

1. 開 会
2. 会 長 あ い さ つ
3. 欠 席 委 員
1 番 信宮 勝正 委員
4. 署 名 委 員
3 番 吉形 敦 委員 4 番 草加 己良 委員
5. 議 事
議案第 23 号～25 号について
報告第 12 号について

○石原会長

議案第 23 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 7-16 森安委員説明願います。

○森安委員

7-16 について森安が説明します。

土地の所在地	坂根 砂田 352-1	登記地目現況地目共に田	登記面積 924 m ²
	坂根 砂田 353-1	登記地目現況地目共に田	登記面積 863 m ²
	坂根 砂田 355-1	登記地目現況地目共に田	登記面積 579 m ²
譲受人	佐山▲▲▲▲番地▲	株式会社 ●●●●	代表取締役 ●● ●●
譲渡人	瀬戸内市長船町長船▲▲▲番地▲	●● ●●●	▲▲歳
譲受理由	増反による		
譲渡理由	耕作不便		
耕作面積	122,910.74 m ²		
家族数	28 人		

ここの土地は 15 年ぐらい前に譲渡人の息子さんが新規で始められてハウス 2 棟と小さい育苗ハウスがあって、耕作されていたんですが、5、6 年で辞められてその後多分今回相続されて●● ●●●さんが譲渡人になっていますので、お父さんがどこかにお願いして、

○石原会長

違う、●●さんのご主人が段ボール屋さんで、それで亡くなられているのです。

○森安委員

その関連の方が手入とか作られていて、最近あまり耕作されてないなと思っていた所で●●●●さんが来られてここで切り花とかをされるという風に伺っています。●●●●さんは東鶴山の方で大きくされていて、活用して栽培していただけるんじゃないかなと思います。以上です。

○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

事務局説明の前に 1 点修正させてください。位置図についてタッチするとグーグルマップに飛んで

いけると思うのですが、少し刺すポイントが北側手になっておりまして正しくはオルトファームと書いている所の1個下の田んぼの一団の農地となっております。

議案のゼンリンの地図の赤枠で囲んでいる所が正しいという所であります。グーグルマップは北側となっております。正しくは皆さんがPDFで見られている赤色で囲っている所が正答になりますので、訂正をこの場でさせていただきます。申し訳ございません。

議案第23号3条所有権移転です。

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7-16につきましてご意見ご質問あれば頂戴します。

○石原会長

なさそうですので7-16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7-17 友光委員説明願います。

○友光委員

7-17について友光が説明します。

土地の所在地 大内 出口 1054-1 登記地目現況地目共に田 登記面積 631 m²

譲受人 大内▲▲▲▲番地▲ ●● ●● ▲▲歳

譲渡人 岡山市東区松新町▲▲▲番地▲ ●● ● ▲▲歳

譲受理由 増反による

譲渡理由 耕作不便

耕作面積 193 m²

家族数 1人

場所をご覧ください。写真に写っとなご自宅が譲受人のご自宅なんですが、隣がこの物件になります。譲受人が2年ほど前から草刈り機で刈って管理をしているような状態です。譲渡人と譲受人はいつく同土になりまして、譲渡人は西大寺の方に住んでおられるので管理が出来ないから、今回譲受人に取得して貰えないかということで取得になりました。

土地の前に川があるんですが、この地区はずっと水田地域であつたんですけどその川より北側は稲作を全然行っていないような状態で皆さん管理だけするような状態で稲作はせずにちょっと坪数は広いんですけど、歳がきた関係で家庭菜園を今後していこうかということが取得の経緯です。簡単ですが、説明を終わらせて頂きます。ご審議の上ご議決よろしくお願いいたします。

○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 23 号 受付番号 7-17 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。

なお、営農計画におきましては、トマト、じゃがいも、イチゴを基幹として作付けを行っていく計画で出されております。

以上です。

○石原会長

それでは 7-17 につきましてご意見ご質問あれば頂戴します。

○石原会長

なさそうですので 7-17 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。

続きましてそれでは 7-18 山本委員説明願います。

○山本委員

7-18 について山本が説明します。

土地の所在地 伊部 西奥田 815 登記地目現況地目共に田 登記面積 1,203 m²

譲受人 伊部▲▲▲▲番地 ● ● ● ▲▲歳

譲渡人 伊部▲▲▲番地 ● ● ● ● ▲▲歳

譲受理由 増反による

譲渡理由 労力不足

耕作面積 1,641 m²

家族数 2 人

場所は地図をご覧ください。伊部西のゴールドセラミックを北へ上がって行くと鬼が城池があります。その下 200m の所です。この一帯は耕作されていけませんので、太陽光をしようかという話があったんですけど、それじゃ困るということで●さんが土地を買われたということです。以上です。

○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 23 号 受付番号 7-18 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。

なお、作付け予定としましては、レモン、イチジク、柿、キウイ果樹系を主として植えられて営農を進められるという計画が提出されております。以上です。

○石原会長

それでは 7-18 につきましてご意見ご質問あれば頂戴します。

なさそうですので 7-18 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。

続きましてそれでは 7-19 山本委員説明願います。

○山本委員

7-19 について山本が説明します。

土地の所在地 伊部 南池上 2441-1 登記地目現況地目共に畑 登記面積 263 m²

譲受人 伊部▲▲▲▲番地▲ ●●●● ▲▲歳

譲渡人 伊部▲▲▲▲番地▲▲ ●●●● ▲▲歳

譲受理由 新規就農

譲渡理由 労力不足

家族数 3 人

場所は伊部の片口公園の下側の土地です。7 月か 6 月に宅地から畑に申請したところです。以上です。
よろしくお願いします。

○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 23 号 受付番号 7-19 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。

山本委員の説明どおり、先般転用目的変更申請行っていたもので、一般住宅 1 棟で転用を出されていたものですが、その後ずっと畑として耕作されていまして、その耕作を譲受人のお母様がされてきたという風な話です。この度転用目的変更ということで一般住宅から畑ということで承認をいただき、3 条申請を持って所有権移転をされるものです。今現在も先般写真を配布したとおり、畑として耕作をされておりますので条件を満たしていると考えます。以上です。

○石原会長

それでは 7-19 につきましてご意見ご質問あれば頂戴します。

なさそうですので 7-19 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。

続きましてそれでは 7-20 幡上委員説明願います。

○幡上委員

幡上が 7-20 について説明します。

土地の所在地	浦伊部	一ノ坪 569-1	登記地目現況地目共に田	登記面積 526 m ²
	浦伊部	操上 604	登記地目現況地目共に田	登記面積 390 m ²
	浦伊部	操上 605	登記地目現況地目共に田	登記面積 310 m ²
	浦伊部	操上 606	登記地目現況地目共に田	登記面積 409 m ²
	浦伊部	操上 672	登記地目現況地目共に田	登記面積 454 m ²
譲受人	浦伊部	▲▲番地 ●● ●● ▲▲歳		
譲渡人	千葉県船橋市松が丘	▲丁目 ▲▲番地 ▲号 ●● ●● ▲▲歳		
譲受理由	増反による			
譲渡理由	耕作不便			
耕作面積	6,377 m ²			
家族数	3 人			

今現在譲受人がここを数年に渡り耕作されているということで譲渡人がこの後こちらには帰って来ないということでこの話がまとまりました。地図をご覧ください。譲渡人も譲受人もこの北側に家があります。この後も現況の水稻を続けて行くということです。説明はこれで終わらせて頂きます。ご審議の上、ご採決願います。

○石原会長

はい、では事務局調査書の方、願います。

○事務局難波

議案第 23 号 受付番号 7-20 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 7-20 につきましてご意見ご質問あれば頂戴します。

なさそうですので 7-20 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。次の議案は直接関係のある ●● 委員ご退席をお願いします。それでは 7-21 大饗委員説明願います。

○大饗委員

大饗が 7-21 について説明します。

土地の所在地	東片上	母山 1293-17	登記地目現況地目共に田	登記面積 162 m ²
--------	-----	------------	-------------	-------------------------

譲受人	東片上▲▲▲▲番地▲ ●● ●● ▲▲歳
譲渡人	東片上▲▲▲▲番地 ●● ●● ▲▲歳
譲受理由	新規就農
譲渡理由	耕作不便
耕作面積	850 m ²
家族数	2 人

航空写真をご覧ください。場所は2号線の上を新幹線がまたいでいる地点の下100mぐらいの場所です。三角形の地点でこの土地の東側に譲受人の父親名義の現況畑があり、それを熱心に毎日耕作されて自家消費の野菜を作っておられると、その下に譲渡人の田があり、この田は譲渡人の自宅から遠くて不便なので、譲受人に譲渡したいと申し込んだところ譲受人がそれを受けていただいて貰うということで。譲受人は自家消費の農作物を作っていくということです。耕作機械は草刈り機と耕運機をもっているそうです。説明は以上です。承認をお願いします。

○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23号 受付番号7-21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7-21につきましてご意見ご質問あれば頂戴します。

これは今大饗さん譲渡と言われたけど、譲渡なんですか。

○大饗委員

はい、●●さんからそう聞いています。

○事務局難波

3条申請にも対価は無償と書いてありますので、無償かと思います。

○石原会長

ありがとうございます。他にありますでしょうか。

なさそうですので7-21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。

ではご入室をお願いします。

4ページをお開き下さい。続きましてそれでは7-22から24武内委員説明願います。

○武内委員

武内が 7-22 から 24 について説明します。

7-22

土地の所在地 佐山 九月田 1623-1 登記地目現況地目共に田 登記面積 534 m²
譲受人 和気郡和気町泉▲▲▲番地 ●●●● ▲▲歳
譲渡人 瀬戸内市邑久町向山▲▲▲番地 ▲▲ ●●●● ▲▲歳
譲受理由 新規就農
譲渡理由 耕作不便
家族数 1 人

7-23

土地の所在地 佐山 蟹田 1999-2 登記地目現況地目共に畑 登記面積 111 m²
譲受人 佐山▲▲▲▲番地 ●●●● ●● ▲▲歳
譲渡人 瀬戸内市邑久町向山▲▲▲番地 ▲▲ ●●●● ▲▲歳
譲受理由 贈与による
譲渡理由 耕作不便
耕作面積 30,474 m²
家族数 4 人

7-24

土地の所在地 佐山 千足 2356-1 登記地目現況地目共に田 登記面積 534 m²
佐山 千足 2356-2 登記地目現況地目共に田 登記面積 188 m²
譲受人 佐山▲▲▲▲番地 ●●●● ▲▲歳
譲渡人 瀬戸内市邑久町向山▲▲▲番地 ▲▲ ●●●● ▲▲歳
譲受理由 贈与による
譲渡理由 耕作不便
耕作面積 33,573 m²
家族数 2 人

地図をご覧ください。位置でございますが、ここの真ん中を丁度左下から右上に通っておりますのが備前牛窓線の県道です。22 の方がその県道から北に丁度県道の真ん中辺の土地でございます、佐山の真ん中辺の土地になりまして、県道から 10m 程上がったところになります。その右上に進入路を挟んで家がございますが、譲受人はこの家を農地付き住宅として購入されて、将来的にはここを家庭菜園で作りたいという風な形でございます。

次の 23 の譲受人の贈与された土地はそこから約 100m 程北へ上がったところでこの赤印のすぐ下が譲受人の家です。現在土地の両サイドは譲受人のお母さんが花とか野菜とかを作っておられて将来的にも野菜や花の栽培で使用したいということです。

次に 24 の土地ですが、これも真ん中を走っているのは備前牛窓線で県道用地として贈与予定の土地が 3 分割されて両サイドに残っている土地でありまして譲受人が現在草刈りをされていまして、そのまま贈与ということです。譲受人はこの土地はあまりにも狭すぎるので草刈り程度の管理にしたいという形でございます。以上です。

○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 23 号 受付番号 7-22 から 24 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。

今現在は維持管理されており、草がおどっているような様子はありません。説明にあったように不在村農家であり、近隣の農家に渡すものです。

7-22 については、和気町の方が譲り受けるということで、佐山に住まれていないということなんですが、農家付き住宅を購入予定としており、付帯する農地を取得するもので、

主として、柿とレタスで計画をしております、購入する住宅についてもリフォームをするので 1 年から 2 年定住までかかりそうで、リフォームが完成するまで和気町から通って農業をするということです。家が出来たら本格的に農業をするとともにカフェを開業したいという計画があるという旨委任を受けられた行政書士の先生より伺っております。以上です。

○石原会長

それでは 7-22 から 24 につきましてご意見ご質問あれば頂戴します。

なさそうですので 7-22 から 24 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。

続きましてそれでは 7-25 小林委員説明願います。

○小林委員

小林が 7-25 について小林が説明します。

土地の所在地 三石 林ノ谷口 3722-1 登記地目現況地目共に田 登記面積 382 m²

譲受人 三石 ▲▲▲▲ 番地 ●● ●● ▲▲ 歳

譲渡人 和気郡和気町和気 ▲▲▲ 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 4,226 m²

家族数 3 人

地図をご覧ください。県道から五石地区に入る市道を 2.5 km 来たところになるんですが、市営バスの五石上停留所がこの赤マークの下所、丁度橋があるんですが、そこに五石上停留所があります。そこから約 70m くらい北へ上った所、丁度五石の神社の真ん前になります。実は 5 条申請で今度 ●● さんの住宅の件が出てきます。そのすぐ隣の田んぼが住宅を建てる予定地でありまして、その隣接する田んぼを同時に取得してくれと言う話になりまして今回の申請になっております。作付けについてですが、譲受人は水稻をされていまして水稻をする予定であると聞いております。以上で簡単ではございますが、説明を終わります。ご審議よろしくお願ひいたします。

○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 23 号 受付番号 7-25 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。

先程小林委員からご説明のあったとおり、この後審議する 5 条転用 7-39 の案件とリンクします。本案件については譲渡人と譲受人の間で農地を交換するものとなっております。交換後譲受人が自己用住宅として 5 条転用で自己用住宅で取得される案件となっております。また農地の交換についても交換に係る契約書が添付されております。以上です。

○石原会長

それでは 7-25 につきましてご意見ご質問あれば頂戴します。

なさそうですので 7-25 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。

続きましてそれでは 7-26 頓宮委員説明願います。

○頓宮委員

頓宮が 7-26 について説明します。

土地の所在地 吉永町吉永中 十五下 475 登記地目現況地目共に田 登記面積 1,068 m²

譲受人 吉永町南方▲▲▲番地▲ ●● ●● ▲▲歳

譲渡人 吉永町南方▲▲▲▲番地▲ ●● ●● ▲▲歳

譲受理由 増反による

譲渡理由 労力不足

耕作面積 5,971 m²

家族数 3 人

今回この土地を譲受人が取得して譲受人の経営している、今回取得する土地の上で店舗をしているので、そこで産直の野菜等育てて販売したいということです。

地図の方ですがご確認ください。吉永病院のすぐ手前の所の土地になります。●●●●●というのと●●と言うのがそのお店のことです。フラグが立っているのがその土地になります。説明は以上です。ご審議の方よろしくお願いします。

○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 23 号 受付番号 7-26 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7-26につきましてご意見ご質問あれば頂戴します。

なさそうですので7-26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。

続きまして議案第24号農地法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7-30吉形委員説明願います。

○吉形委員

土地の所在地 香登本 大町田 622-1 登記地目現況地目共に田 登記面積 917 m²

譲受人 岡山市南区泉田▲丁目▲番▲号

株式会社●●●●●●●●●●●●●●●● 代表取締役 ●●●●

譲渡人 岡山市北区久米▲番地 ●●●●●株式会社 代表取締役 ●●●●

転用目的 店舗

施設概要 店舗 1 棟 860.69 m²

農地区分 3 種

場所は香登の前にあった●●●の跡です。国道2号線に面した土地を譲渡人から譲り受けて増築ですかね、今壊してから新築を建てる予定です。

○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24号受付番号7-30、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、先ほど吉形委員からご説明のあったとおり、申請人の店舗ということ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▲億▲千万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はありますが、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、本件は店舗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、転用については許可後、令和8年8月31日までを工事期間として予定しております。土地についてですが、農地は一部となっておりますが全体の計画図については当日資料の12ページから

17 ページをご覧ください。12 ページが一番分かりやすいと思います。国道 2 号線の歩道拡張の工事がされて、歩道に接道するような形で今回の農地転用の土地を南の下弦としてその一団の農地を転用しているという計画になっております。

また、面積も 3000 m²を超える案件となっておりますので岡山県の建築指導課の方に申請の方が提出されており、許可日については同日付けて行うよう調整しております。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

それでは 7-30 につきましてご意見ご質問あれば頂戴します。

草加委員お願いします。

○草加委員

確認の意味で一つお尋ねします。ですから 2 号線に接していたコマツさんと国道並びの隣地と今回の田んぼ 3 つを含めて計画をしていると考えてよろしいでしょうか。

○事務局難波

ゼンリンの地図にありますように●●石材さんより東、●●●さんて書いてありますが●●●●さんがこの辺り一帯の土地を持たれておりましたのでともと資材置場ということで過去に転用をされておりまして、上の方が宅地になっておりました。それでは手狭ということになりまして 622-1 も転用することによって一体的な利用を図るものと計画を伺っております。以上です。

○石原会長

他にはございませんか。なさそうですので 7-30 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。7-31 に参ります。山本委員説明願います。

○山本委員

山本が 7-31 について説明します・

土地の所在地 伊部 西池上 2421-1 登記地目現況地目共に畑 登記面積 385 m²

譲受人 伊部▲▲▲▲番地▲ ●●●●▲▲▲ ●● ●● (7/10) ▲▲歳 ●● ●●(3/10) ▲▲歳

譲渡人 伊部▲▲▲▲番地 ●● ●●● ▲▲歳

転用目的 一般住宅 1 棟

施設概要 居宅 1 棟 124.42 m²

農地区分 3 種

場所は地図をご覧ください。備前病院の前の陸橋を赤穂線を越えて西にちょっと行った所に土地があります。片口団地の下でございます。以上です。よろしくお願いいたします。

○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 24 号 受付番号 7-31 まで 5 条農地転用

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、先ほど山本委員からご説明のあったとおり、申請人の一般住宅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、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、本件は居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。

なお、一般条件の建蔽率 22 パーセントに対して本件は 32 パーセント、転用面積 500 ㎡以下にたいして、本件は 385 ㎡であり、満たしております。

許可後、令和 8 年 5 月 21 日までを工事期間として予定しております。

計画につきましては当日資料 18 ページから 20 ページまでに平面図、立面図、土地利用計画図を添付しておりますのでご確認のほどよろしくお願いいたします。

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

それでは 7-31 につきましてご意見ご質問あれば頂戴します。

山本委員、この●●さんは持分書いておりますが、ご夫婦なんですか。

○山本委員

と思います。

○事務局難波

間違いありません。

○石原会長

その他ございませんでしょうか。

なさそうですので 7-31 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 6 ページから 7 ページの 7-38 まで太陽光の案件があります。大饗委員担当ですので、これを大変ですけどずっとお願いします。

○大饗委員

7-32 から 7-38 まで説明します。7-32 から 7-37 まで一枚のゼンリン地図になっていますので 7-37 まで説明した後、7-38 を説明します。

7-32

土地の所在地 伊里中 西 348 登記地目現況地目共に田 登記面積 500 m²

以下全て田なので以後省略します。

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 ●● ●●

以下同じなので 7-38 まで省略します。

譲渡人 瀬戸内市長船町福岡▲▲▲番地▲▲ ●● ●● ▲▲歳
転用目的 太陽光発電施設
施設概要 太陽光発電 500 m²
農地区分 3 種

転用目的以下も同じなので次から省略します。

まずゼンリン地図をご覧ください。それから航空写真をご覧ください。場所は伊里中交差点と左側の西池の中間あたり、伊里中交差点から 400m くらいのあたりです。2 号線のすぐそばに川が湾曲して流れている所がありまして田が亀の甲羅のようにあり、左側に太陽光が引っ付いています。これが、1 番と 2 番です。今説明しているのが 1 番右半分です。譲渡人は瀬戸内市在住でこの田んぼを耕作していた人からしますとお孫さんにあたりまして、長年放置されていて木も大きく生えている状況の田です。

続けて説明していきます。

7-33

土地の所在地 伊里中 西 349 登記面積 371 m²

譲渡人 伊里中▲▲▲番地▲ ●● ●● ▲▲歳

今見ていただいて亀の甲羅の左半分の土地になります。●●さんは独身で 1 軒屋住まい、跡取りもいないので農地を手放しております。

7-34

土地の所在地 伊里中 保昌谷 355 登記面積 895 m²

譲渡人 伊里中▲▲▲番地▲ ●● ●● ▲▲歳

親戚に畑として流用されていましたが、この度返してもらって太陽光業者●●●●に売ることになりました。●●さんは東岡山で電気店をされていましたが、離婚して娘さん二人も結婚して独立されて離婚して単身で実家に帰ってきました。10 年ほど前だったと思いますが、営農の意志もないので所有している相続している農地を手放しています。

7-35

土地の所在地 伊里中 保昌谷 356 登記面積 386 m²

譲渡人 さいたま市浦和区針ヶ谷▲丁目▲▲番▲-▲▲▲号 ●● ●● ▲▲歳

この方は品川に勤められて営業ということで全国を転々と転勤されて今はさいたま市ですが、両親は生きている時は帰ってくる度に定年になったら帰ってくると言われてご両親が亡くなって法事の時に帰ってくる度にそんなことを言われていたんですが、結局帰って来ないと決めたということで、

空き家の家に時々帰って来られます。他にもたくさん農地が残っていますがその中の一つを今回手放されたということです。

7-36

土地の所在地 伊里中 保昌谷 357 登記面積 413 m²

譲渡人 伊里中▲▲▲番地 ●●● ▲▲歳

この方は一昨年1月に亡くなられています。奥さんも去年の5月に亡くなりました。それでこの手続きをしたのは●●さんという娘さんです。すぐ隣の市営住宅に住んでおられて実家は今●●さんの娘さん数人が住んでいます。●●さん本人も市営住宅よりこちらの実家の方に入り浸って娘さんの世話にしょっちゅう行っています。そういうわけで最後の1枚の田を手放すことになりました。全く農機具も持っておられず、私の記憶の限りでは笹畑で耕作している記憶はありません。譲渡人が昭和40年代に購入されてから耕作されてないということです。以上です。

○石原会長

大饗さん、同じ案件なので続けて行って下さい。

7-37

土地の所在地 伊里中 保昌谷 358 登記面積 374 m²

譲渡人 伊里中▲▲番地 ●●●● ▲▲歳

この方は娘さん一人ですが、営農するということはないと思うので手放すということになったと思います。譲渡人は最近では稲はされていませんが、必ず年に数回は草刈りをしてトラクターを引いておられたんですが、それも辞めていよいよ手放そうかということで今回手放されました。

7-38

土地の所在地 伊里中 前 486-1 登記面積 313 m²

伊里中 前 487-1 登記面積 641 m²

譲渡人 伊里中▲▲▲番地 ●●●● ▲▲歳

この方も1軒屋に住まわれていまして独身です。近くにお姉さんが住まわれていまして、その子供さんも営農の意志がないということで農地を手放すということです。

ゼンリンの地図で見ていただくと●●さんまでの土地がこちらの32から37の1番から6番まで航空写真はさっき見ていただいたようにほとんどが草が生えて木も生えた土地、3番が2、3年前まで畑として使われていたので草が生えているのが少しという状況です。●●さんの地図は7-38です。航空写真をご覧ください。この航空写真でもトラクターを引いて草があまり生えていないという状態で写されています。割合手入れはされています。今回手放されるということです。説明は以上です。ご承認よろしくお願ひいたします。

○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24号 受付番号7-32から36まで 5条農地転用

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、本件は太陽光発電設備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、本件は3,000㎡を超えていることから、今月28日に開催される県常設審議委員会にて諮問を予定しております。

なお、パネルの配置図面、平面図につきましては当日資料21ページから28ページをご覧ください。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

それでは7-32から38につきましてご意見ご質問あれば頂戴します。はい、高取委員。

○高取委員

基本的なことを聞きます。今日配布された中で承諾書が取れていないというのがありましたけど、承諾書は必要なんですか。

○事務局難波

承諾書は任意で求めているものでありまして必須ではありません。ただ太陽光パネルということで反射熱とか反射光とか当時太陽光が導入された時期には自治体が求めておりまして当然隣地の場所ですので太陽光のバックスミたいなもののファンの音とかたくさん影響があるということで求めているものであります。ただあくまで任意で求めているものでありますので、署名が取れないからと言って受理が出来ないというものではありません。そういう所も踏まえまして議決権を持たれている委員の皆様へに審議をして頂ければと考えておりますのでよろしくお願いいたします。

○高取委員

今回同意書の関係で書類が出とるんですけど、中には1ヶ月後、中には2ヶ月かかるということですが、その後何かこの連絡があったんですか、取れたとか取れないとか。

○事務局難波

高取委員が言われているのは24ページから26ページのことだと思いますが、これに書かれているように押印まで1ヶ月から2ヶ月を要するというので捺印をいただくことは出来ませんでしたということで報告が完結していることと26件については長期不在ということで捺印を頂くのが困難な状況という結果報告になっておりますのでその後再度アクションしたのかという報告は事務局には頂いておりません。

○石原会長

はい、高取委員。

○高取委員

通常同意書が取れるということになれば何らかの格好で取っという方がいんじゃないんですか。こういうわざわざ文章まで付けて申請しとるとなれば。ま、余談です。

○石原会長

いかがですか、事務局、高取委員のご意見に対して。

○事務局難波

ありがとうございます。繰り返しにはなるんですが、任意であり、意見書を付けられているのであれば1カ月か2カ月でもらってからという判断が出来るかと思いますので引き続き高取委員のご意見を頂戴して検討していきたい思います。ありがとうございます。

○石原会長

いいですか。最初から疎明書を取っとけばいいと思われても困りますよね。

○事務局難波

実際その匙加減は難しいと思います。ご理解いただけたらと思います。

○石原会長

出来るだけ努力はしてもらおうということですね、任意もんだから。

○事務局難波

それをつけないといけないのかという次の衝突にもなりますし、高取委員の意見も正しいと思いますので、私も窓口業務をする上で意識はしていきますので、気づきの提供ありがとうございます。

○石原会長

それでは7-32 から 38 につきまして許可相当とお考えの委員さん举手願います。

(賛成者举手)

○石原会長

全員ですね。許可といたします。続きまして7-39 について小林委員説明願います。

○小林委員

土地の所在地	三石 井ノ谷口 3723-1	登記地目	田	現況地目	畑	登記面積	513 m ²
譲受人	三石▲▲▲▲番地		●●	●●	▲▲	歳	
譲渡人	和気郡和気町和気▲▲▲番地	▲	●●	●●	▲▲	歳	
転用目的	農家住宅1棟						
施設概要	居宅1棟	124.59 m ²					
農地区分	2種						

場所ですが、地図をご覧ください。先ほど3条で申請がありました土地のすぐ隣になります。実を言いますとこの譲受人のご自宅がグーグルマップで見ると赤いマークの所の青い屋根が見えると思

うんですけど隣が譲受人の住宅になります。建て替えをしようと準備を始められたところ、避難地域というか県の方から指定がありまして、牧農住宅はここには建てられないということが判明いたしました。元々地元におられた譲り渡し人の●●さんと年も近いので幼馴染ということもあって話が今回まとまったようであります。今お住まいの住宅は倉庫に使うと、新しく造成をしてこちらに住宅をこさえるということでございます。簡単ですが説明を終わります。ご審議よろしくをお願いいたします。

○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 21 号 受付番号 7-39、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あり、第 1 種農地及び第 3 種農地いずれの要件にも該当しない農地であることから第 2 種農地と判断いたします。

転用目的につきましては先ほど小林委員からご説明があったとおり、申請人の住宅 1 棟ということですので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▲▲▲▲万円で賄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、本件は居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。

本日の議案 1 点修正させていただきます。農家住宅 1 棟という普段見ない書きぶりになっているんですが、農家住宅というのは本市都市計画法に基づく、市街化調整区域というのはございませんので住宅 1 棟に訂正させていただきます。

今回の転用に関しまして一般条件建ぺい率 22% に対して本件は 23%、転用面積が 500 ㎡以下に対して 513 ㎡ということで一般条件をオーバーしているのではないかという所ですが、こちらについては本市の農業委員会で制定しております転用許可における審査基準第 2 の 7 のアに定められる申請にかかる農地の地形、形状、または周辺の土地の利用状況等により、転用に係る必要最小限度の土地の面積を差し引いたのち、農地が農業上利用し難い過小となる雑地となる場合という規定がありまして本件については 490 ㎡ぐらいにカットしたとして残り残地が 30 ㎡ぐらい、かなり狭小地であり、農業を効率的に行うのは難しいというところもありますので本件を準用させて頂いて概ね 500 ㎡ということで適合させていただいております。

許可後につきましては令和 8 年 6 月 15 日までを工事期間として予定をされております。

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

7-39 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。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 7-40 頓宮委員説明願います。

○頓宮委員

7-40

土地の所在地 吉永町三股 西どい 244-1 登記地目現況地目共に田 登記面積 1,112 m²

譲受人 広島市西区楠木町▲丁目▲▲番▲▲号

株式会社●●●●●●●●●●●●●●●●●●●● 代表取締役社長 ●●●●●●●●

譲渡人 吉永町三股▲▲▲番地▲ ●●●●●● ▲▲歳

転用目的 太陽光発電施設

施設概要 太陽光発電施設 878 m²

農地区分 3 種

地図を見ていただけたらと思います。三股八塔寺川沿いの旧の公営住宅、そこより少し下がったところになります。マーキングがある隣の建物の家がこの譲渡の居宅があってその隣の農地の所を今回譲り渡すということになっております。説明は以上になります。ご審議のほどよろしく願いいたします。

○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 24 号、受付番号 7-40、5 条農地転用です。

まず農地区分につきましては、道路下水道その他公共施設または鉄道の駅その他公益的施設の整備状況が一定の水準に達している区域であるという農地でありますので第 3 種農地と判断いたします。

転用目的につきましては、先ほど頓宮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、本件は太陽光発電設備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。

尚、パネルの配置図面等につきましては当日資料 32 ページから 34 ページまでをご確認いただければと思います。

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

7-40 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。何かありませんか、なさそうなのでご判断願います。7-40 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ページ議案第25号農用地利用集積等促進計画を定めることについて市長から諮問を求められております。その詳細が9ページに挙がっております。何かお気づきのことはありませんでしょうか。はい、高取委員。

○高取委員

はい、7-27 これ1筆▲▲▲▲▲▲円ていうことですか。

○石原会長

2反で言うことですね。

○高取委員

それぐらいのもんですか。

○石原会長

いや、私、彼をよく知っとるんですけど、私長船町の方で借りてるのが大体1反▲万円で借りてるんです。住宅がどんどん進出してくるからある程度出しとかんとすぐ貸しはがしになっても困るから。

○高取委員

いいお金じゃなあとってここらじゃ考えられんから。

○石原会長

ここ坂根だけど、坂根は農業振興地域でもあるんだけど、そういうことで彼も私がそれぐらい払いよるから、それぐらいでええんじゃないということで。でもそれがその地域のアベレージ相場かというところじゃありません。水稻なら使用貸借になる、付加価値のあるものを作るわけでしょ、●●君は、野菜を作っているわけだからそれぐらいは払っても言うことでしょう。最初はこの●●●●さんの所でお借りして、ハウスを建てているから、そういう負荷をかけてるというのもあります。そこを3年経ったら取ってくださいと言われても困るから、重石にもなっていると思います。ありがとうございます。ハウスでなければこんなにお金は出さなくていいとは思うんですけど、自己防衛です。

○森安委員

20年やってるんだったら買った方が安いような気がするけど。私のお金じゃないからいいけど、もう関係ないからいいんだけど。

○石原会長

他にございませんか。はい、なさそうですので、承認案件ですので、承認していただけますか。

(はい、の声)

○石原会長

では承認されました。

続きまして報告第12号農地法第3条の3の規定による届出が出ております。日生の所であっせん

希望が出ておりますけどここを担当している委員さんいかがでしょうか。

はい、森本委員。

○森本委員

両親はすでに亡くなっていて母親の妹が日生に住まれている稗田 3942-1 で野菜作りを現在やっております。それと大前と中曽根という所が基盤整備が必要だと思います。以上です。

○石原会長

分かりました。ありがとうございます。以上であります。ご協力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 11 月 10 日(月) 9 時 30 分～ 備前市役所 3 階 大会議室
- ・ 令和 7 年度市町村農業委員研修会について
- ・ 農地パトロールの実施について

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	<u>3 番</u>	吉形 敦	<u>委員</u>
		<u>4 番</u>	草加 己良	<u>委員</u>