

## 第13回垂水市農業委員会総会会議録

農業委員会等に関する法律第27条第1項の規定に基づき、第13回垂水市農業委員会総会を開催したので、その内容を記録する。

日 時 令和7年6月25日（水） 午前9時30分～午前10時10分

場 所 垂水市市民館 2階 第一研修室

委員の出欠状況 10名中10名出席

議席 番号	氏 名	出欠	議席 番号	氏 名	出欠
1	下瀬 秀	出	6	中条 裕二	出
2	村山 繁稔	出	7	池田 穰二	出
3	森永 みどり	出	8	重吉 伸哉	出
4	瀬角 初美	出	9	永吉 浩幸	出
5	塚田 光春	出	10	葛 迫 巧	出

出席した事務局職員

局 長 堀之内 耕 一  
 農地係長 梶 原 剛  
 主 査 神 川 綾  
 主 査 榎 園 雅 司

他部局

農林課農政係 農地バンク担当

付 議 事 件

- (1) 農地法第3条許可申請について 【決】
- (2) 農地法第5条許可申請について 【決、差戻】
- (3) 農用地利用集積等促進計画案に対する意見について 【決】
- (4) 令和7年度田畑売買価格の把握について 【決】

## 議 事

会 長	[会長あいさつ]
係 長	[諸般報告]
議 長	<p>ただいまから、第13回総会を開催します。</p> <p>出席委員は10名中10名で、定足数に達しておりますので、総会は成立しております。</p> <p>議事録署名委員は、1番委員、2番委員をお願いいたします。</p> <p>それでは、議案第1号「農地法第3条許可申請について」を上程します。</p> <p>事務局の説明をお願いします。</p>
事務局	<p>議案第1号「農地法第3条許可申請について」ご説明申し上げます。</p> <p>議案書は1ページと2ページになります。合わせて別紙の申請地を示した地図は1ページと2ページとなりますのでご覧ください。</p> <p>今月の許可申請は2件でございます。</p> <p>説明の前に申し訳ありませんが、議案の修正をお願いいたします。議案番号2番の申請地になります。地目が田になりますので、畑に574㎡とありますが、田んぼ574㎡となります。申し訳ありませんが、修正お願いいたします。</p> <p>それでは説明をいたします。</p> <p>1番の譲渡人は、〇〇の〇〇さん、譲受人は、△△の△△さんで、本人の希望によります、経営規模拡大のための贈与による所有権移転となります。地図は1ページとなります。</p> <p>2番の譲渡人は、〇〇の〇〇さん、譲受人は、△△の△△さんです。本人の希望によります、経営規模拡大のための売買による所有権移転となります。地図は2ページとなります。</p> <p>なお、議案第2号農地法第5条の許可申請が提出されております、〇〇番〇の隣接地となっております。</p> <p>以上、1番、2番の各譲受人について、申請書の記載内容による審査では、労働力及び機械の確保状況、並びに農作業に必要な技術を有しております。</p> <p>また申請地取得後は全部効率的な利用がなされる予定であり、農地法第3条第2項の各号には該当しないと思われることから、許可要件のすべて満たしていると考えます。以上で説明を終わります。</p>
議 長	次に、担当委員から現地調査の結果ならびに補足説明をお願いします。

委員	はい。1番譲渡人〇〇さん、譲受人△△さん。こちらは経営規模拡大です。なんら問題ありません。以上です。
委員	はい。2番の譲渡人は、〇〇さん。譲受人は△△さんで、今回本人同士の希望によります経営規模拡大のための売買であり何ら問題ありません。
議長	ただ今、事務局ならびに担当委員から説明がありましたが、これについて何かご異議はありませんか。
議場	〔「ありません」という声〕
議長	異議はございませんので、議案第1号は原案のとおり決定してよろしいですか。
議場	〔「はい」という声〕
議長	議案第1号は原案のとおり決定しました。 次に議案第2号「農地法第5条許可申請について」を上程いたします。事務局の説明をお願いします。
事務局	<p>それでは、議案第2号農地法第5条許可申請についてご説明いたします。議案書4ページ及び議案書に同封をいたしました地図3ページをご覧ください。</p> <p>受付番号1番申請人は株式会社〇〇様です。 申請地は、〇〇字〇〇 〇番〇 地目 田 621㎡です。 申請人は、隣接する本社の駐車場として利用したいとの申請が出されたところでございます。</p> <p>次に受付番号2番 申請人は〇〇市在住で店舗を経営している〇〇様です。 申請地は、〇〇字〇〇 〇番〇 地目 畑 444㎡です。 申請人は、隣接する〇〇番〇を店舗の職員駐車場として令和6年3月に転用し整備しましたが、不足することから駐車場として利用したいとの申請が出されたところでございます。</p> <p>議案書の地図では、令和5年3月と記載しておりますが令和6年3月の間違いでございます。申し訳ありません訂正の方をお願いいたします。</p> <p>次に5ページをご覧ください。受付番号3番 申請人は株式会社〇〇様です。 申請地は、〇〇字〇〇 〇番〇 地目 田 面積2,836㎡です。 申請人は、隣接する〇〇番に資材置場を保有しており、手狭になってきたため新たな資材置場として利用したいとの申請が出されたところでございます。</p>

	以上でございます。
議 長	次に担当委員から現地調査の結果並びに補足説明をお願いします。
委 員	<p>受付番号1番、報告いたします。6月13日、私と6番委員と事務局4名で現地調査を行いました。</p> <p>申請人の株式会社〇〇さんは、△△さんから購入し、隣接する本社の駐車場として利用したいため農地転用したいということです。</p> <p>申請地は東は宅地、西は雑種地、南は宅地、北は宅地に囲まれています。</p> <p>被害防除については、周辺に農地はありませんが、被害防除の誓約書及び計画書が作成・提出されています。</p> <p>用排水計画では、境界にはブロックをもって、土砂・雨水等は隣接地に流出しないように設置するという事です。</p> <p>周辺農地はないため問題はありません。以上のことから問題はないと考えます。</p>
委 員	<p>受付番号2番。6月13日、私と6番委員と事務局4名で現地調査を行いました。</p> <p>申請人の〇〇さんは、△△さんから譲り受けて、駐車場として利用したいため、農地転用したいということです。</p> <p>申請地は東は畑、西は宅地、南は宅地、北は雑種地に囲まれています。</p> <p>被害防除については、誓約書及び被害防除計画書が提出されています。</p> <p>用排水計画では、水路放流と自然流下で対処します。周辺農地への影響は東の畑が1メートルほど高くなっており、境界が竹林で分断されているため問題はないと思います。以上のことから問題はないと考えます。</p>
委 員	<p>3番。6月13日、私と8番委員と事務局4名で現地調査を行いました。申請人の株式会社〇〇さんは、△△さんから購入し、申請地の隣に資材置き場を運用しておりますが、手狭になってきたため、申請地を新たな資材置き場として利用したいということで農地転用したいということです。</p> <p>申請地は、東は田、西は雑種地と宅地、南は田、北は雑種地と宅地に囲まれております。</p> <p>被害防除については、もともと擁壁が設けてあり、土砂が流出することはありません。</p> <p>用排水計画では、雨水は水路放流で、汚水・生活排水はありません。周辺農地への影響は、建物建設の予定もなく、日照等への影響</p>

	<p>はありません。          以上のことから問題はないと考えます。以上です。</p>
<p>議 長</p>	<p>次に農地法に基づく農地転用許可の検討事項について事務局の説明をお願いします。</p>
<p>事務局</p>	<p>それではご説明いたします。</p> <p>受付番号1番株式会社〇〇様の分です。          申請地は市役所から東へ約1.1kmに位置します。申請地は、農振農用地区域外農地で、都市計画法の用途地域内の第1種低層住居専用地域内にある農地であり、東は市道を挟んで宅地、西は雑種地、南・北は宅地で、第3種農地と判断されますことから、問題ないと思われま</p> <p>す。          資金面は、自己資金で賄い、残高証明書により資力が確認できることから転用目的の実現は確実と認められます。また、信用についても事業計画の内容及び資金計画から判断して問題ないと認めま</p> <p>す。          申請地内に農地法第3条第1項の本文に掲げる権利を有する者はありません。</p> <p>周辺に接する農地はありませんが、被害防除計画書及び誓約書の提出があり許可相当と思われま</p> <p>す。</p> <p>次に受付番号2番申請人 〇〇様分です。          申請地は市役所から南へ約1.7kmに位置します。申請地は、農振農用地区域外農地で、都市計画法の準住居地域内にある農地でありますことから、第3種農地と判断されます。東は畑、西は宅地、南は宅地で、北は宅地となっています。</p> <p>資金面は、自己資金で賄い、通帳写しにより資力が確認できることから転用目的の実現は確実と認められます。また、信用についても事業計画の内容及び資金計画から判断して問題ないと認めま</p> <p>す。          申請地内に農地法第3条第1項の本文に掲げる権利を有する者はありません。</p> <p>東側に畑がありますが、被害防除計画書及び誓約書の提出があり、許可相当と思われま</p> <p>す。</p> <p>次に受付番号3番 申請人 株式会社〇〇様の分です。          申請地は市役所から東へ約1.8kmに位置し、農業振興地域内の農用地区域外農地で、土地改良は実施されていません。申請地は、10ha以上の規模の一団の農地の区域内にある農地と判断されます</p>

	<p>ことから、第1種農地と判断され、県の常設審議委員会の意見聴取が必要となります。申請地は平成元年9月に豚舎建設のため4条許可が出され牛舎として利用されてきており、北西側に申請者が平成5年に資材置場に転用し所有をしている雑種地があり、東、南側は田、となります。</p> <p>資金面は、自己資金で賄い、残高証明書により資力が確認できることから転用目的の実現は確実と認められます。また、信用につきましても事業計画の内容及び資金計画から判断して問題ないと認めます。</p> <p>申請地内に農地法第3条第1項の本文に掲げる権利を有する者はありません。</p> <p>被害防除計画書及び誓約書の提出があり、第1種農地の不許可の例外である「集落接続施設」に該当することから許可相当と思われます。説明は以上です。</p>
議長	<p>ただ今、事務局ならびに担当委員から説明がありましたが、これについて何かご異議はありませんか。</p>
委員	<p>いいですか。2番の従業員の駐車場として利用したいと。前も一回転用をしている。(6年の3月)今の現場を見てる? [「はい」の声]</p> <p>廃棄置き場になっているでしょ。車の。中古車の置場。許可を出すけど、理由っていうのが私は気になる。従業員の駐車場っていうのはあの右側の?前も出して今回もっていうのはおかしいと思う。あの親族の方も自動車屋をしているから、あの中古車が並べてあるわけよ。その辺はどう考えますか?</p>
事務局	<p>申請としましては、従業員の駐車場となっております。</p>
委員	<p>それはわかるけど、あそこの従業員は何名いらっしゃるの?常時いるのは一人、二人だよ。それが交替で勤務するわけで、こんなに駐車場は必要が無いと思われる。申請理由について、もう一度確認して。前回許可を出したところには、中古車が並べてある現状がある。委員も現場は見てるでしょ。</p>
委員	<p>まあ、ありました。</p>
委員	<p>また、あれと一緒にするわけよな。</p> <p>だから、今回は、もう一度申請をし直してくれと。従業員の駐車場って、右側にあるでしょ。去年も駐車場にするってことで、今現在、あれは〇〇の車だと思う。親族の。今そういう状況です。事務局はその辺は見にいってるでしょ。</p>
事務局	<p>地図を見ていただくと、ここで転用許可を取っている。その時も店舗用の駐車場ってことで、〇〇さんって方がいろいろ事業をされ</p>

	ている方で、この辺の国道沿いの宅地・・・
委員	こういう審査は、農振地域外だからできるけど、申請理由をさ、3条は下限面積が撤廃されたから、みんな従業員の駐車場とか資材置場とか、いろんな理由を出してくるからさ、実際そこに従業員が何人いるとかさ、そういうのを徹底して当たりなさいっていうことだったから。
事務局	車が止めているところを私たちも見に行っただんですけど、中の方は置場が無いから仮置きさせてるってことでありました。 従業員の駐車場っていうのは私たちも疑問はありましたので、そこは相手方とも話をして対応したいと思います。
委員	だから、申請理由をちゃんとしたのを挙げてもらえばいいのよ。従業員が一人二人しかいないのに、何で何台もそういう駐車場として利用するっていうので上げるのかって。
事務局	事業主の考え方が、周辺一帯取得する方向でずっと動いてるので、本格的な理由っていうのを、明確な理由を確認して、再申請するかどうかっていうのは、また伺ってみたいと思います。 差し替えてというか、また次のところで、理由を聞いて認められる相当な理由であれば上程してお諮りしたいと思います。
委員	この申請の駐車場というのはおかしいと思うわけ。何十人も駐車場を利用するっていうならわかるけど。去年も許可をして、また許可をしてって、前許可をしたところには中古車がずっと並べてある状況だよ。
委員	最初に申請した内容と利用状況が違うのであれば問題だよな。
事務局	申請を差し戻して、もう一度申請し直すよう指導します。
委員	申請理由も当たり前前の理由で。そこを一年間観察せんといかんでしょ。
委員	大事なことだよな。農業委員会として、許可さえ貰えば、実態と異なってもいいと思われるのは問題だよな。
委員	去年出したところの状況も、見に行けばすぐわかると思うの。
事務局	つぶされた車も止まってって。気にはなるところで。
委員	近くの振興会の人がさ、あそこは廃車置き場になるのって。
事務局	そういった意見もあつたってことですよね。もう一度申請を出しなおしてもらって。どっちみちこのままでは許可は出ないということですか？
議長	どうですか？2番の案件だけ来月に持ち越しということですか？
委員	我々も去年の許可の案件も見に行っただんですけど、今どうなっているか見てなかったもんだから、そういったのも大事だと思う。
委員	それと、もう一件いいですか。受付番号3番の件なんですけど、3

	<p>番目。これ、5条申請許可がまだでてないのに、ここに牛小屋があったんですよ。そういうのを取り壊したり、そういうことはしていいんですか。あと、この前見てみたら東側の方はコンボを入れて掘ってあったんですけど、私はこの近くに田んぼを作るもんですから、気になっていたんですよ。そしたらこれが挙がっていたもんですから。</p> <p>まだ、許可が出てないのにそういうことをしていいのかなって。取壊しなんかやりましたもんね。早くから。</p>
議長	そういうときは注意をしてください。
事務局	△△さんの土地につきましては、平成元年の9月に豚舎を建設するというので転用の許可が出ております。それを取壊すのは特に問題は無いと思います。
事務局	<p>現状が、南側のところが削られてて、入口みたいに作っててという事で。</p> <p>先ほどの報告がありましたけど、大きな水路があるってことで、水路へ影響が無いようにということで指導はしているところです。</p> <p>ただ、申請の前に、我々も行ったときにはじめて知ったところで、重機があるので、一部は基礎が残っているような状況は確認しているところです。</p>
委員	重機があるのが、ずっと気になっていて。
委員	申請者は前も注意を受けたのじゃないけ。事務局長がまだいないとき。
委員	前もだったよ。
委員	事前着工としていたことが。
委員	(別の地区) のところで。
事務局	家の宅地化しているところの。
議場	そうそう。
委員	事前着工はやめてくれってことで。
委員	現地調査で言いおった。前にすごく怒られたってことで。反省したって。
委員	取壊しとか、家が建ってれば、取り壊したりするといけないってことだよね。
議長	事前着工はするといけないってことで。
委員	許可だからね。
委員	許可を待ってちゃんとするってことで。許可をもらってから取り壊しをして、資材置場にするってことで。
委員	ここは県の許可にも上げないといけないしね。
事務局	県の方に上げる案件でもあるので、もう一度申請者にはちゃん

	と、前の経緯もあるんであれば、指導を、気を付けるように話しておきますんで。
委員	申請者やっで、またおかしいことしてると思って。
議長	いったん止めてくれということで、お願いをしてください。
議長	では、議案第2号は、1番と3番を異議が無いということで。2番は差し戻しということで、よろしいですか。
議場	〔「はい」という声あり〕
議長	では、議案第2号は原案のとおり決定してよろしいですか。
議場	〔「はい」という声あり〕
議長	次に議案第3号「農用地利用集積等促進計画案の意見について」を上程します。 事務局の説明をお願いします。
事務局	<p>議案第3号 農地中間管理事業の推進に関する法律第18条の規定による農用地利用集積等促進計画を定めるにあたり、同法第19条第3項の規定に基づき、垂水市長より計画案に対する意見を求められておりますので、ご説明申し上げます。</p> <p>議案書は6ページから9ページとなります。 7ページをお開きください。</p> <p>今月は、利用開始日が令和7年9月1日付となる農地、35筆37,430㎡に係る促進計画案の提出がありました。 農地の内訳は、田が10筆9,350㎡、畑が25筆28,080㎡となっております。</p> <p>全て公益財団法人 鹿児島県地域振興公社 理事長 満園秀彦との契約となっております。</p> <p>7ページから8ページは新たに契約を開始する農地です。 1番から7番、借り人は〇〇さんで10年間の賃貸借及び使用貸借です。 8番、借り人は〇〇さんで10年間の賃貸借です。 9番、10番、借り人は〇〇さんで10年間の使用貸借です。 11番、12番、借り人は〇〇さんで10年間の使用貸借です。 13番、借り人は〇〇さんで10年間の使用貸借です。 14番から16番、借り人は〇〇さんで10年間の賃貸借です。 17番、18番、借り人は〇〇さんで20年間の使用貸借です。 19番、借り人は〇〇さんで10年間の使用貸借です。</p>

	<p>20番、借り人は〇〇さんで10年間の賃貸借です。                  21番、借り人は〇〇さんで20年間の使用貸借です。                  22番、23番、借り人は株式会社〇〇で5年間の賃貸借及び10年間の使用貸借です。                  24番、借り人は株式会社〇〇で10年間の賃貸借です。                  25番から28番、借り人は〇〇さんで10年間の使用貸借です。                  29番、30番、借り人は〇〇さんで10年間の賃貸借です。                  31番、32番、借り人は〇〇さんで10年間の使用貸借です。                  9ページをお開きください。耕作者変更となります。                  1番から3番、借り人は〇〇さんで8年10月の賃貸借及び9年間の賃貸借です。</p> <p>以上、これらの内容は、農地中間管理事業の推進に関する法律第18条第5項の要件を満たしております。以上です。</p>
議長	<p>ただ今、事務局より説明がありましたが、これについて何かご異議はありませんか。</p>
議長	<p>〔「ありません」の声あり〕</p>
議長	<p>異議がございませんので、議案第3号について、原案のとおり承認することとしてよろしいですか。</p>
議長	<p>〔「はい」の声あり〕</p>
議長	<p>議案第3号は、各委員の意見のとおり決定いたしました。                  次に、議案4号「令和7年度田畑売買価格の把握について」を上程いたします。                  事務局の説明をお願いいたします。</p>
事務局	<p>議案第4号について御説明いたします。                  「令和7年度田畑売買価格の把握について」説明いたします。11ページをご覧ください。                  議案書11ページの調査表は、対象地区の田・畑の10aあたりの前年価格と、㎡当たりの固定資産評価額の単価をお示ししております。また、地図6ページ以降の位置図を合わせてご覧ください。                  この調査は全国農業会議から、県農業会議、市町村農業委員会を通じて、農地の「耕作を目的とした売買価格」と「転用を目的とした売買価格」を主体にその傾向を取りまとめるため、昭和31年度から継続的に実施している調査であります。</p> <p>垂水地区、新城地区、牛根地区にそれぞれ「調査地区」を設け、その動向を把握しようとするものですが、「調査地区」での土地の売買実態が無いのが実情でございます。</p>

	<p>従いまして、売り手・買い手の双方が妥当とみて実際取引されるであろう売買価格を把握するため、農地の事情に精通された農業委員の皆様方の意見を参考にして算出しておりますが、現在の価格は平成30年度以降、据え置きとなっております。</p> <p>固定資産評価額について、新城の畑の農用地域内、新城字堀口の㎡単価が6年度25.8円となっておりますが、16.833円に変更されていますが、これは正しい数値に修正されたものであり、評価額には変動が無い状況が続いております。</p> <p>また、昨年議案提出時に、樹園地価格は地域で異なるのではないかと意見が出されましたが、樹園地売買の確認できず、資料のない状況では、地域差を算出することは困難なため従来どおりの提案としています。</p> <p>以上とおおり、前年と同様の価格で問題は無いと考えておりますが、委員の皆様のご意見をくださいますようお願いいたします。</p> <p>以上でございます。</p>
議長	<p>それでは、垂水地区、新城地区、牛根地区の順で各地区の委員のご意見をお願いいたします。</p> <p>まずは垂水地区からお願いします。</p>
委員	垂水地区ですけど、田の方は前年と同じ価格でよろしいかと思えます。
委員	前田というのほどの辺。
委員	[字前田について説明]
事務局	6ページに地図があります。
議長	[しばらくの間資料等を確認する]
議長	どうですか。
委員	こんなもんじゃないですか？
事務局	場所によって、この値段でっていうところもあって、形とか、端っことか、道路沿いであつたりとか。なかなか、話が合わないということも聞いたり。
委員	なかなか、こっちからいくらとは、本人に言えないよね。いくらで売rinaさいとか。それは本人同士で決めてもらわないといけないから。これは基準思えばよかし。
委員	いくらぐらいなつて聞かれたときに答えれば。
委員	いい場所もあるし、悪い場所もあるわけだし。大体これぐらいでしておけば、いいんじゃないでしょうか。
議長	どうですか今の意見。今年も今のこの値段で、据え置きでよろしいですか。

議 場	「はい」という声あり]
議 長	いいですか。では、続いて垂水地区の畑の場合。
議 場	[各々資料を確認]
議 長	どうですか、去年と同じで据え置きでいいですか。
議 場	「はい」という声あり]
議 長	では、次に新城地区お願いします。
委 員	新城地区は、田んぼはこれぐらいでいいかと思います。 畑も同じく、あまり変動がないと思いますので、いいんじゃないか かと思います。
議 長	では、新城地区も、前年と一緒にということでよろしいですか。
議 場	「はい」という声あり]
議 長	では、次に牛根地区。
委 員	牛根地区も、田んぼ、畑とも前年度と同じでいいと思います。
議 場	「はい」という声あり]
議 長	では、今年も前年度と一緒にいいということで。全地区よろしい ですか。
議 長	次に樹園地の価格について何かご意見はありますか。
議 場	[資料を確認]
議 長	だれか、果樹をする委員はいないのけ？推進委員もだれか果樹を する人はいないのけ？
議 場	「ビワは」「ビワはこんなもんで」という声あり]
議 長	〇〇推進委員。市木の方は、ミカン山は結構残っているんですか。
推進委員	ほとんど残ってないです。2, 3人、専業でしている人はいるけ ど。
委 員	ミカンは2, 3年置いておくと枯れますから、ほとんど残ってな いです。手を掛けられないって、なると。
議 場	[各々言葉を交わす]
議 長	樹園地の価格はどうしますか。
委 員	これも、前年と同じでいいんじゃないですか。
議 長	よろしいですか。[議場の様子を伺い、しばらくの間] それでは、前年と一緒によろしいですか。
議 場	「はい」という声あり]
議 長	議案第4号は、各委員の意見のとおり決定いたしました。 以上をもちまして、第13回総会を終了します。

会 長 原本確認済

署名委員 原本確認済

署名委員 原本確認済