

令和6年 第11回 由布市農業委員会総会議事録

1. 日 時：令和6年11月28日（木）14時00分

2. 場 所：由布市役所本館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
	6番	大野	重利
	8番	江藤	国子
	10番	麻生	秀昭
	11番	橋本	早人

4. 欠席委員

5番	大津	雄司
9番	安部	義浩

5. 議事参与が制限された委員 2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条許可の取消の報告について
 - ③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
 - ④農地法第4条の規定による許可申請について
 - ⑤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
 - ⑥非農地証明の発行について
 - ⑦農用地利用集積計画の決定について（貸借権設定）
 - ⑧農用地利用集積等促進計画の意見聴取について（農地中間管理事業）
 - ⑨その他
- (4) その他

7. 出席職員（農業委員会事務局職員）

次長 長松喜久一、主査 小原匡博、興梠太希 行政専門員 衛藤欣也

8. 会議の概要

(事務局)

はい時間なりましたので始めたいと思います。

本日はお忙しいところ誠にありがとうございます。

今委員さんの募集をしておりますけども、ホームページ、それから広報誌、自治委員さんの回覧等でお知らせをしているわけでありますけども、まだまだ募集の方が定員に達しておりませんので、どしどしご応募をお願いしたいと思います。

また今回は特に女性委員の登用ということで、女性の登用が強く求められておりますので、女性の方の応募並びに推薦の方よろしくお願ひしたいと思います。

それでは本日の出席委員は11名中8名の出席。ちょっとまだ来られてない方がおるかもしれませんけども、8名の出席で会議規則第8条により、総会は成立しておりますのでただいまより、令和6年第11回由布市農業委員会総会を開会いたします。それでは会長の方からお願ひします。

(議長)

皆さんこんにちは。

ここはかなり高くて羨ましいのですけど、今僕の方はネギの出荷を11月中頃から始めて、もう毎日鼻水垂らしながらネギを引いています。

ネギも値段がいいからですね、夜遅くまで少しでも出そうと思って頑張っているのですけど、例年にはない、やっぱり産地がつぶれていっているというか、高温対策という病気が激しいです。11月いっぱいは良い物が出ないようなことです。

鳥取の方は悪いような情報が入っていますけど。

由布市は産地として新しいもので、結構いいものが今どんどん、福岡市場や熊本、県外出荷しております。高収益作物ということで取り組んでいるのですけど、もっともっと由布市で、ネギを、生産者もふやしていきたいなと考えております。それとあと米の方ですね、異常ですね、農協が9000円ぐらいの値段をつけて、買い取りしていたのですけども、1万に上がり、熊本から来る業者が1万4000円で30キロで売ってくれんか。もう僕らがもうほとんど契約しているので、売る品物はなかったのですけど。もうそれだけ米生産者がもう、諦めているというか、今までがもう安くて経費がかかり過ぎちゃった。WCSとかそういうふうなみんな手をまわしてしまって、本当食料の方が、輸入米も1袋はさ、1万4000円。

いやもう考えられない値段だけど、輸入せんと間に合わないような状態です。

米の方もボチボチ1万。来年も結構一万は超すんじゃないかな。農家の人は頑張つて米を作つて出荷してもらいたい。本日、ただいまより本日の会議を始めます。お諮りします。

会議は本日1日間といたしたいと思いますが、これにご異議ございませんか。

(委員) 異議なし

(議長)

異議なしと認めます。

従つて、会議は本日1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。本日の会議の議事録署名委員。委員は議席番号3番、秋吉委員さんお願ひします。続きまして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8番。会議規則第14条により、举手をもつて採決したいと思いますが、ご異議ありませんか。

(委員) 異議なし

それではただいまより、会議規則第7条による議案の審議を行います。なお、農業委員会会議規則第12条により、議事参与制限を受ける委員の審査は退席することとなっておりますので、お願ひします。

日程第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
事務局お願いします。

日程第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 【事務局朗読説明】

(議長)

議案 1 号から 4 号につきましては報告ということでご了承いただきたいと思います。日程第 2、農地法第 3 条許可の取り消しの報告について事務局お願ひします。

日程第2 農地法第3条許可の取り消しの報告について 【事務局朗読説明】

(議長)

議案5号につきましては報告ということで了承いただきたいと思います。

日程第3、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、事務局お願いします。

日程第3 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 【事務局朗読説明】

(議長)

議案6号について説明を橋本委員お願いします。

(橋本委員)

6番について 11番の資料をご説明いたします。

渡人の方が甥の受人の方に土地を贈与するということで、住所が違うので、受人はほとんどやってないみたいなんんですけど。この後どうするのですかと確認したら、そのまま、説明があった、している人にそのまま耕作してもらうということで、そのあとまた弟様がおられたかな、もしできなくなったらまたその、身内の方が耕作していくということで、本人は耕作はできない。後々するのかもしれないんですけど、一応、贈与のために戻るんですがそのまま耕作は今の人にしてもらってもらうということでした。それで維持していくそうです。ご審議よろしくお願ひします。

(議長)

はい。質疑を受けたいと思います。ありませんか。

なければ承認される委員さんの挙手を求めます。

議案7号について説明を麻生委員お願いします。

(麻生委員)

場所はですね庄内町高岡、ちょうどですね、この210号線そこまで出て湯布院の方に行きますとすぐ、畳屋さんがあると思います。それから久大線の方見ていただくとですね、苺ハウスがあるんです。久大線のちょっと手前。その隣の土地なんです。ここは甲斐田地区っていうんですけど、甲斐田にもう五、六年は行っているのですが、その当時からもうすでに荒れていた土地なんです。

土地の持ち主は臼杵市になっていますが、もともとは橋爪の方で、だから、線路を隔てて反対側の別府側の方にですね、自宅はあるんですけど、今、施設のほうに入院をされ、入所されているという方で、ちょっとまた体調が悪くてですね、今なんか入院をされているというふうに伺っています。

この渡人は、妹さんが、実はこの土地はお姉さんから委託されているようになります。私もこの渡人に会ったこともないし、それから受人についても全然会ってもないんですが、それを仲介した不動産の方からですね私の方に、とにかく名前を変えってくれっていう形で来たんですけど。とりあえず不動産の土地についてはですね、私ももう前々から言ってあったので、荒れ地が受人が入ることで整理されて、きちんととした農地に戻っていくということであればいいんじゃないかなというふうに思っています。

受人はですね、現在、ちょっとこの向こうに柿原の中にですね、[REDACTED]という方がいらっしゃるんですが、その方が農業についての指導をされているようあります。この方が機械とかですね、そういうしたものについて、お世話を貸していく形で、当面はですね、この[REDACTED]に弟子入りして学びながらやっていくというふうに聞いています。詳しくは事務局の方で相談があったように思って聞いていますので、補足についてはですね、そちらの方から、お願いしたいと思います。とりあえずですね、あそこの荒れた土地が少しでも整理されて、元の水田に戻ればいいなという形で、署名はさしていただきました。審議の方よろしくお願ひいたします。

(議長)

はい、ありがとうございます。事務局何か説明あります。

(事務局)

(議長)

はい。ありがとうございます。質疑を受けたいと思います。なければ承認される委員さんの挙手を求めます。

拳手多数

挙手多数により承認します。

議案8号について説明を安部委員休みなんで、事務局お願いします。

(事務局)

まず場所ですが、公民館の周辺になります。譲受人の方はですね、申請地付近の空き家も購入されるようで、その空き家の購入の際にですね、農業に興味があつたためにですね、農地付随の空き家を探して購入されたといった経緯があつたようです。農業に関してはですね現在ほとんど経験がないようなんですけれども、地域の営農組合とかと、もうすでに話をしておられてですね、農機具を借りたりとか、米づくりの指導してもらったりとか、そういうた話をですね、すでにできておるのことだったので大丈夫かなと思っております。審議をお願いします。

(議長)

はい。質疑を求めたいと思います。ありませんか。

(麻生委員)

6ページの議案書番号5番の方が[REDACTED]さん。
ここにある渡人ですね、そもそも以下にある[REDACTED]さんは同一人物
ですか

(事務局)

はい。この2人同一人物になります。

こちら、6ページの方なんですけれども、令和6年3月28日付けで申請をいただいた許可その前の、ここで許可を出した段階ではですね、まだご自宅の方にいらっしゃったらしいんですけども。そのあと施設の方に入られて、住民票も施設の方に移しておるということで、住所の表記が変わってるということになります。

(議長)

多分施設に住民票を持ってっているんじゃないかなと思います。

はい。他何かありません。なければ、承認される方の挙手を求めます。

拳手多数

挙手多数により承認します。

議案9号について説明を江藤国子委員お願いします。

(江藤委員)

9番と10番一緒にいいですか。

渡人と受人は親子でして、時則さんが高齢のため農業がもうできなくなってきたので、子供たちに生前贈与したいってことで今回の申請となりました。

受人は日頃から農作業を手伝っているので、贈与された後も渡人の機械等を使って農業することになっていて、[REDACTED]はお姉さんになるんですけどお姉様の部分も、するっていうことだったので特に問題ないと思います。よろしくお願ひします。

(議長)

はい。お父さんができなくなつた子供さんが、兄弟で頑張るということになります。

質疑を受けたいと思います。ありませんか。9号10号一緒ですね。

なければ承認される委員さんの举手を求めます。

拳手多数

挙手多数により承認します。

議案 11 号について、また江藤委員お願いします。

(江藤委員)

11号について説明します。

場所は、南由布駅の近くのハウスなんですけど、前大葉を作つたハウスになります。現在は [REDACTED] がアスパラを作つてゐるんですけど、規模拡大のため売買して、今まで高い家賃を払つてゐましたが、買った方が安いってことになつたので、今回の申請になりました。現在も作つてゐるので特に問題ないと思います。以上です。

(議長)

はい。質疑を受けたいと思います。なければ承認される委員の挙手を求めます。

· · · · · 拳手多数 · · · · ·

挙手多数により承認します。

日程第4の農地法第4条の規定による許可申請について

日程第4 農地法第4条の規定による許可申請について

【事務局朗読説明】

(議長)

議案 12 号について、9 は安部委員さんが休みなので、事務局お願いします。

(事務局)

では議案の 12 号について説明します。

資料冊子の1ページから5ページまでが本件の資料になっております。

場所といたしましてはJRの鬼瀬駅の近く、九州電力の篠原発電所の隣接するような土地となっております。

今回 [REDACTED] 持ちの土地を駐車場にするというところで九州電力篠原発電所の改修工事が予定されておりましてそれに伴っての申請となっております。

今回、四条で申請人が法人というのはなかなかないんですけれども、九州電力がですね、登記簿見ると昭和の26年、かなりその戦後すぐぐらいのところにですね、土地を取得して、一応そのまま地目は田んぼのままとなっていたというところでございます。昔はちょっとどういう利用していたかまでは資料が残っていないんですけれども、現状としてはもう草が生えて荒れている土地のような形になっております。

今回、駐車場にするというところで改修工事に伴う駐車または今後は発電所に来た車が駐車するというところで転用して、駐車場にしたいという話でございます。

4ページの配置図の中に一部コンクリート舗装されている部分があるとなっておりますが、これについては付近への農地への侵入路をも兼ねておりますので、農道扱いというところで始末書案件には該当しないものと、判断しております。

必要性もありますし、面積も小さいので、またもうすでに九州電力が保有しているという状況からも、転用で問題ないかなというふうに思っております。よろしくお願いします。

(議長)

質疑を求めると思います。ありませんか。

(高田委員)

お聞きしたいのですけど。

■■■■■が法人として農地を持っていた。

その頃の法律からしたらありえないと思うのですがどうでしょう。

(事務局)

通常農地のまま保有するというのはありえないでの、おそらく事業用で取得をしたものが地目、田で残っているという形だと思います。

その当時、どういう目的で取得されたかまでは正直昔なので確認が取れなかつたところです。

■■■■■の方にも聞いたのですけど、書類がないのですけれども、昔隣接の土地、■■■■■の宅地があるのですけれども、いわゆる社宅のような、ものがあったということを聞いていますのでおそらくそれに付随するものとして、事業用地的な形で取得をされて、一旦その事業用地として使われたかどうかもちょっと記録がないんです。そういう経緯で取得をされて、地目上は農地で残っていったような形かなと思っています。

(議長)

はい。他ありませんか。なければ、承認される委員の挙手を求めます。

・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・

挙手多数により承認します。

議案13号について一番、県委員さんお願いします。

(県委員)

はい。県です。

資料の6ページから14ページまであるんで、資料を見てください。

そこに始末書がありますけど。お父さんが元気なときに、今はもう亡くなってるんですけども、特にこの土地を無断で少し赤線が入ってるとこだけを農地に宅地に道に利用してる形です。

申請人も今度相続して、これがわかつたので今回の申請に至ったそうです。

始末書の通りでございますので、よく読んでください。

(事務局)

すいません。事務局からちょっと1点、補足を行って、資料の8ページなんですけれども。字図がついているんですが、そこですね今回申請地に囲まれてる形になっている。2643の16と17、地目田んぼになってるんですけども、ここはすでに昔許可をとって、今は貸家の敷地ということで宅地になってます。

地目変更が行われていなかったということで、現在地目変更が行われている途中ですが申請段階では田んぼのままで一応田んぼと表記がありますが、宅地に変わっておりますので、その他ここを転用するときに、おそらく分筆してやったんですけどもその時、今、今回の申請地のような形で、すごく細い土地を残したので今こういうことになっているというような、経緯での申請になってます。すみません補足です。お願いします。

(議長)

はい。質疑はありませんか。なければ承認される委員の挙手を求めます。

拳手多数

(議長)

挙手多数により承認します。

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9件事務局
お願ひします。

日程第5 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 【事務局朗読説明】

(議長)

議案 14 号について説明を事務局お願いします。

(事務局)

14号について説明をします。

これについては先月の10月総会で審議されましたが、1回保留となった案件でございます。

農業委員さんについては前回見ておられるかと思いますが、今回けんちく屋が資材置き場にするという申請でございますが、以前建築資材置き場に転用した後に宅地にしたりする案件があったので、ちょっと今回本当にするのか必要性があるのかという辺りを問われまして、前回保留という形になりました。

そこら辺をですね申請者の方にちょっと伝えまして、庄内の役場の付近で建築家が以前所有していた大龍の森林組合の上の土地、また役場の、役場から阿蘇野の方にちょっと行った柿原のところの資材置き場があったんですけども、その経緯について資料を求めて出していただいたのが25ページの方になっております。

申請者の方から聞き取った内容でちょっと説明をさせていただきますと、最初2017年の頃ですね、大龍の土地、森林組合の上のところの土地ですけれども、あそこをもともと雑種地であった土地を住宅分譲用地として購入をしたと。

当面分譲地として実行されるまでの間資材置き場として使用をする していたとい

うところでございます。

そこで大龍分譲地、そこの分譲地の計画また関係機関との協議を始めました。その中で、2018年5月、柿原の土地、前回の指摘があった役場のそばのひばり保育園の土地ですね、農地転用を大龍の土地分譲地をするときの資材置き場の移転を大龍で資材置き場として使っていた部分を移転するための資材置き場として購入したと。

その年に柿原の土地の農地転用許可を行って受けて資材置き場にしましたと。

2019年の3月に大龍分譲地で12区画で設計を完成させたんすけれども。

あそこが国道から庄内中学校の方に降りていく道があるんすけれども、そこの拡張工事があるということで当初計画を進めていたんすが、なかなか市道の拡張工事が進まなかつた。

というところで、作る計画は立ったんすけれども、当然道路工事がなかなか進まず、上水道配水関係、そこら辺使う関係ですね、道路ができないとなかなか実行できないというところで、そこら辺の分譲工事の実施ができなかつたという経緯があつたと伺つております。

その後、ちょっと経ちまして2021年6月ごろにですね、分譲用地として確保していた土地すけれどもなかなか実行ができないような状況では、塩漬けのような形になつてたので、大龍の分譲地計画を諦めて柿原の資材置き場を分譲地にすることを決定し、それで今の柿原の土地に6区画分譲を行つて宅地として販売をしたという経緯を聞いております。

そこについては24年11月に一応完売になつたというふうに聞いております。

2022年5月に大龍の土地を賃貸物件として、一応賃貸を開始し、今由布旅行とか、名前忘れたんですけどカフェが入つてるようなところですね、一応貸し物件として今扱つてることで聞いております。

次ですね、2024年の3月にけんちく屋が今光吉ぐらいですね、大分市の曲がりに事務所があるんすが、それを縮小して移転するというところで事業の決定があり、現在大分市の事務所のところに置いてある資材、またプレハブ倉庫の移転を検討に至り、一番下段ですね24年10月に、あそこの内河野の土地が売りに出たということで、交渉を行い契約に至り、申請に至つたということで、一応説明がありました。なので、けんちく屋としては、柿原の土地を最初から分譲地にするつもりはなく、いろいろな、兼ね合いから、ああいう形にはなつてます。

今回の土地については、光吉のけんちく屋の店舗を移転する関係で、資材置き場として必要であるので転用を行つたというふうに、説明を聞いております。

そのあとの写真については向こうが今これぐらい資材置いてるんですけどつけてきていただいたところが29ページまでですね、資料として入つてます。というところで、1度ご審議をいただければと思います。

(議長)

はい。資材置き場以前の2ヶ所、今回の3ヶ所、いずれ今まで資材を置いてるのを見たことありません。

それで口頭でこんな文章で出すと変わつたんで、事務所、倉庫の移転先を、店頭に至る。ということでなら書くのは簡単です。

私は、これもう決定的な文書で、移転しますと。

いうような文章であれば、いいかなと思うんですけど。
どうしてもね田んぼを買いあさって宅地に雑種地にして宅地にすぐ変える。
ちょっとおかしいんじやないか。
決定的な辞めさせることはできないそうなんんですけど。
やっぱりそれ以上は責任持つてやっていただきたいと思いますけど。
他、質疑お願いします。

(高田委員)

25ページの、2021年6月に、柿原の資材置き場を分譲することを決定したと書いてあるんですが、ここで本来農業委員会に、計画変更なりせんでもいいですか。
そもそもこの資材置き場で雑種地か何か変わったから関係ないっていうことないですか。

(事務局)

正直言ってそこの必要性はないです。
資材置き場にした時点で農地転用行為が完了しますので、そのあとの利用形態についてうちは規制をかけることはできないです。
あまりにも例えば1ヶ月後半年後に変わってるようであれば、それでも規制というか罰則は難しいんですが言うことはあるかもしれませんけれども、2018年に転用して2021年という中で、3年ぐらい経って計画が変わっていくっていうことは正直民間の話ではよくあることではないかなというふうに思います。

(議長)

2024年3月、大分市の曲事務所。
移転を検討にいたる。
これ決定するなら文言入れてもらえないんでしょう。

(事務局)

移転、曲の事務所を移転して縮小することを決定したので移転先を探すっちゅう意味なのでは。やっぱり上の段が移転することを決定したと思います。会長が言うのはそういうことじゃないんですか。

(議長)

決定ならいい。

(事務局)

2024年3月の行で事務所を移転して縮小することを決定って書かれているので、会長が言わされたそういうことで。その移転先を探すっちゅう意味合いで下段の行があると思うんですけど、説明では移転先及び、その事業が資材の置き場として、今回の土地を選定したということで聞いてますけれど。

(議長)

だけど今まで場所、私どもの敷地内を置いている状態を見たことないので。
本当に、資材が必要で、置くのかどうかもわからない。
はい。他に何か質疑ありませんか。なければ承認される委員さんの挙手を求めます。
(委員) 挙手なし

(事務局)
ちょっと待ってもらっていいですか。
ける要件はほとんどないんですよ。
正直言うとですね、農地転用の要件、ける要件ではないので、疑問点があるなら今
言っていただければと。

(議長)
多分、質疑どういうことでもいいんですけど。
不信感もっている方がいれば、一言お願いします。
ありませんか。やっぱり僕は不信感を持っている。同じ。ちょっとみんな皆さん考
えているのかなあと思うんですけど。

(事務局)
正直本当にやるんかちゅうことと、その宅地とかにすぐするんやねんかちゅうの危
惧されちゃうと思うんですけど、一応ちゃんとりますかっていうところについては、農地転用の添付書類の中で誓約書を求めるようにします。許可が出たら速
かに実行してそのあとは目的通りに使えますって一応誓約書を求めてます。
言わせれば書くだけなんでしょうけど、そう思うんですけど。
おそらく書くだけでは決まりませんけど一応そういうふうには釘を刺しますし、
今回はですね配置図が、17ページにありますけれども、資材置き場とユニットハウスも一応持ってくるという計画になっています。
ユニットハウスなんで一応構造物が置かれるんですね。
ただ砂利敷いただけの乗っからとはまたちょっと1歩進んだ形になるので、一応そ
こに経費もかけるわけですから、すぐに変な話すぐに違うことするつもりだったら
全部砂利敷きだけですだけの話。そこはいわゆる建築物構造物が置かれるというと
ころは、今後利用していくようなことに繋がるんじゃないかなというふうには思つ
ております。

(秋吉委員)
いやこちらの資料、会長が一緒にいろいろ説明をして、地元の会長庄内の地元の会
長が状況を見た時に、ものすごく不審に思ったように思われるんですよ。
だから私たちもやっぱりそうだなという感じがあるんで、現地にはそういう、そ
ういうことをしてねーとかいうようなことを、そこが一番、何かこう気になる

(議長)
17ページなんか真ん中に栓が入っているのは

(事務局)

今田んぼが2枚、2段に分かれてるので、あんまり高くないですけど段がついてるところになります。なんで、今矢印が書かれてる両端のとこです。段の両端ぐらいに行き来できるようなスロープを作つて上の段下の段っていうのはある程度維持してやるという形でてます。

(議長)

本人呼んで皆さん前に説明させるのは

(事務局)

僕の記憶では農業委員会でそれした記憶はないですね、過去の資料の中でもですね。

(高田委員)

いや、何回かありました。業者を呼んだりして。

何で否決するかっていうのを。農地法の何条に引っかかるからとか、具体的に説明をしないと。

いけないのじやないかと心配がある。なければ認めざるを得ない。

地元の方への信用性がないっていう言い方はちょっと

(事務局)

信用がないって言うのは難しいんですけど、転用の許可要件の中に、転用を行うために必要な資力及び信用があると認められないこと。認められることっていうのは一応あるはあります。

ただし、ここでの信用っていうのはなかなか難しいところで、資力っていうのは当然資金力があるかどうかで今回は問題ないと思う。

信用を一応例示としては過去に特別な理由もないのに計画通りに転用行為を行っていない場合には、新たに行う、確実性が低いとみなすことができるっていうあります。

ただし、前回においては、一旦資材置き場への転用行為も行ってますし、多少なり資材置き場としての利用もですね、もちろん行ってたところなので、そのいわゆる信用がない、それをもって信用がないとみなすのは難しいというふうに思ってます。事務局としては、けるような要件的にはかなり厳しいかなあと感じてるところです。

(議長)

推進委員の皆さん、何か。どうですか。

(望月委員)

推進委員でも発言はしても、良いですか。

推進委員の望月です。今まで聞いただけで、よくこういう仕組みがわからないですが、この25ページの、文面を見る限り、先ほど2024年3月、縮小できてと言ってもおそらくこの事務所はもう一応だめという、案件でしょ。

これは、そのあとの、一の番この案件で、会長さんがちょっとそういう、今までの実態見たことないという気持ちをもっているようではあります、なお、本人がけんちく屋さんにも確認。対応した上で、また、そういう決定がいいんじゃないかなと感じます。

(事務局)

保留するっちゅうのはちょっと感覚的にはだいぶ厳しいので、よく伝えるというか、許可書交付の際によく言うっていうのは当然事務局としてはさしてもらいますし、そういう前の柿原の土地でそういう意見が出たよっていうのも伝えておるので、まだまたいろいろ言われないように今度は良くしてくださいねっちゅうのは言おうと思つてます。

正直法的にはもう落とす要素がないですね。

(議長)

当方の移転先を検討じゃなくて決定、決定ということで、本人に指示してもらいたい自分のためでぶつ壊して売ろうとしても売れるだろうし

(事務局)

移転するっていう倉庫、資材置き場の。

資材の移転先を検討して売地が見つかったんでここにして申請に至ったという流れで決定してる。事務所は決まりではないけど将来的にここに移そうかという話は聞いてます。

ただ今回の申請の中には含まれている

(議長)

あやふやが気に入らない。

将来、見た時にはもうまた事情が変わっているかもしれません。それで今まで2ヶ所やつてきている。同じことを何回もせんでいいんじゃないのかな。

(事務局)

民間、民間の経営のことは僕も言いたくないんですけど、今口で聞いた内容としてはね、隣の字図でいうところの16ページの字図の1389。

今回の申請地の右隣の人からも一回かったっちゅうことでうちも買ってくれって相談受けちゃうっちゅうのを聞いてます。

なんで、ここを資材置き場にして終わった後に、そこを買ってから進入路と店舗をそこに建てて、具体的に使おうかなっていうようなビジョンは聞いてます。

これ民間の経営に関する事なんで本当ここだけの話してもらいたいんですけど。

なんで、一応ですね将来的には持ってくるというような話では聞いております。

ただ当然それを条件づけることはできないので、今はそれでご判断いただきたいところですけれども。

正直地主が売りたくて仕方ねえちゅう事ですね、

近くに太陽光ができたんで、もう大分前から今回の土地売り切りの看板を立ててましたけど、まあね、もう地権者が売りたいっていうのが最近の流れですけども。

(議長)

最後。もう、これ最後にします。

(事務局)

議長が飛ばしてするっちゅうことによければ、後に回します。

(議長)

いいですか、後回し。

議案 15 号について、大野委員お願ひいたします。

(大野委員)

場所は挾間町来鉢になります。

林の中のうっそうとしたところなんですが、ここは申請地。

駐車場にするという申請であります。

横に小さい住宅があるんですが、そこを住まいにしてその横に、駐車場にするということの説明がありましたんで、審議方よろしくお願ひします。昼間でも暗いようなところであります。

(議長)

はい。質疑を求めることがあります。質疑ありませんか。

なければ承認される委員の挙手を求めます。

• • • • • • • • 拳手多数 • • • • • • • •

(議長)

はい。拳手多数により承認します。

議案 16 号、17 号、縣委員お願いします。

(縣委員)

ご説明します。先ほど13号で説明しました37ページをご覧ください。

さっきの土地の左側の土地なんんですけど。

現場を見たときにもう今は田んぼ作ってません。畠。もう草が生えてたところですけども。土地を買う人がその上の [REDACTED] っていうとこなんんですけどそこにも旅館をしようんですね。どうしてもやっぱ駐車場がないっちゅうことで、小塩さんと話が出たそなんんですけど。よろしくお願ひします。

(議長)

はい。どっちとも駐車場用地。

(事務局)

事務局から補足します。

16、17 ほぼ一体の案件なんですけれども、16 は駐車場用地。旅館の駐車場用地です。配置図 43 ページ。は 17 の配置図がついてるんですけれども、この部分温泉管理用地というふうになってまして、隣の [REDACTED] が持つてる貸家の温泉配管とかが地下にありまして、温泉タンクとちょうどあると思いますけれども、今後ですね、温泉の管理とかする際に、ここの土地の持ち分を持っておきたいというところで、この部分だけ [REDACTED] さんと [REDACTED] の 2 分の 1 共有にしたいということで今回申請が分かれてるような形になります。

二二も、配置図で進入路というふうに矢印があると思いますが、実質、駐車場と一緒に

体というか、通路のような形で使われることになると思いますけれども。実際は雑種地ということで、あの地続きというような形になるんですね。そういう経緯で今回申請は受けているということで補足をしておきます。

(議長)

質疑を受けたいと思います。ありませんか。

(江藤委員)

議案のその他のところに、2分の1とか書いてくれると分かりやすいと思います。

(事務局)

わかりました。すいません。

(議長)

いいですか。はい。他、質疑ありませんか。

なければ承認される委員の举手を求めます。

• • • • • • • • 拳手多数 • • • • • • • •

はい。挙手多数により承認します。

議案 18 号から 21 号については、高田委員の会議規則第 12 条の議事参与制限により退席となります。

議案 18 号について、江藤委員さんお願いします。

(江藤委員)

18号について説明させていただきます。

資料は44ページからになります。

場所は湯布院の荒木公民館から北に200メートル行ったところの土地になります。

この土地は渡人が、始末書が49ページについてるんですけど、今の持ち主は渡人さんが前の所有者さんから、どうしてもお父さんが病気になって余命3ヶ月でお葬式代がないので、どうしても買って欲しいと言われて買った土地になってます。

今まで作付していたので2作ほど行ったんですが、自分ところに大きなライスセンターされてるんで自分ところの機械では大きすぎて作業がやりづらく、2作ほど作ったんですが、ちょっと使いにくいなと思っていたところ、そのライスセンターで働いてる方から自分の庭が狭いので少し譲って欲しいっていうことで、今回これが出てきました。始末書等もついてるんで仕方ないのかなと思います。以上です。

(議長)

質疑を求めることがあります。ありませんか。

承認される委員の挙手を求めます。

· · · · · · · · · 拳手多数 · · · · · · · · ·

挙手多数により承認します。

議案 20 号についてまた江藤委員さんお願いします。

(江藤委員)

19号説明させていただきます。

資料は50ページからなるんですけど、先ほどの18番の隣の田んぼになります。

ここも始末書が 56 ページについてるんですけど、先ほどの土地の資料 48 ページの写真にある工事をしているときにぬかるんで入りにくかったので、砂利を敷いたりして道路を作って工事したんですけど、それを見ていた隣の旅館の [REDACTED] さんが、自分のところの旅館に 7 名ほど従業員さん働いているんですけど、その人たちの駐車場が不足していることと、あとシーツとかカバーとの改修をするリネンサービスの車が中で回転とかできないことから、渡人にぜひ売って欲しいという話をしに行ったところ、まとまったそうなので、今回転用することにしたいそうです。始末書が 56 ページについているので、ご覧ください。以上です。

(議長)

はい。質疑を受けたいと思います。19号質疑ありませんか。

なければ承認される委員さんの挙手を求めます。

· · · · · 拳手多数 · · · · ·

举手多数により承認します。

議案 20 号について江藤委員お願いします。

(江藤委員)

20号なんんですけど、今度は資料の57ページからになります。

場所はさっきの2つの土地の隣になるんですけれども、この■さんが作っている田んぼに入っていく道がちょっと狭くて、雨が降った日とかは入りづらいので進入路として少し譲って欲しいと渡人に話があったので、今回まとめて転用したいっていう申請が上がってきました。以上です

(議長)

はい。質疑を受けたいと思います。ありませんか。

なければ承認される委員の举手を求めます。

· · · · · · · · · · 拳手多数 · · · · · · · · · ·

(議長)

举手多数により承認します。

議案 21 号について江藤委員の方お願ひします。

(江藤委員)

資料は 61 ページからになります。

場所は湯布院町川北のつるみの家っていう保養所があったところの近くになります。譲受人はもともと湯布院町出身で今東京の方に住まわれているんですけど、隣にある████████さんの親戚に当たるところで、今後は湯布院のそこに家を建てて、リタイヤ後は奥さんとゆっくり暮らしたいっていうことだったので、今回申請が上がってきました。

現地なんんですけど、端っこのはうに防火水槽の工事をしていったときに、細かい砂

利とかが入ってて、あまりちょっと作付ができてなかつたっていうことで、始末書もついてます。以上です。

(議長)

はい。質疑を受けたいと思います。質疑ありませんか。

なければ承認される委員の挙手を求めます。

• • • • • • • • 拳手多数 • • • • • • • •

挙手多数により承認します。

議案 22 号について説明を事務局お願ひします。

(事務局)

議案の 22 号について説明をします。

場所はですね、医大から朴木別府方面に向かう、県道沿いに挾間町赤野にですね、

施設がありますけれども、その施設の東側になります。

もう宅地がかなり並んでいるようなエリアになりますが、そこで今回一般住宅の建築ということで申請が出ております。

これについてなんですかけれども、資料の71ページに配置図を付けてますが、本日1枚ペラで差し替えの配置図をお配りをしております。

ここについてはちょっとありますですね。

もともとの冊子の方の配置図では、道路から奥の方がかなり斜面の面積が広いということで書かれていたんですけども、現地確認に行った際にですね、斜面、の部分が明らかに平場が広かったんですね、これ図面と違わないですかというところで、再度確認して図面を書き直してもらったのが、1枚でお配りしているカラー刷りの方の配置図です。

こうなったときに、ちょっとですね奥の方がかなり未利用地が増えてる形になります。

ちょっと事務局としては、かなり面積が広すぎるんじゃないかなというふうに思つております、今回合わせて面積が750ぐらいあるんですけれども、一般住宅でいうと大体500平米という目安って一般に申請者の方にお伝えしている中で、もう特に奥の327-5という土地は、ほぼほぼ使わないような形になってるんですね。

このまま転用するのはちょっと難しいんじゃないかなというふうには考えております。

申請者の方には伝えたんですけれども、ちょっと訂正修正図面が来たのが今週の頭ぐらいだったもうちょっと1回これで総会にかけてもらえませんかという形で今回上げておりますので、そこら辺、面積が適正かどうかという部分でちょっとご審議をいただければと考えています。

お願いします。

(議長)

宅地の裏の赤線で線を引いたときに、宅地の部分が面積どのぐらいになる。

(事務局)

手前の土地が 358 平米なんで、手前側で 400 平米ぐらいですか。

350から400ぐらいの土地になるかな。宅地までの面積でいただき、そっから裏が

残り 300 とかぐらいですかね。

(議長)

ちょっと面積が 500 平米が限度ということで、これ全部 750 となると、2 件分ぐらいあるんだよ。

これ分筆をしないとちょっとまずいんじゃないかな。

327-5 を畠にするか。宅地から外したほうがいいんじゃないかなと思うんですけどどう分筆すればどうでしょうか。

(議長)

保留で分筆してもらっての方が

(事務局)

事務局案としては会長が仰られるように、

327-5 をちょっと分筆して、手前の土地と奥の土地みたいな形に分けて、奥側はもう農地で。所有権移転されたらどうかなっていうふうに伝えようかなと思っています。

昔に比べたら、小規模な直しで所有ができるようになったんで、家の裏の畠みたいな形で一体的に所有権移転ができる形にはなっているんです。

それでどうかなと。分筆の手間と費用がかかるんでそれを相手方がどう判断するかですけど。でも、そういう形が一番いいのではないかなというふうに考えていますので、保留になれば、そういう形で 1 回伝えてみようかなと。

(議長)

そういうことで皆さんいいですか。

保留分筆ということで。保留で分筆してもらって申請を出してもらうっていう。

宅地から農地として残すということで。いいですね。

日程第 6 号非農地証明について、事務局お願いします。

日程第 6 非農地証明について

【事務局朗読説明】

(議長)

質疑を受けたいと思います。ありませんか。

なければ採決をいたします。

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、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 ・ ・ ・ ・ ・

挙手多数により、非農地証明を決定します。

日程 7 農用地利用集積計画貸借権設定について 2 件。事務局お願いします。

日程第 7 農用地利用集積計画貸借権設定について

【事務局朗読説明】

(議長)

議案24号については継続の枠組みです。質疑を受けたいと思います。なければ承認さされる委員の挙手を求めます。

· · · · · · · · · · 拳手多數 · · · · · · · · · ·

挙手多数により承認します。

25号については、県委員。会議規則第12条の議事参与制度により退席となります。議案25号については新規の案件で質疑を受けます。

なければ承認される委員の挙手を求めます。

拳手多数

挙手多数により承認します。

農地利用集積等促進計画について。事務局お願ひいたします。

日程第8 農地利用集積等促進計画について 【事務局朗説説明】

(議長)

議案 26 号について質疑を受けたいと思います。ありませんか。なければ承認される委員さんの挙手を求めます。

(委員) 挙手多数

(議長)

挙手多数により承認します。

27号、28号は同時進行したいと思います。

質疑を受けたいと思います。

ありませんか。

なければ、承認される委員さんの挙手を求めます。

(委員) 举手多数

(議長)

議案27、28号、承認します。

では14号に戻りたいと思います。何か、方法があれば、お願ひします。

前回保留になった説明をもう1回説明してもらってよいですか

(事務局)

すいません前回保留になった。話なんですけれども、[REDACTED]から資材置き場にしたいということで申請が出たんですけども、何名かの委員さんから、何年か前にですね、庄内でいうとそこの柿原の土地、ひばり保育園の道を挟んだ反対側ぐらいのところで、以前[REDACTED]が資材置き場として許可をとったんですけど、先ほど資料にもあったように、3年後ぐらいにもう宅地に分譲して売ってしまったっていうのがあって、大龍の土地は[REDACTED]が持っているじゃないか、土地があるの

に、何でここにまた資材置き場が要るんかというところから、要は土地を買いあさってまた宅地にして売るんじゃないかっていうような意見がありまして、信用が信用に疑問があるというところで話があり、その土地の経緯とかを聞いてみましょうということで保留にしたということが先月の話で、そういうことを伝えて、出てきた資料が今回ついてる資料ということですね。

(二宮委員)

じゃあ柿原の資材置き場から宅地にしたっちゅうのは、別にそれ違反じゃないんですよ。

流れに沿って転用をかけてる。いわゆる農地から変えた。資材置き場にその時点でもう一本道を入れとったのになんか不信感があつたり、もともとの目的は、はつきりするために農地を雑種地に転用した。

(事務局)

農地法上ですね、はつきり言って問題点はないです。

農地法としては、資材置き場にすると言って許可を取って資材置き場になった時点で転用工事が完了しますので、先ほど言ったようにそのあと違うものになつたとしても、いわゆる罰則というか、そういうたのめはないと思っていただいていいです。ただし、農地転用の基本的な考え方としては、必要があるから転用するっていうのが原則なので、当然その時点で次の目標があるようなものは望ましくはないので、会長が言われる意味もわかります。ただその時にやっぱりどこまで何年間使うかとかまで縛るのは原則難しいので、こういう話になるんですけども、実際今回のけんちく屋以外でもですね、資材置き場とか駐車場にした後に違うものにするっていうのは、過去、割と例がありました。

農地だとそのまま売買できないから一旦つぶした上で違うものに束ねてるみたいな話はよくある話、それは全国的によくある話です。

なので、各全国の当然国もですし、うちで言っても、そういうたところに目を光らせる意味で、ここ何年か前から転用の資料の中に、先ほど言った誓約書ですね、ちゃんと使えますよという約束書きを入れさせたりとか、最近の国の動きでいうと、駐車場とか資材置き場であれば、3年間はそのまま使ってますかっていう経過報告を求めたりとかっていうことが増えました。

なんで、そういう建物を建てない転用あおぞら転用っちゅうますけど、砂利とかパート敷いて農地からつぶした上で違うことに使うっていうものは、全国的に目は光からされてはいます。

そういうたところで今回そういう指摘が入ってるんですけども。

(二宮委員)

申請とかそういう順序を追った中では別に間違ひなく、スムーズにそれ通りにきてる。ただ、会長が心配するのもわかる心配しだしたら、きりが無いし、さつきも話したように、青空ぐらいそういうもので、結局何をすればあくまでもその事業所の進める中で、何かその手順を間違っちゃったり、ぐちゃぐちゃにしたりするものもある。

(事務局)

そういったところは正直ないですね、

(議長)

資材置き場として許可を下ろして、資材を置いていますか？

その確認はしていますか

(事務局)

完了報告は出てるんですけど、置いたときの写真だったかどうかはちょっと今覚えてないです。

どうかな。多少なり置いとったような、全面的には置いてなかったかもしれないけど、全く置いてないっちゃうことはなかったかなっていう気がするんですけど、何かしらおいてました。

(議長)

ちょっとした事例でも同じような事例があったと。

現地確認をして資材をちゃんと置いているかの確認をするところまでが、事務ではないのですか。すいません。

(事務局)

前はですねそれがなかったんですけど、今年から国の指導ですね、資材置き場とかのときは3年間、半年に1回利用実態を報告させるようになります。

やけん半年ごとに写真と、目的通り使ってるかっていう報告書の提出が今回で言うと、今回その資材置き場とか駐車場いくつかありますけど、そんなの全部ですね、指導する、義務づけて、指導することになります。今後使われるかっちゃうのは、そこでチェックが入ります。

(二宮委員)

今までに資材置き場ちゅうやつで申請がかかったやつも当然そのチェック、ここだけじゃなくて、他にもしているのですか

(事務局)

今年になって許可下ろした分はそれを渡します。

だけど今年も何件か駐車場としてや資材置き場だったと思うんですけど、話をします。

去年まではそれがなかったんで、申請前に聞き取りとか、要はその資材置き場をする必要がある人なのかどうか、そういう資材置く必要がない業種の人が資材置き場って言ったら、なんであんたいるかいってのは当然聞いてましたし、そういったところは詰めてましたけど。そういう意味ではけんちく屋っていうのは建築資材がありますので、必要性の話は他、十分説明がつく人では、3年間は義務づけられますので、それはそういうなんちゅうかな、制度じゃないけど、そういうのはあります。

(秋吉委員)

例えば、要はさっきの会長が 2020 年 3 月検討って書いているけどこの数の説明つていうか、理解だけすればいいんだけど。

2024 年 3 月、事務所移転して縮小することに特定ということで決まったと思うんだけどそれに対して、どこにあれするか。

そうした検討したっていう文言。それから 10 月、7 ヶ月でたった後に今回申請してるところが見つかったからってことで申請されたんじゃないかなと思うんですけどだからこの検討でも別に問題ないんだよね。

そういうここをする、今回申請するところを検討するんではなくて、縮小することに対して検討して決定したことに対して、それから先までのこと 10 月には今回申請書、場所が見つかった。

(議長)

3 年立ってなんで転用したのかとか責任は問えないのですか

(事務局)

もうそれははっきり書いてあるんですけど、もうそれは前から言うことはできない。

(秋吉委員)

会長が内容を心配しているんだけど、一応この案件からしたら、そんなにおかしくはなのかなと

(高田委員)

ハウスメーカーさんであって、宅建業の許可を取ってる。確認していますか？

(事務局)

今回の申請の中では関係がないので、聞いてないんです

(高田委員)

もしかしたら持ってなかつたら宅建業違反。宅地分譲したこと自体が宅建業法違反になりますね。

(事務局)

普通にもってるものやと私は思ってたんですけど、確認は取ってないです。

今回の申請では必要にならない。

住宅販売をしてるんで。

(高田委員)

ハウスメーカーであれば家を建てるることはできます。けんちく屋は分からぬけど

(事務局)

実際、柿原がああいう分譲地みたいな形で販売をしてるんですね、土地販売をしてるので、持ってるもんだと思ってました。

あれやったらその最後確認、許可書とか出すときに確認だけしてもいいです。

事務局が宅建の許可を持っているか、そこを確認した上で出すっていうことを承諾していただけるならそれで、言葉としてはそれでもいいと思いますけど、許可証の中に盛り込むのは無理でしょう。そこは事務局のもとで、最後発行するときには確認をします。

一応したけど、話としては、光吉の支店はちょっと移転をしようと。

ここに移転するのに、そこにある資材とかを移す先として一旦ここが決まったっていうところです。立ち話の中では、もう支店を移転する先として、当然地元ですし、庄内の方なんで、庄内がいいねって言うのは聞いてますし、先ほどちょっと言ったように、隣の土地とかに将来的には行きたいなっていうのは聞いてます。

ただ今回の計画の中にはそこは立ってないから、いわゆる事務所みたいな建物は図面に載ってないんですけど話的には聞いてはいるところではあります。

(議長)

ということで承認される委員の挙手を求めたいと思います。

· · · · · · · · · · · · · 拳手多数 · · · · · · · · · · ·

大変お疲れ様でした。

事務局の方から何点かお知らせがございますので、お待ちください。