▲▲▲▲万円につきましては金銭の貸借契約書が付けられております。こちらを根拠資料とさせて頂いております。

なお、工事は許可後、令和7年7月31日を完成予定と提出されております。

以上であります。ご審議のほどよろしく願いいたします。

○石原会長

7-13、7-14につきましてご意見ご質問ございましたら頂戴いたします。

この蓄電池施設というのは需要というのは、その辺り説明していただけますか？

○事務局難波

昨今太陽光発電施設の設置が急速に進んでいる中で太陽光発電施設の性質上日中の電力しか発電できない一方で、働かれています方は家に帰って夜間電力の方をたくさん使用されます。送電施設の前に蓄電池施設を設置することによって図面にもあるんですけど、中電の発電施設と送電施設が併設さ

れているような形になります。ですので日中余った電力を蓄電池に入れて夜間に放出するような形で均質化を図るということで、ご家庭でも最近蓄電池施設を付けるのがトレンドとなっていますので、と言ったところが詳細になるのかなと思います。以上蓄電池施設の説明になります。

○石原会長

他にありませんか。はい、友光委員。

○友光委員

インターネットで調べたんですけど、蓄電池施設言うのはこの近隣でどっかしとどこあるんでしょうか。

○事務局難波

本市については初めての案件になります。他団体ですと、今年の1、2月ぐらいに県の常設審議委員会で県の中部久米南町か美咲町の方で中電の発電所の近くで蓄電池施設の転用が出ていたかと記憶しております。他団体の実績についてはそこまでの把握になっておりますが、農地転用を伴わない雑種地や宅地で実施される案件もありましょうし、その実態というものは把握しておりません。

○友光委員

はい、すみません。

○石原会長

はい、他にありませんか、なさそうなのでご判断願います。7-13、7-14 について許可相当とお考えの委員さん挙手願います。

(賛成者挙手)

○石原会長

全員ですね、許可といたします。続きまして7-15 南委員説明願います。

○南委員

土地の所在地 日生町寒河 中日生 2602-1 登記地目現況地目共に田 登記面積 396 m<sup>2</sup>

譲受人 日生町寒河▲▲▲▲番地▲ ●● ●● ▲▲歳

譲渡人 日生町日生▲▲▲番地 ●● ●● ▲▲歳

転用目的 自己住宅

施設概要 居宅 1 棟 104.34 m<sup>2</sup>

農地区分 2 種

地図をご覧ください。市立日生中学校から 100m くらい赤穂線のガードをくぐって堺川の水が流れている所の道を進みます。近辺には個人の方の太陽光発電所、グランドゴルフ場が見えてきます。中日生地区は男性の方は船の仕事をされて、女性は家を守り、百姓の方が多いです。それで田んぼや畑はいつも綺麗に草を刈って皆さんで貸し借りしたり、出来たものを分け合ったりして暮らしておられます。船の仕事もやめられて畑の作付をしていない場所もみんなで綺麗にしています。

譲受人の●●さんご一家は娘さんのご実家が山の上の方で妻の親族の住宅が 3DK の中に子供さんが 4 名住んでおられます。それからご夫婦 2 人娘さんのお母さんが 1 人住んでおられます。自然が大

好きで、周りの果物を採って食べたり、自然の中でずっとくらししておりますのでよその所で家は建てたくないということで、ちょうど譲渡人の土地が見つかりまして、ちょうどその所に空き家バンクが売りに出されていたので、土地をずっと探してみたのですが、ここしかないなあということでちょっとそこを考え付きました。

子供さんは中学生が1人、小学生が2人、1歳児が1人という感じに住んでおられて、物がいっぱい増えて大変な目にあっているということで住宅を建築する計画を立てました。自分の家を建てる所に行くにあたって橋掛けんと行けません。ちょっと余分にお金がかかるんですけど、この方はここに決めたそうです。

位置図が丁度赤く囲んだところに細い道を上に上がって行くところに電信柱が立っております。その所に4mくらいの橋を架けて資材を運ばないけんからまだちょっと先になると思いますけどここに橋を架けてから建築に進んでいくそうです。周囲の影響を調べたところ東の方は駐車場、畑、南は駐車場、畑、西は水路、北は畑と周囲の地域に影響を与えることはないとわかり、許可申請をすることになりました。皆さんの協力をお願いします。簡単ですが、説明を終わります。

#### ○石原会長

事務局、補足説明をお願いします。

#### ○事務局難波

議案第7号受付番号7-15、5条農地転用です。

まず農地区分につきましては、農用地区域内にある農地以外の農地で、第1種農地及び第3種農地のいずれの要件にも該当しない農地のため、第2種農地と判断します。

転用目的につきましては、先ほど南委員からご説明のあったとおり、申請人の自己住宅1棟ということでありますので目的については適当であると考えます。

続きまして、資力及び信用についてですが、申請者は過去に違反転用は行ったことはなく、必要な資金については借入資金▲▲▲▲万円でまかなう計画でありますので、適当であると考えます。

転用行為の妨げとなる小作の関係であります、申請地は農地基本台帳を確認しても小作人等はいないため、該当しないと考えます。

申請に係る農地の面積ですが、本件は自己住宅のための必要最小限の面積であり適正と考えます。

周辺の農地への営農条件の支障の有無ですが、今回の転用によって周辺農地に支障を及ぼすおそれはないと考えます。

家の配置図、間取り図につきましては当日資料の30ページから32ページをご覧ください。委員から説明があった通り当該転用地の前には川が流れていて進入のために新たに橋を架けられるということであり、今現在建設課に申請手続き中と申請人から伺っております。

また、一般住宅の転用諸条件であります建蔽率と転用面積ですが、建蔽率は22%以上に対して26.34%、転用面積は500㎡以下に対して396㎡であることから、一般条件は満たしております。

なお、工事は許可後、令和7年10月31日を完成予定としております。

以上であります。ご審議のほどよろしくお願いいたします。

#### ○石原会長

はい、では7-15につきまして皆さんのご意見ご質問頂戴いたします。特にありませんか。なさそうなのでご判断願います。7-15について許可相当とお考えの委員さん挙手願います。

(賛成者挙手)

○石原会長

全員ですね、許可といたします。続きまして議案第 8 号農地法第 5 条の規定による農地等の使用貸借権設定許可申請承認について 7-1 兼光委員説明願います。

○兼光委員

土地の所在地 吉永町南方 島ヶ市 253-1 登記地目現況地目共に田 登記面積 275 m<sup>2</sup>  
譲受人 兵庫県赤穂市若草町▲▲番地 ●●●●●●▲▲▲ ●● ●● ▲▲歳  
譲渡人 吉永町南方▲▲▲番地 ●● ●● ▲▲歳  
転用目的 自己住宅  
施設概要 居宅 1 棟 65.65 m<sup>2</sup>  
農地区分 2 種

譲受人の●●さんの奥さんが譲渡人の●●さんの娘さんでありまして、娘さん夫婦が実家近くの申請地に持ち家を建てたいということです。

地図をご覧ください。該当地区の東西に金剛川が流れているんですが、金剛川から南 300mほど入ったところに赤い印がありましてこれが申請地でありまして、申請地の左下、黒くなっている所が譲り渡し人の●●さんの住宅になっています。今現在譲受人の●●さんは赤穂のアパートにお子さん 2 人と 4 人家族で住んでおられますが、子供たちの成長と共に手狭になることは目に見えており、農地を譲り受けて住宅を建築したいということでありまして。隣地の宅地、農地に関しましては雨水は集中枒を設けて適正に処理し、汚水に関しては下水道に流すということで現地の宅地や農地に影響を及ぼすことはありません。簡単ではありますが、説明を終わります。ご審議よろしく願います。

○石原会長

事務局、補足説明をお願いします。

○事務局難波

議案第 8 号受付番号 7-1、5 条農地転用です

まず農地区分につきましては、農用地区域内にある農地以外の農地で、第 1 種農地及び第 3 種農地のいずれの要件にも該当しない農地のため、第 2 種農地と判断します。

転用目的につきましては、先ほど兼光委員からご説明のあったとおり、申請人の貸一般住宅 1 棟ということでありましてので目的については適当であると考えます。

続きまして、資力及び信用についてですが、申請者は過去に違反転用等を行ったことはなく、必要な資金については借入資金▲▲▲万円でまかなう計画でありますので、適当であると考えます。

転用行為の妨げとなる小作の関係であります、申請地は農地基本台帳を確認しても小作人等はいないため、該当しないと考えます。

申請に係る農地の面積ですが、本件は一般住宅のための必要最小限の面積であり適正と考えます。周辺の農地への営農条件の支障の有無ですが、今回の転用によって周辺農地に支障を及ぼすおそれはないと考えます。

また当日資料の 33 ページから 38 ページをご覧ください。住宅の配置図と間取り図を記載しております。

本件は義理のお父様が所有する農地を転用申請し、義理の息子に使用貸借権を設定する転用となっております。使用貸借の契約書が添付されており、ローンの返済期間と合わせた 40 年間で設定さ

れています。

なお、一般住宅の転用の諸条件であります、建蔽率 23.8%と 22%以上となっており、転用面積は 275 m<sup>2</sup>で 500 m<sup>2</sup>を下回っていることから、一般条件は満たしていると考えます。

工事は許可後、令和 8 年 3 月 31 日を完成予定としております。

また、先程蓄電池について説明がありましたが、34 ページをご覧ください。昨今夜間電気が必要ということでこちらの住宅においても玄関の斜め下ですね、太陽光発電施設をくっつけて、更に蓄電池を付けられるそうなので最近のトレンドなのかなと判断します。

以上であります。ご審議のほどよろしくお願いいたします。

○石原会長

はい、7-1 につきましてご意見ご質問頂戴します。

何かありませんか。なさそうなのでご判断願います。7-1 について許可相当とお考えの委員さん挙手願います。

(賛成者挙手)

○石原会長

全員ですね、許可といたします。

続きまして 8 ページ農用地利用集積等促進計画を定めることについて市長より諮問を頂いております。中間管理機構を通してという関係になりますね。その詳細が 9 ページの 7-11 から 7-15 まだがその対象となっております。何かお気づきのことがございますか。はい、草加委員。

○草加委員

はい、お尋ねします。7-12 瀬戸内市長船町株式会社●●●●、●● ●●さんとなっておりますが、今までは個人名であったということで今後前のことも含めてこれは読み替えることでいいのかなということ、瀬戸内市であれば、例えばこれが農協の管轄であれば JA 岡山であるわけですね、晴れの国ではないですね、というようなことがあって農地を守ることであればこういう株式会社を云々ということ農事組合云々ということもあるんですけど、これも一つの方法なのかなということで事務局はどういう風に想像されたかということもお聞かせください。

○石原会長

それでは事務局、お願いします。

○事務局難波

株式会社●●●●ということなんですが、今現在親子で●● ●●さんと息子さんの●● ●●さんの 2 人でされていて面積で言えば 30 町を超えるような形で農業をされています。●● ●●さんと●● ●●さんは認定農業者として広域として認定を受けておりますが、この度この 4 月だったか去年だったかに会社の方設立されたということです。当然この株式会社●●●●につきましても広域で認定農業者ということで認証の方受けられております。本件は初めて●●●●さんで促進計画の方提出されていますが、旧来、いままで出されている●●さんや、●●さんの単独の名前で出されている権利の終了後、移行するような形で改めて株式会社●●●●の方へ切り替えていく形となっております。ですのでつなぎ目なく切り替えていくような形になっておりますが、並走状態が続くのかなと把握しております。農事組合についての言及ですがこういった方が農地の方拡大していく中でそれこそ地域



計画ではありませんが、その集積化が進んでいくのは今後の農業のためにはいいのかなと思います。  
以上です。

○石原会長

よろしいでしょうか。その他何かありますか？ないようでしたら、7-11 から 7-15 についてご承認いただけますでしょうか。

(はい、の声)

○石原会長

では承認されました。続きまして 10 ページ報告第 6 号相続の案件が出ております。坂根の案件、麻宇那、穂浪、佐山、日生の案件、特にあっせん希望は出ておりません。坂根はこれ多いけど誰か作られています？

○森安委員

相続の？営農会に入っていると思います。

○石原会長

はい、わかりました。これに関しては言及される委員さんいらっしゃいます？いらっしゃいません。なければ、以上を持ちまして本日の審議、及び協議を終了いたします。ありがとうございました。

6. 閉 会

7. そ の 他

・次回、農業委員会総会の開催について

令和 7 年 7 月 10 日(木) 9 時 30 分～ 備前市役所 3 階 大会議室

以上、会議の顛末を記載し、相違ないことを承認する。

署名委員 備前市農業委員会委員 9 番 今脇 研介 委員

10 番 森本 誠一 委員