

令和5年11月期和泊町農業委員会定例総会議事録

1. 開催場所 和泊町役場 結ホール 令和5年11月22日(水)
午前9時～
2. 出席委員(15人)
野村会長、加納委員、大福委員、大里委員、松田委員、三島委員、今井委員、東委員、山田(定)委員、榮委員、山田(兼)委員、皆吉委員、村山委員、川畑委員、川間委員
3. 議事日程
 - (1) 議事録署名委員の指名
 - (2) 議事
 - 議案第41号 農地法第3条の規定による許可申請について
 - 議案第42号 農用地利用集積計画(基盤法)の作成について
 - 議案第43号 農地のあっせん申出の受理及びあっせん委員の選任について
 - 議案第44号 非農地証明書の発行について
 - 議案第45号 農地法第32条第1項の規定に基づく利用意向調査について
4. 報告
合意解約に関する報告について
5. その他
次期総会について
日時：令和5年12月22日(金)午前9時～
場所：和泊町役場(結いホール)
議案提出締切日：10月15日(金)午後5時まで
現地確認調査日：10月18日(月)午後1時30分時から
議案発送日：10月19日(火)
6. 農業委員会事務局職員
事務局長 西村 雄次 事務局係長 名越 美希
事務局主査 先山 照子 任用職員 勝男 麗
作成者：勝男 麗

○西村局長

それではただいまより令和5年11月期和泊町農業委員会定例総会を開会します。本日の出席委員が14名で定足数に達しておりますので、本日の総会は成立します。それでは初めに会長から挨拶をお願いします。

○野村会長

おはようございます。

先月からの会議等の出席の報告をします。10月の24日に4Hクラブの青年農業者会議に参加しました。珍しく今回はその青年のメンバーが、周りの関係者の倍くらい居てびっくりしましたが、今回、与論も参加してました。知名の方が去年と同じマルチの菊、和泊が同じくアセロラ、与論がハチミツを作るっていう活動しているみたいです。なかなかそれがうまくいっているような感じでした。

それから11月の6日に西村さんと川畑さんとの3人で公有財産の会議に出ました。それは多分、アリーナ建設に向けての準備だと思います。

それとこのあいだの土曜日にきびの役員会がありまして、来期の、今期じゃなくて来期の製糖のときから、無脱がなくなると、その会場にうちのメンバーが何人か来ていましたけど、そういう話がもう決まっているみたいです。

これが、その小さい畑が多分対象になってくる。そうなった場合に我々にどういう影響が出てくるのかは、一応頭に入れておいてください。

大体会議で言っていたのはそれぐらいです。終わります。

○西村局長

はい。ありがとうございます。

それでは和泊町農業委員会総会会議規則第5条により、議長は会長が務めることとなっておりますので、会長よろしくお願いします。

○野村会長

はい。それでは進めていきます。

議事録署名委員を指名します。榮委員と山田（兼）委員と私でいきたいと思いません。よろしいですか。

（異議なしの声）

それでは議案にいきます。

議案第41号、農地法第3条の規定による許可申請について、農地法第3条の規定による許可申請書を受理したので、次の通り審議をお願いします。説明をお願いします。

○西村局長

農地法3条の申請3件出ております。

申請番号1番、所有権移転、無償の所有権移転です。

土地の所在が根折〇〇、普通畑、農振農用地1465㎡、他8筆で、合計9筆。総面積が1万9588㎡、譲渡人が根折お住まいの〇〇氏、譲受人が同じく根折お住まいの〇〇氏です。申請事由は贈与、これは、子供への贈与となっております。

続きまして申請番号2番。所有権移転、有償です。

土地の所在が大城〇〇普通畑、農振農用地、2908 m²、他3筆計4筆で総面積8565 m²、譲渡人が神戸市お住いの〇〇氏、譲受人が大城お住まいの〇〇氏です。申請事由は、その他資金で農業委員会の農業委員のあっせんによる売買となっております。金額は全面積で〇〇万円ということです。

申請番号3番、所有権移転、無償になります。

土地の所在が喜美留〇〇、普通畑、農振農用地353 m²、他2筆計3筆で総面積4754 m²、渡譲渡人が喜美留の〇〇氏、譲受人が同じく喜美留の〇〇氏です。これも息子への贈与ということになります。以上です。

○野村会長

〇〇委員退席をおねがいします。

それでは3番から行きたいと思いますので、今井さんなにかありますか。

○今井委員

昨日、一昨日ですか。3条の調査書に従って聞き取りを行いました、なんら問題はないです。審議お願いします。

○野村会長

全部贈与ですか。

○西村局長

いや、一部ですね。全部だと贈与税がかかりますね。

○野村会長

贈与税はいくらかかる？

○西村局長

約2割って言われています。

○野村会長

相続税より高いと。

○西村局長

課税評価額がというのがありまして、その合計が100万か100何十万か超えたらかかるという事です。司法書士の中屋さんも言いますが、畑だったら5反だったらかからないって目安は言っています。

○野村会長

松田さん、詳しくないですか。

○西村局長

皆さんが持っているハンドブックに書いてあると思います。

○野村会長

だいたい2割だそうです。それでは1番からいきます。山田さん、何かありますか。

○山田（定）委員

譲受人は譲渡人の息子で、畜産で頑張っている方で、まだまだ規模拡大をしたいということです。奥さんも頑張っています。沖永良部で1、2位を争う農家かなと。

○野村会長

何か質問ありますか。なければ2番山田さん。

○山田（兼）委員

質問があったら答えます。

○野村会長

それでは採決をしたいと思います。

申請番号1、2、3一緒にします。

許可をしてよろしいですか。挙手をお願いします。

（全員挙手）

それでは許可をします。それでは次にいきます。

議案第42号農用地利用集積、基盤法の作成について、旧農業経営基盤強化促進法第18条の農用地利用集積計画を作成したので、審議をお願いします。

それでは説明をお願いします。

○名越次長

では5ページ目をお願いします。

申請番号1番、玉城〇〇、畑、面積が749㎡1筆です。こちらは相對の賃貸借になりまして、貸主が玉城の〇〇氏、受人が和字の〇〇氏です。こちら新規契約になりまして、令和5年12月1日からの6年間になります。

申請番号2番、皆川〇〇、畑、他2筆合計3筆で、全面積で6900㎡です。賃貸借になりまして、貸人が古里の〇〇氏。借人が古里の〇〇氏になります。こちら更新の契約になりまして、令和5年12月1日からの10年間の契約になります。

申請番号3番、皆川〇〇、畑、面積が4719㎡です。賃貸借になりまして、貸人が古里の〇〇氏、借人が古里の〇〇氏になります。こちら更新の契約になりまして、令和5年12月1日からの10年間になります。

申請番号4番、国頭〇〇、畑、面積1263㎡、賃貸借になりまして、貸人が国頭の〇〇氏、借人が同じく国頭の〇〇氏です。こちらは新規の契約になります。令和5年12月1日からの2年間の契約です。

申請番号5番、皆川〇〇、畑、762㎡、他3筆合計4筆で全面積5868㎡になります。こちらは賃貸借になりまして、貸人が東京都の〇〇氏、借人が古里の〇〇氏です。こちらは更新の契約になりまして、令和5年12月1日からの10年間になります。

申請番号6番、後蘭〇〇、畑1680㎡、賃貸借になります。貸人が宮崎県の〇〇氏、借人が畦布の〇〇氏です。こちらは更新の契約になりまして、令和5年12月1日からの6年間になります。続いて8ページです。

申請番号7番、大城〇〇、畑、2977㎡、他3筆合計4筆で全面積1万1551㎡になります。こちらは使用貸借になりまして、貸人は大城の〇〇氏で借人が国頭の〇〇氏です。こちらは更新の契約になりまして、令和5年12月1日からの3年間の契約になります。

申請番号8番、瀬名〇〇、畑4265㎡、賃貸借になります。貸人は玉城の〇〇氏、借人が国頭の〇〇氏です。こちらの契約も更新になりまして、令和5年12月1日からの3年間の契約になります。

申請番号9番、古里〇〇、畑、1539㎡です。賃貸借の契約になりまして、貸人が千葉県千葉市の〇〇氏、借人が古里の〇〇氏で、こちらの契約が更新になりまして、令和5年12月1日からの10年間です。

申請番号10番、古里〇〇、畑1341㎡、他1筆合計2筆、全面積1732㎡です。賃貸借の契約になりまして、貸人は千葉県千葉市の〇〇氏、借人が古里の〇〇氏です。こちらの契約も更新になりまして、令和5年12月1日からの10年間の契約になります。以上です

○野村会長

それでは1番からいきたいと思います。新規の契約ですね。お願いします。

○大福委員

1番、〇〇氏は夫婦で農業をされていて、もう高齢のために農業をリタイアしたいということで、貸人の畑の一部を借りている借人に貸したいということで、もう当事者同士でお互いに決めてありました。以上です。

○野村会長

集積に入ってなかったかな。

○大福委員

集積の契約を解約して。

○野村会長

わかりました。続いて4番。

○今井委員

渡人の土地は未相続登記地になります。筆頭者というか、契約者が〇〇さんですが〇〇さんと受人の方でお話をして、決めてありました。あと期間が2年間という短い期間ですけども、〇〇さんは〇〇家の次男でして、長男さんがもう帰ってきていますが、まだこの時は帰ってきていなくて、次男としても自分が稼ぐ期間が長くなってしまうと、ちょっと何かいろいろトラブルが出てきそうな話になっておまして、短い期間2年間となっています。その期間に関しては、受人の方もわかっており了承済みです。以上です。

○野村会長

以上で説明を終わりますけど、何か質問がありましたら、一番からでもどこでも受けたいと思います。

○三島委員

申請番号2.3.5に書いてある畑ですけど。〇〇円とか〇〇円とかごろごろ出てくるけど、こんな高いものなの古里は。一反あたり。

○野村会長

大城、皆川はどうですか。

○西村局長

〇〇氏が高く借りているのではないですか。

○村山委員

いや、古里辺りは〇万円以上みたいな話はよく聞きます。

○山田（兼）委員

あの辺りは、土も良くて仕事も早いらしくて、水はけもいいし。

○西村局長

南側で条件はいいですよ。

○野村会長

他に何かありますか。更新の時は下がりそうですけど。

○村山委員

うちのかみさんの家なんかもやっぱいろいろ借りているけども何とかならんのかねと言っている。相場だからしょうがないのかな。

○野村会長

他に何かありますか。

○三島委員

別の契約は〇〇円で、こっちは〇〇円というのもどうなの。

○西村局長

古里の〇〇番。

あそこですね、〇〇円のところ条件が良いのか基盤整備はされていますね。なんかあると思いますよ。

○皆吉委員

倍ちがうよね、納得する理由が欲しいです。ちょっと古里の推進委員に聞いておきます。

○野村会長

他になれば採決をしたいと思います。全部一括に採決しますけど、承認してよろしければ挙手をお願いします。（全員挙手）全員賛成です。それでは次にいきます。

議案の第43号農地のあっせん申し出の受理及びあっせん委員の選任について、農地移動適正化あっせん事業実施要領第9に基づく、あっせん申し出があったので、審議をお願いします。

説明をお願いします。

○名越次長

はい。では、11ページお願いします。まずは売りのあっせんからです。

整理番号1番、国頭〇〇、畑、1880㎡他1筆合計2筆で2969㎡です。農振内で、基盤整備はされておられません。畑かんもありません。申出者は国頭の〇〇氏です。

整理番号2番、喜美留〇〇、畑、736㎡他1筆合計2筆で、全面積3562㎡。農振内で、基盤整備はされています。畑かんもあります。申出者は所有者の神戸市東灘区の〇〇氏です。

現在登記簿に抵当権が付いていますが、説明をして今外す手続きはしていただいております。

あと喜美留の畑ですが、今西原の〇〇さんが草を作っており、〇〇さんにも話をし、買う人が決まり次第、畑を綺麗にして返すということでお話ししてあります。

次が15ページの買いたいのがあっせん申し出です。

整理番号1、土地の所在、希望は内城校区で、面積は2000㎡から7000㎡。申し出者は、永嶺の〇〇氏です。認定農業者であります。

続いて16ページ。借りたいのあっせん申し出です。希望する土地の場所は大城・玉城・皆川・古里です。各2000㎡以上を希望されております。申出者は喜美留の〇〇氏です。今年新規の就農者になりまして、家族経営協定も結んでいる方です。

○野村会長

それでは11ページからいきたいと思います。売りのあっせんの整理番号1番にあっせん委員は国頭の3名でお願いしたいと思います。

○今井委員

〇〇氏が、国頭〇〇〇は使っていて、この国頭〇〇番は、ススキのはえた休耕地です。

3人の委員で話とか情報交換をした結果なのですが、〇〇の方はあっせん価格を〇万円から〇万円。このススキが生えている遊休地っぽくなっている畑国頭〇〇は、その状態で売るとなると価格はぐんと下がるのですが、まだ遊休地とはなっていないので、3人で話をした結果、〇万円から〇万円で畑のあっせん価格は持っていきたいと思います。

○野村会長

〇から〇万円と〇から〇万円。

○今井委員

はい。畑かんもありません。

○野村会長

それでは2番。あっせん委員は喜美留と西原でお願いします。価格は、どうですか。喜美留の今の価格は。

○大里委員

下限が〇万円、上限が〇万円だと思いますが、その間で進めていきたいと思えます。

○野村会長

〇万円から〇万円。よろしいですか。それでは〇万円から〇万円でお願をお願いします。

続いて15ページ。買いのあっせんです。

これ〇〇氏が、あと約1町買いたいということで相談していますが、希望は内城校区内にそれぐらいないかなってことです。対象字のあっせん委員全員でした

いと思います。あっせん価格はですね。村山さん。〇万円から〇万円ぐらいでないか。

○村山委員

後蘭あたりに結構売りのあっせんがでています。〇万円～〇万円が相場ではないかと思っています。

○野村会長

ではあっせん価格は〇から〇万円ぐらいにしたいと思います。

続いて16ページ。借りたいのあっせんです。あっせん委員はここに出ている集落の方お願いします。希望価格は、〇万円から〇万円じゃないの。

○山田（兼）委員

園芸作物は〇万円、畜産は〇万円が相場になっています。自分の聞いた話では、〇万円から〇万円です。

○野村会長

〇〇氏さんが畜産ということはないか。それあるのかな。その園芸作物の相場がいいと思います。将来畜産に行く可能性はあるかな。

○山田兼委員

ではその時作っている作物によって。

○西村局長

畑の状況にもよると思いますので、〇万円から〇万円では。

○野村会長

はい。では〇万円から〇万円です。

○村山委員

これ大城・玉城・皆川・古里バラバラに借りるってことですか。

○西村局長

その字内でという事です。各〇㎡と書いてあります。

○野村会長

今話をしているのは、借りたいという申し込みが数か所ありますが、それをどこか1ヶ所でも借りるとその申請を1回破棄して、もっと借りたかったらもう1回申請を出し直すというシステムになっていますので、お願いします。

以上で終わりますけど他に問題はないですか。

それでは次に行きたいと思います。議案の第 44 号、非農地証明の発行について、下記の者から非農地証明願いを受理したので、審査員による現地調査内容の報告、審議をお願いします、説明をお願いします。

○名越次長

17 ページからになります。国頭の〇〇さんと国頭の〇〇〇さんから、非農地証明願いが出ました。11 月 15 日水曜日に、今井委員と東委員と立ち会いのもと、一緒に現場を確認しました。こちらの方は、平成 14 年に東建築板金の方が申請所有者〇〇さんと、〇〇〇さんから土地を譲り受けていたのですが、登記がされておらず、そのまま 20 年ほど経過していたということになります。

地図は 23 ページにありまして、（地図をみながら）こんな感じですね。もう一つも、もう東建築板金の敷地になっております。ちょっといびつな形をしているのは、県の基盤整備が入った時に何か土地を変な形に配分されたというか、登記を変えていなかった畑のままだったので、整備された時にちょっと、変な形になって残っております。細長い感じになっているのが〇〇〇さんの名義のままの今回の申請地です。

下の方の黄色い部分が、〇〇さんの名義のままになっていた登記が畑のままの部分で、もうそれぞれ資材置き場とか駐車場とか、家の庭とかになっておりまして、もう畑に戻すのは無理じゃないかという意見になりましたので審査の方をお願いします。

○野村会長

今の説明ですけど何か質問ありますか。

○名越次長

追加ですみません。調査者の意見ということで、申請地は役場から北東へ約 5 キロ、農用地区域内に位置しています。平成 14 年 4 月 26 日付で、農地法 5 条の許可を受けています。

和泊町現況証明書（非農地証明書）交付基準要領第 3 条第 3 項に、法第 4 条第 1 項または第 5 条第 1 項の規定により、農地転用許可を受け、農地転用許可申請書に記載した目的通りに転用され、非農地化した土地に該当することから、申請地は非農地として判断することはやむを得ないものと思われま。

22 ページも同じ内容です。平成 14 年 4 月 26 日付で両方とも転用許可を受けてあります。それで、登記をせずに 20 年以上経ったということです。

○西村局長

そのあとの名義変更等に強制力がないので、だから、家建てるって転用した後に自己資金で家を立てた場合は、抵当権設定しないので、地目変更されないっていうのが多々あるんですね。お金を借りる場合には、銀行が抵当権を入れるので、畑のままじゃいけないということで銀行が宅地に変えるんです。だから宅地に確実に変わるんですね。そういうところが多々あると思います。

○野村会長

結局変える義務、変えなさいという強制力、何年以内にといい決まりはない。

○西村局長

はい。今度の登記関係の法律が改正されるので、義務化されるかどうかです。

○野村会長

そういうことだそうです。

○西村局長

住所変更まで義務化されるみたいなので、住所が変わったら、登記簿謄本も変更しないといけないっていうのが発生してきます。

○村山委員

手続きがすごいややこしくなってきた。

○西村局長

このパンフレットは農業関係なので農地なんですけど。ただ、農地以外も全部義務化されるので。

○東委員

何度か常会で全部やれば周知されるけど、私たちだけが言っても、やっぱり農家さんの耳に残らない。すごく大切なところだと思います。

○野村会長

それでは非農地証明書の件はよろしいですか。

○全委員

はい。

○野村会長

次にいきたいと思います。議案第 45 号、農地法第 32 条第 1 項の規定による利用意向調査について、農地法第 32 条第 1 項の規定により、農地の利用意向調査を実施してよいか、次の通り審議をお願いします。

説明をお願いします。

○名越次長

皆さんからの利用状況調査を出していただきまして、遊休地で上がっているところをリストアップして現場を回りました。中には非農地にしたいなと思っている所や外してあるのがありますが、各字このリストにまとめてあるところを、遊休地として判断して持ち主の方に、今後どうしますかっていうお手紙を出したいと思います。

ただちょっと一応、今月見て回ったのですが、今皆さんの担当している字で、ここはもう最近になって耕作中というところがあれば教えていただきたいなと思います。

○村山委員

今でもいいですか。28 ページの内城字の新島、バナナを作付けしてあります。

○名越次長

一番下の〇〇だけですね。では12月に入ったら、もうこの意向調査を出したいと思いますので、今月中にもし今わからなくても時間あるときに確認して、もし外してもいいっていうところあれば、連絡をください。調査をし、持ち主の方にこの畑を貸しますかとか耕作しますかとか意見を聞く文書出しますので、今月中に教えていただけたらと思います。

色が濃くなっているところは去年も遊休地だということです。

○野村会長

次の6番目、報告の合意解約はお目通しください。

7番目のその他。次期総会は合同研修がありまして、12月の22日9時から行います。議案提出が12月15日、現地確認が18日。発送は19日となります。

以上で終わりですが、他に何かありませんか。

(なしの声)

以上を持ちまして、本日の総会を終わります。お疲れ様でした。

上記のとおり相違ないことを確認し署名する

令和5年 月 日

会 長 _____.

署名委員 _____.

署名委員 _____.