

## 山江村農業委員会総会議事録

1. 開催日時 令和3年9月15日(水)午前9時00分から午前9時35分
2. 開催場所 山江村役場 2階 大会議室
3. 出席委員(13名)  
    農業委員 6名  
    推進委員 7名
4. 欠席委員(なし)
5. 議事日程  
    日程1 開会  
    日程2 会長挨拶  
    日程3 諸般事情報告  
    日程4 議事録署名委員の指名について  
    日程5 議第24号 農地法第5条の規定による、許可申請に対する意見決定について  
    日程6 議第25号 非農地証明願に対する認定について  
    日程7 その他  
    日程8 今後の行事  
    日程9 閉会
6. 農業委員会事務局職員  
    事務局長  
    事務局係長

## 7. 会議の概要

事務局長

それではご起立お願いします。一同、礼。ご着席ください。山江村農業委員会における農業委員の総数は6名で、本日の出席委員は6名であります。山江村農業委員会総会規則第8条の定足数を満たしておりますので、総会の成立を宣言いたします。それでは只今より、令和3年9月期の農業委員会総会を開会いたします。日程2「会長挨拶」会長がご挨拶を申し上げます。

会長

会長挨拶

事務局長

ありがとうございました。次に日程3「諸般事情報告」となっております。農業委員、農地利用最適化推進委員におかれましては、何かございませんでしょうか。

(なしの声)

事務局長

はい。それでは、なしということで次に進めさせていただきます。次に、日程4「議事」に入ります。日程4以降につきましては、会長にて議事進行をお願いいたします。

議長

これより議事に入ります。まず、日程4「議事録署名委員の指名について」山江村農業委員会総会規則第20条第2項に規定する議事録署名委員ですが、議長が会議において指名することとなっておりますので、私から指名をさせていただきます。今回の議事録署名委員は、5番農業委員、6番農業委員をお願いいたします。

議長

次に日程5、議第24号「農地法第5条の規定による、許可申請に対する意見決定について」を議題とします。事務局より議案の朗読と説明をお願いいたします。

事務局係長

はい。それでは、議第24号について説明をいたします。総会資料1ページをご覧ください。議第24号「農地法第5条の規定による、許可申請に対する意見決定について」農地法第5条の規定により、別紙の許可申請があったので意見決定について意見を求める。令和3年9月15日提出、山江村農業委員会会長。続きまして2ページをご覧ください。農地法第5条による、農地転用許可申請の内容でございます。(申請内容について説明)。3ページが申請書の写しであり、関係事項等につきましてはご覧のとおりでございます。(申請地について説明)。4ページから5ページに位置図、現況写真を添付しております。なお、今回は建

築条件付き売買予定地としての転用申請であり、本村では初めての申請となりますが、6ページから8ページの資料にありますとおり建設業者との間に一定期間内に建築請負契約が成立することを条件に売買するケースが増加していることから、それに対応するために平成31年に特例として定められたものであります。現地調査につきましては譲り渡し人、譲受人の代理人、担当農業委員、担当推進委員と共に9月2日に行っております。以上でございます。

議長

はい。それでは事務局の説明が終わりましたので、担当農業委員より補足説明をお願いします。

担当農業委員

はい。それではご説明いたします。9月2日9時半より譲受人2名、譲渡人の方1名、事務局係長、担当推進委員、そして私の6名で行っております。(現地について説明)現在、栗を栽培しております綺麗に手入れはしてありました。面積は1反くらいですけれども道路のすぐ横で農振地は外れているということで何の問題もないと思いました。現地は将来、宅地が増える場所と私も思っておりますので、どうかご審議のうえよろしく願いいたします。以上です。

議長

続きまして、同様に確認を行いました担当推進委員からは何かありませんでしょうか。

担当推進委員

ありません。

議長

それでは担当委員の説明が終わりましたので、これより質疑に入ります。農業委員の方、何かございませんか。

(なしの声)

議長

推進委員の方からの質疑、意見等ございませんでしょうか。

(なしの声)

事務局係長

それでは今回の申請の特例の概要についてなんですけれども、もともと農地転用につきましては農地法においては確実に最終的に住宅が建ってしまうという しっかり転用事業が遂行されることが確実なものに対してのみ許可がされるというものでして、住宅を建てる為だけに造成だけをしますというものには本来 許可はされないというような内容になっております。しかし、転用にあたって、一から転用してそれか

ら造成してというのはなかなかハードルが高いということもあってそういったニーズも増えてきているということから、必ず造成をした後に一定期間内に建築契約をして必ず家が建つようにする条件付きで許可をするというのが今回の概要となっております。従いまして、住宅メーカーが今回転用した後、造成をします。それから2区画造成をした後に販売を開始して、実際販売が決まったら、購入して3ヶ月以内に建築の契約をしてください、という条件をつけたうえでの契約をしてもらって、それから建てて最終的には住宅となっていくような転用内容となっております。やはり一番懸念されるのは、造成した後に結局売れずに造成した土地がそのままになるということなんですけれども、万が一造成して売れなかった場合は、今回の住宅メーカーが責任をもって家を建てるところまではしてしまうというような形になっております。その後は、しっかり転用事業が完了した後に不動産業者を通じて建売での販売というような形が行われるという。必ず最終的には住宅が建つような条件をつけたうえでの許可をしていくというような形になります。以上でございます。

議長

今の説明で理解していただけたと思いますけれども、いかがでしょうか。質疑、意見等ございませんでしょうか。

(なしの声)

議長

皆様方から質疑、意見等ありませんので、採決をいたします。議第24号「農地法第5条の規定による、許可申請に対する意見決定について」異議がない方は挙手をお願いいたします。

3番農業委員

すみません。その3ヶ月を過ぎても何も建たなかったら今の契約自体は破棄になるという、そこまでの契約になるんですか。

事務局係長

実際に購入された方が契約を結ばなかった場合ということですか。

3番農業委員

建築業者が3ヶ月以内に建てますという契約を結ばなかったら破棄になるということになるのでしょうか。

事務局係長

それでは、3番農業委員からご指摘があった件なんですけれども、農地転用事業者、今回の場合は住宅メーカーですね。住宅メーカーが指定する建築業者と土地購入者が一定期間内に、基本的に3ヶ月以内ということになってますけども、3ヶ月以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、ということが規定されています。

なので、契約がされなかった場合には売買解除がされて、再度 販売の方になっていくというような形になるかと思えます。

3 番農業委員

ありがとうございます。今回、初めての件というようなことだったので、新しく住宅が建つということは有難いことなんですけれども、そういう業者がどんどん農地に入ってくるのかなと ちょっと心配になったので手を挙げきれなかったのです。

事務局係長

万が一、その売買解除になって、その後 相手が決まらないというような場合には、造成までは終わってしまっているのです、住宅メーカーが責任をもって家を建てる、というところで その場合はこういった家を建てますよという設計図と見積書まで添付したうえで申請はさせていただいております。

3 番農業委員

すみません。ありがとうございます。

議長

必ず家は建つということですね。

事務局係長

はい。家を建てるどころまでが今回の転用事業、家を建てることで完了という形になりますので、そこまで必ず売れなかった場合でも遂行はしてもらおうと。売れた場合には当然 土地購入者が建築業者と契約をして家を建てていくというような形になりますので。

3 番農業委員

はい。ありがとうございます。

事務局係長

補足ですけど、基本的に1年以内に家を建てなさいというのが通常の転用事業なんですけれども、今回は造成をした後に売買をしてそれから建てるということですので、期間としては令和6年の7月30日までに完了するという事で申請はあがっております。その間の事業確認については毎年、必ず県の方には事業の遂行状況報告というのを出してもらうことになりますので、逐一確認をしながら進んでいないようであれば、どうですか という指導を行っていくような形にはなります。

議長

よろしいでしょうか。最後、意見等ございませんか。

(なしの声)

議長

それでは意見がないようですので、採決をいたします。異議がない方は挙手をお願いいたします。

(全員挙手)

議長

はい。全員挙手により、議第24号は原案のとおり決定いたします。

議長

次に日程6、議第25号「非農地証明願に対する認定について」を議題とします。事務局より議案の朗読と概要の説明を求めます。

事務局係長

はい。それでは議第25号につきましてご説明いたします。総会資料9ページをご覧ください。議第25号「非農地証明願に対する認定について」農地法第2条第1項の規定に該当しない土地として非農地証明願の届け出があったので認定について審議を求める。令和3年9月15日提出、山江村農業委員会会長。10ページ、11ページが非農地証明願の写しです。(申請内容について説明)。それぞれの非農地となった時期や事由につきましてはご覧のとおりとなっております。12ページに調査報告書を、13ページに地籍図を添付しております。現況の詳細については記載のとおりで、山林化しているものとみています。現地調査につきましては、7月期総会案件調査時に、同様に隣接している農地の非農地証明した際に確認しておりまして、いずれも山林化している状況でありまして、現地を立会いた委員につきましても、この辺り一帯は山林化をしているというような判断をしていただいております。以上でございます。

議長

はい。それでは事務局の説明が終わりましたので、これより質疑に入ります。農業委員の方、何かございませんか。

(なしの声)

議長

推進委員の方からの質疑、意見等ありませんでしょうか。

(なしの声)

議長

先ほど説明がありましたとおり、この付近一帯の農地については、7月の総会で非農地化したところの隣接する土地であります。ここはいずれ全部上がってくるんじゃないかということで予想しておりましたので、その時から非農地化することはやむを得ないのではないかと考えているところでございます。

議長

質疑、意見等なかったら採決をいたします。非農地証明の認定について、異議がない方は挙手をお願いいたします。

(全員挙手)

議長

はい。全員挙手により、非農地証明願に対して認定し、証明書を発行することで決定いたします。

議長

次に日程7「その他」となっております。事務局より連絡をお願いいたします。

事務局係長

その他について説明。

議長

他にありませんか。

(なしの声)

議長

それでは次に日程8「今後の行事」に移ります。事務局より説明をお願いします。

事務局係長

今後の行事について説明。

議長

それでは、日程9「閉会」に移ります。以上をもちまして、農業委員会9月期総会を閉会いたします。お疲れ様でした。

令和3年9月15日(水)午前9時35分終了

議長 \_\_\_\_\_ (印)

委員 \_\_\_\_\_ (印)

委員 \_\_\_\_\_ (印)