

取扱区分：公開

令和5年第8回

蓮田市農業委員会総会議事録

【注】 発言内容については、その要旨を掲載しています。ただし、発言そのものの記載ではありません。

この公開用議事録は、個人情報に関連すると思われる部分等については、●で消しています。

〔日 時〕 令和5年7月25日（火）

〔場 所〕 市役所西棟3・4会議室

令和5年第8回 蓮田市農業委員会総会議事録

蓮田市農業委員会（会長）萩原 和夫は、令和5年第8回蓮田市農業委員会総会を市役所西棟3・4会議室において開催するにあたり、各委員を招集する。

- 1 開催日時 令和5年7月25日（火） 午後2時00分
- 2 閉会日時 令和5年7月25日（火） 午後4時46分
- 3 出席委員（13人） ※番号は議席番号
2番 爪川 博夫 3番 野口 勇 4番 萩原 和夫 5番 常見 淳
6番 竹内 幸男 7番 杉崎 國昭 8番 山本 寿一 9番 佐野 景子
10番 吉岡 政広 11番 山口 実 12番 齋藤 博司 13番 高橋 建一
14番 本橋 トシエ
- 4 欠席農業委員（1人）
1番 田鍋 光男
- 5 出席推進委員（5人） ※（ ）内は担当地区
（平野）渋谷 悟 （平野）塚本 精一 （蓮田）増田 雅暢
（蓮田）原田 順一 （黒浜）新井 仁
- 6 欠席推進委員（1人）
（黒浜）小澤 はつ江
- 7 議事日程
 - 第1 議事録署名委員の指名について
 - 第2 議案第1号 農地法第3条第1項の規定による許可申請の許可について
議案第2号 農地法第5条第1項の規定による許可申請の許可について
議案第3号 生産緑地法第17条の2の規定に基づく生産緑地の買取り申出に係るあつせんについて
報 告 1 農地法第3条の3第1項の規定による届出の受理について
報 告 2 農地法第4条第1項第7号の規定による届出の受理について
報 告 3 農地法第4条第1項第8号の規定による届出の受理について
報 告 4 農地法第4条の許可取消申請について
報 告 5 農地法第5条第1項第6号の規定による届出の受理について
報 告 6 農地法第18条の合意解約申請について

8 出席した農業委員会事務局職員（3人）

事務局長 中里 幸雄
事務局 野村 知代
事務局 田嶋 諒大

9 傍聴人（0人）

なし

10 会議の概要

（事務局）

委員の皆様におかれましては、任命後初の実質的な審議となりますが、慎重なご審議をよろしくお願いいたします。

それでは、ただ今より、令和5年第8回蓮田市農業委員会総会を開催いたします。

開会にあたりまして、萩原会長よりご挨拶をいただきたいと存じます。よろしくお願いいたします。

（会 長） — 会長挨拶 —

（事務局）

ありがとうございました。以後の進行は、会議規則により萩原会長にお願いいたします。

（議 長）

初めに、令和5年6月26日に開催いたしました令和5年第6回農業委員会総会の議事録（案）の記載内容につきまして確認をさせていただきます。委員の皆様には、議事録（案）を事前に送付させていただいておりますので、議事録（案）の内容を確認していただいていることと存じます。内容に問題がなければ、この場でご署名をいただき、議事録とさせていただきます。

事前に委員からのご指摘等ございましたので、事務局から訂正箇所につきまして説明いたします。

— 議事録の確認 —

（議 長）

ただ今の訂正について、何かご意見等ございますか。なければ事務局案のとおり訂正させていただきます。また、その他に訂正等ございますか。

異議なし。

(議 長)

委員の皆様には伺います。何か修正の必要な箇所はございますか。

修正箇所等、無いようですので、ご署名をいただきたいと存じます。

それでは、私の署名に続き、前委員である●●●●、●●●●お願いいたします。

続きまして、本日の農業委員の出欠状況につきまして、報告いたします。

本日は、●●●●から欠席との連絡がございました。

従いまして、出席委員は14名中 13名でございます。総会に必要な定足数に達しておりますので、本日の総会は成立いたします。

また、推進委員の出席状況でございますが、●●●●より欠席の連絡がございました。

従いまして、推進委員の出席は、5名となっております。

次に、本日の会議の議事録署名人の指名をいたします。

●●●●、●●●●をお願いいたします。

それではただ今から、議事に入ります。本日の提出議案につきましては、事前に配布させていただきました議案書のとおりでございます。また、報告案件につきましても、議案書のとおりでございます。

よって、農地法などの法令許可等に関する議案は、議案第1号から議案第3号でございます。また、報告案件は、報告1から報告6でございます。

初めに、議案書1ページ、「農地法第3条第1項の規定による許可申請の許可について」でございます。

議案第1号につきまして、事務局から朗読をいたします。

(事務局) — 議案第1号、議案書朗読 —

(議 長)

次に議案第1号、番号1につきまして、事務局から説明をお願いいたします。

(事務局)

事前にお配りしている3条関係の補足説明資料の1、2ページをご覧ください。農地法3条の許可案件について、個人の場合は、「主な許可基準」の「全部効率利用要件」、「農作業常時従事要件」、「地域との調和要件」の3点を基準としています。

まず1つ目の全部効率利用要件については、7月10日に全て耕作していることを確認しております。

2つ目の農作業常時従事要件については、ご本人が年間160日以上、奥様が160日以上で、年間150日以上耕作していることを確認しています。

地域との調和要件については、現況 畑、取得後の計画も畑となっております。

参考として、備考欄にあります面積ですが、自作地として●●●㎡、申請地●●●㎡、合計●●●㎡です。

2ページの地図をご覧くださいと、申請地●●●●ー●の東側の道路沿いに2筆ありますが、こちらが受人の所有地となります。

以前から、申請地●●●●ー●は一体で畑として利用されていると伺っております。実際に現地確認をしたところ、両方とも耕作をされているため、特に問題はないと思われます。

(議 長)

ただ今の事務局からの説明につきまして、何かご質問、ご意見等ございますか。

(委 員)

受人の方は、自己所有地の●筆も畑として耕作しているのですね。

(事務局)

そうです。

(委 員)

●●から●●まで通われているということでしょうか。

(事務局)

はい。ご本人に伺ったところ、週に3、4日程度、ご夫婦で車で通われているということでした。

(議 長)

他に何かございますか。

(委 員)

年齢はいくつくらいでしょうか。

(事務局)

ご本人は●●歳です。

(委 員)

●●から通われるのは大変だと思いますが、作付けは野菜ですか、それとも果樹でしょうか。

(事務局)

野菜です。特に定まっているわけではなく、家庭菜園のような形で、玉ねぎ、なす、きゅうり、トマト、かぼちゃ、などを育てるということです。現在も、そのような用途で使われています。

(議 長)

他に何かございますか。

(委 員)

●●●●ー●の周りの畑は何をされているのですか。

(事務局)

この辺は不耕作の所もあり、一面農地というより、住宅に囲まれて残った農地です。雑種地や、●●●●●●という残土の業者さんが北側にあります。一段の農地というより、点在している農地です。

(議 長)

他に何かございますか。

質問・意見なし。

(議 長)

よろしいでしょうか。質問が無いようですので、採決いたします。

議案第1号、番号1につきまして、承認することに賛成の方は、挙手をお願いいたします。総員賛成であります。

よって、議案第1号、番号1につきましては、承認することといたします。

次に議案第1号、番号2につきまして、担当地区委員から説明をお願いいたします。

(委 員)

ー 所在地についての説明 ー

渡人に話を伺いました。この土地はしばらく耕作放棄地でした。不動産屋さんの紹介により、●●●の方で農業をしたいという方が現れたため、その方に売ることにしたということでした。受人には話を聞いていないのですが、田というより畑として利用したいという意向のようです。現在は、草を刈った状態です。

(議 長)

ありがとうございました。事務局より、補足説明がありますか。

(事務局)

補足説明資料の3ページをご覧ください。

全部効率利用要件については、7月10日に全て耕作済みであることを確認しております。農作業常時従事要件については、年間150日以上耕作していることを確認しております。

地域との調和要件については、地目上田にはなっておりますが、耕作はされていない場所で、取得後の計画は畑となっております。用水と●●●に挟まれている所で、取得後の計画についても事務局では問題ないと判断いたしました。

備考ですが、受人は自作地をお持ちではなく、主に●●の方で●●●●㎡を借り受けてい

ます。今回の申請地と合わせて、●●●●㎡となります。

(議 長)

ただ今の担当地区委員及び事務局からの説明につきまして、何かご質問、ご意見等ございますか。

(委 員)

受人の年齢と、どのくらいの農地を借りて農業をされているのか、その2点をお願いいたします。

(事務局)

年齢は●●歳です。

今年の4月1日から令和6年の3月31日まで農地を借りられています。おそらく更新はされていると思います。

(委 員)

では、何年かやっているということですね。

(事務局)

そうです。それ以前のことは確認不足ですが、後ほどお示しします。申し訳ございません。

(委 員)

●●に借受地があるようですが、地番がわかりましたら教えてください。

(事務局)

●●の●●●●という所の畑です。面積は●●●㎡です。所有者が●●さんという方です。それ以外も全部畑で、所有者が●●●●さんなのですが、●●●●●●で●●●㎡、●●●-●、●●●-●です。

(委 員)

この人は、耕作というより草刈りしかやっていないようですが。

(事務局)

現地を見る限り、栗やブルーベリー、キウイなどをやられているということですが、全体的に植えられているわけではありません。

(委 員)

まずは、この●●の土地をきれいに耕作していただいてから、申請地を買ってもらった方がよいのではないのでしょうか。借りている土地に草が生えており、草刈りでやっというよ

うに見えます。

(事務局)

今借りている所に新しい果樹を植えたらいいのではないのでしょうか、というお話を一度したのですが、借りている所は売ってもらえなかったそうです。

他の土地を取得した上でそちらへ移動し、本格的にやりたいというのがご本人の希望です。

(委 員)

畑利用ということですが、ここを取得できれば●●の方を返却するということですか。

(事務局)

そこまでは聞いておりません。取得した土地に今やっている果樹を移動、もしくは新たに植えていきたいということです。借りている土地は、そのまま続けると聞いております。返すかどうかまでは聞いておりません。

(委 員)

受人的ご職業な何でしょうか。

(事務局)

申請書には農業と書かれております。それ以上のことはわかりません。

(委 員)

実際に、●●にある土地だけでは職業として成り立たないのではないのでしょうか。

(事務局)

出荷して生計を立てるという感じではないと思われます。

(委 員)

●●の状況が、まめに栽培しているようではないということですか。

(委 員)

前農業委員さんの●●さんにお聞きしたのですが、この方の要望は随分、農業委員会として聞いているようでした。

(事務局)

改めてそのような話は聞いていなかったもので、申し訳ございません。

(委 員)

自分が見たところ、●●の土地については、地主から草を生やさないでくれと言われ、草

刈りだけはやっているようです。

(事務局)

直接お話を聞いたわけではございませんが、担当から話を聞いた感じだと、今借りている●●の方の土地を取得できなかったため、取得できない土地に果樹を植えることをためらっておられるのかもしれないと解釈できるようです。自分で取得できる土地を利用するご予定だと考えます。

借受地は、いずれは返さなくてはならないと思います。あまり手広くできないため、きちんとやっていくためにも、自己所有地の取得に動いたのではないかと考えています。

(委 員)

果樹は、みかんやブルーベリーを予定されているということですね。

(事務局)

一般的な葉物野菜ではなく、毎日手入れをしなくても実がなる果樹を選択されているようです。

(委 員)

渡人は元々、農業ができないので、申請地は耕作放棄地になっていました。数年、カヤで生い茂っていました。それを受人が買うことになったため、今は、カヤを刈った状態です。土地の有効利用になっていると思っています。

私は、受人のことは知らないのですが、おそらく●●よりも●●の方が近いという地の利もあると思われます。

(委 員)

近くはないと思います。

(事務局)

車で15分くらいで通えるところです。

先ほどの、何年くらいやっておられるのか、という質問に対してお調べしたところ、申請書には農業経験5年とあがってきております。今回の契約ですと、令和5年の4月からということですが、それ以前に5年くらいやられているということです。

(委 員)

利用権を結んでありますよね。作物は何でしょうか。

(事務局)

キウイやぶどう、栗をやっているらしいです。3～4箇所ありますが、植えている所以外は草刈りをしているようです。

(事務局)

遊休農地の管理という点では、果樹を植えて草刈りをし、有効利用していただいた方がよいのではないかと考えます。畑として効率的に利用されているかといえば、遊びの部分が目に付く所もありますが、草刈りも最低限やっていただき、管理をしていただいておりますので、引き続き新しい所もやっていただけるのかなと思っております。

(議長)

草刈りをされているということでしたが、果樹を植えて果樹が育つような状態でしょうか。

(委員)

●●●●と●●●●の境の細長い土地で、先の方にも同じような遊休農地があるのですが、畑にして果樹を植えている所もあります。

(議長)

埋め立てをするということでしょうか。

(委員)

埋め立てではなく、元々草が生い茂っており、水田らしくない所です。

よって、おそらく数年以上田としては使われていない土地で、現在は草を刈っている状態です。

(議長)

水が溜まっているような土地でしょうか。

(委員)

その様な土地とは違います。この前確認したところ、水は溜まっていませんでした。

(議長)

●●●●沿いの畑というのは、特に●●地区から●●にかけて梨が植わっています。●●●●を作ったときに、周りの果樹園が水害を起こし、●●●●は高くポンプアップして水を流しています。普通に考えるとここに果樹を植えても育つような状態ではありません。買っただけで耕作放棄地がなくなることはよいのですが、農業としては若干無理もあると思われます。

現在、耕作をされている所を担当委員さんが見て、これなら大丈夫ということならよいですが、少し心配です。今までは、4反条件というものがあったのですが、それがなくなりました。そのため、このような案件がこれから多くなってきます。これは大変重要な問題です。不耕作地をなくすことに対しては十分なのですが、最適に耕作されているかということは、判断が難しいです。形だけ何かを植え、草を刈っただけで農業をしていることになり得ます。畑を買って増やしたい人は、今までは買えなかった人も買えるようになりました。この先、

どのような法律になってくるかわからないですが、この辺は皆様方に十分に慎重な審議を行っていただきたいです。

事務局の方ではよいだろうということでしたが、地元の委員さんからは、心配な声が出ております。私としては、委員の皆様のご意見を重視していきたいと思います。

今回、許可を出さずに次に見送る、もしくは、受人がこれだけやってくれるという確証が出るまで、皆様方で慎重に審議をしていただきたいです。

蓮田市の発展のため、農地として守るべき所は農地として守る、開発すべき所は開発する、この両方をかけ持っているのが蓮田市の今の状況だと思っている次第でございます。

(委 員)

渡人はおいくつくらいでしょうか。

(委 員)

●●、●歳くらいです。この人自身は農業をやっていません。耕作放棄地だった所を受人が欲しいということで、申請に至りました。●●●●㎡くらいのいわゆる中途半端な農地です。

これから受人がどのように利用していくかわからないのですが、一応、耕作放棄地がなくなるということで、私はそんなに堅苦しく考える必要はないと思います。

(委 員)

耕作放棄地の話になりますが、仮に受人が買うことにより耕作放棄地が解消されたとして、その後に受人が荒らしてしまうと、耕作放棄地として統計上戻ることにはあり得るのですよね。そういうことも考えた方がいいと思います。耕作放棄地を全て買い取ってもらったとしても、耕作放棄地の解消には問題にはならないと思います。

会長が言われることに同感で、色々な面から慎重に考えるべきではないかと思います。できれば所有権移転ということで、購入より短期の利用権を設定していただくようにして、借りていただく方がよいのではないかと思います。ただ、このように3条許可申請が出てきますと、利用権設定に方向を変えることは難しいと思います。

(議 長)

他にございますか。

(委 員)

主な許可基準の中の全部効率利用要件については、借りている土地も全て耕作していること、ということが要件になります。そうすると、有効利用しているかどうか疑問です。

(事務局)

補足説明資料の3ページに出ている全部効率利用要件、農作業常時従事要件、地域との調和要件の3点が許可基準になっています。こちらの面から農業委員会総会の方で審議をして

もらうようになります。こちらに出てくるのは、今回の申請地も含めて、所有地と借りている所、全てを耕作しているということが条件になっています。事務局の方でも、今借りられている所と申請地を確認しています。

(委 員)

そうすると、栗が1本植えられていれば耕作しているということになりますか。

(事務局)

その判断は難しいです。例えば、現地を見に行った結果、何も植えられておらず管理もされていない場合、要件を満たしていないという判断になります。今回の場合は、3、4本植えられており、それ以外の部分は草刈りの管理がされています。

事務局としては、管理がされていること、農地に対して果樹が何本か植えられていることで要件には合致するとし、この場にあげさせていただきました。

ただ、現状をよくご存じの委員の皆様が現地を見たところ、要件を満たさないのではないかなれば、実際にそうかもしれません。その部分も踏まえてご審議いただければと思います。

(委 員)

同じようなものは許可することになるのでしょうかから、耕作しているという要件がどの程度かを明確にしておかないといけないと思います。

(事務局)

今まではこういう事例が出てこなかったもので、厳密には定めてなかったのかもしれませんが。

(委 員)

3年間推進委員をしています、こういった事例はありませんでした。今時、農地をわざわざ買って、何かしようとするのがレアケースだと思います。この辺は耕作放棄地が多い所です。一定期間であっても畑としてやってもらうことは、遊休農地の解消になりますから、前向きに対応してよい話だと思います。

逆に、渡人は農業をやっていないので、草が生い茂った状態になってしまいます。その辺も判断する大事な点になってくると思います。

(委 員)

●●―●の下の●●番以降はどういう状態なのでしょう。果樹を植えたら、遊休農地の解消につながると思います。

先ほどのお話ですと、●●の●●などは管理の状態が悪いということでした。借受地をもう少しきれいにしてもらうことが条件だと思いますが、そういうことはできないのでしょうか。

(委 員)

どこまでやったらよいかという判断は難しいと思いますが、草刈りなどをきちんとやっているということならば、ご本人としては最大限努力しており、その時だけ草を刈っているのではなく、200日の中できちんと従事していただくことが条件なのではないでしょうか。

(委 員)

全部効率利用要件に合うということになると、難しくなるのではないのでしょうか。

(事務局)

今までの例ですと、3条を取得する人の所有地、もしくは借受地全てに何かを育てているから承認された、ということはなかなかありません。土が悪かったり、水はけが悪かったりして、何も育てられないこともあります。毎年、年に何回か草刈りされ、現地確認をした時に耕作はしていないけれど、きちんと管理はされているという所を持っている方でも、問題ないとしております。

(委 員)

もし、これからこのような事例が増えていくと、この要件も見直さないと購入できなくなるのではないのでしょうか。

(事務局)

この要件自体は法律で定められているものなので、蓮田市の農業委員会でどのように判断するかというところです。

(委 員)

蓮田市の農業委員会では、全部効率利用要件に合っていないから許可できない、ということが出来るのですか。

(事務局)

例えば、草刈りもしていない場合はこの要件に当てはまらないため、管理をしないうちは承認されないということになります。

(委 員)

申請地も含めてでしょうか。

(事務局)

そうです。

(委 員)

申請地も耕作放棄地ですよ。

(事務局)

耕作放棄地なので、申請地も草刈りをしていただき管理されている場所となります。ただ、渡人は耕作をされていないので、不耕作地にはなってしまう状態です。例えば、申請地も草が生い茂っており管理がされていない状態ですと、許可できないということになります。管理をされているということで、総会にあげさせていただいております。

(委 員)

法律上の要件ですので、絶対に外せない要件です。問題は中身で、農林水産省から、こういう場合はこういう扱いにする、という運用の指針のようなものは示されているのでしょうか。あるいは、農業委員会の裁量ということで任されているのでしょうか。

(事務局)

今すぐにお答えができないので、休憩中にわかる範囲で調べさせていただきます。

(委 員)

後継者はいらっしゃるのでしょうか。

(事務局)

受人はおひとりだと思われます。

(委 員)

本来であれば、農地として権利を設定したわけですから、適正に農地として利用するとか、適正に管理するなどがなされないといけません。全部効率利用要件の中で、ある程度は草刈りもされている、果樹も何本か植えられているということで、農地として利用されているという判断ができるかと思います。

耕作放棄地の解消となるということですが、今回、面積要件を撤廃したということは、こういった小さい面積で、あまり集積ができないような土地の救済のために面積要件を撤廃したのも、一つの理由だと思います。荒れている土地をこのような形で救済していくとすると、今回、申請が出たものを認めていかないと、本来国の方で考えられていた趣旨からは外れていくのではないのでしょうか。荒れていて草刈りもしない、何もやっていないのであればいけません、ある程度は農地利用をされている、草刈りもされているということは、それなりの効率的な利用はされています。そして、渡人については自分では農地として耕作はできず、このままだと荒れてしまうということで、受人と売買ということになったのですから、今回、認められないという話になってしまうと、今後、ほとんどのものが厳しい条件になってくると思います。その辺の判断を皆様で、どのような範囲までだったら承認できるのか、ということをおある程度掴んでおかないと、今後、全部却下ということにもなり得ると思われます。耕作放棄地をこの方が買って耕作するかどうかかわからない、というお話もありましたが、その先のことについては色々なことが考えられ、不明要素のことをここで判断することは難しいと思われます。今、この方が買って耕作しようと申請されているわけですから、それを認

めるという方向でやっていかないと、単に土地だけ買って再び荒らして終わるのではないか、結局、耕作放棄地の解消のため承認したが、耕作放棄地になってしまうのではないか、という懸念は、目に見えないことの想像で、それを判断基準にすることは好ましくないと思われます。

(議 長)

ありがとうございました。

(委 員)

今、お話がありましたが、土地を購入されることはよいのですが、購入した農地の活用方法を出してもらおうということも必要なのではないのでしょうか。

(事務局)

個人が農業に参入する場合の要件といたしまして、農地の全てを効率的に利用すること、とあります。これの解説を見たところ、機械や労働力等を適切に利用するための営農計画を持っていること、という言い方になっております。今回の場合、営農計画を持っているかどうかについて、●●の方で借りている土地、ないしは、●●の取得しようとしている土地で果樹を栽培するということでの営農計画が出ております。ただ、土地の何%に植えるかという話は出ておりません。事務局としては、営農計画書が出ており、それをもって効率的に利用できると判断しております。●●の方の土地は、もっと植えることができるのではないかと考えられますが、作付の計画は出ております。

(議 長)

他にはございますか。

(委 員)

全部効率利用要件ですが、全ての面積の中でどのくらいの面積を使うのでしょうか。柿の木1本植えるのでは納得いかないのではないのでしょうか。ある程度の㎡数、例えば1,000㎡の内の300㎡くらいは何らかの形で果樹を植えておくとか、野菜の場合なら、大体半分くらいは草ではなく土が出ているような状態にするとか、そのくらいの%でいかないと、耕作していることには当てはまらないと思います。耕作している価値基準から外れてしまうのではないのでしょうか。営農計画も何を何㎡に植えるかということも聞きたいです。

農地を守るためにやるのか、荒廃農地を解消するためにやるのか、二つに一つだと思います。荒廃農地を減らすためだけの農地だと、何のための農地かと最後に思うのではないのでしょうか。

(委 員)

この隣が耕作放棄地なのですか。

(委 員)

そうですね。ここは細長い土地で、田としては適していません。耕作放棄地が増えていきます。受人が畑としてやってくれるのであれば解消ということになります。

(委 員)

全部効率利用要件について、とりあえず管理はされているため、そこまで厳しくしなくてもいい気がしますし、耕作放棄地を減らすという意味では、よい部分もあるでしょう。国が下限面積の撤廃を示しているわけですから、買いやすくしております。それも考慮すべき点ではあるのかなと思います。

(委 員)

「全てを耕作する」というところを、保全管理されている所も耕作していると認めれば、それでよいのだと思います。全部に果樹が植えてなくても保全管理はされていて、営農計画が確認されればよいということで今後の方針を立てれば、その方向でいけばいいと思います。売買を認めないとすると、耕作放棄地は減りません。

(議 長)

売買を認める、認めないというよりも、皆様から聞きたいことはその基準です。基準をここで皆様と決めた方がよいと考えます。基準がなく、50%果樹を植えていないと許可できない、1, 2本でも植えていたらよいなど、ここで明確にして、許可を下ろしていけばよいのではないかと考えます。

業者が入ることもあり、闇の中での売買もあります。そこまで心配しても仕方がないというご意見もありますが、皆様が納得できる範囲での基準を求めたいです。今後、このような案件が増えることは間違いないのです。

(委 員)

営農経験がなくてわからないのですが、管理できている状態と、従事日数というのは合っていると判断できるのでしょうか。あまり管理ができていないのではないかと、というご意見と、議案1件目より長い日数を従事されていること、ここに矛盾はないのですか。

(委 員)

日数に関しては、30分や1時間であっても1日とカウントします。そういう意味では、フルタイムでの200日ではないと思います。

(委 員)

借受地●●●●㎡は、●●だけですよね。●●だけで200日従事しているということですか。

(事務局)

そういうことになります。

(委員)

自分の考えとしては、売買は許可をせずに、1年間か2年間の利用権設定をしてもらったらどうでしょうか。その後、許可を出すということはいかがですか。

(委員)

現況、田ですよ。これを購入後、畑にするのです。地目の変更もしなくてはならないし、このままだと果樹園にはならないと思います。田を買って田として使うなら納得できますが、田で買って畑にするということはどのようなことでしょうか。

(委員)

現状が既に田として使えないような状態です。尚且つ、受人は本格的な果樹園をやるかというとは思えません。

要するに、ここに果物を植えて畑的に使おうというレベルの話だと思います。本格的に土盛りをし、専業農家のようにやろうというわけではないと思います。

地目変更をするというより、畑的に使おうということだと思います。

(委員)

色々なご意見が出ていますが、営農計画を持っていることが要件となり、今回は果樹をやるということになります。その基準は、一定の生産性が見込める、野菜であればどのくらいの作付けをする、果樹であればどのくらい植える、などですが、一度事務局の方で詰めていただき、判断基準を示していただいた方がよいと思います。

(委員)

農地の判断基準ということですが、農地は当然、耕作の目的に供される土地であるということが大前提であり、本来は農業生産をすべき土地です。ただ、現状を鑑みますと、高齢化や後継者不足ということで、作付けもままならない状況です。保全管理をきちんとしていただき、いつでも農地として利用できる土地ならば、農地であるという形で認めざるを得ないのではないのでしょうか。

新しく売り買いすることになると、今までお話のとおり、きちんとした営農計画が必要になってくるのですが、農地という考え方になってくると、保全管理ができていていつでも農地として利用できる状態であるならば、農地として認めざるを得ないかと考えます。

(委員)

会長がおっしゃるように、全部効率利用要件の起因となるものを作るということは必要だと思います。ただ、この場で議論することはかなり難しく、土地の立地条件や土地の大きさ、周辺の環境、作付けするもの、諸々のことを考えていかないと基準はできないと思います。

先ほどご意見がありましたが、若干時間をかけて、指針というものを設けた方がよいと思います。

この議案については、何らかの結論を出さなくてはなりませんが、例えば、保留にさせていただくことや、利用権設定に変えていただく、そのような話を申請者にするのも一つの方法ではないかと思います。

(議 長)

本当に皆様、真剣に考えてくださいました。ありがとうございました。

基準をこの場で考えることは確かに難しいことですので、どういう形がよいのか、一旦、保留にさせていただきます。

(委 員)

おそらく他の自治体にも基準のようなものがあるかと思いますので、情報収集をしていければと思います。

(議 長)

地域性もございますので、情報収集しながら、蓮田市は蓮田市の委員さんが検討していただけだと思います。

(委 員)

今回のこの土地は長いこと耕作放棄地でしたが、ようやく買い手が見つかって、草を刈った状態になりました。私たちは、耕作放棄地をなるべくなくしていこうと動いておりますが、判断は土地によって千差万別です。この土地に関して言えば、現在、野放しだと思っています。ただ、一般道に面しているため、保留や不許可になることが耕作放棄地をなくしていくという動きに対してはマイナスになると思います。そこのところは農業委員会でもしっかりと考えていければと思います。

(議 長)

皆様から色々なご意見をいただきました。

委員の皆様には賛否を取らせていただきます。

1つは、一旦、保留という形にし、次の会議に出す、この案件がダメだということではなく、今後の基準を作るために、一旦、保留をさせていただき、再度判断をさせていただくということです。

もう1つは、耕作放棄地が解消できるのだから、許可をする、そのどちらかで取らせていただければと思います。

はじめに、皆様方の話がまとまるまで保留ということで賛成の方、挙手をお願いいたします。

それでは、ただ今、過半数（7名）以上でございましたので、議案第1号、番号2につきまして、今回は保留にいたします。

(委 員)

保留にして、次はどうするのか定めないと、議事が曖昧です。

(議 長)

少し話し合いますので、暫時、休憩といたします。

— 休 憩 —

(議 長)

この件につきましては、再度事務局に他市町の基準や申請者の土地利用計画等、確認をしていただき、次回再度審議をしたいと存じますがいかがでしょうか。

質問・意見なし。

(議 長)

次に議案書2ページ、議案第2号「農地法第5条第1項の規定による許可申請の許可について」でございます。

議案第2号につきまして、事務局から朗読をいたします。

(事務局)

はじめに、番号1について、開発の事前申請は終了しているのですが、関係機関との調整に時間を要しており、本申請はまだ行われていないということです。今回も開発許可の見込みが立っていないということで、審議の方は見送りといたします。

— 議案第2号、議案書朗読 —

【修正】番号4：施設の概要（誤）●●●●従業員駐車場 → （正）●●●●お客様駐車場

(議 長)

議案第2号、番号1でございますが、この案件につきましては、ただ今事務局から説明がありましたとおり、今月も審議は見送りとさせていただきます。

次に議案第2号、番号2につきまして、担当地区委員の方から説明をお願いいたします。

(委 員)

— 所在地についての説明 —

先日、申請者に話を伺いに行ったところ、譲受人となる息子さんが仕事で留守のためお会いできず、譲渡人のお父様に話を伺いました。この場所は以前、農振除外を受けた土地で、今回、息子さん夫婦が独立し、自己用住宅を建てたいということで、5条申請に至ったところ です。

現地確認しましたところ、特に問題はないかと思えます。

(議 長)

ありがとうございました。事務局より、補足説明がありますか。

(事務局)

農業振興地域内の農地です。除外申請の添付を確認しています。

申請地は、大字●●地内、●●●●の南東約●●●mの場所に位置します。第2種農地(農用地区域内にある農地以外の農地であって、甲種農地、第1種農地及び第3種農地のいずれの要件にも該当しない農地。農業公共投資の対象となっていない小集団の生産性の低い農地)です。

資金計画は、事務局の方で確認済みです。

給排水計画は、上水は市上水道、雨水は敷地内浸透処理、汚水・雑排水は公共下水道です。

7月4日現地確認しております。

(議 長)

ただ今の担当地区委員及び事務局からの説明につきまして、何かご質問、ご意見等ございますか。

質問・意見なし。

(議 長)

よろしいですか。質問が無いようですので、採決いたします。

議案第2号、番号2につきまして、承認することに賛成の方は、挙手をお願いいたします。総員賛成であります。

よって、議案第2号、番号2につきましては、承認することといたします。

次に議案第2号、番号3につきまして、事務局の方から説明をお願いいたします。

(事務局)

補足説明資料をご覧ください。

農業振興地域内の農地で、適合証明の添付を確認しております。

申請理由は、県総合治水事業所が発注する(綾瀬川)河川改修工事施工のための、工事用仮設道路・資材置場等として使用するためです。

資金計画は、事務局の方で確認済みです。

給排水計画については、上水はなし、雨水は敷地内浸透処理、汚水・雑排水はありません。

7月4日現地確認済みです。右側のページの赤塗土地の一部(黒太枠)を利用し、今回転用を行うということです。

(議 長)

ただ今の事務局からの説明につきまして、何かご質問、ご意見等ございますか。

(委 員)

今回、新しい農業委員さんが入られた中で、自分の担当地区においての認識をしっかりともらいたいと思います。

(議 長)

事務局の方から担当者の方へ、事前にご連絡をお願いいたします。

他に何かございますか。

質問・意見なし。

(議 長)

よろしいですか。質問が無いようですので、採決いたします。

議案第2号、番号3につきまして、承認することに賛成の方は、挙手をお願いいたします。

総員賛成であります。

よって、議案第2号、番号3につきましては、承認することといたします。

次に3ページ、議案第2号、番号4につきまして、担当地区委員の方から説明をお願いいたします。

(委 員)

— 所在地についての説明 —

この案件は、●●●●●●●●●●内の商業施設「●●●●●」の環境整備や飲食店を営
る●●●●●●●●●●が、お客様駐車場への進入路として令和2年5月1日から令和5年4
月30日までの3年間一時転用のうえ賃借し使用してきた農地を取得するための転用許可申請
に係るものです。

先日、譲受人の●●●●●●●●●●の事業部事業課に問い合わせしました。当該地は、●●
●●●●●●●●●●開通後は隣接地（補足説明資料8ページの図面では、●●●番、●●●番、●
●●番の●筆）と一体的にお客様駐車場用地として取得する計画がありましたが、隣接地の
所有者である農家との交渉が進展せず、止むを得ず代替地を先行し取得することになったた
め今回の土地の取得が遅れてしまったとの事です。

●●●●●●●●●●外部のお客様駐車場の当初の整備計画上の駐車台数は●●台でしたが、現在
の駐車台数は●●台であり、少なくなります。

●●●番地には、計画上●台の駐車区画の整備を予定しており、今後お盆の時期や、●●
●●●●でのイベントなどの繁忙期を迎えると、駐車台数に余裕を持たせた対応ができると
の事です。

既に使用を開始しているお客様駐車場と今回の駐車場は離れてしまいましたが、今後の使用

状況によっては、従業員駐車場との関連で運用を検討する可能性もあるとの事です。

譲渡人に問い合わせたところ、●●●●●●●●から駐車場用地として購入したいとの話があり、快諾したとの事です。

土地の取得価格については、これまでの駐車場用地の取得の扱いと同様に、鑑定価格を基に譲渡所得税相当分を上乗せした金額になりますが、●●●●●●に近い事からこれまでの駐車場用地の取得価格より平米単価は高めになるようです。

既に転用許可を受けてお客様用駐車場として取得のうえ利用されている農地●画地があり、今回も公共性の高い施設整備であることから、農地転用に問題はないと思われます。

転用許可後の駐車場用地整備の工期は、8月中を予定しているようです。今回で、●●●●●●の周辺駐車場の用地確保は、完了となります。

なお、今回の駐車場対象地に事前着工はありません。

以上です。補足説明を事務局にお願いします。

(議 長)

ありがとうございました。事務局より、補足説明がありますか。

(事務局)

農業振興地域外の農地となります。

申請地は、第3種農地(高速道路の出入口等の公共施設から至近距離(300m以内)にある地域内の農地)となります。

資金計画は、事務局の方で確認済みです。

給排水計画については、上水はなし、雨水は敷地内浸透処理、汚水・雑排水はございません。

7月4日現地確認しております。

(議 長)

ただ今の担当地区委員及び事務局からの説明につきまして、何かご質問、ご意見等ございますか。

質問・意見なし。

(議 長)

よろしいですか。質問が無いようですので、採決いたします。

議案第2号、番号4につきまして、承認することに賛成の方は、挙手をお願いいたします。総員賛成であります。

よって、議案第2号、番号4につきましては、承認することといたします。

次に議案書4ページ、議案第3号「生産緑地法17条の2の規定に基づく生産緑地の買取り申出に係るあっせんについて」でございます。

議案第3号につきまして、事務局から朗読及び説明をいたします。

(事務局) — 議案第3号、議案書朗読 —

【修正】補足説明資料 (誤) ●●●●—● → (正) ●●●●

(議長)

ただ今の事務局からの説明等につきまして、何かご質問、ご意見等ございますか。

(委員)

市街地の生産緑地の買取あっせんということですが、●●●●の畑は●●㎡とわずかな土地ですから、一括で買取申出ができないということで、山林と合わせて●●●㎡になったのでしょうか。担当はみどり環境課ですから、事務局の方が説明しにくいと思いますが、わかる範囲で結構ですので、お願いいたします。

(事務局)

地目が山林なのですが、現況としては、一部赤い線で囲まれた部分が農地として使われていますので、みどり環境課の方も●●●●と●●●●—●の一部という形で生産緑地に指定されているものだと思います。あくまでも現況を優先して考える現況主義になっておりますので、地目は山林なのですが、農地として使われているということで、生産緑地として山林の一部も指定されていると考えます。

(委員)

30数年前、定義上の山林の現況が農地ということなので、生産緑地扱いになるということですね。

(事務局)

あくまでも生産緑地のあっせんということで、農業委員会の方に依頼がきているので、この一部も生産緑地に指定されているということになります。こちらに合わせて、委員の皆様方には希望をとっていただければと思います。

(議長)

他に何かございますか。

質問・意見なし。

(議長)

よろしいですか。質問が無いようですので、採決いたします。

議案第3号、番号1につきまして、承認することに賛成の方は、挙手をお願いいたします。総員賛成であります。

よって、議案第3号、番号1につきましては、承認することといたします。

それでは、議案書5ページ以降の 報告1から報告6につきまして、事務局より朗読と説

明をいたします。

(事務局) — 報告 1 から報告 6、議案書朗読 —

(議 長)

ただ今、朗読いたしました、報告 1 から報告 6 につきまして、質問などがありましたら、挙手をお願いいたします。

(委 員)

報告 6 の●●●●●●●●が今まで借りていた所を返した後はどのようなになるのでしょうか。

(事務局)

今、18 条で解約が出ている 3 番から 7 番の土地について、●●●が所有者に返却した後、●●●●●●●●という会社が同じ範囲の土地を借り、事業をするという予定になっております。ハウスは購入の手続きをされていると伺っております。

●●●●●●●●さんは、農福連携の事業をやられるということで、ハウスの中で農作業をされるということです。

(委 員)

●●●●●●●●さんは、今までに実績があるのですか。

(事務局)

他の地域で広くやられているということです。企業から障がい者福祉の関係で受け入れられた方たちが、そちらで作業をするという事業になります。おそらく近々、利用権設定で申請があがってくるものを思われます。

(議 長)

他に何かございますか。

質問・意見なし。

(議 長)

よろしいですか。特に質問等が無いようですので、報告事項は終わります。

以上で、本日の議案の審議並びに報告事項は、全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。

なし。

(議 長)

よろしいでしょうか。

本日は、委員皆様の慎重なる審査にご協力をいただきまして、誠にありがとうございました。

— 事務局からの連絡・報告事項 —

(事務局)

閉会の言葉を、副会長よりお願いいたします。

(副会長) — 副会長挨拶 —