

出雲市農業委員会（第3期）第3回総会 議事録

「農業委員会等に関する法律」第27条第1項の規定に基づき会長が総会を招集。

1 日時 令和5年(2023)10月25日(水) 午前10時30分から午前11時50分

2 場所 出雲市役所 3階 庁議室

3 出席委員(23名)

大梶 泰男	岡田 征記	河原 昭紀	持田 守夫	若槻 博美
江角 昭夫	佐藤 文男	松本 尚幸	岸 勝	石飛 忠宏
今岡 充	松井 幸男	八幡 みさこ	伊藤 猛	天野 明浩
森山 亮二	勝部 守	立石 行雄	湯浅 道行	伊藤 美樹
佐野 芳夫	嘉本 良市	水 壯		

4 欠席委員(1名)

常松 守男

5 提出議題

(1) 報告事項

報第3号 会長専決処分の報告

報第4号 農地法第18条第6項の規定による通知について

報第5号 農地法第3条の3第1項の規定による届出について

(2) 議案審議

議第4号 農業経営基盤強化促進法に係る農用地利用集積計画の決定について

議第5号 農地法第3条の規定による許可の決定について

議第6号 農地法第4条の規定による許可の決定及び承認について

議第7号 農地法第5条の規定による許可の決定及び承認について

議第8号 農地転用事業計画変更申請決定について

議第9号 非農地証明について

議第10号 農地法第18条第1項の規定による許可申請への意見について

議第11号 農地賃借料情報の公示について

会長あいさつ

6 議事

会長が議長を務め、総会の開会を宣する。出席者が過半数を超え会議の成立を宣する。
署名委員に 7 番江角昭夫委員、7 番佐藤文男委員を指名する。

議長 それでは、お手元の次第にしたがって進行いたします。報告事項、報第 3 号会長専決処分の報告、報第 4 号農地法第 18 条第 6 項の規定による通知について、報第 5 号農地法第 3 条の 3 第 1 項の規定による届出について、を一括して報告します。

報第 3 号会長専決処分について、報告いたします。第 2 期第 38 回総会で承認いたしました案件で、島根県農業会議に意見を聴く案件、農地法第 4 条 2 件、第 5 条 7 件については、島根県農業会議第 91 回常設審議委員会に諮問し、許可相当との答申をいただいております。そのため、常設審議委員会における決定日の 10 月 10 日付けで許可決定しております。

また、第 37 回総会で承認いたしました案件で、都市計画法第 29 条第 1 項に基づく開発行為の許可が未済のため、許可保留としていました農地法第 5 条 1 件について、令和 5 年 10 月 13 日付で開発行為の許可がありましたので、同日に許可決定しております。以上、報告といたします。

議長 続いて、報第 4 号農地法第 18 条第 6 項の規定による通知について、事務局から報告をお願いします。

和泉主事 それでは、報第 4 号について、説明します。農地の賃貸借の解約等は、原則的に県知事の許可が必要ですが、農地法第 18 条第 1 項第 2 号で、貸し手と借り手の合意による解約が、その農地の引渡しの期限前の 6 ヶ月以内に成立した旨が書面において明らかな場合は契約終了の手続きができます。報告事項の 1 ページをご覧ください。今月は受付番号 74 番から 76 番の 3 件の通知がありました。内訳としては、貸人の都合が 1 件、売買のためが 1 件、借人の都合が 1 件、となっています。農地の引渡しの時期が、解約の合意の成立後 6 ヶ月以内であることを書面で確認しており、県知事の許可を要しないものと考えます。以上報告といたします。

議長 続いて、報第 5 号農地法第 3 条の 3 第 1 項の規定による届出について、事務局から報告をお願いします。

和泉主事 それでは、報第 5 号 農地法第 3 条の 3 第 1 項の規定による届出について、

ご説明いたします。農地法第3条の3において、「相続」や、「時効取得」などの、農地法の許可を要しない権利取得につきましては、権利を取得した者は、農業委員会にその旨を届出しなければならないこととされています。第3回総会 報告事項の2ページから7ページをご覧ください。この届出の先月受付分は、受付番号149番から165番までの17件でした。権利の取得事由は、17件全てが「相続」によるものでした。市外在住の相続人からの届出などについては、備考欄に、記載しております。受付番号150番と151番、受付番号153番と154番はそれぞれ関連する届出です。受付番号150番、151番、158番について、備考欄に持分2分の1と書いてありますが、これは被相続人からそれぞれ2分の1の持分で農地を相続されました。受付番号157番、162番は、あっせん希望がありましたので、それぞれ担当農業委員さんに相談をしています。なお、本届出の受理通知は、届出書の到達があった日から40日以内とされております関係上、10月6日付けで通知を出しております。以上、報告といたします。

議長 報告事項について、一括して報告をいたしました但、ご質問はございませんか。

議長 質問は無いものと認めます。

議長 続いて、議第4号農業経営基盤強化促進法に係る農用地利用集積計画の決定について、を議題といたします。農業振興課打田係長から内容について、説明をお願いします。

打田係長 それでは、『議第4号 農業経営基盤強化促進法に係る農用地利用集積計画の決定について』ご説明いたします。農業経営基盤強化促進法の規定により、市は、農業委員会において「農用地利用集積計画」を決定していただくこととなっておりますので、本案件の適否について、今総会でのご判断をお願いいたします。それでは、10月31日公告予定の集積計画の概要をご説明いたします。お手元の農用地利用集積計画の2ページをご覧ください。まず、賃借権の設定についてです。2ページ上の【利用権設定合計】とあります表の「賃借権」の行をご覧ください。設定の合計は272筆、787,427㎡、そのうち新規の設定が、13筆、28,936㎡、再設定が259筆、758,491㎡です。この内訳につきましては、同じ2ページの【別表①】の表の「総計」の欄の一番下の「合計」の欄をご覧ください。相対分の合計が256筆755,489㎡、中間管理事業分の合計は16筆31,938

m²となっており、すべて中間管理事業一括方式分、となっております。続きまして使用貸借権の設定です。2ページ上の【利用権設定合計】とあります表の「使用貸借権」の行をご覧ください。設定の合計は17筆18,057m²、うち新規の設定が10筆、12,863m²、再設定が7筆、5,194m²です。この内訳につきましては、3ページの【別表②】の「総計」の欄の一番下の「合計」の欄をご覧ください。相対分の合計が、1筆、1,192m²、中間管理事業分の合計が、16筆、16,865m² となっており、すべて中間管理事業一括方式分、となっております。今月のすべての利用権設定の合計は、2ページ上の【利用権設定合計】とあります表の「総計」の欄の「合計」の行をご覧ください。289筆、805,484m²です。その他、詳細な設定内容につきましては、4ページ以降の各筆明細でご確認ください。また、今月は所有権の移転がございますので、ご説明いたします。31ページの表と、32ページの「総括表」を合わせてご覧ください。農業経営基盤強化促進法の規定により、島根県が指定する農地中間管理機構である「公益財団法人しまね農業振興公社」は、農地を所有者から買い入れ、中間保有した後、担い手である農家へ売り渡します。この事業を活用して所有権移転を行うと、農地の出し手、受け手ともに税制上の優遇措置を受けることができ、担い手への集積が効率的に促進されます。今月の所有権移転の合計は6筆、4,799m²です。以上、今月の申請の案件は、出雲市における基本構想に適合するとともに、権利者及び利用権の設定等を受けた者が、経営農地のすべてを効率的に利用し、必要な農作業に常時従事するものとして作成したものです。説明は、以上でございます。

議長 先ほど事務局から説明のありました案件についてご質問、ご意見はございませんか。

今岡委員 議席番号11番の今岡です。補足の説明をお願いしたいと思います。例月の例だと農地中間管理事業の件数が多いですが、今回は賃貸借契約の相対分が多いのですが、どういうパターンで相対分が多くなったりするのか、傾向がありますか。

打田係長 今月相対分が多くなっているのは、斐川地域分が多くなっています。斐川地域では、斐川農業事務所で利用権の関係の事務を行っているのですか、以前からの事務の流れで、今月と来月にまとめて手続きを行っている関係で相対分が多くなっています。中間管理事業分については、各月にばらけていますが、年末や年度末に件数が集中する傾向があります。

今岡委員 わかりました。

議 長 他にご意見、ご質問はありませんか。

議 長 質問、意見は無いものと認めます。そういたしますと、議第４号について承認される方の挙手を求めます。

議 長 挙手全員と認めます。よって、議第４号について承認します。

議 長 次に、議第５号農地法第３条の規定による許可の決定について、を議題といたします。事務局から内容について、説明をお願いします。

和泉主事 それでは、議第５号農地法第３条の規定による許可の決定について、ご説明いたします。第３回総会議案の１ページの左側の欄をご覧ください。今月は、所有権移転の申請が１２件ありました。個別の事案についてご説明いたします。２ページから３ページをご覧ください。

 それでは、受付番号８０番について説明します。譲渡人は、県外在住による耕作不便のため、近隣宅地購入者である受人に譲渡するものです。所有権移転後は、受人が大根や白菜、玉ねぎ等の野菜を栽培される計画です。

 つづいて、受付番号８１番について説明します。譲渡人は、県外在住による耕作不便のため、申請地近隣の社会福祉法人に譲渡するものです。所有権移転後は、当該社会福祉法人の保育園運営に際して園児のための実習農園として利用され、さつまいもを栽培される計画です。

 つづいて、受付番号８２番について説明します。譲渡人は、県外在住による耕作不便のため、近隣農地耕作者である受人に譲渡するものです。所有権移転後は、受人が野菜を栽培される計画です。

 つづいて、受付番号８３番について説明します。譲渡人は、県外在住による耕作不便のため、農業経営の規模拡大を目的とする受人に譲渡するものです。所有権移転後は、受人が水稻を栽培される計画です。

 つづいて、受付番号８４番について説明します。譲渡人は、県外在住による耕作不便のため、譲渡人の親戚で近隣居住者である受人に譲渡するものです。所有権移転後は、受人がナス、トマト等の野菜や、栗、柿等の果樹を栽培される計画です。

つづいて、受付番号８５番について説明します。譲渡人は、県外在住による耕作不便のため、近隣農地耕作者である受人に譲渡するものです。所有権移転後は、受人が野菜や、柿、梅等の果樹を栽培される計画です。

つづいて、受付番号８６番について説明します。譲渡人は、県外在住による耕作不便のため、近隣居住者である受人に譲渡するものです。所有権移転後は、受人がトマトや玉ねぎ、白菜等の野菜を栽培される計画です。

つづいて、受付番号８７番について説明します。譲渡人は、県外在住による耕作不便のため、近隣居住者である受人に譲渡するものです。所有権移転後は、受人がシャインマスカットを栽培される計画です。

つづいて、受付番号８８番について説明します。譲渡人は、市外在住による耕作不便のため、近隣居住者である受人に譲渡するものです。所有権移転後は、野菜等を栽培される計画です。

つづいて、受付番号８９番について説明します。譲渡人は、市外在住による耕作不便のため、近隣宅地購入者である受人に譲渡するものです。所有権移転後は、受人が野菜等を栽培される計画です。

つづいて、受付番号９０番について説明します。譲渡人は、労力不足のため、近隣農地耕作者である受人に譲渡するものです。所有権移転後は、野菜等を栽培される計画です。

つづいて、受付番号９１番について説明します。譲渡人は、高齢による労力不足のため、近隣居住者である受人に譲渡するものです。所有権移転後は、野菜等を栽培される計画です。

以上、受付番号８０番から９１番については、４ページから５ページの調査書に記載しておりますとおり、農地法第３条２項各号 不許可には該当しないため、許可要件のすべてを満たすと考えます。説明は以上です。

議長 先ほど事務局から説明のありました案件についてご質問、ご意見はございませんか。

石飛委員 議席番号１０番の石飛です。以前から思っていたのですが、事務局が説明される際、「野菜を作られます。」という場合や「トマトや白菜をつくられます。」といった説明がありますが、「野菜」という表現でいいのではないかと思います。

和泉主事 「野菜」に統一したいと思います。

山田次長 補足をさせていただきます。事務局では、申請書に記載されていた内容で、議案を作っているという経過がありました。今後は「野菜」に改めます。

議 長 質問、意見は無いものと認めます。そういたしますと、議第5号について承認される方の挙手を求めます。

議 長 挙手全員と認めます。よって、議第5号すべての案件について承認します。

議 長 次に、議第6号農地法第4条の規定による許可の決定及び承認について、を議題といたします。事務局から内容について、説明をお願いします。

三木係長 それでは、議第6号 農地法第4条の規定による許可の決定及び承認について、ご説明いたします。第3回総会議案の1ページをご覧ください。今月は、4件の申請がありました。議案書は6ページ、参考資料は1ページから8ページをご覧ください。議案書欄外左に丸印をつけている1件について、11月に開催予定の第92回常設審議委員会に諮問する予定です。なお、説明案件はありません。今月は追認の案件が2件あります。受付番号35番の案件は、半年前頃から通路として利用していたものです。受付番号36番の案件は、昭和46年頃から居宅として利用していたものです。いずれの申請も事後になりましたが、悪意はないものと判断しています。転用許可基準は満たしており、事業者には始末書の提出を受け、農地法に違反することのないよう指導しております。以上、受付番号33番から36番については、農地法に規定する不許可の要件には該当しないものと認められます。説明は以上です。

議 長 ご質問、ご意見はございませんか。

佐藤委員 議席番号7番の佐藤です。初めての総会での本格的な審議なので、確認させていただきますが、説明案件というお話がありましたが、この基準を説明していただけますか。

三木係長 説明案件とは、農地には1種農地、2種農地、3種農地という区分けがありまして、その区分け別に面積による基準があります。例えば、500㎡未満の1種農地、2種農地であれば説明を行っていません。500㎡以上の1種農地、2種農地の場合、追認である場合や5条の事業計画の変更である場合、一時転用の場合は説明案件としています。1000㎡を超えますと、追認などという場合でなくてもすべて説明案件としています。3種農地の場合は、2000㎡までは説明案件としないということにしています。今回説明案件はないとお話ししましたが、こういった基準に基づいたものです。

佐藤委員 ありがとうございます。ついでに伺いたいのですが、丸印県の常設審議委員会に諮問する案件だとして説明がありましたが、この要件を教えてください。

三木係長 常設審議委員会に諮問する案件としては、1種農地であるものについては、県の常設審議委員会に諮問する案件となります。1種以外の農地であっても3000㎡を超えるものについては、常設審議委員会に諮問する案件となります。

佐藤委員 わかりました。ありがとうございます。

議 長 他にご質問、ご意見はございませんか。

議 長 質問、意見は無いものと認めます。それでは、議第6号農地法第4条の規定による許可の決定及び承認について、承認される方の挙手を求めます。

議 長 挙手全員と認めます。よって議第6号の全案件を許可相当とし、許可の決定及び承認いたします。

議 長 次に、議第7号農地法第5条の規定による許可の決定及び承認について、及び関連がございますので、議第8号農地転用事業計画変更の決定について、を議題といたします。事務局から内容について、説明をお願いします。

後藤副主任 議第7号について、ご説明いたします。議案書の7ページから11ページ、説明資料の1ページから6ページ、参考資料の9ページから56ページをご覧ください。今月は、所有権の移転が17件、賃貸借権の設定が2件、使用貸借権の設定が7件の合計26件の申請がありました。議案書欄外左に丸印をつけている9件について、11月に開催予定の第92回常設審議委員会に

諮問する予定です。それでは、個別の案件についてご説明いたします。

まず、議案書7ページの受付番号151番です。説明資料の1ページから3ページをご覧ください。転用場所は古志町の田3筆です。案内図は2ページです。転用の目的は、貸家住宅です。面積は、転用面積・所要面積ともに2,699㎡です。権利の種類は、所有権の移転です。農地区分は、第2種農地です。許可該当条項は、農地法第5条第2項第2号の「非改良」に該当します。事業計画についてご説明いたします。事業者は市内でアパート経営を行っている個人です。この度、利便性の高い申請地を取得し、貸家1棟を建築する計画です。資金計画については、所要資金額が2億1340万円で、これに対する資金調達は全額借入金の計画であり、証明を確認しています。

次に、議案書10ページの受付番号171番です。説明資料の4ページから6ページをご覧ください。転用場所は西林木町の田6筆です。案内図は5ページです。転用目的は、重機用の通行路です。面積は、転用面積・所要面積ともに609.00㎡です。権利の種類は、使用貸借権の設定です。農地区分は、農用地区域内農地です。許可該当条項は、農地法施行令第11条第1項第1号に規定する「一時転用」に該当します。事業計画についてご説明いたします。事業者は、出雲市です。この度隣接地で外溝工事を施工するにあたり、重機を搬入する必要があるため、申請地を一時的に使用貸借し、鉄板を敷いて重機の搬入路とする計画です。資金計画については、鉄板を敷くだけであるためありません。なお、委託する業者に対する支払いについては予算がとってあり、そこから支出することを確認しています。

追認案件については、申請が事後になりましたが、悪意はないものと判断しています。転用許可基準は満たしており、事業者には始末書の提出を受け、農地法に違反することのないよう指導しております。その他の案件については、議案書及び参考資料でご確認くださいようお願いいたします。

つづいて、議第8号について、ご説明いたします。議案書は12ページから13ページ、説明資料は7ページから12ページ、参考資料は11ページ、12ページ、25ページから30ページ、57ページから60ページをご覧ください。今月は、所有権の移転が4件、権利の移転設定を伴わない変更が4件の合計8件の申請がありました。今月は議案書欄外に丸印がついている3件について、11月に開催予定の第92回常設審議委員会に諮問する予定です。それでは、個別の案件についてご説明いたします。

議案書12ページの受付番号18番です。説明資料の7ページから9ページをご覧ください。転用場所は浜町の畑2筆です。案内図は8ページです。転用目的は、事務所兼作業場兼資材置場・住宅です。面積は転用面積・所要面積ともに1,003㎡です。本案件は、権利の移転設定を伴わない申請で

す。農地区分は、第1種農地です。許可該当条項は、農地法施行規則第33条第4号の「集落接続」に該当します。事業計画についてご説明いたします。事業者は近隣に居住する個人です。この度、自己都合により貸家が不要となり、住居の規模を大きくする必要が出たため計画を変更するものです。造成済みで事務所は完成しているため、資金計画については住宅の建築費用のみの必要所要資金額1、400万円で、これに対する資金調達は全額家族からの借入金の計画であり、証明を確認しています。

次に、議案書12ページの受付番号20番です。説明資料の10ページから12ページをご覧ください。転用場所は高岡町の田1筆です。案内図は、11ページです。転用目的は居宅です。面積は転用面積・所要面積ともに、569.02㎡です。本案件は、権利の移転設定を伴わない申請です。農地区分は、第2種農地です。許可該当条項は、農地法施行規則第46条の「市街地近接」に該当します。事業計画についてご説明いたします。事業者は既に申請地に居住している個人です。この度、自己都合により店舗が不要となり、住居の規模を大きくする必要が出たため計画を変更するものです。なお、既に事業は完了しています。本来は計画を変更する前にこの申請をする必要がありましたが、事後追認の申請であるため指導の上顛末書の提出を受けています。事業完了済みであるため、資金計画については追加の必要資金はありません。

その他の案件については、議案書及び参考資料でご確認くださいようお願いいたします。以上、議第7号の26件及び議第8号の8件については、いずれも農地法に規定する不許可・不承認の要件には該当しないものと認められます。説明は以上です。

議 長 先ほど事務局から説明のありました案件についてご質問、ご意見はございませんか。

議 長 質問、意見は無いものと認めます。そういたしますと、議第7号及び議第8号についてについて承認される方の挙手を求めます。

議 長 挙手全員と認めます。よって、議第7号及び第8号を許可相当とし、許可決定及び承認いたします。

議 長 それでは、議第9号非農地証明について、を議題といたします。事務局から内容について、説明をお願いします。

高木行政専門員 それでは議第9号、非農地証明の申請について説明します。議案書の14ページ及び説明資料13ページから18ページをご覧ください。今月は3件の申請がありました。

受付番号27番について説明いたします。申請地については議案書14ページに載せております。また説明資料の13ページの位置図及び付近案内図で申請場所をご確認ください。詳細については、説明資料14ページの現況写真をご確認ください。申請地は長期間耕作をされず、樹木が生い茂って山林の状態となっています。現地確認は10月12日に松本農業委員、小村推進委員、事務局職員で行っています。

受付番号28番について説明いたします。申請地については議案書14ページに載せております。また説明資料の15ページの位置図及び付近案内図で申請場所をご確認ください。詳細については、説明資料16ページの現況写真をご確認ください。申請地は長期間耕作をされず、樹木が生い茂って山林の状態となっています。現地確認は10月16日に常松農業委員、吾郷推進委員、多久和武推進委員、多久和耕二推進委員、事務局職員で行っています。

受付番号29番について説明いたします。申請地については議案書14ページに載せております。また説明資料の17ページの位置図及び付近案内図で申請場所をご確認ください。詳細については、説明資料18ページの現況写真をご確認ください。申請地は長期間耕作をされず、樹木が生い茂って山林の状態となっています。現地確認は10月16日に常松農業委員、吾郷推進委員、多久和武推進委員、多久和耕二推進委員、事務局職員で行っています。

3件の申請地は、農業的利用を図るための条件整備の予定はありません。よって本案件は、非農地証明基準の「やむを得ない事情によって長期間耕作放棄した土地で、その土地の周囲の状況からみて農地に復元しても継続して利用することができないと認められる場合」に該当し、農地法第2条に規定する農地以外のものであるとして非農地証明の対象となるものと考えます。説明は以上です。

議 長 松本委員さんいかがですか。

松本委員 議席番号8番の松本です。先ほど事務局から報告のとおりで、補足はありません。

議 長 事務局及び担当農業委員から説明がありましたが、ご質問、ご意見はござ

いませんか。

佐藤委員 議席番号7番の佐藤です。現況は写真でよくわかりました。参考までに、その農地は圃場整備されているとか、そういう土地の利用状況、経過がわかれば教えていただきたい。

高木行政専門員 非農地証明におきましては、土地改良事業が施工されたかというところまでは、調査を行っていません。

佐藤委員 その点なんですが、どこの地区でもこういった農地が近くにあり苦慮しておられると思いますが、非農地と判断する場合、以前に土地改良事業があつて投資をされた土地であるとか、そういった土地の扱いは、農業委員会としても整理をする必要があると思います。私も山に近い場所に住んでいますので、いつ非農地証明の申請を出そうかなという場所もありますが、やはり考えるのはそうしたことと、周辺への影響を考えます。ですので、そういった点も非農地証明や非農地判断を進める中で、農業委員会の中で整理をしておく必要があると思います。以上です。

高木行政専門員 先ほどいただいたご意見について、参考にさせていただき、検討していきたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

議 長 他にご意見、ご質問はありませんか。

議 長 質問、意見は無いものと認めます。それでは、議第9号非農地証明について、承認される方の挙手を求めます。

議 長 挙手多数と認めます。よって、議第9号非農地証明について、を承認いたします。

議 長 次に、議第10号農地法第18条第1項の規定による許可申請への意見について、を議題といたします。事務局から内容について、説明をお願いします。

和泉主事 それでは、議第10号 農地法第18条第1項の規定による許可申請への意見について、説明します。議案は15ページから16ページ、説明資料は19ページから21ページになります。農地法第18条第1項について、説

明資料の19ページ、「1. 賃貸借権解除の許可要件」にも記載していますが、農地の賃貸借の解約等は、原則的に県知事の許可を受けなければならないとされています。また、第2項では許可要件が規定されており、第1号から第6号いずれかに該当する場合でなければ、賃貸借契約解除の許可をしてはならないとされています。そして、農地法第18条第1項の規定による許可申請書は、農業委員会を経由して県知事に提出しなければならないとされていて、この時、農業委員会は当該申請に対して意見を付す必要があります。本議案は、令和5年9月末に提出された当該申請書を島根県知事に送付する際に付す意見についてお諮りするものです。なお、本件は、合意解約に至らなかったため、賃貸借契約解除の許可申請を行われたものですが、報告事項でご説明した、農地法第18条第6項の規定による通知は、貸し手と借り手、双方の合意により解約された場合のもので、県知事の許可は不要とされています。本事案は、貸し人一方から、農地の賃貸借契約を解約したいという申請で、この契約は、貸し人の父である先代と、借り人の祖父である先々代の間で結ばれたものです。なお、議案の16ページに記載している賃貸人、賃借人ですが、それぞれ農地の所有権と賃借権を相続されたとのことですので、このような表記をしています。申請地は、説明資料の21ページのとおり、大津町の田1筆です。本件については、貸し人が令和5年3月から相談に来ておられ、借り人とも数回話をして経緯を聞いていますので、ご説明いたします。令和5年3月に、貸し人から、「以前より、うちの先代と借り人の先々代が賃貸借契約を結んでいた。しかし、貸している農地が3年前から耕作されず、借り人に草刈り等の管理を頼んでも、してもらえないため困っている。賃借料も支払われていないし、合意解約にも応じてもらえないため、賃貸借契約解除の許可申請をしたい」との相談がありました。相談後、貸し人は、借り人に対して、このままの状態が続く場合は、契約解除の許可申請をする旨を伝えられ、その話を受けて、借り人のご家族も事務局に相談にいられました。借り人のご家族から話を聞くと、昔から貸し人の家とはもめているとのことでした。その理由として、「まず、うちの先々代が貸し人の先代と賃貸借契約を結んだ際、土地改良を行ったがその改良費を全て借り人側が負担した。この代わりに土地を半分貰うと口約束をしていたはずだが、もらう前に貸し人の先代が亡くなり、その妻に話をしたが取り合ってもらえなかった。その後何度か貸し人の家に足を運んでいるが取り合ってもらえないため、2、3年前に、もう耕作をやめると貸し人に話をした。」と主張されました。耕作をやめることにしたのに、貸し人からの合意解約の申し入れを断ったのはなぜかを確認したところ「貸し人の依頼を受けた行政書士が話しに来たが、何の説明もなく合意解約の書類に判を押せと言われても話を聞くわけ

がない。大体まず現在の貸し人本人から連絡があるべきだし、いきなり代理人が来られても信頼できない。解約するにしても、土地を半分渡す約束を守ってもらう必要がある。」とのことで、双方の信頼関係が崩れていることや、口約束の履行が解約の条件になるとのお話を聞きました。貸し人にも、この口約束について話を聞きましたが、「先代からそんな約束は聞いていないし証拠もないのに、土地を半分渡せというのはおかしい。離作料・慰労金という形で、 支払っても良いと借り人に話をしたが、とにかく土地半分の割譲か、土地半分相当の金額でないと応じないと言われた。」とのことです。賃貸借契約を解約するための条件等、双方の話が大きくかけ離れていたため、事務局から裁判所での農事調停という方法もお勧めして、令和5年9月に調停も行われています。裁判員を通してお互いの言い分を主張されたそうですが、両者平行線のまま、和解の見込みがないとのことで調停は不成立となっています。農事調停を行った上で、意見が合わず解約に至らなかったため、貸し人から、令和5年9月末に農地法第18条第1項の規定による許可申請書を提出されました。農地が返還された後のことは、明確には決めていないようですが、自分で果樹を植えたり、第三者へ貸し出したりすることを考えておられるようです。借り人も弁護士に相談等をされ、「口約束では裁判をしても勝てない」と言われたそうです。また、「今後耕作をする気もないし、貸し人とは関わりたくないの、もう貸し借りの話は終わりにしたい。ただ、和解や合意解約はしたくないため、貸し人が解除の許可申請をするなら、してもらって構わない。」とのご意向を示されています。以上が本件の経緯ですが、説明資料の ページ、「2.聞き取り調査の内容」に、許可判断をする上で要点となる貸し人・借り人双方の意見をまとめていますので、ご覧ください。貸し人が解除申請に至った理由としては、①およそ3年前から対象農地が耕作されず、草刈り等の管理もされていないこと、②同じくおよそ3年前から賃借料が支払われていないこと、そして③合意解約の申し入れをしたが、応じてもらえなかったこと、を挙げられています。これに対して借り人は、農地の管理をしていないこと、賃借料を支払っていないことには理由があるとして、賃貸借契約を結んだ者同士の口約束が履行されていないことを主張されています。口約束というのは、戦前から賃貸借契約を結んでいる当該農地で、土地改良が行われた際、改良費全てを借り人側が負担した代わりに土地を半分貰うという内容です。約束をした本人が死亡した後も、貸し人に何度もこの口約束の履行するよう話をしたそうですが、話しに応じてもらえなかったため、耕作をやめ、賃借料を払わないことにしたとのことです。借り人は、農事調停後、貸し人にはもう関わりたくないし、耕作もしないが、合意解約はしたくない、賃借権解除の許可申請をされても構わないとの意向を

示されています。今回、賃貸人は、先に説明した許可要件の第6号「その他正当の事由がある場合」に該当するとして、申請されています。第6号について、説明資料の ページ、「3.申請事由について」の箇所に記載していますのでご覧ください。「その他正当の事由」というのは、賃貸借契約を終了させることが適当であると客観的に認められる場合であると農政局より回答がありました。貸し人、借り人から事情を聞き取ったうえで総合的に判断する必要があるとのことです。なお、第6号での許可について、賃貸借の解約等を認めることが農地等の適切かつ効率的な利用につながると考えられる場合には積極的に行うべきとされているそうです。 本事案については、借り人が『現在、耕作しておらず、今後も耕作の意思がないこと』、『合意による解約はしたくないとの意向を示していること』から、客観的に農地を適切かつ効率的に利用できない状態にあると考えます。このことから、農地法18条2項第6号に該当し、農地の賃貸借権解除の許可要件を満たすものとして意見を付すことが相当であると考えます。説明は以上です。

議 長 ご質問、ご意見はございませんか。

佐藤委員 議席番号7番の佐藤です。大変異例なケースかと思います。今回の案件は、最終的には、県が判断するということですか。そのために、担当の市町村の農業委員会が意見を求められているということですか。多分そんなにあるケースではないと思います。場所をみても、学校の近くで土地の利用価値が高く、一般的には農業を継続的に行う場所といえない場所で、多分用途地域になると思いますので、営農という面からいうと意見がいいにくい場所だと思います。最終的にどういう意見にまとめられるかわかりませんが、当事者間で意見の相違のある案件については、後々影響がでるかもしれませんので、十分に県などの上部機関と相談されて、後にしこりを残さないように処理する案件かなと思いました。以上です。

和泉主事 最終的には、県が許可の判断をしますが、市の意見を聞いたり、島根県農業会議の意見を聞いて総合的に判断されるようです。

今岡委員 議席番号11番の今岡です。大変入り組んだ案件で、大変重く思いますけれども、参考までにお聞きしたいのですが、お二方の言い分を聞いてみると、特に借りた方の方は、半分は自分がもらうつもりだとお考えのようですから、3年前までは、賃借料を払われていたということになると、半分の土地の賃借料を払っておられたと推測しますが、賃借料はいくらぐらいでしょうか。

和泉主事 戦前から契約は結んでおられたようですが、昭和46年に土地改良が行われた際に新しく契約書交わされています。そのときの契約では、年間■■■■円を自宅に持っていくという契約でした。

今岡委員 それは、賃借料が未払いになるまで、ずっと■■■■円だったということでしょうか。

和泉主事 元々は■■■■円だったということですが、減額してほしいという話もあり、口約束で減らしてあげたりしていたことはあったようです。

今岡委員 物価の上昇により、上がったというのではなく、逆に下がっていったという感じですか。面積が1600㎡近くあるし、いい場所でもあるので、この立地の土地を貸し借りするということになると、そこそこの金額がするのではないかと思います。借り手は、半分は自分のもの、半分は借りているという意識でしょうから、県の方でどういった審議をされるかとは思いますが、3年前までは払っておられた。全部1547㎡全部を借りて払った金額なのか、半分为借りて払った金額なのかというところも議論のネタになるというか、気になる感じがします。

阿川事務局長 補足説明をさせていただきます。お二人の方とお話をしております、賃借料は全体の農地に対してお支払いになっています。現在の農業情勢でございますので、土地の価格は高くてもできるお米は限られています。米価も下がってきていますので、賃借料も抑えていただいたという話を聞いています。

今岡委員 ということは、借り人は資料にあるような、昔からの主張はあるにしても全部の土地1547㎡を全部借りている、そしてその賃借料を支払っていたということですか。

阿川事務局長 そのように聞いています。

今岡委員 そうなると、主張と噛み合わないように思います。

阿川事務局長 本人は、土地改良費用を支払った際に、最終的には土地の1/2をあなたにあげますという口約束をされた。平成の初めの頃は、旧小作契約がたくさん残っていて、離作補償を支払う慣習があったようですが、法律の定めはあ

りません。そういった形の口約束をされたのではないかと、本人は言っておられますが、弁護士に相談された際に、口頭では、法律にないものを認めてもらうのは難しいということで、農事調停で話を聞いてもらわれたところですが、合意には至らなかった。という経緯でございます。

今岡委員 わかりました。非常に難しい案件で、私自身も借り人の主張を汲むべきなのか、貸し人の主張を汲むべきなのか判断つきかねますが、説明いただいた内容を含めて総合的に判断する必要があるかなと思いました。ありがとうございました。

議 長 他にご意見、ご質問はありませんか。

議 長 質問、意見は無いものと認めます。それでは、議第10号の農地法第18条第1項の規定による許可申請への意見について、承認される方の挙手を求めます。

議 長 挙手全員と認めます。よって議第10号を承認いたします。

議 長 次に、議第11号農地賃借料情報の公示について、を議題といたします。事務局から内容について、説明をお願いします。

和泉主事 議第11号農地賃借料情報の公示について、説明します。議案の17ページから21ページをご覧ください。農地賃借料情報の公示については、平成21年12月の農地法改正によって標準小作料が廃止され、その代替措置として、賃借契約のひとつの目安を示すこととなったものです。農業委員会に対しては、農地法第52条で、農地の利用の状況・借賃等の動向などの情報の収集、分析及び情報提供がその業務とし規定されており、毎年情報の更新をしています。今回お諮りする賃借料情報については、令和4年10月から令和5年9月中に賃貸借契約を結んだ利用権設定を基に集計したものです。賃借料提供の内容・項目については、昨年と同様に、田、普通畑、果樹畑の3つの部門に分けて、賃借料の平均額、最高額、最低額、筆数などの情報を公示します。また、あわせて使用賃貸借契約の筆数も参考に示しています。昨年に引き続き、使用貸借の件数が多いことが分かるようにグラフを作成して、農地の貸し借り全体に占める使用貸借の割合も表記しています。内容について、先日の農政部会、運営委員会でご検討いただきまして、一般の市民の方がご覧になるため、使用貸借という言葉をわかりやすい表現にすると良いの

ではないかとのご意見をいただきましたので、「0 円での貸借」という表記に変更し、賃借料を記載した表より前に説明を加えています。今回とりまとめた賃借料情報については、市のホームページと広報紙により公表する予定です。説明は以上です。

議 長 ご質問、ご意見はございませんか。

今岡委員 議席番号11番の今岡です。意見ですが、毎年、この情報提供の形をよりよくしていただいて、ありがとうございます。ひとつ、想像していたことが現実に起こったので、参考にしていただければと思います。過去1年間の取引の情報を賃貸借情報としてまとめて出されるので、年度間でみると前年度と変わらない場合もあれば、地域のよっては、大幅に上がったたり、大幅に下がったりすることも当然ある訳です。先般たまたま借り手の方から聞いたところでは、貸し手の方と意見が食い違ったようです。農業委員会が出した資料をみて、前年より賃借料がかなり下がっているの、貸し手に賃借料を下げてほしいという気持ちになるようです。一方、貸し手の方は、たった1年で30%下がるという話はおかしいのではないかという話になります。この情報を出すことによって、貸し手、借り手の間に無用の混乱が生じているようです。原因としては、1年間の締結された情報をまとめて出すだけだからそういう形になる訳だと思えます。年度間でデコボコするような現状に対して、何らかの手が打てないのか、他の市町村の農業員会の状況を参考にしていただきたいと思います。意見でございます。以上です。

和泉主事 島根県内の他市の状況をみたところ、同じように直近1年間の情報をまとめて掲載されていました。昨年、同様な意見をいただいたため、3年平均のデータもまとめたのですが、あまり変わりがなかったため、例年と同じまとめ方を行いました。おっしゃるように、貸し手と借り手に直接影響のある情報のため、いただいた意見を踏まえ、こういった方法がどうか検討してみたいと思います。

今岡委員 わかりました。このデータをこういった取り方をしているかを何らかの形で説明するといいいのではないかと思います。大きく上がったたり、大きく下がったりした場合、それが全体の流れかと思われると思います。異常値がでやすいと思いますので、そういったことがわかるように、データのとり方について説明してあげる工夫が必要ではないかと思いました。

議 長 他にご意見、ご質問はありませんか。

議 長 質問、意見は無いものと認めます。それでは、議第11号農地賃借料情報の公示について、承認される方の挙手を求めます。

議 長 挙手全員と認めます。よって議第11号の全案件を承認いたします。

議 長 予定していた議事は終了しました。
以上をもって、本日の全ての議事日程を終了いたします。

議長が、総会の閉会を宣する。 午前11時50分

議事に参与した者の職、氏名

農業委員会事務局

阿川事務局長、山田次長、三木係長、後藤副主任、和泉主事、高木行政専門員

農業振興課

農地利用調整係 打田係長

以上、会議の顛末を記録し、その相違なきことを証するため署名する。

議 長

署名委員

署名委員
