

令和8年第4回早島町農業委員会議事録

1. 開催日時 令和8年4月10日（火）

開会時刻：10時00分 閉会時刻：10時45分

2. 早島町役場 2階 第一会議室

3. 出席委員

- 1 番 高 島 正 人
- 2 番 栗 坂 一 郎
- 3 番 林 正
- 4 番 原 勝
- 5 番 安 原 輝 夫
- 6 番 日 笠 太（会長）
- 7 番 眞 鍋 和 崇
- 8 番 増 田 利 之
- 9 番 佐 藤 周 二
- 10 番 片 岡 正 夫

4. 欠席委員

推進委員 佐藤 省三

5. 傍聴人数

なし

6. 議事日程

議案第5号 農地法第5条の規定による転用許可申請について

議案第6号 地域計画変更に係る意見聴取について

報告第6号 農地使用貸借解約通知について

7. 農業委員会事務局員

事務局長	渡 辺 博
書 記	片 山 理 恵
書 記	杉 本 和 也
書 記	山 崎 拓 哉

事務局（山崎 拓哉君）

会議の開催の前に、今年度の事務局の異動についてご報告いたします。異動のあった職員よりご挨拶申し上げます。

【職員挨拶】

事務局（山崎 拓哉君）

退任する安原の方はここで退室させていただきます。

事務局長（渡辺 博君）

ただいまから令和8年第4回早島町農業委員会を開会いたします。

はじめに会議の成立についてご報告いたします。本日は出席委員10名、欠席委員0名でございます。農業委員会等に関する法律第27条により、在任委員の過半数の方がご出席しておりますので、本日の会議は成立しておりますことをご報告いたします。

それでは、以降の議事進行は日笠会長によりしくお願いいたします。

議長（日笠 太君）

これより議事に入ります。まず議事録署名委員の指名を行います。私の方で指名してよろしいでしょうか。

【異議なしの声あり】

議長（日笠 太君）

それでは、議事録署名委員は、9番 佐藤 周二委員、10番 片岡 正夫委員にお願いします。

【両委員了承】

議長（日笠 太君）

それでは、日程1の議案第5号 農地法第5条の規定による転用許可申請についてを議題といたします。

それでは、事務局、説明してください。

事務局（山崎 拓哉君）

議案書2ページをご覧ください。議案第5号 番号1について、農地の所在は早島字西野田●●●●番●、地目が田、面積が308㎡で、農地区分は第2種です。権利の種類は使用貸借権の設定で、貸主は早島町早島●●●●番地●の●● ●●さん、借主は岡山市南区浜野二丁目●番●号●●●●の●● ●●さんです。転用目的は分

家住宅で、申請事由は「現在、岡山市内の共同住宅に居住しているが、子どもの成長を期に手狭になったことから、実家近くの父の所有する土地に1戸建て住宅を建築することとした。」です。位置図は3ページとなります。

なお、本申請は別申請中の開発許可申請と同日付で許可となりますことを申し添えます。説明は以上です。

議長（日笠 太君）

ただいまの説明に関して現地確認の結果を8番 増田 利之委員からよろしくお願ひします。

8番（増田 利之君）

4月8日に現地確認を行いました。場所は西側に山陽自動車道、東側に噂島団地、その間になります。申請地への出入り口は北側道路から4m幅の橋を架けるとのことです。申請地の西側手、南側手の農地も貸主の所有の農地であり、また毎年きれいに耕作されていて、子どもさん家族も農繁期には手伝われており、分家として何ら問題ないかと思います。以上です。

議長（日笠 太君）

ありがとうございました。これより質疑に入ります。何か質疑がありませんか。

7番（眞鍋 和崇君）

この土地は分筆されるということでしょうか。

8番（増田 利之君）

現場には杭も入っていました。西側手の南北に走る水路から噂島団地の農道があるんですけど、そこの一角が全部●●さんの所有の土地なので近隣の農地への影響もないと思います。

7番（眞鍋 和崇君）

ありがとうございます。

10番（片岡 正夫君）

事務局にお尋ねするが、この2種農地の場合、分家住宅というのは先ほどの増田委員の説明によると農繁期にはお手伝いをしているというようなお話を伺ったが、転用の理由の中に農業を手伝うというような記述がなくてもいいんでしょうか。無条件で建てられるんでしょうか。

8 番（増田 利之君）

分家住宅はいらないんじゃないですか。

10 番（片岡 正夫君）

いらないんですか。

3 番（林 正君）

分家にならないと思います。3 世代まで建てられるから。

10 番（片岡 正夫君）

建てられるんですが、農業を手伝うからそこへ家を持ってくるという理由は明記しなくてもいいんですか、ということです。

9 番（佐藤 周二君）

分家住宅の前に、農家住宅なんです。もともとが。手伝うのは理想ではありますが。

10 番（片岡 正夫君）

昔は、例えば営農というか、自分がするか親の手伝いをするというようなことがないと認めないといった時があったから、今はいいのかと思ひまして。

事務局（杉本 和也君）

整理しますと、分家住宅というのは都市計画法の開発許可の中で要件があります。先ほど片岡委員が言われた農業目的の記載の有無について、早島町では農振除外をするときにそういったものは求めています、今回のような農振農用地ではないところについては求めてはいません。要するに都市計画法での分家住宅の要件が満たされれば認めているというのが現状です。

10 番（片岡 正夫君）

了解しました。

9 番（佐藤 周二君）

これは農家住宅そのものが農地法に取り上げられたのが、農家の直系の子どもあるいは孫がやるということで。農地に直結して周りの土地からも、中であるとか近いとかいうことになれば、それだけのやっばり農業を手伝うとか後継者になるとかといったものが認められる者に対して最初は取り入れられたんです。もとはなかったんです。途中から出てきた、農家住宅というのは。農家に対して便宜をある程度図ってやろうという中の制度が根本にあったというのは聞いたんです。以上です。

8 番（増田 利之君）

それで農家住宅というのは本家、新家という形であって、子どもが3人とか4人とか多い場合、分家という形でその子供たちに、子どもが4人いたら4人が分家を建てるというのは早島町ではできるんですか。

3 番（林 正君）

何人いても大丈夫です。建てられるでしょう。3親等までだから孫まで建てられるという決まりがあるから。

8 番（増田 利之君）

他県では2世帯1軒までとかいうこともあるから。

8 番（増田 利之君）

これからは50戸連たん制度はなくなったから。田舎の方へ行ったら20戸連たんを残したりとか、岡山市とか倉敷市とかだったら調整でも実家があるけど子どもたちが帰ってこない土地を売ろうかと言ったら、そこを分筆して売ることができるんだけど、早島町とか総社市なんかはそれができない。1軒大きな面積があればあつたで、もう1軒の家しか建てられない。で、変わってきたのが総社市で、地域に分けてそれを分筆して販売することができるように、区分的にはできたでしょう。各地域で違うから、早島町はこうだというレジメみたいなものがあればいいんですけど。

議長（日笠 太君）

その他、ご意見等ありませんか。

【質問、意見なし】

議長（日笠 太君）

ないようでありますので、議案第5号・番号1については許可したいと思います。いかがでしょうか。

【異議なしの声】

議長（日笠 太君）

ないようでありますので、議案第5号・番号1については許可されました。

続いて議案第5号・番号2、番号3を議題といたします。

それでは、事務局、説明してください。

事務局（山崎 拓哉君）

議案書 4 ページをご覧ください。番号 2、番号 3 について、関連した案件ですので一括して説明させていただきます。番号 2 について、農地の所在は早島字柿原●●●●番●、●●●●番●、●●●●番●、●●●●番●、●●●●番●、●●●●番●、●●●●番●、●●●●番●、すべて地目が田、合計 8 筆で面積が 7, 7 6 9 m²です。権利の種類は賃貸借権の設定で、貸付人は早島町早島●●●●番地の●● ●●さん、早島町早島●●●●番地の●● ●●さん、埼玉県さいたま市岩槻区西原台 2 丁目●番●号の●● ●●さん、早島町早島●●●●番地の●● ●●さん、●● ●●さんです。借受人は株式会社●●●●です。転用目的は物流業務施設で、申請事由は「現在、倉敷市●●で新車・中古車の運送業を行っており、物流業務施設の建設にあたり早島インターチェンジ付近が効率面においても最適地であると考え、計画に至ったもの。」です。

なお、本案件は転用面積が 3, 0 0 0 m²を超えているため、本委員会で許可相当と決定された後には、県の常設審議委員会へ諮問いたします。その後、別で申請中の開発許可申請と同日付で許可となりますことを申し添えます。

続きまして番号 3 について、農地の所在は早島字下野●●●●番●、●●●●番●、すべて地目が田、合計 2 筆で面積が 3 3 4 1 m²です。権利の種類は賃貸借権の設定で、貸付人は岡山市北区西島田町●—●—●の●● ●●さん、早島町早島●●●●番地の●● ●●さんです。借受人は株式会社●●●●です。転用目的は露天駐車場で、申請事由は「番号 2 物流業務施設の建設に付随する申請であり、近接地に従業員通勤車及びキャリアトレーラー用駐車場を整備するもの。」です。位置図は 5 ページになります。

なお、本案件は転用面積が 3, 0 0 0 m²を超えているため、本委員会で許可相当と決定された後には、県の常設審議委員会へ諮問いたします。その後、別申請中の盛土規制許可申請と同日付で許可となりますことを申し添えます。説明は以上です。

議長（日笠 太君）

ただいまの説明に関して現地確認の結果を 8 番 増田 利之 委員からよろしく願います。

8 番（増田 利之君）

4 月 8 日に現地確認を行いました。場所は西側にさんたしんぶん館、カトーレック物流倉庫、東側に早島インターチェンジ、そのインターチェンジ側になります。この場所は 7、8 年前から大和ハウス工業が物流センター誘致を進めていた地区で、現在までほとんど田んぼの耕作はされていません。申請地については外周に緑地を設けて、L 型擁壁を立ち上げてフェンス・水路を設置して、宅盤内の高さが東側の道路から 7 0 c m くらい高くなります。出入り口については 2 か所で西側の道路からがメインで有効幅が 2 4 m で 1 8 m 幅の出入り口になります。もう 1 か所が東側の道路から 1 5 .

5.5m幅の出入り口。この2か所になります。この中に建物の建築をされるんですが、南東の角に164.8㎡、49.8坪ほどの2階建ての事務所が建設されます。その事務所のほうは公共下水が来ていますのでそちらの方に排水されます。場内は東西の中心というのが一番高く、外周に向けて勾配を持たせて、大雨の時なんかは一時的に駐車場内の外周に雨水を貯蔵して、河川へ放流という形になってきます。それと南側手の変形地ですが、こちらは露店駐車場で高さは東の道路に合わせて、東側の道路から18m幅の出入り口の1か所となります。駐車場内は従業員駐車場が34台、そちらについては碎石を引き、トレーラー12台そちらについてはアスファルト舗装となり、雨水は南側水路に合流となります。この駐車場の周りもほとんど農地はなくて駐車場になっています。それと申請地内に洗車場とかそういった設備はないこと、それと正形になってる北側ですが、水路があって北側に3枚ある真ん中、そこは●●さんという方が毎年きれいに田んぼを耕作されているところで、こちらに搬入される道というのがちょうどトラクターとかコンバインとか通せるような形で確保されているという点、またそれと周りに田んぼが非常に少なくなっていること、そういった面から周辺の農地への悪影響というのは少ないと思います。

それとこの4月18日（金）の夕方18：00から下野の公民館でこの●●●●事務所及び露店駐車場建設に関する説明会というのが行われます。ちょうどここも地区計画で通常では調整区域で開発できないような大型の建物とか大規模開発とか、そういったことが町で地区計画を指定されているので、地区計画の担当の方なんかはそういう地元の声なんかも聞いていたほうがいいと思います。以上です。

議長（日笠 太君）

ありがとうございました。これより質疑に入ります。何か質疑がありませんか。

7番（眞鍋 和崇君）

洗車場を設けないとか、事務所は公共下水に接続しているとか、大雨の際には雨水貯留は駐車場で行っていくとか対策などをしっかりされていて、住民の心配に配慮されている設備になっておられると感じました。そのうえで農業委員会として、農地転用行うにあたって要望していただきたいなと思うのがこの当該地の東西の太い道、下野から国道2号線に向けて伸びる道に、穴が開いていたり、凸凹になっていたり、舗装が剥げていたりとか、農業者がこれから当該地で農業を行う上でも問題になるし、地域住民の皆さんにとってもこれ以上トラックが増えて道路がボロボロになったらどうするんだろうという心配も出てきていますので町に対して農業委員会から農地転用で企業誘致にあたってはちゃんと周辺道路の整備をしていただきたいということを要望していただけたらなと思っています。よろしくお願いします。

事務局（片山 理恵君）

町としても道路を大型車両が通ることになりますので、そういった話もちちらの開

発業者の方とも話をしていきたいなと思っています。

3 番（林 正君）

ここへ出入りする車は荷物を積載して出入りしない、全部空車だから。積載はこの南の土建屋の車両の方がダンプへ泥をいっぱい積んで出入りするから。この南に資材置き場がある。その方が道を傷める。この●●●●がするわけだからな。こないだ出ていた整備工場、許可の置き場にしているから全部空車で出入りするから。

7 番（眞鍋 和崇君）

もちろんおっしゃる通りだと思います。地区計画として早島町がこの地区を産業振興エリアにしていくと規定しているわけですから、当該業者に対して話をしていくということではなくて、早島町としてちゃんと幹線道路を農業者も、地域の住民も、企業も利用しやすいようにちゃんと整備していくということが大事だということ言いたいわけです。

事務局（片山 理恵君）

3 月 1 7 日に町道 1 号線が開通しましたので、あまり周知ができていないのが現状としてあるので、大型車両についてそちらを通していただけるような周知活動を近々に行っていきたいとこちらも考えていますのでその辺のご理解をいただければと思っています。

8 番（増田 利之君）

ここの駐車場からの出入り口というのが、北側に出てそれから 1 号線の方に向かって出入りするような形をとられて、金田口の方には出ないような形の道路の取り方をされていました。

3 番（林 正君）

南へ出たら曲がれない。出られない。北へ出ないと。

10 番（片岡 正夫君）

いいんですが、1 号線はほとんど利用していませんよ。道路新しくできたけど、あそこに出ても国道 2 号線に乗れないので、この道を南に行って金田口の交差点に行くのがほとんどだからこの地区の人が困っていて、眞鍋委員が言うようにやはりここを地区計画で、確か 9 m の道路を整備するということを町が指定しているわけですから、やはり遅れ遅れにならないようにちゃんと将来的には 9 m の道路が来るということを念頭において指導していただかないといけないと思います。以上です。

事務局長（渡辺 博君）

ありがとうございます。おっしゃるように本町としましては1号線の周知の方にも努めてまいるんですが、もちろん1号線を、今回の道を前面道路にしている時事業者もありますので、その業者が1号線を通るにしても前面の道路を通るわけですから、うちもこの道路というのは産業地の集積を地区計画でもって手がけてる以上は町も主体的に整備を進めて参るつもりでございます。その中の地区計画ということなので事業者と協力しながら進めて参るつもりです。また、ご報告なんですけど現状で舗装がだいぶ傷んでいますので、まずはパッチングとか応急修繕の方を発注しておりまして、この東側の道路はまず穴埋めはしております。西側の方も穴が開いているところは業者へ発注をしていますので、通りにくさを改善しつつ、必要な修繕や整備は進めて行きたいと思っております。それともう1点、18日の地元説明会についても町の地区計画の担当者が町の立場で出席する予定としています。

3番（林 正君）

金田口交差点へ接続する南北の道を整備しないといけない。さんたしんぶん館の方へ来るトラックが長津の交差点からみんな走ってくるから。噂島の下を通過して、金田口から入れないもんだから。だから金田口の交差点から北へ行く道を直さないといけない。狭いから。

事務局長（渡辺 博君）

できるだけ、新しくできた1号線から企業地の方へ入って行くような形をとっていただけないかということで要望しようと思っております。

9番（佐藤 周二君）

先ほど真鍋委員の言われたことはもっともだと思います。こういった企業立地をなされて環境がずいぶんかわってくるといった場合に、農家あるいは農業サイドが不自由をしないようなそういった配慮というのはいるんです。だんだん肩身が狭くなって、百姓ができなくなるようなことがないような形で行政がしっかりやってほしいです。

議長（日笠 太君）

その他、ご意見等ありませんか。

【質問、意見なし】

議長（日笠 太君）

ないようでありますので、議案第5号・番号2、番号3については許可されました。

続いて、日程2の議案第6号 地域計画変更に係る意見聴取についてを議題といたします。それでは、事務局、説明してください。

事務局（山崎 拓哉君）

議案書 6 ページをご覧ください。地域計画を変更するにあたり、農業経営基盤強化促進法第 19 条第 6 項に基づき早島町長から意見が求められています。

令和 7 年 3 月に策定した「地域計画」でございますが、策定後も地域農業の実情に応じて随時変更をしていくことが重要とされており、今後も年に 1 度は変更案を作成し皆さまに意見聴取させていただく予定です。

今回実情に合わせて変更させていただいた部分についてご説明させていただきますので、議案書 7 ページをご覧ください。地域計画の変更案でございますが、1. 地域における農業の将来の在り方、2. 農業の将来の在り方に向けた農用地の効率的かつ総合的な利用に関する目標についてに関しては、今回の変更はありません。議案書 8 ページをご覧ください。3. 農業者及び区域内の関係者が 2 の目標を達成するためとるべき必要な措置についても今回の変更はありません。4. 地域内の農業を担う者一覧でございますが、朱書きしている箇所が今回の変更点でございます。主には農業を担う者 A（●● ●●さん）、B（●● ●●さん）、N（●● ●●さん）の現状及び目標年度の経営面積について、令和 7 年度に新規集積があった部分の変更、農業を担う者 O（●● ●●さん）の追加でございます。以上の変更により、15 経営体が位置づけられ、現状経営面積 41.2ha、目標経営面積 45.1ha となります。

続きまして、議案書 9 ページの目標地図をご覧ください。こちらの目標地図ですが、10 年後に誰がどの農地を耕作するかを耕作者ごとに色分けをして表したのになります。変更点を赤枠で表示していますが、新たに色塗りを行った場所、色が変わった農地を囲っています。地図左下の久々原駅周辺に青く色塗りされ赤枠で囲った場所があると思います。こちらは新たに農業を担う者として位置づけした●● ●●さんが耕作されている農地であるため追加を行いました。

続きまして、久々原駅西側あたりに緑色で色塗りされ赤枠で囲まれた農地ですが、新たに●● ●●さんが耕作される意向を確認したため変更を行いました。

続きまして、早島駅のすぐ南側に 1 箇所、さらに南の端に行ったところに 1 箇所抹茶色で色塗りされ赤枠で囲まれた農地ですが、●● ●●さんが耕作される意向を確認しましたので変更を行いました。

続きまして、地図の右端になりますピンクで色塗りされ赤枠で囲んでいる部分ですが、新たに●● ●●さんが耕作される意向を確認したため変更を行いました。

地域計画変更案についての説明は以上です。

議長（日笠 太君）

ありがとうございました。これより質疑に入ります。何か質疑がありませんか。

10 番（片岡 正夫君）

以前この計画書を作った頃は農地を集積しなさいというような国の指導があったと思うんですが、ここでまた集約の方に方向転換して、どんどん集約をしなさいとい

う方向に国が変えてきていると思うんですが、そのあたりは町として集約された場合の整備のあり方とかいうのは何か考えているんですか。例えば集約するのであれば、補助金を出して畔を飛ばして大きな一枚にするとか、圃場を整備するときに町が整備するとか。

事務局（杉本 和也君）

これまで町も集積を進めていました。それはそれでいいんですけど、集約はあまり意識せずに集積ばかりしてきたのでバラバラに農地が点在している。それは問題だということで、この地域計画というのをすることになりました。みんなで地図を見ながら集約を意識しながら集積していこうというのがこの地域計画なので、今回も集約するので近くを作っている方にできるだけ集めていくというのが地域計画の趣旨になっております。集約出来たところのメリットとしましては、地域計画に位置付けられた方が農地の畔を取るという時には実際に県等の補助事業がありまして、実際に昨年度は●● ●●さんに目標地図に色塗りされているところの畔を取られるときに県の補助金を活用していただいておりますので、ぜひ農業委員さんの中でも位置づけさせていただいておりますので、畔を取ろうかなとか、機械を変えようかなとかいうお考えがありましたらどんどんご相談いただければと思いますので。今の制度としてはそんな状況です。

補足ですが、令和7年4月から地域計画の制度が始まって、農地中間管理事業、農地の貸付けについては、原則この目標地図通りにしなさいという形になっています。目標地図に色塗りする、色付けされていない方についてはあらかじめ地図に色塗りした後で貸付けを行っていくようになりますので、今回の議案にはそれも含まれていて、もともと色が塗られていなかったのも、新たに追加してこのあと権利設定をしていくというような事務的な都合もあって今回上程の方させていただいております。そういった趣旨の変更と思っていただけたらと思います。

10番（片岡 正夫君）

ありがとうございます。

議長（日笠 太君）

その他、ご意見等ありませんか。

【質問、意見なし】

議長（日笠 太君）

ないようでありますので、議案第6号については許可されました。
続いて、日程3の報告第6号 農地使用貸借解約通知について を議題といたします。
それでは、事務局、説明してください。

事務局（山崎 拓哉君）

議案書 10 ページをご覧ください。報告第 6 号 農地使用貸借解約通知についてです。農地の所在は前潟字久々原●●●番●、地目が田、面積が 2, 3 2 2 m²です。利用権の種類は使用貸借権で、貸付人は早島町前潟●●●番地の●● ●●さん、借受人は早島町早島●●●●番地の●● ●●さんです。解約事由につきまして、合意解約となっており、解約引渡日は令和 8 年 3 月 3 1 日です。位置図は 11 ページになります。報告は以上です。

議長（日笠 太君）

ただいまの説明に関して、質疑・意見などありませんか。

【質疑、意見なし】

議長（日笠 太君）

ないようでありますので、以上で報告第 6 号を終わります。
それではその他について、事務局から説明をお願いします。

事務局（山崎 拓哉君）

議案書 12 ページをご覧ください。次回の農業委員会は 5 月 11 日、月曜日、10 時からを予定しております。場所は早島町役場 2 階の第 1 会議室です。また議案書を送付いたしますのでご確認ください。

以上でその他の報告事項を終わります。

議長（日笠 太君）

以上で、本日の議案は全て終了しました。
令和 8 年第 4 回早島町農業委員会を閉会いたします。