

令和4年第7回農業委員会議事録

開催通知年月日 令和4年7月25日
開催年月日 令和4年7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 相馬 孝好
閉会時刻宣告者 14時10分 事務局長 相馬 孝好
会長 鈴木 誠

○出席委員

農業委員

席次	氏名	席次	氏名
1	堀口 榮一	10	宮澤 史明
2	井上ゆかり	11	林 春政
4	久保田穂積	13	鈴木 誠
5	櫻井 汪		
6	須賀 勤		農地利用最適化推進委員
8	山口 俊司		第1区域 中井 孝志
9	染野 嘉明		第2区域 坂上 健司
			第4区域 齊藤 喜久夫

○欠席委員

3 高橋 満 7 小埜 一博

第3区域 染野 亘志

議事参与者 事務局長 相馬 孝好 主任 小川 竜太

主任 野原 靖子

会議件名

- (1) 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
- (2) 議案第2号 農用地利用集積計画について
- (3) 議案第3号 農用地利用配分計画について
- (4) 議案第4号 令和4年田畑売買価格について
- (5) 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、こんにちは。コロナが新たな変異株がでてきて近所でも増えてきた。幸い重傷化はしないようではあるが、この暑い中ではありますが、気をつけて頑張ってくださいと思います。

○事務局長 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。

◎開議の宣告

○議長 それでは、議長を務めていきますので。議事の進行にご協力をよろしくお願ひします。
ただいまの出席委員は10名です。定足数に達しておりますので、これより会議を開きます。

◎議事録署名人の指名

○議長 議事録署名人の指名を行います。

2番、井上ゆかり委員、4番、久保田穂積委員を指名したいと思いますが、異議ございませんか。

(「異議なし」と呼ぶ者あり)

○議長 異議ございませんので、異議ないと認めます。

よって、議事録署名人に2番、井上ゆかり委員、4番、久保田穂積委員を指名します。

◎農地法第5条の規定による許可申請2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2件について議題といたします。

農地法第5条番号1、林茂樹氏所有の農地を保田忠弘氏が自己用住宅に転用することの許

可申請を審議いたします。

事務局の説明を求めます。

(事務局説明文章)

○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。

番号1、譲受人、住所・氏名、—————さん。譲渡人、住所・氏名、
さ—————さん。

次に、申請土地の表示ですが、所在地、—————、地目は畑、面積は292平方メートルの1筆です。転用の目的は自己用住宅となります。権利の内容は、所有権移転となります。

下に案内図、公図がありますので、場所の確認をお願いします。場所は、—————区内、
—————から北東に約50mにある場所です。

次に、申請の事由ですが、申請地を自己用住宅敷地として購入し自己用住宅を建築したいため、申請に及ぶ次第です。ということです。

次に、計画の内容ですが、裏面の配置図もごらんください。新築住宅1棟で建築面積が123.54㎡、排水処理方法は合併浄化槽となります。

次に、資金計画は—————が添付付されていますので、ご確認をお願いします。

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のため、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にあり、町道野上下郷29号線に接している農地です。

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、担当区域推進委員、坂上健司委員の説明をお願いします。

○坂上健司委員 先日20日の日に私と農業委員の林さんと事務局の小川さんと3人で現地を
みてきました。ここは昔の旧道なんです。消防の—————詰所から100mくらい下がって
いったところで、昭和50年代にたぶん舗装された道路で、小さい頃、小学校時代には通学路

でつかっていた。最近までこの土地のところは養豚でつかっていた。現在は草っ原で畑としても立地条件もよく使うって人がでてきてほしいですが、少し道路から下がって斜面状態になっている。盛り土とするか、少しけずるのかわかりませんが、宅地としても非常によろしいのではないかと思います。。

以上です。

○議長 担当推進委員の説明は終わりました。

続いて、農業委員の説明をお願いします。

11番、林春政委員、説明をお願いします。

○11番 林春政委員、今坂上さんがいったとおりなのですが、周りに4軒ほど家がたっているのですが、その近くでしばらく前までは持ち主が豚をかっていた。その後は草が生えて利用されていなかった。特に問題ないと思われまますのでご審議の程お願いいたします。

○議長 林春政委員の説明は終わりました。

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 質疑はございませんので、以上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願います。

(賛成者挙手)

○議長 全員挙手でございますので、異議ないと認めます。

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。

○議長 つづきまして議案第2号、議案第3号については関連がございますので、まとめて説明させていただきます。

議案第2号 農用地利用集積計画について、議案第3号 農用地利用配分計画についてを議題とします。

事務局の説明をお願いします。

議案第2号、議案第3号は農地中間管理事業に関連する案件のため、農地中間管理事業について、説明します。農地中間管理事業は農地中間管理機構が農地の所有者から農地を借受け、地域で農地の借受けを希望する者を公募し、応募した者の中から適切な貸付相手を選定し、

貸付を行う事業になります。なお、埼玉県では公益社団法人埼玉県農林公社が農地中間管理機構として指定を受けております。

中間管理機構が農地を借り受けるに当たっては、農業経営基盤強化促進法に基づく農用地利用集積計画により農地中間管理機構が借り受け、農地中間管理機構から借受けを希望する者に貸し付けるに当たっては農地中間管理事業の推進に関する法律に基づく農用地利用配分計画により中間管理機構が貸し付けることとなります。農用地利用集積計画は町が定めるものですが、計画を定めるにあたっては農業委員会の決定を経る必要があります。議案第2号はこの農用地利用集積計画を定めるため農業委員会の決定を求められるものです。また、農用地利用配分計画は農地中間管理機構が定めるものですが、計画を定めるにあたり農業委員会の意見を聴き市町村が計画案を定めるものとされています。議案第3号はこの農用地利用配分計画案を定めるため農業委員会の意見を求められるものです。

以上で農地中間管理事業の説明は終わらせていただき、議案第2号の説明をさせていただきます。本件は、農地中間管理事業として、農地を所有する者から農地を貸したい旨の申し出を受けて、公益社団法人埼玉県農林公社が利用権の設定を受けるものです。それでは計画の内容を説明します。

借受人（かりうけにん）、住所・氏名、_____さん。

貸付人（かしつけにん）、住所、氏名、番号1が_____さん、

番号2が_____さん。番号3が_____さん

番号4が_____さん。権利を設定する土地は、所在地、番号1の—

_____、番号2の_____、番号3_____

の2筆、番号4_____です。地目はいずれも台帳は畑、現況は畑、面積

は番号1の_____さんは152㎡、番号2の_____さんは195㎡、番号3_____さんは188㎡

と588㎡のうち168㎡の計356㎡と番号4_____さんは13㎡の合計716㎡となります。

次に設定する利用権ですが、全て利用権の種類は、使用貸借権の設定。内容はその他（樹園他）、

始期、存続期間については、令和4年10月1日から令和10年9月30日までの6年間です。

賃借料は無償となります。下に案内図と公図がありますので、場所の確認をお願いします。場

所は、矢那瀬上郷区内で民宿かわづらから北西約300mにある土地です。

以上で議案第2号の説明を終わります。続いて、議案第3号 農用地利用配分計画の意見についてご説明いたします。

議案第2号は農地所有者から埼玉県農林公社が農地を借り受けるための利用権の設定を決定していただくものですが、議案第3号は、埼玉県農林公社が借受けを希望する者に対し貸し付けるための農用地利用配分計画について、町からの依頼により意見を求められ審議をお願いするものです。意見を求められている事項は、農地のすべてを効率的に利用して、耕作等の事業を行う見込みであるか、周辺の農地利用に悪影響を及ぼすか、必要な農作業に常時従事する見込みであるか、受け手希望者への農用地の貸付の適否などについて判断をお願いするものです。それでは計画の内容を説明します。

賃借権の設定等を受ける者の氏名、住所、——さん、長瀬町大字——、——さんは当該地でブルーベリー作っております。使用貸借権の設定等を受ける土地は、議案第2号で決定していただいた土地と同様で大字——の5筆です。現況地目は畑、面積は上から152㎡、195㎡、188㎡、588の内168㎡、13㎡となります。この土地について現に農地中間管理機構から使用貸借権の設定等を受けている者はありません。設定する権利ですが、権利の種類は、使用貸借権の設定。利用内容は樹園地、具体的にはブルーベリーです。貸借期間は始期は令和4年10月1日、終期は令和10年9月30日、期間は6年間です。使用貸借権設定のため賃料はありません。

——さんは現在もブルーベリーを経営しており、計画案については、特に意見はないものと考えております。

なお、本件につきましては、町では農業委員会の意見を聴いたあと、計画案を埼玉県農林公社へ提出し、埼玉県農林公社が計画を決定し、埼玉県知事が認可、公告を行い、使用貸借権が設定されるようになります。

以上で説明を終わります。

事務局の説明が終わりました。

議長 これより本件に対する質疑を行います。質疑はございませんか。

議長 質疑がございませんので、以上をもちまして質疑を終結いたします。

議長 これより採決を行います。議案第2号 農用地利用集積計画についてに対する採決を行います。本件は、申し出のとおり決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、挙手願います。

(「異議なし」と呼ぶ者あり)

議長 全員の挙手がありましたのでご異議ないものと認めます。よって、本件は申し出のとおり決定いたします。

議長 つづきまして、議案第3号 農用地利用配分計画についてに対する採決を行います。

本件は、配分計画案について「意見なし」で報告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、挙手願います。

(「異議なし」と呼ぶ者あり)

議長 全員の挙手がありましたのでご異議ないものと認めます。よって、本件は、配分計画案について意見なしで報告したいと思います。

議長 つづきまして、議案第四号 令和4年田畑(でんばた)売買(ばいばい)価格(かかく)について議題とします。

議長 事務局の説明を求めます。

事務局議案第4号 令和4年田畑(でんばた)売買価格についてご説明いたします。

この田畑売買価格は、毎年埼玉県農業会議より農業統計の一環として調査依頼があり、実例売買価格から、農業委員の皆さまの意見を聞いて価格を決定し、報告しているものです。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番の耕作目的売買価格は、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(ちゅうでん)、中畑(ちゅうばた)ともに1平米当たり2,800円で報告いたしました。今年は1平米当たり1,900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、次のページの算出資料をごらんください。

耕作目的売買価格の推移で、全国平均、関東平均の価格と、長瀬町の価格を順に比較いたしますと、令和3年度の欄で、全国の平均価格は中田1,112円、中畑825円です。次に、関東の平均価格は、中田が1,390円、中畑が1,529円です。

次に、長瀬町ですが、中田、中畑ともに2,800円で報告しております。

今年の価格1,900円は、第3条許可売買実績により算定いたしました。

こちらは過去の3条許可に係る売買実績をまとめたもので、この表にありますように、10件の実例の内、4番目の最高価格4,440円、7番目の最低価格150円を、統計法により除いた、畑の1平米当たりの平均価格が1,900円となりました。なお、田の実績はありませんでしたので、この1,900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。

つづきまして、前のページの議案第4号に戻っていただきまして、2番の転用目的売買価

格ですが、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、住宅用の中田、中畑ともに1坪当たり43,200円、商業・工業用の中田、中畑ともに1坪当たり32,300円で報告しております。今年は住宅用について1坪当たり43,200円、商業・工業用が1坪当たり40,800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、ページを進めていただき、算出資料の2枚目をご覧ください。

転用目的売買価格の推移ということで、全国平均と長瀬町の価格を比較いたしますと、令和3年度の欄で、全国の住宅用の平均価格が、中田で39,731円、中畑が38,394円です。

次に、長瀬町ですが、住宅用の中田、中畑を155,300円、商業・工業用の中田、中畑を40,800円で算出されます。

ことしの価格は、例年であれば令和3年度の第5条転用目的別売買実績により算定しますが、今回は取引事例が少ないなかで価格の振りが大きいため、平均が乖離しています。そのため、ことしは昨年の回答と過去4年間の推移を加味し報告数値43,200円に据え置いて報告したいと考えております。なお、田は取引面積が少ないため、この43,200円を中田、中畑の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・工業用につきましては、取引事例の中で1坪あたりにの価格が大幅に乖離している4番の事例を除いた4件の平均である40,800円で報告したいと考えております。なお、田は取引件数がなくこの40,800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。

転用価格につきましては集計元の全国農業会議においても実取引価格に大きく影響を受け、サンプル数も大きく変動しているため、参考としているものであります。長瀬町においても取引事例が少なく、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状況です。その為、提示しました価格は、あくまでも参考ということになります。必ずしもこの価格で売買をしなければならないという訳ではございません。皆様のご意見をよろしく願います。

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。
これより本件に対する質疑を行います。

(ありの場合)

議長 ほかに質疑はございませんか。

○齊藤喜久夫委員 ちょっと教えてほしいのですが、これは役場のHPに掲載はするのですか？

○事務局 例年も掲載していないため、掲載の予定はありません。

○齊藤喜久夫委員 町できかれた際に何か基準があった方がいいのではないかと。参考件数が少ないため、なんとも難しいところではあります。相場として成り立っていないんじゃないかなと思うんだけど、何を目的にこの数字をだすのか。

○事務局 県の方である程度基準は決まっているみたいなのですが、その中で年度ごとでだしてほしいという依頼があり、例年通り実績に応じて算出した結果の数字です。

○齊藤喜久夫委員 農地の所有権移転は特に件数がすくないため、数字が違和感あるものが多いので果たして算出する意味があるのかなと思うところです。

○事務局 確かにそうですね。せめて10件などのあれば、参考になるかなと思うのですが。

○事務局 町の土地の評価額も毎年下がっていて、秩父管内も下がっているんで、この数字があがるというのは違和感あるんですよ。

○齊藤喜久夫委員 そうだね。だからあまり参考にされてしまうと困るところもあるのかな。

○事務局 過去もそういった経緯もあって、ホームページ等に公表していなかった可能性はありますね。

○議長 これから売りたいという人もでてくるかも知れないからね。

○事務局 本来であれば土地の評価額がさがっているのに、こちらの売買価格もそれに合わせて下がっていくべきなんですよね。これが急にあがったりというのはおかしい話なので。

(発言する者あり)

○5番 櫻井汪委員 そういうことはこれを基準にしちゃうと売り買いできないね。

○事務局 そうですね。年度によって高くなったり、安くなったりするので。

○5番 櫻井汪委員 実際農地を農地で売る人がいるとなると安すぎて売る人いないよね。

○齊藤喜久夫委員 それが安いのか高いのか判断できないからね。値段は本人の需要と供給のマッチングでやるしかないね。

(発言する者あり)

○5番 櫻井汪委員 農業委員だからと相談受けたとしても変に値段を答えないほうがいいね。

○10番 宮澤史明委員 農業委員会としては公表するべきではないか。過去の基準でも言った方がいいのでは。買いたい人と売りたいという人が何も基準がなく迷ってしまうのではないか。行司役になれとは言いません。農業委員会として扱ったもので算出した結果がこうなったと示すべきではないか。公表した結果なにかこちらが決めるというわけではないので。

○議長 ある程度の基準があればね。

○齊藤喜久夫委員 よりどころがないんだよね。

○10番 宮澤史明委員 私も何件か相談受けることもあり、非常に困るんですよね。土地の環境面もあり、土質もあり、細かく聞くとときりがないですが、標準的にはこれくらいですよ。と示したいなと思います。

○議長 これからそういった相談が増えるだろうからね。

(発言する者あり)

○齊藤喜久夫委員 農業やっていく中である程度参考資料でほしいよね。

○10番宮澤史明委員 関東平均をみると長瀬の数字は言えないところもあるね。

こんな地域で関東の平均以上というのは。しかし今回算出した方法はいいと思う。数字は違和感あるところはあるけど根拠いえれば、いいのかな。

(発言する者あり)

議長 他に質疑はありますか。

(なしの場合または他に質疑がないことを確認後)

議長 質疑がございませんので、以上をもちまして質疑を終結いたします。

(採決)

議長 これより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、挙手願います。

(「異議なし」と呼ぶ者あり)

(挙手の状況を確認後)

議長 全員(または過半数)の挙手がありましたのでご異議ないものと認めます。よって、本件は原案どおり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、6月の委員会日程でございます。8月の委員会は、25日木曜日午後1時30分からに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 では、25日木曜日午後1時30分に決定します。

事務局、何か他にございますか。

○事務局 先月の4件の農転許可状況ですが、7月16日付けで1件許可となりました。他の

3件につきましては、県の審査過程で保留となっておりますが、書類が整い次第許可見込みとなっております。

○議長 以上で、本日予定した議事は終了しました。

これで議長の職を解かせていただきます。

ご協力ありがとうございました。

◎閉 会

○事務局 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2時10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。

令和4年7月25日

議 長 鈴 木 誠

署名委員 井 上 ゆかり

署名委員 久 保 田 穂 積