

令和2年

第2回大磯町農業委員会総会会議録

日 時 令和2年2月25日 午後1時30分から

場 所 本庁舎4階 第2委員会室

1 出席委員

1番 西 方 敬

9番 竹 内 浩

2番 柳 田 三千夫

10番 近 藤 剛 司

3番 二 宮 賢 一

11番 鈴 木 洋 有

5番 野 崎 健 一

12番 石 井 雅 浩

6番 今 井 正

13番 安 池 雅 美

15番 青 木 貞 治

8番 吉 川 京 男

16番 戸 塚 昭 雄

2 欠席委員

7番 福島 啓

3 遅刻委員

4 農地利用最適化推進委員出席者(意見を述べることはできますが議決 権はありません)

西 川 克 己 柏 木 博 吉 川 正 守 屋 正 三

5 出席した書記

事務局長 久保田 徳人

書 記 柏木 しのぶ

6 議事日程

第1 議事録署名委員の指名

第2 議案第1号 農用地利用集積計画書の決定について

議案第2号 相続税の納税猶予に係る特例農地等の利用状況の確認について

議案第3号 非農地証明交付申請の承認について

議案第4号 農地法3条の規定による許可申請書について

報告第1号 農地法第3条の3第1項の規定による受理通知書について

報告第2号 農地法第4条第1項第7号の規定による農地転用届出について

議長 それでは、これより総会を開催します。

ただ今の出席委員は13名で、定足数に達しておりますので令和2年第2回大磯町農業委員会総会は成立いたします。

なお本日、7番福島啓委員より欠席の旨の通告がありましたのでご報告いたします。

議長 次に、大磯町農業委員会会議規則第20条第1項の規定により、12番石井雅浩委員と13番安池雅美委員を会議録署名委員として指名いたします。

議長 それでは、本日の議事日程について事務局より朗読と説明をお願いします。

《議事日程の報告》

議長 ただ今の報告について、何か発言ございますか。

《発言なし》

議長 よろしいですか。それでは、以上で議事日程の報告を終わります。

議長 それでは、本日の議題に入ります。日程第2の議案第1号「農用地利用集積計画書の決定について」を議題に供します。

それでは事務局より議案の朗読と説明をお願いします。

書記 議案第1号1番「農用地利用集積計画書の決定について」は議案書1ページと2ページの1件でございます。場所につきましては総会資料の1ページをご覧ください。

大磯町長より令和2年2月7日付けで農地利用集積計画の決定を求められています。

事務局 《議案第1号1番を朗読・説明》

書記 議案第1号1番の計画要請の内容は、経営面積や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ます。

当該農地の所有者は高齢で耕作ができないため、借り手の地元の農家が平成23年から利用権設定で継続的に貸借しており、地目は田ですが、露地野菜を作っています。

なお、2月13日に西方会長職務代理者、西小磯地区担当の柳田委員及び事務局2名で現地確認を行っています。

議長 ありがとうございます。議案第1号1番につきましては現地調査をお願いした西小磯地区担当の柳田委員から現地調査の結果並びに補足説明をお願いいたします。

2番委員（柳田） 2番柳田です。議案第1号1番の農地について、2月13日に西方会長職

務代理者と私と事務局２名で現地確認を行いました。

当該農地はで、地元の農家が継続して借りることで遊休化防止と地域農業の振興が図られると考えられます。

議長 ありがとうございます。ただいま説明がありましたように、農地の遊休化防止と地域農業の振興が図られるとのことですよ。

では議案第１号１番について、これより質疑に入ります。意見のある方は挙手をお願いします。

委員 登記地目は田ですが、露地畑として年間使用しているのですか。

書記 その通りです。

委員 契約期間が１年間となっていますが、どうしてですか。

書記 所有者が大変ご高齢のため相続などのことを考慮されたと考えられます。

委員 もし、契約途中で相続が発生した場合、契約は終了となるのですか。

書記 契約者である農地所有者または受け手が亡くなっても、利用権設定は満了日まで有効です。相続により農地所有者が変わっても契約は継続されますし、賃貸借の場合は受け手が亡くなっても農家世帯員である親族が引き継ぐことができます。

委員 使用貸借の場合は、どうなりますか。

書記 使用貸借の場合は、受け手が亡くなったら契約は終了となります。

委員 この農地は農振農用地ですか、市街化調整区域の農地ですか。

書記 農業振興地域の農用地です。

委員 農用地なのに農地中間制度ではなく利用権設定にした理由は。

書記 農業委員会から農地の貸し借りの方法として農地中間制度や利用権設定について説明しますが、どちらの方法にするかは農地所有者と受け手が協議して決めています。手続きが面倒であるとか、短期間しか借りないからとか理由は様々です。

委員 農地法の第３条による貸し借りと利用権設定による貸し借りの違いは何ですか。

書記 昔は貸し借りの方法として農地法第3条しかなかったのですが、賃貸借契約の場合、借り手の耕作を保護するための権利が強い制度なので、「農地を貸したら返してもらえない」といった問題がありました。具体的には、賃貸借契約に限り、解約の手続きを行わないと契約期限が過ぎても契約が自動更新されてしまうことや状況により離作料といった補償金を支払うことがあります。また、借り手が亡くなっても民法の規定により賃借権は相続ができるため解約しなければ耕作権は継続されていきます。なお、使用貸借についてはこのようなことは発生しません。

このようなことから「農地を貸したら返してもらえない」との噂が広まり、農地の貸し借りが捗らなくなっていました。そこで国は農地所有者が安心して農地を貸し出すことができる法の整備と制度の施行を行いました。それが農業経営基盤強化促進法と農地中間管理法です。どちらも契約期間が満了になれば復元をした上で農地が必ず返ってきます。

議長 他にございませんか。他に質疑がないようですので、議案第1号1番について、原案とおりに決定することに賛成の方は挙手をお願いします。

《挙 手》

議長 賛成者全員により、議案第1号1番は原案とおりに決定いたしました。なお、決定事項は、町長に通知いたします。

議長 それでは、次に議案第2号「相続税の納税猶予に係る特例農地等の利用状況の確認について」を議題に供します。

では、事務局より議案の朗読の説明をお願いします。

書記 議案第2号「相続税の納税猶予に係る特例農地等の利用状況の確認について」は、議案書3ページでございます。場所につきましては総会資料の2ページをご覧ください。

《議案第2号1番を朗読》

書記 本議案は、平塚税務署からの確認依頼に基づき、相続税の納税猶予に係る免除を確定するためにすべての特例農地が適正に耕作されているか最終確認をするもので、いわゆる「納税猶予の明けの確認」と言われるものです。

なお、2月13日に西方会長職務代理者、虫窪地区担当の二宮委員及び事務局2名で当該農地について現地確認を実施した結果、すべての農地が適正に耕作されていることを確認しております。

議長 ありがとうございます。議案第2号1番につきましては、現地確認をお願いした虫窪地区担当の二宮委員から説明をお願いいたします。

3番委員（二宮） 3番二宮です。議案第2号1番の農地について、2月13日に西方会長職務代理者と私と事務局2名で現地確認を行いました。

すべての農地はきちんと耕作されており、適正に管理されていることを確認しております。

議長 ありがとうございました。ただいま報告がありましたように、確認事項を満たしているとのことです。これより、質疑に入ります。意見のある方は挙手をお願いします。

委員 対象農地はミカン畑ということですが、果樹の場合は露地野菜と違って耕作という言い方が妥当なのかどうか。

書記 農地法では農地の定義を「耕作の目的に供されている土地」とされています。具体的には、耕耘、播種、施肥、農薬散布、除草などを行い、作物が肥培管理されている土地です。田畑はもちろん、果樹園、牧草採取地、林業種苗の苗圃なども農地となります。ですから、花や苗木を育てて販売する花卉畑や造園畑も農地ですし、筍を採取するための筍畑は竹林ではなく農地となります。

委員 相続税の納税猶予の期間が20年間とのことですが、相続開始日から20年目の期日がずれているのはどうしてか。

書記 農地所有者が亡くなった日が相続開始日となりますが、遺産分割協議により相続を確定して10カ月以内に税務署に申告しなければなりません。納税猶予を受ける場合は申告に合わせて手続きすることが一般的ですので、税務署が納税猶予を認めた期日は相続開始日から10カ月以上経った日付となることがあります。

議長 他にございませんか。他に質疑がないようですので、議案第2号1番について、原案とおりの決定することに賛成の方は挙手をお願いします。

《挙 手》

議長 賛成者全員により、議案第2号1番は原案とおりの決定いたしました。

議長 それでは、次に議案第3号「非農地証明交付申請の承認について」を議題に供します。では、朗読と説明を事務局よりお願いします。

書記 議案第3号1番「非農地証明交付申請の承認について」は、議案書4ページでございます。場所につきましては総会資料の3ページをご覧ください。

《議案第3号1番を朗読》

書記 議案第3号1番につきましては、非農地証明についての審議事項でございます。非農地証明につきましては、神奈川県「農地法の適用を受けない土地に係る運用指針」（平成24年8月1日施行）に基づき、指針で定めております要件をすべて満たすものに限り非農地証明を交付することが可能です。

当該農地には、昭和45年の都市計画決定以前から家屋が建っており、農地性はなく、かつ、違反転用の追及を受けたことはありません。

なお、議案第3号1番につきましては、2月13日に西方会長職務代理者と、寺坂地区担当の野崎委員と事務局で現地確認を実施した結果、非農地証明のすべての要件を満たしていることを確認しています。

議長 ありがとうございます。議案第3号1番につきましては、現地調査をお願いした野崎委員から説明をお願いいたします。

5番委員（野崎） 5番野崎です。議案第3号1番の農地について、2月13日に西方会長職務代理者と私及び事務局2名で現地調査を行いました。

現地は家屋が建っており農地性がない状況であることを確認しました。また、寺社敷地内ですので非農地とすることによる周辺の農地への影響はないものと考えられます。

議長 ありがとうございます。ただいま説明がありましたとおり、申請のあった農地は県の運用指針に基づき非農地に該当するとのこと。これより、質疑に入ります。意見のある方は挙手をお願いします。

委員 非農地証明で農地を外したら跡地についてどうするのでしょうか。

書記 農地上の建物はすべて取り壊すそうです。跡地についてはお堂を建てるのか仏像を建てるのか判りませんが、代表者は信者が集える場所にしたいとのことでした。

議長 他にございませんか。他に質疑がないようですので、議案第3号1番について申請のありました1筆について非農地証明を交付することに賛成の方は挙手をお願いします。

《挙 手》

議長 賛成者全員により、議案第3号1番は申請のありました1筆について非農地証明を交付することに決定いたしました。

議案第4号「農地法第3条の規定による許可について」を議題に供します。事務局より議案の朗読と説明をお願いします。

書記 議案第4号1番につきましては、議案書の5ページを、場所につきましては総会資料の4ページから6ページをご覧ください。

事務局

《議案第4号1番を朗読・説明》

書記 議案第4号1番につきましては、長期間に渡り相続人未定のため荒廃していた農地を相続した方が県外の高齢者の方なので、農地を耕作することや維持管理することが困難なため、農事組合法人にすべての所有農地を譲渡するものです。当該法人は農業協同組合法に基づく農地所有のための各要件を満たしていますので、農地を購入して耕作することが可能ですが、所有農地を個人や法人に貸すことは認められていません。また、事業年度終了から3カ月以内に営農状況について農業委員会に報告する義務があります。

今回、取得する農地の内、改良区の農地は既に農地所有者から許可を得て、農地復元のための作業を開始しており、復元後は大根などの露地野菜を作付けする予定です。その他の農地は山林化が進み農地復元が困難なものや付近住民が駐車場として無断使用されているものがあり、取得後に管理を徹底するとのことです。

なお、2月13日に西方会長職務代理者、西小磯地区担当の柳田委員及び事務局2名で現地確認を行っています。

議長 ありがとうございます。議案第4号1番につきましては現地調査をお願いした、柳田委員から現地調査の結果並びに補足説明をお願いいたします。

2番委員（柳田） 2番柳田です。議案第4号1番の農地について、2月13日に西方会長職務代理者と私及び事務局2名で現地確認を行いました。

当該農地は長い間、相続人が不在となっていて、荒廃農地などになっていましたが、法人が取得しすることで有効利用と管理が図られると考えられます。

議長 ありがとうございます。ただいま説明がありましたように、農地の有効利用と管理が図られるとのことです。

ただ今の議案第4号1番について、これより質疑に入ります。意見のある方は挙手をお願いします。

委員 構成員は3名で、1名は農業経験のない方、1名は県外の農家の方、平塚市の女性の農家の方1名が常時従事者として耕作を行うとのことです。全部耕作要件を満たすことができるのでしょうか。

書記 農家の方は家族と共に営農されている方で手伝ってもらえるとのことです。また、農繁期は必要に応じてパートなども雇うことも考えているそうです。

なお、今回、取得する農地の内、農業に適した農地は9筆の中の4筆のみです。他の5筆については長期間に渡り耕作放棄地となっていて農地復元が困難であったり、面積が小

さく形状も歪なため営農不適地となっています。これらの農地の一部は非農地証明により地目変更を行う予定とのことです。

委員 4筆の農地の合計面積はどのくらいですか。

書記 4筆の合計面積は3,378㎡です。

委員 みなさんに伺いたいのですが、それだけの面積を3名で耕作をして農業経営が成り立つのですか。

委員 現在、露地野菜のみの営農をしているが、酪農をしていた頃より収入は1桁下がってしまった。露地野菜で1反(1,000㎡)当たり50万円から100万円の収入を上げることは非常に大変です。仮に4反耕作して年収が200万円から400万円ですから。

書記 収穫した野菜は市場などに出荷して農業収入を得るのではなく、理事が経営する飲食関係の店舗の食材として使用するとのことです。

なお、農事組合法人は毎年6月末までに実績報告を農業委員会に提出する義務が法令で定められており、報告に基づき営農状況について確認を行うことになっています。

委員 4筆については本当に優良農地ですから、本来なら地元の若い農家に耕作をやっていたきたいとの思いがあります。

書記 農事組合法人の所有する農地は法令により貸し出しができないことになっています。ですから、組合員となって耕作するしか方法はありません。

委員 今回の農地の売買価格が非常に高いのですが、どうしてなのか。

書記 農地に抵当権がかかっていたり、所有者のすべての農地を買うことを条件として農事組合法人が譲り受けることになったので高額になったそうです。

委員 農地の標準価格といったものはありますか。

書記 標準価格というものはありません。あえて言うのなら路線価格などを基に不動産鑑定士に算出していただくしかありません。現実的には売り手と買い手の合意で決まります。ちなみに湘南地域の農地の売買価格の実績として50万円から優良農地でも100万円くらいだと聞いています。

委員 現況は昔と比べてきれいになったとはいえ、長年耕作をしていなかったから、株を伐根して、耕耘をかけて、肥料を入れないと農地として直ぐには使えない。

書記 当面は農地改良作業が必要だと思われますので、直ぐに作付けをできる状況ではないと考えられます。

委員 いろいろと問題があつて本当に営農していかれるのか不安なところがあります。

書記 農地法第3条の許可申請の内容に不備はなく書類が整備されているため、申請を拒否することはできません。営農計画が妥当なのかどうか、農地の取得後に安定的で継続的な農業経営が可能なのか判断してください。

なお、農事組合法人の所有する農地が適切に耕作されていない状況が続けば、勧告などにより耕作を促しますが、それでも放置されるようなら所有農地は国に没収されることが法令で決められています。

委員 国に没収された後はどうなりますか。

書記 恐らく優良農地については競売にかけられて農業者または農地所有適格法人に売買されると考えられます。

議長 他にございませんか。他に質疑がないようですので、議案第4号1番について、原案とおりの決定することに賛成の方は挙手をお願いします。

《挙 手》

議長 賛成者多数により、議案第4号1番は原案とおりの決定いたしました。

議長 次に、報告第1号の「農地法第3条の3第1項の規定による受理通知書」について、事務局より議案の朗読と説明をお願いします。

書記 報告第1号の「農地法第3条の3第1項の規定による受理通知書」については、議案書6ページ及び7ページの6件でございます。

事務局 《報告第1号1番から6番を朗読》

書記 報告第1号1番から6番の内容につきましては記載のとおりでございます。添付書類も含め完備しておりましたので書類を受理いたしました。

議長 ただ今の報告第1号1番から6番について、発言がある方は挙手をお願いいたします。

《意見なし》

議長 よろしいですか。特に他に発言がないようですので、以上で報告第1号を終わります。

議長 次に、報告第2号「農地法第4条第1項第7号の規定による農地転用届出」について、事務局より議案の朗読と説明をお願いします。

書記 報告第2号「農地法第4条第1項第7号の規定による農地転用届出」につきましては、議案書8ページの1件でございます。場所につきましては総会資料の7ページをご覧ください。

事務局 《報告第2号1番を朗読》

書記 報告第2号1番の内容については記載のとおりでございます。添付書類も含め完備しておりましたので、書類を受理いたしました。

議長 ただ今の報告第2号1番について、発言がある方は挙手をお願いします。

《意見なし》

議長 よろしいですか。特にほかに発言がないようですので、以上で報告第2号を終わります。

議長 以上で、本日の議案の審議ならびに報告事項はすべて終了いたしました。この際、その他の件について、委員からご発言があれば挙手をお願いいたします。

《発言なし》

議長 よろしいですか。それでは以上をもちまして令和2年第2回大磯町農業委員会総会を閉会いたします。

(午後2時48分)