

# 平成30年第6回農業委員会議事録

平成30年6月25日

長瀬町農業委員会

## 平成30年第6回農業委員会議事録

開催通知年月日 平成30年6月12日  
開催年月日 平成30年6月25日  
開催場所 長瀬町役場4階 全員協議会室  
開会時刻宣告者 13時30分 事務局長 南 勉  
閉会時刻宣告者 13時59分 事務局長 南 勉  
会長 鈴木 誠 会長職務代理 村田 茂

### ○出席委員

席次	氏名	席次	氏名
1	野村 五郎	11	堀口 榮一
2	櫻井 汪	12	飯嶋 辰吉
3	福島美知子	13	鈴木 誠
4	中川 知久		
5	野原 新平		農業利用最適化推進委員
6	高橋 満	第1区域	中井 孝志
7	小菅 辰彦	第3区域	染野 亘志
8	村田 茂	第4区域	齊藤喜久夫
9	村上 良資		
10	田端 久子		

○遅刻委員 な し

○欠席委員

第2区域 高田 幸好

議事参与者 事務局長 南 勉 主 査 村田 和也  
主 事 峰岸 綾子

会議件名

- (1) 農地法第5条の規定による許可申請1件について
- (2) 空き家に付随した農地の指定申請1件について
- (3) 平成30年田畑売買価格について
- (4) その他

- ・次回委員会開催日程について

◎開 会

○事務局長 本日は、お忙しい中をご参集いただきましてありがとうございます。

それでは、ただいまから農業委員会を開会いたします。

(午後1時30分)

---

◎会長挨拶

○事務局長 初めに、鈴木会長からご挨拶をお願いいたします。

○会長 皆さん、お暑うございます。梅雨の晴れ間ということで、本当は仕事をしたいんですけれども、お集まりいただきましてまことにありがとうございます。

これからまだこんな暑い日もありますけれども、体にご留意しながら頑張ってもらいたいと思います。

よろしく申し上げます。

○事務局長 ありがとうございます。

早速、会議に入らせていただきます。

---

◎議長選出

○事務局長 会議規則第4条の規定により、会長に議長をお願いいたしますので、よろしくお願いいたします。

---

◎開議の宣告

○議長 それでは、議長を務めさせていただきます。議事の進行にご協力のほどよろしくお願いいたします。

ただいまの出席委員は13名で、定足数に達しておりますので、これより会議を開きます。

なお、本日、欠席の届けが高田幸好推進委員のほうからありましたので、ご報告いたします。

---

◎議事録署名人の指名

○議長 議事録署名人を指名します。

11番、堀口榮一委員、12番、飯嶋辰吉委員を指名したいと思いますが、ご異議ございますか。

(「異議なし」と呼ぶ者あり)

- 議長 異議がございませんので、異議がないと認めます。よって、議事録署名人、11番、堀口榮一委員、12番、飯嶋辰吉委員を指名いたします。
- 

◎諸般の報告

- 議長 ここで諸般の報告をいたします。

6月19日、秩父市歴史文化伝承館において、秩父郡市協議会の総会が開催され、南事務局長と出席しました。

---

◎農地法第5条の規定による許可申請1件について

- 議長 議案第1号 農地法第5条の規定による許可申請1件について審議いたします。

農地法第5条番号1、———氏所有の農地を———氏が住宅敷地及び進入路へ転用するために、許可申請について審議いたします。

事務局の説明をお願いします。

- 事務局 議案第1号 農地法第5条番号1について説明いたします。

次第を1枚おめくりいただきたいと思います。

番号1、譲受人住所・氏名、———、———さん。譲渡人住所・氏名、———、———さん。次に、申請土地の表示ですが、所在地、大字野上下郷字———、地目は畑、面積は237平方メートルの1筆です。転用の目的は、住宅敷地及び進入路で追認となります。

下に案内図、公図がありますので、場所の確認をお願いいたします。場所は——区内、県道前橋長瀬線から長瀬ゴルフ倶楽部入り口を入った場所でございます。

次に、申請の事由ですが、維持管理が難しく、土地建物を売却するため手続を進めたところ、農地法の許可を得ずに住宅敷地、進入路として利用していることがわかりました。この機会に適法となるよう是正したいため申請するものですということでございます。

次に、計画の内容ですが、土地造成237平方メートルです。裏面に配置図と現況写真がございます。確認をお願いいたします。

次に、資金計画ですが、———ということでございます。現在お返ししております申請書に、———が添付されていますので、ご確認をお願いいたします。

また、本件は追認のため、現在お返ししております申請書に始末書も添付されておりますので、あわせてご確認をお願いいたします。

次に、農地の状況ですが、区域の別は、長瀬町は都市計画法の適用がないため、市街化区域でも市街化調整区域でもないその他の区域となります。次に、農地の区分は、中山間地域等にある農業公共投資の対象となっていない小集団の生産性の低い農地として、第2種農地と判断されます。

次に、その他は、県立長瀬玉淀自然公園の普通地域内にあり、町道野上下郷41号線、130号線に接している農地でございます。

以上で説明を終わります。

○議長 事務局の説明が終わりました。

次に、担当推進委員の高田幸好氏の説明をお願いしますが、欠席のために事務局が同席しておりますので、よろしくをお願いいたします。

○事務局 高田推進委員さんにおかれましては本日欠席となっておりますが、説明内容について事前にお話をいただいておりますので、私、事務局のほうから説明させていただきます。

6月19日に、高田推進委員さんと櫻井農業委員さんと事務局の村田で現地確認をいたしました。高田委員さんからは現地確認の結果、許可に当たっては特に問題はないのではないかというような意見をいただいておりますので、報告させていただきます。

以上で説明を終わります。

○議長 説明が終わりました。

続いて、農業委員の説明をお願いします。

2番、櫻井汪委員の説明をお願いします。

○2番櫻井 汪委員 先ほど、事務局からの説明がありましたとおり、私と事務局村田さん、あとは推進委員の高田さんと、19日9時より現地集合でやりました。

それで、私のほうの担当区域なので場所的にはよくわかりまして、人柄とかそういうことは、私も会ったことはないんですけども、早く言えば不在地主ですよということなんです。

現地確認ですが、既に地図のところには建物が建っちゃって、先ほど始末書を書いたと、提出してあるということでもありますので、境界線とかそういうものを全部確認しまして、特に問題のある箇所はないので、これは一応適法だと、よろしいのかなと思ひまして承認したいと思ひますけれども、よろしいでしょうか。

よろしくをお願いいたします。

○議長 櫻井汪委員の説明が終わりました。

これより本件に対する質疑を行います。質疑はございますか。

(「なし」と呼ぶ者あり)

○議長 質疑がございませんので、これをもちまして質疑を終結します。

これより本件に対する採決を行います。

本件は許可相当の意見を付して県知事宛てに進達したいと思いますが、これにご異議ございませんか。ご異議のない方は挙手をお願いします。

(賛成者挙手)

○議長 全員挙手でございますので、ご異議ないものと認めます。よって、本件は許可相当の意見を付して県知事宛てに進達することに決定しました。

---

◎空き家に付随した農地の指定申請 1 件について

○議長 続いて、議案第 2 号 空き家に付随した農地の指定申請 1 件について議題といたします。

事務局、説明をお願いします。

○事務局 議案第 2 号 空き家に付随した農地の指定申請 1 件について説明をさせていただきます。

まず初めに、参考資料の議案第 2 号を 1 枚めくっていただいて、資料として農地法第 3 条の下限面積の取扱いについてという資料を添付させていただいているんですが、そちらをごらんいただきたいと思います。

長瀨町では、平成30年 4 月 1 日から空き家バンク制度に登録された空き家とともに付随した農地を取得する場合は、下限面積を 1 アールまで引き下げような決定をしていただいております。この適用を受けるためには農業委員会の指定を受ける必要がございます。指定を受けた農地については、農地法第 3 条の下限面積が 1 アールまで引き下げられることとなります。

今回の議案第 2 号につきましては、空き家に付随した農地として指定を受けるための申請書の提出があったため、今回審議をいただくものでございます。

指定のための主な要件といたしましては、議案第 2 号のほうに戻っていただきまして、こちらの上段のほうに指定のための主な要件を掲載させていただいておりますので、こちら確認をお願いしたいと思います。

指定の要件といたしましては5つありまして、まず1つ目が、空き家バンクに登録した空き家の所有者が所有する農地であること。2つ目が、空き家バンクに登録した空き家からおおむね100メートル以内の農地であること。3つ目が、指定する農地の面積が1アール以上であること。4つ目が、指定する農地の全て、または一部が遊休農地であること。5つ目が、所有者による維持管理や農作物等の栽培が行われる見込みがないことでございます。なお、農地の指定をいたしましても、指定後に農地法第3条の許可申請が必要となり、譲受人は3条の許可要件を満たす必要がございます。

この指定要件を踏まえまして審議のほうをお願いしたいと思います。

それでは、説明をさせていただきます。

議案第2号番号1、申請者住所・氏名、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_さん。先ほどの5条申請の方と同じ案件になりますので、よろしく申し上げます。次に、申請土地の表示ですが、所在地、大字野上下郷字\_\_\_\_\_、地目は畑、面積は306平方メートルの1筆でございます。

下に案内図、公図がありますので、先ほどと同じ場所になるんですが、場所の確認をお願いいたします。場所は\_\_\_\_\_区内、県道前橋長瀬線から長瀬ゴルフ倶楽部入り口に入った場所でございます。

次に、農地の状況でございますが、農地の区分は中山間地域等にある農業公共投資の対象となっていない小集団の生産性の低い農地として、第2種農地と判断されます。農地の状況は全部が遊休農地となっており、空き家からの距離は建物と隣接した農地のため、100メートル以内に位置しております。

空き家の状況につきましては、所在地は大字野上下郷字\_\_\_\_\_で、所有者は申請者と同じ\_\_\_\_\_さんになります。空き家バンクへの登録につきましても確認のほうはいたしております。

あと、裏面に現況写真がございますので、こちらの確認をお願いしたいと思います。

以上で説明を終わります。

○議長 事務局の説明が終わりました。

次に、推進委員でございます高田さんですが欠席しておりますので、また、事務局の村田さんのほうからお願いいたします。

○事務局 こちらにつきましても、高田推進員さんは本日欠席のため、説明内容について事前にお話をいただいておりますので、事務局から説明をさせていただきます。



5条の現地確認とあわせまして、6月19日に高田推進委員さんと櫻井農業委員さんと事務局の村田で現地を確認いたしました。高田委員さんからは、今回、空き家に付随した農地の指定をするに当たりまして、特に問題は無いのではないかと意見をいただいております。

以上で説明を終わります。

○議長 事務局の説明が終わりました。

続きまして、農業委員の説明をお願いします。

2番、櫻井汪委員の説明をお願いします。

○2番櫻井 汪委員 櫻井です。

先ほど、事務局より説明があったとおり、私、推進委員の高田さん、事務局と3名で調査いたしました。前回の隣接する土地なんですけれども、現在今、遊休農地でありますけれども、私たちが遊休農地を見落としたというような感じで、遊休農地に指定はしていなかったんですが、もう既にこの方は亡くなって何年もたって、私もここまで、去年4月からなつたんでその詳細がよくわからなかったんですけれども、これはまた、この次の渡辺さんという方がこの後を継いでここをやっていただけるということで、再利用じゃないですけれども、地区の発展につながるということで問題ないので、承認よろしくをお願いします。

特に問題ございませんので、よろしく願いいたします。

○議長 櫻井委員の説明が終わりました。

これより本件に対する質疑を行います。質疑はございますか。

(「なし」と呼ぶ者あり)

○議長 質疑がございませんので、質疑を終結します。

これより本件に対する採決を行います。

本件は申請のあった土地について、空き家に付随した農地とし、指定したいと思いますが、これにご異議ございませんか。ご異議のない方は挙手をお願いします。

(賛成者挙手)

○議長 全員挙手でございますので、よって、本件に対する空き家に付随した農地として指定することに決定しました。

---

#### ◎平成30年田畑売買価格について

○議長 続いて、議案第3号 平成30年田畑売買価格について議題といたします。

事務局の説明をお願いいたします。

○事務局 議案第3号 平成30年田畑売買価格について説明させていただきます。

議案第3号をごらんいただきたいと思います。

この田畑売買価格につきましては、毎年埼玉県農業会議から農業統計の一環として調査依頼があり、実例の売買価格から農業委員の皆様の意見を聞いて価格を決定し、報告しているものでございます。調査基準日につきましては、毎年5月1日となります。

まず、1つ目の耕作目的売買価格につきましてでございますが、こちらは農地を農地として利用する目的で売買する場合の価格で、第3条の許可に係る所有権移転を伴う売買価格ということになります。昨年は、中田、中畑ともに1平方メートル当たり3,200円で報告をしております。ことしは、1平方メートル当たり3,000円で報告をしたいと考えております。

その根拠につきましては、ページをめくっていただいて裏面になるんですが、こちらの算出資料をごらんいただきたいと思います。

耕作目的売買価格の推移で、全国平均、関東平均の価格と長瀨町の価格を比較いたしますと、平成29年度の欄で全国の平均価格は、中田1,207円、中畑891円でございます。次に、関東の平均価格は、中田が1,564円、中畑が1,663円でございます。次に、長瀨町ですが、中田、中畑ともに3,200円で報告をしております。

ことしの価格の3,000円は第3条許可売買実績により算定をさせていただいております。こちらは、過去の3条許可に係る売買実績を下段のほうにまとめさせていただいておりますが、この表にありますように、10件の実例のうち1番目の最高価格5,450円、5番目になりますが、最低価格の580円を除かせていただいて、8件の平均価格を出させていただいております。なお、他の実績はありませんでしたので、この3,000円を中田、中畑の耕作目的売買価格として埼玉県農業会議へ報告したいと考えております。

また、ページを戻っていただきまして、次に、2の転用目的売買価格でございますが、こちらは農地を農地以外のものにする目的で売買する場合の価格で、第5条許可による所有権移転を伴う売買価格ということになります。

転用目的売買価格につきましては、中田、中畑の区分のほかに、転用目的別に住宅用、商業・工業用にそれぞれ分かれております。昨年は、中田、中畑ともに1坪当たり3万7,600円で報告をしております。ことしは、住宅用が1坪当たり4万1,500円、商業・工業用が1坪当たり2万1,200円で報告したいと考えております。

その根拠につきましては、算出資料をまた見ていただきたいんですが、ページをめくって

いただいて、2の転用目的売買価格のほうをごらんいただきたいと思います。

転用目的売買価格の推移ということで、全国平均と長瀨町の価格を比較いたしますと、平成29年度の欄で、全国の住宅用の平均価格が、中田4万3,309円、中畑が4万2,773円でございます。次に、長瀨町ですが、長瀨町は中田、中畑ともに3万7,600円で報告しております。

ことしの価格4万1,500円は、平成29年度の第5条転用目的別売買実績により算定をしております。なお、田は取引面積が少なく、畑との一体での取引であったため、この4万1,500円を中田、中畑、この両方で住宅用の転用目的売買価格として埼玉県農業会議へ報告したいと考えております。

次に、商業・農業用につきましても、ことしの価格2万1,200円は平成29年度の第5条転用目的別売買実績により算定をしております。なお、こちらと同じく田につきましてもは取引面積が少なく、畑との一体での取引のため、この2万1,200円を中田、中畑の商業・工業用の転用目的売買価格として埼玉県農業会議へ報告したいと考えております。また、昨年度と比較すると1万6,400円と低くなっておりますが、昨年度は取引事例がなく、住宅用の価格を準用していたためこのような差となっております。

長瀨町につきましては、住宅用、商業・工業用ともに取引事例が少なく、件数も少ないため、年によって金額が大きく変わってしまうような状況がございます。

提示した価格につきましては、あくまでも参考ということになりまして、必ずしもこの価格で売買をしなければならないというわけではございません。

以上で説明を終わらせていただきます。

○議長 事務局の説明が終わりました。

これより本件に対する質疑を行います。質疑はございますか。

○齊藤喜久夫推進委員 ちょっと教えてもらいたいんですけれども、いいですか。

まず、耕作目的、3条の関係の単位が平米円、長瀨町3,200円だったり、1反歩だと320万になりますよね。

それと、こっちの転用目的、5条ほうの関係は3.3平米当たりの数字、これはもう共通なんですか。

平米表示と、何で3.3。

○事務局 これも理由につきましては詳しくは書かれていないんですけれども、調査に当たりますしてこのような単位を使うということになっております。

○齊藤喜久夫推進委員 もうこれはこの世界では常識なのか。

○事務局 はい。

想像するところなんですけれども、やっぱり転用の場合は住宅とかの転用が多いんです。なので、坪当たりの単価で、3条の許可になると、農地を農地という、坪当たりというのもやっぱりそういう1反とかの単位のほうがわかりやすい。

○齊藤喜久夫推進委員 わかりました。それは結構です。

それと、何でこんなに長瀬は高いのかなと。私なんかは関東というか埼玉県内を見てみると、大体畑とか田んぼなんか1反歩だと100万が相場かなという常識でずっと来ていたんだけれども、320万、土地がない中で希少価値がというかはわからないけれども、こういう世界なんですか。ちょっとびっくりしちゃったんです。

実際の売買から算出したと言われればそれまでなのでしょうけれども、希少価値ということなんですか。

自分の中では100万でも高いという常識があったんで。

○2番櫻井 汪委員 件数が多ければ多いほど安くなるわけ。逆に長瀬は少ないから高いということ。

取扱件数がという。どうなんですか。

○事務局 売買に当たっての面積なんかも、農業の盛んなところと比べると面積も少ないので。

○齊藤喜久夫推進委員 最後のは私の見解というか、常識は全然関係ない。答えていただかなくても結構なんですけれども、すごい高いなという、それしかなかったんで。

○事務局 実際に、全国とか関東平均。

(発言する者多し)

○議長 ほかにございますか。

(「なし」と呼ぶ者あり)

○議長 ほかにございませんので質疑を終結したいと思います。

本件に対する採決を行います。

本件は原案どおりの価格に決定したいと思います。これにご異議ございませんか。ご異議のない方は挙手をお願いします。

(賛成者挙手)

○議長 ご異議がございませんので、異議なしと認めます。よって、本件は原案どおりこの価格に決定いたしました。

以上で議案の審議は終了しました。

---

◎その他

○議長 次に、その他でございますが、7月の委員会日程ですが、7月の委員会は25日水曜日午後1時30分からとしたいと思いますが、よろしいでしょうか。

(「はい」と呼ぶ者あり)

○議長 それでは、25日水曜日午後1時30分からにしたいと思います。

事務局から何かありますか。

○事務局 まず、先月の農地転用許可の状況でございますが、先月、ご審議をいただきました農地法第4条の2件、農地法第5条の1件につきましては、平成30年6月18日付で許可となっております。

また、許可保留となっております太陽光発電所建設の5条の許可申請2件につきましては、2件ともに5月30日付で許可となっております。

以上でその他の報告を終了させていただきます。

○議長 以上で本日予定した審議は終了しました。

これで議長の職を解かせていただきます。ありがとうございました。

---

◎閉 会

○事務局長 これをもちまして、農業委員会を閉会とさせていただきます。ありがとうございました。

(午後1時59分)

上記のとおり会議の顛末に相違ないことを証するため、下記のとおり署名する。

平成30年6月25日

議 長 鈴 木 誠

署名委員 堀 口 榮 一

署名委員 飯 嶋 辰 吉