

令和4年度第11回神石高原町農業委員会総会議事録

開 会	事務局長	ただいまから令和4年度第11回神石高原町農業委員会総会を開会致します。まず始めに会長より挨拶を頂きます。
会長挨拶		(会長挨拶)
	事務局長	ありがとうございました。続きまして欠席者の報告ですが本日の欠席者は■■■■委員以上の1名です。従いまして、農業委員会等に関する法律第27条第3項の規定により在任委員数14名中出席者は13名でありますので過半数を超えております。総会が成立することをご報告申し上げます。尚、議事の進行につきましては会議規則第3条の規定により会長にお願いします。
議事録署名 委員指名	議 長	それでは議事に入りますまでに、本日の議事録署名委員の指名をさせて頂きます。■■■■委員、■■■■両委員にお願いします。
第1号議案	議 長	それでは議事に入ります。議案第1号「農地法第3条の規定による許可申請について」を議題とします。説明をお願いします。
		(事務局説明)
	議 長	ありがとうございました。担当推進委員による現地調査をお願いしております。3-27、3-28につきまして、■■■■推進委員お願いします。
	■■■■番	■■■■地区担当の■■■■です。受付番号3-27について報告します。場所は■■郵便局から■■■の方向へ■■■mの場所にあります。1月22日に■■委員と■■■■さんと調査しました。申請農地の譲渡人は千葉県に住んでおられ、耕作する意思がないため譲受人が現在やっている農業経営の拡大を図るものです。この譲り受ける予定の土地のほかに近隣の農地についても耕作されており、所有権移転をされても何ら問題ないものと思われます。ご審議の程よろしくをお願いします。 続きまして3-28について報告します。場所は■■郵便局より■■■へ■■■■m位の場所にあります。同じく1月22日に■■委員と代理人の■■■■さん同行のもと調査してまいりました。譲り渡し人につきましても先ほどと同じように千葉に住んでおられて耕作する意思はないとのこと。この土地につきましては農地中間管理機構に貸し出されています。農地中間管理機構から農事組合法人■■■■へ耕作が使用貸借されており、作業受託により農地所有者が管理を行っているとのこと。畑につきましては、自家用菜園のため譲り受けるとのこと。所有権移転をされても何ら問題ないものと思われます。ご審議をよろしくをお願いします。
	議 長	ありがとうございました。3-29の案件につきましては、先ほども言いましたように空き家バンクへの付随案件ということで、すでに登録時点で調査をお願いしておりますので、このたびは調査をいたしております。

		せん。続きまして、3-30につきまして、 推進委員お願いします。
	 番	 地区担当の です。受付番号3-30について報告します。場所は に隣接する部分および に の場所にあります。2ヶ所に分かれております。1月22日に 委員と申請人の さん同行のもと調査いたしました。譲り渡し人の さんは相続によって農地を取得されましたが、現在島根県の遠隔地に居住されておりまして耕作不能のため家屋を含めて手放すものです。譲り受け人は家屋を含めて当該農地を取得するとのこと。譲り受け人は4年前に新規就農し現在意欲的に営農に取り組んでおり、今回の申請も規模拡大のためです。周辺の農地への影響もなく所有権移転をされても何ら問題ないものと思われます。ご審議のほどよろしくお願いいたします。
	議 長	ありがとうございました。3-31につきまして、 推進委員お願いします。
	 番	 地区担当の です。受付番号3-31について報告します。場所は より へ約 kmの場所にあります。1月26日に 農業委員さん同行のもと現地調査いたしました。申請者である譲り受け人は賃借権設定により耕作をされておりました。この度申請地の譲渡をされるということです。所有権移転をされても何ら問題ないものと思われます。ご審議のほどよろしくお願いいたします。
	議 長	ありがとうございました。3-32につきまして、 推進委員お願いします。
	 番	 地区担当の です。受付番号3-32について報告します。場所は から の方角へ約 kmの場所にあります。申請書は農地法第3条の規定による農地の所有権移転です。1月23日に 農業委員と申請者の さん同行のもと現地調査を行いました。申請農地の譲り渡し人の居住地は福山市で農地との距離が遠く、農地の保安全管理が困難なため農地に近い譲り受け人が譲り受け農地の保全をはかるものです。申請者は現在意欲的に営農に取り組まれており所有権移転をされても周辺の農地に影響はないものと思われます。ご審議のほどよろしくお願いいたします。
	議 長	報告が終わりました。ご意見、ご質問がありましたらお願いします。
	 番	3-27の案件ですが現況写真を見ていただいて、これは耕作できる状況でしょうか？すでに農地パトロールでE判定になっているのではないかなと思うんですが、これを重機等で畑にして耕作できますか？すでに雑種地になっているのではないのでしょうか。
	事務局長	手前にあるのが桜の木ですが、中には果樹が植えてありまして果樹ということで畑の扱いになるとお聞きしています。耕作のほうも管理を今後

		されるということでございました。
	■番	3-30についてなんですが、申請人が■さんになっているんですがこの土地の名義人を見ると■さんになっているように見えるんですけど、これは相続の登記がまだできていないということなんですか？
	事務局長	航空写真のほうの図面は毎年1月1日現在の状況の名義人ということになっております。令和4年中に相続が発生しその後所有権を移転されたということで、■さんの■さんにあたるという話を聞いております。それで今回の申請になっているということをご理解いただきたいと思います。
	議 長	他にございませんか。無いようですので採決に移らせて頂きます。 議案第1号「農地法第3条の規定による許可申請について」を申請通り許可することに賛成の農業委員の方の挙手をお願いします。 (全員賛成) 挙手全員でございますので申請通り許可することとします。
第2号議案	議 長	続きまして議案第2号「農地法第4条の規定による許可申請について」を議題とします。説明をお願いします。
		(事務局説明)
	議 長	ありがとうございます。担当推進委員による現地調査をお願いしております。4-14の案件につきまして、■推進委員が欠席でございますので■農業委員をお願いします。
	■番	4-14について報告します。■農業委員の■でございます。23日に■さんの母親と■委員同行のもと現地調査しました。場所は■より■へ■kmのところにあります。現況写真を見ていただくと分かりますが、中央の奥に車庫等の建物があります。平成25年にこの建物を建てる時に現在の■の一部を使って資材を入れられて、建築が終わった時にそのままそこをコンクリートで舗装されておられます。現況写真の右の上になりますがここが平成27年に分筆し墓地にされまして、残ったのが■になります。現況写真のコンクリートをうったところの転用になるんですが、これの始末書も出ております。また一部畑として約20㎡残っているところへ現在は花木と野菜が少し植えてあるんですけども、そこを全部駐車場にするということで、現況を見てもらうと他に何もなくてその他2種農地で生産力の低い小集団の農地であるということで、何ら問題ないものと思います。どうかご審議の程よろしくをお願いします。
	議 長	報告が終わりました。ご意見、ご質問がありましたらお願いします。
	議 長	無いようですので採決に移らせて頂きます。 議案第2号「農地法第4条の規定による許可申請について」申請通り許可することに賛成の農業委員の方の挙手をお願いします。 (全員賛成)

		挙手全員でございますので申請通り許可することとします。
第3号議案	議長	続きまして議案第3号「非農地証明申請について」を議題とします。説明をお願いします。
		(事務局説明)
	議長	ありがとうございました。担当推進委員による現地調査をお願いしております。1-10、1-11の案件につきまして、 推進委員をお願いします。
	 番	 地区担当の です。受付番号1-10について報告します。場所は から西へ約 kmの場所にあります。1月22日に 委員と申請人の さん立会いのもとに調査いたしました。当該農地は前所有者である申請人の亡くなったお父さんが農機置き場として造成をされたということです。50年ほど前ということですが隣接する町道増設のさいに残土置き場として一時使用されそのまま宅地として造成されたということです。昭和63年の空撮写真にすでに建設された農機具倉庫が確認され少なくとも35年以上前から現状の状況であったことが推察されます。申請者が平成26年に相続によって本件農地を取得されております。周辺の農地への影響もないものとみられ、また農地への復元は困難だと思われます。申請者は宅地への地目変更のための非農地証明を望まれております。以上ご審議のほどよろしくお願いいたします。 続きまして受付番号1-11について報告をいたします。 区担当の です。場所は同じく から へ約 kmの場所にあります。1月22日に 委員と さん立会いのもとに調査をいたしております。 さんは現在当該地に建てております住宅に住んでおられます。本件農地は建物の所有者の亡くなったおじいさまが住宅の一部として造成したものです。昭和63年の空撮写真にはすでに建設された母屋の一部が確認されており、母屋にくっつく形でかつてミシン工場が作られて現状でも残っております。63年の空撮写真に建設された工場の部分が写っていることから、少なくとも35年以上前から現状の状態であったことが推察されます。申請人の さんは さんの分家にあたられるかたです。周辺の農地への影響はないとみられ、今後農地への復元は困難であると思われます。申請者は宅地への地目変更を希望されています。以上ご審議のほどよろしくお願いいたします。
	議長	報告が終わりました。ご意見、ご質問がありましたらお願いします。
	 番	これは非農地証明ということで、建てられたのが相当前ですよ。もしこれが早く宅地として登記されていたならばいいですが固定資産税が宅地でなかったとしたら、その間は脱税ということになるんじゃないでしょうか。事情があるんじゃないかと思うんですが、当時の農業委員のか

		たは知らなかったのかと思うとつらい思いがします。どうか今度の農地パトロールの時にはこういったことがないようにしていただきたいです。これはすでに固定資産税台帳には宅地となっているんですか？今後このようなことが発生した時に町の扱いとしては訴求して固定資産税を徴収するのか教えて下さい。それから各地域での打ち合わせの時にはそういった事例がないような注意書きが必要ではないかと思います。
	議 長	固定資産税は現況主義で登記簿地目とは無関係で課税をしております。ですから先ほどの60年代の航空写真ですでに宅地だったということは、おそらく宅地の課税をしているのではないかなと思いますが、その確認は事務局はしてないよね。
	事務局	はい、それはできておりません。[]さんの[]につきましては課税では原野の扱いになっているのではないかと考えております。[]については手持ち資料がありませんのですぐにお返事ができませんが、家屋が建っておりますので宅地になっているのではないかと思います。
	議 長	他にございませんか。無いようですので採決に移らせて頂きます。 議案第3号「非農地証明申請について」申請通り許可することに賛成の農業委員の方の挙手をお願いします。 (全員賛成) 挙手全員でございますので申請通り許可することとします。
報告第1号	議 長	続きまして報告第1号「農地法第3条の3の規定による届出について」の報告をお願いします。
		(事務局報告)
	議 長	このように所有者死亡に基づきまして相続が行われているということで、問題は町外へ居住されているかたが相続をうけられてるということで、この農地をその後どなたかが耕作をされればいいんですがそうでなかったらすべて荒れてしまうということで、おそらく大きい田んぼについては利用権設定等がされていると思いますが、相続された場合はこうした届けをすべてのかたに提出していただくということで、今回受け付けたものを報告したものです。
	[]番	今の説明の中で曾祖父から譲り受けたと聞いたんですが、だいたい相続というのは父から自分というのはいいいけど、おじいさんからすぐ自分という形にはならないのが普通ではないかなと思うんですが、そのへんは問題ないんでしょうか。
	事務局長	言葉が足らなかったんですが、名義がそのかたであって相続は飛ばずにちゃんとしてきています。名義人がたまたま3代前のかただったので、今回お父様が亡くなられたのでそれを合わせて全部されたということだと思います。
	議 長	だから相続登記が2段階飛んでいるんです。親が死んで子が相続したが

		相続登記をしていなかった。その親が死んだから孫がもらったというようなかっこうで、結構古いものがあります。これが今度の法改正によって来年の4月以降相続が発生してから3年以内に登記をしなかった場合は10万円の過料が課せられます。ですから今までに所有者がなくなって相続しなくてはならない案件についても来年の4月以降3年以内にされない、10万円の過料がかぶさってくるということです。それと住所変更した場合は住所変更届を法務局に出す必要性があるわけですが、これも2年以内に住所変更しなかったら5万円の過料という法律が新たに改正になりましたので、これからパトロール等の過程の中で名義が変更されていないものについては、指導等行っていけば登記が進むのかなと思います。合わせて今年の4月から土地を国へ返すという制度ができました。これは相続はうけたが実際には管理できないので国へお返ししますという制度です。ただし建物が建っている宅地を国へ寄付しようとしても駄目です。綺麗にとり壊してからでないといけません。ただし向こう10年間の管理費を納めた上でないと国は受け取れませんよということがついております。ただではないんです。相続放棄する場合も10年間の管理費を徴収しますよというのがありますので、いらない土地を国へ返しても放棄してもお金がかかると、もらってくれる人がいれば無償でもいいからもらってもらうのが土地の処分が一番安くつくという制度ができてまいります。農地500㎡で70万円というのがこの間の尾道での研修で言われていましたが、安くはないんです。70万円といったら1年に7万円ですよ。今後相続をうけても管理できないからいらないよという案件がこうした農村部では次から次へ出てくる可能性があります。やはり一番怖いのは相続をうけて町外へ居住されているかたの土地がその後どのように活用されるかというのが課題なんです。大きな農地等については近所のかたに利用権設定して作ってもらうというような形をとれるよう、今後地域計画の中で中間管理機構とどう協議していくのが課題になってくようかと思います。
報告第2号	議長	続きまして報告第2号「農地法改正に伴う下限面積要件の廃止について」の報告をお願いします。
		(事務局報告)
	議長	昨年の法改正で現在は下限面積を北海道については2ha、北海道以外は50aが国が定めている基準です。ただしこの面積については各地区で設定してもいいよということになっていましたので、神石高原町については30aを下限面積として設定しておりました。ただし空き家バンクに付随する農地については特例として1aという下限面積を設定してきたわけですが、今回の法改正でこの基準をすべて白紙にもどし1㎡でも農地の取得ができますよという下限面積要件が廃止になったわけですので。これについては各農業委員会からも賛否がございまし

		た。しかし国のほうの言い分は農地の荒廃を防ぐため半農半Xを積極的に推進しますよとっております。半農半Xとは俗に言う兼業農家です。そうするとこれの推進の支障になるから下限面積を廃止しますということがいい分になっております。理解に苦しむ内容になっておりますが決定しましたので、今年度4月以降は下限面積要件が無くなりますので自由に購入することができますが、すべての農地を効率的に利用することとか、農作業に常時従事することとか、周辺農地に支障がないことが要件として残ってまいりますので十分にこの点は審査をしていただく必要があります。土地を買いだいたいだか基準はどうなのか質問があればこのことをご説明していただけたらと思います。今までの形と大きく考え方が変わっております。3反を設定した段階でもこれを引き下げたらいいいんじゃないかという意見も出ました。下限面積を引き下げて虫食いの購入者が入ってくると農地の集積をするのに支障をきたす恐れがあるので高原町は3反にしたんですが今後はそれが無くなるということで、農地の集積等については課題が残るというふうには思いますが、このように法改正が行われます。今までは毎年各農業委員会に下限面積の確認をしなければならなりましたが、今後これが無くなっていくということでございます。
	■番	②の常時従事することの日数は、以前60日という数字が出ていたがそこらへんは決まってないんですかね。
	事務局長	規定のほうは耕作面積や作物によって耕作時間が変わってくる部分もありますので、そういった解釈になっていると思います。
	議長	60日要件というのは農業者として認定する場合が60日になってますが、これはまだ残るんだろうと思います。農業者年金へ加入しようとすると年間60日以上やれば農業者として認めますよと。ですから常時従事というのと農業者というのは違うのではないのでしょうか。
	■番	では農業者でなくても農地が持てるということですか。
	議長	持てるということです。ただし定款へ農業を行うという記載のない株式会社等はだめです。企業の農地取得というのは農業をやらないといけいとなると進まないようです。だからその点の歯止めはできておりますが色々な問題が起きる可能性があります。
	■番	17条2項の空き家バンクに付随した農地の取得というのはもう出なくなるのでしょうか。
	議長	下限面積がなくなるのでなくなってもいいんですが、とくにこれは農業をする目的で空き家バンクを購入するものではないので、ここに書いてある要件については十分に確認する必要があるので、申請は出してもらったほうがいいかなと思います。だめだとは言えないですがここに書いてある要件に適應してなかったらそれは認められないですよということになるかと思います。

	議 長	以上で本日ご提案します議案については終了しました。
		午後2時30分
		以上、議事の経過を記載し、その内容は相違ないことを証するため署名します。 令和5年2月28日
		会長 ■番 ■委員 ■番 ■委員