

多度津町農業委員会議事録

令和4年7月20日午前8時57分より午前10時06分、多度津町農業委員会の会議を多度津町役場2階大会議室において開催した。

その状況は次のとおり

議案第1号 農地法第18条第6項の規定による通知及び使用貸借解約通知について

議案第2号 農地法第3条の規定による許可申請について

議案第3号 農地法第5条の規定による許可申請について

議案第4号 農業経営基盤強化促進法第18条第1項の規定による農用地利用集積計画の決定について

議案第5号 非農地証明願について

議案第6号 農業経営改善計画認定申請について

報告 その他

出席状況

出席委員

農業委員（14名）

議長	大西和芳
職務代理者（2番）	土田敏雄
職務代理者（3番）	山崎義行
4番委員	三野敏彦
5番委員	横關幹夫
6番委員	斯波明美
7番委員	矢野和幸
8番委員	中村稔
9番委員	秋山義充
10番委員	伊達和博
11番委員	山崎賢三
12番委員	篠原壽雄
13番委員	西山正美
14番委員	細川清二

農地利用最適化推進委員（8名）

1番委員	堀家徹
2番委員	眞鍋憲明
3番委員	中北一郎
4番委員	大谷泰則
5番委員	山地文
6番委員	池田一普
7番委員	村井文数
8番委員	宮武良充

農業委員会事務局職員

事務局長	海田 康弘
農地係長	植松 肇
主任主事	中西 祐太

審 議 内 容

事務局長 それでは、おはようございます。
 ただいまから多度津町農業委員会定例会を開催いたします。
 初めに、大西会長よりご挨拶を申し上げます。

(会長挨拶)

事務局長 ありがとうございます。
 続きまして、本日の出欠状況についてですが、眞鍋委員さんが所用のため遅刻との連絡がありましたのでご報告いたします。
 本日は、農業委員14名中14名が出席していますので、多度津町農業委員会会議規則第6条の規定にあります委員の過半数に達していますので、本会が成立していることをご報告いたします。
 続きまして、議長の選出についてですが、多度津町農業委員会会議規則第4条に、会長は議長となり議事を整理することになっていますので大西会長にお願いしたいと思えます。

議長 ありがとうございます。
 それでは、早速ですけども、いつもどおり最初に本日の署名委員さんを私のほうから指名させていただきます。
 10番の伊達委員さん、それから11番の山崎委員さん、よろしくお願いをいたしたいと思えます。
 続きまして、昨日の小委員会の報告を横關委員さんのほうからよろしくお願いをいたします。

横關委員 失礼します。昨日の小委員会の報告をさせていただきます。
 昨日の小委員会は宮武推進委員さんと私横關が当番で委員をさせていただきました。案件は、議案第2号の農地法第3条が1件、議案第3号の農地法第5条に関する申請が2件、そして議案第5号の非農地証明についてということで現地確認をまいりました。これ、議案第2号、議案第3号の案件については格段問題がないと思えます。皆さんにご審議をいただきたいのですが、あとの定例会の議事進行の中で議案第5号の非農地証明について、これはまたその進行中に事務局から非農地証明はどういうことであるかということ、勉強を含めて、そこらの詳細というのが、申請の仕方とか、非農地証明はどういうことかというふうなご説明を願えたらありがたいと思えます。皆さ

んの審議のほうをよろしく願いいたします。

以上です。

議長

ありがとうございました。

ただいま前回の報告をしていただきましたけども、これについて何かご意見、ご質問がありましたらよろしく願いします。

特にございませんか。

(なし の声あり)

それでは、議案のほうの審議を行いたいと思います。

まず、議案第1号 農地法第18条第6項の規定による通知及び使用貸借解約通知について、を議題といたします。

事務局より説明をお願いします。

事務局

議案第1号をご覧ください。

【議案第1号番号1番から番号4番について、議案書を基に朗読】

補足といたしまして、番号1番から番号4番につきましては香川県農地機構を通じて貸借していたものを解約しました。

また、1番と2番で解約した農地につきましては、議案第4号の農業経営基盤強化促進法申請にて売買予定となっております。

また、3番、4番で解約した農地につきましては、議案第3号の農地法第5条申請にて転用予定となっております。

以上です。

議長

ありがとうございました。

ただいま説明がありましたけども、これにつきまして何かご意見、ご質問があればよろしく願いします。

特にございませんか。

(なし の声あり)

ないようですので、議案第1号につきましては報告案件ということでご理解いただきたいと思います。

続きまして、議案第2号 農地法第3条の規定による許可申請について、を議題といたします。

事務局より説明をお願いします。

事務局

議案第2号をご覧ください。

【議案第2号番号1番について、議案書を基に朗読】

補足といたしまして、譲渡理由は農業廃止、譲受け理由は経営規模の拡大となっております。

以上、1件の申請につきましては、周辺の農地の農業上の効率的か

つ総合的な利用の確保に支障は生じないと考えます。また、取得後も全ての農地を利用すること、機械、労働力、技術、通作距離も自宅から近く問題がないこと、農業委員会が定める下限面積の3,000平米も取得する農地を含めて超えていることから、農地法第3条第2項各号の不許可には該当せず、許可要件を全て満たしていると考えます。

以上です。

議長

ありがとうございました。

ただいま説明がありましたけども、この議案第2号につきまして何かご意見、ご質問ありましたらよろしくお願ひします。

どうぞ。

9番委員

渡し人と受人はどんな間柄なのか。

事務局

譲渡人と譲受人は、甥という形になります。

9番委員

甥ですか。

事務局

兄弟の子供という形です。

9番委員

叔父から甥に贈与でということかな。

事務局

はい。第3条の要件を満たしていれば、贈与することができます。

議長

譲渡人が親から相続をした土地を甥に贈与するという。

事務局

そうです。

9番委員

そもそも贈与とは何か。贈与はどの範囲でできるのか。

事務局

贈与は金銭が発生しないので、無償という形で。

5番委員

他人でもできるのか。

9番委員

贈与は他人でも出来るものなのか。

事務局

出来ます。

実際、この農地は現状1枚物になっています。ただ、筆としては2筆に分かれており、それぞれ親の世代で相続されたと思われます。その後に申請地を譲渡人が相続したということで、現状はもう1枚物で譲渡人さんも遠方にお住まいなので、もうその農地を甥に譲るという形で農業廃止ということでお伺ひしております。

9番委員

農地としての事情があつて。

議長

よろしいですか。ほかにないですか。

(なし の声あり)

ほかにないようですので、議案第2号につきまして承認することにご異議ございませんか。

(異議なし の声あり)

ありがとうございました。ないということで、議案第2号を承認いたします。

続きまして、議案第3号 農地法第5条の規定による許可申請について、を議題といたします。

事務局より説明をお願いします。

事務局 議案第3号 農地法第5条の規定による許可申請について参ります。

【議案第3号番号1番から番号2番について、議案書を基に朗読】

以上、今回申請のありました2件の転用申請については、周辺が既に宅地化されていることから集団農地を分断するものではないと考えられ、また被害防除計画も適切であると考えられるため、周辺の農地に支障はないということから許可要件を全て満たしていると考えております。

以上です。

議長 ありがとうございました。

ただいま説明いただきましたけども、これにつきまして何かご意見、ご質問がありましたらよろしくをお願いします。

9番委員 1番、2番、それぞれの譲渡人と譲受人はどのような関係なのか。

事務局 1番の譲受人は譲渡人の娘に当たります。嫁がれて名字が変わっています。ご両親の実家近くで譲受人が家を建てたいということで、今回分家住宅という形で使用貸借権設定を行うものとなっております。

2番の譲渡人と譲受人に関しましては売買契約となっておりますので、際立ったものはございません。

以上です。

議長 どうぞ。

9番委員 2番は、個人、会社との契約なのか。

事務局 譲受人が、個人で建築会社に建築と経営を委託するものとなっております。

9番委員 共同住宅経営ということですね。

事務局 はい。

9番委員 ありがとう。

議長 よろしいですか。

ほかにございませんか。

(なし の声あり)

ないようですので、それでは議案第3号につきまして承認すること

にご異議ございませんか。

(異議なし の声あり)

ありがとうございます。異議なしということで、議案第3号を承認といたします。

続きまして、議案第4号 農業経営基盤強化促進法第18条第1項の規定による農用地利用集積計画の決定について、を議題といたします。

事務局より説明をお願いします。

事務局

議案第4号をご覧ください。

【議案第4号番号1番から番号6番について、議案書を基に朗読】

なお、議案第1号の番号1番と2番の解約通知の面積と本議案の売買申請の面積に相違がありますが、地籍調査により現状の面積は本議案の売買申請の面積にそれぞれ増えております。それから、議案第1号の解約につきましては、農地機構が地籍調査による面積修正を行わず解約処理を行いましたので、2つの議案の面積に相違がありますことをご報告いたします。

以上の計画要請の内容は、経営基盤強化促進法第18条第3項の各要件を満たしておりますので特段問題はないかと考えます。また、農業委員会の承認を得ますと、7月22日より公告縦覧となります。

以上です。

議長

ありがとうございました。

ただいま説明がありましたけども、これにつきまして何かご意見、ご質問がありましたらよろしくお願いします。

7番委員

これは農地機構が購入するのか。

議長

そうです。

事務局

農地機構が今月の議案で許可が下りましたら、一旦農地機構が買います。9月の定例会にて、この機構から農業者のほうへ売買が行われるという、2段階で売買が行われるようになります。機構を通じた売買という形になります。

7番委員

直接でなくて、農地機構が間に入った売買ということか。

事務局

そうです。

議長

私の記憶する限りでは、農地機構の発足後、多度津町で初めてこの制度を使った案件かと。

9番委員

そういうことだろう。

議長

そういったことで、以前から委員さんからも質問がありました。

今回の案件を受けて、ご質問等があるかと思しますので。

9 番委員

この制度は、どういうときに使うか。

議長

流れをちょっと説明して下さい。

事務局

機構を通じた農地売買等事業という事業についてなんですけど、通常の農地法第3条にて相対で売買する場合は特段メリットがないのですが、この機構を通じた売買事業で申請していただくと様々なメリットがありまして、1つ目が農地を売った方、譲渡し人の譲渡所得税が年間800万円まで特別控除されるようになります。農地を買った方、譲受人の方に関しましては不動産取得税が3分の2に軽減されます。

9 番委員

買った方というのは、機構のことか。

事務局

一旦機構が買うのですが、その後農業経営者が9月に機構より買い取ります。9月の定例会で予定しています。

9 番委員

もう耕作者の買い取りは決まっているのか。

事務局

そうです。

議長

先ほどの報告事項の第1号議案で。そこで解約していますね。

9 番委員

第1号議案で。

事務局

9月定例会にて購入予定となっています。

9 番委員

もう売買の予定で。それなら、予定でもう機構と解約となったと。

議長

貸し借りについては。

事務局

そうです。解約して。

9 番委員

徐々に変更しているわけか。

議長

制度上、同時に出来ないことはあるのか。ここで本来は買う人が3条申請を同時におこなうのですが、ここでは耕作者と機構の分の議案だけということか。その対が一緒のときにという説明もしてあげて。

9 番委員

契約が連動していけるということだろう。

議長

いや、さっき言ったように期間が。

事務局

一旦機構が間に入りますので、7月議案で所有者から機構が一旦購入することになります。登記も農地機構の所有権登記をしていただきまして、その後に2段階目、9月定例会にて機構所有の農地を耕作者が購入するというので、登記も2段階で。農業委員会にかけるとしても2段階で審議いただくという案件になります。なので、通常の3条申請であれば1回の定例会で完結するのですが、機構を通じた売買になりましたら期間が延びるということで、かつ定例会も2回かけていただくという形になります。

- 9 番委員 期間が延びるのはいいが、さっき事務局が言っていた有利な何か、何が有利だったかな。
- 事務局 税金が免除されるというところで。
- 議長 そういった手数料はどうなるのかといったことを説明して下さい。
- 事務局 メリットとしては、今お伝えしたような税金に関してかからないというメリットがあります。
- 譲渡し人に対しては、年間800万円まで控除されますので、今回であれば200万円の土地になりますので税金が一切かからないということになります。当町は買った方については取得税が3分の2に軽減されるというメリットはあります。
- 9 番委員 主なメリットはそれぐらいなのか。
- 事務局 ただ、ご負担いただくものもありまして、土地代金の1%を土地所有者は売るときにお支払いいただくという形になります。購入者に関しては、土地代金の1.5%を手数料としてお支払いいただくようにはなりません。登記も事務局が嘱託登記で行いますので費用に関しては一切かかりません。
- 9 番委員 役所で事務手続きを行うのは合理的でいいと思う。今回初めての案件だが、どういう流れで話がきたのか。事務局が制度について案内したのか、農地機構の職員から出た話か。
- 事務局 機構の職員から購入者に制度説明を行い、それに該当するというところでご紹介させていただいたとお伺いしています。
- 9 番委員 機構としっかり連携するとメリットが生まれる。
- 5 番委員 実は私もこれを利用しようと思って、一番のメリットは売主が農地機構から一括で払ってくれる。次の買主に行くまでの時間差が設けられるということ、利子補給などがあるから、そこが非常に優位に展開できるというのが非常にメリットかなと。普通我々相対で売買契約すると、やっぱり即金、お金を用意しないといけないですね。その場合、機構さんが一応機構の名義にする代わりに、売手側に機構さんから売手側に全額支払う。それから、次の買手が見つかるまでに、やっぱり一時的に機構が預かっておいて、今回は即9月に売買となるが。その猶予期間があるから、買手側にも資金のめどが立ちやすいというのが私はそこらを利用するのがいいかなと思った次第です。
- 議長 ありがとうございます。本当に貴重なご意見、アドバイスをありがとうございます。
- 議長 どうぞ。

- 1 3 番委員 用途地域で売買した場合、対象となるのか。
- 事務局 制度の要件が、農振農用地に限ります。あとは購入される方が認定農業者や認定新規就農者などの条件はあります。
- 議長 今、質問があったような案件についても、まだまだ深く掘り下げれば、私ももちろんそうですけど、知らないことがあろうかと思imasuので、全て一気に頭に入れるというのも難しいと思imasuので、先ほどの繰り返しになりますけども、こういうことができるということで、相談した上で、ああ、これはいわゆる農振地域とかどうのこの、いろんな条件でできないとか、いろいろ出てくるかと思imasuが、とにかく相談、こういうことができるということを念頭に相談した上で、相談することがまた今後につながると思imasu。
- 5 番委員 来月に資料を配ってもいいのでは。
- 事務局 資料について来月お配りさせていただきます。
- 議長 ほかにないですか。
- (なし の声あり)
- ほかにないようでしたら、この案件、議案につきましてのご意見、質問ないということで進めていきたいと思imasu。ご意見もうないということで、この議案第4号につきまして承認することにご異議ございませんか。
- (異議なし の声あり)
- ありがとうございました。ご異議なしということで、議案第4号を承認といたしたいと思imasu。
- 続きまして、議案第5号ですけども、もう冒頭に委員さんのほうから小委員会の報告のところでありました非農地証明願についてですが、実は昨日申請者よりこの案件につきまして取下げの申出がありました。そういったところで、その経緯について事務局に説明を求めますのでよろしくお願いいたしたいと思imasu。
- 事務局 議案第5号 非農地証明願につきまして、番号1番の申請について議案として上程させていただいておりましたが、昨日開催されました小委員会においてご指摘を受けました。その後、県農業会議及び県の農政課と協議した上で申請内容のほうを再度精査したところ、非農地証明の要件を満たしていないということが判明いたしました。農業振興地域の整備に関する法律に規定されております農用地の区域内における農地、いわゆる農振地域にある青地については非農地証明を行うことはできないとされております。これを受けまして、今回の議案第

5号については取下げとさせていただきます。

参考資料として、お手元に非農地証明事務の処理要領準則というものをお配りしております。この中で2番、定義といたしまして、この要領において非農地とは、農地法の適用を受けない土地というふうに明記されております。これは本来農地である田、畑、こういったものを宅地であったり雑種地に変更する場合、第4条であったり第5条であったりということ、農地法の申請を行った上で変更するようになるのですが、非農地証明をすることにより、それらの申請を必要とせずに農地の地目を変更することができるというふうな制度となっております。今回、非農地証明の非農地認定基準、3番の非農地証明の要件、そのうちの(2)非農地の認定基準と書かれましたところに波線を引いております。こちらはちょっと分かりづらい表記になっているのですが、要約すると農用地域における青地ということで、いわゆる農用地の網がかかっているところというところはもう基本的にできないというふうに定義されています。これは本来事務局で受付をした際、事前審査を行ったときに、これは駄目ですよというふうにお返しするべきものではあったのですが、事務局の不手際でこういった形で依頼として上げさせていただきました。今回の対応は事務局に不備があったということでおわびを申し上げます。

以上になります。

議長

どうぞ。

9番委員

まず一番に疑問に思ったのが、非農地とするには面積が大きすぎる。昭和50年頃の判断はどうなっていたのか、現況はどうなっているのか。これだけの面積を非農地証明願にということがあるのか。

3番委員

これ土地は昭和50年頃から、ヨシやアシが一面に生えて竹藪のようになっていた。さらにいろいろな低木が生えている。今は農地とはいえる状態ではない。

9番委員

今回の申請について、要件を満たしていないにもかかわらず、事務局はなぜ受理したのか。

事務局

要件として、この中にあります3番の非農地証明の要件、(2)の③、真ん中よりちょっと下の辺りになるのですが、こちらの耕作不適地等のやむを得ない事情により20年以上にわたり耕作放棄されたため自然改廃し、農地としての復旧が著しく困難となった土地ということでの申請がありまして、この要件に適合するとして受付しまして、最終的にこういった形になるかということも含めてご審議いただきました

いということで今回議案のほうに載せた次第です。

9 番委員 こういった事案は今までなかった。申請があったとしても受け取って
いなかったはず。要件を確認した上で受理すべきで、なぜ今回は受け
取ったのか。今回の件について申請者から相談があったのか。

事務局 相談自体としては、農地の転用が可能かどうかの相談が。

9 番委員 転用が可能かどうかで相談があったのか。

事務局 はい。

9 番委員 転用目的は。

事務局 転用は一応材料置場にしたいと最初聞いております。宅地としては
使う見込みはないと。

9 番委員 相談を受けて、今回の案件を進めたということか。

事務局 はい。現状、いわゆる放置された状態というのがかなり長い間続い
たということも聞きまして。

9 番委員 分かった。

議長 昨日も小委員会でいろいろ議論して、最終的にこの定義の分が抜け
ていたので、まず今のように③番の話の前にこの非農地証明を出すの
はこういう定義があるというのが、私も含めて初めて聞く、あった方
もおられるかと思えますけども、こういう経緯になったということは
今回理解していただきたいと思えます。

9 番委員 非農地の要件3の使い方が、今回は適用すべきでなかった。

議長 3に行くまでに、その非農地認定基準に行く前にその2番の定義の
ところが大きいかと、それが振り出して下のところへ行くことになろうか
と思えますので。これも先ほどの案件と一緒に、1つ勉強になったと
いう、委員さんにおかれましては1つ勉強になったということでご理
解していただきたいと思えます。

9 番委員 それと、また蛇足なるが、事務局は常に農業会議や県などの担当と
連携して、もう一つ踏み込んだ勉強をして事務処理をしてほしい。

議長 どうぞ。

1 3 番委員 この非農地証明を出すことによって、申請者はどういうメリットが
あるのですか。

事務局 非農地証明を行うことによりまして、この証明書を持って法務局の
ほうに登記替えを行うことによって第4条、第5条を通さずに農地か
ら雑種地であったり宅地にやったりすることで変更が可能になるとい
うことです。本来であれば、第4条、第5条等を使って地目変更を行
う必要がある。いわゆる農地法の要件を満たさないとできないのです

けども、これを使うことによってそこをもう介さずにいきなり法務局へ行って登記替えができるというふうなものになります。

推6番委員 ということは、20年来放置している田んぼって結構ある。だから、全てがこれをやると問題になりますね。

5番委員 そこが昨日非常に気がかりだった。こういうことを前例で通すと、故意でなくても、やはり20年間放置して、もう農地として全然適用しなくなるって。こういう項目を、私が一番危惧したのは悪用されないかということです。ここは非常に昨日も議論したわけです。

それと、なぜこういうことが起こったかという、周辺の耕作者が迷惑しているわけですね。だから、非農地証明を取り下げたのはいいのだけど、農地は正直言って耕作放棄になって灌木が生えて、もう農地、農作物を作れるような状態じゃないということを市町の首長なりが復帰命令を出せるか出せないのかと。やはり周辺の農業者に迷惑がかからない処置ってというのはこれから農業委員会なり市町の首長ってなって、そこらを改善してもらうためにどう動くかということも一つの課題かと思うのですが、会長どうですか。

議長 もちろんそうですし、温度差が、市町もそうですし、あろうかと思えますけども、冒頭に農地利用最適化推進委員一斉強化運動のところでも話しましたように、こういった荒廃農地の改善等々にも、もう何年も前から言われておりますが、それはなかなか難しい。現実問題として難しいところも、特にこの案件のようなこともある。今話があったようなことは、農業委員会に関係するところを含めて改善をできる限りするように、改善してもらうように働きかけを行うというふうなことは言わずとして当たり前のことかなと理解しております。ただ、現実問題としていろんな条件が絡んできますので、難しいのは分かった上であえて言えますけども。常日頃もそうですけども、毎年定期的に9月、10月あたりで農地パトロールもし、その結果において荒廃農地があったら農業委員会のほうから改善してくださいよというような文書は出しておりますけども、これも私の記憶する限りは、従来から改善してくださいよというお手紙を渡してする人もいれば、なにもしない人もいれば、それ以上のことは過去した記憶というか、した実績がないようにも聞いておりますので、今後そのあたりをそのままでもいいものか、悪いものかというようなのが対象になってこようかと思えます。

9番委員 前の質問に関連するが、何のメリットがあるということで、例えば

税金とか、最初は材料置場にしかかったわけだから。田、畑、雑種地、それぞれ税金はどの程度か。

事務局 田畑は大きく変わりはないと思うのですが、雑種地にしてかつ建物が建っていないければ、もう数十倍に上がるかと。

9 番委員 雑種地のほうが高いということか。

事務局 雑種地になると、建物が建ってなかったらかなり高い金額になるとは聞いています。実際に幾らというのはちょっと。

9 番委員 建物が無いほうが高い、と。

事務局 ただ、農地法から離れるということは、売買に関しても離れるということになりますから。

議長 では、この件については、以上でよろしいでしょうか。

(異議なし の声あり)

ということで、これはもう取下げですのでこの辺で終わりたいと思います。

続きまして、議案第 6 号 農業経営改善計画認定申請について、を議題といたします。

事務局より説明をお願いします。

事務局 議案第 6 号 農業経営改善計画の申請についてということで、7 ページ、番号 1 番、農事組合法人葛原営農組合について、今回の申請は代表理事の交代によるものです。構成員、役員の変更のみとし、それ以外については当初の計画どおりとさせていただきます。

番号 2 番、農事組合法人福友会についても、同様に代表理事の交代による申請となっており、農業経営の目標等について変更はありません。

以上となります。

議長 ご存じのとおり、これについては意見を出すということですので、何かありますか。

(なし の声あり)

ないようですので、議案第 6 号につきましては特段のご意見はないということで処理していただきたいと思えます。

以上で議案のほうはこれで終了をさせていただきたいと思えます。

続きまして、その他につきまして事務局よりお願いいたします。

事務局 事務局より 1 点ご報告させていただきます。

相続届出について報告をお願いします。

事務局 今月は相続届が 1 件提出されております。書類につきましては、個

人情報の関係から小委員会に出席されました委員さんと担当地区の委員さんにお配りをしております。配付資料をお持ちの委員さんはお取扱いに十分ご注意ください。

以上です。

事務局長

その他報告については以上になります。

議長

1件でしたけども、ただいまの報告につきまして何かご質問等がありましたらよろしくお願ひします。

特にございませんか。

(なし の声あり)

今の報告案件はないようですので、最後に来月の予定について事務局よりお願ひします。

事務局長

引き続き、来月の予定についてご報告いたします。

8月の小委員会は、18日木曜日の午前9時から役場2階大会議室で行います。当番委員は6番斯波委員、推進委員は1番堀家委員にお願ひしたいと思います。定例会は、19日金曜日の午前9時から役場2階大会議室で行います。署名委員は12番篠原委員、13番西山委員、14番細川委員のうち2名の方にお願ひしたいと思いますのでよろしくお願ひいたします。

事務局からは以上です。

議長

ありがとうございました。

以上ですけども、全体にわたりまして何かありましたら再度お聞きしたいと思いますけど。

特にございませんか。

(なし の声あり)

ないようですので、これで定例会を終了させていただきたいと思ひます。

以上で、会議の顛末を記載し、その相違ないことを証明します。

議 長

署名委員

署名委員

事務局長

書 記

書 記