

第25回

読谷村農業委員会会議録

第 2 5 回 読谷村農業委員会総会 議事録

開催年月日		令和４年　９月　２６日（月）			
開催時刻		１４時００分　開会 １５時００分　閉会			
開催場所		読谷村役場　３階大会議室			
農業委員の出欠状況		出席者９名　　欠席者１名			
議席 番号	氏名	摘 要	議席 番号	氏名	摘 要
１番	伊波　正景	出	６番	知花　勝也	出
２番	屋宜　清	出	７番	知花　竜	出
３番	上地　和豊	出	８番	知花　毅	欠
４番	與久田　一徳	出	９番	真栄田　武	出
５番	比嘉　健二	出	10番	比嘉　幸男	出
農地利用最適化推進委員の出欠状況			出席者７名　　欠席者１名		
氏名		摘 要	氏名		摘 要
知花　勝		出	仲村渠　英正		出
津波　宏		出	比嘉　豊彦		出
上地　邦彦		出	棚原　靖		出
比嘉　光雄		欠	江田　守恭		出
議事録署名委員		４番　與久田　一徳　　５番　比嘉　健二			
事務局職員		局長　新垣　功　　係長　寺西　正吾			

議事日程

日程 1	会長諸般の報告
日程 2	会議録署名委員の指名について
日程 3	会期の決定について
日程 4	報告第 9 号 農地転用許可指令の接受について
日程 5	議案第 40 号 農地法第 4 条の規定による許可申請について
日程 6	議案第 41 号 農地法第 5 条の規定による許可申請について
日程 7	議案第 42 号 農地転用事業計画変更承認申請について
日程 8	議案第 43 号 農地法第 5 条買受適格証明について
日程 9	議案第 44 号 農用地利用集積計画 (案) に係る意見決定について

議長

これより第25回読谷村農業委員会総会を始めます。

- 日程1 会長諸般の報告 —
- 日程2 会議録署名委員の指名 —
- 日程3 会期の決定について —

(「異議なし」の声あり)

議長

異議なしと認め、会期は本日1日限りとします。

それから現地確認は地区担当と推進委員の皆さんで既に事前に済ませておりますので、審議の際は発言の前に自分の名前を述べて、議案の内容に関連性のない発言は遠慮して、簡潔明瞭をお願いをしたいと思います。進行いたします。

まず日程4の報告第9号 農地転用許可指令の接受について、事務局より報告をお願いします。

事務局

議案書2ページをお開きください。

報告第9号 農地転用許可指令の接受について。

議長

ただいま事務局より報告がありました。これは報告ですので質疑がなければ進行したいと思いますが、よろしいでしょうか。

(「はい」の声あり)

議長

進行したいと思います。

次に日程5の議案第40号 農地法第4条の規定による許可申請について議題とします。事務局より提案理由の説明をお願いします。

事務局

議案書3ページをお開きください。

議案第40号 農地法第4条の規定による許可申請について。

議長

ただいま議案第40号 農地法第4条の規定による許可申請についての提案理由の説明がございました。この議案の審議につきましては、事務局が写真を掲載しておりますので、本日の現地調査は省略して、質疑、採決を行ってまいります。

上地推進委員

これより審議に入ります。受付番号1番について、地区担当から説明をお願いします。

上地です。地図の1番ですけれども、A3の地図を事務局のほう
が提出をしていますので、これを見ていただきたいと思います。こ
れは1108番1、1108番2です。それから赤い枠で囲った1107番3と
か、1107番4等を合わせて4条申請と5条申請のほうでやってい
る。まずは大きい枠の1108番1と1108番2について、この申請は問
題ないが1700平米以上ということで、許可基準適合表が×になって
おりますので、不許可相当ではないかと思っておりますので、よろしくお
願いします。

議長

今現地を確認した上地委員のほうからは許可基準適合表がクリア
すれば問題ないと言っているのですけれども、今のところクリアさ
れていないということで、不許可相当の御意見でよろしいですか。
この件についてほかの委員から何か御質問等がありましたら。

（「異議なし」の声あり）

議長

なければ進行してよろしいですか。

質疑を終結し、これより採決を行います。受付番号1番は不許可
相当で決定することに御異議ございませんか。

（「異議なし」の声あり）

議長

異議なしと認め、受付番号1番は不許可相当で決定しました。

次に日程6の議案第41号 農地法第5条の規定による許可申請に
ついて議題とします。事務局より提案理由の説明をお願いします。

事務局

議案書4ページをお開きください。

議案第41号 農地法第5条の規定による許可申請について。

議長

ただいま議案第41号 農地法第5条の規定による許可申請につい
ての提案理由の説明がございました。この議案の審議につきまして
も本日の現地調査を省略して、質疑、採決を行ってまいります。

これより審議に入ります。受付番号1番について、現地を確認した委員、はい、どうぞ。

委員（4番）

4番、與久田です。地図の2ページを御覧ください。この土地は県道沿いに面していまして、周辺も住宅地となっていますので、何ら申請どおりにしても問題ないかと思います。許可基準適合表もクリアしていますので、許可相当でお願いします。以上です。

議長

今、與久田委員のほうからは現地を確認したところ何の問題もなく、許可基準適合表もクリアしておりますので、許可相当の御意見であります。この件に対してほかの委員からの御質疑等がありましたらお願いしたいと思います。

（「異議なし」の声あり）

議長

異議なしの声ですので、進行します。

質疑を終結して、これより採決を行います。受付番号1番は許可相当で進達することに御異議ございませんか。

（「異議なし」の声あり）

議長

異議なしと認め、受付番号1番は許可相当で進達することに決定しました。

受付番号2番について、現地を確認した委員、どうぞ。

委員（7番）

7番、知花 竜です。写真の3ページをお願いします。第5条の①、上のほうです。こちらのほうで現地確認をしてまいりまして、こちらのほうは用途地域内でもあり、一般住宅ということで、何の問題もないと思います。許可相当でお願いします。

議長

知花委員のほうから許可相当の御意見であります。ほかに御意見等がありましたらお願いしたいと思います。

（「異議なし」の声あり）

議長

異議なしの声ですので、進行したいと思います。
質疑を終結して、これより採決を行います。受付番号2番は意見のとおり、許可相当で進達することに御異議ございませんか。

(「異議なし」の声あり)

議長

異議なしと認め、受付番号2番は許可相当で進達することに決定しました。

次の審議に入ります。受付番号3番について確認した委員。

委員(7番)

7番の知花 竜です。こちらも写真の3ページの第5条の②です。下のほうです。こちらの受付番号3番のほうも用途地域内でありますし、一般住宅の建築ということで、何ら問題ないと思っております。許可相当でお願いします。

議長

受付番号3番についても地区担当のほうからは許可相当の御意見であります。ほかに御意見等がありましたら、お願いしたいと思います。

(「異議なし」の声あり)

議長

では進行します。
質疑を終結して、これより採決を行います。受付番号3番は御意見のとおり、許可相当で進達することに御異議ございませんか。

(「異議なし」の声あり)

議長

異議なしと認め、受付番号3番は許可相当で進達することに決定しました。

次に受付番号4番について、現地を確認した委員の御意見からお願いしたいと思います。委員。

比嘉豊彦
推進委員

受付番号4番は申請地の周辺は宅地として利用されており、住宅を建築する計画であり、基準適合表もクリアしているので問題ないですが、まだ×の状態なので不許可相当でお願いします。

議長

比嘉豊彦推進委員からは許可基準適合表がまだクリアされていないということで、不許可相当の御意見であります。ほかの委員からの御意見等がありましたらどうぞ。

（「異議なし」の声あり）

議長

異議なしの声ですので、進行したいと思います。

質疑を終結して、これより採決を行います。受付番号4番は意見のとおり、不許可相当で進達することに御異議ございませんか。

（「異議なし」の声あり）

議長

異議なしと認め、受付番号4番は不許可相当で進達することに決定いたしました。

次の審議に入ります。受付番号5番について現地確認した委員。

上地推進委員

上地です。先ほどの4条申請と一緒に1107番3と1107番4の申請が出されているのですが、書類が提出されていないということで、不許可相当でお願いします。

議長

上地委員のほうからは不許可相当の御意見であります。ほかの委員からの御質疑等がありましたら、お願いしたいと思います。

（「進行」の声あり）

議長

進行の声です。

質疑を終結して、これより採決を行います。受付番号5番は意見のとおり、不許可相当で進達することに御異議ございませんか。

（「異議なし」の声あり）

議長

異議なしと認め、受付番号5番は不許可相当で進達することに決定しました。

次に受付番号6番について、現地を確認した委員。

江田推進議員	江田です。地図の5ページをお開きください。こちらは申請地の周辺は住宅地として利用され、貸住宅を建築する計画であることから、許可基準適合表をクリアすれば問題はないが、許可基準適合表に×がついておりますので、不許可相当でお願いします。
議長	現地を確認した江田委員のほうからは許可基準適合表がクリアされていないということで不許可相当の御意見であります。ほかの委員から何か御質問等ありましたら、どうぞ。 (「異議なし」の声あり)
議長	異議なしの声ですので、進行します。 質疑を終結して、これより採決を行います。受付番号6番は御意見のとおり、不許可相当で進達することに御異議ございませんか。 (「異議なし」の声あり)
議長	異議なしと認め、受付番号6番は不許可相当で進達することに決定しました。 次に受付番号7番について、現地を確認した地区担当の委員。
委員(1番)	1番、伊波です。6番の航空写真を御覧になってください。比謝団地に行く手前の土地で用途地域にあり、一般住宅を計画しているので問題ないと思います。また、隣地に1軒造っていましたので、何ら問題ないと思います。許可相当でお願いします。
議長	現地を確認した伊波委員のほうからは申請地のほうは用途地域内にあって、許可基準適合表もクリアされているので、許可相当の御意見であります。ほかの委員から何かありましたら、どうぞ。 (「異議なし」の声あり)
議長	異議なしの声ですので、進行したいと思います。 質疑を終結して、これより採決を行います。受付番号7番は意見のとおり、許可相当で進達することに御異議ございませんか。

(「異議なし」の声あり)

議長

異議なしと認め、受付番号7番は許可相当で進達することに決定しました。

次に日程7の議案第42号 農地転用事業計画変更承認申請について議題とします。事務局より提案理由の説明をお願いします。

事務局

議案書6ページをお開きください。

議案第42号 農地転用事業計画変更承認申請について。

議長

ただいま議案第42号 農地転用事業計画変更承認申請についての提案理由の説明がございました。審議に入る前に事務局から説明をお願いします。

事務局

4条申請と5条申請にも提出があり、事業計画変更申請もあるので、説明したいと思います。なぜ事業計画変更も申請しているかというと、図面上部、北側に緑の枠で囲ってあるに3階建てのアパートが建っています。このアパートを建てる際の転用申請が赤で囲われた部分です。その下部、南側に古堅小学校の調理場があるが、その間の道が建築確認の道です。それに対して長く赤い枠で囲まれた範囲で接道をしている。これで建築確認を最初出しているものですから、この赤枠になっています。ただ、通っている箇所は現場では右横のアスファルトの道、これが今利用されている。その計画がある中で、今回4条と5条の計画、このピンクの蛍光ペンの部分ですね、下のほうの計画が今回出されています。その際に、何で事業計画変更を出しているかというと、マジックの赤枠とピンクの部分が重なる申請になってしまうため、接道を取得した場所に家が建ってしまうと、建築基準法の違反になってしまうということで、この申請が出されています。ただ、中部土木事務所に確認すると、ここで接道しなくても、アパート西側の道で接道しているため、廃止しても問題ないため、赤枠に対して、緑の計画に変更しますよということで、この事業計画変更の1番が出ています。

今度、2番目は赤枠の当初の計画に対して、ピンクの蛍光部分で変更しますよということで、当初、この人からこの人に継承しますということで、この2番の申請が出ているということになります。

議長

ピンクの枠のところは4条と5条も同時申請、別の方に継承されるということで出ているということです。以上です。

上地推進委員

これより審議に入ります。受付番号1番について、現地を確認した委員のほうからの御意見をお願いしたいと思います。

事務局から説明があるとおり、このアパートを造るときに本来なら赤いところに道を造らないと建物ができなかったということで申請したが、現場では北側の道を利用して建築できた為、本来道路予定部分に道を造らなかった。そのため事業計画変更を行ったということになる。

事務局

地番については、もう建っているので問題はないかなと思います。2番については4条、5条と同じような形になると思います。

上地推進委員

事業変更に関しては許可でもいいのではないかという気はするが、この辺は各委員にお願いします。

議長

現地を確認した上地委員のほうとしては、許可承認相当の御意見ですか。

上地推進委員

はい。

議長

委員のほうからは承認相当の御意見であります。ほかの委員からの御質疑等がありましたらお願いしたいと思います。

(「異議なし」の声あり)

議長

異議なしの声です。

質疑を終結して、採決に入りたいと思います。受付番号1番については、承認相当で進達することに決定いたしたいと思いますが、よろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

議長	御意見のとおり承認相当で決定いたしました。 次の審議に入ります。受付番号２番について、現地を確認した委員のほうからの御意見からお願いいたします。
上地推進委員	１番は許可相当で、２番は不許可相当。変更だったらいいのではないかなと思う。ただ、波平 武と波平 修の関係はどうなっていますか。
事務局	関係は親族ですね。
上地推進委員	その中でこの人たちはもう譲渡することになるのですか。
事務局	波平 修にもう相続されています。
上地推進委員	変更だから別に問題ないと思うが。
事務局	４条、５条と合わさないといけないと思うのです。これは先ほどの４条、５条と同じような形にはなると思います。
上地推進委員	これは書類が提出されていないから不許可になるが、書類が提出されれば、事業執行も良いんですよね。
事務局	そうです。
議長	ということは不許可相当の御意見ですか。
上地推進委員	変更はいいのではないかと、承認でいいのではないかなと。
議長	上地委員のほうからは承認相当の御意見でありますけれども、ほかの委員からの御意見等ありましたら、どうぞ。はい、どうぞ。
委員（９番）	私も変更でいいかなと思います。４条は名義の変更であればいいのかな。事業は事業と別にしていいのかなとも思います。
議長	ほかにありませんか。なければ進行してよろしいですか。

(「はい」の声あり)

議長

受付番号2番についても承認相当で進達することよろしいでしょうか。

(「はい」の声あり)

議長

御意見のとおり、2番についても承認相当で進達することに決定いたしました。

次に日程8の議案第43号 農地法第5条買受適格証明願いについて議題とします。事務局より提案の説明をお願いします。

事務局

議案書7ページをお開きください。

議案第43号 農地法第5条買受適格証明願いについて。

議長

ただいま議案第43号 農地法第5条買受適格証明願いについての提案理由の説明がございました。審議に入る前に何か事務局ありますか。

事務局

今回、買受適格証明願出書というのがあります。聞き慣れないと思うので説明します。申請地の渡慶次1212番2に対して、読谷村税金の滞納等の理由があり、申請地の差押えを行っております。こういう差押えられた土地に対して、読谷村が売却の為に告示を行っておりますが、農地の売却の場合は誰でも買えるわけではなく、畑の場合は3条の買受適格証明が必要で畑以外に活用したい場合は5条の買受適格証明書が必要になります。公売の入札が1月であり、それまでに買受適格証明書がないと公売に参加できません。ただ、買受適格証明自体は農地法の3条5条の申請と全く同じです。家の計画をしているよというのが全部出てきます。それを県に進達して、問題なければ証明が来ます。これをもって、この人は公売に参加をして、落札をした場合は申請者が再度、3条や5条申請という手続きに入ります。今回は公売に参加するための資格確認の申請ということになります。これがないと公売に参加できないということです。例えば来月にはBさん、Cさんがまた同じような申請が出てくる可能性もある。

委員（９番）	今まで買受適格証明書というのは、扱ったこともあるが、５条というのが初めてなので、法律が変わったのか。
事務局	一緒です。農地法の３条と５条、畑をやる人は３条です。農用地内とかだった場合は３条で出てきます。
委員（９番）	今までは絶対畑できないよねというところも、３条でやってきているわけです。非農地だよねと言いたい場所も３条でやってきている。新しく５条も出来るようになったのかと思っているのですが。
事務局	建物を建てられる申請なので、これは５条で来ているということです。申請地で畑をしたいという人がいれば３条になると思います。３条の買受適格証明ということです。ただ、価格は宅地並みの価格が出る可能性があります。落札にあたり最低価格というのを村が設定すると思います。村は滞納分を回収する必要があるのです。
委員（６番）	わざわざ畑ではなくてお家を建てるために、変更してからではないのか。もともとの地を、計画でお家を建てるから。
事務局	５条に出ているということです。
上地推進委員	買ってから５条に申請するわけですね。
事務局	この人が落札すれば、同じく５条申請が出てきます。
委員（４番）	それは畑でも住宅でも入ることでしょう。
委員（９番）	入札に参加しますから許可をくださいというだけの部分です。落ちるか、落ちないかは自分が幾ら積むかによってですが。
上委推進委員	地目が畑でなかったら５条申請でもいいのか。
事務局	畑でなければ買受適格証明の申請は不要です。原野や宅地等であれば必要ないです。ただ、畑なのでこの申請が必要になる。村が畑以外を差押えれば淡々と公売がされるということです。

議長 事務局のほうから補足説明がありましたけれども、御理解いただけたでしょうか。

(「はい」の声あり)

議長 これより審議に入りたいと思います。受付番号1番について、まず現地を確認した地区担当のほうから御意見をお願いしたいと思います。

委員(5番) 5番比嘉です。資料の7ページをお開きください。申請地は住宅用地として整備された読谷西部非農地設定区域であり、一般住宅を建築する計画であることから証明相当でお願いしたいと思います。

議長 現地を確認した比嘉委員のほうからは証明相当の御意見であります。ほかの委員から何か御質問等がありましたらお願いしたいと思います。

(「進行」の声あり)

議長 進行の声ですので、質疑を終結して、これより採決を行います。受付番号1番は、証明相当で進達することに御異議ございませんか。

(「異議なし」の声あり)

議長 異議なしと認め、受付番号1番は証明相当で進達することに決定いたしました。

次に日程9の議案第44号 農用地利用集積計画(案)に係る意見決定について議題とします。事務局より提案理由の説明をお願いします。

退席する方がお二人おりますので、議事参与の制限があり、議席1番の伊波正景委員と9番の真栄田委員のほうは退席を求めます。

－議席1番 伊波正景委員、議席9番真栄田 武委員 退席－

事務局	議案書 8 ページをお開きください。 議案第44号 農用地利用集積計画（案）に係る意見決定について。
議長	ただいま議案第44号 農用地利用集積計画（案）に係る意見決定についての提案理由の説明がございました。本議案は農業経営基盤強化促進法第18条第1項の規定に基づき、農業委員会の意見が求められております。これより質疑を行います。質疑のある方は挙手をして質問をお願いしたいと思います。はい、どうぞ。仲村渠委員。
仲村渠推進委員	番号196番の4平米という設定だが、なぜ4平米ですか。
事務局	土地境界を跨って一体利用しているためです、この場所が伊良皆の未整備地区ですね、未整備地区を今牧草地として使用させている場所があり、整備を行っていない為旧地籍の状態のため、このような状況になっています。ほかの整備地区に関しては換地も終わっているため一筆一筆をかしていますが、この場所についてはここからここまで賃借しようとしたばあい、旧地籍状態のため図面上に位置を落とした場合に、4平米だけ賃借が発生する、そういった形でしか出し切れないというところがあります。将来的にはここも換地等を行っていかないとはいけないが、今のところはまだ未実施というところになっています。
仲村渠推進委員	はい、分かりました。
議長	ほかに何か御質問等ないでしょうか。
委員（6番）	坪単価10円というのは適正価格なのか。
事務局	この一帯は品目によって設定しており、それに合わせて設定しています、単価については。牧草地も付近の金額から引っ張っているという話はきいているが、金額としては。
委員（6番）	隣近所、地域によって、牧草では10円という。

事務局	読谷中部の場合は。そういうところで設定しています。
委員（４番）	これは今工事しているところ？
事務局	その辺です。
委員（７番）	58号寄りですね。 この辺はまた単価違いますよね。道が整備されているところ。
上地推進委員	将来的にもこれは牧草地なんですか。
事務局	将来的には現段階では分からない。ここも法人に売却となるので、その後は法人がどういった形で使うかは、役場のほうで何をしなさいというのではない。何もやらなければ遊休地になるので、牧草で利用できるなら利用してくださいと話しています。
委員（２番）	それをいらんまが借りて、どこかの牛飼いに貸すのか。
事務局	そうです、プレミアム契約という形を取ります。
委員（６番）	今後、プレミアム契約後になって現状が変わっていたら、何か罰則とかあるのか。遊休地や転用している等。
事務局	村はあくまで法人のほうに利用権設定しているので、その法人がプレミアム契約をして、受託している形になっているが、遊休化が始まっているときは、村は法人に対して利用してくださいと、その法人が利用できない場合は解除して、ほかの法人に使わせるとか、そういった形を取っていきます。
棚原推進委員	農業法人に10円で貸す場合は、プレミアム会員に貸す金額という設定は法人が決めるということですか。例えば10円で借りて、40円でプレミアム契約者に貸すとか。役場から10円で借りたものは20円ぐらいで貸してくださいと、そういう指示なども行ってこれぐらいでプレミアム契約してくださいといった指示をしているのか。

事務局

役場からはないですね。大体、法人も事務手続が出ますので、事務手数料を少し取っている法人もあれば、そういったのは取らない等、各法人で少し違いはある。役場としては、法人はきちんとプレミアム契約は結んでくださいと指導はしています。

議長

なければ進行してよろしいですか。

(「はい」の声あり)

議長

質疑を終結して、これより採決を行います。ただいま議題となっております議案第44号 農用地利用集積計画(案)に係る意見決定につきましては原案のとおり決定することに御異議ございませんか。

(「異議なし」の声あり)

議長

異議なしと認め、議案第44号は原案のとおり決定されました。

議席1番の伊波正景委員と議席9番の真栄田 武委員の議事参与を許します。入室を許可します。

ー議席1番 伊波正景委員、議席9番 真栄田 武委員 入室ー

議長

これをもちまして、日程1から日程9まで全て終了しました。決議事項における議事整理については、会長に一任することに御異議ございませんか。

(「異議なし」の声あり)

議長

異議なしと認め、議決事項における議事整理については、会長に一任されました。

皆さんの御協力のもと、第25回読谷村農業委員会総会が無事終了しましたので、御礼を申し上げたいと思います。それではこれにて閉会いたします。