

令和4年1月 遊佐町農業委員会第10回総会議事録

1. 開催日程 令和4年1月25日(火) 午後2時～午後4時
2. 場所 遊佐町役場 第4会議室
3. 会議に付した議案

- | | |
|-------|--|
| 報告事項1 | 農地法第3条の3の規定による届出書の受理について |
| 報告事項2 | 解約について |
| 報告事項3 | 農地法第18条第6項の規定による通知受理について |
| 議第27号 | 非農地証明願いについて |
| 議第28号 | 農地法第5条の規定による所有権移転許可申請について |
| 議第29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 |
| 議第30号 | 空き家に付した農地指定申請について |

4. 出席委員 (16名中14名)

番号	氏名	番号	氏名	番号	氏名	番号	氏名
1	齋藤勝広	2	三浦裕喜	3	荒生あや子	4	高橋敬
5	小松正志	6	今野忠勝	7	小野寺一博	8	
9	鈴木一弥	10	榊原一男	11	高橋正樹	12	大谷進一
13	石垣建	14		15	伊原ひとみ	16	佐藤充

5. 欠席委員 (1名)

番号	氏名	番号	氏名	番号	氏名	番号	氏名
8	菅原幸男	14	鈴木寿一				

6. 出席農地利用最適化推進委員 (0名)

地区	氏名	地区	氏名	地区	氏名	地区	氏名

7. 欠席農地利用最適化推進委員 (0名)

地区	氏名	地区	氏名	地区	氏名	地区	氏名

8. 事務局出席者 (3名)

渡会和裕事務局長、菅原恵里係長、伊藤歩美主事

9. 関係機関・団体等その他出席した者 (0名 なし)

10. 会議の概要

事務局	<p>定刻になりましたので、遊佐町農業委員会 1 月の定例会を開催いたします。</p> <p>はじめに、本日の出欠状況の報告を榊原懲罰委員長よりお願いします。</p> <p>(10 番榊原一男委員が挙手し、議長が指名する)</p>
10 番榊原一男委員	<p>本日の出欠状況について報告いたします。</p> <p>欠席委員は 2 名、委員 16 名中 14 名が出席しておりますので、農業委員会等に関する法律第 27 条第 3 項の規定により、本総会は成立しております。以上報告を終わります。</p>
事務局	<p>ありがとうございました。それでは、佐藤会長よりご挨拶をお願いします。</p>
佐藤会長	<p>あけましておめでとうございます。このメンバーでの任期は 11 月までとなっておりますが、今年の 11 月までよろしく願いいたします。</p> <p>さて、正月から規制緩和で都会から多くの人々が帰ってきています。昨年のことを考えると今回の規制緩和は良かったなと思う反面、帰省してきたことで、懸念していた第六波のコロナの影響で感染する人が増えてきました。先々週からみてきて、先週などは庄内地方が多く遊佐町でも毎日のようにコロナに感染する人がいるようです。山形県では 100 人以上感染者が出ているということで、皆さんも気を付けてはいるようですが、今のオミクロン株の感染力は強いようですので、様々な行事や集会等を控えたり、密を避け、距離をとるようにした方がいいのかなと思ったりしています。各自気を付けていきましょう。</p> <p>それから、今年度の米の作柄は例年になく豊作でありましたが、仮渡金は下がったようです。いいのか悪いのか、メリット・デメリットありますが。</p> <p>昨年、町より 39.8%生産調整がありました。今年は、それに加え 3%増と聞いています。米の在庫も多くを抱える状況で、来年度の生産調整を引き上げてくると思います。平成 26 年度の時に 8 千円台という仮渡金が今年度は 10,000 円を切りました。又、国の政策では、今の水張りをしていない 5 年間の転作田に来年度からは助成金カットの政策が打ちだされております。特に、中山間地域に関しては大豆を中心に作付けをしてきたのが現状であり、我々農業委員会でも、耕作放棄地をなるべく無くすために大豆などの作付けが良いと思っていたのですが、来年度からはそのようにはいかないようです。</p> <p>2 年前まで国の政策は、中山間地域をどのようにするかと長期的な土地利用を検討することを揚げてきました。ところが言っていることとこれからやろうとしていることが一致せず、到底納得できるものではありません。</p> <p>新型コロナウイルスの影響で会議、集会等の集まりには制限があるかもしれないと思いますが、あらゆる方面で検討するよう訴えていかなければならないと思っております。</p> <p>それでは、本総会の案件慎重審議の方よろしく願いいたします。</p>
事務局	<p>ありがとうございました。それでは、会議の議長は遊佐町農業委員会会議規則第 4 条の規定により、会長があたることになっておりますので、佐藤充会長より議長をお願いします。</p> <p>(佐藤会長が議長に就き、委員に議事進行の協力を依頼する)</p>

議長	<p>それでは、議事に入る前に、会議規則第 13 条の規定による、議事録署名人の選任を行います。</p> <p>恒例によりまして、議長の私から指名させていただくことに、ご異議ございませんか。</p> <p style="text-align: center;">〈異議なしの声〉</p> <p>では 6 番の今野 忠勝委員、7 番の小野寺 一博委員にお願いします。</p> <p>なお、書記は、事務局の伊藤主事を指名します。</p> <p>それでは、総会次第に基づき進行いたします。</p> <p>初めに、報告事項について、事務局より説明願います。</p> <p style="text-align: center;">(事務局係長が挙手し、議長が指名する)</p>
事務局係長	<p style="text-align: center;">(報告事項、朗読説明)</p>
議長	<p>事務局より詳細説明願います。</p> <p style="text-align: center;">(事務局が挙手し、議長が指名する)</p>
事務局	<p>ご説明いたします。</p> <p>報告事項 1. 農地法第 3 条の 3 の規定による届出書の受理について、合計 12 件、すべて農地法第 3 条の許可不要の取得事由の届出の受理となっております。補足説明資料は 1 ページからご覧ください。</p> <p>番号 54 計 4 筆、9,221 m²</p> <p>番号 55 計 5 筆、21,516 m²</p> <p>番号 56 畑、163 m²、一筆のみ。</p> <p>番号 57 計 6 筆、2,112.04 m²</p> <p>番号 58 計 11 筆、21,258 m²</p> <p>番号 59 計 4 筆、856 m²</p> <p>番号 60 計 2 筆、228 m²</p> <p>番号 61 以降は町外の方で、番号 61 から 64 は隣接市の方です。</p> <p>番号 61 計 4 筆、1,524 m²</p> <p>番号 62 畑、2,363 m²、一筆のみ。</p> <p>番号 63 畑、500 m²、一筆のみ。</p> <p>番号 64 計 5 筆、9,084.15 m²</p> <p>最後に、</p> <p>番号 65 畑、305 m²、一筆のみ。</p> <p>以上 12 件、全て相続による所有権の取得です。</p> <p>続きまして、報告事項 2. 解約について、使用貸借権の解約で、貸人と借人の関係は親子です。貸人が農業者年金を受給するために、使用貸借権をこれまで設定しておりました。</p> <p>解約する理由は転用のため、議第 28 号で詳細を説明します。使用貸借権は再設定済みであるため、貸人の自作に戻らない限り、解約をしても貸人の年金の受給に影響はありません。</p> <p>番号 7 土地は、田、414 m²、一筆のみ。</p> <p>続きまして、報告事項 3. 農地法第 18 条第 6 項の規定による通知受理について、農地法第 18 条第 1 項第 2 号、農地の引き渡し期限前、6 箇月以内に成立した合意解約が書面で明らかたため、通知受理のみで足りる内容となっております。すべて農地中間管理機構を介した契約の解約となります。</p> <p>番号 29-1、29-2 土地は、計 5 筆、21,516 m²。</p> <p>所有権移転のため契約を解約するものです。</p> <p>所有権移転については、議第 29 号で説明します。</p> <p>続きまして、</p> <p>番号 30-1、30-2 と 31-1、31-2 について説明します。</p> <p>どちらも借人は同一人です。借人の体調不良のため、契約を解約するも</p>

事務局	<p>のです。 番号 30-1、30-2 の田については、平場の田は地元集落の生産組合が引き受けるという話を所有者から聞いておりますが、山間部の田については現時点で受け手を確認しておりません。</p> <p>番号 31-1、31-2 については、近隣の方が借りるということで話がまとまっており、今後賃貸借の申請を予定しております。</p> <p>番号 30-1、30-2 土地は、計 4 筆、14,654 m²。 番号 31-1、31-2 土地は、計 2 筆、7,877 m²。</p> <p>最後に、 番号 32-1、32-2 土地は、計 14 筆、17,680 m²。 第三者へ利用権設定するため解約します。 利用権設定の詳細は、議第 29 号で説明します。 報告事項の詳細説明については以上です。</p>
議長	<p>只今の報告事項について、何か質問・意見等はありませんか。 (質問、意見無し)</p> <p>無いようですので以上で報告事項を終了し、引き続き議事に移ります。 議事につきましては、農地利用調整委員会が開催されておりますので、伊原委員長より報告をお願いします。 (15 番 伊原 ひとみ 委員が挙手し、議長が指名する。)</p>
15 番 伊原ひとみ会長代理	<p>1 月 19 日に、第 2 会議室で委員 7 名中 5 名が出席して、農地法、農業経営基盤強化促進法、土地改良法その他関係法令により農用地利用集積計画に係る事前調査及び審議、農地流動の適正斡旋に係る事前協議及び調整のため農地利用調整委員会を開催しましたが、議第 29 号について特に問題なしとして審議し、本総会に提出しております。</p>
議長	<p>それでは、議第 27 号 非農地証明願いについて、事務局の説明をお願いします。 (事務局係長が挙手し、議長が指名する。)</p>
事務局係長	(議案書、朗読説明)
議長	<p>事務局より詳細説明願います。 (事務局員が挙手し、議長が指名する)</p>
事務局	<p>それでは説明いたします。審査基準書は 1 ページから、補足説明資料は 3 ページからご覧ください。</p> <p>番号 4 土地は、畑、105 m² です。</p> <p>申請地は、都市計画区域外、農業振興地域内、土地改良事業受益地外で、隣接所有者が昭和 45 年頃から令和 2 年 4 月に解体するまで車庫を構築して利用していました。</p> <p>隣接所有者の上水道管も引き込まれており、農地に復元することは著しく困難で、復元しても農地として継続利用できない状況です。固定資産税は、現在は畑で課税されておりますが、平成 20 年までは宅地で課税されておりました。申請者が相続したときに、何らかの理由で畑課税になってしまったようです。</p> <p>地目変更後は、隣接する空き家を購入予定の方に売買を予定しているそうです。</p> <p>19 日に、高橋土地専門部会長、大谷副部会長、荒生委員の 3 名で現地調査を行っておりますので、報告をお願いいたします。</p>
議長	それでは、11 番高橋部会長より現地調査の報告をお願いします。
11 番高橋部会長	はい、それでは報告いたします。審査基準書の 2 頁の写真をご覧ください

	<p>い。現在は雪が多くて全然わからなかったのですが下の写真を見ますと、大きな切り株などがある畑として使用するには難しいとして見てきました。ですので、許可相当だと思います。</p>
議長	<p>次に、12番大谷副部長より現地調査の報告をお願いします。</p>
12番大谷進一委員	<p>はい、報告します。ただ今部長からも説明がありました通り、私もみてきましたが雪が多く何もわからない状態でしたが、下の写真を見る通り畑に復旧するのは困難で許可相当だと思います。</p>
議長	<p>最後に、3番荒生委員より現地調査の報告をお願いします。</p>
3番荒生あや子委員	<p>高橋部長、大谷副部長とともに現地調査をしてみました。雪で現場を見ることができませんでした。審査基準書の写真を見る限り、とても農地として耕作できる状況に復元するのは困難と見ましたので、私も部長、副部長と同じ「非農地」として許可してよいと思いました。以上です。</p>
議長	<p>それでは質疑に入ります。 ただいまの議案の事務局説明、現地調査委員からの説明について、発言のある方は挙手願います その他何かご意見等ございますか。 (質問、意見なし) それでは、ここで質疑を終了し採決いたします。議第27号について、原案のとおり可決することに賛成の方は挙手願います。 (出席委員全員挙手) 全員賛成ですので、議第27号 非農地証明願いについて、原案のとおり決定いたします。 次に、議第28号 農地法第5条の規定による所有権移転許可申請について、事務局の説明を求めます。 (事務局係長が挙手し、議長が指名する)</p>
事務局	<p>(議案書、朗読説明) なお、詳細につきましては事務局員より説明いたします。</p>
議長	<p>それでは、詳細説明をお願いいたします。 (事務局員が挙手し、議長が指名する)</p>
事務局	<p>それでは説明いたします。審査基準書は3ページから、補足説明資料は6ページからご覧ください。 番号6 土地は、田、414㎡ です。 申請理由は住宅新築のためです。 申請地は、当該集落の北西部に位置しており、都市計画区域外、農業振興地域内、土地改良事業受益地内の農地であります。6月総会で農振除外について意見を求められた農地であります。概ね10ha以上の集団農地の区域内の農地であることから、第1種農地と判断されますが、現在居住している実家から道路を挟んで向かいに位置しており、集落に接続して建築されるものであることから、許可相当と考えます。資金も住宅ローン事前審査の回答により確認しており確実性があります。 19日に、高橋土地専門部長、大谷副部長、小松正志委員の3名で現地調査を行っておりますので、この後報告をお願いいたします。</p>

議長	それでは、11番 高橋部会長より現地調査の報告をお願いします。
11番高橋正樹委員	はい、それでは報告いたします。この土地は、昨年6月の総会で農用地区域より除外されたところで、今回、身内での所有権移転ということで問題はないと思います。
議長	次に、12番 大谷副部会長より現地調査の報告をお願いします。
12番大谷進一委員	ただ今部会長からも報告がありあましたとおり、昨年の6月の総会で農振除外されているので、何ら問題ないと思います。以上です。
議長	最後に5番 小松 正志 委員より、現地調査の報告をお願いします。
5番小松正志委員	はい、私も見てまいりましたが、周りとの話し合いもよくできていて許可相当と思います。以上です。
議長	ただいまの議案の事務局説明、現地調査委員からの説明について、発言のある方は挙手願います。 (質問、意見なし)
議長	それでは、ないようなので、ここで質疑を終了し採決いたします。 議第28号について、原案のとおり可決することに賛成の方は挙手願います。 (出席委員全員挙手) 全員賛成ですので、議第28号 農地法第5条の規定による所有権移転許可申請について、原案のとおり決定いたします。 次に、議第29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、事務局の説明を求めます。 (事務局係長が挙手し、議長が指名する)
事務局係長	(議案書、朗読説明) 尚、詳細は事務局員より説明いたします。
議長	それでは、詳細説明お願いいたします。 (事務局員が挙手し、議長が指名する。)
事務局	補足説明申し上げます。審査基準書は7ページからご覧下さい。 農業経営基盤強化促進法第18条第1項の規定により、遊佐町長から農用地利用集積計画の決定を求められております。 内訳は、(1)所有権移転は2件、(2)利用権設定は新規に設定が4件、再設定が11件となっております。 計画の内容が審査基準に適合するかは、審査基準書をご覧ください。 計画要請の内容は、経営面積、従事日数など、農業経営基盤強化促進法第18条第3項の各要件を満たしていると考えます。 始めに(1)所有権移転について、説明します。 番号19 土地は、計5筆、21,516㎡。 単価は場所により25万円と35万円とし、一部分は0円となっております。 譲渡人より事務局に売買のあっせん希望があったため、榊原委員より調整いただき、売買に至ったものです。譲受人はこれまで借人として耕作していた方で、認定農業者です。現地調査は榊原委員に行ってくださいましたので、このあと報告をお願いします。 続きまして、番号20について説明します。

事務局

番号 20 土地は、計 3 筆、7,655 m²。

単価は 20 万円です。

売買に至った理由は今後予定される基盤整備事業のためとのことです。売買の単価は、基盤整備に伴う売買はすべてこの金額でおこなうということで、集落内で取り決めをしたため、この金額となったとのことでした。現地調査は菅原委員に行っていただき、1 月 19 日に報告を受けております。

17 日に現地調査を行い、聞き取りも行った。昨年より相対で譲受人が管理していて、適切に管理していることを確認している。

売買に至った理由は、

- ・所有者に後継者がいないこと
- ・所有者のほかの耕作地と離れていて耕作の利便性がよくないこと
- ・所有者の年齢

があり、以前から売買について検討していたところ、当該地区の基盤整備の話があったため、これを機会に売買することになったとのこと。対して譲受人は後継者もあり、譲受人として問題はない。とのことです。

所有権移転については以上です。

続きまして、(2) 利用権設定について、説明します。

番号 69 と 70 は同一人と再設定で、期間はどちらも 3 年です。

番号 69 土地は、田、1,122 m²、一筆のみ。

単価は 15,000 円です。

番号 70 土地は、計 5 筆、20,628 m²。

単価は一部が 3,000 円、その他が 15,000 円です。

続きまして、番号 71 は新規に設定です。

この土地はもともと第三者が耕作していた土地でしたが、その方が作るができなくなったため、借人が新たに引き受けることとなったものです。貸人、借人とも同じ集落の方々です。

番号 71 土地は、計 2 筆、3,321 m²。

金額は 0 円ですが、水利費は借人負担となっております。

期間は 10 年です。

次の番号 72 は同一人と再設定です。

番号 72 土地は、計 17 筆、15,918 m²。

単価は 17,000 円で、期間は 2 年間です。

続きまして、番号 73 は新規に設定となります。

これまでは農地中間管理機構を介して、農事組合法人構成員である方が、法人構成員として耕作していた土地です。その方が耕作することが難しくなったため、借人が借りることになったとのことでした。

ちなみに、今回の契約をするために行った解約により返還が生じる機構集積協力金はございません。

期間が年単位ではない理由ですが、借人は今回の申請地以外にも所有者から土地を借りており、その終期が令和 5 年 2 月 28 日であるため、それに合わせた結果このようになりました。貸人、借人とも同じ集落の方々です。

番号 73 土地は、計 15 筆、17,940 m²。

単価は一部のみ 2,000 円で、それ以外は 15,000 円です。

続きまして、番号 74 は同一人と再設定です。

番号 74 土地は、計 3 筆、4,100 m²。

事務局	<p>単価は 16,000 円で、期間は 3 年です。</p> <p>続きまして、番号 75 は新規に設定となります。</p> <p>借人が耕作していた田については同一人と再設定ですが、近隣集落の方が耕作していたものを、借人が引き受けることになったとのことでした。契約については既に期間満了による解約となっておりましたので、今回の契約にあたって解約の手続きは不要でした。</p> <p>番号 75 土地は、計 2 筆、1,787 m²。 単価は 11,000 円で、期間は 3 年です。 次の番号 76 の借人は、75 の借人と同じ方です。 こちらは前回同様、同一人との再設定です。</p> <p>番号 76 土地は、計 3 筆、3,658 m²。 単価は水利費込みの 15,000 円で、期間は 5 年です。 次の、番号 77 から 82 は、前回同様の再設定となります。</p> <p>番号 77 土地は、計 6 筆、2,500.16 m²。 単価は 17,000 円で、期間は 10 年です。 続きまして、番号 78 から 81 の借人は、同一人です。すべて物納で、期間は 5 年となっております。個別に説明します。</p> <p>番号 78 土地は、計 3 筆、3,762 m²。 米 300 kg の物納です。</p> <p>番号 79 土地は、計 4 筆、5,873 m²。 米 450 kg の物納です。</p> <p>番号 80 土地は、計 2 筆、3,330 m²。 米 210 kg の物納です。</p> <p>番号 81 土地は、計 5 筆、4,509 m²。 米 420 kg の物納です。 続きまして、番号 82 について説明します。</p> <p>期間は年単位ではない理由ですが、借人が他に契約している大方の終期が令和 13 年 12 月 31 日であるため、その日付に合わせたものです。基本的に単価は水利費込みですが、一部土地改良区の地区外であるため、議案書のとおり下線なしで記載しております。</p> <p>番号 82 土地は、計 8 筆、12,009 m²。 単価は総会議案書に記載のとおりです。</p> <p>最後に番号 83 について説明します。新規に設定です。借人は隣市の認定新規就農者であり、義理の父は隣市農業委員会の農業委員とのこと。今後、地元でも貸借の申請を行う予定ですが、現時点では経営面積が 0 m² ですので、総会議案書は 0 m² と記載しております。貸人、借人ともに隣市の方々です。</p> <p>番号 83 土地は、畑、1,990 m²、1 筆のみ。 事務局からの説明は以上です。</p>
議長	<p>それでは、(1) 番号 19 について、10 番榊原委員より現地調査の報告をお願いします。</p>
10 番榊原一男委員	<p>譲受人は認定農業者であり、労働力に対しては、担い手もおります。機械の保有状況は、大きいコンバインをはじめ、農家に必要なものは全て持っております。今までもきちんと農作業を行ってきました。購入に対して少し消極的でしたが、相談いただき今回このように至りました。周辺の地</p>

	域の関係は、これまで同様トラブルなく継続しております。以上です。
議長	<p>それでは質疑に入ります。何か質問・意見等がございますか。</p> <p>その他何かご意見等がございますか。無いようですので、質疑を終了し採決いたします。議第 29 号について、原案のとおり決定することに賛成の方は挙手願います。</p> <p style="text-align: center;">(出席委員全員挙手)</p> <p>全員賛成ですので、議第 29 号について、原案のとおり決定することいたします。</p> <p>続きまして、議第 30 号 空き家に付属した農地指定申請について、事務局の説明を求めます。</p> <p style="text-align: center;">(事務局係長が挙手し、議長が指名する)</p>
事務局係長	(議案書・朗読説明)
議長	<p>それでは、詳細説明お願いいたします。</p> <p style="text-align: center;">(事務局員が挙手し、議長が指名する。)</p>
事務局	<p>それでは説明いたします。審査基準書は 13 頁から、補足説明資料は 14 頁からご覧ください。</p> <p>番号 1 土地は、畑、581 m² です。</p> <p>空き家に付属した農地制度については、令和元年 12 月 1 日から施行されておりますが、今回が初めての「空き家に付属した農地指定申請」でありますので、制度の概要について確認の意味で少し説明したいと思います。</p> <p>近年、人口減少、農家の高齢化、後継者不足等により遊休農地が増加しております。特に空き家に付属した農地の遊休農地化が進んでいることから、遊佐町では令和元年 11 月総会において空き家に付属した農地の別段面積を 0.01a～とすることを決定しております。このことにより、移住者など農家でない方でも、空き家バンクに登録された空き家に付属する農地に限り、農地を取得することができるようになりました。この制度は、遊休農地の解消や農村環境の保全、町外からの新規就農、移住定住促進が図られることを目的として制定されました。</p> <p>指定農地の主な要件としましては、</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 農地の全て又は一部が「遊休農地」であること (2) 農地は「空き家バンク」に登録された空き家に付属していること (3) 農地と空き家の所有者が同一であること (4) 農地を取得する者は 5 年以上継続して空き家へ居住し、農地を耕作すること <p>となっております。</p> <p>当該申請地については、農用区域内の農地であります。現地調査では雪が積もっていたため現地の状態を確認することはできませんでしたが、申請者からは現在何も作付けしておらず草がぼうぼうと生えている状態だと聞いております。空き家と農地の取得予定者からは、畑として使用し、適切に管理していくことを確認しており、指定農地の全ての要件を満たすと考えられます。</p> <p>19 日に、高橋土地専門部会長、大谷副部会長、荒生委員の 3 名で現地調査を行っておりますので、この後報告をお願いいたします。</p>

議長	<p>それでは、11番 高橋部会長より現地調査の報告をお願いします。</p> <p>(11番 高橋 正樹 部会長が挙手し、議長が指名する)</p>
11番高橋正樹委員	<p>はい、それでは報告いたします。今、係長が説明した通りなのですが、この空き家を購入する人が決まっています、かなり前から知っている人です。委員の中にも知っている人が多くいると思います。昨日電話で直接詳しく聞いたところ、家とその裏にある畑をセットで購入し、畑を管理していくことを確認しておりますので、なんら問題ないと思います。以上です。</p>
議長	<p>次に、12番大谷 進一副部会長より、現地調査の報告をお願いします。</p> <p>(12番 大谷 進一土地専門部副部会長が挙手し、議長が指名する)</p>
12番大谷進一委員	<p>報告します。14頁の写真を見る通り雪でなにもわかりませんでしたが、2頁めの写真の家が当該空き家です。立派な家ですぐにでも住める家でした。高橋部会長から話がありましたとおり、なんら問題ないと思います。</p>
議長	<p>最後に、3番荒生 あや子委員より現地調査の報告をお願いします。</p> <p>(3番 荒生 あや子委員が挙手し、議長が指名する)</p>
3番荒生あや子委員	<p>空き家と共に買っていただき管理するのであれば、まわりの畑の耕作者にもプラスになると思いますのでこの農地指定申請を許可してもよいと思います。以上です。</p>
議長	<p>それでは質疑に入ります。ただいまの議案の事務局説明、現地調査委員からの説明について、発言のある方は挙手願います。</p> <p>(大谷 進一委員が挙手し、議長が指名する)</p>
12番大谷進一委員	<p>確認しますが、空き家バンクで入る方は新規就農者ということはないですよ。あくまでも、空き家に付随した農地を管理するということですね。</p>
事務局	<p>はい。家庭菜園程度になるかと思います。</p>
議長	<p>他にありませんか。</p> <p>(15番 伊原 ひとみ委員が挙手し、議長が指名する)</p>
15番伊原ひとみ会長代理	<p>今回のこの案件と直接関係ないかもしれませんが、初めて空き家に付随した農地という申請が上がってきたわけですが、今回は既に購入者が決まったので、上がって来たと思うのですが、これからも購入者が決まった時点で案件が上がってくるということですか？</p>
事務局	<p>そうですね、具体的な購入という話が進んでいく中で、空き家バンクに登録している空き家が条件になるのですが、その空き家バンクの空き家を購入するときに、農地が付いているというような例がある場合にこの指定を申請して、そしてその申請を受理してその相手方が取得できるように進めていくような形になりますので、決まってから申請ということになります。</p>
議長	<p>他にありませんか。</p>
7番小野寺一博委員	<p>もともと空き家バンクに付随した農地がある場合は、農地として登録しているものは、そのままということですか。</p>

事務局係長	<p>空き家バンクに付随した農地があったとしても、総会で申請し受理という形になります。農地は、3反歩以上持っていないと購入できないのが原則ですが、令和元年に空き家に付随する農地については1㎡から取得できるということを固めましたので、それを適用するために農地を指定して、その農地を取得できるという制度になっております。</p>
事務局	<p>手順としては二段階になっており、今回指定申請という案件が上がって来たのですが、例えば、所有者から企画課に空き家バンクに登録したいと相談があった時、通常農地は3反部以上ないと所有権移転の申請は出来ませんが農地を全然持っていない人でも宅地と一緒に買えるように、特殊な農地を指定するというのが今回の議題になっていまして、そして指定が終わった後に、これが第一段階ですが、来月予定している第二段階で、3条の所有権移転の議題が上がってきます。そこで、譲受人が、3反部持っていない譲受人が移転先として適切かどうか総会で審理していただき、許可を出すという二段構えのやり方になっています。今回の場合は、3反部持っていない人にも農地を移転できるという認定をするというのが、今回の案件で、来月では、候補になっている譲受人に移転しても大丈夫かどうか、3条の議案が上がってきます。</p> <p>今の予定だと、たぶん荒生あや子委員に現地調査を依頼するかなと事務局の方で考えています。</p> <p>今後についても、企画課に空き家バンクに相談があった時点で登録する可能性もあります。登録した後、しばらく期間がたってから空き家を求める人が現れ、農地も一緒に求めたいと、3条の申請が、期間が大分空いてから上がってくる可能性も、今後についてはあるかと思えます</p>
7番小野寺一博委員	<p>空き家バンク自体が売買なのですか、レンタルなのでしょうか。</p>
事務局	<p>貸借でも売買でも大丈夫なようです。空き家について令和元年に定めた取り扱いの規定だと「貸借の場合も、売買の場合もあり」と書かれていますので、空き家に関しては、貸し借りもしていますし売買もありますので、農業委員会の規定でもそのようになっています。どちらにしても5年間は継続して農地として適切に使用していただきたいので、その誓約書を譲受人から出していただいています。ですので、農業委員会で少なくとも5年は責任を持ってみていくような土地になってくるようでした。</p>
7番小野寺一博委員	<p>今回も売買か賃貸かどちらも選択できるということでしょうか。</p>
事務局	<p>そうですね、ただ今回の場合は購入ということで、来月の総会で農地法3条の売買での申請がある予定です。</p>
議長	<p>他にありませんか。</p>
16番佐藤充委員	<p>空き家バンクの空き家に付随する農地を1㎡～購入できるとあります。</p>

	<p>空き家の所有者の農地が空き家から離れていた場合もあります。また、空き家にくっついている農地が3反歩や5反歩となるととても維持できないのではないかと。今回は580㎡ほどの丁度いい面積なので、購入したと思うのですが、空き家から農地が離れていた場合や、空き家にくっついている農地が3反歩や5反歩等広すぎる場合は、耕作放棄地になる可能性も出てくるのではないかと少し心配になりました。</p>
事務局	<p>この所有者は家の前の道路を挟んで暫く行ったところに農地を持っています。今回初めて契約をするにあたって、この規定を定めた前任者に意見を聞きました。同じ所有者の農地でも、どれくらい離れた場所の農地まで指定ができるのかなどは、非常に難しい問題なので。</p> <p>同じ集落の中に、最初にお話したように、この所有者は農地を持っていますが、空き家からある程度離れているので、その農地は指定するには難しいのではないかと前任者と話していきまして、やはり、宅地に隣接している農地であるとか明らかに宅地とくっついている農地であればいいが、同じ集落内であっても宅地から離れている農地は、指定申請するのは、難しいという意見を聞きました。</p> <p>今、佐藤委員が言ったように、ある程度規模の大きい農地で同じ集落内でも空き家から離れた場所になる農地では、今回のように、農家ではない方が購入した場合、管理が難しいのではないかとと思うので、たとえ同じ所有者の農地であって、同じ集落内であっても、空き家から離れた場所にある、ある程度の規模の大きい農地は、指定申請は難しいと思います。</p> <p>ただ、所有者がそこを含めたいと指定申請を上げてきた場合は、農家ではない譲受人が今まで述べてきたような問題をクリアできるのかなどを考慮してもらった方がいいのではないかと考えています。</p> <p>なので、今後そういう案件が上がって来たら、農業委員会で検討していただくというか、農業経営者の立場からもこのくらい、空き家から離れた農地だと難しいというような意見も伺いたいと思っています。</p>
11 番高橋正樹委員	<p>もし、今回の譲受人がもう少し欲しいということである場合、かなり難しい申請になるということでしょうか。</p>
事務局	<p>少しの程度によると思います。今回は581㎡ですが、例えばそこに、2,500㎡位求めるとなると、そこで3反歩を超え下限面積要件をクリアします。ですので、今回のように空き家の指定申請をしなくても大丈夫となります。が、高橋正樹委員が言ったように、3反歩を満たさない面積の農地をほしいと譲受人に要望されたときは、非常に難しいですが、その場合は、今回同様、空き家に付随した農地の指定申請をして、その次の総会で農地法3条の所有権移転で認められれば、取り扱い上できなくはありません。ただ、</p>

事務局	<p>難しい問題ではあるということだと思います。一般的に農家でない方が家庭菜園レベルの畑を作るときには、それほど広い面積は難しいのではないかと思います。1反歩が限界でしょうか。1反歩以上だと厳しいのではないかと思いますのですが。</p> <p>令和元年に定めてから、初めての申請だったので</p>
11 番高橋正樹委員	<p>今回が初めての申請ですか。</p>
事務局	<p>令和元年の時に定めてから実際に申請というのにはなかったのです。</p>
議長	<p>令和元年に空き家に付属した農地制度を制定しましたが、その前に天童市などに行って様々聞いてきました。その聞いてきた話の中でも、10アールとか意見が出ていましたが、そんなに広いのが必要なのかという意見もあり、では、どうするかと色々話を重ねるなかで、1㎡くらいならいいのでは、これくらいなら家庭菜園なので適しているのではという意見ができました。</p> <p>今回、581㎡と少し広めですが、丁度いいのではないかと思います。実際1,500㎡あっても借りるもしくは購入するところだと思うのですが、これが、2,800㎡になると、家庭菜園だけではちょっと無理なのではと思います。</p> <p>令和元年に空き家に付属した農地制度を制定した経緯は家庭菜園に適した農地の面積は、ということで決まったものであるということです。</p> <p>なので、また議案に上がって来たときに、様々な意見を出し合って判断してもらえればと思います</p>
11 番高橋正樹委員	<p>まず、常識で考えればわかると思いますので</p>
議長	<p>これ位で、限界かなと。1反歩あれば最高なのですが、2,000㎡だと管理が難しく、耕作放棄地になるのではと感じます。</p>
議長	<p>他にありませんか。</p> <p>(質問、意見無し)</p> <p>それでは、ここで質疑を終了し採決いたします。議第30号について、原案のとおり可決することに賛成の方は挙手願います。</p> <p>(出席委員全員挙手)</p> <p>全員賛成ですので、議第30号 空き家に付属した農地指定申請について、原案のとおり決定いたします。</p> <p>予定されておりました議事は以上ですが、他に何かございませんか。</p> <p>(委員、事務局共になし)</p> <p>ないようですので、これで1月の定例総会を閉会します。</p> <p>ご協力ありがとうございました。</p>