

第2回
会津美里町農業委員会定例総会

令和3年1月20日 水曜日 13時30分

会津美里町役場 本庁舎2階 203・204会議室

会津美里町農業委員会

第2回 会津美里町農業委員会定例総会 会議録

1. 日時 令和3年1月20日 水曜日 13時30分～14時30分

2. 場所 会津美里町本庁舎 2階 203・204会議室

3. 委員出欠	出席委員	欠席委員
	1番 渡部 稔	
	2番 眞鍋 伸太郎	
	3番 村松 祐一	
	4番 諏訪 栄一	
	5番 野中 充	
	6番 松本 晋平	
	7番 佐藤 孝夫	
		8番 福田 真実
	9番 柴崎 陽	
	10番 大井 豊記	
	11番 間船 一男	
	12番 松本 吉弥	
	推進委員 本名 京子	
		推進委員 佐藤 和人
		推進委員 元木 博人
	推進委員 眞部 剛	
		推進委員 齋藤 仁
		推進委員 山田 幸市
		推進委員 佐藤 健一
		推進委員 山内 栄一
		推進委員 佐々木 宏光
		推進委員 山内 祐太郎
	農業委員 11名出席／12名	
	推進委員 2名出席／10名	
4. 議事録署名人	5番 野中 充	6番 松本 晋平

5. 出席農業委員会事務局職員

事務局長	金子 吉弘
事務局次長	立川 昇
係長	田邊 実千代
主事	廣谷 俊太郎

議 長 起立、礼。

事務局次長 会議の前に議案の訂正がございます。議案書の20ページをお開きください。受付番号127番につきまして、譲渡人の さんが、昨年末頃に亡くなられていたことが調査の結果判明いたしましたので、受領はいたしました。取下げということになりますので、127番は欠番とさせていただきます、今回審議はいたしませんので、よろしくお願いいたします。

事務局 議長 会議の前に、ご報告いたします。8番 福田委員より欠席の届けがありました。過半数の委員が出席しておりますので、会議規則第7条の規定によりまして、この総会が成立することを報告申し上げます。

事務局 議長 それでは、ただ今から、第2回会津美里町農業委員会定例総会を開会いたします。ここで、会長よりご挨拶申し上げます。

(松本会長 挨拶)

議 長 これより、本日の会議を開催いたします。
会議規則第15条の規定により、議事録署名人の指名をいたします。
5番 野中 充 委員、6番 松本晋平 委員の両君を指名いたします。

議 長 次に、本総会の会期は本日一日限りとしたいと思いますが、ご異議ありませんか。

— 異議なしの声 —

議 長 異議なしと認め、会期は本日一日限りと決定しました。

議 長 次に会務の報告を求めます。事務局報告願います。

事務局次長 (会務の報告)

議 長 ただ今の会務報告について質疑を求めます。

(質疑なし)

議長 なければ会務報告を終わります。
それでは、議事に入ります。

【農地法第3条関係】

議長 議案第6号 農地法第3条第1項の規定による許可申請についてを審議いたします。事務局説明願います。

事務局次長 受付番号30番、譲渡人、譲受人。
申請農地は、橋丸字村北377番 畑 212㎡でございます。申請事由は、譲渡人は高齢化による経営縮小のため、譲受人は経営規模拡大のためです。移転時期は許可日以降で、価格は無償でございます。無償の理由ですが、譲渡人が当該地の隣地を耕作している譲受人に、荒廃しないように無償でよいので譲りたいと依頼したためであります。権利設定移転の別は所有権移転、経営状況は記載のとおりとなります。

受付番号31番、譲渡人、譲受人は。申請農地は 米田字米沢73番 外5筆 田 13,016㎡、米田字瀧原乙1555番1 外5筆 畑 2,879㎡、合計15,895㎡であります。申請事由としては、譲渡人が農業廃止のため、譲受人が新規就農のためであります。こちらの案件につきましては、令和2年7月の定例会に報告した、農地付き空き家ということで売り出したものであります。農地付き空き家の案件については、最初に農業委員会が空き家に附随する農地といえるかということ进行调查しまして、定例会に報告することとなっております。昨年7月の定例会に空き家に附随する農地であることを報告しております。そして、その農地付き空き家が売却された場合、通常どおり農地法第3条の規定による許可申請の手続きが必要になるため、今回提出されたものです。通常、空き家に附随する農地は、面積が小さいため、農地法の下限面積を1アールまで下げております。ただし、今回は1.5ヘクタールあるため、該当にはなりませんのでご承知おきください。移転時期は許可日以降であり、価格は全筆で2,091,902円です。今回、農地付き空き家となっており、売買価格を分けていませんでしたので、評価額を記載しております。権利設定移転の別は所有権移転で。経営状況については記載のとおりです。

なお、譲受人ですが、こちらに移住をされるということで、移住相談もされて、その中でこちらの物件を見つけたとのこととあります。

受付番号32番、譲渡人、譲受人

人。申請農地は、赤留字大明神 186 番 畑 325 m² であります。申請事由としては、譲渡人が高齢化による経営縮小のため、譲受人が相手方要望であります。移転時期は許可日以降であり、価格は無償となっております。無償の理由でございますが、こちらは令和 2 年 12 月に許可された案件の隣地となっております、譲渡人も譲受人も同一となっております。前回譲渡した土地と合わせて、無償でもよいから耕作できないかをお願いしたところ、譲受人が承諾したため、今回無償となっております。権利設定移転の別は所有権移転であります。経営状況については記載のとおりです。

受付番号 33 番、譲渡人、譲受人

。申請農地は、福重岡字屋敷廻り乙 313 番 2 畑 94 m² あります。申請事由としては譲渡人が農業廃止のため、譲受人が相手方要望ということです。移転時期は許可日以降であり、価格は 1 筆で 40,000 円となっております。この農地は、譲渡人が相続したものの、耕作もできないため、近所に住む譲受人に譲渡するものです。権利設定は所有権移転であります。経営状況については記載のとおりです。

議 長 以上で説明が終わりました。
それでは審議に入ります。
議案第 6 号について質疑を求めます。

— なしの声 —

議 長 質疑なしと認め、採決いたします。
原案のとおり許可することに賛成の委員は挙手願います。

— 挙手全員 —

議 長 賛成全員と認め、議案第 6 号については原案のとおり許可することに決定いたしました。

【農地法第 5 条関係】

議 長 次に議案第 7 号 農地法第 5 条第 1 項の規定による許可申請についてを審議いたします。事務局説明願います。

事務局次長 受付番号 13 番、設定人、被設定人

です。さんはさんの娘にあたるということです。農地は、勝原字西勝 415 番 3 外 2 筆 畑 345 m²です。転用時期は許可日以降で、価格は無償となっております。こちらは親子であるため無償となっております。転用目的は一般住宅用地で、工事着工及び完成予定は許可日より令和 3 年 7 月 30 日であります。建設物の名称及び面積は、住宅建物 73.2 m²、駐車場 37.5 m²、回転スペース等 234.3 m²、権利設定は使用貸借権となります。

受付番号 14 番、設定人、被設定人
です。農地は字御田 2429 番 1 畑 136 m²です。転用時期は、許可日以降で価格は 1 m²あたり 24,417 円となっております。転用目的は一般住宅の用地で、工事着工及び完成予定は許可日より令和 3 年 11 月 30 日であります。建設物の名称及び面積は、住宅建物 63.88 m²、駐車場 37.50 m²、雪捨て場・通路等 218.62 m²。権利設定は所有権移転となります。なお、土地利用計画図をご覧ください。ただただお分かりになるかと思いますが、申請建物とあるところが農地でありまして、駐車場等となっているところは雑種地でございます。今回は全て移転しますが、農地法に関係するのが農地のみであるため、この面積となります。

説明は以上です。よろしくお願いたします。

議長 以上で説明が終わりました。

本件については現地調査を行っておりますので、出席委員から報告を求めます。

受付番号 13 番については、眞部剛 委員より報告願います。

眞部委員 農地転用許可申請に伴う現地調査 報告を申し上げます。

令和 3 年 1 月 6 日 午前 10 時 40 分から調査を行いました。

出席者は、譲受人は、さんの代理人である 行政書士、譲渡人は、所有者のさん、福島県会津農林事務所、町農業委員会より、松本吉弥委員と私、事務局により現地調査をしております。

転用目的は一般住宅の新築です。付近への被害防止策などですが、土砂の流出対策については、敷地内を砂利敷きとすることで土砂流出を防止するということです。

農業用排水施設への被害防止策ですが、生活排水は合併浄化槽で処理後、北側県道の既設側溝に排水します。排水については県と協議済みで、問題ありません。また、雨水は、地下浸透及び北側側溝に排水します。よって、周辺の農業用排水施設への影響はありません。

その他周辺の農地への影響ですが、北側は県道で、東側は水路であり、農地の分断等は生じません。また、西と南側に農地がありますが、日照等に影響を

及ぼさないよう十分に離して建築するとのことで、周辺農地への影響はないものと確認しております。

以上報告いたします。よろしくお願ひいたします。

議 長 続いて受付番号 14 番については、本名京子 委員より報告願ひます。

本名委員 農地転用許可申請に伴う現地調査の報告を申し上げます。

令和 3 年 1 月 6 日午前 10 時から調査を行いました。

出席者は、譲受人は、 さんの代理人である 行政書士、譲渡人は、所有者の さん、福島県会津農林事務所、町農業委員会より、渡部委員と私、事務局、そのほか、ハウスメーカーの 2 名により現地調査を実施しております。

転用目的は、一般住宅の建築です。

付近への被害防止策などですが、西側畑との境界には、土留めが設置されており、北側住宅との境にも、擁壁があります。また、南側と東側は町道で、高さが同じであり、土砂流出はありません。

農業用排水施設への被害防止策ですが、生活排水は町の下水道に接続します。公共枿もあり、問題はありません。また、雨水については、地下浸透させて処理します。よって、周辺の農業用排水施設への影響はありません。

その他、周辺の農地への影響ですが、北側は宅地で、南側は同時に譲渡される雑種地、東と南は町道に接しております。また、西側は柿と梅畑ですが、建物を境界より 1.2m 以上離して建築するので、周辺の農地への影響はないものと確認しております。

以上報告いたします。よろしくお願ひします。

議 長 出席委員の報告が終わりました。
それでは質疑に入ります。議案第 7 号について質疑を求めます。

— なしの声 —

議 長 質疑なしと認め、採決いたします。
原案のとおり確認し、許可相当とする意見を付すことに賛成の委員は挙手願ひます。

— 挙手全員 —

議 長 賛成全員と認め、議案第7号は原案のとおり許可相当の意見を付すことに決定いたしました。

農用地利用集積計画 【利用権設定】

議 長 次に、議案第8号 農用地利用集積計画の意見を求める件についての利用権設定を審議いたします。

お諮りいたします。本案件につきましては、利用権の設定でありますので、説明を省略し審議したいと思いますが、ご異議ございませんか。

— 異議なしの声 —

議 長 異議なしと認めます。それでは、受付番号番から109番から163番について、質疑を求めます。

— なしの声 —

議 長 質疑なしと認め、採決いたします。原案のとおり確認し、計画妥当と意見を付すことに賛成の委員は挙手願います。

— 挙手全員 —

議 長 賛成全員と認め、議案第8号の利用権設定については、原案のとおり計画妥当の意見を付すことに決しました。

【令和3年度農作業賃金及び実勢賃借料について】

議 長 次に、議案第9号 令和3年度農作業賃金及び実勢賃借料について審議いたします。事務局説明願います。

事務局次長 前回の合同会議でご意見を頂いた、農作業賃金一覧表と、令和2年1月から12月までに公告された賃借料を調査した情報です。

賃金一覧表については、前回説明したとおり、物価、燃料価格、最低賃金に変動がほぼ無かったため、令和2年度と変わらない金額としました。

実勢賃借料は、平坦第1が389筆、第2が213筆、山間が64筆の調査をし、

最高、最低、平均を算出しております。

また、この平坦第2と山間地域については、農地法第3条の農地取得下限面積である50アールを緩和し、30アールと定めております。

この区分が妥当であるか、境界付近の農地がどちらなのか、今後農地台帳の整備をして筆ごとに明記する必要があると考えております。また、3つの地域を設定している理由や条件等も精査することも必要と考えております。

説明は以上です。

議長 以上で説明が終わりました。
それでは審議に入ります。
議案第9号について質疑を求めます。

間船委員 ここで可決されればこの価格となるわけですので、慎重な審議をお願いしたいと思います。

事務局次長 今おっしゃったのは主に実勢賃借料についてかと思いますが、平坦第一については400円の減、平坦第二については変わらず、山間部については100円の増となっております。中でも一番使われる平坦第一が若干安くなっているということでございますが、そのあたりのご意見をいただければと思います。

諏訪委員 米価が下がっているわけですので、平均価格も下げた方がよいのではないかと思います。一昨年あたりは15,000円台だったと記憶していますが、昨年からは上がったことで、地域の方からもおかしいのではないかとという声もありました。ちなみに高田中央地区の賃借料はいくらかご存じでしょうか。

事務局次長 13,500円と伺っております。

諏訪委員 高田中央地区では1町の田でもその値段なので、ほかはそれよりも小さいところもあるわけですから、やはりもう少し下げた方がよろしいのではないのでしょうか。

事務局次長 どのくらい下げるかという問題になってくるかと思います。みなさんの関心があるのは平均額のところかと思いますので、ご意見いただければと思います。

村松委員 その前に、これは情報の提供ということであって、農業委員会がこの賃借料を決めて、農業者に示すというわけではない。これを見ますと、一年間の平均

をとっているのです、この金額以外は出せないのではないかと私は思います。

事務局次長 委員のおっしゃるとおり、計算上、これ以外は出せないものであります。これは賃借料の情報を提供しているということであって、各々必要であれば金額を設定してよいということで、金額にばらつきがあります。みなさんが平均額で契約しているわけではございません。あくまでも賃借料の情報提供ということになっております。

諏訪委員 利用権設定をする際に、みなさん10アールあたりの賃借料を決定するわけですが、やはりどうしてもこの金額になってしまいます。なので、どうしたらよいものか検討いただきたいと思います。

事務局次長 この平均額については、1年間で締結された契約金額を調査して、集計しまして、単純に計算をして平均を出していくということになります。こちらで何らかの計算式が別にあって出しているものでもございません。仮に変更することになりますと、何に基づいて変更するのかということになりますので、そのあたりが難しいところかなと思います。

野中委員 昨年度、令和元年度ですが、一昨年と比べて上がりました。下がったと思ったらまた上がったということになると、ただ価格を決めているのかと思われる方もいらっしゃいます。米価は基本的に下がっており、地価も下がっているという状態ですので、なぜ下がったものが今度は上がるのかという方もおられるので、そのあたりを勘案して設定価格を決めていかないとまずい部分もあるのかなと思います。数学的に計算もしますが、そこに何かひとつ勘案した要素を委員会の中で取り決めていければと。変に安くなったり高くなったりを繰り返すということがないようなかたちで進めていった方がよいと思います。令和3年度分については、致し方ない部分もあるかと思いますが、次年度分からでも検討していただければという気持ちであります。

事務局長 この実勢賃借料については、たしかに諏訪委員がおっしゃるように、この価格を参考にされる方が多くいらっしゃるということは伺っております。ただ、この計算上は、先ほど次長が申しあげましたとおり、1年間で農業委員会にかかった実際の数値を公表しているだけのものであります。記載もされているとおり、1年間で締結された賃借料の情報ということでありまして、その数値を違うものにはなかなかできないというものになってございます。ですので、ここをもう少し目立つような書きぶりにするのであれば、工夫させていただいて、お出しするというご了解を賜ればと思います。

実際、おっしゃるように米価というのは下落してきており、今後も下落傾向にあるということでございます。ですので、これ以上土地の取引価格が上がるということは実際のところないものと思っております。ただ、それには、実績から追っていくという計算方法しかとれないという観点から、時間がかかるということでございますので、その辺をご了解いただきまして、そういった事情でこの表を出しているということを皆様方からもご案内いただければ大変助かりますので、よろしく願いいたします。

松本(晋)委員 平均はこの金額になるかと思えますけれども、統計的なデータの中央値で見ると一般的に少し下がるのかなと思うのですが、389件の中央値をとっていくと15,000円程度になるとか、そういった表記の仕方は一般的ではないのでしょうか。

事務局長 農地の取引に関しましては、米価の動向に大きく左右されるものであると考えております。ただ、貸す方は高く貸したい、借りる方は安く借りたいというところで、お互いに折り合いをつけてやられているという実例が多く見受けられます。面積を多くやっていたらいいほど、そういったお話し合いを毎年されて価格を決めていくということもございますので、たしかに、統計的には平均値が少し高くなるということもございますが、今はどうしても受け手側がなかなかいらっしやらないような状況でございますので、今後は賃借料も下がっていく傾向にあるのかなと考えているところでございます。

議長 今、松本晋平委員がおっしゃったのは、統計的な平均の算出方法が様々あるかと思えますが、それぞれの方法によって変わってくるのではないかという意味でおっしゃられたのでしょうか。

松本(晋)委員 平均年収でも、高額所得者がいれば平均は高く出ますが、中央値はもう少し下がってくるものかと思えます。同じように高額賃料があれば平均は上がってくるわけですので、中央値をとればもう少し低い金額が出るのかなと思ったところです。

諏訪委員 何年か前に決定したときは、最高と最低を切って出したこともありましたので、今回もそのような方法で再度検討していただきたいと思えます。

事務局次長 今諏訪委員がおっしゃったように、最高と最低を切っております。実際にそのままの数字を申し上げますと、平坦第一が10アールあたり31,190円とい

うものがございました。また、最低が5,000円というものもございました。あまりにもかけ離れているため、両方切って平均を計算しております。

議 長 そうしますと、どのように決定するのか難しいところではあるのですが、村松委員がおっしゃったように、いわゆる情報提供機能としての役割の制約があるのではないかというお話があったわけですが、これを見て、あくまでも契約は相対で、任意に設定するということでありますから、これを参考にするというレベルにとどまらざるを得ないところであります。一方で、諏訪委員がおっしゃったように、これを指標にしてしまうという面もありますので、そのあたりの捉え方を検討する必要があるのではないかという意見もありました。

事務局次長 ただ今、委員からお出しいただいた意見、平均の算出方法等につきまして、再度比較しながら皆様にご報告したいと思っております。

事務局 長 やはり数字そのものがいじれないという実情がございます。今、賃借料を設定するにあたっての様々な諸事情が急激に変化していくような状況下にあるものですから、ここに一言足させていただくなどしまして、農家の皆様に、そういう風にお出ししているということを明確に示して、ご理解をいただくということをお願いできればなと思っております。農業委員の皆様が農家の方から、おかしいのではないかというような疑義が生じないように、工夫して一言二言なり足させていただいて、ご理解をいただくということで対応していければなと考えておりますので、よろしく願いいたします。

議 長 ほかにありませんか。

— なしの声 —

議 長 質疑なしと認め、採決いたします。
原案のとおり決定することに賛成の委員は挙手願います。

— 挙手全員 —

議 長 賛成全員と認め、議案第9号については原案のとおり決定いたしました。
これをもって、議案の審議を終了いたします。

【相続による農地の取得 農地法第3条の3第1項の規定による届出】

議 長 これより、報告事項に入ります。
報告事項については、事務局より一括して報告を受け、一括質疑とする方法としたいと思いますがご異議ございませんか。

— なしの声 —

議 長 それでは、報告第5号から第8号について、事務局より説明を求めます。

事務局次長 報告第5号につきましては、相続による農地の取得でございます。2件の届出が提出されております。いずれも相続による農地の取得でございますので、内容については説明を省略したいと思います。

【農地法第5条第1項第7号の規定による届出について】

事務局次長 報告第6号については、市街化区域の農地転用であります。
譲渡人は、譲受人。申請農地は字思堀75番3外2筆田と畑で合計390㎡です。転用目的は住宅用地です。
なお、この地区については、市街化区域ということで、転用の届出で済む区域となっております。

【合意解約について】

事務局次長 続きまして、報告第7号につきましては、それぞれの事由により合意解約するものであります。受付番号30番につきましては、議案18ページの利用権設定の受付番号118番で借受人を変更してございます。借受人を変更するというので、以前の分を解約したものであります。受付番号31番ですが、こちらについては今回解約をしまして、次回以降新たな利用権設定がある予定です。

【農用地利用配分計画案への意見について】

事務局次長 続きまして、報告第8号につきましては、8件となりますが、こちらについ

ては、高田中央地区の基盤整備後の営農単位での配分を変えるものです。中央地区で営農していた方が営農継続できなくなり、高田中央担い手生産組合内で調整をしまして、耕作地を割り振りし直しました。その報告を農地中間管理機構へおこなったものであります。中間管理機構から町を通して意見の聴取がありましたので、農業委員会専決規程により会長専決をし、異議なしと回答したものです。

議 長 以上で説明が終わりました。
質疑はありませんか。

— なしの声 —

議 長 異議なしと認めます。
以上で報告事項を終了いたします。

職務代理者 以上をもちまして、第2回会津美里町農業委員会定例総会を閉会いたします。慎重審議ありがとうございました。

《 14:30 終了》

この議事録は、その真正なることを認め、ここに署名押印する。

令和 年 月 日

議 長 _____ 印

会議録署名人 _____ 印

会議録署名人 _____ 印