

令和 5 年 1 月

遊佐町農業委員会第 11 回総会議事録

1. 開催日程 令和 5 年 1 月 25 日（水） 午後 2 時 00 分～午後 4 時 00 分
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
- 議第 39 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 40 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 41 号 農地中間管理機構による農用地の買入協議に係る要請について

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		2	大谷浩夫	3	榑原一男	4	高橋敬
5	小田原英史	6	齋藤勝広	7	高橋正樹	8	石垣建
9		10	高橋茂央	11	高橋晃弘	12	小松正志
13	前川一城	14	那須久美	15	伊原ひとみ	16	佐藤充

5. 欠席委員 (2 名)

番号	氏名	番号	氏名	番号	氏名	番号	氏名
1	三浦祐輝	9	小野寺一博				

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)

館内ひろみ事務局長、菅原恵里係長、遠藤史貴主事

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>それでは皆様、ご苦勞様でございます。今日は本当に大変な天気になりました。ありがとうございます。それでは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>(3 番榊原一男委員が挙手し、議長が指名する)</p>
3 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>委員 16 名中欠席が 2 名、出席委員が 14 名で過半数の委員が出席しております。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。それでは続きまして、佐藤会長よりご挨拶をお願いします。</p>
佐藤会長	<p>皆さん、明けましておめでとうでございます。今年も一年間宜しく願い致します。</p> <p>昨日からの吹雪で寒い天気ですが、2 月 4 日が立春ですので、その頃になれば回復するのかなと思います。皆さん、気を付けて帰りましょう。</p> <p>それでは本総会の慎重審議をお願い致します。</p>
事務局	<p>ありがとうございました。</p> <p>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>
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。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>(異議なしの声)</p> <p>では 3 番の榊原一男委員、4 番の高橋敬委員をお願いします。</p> <p>なお、書記は、事務局の遠藤主事を指名します。</p> <p>それでは会議を始めます。総会次第に基づき進行いたします。</p> <p>報告事項について、事務局より説明願います。</p> <p>(事務局長が挙手し、議長が指名する。)</p>
事務局長	<p>説明の前にお手元に報告事項の 1 の差替え分があります。番号 71 番という事で差替え分として 3 ページありますのでよろしくお願いします。</p> <p>それではご説明させていただきます。</p> <p>(議案書・朗読説明)</p>
議長	<p>それでは、詳細説明お願いいたします。</p> <p>(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。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 9 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。</p> <p>番号 64 計 15 筆、20,885 m² 番号 65 計 2 筆、5,112 m² 番号 66 307 m²、1 筆のみ 番号 67 計 14 筆、5,319.61 m² 番号 68 計 2 筆、755 m² 番号 69 外 7 筆、計 8 筆、2,263 m²</p>

	<p>番号70 計7筆、18,334㎡ 番号71 計11筆、29,229㎡ 番号72 計13筆、23,064㎡ 以上9件、全て相続による所有権取得です。説明は以上です。</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・意見なし)</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番伊原ひとみ会長代理が挙手し、議長が指名する)</p>
15番伊原ひとみ委員	<p>1月19日に、第2会議室で委員6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40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39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。 (事務局長が挙手し、議長が指名する)</p>
事務局長	<p>(議案書・朗読説明)</p>
議長	<p>それでは、詳細説明お願いいたします。 (事務局が挙手し、議長が指名する)</p>
事務局	<p>説明いたします。現体制になって農地転用の案件は初めてですので、最初に農地転用についてご説明いたします。</p> <p>農地転用とは、農地を農地以外の用地に転換することをいいます。優良農地の確保と計画的な土地利用の推進を目的としています。農地法第4条と第5条に分かれておりまして、4条が自分の農地を転用するもの、第5条が他人の農地を買ったり借りたりして転用するものになります。</p> <p>許可等の審査に当たって、農地はその位置、自然条件、都市的環境により5つに区分されます。農地区分については補足説明資料の13ページに掲載しておりますのでご覧いただければと思います。転用申請された農地がどの区分に該当するかを判断して、その区分の農地では許可できる転用目的かどうか、立地基準、一般基準を満たすかどうかで判断します。</p> <p>それでは今回の案件について説明いたします。 審査基準書は1ページ、補足説明資料も1ページからご覧ください。 番号7 計4筆 772㎡ です 申請理由は寺院の駐車場整備のためです。</p> <p>申請地は、当該集落の北東部に位置し、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。令和4年6月総会で農用地区域からの除外に関して意見を求められた農地であります。おおむね10ha以上の規模の一団の農地の区域内にあるため、第1種農地と判断されます。</p> <p>申請地に隣接する寺院の駐車場を整備するため転用許可申請がされたものです。現在寺院には駐車場がなく、周辺地域の人が行事やお参りの際に使用するため日常生活上必要な施設と判断され、集落に接続して設置されるものでありますので、やむを得ないものと認められます。</p> <p>資金も残高証明と、不足分は護持会費から支出することを護持会の総会議</p>

	<p>事録により確認しておりますので確実性があり、許可相当と考えます。</p> <p>19日に、高橋土地専門部会長、石垣副部会長、佐藤会長の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。説明は以上です。</p>
議長	<p>それでは、番号7について、7番高橋部会長より現地調査の報告をお願いします。</p>
7番高橋正樹部会長	<p>はい、それでは報告いたします。場所は、集落にある工業所の北側に位置しております。今、係長が話した事と大分ダブルところがありますが、この場所は昨年6月の総会で農振除外したところですが、寺院の駐車場が無いことからこの土地を駐車場にしたいという申し出があり、今回2回目の現地調査となったわけです。今年1月1日に護持会で議決され土地改良区からも「差し支えない」との意見書もあり問題ないと思われまます。草だらけより綺麗に管理してもらった方が有難いと思ひます。以上です。</p>
議長	<p>次に、8番石垣副部会長より現地調査の報告をお願いします。</p>
8番石垣建副部会長	<p>現状は、ちょっと稲を植えるような状況にはどうやらなっていないように思ひました。暗渠線と周りの水位の畔クロなどがあるのですが、畔クロ等は崩れて畔という状況にはなっていないようで、草刈り等はしているのですが、とても米等の作付けは難しい土地だなど、田んぼだなど見て参りました。この場所を駐車場にということのようですが、妥当だと思ひております。以上です。</p>
16番佐藤充委員	<p>次に、私から番号7について現地調査の報告をいたします。</p> <p>今、部会長、副部会長が言った通り許可相当と思ひます。ましてや、私は同地区なので、この寺院に関しては駐車場が無いということだったので、集落の人たちもよかったなど、ほっとするのではないかと思ひますので許可相当だと思ひます。以上であります。</p>
議長	<p>それでは、質疑に入ります。</p> <p>ただいまの議案の事務局説明と委員からの現地調査報告について、発言のある方は挙手願ひます。何かご意見等ござひますか。</p> <p>(質問、意見なし)</p> <p>それでは質疑を打ち切り採決いたします。議第39号について、原案の通り可決することに賛成の方は挙手願ひます。</p> <p>(出席委員全員挙手)</p> <p>全員賛成ですので、議第39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、原案のとおり許可することに決定いたします。</p> <p>次に、議第40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。</p> <p>(事務局長が挙手し、議長が指名する。)</p>
事務局長	<p>それでは総会議案書は6ページからになりますが、卓上にもう一枚差替えということで「利用権設定」のものがのせてあります。これは9ページの69番と次の10ページの73番と、それに伴ひまして11ページの合計と累計の数値が変わっております。変わったところは黄色に着色したところござひますので、申し訳ござひませんがその内容を差し替えとなりますのでこれに基づきまして説明させていただきます。</p> <p>(議案書・朗読説明)</p>
議長	<p>それでは、詳細説明お願いいたします。</p> <p>(事務局が挙手し、議長が指名する。)</p>

事務局	<p>補足説明申し上げます。審査基準書は5ページからご覧下さい。</p> <p>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。</p> <p>内訳につきまして、所有権移転は3件、利用権設定は13件、利用権移転につきまして今回申請はありません。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>それでは個別に説明します。</p> <p>(1) 所有権移転について</p> <p>番号17 3,131 m²、1筆のみ</p> <p>総額1,565,500円の売買による所有権移転です。現地調査は大谷委員に依頼しておりますので、この後報告をお願いします。</p> <p>番号18 計2筆、2,998 m²</p> <p>総額3,043,800円の売買による所有権移転です。現地調査は大谷委員に依頼しておりますので、この後報告をお願いします。</p> <p>番号19 計3筆、5,364 m²</p> <p>総額429,120円の売買による所有権移転です。現地調査は小松委員に依頼しておりますので、この後報告をお願いします。</p> <p>所権移転についての説明は以上です。</p> <p>続きまして、(2) 利用権設定について</p> <p>番号62 計5筆4,744 m²、期間は3年です。</p> <p>番号63から65までは借人が同一人の案件になっております。これらの土地については相対で所有権移転番号17の譲渡人が耕作しておりましたが離農に伴い借人が引き受けることになりました。そのため、賃借人の変に伴い今回農業委員会を通して契約するものとなっております。</p> <p>番号63 1,117 m²、1筆のみ、期間は5年です。</p> <p>番号64 1,629 m²、1筆のみ、期間は5年です。</p> <p>番号65 1,923 m²、1筆のみ、期間は5年です。</p> <p>番号66 計2筆、4,019 m²、期間は5年です。</p> <p>番号67 計5筆、12,850 m²、期間は10年です。</p> <p>番号68 計4筆、5,137 m²、期間は5年です。</p> <p>番号69 計4筆、11,253 m²、期間は5年です。</p> <p>番号70 計5筆、6,327 m²、期間は5年です。</p> <p>番号71 計5筆、9,251 m²、期間は5年です。</p> <p>番号72 計4筆、2,124 m²、期間は5年です。</p> <p>番号73 3筆、4,899 m²、期間は8年11か月です。</p> <p>番号74 計6筆、19,919 m²、期間は10年です。</p> <p>事務局からの説明は以上です。</p>
議長	<p>それでは、(1) 所有権移転についての番号17、18について、2番大谷委員より現地調査の報告をお願いします。</p>
2番大谷浩夫委員	<p>本年もどうぞよろしくお願い致します。</p> <p>番号17の土地ですが、田1筆となっておりますが、利用権設定の番号64の田の半分が一緒になったような形状となっております。こういう物件で前任の委員から探してほしいと引継ぎまして、前述の番号64の賃借人しかいないだ</p>

	<p>ろうとお声を掛けさせていただきました。東隣の田ですが、了解を得まして、番号 17 の田と番号 64 の田、それから受委託で利用権設定の番号 63 と 65 も一緒に利用権設定していただけるということで、この譲受人で決まりました。</p> <p>次に番号 18 ですが、議案書には 2 筆で書かれていますが、去年ここを譲受人がクロを外して一枚の田にしたそうです。譲渡人と譲受人の両者は、令和 3 年度に中間管理機構を通して 1,500 万控除の取引があり、その残った部分となっていた田を今年度に購入となったということです。</p> <p>物件的に遊佐農協の案件ということでしたのでその支店長とお話させていただいて「全然問題ないでしょう」ということで報告させていただきます。こちらの方も適正な取引でした。以上です。</p>
議長	<p>それでは、(1) 所有権移転についての番号 19 について、12 番小松委員より現地調査の報告をいたします。</p>
12 番小松正志委員	<p>譲渡人は前から病気で休んだり仕事したりしていましたが、最近の奥さんの話によると、譲渡人は仕事ができないということで、奥さんも 70 歳に近づいてきたので作業が容易でないということで、誰か仕事する人はいないかと随分探して、譲受人に「若いので買ってもらえませんか」と大分言ったそうです。譲受人が若く、基盤整備もされていないというのもあり、価格的に譲受人が譲渡人に大分甘えたようでしたが、後継者もなかなか容易でないという中で、集落のこともあるので、なんとか協力しますということで、値段の方を大分協議したようです。片一方は安く、片一方はなくなればよいというような状況で、話がほとんどまとまっておりました。基盤整備もなっていないところであり農道もままならないようなところでしたが、たまたま譲受人の田が脇にあったので、「じゃあ、ついでだから耕作しましょう」というお話でまとまったようです。単価 30,000 とか 50,000 とかは駄目なので 80,000 でどうですかというような話になったようです。私が「もう少し頑張らねば」と言ったら、最近では機械が大きくなっているようですし、田も柔らかく農道もある程度自分で整備しなければならない状況にある等の理由で、この位の値段で両者が折り合ったということでした。売る方からしたら安いですが、買う方からするとなかなか容易ではない田で荒らすよりは良かったかなという感じで妥当だろうと報告をします。</p>
議長	<p>それでは、質疑に入ります。</p> <p>ただいまの議案の事務局説明について、発言のある方は挙手願います。</p> <p>何かご意見等ございますか。</p> <p>審査基準書にある当該地図において一部丸く色の着いてない箇所があるが、その部分は何なのかわかりますか。</p>
12 番小松正志委員	<p>恐らく譲受人の田と思われます。当該田の形状が元々イビツで、境界が定かではないため明確な判断はできません。</p>
議長	<p>現地の明確な場所を知らないが、審査基準書を見るかぎりでは、凄い田だということがわかる。基盤整備未整備なものあり、イビツで最も大きな田は不規則に 8 つに分かれている。これだけでもどれだけ凄い田か想像に難い。「よくぞ、売れた」と感心している。</p>
12 番小松正志委員	<p>自分も逆に言う「よく頑張ったな」という感があります。譲渡人は「買ってもらってよかった」と感想を漏らしていました。</p>
議長	<p>(議長より所有権移転の番号 18 に関して追加説明がなされた。)</p> <p>では、ほかにありませんか。</p>

	(質問、意見なし)
議長	<p>それでは質疑を打ち切り採決いたします。</p> <p>議第 40 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>(委員全員挙手)</p> <p>全員賛成ですので、議第 40 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、原案のとおり許可することに決定いたします。</p> <p>次に、議第 41 号 農地中間管理機構による農用地の買入協議に係る要請について、事務局の説明を求めます。</p> <p>(事務局長が挙手し、議長が指名する。)</p>
事務局長	(議案書・朗読説明)
議長	それでは、詳細説明お願い致します。
事務局	<p>補足説明申し上げます。審査基準書は 11 ページをご覧ください。</p> <p>議第 41 号についてですが、先月の総会でも行った案件と同じく、農用地区域内の農用地を買入協議制度によってやまがた農業支援センターに売渡した場合、譲渡所得について 1,500 万円の特別控除を受けるために行うものであります。</p> <p>それでは今回の議案について説明いたします。審査基準書をご覧ください。</p> <p>番号 2 計 11 筆、22,006 m²</p> <p>このたびの申し出について、やまがた農業支援センターの買入れが必要であると認められ、町長から申出人に対して支援センターが買入れの協議を行う旨の通知をされるよう要請してよろしいか、ご審議願います。</p> <p>ここからは補足説明となります。</p> <p>買受予定者は個人です。10a あたりの売買単価は、総会議案書に記載の通りです。金額は一筆ごとに単価で計算し、千円未満を切り捨てた金額です。申請地については審査基準書の図面をご参照ください。</p> <p>番号 3 計 11 筆、21,100 m²</p> <p>所有者は番号 2 と同じ方ですが、買受予定者が異なるため、番号を分けております。</p> <p>このたびの申し出について、やまがた農業支援センターの買入れが必要であると認められ、町長から申出人に対して支援センターが買入れの協議を行う旨の通知をされるよう要請してよろしいか、ご審議願います。</p> <p>ここからは補足説明となります。</p> <p>買受予定者は個人です。10a あたりの売買単価は、総会議案書に記載の通りです。金額は一筆ごとに単価で計算し、千円未満を切り捨てた金額です。</p> <p>今総会で買入協議の可否を決め、可決された後は来月の総会で申出人からセンターへ所有権移転をし、センターから申出人へ土地代金が支払われます。その後、3 月総会を予定しておりますが、センターから買受予定者へ売渡しを行います。説明は以上です。</p>
議長	<p>それではただいまの事務局からの説明について、発言のある方は挙手願います。</p> <p>(4 番高橋敬委員が挙手し、議長が指名する)</p>
4 番高橋敬委員	<p>まず、一つは、申出人の 2 名はどのような関係なのかということと、今回売買する農地の面積と申出人の経営面積があまりにもかけ離れているという</p>

	か、経営面積が少ないということは今まで受委託を結んでいたからなのかどうでしょうか。
10 番高橋茂央委員	申出人は双子の姉妹です。
議長	<p>申出人が中学の頃父親が亡くなり、ずっとその親戚筋で耕作していたが今回売ることになった。金額的には暗渠があり、整備された田に対しては450,000円と一番いい価格、それでも最初は500,000で売買と言っていたが、この田の近くで中間管理機構を通して1,500万円控除の対象となった田の売買の際、金額が大きいものだから450,000にしてほしいとその時の譲受人の申し出があり前例が出来てしまったため、今回も同等の450,000となった。</p> <p>他の400,000のところは暗渠もなく、基盤整備をされていないところや300,000や200,000などの価格はそれぞれの環境や条件によって単価の設置を適正にしています。</p>
4 番高橋敬委員	そういう質問ではなく、今回売買の田は、今まで受委託がなされていたのかという質問です。
事務局	受委託をされている土地で、今受けている方が買うという案件です。
4 番高橋敬委員	ということは、経営面積はこれだけ残ったということですね。
3 番榊原一男委員	しかし価格が下がってきている。それぞれの条件等あるだろうが、なかなか難しい問題である。
議長	<p>他にありませんか。</p> <p>なければ質疑を打ち切り採決いたします。</p> <p>議第41号 農地中間管理機構による農用地の買入協議に係る要請について、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>(委員全員挙手)</p> <p>全員賛成ですので、議第41号 農地中間管理機構による農用地の買入協議に係る要請について、原案のとおり許可することに決定いたします。</p> <p>予定されてい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>無いようですので、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>