

議 事 内 容

古 賀 専 務

ご案内しておりました時間となりましたので、第46回常設審議委員会を始めさせていただきます。

さて、本日は、審議委員の総数19名に対し14名の出席をいただいています。常設審議委員会運営規程第11条で、「委員総数の過半数の出席で成立」と規定されており、本委員会が成立していることをご報告いたします。

それでは、開会に当たりまして、坂井会長にご挨拶をお願いします。

坂 井 会 長

第46回常設審議委員会の開会に当たり、ご挨拶申し上げます。

新しい年を迎えまして、新年おめでとうございますと言っている間にもう2週間が過ぎ半月が過ぎました。去年は本当に厳しい年でございましたけども、本年が皆さまにとってもいい年となることを願います。どうぞ今年もひとつよろしく願います。

ご承知の通り制度改革によりまして、今年は2回目の改選時期となっております。全国でも7月にはほとんどの農業委員会が改選されます。佐賀県でも20市町ありますが、13の農業委員会が改選時期を迎えます。そういう状況下でございますので、今年も多忙な年になろうかと思えます。

また、「農地利用の最適化」はもとより「人・農地プランの実質化」に向けて、これまで以上に農家に寄り添った活動を進めて参りたいと思えます。

ところで、本日の常設審議委員会では、農業委員会からの意見聴取が農地法第4条2件、第5条・3件のほか、「令和2年度農地集積の推進について」を議題としています。

どうか慎重にご審議いただきますようお願いいたします。

専 務 理 事

ありがとうございます。

審議に入ります前に、前回の審議案件の結果について、農業会議事務局から報告いたします。

農業会議事務局

(前回の審議案件について、資料1により報告。)

| | |
|---------|---|
| 専務理事 | それでは、審議に入りたいと思いますが、議長を坂井会長にお願いします。 |
| 議長 | それでは、ただ今から議事に入ります。 議事録署名者として、多久市・小園委員と武雄市・佐佐木委員にお願いします、書記は農業会議事務局といたします。 |
| 議長 | それでは、農地法第4条及び第5条の規定による意見聴取に入ります。 一括上程しますので、内容について、各市町農業委員会事務局から、説明をお願いします。 |
| 議長 | まず、小城市農業委員会からお願いします。 |
| 〇〇農業委員会 | 〇〇農業委員会です。 整理番号4-1、〇〇〇〇申請の植林への転用において、申請地は中山間地域等に存在する農業公共投資の対象となっていない小集団の生産性の低い農地であることから第2種農地と判断され、周辺の他の土地に立地することが困難な場合は許可し得ることから、許可相当と判断しております。 |
| 議長 | 次に、〇〇農業委員会からお願いします。 |
| 〇〇農業委員会 | 〇〇農業委員会です。 整理番号4-2、〇〇〇〇申請の太陽光発電施設用地への転用において、申請地は中山間地域等に存在する農業公共投資の対象となっていない小集団の生産性の低い農地であることから第2種農地と判断され、周辺の他の土地に立地することが困難な場合は許可し得ることから、許可相当と判断しております。 |
| 議長 | 次に、〇〇農業委員会からお願いします。 |
| 〇〇農業委員会 | 〇〇農業委員会です。 整理番号5-1、〇〇〇〇申請の福祉施設の敷地拡張用地への転用において、申請地は概ね10ha以上の規模の一団の農地の区域 |

内にある農地で、その区域の面積、形状、傾斜及び土性が高性能農業機械による営農に適することから甲種農地と判断されますが、既存施設の拡張（拡張に係る部分の敷地の面積が既存の敷地の面積の2分の1を超えないものに限る）の場合は許可し得ることから、許可相当と判断しております。

議 長 次に、〇〇農業委員会からお願いします。

〇〇農業委員会 〇〇農業委員会です。
整理番号5-2、〇〇〇〇申請の特定建設条件付売買予定地用地への転用において、申請地は第3種農地になることが見込まれる区域として、宅地化の状況が住宅の用もしくは事業の用に供する施設又は公共施設もしくは公益的施設が連たんしている区域に近接する区域内にある農地の区域であり、その規模が概ね10ha未満であることから第2種農地と判断され、周辺の他の土地に立地することが困難な場合は許可し得ることから、許可相当と判断しております。

議 長 次に、〇〇農業委員会からお願いします。

〇〇農業委員会 〇〇農業委員会です。
整理番号5-3、〇〇〇〇申請の太陽光発電設備用地への転用において、申請地は中山間地域等に存在する農業公共投資の対象となっていない小集団の生産性の低い農地であることから第2種農地と判断され、周辺の他の土地に立地することが困難な場合は許可し得ることから、許可相当と判断しております。

議 長 第4条関係2件、第5条関係3件について説明がありました。ここで、案件ごとに審議を行いたいと思います。

議 長 はじめに、農地法第4条関係、〇〇農業委員会経由、〇〇〇〇申請の植林への転用について、ご意見・ご質問等ないでしょうか。

〇 〇 委 員 10万円というのは苗代ですよ。

〇〇農業委員会 はい。

- ○ 委 員 山林が植えられてないと、平坦部はどうしても困るんですね。それで、この苗代について何か補助とか無いんですかね。
- 農業委員会 今のところそういった補助があるというのは確認しておりません。
- ○ 委 員 たしか県は個別に森林環境税とかを取ってますよね。そういうお金を、森林を元に戻すために植林する方については補助をする方法は見出せないですかね。半分でもいいからなんとか補助を出せるように持ってもっていけないんですかね。
- ○ 委 員 植林をする場合に市町ごとの造林事業の対象になるかと思えます。その手続きは森林組合等で行われておりますので、ご本人が森林組合にご相談されれば、ほぼ助成金の対象になると思えます。年間4回くらい申請の時期があると思えます。その対象になるのではないかと。残念ながら農業委員会にはその情報いかないですもんね。
- それからもう一つが、環境税の話がありました。10年くらい前からですね、全国的に県税の中で山を守るための税金を徴収して、それを山を守る活動に活かすべきではないかとの議論がされて、佐賀県でも森林環境税という名目で、一人あたり500円を年間徴収しております。県でいろんな事を検討なさって、特に地域の環境を守るための取り組み、あるいは山を守るため色んな活動をやられているグループ、団体のための支援措置を置かれておりまして、造林といった部分では既に制度がございますので、そちらの方で対応されるべきかなと。そういったことでよろしかったでしょうか。
- 農業委員会 はい。ありがとうございます。今後の参考にさせていただきます。検討していきたいと思えます。
- 議 長 他にありませんか。
- ○ 委 員 申請地の周りは果樹園となっておりますが、隣接者には問題がないかたちになってますか。

| | |
|---------|---|
| 〇〇農業委員会 | 周囲の方の同意はいただいております。申請地は結構傾斜があり、申請者は他にも果樹園をしており、ここが一番条件が悪く、規模を縮小したいということで申請されております。 |
| 議 長 | 隣接地はみかん園ですか。 |
| 〇〇農業委員会 | はい、みかん園です。 |
| 〇 〇 委 員 | 周囲の日照の影響は大丈夫ですか。 |
| 〇〇農業委員会 | 本人さんも気にしておられまして、周囲に迷惑をかけないように植えるつもりです。 |
| 議 長 | 他にありませんか。 |
| 常設審議委員 | (意見・質問・異議なし) |
| 議 長 | ご質問等ないようですので、採決を採りたいと思います。それでは、異議のない方は挙手をお願いします。 |
| 委 員 一 同 | (全員挙手) |
| 議 長 | 全員挙手でありますので、この案件については、「異議なし」として〇〇農業委員会会長に回答いたします。 |
| 議 長 | 次に、農地法第4条関係、〇〇農業委員会経由、〇〇〇〇申請の太陽光発電施設用地への転用について、ご意見・ご質問等ないでしょうか。 |
| 〇 〇 委 員 | 同時利用地で宅地565㎡を含むと記載いただいております。もともとお住まいだった空き家もあわせて今回の申請に至ったという理解でよろしいでしょうか。 |
| 〇〇農業委員会 | この宅地は畜舎ということで、これがもう壊れて宅地というような状況となっております。それを含めた同時利用ということで |

| | | |
|---------|--|--|
| | | 今回の申請です。 |
| 議 長 | | 他にありませんか。 |
| 常設審議委員 | | (意見・質問・異議なし) |
| 議 長 | | ご質問等ないようですので、採決を採りたいと思います。それでは、異議のない方は挙手をお願いします。 |
| 委 員 一 同 | | (全員挙手) |
| 議 長 | | 全員挙手でありますので、この案件については、「異議なし」として〇〇農業委員会会長に回答いたします。 |
| 議 長 | | 次に、農地法第5条関係、〇〇農業委員会経由、〇〇〇〇申請の福祉施設の敷地拡張用地への転用について、ご意見・ご質問等ないでしょうか。 |
| 〇 〇 委 員 | | グラウンドということですが、11ページを見ますと 既存のところにもグラウンドありますよね。それと今回のグラウンドは関連はあるんですか。 |
| 〇〇農業委員会 | | 今回の申請地に設けられるグラウンドは児童発達支援事業で使用するためのグラウンドとして使われるということです。既存のグラウンドは今までどおり使われる予定です。 |
| 〇 〇 委 員 | | 新しいグラウンドがですね、左側に活動場で農業体験で利用としてますよね。右側のグラウンドとして利用と書いてある上にも活動場と書いてあるからですね。なので、右側がグラウンドで、左側が活動場じゃないのかなと思ったんで。 |
| 〇〇農業委員会 | | もう一度施設の概要を説明しますと、建物が児童発達支援事業所が南西側に建てられます。事業所のための農業を体験するための場所として、北側に活動場として確保されています。その東側は子どもさんたちが活動する場としてグラウンドを確保されております。その南側の駐車スペースは、従業員の方や来客用の駐車スペースが足りていないということで設けられています。 |
| 〇 〇 委 員 | | 既存の面積はどれくらいですか。 |

| | |
|---------|---|
| 〇〇農業委員会 | 宅地部分の10,458㎡です。 |
| 〇〇委員 | はい、分かりました。 |
| 議長 | 他にありませんか。 |
| 常設審議委員 | (意見・質問・異議なし) |
| 議長 | ご質問等ないようですので、採決を採りたいと思います。それでは、異議のない方は挙手をお願いします。 |
| 委員一同 | (全員挙手) |
| 議長 | 全員挙手でありますので、この案件については、「異議なし」として〇〇農業委員会会長に回答いたします。 |
| 議長 | 次に、農地法第5条関係、〇〇農業委員会経由、〇〇〇〇申請の特定建設条件付売買予定地用地への転用について、ご意見・ご質問等ないでしょうか。 |
| 〇〇委員 | 特定建設条件付となっておりますが、この条件とは何ですか。 |
| 〇〇農業委員会 | 特定建設条件付売買予定地というのは、昔の条件付分譲住宅となっていて、区画が売れ残った場合は事業者が建物を建てるという条件を付けて、土地を売買できるということです。 |
| 〇〇委員 | <p>ちょっと解説をさせていただいてよろしいでしょうか。この分につきましては昨年3月25日に農林水産省が出した通達によるものだと理解します。国の方が出した通達では、建築条件付売買予定地となっております、そのことと同じものと思って説明、補足させていただきます。</p> <p>この条件がついているものについては、いくつかあるんですけど、要は、この開発者とその土地を買う人そして家を建てる人になるんですけども、その契約の折りに建築請負契約をする。そして3ヶ月以内にしなさいとなっております。かつて国が出す前には佐賀県では独自に「条件付分譲住宅」というのをやっていたのが、国の強い指導で「やめろ」と。本来造成のみでの転用は馬鹿にならんということでやめさせられたんですよね。で、佐賀県がなくなった途端、国の方がお作りになったいうものでございました。条件というものは、要は、一定期間内に作りますよと、</p> |

投機目的じゃないというのをするものだとして理解しております。

県農山漁村課に問い合わせたところ、県内で許可された事例が数例出ていると聞いております。そういうことでよろしいでしょうか。

〇〇農業委員会 はい、ありがとうございます。

〇〇委員 許可が下りて3ヶ月ですか。

〇〇委員 いえ、当該土地を購入する計画をしてから3ヶ月以内です。一定期間内過ぎても売れない場合は、自分で建てなさい、建売の方で売りなさい、という条件が付いております。

もうちょっと正確に読ませてください。「宅地造成後の土地を売買するにあたり、土地購入者との間において、自己あるいは自己の指定する建設業者との間に、当該土地に建設する住宅について、一定期間内（おおむね3ヶ月）に建築請負契約が成立することを条件として売買が予定されている土地」を建築条件付売買予定地と呼ぶと言われております。

〇〇委員 売れ残った場合の対応はどのようなんですか。

〇〇委員 実は条件というのは3つあるんですが、3番目にあるのが「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つた残余の土地に自ら住宅を建設すること」となりますので、建売分譲住宅に変わると理解しております。

〇〇委員 はい。

〇〇委員 3つの条件のうちもう一つの条件は「一定期間内に開発業者と土地購入者が、一定期間内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」という条件があります。この3つを満たしたら「特定建築条件付売買予定地」となり、今回の案件はこの3つの要件を理解した上で分譲住宅になさると。

〇〇委員 これは特定「建設」条件付になってますね。

〇〇委員 国の通達では特定「建築」条件付となっております。それを申請者の方が「建設」とお書きになられたので、この調書上は「建設」として整理されていると理解しております。

- 〇〇委員 売れた区画の建築業者は自分で選ぶんですか。
- 〇〇委員 建築業者は開発業者が指定した業者と書かれております。
- 〇〇委員 そうなんですか。
- 議長 他にありませんか。
- 常設審議委員 (意見・質問・異議なし)
- 議長 ご質問等ないようですので、採決を採りたいと思います。それでは、異議のない方は挙手をお願いします。
- 委員一同 (全員挙手)
- 議長 全員挙手でありますので、この案件については、「異議なし」として〇〇農業委員会会長に回答いたします。
- 議長 次に、農地法第5条関係、〇〇農業委員会経由、〇〇〇〇申請の太陽光発電設備用地への転用について、ご意見・ご質問等ないでしょうか。
- 〇〇委員 参考事項のその他で団地等造成(緑化)協議済とのことですが、19ページの土地利用計画図でいうとどっちになるんですか。
- 〇〇農業委員会 東側が緑地として359㎡とられています。法面に当たる部分です。
- 〇〇委員 木を植えるような植林ではないんですね。
- 〇〇農業委員会 草が生える程度で植林ではないです。
- 議長 他にありませんか。
- 常設審議委員 (意見・質問・異議なし)
- 議長 ご質問等ないようですので、採決を採りたいと思います。それでは、異議のない方は挙手をお願いします。

| | |
|---------|--|
| 委員一同 | (全員挙手) |
| 議長 | 全員挙手でありますので、この案件については、「異議なし」として〇〇農業委員会会長に回答いたします。 |
| 議長 | 以上、本日意見を求められた第4条関係2件、第5条関係3件について、各市町農業委員会会長に「異議なし」として回答いたします。 |
| 専務理事 | 農業委員会事務局の皆さま、議案の説明ありがとうございました。農地法に基づき意見を求められた案件の審議は終わりましたので、お急ぎであれば、ここでご退席いただいても構いません。 |
| 議長 | 続きまして、次の項目に移ります。 「令和2年度農地集積の推進」について、農業会議事務局より説明をお願いします。 |
| 農業会議事務局 | (資料2により説明。) |
| 議長 | 皆さま方よりご意見・ご質問等ないでしょうか。 |
| 常設審議委員 | (意見交換) |
| 議長 | それでは、以上をもちまして、議事を終了いたします。 |
| 専務理事 | ありがとうございました。 最後に、その他の項目に移ります。 |
| 農業会議事務局 | (その他の項目について、資料3により説明。) |
| 専務理事 | 以上をもちまして、常設審議委員会を終了いたします。 なお、次回は、2月17日となっておりますので、御予定をお願いします。お疲れ様でした。 |

14時34分