

令和元年度 第6回

江 田 島 市 農 業 委 員 会 議 事 録

江 田 島 市 農 業 委 員 会

令和元年度第6回江田島市農業委員会議事録

日 時	令和元年9月26日 14時00分	場 所	わくわくセンター (農村環境改善センター)
出席委員	1 下河内 昭博 2 中福 留美 3 前田 榮子 6 村上 浩司 7 田中 正彦 8 清水 正子 9 大段 幸雄		
欠席委員	5 山田 隆見		
出席者 総 数	出席委員 7名 欠席委員 1名		
そ の 他 出 席 者	書 記 寺西 修 書 記 奥原 芽衣 書 記 久保 彰裕		
議 事 録 署名委員	3 前田 榮子 6 村上 浩司		
提出議題	議事 議案第27号 農地法第3条の規定による許可申請について 議案第28号 農地法第4条の規定による許可申請について 議案第29号 農地法第5条の規定による許可申請について 議案第30号 非農地証明の申請について 議案第31号 農用地利用集積計画の決定について 議案第32号 江田島市空き家に附属する農地の別段面積設定要領(案)の制定について 協議事項 ・農地利用状況調査について ・第2回農地等相談会の結果について		

令和元年度第6回江田島市農業委員会総会次第

1 開 会

寺西書記 定刻になりましたので、只今から令和元年度第6回江田島市農業委員会総会を開会いたします。本日の総会出席者数は8名中欠席者数1名で、農業委員会等に関する法律第27条第3項の規定による出席委員が過半数を超えていますので、本総会は成立することをご報告いたします。

また、議事録作成のため、本会議を録音しますことをお知らせします。それでは、最初に会長がご挨拶申し上げます。

2 議事録署名者の指名について

議長 暑い中、農地調査に行ってくださいました皆様、ご苦労様でした。皆様、全員調査が終わられましたでしょうか。私は今内容をまとめているところです。だいぶ涼しくなってきたので、過ごしやすくなりましたが、体に気をつけて、また猪に気を付けて過ごしたいと思います。以上です。

それでは、日程第2の議事録署名者の指名でございますが、本日の議事録署名者につきましては3番の前田委員と6番の村上委員を指名させていただきます。なお書記に、寺西書記、奥原書記、久保書記を指名いたします。

3 諸 報 告

議長 それでは、日程第3の諸報告ですが、事務局の方から何かありますか。

寺西書記 はい、特にありません。

議長 それでは、日程第4の議案第27号農地法第3条の規定による許可申請について事務局から説明をお願いします。

寺西書記 番号1。譲渡人、●●●●。住所、能美町_____。譲受人、▲▲▲▲。住所、能美町_____。所在地、能美町中町_____。地番、〇〇番〇。地目、台帳及び現況ともに畑。面積、452㎡。

申請理由は譲渡で、譲受人は「譲渡人の希望により、譲り受ける」ということでした。

以上のことから、これらの申請は適当であると思います。ご審議をお願いします。

議長 この1番の案件について、関係農業委員さんの意見を伺いたしたいと思います。

田中委員 能美町の田中です。事務局の言われた通り、間違いございません。よろしくお願ひいたします。

議長 他に、ご意見、ご質問はありませんか。

委員 意見、質問無しの声あり。

議長 無いということですので、1番の案件について許可することに異議ありませんか。

委員 異議無しの声あり。

議長 全員許可することに異議が無いという事でございますので、許可とします。次をお願いします。

寺西書記 番号2、譲渡人、●●●●。住所、広島市_____。譲受人、▲▲▲▲。住所、沖美町_____。所在地、沖美町高祖_____。地番、〇〇番〇。地目、台帳及び現況ともに畑。面積、231㎡。
申請理由は譲渡で、譲受人は「自家消費野菜等を栽培するため、譲り受ける」ということでした。
以上のことから、これらの申請は適正であると思います。併せてご審議をお願いします。

議長 この2番の案件について、関係農業委員さんの意見を伺いたいと思います。

前田委員 高祖の前田です。先日、現地に行って確認いたしました。ただいま事務局が言われた通りですので、よろしく願いいたします。

議長 他に、ご意見、ご質問はありませんか。

委員 意見、質問無しの声あり。

議長 無いということですので、この2番の案件につきまして許可することに異議ありませんか。

委員 異議無しの声あり。

議長 全員許可することに異議が無いという事ですので、許可とします。次をお願いします。

寺西書記 続きまして、番号3。譲渡人、●●●●。住所、東広島市_____。譲受人、▲▲▲▲。住所、沖美町_____。所在地、沖美町是長_____。地番、〇〇番〇。地目、台帳及び現況ともに畑。面積、867㎡。所在地、沖美町是長_____。地番、〇〇番。地目、台帳及び現況ともに畑。面積、375㎡。
申請理由は譲渡で、譲受人は「規模拡大を考えており、居住地から近いこと

から譲り受ける」ということでした。

以上のことから、これらの申請は適正であると思います。併せてご審議をお願いします。

議長 この3番の案件について、関係農業委員さんの意見を伺いたいと思います。

下河内委員 沖の下河内です。内容については、事務局が言われた通り間違いありませんので、よろしくをお願いします。

議長 他に、ご意見、ご質問はありませんか。

委員 意見、質問無しの声あり。

議長 無いということですので、この3番の案件につきまして許可することに異議ありませんか。

委員 異議無しの声あり。

議長 全員許可することに異議が無いという事ですので、許可とします。次をお願いします。

寺西書記 続きまして、番号4。譲渡人、●●●●。住所、広島市_____。譲受人、▲▲▲▲。住所、沖美町_____。所在地、沖美町是長_____。地番、〇〇番〇。地目、台帳及び現況ともに畑。面積、176㎡。地番、〇〇番〇。地目、台帳及び現況ともに畑。面積、31㎡。地番、〇〇番〇。地目、台帳及び現況ともに畑。面積、443㎡。地番、〇〇番。地目、台帳及び現況ともに畑。面積、157㎡。

申請理由は譲渡で、譲受人は「自宅に隣接しており利便性が高いので、かんきつ類を栽培するため譲り受ける」ということでした。

以上のことから、これらの申請は適正であると思います。併せてご審議をお願いします。

議長 この4番の案件について、関係農業委員さんの意見を伺いたいと思います。

下河内委員 沖の下河内です。内容については、事務局が言われた通り間違いありませんので、よろしくをお願いします。

議長 他に、ご意見、ご質問はありませんか。

委員 意見、質問無しの声あり。

議長 無いということですので、この4番の案件につきまして許可することに異議

ありませんか。

委員 異議無しの声あり。

議長 全員許可することに異議が無いという事ですので、許可とします。
以上で3条の審議を終わりました、議案第28号の農地法4条の許可申請について、事務局から説明してもらいます。

寺西書記 追認の案件です。番号1、申請人、●●●●。住所、能美町_____。所在地、能美町中町_____。地番、〇〇番〇。地目、台帳、畑。現況、駐車場。面積、52 m²。
申請理由は、「家を建てる際に駐車場がなかったため、畑として使っていたところを駐車場にしたが転用手続きを怠っていたことに気付いたため、適正な地目に変更するため、顛末書を添付の上、申請する」ということでした。
ご審議をお願いします。

議長 この1番の案件について、関係農業委員さんの意見を伺いたいと思います。

田中委員 能美の田中です。今、事務局の言われた通り、間違いございません。よろしくをお願いします。

議長 他に、ご意見、ご質問はありませんか。

委員 意見、質問無しの声あり。

議長 無いということですので、この1番の案件について許可することに異議ありませんか。

委員 異議無しの声あり。

議長 全員許可することに異議が無いという事ですので、許可とします。次、お願いします。

寺西書記 同じく追認の案件です。番号2。申請人、持分2分の1、●●●●。住所、東広島市_____。持分2分の1、▲▲▲▲。住所、東広島市_____。所在地、能美町中町字黒張。地番、〇〇番〇。地目、台帳、畑。現況、駐車場。面積、928 m²。
申請理由は、「駐車場として利用開始する際に農地の転用許可申請をしておくべきだったが、業者にすべて任せていたことから手続きを行っていなかったことを最近になって気付いたため、適正な地目に変更するため、顛末書を添付の上、申請する」ということでした。

ご審議をお願いします。

議長 この2番の案件について、関係農業委員さんの意見を伺いたいと思います。

田中委員 能美の田中です。今、事務局の言われた通り、間違いございません。よろしくをお願いします。

議長 他に、ご意見、ご質問はありませんか。

委員 意見、質問無しの声あり。

議長 無いということでしたら、この2番の案件について許可することに異議ありませんか。

委員 異議無しの声あり。

議長 全員許可することに異議が無いという事ですので、許可とします。
以上で4条の審議を終わりました。議案第29号の農地法5条の許可申請について、事務局から説明してもらいます。

寺西書記 番号1。譲渡人、●●●●。住所、広島市_____。譲受人、▲▲▲▲。住所、能美町_____。所在地、能美町中町_____。地番、〇〇番〇。地目、台帳田、現況、畑。面積、178㎡。地番、〇〇番〇。地目、台帳及び現況ともに畑。面積、9.43㎡。地番、〇〇番〇。地目、台帳及び現況ともに畑。面積、6.09㎡。
申請理由は譲渡で、譲受人は「自己居住用住宅を建設するために譲り受ける」ということでした。木造二階建て延べ床面積59.62㎡の住宅を建築予定です。
ご審議をお願いします。

議長 この1番の案件について、関係農業委員さんの意見を伺いたいと思います。

田中委員 能美の田中です。今、事務局の言われた通り、間違いございません。よろしくをお願いします。

議長 他に、ご意見、ご質問はありませんか。

委員 意見、質問無しの声あり。

寺西書記 無いということですので、この1番の案件について許可することに異議ありませんか。

委員 異議無しの声あり。

議長 全員許可することに異議が無いという事ですので、許可とします。次をお願いします。

寺西書記 番号2。譲渡人、●●●●。住所、沖美町_____。譲受人、▲▲▲▲。住所、広島市_____。所在地、沖美町是長_____。地番、〇〇番〇。地目、台帳、田。現況、畑。面積、252㎡。地番、〇〇番〇。地目、台帳、田。現況、畑。面積、10㎡。地番、〇〇番〇。地目、台帳、田。現況、畑。面積、31㎡。地番、〇〇番〇。地目、台帳、田。現況、畑。面積、0.33㎡。地番、〇〇番〇。地目、台帳及び現況ともに畑。面積、3.59㎡。

申請理由は譲渡で、譲受人は「自己居住用住宅を建設するため、譲り受ける」ということでした。木造二階建 延床面積 110.21㎡の住宅を建築予定です。ご審議をお願いします。

議長 この2番の案件について、関係農業委員さんの意見を伺いたいと思います。

下河内委員 沖美の下河内です。事務局から説明があった通り、間違いありません。よろしくをお願いします。

議長 他に、ご意見、ご質問はありませんか。

委員 意見、質問無しの声あり。

議長 無いということですので、この2番の案件について許可することに異議ありませんか。

委員 異議無しの声あり。

議長 全員許可することに異議が無いという事ですので、許可とします。次、お願いします。

寺西書記 続きまして、番号3。譲渡人、●●●●。住所、沖美町_____。譲受人、▲▲▲▲。住所、広島市_____。所在地、沖美町是長_____。地番、〇〇番〇。地目、台帳、田。現況、雑種地。面積、200㎡。地番、〇〇番〇。地目、台帳、田。現況、雑種地。面積、18㎡。

申請理由は譲渡で、譲受人は「自己居住用住宅を建設するために譲り受ける」ということでした。木造平屋建て延べ床面積96.61㎡の住宅を建築予定です。ご審議をお願いします。

議長 この3番の案件について、関係農業委員さんの意見を伺いたいと思います。

前田委員 先日、現地へ行って参りました。ただいまの事務局の説明の通りですので、

よろしく申し上げます。

議長 他に、ご意見、ご質問はありませんか。

委員 意見、質問無しの声あり。

議長 無いということですので、この3番の案件について許可することに異議ありませんか。

委員 異議無しの声あり。

議長 全員許可することに異議が無いという事ですので、許可とします。次をお願いします。

寺西書記 続きまして、番号4。譲渡人、●●●●。住所、広島市_____。譲受人、▲▲▲▲。住所、江田島町_____。所在地、江田島町津久茂_____。地番、〇〇番。地目、台帳及び現況ともに畑。面積、230㎡。

申請理由は譲渡で、譲受人は「自己利用の資材置き場として利用するため、譲り受ける」ということでした。

ご審議をお願いします。

議長 この4番の案件について、関係農業委員さんの意見を伺いたいと思います。事務局からお願いします。

奥原書記 山田さんがお休みということですので、事務局の方から説明させていただきます。現地確認のほうは、9月18日に山田農業委員、島本推進委員、中田推進委員、奥原で行かせていただきました。畑の形状としましては三角形のような形になっておりまして、現場には草や木が生えている状況でありましたが、作業をされる際には、草をきれいに刈って、資材置き場として使えるように整備するとのことでしたので、許可することに差し支えないかと思っております。

議長 他に、ご意見、ご質問はありませんか。

委員 意見、質問無しの声あり。

議長 無いということですので、この4番の案件について許可することに異議ありませんか。

委員 異議無しの声あり。

議長 全員許可することに異議が無いという事ですので、許可とします。次をお願いします。

寺西書記 続きますして、番号5。譲渡人、●●●●。住所、広島市_____。譲受人、▲▲▲▲。住所、大柿町_____。所在地、能美町中町_____。地番、〇〇番〇。地目、台帳、田、現況、畑。面積、1,147 m²。地番、〇〇番〇。地目、台帳及び現況ともに畑。面積、5.88 m²。

申請理由は譲渡で、譲受人は「工事用の資材置き場を建設するため、譲り受ける」ということでした。

ご審議をお願いします。

議長 この5番の案件について、関係農業委員さんの意見を伺いたいと思います。

田中委員 能美の田中です。今、事務局が言われた通り、間違いございません。よろしくをお願いします。

議長 他に、ご意見、ご質問はありませんか。

委員 意見、質問無しの声あり。

議長 無いようでしたら、この5番の案件について許可することに異議ありませんか。

委員 異議無しの声あり。

議長 全員許可することに異議が無いという事ですので、許可とします。
以上で5条の審議を終わりますして、議案第30号の非農地証明の決定について、事務局から説明してもらいます。

寺西書記 番号1。申請人住所、江田島町_____。氏名、●●●●。所在地、江田島町小用_____。地番、〇〇番〇。地目、台帳、畑。現況、山林。面積、489 m²。

申請理由は、「昭和55年頃からみかんの栽培をしていたが、平成25年頃から体調不良により耕作をしなくなり、平成28年頃から獣害で耕作しなくなり、現在は山林になっている」ということでした。地目変更のため申請するものです。8月28日に、大段会長、山田委員、島本推進委員、奥原書記、寺西で現地確認を行いました。

ご審議をお願いします。

議長 この1番の案件について、関係農業委員さんの意見を伺いたいと思います。事務局からお願いします。

寺西書記 こちらも先ほど説明させていただきましたように、大段会長、山田農業委員、島本推進委員で現地の方を確認させていただきました。工場の近くで、山林と

なっておりますので、このまま農地として使用することが難しいという状況でありました。非農地として判断することは問題ないと思われます。以上です。

議長 他に、ご意見、ご質問はありませんか。

委員 意見、質問無しの声あり。

議長 無いということですので、この案件について許可することに異議ありませんか。

委員 異議無しの声あり。

議長 全員許可することに異議が無いという事ですので、許可とします。次、お願いいたします。

寺西書記 番号2。申請人、住所、大柿町_____。氏名、●●●●。所在地、能美町鹿川_____。地番、〇〇番〇。地目、台帳、畑。現況、山林。面積、178㎡。地番、〇〇番〇。地目、台帳、畑。現況、山林。面積、185㎡。地番、〇〇番〇。地目、台帳、畑。現況、山林。面積、131㎡。地番、〇〇番〇。地目、台帳、畑。現況、山林。面積、1,111㎡。地番、〇〇番〇。地目、台帳、畑。現況、山林。面積、991㎡。地番、〇〇番〇。地目、台帳、畑。現況、山林。面積、819㎡。地番、〇〇番〇。地目、台帳、畑。現況、山林。面積、1,333㎡。地番、〇〇番〇。地目、台帳、畑。現況、山林。面積、1,008㎡。地番、〇〇番〇。地目、台帳、畑、現況、山林。面積、853㎡。

申請理由は、「平成元年頃までは当該地に居住していた父が果樹栽培をしていたが、次第に耕作をしなくなり、周囲の山林から雑木等が生え耕作困難となり現在に至り、雑木林になっている」ということでした。地目変更のため申請するものです。8月29日に、大段会長、田中委員、大越推進委員、奥原書記、寺西で現地確認を行いました。

ご審議をお願いします。

議長 この案件について、関係農業委員さんの意見を伺いたいと思います。

田中委員 能美の田中です。今、言われた通り、間違いございません。よろしく申し上げます。

議長 他に、ご意見、ご質問はありませんか。

委員 意見、質問無しの声あり。

議長 無いということですので、この案件について許可することに異議ありませんか。

委員	異議無しの声あり。
議長	全員許可することに異議が無いという事ですので、許可とします。次、お願いいたします。
寺西書記	<p>番号3。申請人、住所、埼玉県白岡市_____。氏名、●●●●。所在地、能美町鹿川_____。地番、〇〇番〇。地目、台帳、畑。現況、山林。面積、1,588㎡。地番、〇〇番〇。地目、台帳、畑。現況、山林。面積、414㎡。地番、〇〇番〇。地目、台帳、畑。現況、山林。面積、289㎡。地番、〇〇番。地目、台帳、畑。現況、山林。面積、309㎡。地番、〇〇番〇。地目、台帳、畑。現況、山林。面積、693㎡。地番、〇〇番〇。地目、台帳、畑。現況、山林。面積、867㎡。地番、〇〇番。地目、台帳、畑。現況、山林。面積、740㎡。</p> <p>申請理由は、「平成元年頃までは現地に居住していた祖父が耕作していたが、次第に耕作をしなくなり、周囲の山林から雑木等が生え耕作困難となり現在に至り、雑木林になっている」ということでした。地目変更のため申請するものです。8月29日に、大段会長、田中委員、大越推進委員、奥原書記、寺西で現地確認を行いました。ご審議をお願いします。</p>
議長	この3番の案件について、関係農業委員さんの意見を伺いたいと思います。
田中委員	能美の田中です。今、事務局が言われた通り、間違いございません。よろしく申し上げます。
議長	他に、ご意見、ご質問はありませんか。
委員	意見、質問無しの声あり。
議長	無いということですので、この3番の案件について許可することに異議ありませんか。
委員	異議無しの声あり。
議長	全員許可することに異議が無いという事ですので、許可とします。次、お願いいたします。
寺西書記	<p>番号4。申請人、住所、広島市_____。氏名、●●●●。所在地、大柿町大原_____。地番、〇〇番〇。地目、台帳、畑。現況、山林。面積、954㎡。</p> <p>申請理由は、「昭和61年頃までは畑として耕作していたが、その後は次第に耕作をしなくなり、周囲の山林と同様の状況になり現在に至り、雑木林になっている」ということでした。地目変更のため申請するものです。9月5日に、大段会長、中福委員、小松推進委員、奥原書記、寺西で現地確認を行いました。ご審議をお願いします。</p>

議長 この4番の案件について、関係農業委員さんの意見を伺いたいと思います。

中福委員 大柿の中福です。9月5日に5人で現地確認に参りましたが、全て今の説明に相違ありません。よろしくお願ひします。

議長 他に、ご意見、ご質問はありませんか。

委員 意見、質問無しの声あり。

議長 無いということですので、この4番の案件について許可することに異議ありませんか。

委員 異議無しの声あり。

議長 全員許可することに異議が無いという事ですので、許可とします。
以上で非農地証明申請の審議を終わりました、議案第31号の農用地利用集積計画の決定について、事務局から説明してもらいます。

寺西書記 お手許にお配りしている集積計画の現地写真も併せてご覧ください。
番号1から6までが関連する案件ですので併せて説明します。
番号1、利用権を設定する農用地、所在地、沖美町岡大王_____。現況地目、田。面積、330㎡。利用権を設定する者。住所、氏名。沖美町_____、●●●●。権利の種類、所有権。権利の設定を受ける者、住所、氏名、広島市中区大手町四丁目2番16号、一般財団法人広島県農林整備 農業振興財団 理事長 上仲 孝昌。設定する利用権、利用権の種類、賃貸借権。利用権の内容、水田。始期、令和元年10月1日。終期、令和11年12月31日。借賃、年、10aあたり5,000円。借賃の支払い方法、毎年12月末までに口座振込。期間は10年3か月です。新規の案件です。
番号2、利用権を設定する農用地、所在地、沖美町岡大王_____。現況地目、田。面積、554㎡。利用権を設定する者。住所、氏名。沖美町_____、●●●●。権利の種類、所有権。権利の設定を受ける者、住所、氏名、広島市中区大手町四丁目2番16号、一般財団法人広島県農林整備 農業振興財団 理事長 上仲 孝昌。設定する利用権、利用権の種類、賃貸借権。利用権の内容、水田。始期、令和元年10月1日。終期、令和11年12月31日。借賃、年、10aあたり5,000円。借賃の支払い方法、毎年12月末までに口座振込。期間は10年3か月です。新規の案件です。
番号3、利用権を設定する農用地、所在地、沖美町岡大王_____。現況地目、田。面積、81㎡。利用権を設定する者。住所、氏名。沖美町_____、●●●●。権利の種類、所有権。権利の設定を受ける者、住所、氏名、広島市中区大手町四丁目2番16号、一般財団法人広島県農林整備 農業振興財団 理事長 上仲 孝昌。設定する利用権、利用権の種類、賃貸借権。利用権の内容、水田。始期、令和元年10月1日。終期、令和11年12月31日。借賃、年、10aあたり5,000円。借賃の支払い方法、毎年12月末までに口座振込。期間は10

年3か月です。新規の案件です。

番号4、利用権を設定する農用地、所在地、沖美町岡大王_____。現況地目、田。面積、1,671㎡。利用権を設定する者。住所、氏名。沖美町____、●●●●。権利の種類、所有権。権利の設定を受ける者、住所、氏名、広島市中区大手町四丁目2番16号、一般財団法人広島県農林整備 農業振興財団 理事長 上仲 孝昌。設定する利用権、利用権の種類、賃貸借権。利用権の内容、水田。始期、令和元年10月1日。終期、令和11年12月31日。借賃、年、10aあたり5,000円。借賃の支払い方法、毎年12月末までに口座振込。期間は10年3か月です。新規の案件です。

番号5、利用権を設定する農用地、所在地、沖美町岡大王_____。現況地目、畑。面積、1,583㎡。利用権を設定する者。住所、氏名。沖美町____、●●●●。権利の種類、所有権。権利の設定を受ける者、住所、氏名、広島市中区大手町四丁目2番16号、一般財団法人広島県農林整備 農業振興財団 理事長 上仲 孝昌。設定する利用権、利用権の種類、賃貸借権。利用権の内容、畑。始期、令和元年10月1日。終期、令和11年12月31日。借賃、年、10aあたり5,000円。借賃の支払い方法、毎年12月末までに口座振込。期間は10年3か月です。新規の案件です。

番号6、利用権を設定する農用地、所在地、沖美町岡大王_____の一部。現況地目、畑。面積、952㎡の裡817㎡。利用権を設定する者。住所、氏名。沖美町____、●●●●。権利の種類、所有権。権利の設定を受ける者、住所、氏名、広島市中区大手町四丁目2番16号、一般財団法人広島県農林整備 農業振興財団 理事長 上仲 孝昌。設定する利用権、利用権の種類、賃貸借権。利用権の内容、畑。始期、令和元年10月1日。終期、令和11年12月31日。借賃、年、10aあたり5,000円。借賃の支払い方法、毎年12月末までに口座振込。期間は10年3か月です。新規の案件です。

以上で説明を終わります。

議長 この案件について、皆さんの意見を伺いたいと思います。なにか、ございますか。

田中委員 今回畑を借りる人は、何を作られる予定ですか。

久保書記 農地中間管理機構を仲介して、会社が作物を作る予定となっております。今月は議案としてあげてはいないんですが、来月は配分計画の原案に申請地として、審議に諮らせていただきたいと思います。と思っております。

田中委員 はい、わかりました。

議長 他に、ご意見、ご質問はありませんか。

委員 意見、質問無しの声あり。

議長 無いようでしたら、この計画について、決定することに異議ありませんか。

委員 異議無しの声あり。

議長 全員異議が無いと言う事ですので、決定とします。以上で農用地利用集積計画の決定についてを終わります。

以上で農用地利用集積計画の決定についてを終わりにして、議案第 32 号江田島市空き家に附属する農地の別段面積設定要領（案）の制定についてを、事務局から説明してもらいます。

寺西書記 以下につきましては、57 ページに原案を作成しております。経緯のほうを説明させていただきますと、空きが存在する宅地と農地が接している場合に限り必要な条件を満たしていれば、農地法第 3 条第 2 項第 5 号及び農地法施行規則第 17 条第 2 項の規定により、今年の 6 月に制定しました下限面積を下回る農地を宅地に接していて、宅地と一緒に契約するものに限っては、一緒に取引の対象とすることを容認するものです。

これまで宅地と農地と一緒に売買する際において、下限面積を超えていなければ、他の農地を合わせて購入または借用して所有権移転をしている状況でしたが、昨今では借用する農地も少なくなつて、下限面積を超えて、宅地と一緒に売買をすることが困難な状況となっております。

また、空き家を売り渡したい方に関しましては、空き家と一緒に付帯する農地も併せて売却したいという意向もありながらも、農地を売却する必要条件を満たしていないことから、農地も宅地も売買できないということが現状にあります。このままでは、空き家に附属する農地は荒廃する一方であることに加え、空き家の対策も市内在住者の人が入居するか、または市外からの転入者を受け入れるという事業のほうが停滞してしまうことになってしまう状況となっております。

このような状況を解消するために手始めとして、空き家と一緒に農地を売却したいという意向がある農地に関しまして、農地法の取り決めの枠の範囲内で取引を可能にしようとするものです。

議案としてお配りした制定案においては宅地と農地の筆界が隣接した農地に限定しております。この原案を作成する際に空き家対策の担当課である企画振興課と、農地の流動化対策の担当課である農林水産課に協議したところ、宅地と小規模農地の隣接地についての原案通りにすることの賛同は得られましたが、空き家の所有者によっては隣接した農地のほかにも農地を所有している方もおり、その農地も併せて所有権移転することができれば、所有者が新しくなることにより耕作が再開される可能性も向上し、離れた場所も耕作してもらえるのではないかという可能性もあるので、現状ではこの原案通りで構わないと思うが、将来的には、持ち主不明の農地についても検討してみてもいいかという意見がありました。

今日、ここで審議をお願いしたいのが、別段面積の設定要領として、事務局の方で提案させていただいております、宅地の横にある農地が、境界が設置し

てるものにつきましては、この原案通り、別段面積として認定していいかということをご審議いただきたいのと、今後の検討課題としましては、その畑とは別に、離れた場所に農地があるような案件につきましては、今後の検討課題としてご承知いただけたらということを考えております。

議長

離れたところも容認するという話になれば、全体的なハードルが下がるという話になりますので、全体的には下限面積が下がるような話になりますね。1反以上なくても買えるということになりますからね。一般的には、離れたところも容認したらいいじゃないかという話が、下限面積によって少し話が違ってくるといことになりますね。このたびは、農地に隣接している農地ならしやうがないと言えるけれど、事務局が言われるような離れた場所についても認容するのは、下限面積はどのように解釈すればいいのか、ということが疑問です。

村上委員

そうですね。おかしいことになりますね。

議長

そういう話になった時は、外部の人からもおかしいんじゃないか、と言われると思いますよ。

寺西書記

会長が言われた通り、事務局も、隣接した場所については問題ないんですけど、離れた場所については、下限面積の制限にブレーキが利かなくなるのではないかという点を心配しています。

村上委員

そういう風に農地と空き家をもっている人がいて、そのような事情を抱えている人もいるということですよ。

寺西書記

はい。確かに、何人かはいらっしゃいます。その気持ちもわかるということです。難しいところなんですけれども。

村上委員

でも、それを容認していったら、きりがなくなって、見境がつかなくなるかもしれませんね。

議長

農地に対する面積の要件を甘くすると、結局は下限面積がいらぬ、ということになってしまいますからね。所有者の意向によりすぎてしまう形になりますね。

中福委員

でも、それは家を購入する場合に限りで、家と一緒に譲り受ける場合に限りということなら、通常の場合は問題ないのではないのでしょうか。

田中委員

そうですね。通常の場合は、下限面積の特例はないんですね。

寺西書記

そうです。普通の家売買に隣接している場合になります。

中福委員

離れた場合の農地についても、今後の課題という話なんですよ。

寺西書記

今の検討課題としては、宅地に隣接している農地ならよいという話なんですけど、この農地とは別に山の方にあるような畑を一緒に手続きすることを認めることが難しいという話になります。市役所が提案する理由としては、事務局は、原案通り隣接地のみでいいのではないかと思うのですが、空き家対策の部署と農林水産課は、例えば住民が亡くなって農地を相続した場合、農地を耕作する可能性が低い場合が多いので、農地を耕作してもらえたら、同時に他の農地も受け取っていただいたほうが流動化が進むのではないかということだったんです。まず手続きをしてもらわないと、隣接地の農地が荒れてしまうこと、空き家の流動化が進まないことを考えると、原案通りの隣接地のみでいいのではないかというのが、事務局と会長の考えなんですけれども。下限面積を特別に決めるということであれば、やはり、隣接地のみが権利があるのではないかと思います。この制度が悪く利用されることが横行しても困るので、どうしようかと考えているのですか。

中福委員

だいたい、空き家を売る人は、持っている農地も一緒に渡したいという意向を皆持っているということは確かなんです。そういう事情があることは私も知っています。土地の金額的には変わりませんが、持っている人は困っていますよね。

議長

農地をあげたい人は多いですけど、欲しい人が少ないから難しいですよ。そこは感情論のようなところもありますけど、今回の離れたところも許可したら、やはり農地法で、下限面積の意義がなくなってしまうというところが問題ですよ。

中福委員

難しいですよ。

寺西書記

下限面積では、農地法でいうと農業者の生計をたてるための必要な面積として設定しておりますので、江田島市の状況では、10a 以下ですと難しいところがあります。その状況から考えると、例えば遠くの土地もあわせて10a に満たなかった時に、その人が農業をしてくれないという可能性があるのもあげられます。しかし、隣地ならほぼ間違いなく農地を耕作するだろうと考えております。

ですので、まず、今回の制度の取り掛かりとしては隣接の農地でいかせていただいて、今後の需要が高まってくることはあるかもしれません。例えば土地の持ち主が変わって、不在地主が増える等、問題が増えてくるのであれば、考えなければいけません。農地利用状況調査の際に調べたら、作っていない農地があつて荒廃農地の判定になることも多いので、それに対しても別の農地の扱いはしていなければならないとは考えております。今の状況で事務局提案でさせていただくのは、隣接地だけです。今回は隣接地だけで宅地と一緒に売買する件に関してどうか、ということをご審議いただくのと、将来的な懸案事項としてどうか、という話で、今はなし、ということでしたら、市の担

当課にはそのように説明させていただきます。ただ、いずれ将来的な需要として増えてくることはご承知おきいただきたいと思います。ただ、筆界に隣接していたら、耕作しますよね。

村上委員 まあ、管理はしますよね。

寺西書記 隣地以外も認めることでそこが耕作されず、利用状況調査において、そこが遊休農地化するのもよろしくない話なので、隣は管理してもらって、ゆくゆくは何かを作ってもら、という形にさせていただけたらと思っております。下限面積以下の農地を持たせてしまうということにはなるんですけども、次、農地を持とうと思ったら、また別の考え方をしなければならない話なんですけれども、今は、空き家を売買しなければならない、ということと、その隣の農地が荒れる、ということを防ぐためということになります。

村上委員 新しく住む人がもし農業をしようと思ったら、元々の下限面積で改めて契約してもらえばいいという話ですよ。

寺西書記 そうですね。元々の所有者の方に相談にいかなければいけないという話ですね。

議長 それは、空き家に隣接する農地だから条件をつけて売買する、という話で合って、農業をするから同じように条件をつけて下限面積を下げる、という話とはまた別の話ですよ。

寺西書記 そうですね。

議長 農業の推進という話ではなくて、空き家の流動化と併せてという話であって、話の概念が異なってますよね。それに、今回の議案のように山林として非農地化するという話もありますし、どうしても難しいようなら宅地や駐車場にして別地目に切り替えるという方法もありだと思います。私も過去に農地に家を建てましたが、面積が大きいので分筆して必要な分だけで転用してくれと言われたこともあります。その時は、結局2件分建てたんですけどね。

とにかく、他の農地を売り払いたいという気持ちもわかりますけど、結局離れたところも条件を付けて下限面積を下げる考え方は難しいと思います。その制度を考えて悪用する人もいると思いますので。前は空き家バンクに登録している農地だけにしようという話もありましたが、それは条件を広げるためにやめようという話になりましたが。

寺西書記 とりあえず、市の状況として、農地と隣接している畑が7件あって、そのうち5件において検討してほしいような状況になっているようなんですけれども、この案を出すまでの状況でしたら、ほぼ必ず他の農地を探してくれ、という状況にありましたので、今回の運びとなりました。

議長 それなら、農地を転用して地目を変えたらいいんじゃないんですか。

寺西書記 そうなんです、そしたら土地を売る手続きの前にそういったことをするのが難しい、という事情もあるみたいなので。それなら、一緒に売った方がいいのではないか、ということからそういう話になっております。

議長 そしたら、やはり隣地のみでという話になりますかね。

田中委員 この制度はいつから使えるようになるんですか。

寺西書記 一応、本日許可をいただきましたら、10月から開始したいと考えております。10月から受付させてもらって、早ければ11月から審議にかけさせていただきます。

では、今の状況でしたら、隣地に限るということによろしいでしょうか。

委員 異議無しの声あり。

寺西書記 ありがとうございます。それでは、隣地のみということで原案通りで進めさせていただきます。

5 協 議 事 項

寺西書記

- ・農地利用状況調査について
- ・第2回農地等相談会の結果について

6 そ の 他

議長 他に何かございますか。無いようでしたら、本日の総会はこれで終了します。