

令和 7 年国東市農業委員会

第 5 回（5 月）総会議事録

1. 開催日 令和 7 年 5 月 1 2 日(月)午後 2 時 0 0 分～
2. 開催場所 国東市役所 2 0 1 会議室
3. 出席委員 1 4 名出席
4. 欠席委員 ●番 ●●委員
5. 議事日程
 - 議案第 26 号 農地法第 3 条の規定による許可申請について
 - 議案第 27 号 農地法第 4 条の規定による許可申請について
 - 議案第 28 号 農用地利用集積計画について
 - 議案第 29 号 農用地利用配分計画について
 - 議案第 30 号 農地法第 5 条の規定による事業計画変更申請について
6. 報告事項
 - 農地変更届について
7. その他

発 言 者	発 言 内 容
事務局	定刻になりましたので、令和7年第5回国東市農業委員会総会を始めたいと思います。では、本日の資料を確認します。 (資料確認終了) 出席確認 本日は、●●委員から欠席の連絡がありましたので、在任委員総数15名中14名の出席となります。 農業委員会等に関する法律第27条第3項の規程により本総会は、成立することを報告いたします。 それでは●●会長にご挨拶をお願いし、引き続き総会の議事進行をお願いします。
●●	(会長あいさつ)
●●	それでは、議事録署名委員の指名ですが、●番の●●委員、●番の●●委員に指名させていただきます。 それでは、議案第26号農地法第3条の規定による許可申請について、事務局より説明をしてください。
事務局	(資料に沿って説明)
●●	議案第26号農地法第3条、申請番号21番、22番、23番について一括説明をいたしました。何かご意見ありますか？
●●委員	買うときの縛りは、何年間ですか？
事務局	3年は自分で作らないといけないとか、3年間は所有権移転が出来ません。また、年間150日間以上従事するよう説明しています。 後は、許可申請が出た後も、申請の中に、「何月何日からこういうふうにやりますよ。」と書いて頂いています。その時期に、きちんとやっているかというのを現地確認させていただきます。
●●委員	土地の売買するときは、条件は厳しいんですか？ 簡単に買えるんですか？例えば21番、家庭菜園レベルだと思うんですけど、22番は結構な面積で、今まで経営されてない方が耕作をし

	ようということで頑張って耕作するのはいいことなんですが、事務局として、農業をしてない人が購入するときに、本当に農業ができるのかどうかっていうようなチェックはどういうふうにしているのか教えていただきたい。
事務局	従事日数や計画書、農機具の保有状況、耕作人数など確認させて頂いて受け付けます。条件については、個人ごとで捉え方は違うと思います。
●●委員	書類審査だけではなくて？
事務局	総会にかける前に、現場に確認に行きます。耕作できる状態かどうかを確認して大丈夫そうであれば総会にかけます。 総会で許可が出て、計画どおりされているかどうかを確認に行き、計画どおりされてなければ指導します。
●●委員	農地を買うからには、それなりの覚悟をもってやってくれるか？っていうのが大事だと思います。
●●	売買なり、取得された農地がどうなっているか？というのは、推進委員のみなさんも含めて、現場を見たりして活動記録簿に記入して頂きたいですし、事務局もそのまま野放しでいくわけではないですから。農業委員会は農地を守っていくのが役割ですから。
●●委員	農業委員会に任せるしかないんですけど、あまりにも、売買する件数が多いなあと思います。
●●	でも、いいんじゃないですか？出来ない方が、出来る方に譲るんですから。売買のハードルを上げるのは、この総会だと思います。みなさんが活発に意見を出し合って厳しく審査して頂ければ、売買のハードルが上がると思います。 この場で、簡単に申請が通ったら、国東市では売買が楽だになってしまうので、みなさんがしっかり議論して頂くのがハードルを上げる第一歩だと思います。
●●	3条は農地を農業する人に譲る、4条、5条はそうではないという形です。

●●委員	農業出来ないからという隙間を狙って、悪徳業者が入ってくる事もあるのでは？と考えますが・・・。
●●	農地所有適格法人しか農地買えないので、悪徳業者は入ってこれないんです。
●●	まあ、どんな人がいるかわからないので、いろんな意見を出して議論して頂きたい、と思います。よろしいですか？
	(意見・質疑なし)
	無いようでありますので、申請番号 21, 22, 23 一括であります、承認の方については挙手をお願いします。
	(全員挙手)
●●	はい、全会一致で承認をいただきました。 それでは、続きまして議案第 27 号農地法第 4 条による許可申請について説明をしてください
事務局	(資料に沿って説明)
●●	はい、農地法第 4 条申請番号 1 番、2 番一括説明をいたしました。内容、始末書、確約書もご覧頂いて、何か、ご意見ご質疑等頂きたいと思います。
	(意見・質疑なし)
●●	はい、ないようですので、採決に移らせて頂きます。賛成の方は挙手願います。
	(全員挙手)
●●	全会一致で承認いただきました。 次に議案第 28 号農地利用集積計画について、事務局から説明願います。
事務局	(資料に沿って説明)

●●	農用地利用集積計画について、説明しました。詳細については5ページ、6ページであります。何かご意見ご質疑ございませんか？
●●委員	これは、農業農村振興公社が買うんですか？ここに書いている32,000円で貸すんですか？
事務局	いえ、これは買います。公社が●●さんから買い取って、買い取った後に公社に所有権移転をして、公社から●●さんが買い取る事業です。
●●委員	この金額で買うわけじゃないんですね？
事務局	これはあくまで、10aあたりの金額です。
●●委員	そうなんですね。こういうのが基準になってくるので・・・これ異常に安いですね。
●●	今安いのは10万前後ですもんね。
事務局	一応、固定資産の評価額とかいろんなものを見てます。
●●	これは皆さん使ったほうがいいですよ、土地売買するときは。 ●●さんと●●さん、話できてるんですよ。その間に公社入るだけで、税金とか本当安くなるんですよ。 全部司法書士とかでやってくれて、もう何もしなくていいんですよ。 農地の売買するときはこの制度が絶対いいと思います。
●●委員	固定資産税が安くなるんですか？
●●	固定資産税が安くなるというか、登記費用とかも全部公社がしてくれるんですよ。
事務局	譲渡所得税の特別控除とか、不動産取得税の軽減とか何かいろいろあるみたいです。
●●委員	固定資産税は安くないんでしょう？

●●	固定資産税は安くならないけど、売買の手数料は少なくてすみ ます。
事務局	登記もやってくれます。
●●	何もしなくていいです。お金だけ払えばいいです。ぜひ使って 下さい。
●●	他に質疑ありませんか？
●●委員	農地売買支援事業ということですが、土地の評価額というこ とですか？
●●	ではないです。●●さんと●●さんが合意したということ です。
事務局	本人さんたちが、それで納得されたということです。 あくまでこれは公社が買い取るだけ。この金額で●●さんか ら公社が買い取ります、という話がついているということ です。 この総会で許可が出れば公社が買い取って、また、公社から ●●さんに渡すにあたってまた総会にかけ直す、という流れに なります。 この方もちょっと体調が崩されてまして早く処分したいとい うことで申請されています。
●●	他に何か、初めてですから質問はいろいろあるかと思いますが、 よろしいでしょうか。 それでは議案第 28 号農用地利用集積計画について、賛成の 方、挙手をお願いします。 (全員挙手)
●●	はい、全会一致で承認されました。 では議案第 29 号、農用地利用配分計画について説明願いま す。
事務局	(資料に基づき説明)

●●	議案第 29 号農用地利用配分計画について説明をいたしました。ご質疑ご意見をいただきたいと思いますと思いますが、いかがでしょう。特にご意見ご質疑ございませんか。 それでは、賛成の方は挙手をお願いします。 (全員挙手)
●●	はい、全会一致で承認されました。 では、議案第 30 号農地法第 5 条の規定による、変更申請について説明願います。
事務局	(資料に基づき説明)
●●	農地法第 5 条の規定による事業計画の変更申請ということで、ご質疑ご意見等いただきたいと思いますと思いますが、いかがでしょうか。
●●	延期自体は問題ないと思いますが、前回、家を建てるという内容じゃなかったですかね？
事務局	住宅を建てます。
●●	ですよ？写真の 1 番は、家じゃなくて道路ですよ？737 番地は。家のための道路じゃないですよ？仮設ですか？
事務局	いえ、黄色の線で囲んであるんですけど、ここの 737 の下の写真の 737 の上の方に白い基礎が見えてるんですけど、737 にも少し家がかかっている、ということです。
●●	いやいや、家がかかるのはいいけど、737 に道路を作るという 5 条の申請でしたかね？それは問題ないかな？ 5 条の申請でしたよね？ 住宅を建てる、って言ってて申請したはずが、住宅じゃなくて道路ができてますよね？ 737 番地の、そもそもの計画が変わらないですか？という話です。

●●	次のページの写真は、いつ頃のですか？
事務局	6 ページは申請時の写真です。裏の写真は 8 月頃のものです。
●●	俺の勘違いで 737 とかに接続道路をつくる、という話で申請してるんなら全然問題ないと思うんですけど、家を建てるんだったと思うんです。ですけど、道路出来てる、っていう話です。
●●	この道路は何に使う道路なんだろう？ 1, 2 の写真は誰が撮ったの？図面は誰が書いたの？
事務局	写真は私です。裏の写真と同じ場所から撮った物です。
●●	いずれにしても、ちょっと確認しておかないといけない内容ではないですか？
●●	この写真だけでは、僕は無理と思いますけどね。 最初の、5 条の申請に道路作るって書いてればいいよ。その家に入るための接続道路を作ります、っていうことを書いてればいいけど。 それは見たことないと思います。
事務局長	最初はどうだった？
事務局	最初は・・・一般住宅です。
●●委員	もう一回現場に行った方がいいよ。
●●	必要に応じて、農業委員会が行った方がいいですよこれ。 現状どうなってるか。前回の資料を一回確認したほうがいいと思います。
●●委員	僕も道路の話では多分なかった気がします。1 回これ延ばしたやつです。
●●	1 回延ばしたやつですよ？
●●委員	それで、差し戻して、もう 1 回かけて OK にして・・・。

●●	宅地にして、そのため必要な進入路、ということですよね？
●●	家に行くためだけの道路じゃないですよね？
事務局	このあたりは分譲地になってるので周りも住宅がたくさん建っています。●●●●●●の隣です。
●●	もう一回事務局確認をしてくれませんか？
●●	最初は資材置き場でしたよね？
●●委員	事務局が確認して、おかしい事があったら、「更地に戻せ。」って言うよ。
●●	これそもそも、事業期間がいつからいつまでですか？
事務局	終わりは4月30日までだったんですけど、始まりは・・・。
●●	じゃあ、そもそも出すのが遅いんですよね？
●●委員	最初の申請どおりじゃなかったら、この申請書をやり直すんですか？それとも工事自体やり直すんですか？
●●	工事自体でしょ。
●●	工事自体が違うことしてるんだから、工事自体やり直してもらわないといけませんね。
事務局	最初の申請どおりであります。内容は最初の申請から変わってないです。
●●	当初、道路を作るっていう申請でしたか？
事務局	当初は一般住宅ですね・・・。
●●	●●さんは一般住宅を建てるという話だったけども、●●さんがどういう処理をしたのか？という話。

●●委員	穩便に済ませようとしたら、申請書を修正というか・・・。
●●	それは許されませんよ。 そんなことしたら、総会の意味がなくなってしまう。
●●委員	事務局は一回連絡とって、「総会でこういう話になったけど、どうですか？」と。それで事務局は納得すればいいけど、違う要件だったら、農業委員としても現地行ってもいいし。 もう一回確認したほうがいい。
●●	事務局で問題ない、という判断ができればしてください。
●●	次回に報告でいいわけです。まずは事務局に見てもらわないと、今日の段階では結論は出せない。 次回の時に、見た結果と図面を整理したものをみなさんに出して、「こうでしたからご報告します。」っていう形でしてくれればいいわけです。 悪かったら次回にもう一回、このことについて論議してもらわなければいけない。 今日の段階は保留ということで、内容については、事務局的に整理して、みなさん方が異議無しということで判断して結論を出してくれればいいわけです、事務局が。 このまま次回に、再度審議し直す、ということでいいですか？
●●	僕は次に回した方がいいと思います。
事務局	保留案件として、事務局で確認するということでいいですか？
●●	1 と 2 を同じ方向から撮らないと、わかりにくいです。
事務局	わかりました。
●●	保留しましょうか？皆さんいかがでしょうか。 副会長どうですか。
●●	事務局から反論がないのであれば、保留の方がいいと思います。

●●	ではこの案件については・・・
●●	ちょっといいですか？●●さんに非はないと思うんですけど、これ4月30日で期限切れてるんですよね？ また来月となると2ヶ月かかるんですけど、その間は工事ができないですか？ ●●さんに非はないです、となると●●さんがかわいそうですが。
●●委員	それはもう●●さんと話させて、補償させるとかしないと。
●●	この1の写真が、違うってことはないですか？
●●委員	●●の横に宅地がありますよね？それとこの部分は全く関係ない人ですか？
●●	関係ある人です。
●●委員	関係あれば、家を建てるためにこういうふうに道路にした、と考えられないですか？
●●	これどう見ても仮設じゃないでしょ？
事務局	他の住宅につながる道路だと思います。
●●	5条の工期延期自体は、今日採決して、ただ当初の5条申請と目的物が違わないか？という質問を保留にしませんか。 それで次回の総会のときに、当初と今回の違いを説明していただく、それで納得できなかつたら現地に行く。
●●委員	でもその間工事が進んで、私らが納得できなくて、元に戻せという話になったらどうする？
●●	●●さんの家が出来るのは問題ないですよ？この737の道路になってるところは問題があるけども、家は壊さないでいいですよ？道路だけの問題です。
●●	家が建つ予定のところに道路が出来たわけではないので。

	道路は道路で枠があるんだけど、●●さんの申請がこういうことじゃなかったはずのことをしてるのが問題。
●●	延期自体は問題ない、という採決をしてもらって、ただ当初の転用目的と違いますか？という宿題を残す、ということはどうですか？
●●	それで、違わない、という確認が事務局として、全部見て、いいということであれば、一応承認はしておいて、次回に「こういうことでした。」と報告出来る話であれば、それでいいです。ということでもいいでしょうか？
●●	工期を延期するのは、採決してもらっていいですか？ただ、この図面、写真が当初の転用目的が違うので、そこは課題ということ上げておく。
●●	課題としてあげておくんだけど、再度論議するということにしておく、ということですね。
●●	そうです、工期延期自体は問題ないですという採決をしていただいていいと思います。
●●	そういうことでもいいですか？ ●●が言うように、工期の延期、このことについては承認を本日いただいて、内容については次回審議する、こういうことでいいですかね。 中身が本当に、今我々が言うような内容でない、事実と間違いありませんというのを次回報告されれば、承認を上げておって、その報告をここでしてもらえばいい。 また次回論議するようなことでは困るので、整理できて次回報告できるのであれば、承認をしていいと。こういうことでよろしいですか？
●●	●●さんと●●さんにも、延期自体は、問題ないんですが、そういう宿題がついてますってことを伝えて、それでよければ家の工事を進めてください、という話です。
●●	いずれにしても、我々が前回承認した内容と、今回、これは延期する話だけで終わるような状況になっているのか照らし合

	わせて、当初の申請とは違うことになっているのであれば、駄目だという話につなげてくれるように。 でも、これでよければ次回は、皆さんによかったという報告で事務局の権限で承認を出されるように、それでいいですか？ 議案第 30 号についてはそういう状況で、整理をさせていただく、ということで、いずれにしても次回に報告ということによってよろしいですか？ それでは議案については以上です。 次に農地変更届について説明してください。
事務局	(資料に基づき説明)
●●	報告であります、何かご質疑等ありますか？
	(意見・質疑等なし)
●●	はい、ないようでありますから、では、その他について事務局からお願いします。
事務局	はい、では私から 4 月の総会のときに、ご指摘のあった●●さんの始末書の件で、当時、3 条で許可申請があった際に現地確認をしていたのかという点について報告させていただきます。 当時の担当者に確認したところ、当時は GIS と呼ばれる航空写真等で確認できるシステムがございまして、それを印刷をして、総会の方に出して許可をもらっていたとのことです。 ただ、現在については現地確認をきちんと、行わせていただいておりますので、今後は写真等だけではなく、きちんと現地等を確認して処理をさせていただこうと思います。 報告は以上となります。
●●	これはもともと事務局に問題があったんですかね？事務局の落ち度だったんですね。●●さん自体じゃなくて。
事務局	はい。
●●	ほかには？

事務局	はい、先月の総会のごときにご質問のあった件で、利用集積目標の件です。 令和6年の集積率はいくぐらいか？ということだったんですが、令和6年度の集積の面積は151ヘクタールで、6年度の当初は集積率が50.8%で、目標は53.7%、6年度の集積率は実績が56.2%でした。令和7年度の目標は59.7%に設定しています。 それと、●●●●さんが当時農地を所有できたのか？というお話ですが、これは所有できたのかどうかというのは確認できなかったんですが、昭和46年に個人の方から売買をしています。 平成28年に、農地を所有できる法人の要件が見直されて、「農地所有適格法人」という制度ができたんですが、それ以前は「農業生産法人」という制度がありまして、その制度のときに所有権を移転で農地を所有したようです。 それから、●●委員さんからお話があったんですけど、農振除外の申請が出たときに、農業委員が確認に行くのか？というお話でしたが、農政課に確認してみたんですが、農業委員さんに現地に行っていていただいたり、意見書を書いていただくということはないそうで、現地確認は農政課と農業委員会と県の担当者が確認して、その後、審議会を開いてそこでご審議いただくということでした。 以上です。 ●● 皆様方から特になければ、●●に締めをお願いしたいと思います。 ●● 慎重審議ありがとうございました。これで第5回総会を閉会させていただきます。お疲れ様でした。 議.....長..... 議事録署名委員..... 議事録署名委員.....
------------	--