

令和5年 第7回 由布市農業委員会総会議事録

1. 日 時：令和5年7月28日（金）14時00分

2. 場 所：由布市役所本庁舎 本館3階 大会議室

3. 出席委員 9名

会 長 7番 坂 本 成 一

委 員 1番 縣 次 男

2番 二 宮 寿 徳

3番 秋 吉 一 郎

4番 高 田 英

5番 大 津 雄 司

6番 大 野 重 利

8番 江 藤 国 子

10番 麻 生 秀 昭

4. 欠席委員 9番 安 部 義 浩

11番 橋 本 早 人

5. 議事参与が制限された委員数 1名

6. 議事日程

(1) 出席確認

(2) 会長挨拶

(3) 議 事

① 農地法第18条の規定による合意解約通知の報告について

② 農地法第3条の規定による所有権移転の許可申請について

③ 農地法第5条の規定による所有権移転の許可申請について

④ 非農地証明の発行について

⑤ 農用地利用集積計画について（貸借権設定）

⑥ 農用地利用集積計画について（農地中間管理事業分）

⑦ その他

(4) その他

7. 出席職員

農業委員会事務局職員

事務局長 二宮啓幸、次長 長松喜久一、主査 小原匡博、主任 興梶 太希、

行政専門員 衛藤哲男

8. 会議の概要

事務局長 行事報告、出席確認

出席委員は、11名中9名の出席で会議規則第8条により総会は成立していますので、只今より令和5年 第7回由布市農業委員会定例総会を開会いたします。会議規則第6条により会長は議長となりますので、議事進行をお願いします。

会長あいさつ

議 長

それでは、これより本日の会議を開きます。お諮りします。会議は本日一日間と致したいと思いますが、これに異議ございませんか。

全 員
異議なし

議 長

異議なしと認めます。したがって、会議は本日一日間と決定しました。
次に、会議録署名人の1名を指名します。
本日の会議録署名委員は、議席番号8番 江藤 国子委員にお願いしたいと思います。
宜しくお祈りします。
次に、採決についてお諮りします。
これから、採決します日程第1から第7までの全ての件は、会議規則第14条により挙手をもって採決したいと思います。ご異議ありませんか。

全 員
異議なし

議 長

それでは只今より会議規則第7条による議案の審議を行います。

■日程 第1 「農地法第18条の規定による合意解約について」
(議案第1号～2号 2件)

議 長

それでは、日程第1 農地法第18条の規定による合意解約について、2件あります。
事務局より説明をお願いします。

事 務 局

日程第1 農地法第18条の規定による合意解約について、議案朗読説明。

議 長

議案1号と2号につきましては、皆さんに報告という事です承して頂きたいと思えます。

■日程 第2 「農地法第3条の規定による所有権移転の許可申請について」
(議案第3号～7号 5件)

議 長

それでは、日程第2 農地法第3条の規定による所有権移転の許可申請について、5件あります。事務局より説明をお願いします。

事 務 局

日程第2 農地法第3条の規定による所有権移転の許可申請について、議案朗読説明。

議 長

それでは、議案3号につきまして担当の橋本委員が欠席なので事務局より説明をお願いします。

事務局

それでは事務局から説明させていただきます。

場所については、庄内町の大阪クリップ、総合運動公園の南側にありますが、その大阪クリップのちょっと南側のところです。

こちらは渡人と受人の間で売買の契約をしているようなんですけれども、その際に農地法の手続きを取っていなかったため今回正式に手続きするということでもあります。

受人ですが、農業経験も豊富で耕作用の機械等も十分持っていますので今後の経営に関して問題はないかと考えております。

審議をお願いします。

議 長

それでは、議案3号につきまして、質問がある方はお願いします。

(ありません。)

質問が無い様でございますので、この案件 承認される委員の挙手を求めます。

(挙手 多数)

はい、ありがとうございます。

挙手多数の為、この案件承認致します。

続きまして、議案3号につきまして担当の安部委員が欠席なので事務局より説明をお願いします。

事務局

はい、説明いたします。

まず場所ですが鬼瀬駅の手前の急カーブがあるところの挟間寄りの方、JRの線路があるその近辺になります。

受人は農業経験が長くて機械などもきちんとそろえているようです。今後の経営に関して問題はないかと思えます。

審議よろしくをお願いします。

議 長

それでは、議案4号につきまして、質問がある方はお願いします。

(ありません。)

質問が無い様でございますので、この案件 承認される委員の挙手を求めます。

(挙手 多数)

はい、ありがとうございます。

挙手多数の為、この案件承認致します。

続きまして、議案4号につきまして担当の大津委員が欠席なので事務局より説明をお願いします。

事務局

はい、説明させていただきます。

場所は下市の上の方の通りというか、公民館とかがある通りの一本上の田んぼとかが多い通りですが、その通りの通り沿いということになります。

申請地ですが現在も受人が耕作されており、受人は認定農業者でありますし今後の経営も問題ないかと思しますので審議よろしくをお願いします。

議 長

それでは、議案4号につきまして、質問がある方はをお願いします。

(ありません。)

質問が無い様でございますので、この案件承認される委員の挙手を求めます。

(挙手 多数)

はい、ありがとうございます。

挙手多数の為、この案件承認致します。

議案5号と6号ですが、4番 高田委員が会議規則第12条の議事参与制限により退席となります。

(4番 高田 英 委員 退席)

それでは、議席番号3番 秋吉 一郎委員より説明をお願いします。

3番 秋吉 一郎 委員

では私の方から5号議案ですけど、場所は川北、駅裏の荒木という所です。近くに釣り堀とかがあるところで、要は駅裏と考えてください。

渡人が高齢で病気がちのため受人が今まで田を作っていたんです。今回病気のためもう農業はできないため受人に譲るということで。受人は福岡にいますんですけど、実際あのあたりで3町ぐらい農業してます。農業の経験は十分あるので問題ないかと思えます。審議よろしくをお願いします。

議 長

通勤農業してるということ？

3番 秋吉 一郎 委員

いやいや、湯布院の方で農業してる。

本人は会社の社長でもう引退みたいな形でほとんど湯布院の方にいるので。

議 長

それでは、議案5号につきまして、質問がある方はをお願いします。

(ありません。)

質問が無い様でございますので、この案件承認される委員の挙手を求めます。

(挙手 多数)

はい、ありがとうございます。

挙手多数の為、この案件承認致します。

続きまして議案6号について、議席番号3番 秋吉 一郎委員より説明をお願いします。

3番 秋吉 一郎 委員

申請地はですね、湯布院町の玉の湯旅館の近くです。

申請地は中に水路敷きがあるんですが田んぼと同じような状況です。本人も市の方に払下げという形で。払下げの許可ももう取れています。そういうことで渡人は由布市長となっています。

受人は85歳ですけど農業をバリバリやっていますので問題ないかと思います。審議よろしくをお願いします。

議 長

それでは、議案6号につきまして、質問がある方はお願いします。

(ありません。)

質問が無い様でございますので、この案件 承認される委員の挙手を求めます。

(挙手 多数)

はい、ありがとうございます。

挙手多数の為、この案件承認致します。

高田委員 お入りください。

(4番 高田 英委員 着席)

高田委員に報告致します。

挙手多数により承認されました。

4番 高田 英 委員

ありがとうございました。

議 長

続きまして、議案7号につきまして議席番号4番 高田 英委員より説明をお願いします。

4番 高田 英 委員

はい、場所は湯布院の川上ですみれ保育園の北側です。

受人は現在圃場整備田のエリアで農業をやっておりまして、申請地は地目田になっていますが畑として利用したいということです。特に問題ないと思います。よろしくをお願いします。

議 長

それでは、議案7号につきまして、質問がある方はお願いします。

(ありません。)

質問が無い様でございますので、この案件 承認される委員の挙手を求めます。

(挙手 多数)

はい、ありがとうございます。

挙手多数の為、この案件承認致します。

■日程 第3 「農地法第5条の規定による所有権移転の許可申請について」
(議案第8号～10号 3件)

議 長

続きまして、日程第3 農地法第5条の規定による所有権移転の許可申請について、3件あります。事務局より説明をお願いします。

事 務 局

日程3 農地法第5条の規定による所有権移転の許可申請について、議案朗読説明。

議 長

議案15号について議席番号6番 大野 重利委員より説明をお願いします。

6番 大野 重利 委員

では説明をします。

場所は挾間町来鉢字カゲノキという所ですが、来鉢の公民館からちょっと東のほうへ行ったところになります。

受人は元々温泉業をしながら木の剪定作業を行っていたんですが、そのトラックなどを置きたいということで既に砂利が入っておりました。

30～40坪ぐらいの土地ですが、審議よろしくをお願いします。

議 長

それでは、議案8号につきまして、質問がある方はお願いします。

質問ありませんか。

(ありません。)

質問が無い様でございますので、この案件 承認される委員の挙手を求めます。

(挙手 多数)

はい、ありがとうございます。

挙手多数の為、案承認致します。

続きまして議案9号について、担当の橋本委員が欠席なので事務局より説明をお願いします。

事 務 局

はい、議案番号9について説明をします。

申請地は市役所の庄内庁舎の駐車場横の裏道を三重野水道の方へ進みまして、その三重野水道のちょっと先のところですね。道と阿蘇野川にはさまれているような土地になるんですけども。

受人は柿原で農業をやられていてネギの栽培などをされているんですが、その集荷とか箱詰めを行う作業所が今不足しているということで土地を購入して作業所を建築するという話で申請がありました。

計画としては資料の10ページ、11ページで、土地としては全面コンクリート、車両とかが入ってくるので、そして作業所と駐車スペースなどで利用するというのであります。

農地としては元々有れていたとことで問題はないかなと思います。

よろしくをお願いします。

議 長

それでは、議案9号につきまして、質問がある方はお願いします。

(ありません。)

質問が無い様でございますので、この案件 承認される委員の挙手を求めます。

(挙手 多数)

はい、ありがとうございます。

挙手多数の為、この案件承認致します。

続きまして議案9号について、議席番号5番 大津 雄司委員より説明をお願いします。

5番 大津 雄司 委員

説明いたします。議案番号10番です。資料は12ページからになります。

場所は挾間町下市ということで、医大バイパス、挾間イオンの南側が一段下がっている大きく一団の農地が残っている場所の一角です。

基盤整備田の一带ではあるんですが、申請地は基盤整備をされていない土地とのことです。いろんな審議をされている中で建売住宅ということで渡人においてももう離農されて土地を処分したいということでこういう申請になってます。

審議よろしくをお願いします。

議 長

それでは、議案10号につきまして、質問がある方はお願いします。

(4番 高田 英委員より挙手あり。)

議 長

高田委員さんどうぞ。

4番 高田 英 委員

去年の案件なんですけど、昨年6月に今回の申請者が第1種農地に15区画建売をすると。第1種農地だけど建売だからOKですよという事務局の回答を貰って現在に至っているんですが、私そこが大変気になってちょこちょこ覗いてみてたりはしてたんなんです。

先日7月8日にOBSのテレビ番組でその案件が紹介されてました。3棟建てて、タイプの違うものを作って見学会ということで表向きにしながら客を集めているようですね。私現地を昨日一昨日に行きました、他のところが建ってないのかどうか。建ってません。これが本当に第1種農地を建売住宅と言いながらこういう形でやっていくのがいいのかどうか、これが本当に建売という方向なのか。私ある不動産屋さん聞いたら建売というのはちゃんと建ててから土地と一緒に販売するものだと伺ったんですが、ここは建築確認をその会社でもしかしたら出したのかもしれないが現況建ってないで、お客さんが来てどのタイプにするか選んで多分販売するんだらうと思うんですね。このようなことがあるのにここで許可を出すのはいかがなものかと思うんですがいかがでしょうか。

ちょっと口で言っても分からないだろうから皆さん用に資料を用意したので、推進委員さんには大変申し訳ないのですが農業委員さん分しかないんですけど、配ってもいいですか。

(資料配布)

すみません、その議事録の日程、去年の6月28日に行った案件ですね、1ページめくると下市111番1の田、約4000㎡を今回の法人が建売住宅にするということで出ました。その次のページに場所は先ほどあったイオンの反対側の線路沿いのところですね。見取り図が出てると思います。さらにその次を開くと分譲される15

区画の分筆図があります。その次です。これ昨日インターネット上でその会社が掲載している情報です。その次が現地の写真が付いてます。ここでたしか看板には建売販売中と書いてありますがその図を見ると15区画ありますが建っているのは3棟だけです。先ほど誰かがちょっと今朝のチラシにもこの会社の入ってたと言っていました、他のところは全然建ってないんですね。こういうことで見学会をして土地の購入者を決める、それからそのタイプを建てたいのと決めて建てるということでありましょうが、こんなやり方がいいのかどうかですね。これが本当の建売住宅か、第1種農地で連坦ですから多分議事録にあります、事務局さんの回答では連坦という言葉が出てきたので、これは連坦と言えるのかですね。ちょっと疑義があるんですがどうでしょう。

3番 秋吉 一郎 委員

事務局は建売住宅って施設の種類に書いてるのはどういう基準があるの？普通は建売は建てたのを売るのが普通じゃないのかなと思うんだけど。

事務局

建売住宅っていうのは、農地法上で土地造成のみの転用行為というのはまず規制されているんですね。土地を造成して完了とする転用行為は規制されています。ただし、3種農地については分譲地が可能なんですっていうのが農地法上の取り扱いです。

それで建売っていうのはハウスメーカーが家を建ててその家と土地をセットで販売するというのが建売住宅であると思います。建売住宅については集落と接続する形、今言った連坦する場所であれば第1種農地でもできるというのは農地法の取り扱いとしてあります。

高田さんが言っているのは先に契約しているからこれ建売じゃないじゃんっていうことでいいんですかね。

4番 高田 英 委員

現実的に建ってから売るんじゃないんですかってこと。そうじゃないと連坦にならないじゃないでしょって。

これがもし仮にいいとするならばイオンのすぐ近くの圃場整備田を農振外してくれて何年か前に土地所有者から要望書が出たとかありましたけど、そういったところはこういう法人に売ったら建売しますよってことで全部つぶしてしまうっていうことになりかねませんか。

私ちょっと疑問に思ったのは、この案件を受けてちょっと前に都市景観推進課ですかね、挟間町環境条例を扱っている課に聞いたらあそこに出てる図面は建売になっていないんです。土地の造成しかやってない。おそらく県の、3000㎡超えるんで、開発に係るんですけど建売ってなくて造成しか出てないんじゃないかなと思うんですね。そこでも齟齬があってスタート時点でおかしいんじゃないかなと。

事務局

それはですね、都市計画法の規制は土地の形質変更に対する規制なんです。なので開発としての申請は農地を形質変更して家を建てれる状態にすることについての開発の同意なんです。だから都市景観推進課に出る図面は造成のみであっても問題ないです。ただ、そのあとの規制として農地法の規制は建売でしかできませんよということになります。つい最近他の業者で同じような案件があって確認したら都市景観推進課としては土地の形が変わるまでの審査だから上物の図面は求めていないというところで、それは手続き上何も問題ないです。

4番 高田 英 委員

それって湯布院の潤いのあるまちづくり条例とは違うんかな。

事務局

挾間町の条例なので。

4番 高田 英 委員

扱いが違うのか。

3番 秋吉 一郎 委員

都市計画法からしたら建売住宅で売らないと悪いっていうのはないと思う。開発で出せばいいんじゃないんかな。建売住宅として申請するからちょっとおかしくなるんじゃないかな。わざわざそうしなくて開発するような案件で出せばいいんじゃない。

4番 高田 英 委員

いやいや、それは都市計画法上の話やろ。これは農地法の話。

3番 秋吉 一郎 委員

農地法はわかるんやけど。そうしたら都市計画では造成で出して、農地法では建売で出しますっていうことになるのはなんかおかしいんじゃないかなって。

建売住宅の定義からしたら建って土地付きで販売するということから考えると、開発で建売住宅とくしないで出せばいいんじゃないかなと思うんだけど。

事務局

開発って言っても結局目的がありますよね。旅館建てる、お店建てる、分譲地にする。開発する目的があるので、開発の申請上は家を建てれる土地にする、つまり宅地造成として出てくるということです。

3番 秋吉 一郎 委員

開発っていう言葉がわかりにくかった。造成。造成するようなことで申請すればいいんじゃないかな。わざわざ建売するんなら今高田委員が言うような建売して土地付きで売るのが本当じゃないかなと思う。それがどういう意味か審査してるわけ。審査してそれでいいですよって許可してる。そこに問題があるんじゃないの。

事務局

この案件は、第1種農地についてはさっき言ったように分譲地はできない土地なので、建売住宅なら出来るということで業者は建売住宅という形をしてるということです。当然分譲地ができる場所であれば、用途地域内であればこの業者も分譲地として開発している案件は他にもありますので。それで、販売方法について高田委員からいろいろ指摘をしていただいたんですけど、こう指摘をするなら事前に相談をいただいた方がしっかりとした回答を用意できるので事前に言ってほしかったんですけど。

4番 高田 英 委員

ちょこちょこ局長にもこの案件ちょっとおかしいんじゃないかって以前話したことあるんですけど、これ多分ね、担当者一人で抱えるには大きすぎるので局長、次長一緒になって県にちゃんとこういう状況なので、埋まってないのに販売している、これを建売というのかどうか、第1種農地の許可基準に合うのかどうか、それを局長自ら担当一人に任せるんでなく、これ一步間違えると新聞沙汰とか報道沙汰になるよう

な大変なことです。ちゃんとやっていただきたい。

今回の案件について、私はこれがはっきりしない以上保留にすべきじゃないかなと思います。

事務局長

今言われたように高田委員からは以前これが問題ないのかということについては話をいただいています。その後、担当の小原の方ともそういう話をしまして県の方にもこのことについて相談をしているところでありまして、今小原の方に確認をすると県の方から最近このことの方針について回答があったということですので、ちょっとおはらの方から説明をさせていただきたいと思います。

事務局

先日県の担当と話をする機会があったので、前々から高田さんが言われておったし私も気になっている部分ではあったので、このこと、建売住宅の取り扱いについて確認をしました。

確認した事項としては建物の完成前に売買の契約をしていて土地の名義が建物完成前に代わっているという案件が確認できたので、建売住宅という扱いでそれがOKかどうかということ。それと、建売住宅が当初申請された建物の形から若干の変更があった場合に計画の変更が必要かどうかという2点について確認をしました。

土地の引き渡しについては、建売住宅ではなく建築条件付き分譲地という考え方があるんですがその場合に土地の引き渡しは建物が建った後に引き渡されることが基本であるという書きぶりがありましたので建売住宅についてもそれが該当するだろうということで、基本的には土地の名義変更は建物が建ったうえで土地と建物合わせて名義変更することということが県から示されましたので近日中に三越商事に言おうかなと思ってたところでございます。

ただ、いわゆる完成前に契約すること自体は建売住宅という販売形式上ままあることかなと思います。建売の建築図面・計画とかを見て他の人に買われる前に購入者の人が決断したのであれば販売するということが自体はあり得る話かなと思います。ただ、建てるオーナーが購入者ではなくその会社が建てて引き渡すという形であれば建売に該当するのではないかと考えているところです。

そのあと2点目ですが、当初の計画と若干違う形で建物の仕様変更があった場合の取り扱いなんです。基本的には建物の仕様変更は事業計画変更には該当しないというふうに回答がありました。なので、建物の間取りとか外壁の素材とか若干変更がある程度では、家が建つという転用目的に対しての根本が揺らぐような変更でなければ、事業計画の変更ではないという回答を貰ってます。当然その計画の許可審査の根底に影響するような、区画数の変更であるとか面積の変更ということになれば計画の変更になりえますけれども1個の建物の中で若干変更があるぐらいでは計画変更にはならないと回答をもらったところです。

ということで今のこの業者の状況で言うと、土地の引き渡しの時期については指導をする必要があるかなと私の方では考えているので売買契約したとしても土地の引き渡し時期は建物が建った後にしてくださいねっていうのは今後言おうとは思ってます。ただ今のそれ以外の状況については建売住宅の範疇内と言わざるを得ないかなと思います。

4番 高田 英 委員

これ、連坦という考え方だから建売OKですよってその連坦性っていうのは取れてるの。

事務局

連坦っていうのは集落があってそことつながる形、集落が広がる形であれば連坦ということで第1種農地でも許可できますよっていうのが農地法上の考え方です。

多分高田さんが言ってるのはこっちに集落があって区画はこうだけど、離れた位置から建築したときに飛んでるから連坦じゃないだろっていうことを言っているのかなと思うんですけど、基本的には農地法としての完了は例えば6区画、10区画計画であればそのすべてができたときの観点で考えるべきだと思います。だからその10区画のうち1区画建築してる状態はまだ途中なので、最後全部できたときに繋がるのであればそれは連坦だと私は思います。

4番 高田 英 委員

それだったら分譲して売って建てたのと何ら変わらないと私は思うんだけど。建てるっていうだけの話じゃん。

私が懸念してるのはこんなやり方をしたらさっき言ったように大々的にこういう業者が入って大きな建売をしますよってなったらそのまま、何も言えずに許可せざるを得ないという状況になってくることを心配してます。これが挟間だけじゃなくて後々湯布院の駅裏の方なんかを外してほしいという要望があるみたいですから、そういったところに飛び火していったら農地がどんどん減っていくんじゃないかなっていうのがちょっと懸念してます。これどうも納得できない気がするんだけど。

事務局

建売住宅っていうのは分譲地に比べて事業資金が非常に多くかかります。家の建築費まで会社が資金計画で見っておかないといけないので。なので最初の申請時に元手が相当要ります。当然建築は順番にやっていくとは思いますが、うちへの資金計画については例えば20軒建てるなら20軒分の資金計画を求めます。なのでできる会社っていうのは相当限られてきます。高田さんが今言うようにかなり大々的に作ったら大きい農地が無くなるじゃないかっていうのは例えば、今までは20区画程度が一番大きかったかと思いますが変な話50、60区画っていう規模でやったときに許可できるかという話であればその資金証明があれば農地法上は許可される見込みはあります。他の農地への影響に関する部分や農振法の縛りの部分とか排水に関する部分とかでも審査されるべき部分はありますので、正直言って資金がしっかりある会社がきちんと計画を立てて周辺との調整が出来たうえでやられることであれば農地法上はやむを得ない部分は多少あるかと思えます。

なので、他の、例えば農振とか、普通こういう所だと農振に入ってますので転用の前段階の農振除外の時に由布市としてのスタンスで考えていくとかそういう部分で話をする部分であるかなと思う所ですね。

4番 高田 英 委員

皆さん判断できんと思うけど。

皆さんどうですか。大津さんとか地元ですけど。

5番 大津 雄司 委員

農地が減ることについては憂慮するべきことだとは思いますが、法に照らしてしっかりやるというニュアンスがあるのでそこについて農業委員は遵守して許可せざるを得ないのであればという気持ちでやってきたつもりではあるんですけど。

4番 高田 英 委員

まあ契約やけんな。ここでは計画上の話でしか許可せざるを得ないので、後で実行するかどうかは業者さん次第であってやり方がちょっとおかしいんじゃないかないうのは思うんですけど。

議 長

これ工事期間は設定してないの。ただ建売にしますって書いてあるだけ？

4番 高田 英 委員

いや申請書に工事期間書いてる。工事計画でいつから着工していつまでに完了するっていうのが書いてあるはず。多分1年か2年かかかる計画で。
ここ農振かかってたよな？

事 務 局

かかってましたよ。

4番 高田 英 委員

かかってて農地法が通るからっていうことで外れたよな。

事 務 局

そういうわけでは…。

4番 高田 英 委員

農地法が通るんなら農振法で縛っててもしょうがないってなるやんか。

事 務 局 長

さっき心配してたようなイオン側の大きい農地の部分については、今みたいな話にはならないと思います。
そこはやっぱり農振が…。

4番 高田 英 委員

いやここだって農振入ってたのに外れたんだから。

事 務 局 長

なので、こっちは集落とある程度接続してますよね。そこがやっぱり違いだと思うんです。

4番 高田 英 委員

だからむこうも繋がるなら外れるっていうことやろ。

事 務 局 長

少しずつ接続させていけば可能性はある。極端な話をすれば先ほど説明したように…。

4番 高田 英 委員

このやり方が本当に集落接続と言えるのかそこは本当に疑問しかないんだけど。

3番 秋吉 一郎 委員

都市計画の開発の関係だと3000㎡っていうのがあるけど挟間は無いんかな。

4番 高田 英 委員
挟間は500。

3番 秋吉 一郎 委員
あ、500以上？

事務局

500㎡以上で届出だったかな。
基本的には1000㎡以上で条例の対象です。500㎡からたしか届出の対象となります。1000㎡を超えると開発の審議会にかかるという認識でいいです。

3番 秋吉 一郎 委員

そういう行政が確認をした中で、その審議会の中で農業委員会の許可をもらってますという書類が当然付くと思うんだけど、前の開発の時とか農業委員会通ってるからってということでなんかあるんじゃないかなと。そういうのはないのかな。

事務局

今は開発の審議の方を先にしてもらってます。なので、開発の手続きで関係各課の協議を行って審議をして開発サイドの許可の見通しが立たないうちに出せませんという形をとっているの、開発の条例の手続き上は農業委員会がOKを出したとか言う段階じゃなくてうちに申請が要りますっていう話で審議してもらいます。その時に例えば排水関係の条例とか環境課の協議とか他の関係各課の指摘事項に対して業者が対応したうえで最後うちの農業委員会に出てきて農地法で審議をするという流れでやっています

今は開発側で揉みに揉まれた計画でこっちに来るのでいわゆる最終図面みたいな形でうちが審議します。それでうちがOK出したら開発側も同日付でOK出して市としてはクリアしましたよというスタンスをとるということで。なので うちに来た段階で途中ということは基本的にはない形でやっています。

3番 秋吉 一郎 委員
そういうことやな。

事務局

ですので、これについても農地法以外の環境とか消防とか建設部門とかの市のいろんな部分での指摘事項は経た上でここに出てきているということです。

そして農地法としては周辺農地への影響とか水路関係の同意とか農地としての立地の話であるとか色々なところで審査するという流れでここにかかっているということです。

事務局長

高田委員さんから意見があったことについては農地を守るという考え方からすると十分理解が出来ます。それで先ほど担当から説明があったように、県の担当課との協議においては法的に建売住宅という範疇から逸脱していない、ただし先ほど言いましたように土地の引き渡しの時期については指導することを考えてますということなので…。

4番 高田 英 委員

ちょっと待ってください。その指導の前に売り渡しの時期がどうだこうだという情報がここに入ってるの。

事務局 長

担当が確認してます。

4番 高田 英 委員

その業者に？

事務局

市の課税台帳で確認しました。土地の名義変更の時期と建物の新築年月日を比較して土地の名義変更が先になっていたの。

4番 高田 英 委員

課税台帳ってリアルタイムじゃないでしょ。

事務局

課税台帳の中に登記の年月日が出てます。なので法務局で登記された年月日がわかります。

4番 高田 英 委員

だから最近されたものは反映されないですよ。

事務局

最近の、本当に直近のものはまだですけど1か月遅れぐらいで情報がきますので。

この業者はこの付近で前から建売やってますので何個かピックアップしてみたらそういう事例があったので県に確認をしたという流れです。

事務局 長

ですので、法的要件については一定の要件を満たしているということですので、先ほど委員さんが言われたようなそれを根拠として今回の新しい案件を保留させられるかどうかについては法的にはなかなか難しいと思います。ただ、農業委員さんの考え方で農地を守るという観点から先ほどの指導ということも含めてちょっと保留させるという考え方が皆さんの中でどうしても多数であればそれはそういう農業委員さんの意見として判断になればやむを得ないかと思えます。

他の委員さんでご意見があれば。

8番 江藤 国子 委員

去年の6月の15棟建てるって言ってたのは1種農地をつぶして15棟建てるって言って資金計画がちゃんとあったかもしれないけどまだ全然建ってないわけじゃないですか。また新たに6棟建てるって言われても進捗状況が全然進んでないのにまた新しいのってというのはどうかなと思って。資金計画をちゃんと確認するって言ってもこれに使うお金かあっちに使うお金かわからないんじゃないかなと思って。どんどんこうやってされたら1種農地がどんどんなくなるからいいのかなって。

事務局

まだ全然建ってないっていうのは昨年出たやつですね。なので去年の6月に出た分の完了気がまだ来てないので、15棟建てる途中なんですよ。だからまだすべては

建ってないということなんですけど、今資料が無いのでいつ完了だったかは思い出せないんですけど。

4番 高田 英 委員

6年の6月。申請書にそう書いている。

事務局

そういうことですね。

先日進捗報告が出たんですけど、その時に何軒建ってたかはちょっと覚えてないんですが。事前に行ってくれてたら持ってきてたんですけど。今時点で全部建ってないからというのは正直言ってまああり得ることだと思います。

ただこの業者は規模が大きいので、ここの区画やりながら次はこっちに着手するという事情もあると思います。ただしその計画が過度に遅れている場合、例えば完了時期が来ているのに建築が終わっていない場合にはうちは遅れているから計画通り建てるように指導することはできるのでそういった目を光らすことは十分できるので今後はそういうこともあり得るのかなと思うんですけど、今が全く建ってないわけじゃなくて何軒かは建っていて。

4番 高田 英 委員

3軒。3軒モデルハウス建てたって言って見学会をして購入者を募りよる。

事務局

まあ、その進捗状況についてはもうちょっと目を光らせておくべきかなとは思いますが、今の状況についてはまだ途中だからということになりますかね、ざっくり言うと。

議長

何か意見ありませんか。

進捗としては来年6月まで猶予はあるんですけど、これは進捗状況がどうなってるかっていうのを聞くことも出来るんじゃないかなと思いますけど。今回の6棟については皆さんどういうふうに考えられてるでしょうか。

何か意見ありませんか。

(農地利用最適化推進委員 加藤 和夫委員より挙手あり。)

議長

加藤委員さんどうぞ。

農地利用最適化推進委員 加藤 和夫 委員

推進委員の挟間の加藤です。

私もよく分からないんですけど、農地法の許可条件が合っていれば農業委員会としてはそれでいいんじゃないかなと私は思うんですけど。他の法令にどこまで関係できるのか。

要は業者の不動産売買の話でしょ。売買した後の話まで入らないといけないんですかね。

4番 高田 英 委員

私が言ってるのはね、建売住宅として申請をしているのでこれは建売住宅では無か

ったら虚偽の申請ではないかっていうことを言ってるんです。だから農業委員会が関わらないととけない案件なんです。

農地利用最適化推進委員 加藤 和夫 委員

じゃあ建売住宅じゃなくてどうすればいいんですか、これは。

事務局 長

建売住宅であれば何も問題ありません。

4番 高田 英 委員

ただ、連坦っていうものがあるからこういうやり方が連坦になるのかっていうことをさっきから言ってるんです。

農地利用最適化推進委員 加藤 和夫 委員

私は下市ですからわかりますけどね、連坦と思いますよ。集落に接続してるんです。数軒。それを連坦というんじゃないんですか？

4番 高田 英 委員

建物が建って連坦するわけですよ。その建物が3棟しか建ってないのに。

農地利用最適化推進委員 加藤 和夫 委員

地域として連坦してるから連坦ではないですか。ちょっと高田さんの言ってる意味がよく分からないんですけど。

事務局 長

あの、建売住宅ってというのが条件になっているのは端的に言うと農地から状況だけが変わって何も建たないようなこと、農地をつぶしただけの状況が何年も続いてしまうことが問題なので、高田さんが心配しているのはもう一番端的に建売住宅って言うんだったら区画全部家を業者が建ててしまっ、そこから先売れるか売れないのかは別問題になりますので、それが建売じゃないのかという話です。

下市の今お話ししている去年の案件の場合はそういうやり方をやってないんじゃないかっていうことですので、これが何年も更地として残ってしまうような話であればなぜ農地をつぶしたのかというところが問題となるので。

あとはもう考え方ですね。今委員さんが言われたようにそこが宅地として集落に連坦していくという考え方ならいいんですけど、ぽつぽつと建っていった時に連坦と言えるのかっていうのを高田さんは言ってます。

農地利用最適化推進委員 加藤 和夫 委員

それは許可する区域全体をさしていいんじゃないの。分筆したところごとで判断じゃなくて。許可された全体の地域として、後で分筆するかどうかは業者の勝手です。

私が言いたいのは担当の方が言われたように1種農地であっても農地法上は問題ないんだという話をされましたので、こまごま言われてもなんかおかしいなと思ったので。

それともう一つはね、もしここ持ち越して不許可になった場合にもし異議申し立てを正式に出されたときに農業委員会として説明できるかどうかですね。そこまで考えて事務局もある程度きちんとした説明をして決を採ってもらいたいですね。

議 長

他に意見有りませんか。

無いなら採決しないといけません。

(意見無し)

それでは採決したいと思います。

承認される委員さんの挙手を求めます。

(挙手する者なし)

4番 高田 英 委員

誰も上げきらんやろ。一回保留にしようえ。それでもう一回局長と担当と次長が入るかわからんけど、県にもう一回正式に行ってもう一回ちゃんと確認した方がいいんじゃない。みんな納得できんやろ。

事務局 長

県の方と法的な考え方については整理をしました。

4番 高田 英 委員

それが正しいかどうかわからんやろ。

事務局

すみません、ちょっと待ってください。

私は専門員ですから究極的なことは話せませんが、私一応資格として宅建士の資格を持っています。その中で今回のようなことなんですが先ほど加藤推進委員さんからも話がありましたが、今回の保留の理由が今回の申請の書類の不備とかその内容に何か法的な間違いがあるとかそういうことであれば保留は当たり前だと思います。しかし、前の案件、高田委員がご指摘のことを理由として今回、いわゆる業者として信用できない、企業として信用できないというような理由になるかと思いますが、そういうことで今回の申請が保留された場合、業者としてはもし今回保留したことによって、計画が遅れたことによって、客観的な話ではありますが、なにか損益を被ることが発生した場合に申請書類には一切不備はなかった、だけど今回ではなく前回の、違う案件によって申請が保留されたという場合にはややもすれば訴訟の対象になりかねません。これは理由が今回の申請の内容ではないからです。書類の不備がなにも無いのに保留した。高田委員のおっしゃることもよくわかります。心情的にはよくわかります。ただその前回の案件については、高田委員がご指摘のことについて事務局がちゃんと調査をして本当に申請通りしているのか確認して指導する、これは当然だと思います。しかし、だからと言って今回の申請を、企業が信用できないという理由になるかと思うんですが、じゃあ何をもって信用するのかということになりますのでそこらへんは皆様がよく考えて、あくまでもこれは委員さんたちの判断ですから事務局がどうこう言うものではありませんけど、そこはよくお考えになって判断された方がいいと思います。ですから、前回の分については事務局の方で高田委員さんからのご指摘も含めて検討したいと思いますので、今回の案件のことをよく審議していただきたいと思います。以上です。

3番 秋吉 一郎 委員

今話があったけどな、前回の分を建売住宅として実施してないから問題になっちゃんや。事務局はそれに対してぴしゃっと説明してないやろ。だから農業委員みんなわからんや。

今回出したのは問題ないかもしれないけど、前回のが実施されてないからちょっと問題あるんやないかなということなんや。事務局もそれに対して農業委員さんを説得できるような回答を出してない。だからみんな手を上げきらないんや。

事務局 長

先ほど担当から説明しましたよね。

3番 秋吉 一郎 委員

したけどそれなりの説得力がないわけ。建売住宅だから売ってればいいんだけど売ってないから。そこがおかしい。

4番 高田 英 委員

結局前回のが違法な申請であれば今回は受けることが出来ないと思いますが。

事務局 長

そこで、先ほど言いましたけど県の方と話をして違法とは言えないということですよ。もちろんそこでこれはそういう可能性ありますねって言われれば話は別ですけど。ただ、話をした時にさっき言ったように一部指導する余地はありますけれども、そのこと自体が違法ではないという県の方からの話がありましたので、そこは農地法上問題ないのかなと。

ただ、それでもなお委員さんが考え方としておかしいということであれば委員さんの考え方として判断しなければならないとは思いますが。

さっき多数決を取ろうとしたときに皆さん手を挙げませんでしたけど、それはどういう意味での、判断ができないということでしょうか。それとも認められないという意味合いでしょうか。

6番 大野 重利 委員

もう一回決を採ろうや。

農業委員は農業委員の部分だけ考えとけばいいんじゃないの。突っ込んで考えたら審議がややこしくなる。それで皆さん手を上げきらなくなった。

事務局

あの、すみません。

昨年の6月の案件について今専門員が言われた通り、結局今回の審議とは分けて考える部分ではあるんですけども、今高田委員がおっしゃるには3棟しか建ってない、だから建売なのに建ってないじゃないかっていうことだと思います。高田委員が配ってくれた資料の4枚目に配置図・土地利用計画図が付いてますけどその中に当初の販売計画という所で4年度、5年度、6年度の販売計画があります。そこでは4年度は5区画建てて販売する、5年度以降も毎年5区画ずつ販売するってなってます。それで、高田さんがおっしゃる通り今3棟であれば若干遅れはあるかなと思うんですけど計画通りいかなかったから即罰則があるという話ではないです、農地法としては、様々な条件により遅れがあることはあります。ただ、過度な遅れがある場合には計画通り進捗することとうちが指導を行うことが出来ますので、現状を確認して指導を行う必要があるなら事務局が責任を持って指導を行いますので、過去の案件については今後そういうふうに進捗を管理するという説明にしたいと思います。

そして、それを置いたうえで今回の案件の審議をしていただきたい。

これは今日審議する部分の話ですけど、連坦の話は先ほど私の考え方をお示した通り、集落と接して位置しているのでこれは連坦だと判断してます。他の諸条件、農地法上の周辺農地への影響であるとか被害防除のこと、また農地の分断の恐れなどなど農地法上の一般基準について問題はなないと私は判断していますので、そこらへんをよく勘案していただき判断していただければと思います。以上お願いします。

議 長

今事務局から説明がありましたけど、すべて事務局に任せるということで皆さん了解いただけますか。

この案件 承認される委員の挙手を求めます。

(挙手 多数)

過半数を超えましたので挙手多数と判断したいと思います。よろしいですか。では、この案件承認致します。

■日程 第4 「非農地証明についての審議」

(議案第11号～15号 5件)

議 長

続きまして、日程第4 非農地証明の発行について5件あります。事務局より説明をお願いします。

事務局

日程第4 非農地証明の発行について、議案朗読説明。

議 長

11号について質疑を求めたいと思います。

質問ありませんか。

(ありません)

質問がない様でございますので、採決をとります。

現地の状況から判断して申請地は農地に該当しないということで非農地証明を発行して良いと思われる委員の挙手を求めます。

(挙手 多数)

はい、ありがとうございます。

挙手多数の為、非農地証明の発行を決定いたします。

続きまして12号について質疑を求めたいと思います。

質問ありませんか。

(ありません)

質問がない様でございますので、採決をとります。

現地の状況から判断して申請地は農地に該当しないということで非農地証明を発行して良いと思われる委員の挙手を求めます。

(挙手 多数)

はい、ありがとうございます。

挙手多数の為、非農地証明の発行を決定いたします。

続きまして13号について質疑を求めたいと思います。

質問ありませんか。

(ありません)

質問がない様でございますので、採決をとります。

現地の状況から判断して申請地は農地に該当しないということで非農地証明を発行して良いと思われる委員の挙手を求めます。

(挙手 多数)

はい、ありがとうございます。

挙手多数の為、非農地証明の発行を決定いたします。

議案14号ですが、4番 高田委員が会議規則第12条の議事参与制限により退席となります。

(4番 高田 英 委員 退席)

それでは14号について質疑を求めたいと思います。
質問ありませんか。

(ありません)

質問がない様でございますので、採決をとります。

現地の状況から判断して申請地は農地に該当しないということで非農地証明を発行して良いと思われる委員の挙手を求めます。

(挙手 多数)

はい、ありがとうございます。

挙手多数の為、非農地証明の発行を決定いたします。

高田委員 お入りください。

(4番 高田 英委員 着席)

高田委員に報告致します。

挙手多数により承認されました。

4番 高田 英 委員

ありがとうございました。

議 長

続きまして15号について質疑を求めたいと思います。

質問ありませんか。

(ありません)

質問がない様でございますので、採決をとります。

現地の状況から判断して申請地は農地に該当しないということで非農地証明を発行して良いと思われる委員の挙手を求めます。

(挙手 多数)

はい、ありがとうございます。

挙手多数の為、非農地証明の発行を決定いたします。

■日程 第5 「農用地利用集積計画の決定について（貸借権設定）」

(議案第16号 1件)

議 長

日程 第5 農用地利用集積計画の決定について（貸借権設定）1件あります。事務局より説明をお願いします。

事 務 局

日程 第5 農用地利用集積計画の決定について（貸借権設定）、議案朗読説明。

議 長

それでは、議案29号は新規の案件です。

質問はありませんか。

（ありません。）

それでは質問が無いようでありますので、この案件を承認される委員の挙手を求めます。

（挙手 多数）

はい、ありがとうございます。

挙手多数の為、この案件 承認致します。

■日程 第6 「農用地利用集積計画の決定について（農地中間管理事業分）」
（議案第17号～21号 5件）

議 長

日程 第6 農用地利用集積計画の決定について（農地中間管理事業分）5件あります。
事務局より説明をお願いします。

事 務 局

日程 第6 農用地利用集積計画の決定について（農地中間管理事業分）、議案朗読説明。

議 長

それでは議案17号の案件、ご質問があればお願い致します。

（5番 大津 雄司委員より挙手あり。）

議 長

大津委員さんどうぞ。

5番 大津 雄司 委員

借受人の方なんですけど、経営面積0なんですけど今もうピーマンを作られてるので経営面積あると思うんですけど。

事 務 局

すみません、由布市における経営面積ということで書いてます。そういうことでお願いします。

5番 大津 雄司 委員

分かりました。

議 長

他に質問ありませんか。

（ありません。）

それでは、議案17号につきまして、承認される委員の挙手を求めます。

（挙手 多数）

はい、ありがとうございます。

挙手多数でございますので、この案件 承認致します。

議 長

続きまして、議案18号の案件、これは柚ノ木の方でスタートアップ事業で入ってきた案件です。手続きももうちょっと早くしないといけなかったんですけど今回中間管理機構を通して契約することとなりました。

ご質問があればお願い致します。

(ありません。)

それでは、議案18号につきまして、承認される委員の挙手を求めます。

(挙手 多数)

はい、ありがとうございます。

挙手多数でございますので、この案件 承認致します。

19号と20号も同じスタートアップ事業の案件です。ハウスで苺を作るようになりましたので。

議案19号と20号の案件、ご質問があればお願い致します。

(ありません。)

それでは、議案19号と20号につきまして、承認される委員の挙手を求めます。

(挙手 多数)

はい、ありがとうございます。

挙手多数でございますので、この案件 承認致します。

続きまして、議案21号の案件、ご質問があればお願い致します。

(ありません。)

それでは、議案21号につきまして、承認される委員の挙手を求めます。

(挙手 多数)

はい、ありがとうございます。

挙手多数でございますので、この案件 承認致します。

■日程 第7 「その他」

議 長

その他で何かありますか。

他に無いようですので終了したいと思います。

以上で、会議規則第7条による議案審議は終了します。

審議、お疲れ様でした。