

第19回東御市農業委員会定例総会議事録

東御市農業委員会

委 員 出 欠 表

第19回定例会

令和6年10月30日

開会 9時30分

閉会 11時00分

出席委員
(22名)

会長 依田 繁二

会長代理 船田 寿夫

1 小野澤 文利

14 柳澤 大作

2 笹平 民男

15 上原 真由美

3 檜原 龍太郎

17 武舎 和久

5 小野 高男

18 山田 貴司

6 杉田 修司

推進 上原 敦夫

7 小宮山 信幸

推進 五十嵐 秀人

8 保科 正行

推進 伊藤 茂

10 井出 藤男

推進 白石 文生

11 田口 千秋

推進 大塚 和信

12 比田井 尚良

13 田中 章

欠席委員

16 北沢 秀則

議事録署名委員

6 杉田 修司

7 小宮山 信幸

出席職員
(7名)

農業委員会事務局

事務局長 重田 雄一

事務局次長 小林 誠司

事務局 佐藤 一弥

事務局 黒澤 しほ

事務局 堀 涼佳

事務局 小林 千恵美

議事

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

議案第2号 農地法第5条の規定による許可申請について

議案第3号 農用地利用集積計画について

※ 会場 勤労者会館2階 大会議室

事務局

皆さん、おはようございます。本日は早くからありがとうございます。

それでは第19回農業委員会定例総会を始めさせていただきます。開会につきまして、会長代理からお願いします。

船田代理

皆さんお疲れ様です。早いもので10月も今日と明日の2日間となりました。今年も残すところあと2ヶ月となり何かとお忙しい中、お集まりをいただきまして、大変ありがとうございます。ただいまより第19回農業委員会定例総会並びに全員協議会を始めさせていただきます。よろしくお願いします。

事務局

ありがとうございます。続いて会長からご挨拶をいただきまして、その後、議事録署名の指名及び議事進行につきましても会長からお願いします。それから、北沢委員は欠席となりますがご承知おきください。

会長

皆さん、改めましておはようございます。朝早くからご苦労さまです。10月の主な行事につきまして申し上げます。

10日、11日に1泊2日で上田市において、19市農業委員会会長、事務局長合同会議がありました。12日、13日は火のアートフェスティバルが行われ農業委員会としては、焼きトウモロコシの販売が出来なかったことは寂しく感じました。18日は上小農業委員会協議会の県外視察研修が栃木県の宇都宮市で行われ、地域計画の推進状況を研修しました。今日の午後は各種団体親睦球技大会のボッチャに6名が参加させていただきます。これらが主な内容ですが、今後、各地区で地域計画検討会の日程が決まっています。また、事務局から話があるかと思うしますので、よろしくお願いします。

早速審議に入りたいと思いますが、本日の議事録署名は、6番の杉田委員と7番の小宮山委員をお願いします。

それでは第1号議案、農地法第3の規定による許可申請について、本日は7件の議案があります。事務局より説明をお願いします。

事務局

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説明します。

3-1 ○○番他○○筆、図面は1ページをご覧ください。○○から○○メートルほど○○にある農地です。譲受人は○○の方です。譲渡人は○○の方です。譲渡人は相続により土地を取得しましたが、○○に在住のため管理ができないので譲り渡すものです。譲受人は、経営

規模拡大のため譲り受けるものです。申請地では、ブロッコリー、トウモロコシを栽培予定で隣接する農地と合わせて耕作をします。申請地は荒れている状況ですが、〇〇を利用して復旧する予定です。譲受人自宅から徒歩〇〇分で問題ないと判断しました。

3-2 〇〇番、図面は1ページをご覧ください。〇〇から〇〇メートルほど〇〇にある農地です。譲受人は〇〇の方です。譲渡人は〇〇の方です。譲渡人は相続により土地を取得しましたが、〇〇に在住のため管理ができないので譲り渡すものです。譲受人は経営規模拡大のため、譲り受けるものです。申請地では、キャベツ、キュウリ、トマトなどを栽培します。申請地には、農業用倉庫があり取得後も農業用倉庫として利用します。譲受人自宅から徒歩〇〇分で問題ないと判断しました。

3-3 〇〇番、図面は2ページをご覧ください。〇〇地区内にある農地で〇〇さんの正面にある農地です。譲受人は〇〇の方です。譲渡人は〇〇の方です。譲渡人は譲受人から、経営規模を拡大したいとの話があり譲り渡すものです。譲受人は、隣接農地と合わせて耕作するため譲り受けるものです。申請地では、ワイン用ブドウを栽培し〇〇の農地には譲受人が借りて耕作しており、隣接農地と合わせて耕作をします。申請地は、すでに木々等が伐採されて綺麗な状態です。譲受人農地から徒歩〇〇分で問題ないと判断しました。

3-4 〇〇番〇〇他〇〇筆、図面は3ページをご覧ください。〇〇から〇〇にある農地です。譲受人は〇〇の方です。譲渡人は、〇〇の方です。譲渡人は、〇〇に在住のため管理ができないので譲り渡すものです。譲受人は、借りており正式に譲り渡すものです。申請地では、水稻、ワイン用ブドウを栽培しています。譲受人自宅から近いため、問題ないと判断しました。

3-5、3-6 譲渡人が同一人のため合わせて説明します。〇〇番、〇〇番、図面は4ページをご覧ください。〇〇から〇〇メートルほど〇〇にある農地です。譲受人は〇〇の方です。譲渡人は〇〇の方です。譲渡人は相続により土地を取得しましたが、〇〇に在住のため管理ができないので譲り渡すものです。5番の譲受人は家族の農業を手伝う中で、農業に興味をもち譲り受けるものです。申請地では、ブロッコリー、トマトなどを栽培予定です。経営面積は〇〇平方メートルですが、家族が農業をしており手伝いをしていたとのことで、近所の方にも教わりながら耕作をします。6番の譲受人は、自宅近くの農地が欲しかったため譲り受けるものです。申請地ではトウモロコシを栽培します。譲受人は、トウモロコシを栽培している方で認定農業者です。譲受人自宅から徒歩〇〇分で問題ないと判断しました。

3-7 ○○番、図面は5ページをご覧ください。○○から○○メートルほど○○にある農地です。譲受人、譲渡人は○○の方です。譲渡人は、ブドウを専門に農業をしており、申請地ではブドウを栽培する予定がないので譲り渡すものです。譲受人は、経営規模拡大のため譲り受けるものです。申請地では、ブルーベリー、玉ネギ、キュウリ等を栽培します。譲受人自宅から徒歩○○分で問題ないと判断しました。

議長（会長） ありがとうございます。本日は2番から進めたいと思いますがよろしく願います。柳澤委員より説明をお願いします。

柳澤委員 地図は1ページになります。先ほど説明あったように譲渡人の○○は相続で取得しましたが、頻繁にこちらに帰ってきて家屋に風を通したり、今回、譲り渡す農地であまり手間のかからないジャガイモ、ネギを耕作していました。年齢的にもこちらに帰ってくるのが大変になってきたので、空き家の法律も変わることも踏まえて、使い物にならない家屋を手放すよりは、少しでも使えるような状態で早めに手放したいということで、農地を含めてすべて財産を処分したいということです。○○は家庭菜園レベルですが、結構いろいろなものを作られています。それで今までは車で移動しないと、家庭用の野菜も取りに行けないようなところだったのですが、譲り受ける農地は家の目の前で、更に広さも家庭菜園をするにはほど良い広さだということで、取得の意向があり今回このような話になったということです。ご審議のほどよろしくお願いします。

議長（会長） ありがとうございます。番号2の案件につきましてご意見ご質問のある方は、挙手の上発言をお願いします。ないようですので採決に入ります。番号2の案件につきまして、賛成の方は挙手をお願いします。

（全員挙手） ありがとうございます。全員賛成と認め、決定いたします。続きまして番号1の案件に入りますが、番号1の案件につきましては、○○が関係していますのでご退席をいただきますが、よろしくお願いします。山田委員より説明をお願いします。

山田委員 譲受人が○○ということですので、私の方から変わってご説明申し上げたいと思います。資料の方は、1ページになります。譲渡人につきましては先ほど説明がありましたので、省略させていただきます。

譲受人については、同じく〇〇の〇〇です。申請の畑については、〇〇筆合わせて〇〇平方メートル、荒廃地になっているということです。背景についてもすでに説明がありましたので、省略させていただきますが、申請の畑については譲受人の耕作地に隣接しているという点、それから、譲受人の自宅からも非常に近いというところ、一方、要復旧というようなところで、無償譲渡で双方合意に至って申請になったということです。譲受人の方からは、復旧計画も出されています。この〇〇月〇〇日からは伐採抜根、年明けて〇〇月から土壤整備、〇〇月からはトウモロコシ、ブロッコリーといったようなものを植え付けて耕作を始めるということです。すべて自力対応をすると補助金を活用出来るということですが、過去にも似たような経験を持っているので、特段問題はないと考えられます。譲受人について、すでにご承知のとおりということですが、いわゆるヒトモノカネというところにも加えて、経験技量といったものも十分備わっている人物でありますので、特段問題になる部分はないと考えています。以上になりますが、ご審議のほどよろしくお願いします。

議長（会長） ありがとうございます。詳細にわたってご説明をいただきました。番号１の案件につきまして、ご意見ご質問のある方は挙手の上発言をお願いします。

比田井委員 無償ということですが、通常荒廃地でない場合はどのぐらいの価格で取引されるのでしょうか。時々照会があるので、わかったら教えていただきたいです。

議長（会長） 事務局、お願いします。

事務局 農地の売買価格の照会等があった場合は、基本的に固定資産税の評価額を参考にさせていただくようにご案内はしています。ただ、そこは本人同士また本人の都合で価格を上げるのか下げるのかは調整していただくような案内はしています。

議長（会長） ありがとうございます。今の事務局の説明でいいですか。

比田井委員 はい。

議長（会長） 他にご質問ありませんか。

小野委員 今の固定資産税の評価額と相続税の評価が違うような気がします
が、そこはどういう説明になりますか。

議長（会長） 固定資産税と相続税の違いを説明してもらいたいということです。

事務局 固定資産税の評価額はエリア毎に1平方メートルあたりの単価が決
められており、その価格に面積を掛けたものとなります。相続税につ
いては、その評価額に倍率を掛けた値を相続税としていますので、固
定資産税評価額と相続税は違うものにはなっています。

議長（会長） よろしいですか。

小野委員 はい。

議長（会長） 他にご質問ありませんか。ないようでありますので、採決に入りたい
と思います。番号1の案件につきまして、賛成の方は挙手をお願い
します。

（全員挙手） ありがとうございました。全員賛成と認め、決定いたします。そ
れでは〇〇に、入っていただきますようよろしくお願いします。続き
まして、番号3の案件につきまして、船田委員より説明をお願いします。

船田委員 資料については、2ページをご覧くださいと思います。〇〇ワ
イン用ブドウ団地に隣接している農地です。譲渡人は〇〇で、〇〇の
傍ら〇〇を営んでいる方です。譲受人は〇〇で、〇〇でワイン用ブド
ウを中心に営農をしている方になります。譲受人の〇〇は規模拡大を
図るために、〇〇ワイン用ブドウ団地の隣接地で農地を探していたと
ころ、譲渡人である〇〇の農地であることを知り、〇〇と話し合いを
したところ、〇〇自身が〇〇により規模を縮小したいと考えていたの
で話がまとまり、今回の申請に至ったということです。この〇〇です
が、〇〇年前に〇〇でワイン用ブドウを栽培したいということで、〇
〇で〇〇より移住してきた方です。移住後は〇〇と〇〇で、ワイン用
ブドウの栽培技術、ワイン醸造技術等の研修を受け、研修終了後は市
より認定新規就農者として認定をいただきました。〇〇で〇〇ヘクタ
ールの農地を農地中間管理事業により借り受けて、ワイン用ブドウを
栽培しているということです。現在は最初に植えたブドウの収穫が始
まり、委託醸造により、自身のワインとして販売を開始しているとい

う状況です。当該農地は、ワイン用ブドウを栽培するとのことで自身の圃場等と隣接しているため、問題はないと考えられます。ご審議のほどよろしくをお願いをしたいと思います。

議長（会長） ありがとうございます。ただいま詳細にわたってご説明をいただきました。ご質問ご意見のある方は挙手の上発言をお願いします。ないようでありますので、採決に入りたいと思います。番号3の案件につきまして、賛成の方は挙手をお願いします。

（全員挙手） ありがとうございます。全員賛成と認め、決定いたします。続きまして、番号4の案件につきまして、田中委員より説明をお願いします。

田中委員 場所は、資料の3ページをご覧になっていただきたいと思います。〇〇の〇〇ヶ所になります。譲渡人は〇〇で〇〇の出身であり、結婚し、現在、〇〇にお住まいだということです。相続した農地は遠隔地で管理ができないということで、現在、農地を貸している譲受人に、今回、〇〇も含めて譲り渡すということになりました。譲受人の〇〇は〇〇の出身であり、平成〇〇年からワイン用ブドウの栽培を中心に、〇〇で〇〇年間研修を行い、平成〇〇年に新規就農をしたという経過です。現在、経営面積はワイン用ブドウを中心に〇〇ヘクタールの栽培をして、特にワイン用ブドウは〇〇ヘクタールで大きな面積を所有しています。今回の取得農地は、若干、荒廃地も含まれていますが、〇〇番は水田ですが、引き続き水田を耕作するということです。〇〇番は現在、ワイン用ブドウが植わっていて、大分経過していますので収穫ができるようになっていきます。〇〇番は花きを栽培、〇〇番は根菜類を栽培というそれぞれの復旧計画も〇〇の方へ提出をしています。〇〇は〇〇の役員をやっていただき、草刈等も積極的に参加をしていただいています。特段問題はないと思いますので、ご審議の方よろしくをお願いします。

議長（会長） ありがとうございます。ただいま詳細にわたってご説明をいただきました。ご質問ご意見のある方は挙手の上発言をお願いします。

伊藤委員 農機具はお持ちですか。

田中委員 地域の農地も借りています。トラクター、SS、乗用モアなどありますので、問題はありません。

議長（会長） 他にありませんか。ないようでありますので、採決に入りたいと思います。番号４の案件につきまして、賛成の方は挙手をお願いします。

（全員挙手） ありがとうございます。全員賛成と認め、決定いたします。続きまして、番号５の案件につきまして、小宮山委員より説明をお願いします。

小宮山委員 場所は〇〇から〇〇へ少し行ったところの農地になります。資料は４ページの地図になります。譲受人が〇〇は〇〇の方で、〇〇在住が〇〇年位で〇〇は〇〇です。〇〇番の隣に建物がありますが、一角を５条申請で昨年、建物を建てました。その方が今回、その横にある分筆した残りの農地を希望されて取得するということです。予定としては野菜を中心に作付されるようなことになっていますので、特別問題はないと思います。ご審議のほどよろしくお願いします。

議長（会長） 譲渡人が同じですので、番号６の案件につきましても続けて説明をお願いします。

小宮山委員 続きまして番号６の案件ですが、譲渡人は〇〇でももとは〇〇の方ですが、今は〇〇在住です。〇〇番の一角を所有されていて、〇〇、分筆して５条申請し、〇〇番を更に分筆した〇〇番です。譲受人の〇〇は認定農業者ですが、持ち主の方と自宅が近いので交渉し取得するということです。トウモロコシを栽培するような計画になっていますが、特別問題ないと思います。

議長（会長） ありがとうございます。それでは、番号５の案件からご質問ご意見のある方は、挙手の上発言をお願いします。ないようでありますので、採決に入りたいと思います。番号５の案件につきまして、賛成の方は挙手をお願いします。

（全員挙手） ありがとうございます。全員賛成と認め、決定いたします。続きまして、番号６の案件につきまして、ご質問ご意見のある方は、挙手の上発言をお願いします。ないようでありますので、採決に入りたいと思います。番号６の案件につきまして、賛成の方は挙手をお願いします。

(全員挙手) ありがとうございます。全員賛成と認め、決定いたします。続きまして、番号7の案件につきまして、白石委員より説明をお願いします。

白石委員 資料は5ページです。譲受人の〇〇ですが、もともと〇〇で〇〇をやっていたらいいと思います。現在、〇〇が経営を引き継いでいるので、本人はブルーベリーの面積を広げ、販売も行いたいということです。〇〇年位前から栽培をしていて、農機具も必要なものは揃えているということです。そして、譲り受ける畑は家の近くにあり、面積的には広いものではありませんので、ブルーベリーの栽培程度のものであれば、今までのものも含めて管理をしやすいということです。経験、あとは農機具の所有、これからも必要な範囲での農業をしたいということです。特に問題ないので審議をお願いします。

議長（会長） ありがとうございます。本人はブルーベリーの経営を主体にやっているということです。ご質問ご意見のある方は、挙手の上発言をお願いします。ないようですので、採決に入りたいと思います。番号7の案件につきまして、賛成の方は挙手をお願いします。

(全員挙手) ありがとうございます。全員賛成と認め、決定いたします。続きまして、第2号議案、農地法第5条の規定による許可申請について、4件の案件が出ています。事務局より説明をお願いします。

事務局 第2号議案、農地法第5条の規定による許可申請についてです。

5-1 〇〇番、〇〇です。資料は6ページ、7ページをご覧ください。場所は〇〇線〇〇信号の〇〇にある農地です。住宅敷地の申請です。譲受人、譲渡人ともに〇〇の方です。譲受人は、現在、隣接地に住んでいますが、庭、駐車場を拡張したいとのことで、譲渡人は譲受人の申し出に応じたものです。第2種農地で代替性がないということで、転用はやむを得ないと判断しました。

5-2 〇〇番、使用貸借権の設定です。資料は8ページ、9ページをご覧ください。場所は〇〇の〇〇にある農地です。住宅敷地の申請です。譲受人、譲渡人ともに〇〇の方で〇〇です。譲受人は現在借家に住んでいますが、手狭なため、申請地に住宅を建築したいとのことで、譲渡人は譲受人の申し出に応じたものです。〇〇から〇〇メートル以内の第3種農地のため、転用は問題ないと判断しました。

5-3 〇〇番、所有権移転です。資料は10ページ、11ページをご覧ください。場所は、〇〇の〇〇にある農地です。住宅敷地の申請

です。譲受人は〇〇の方、譲渡人は〇〇の方です。譲受人は、現在〇〇に住んでいますが、手狭なため、申請地に住宅を建築したいとのことで、譲渡人は譲受人の申し出に応じたものです。なお、転用面積が〇〇平方メートルと広大ですが、都会の喧騒を離れ、趣味の料理に役立つ家庭菜園をしながら、周囲に配慮し植栽を行うとともに、梅、柿、杏子等の果樹も植え、譲渡人から営農指導を受けていく計画書が添付されており、やむを得ないと判断しました。第1種農地ですが、集落に接続しているため、転用はやむを得ないと判断しました。

5-4 〇〇番、使用貸借権の設定です。資料は12ページ、13ページをご覧ください。場所は〇〇の〇〇にある農地です。住宅敷地の申請です。譲受人は〇〇の方、譲渡人は〇〇の方で〇〇です。譲受人は現在借家に住んでおり、手狭なため、住宅を建築したいとのことで、譲渡人は譲受人の申出に応じたものです。第1種農地ですが、集落に接続しているため、転用はやむを得ないと判断しました。

議長（会長） ありがとうございます。それでは、番号1の案件につきまして、伊藤委員より説明をお願いします。

伊藤委員 資料の6ページです。〇〇から揉めていて、話が成立しませんでした。譲渡人は〇〇、譲受人は〇〇です。話がしにくいからということで仲介し、贈与ということで、家の前の三角地帯の〇〇坪位の土地ですが、契約できるようになりました。特別問題ないと思いますが、よろしくをお願いします。

議長（会長） それでは番号1の案件につきまして、伊藤委員が苦勞したようですが、ご質問ご意見のある方は挙手の上発言をお願いします。ないようですので、採決に入りたいと思います。番号1の案件につきまして、賛成の方は挙手をお願いいたします。

（全員挙手） ありがとうございます。全員賛成と認め、決定いたします。続きまして、番号2の案件につきまして、五十嵐委員より説明をお願いします。

五十嵐委員 場所は8ページを見ていただくと、〇〇の〇〇で、〇〇メートル位の段差がある土地です。〇〇が〇〇の家を建たいということですが、〇〇の家が8ページの色付けされているところの隣にある四角に囲っており、その下に小さく囲われているのが駐車場です。自宅と駐車場のところにも、段差が〇〇メートル位あります。段の一番高いと

ころに〇〇の家があって、２番目の段のところに、今回、〇〇に使用貸借権設定で家を建て、一番下のところには今は家庭菜園でナス、オクラがなっているというようなところですよ。〇〇は〇〇にあるアパートに住んでいます。すべてが〇〇の土地ですので、段差がある畑に家を建てて雨水等の心配もありますが、下の段も自分の畑ですので別段の問題もないかと思います。ご審議のほどよろしくお願いします。

議長（会長）

ありがとうございました。それでは、番号２の案件につきまして、ご質問ご意見のある方は挙手の上発言をお願いします。ないようですので、採決に入りたいと思います。番号２の案件につきまして、賛成の方は挙手をお願いいたします。

（全員挙手）

ありがとうございました。全員賛成と認め、決定いたします。続きまして、番号３の案件につきまして、山田委員より説明をお願いします。

山田委員

資料の方は１０ページ、１１ページをご覧くださいと思います。事務局から先ほど説明がありましており〇〇の〇〇からほど近い住宅地の畑です。譲渡人は〇〇の〇〇、譲受人は〇〇の〇〇、〇〇歳の方です。約〇〇反歩という広大な土地を宅地化しようということです。〇〇は現在、〇〇勤務、〇〇歳です。〇〇で勤務を続けられているので、あと〇〇年ほどで退職し、その後〇〇も移住をされるということです。まずは〇〇が先に移住をしたいというようなことです。譲渡人は年齢的、体力的なこともあって農業経営の規模縮小というようなところを考えていて、また、住宅からかなり遠い場所ということで作業性等々都合がよくないというようなことから手放すことをかねてから希望はしていたとのことです。その中で、譲受人の要望に応じて譲り渡すことを承諾したというような流れです。近隣の皆さんへの説明もすでに済んでいて、特に意見も出ていないとのことで、法的な手続き等々については何ら問題のない状況です。もともと畑ということではありますが、住宅地内ということでいつかは宅地化されてしまうのかなというような雰囲気のところではありました。もう何年も耕作がされてなかったのですが、非常に綺麗に整備されていて、畑として使えるような状態でしたので、このまま宅地化するのは非常にもったいないなというようなところですが、ただ耕作希望者が長年いなかったというようなこともあって、やむを得ない流れなのかなというような思いもあります。以上になりますが、ご審議のほどよろしくお願いします。

議長（会長） ありがとうございます。番号3の案件につきましてご質問ご意見のある方は、挙手の上発言をお願いします。

五十嵐委員 地図を見る限り非常に道便もよくて、耕作しやすいような土地だと思いますが、耕作しないことに何か理由があるのでしょうか。

山田委員 地元でも若干不思議に思われていたところもあったのですが、譲受人の強い意向といいますか、売りたいという憶測的な部分もありますが、そんな声も聞かれています。

議長（会長） 事務局から補足させていただきます。

事務局 ただいまの五十嵐委員のご質問にお答えすると同時に山田委員の補足をします。譲渡人の方がいわゆる土地を処分したがっていた中で最近非常に多いのですが、優良農地であっても荒廃農地であっても、ご自身の代の時にある程度、土地については整理をつけておきたいという中で、田んぼや畑については譲り受けられる方がかなり限られます。場所によっては、なかなか譲り受けただけの方も少ないという中で、五十嵐委員のおっしゃるとおり、このところは耕作にも非常にいいのですが、山田委員の説明の中にもありましたが住宅地としても活用が可能な場所でもあるという中で、今持っている所有者さんは、住宅として何とか処分をできないかという相談を〇〇にかなり強くご相談をしていて、譲受人の方がこういった開けた広い土地でなおかつ眺望が良くて、いわゆる田舎暮らしに最適なところを探していたところが見つかったというところで、お話が折り合ったと確認しています。

議長（会長） ありがとうございます。今の事務局の補足を踏まえて、ご質問ご意見ある方は挙手の上発言をお願いします。

檜原委員 住宅が〇〇平方メートルで、残りが家庭菜園等になると思いますが、全部宅地にして宅地以外の家庭菜園はその宅地で畑を作るということであれば税金面は宅地並みでということでもいいでしょうか。

議長（会長） 事務局、説明をお願いします。

事務局 ただいまの檜原委員のご質問にお答えします。詳細な図面をつけて

いただいております。以前もお話しましたが、農地転用については、500平方メートルを超えるか超えないかというのが1つの基準にはなってきますが、超えても絶対駄目ということではなくて、合理性があれば500平方メートルを超えても、許可に可能性はあるというところです。今回のお宅につきましては、住宅の他に駐車場、倉庫、家庭菜園スペースの他に植栽、住宅の中で薪ストーブがありますので、薪小屋と薪割りスペースも設けるということで、かなり広い敷地が必要という図面をいただいています。その中でご質問のあった、課税の部分につきましては、おっしゃるとおりこれで転用ということで許可が出れば、すべて宅地課税というところになり、宅地の中で家庭菜園として作物を育てていただいたり、薪割りをしていただいたり、植栽をしてから果樹を栽培したりというところをやっていくということになります。

議長（会長） ありがとうございます。他にご質問ありませんか。

白石委員 転用ですので今のところは農地の課税で、転用した後は所有者が宅地の課税をされていくということですね。

議長（会長） 事務局、補足説明をお願いします。

事務局 白石委員のご質問にお答えします。税金上の課税の流れと、所有権移転の流れを簡単にご説明申し上げます。今日ご審議をいただいて我々が許可相当で上げます。来月の上旬、中旬にかけて許可書が出てきます。その許可書をもって譲受人の方が法務局で、まずは所有権移転登記をかけていただきます。そうしますと、所有権が譲受人に変わります。その所有権が1月1日現在によって課税される方が、譲渡人なのか譲受人になるかということです。その後、住宅を建てて地目変更の登記をかけます。地目変更の登記がかかるまでの間は地目は農地ですが、許可書が発行された段階で許可済みの土地になりますので、課税とすれば介在畑、介在田になり、宅地の7割基準の税金が発生するようになります。1月1日時点で、住宅が完成しているか完成していないかによって7割なのか10割なのかということになります。ただ、厳密に言ってしまうと住宅が完成していますと、宅地の単価にはなりますが住むための土地ということで住宅用地特例がかかってきますので、実際には7掛けよりも土地だけでは、安くなるというところはあると思いますが、そのタイミングが1月1日を超えるか超えないかということと許可された後、住宅が建って地目変更登記がいつさ

れるかによって、税金のタイミングがそれぞれ変わってくるということです。

議長（会長） よろしいですか。

白石委員 はい。

笹平委員 宅地にすれば税金がかなり高くなりますので、家庭菜園のところは農地にして、税金を安くすることは出来ないのですか。

事務局 ただいまの笹平委員のご質問にお答えしたいと思います。おっしゃるとおりこれだけの広大な面積ですから、宅地部分と農地部分を分けた方が税金は安くなります。ただ、そうすることによって農地部分と宅地部分をきっちり分けないといけないので、家庭菜園で使っている部分と、薪、倉庫、駐車場というところを厳密に分けないと違反転用になったり、更に、その部分が農地でない課税になる可能性がある中で、今回の譲受人に関しては、すべて一括転用して宅地として自由度を高く使っていきたいというご意向があります。そのような意向の中で、すべて転用しても問題ないとお話をお伺いしています。

議長（会長） よろしいですか。私としては、東御市の人口がたとえ1人でも2人でも増えるなら、若干許容できる範囲だと感じます。

五十嵐委員 もう1つ教えて下さい。例えば大きな土地を宅地で買いました、これを数年後に分筆して転売する、これは農地ではなく宅地なので転売可能ですか。

事務局 可能になります。

五十嵐委員 これには何も縛りはないですか。

事務局 農地を転用した後の宅地の扱いというお話になろうかと思います。例えば今回の場合、住宅で許可書が発行されます。一度は住宅として完成をしていただかなければならない、その後、住宅を造ったが、やむを得ない事情があって土地の一部または全部建物も合わせて、どなたかに売却されることは致し方ないところがあります。その部分については法律で定めて、何か縛りがあるということはありませんが、住宅で許可が出たにもかかわらず、住宅を建てずに途中で転売すると

いうことは、農地法上のまだ縛りがある状態の中になりますので、それはできないということになります。

議長（会長） よろしいですか。採決に入りたいと思います。番号3の案件につきまして賛成の方は挙手をお願いします。

（全員挙手） ありがとうございました。全員賛成と認め、決定といたします。続きまして、番号4の案件につきまして、檜原委員より説明をお願いします。

檜原委員 地図が12ページ、13ページです。申請している方は〇〇で〇〇の〇〇で、〇〇のアパートに住んでいます。〇〇が〇〇に戻ってくるので、家を建てたいということだと思います。畑はせんざい畑として作られていて、〇〇の自宅の前に〇〇が、土地を借りて転用して住宅を建てるという計画です。それで、〇〇平方メートルの内の〇〇平方メートルが住宅で、残ったところは駐車場として活用するということのようです。もう周りも全部住宅ですので、畑が目の前にあってそこを転用して、〇〇が住宅を建てるということで、特に問題のあることではないのかなと思います。ご審議のほどよろしくお願いします。

議長（会長） ありがとうございました。それでは番号4の案件につきまして、ご質問ご意見のある方は、挙手の上発言をお願いいたします。

伊藤委員 貸借権は、税金を払う人が変わるだけですね。

事務局 伊藤委員のご質問にお答えします。使用貸借権の設定になりますので、土地の名義人は今回のケースでいくと、〇〇ですので、税金をお支払いするのは土地の名義人で〇〇がお支払いになります。ただ、使用貸借権を設定しますと、〇〇がその上に住宅を建てて使用する権利が、得られることになります。そこについて、今回のケースでいくと使用ですので無償で使っているという契約がされた上で、そこが農地になりますのでその申請で転用が出てきているというところになります。

伊藤委員 〇〇が亡くなったら、相続なのでまた別になりますよね。

事務局 土地の所有者が亡くなった場合については、そのあとでの相続になりますので、また相続人が違う方になれば、違う方と使用貸借権を結

んでいただく必要はありますが、その場合はもう農地ではないので、そこは相対でやっていただくという必要があります。例えば相続した方が、この方は〇〇ですので、ただ名義が変わってその方が税金を払う必要が出てくるという流れになろうかと思います。基本的には土地を所有されている方が、税金を納めていただくということで間違いないと思います。

議長（会長） よろしいですか。採決に入りたいと思います。番号４の案件につきまして賛成の方は挙手を願います。

（全員挙手） ありがとうございます。全員賛成と認め、決定といたします。ただいまから、５分の休憩をします。

休憩

議長（会長） 再開します。第３号議案に入ります。第３号議案、農地利用集積計画について、事務局から説明をお願いします。

事務局 第３号議案、農用地利用集積計画１０月分について説明します。資料の４ページから５ページが通常の利用権設定です。６件、２９筆、合計３３，０３３平方メートルです。資料の６ページが所有権移転です。２件、４筆、合計５，２４３平方メートルです。全体の合計は８件、３３筆、３８，２７６平方メートルです。

議長（会長） ありがとうございます。それでは、第３号議案につきまして、ご質問ご意見のある方は、挙手の上発言をお願いします。関係する担当の方は、ご確認をお願いしたいと思います。

笹平委員 ４ページの利用権設定ですが、〇〇は利用権設定していますが、何かあるのでしょうか。

議長（会長） 事務局、お願いします。

事務局 今回、〇〇の〇〇ですが、〇〇から〇〇への農地の貸し借りが出ていますが、理由としては〇〇の〇〇が農業者年金をもらっているため、経営移譲ということがあり利用権を結んでいます。

議長（会長） 笹平委員から質問があり事務局から説明をいただきましたが、農業

者年金支給年齢等に合わせてということだと思いますがよろしいですか。他にご質問ありませんか。ないようであれば採決に入りたいと思います。第3号議案、農地利用集積計画につきまして賛成の方は挙手をお願いします。

(全員挙手)

ありがとうございました。全員賛成と認め、決定いたします。

本日の提案事項につきましては全案終了とさせていただきます。ありがとうございました。

事録署名人 _____
(※直筆をお願いします)