

## 第 1 1 回筑後市農業委員会総会議事録

日 時 令和 3 年 5 月 7 日 午後 1 時 30 分～午後 3 時 03 分

場 所 中央公民館 視聴覚室

出欠者 出席者 15 名 欠席者 0 名

議 事 1. 開 会

2. 議事録署名人の指名

3. 付議事案

報告 第 1 号 農地法第 1 8 条の規定による合意解約について

報告 第 2 号 農業経営基盤強化促進法の農用地利用集積計画の利用権  
解約について

議案 第 1 号 農業経営基盤強化促進法の農用地利用集積計画の所有権  
移転について

議案 第 2 号 農業経営基盤強化促進法の農用地利用集積計画の利用権  
設定及び農地中間管理事業に係る農用地利用配分計画に  
ついて

議案 第 3 号 農業経営基盤強化促進法の農用地利用集積計画の利用権  
設定について

議案 第 4 号 農業経営基盤強化促進法の農用地利用集積計画の利用権  
移転について

議案 第 5 号 農地法第 3 条の規定による許可申請について

議案 第 6 号 農地法第 4 条の規定による許可申請について

議案 第 7 号 農地法第 5 条の規定による転用計画変更について

議案 第 8 号 農地法第 5 条の規定による許可申請について

4. 閉 会 協議（報告）事項

## 出席委員（15名）

1番	吉田 孝行	2番	中村 伸秀
3番	（欠番）	4番	岡本 義照
5番	近藤 茂	6番	井寺 知江子
7番	成清 輝美	8番	角 豊明
9番	中村 浩章	10番	北原 良輝
11番	城戸 慎吾	12番	溝口 弘之
13番	城戸 孝行	14番	富安 春二
15番	古賀 重満	16番	坂本 好教

## 本会議に欠席した農業委員（0名）

## 会議に出席した事務局職員

事務局長 田 中 幸 裕  
課長補佐兼担当係長 中 村 敏 和

午後1時30分 開会

### ○事務局

間もなく、会議がはじまりますので、携帯電話をお持ちの方は、マナーモードにさせていただきますようによろしくお願いいたします。

### ○議 長

皆さんこんにちは。大変お忙しい中に出席いただきましてありがとうございます。只今から、第11回農業委員会総会を始めさせていただきます。コロナがなかなか収まりそうにないですけど、出来れば短時間で終わればと思います。本日は、報告事項が2件、議案が8件でございます。慎重なご審議と、円滑な会議の進行にご協力をお願い致します。先ほども言いましたように、議案が多くございますが「新型コロナウイルス感染症」の対策として、出来るだけ短時間での総会となりますよう、事務局からの説明は簡潔にお願いします。また、発言される委員さんは、議長の許可を得てから、議案の審議に必要なものを、簡潔にお願いします。なお、議案の審議に影響のないご質問につきましては、最後の協議事項の際にお願いを致します。次に、議事録

署名人の指名を行います。本日の委員会の議事録署名人には、7番の成清輝美委員、9番の中村浩章委員をお願いいたします。

それでは、報告事項にはいります。報告第1号及び第2号について、事務局の説明をお願いします。

#### ○事務局

本日お配りしております資料の中に総会議案に2ページ差し替えの分を入れさせていただきます。申し訳ありませんが確認の方をお願いいたします。また議案の説明の際に内容、ご説明させていただきますけどよろしくをお願いいたします。それでは報告事項の説明をさせていただきますが、会議時間の短縮のために少々簡潔に説明させていただきます。議案書の1ページをお願いいたします。

---

#### 報告第1号 農地法18条の規定による合意解約について

でございます。

---

第1項、徳久及び前津の2筆合計で4,222㎡でございますが、令和2年4月の総会で(株)\_\_\_\_\_さんが農地法3条により農地を賃貸借し、マツキノコを栽培される計画をなされておりました、しかしながら今回、筑後市における事業を断念、撤退ということで解約が出されたものでございます。なお、本件は借り人が農地所有適格法人ではないことから、解除条件付き貸借契約を結んでおられましたけれども、原状回復義務要件、地域の役割分担要件、常時従事要件などの要件も満たすことが出来ないことから、耕作されない場合は解約が適当というふうに判断しているところでございます。続きまして、2ページをお願いします。

---

#### 報告第2号 農業経営基盤強化促進法の農用地利用集積の利用権解約について

でございます。

---

第1項は、新規就農者へ貸し付けされるためでございます。議案第3号の第18号で利用権設定を提出されておる案件でございます。第2項につきましては自作されるための解約となっております。また、3ページをお願いいたします。3ページの第3項でございますけれども、議案第8号の第4項の転用で申請をされている案件でござ

ございます。以降につきましてはご参照をお願い致します。

報告の説明は以上でございます。

#### ○議 長

ありがとうございました。これで報告事項を終わります。

次に、議案第1号を提案いたします。事務局は、1項、2項を続けて説明をお願いします。

#### ○事務局

それでは4ページをお願いいたします。

---

### 議案第1号 農業経営基盤強化促進法の農用地利用集積計画の所有権移転について でございます。

---

第1項は、令和3年3月の総会で承認され、農業振興推進機構へ所有権移転されたもので、売買価格は\_\_\_万円とされております。第2項は機構を通さずに直接の所有権移転をされるもので売買価格は総額\_\_\_万\_\_\_円とされております。第1項、第2項ともに令和3年3月にあっせん候補者へ登録された方への所有権移転でございます。説明は以上でございます。

#### ○議 長

説明は終了いたしました。議案第1号第1項及び第2項について、質問のある方はどうぞお願いいたします。

#### 【質問なし】

質問も無いようでございますので順に採決をとります。議案第1号第1項について、承認することに賛成の方は挙手をお願いいたします。

#### 【賛成者挙手】

全員賛成でございますので承認することにいたします。

次に、議案第1号第2項について、承認することに賛成の方は挙手をお願いいたします。

#### 【賛成者挙手】

全員賛成でございますので、承認することにいたします。

次に、議案第2号を提案いたします。事務局の説明をお願いします。

○事務局

それでは、議案書 5 ページをお願いいたします。

---

**議案第 2 号 農業経営基盤強化促進法の農用地利用集積計画の利用権設定について及び農地中間管理事業にかかる農用地利用配分計画について**

でございます。

---

こちらは、農地中間管理事業を活用した利用権設定でございますが、令和 3 年 3 月総会において一般の利用権を解約されまして今回あらためて申請されたものです。賃借料や期間につきましては、以前の利用権設定の時と同じ条件となっております。議案第 2 号の説明は以上でございます。

○議長

説明は終わりました。議案第 2 号について質問のある方はどうぞお願いいたします。

【質問なし】

質問も無いようでございますので採決をとります。

議案第 2 号について、承認することに賛成の方、挙手をお願いいたします。

【賛成者挙手】

全員賛成でございますので承認することにいたします。

議案第 3 号を提案いたします。事務局の説明をお願い致します。

○事務局

それでは、議案書は 6 ページをお願いいたします。

---

**議案第 3 号 農業経営基盤強化促進法の農用地利用集積計画の利用権設定について**  
でございます。

---

利用権設定は借り人で全部で 18 件、20 ページの第 18 項までございますが、第 1 項のみ説明させていただきます。所在、長浜、地目、田 4 筆、面積計 3,402 m<sup>2</sup>、利用権、賃貸借、貸人、久富の\_\_\_\_\_さん他 2 名、借り人は山ノ井の\_\_\_\_\_さん、利用目的は米で借賃は反当米\_\_\_キロ、期間は 3 年間とされております。続きまして集計の説明をさせていただきます。議案書の方は 21 ページをお願いいたします。括

弧書きは議案第2号の中間管理事業分でございます、件数面積ともに内数となっております。先ず総計でございます。田が43件、面積158,680.67㎡、畑はございませんので計も同じでございます。次に「新規・再設定別」では、新規が5件、再設定が38件、通年・期間借地の別では、通年が26件、期間借地が17件、「小作料納入別」では、金納が12件、物納が11件、耕起代掻きが17件、使用貸借が3件でございます。右の表をお願いいたします。貸借期間別でございますけれども、1年が4件、3年が18件、5年が17件、6年が2件、9年と15年がそれぞれ1件となっております。議案第3号の説明は以上でございます。

#### ○議長

説明は終了しました。議案第3号について質問のある方はどうぞお願いいたします。

【質問なし】

質問も無いようでございますので採決をとります。

議案第3号について、承認することに賛成の方、挙手をお願いいたします。

【賛成者挙手】

全員賛成でございますので、承認することにいたします。

次に、議案第4号を提案いたします。事務局の説明をお願いします。

#### ○事務局

それでは、議案書は22ページでございますが、申し訳ございません、本日お配りいたしました差し替えのページの方をご覧くださいますようお願いいたします。

---

**議案第4号 農業経営基盤強化促進法の農用地利用集積計画の利用権移転について**  
でございます。

---

こちらは、利用権設定の借り人の変更でございます。備考欄の\_\_\_\_\_さんから\_\_\_\_\_さんへ、こちらご兄妹でございますけれども、貸借権の移転となっております。1項、2項ともに賃借料は移転前と同じでございますが、期間を令和6年6月14日までとされております。また、1項の2でございますけれども、作物も米から野菜へ変更されております。議案第4号の説明は以上でございます。

○議 長

説明は終了いたしました。議案第4号について質問のある方はどうぞお願いいたします。

【質問なし】

それでは質問も無いようでございますので採決をとります。

議案第4号について、承認することに賛成の方は、挙手をお願いいたします。

【賛成者挙手】

全員賛成でございますので、承認することにいたします。

次に、議案第5号を提案いたします。本日の農地法3条の案件は1件でございます。それでは、第1項について事務局の説明をお願いします。

○事務局

議案書の方は23ページをお願いいたします。

---

議案第5号 農地法第3条の規定による許可申請について

でございます。

---

第1項、契約、売買、所在、津島、地目、田1筆、面積1,805㎡、渡人、久留米市三瀧町の\_\_\_\_\_さん、受人、野町の\_\_\_\_\_さん、申請事由は渡人の離農のためで、売買価格は総額\_\_\_\_\_万円とされております。作物は普通作を作られる予定でございますけれども、現在まで休耕されておった農地でございます。随分雑草が繁茂している状況だった農地でございますが今回の申請に至っております。説明は以上でございます。

○議 長

担当委員の説明をお願いいたします。

○担当委員

事務局の説明どおりでございます。ご審議のほどよろしくをお願いいたします。

○議 長

説明が終わりましたので、第1項について、質問のある方どうぞお願いいたします。

○委 員（11番）

売買価格は言われました？

○事務局

売買価格は総額で\_\_\_\_万円です。

○議長

他にございませんか。

【質問なし】

質問も無いようでございますので採決をとります。第1項について、許可することに賛成の方は、挙手をお願いいたします。

【賛成者挙手】

全員賛成でございますので許可することにいたします。

次に、議案第6号、農地法第4条の転用でございます。本日の案件は2件でございます。それでは第1項について提案いたします。事務局の説明をお願いします。

○事務局

議案書24ページをご覧ください。

---

**議案第6号 農地法第4条の規定による許可申請について**

次のとおり、許可申請があったので付議する。

令和3年5月7日 提出

筑後市農業委員会 会長 坂本 好教

---

第1項でございます、所在は鶴田、地目は畑1筆、面積は500㎡、申請人は八女市の\_\_\_\_\_さん、申請事由は果樹の選別・加工所を兼ねた農業用倉庫の建築となっております。場所の確認をお願いします。地図の1ページをご覧ください。（地図により位置説明）隣の農地も\_\_\_\_さんの農地ですがブルーベリーを栽培されておまして、その選別や加工をされる施設となっております。こちら農地が北の方に広く広がっておりますので第1種農地となります。しかし、備考に書いておりますように、令和2年10月21日に農地から農業用施設用地、いわゆる黄地へ変更となっており、農業のための施設へは転用できる土地となっております。説明は以上でございます。

○議 長

担当委員の説明をお願い致します。

○担当委員

只今事務局の説明のとおりでございます。場所につきましては地図の1ページでございます。ご審議の程よろしく申し上げます。

○議 長

説明が終わりましたので、第1項について質問のある方はどうぞお願いいたします。

【質問なし】

質問も無いようでございますので採決をとります。

議案第6号第1項について、承認することに賛成の方挙手をお願いいたします。

【賛成者挙手】

全員賛成でございますので、承認することにいたします。

次に第2項について提案いたします。事務局の説明をお願いします。

○事務局

第2項、所在は下妻、地目は畑2筆、面積計の合計は1,618㎡、申請人は下妻の農事組合法人\_\_\_\_\_、申請事由は育苗施設整備となっております。場所の確認をお願いします。2ページをご覧ください。（地図により位置説明）北側に法人の農業倉庫がありまして、隣に育苗のための舗装を整備されるものです。こちらも周辺に広く農地が広がっておりますので第1種農地となります。しかし、備考に書いておりますように、令和3年4月9日に農地から農業用施設用地へ用途区分を変更されており、農業のための施設へは転用できる土地となっております。説明は以上です。

○議 長

担当委員の説明をお願い致します。

○担当委員

内容につきましては今事務局から説明のあったとおりです。場所につきましては地図の2ページをご参照下さい。ご審議方よろしく申し上げます。

○議 長

説明が終わりましたので、第2項について質問のある方はどうぞお願いいたします。

【質問なし】

質問も無いようでございますので採決をとります。

議案第6号第2項について、承認することに賛成の方は挙手をお願いいたします。

【賛成者挙手】

全員賛成でございますので、承認することにいたします。

次に、議案第7号、農地法第5条の転用計画の変更及び5条の転用でございます。

この案件の第1項と第2項は関連いたしますので、続けて説明を受け、一括して審議した後にそれぞれに採決をとりたいと思います。それでは、議案第7号第1項及び第2項について提案いたします。事務局の説明をお願いします。

○事務局

議案書25ページをご覧ください。

---

議案第7号 農地法第5条の規定による転用計画変更及び農地法第5条の規定による許可申請について

次のとおり、計画変更及び許可申請があったので付議する。

令和3年5月7日 提出

筑後市農業委員会 会長 坂本 好教

---

まず、1項の変更申請になります。契約は売買、所在は上北島、地目は田が3筆、面積1,627㎡、渡人は筑後市和泉の\_\_\_\_\_さん、佐賀県三養基郡基山町の\_\_\_\_\_さん、愛知県知多市の\_\_\_\_\_さん、それぞれ持分1/3の共有名義です。受人は、筑後市下北島の\_\_\_\_\_さん、変更に係る申請事由は、当初計画の共同住宅から企業主導型保育事業とする計画に変更を申請するものとなっており、保育園の建設となっています。床面積は222.82㎡、平屋建て、0歳児から5歳児までの6クラス、定員各5人の予定となっています。保育園の仮称は\_\_\_\_\_となっております。場所の確認をお願いします。地図の3ページをご覧ください。（地図により位置説明）農地の状況

としましては、第2種農地、第3種農地としています。これは、前面の道路に上下水道が通っており、なおかつ、500メートル以内に病院、学校が2つ以上ある場合は、第3種農地の取り扱いになるとなっています。ただし、これは直接接している筆のみということで、この道路に接している上北島\_\_\_\_につきましては第3種農地、それ以外の2筆につきましては、第2種農地の取り扱いにすることになっています。また、平成29年3月27日に5条許可が決定し、平成30年2月15日に共有者全員持分が全部移転されています。現況は宅地となっています。説明は以上でございます。次に、第5条の申請でございます。第2項をご覧ください、契約は賃貸借、上北島、田3筆、面積1,627㎡、貸人は筑後市下北島の\_\_\_\_\_さん、借人は筑後市蔵数の有限会社\_\_\_\_\_代表取締役\_\_\_\_\_さんで、申請事由は申請者が\_\_\_\_\_さん個人から、さんへ変更になっており、保育事業を開始されるということで、第5条の申請となっております。農地区分については、先ほど説明しましたように同じく第2種農地及び第3種農地で、一体利用地が430.63㎡となっております。また、\_\_\_\_\_さんは、定款の第2条で保育施設の運営を規定されており、2020年度の企業主導型保育事業（整備費）の助成が令和3年3月9日に決定しています。企業主導型保育事業についてはいわゆる認可外の保育園であり民間施設ということになります。また園児募集につきましては企業枠と地域枠というものがありますが、両方の枠で募集されるそうでございます。説明は以上です。それともう一つすいません。賃借契約を結んでありまして月額\_\_\_\_万円の賃借料をお支払いされるということになっております。以上です。

#### ○議 長

担当委員の説明をお願いします。

#### ○担当委員

えっと只今の件ですね、\_\_\_\_\_さん\_\_\_\_\_さんの奥さんが保育の資格を持ってあるそうです。でこの事業を始めたということで聞きました。只今事務局より説明のあったとおりでございます。ご審議の方よろしくをお願いします。

#### ○議 長

説明も終わりましたので、議案第7号について質問のある方はどうぞお願いいたします。どうぞ。

#### ○委員（1番）

ちょっと内容がよく理解できないのでもう一度詳しく説明をお願いしたいと思うんですが、もう既に5条許可があって共有者全員持ち分全部移行で現況宅地になっているちゅうことであれば、もう宅地をわざわざ農業委員会にかける必要、まあ目的が変わるからちゅうことではあるでしょうけども、29年にそういう事されておって今までずっとそのまま放置されとったから必要があるのか、既に宅地になってるんであればその必要は無いんじゃないかちゅっと思うんですね、そこら辺をちゅっとしつかり説明していただきたいと思いますし、それに関連して宅地であればその第2項の賃貸の云々で第2項の方には登記簿地目は宅地になってしまつとる訳ですよ。宅地を賃貸で会社に移されることについても別にここにかける必要もないのかなちゅっと思うんですね、ここらへんがちゅっ和理解しがたいんで。もう一度詳しく説明をお願いしたいと思いますし、本来であれば1が許可が終わった後にその後に2をする。一緒に一括、それも良いのかどうかも併せて詳しく良かったら説明お願いしたいと思います。

#### ○議長

事務局答弁して下さい。

#### ○事務局

はい。おっしゃる通りだと思います。この案件につきましては平成29年、1項の備考欄に書いておりますけど、平成29年3月27日に5条許可が出ておるものです。その時の転用の目的としましては共同住宅でございました。その共同住宅を建てるために造成されて、先ず所有権移転されて、造成をされて、そこまではされたんですけども共同住宅を建てるということが未完了のまま、要は未実施のままですね、になっておったところがございます。他のところも所有権移転が既になされていると、許可をもってですね、只転用が完了していないというのは希にあるような状況です。そこに対して目的が変わったものについては、農林からの指導では計画の変更を出して

いただいて事業の完了していただくように、指導しているところです。もちろん元々の計画どおりに完了していただくのが一番いいんですけど、完了していただくように指導して、目的がもし変わったならば計画変更手続きによって目的を変えていただく。で、転用事業者が変わるということであればこれはもう一度5条転用の許可を取り直すというようなことになって参ります。但し委員さん仰いますようにもう既に現地は宅地になっておって、なお且つ所有権移転も既に済んでいるということで、許可取消しをしてももう戻すことが出来ないような状況になっておりますので、速やかに転用が完了できるように計画の変更と転用を両方とも出すようにということで県からですね、指導の通り議案を出させていただいている状況でございます。

#### ○委員（1番）

それはそれで、じゃあ1番のことはそうですが、ならこれの許可が変更しますよちゅうことでここで審議をして許可を経た後に2番の第2項については入るべきじゃないかちゅうとも、これは一緒にいいとですかね。1番が例えば審議ではいいですよちゅう計画変更をここで承認された後に改めて第2番は翌月にするとか、ここら辺が一緒に審議していいとですかね。そこも併せてさっき聞いたつやった。

#### ○事務局

会長の方から最初に言っていただきましたけれども、関連する案件でございますので説明と質問は一緒にしていただいて審議は一個ずつ、決はですね。議案第7号の1項と2項はそれぞれに採決をしていただく必要がありますし、もしご意見がこちらは認められてもこちらは認められないとか、そう言ったようなご質問があるのであればそういった質問していただければ、目的としては\_\_\_\_\_さんが、個人が保育事業をされるというのか、それとも\_\_\_\_\_さんが事業をされるのかというところがですね、転用の申請としては事業主は\_\_\_\_\_さんというふうに出ております。1項の方は目的が共同住宅から保育事業へ変えるという部分ですのでその辺りを加味してご審議を願えればと思っております。1つずつ完全に分かれてしまうと結局同じ案件ですので一緒に説明しないと内容が解られないかなということで一緒に説明させて貰っているものです。

#### ○委員（1番）

一緒に説明して貰ったのは分かったんですけど、1項で初めて皆さんここでいいですよちゅうことの許可があつて初めて2項ちゅうのは出されるんじゃないですかちゅう意味でちょっと尋ねるとですよ。これやったら別々に審議して1項が賛成すりゃ当然2項も賛成になるし、逆に1項で反対になった時2項ちゃあり得んわけですよ。1個ずつ審議していったら。1番が反対やったら2番ちゅうのはあり得んはずですよ。

#### ○事務局

この順番はどちらでもいいんですよ。目的の変更と転用事業者の変更の二つの案件があるんですけど仮に反対になったとしても転用事業者が変わると言う部分です。そうすると\_\_\_\_\_さんではなくて\_\_\_\_\_さんが2項だけですと共同住宅を建設されるという案件になるわけですが、そうでないと許可が出来ないんであれば2項だけというような事になります。これは両方を申請されてありますので両方をご審議していただくと、もしもどちらかがだめだということであればその理由も添えて検討も必要ということでのご審議をお願いしたいなと思っているところです。

#### ○議長

どうぞ。

#### ○委員(5番)

あの、1項につきましてはですね、申請事由の欄に書いてあるとおり変更申請書を提出しておられるわけでしょ。変更申請が出ていなければあれですけど、きちんと変更申請書も提出されておる訳ですよ。(はい。)

#### ○議長

いいですか。(はい。)どうぞ。

#### ○委員(13番)

1項で29年3月27日5条の許可がでていると思うんですけど、その時の申請はこの\_\_\_\_\_の\_\_\_\_\_さんは息子さんだと思うんですけどその前は多分親父さんの名義じゃなかったかなと思うんですけど、その辺はどうですかね。

#### ○事務局

元々の許可はですね、1項のなかで、えっと議案第7号第1項のなかの渡人と受人の欄から左側はこのままでございます。ですので和泉の\_\_\_\_\_さんと他2名の方から\_\_\_\_\_さんへですね申請をされている、所有権移転をしてアパートを建てられるとい

うような申請でしたので、別の方のを\_\_\_\_\_さんが買われてアパートをされるとい  
うのが元々の申請でございます。

○委員（13番）

分かりました。ありがとうございました。

○議長

他にございませんか。

【質問なし】

では質問も無いようでございますので順に採決をとります。

議案第7号第1項について、承認することに賛成の方挙手をお願いいたします。

【賛成者挙手】

全員賛成でございますので、承認することにいたします。

次に、第2項について採決をとります。承認することに賛成の方挙手をお願いいた  
します。

【賛成者挙手】

全員賛成でございますので、承認することにいたします。

次に、議案第8号、農地法第5条の転用でございます。本日の案件は7件ござい  
ます。それでは、第1項について、提案いたします。事務局の説明をお願いします。

○事務局

はい。議案書26ページをご覧ください。

---

議案第8号 農地法第5条の規定による許可申請について

次のとおり、許可申請があったので付議する。

令和3年5月7日 提出

筑後市農業委員会 会長 坂本 好教

---

第1項、契約、売買、所在、羽犬塚、地目、畑、1筆、面積、79㎡、渡人、筑後市  
山ノ井の\_\_\_\_\_さん、受人は同じく羽犬塚の\_\_\_\_\_さん、申請事由は駐車場整備  
となっております。自宅の駐車場が手狭になったため、駐車場を整備されるものです。

場所の確認をお願いします。4ページになります。（地図により位置説明）こちらの農地区分は第3種農地となります。売買価格は総額で\_\_\_\_万円となっております。説明は以上です。

○議 長

担当委員の説明をお願いいたします。

○担当委員

只今事務局の説明どおりであります。地図は4ページに付いております。審議のほうよろしくお願い致します。

○議 長

説明が終わりましたので、議案第8号第1項について、質問のある方はどうぞお願いいたします。

【質問なし】

質問も無いようでございますので採決をとります。

議案第8号第1項について、承認することに賛成の方、挙手をお願いいたします。

【賛成者挙手】

全員賛成でございますので、承認することにいたします。

次に、第2項について提案いたします。事務局の説明をお願いします。

○事務局

はい、第2項でございます、契約は売買、所在、前津、地目は畑2筆、面積2,983㎡、渡人は筑後市長浜の\_\_\_\_\_さん、受人は\_\_\_\_\_株式会社代表取締役\_\_\_\_\_さん、申請事由は、建売分譲住宅11棟の建設で、特定条件付売買予定地という計画となっております。場所の確認をお願いします。地図の5ページをご覧ください。（地図により位置説明）こちらの農地区分については、第1種農地、南東側に農地が広がっておりますので第1種農地という判断をしております。ただし、こちら集落が形成されておりますので、集落接続という例外規定に該当すると判断しております。売買価格につきましては、総額\_\_\_\_万円、坪単価の\_\_\_\_\_円となっております。説明は以上でございます。

## ○議 長

第2項につきましては、今回が筑後市で初めて転用申請をされる業者ということで、会議にご出席いただきますのでよろしく申し上げます。それでは、第2項の申請人の入室をお願いします。

### 【申請人 入室】

本日は、大変お忙しい中を、ご出席いただきましてありがとうございます。皆さんにご紹介をいたします。申請人であります\_\_\_\_\_株式会社の\_\_\_\_\_様です。\_\_\_\_様におかれましては、委員からの質問がありましたら、ご起立していただいて、簡潔なご答弁をお願いいたします。申請人に、質問のある方どうぞお願いいたします。どうぞ。

## ○委 員（7番）

はい、今回初めての筑後市での事業と伺っております。初めてですので事業の内容や、近隣でのこれまでの実績を簡単に教えていただけますでしょうか。

## ○申請人

はい。初めまして、\_\_\_\_\_の\_\_\_\_\_と申します。弊社は今不動産の売買の仲介と売買業をやってまして、創業してから今13年目ですね、になります。分譲ちゅうのはそんなに数は多くないんですけども、これまでも何度か久留米市の方ですとか、吉井とかですね、そういったところではさせていただいております。今回ご縁がありまして今回土地を購入させていただけるということでしたので、今回計画をさせていただいております。（ありがとうございます。）

## ○議 長

ほかに、ございませんか。どうぞ。

## ○委 員（2番）

今後ですね、工事の期間や販売のスケジュールなどをお伺いしたいと思います。

## ○申請人

それちょっと、私、父なんですけど、私も同じ一緒にやっていますんで私の方がこう

いう関係は大体担当してやっていますので私の方から答えさせてもらいますけども、一応工事は許可が下りてから大体7月くらいから始めるという予定にしております。それで概ね1年ぐらい、これは1年ぐらいですけど、途中で何かあるとかというふうなことも予測して1年というふうにしていますけども、実際のかかる時間というのは半年ぐらいじゃないかなというふうに思っております。一応1年間見させてもらっているのは、何かアクシデントがあるとか予期せぬ事があったということも想定して1年間というふうにさせてもらっていますので、スムーズに行けば全体が前倒しで進んで行くようなことにもなるかと思えます。それで、1年ぐらいの工事期間をしてそれから売り出しをする。売り出しして建築する場合はさらに1年というのは時間を見てみても、売り出し期間は大体2年ぐらいを見てます。2年ぐらいが販売期間と言いますかね、それで全体としては3年ぐらいで思っていますけど、建築までするというふうになってくると4年ぐらいになるかなというふうに思っているところです。（ありがとうございました。）

#### ○議長

ほかに、ございませんか。（いいですか。）どうぞ。

#### ○委員（15番）

筑後市の農業委員会の方ではですね、あの、事業された全体の7割以上を売れてもらわんと次の工事に行くことはできないということを決めておりますので、この物件で言えば11棟のうちの8棟はですね売って貰ってその後に次の事業展開ということになっておりますので、その辺のご承知のほどよろしくお願ひしたいと思います。

#### ○申請人

ちょっとその辺で、こちらからのいいですかね質問させていただいて。ええっと、要するに計画があるわけですね、で、計画を立てて例えば1ヶ月後、1ヶ月後には計画が工事に入ったとか、半年後、ま、1年後ですか、1年後には建築に入った、工事は完了したと、というのが時系列に見ていくとその段階段階では計画通り進行しているというような判断はしてもらえるんですか。それともそれはだめということなんでし

ようか。その辺がちょっと今のその7割8割というのは分かりますけど、その7割8割というのが、どういうものなのか。例えば地元の方はそういうのを3年4年という期間で7割8割が計画でやりますよとして、実際やれたと、そうすると出来ると思えますけど、じゃあその間2年なり3年なりは地元の方は地元でそういった仕事は一切出来ないということにちょっと意味がですね、そういう考え方とどう違うのかがですね、ちょっと分からないもんですから。その辺は、はい。

#### ○委員（15番）

その辺の統一がありますので事務局の方から説明をしていただきたいと思います。

#### ○議長

事務局に説明させます。

#### ○事務局

はい、それでは今ご質問があった7割とかの進捗とかスケジュールどおりに進まれている事に対するですね、どういうふうはこちらのほう評価するのかといったような部分でございます。大きく2つの観点がありまして1つはですね、事業の確実性という部分で御社、転用事業者ですね、確実にそれを進められる事業者足るかどうかなどを確認する部分、こちらのほうが先ほどの分になってきますけれども、お尋ねされているのはその部分だと思います。私どもはそこもございしますが、一番最初のところはですね、先ず農地法というのは農地を守らなくちゃいけないということで、今回11軒、11棟の建築を出されておりますけれども、そこが未だ建ち上がってないのに次の部分を手掛けられるというのは、未だ農地として作れるのに先に準備してつぶしていくということ、これに対して農地法は禁じております。ですので、住宅11棟が必要として求められているのであれば、その部分はやむなく農地をつぶすことは許可されますけれども、それが未だ売れてもいないし決まってもいないのに次の農地をつぶすことはですね、残念ながら農地法では禁じている内容というふうになっていきます。ということでどのくらい需要があるのか、どのくらい必要性があるのかという部分がですね、私どもが7割ぐらい契約先が決まってからですよというふうに求めている

るところですので、11棟の内8軒もう売れましたということであれば、やっぱりそういうニーズがあって次のところもまた必要とされているんだなということになりますけれども、まだ半分余ってますということであればそちらの方に先に入っていたければ他の農地はつぶさずに済みますといったような判断をさせていただいているところでございます。これは筑後市です以前からさせていただいておりますし、やっぱり農地は守らなくちゃならないという大前提にたったところでございますので両方しっかり兼ね合いをとらせてもらいながら、私ども事務局と調整させていただければと思っているところでございます。

#### ○議 長

いいですかね。

#### ○申請人

ちょっといいですかね。(はい。) じゃあ一応その案件が、もしあったとした場合にですね、一応お尋ねしてそして判断を仰ぐというような形をとって、まあ、とらざるを得んというか、とって下さいよと言うようなことになるんですかね、それとも、もうそのもの自体がもうなんもかんも100%だめだというふうなことで検討の余地もないというふうなことになるんですかね。それはどんなですかね。

#### ○事務局

ちょっと、解りかねますけども、具体的な話になれば窓口の方で相談をしていただければと思いますので。あの、申請書がきちんと整っていれば基本的には付議できます。で、その中で私共、筑後市農業委員会としてはですね、7割以上でないとその事業の必要性についてが疑義があるというふうに捉えているということでございます。

#### ○議 長

いいですね。他にございませんか。(いいですか。) どうぞ。

#### ○委 員 (4 番)

はっきり申し上げてごめんなさい。けれども、11戸建てられるとにですね8軒売れて売買が終われば次に進めて良いという考えでお願いしたいと、私だけでは無くて

そういうふうには農業委員会では、そういうことでございますので、その辺をご理解いただければと思います。はっきり言いましてすみませんが。

○議長

いいですね。（はい。）

【質問なし】

それでは、他に質問が無いようですので、申請人にはここで退席していただきます。申請人におかれましては、本日、大変お忙しい中ご出席いただきましてありがとうございました。

【申請人 退室】

それでは進めていきたいと思えます。担当委員の説明をお願いします。

○担当委員

只今の説明どおりでございます。審議のほどよろしくお願い致します。

○議長

説明が終わりましたので、第2項について、質問のある方はどうぞお願いいたします。

○委員（1番）

よかですか、土地の場所が今の地図じゃ解りにくかつばってんが。大体どこら辺ですか。

○事務局

すみません、この南側にちょこっとだけ見えているところが佐賀八女線ですね、右の方に行くんですね欠塚の信号になります。欠塚の信号からですね\_\_\_\_\_の方に行くと上原々向山かな、の方に行きようとちょうど真ん中辺りで、南側に緑色で出ているところがですね、何回か目の議案に事業所の駐車場用地として案件が出たところになんですけど、（\_\_\_\_\_の裏。）はい。その真北側に分譲が少しずつここ15年ぐらい増えてきているところの一番東寄りのところになります。（わかりました。）

○議長

他にございませんか。

### ○委員（5番）

2項につきましてはですね、これはあの建売の11棟ですけど、特定条件付き売買予定地ということですよ。今お話を聞いておりましたところ、売れ残りがある場合は転用事業者が責任をもってせにゃいかんですよ。だから7割とか云々じゃなくてですね、これはほんとから言うとはですね、転用業者が責任をもってしなくちゃいけないということと思うんですよ。それでせっかく特定条件付きの云々じゃ無い時もあるからですね、あえて言いませんでしたけど、この2項についてはですねあくまで売れない場合はですね、転用業者さんが責任をもたないかんということですよ。

### ○議長

その辺をどうぞ、説明を。

### ○事務局

おっしゃるとおりです。で、先ほどですね、事業計画を質問いただき答えられたと思いますけど、事業計画が全体で3年から4年とおっしゃいまして、その自分たちが建てやんならば4年、要は売れなくて転用事業者が建てなくちゃならなかったらそれから新しく建てて売りださやんで長くて4年、うまいこと売れたら3年ぐらいを事業計画でみてあるということでしたので、その期間が計画期間でしょうけども、4年のうちには全部建てて売ってもらわやんとなります。さっきの7割というのはそれより前に売れた場合ということになるかと。

### ○委員（5番）

それと混同しているような感じでしたのであえて言いませんでしたけど、この特定条件付き売買というのはですね、許可の内容が違うからですね、それはきちんと押えておかないとだめだなと思ひまして。

### ○議長

他にございませんか。

【質問なし】

質問も無いようでございますので採決をとります。

議案第8号第2項について、承認することに賛成の方は挙手をお願いいたします。

**【賛成者挙手】**

全員賛成でございますので、承認することにいたします。

次に、第3項について提案いたします。事務局の説明をお願いします。

**○事務局**

はい、第3項でございます、契約は売買、所在は久富、地目は畑1筆、面積は331㎡、渡人は福岡市東区香椎浜の\_\_\_\_\_さん、受人は、八女市吉田の株式会社\_\_\_\_代表取締役\_\_\_\_\_さん、申請事由は、駐車場整備となっております。場所の確認をお願いします。6ページになります。（地図により位置説明）ここは農地区分につきましては、住宅に囲まれており第3種農地と判断しております。申請者の株式会社\_\_\_\_さんのですね、地図では\_\_\_\_\_となっていないすけれども、確認しましたところ\_\_\_\_さんの筑後営業所ということでございます。申請地の会社は南側になっておりまして、今回、会社の駐車場としてですね、利用されるということで、計画では8台分の駐車場となっております。売買価格については、\_\_\_\_万円、坪単価の\_\_\_\_\_円となっております。説明は以上でございます。

**○議長**

担当委員の説明をお願いいたします。

**○担当委員**

内容につきましては今事務局の説明のとおりでございます。ご審議方よろしくお願ひします。地図は5ページに載っております。よろしくお願ひいたします。

**○議長**

説明が終わりましたので第3項について、質問のある方はどうぞお願ひいたします。

**【質問なし】**

質問も無いようでございますので採決をとります。

議案第8号第3項について、承認することに賛成の方、挙手をお願いいたします。

**【賛成者挙手】**

全員賛成でございますので、承認することにいたします。

次に、第4項について、提案いたします。事務局の説明をお願いします。

○事務局

議案書27ページをご覧ください。第4項、契約、売買でございます。所在は水田、地目は田1筆、面積1,420㎡、渡人は筑後市水田の\_\_\_\_\_さん、受人は筑後市山ノ井の株式会社\_\_\_\_\_代表取締役\_\_\_\_\_さん、申請事由は、建売分譲住宅7棟の建設で、特定条件付売買予定地という計画となっております。場所の確認をお願いします。地図のは7ページということになります。（地図により位置説明）こちらの農地は、住宅に囲まれており第3種農地と判断しております。売買価格につきましては、総額\_\_\_\_万円、坪単価の\_\_\_\_\_円となっております。説明は以上です。

○議長

次に担当委員の説明をお願いいたします。

○担当委員

只今事務局より説明があったとおりでございます。地図は7ページになっております。よろしくをお願いいたします。

○議長

それでは説明が終わりましたので、第4項について、質問のある方はどうぞお願いいたします。どうぞ。

○委員(5番)

これがですね、先ほど局長が言われた差し替え分の説明がですね、宅地分譲整備、最初送ってきておるのが分譲宅地3区画になっておるのが、建売住宅3棟・・・(今4項です。)4項ですね分かりました。すみません。

○委員(11番)

\_\_\_\_\_さんは過去の実績は大丈夫なんですか。

○事務局

\_\_\_\_\_さんは、実績は大丈夫でございます。

○議長

他にありませんか。

【質問なし】

それでは質問も無いようでございますので採決をとります。

議案第8号第4項について、承認することに賛成の方、挙手をお願いいたします。

【賛成者挙手】

全員賛成でございますので、承認することにいたします。

次に、第5項について、提案いたします。事務局の説明をお願いします。

○事務局

はい、第5項でございます、こちら契約は売買、下北島の畑3筆、面積は518㎡、渡人は筑後市上北島の\_\_\_\_\_さん、受人は、株式会社\_\_\_\_\_代表取締役\_\_\_\_\_さん、申請事由のところですね、先ほど差し替えの分でありましたように、こちらの方がですね建売分譲住宅の3棟という計画になっております。場所の確認をお願い致します。8ページをご覧ください。（地図により位置説明）こちらの農地区分は、住宅に囲まれており第3種農地と判断しております。売買価格につきましては、総額\_\_\_\_万円、坪単価の\_\_\_\_\_円となっております。なお、こちらの地図の方もですね、宅地分譲と書いておりますけれども建売分譲住宅へ修正をお願いしたいというふうに思います。以上でございます。

○議長

担当委員の説明をお願いします。

○担当委員

只今事務局より説明があったとおりでございます。審議のほどよろしく申し上げます。

○議長

それでは説明も終わりましたので、第5項について質問のある方はどうぞお願いいたします。

【質問なし】

質問も無いようでございますので採決をとります。

議案第8号第5項について、承認することに賛成の方、挙手をお願いいたします。

**【賛成者挙手】**

全員賛成でございますので、承認することにいたします。

次に、第6項について提案いたします。事務局の説明をお願いします。

**○事務局**

続きまして、議案書28ページをご覧ください。第6項、契約は賃貸借、所在は長崎、地目は田2筆、畑が1筆、面積が2,945㎡、貸人は筑後市長崎の\_\_\_\_\_さん、借人は京都市南区の株式会社\_\_\_\_\_代表取締役\_\_\_\_\_さん、申請事由は太陽光発電設備設置となっております。場所の確認をお願いします。9ページになります。(地図により位置説明)こちらの方で太陽光を設置されまして、パネル約1000枚程度設置されます。373kw発電ということになっておりまして、売電開始予定といたしましては、令和3年8月31日を予定されております。こちらの農地は、広がりがない農地で第2種農地と判断しております。太陽光につきましては、第1種農地は設置できないんですけれども、それ以外なら設置していいということになっております。賃借料につきましては、月\_\_\_\_\_円という計画がなされております。説明は以上でございます。

**○議長**

次に担当委員の説明をお願いいたします。

**○担当委員**

本項につきましては只今事務局からの説明どおりです。ご審議のほどよろしく願います。ただし、ここすごい放棄地で森の一步手前といった状況だったので内心喜んでおります。

**○議長**

説明が終わりましたので第6項について、質問のある方はどうぞお願いいたします。

**【質問なし】**

質問も無いようでございますので採決をとります。

議案第8号第6項について、承認することに賛成の方、挙手をお願いいたします。

**【賛成者挙手】**

全員賛成でございますので、承認することにいたします。

次に、第7項について提案いたします。事務局の説明をお願いします。

#### ○事務局

第7項でございます、同じく賃貸借で長崎の地目は畑1筆、面積は1,209㎡、貸人は同じく筑後市長崎の\_\_\_\_\_さん、借人は同じく京都市南区の株式会社\_\_\_\_\_代表取締役\_\_\_\_\_さん、申請事由は太陽光発電設備設置となっております。場所の確認をお願いします。同じく地図の9ページでございます。（地図により位置説明）同じく、こちらの方で同じく太陽光を設置されまして、こちらのほうはパネル約900枚程度設置される予定でございます。337kw発電ということになっておりまして、売電開始予定といたしましては、同じく令和3年8月31日を予定されております。こちらの農地区分も先ほどと同じように第2種農地でございます。賃借料につきましては、月\_\_\_\_\_円という計画がなされております。説明は以上でございます。

#### ○議長

担当委員の説明をお願いします。

#### ○担当委員

6項と同じく7項も只今事務局の説明どおりです。ご審議方よろしくお願ひ致します。ここもまた荒廃地です。よろしくお願ひ致します。

#### ○議長

説明が終わりましたので第7項について、質問のある方はどうぞお願ひいたします。

#### ○委員（11番）

この5条の7項の緑の部分、これは何ですか。

#### ○事務局

すみません、こちらの方説明が漏れておりまして、一体利用地として905㎡ということになっております。失礼いたしました。

#### ○委員（1番）

すいませんいいですか、関連で。（どうぞ。）今のその一体利用地については、これは地目は何になってるんですか。

○事務局

はい、一体利用地のところにつきましてはですね、山林ですね。

○事務局

全部で3筆でして、これが1筆ですけども、南側に長い1筆と西側に1筆、2筆くっついてまして、両方とも山林ですね。形がこのようになっているのは使い方が一体的ではなかったのでゼンリンの地図の方がこういう形になっておりますけど、字ではこの緑が2筆と青が1筆でございます。

○議長

だそうです。いいですか。（よかですか。）どうぞ。

○委員（4番）

一体利用地というのは、今ここに太陽光をせらっしゃるけども、また申請許可出したらここにもまたそういうふうな許可はおるんですかね。

○事務局

一体利用地を含めて900枚設置されてこの全部になります。

○委員（4番）

そしたら今青のところはもう太陽光発電をつけらるる、可能ですか。（含めてやろ、両方とも。）判りました。ありがとうございました。

○議長

他にございませんか。（いいですか。）どうぞ。

○委員（11番）

あの、上のは月\_\_\_\_\_円でしたけど、これは月\_\_\_\_\_円、同じぐらいでなんでこんなにも差があるのかなっていうのは聞いてはないかもしれないけど。

○事務局

面積がですね、7項が1,209㎡分だけが\_\_\_\_さんのところが貸してありまして、他のところはまた別の方、一体利用地はですね別の方に。

○委員（4番）

あの、今の申請してあるところは\_\_\_\_\_円じゃろうばってん、その青に塗っちゃ

るところは別に金額は貰わっしゃるとですか。

○事務局

\_\_\_\_\_円とは別の契約になります。

○委員（４番）

契約せらっしゃるこつはここに、申請書に出さにやいかんとやなかですか。

○事務局

山林だからですね。（農地やなか。）

○委員（４番）

分かりました。

○議長

他にありませんか。

【質問なし】

質問も無いようでございますので採決をとります。

議案第８号第７項について、承認することに賛成の方、挙手をお願いいたします。

【賛成者挙手】

全員賛成でございますので、承認することにいたします。

本日の案件は、これで全て終了いたしました。

これをもちまして第１１回農業委員会を閉会いたします。

午後３時０３分 閉会