

◎平成28年4月農業委員会議事録

開催日時 平成28年4月11日(月) 午前9時30分開会

開催場所 嘉島町役場3階中会議室

農業委員出席者 下田 司 高木勝美 西岡敏春 佐藤光志
岡 牧生 中山 忍 林田 篤 本田博士
山内秀一 森下文夫 森田義美 吉田二郎
友田 廣 岩永俊夫 村上卓也 榮 恵
松永雄治

事務局出席者 春日公和 松永浩典 甲斐ひとみ

1 開 会 春日事務局長

2 会長挨拶 下田会長

3 議事録署名者指名 下田議長
議事録署名者として、西岡委員、松永委員を指名する。

4 議 事

(1) 報告第 1号 農地法第18条の合意解約について

(2) 議案第 1号 農地法第3条の許可申請について

(3) 議案第 2号 農業経営基盤強化促進法第18条農用地利用集積計画承認申請について

○報告第1号 農地法第18条第6項の規定による合意解約の届出について
議 長 報告第1号農地法18条第6項の規定による通知が2件あっております。事務局より報告お願い致します。

事務局 農地法第18条第6項の規定による通知がありましたので説明いたします。

議案の1ページ目をご覧ください。通知者。賃貸人。上島○○○

○番地。○○○○。賃借人。上島○○○○番地○。○○○。物件が上島町下○○○○ー○。田。158㎡です。契約の内容が平成26年2月1日から平成36年1月31日までの10年契約です。合意解約で成立日が平成28年2月18日。土地の引き渡し日も同日です。

次のページをご覧ください。番号2。通知者。賃貸人。嘉島町大字下六嘉○○○○番地。○○○○。賃借人。嘉島町大字下六嘉○○○○番地。○○○○。物件が下六嘉中新開○○○○。田。面積は3,023㎡。契約の内容は平成20年6月1日から平成30年5月31日までの10年契約です。合意解約で成立日が平成27年12月10日。土地の引渡し日も同日です。

以上です。

議長 　　ただいま説明がありました案件は、合意解約でございますので報告のみで終わらせていただきます。

○議案第1号 農地法第3条第1項の規定による許可申請について

議長 　　続きまして議案第1号農地法第3条第1項の規定による許可申請が2件あっております。

2件とも譲受人が同一人物ですので、併せて事務局より説明をお願いいたします。

事務局 　　説明いたします。番号1。申請人。譲渡人。嘉島町上島○○○○番地○。○○○○○。譲受人。嘉島町上島○○○○番地○。○○○。申請物件。上島町下○○○○ー○。田。1,150㎡。同じく町下○○○○ー○。田。919㎡。合計の2,069㎡です。経営状況。耕作面積が田5,082㎡。畑3,441㎡。合計の8,523㎡です。家族数。6人。労働力。3人。農機具が、トラクター、管理機、草刈機です。申請理由が譲渡人の申し出のためとなっております。

番号2。申請人。譲渡人。嘉島町上島○○○○番地。○○○○。譲受人。嘉島町上島○○○○番地○。○○○○。申請物件。上島森崎○○○○ー○。畑。841㎡。上島町下○○○○ー○。田。158㎡。合計の999㎡です。経営状況は番号1と同じですので省かせていただきます。申請理由が譲渡人の申し出のためとなっております。それでは検討事項について説明いたします。番号1、2とも

譲渡人が、自己の所有する農地を譲受人に売却することを希望しており、それに譲受人が応じて農地を買い受けるための申請です。本議案について、申請書等に記載された内容が、当該基準に適合するか否か検討した結果を説明します。まず、申請農地に譲渡人と第三者との間で賃貸借契約が結ばれている農地が1筆ありましたが、今回の申請に伴い合意解約されましたので、使用収益権について問題ありません。次に、全部効率利用要件については、申請人への聴取、地元農業委員である〇〇委員と現地調査をした結果、現在保有している農地は全て効率的に利用されているので、権利取得後の当該農地についても、米及び大豆を栽培する計画に必要な農機具及び労働力が確保され、効率的に利用されると思われます。次に、譲受人の農作業常時従事要件については、本人及び世帯員が農作業に常時従事している旨の記載が申請書にあるため、要件を満たすものと判断します。次に、譲受人の権利取得後における農地の経営面積が下限面積に達しているかについてですが、申請当時の経営面積が8,523㎡であるため、問題ありません。最後に地域との調和要件ですが、申請地は上島のはま寿司の東側に位置する農地で、譲受人の所有地と隣接しています。また、森崎橋東側の農地も譲受人より従前通りの営農をする旨の確認ができたため、要件を満たすものと判断します。

以上です。

議長 　　ただいま詳しい説明がありましたが、ご意見、ご質問はありますか。

委員 　　ありません。(委員一同)

議長 　　何もなければ、承認とさせていただきますよろしいでしょうか。

委員 　　はい。(委員一同)

議長 　　ありがとうございます。
それでは承認とさせていただきます。

○議案第2号 農業経営基盤強化促進法第18条農用地利用集積計画承認申請について

議長 続きます。議案第2号農業経営基盤強化促進法第18条の規定による農用地利用集積計画承認申請が17件あっております。このうち〇〇委員の案件がございますので、こちらを先に審議したいと思います。〇〇委員の退出を求めます。

(〇〇委員退出)

事務局より説明をお願いいたします。

事務局長 では説明いたします。農業経営基盤強化促進法第13条第1項の規定による農用地の利用関係の調整の結果、利用権設定等促進事業の実施が必要と認められたので、同法第13条第4項の規定により同法第18条第2項各号の事項を示して農用地利用集積計画を定めるべきことを町長に対して同意するものです。新規の利用権の設定の計画が10件、更新が6件、所有権移転あっせんによる〇〇〇〇の借り入れが1件。合計面積が28,425㎡です。

それでは議案書の一覧表をご覧ください。2ページになります。上から3段目でございます。区分。賃借権設定。10年。〇〇〇〇。3件。残存期間が10年。現経営面積が152,081㎡。田の3,055㎡が、利用権設定の更新分でございます。合計で152,081㎡となっております。では5ページを開けていただきたいと思っております。〇〇〇〇さんと〇〇〇〇さんの契約でございます。北甘木泉ノ前。田。859㎡。賃借料が10アール当たり18,000円となっております。次のページ、4ページをお願いいたします。〇〇〇〇さん。〇〇〇〇〇さん。泉ノ前〇〇〇-〇。1,764㎡。存続期間が5年で、賃料は10アール当たり18,000円というふうになっております。次のページですが、〇〇〇〇さんと〇〇〇〇さん。泉ノ前〇〇〇-〇。432㎡。小作料も同一金額でございます。以上で〇〇〇さんの案件についての説明を終わります。

議長 ただいま詳しい説明がございましたが、何かご意見、ご質問はございませんか。

委員 ありません。(委員一同)

議長 何もないようでしたら、承認でよろしいでしょうか。

委員 はい。(委員一同)

議長 ありがとうございます。
それでは承認とさせていただきます。
〇〇委員の入室を許可します。
(〇〇委員入室)
承認されましたので報告します。

〇〇委員 どうもありがとうございました。

議長 それでは残りの件について事務局より説明をお願いします。

事務局長 では2ページの利用権設定等状況一覧表をご覧いただきたいと思
います。

賃借権設定で期間が2年。〇〇〇〇さん。現経営面積が18,688㎡。利用権設定をする田が、733㎡。更新で合計面積が18,688㎡です。〇〇〇〇さん。現経営面積が9,222㎡。利用権設定する田が1,420㎡。更新で合計が9,222㎡となっております。一段飛びまして、〇〇〇〇〇〇〇。現経営面積が3,319,798㎡。期間が1年。新規の田が3,854㎡。それからその下で、期間が10年。〇〇〇〇〇〇〇で、4件。現経営面積が3,319,798㎡。田の面積が5,164㎡。これも新規でございます。それから、使用賃借権設定で、3年。〇〇〇〇〇〇〇〇で田の865㎡で、新規でございます。それから、5年の使用貸借。〇〇〇〇〇〇〇〇で、田が704㎡。新規でございます。それから、10年の設定で、〇〇〇〇〇〇〇〇で3件。田が8,259㎡でございます。以上で〇〇〇〇〇〇〇〇の合計面積が3,338,644㎡。新規でございます。使用貸借の設定でございます。〇〇〇〇さん現経営面積が45,594㎡。田の1,348㎡が更新でございます。現経営面積は一緒でございます。それから、所有権の移転でございます。〇〇〇〇〇〇〇〇の借り入れでございます。田の3,023㎡となっております。合計で今回の設定が、28,425㎡。合計面積の3,564,229㎡となっております。

以上の計画要請の内容は、農業経営基盤強化促進法18条第3項の要件である集積計画の内容が町の基本構想に適合し、設定を受けた後において備える要件、農用地の全てにおいて耕作の事業を行うこと、必要な農作業に常時従事すること、対象農地を効率的に利用

して耕作を行うこと、権利者の2分の1以上の同意が得られているなどの要件を満たしております。

それでは、次のページをご覧ください。

各筆明細でございます。〇〇〇〇さんと〇〇〇〇さん。下六嘉牧〇〇〇〇-〇。田の733㎡でございます。小作料17,000円。

続きまして、〇〇〇〇さんと〇〇〇〇さんの設定でございます。下六嘉外輪〇〇〇〇-〇と〇でございます。田の1,420㎡で、5年でございます。

続きまして、8ページでございます。〇〇〇〇〇〇〇と〇〇〇〇〇さんの利用権設定でございます。合計面積が3,854㎡で、小作料が1反当り20,000円となっております。

続きまして、次のページが〇〇〇〇と〇〇〇〇さん。上六嘉池尻〇〇〇〇-〇と〇。合計面積が518㎡となっております。

次のページが、〇〇〇〇〇〇〇と〇〇〇〇〇さん。上島北鶴〇〇〇〇-〇。979㎡でございます。この方の案件につきましては、相続関係の同意で、甥っ子さんがあと4名いらっしゃるということで、あと2名の方の同意があれば、過分がとれるということで、後に分かりましたものですから、原本をお送りしまして、再度お送りするというので、ご本人さんの承諾を得ております。それが届きましたら、報告の案件として設定致しますので、申し伝えておきます。

次のページが、〇〇〇〇〇〇〇と〇〇〇〇〇さん。鯉長橋〇〇〇〇。676㎡の設定でございます。

続きまして、12ページ。〇〇〇〇〇〇〇と〇〇〇〇〇さん。合計面積が2,991㎡。上仲間迎古川の〇〇〇〇〇、〇〇〇〇〇、天神免〇〇〇〇。

次のページが、〇〇〇〇〇〇〇と〇〇〇〇〇さん。鯉高八〇〇〇〇〇-〇、〇〇〇〇-〇。合計面積が865㎡となっております。

次のページが、〇〇〇〇〇〇〇と〇〇〇〇〇さん。井寺二番割〇〇〇〇番地、田の704㎡です。5年でございます。

次のページが、〇〇〇〇〇〇〇と〇〇〇〇〇さん。上六嘉堀口〇〇〇〇-〇と〇でございます。合計面積が2,998㎡でございます。

次のページ、16ページでございます。〇〇〇〇〇〇〇と〇〇〇〇〇〇〇さん。下六嘉金屋町〇〇〇〇-〇と〇。鯉長橋〇〇〇〇〇-〇と〇。合計面積が4,936㎡となっております。10年の使用貸借となっております。

次のページが、〇〇〇〇〇〇〇と〇〇〇〇〇さんの契約となっております。

ります。鯰瀬剥〇〇〇〇。面積が325㎡となっております。

それから、18ページが、〇〇〇〇さんと〇〇〇〇さんの使用貸借となっております。上仲間八津〇〇〇〇ー〇。田。1,348㎡となっております。

最後のページになりますが、19ページが所有権移転でございます。〇〇〇〇と〇〇〇〇さんの〇〇買い入れでございます。下六嘉中新開〇〇〇〇番地。田。3023㎡となっております。10a当りの単価が893,152円。対価で2,700,000円となっております。所有権移転の時期が、平成28年4月15日。引渡しの時期が平成28年5月31日となっております。

以上で説明を終わります。

議長 　　ただいま詳しい説明がございましたが、何かご意見、ご質問はございませんか。

〇〇委員 　　ひとつ質問いいですか。所有権移転の最後のページの19ページですが、〇〇〇〇との所有権移転ですが、昔は、農業委員が、売買があった場合は立会いをしていたと思うのですが、しなくてもよくなったのですか。

事務局 　　私も初めてでして、立会いがあったのかどうか、はっきりはわかりませんが、実際相談を受けて、農業公社の方に来ていただいて、私が引継ぎを受けたのは、もう一度、地元の農業委員さん呼んで契約という話を聞いていたのですが、農業公社が来ても、その場でいつも契約されてですね、私も流れが違うなと思って、進んだところだったのですよね。

〇〇委員 　　だから、話が来るのかなと思っていたけど、とうとう契約が終わってたから。

事務局 　　前任の〇〇には、一回相談があって、公社から説明あって、また別の日にと聞いていたので、そういう流れで聞いていたので、農業委員さんに連絡していなかったのですが、なぜか説明したそのままの流れで印鑑とか何もかも持ってこられているからということで、そこで契約まで進められたのですね、農業委員さん呼ばなかったといういきさつがあったので、申し訳ないです。通常はですね、

前もって農業委員さんに来ていただくのが、本当のはずなのですね。今回だけ一気に進んでしまって申し訳ないです。

〇〇委員 なら、今までなかったというわけではないのですね。

事務局 ではないです。

〇〇委員 わかりました。

〇〇委員 すみません。ちょっといいですか。

今の問題ですが、自分の場合も、以前ですね、売買があったとき、会議室で譲受人と公社と説明がございました。こういった事例は、地元の農業者が知らないというわけにはいかないしですね、今後そういった事例が出たならば、その場に農業者にも立ち会ってもらってされたほうがいいのではないですか。以前はそうになっていたと思います。

事務局 すみません。私も、7年前に農業委員会の事務局をしております、あっせんの場合は必ず料金の確認、ならびに地目、場所、そういった部分を農業委員さんの同意を求めて、契約の内容の承認といますか、実際売り渡しは公社と所有者の契約になるものですから、その辺で売り渡しの金額の確認は、是非第三者的な農業委員さんをお願いするというのが原則です。それで、前任者との行き違いで皆さん方に不信感を与えましたが、今後はそういった部分は公社のほうも急ぎで公告が間に合わないからとかあったと思いますが、そういった部分は徹底してまいりたいと思いますので、農業委員さんにも周知したうえで、確認したうえで契約するということで対応していきたいと思います。

委員 ちょっといいですか。

今、農業委員に連絡するということですが、譲受人と譲渡人の場所が異なったとき、両方連絡するということではなかったのかと思っただけです。ならば、井寺の人が、下六嘉の土地を買うと。そのときに両方の委員さんに連絡をするのか。それとも、渡す方の委員さんにだけ連絡するのか。

事務局 本来であれば、所在地ですね。
実際、その場合、所在地の農業委員さんが、地元委員もということであればですね、地元委員の方にもご同席いただいても別に構わないと思います。

委員 情報は知っておいたほうがいいのではないかなあと考えたもので。地区の人が買われるのなら問題ないのですが、地区外だったらなあと考えたので。良ければ、連絡があったらいいのかなと思ったので。

委員 良かったら、両方立ち会うのが一番では。

委員 それから、もうひとつ。
値段のことに關しては、ご本人さんたちの都合もありますが、単価設定が、あまりにも安いなあと考えたものですから。何か理由があるのでしょうか。その辺はどうですか。

事務局 理由は、聞いていませんが、基本的に大体平均単価の150万円くらいを基準に考えてもらうように説明はするのですが、あとは、こちらから絶対そうじゃないといけないとは言えなくてですね、一応設定を出されたので。

委員 田んぼの土地の状況ですよ。利用価値があって、田んぼを作ってもそんなに取れない状況とかだったら、単価が減ってもある程度。普通に中央農地とかだったら、あまりに安いとですね。あとあと田んぼの評価が下がってくるので、100万円を切るって言うのは、なかなか。

事務局 すみません。引き続き、平均額が1反当り150万円というのがありますので、また継続してお願いはしていきたいと思っておりますので、よろしく申し上げます。

議長 ただいまの質問で、売買のときは農業委員が立ち会うということによろしいでしょうか。

委員 はい。(委員一同)

〇〇委員 個人の場合も一緒ですよ。

事務局 3条の場合は、ここに書かれますので。ただ、事前にということであれば、そういった案件がありますという相談はですね。

議長 他に何かご質問、ご意見はございませんでしょうか。
なければ承認でよろしいでしょうか。

委員 はい。(委員一同)

議長 ありがとうございます。それでは承認とさせていただきます。
本日提案されました案件は、全て承認されました。
続きまして、その他となっております。みなさんから何かございませんか。

〇〇委員 先ほど会長から挨拶がありましたが、農業委員会法が施行されたわけですね。いままでの農業委員会の主な仕事というのは、農地の権利移転とか許可を審議するというのだったのですが、3条4条5条といったことですね、今回新しい委員さんも入られたので、今度7月か8月ごろ農業委員会の手引きという厚めの本が配られると思います。そのページごと1ページもしくは3ページでも、総会の際に15分20分かけて勉強という形で、長い人は復習という意味で、最初はしてきた経緯があると思います。みんなまとまって勉強するいい機会だと思いますので、お互いが情報交換して、うまい具合に進めていけば、きちんといくのではないかなと思います。勉強会というのをちょっと設けてですね、そこらへんは事務局と協議して考えていってもらえるならと思います。

以上です。

議長 先日事務局に、会設定のパンフレットを取り寄せてもらうように伝えてあります。

前向きに、総会後の10分20分の勉強会を設けるよう、検討していきたいと思います。

他にございませんか。

ないようでしたら、事務局から何かございませんか。

事務局 来月の農業委員会ですが、基本10日ということで、5月10日の火曜日の9時半から同じくこちらの3階中会議室で行います。改めて通知を25日以降に発送させていただきます。よろしくお願いいたします。

議長 それでは、本日の農業委員会はこれもちまして閉会いたします。皆さまの慎重なる審議ありがとうございました。

前記のとおり会議次第を記録し、これを証するため署名する。

平成28年4月11日

会長 下田 司

委員 西岡 敏春

委員 松永 雄治