

令和7年第10回安芸市農業委員会定例会議事録

1. 開催日時 令和7年10月27日(月)午後1時30分から2時43分

2. 開催場所 安芸市役所 2階 会議室

3. 出席農業委員(12人)

会長 1番 内川 昭二
会長職務代理者 2番 大久保暢夫
会長職務代理者 3番 橋口なぎさ
4番 西岡 秀輝
5番 川島 一義
6番 栗山 浩和
8番 有澤 節子
9番 福本 隆憲
10番 公文 啓子
12番 小松 昭則
13番 小松 豊喜
14番 小松 昌平

4. 出席農地利用最適化推進委員(7人)

伊尾木 黒岩 榮之
川北 中平 秀一
土居 入交 大輔
井ノ口 西岡 大作
畠山 小松 光正
穴内 長野 榮徳
赤野 小松 幸宏

5. 傍聴者 なし

6. 議事日程

報告第1号 農地法第3条の3届出について

報告第2号 農地法第18条第6項解約通知報告について

議案第3号 農地法第3条許可申請について

報告第4号 農地法第4条届出について

議案第 5 号 農地法第 5 条第 1 項許可申請について
議案第 6 号 農地利用集積等促進計画の公告について
(一括契約)
議案第 7 号 農地利用集積等促進計画の公告について
(機構・受け手間契約)
議案第 8 号 非農地証明願について
その他

7. 農業委員会事務局職員

事務局長 三宮一仁
事務局次長兼振興係長 小松亜矢
事務局農地係長 弘井恭介

8. 会議の概要

議長 これより、本日の会議を開きます。
議事に入る前に事務局が諸般の報告をいたします。

事務局長 本日の出欠状況を報告いたします。
定数 13 人、欠席 1 人、出席数 12 人でございます。
11 番千光土委員から所用のため欠席の、6 番栗山委員から遅参の届け出がそれ
ぞれあっております。
次に、事務の概要報告をいたします。
10 月 31 日に、市役所で開催予定であります、市役所の担い手支援協議会幹事会
に小松次長が出席予定であります。
以上で、事務の概要報告を終わります。

議長 本定例会の日程は、本日 1 日限りといたしたいと思いますが、これにご異議あり
ませんか。
(「異議なし」の声あり)
はい、「異議なし」と認めます。
よって、本定例会の日程は本日 1 日と決定いたします。
会議規則第 21 条第 2 項の規定により議事録署名委員に、公文啓子委員、小松
昭則委員を指名いたします。

議長 それでは、報告第 1 号、農地法第 3 条の 3 届出について、事務局が説明をいたします。

事務局 議案書 1 ページをお開きください。

(小松) 報告第 1 号 農地法第 3 条の 3 届け出についてです。

今回は、3 件の届出が出ています。

届出番号 1 番です。

権利取得者は、議案書に記載のとおりです。

届出地は、記載のとおり井ノ口の 1 筆で、面積は 433 m²です。相続により所有権が移転となったもので、あっせんの希望はありませんでした。

次に、届出番号 2 番です。

権利取得者は、議案書に記載のとおりです。

届出地は、記載のとおり土居の 1 筆で、面積は 2,261 m²です。相続により所有権が移転となったもので、あっせんの希望はありませんでした。

届出番号 3 番です。

権利取得者は、議案書に記載のとおりです。

届出地は、記載のとおり赤野の合計 10 筆で、面積は合計で 3,135.59 m²です。相続により所有権が移転となったもので、あっせんの希望はありませんでした。

説明は以上です。

議長 ただいまの報告第 1 号 農地法第 3 条の 3 届出について、質問、意見などがございましたら、よろしくお願ひします。

(質問、意見等、なし)

議長 質問、意見等がないようでしたら、これは、報告案件ですので、了解していただきたいと思います。

議長 続きまして、報告第 2 号、農地法第 18 条第 6 項解約通知報告についてを議題として、事務局が説明をおこないます。

事務局 それでは説明いたします。議案書は 2 ページです。今回は 4 件の届出がありました。

届出番号 1 番です。

賃貸人、賃借人は議案書に記載のとおり、申請地も記載どおり土居の 3 筆です。

地目は田で、面積は合計 1,537 m²です。令和 4 年 8 月から 5 年間の賃借権が設定されておりましたが、今回、双方の合意により解約の通知が提出されたものです。

届出番号 2 番です。

賃貸人、賃借人は議案書に記載のとおり、申請地も記載どおり赤野の 2 筆です。
地目は田で、面積は合計 1,388 m²です。令和 5 年 5 月から 10 年間の賃借権が設定されていましたが、後の議案で出てきますけれども、借主が代表となる株式会社との利用権設定に切り替えるため、解約の通知が提出されたものです。

届出番号 3 番です。

賃貸人、賃借人は議案書に記載のとおり、申請地も記載どおり井ノ口の 1 筆です。
地目は畠で、面積は 710 m²です。令和 4 年 11 月から 3 年間の賃借権が設定されておりましたが、次の議案で出てきますけれども、合同会社へ所有権移転するために、解約の通知が提出されたものです。

届出番号 4 番です。

賃貸人、賃借人は議案書に記載のとおり、申請地も記載どおり井ノ口の 1 筆です。
地目は畠で、面積は 664 m²です。令和 4 年 11 月から 10 年間の賃借権が設定されておりましたが、こちらも先ほどの 3 番と同様に次の議案で出てきますが、合同会社へ所有権移転するため、解約の通知が提出されたものです。

説明は以上です。

議長 ただいまの報告第 2 号 農地法第 18 条第 6 項解約通知報告について、質問、意見等がございましたら、お願ひいたします。

(質問、意見等なし)

議長 質問、意見等ないようでしたら、これは、報告案件ですので、了解いただきたいと思います。

議長 続きまして、議案第 3 号、農地法第 3 条許可申請についてを議題とし、事務局が説明いたします。

事務局 (小松) 議案第 3 号、農地法第 3 条許可申請について説明いたします。議案書は 4 ページからとなります。

その前に、先月の定例会で、農地法第3条許可の「農作業の常時従事要件の150日従事」の記載について指摘のあった件ですけれども、お手元に2枚A4サイズの紙をお配りしております。ホッチキス止めしてある方の資料をご覧ください。こちら、実際の農地法第3条の許可申請書の一部を抜粋したもので、左上に「変更前」と書いてあるほうを先に見ていただきたいと思います。下段、青色の枠で囲ってあるところ、(記載要領)のところそのまま読み上げますが、「備考欄には、農作業への従事日数が年間150日に達する者がいない場合に、その農作業に従事する者が、その行う耕作又は養畜の事業に必要な行うべき農作業がある限りこれに従事している場合は○を記載してください。」これが変更する前の記載要領に書いてある表記になっております。ちょっとここが分かりにくかったかなということで、ホッチキス止めの「変更後」のほうをご覧ください。同じように1番下の青色枠で囲ってある記載要領のところですが、「農作業への従事日数が年間150日未満の場合、1-2(3)に記載されているものが、1-2(1)を耕作するために必要な日数、従事する場合は備考欄に○を記載してください。」と変更してみました。このホッチキス止めしてある次のページの一番下の表が(3)の農作業に従事する世帯員などの状況を書いてもらうところについて、ここに書かれてある人達で、このページの一番上の表(1)作付(予定)作物、作物別の作付面積、ここには持っている農地と今回買おうとしている農地の情報を書いてもらう、面積を書いてもらうことになっていますけども、この下の世帯員など、農作業に従事するものたちによって、こちらの表に書かれている農地全てをきちんと耕作するために、例えば宅地の横の家庭菜園規模の農地を1筆買うのに、150日ほどもいらないというようなことがあった時に、こちらを見て150日に満たない場合でも、この備考欄に○がついていれば、作物を栽培するために必要な日数は従事します、ということでの判断をするというような記載要領で、少しこの記載例を分かり易く変更してみたところです。これでも分かりにくいかもしれませんけど、今これで提示されてすぐ意見もないと思いますので、またお気づきの時に事務局まで直接お声がけいただけたらと思います。きょうは紹介といいますか、このように変更しようとしているので、案として見ていただけたら思います。

それでは申請番号1番から説明いたします。4ページにお戻りください。
譲渡人、譲受人は議案書に記載のとおりで、申請地も記載のとおり井ノ口の2筆で、面積は合計で229.73m²です。
売買による所有権移転の申請で、野菜の栽培を予定しております。所在地は、7ページに地図を掲載しております。井ノ口高台寺集会所の北西方向にある農地です。

現地の写真をお配りしますので、ご確認ください。

次に、農地法第3条第2項各号の判断につきましては、A3の農地法第3条調査書で説明します。

まず、全部効率利用要件につきましては、譲受人は親の農地で両親と一緒に水稻やナスの栽培を手伝っており、10年ほど農作業の経験があります。今回の申請地は自宅の隣接地で、自家消費用の野菜を栽培する予定であり、農作業に従事する家族等の状況、農機具の保有状況等からみて、耕作すべき農地すべてを効率的に利用するものと見込まれます。

次に、農地所有適格法人要件につきましては、譲受人は個人ですので、適用ありません。

信託引き受け除外要件につきましては、信託ではありませんので、適用ありません。

次に、農作業常時従事要件につきましては、譲受人は、親のもとで水稻、ナスの栽培を手伝っており、農業に従事する予定者、年間300日が1名となっております。このため、農作業を行う必要がある年間150日以上の要件を満たすと見込まれます。

転貸禁止につきましては、所有権移転・売買でありますので、該当しません。

次に、地域との調和要件につきましては、申請地には野菜の栽培が予定されており、地域の防除基準にあった栽培管理を行うため、本件の権利取得により周辺の農地の農業上の効率的かつ総合的な利用の確保に支障は生じないものと考えられます。

これらのことから、この申請につきましては農地法第3条第2項の各号には該当しないため、「許可要件のすべてを満たしている」と考えます。

現地につきましては、10月10日に大久保暢夫委員、小松昌平委員、西岡大作委員に確認していただきました。

補足説明ですが、売買価格が平均価格を大幅に上回っておりましたので、耕作計画の内容や今後の見込みを何度も念を押して確認しております。この農地は、登記地目は宅地ですが、現況が農地であり、農地台帳に登載されているため、農地法の制限がかかりますので、許可申請が提出されたものなんですけども、双方の合意でこの金額で話がまとまったという回答を受けております。

続きまして申請番号2番、申請番号3番ですが、譲受人が同一ですので併せて説明いたします。

先ほどの報告第2号(届出②③)で解約届のあった農地です。

譲渡人、譲受法人は議案書に記載のとおり、申請地も記載のとおりそれぞれ井ノ口の1筆で、面積はそれぞれ710m²と664m²です。

もとは個人間で賃貸借契約していたものを、今回先ほどの報告第2号にあったように合意解約して、合同会社へ所有権移転して、引き続き文旦の栽培をする予定となっております。

所在地につきましては、8ページと9ページにまたがって地図がございます。井ノ口山田集落の東方向にある農地です。

現地の写真をお配りしますので、ご確認ください。

次に、農地法第3条第2項各号の判断につきましては、A3の農地法第3条調査書で説明します。

まず、全部効率利用要件につきましては、譲受法人は文旦とユズを栽培しており、これらの生産、加工、販売等を主な事業とする法人です。今回の申請地には、文旦が作付けされ、引き続き栽培していく予定であり、農作業に従事する社員等の状況及び農機具の保有状況からみて、耕作すべき農地すべてを効率的に利用するものと見込まれます。

次に、譲受法人は農地所有適格法人です。

次に、信託引き受け除外要件につきましては、信託ではありませんので、適用ありません。

次に、農作業常時従事要件につきましては、農業に従事する予定者、年間300日が1名と50日が1名おります。このため、農作業を行う必要がある年間150日以上の要件を満たすと見込まれます。

次に、転貸禁止につきましては、所有権移転・売買でありますので該当しません。

次に、地域との調和要件につきましては、申請地には文旦が作付されており、引き続き地域の防除基準にあった栽培管理を行うため、本件の権利取得により周辺の農地の農業上の効率的かつ総合的な利用の確保に支障は生じないものと考えられます。

これらのことから、この申請につきましては農地法第3条第2項の各号には該当しないため、許可要件のすべてを満たしていると考えます。

現地につきましては、10月10日に大久保暢夫委員、小松昌平委員、西岡大作委員に確認していただきました。

申請番号4番です。

譲渡人、譲受法人は議案書に記載のとおりで、申請地も記載のとおり井ノ口と尾川の合計2筆で、面積は井ノ口が525m²、尾川が342m²となっております。

贈与による所有権移転の申請で、引き続き文旦やユズの栽培をする予定となっております。

所在地につきましては、9ページから10ページに地図がございます。それぞれ井ノ口は山田集落の北東方向、尾川は上尾川集会所の北方向にある農地です。

現地の写真をお配りしますので、ご確認ください。

次に、農地法第3条第2項各号の判断につきましては、先ほどの申請番号2番3番と同様ですので、説明は省略します。転貸禁止の項目につきましては、こちらは所有権移転・贈与でありますので、該当しません。

以上のことから、この申請につきましては農地法第3条第2項の各号には該当しないため、許可要件のすべてを満たしていると考えます。

現地につきましては、井ノ口につきましては、10月10日に大久保暢夫委員、小松昌平委員、西岡大作委員に予め写真撮影してきた写真を確認していただきました。尾川につきましも、10月15日に小松豊喜委員、小松光正委員に予め写真撮影してきた写真を確認していただきました。

次に、申請番号5番です。

譲渡人、譲受人は議案書に記載のとおりで、申請地も記載のとおり畠山の9筆で、面積合計で2,326m²です。

売買による所有権移転の申請で、ユズの栽培を予定しております。所在地は、11ページに地図を掲載しております。畠山の昭和橋の北方向にある農地です。

現地の写真をお配りしますので、ご確認ください。

次に、農地法第3条第2項各号の判断につきましては、A3の農地法第3条調査書で説明します。

まず、全部効率利用要件につきましては、譲受人はミョウガやユズを14,034m²栽培し、農業を営んでおります。今回の申請地でもユズを栽培する予定であり、農作業に従事する家族等の状況、農機具の保有状況等からみて、耕作すべき農地すべてを効率的に利用するものと見込まれます。

次に、農地所有適格法人要件につきましては、譲受人は個人ですので、適用ありません。

信託引き受け除外要件につきましては、信託ではありませんので、適用ありません。

農作業常時従事要件につきましては、譲受人は、ミョウガやユズを栽培し農業を営んでおります。農業に従事する予定者、年間360日が2名と200日が1名おります。このため、農作業を行う必要がある年間150日以上の要件を満たすと見込まれます。

転貸禁止につきましては、所有権移転・売買でありますので、該当しません。

次に、地域との調和要件につきましては、申請地にはユズの栽培が予定されており、地域の防除基準にあった栽培管理を行うため、本件の権利取得により周辺の農地の農業上の効率的かつ総合的な利用の確保に支障は生じないものと考えられます。

これらのことから、この申請につきましては農地法第3条第2項の各号には該当しないため、許可要件のすべてを満たしていると考えます。

なお、現地につきましては、10月15日に小松豊喜委員、小松光正委員に予め事務局が撮影してきた写真を確認していただきました。

次に、申請番号6番です。

譲渡人、譲受人は議案書に記載のとおりで、申請地も記載のとおり土居の1筆で、面積は2,261m²です。

売買による所有権移転の申請で、ナスの栽培を予定しております。所在地は、12ページに地図を掲載しております。JA高知県安芸集出荷場の南東方向にある農地です。

現地の写真をお配りしますので、ご確認ください。

次に、農地法第3条第2項各号の判断につきましては、A3の農地法第3条調査書で説明します。

まず、全部効率利用要件につきましては、譲受人はナスや水稻などを栽培し、農業を営んでおります。今回の申請地でもナスを栽培する予定であり、農作業に従事する家族等の状況、農機具の保有状況等からみて、耕作すべき農地すべてを効率的に利用するものと見込まれます。

次に、農地所有適格法人要件につきましては、譲受人は個人ですので、適用ありません。

信託引き受け除外要件につきましては、信託ではありませんので、適用ありません。

次に、農作業常時従事要件につきましては、譲受人は、ナスや水稻を栽培し農業を営んでおります。農業に従事する予定者、年間300日が2名おります。このため、農作業を行う必要がある年間150日以上の要件を満たすと見込まれます。

次に、転貸禁止につきましては、所有権移転・売買でありますので、該当しません。

次に、地域との調和要件につきましては、申請地にはナスの栽培が予定されており、地域の防除基準にあった栽培管理を行うため、本件の権利取得により周辺の農地の農業上の効率的かつ総合的な利用の確保に支障は生じないものと考えられます。

これらのことから、この申請につきましては農地法第3条第2項の各号には該当しないため、許可要件のすべてを満たしていると考えます。

なお、現地につきましては、10月9日に福本隆憲委員、入交大輔委員に確認していただきました。

申請番号 7 番です。

譲渡人、譲受人は議案書に記載のとおりで、申請地も記載のとおり川北の 1 筆で、面積は 571 m² です。

売買による所有権移転の申請で、野菜の栽培を予定しております。所在地は、13 ページに地図を掲載しております。内原野の特別養護老人ホームつつじの丘の南方向にある農地です。

現地の写真をお配りしますので、ご確認ください。

農地法第 3 条第 2 項各号の判断につきましては、A 3 の農地法第 3 条調査書で説明します。

まず、全部効率利用要件につきましては、譲受人は会社員ですが、今回の申請地で両親と一緒に野菜を栽培しているのを手伝ってきました。当該地は 10 年間の利用権設定がされておりましたが、7 月に終期を向かえ、売買の話が成立したものです。今回の申請地でも引き続き野菜を栽培する予定であり、農作業に従事する家族等の状況、農機具の保有状況等からみて、耕作すべき農地すべてを効率的に利用するものと見込まれます。

次に、農地所有適格法人要件につきましては、譲受人は個人ですので、適用ありません。

信託引き受け除外要件につきましては、信託ではありませんので、適用ありません。

農作業常時従事要件につきましては、譲受人は、会社員ですが、12 年ほど農作業の経験があります。農作業に従事する予定者、年間 250 日が 1 名と 50 日が 1 名あります。このため、農作業を行う必要がある年間 150 日以上の要件を満たすと見込まれます。

次に、転貸禁止につきましては、所有権移転・売買でありますので、該当しません。

次に、地域との調和要件につきましては、申請地には野菜の栽培が予定されており、地域の防除基準にあった栽培管理を行うため、本件の権利取得により周辺の農地の農業上の効率的かつ総合的な利用の確保に支障は生じないものと考えられます。

これらのことから、この申請につきましては農地法第 3 条第 2 項の各号には該当しないため、「許可要件のすべてを満たしている」と考えます。

なお、現地につきましては、10 月 8 日に西岡秀輝委員、中平秀一委員に確認していただきました。

申請番号 8 番です。

譲渡人、譲受人は議案書に記載のとおりで、申請地も記載のとおり川北の 1 筆で、

面積は 842 m²です。

売買による所有権移転の申請で、ユズの栽培を予定しております。所在地は、14 ページに地図を掲載しております。川北江川地区、江川橋の東方向にある農地です。

現地の写真をお配りしますので、ご確認ください。

次に、農地法第 3 条第 2 項各号の判断につきましては、A 3 の農地法第 3 条調査書で説明いたします。

まず、全部効率利用要件につきましては、譲受人は会社役員ですが、自作地でユズの栽培をしております。今回の申請地は、譲渡人が耕作できず休耕地になっていたものをユズであれば通作距離も近く、可能であるとのことで、売買の話がまとまったものです。農作業に従事する家族等の状況、農機具の保有状況等からみて、耕作すべき農地すべてを効率的に利用するものと見込まれます。

次に、農地所有適格法人要件につきましては、譲受人は個人ですので、適用ありません。

信託引き受け除外要件につきましては、信託ではありませんので、適用ありません。

次に、農作業常時従事要件につきましては、譲受人は、会社役員ですが、35 年ほど農作業の経験があります。農業に従事する予定者、年間 300 日が 1 名と 200 日が 1 名あります。このため、農作業を行う必要がある年間 150 日以上の要件を満たすと見込まれます。

次に、転貸禁止につきましては、所有権移転・売買でありますので、該当しません。

次に、地域との調和要件につきましては、申請地にはユズの栽培が予定されており、地域の防除基準にあった栽培管理を行うため、本件の権利取得により周辺の農地の農業上の効率的かつ総合的な利用の確保に支障は生じないものと考えられます。

これらのことから、この申請につきましては農地法第 3 条第 2 項の各号には該当しないため、「許可要件のすべてを満たしている」と考えます。

なお、現地につきましては、10 月 8 日に西岡秀輝委員、中平秀一委員に確認していただきました。

申請番号 9 番です。

譲渡人、譲受人は議案書に記載のとおりで、申請地も記載のとおり下山の 2 筆で、面積は合計で 511 m²です。

贈与による所有権移転の申請で、オクラの栽培を予定しております。所在地は、15 ページに地図を掲載しております。下山小学校の東方向にある農地です。

現地の写真をお配りしますので、ご確認ください。

次に、農地法第3条第2項各号の判断につきましては、A3の農地法第3条調査書で説明いたします。

まず、全部効率利用要件につきましては、譲受人はオクラや小夏を栽培し、農業を営んでおります。今回の申請地でも、オクラの栽培が予定されており、農作業に従事する家族等の状況、農機具の保有状況等からみて、耕作すべき農地すべてを効率的に利用するものと見込まれます。

農地所有適格法人要件につきましては、譲受人は個人ですので、適用ありません。信託引き受け除外要件につきましては、信託ではありませんので、適用ありません。

次に、農作業常時従事要件につきましては、譲受人は、オクラや小夏を栽培し農業を営んでおり、農業に従事する予定者、年間300日が2名となっております。このため、農作業を行う必要がある年間150日以上の要件を満たすと見込まれます。

転貸禁止につきましては、所有権移転・贈与でありますので、該当しません。

次に、地域との調和要件につきましては、申請地にはオクラの栽培が予定されており、地域の防除基準にあった栽培管理を行うため、本件の権利取得により周辺の農地の農業上の効率的かつ総合的な利用の確保に支障は生じないものと考えられます。

これらのことから、この申請につきましては農地法第3条第2項の各号には該当しないため、許可要件のすべてを満たしていると考えます。

現地につきましては、10月14日に内川会長、黒岩榮之委員に確認していただきました。

説明は以上です。

議長 現地確認委員の報告を、①～④を大久保暢夫委員、④⑤を小松豊喜委員、⑥を福本隆憲委員、⑦⑧を西岡秀輝委員、⑨番は私です。

大久保委員 ①②③④です。①につきましては現地を確認してきました。②③④につきましては写真を確認しております。先ほどの説明どおりです。

豊喜委員 ④⑤ですけど、10月15日に写真で現地の確認をしました。報告のとおりです。

福本委員 ⑥です。先ほどの説明のとおりです。

秀輝委員 ⑦⑧です。先ほどのとおりです。

内川会長 ⑨です。10月14日に現地確認に行きました。事務局の説明のとおりです。

議長 それでは、審議をお願いします。

(質問、意見等なし)

別に無いようですので、採決いたします。

議案第3号、農地法第3条許可申については、原案どおり認め、許可することに賛成の方は挙手をお願いします。

挙手(全員)

議長 全員賛成です。

よって、議案第3号、農地法第3条許可申請については原案どおり認め、許可することに決定いたしました。

議長 続きまして、報告第4号、農地法第4条届出についてを議題として事務局が説明をいたします。

事務局 報告第4号、農地法第4条届出報告について説明いたします。議案書は16ページをご覧ください。

農地を転用する場合は、転用の許可を受ける必要がありますが、自身の所有農地に200m²以内の農業用施設を建てる場合は届け出を行うだけです。今回は1件の届け出がありました。

申請番号1番、申請者、申請地は議案書に記載のとおり。現地の写真をお配りしますので、ご確認ください。所在地につきましては17ページに地図を載せております。こちら東浜地区にある農地です。写真のとおり、現在もう既に農作業場が1棟建っています。こちら事後になりますが今回届出を行ったもので、始末書も提出されております。こちら現地確認は10月14日に公文啓子委員、渡辺禎宏委員にしていただいております。周辺の農地からは同意も得ております。

説明は以上です。

議長 ただいまの報告第4号について、質問・意見等がございましたら、お願いします。

(質問、意見等なし)

議長 質問、意見がないようでしたら、これは報告案件ですので、了解していただきたいと思います。

議長 続きまして、議案第5号 農地法第5条第1項許可申請についてを議題とし、事務局が説明いたします。

事務局 議案第5号の5条申請について説明いたします。今回は2件の申請が出ております。議案書は18ページをご覧ください。

申請番号1番。譲渡人、譲受人、申請地は議案書に記載のとおり。地目は田、面積は1,125m²で、転用目的は『建築条件付き売買予定地』の整備です。

この『建築条件付き売買予定地』とはどのようなものかですが、農地転用する場合、住宅用地などの造成のみを目的とする転用は原則として認められておりません。しかし、近年のニーズの多様化等の状況を踏まえ、一定の条件を満たす場合につきましては、宅地造成のみを行うものに該当しないものとして取り扱うとしたものです。

その条件ですが、この条件を全て満たしていないといけないのですが、①転用者、今回でいう譲受人と、住宅を建築する者が売買系契約を締結し、その土地に建築する住宅について一定期間内に建築請負契約を締結することを約束すること。②転用者、今回の譲受人と、住宅を建築する者が一定期間内に建築請負契約を締結しなかった場合は、売買契約が解除されることを契約書に規定すること。③転用者、今回の譲受人は、転用許可された土地のすべてを販売できなかった土地には自ら住宅を建築すること。このすべての要件を満たす必要があります。ですので、③とかだったら、販売できなかったら自ら住宅を建築することになりますので、造成だけのとりあえずの計画ですけど資金計画につきましては、契約できなかった場合自ら家を建てる、今回書いてある通り4個の計画がありますので、4個全部売れなから4個分を貯えるような資金計画を立てていただくという形になっております。

続きまして、場所はこちら19ページに地図を掲載します。

現地の写真もお配りしますので、ご確認ください。

場所は土居小学校から西方向にある望地です。現地確認は10月9日に福本隆憲委員、入交大輔委員にしていただいております。

次に別紙のA3サイズの農地法第5条調査書をご覧ください。

1の立地基準、農地性の判断ですが、該当区分は第2種農地にあたると判断しております。理由は、安芸市役所庁舎から概ね500m以内にある農地であるためです。

続きまして、2の一般基準について説明いたします。

検討事項①の理由ですが、譲渡人は県外に居住しており、今後安芸市に帰る見込みもなく、当該申請地を管理する者もいなかっため売却を希望していました。当該申請地は市役所や小学校にも近く、子育て世代向け宅地として適しており、需要があると見込まれ、また、面積が広いこともあり、建築条件付き売買予定地として転用し、4区画での販売を計画しました。ほかに適した用地もないことから、当該申請地を申請することがやむを得ないと認められます。

資力や信用につきましては、預金通帳の写し及び定期預金証書の写しを確認し、資金面で問題ないと判断しました。

遅滞なく転用が行われるかについては、現地調査、申請書類確認の結果、転用は確実に行われると判断しました。

計画面積の妥当性につきましては、土地利用計画図が提出されており、建築条件付き売買予定用地として転用面積が妥当であると判断しております。

次に、周辺農地への支障についてですが、当該申請地の北側は市道を挟んで宅地、南側も宅地、東側は同意のある農地、西側は宅地及び同意のある農地です。生活排水は合併浄化槽で処理後、申請地内の側溝を経由し北側市道側溝に。雨水は自然浸透及び北側市道側溝に排水する計画です。これらのことから転用事業の実施による周辺農地への影響はないとの判断しております。また、柄ノ木堰土地改良区から異議がない旨の意見書が提出されています。

特定土地改良事業等関係につきましては、土地改良事業の施行地ではありません。

申請地は、都市計画区域外で、農業振興地域内ですが、農用地区域外となっています。

総合意見といたしまして、現地調査、申請書類の確認の結果、転用計画は許可相当であると判断しております。

次に申請番号2番です。譲渡人、譲受人、申請地は議案書に記載のとおり、地目は畠、面積は161m²で、転用目的は個人住宅の建築です。場所は20ページに地図を掲載しております。

併せて現地の写真もお配りしますので、ご確認ください。

場所は井ノ口岩崎弥太郎生家の南西方向、一ノ宮神社の東方向にある農地です。現地確認は10月10日に大久保暢夫委員、小松昌平委員、西岡大作委員にしていただきました。

次に別紙のA3サイズの農地法第5条調査書をご覧ください。

1の立地基準、農地性の判断ですが、該当区分はその他の農地にあたると判断しております。理由は、甲種、第1種、第2種、第3種のいずれの農地にも該当し

ない農地であるためです。

続きまして②の一般基準についてご説明いたします。

検討事項①の理由についてですが、譲受人は現在、安芸市内の借家に夫婦2人で生活していますが、これから子供ができるを考えると、現在の住宅では手狭となってくるため、両親の住宅に隣接する自己所有地に自己の住宅を建築することを計画しました。自己所有地は狭いため住宅の建築は難しかったんですが、今回当該申請地を譲ってもらえることとなり申請したものです。当該申請地は両親の家に隣接しており、また、職場にも近く、今後の両親の介護や仕事と子育ての両立にも便利であるため選定したもので、ほかに適した用地もないことから、当該申請地を申請することがやむを得ないと認められます。

資力や信用につきましては、金融機関の発行する融資証明依頼書を確認し、問題はないとの判断いたしました。

遅滞なく転用が行われるかにつきましては、現地調査、申請書類確認の結果、転用は確実に行われると判断しました。

計画面積の妥当性につきましては、土地利用計画図が提出されており、個人住宅用地としての転用面積が妥当であると判断しております。

次に、周辺農地への支障についてですが、当該申請地の北側及び東側は同意のある農地、南側は市道を挟んで同意のある農地、西側は一体利用地です。生活排水は浄化槽で処理後、東側市道側溝へ。雨水は自然浸透及び東側市道側溝に排水する計画です。これらのことから、転用事業の実施による周辺農家への影響はないとの判断しております。

特定土地改良事業等関係につきましては、土地改良事業の施行地ではありません。

申請地は、都市計画区域外で、農業振興地域内ですが、農用地区域外となっております。

総合意見といたしまして、現地調査、申請書類の確認の結果、転用計画は許可相当であると判断しております。

説明は以上です。

議長 現地確認委員の報告を、①を福本隆憲委員、②を小松昌平委員、お願いします。

福本委員 ①です。先ほどの説明のとおりです。

昌平委員 ②です。10月10日に現地確認しました。報告のとおりです

議長 それでは審議をお願いします。

(質問、意見等なし)

別にないようですので、採決いたします。

議案第5号 農地法第5条第1項許可申請について、原案どおり認め、許可することに賛成の方は挙手をお願いします。

挙手(全員)

全員賛成です。

よって、議案第5号 農地法第5条第1項許可申請については、原案どおり認め、許可することに決定いたしました。

議長 続きまして、議案第6号 農用地利用集積等促進計画の公告について(一括契約)を議題とし、事務局が説明いたします。

事務局 議案第6号 農用地利用集積等促進計画の公告について(一括契約)説明いたします。
(小松)

議案書は21ページからになります。

これらは、農地中間管理事業の推進に関する法律第19条第3項の規定による農用地利用集積等促進計画(案)となります。今回、5件の提出がありました。

まず、申請番号1番です。

こちらは、今回初めて提出されましたけれども、中間管理機構を介した所有権移転・売買となっております。譲受人が地域計画に位置付けられていることや譲受人が認定農業者であることなどいくつかの条件がありますが、条件を満たしている場合は、農地中間管理機構を介して農地の売買をすることができます。この場合、売買契約から最後の法務局での登記名義人の変更までを中間管理機構がやってくれるので、事務手数料など売買金額の2%ほどかかりますけれども、譲渡所得の控除が受けられるなどのメリットの大きな制度となっております。

それでは、申請番号1番です。譲渡人、譲受人は議案書に記載どおり、申請地も記載どおり穴内の1筆です。地目は田で、面積は317m²です。作物は、譲受人がナスを栽培する予定をしております。

現地の写真をお配りしますので、ご確認ください。所在地につきましては、23ページに地図がございます。穴内公民館の西方向にある農地です。

各号の判断につきましては、別紙 A3 の中間管理事業に係る農用地利用集積計画（一括方式）の調査書に記載してあるとおりです。この農地中間管理機構を介した農地の売買には農地の面積の規模などの要件もあるんですけれども、この農地に隣接して譲受人がすでに農地を持っていて、そこにまたがってハウスが建っているという状況を総合的に判断していただいた結果で、面積は 317 m²と大きくはないですが、今回売買の要件を満たすという結論に至ったものとなっております。

現地につきましては、10月7日に、小松昭則委員、長野榮徳委員に確認していただきました。

次に申請番号 2 番です。2番から 5 番までの 4 件は通常の賃貸借設定となっております。

貸付人、借受人、転貸人は議案書に記載どおり、申請地も記載どおり井ノ口の 1 筆で地目は田で、面積は 1,750 m²です。作物は、借受人がナスを栽培する予定をしており、賃借期間は 15 年間で、無償の条件で新規設定の計画です。

現地の写真をお配りしますので、ご確認ください。所在地につきましては、24 ページに地図がございます。井ノ口高台寺県職員住宅の北東方向にある農地です。各号の判断につきましては、別紙 A3 の調査書に記載してあるとおりです。

現地につきましては、10月10日に、大久保暢夫委員、小松昌平委員、西岡大作委員に確認していただきました。

申請番号 3 番です。

貸付人、借受人、転貸人は議案書に記載どおり、申請地も記載どおり井ノ口の 3 筆で地目は畑と田で、面積は合計 2,155 m²です。作物は、借受人が水稻を栽培する予定をしており、賃借期間は 3 年間で、10,000 円/10a の条件で新規設定の計画です。

現地の写真をお配りしますので、ご確認ください。所在地につきましては、25 ページに地図がございます。井ノ口国重集会所の南方向にある農地です。

各号の判断につきましては、別紙 A3 の調査書に記載してあるとおりです。

現地につきましては、10月10日に、大久保暢夫委員、小松昌平委員、西岡大作委員に確認していただきました。

申請番号 4 番です。

貸付人、借受人、転貸人は議案書に記載どおり、申請地も記載どおり僧津の 1 筆で地目は田で、面積は 1,471 m²です。作物は、借受人が水稻を栽培する予定をしており、賃借期間は 10 年間で、14,350 円/10a の条件で新規設定の計画です。

現地の写真をお配りしますので、ご確認ください。所在地につきましては、26ページに地図がございます。JA北支所の北方向にある農地です。

各号の判断につきましては、別紙A3の調査書に記載してあるとおりです。

現地につきましては、10月9日に、福本隆憲委員、入交大輔委員に確認していただきました。

申請番号5番です。

貸付人、借受人、転貸人は議案書に記載どおり、申請地も記載どおり畠山の合計9筆で地目は畠と田で、面積は合計4,872.3m²です。作物は、借受人がユズを栽培する予定をしており、賃借期間は3年間で、8,620円/10aの条件で新規設定の計画です。

現地の写真をお配りしますので、ご確認ください。所在地につきましては、27ページに地図がございます。畠山にある農地です。

各号の判断につきましては、別紙A3の調査書に記載してあるとおりです。

現地につきましては、10月15日に、小松豊喜委員、小松光正委員に確認していただきました。

説明は以上です。

議長 現地確認委員の報告を申請番号①を長野榮徳委員、②③を西岡大作委員、④を入交大輔委員、⑤を小松光正委員、お願いします。

長野委員 現地確認報告です。申請番号1番、先ほどの説明どおりです。

大作委員 ②③です。説明のとおりです。

入交委員 ④です。先ほどの説明のとおりです。

光正委員 ⑤です。先ほどの説明のとおりです。

議長 それでは審議をお願いしますが、
申請番号③の関係者がおりますので、③以外を先に審議していただき、関係者に退席いただいた後に、③の審議をお願いします。

(質問、意見等なし)

別に意見はないようですので、採決をいたします。

議案第6号 農用地利用集積等促進計画の公告について(一括契約)申請番号③以外について、申請どおり決定することに賛成の方は挙手をお願いします。

(挙手全員)

議長 全員賛成です。

よって、議案第6号 農用地利用集積等促進計画の公告について(一括契約)申請番号③以外は、申請どおり決定いたしました。

議長 それでは、③の関係者に退席していただきます。

議案第6号 申請番号③について審議をお願いします。

(質問、意見等なし)

別にないようですので、採決いたします。

議案第6号 農用地利用集積等促進計画の公告について(一括契約)申請番号③について、申請どおり決定することに賛成の方は挙手をお願いします。

挙手(全員)

議長 全員賛成です。

よって、議案第6号 農用地利用集積等促進計画の公告について(一括契約)申請番号③は、申請どおり決定いたしました。

議長 続きまして、議案第7号 農用地利用集積等促進計画の公告(機構・受け手間契約)についてを議題とし、事務局が説明をいたします。

事務局 説明いたします。

(小松) 議案書は28ページです。

こちらは、先の報告第2号、届出番号2番でしたが、借主が個人から、その個人が代表となる株式会社との利用権設定に切り替えるものとなっております。令和5年5月から10年間の賃貸借の設定になっておりましたが、個人契約は解約して、残りのあと7年6か月は個人が代表となる株式会社との設定になります。貸主に変更はなく、機構と借主間での変更であり、それ以外の賃借料などの契約内容に変更はありません。

現地の写真をお配りしますので、ご確認ください。所在地につきましては、29

ページに地図を掲載しております。赤野橋の北方向にある農地となっております。

現地につきましては、10月7日に栗山浩和委員、小松幸宏委員に確認していました。

説明は以上です。

議長 現地確認委員の報告を、小松幸宏委員、お願いします。

幸宏委員 確認につきましては、先ほどの事務局の説明のとおりです。

議長 それでは、審議をお願いします。

(質問、意見等なし)

別にないようですので、採決をいたします。

議案第7号 農用地利用集積等促進計画の公告(機構・受け手間契約)について、原案どおり決定することに賛成の方は挙手をお願いします。

挙手(全員)

議長 全員賛成です。

よって、議案第7号 農用地利用集積等促進計画の公告(機構・受け手間契約)については、原案どおり決定しました。

議長 続きまして、議案第8号 非農地証明願についてを議題とし事務局が説明いたします。

事務局 議案第8号 非農地証明願について説明いたします。

(弘井) 議案書は30ページです。今回は4件の申請がでております。

それでは、申請番号1番です。申請人、申請地は議案書記載のとおり、登記簿地目は田及び畠。面積は3筆合計で440m²となっております。

所在地の地図は31ページに載せております。下山小学校の東方向にある土地で、現在は山林・原野化しております。現地の写真をお配りいたしますので、ご確認ください。

現地ですが、平成14年以前より耕作者がいなくなり、山林・原野化したもので

す。現地の状況及び、安芸市税務課の発行する証明書を確認し、安芸市の非農地証明書発行基準である 15 年以上を経過しており、非農地の証明が可能であると判断しております。現地につきましては、10 月 14 日に内川昭二会長、黒岩榮之委員に確認していただいております。

次に、申請番号 2 番です。申請人、申請地は議案書に記載のとおり、登記簿地目は田及び畠で、面積は 2 筆合計 71 m²となっております。

所在地の地図は 32 ページに掲載しております。井ノ口山田地区にある土地で、現在は住宅が建っております。現地の写真をお配りいたしますので、ご確認ください。

現地ですが昭和 21 年に居宅を、昭和 36 年に物置を建築し、宅地として利用し現在に至っております。現地の状況及び安芸市税務課が発行する証明書を確認し、安芸市の非農地証明書発行基準である 15 年以上を経過しており、非農地の証明が可能であると判断いたしております。

現地につきましては、10 月 10 日に大久保暢夫委員、小松昌平委員、西岡大作委員に確認していただいております。

次に、申請番号 3 番です。申請人、申請地は議案書に記載のとおり、登記簿地目は畠、面積は 5,950 m²となっております。

所在地の地図は 33 ページに掲載しております。江川からこまどり温泉に行く途中にある川又隧道トンネルのところの北西にある土地です。現地の写真をお配りいたしますので、ご確認ください。

現地につきましては、所有者の父が昭和 30 年頃、杉を植林し、現在に至っております。現地の状況及び航空写真を確認し、安芸市の非農地証明書発行基準である 15 年以上を経過しており、非農地の証明が可能であると判明いたしております。

現地につきましては、事前に写真を撮り、10 月 8 日に有澤節子委員、有澤光喜委員に写真により確認していただいております。

次に、申請番号 4 番です。申請人、申請地は議案書に記載のとおり、登記簿地目は畠で、面積は 39 m²となっております。

所在地の地図は 34 ページに掲載しております。穴内大平地区にある土地で、現在は車庫兼倉庫が建っております。現地の写真をお配りいたしますので、ご確認ください。

こちら平成 4 年から所有者が車庫兼倉庫を建築し、現在に至っております。現在の状況及び安芸市税務課が発行する証明書を確認し、安芸市の非農地証明書発

行基準である 15 年以上を経過しており、非農地の証明が可能であると判断しております。

現地につきましては、10 月 7 日に小松昭則委員、長野榮徳委員に確認していました。

説明は以上です。

議長 現地確認委員の報告を①を黒岩榮之委員、②を大久保暢夫委員、③を有澤節子委員、④を小松昭則委員、お願いします。

黒岩委員 申請番号①です。現地確認は、先程の説明のとおりです。

大久保委員 ②です。10 日に現地を確認してきました。先程の説明のとおりです。

節子委員 ③です。写真での現地確認を行いました。先程の説明どおりです。

昭則委員 ④です。10 月 7 日現地確認に行ってまいりました。先程の説明のとおりです。

議長 それでは、審議をお願いします。

(質問、意見等なし)

議長 別にないようですので、採決をいたします。

議案第 8 号 非農地証明願について、申請どおり認定することに賛成の方は挙手をお願いします。

挙手(全員)

議長 全員賛成です。

議案第 8 号 非農地証明願については、申請どおり決定いたしました。

議長 以上で、議案審議は終了いたしました。

それでは、『その他』の件について、事務局から説明いたします。

事務局 事務局からです。先日、ちらっと案内させていただきましたが、11 月 15 日に安芸あいあい収穫祭がありますので、農業委員会のブースを 1 つ構えて新規就農

者の相談受付や、農業者年金の相談コーナーを開設する予定をしておりますので、すみませんがまたちょっと個別に一緒に座っていただける方にお願いしたいと思います。

と、もう一点が、11月の定例会は26日の水曜日の予定をしておりますのでご参加のほうよろしくお願ひします。

事務局からは以上です。

幸宏委員 すみません、議案書の4ページなんですけど、事務局説明を聞き逃してしまったんですけど。

この登記簿地目が宅地で、現況畠ですよね。自分の認識というか、その単なる宅地の売買みたいな感じで、農業委員会へ通す必要ないがじやないかなと思って。土地の名義変更してそのまま建物建てたりしがちやと思うのです。もう一回説明していただけだと、この1番のところを。

事務局 (小松) 登記簿地目が宅地なので、もしかしたら法務局で名義変更しようとしたら、そのままできてしまうかもしれません、現況が農地であるということで、農地台帳に載っております。それで、実は課税地目も農地課税をされておりまして、それが現況農地ということとリンクしちゅうがですけど、それによって名義を変更するときには、評価証明書を添えるというところで、法務局では、許可書がいります、これ農地ですよねと言われるようです。なので相談があったらこちらも許可書がいるケースですので申請してくださいという風なご案内になる中で、実際に農地として購入するということでの許可申請書が出てきておりますが、双方売買金額のお話合いの中では、売り主さん側が登記地目が宅地という所での、この高値といいますか、この売買金額になったようなんですが、双方合意の下で農地として購入するということでの申請書が上がってきておりますという説明をさせていただきました。まあ実際この5ページの6番の農地と金額的には近いんですが、面積が10分の1くらいなので高値での売買にはなっておりますが、耕作計画書と今後農地としてきちんと耕作されるのかっていうところは、何回か念を押して確認させていただいた結果、農地として購入しますという返事でしたので、今回そのような説明をさせていただきました。

幸宏委員 そしたら農業委員会に昔からある農家台帳よね。あれに記載がない農地やつたら？

事務局 (弘井) 記載がなくても評価証明書を付けることで農地ということが分かると思います。

幸宏委員 税務課で現況が畠でなつちよっても、実際は畠じゃなかつたら事前に税務課なりに行って現況の変更をして、雑種地になって農地と全く関係なくなつたら？

事務局 登記地目が宅地、現況が畠やつたら許可書がいるけど、現況は農地つてなつちゅうけど、固定に見てもらって、雑種地と判断されて、それ(雑種地)に課税地目を変えることができたら、おそらく名義変更できるのでは？というところです。

幸宏委員 現況は畠で登記地目は宅地つてなつちゅうけど、現況を見たらどう見ても畠じやないっていうのが、集落内に結構あるがよ。

事務局 結局そこの判断ですけど、土地所有者からしたら雑種地になるより、農地で持つちょく方がいいっていう考えが働くのはあるろうなっていうところもあるので、どう判断されるか、現況で固定が毎年確認せんといかんっていうけど全部見れるわけでもなくというところやと思います。

幸宏委員 申し立てせんかつたら間違いないって感じでしゅうがやろうき。
でも、登記地目が宅地やきて法務局へ行ってもそこで(現況が農地なら)引っ掛かってしまうということやね。

事務局長 今回の売買で登記地目を変えるようになつちゅう？

事務局 そうしてもらいたい。ただ、地目を農地に変えるのは、売買じやなくてもそのままえてもらえると思う。

事務局長 結局、売買を伴つちゅうき、その時に登記地目も変えるべきやと思う。

事務局 行政書士には現実に即した登記地目に変更してね、と。
(弘井)

事務局 許可書を渡すときに、地目変更の話をするようにします。
(小松)

幸宏委員 写真も見たけど、どう見ても宅地になつてしまいそう。

事務局 それは何回も聞きました。宅地にするなら5条申請が必要という事になるの
(弘井) で。

幸宏委員 分かりました。

議長 以上で、本日の定例会日程はすべて、終了しました。

この議事録は事実と相違ないので、農業委員会会議規則第 21 条第 2 項の規定により署名する。

令和 7 年 11 月 26 日

安芸市農業委員会
会長

会議録署名委員

会議録署名委員