

月例総会議事録

1 招集日時 令和3年1月19日(火)

2 開会日時及び場所

令和3年1月19日(火) 午後1時45分

防府市役所1号館3階 南北会議室

3 閉会日時 令和3年1月19日(火) 午後3時36分

4 委員氏名

(1)出席者(18名)

(1番)池田 静枝 (2番)石川 眞平 (3番)中山 博祐 (4番)山縣 洋
(5番)木原 伸二 (6番)倉重 俊則 (7番)小山 (8番)田村 正信
(9番)光井 憲治 (10番)吉本 典正 (11番)池田 寛 (12番)石田 卓成
(13番)熊安 悦子 (14番)末廣 儀久 (15番)林 孝志 (16番)原田 道昭
(17番)藤井 伸昌 (18番)横木 勉

(2)欠席者(0名)

5 議事に参与した者

農業委員会事務局長	内田 健彦
” 事務局次長	伊藤 浩二
” 農地振興係長	秋里 幸
” 書 記	益富 綾佳
” 書 記	富永 大志郎

6 提出議案及び報告事案

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4条の規定による許可申請について

議案第3号 農地法第5条の規定による許可申請について

議案第4号 農業経営基盤強化促進法第18条第1項の規定による農用地利用集積計画の決定について

議案第5号 農地中間管理事業の推進に関する法律第19条第3項の規定による協議について

議案第6号 空き家に付随する農地の下限面積(別段面積)の設定について

議案第7号 下限面積(別段面積)の設定について

報告第1号 農地法第5条第1項第7号の規定による農地転用届出について

報告第2号 農地法第18条第1項但し書きの規定による合意解約通知について

報告第3号 農地法第3条の3の規定による届出について

報告第4号 農地法施行規則該当転用届について

報告第5号 現況証明書の発行について

7 会議の要領及び議決事項

議長 本日の出席委員が定数に達したので開会を宣言し、下記委員を署名委員に指名す。

15番 林 孝志委員

16番 原田 道昭委員

午後1時45分開会

○事務局 皆様、こんにちは。本年もどうぞよろしくお願いいたします。

ただいまから令和3年1月の月例総会を開催します。

本日は全委員が御出席ですので、農業委員会会議規則第6条の規定により、総会が成立することを御報告いたします。

なお、本日急遽、新型コロナウイルスの対策本部会議というのが、この後、この部屋で開かれることになりまして、この総会を16時までには終えてほしいということを言われております。どうぞ議事が円滑に進みますよう御協力をお願いします。

それでは会長に御挨拶を頂いて、議事進行をよろしくお願いいたします。

○藤井会長 皆さん、明けましておめでとうございます。本年もよろしくお願いいたします。

今年に入りまして、寒い日、暖かい日が繰り返しになってきました。気温の変化が激しい時期です。皆さん、体調管理には十分注意していただきたいというふうに思います。

また、昨年1年間を振り返りますと、コロナに始まり、コロナで終わるというような形になりました。農作物も、需要の低下により、大変厳しい状況になりました。水稻におきましても、2年連続でウンカの被害に遭うと。また、台風による塩害に遭う。秋から冬にかけては温暖化、暖かい日が続きましたので、これもまた需要過多で野菜類の市場価格が大幅に下落したと。いろいろ大変厳しい状況になったわけですが、今年に期待したいところですが、今年も今、いつ終息するとも分からないコロナの影響が続いておりますし、この先どうなるか、厳しい状況が続くということが予想されます。

2年続いて厳しい状況になっておる状況の中で、農家の営農意欲も低下する心配が懸念されるところでございます。ぜひ、皆さん方におかれましては、地元に着いていただき、情報を的確に収集されて農家の相談に乗っていただきたいと、農業委員としての役割をしっかりと果たしていただきたいというふうに思っておりますので、今年もまたどうぞよろしくお願いいたします。

それでは、総会に入らせていただきます。

本日の議事録署名委員さんは、15番の林委員さん、16番の原田委員さん、2名にお願いします。よろしくお願いいたします。

それでは、早速議案審議に入らせていただきます。

議案第1号、事務局、説明をお願いします。

○事務局 それでは、議案第1号について御説明いたします。

議案書の1ページ、資料の1ページからとなります。

議案第1号は、農地法第3条の規定による許可申請についてです。

議案書送付後、第1号の4が取下げになりましたので、今回の申請は4件になります。

目的については所有権の移転で4件です。

譲渡理由については耕作困難が4件、譲受理由は相手方の要望が2件、耕作規模拡大が2件となります。

別途営農計画書を御参照の上、御審議のほどよろしくお願いします。

○藤井会長 それでは、1番、地元委員さん、説明をお願いします。

○16番 16番の原田です。

議案第1号の1は、第3条の規定による所有権移転の許可申請です。

現地の確認と譲受人への聞き取りを1月10日に行いましたので、その内容について報告をいたします。

現地は、資料の1ページの地図にあるとおり、_____に当たります。――へ行く道があるんですが、_____へ行っただけが現地ということでございます。

譲受人の――、それから奥様の――御夫婦に話をお聞きました。

譲渡人の――、これ、_____というんですが、――は、ずっと――に住まいされておつて、_____の奥さん、_____のお兄さんに当たります。現在、――ということで、こちらの――のほうへ帰ってくる予定はもうないということです。

当該農地は、――より――御夫婦が借りて、野菜等、営農を続けておられ、今回、――のほうの要望もあって譲り受けるということにされたものです。現在、この農地にはタマネギと、一部、豆類が植えてありました。私もよく通る、近くの畑なんでよく知っているんですが、よく作業されております。

――は今――、奥さんが――ということで結構――なんです、2人ともかなり元気で、この畑のほかにもアスパラの施設園芸で、アスパラを大分栽培されております。メインは畑作が中心なんですけれども、この地に住まわれてもう――ぐらい、定年されて、こちらに家を建てられて、悠々自

適ということで農作業をされているというような感じです。

営農計画については２ページのとおりでないんですけども、畑作が中心だということでそれほど大きな機械はお持ちじゃないんですが、通常の作業をするには十分だというふうに思います。

それでは、農地法第３条第２項各号の農地の権利移動の制限に関する事項について説明をいたします。

まず、第１号の全部効率要件について、譲受人は耕作要件、農具等の保有状況から見て、農地の全てを効率的に利用できると思込られます。

第２号の農地所有適格法人以外の法人規定及び第３号の信託要件の規定については該当していません。

第４号の農作業従事要件ですが、譲受人は営農計画書どおり農作業を行う必要がある日数について、農作業に従事することができると判断します。

第５号の下限面積要件ですが、要件を満たしております。

第６号の転貸禁止要件ですが、自ら耕作されるので、転貸禁止要件には該当しません。

第７号の地域調和要件ですが、今回の権利移動により、周辺農地の農業上の効率かつ総合的な利用の確保に支障が生じるおそれはありません。

以上のことから、農地法第３条第２項各号には該当せず、許可要件の全てを満たしていると判断します。

皆様の御審議のほど、よろしくお願ひします。

○藤井会長 それでは、審議に入ります。御意見のある方、お願ひします。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○藤井会長 御意見がないようですので、採決に入ります。御承認頂ける方、挙手お願ひします。

〔賛成者挙手〕

○藤井会長 ありがとうございます。全員賛成ということで、１番、可決、承認いたします。

続きまして、２番、委員さんが当該者でございますので、——は退席をお願いいたします。

それでは、地元委員、説明お願ひします。

○１２番 １２番の石田です。

本案件ですが、——の山際の農地になります。——所有の農地を農業委員の——が譲り受けられようとしているものでございます。

先日、１７日の日に現地確認に伺いました。それと、あと、それぞれの方から事情を聞かせてもらいました。

譲渡人の——ですが、もうこの農地、——ぐらい作っておられないそうで、今までは作らないものの、何とか御自身で保全管理されていましたが、最近体調を崩されまして、今後、農地を管理で

きる見込みがなくなるということで——に相談されたところ、じゃあ、私が頑張らしようということで引き受けていただいたものです。

——にお話を伺ったところ、もともとこの上のため池があって、そこからかなり水が湧いて出るみたいな、地下を通してですね。そういうふうな田んぼだったらいいんですけど、最近ため池、もう使う人がいなくなって、水、完全に抜いてしまったんで、畑としても使いやすい状態にこの農地になったということで、今後は木を植えたりお花を植えたり、何とか管理していきたいということで、この周り一体が、——以外もう誰も作っておられませんので、地元委員としては、よいお話ではないかなと思っております。

皆様方の御審議をよろしくお願いいたします。

○藤井会長 それでは、審議に入ります。御意見のある方、お願いします。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○藤井会長 御意見がないようですので、採決に入ります。承認頂ける方、挙手をお願いします。

〔賛成者挙手〕

○藤井会長 ありがとうございます。全員賛成ということで、2番、可決、承認いたします。

続きまして、3番、地元委員さん、説明をお願いします。

○3番 3番、中山です。

議案第1号の3は、所有権移転の申請になります。

現地確認とヒアリングを1月6日に行いましたので、報告いたします。

現地なんですけれども、——ぐらい行ったところにありまして、住宅地の中に農地が広がっているようなところになります。

こちらの現況なんですけれども、譲受人の——が、もうかねてより耕作されておって、——は耕作されていないという状況になります。

今回、申請の経緯なんですけれども、この農地の四方を——の農地が囲んでおりまして、進入路等も含めてもう全て——の農地に囲まれておりまして、先々を考えてちょっとすっきりしたいということで、——と——の中で、じゃあ、——のものにしようという話になったということです。

この農地なんですけれども、毎年農地パトロールでいつも見ているところで、ここが非常によく——に管理されておられまして、すごい感心しておったような農地で、今回、——と話ができて非常によかったなと思っております。

次に、農地法第3条第2項の各号について説明いたします。

まず、1号の全部効率要件なんですけれども、——が非常によく管理されておって、問題ございません。

2号の農地所有適格法人以外の法人及び3号の信託要件については該当いたしません。

4号の農作業常時従事要件、5号の下限面積、6号の転貸禁止要件も問題ございません。

7号の地域調和要件なんですけれども、こちらも——が既にずっと耕作されておって、問題ございません。

以上のことから、農地法第3条第2項各号に該当せず、許可要件の全てを満たしていると判断いたします。

皆様の御審議、よろしくお願いいたします。

○藤井会長 それでは、審議に入ります。御意見のある方、お願いします。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○藤井会長 御意見がないようですので、採決に入ります。御承認頂ける方、挙手をお願いします。

〔賛成者挙手〕

○藤井会長 ありがとうございます。全員賛成ということで、3番、可決、承認いたします。

続きまして、5番、地元委員さん、説明をお願いします。

○14番 14番の末廣です。

議案第1号の5です。9ページから10ページです。

所有権の移転の関係ですが、場所は——というところで、申請地は——があるんですが、そのすぐそばです。——ぐらいの田なんですが、その中の一部。圃場整備されて広くなってるんですが、その中の一部です。

先日、14日の日に原田小委員長と事務局2名で視察を行いました。また、11日に、——には電話で、また——という方がいらっしゃられるんですが、現地で説明を受けました。

もともと申請地は——の田んぼであったんですが、先々代が亡くなった後、財産分与で——と——の方の名義になったんですが、その後、圃場整備が行われた、——はですね。圃場整備が行われて、現在の——になった。今、田んぼの管理のほうは——のほうでやっていらっしゃいまして、一面全部、麦が植えてあります、今。管理のほうには問題ありません。

しかし、この田んぼの管理が、圃場整備を行う前から——が管理していたんですが、今回相手方の要望もありまして——が引き取るということになりました。しかし、ちょっと問題がありまして、申請された農地が——ぐらいです。——のところの所有地が——ぐらいです。足して——ですが、それでいいようなものですが、——をされておるということで、所有権の移転が簡単にできんということになりました。そこで、——は——の構成員であるということで、法第3条第2項第4号の常時従事要件で常時従事しているとみなされることから、所有権を取得することが可能になったと思います。ここに、——から、その証明を頂いております、構成員であるという。

そういうことから、取得可能だと、所有権の移転が可能であると思いますので、皆さん方の審議をお願いいたします。

以上です。

○藤井会長 説明が終わりました。審議に入ります。御意見のある方、お願いします。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○藤井会長 よろしいですか。御意見がないようですので、採決に入ります。承認頂ける方、挙手お願いします。

〔賛成者挙手〕

○藤井会長 ありがとうございます。全員賛成ということで、5番、可決、承認いたします。

続きまして、議案第2号、事務局、説明をお願いします。

○事務局 議案第2号について御説明をいたします。

議案書は3ページ、資料は11ページからとなります。

議案第2号は、農地法第4条の規定による許可申請についてですが、今回提出された件数は2件で、転用目的は農家住宅の敷地拡張が2件です。

受付番号1は、集団農地面積4.7haで、いずれの法令にも該当しない農地、第2種農地で、農用地区域除外手続中です。

受付番号2も、集団農地面積4.7haで、いずれの法令にも該当しない農地、第2種農地で、農用地区域除外手続中となっております。

御審議のほど、よろしくお願いいたします。

○藤井会長 それでは、1番、地元委員さん、説明をお願いします。

○11番 第11番、農業委員の池田です。

議案第2号の1について御説明いたします。

議案第2号の1は、自宅への進入路が狭いため、転落防止のため、農家住宅の敷地を拡張したいとの案件でございます。

1月13日に、事務局2名と横木委員と私の4人で現地確認をいたしました。その結果について御報告いたします。

現地はお手元の資料11、12ページのとおりですが、
が、-----のほうに面したところがございます。

14ページの事業計画書では、農家住宅の敷地を拡張したいとことが記載されていますが、現地では既に、-----頃ということですが、敷地を拡張して、自宅の農地をちょっと埋められて、道が広げられて宅地化されています。

当該地域では圃場整備事業が進められており、全部の農地の再測量が行われております。このため、農地の一部が宅地化されているとのケースが出ております。

資料の 11 ページにありますように、この農地区分は第 2 種農地です。周辺の他の農地では目的を達成できない場合、許可となります。

次に、一般基準ですが、周辺の営農に支障も考えられないことから、許可基準は満たしていると考えられます。

地元委員としては、本来なら事前に承認を取ることが必要なところ、このたびは事後承認の形になりますが、承認してよいと判断いたしました。申請が事後になったことについては、始末書も提出されているということです。

皆様の御審議、よろしくお願いいたします。

○藤井会長 それでは、審議に入ります。御意見のある方、お願いします。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○藤井会長 よろしいですか。御意見がないようですので、採決に入ります。承認頂ける方、挙手をお願いします。

〔賛成者挙手〕

○藤井会長 ありがとうございます。全員賛成ということで、1 番、可決、承認いたします。

続きまして、2 番、地元委員さん、説明をお願いします。

○11 番 次に、議案第 2 号の 2 について御説明いたします。

議案第 2 号の 2 は、20 ページの事業計画書によりますと、公道からの進入路が狭く、農地への転落防止のため、農家住宅敷地を拡張したいとの案件です。

1 月 13 日に、事務局 2 名、横木委員と私の 4 名で現地の確認をいたしました。

現地はお手元の資料 17 ページのとおり、先ほどの議案第 2 号の 1 の場所の隣接地になります。

事業計画書では、農家住宅の敷地を拡張したいとのが記載されていますが、本件も、議案第 2 号の 1 のと同じく、圃場整備に係る農地の再測量によって、宅地化された部分が——あるということで、追認する形で承認することになろうかと思います。

資料の 19 ページの図面のとおり、自宅の進入路入り口の一部がやはり——頃宅地化されています。入り口の前には車の車庫もありまして、ちょうど車の進入路としても利用されています。

次に、この案件に係る農地法の許可基準について説明いたします。

資料の 11 ページに記載されているとおり、この農地区分は第 2 種農地です。周辺の他の農地では達成できない場合、支障も考えられないことから許可基準を満たしていると思われます。

次に、一般基準ですが、周辺の営農に支障も考えられないことから、許可基準を満たしていると考えられます。

農地部分を分筆して、このたび申請があったものでございますが、地元委員も、本件も本来なら事前に承認を取ることが必要なところ、このたび、また事後承認の形になりますが、承認してもよいと判断いたしました。申請が事後になったことについては、本件も始末書が提出されているとのことです。

皆様の御審議、よろしくお願いいたします。

○**藤井会長** それでは、審議に入ります。御意見のある方、お願いします。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○**藤井会長** よろしいですか。御意見がないようですので、採決に入ります。承認頂ける方、挙手をお願いします。

〔賛成者挙手〕

○**藤井会長** ありがとうございます。全員賛成ということで、２番、可決、承認いたします。

続きまして、議案第３号、事務局、説明をお願いします。

○**事務局** それでは、議案第３号について御説明いたします。

議案書は４ページ、資料は２３ページからとなります。

議案第３号は、農地法第５条の規定による許可申請についてですが、今回提出された件数は５件です。

この５件の転用目的の内訳ですが、建売住宅が３件、運動場が１件、自己用住宅が１件です。

受付番号１は建売住宅です。資料は２３ページからとなります。

農地区分は、集団農地面積３．１haの農地で、いずれの法令にも該当しない農地で、第２種農地と判断します。開発許可申請準備中になります。

受付番号２も建売住宅です。資料は２９ページからになります。

農地の種別は、集団農地面積５．２haの農地で、いずれの法令にも該当しない農地、第２種農地と判断します。開発許可申請準備中です。

受付番号３は運動場です。資料は３５ページからとなります。

農地区分は、集団農地面積０．１haの農地で、いずれの法令にも該当しない農地、第２種農地と判断します。

受付番号４は建売住宅です。資料は４１ページからになります。

農地区分は、集団農地面積１．６haの農地で、いずれの法令にも該当しない農地、第２種農地と判断します。開発許可申請準備中になります。

受付番号５は自己用住宅です。資料は４７ページからになります。

農地区分は、集団農地面積８３．０haの農地で、施行令第１２条第１号に該当する農地、第１種農地ですが、許可該当法令施行規則第３３条第４号の集落接続での許可の案件になります。開発許

可申請準備中及び農用地区域除外手続中になります。

以上となります。御審議のほど、よろしくお願いいたします。

○藤井会長 それでは、1番、地元委員さん、説明をお願いします。

○7番 7番、小山です。

議案第3号の1は、-----、---だったですか、-----が駐車場で買われた土地の所有者です。この方の所有農地-----及び-----、---のほうに在住だそうですけども、この方の所有農地-----を建売住宅敷地として転用したいという申請です。

24ページを御覧ください。

場所は-----のすぐそばにありまして、-----の近くにあります。前面市道、今4mですけども、この開発によって5mにするという話ですが、そちらのほうは市街化区域になっております。当地は調整区域であります。

譲受人は、-----と-----が共同で購入して、-----所有の宅地が、そばに黄色で塗ってある部分ですけども、この宅地を含めて宅地造成をして、9戸の建売住宅を建設しようとするものであります。

現地確認は、1月15日に、農業委員会の事務局職員お二人と小委員長の木原さんと私の4人で行いました。

次に、この案件に係る農地法の許可基準について説明します。

23ページにありますように、農地区分は第2種農地です。いずれの法令にも該当しない農地であり、許可基準を満たしております。

また、一般基準の転用の確実性、転用面積の妥当性についても許可基準に該当すると判断いたします。

皆さんの御審議をよろしくお願いいたします。

○藤井会長 それでは、審議に入ります。御意見のある方、お願いします。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○藤井会長 よろしいですか。御意見がないようですので、採決に入ります。御承認頂ける方、挙手をお願いします。

〔賛成者挙手〕

○藤井会長 ありがとうございます。全員賛成ということで、1番、可決、承認いたします。

続きまして、2番、地元委員さん、説明をお願いします。

○10番 6番の吉本です。よろしくお願いいたします。

それでは、4ページの議案第3号の2について説明をいたします。資料のほうは29ページからとなります。

それでは、本案件は、29ページにありますように、31ページのほうが農地の名前が入っていますのでよく分かると思います。——と——の農地を、建売住宅の建設ということ
で————が購入するという議案です。

場所は、30ページにありますように、————ぐらいの農地であります。周辺は、実はここは水の便が悪くて、耕作放棄地がずっと連続しておりまして、既に徐々に宅地転用されるというふうな場所であります。

現場調査、これは1月15日の9時半から、事務局の2名の職員と木原小委員長と私と一緒に4人が行いました。

譲渡人のお二人の方については、1月12日、——は電話で、——は直接対話して、農地の売却についてお話をしました。

伺うところ、——は実は——で、昨年ぐらいまで耕作しておられたんですが、体を壊されて、子供さんはもう耕作できないということで、農業を継続できないということがありました。

——のほうのも、今後、農業を続けていかないということで確認をしております。

判定は、立地基準と照らし合わせて現地で確認しました。————についても、複数の案件をこの地域で扱っておられて、問題はないというふうに思います。

農業用水路の排水については、ちょっと手元の資料の被害防除計画というのがありますね。これの34ページですが、説明の年月日が、担当の——水利組合の——に確認に行ったところ、3年の1月7日ということで、12月にも話に来られたんですけど、再度1月7日に来られて説明をされたということです。特に問題はありません。

1点、話をされたというのが、29ページの資料を出してください。当地区は、こういうふうに細切れに宅地転用がされまして、今回申請されるすぐ上に斜線がありますように、ここの農地とすぐ下の農地が、当然段差がありまして、市道がここでふさがっているわけです。今回、農業するのも非常に不便なんで、6m道路ができるんですが、斜面でつなげてくれということで話をしております。全てがこの横線で行き止まりになったような状態が宅地の場合は非常に多いんで、その辺は水利組合にお願いして、そこをお願いをしたというのがちょっと以前とは変わったところです。これも、いずれも1月12日に対面で確認をいたしました。

以上のことから、この農地について、なかなか担い手、耕作された方は周辺におられたんですが、水の便も悪く道幅も狭いということでなかなか耕作継続ができないという、非常に条件の悪い農地なので仕方ないのかなというふうに地元の農業委員としては判断いたしました。

皆さん方の御意見をお願いいたします。

以上です。

○藤井会長 それでは、審議に入ります。御意見のある方、お願いします。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○藤井会長 御意見がないようですので、採決に入ります。承認頂ける方、挙手をお願いします。

〔賛成者挙手〕

○藤井会長 ありがとうございます。全員賛成ということで、2番、可決、承認いたします。

続きまして、3番、地元委員さん、説明をお願いします。

○12番 12番の石田です。

議案書5ページ、参考資料の35ページを御覧いただければと思います。

本案件ですが、————にある農地、——がお持ちの農地を、————が所有権移転で取得し、運動場に使おうとするものでございます。

現地確認ですが、会長と事務局と一緒に12日の日に行っております。

譲渡人の————なんですけど、電話がつながらなかったんで御自宅行ってお話伺ったところ、以前、この35ページの黒く塗ってあるところ、斜線で。この部分なんかが、同じく————の駐車場として売却されたときにお話はあったそうなんですけど、当時はまだ息子が農業やってくれるんじゃないかということで、売却しないということで1回は話しされたらしいんですけど、その後、息子さんのほうから、もう農業やるつもりはないのに何で売らんかったんかということが38ページにも書いてありますけど、参考資料の、怒られて、将来的に息子さんがやらないのであればということで、今回は——のほうからお話を持ち出されたそうです。

ほかにもまだ数枚農地があるということで、今後、息子さんが耕すだけは耕して自己保全管理はしてくれるということだったんですけど、もう耕作はできる見込みがないということで、お話ししていてちょっと残念に思ったところでございます。

本案件につきましては、この1枚だけ残っても仕方ないかなと思いますので、地元委員としては致し方ないことではないかなと思っております。

皆様方の御審議をよろしくお願いいたします。

○藤井会長 審議に入ります。御意見のある方、お願いします。ございませんか。よろしいですか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○藤井会長 御意見がないようですので、採決に入ります。承認頂ける方、挙手をお願いします。

〔賛成者挙手〕

○藤井会長 ありがとうございます。全員賛成ということで、3番、可決、承認いたします。

続きまして、4番、地元委員さん、説明をお願いします。

○12番 12番、石田です。

本案件ですが、—にお住まいの————のお持ちの農地を——の————が取得し、建売住宅

3棟を建てようとするものです。

同じく12日の日に、会長と事務局と一緒に現地確認に伺いました。

現地に行ったところ、41ページの緑色で書いてあるところ、この部分が今回転用される部分なんですけど、もう既に埋め立てられたりしておりました。事務局に確認を取ると、始末書は出ていますということでした。

——のほうにどういった御事情なのかお伺いしたところ、もう50年ぐらい前から、先代のときには野菜をここで作られていたそうなんですけど、40年ぐらい、もう作っていないんじゃないかということで、——も今後農業できる見込みがないということで、もう手放すことに決めましたというお話でした。ここも先ほどと同じく、仕方がないのかなと思っております。

皆様方の御審議をよろしくお願いいたします。

○藤井会長 それでは、審議に入ります。御意見のある方、お願いします。御意見ございませんか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○藤井会長 御意見がないようですので、採決に入ります。承認頂ける方、挙手をお願いします。

〔賛成者挙手〕

○藤井会長 ありがとうございます。全員賛成ということで、4番、可決、承認いたします。

続きまして、5番、地元委員さん、説明をお願いします。

○12番 これが最後です。12番の石田です。

本案件ですが、——のすぐ隣なんですけど、そこから——のほうに入っていったところの農地になります。

これも同じく12日の日に現地確認を行っております。

この——と——は親族でございまして、——がお持ちのこの農地の一部を除外申請した上で転用を今回し、自己用住宅を建てようとしているものでございます。

お話伺ったところ、やっぱりもう20年ぐらい作っていないということで、農業もうしていないので、今までどおり草だけ刈ることになるんですけど、今までは親族が来てやっていたけどだんだん厳しくなったということで、——がここに家を建てて、周りの農地を管理しようとしているものでございます。

参考資料の50ページのほうには、理由として、ほかに管理する方法がないということで書いてあるんですけど、これ、除外申請が出た段階で、本来この地域、——している地域でございまして、本来は、将来的にはこの辺り一帯、整備をした効率的な営農ができるようにということで地元でお話進めていたんですけど、先に市の農畜産係、あちらの農林水産振興課の農畜産係のほうで除外申請の話があったときに、もういいですよということを言ってしまうので、後々そういう、何でここ、いいって言うかということで大分文句は言うたんですけ

ど、—————ということ。

今後は、農政に携わる、農業委員会の職員さんもそうなんですけど、農林水産振興課の職員さんもそうなんですけど、ちゃんと農業施策の全般をちゃんと目通しておけば、そういう話も事前に察知できることだと思いますし、地元農業委員に除外申請の話があったときにはちゃんとお話、この場合、頂いているんですけど、ちゃんと頂ければ、こういうことも防げたんじゃないかなと。

今回の——、——については、今後どうしようもないだろうということをやむなくここに建てられるようになったみたいで、ちゃんと情報がお伝えできていればそういうこともなかったのかなとちょっと残念に思っておりますけど、もう今さら致し方ないかなという思いで地元委員としては思っているところでございます。

皆様方の御審議をよろしくお願いいたします。

○**藤井会長** それでは、審議に入ります。御意見のある方、お願いします。ございませんか。

じゃあ、私のほうから1つ。

今、石田委員のほうから説明がありましたように、除外申請の件につきましては過去にも似たようなケースがありましたので、これからは農林水産振興課としっかり連携を取って、こういうことがないようにしていく方向で動き出しておりますので、その辺のところは御理解頂き、これからこういうことがあれば、ぜひ対応を皆さん方にはよろしくお願いいたしますと思いますので、よろしくお願いいたします。

よろしいですか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○**藤井会長** 御意見がないようですので、採決に入ります。承認頂ける方、挙手お願いします。

〔賛成者挙手〕

○**藤井会長** ありがとうございます。全員賛成ということで、5番、可決、承認いたします。

続きまして、議案第4号と5号、一括上程させていただきたいと思います。事務局、説明をお願いします。

○**事務局** それでは、御説明させていただきます。

差し替えを配付しておりますので、併せて御確認ください。

議案第4号農業経営基盤強化促進法第18条第1項の規定による農用地利用集積計画の決定について御説明させていただきます。

議案書6ページから内容を記載しておりますので、御覧ください。

議案第4号につきましては、令和3年1月26日公告予定の利用権設定の申請が10件提出されております。

農地の集積面積は、2万2,392m²でございます。

内容としまして、使用貸借権の設定が 8 件、所有権移転が 2 件、新規 6 件、再設定 2 件となっております。

計画の内容は、議案に記載してあるとおりでございます。

続きまして、議案第 5 号農地中間管理事業の推進に関する法律第 19 条第 3 項の規定による農用地利用配分計画案の協議について御説明させていただきます。

議案書 8 ページに内容を記載しておりますので、御覧ください。

議案第 5 号につきましては、県で公告予定の利用権設定が 1 件になります。

内容としまして、議案第 4 号の番号 10 番について、公社から貸付けを行うものになります。

以上でございます。御審議のほど、よろしくお願いします。

○**藤井会長** 担当委員さんがお見えですけれども、今回は退室は求めないということにしたいと思います。

それでは、審議に入ります。地元委員さんで説明が必要と思われる方、意見を述べていただきたいと思ひますし、ほかの委員さんで何か御意見のある方はお伺ひしたいと思ひますので、よろしくお願ひいたします。何かございませんか。よろしいですか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○**藤井会長** 御意見がないようですので、採決に入りたいと思ひます。議案第 4 号、第 5 号、承認頂ける方、挙手お願ひします。

〔賛成者挙手〕

○**藤井会長** ありがとうございます。全員賛成ということで、議案第 4 号、5 号、可決、承認いたします。

続きまして、議案第 6 号と 7 号があるんですけれども、順番を入れ替えまして、議案第 7 号を先に上程させていただきたいと思ひます。

では、議案第 7 号、事務局、説明お願ひします。

○**事務局** それでは、本日議案書をお配りしました議案第 7 号下限面積（別段の面積）の設定について御説明いたします。

議案第 7 号の議案書の 1 枚目の裏側を御覧いただきまして、提案理由とあります。農地法第 3 条第 2 項各号で農地を取得するときの要件が定められている中で、第 5 号に取得後の耕作面積の下限面積がありまして、北海道以外は 50 a とされております。ただし、農業委員会が農林水産省令で定める基準に従い、市町村の区域内の全部または一部について 50 a の範囲内で別段の面積を定め、これを公示したときは、その面積を下限面積として設定できることになっています。また、農水省の通知によって、農業委員会は毎年、別段面積の設定または修正の必要性を検討することとされています。そのため、議案としてこれを提出いたしました。

現在、下限面積は別段面積として20aとしておりますが、大道地域の全域と玉祖地域の一部は原則どおりの50aとしております。玉祖地域の一部というのが、資料で航空写真をお配りしております。佐野の小島開作、川開作、村上開作の山陽本線の南側の佐波川と横曽根川で囲まれた、この三角形の形の部分でございます。

議案書の中ほどに、農地法施行規則第17条第1項の規定についてと書いております。この農地法施行規則第17条第1項というのが、参考資料②の1ページの下半分に載せております。第1号から第3号まで、別段面積を定める基準があります。

第1号で、別段面積の設定区域は、自然的・経済的条件から見て営農条件がほぼ同一であること、第2号で、別段の面積は10a以上であること、第3号で、定めようとする面積未満の農地等の耕作者の数がその区域の耕作者の総数のおおむね100分の40を下らないこととされています。

議案書の中ほどに書いておりますように、今回、現行の設定区域と設定面積について変更なしということで、枠で囲んでおります中に、防府市全域20a、大道地域、玉祖地域の一部は50a、ただし農地法施行規則第17条第2項の適用区域を除くと書いております。

この第17条第2項というのが、すいません。あっち行ったりこっち行ったりで申し訳ないです。参考資料②の2ページにあります。ここに書いてあるような場合に、新規就農を促進するために適当と認められる面積を別段面積にすることができるということで、防府市であれば20aとしている別段面積よりさらに小さく設定できるという規定ですが、第1号で、遊休農地が相当程度存在すること、第2号で、小さい面積の農地利用者が増加しても、当該区域及び周辺地域での農業上の効率的かつ総合的な利用の確保に支障がないことという場合です。防府市ではここを適用しまして、空き家に付随する農地の下限面積を1m²というふうに設定しております。そういうところは、この20a、50aの例外ということになっております。

議案書の先ほどのページに戻りまして、理由というところですが、農地基本台帳上で、管内の農家で20a未満の農地を耕作している農家が全農家数の40%を超えているためとしております。施行規則第17条第1項第3号で、100分の40を下らないようにと定められています。その数値が57.26%という、ここに書いております。

参考資料①という一覧表、農地基本台帳上の下限面積算出表というのがございます。これの一番下に、防府市全体（大道を除く）という数値があります。玉祖地域の一部のデータだけ除くというのは難しいため、こういう数値をお示ししておりますが、ここで総農家数が5,821戸で、経営面積別の農家数と割合を見ますと、20a以下の農家数が3,333戸、その割合が57.26%となっております。これが40%を超えておりますので、下限面積を20aとすることは妥当であると判断しております。

先ほどの理由の続きですが、また、大道地域、玉祖地域の一部については、50aと設定したときの理由である営農面積が他地域に比べ比較的大きい、農業関係の補助事業等が実施済み及び計画される地域である、集落営農、法人化等農業への取組が積極的な地域であること、こういったことに変動がないということでございまして、以上のことから、現行の設定区域及び設定面積を変更しないということを提案いたします。

御審議をよろしくお願いいたします。

- 藤井会長 それでは、審議に入ります。御意見のある方、お願いします。意見でも質問でも何でもいいですから、これに関する発言があればお願いします。何かございませんか。よろしいですか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

- 藤井会長 御意見がないようですので、採決に入ります。議案第7号、承認頂ける方、挙手をお願いします。

〔賛成者挙手〕

- 藤井会長 ありがとうございます。全員賛成ということで、議案第7号、可決、承認いたします。

続きまして、議案第6号、事務局、説明をお願いします。

- 事務局 議案第6号の空き家に付随する農地の下限面積の設定についての御説明をいたします。

このたびの議案第6号につきまして、先月の総会でも議案として提出しましたが、そのとき、購入予定者が決定してから引下げの申請を受け付けるべきではないかという意見がありまして保留となりました。ただ、当初、そのような制度設計をしていないということで、総会での意見を基に申請者に相談し、取り下げるという意向であれば取り下げ、受け付けてほしいという意向であれば再度審議するという方向になりました。

総会終了後、他団体の取組のほうを調べてみました。

まず、国からモデルケースとして紹介されているフローを、今回の議案と一緒に、このA4の横の「農地付き空き家」の手引きについて、国土交通省というところの資料をお送りしております。

これの4ページになります。

これは、国土交通省のほうから、こういう形ということでモデルとして示されておるんですが、空き家バンクへの登録の申請と農業委員会に別段面積を引き下げる申請と、これをまず提出し、別段面積の引下げを設定した後に空き家バンクへ登録し、利用希望者をそこで募集し、商談が成立、売買等が決定すれば、農地法第3条の申請手続を行うという流れのほうが示されておりまして、防府市においても同様の手順を取っておるといったところになります。

他団体の取組を調べる中でなんですが、国のほうがこういった基準を示しているということもあって、購入予定者が決まらないと引下げの指定申請ができないというような条件設定をしている団体というのが、調べる限り見つからないというような状況でした。仮に見つかったとしても、非

常にレアなケースだということも推測されます。

逆になんですけど、下限面積引下げの告示設定後に空き家バンクに登録するという形で、より慎重に運用している団体というところはございました。要は、物件として条件を整えた後に空き家バンクへ登録するという方針を取っているということになります。

それと、前回の総会のほうで抜けていた視点というところになりますが、農業委員会が下限面積の引下げの指定を行うということは、その物件を販売するに当たって、引下げの指定を受けた農地ということを申請者に対し担保するというものになってきます。恐らくここは大丈夫だろうというところで口頭で申請者に伝えたとしても、結局、その事実は何の証拠もないということになってきます。仮に農業委員会の引下げの指定がないという状況で、申請者は何の担保もなく、見込みで物件を販売していくというような状況になりまして、不動産取引の信用性にも関わってくるというような状況があります。

そもそも農業委員会は農地についてのみ着目すべきであって、宅地が売れやすいかどうかというところを判断基準にするべきではないと考えております。このたび下限面積の引下げを行うことによって、宅地だけの取引を制限するものでもありませんし、むしろ可能性は低いかもしれませんが、処分方法についての選択肢を増やすというような効果があるというふうに考えております。

こういった状況を踏まえまして、藤井会長、吉本職務代理、小山委員と年末に協議のほうを行いました。その結果として、あくまで今回のこの申請というのはこの農地の下限面積を引き下げてよいかどうかの申請ということであって、購入できる人かどうかの判断というのは、次に出てくる農地法第3条の申請の際に確認すると。つまり、引下げの指定をすることと別に切り離して考えようということで、今回、議案として再度提出のほうをさせていただきました。

事務局からの説明は以上でございます。御審議のほど、よろしくお願いします。

○藤井会長 地元委員さんのほうから、何かございませんか。

○7番 採決を先にしていただけたらと思います。後で申し上げます。

○藤井会長 それでは、審議に入ります。御意見のある方、お願いします。今の事務局の説明、はい、どうぞ。

○11番 今、事務局の方が説明されたとおりでよろしいかと思うんですが、私ちょっと思うたのは、前回、この問題、先月にこれが出まして、ちょっとたまたまインターネットで見たら、都市計画の空き家対策室に農地付き住宅って出ていたんです、もう、物件として。こっち審議する前に、今、消してありますよ。勇み足やったと思うんです。その辺はどうでしょうか。確認しておられますか。

○事務局 それっていうのは、要綱の話ですか。それとも、ネットでその情報が公開されている状況のことを言われている。

○11番 はい、そうです。ネットで、空き家住宅で物件がずっと絵付きで出ているんです。全く同じのが出ていて、農地付き住宅って出ています。

○事務局 本来的にいうと、先ほどちょっと厳しくやっているところのお話しさせてもらったかと思うんですけど、要は下限面積の引下げの設定の承認を受けて、インターネット上というか、オープンにするという手続を取っているところもあります。

防府市のほうは同時で、空き家バンクの登録申請で農地法上の下限面積の引下げ申請という、この二本立てで行っておりまして、空き家は空き家のほうで、この空き家が空き家バンクとして登録していいかというところの基準を満たしているかというところになって、その中で農地も併せてお願いしますという依頼があれば、農地というふうに備考欄というか、そこに書いてしまうんですけど、本来的にいうと、池田委員の言われるとおり、農業委員会の告示が先にあって、その後載せるという手続が正しいかは個人的には思っております。

○11番 了解しました。

○藤井会長 ほかに御意見ございませんか。よろしいですか。どうぞ。

○12番 12番、石田です。

今までの事実確認なんですけど、過去の事例で何件かもう出ていたと思うんですけど、大体いつも相手方が、購入希望の方が現れてから、この議案にいつも上がってくるという流れでしたよね。一応、確認で。

○事務局 今まで過去の例という形で、基本的に見つかって、引下げの申請が出てくるケースが2件ほどありまして、12月議案で上がったときに、今回のこの案件というのはまだ買う人が決まっていない案件になりまして、そういった意味で、まずは購入予定者が決定して引下げの申請を出すべきじゃないかというような意見があって、先月は保留になりました。

ただ、手続の流れとして、先ほども言った、不動産取引の信用性というか、その農地がちゃんと引下げの指定を農業委員会からお墨つきを得た農地というところの情報をもって申請者であったり不動産業者は販売していくという流れになろうかと思ひまして、他県、他団体の例でいっても、先に購入予定者が決まった後でないと申請ができないという設計にしているところはなかったという形になります。

実際、大道の例で言ひまして、当初、購入予定者というのが決まって引下げの指定をしたんですけど、その後、その方、ちょっと契約がうまくいかなくて、別の方で3条の取引をしたという経緯もあります。なので、引下げの段階で、絶対この人が買うとか、そういうのを決めておく必要もないかなと。むしろ、告示を先にして、この農地は引下げに指定された農地ですよというところで、お墨つきというか、認証を与えるというのが、農業委員会として、農業委員会は農地について着目すればいいのかなというふうに思っております。

○12番 ありがとうございます。確かに先に農業委員会が決めてあげないと、後々、議案として出てきて、こっちが蹴るケースというのはあるやもしれない。周辺の営農に支障を来すと認めれば蹴る可能性もあるから、確かに先にやっておくことも必要なかなと、今、聞いて思いました。ありがとうございます。

○藤井会長 ほかにございませんか。どうぞ。

○7番 ちょっと私、後にしようか思ったんですけど、私の思っとなることがちょっと事務局から出ませんので、何点か事務局に尋ねたいと思います。

この空き家に付随する農地の下限面積の設定については、防府市農業委員会で決めているわけですね。そのときの要件が、空き家バンクに登録された空き家を購入または賃貸して防府市に移住または定住すると、それに農地を取得して耕作する場合に下限面積を1㎡でいきますよと、こういうふうに言っているわけですね。

先ほどから事務局の話を聞いていますと、空き家は関係ないんだと。要するに農地だけを問題にすればいいんだというふうにおっしゃっていますけども、それはちょっと、私が今申し上げたように前提があるわけです。要するに、空き家バンクに登録された空き家に入るということを前提として下限面積を決めているわけですので、その空き家に入るとというのが、今回の物件で見たときに、空き家として入る人がおるのか。会長さんあるいは職務代理の吉本さんに見ていただきましたけども、やぶの中で、建物がどこにあるか分らんような状況にあるわけです。加えて、土地の面積は——からあるわけです。坪に直したら——です。さらに——辺りの倉庫があるんです。これは、ひょっとしたら建物より立派な倉庫じゃないかと思いますけども、道路側に面して立派な倉庫があるわけです。このような状況の物件を、何で空き家バンクより先に決めにゃいけないのかと。買いたいという人が出て、その方が非農家の方で、今の20aの所有がないという場合に決めていけばいいじゃない。私は別に相手をどうこういうことは一言も言っているわけじゃないんです。要するに、誰でも買えるようにするというのがこの下限面積の取扱いだと思いますので、少なくとも空き家バンクに登録されている建物に入れるかどうかということが前提じゃないか。本来、私はこれは空き家バンクの登録が問題じゃないかというふうに思いますけども、これをちょっと聞いたところは、空き家バンクの登録は老朽化していなければ登録ができるということだけで、それ以外の制約はないということですので本件が登録された事案になつとるんかもしれませんが、これ、非常にレアケースだと思うんです。

だから、農業委員会としてそれをどう見るかということは、先ほどからいろいろ事務局言っておられますけども、農業委員会でどう考えるかということは議論していいんじゃないかと思うんです。このことで、私も大分——に話をしましたが、全く聞いていただけておりません。だから、農業委員会のこの平成31年の4月に決めたときの考え方がどうだったんかということを、私は改め

て聞きたいと思います。

以上です。

○藤井会長 事務局、どうですか。

○事務局 小山さんのほうから、従前からそういう形で、ああいう物件について、なかなか住む人がおらんじゃろうっていう形でお話のほうは聞いてはおります。

先ほどもお伝えしたんですけど、まず第一義的にあるのは不動産の取引の信用性の担保というところもありまして、ただ、今、防府市役所、ここ、文化財の発掘調査のほうをやっておるんですけど、ここから例えば集落の何か生活していたような茶碗とか出てきても、大体、私たち、そこに対して何ら価値というものを見いだせないかと思うんですけど、ただ、これは保存せんにゃいけないというふうに思う人は思うと。要は、ああいう場所、ああいう土地、ああいう建物だから買う人がいないというところというのは、買う人が決める立場かなと。農業委員会がそれを判断するんじゃないくて、購入者がそれを判断すればいいんじゃないかというふうに思っております。

以上でございます。

○藤井会長 今の件で、ほかの皆さん、御意見があればお願いします。（「小山さんは何も言われないんですか」と呼ぶ者あり）いやいや、小山さんの意見もまた聞きますよ。聞きますけれども。どうぞ。

○4番 山縣です。

確かに、小山さんが感想を持っておられるような状態の家でも買おうという人はいるのかもしれない、そういうことを言っておられるんでしょう。しかし、農地付き空き家を買う、そして農地取得面積の下限を設けるというのは、買った農地を耕作してもらって、しかもその家に永住してもらうという条件がついているわけで、小山さんもそういうことを強く言っておられた。僕もそういうふうに思うのね。そりゃ、買って、どんな掘っ建て小屋でも、それを空き家バンクに登録されているからって。

1つ問題は、空き家バンクに登録している家というのは、空き家というのが、どの程度の家をバンクに登録するのかというのも問題やね。ここは農業委員会で決めることじゃないけど。

—————という人が、この下限面積を、この制度を利用して農地付き空き家を購入しましたが、彼の場合は取得した農地で、——を彼はしていますから、—を栽培するというのがもう確実にあるから私も大賛成だったし、後押しもしたいし。

そうでないような、もう、農地付き空き家を買って、農地を耕作しない人がそういうものを取得して、そしたら先に何が起こるかという、安く手に入れたものを宅地として売ってしまうとか、そういうことが考えられるじゃない。まあ、そういうことです。

○藤井会長 ほかに御意見ございませんか。どうぞ。

○11番 この空き家付き住宅の場合、私も初めてなんで分からないからいろいろ調べてみたんですけど、やっぱり空き家の登録というのはできる。Aランクから、A、B、C、D、E、5ランクあるらしいですね。詳しいことは分かりません。多分、私見た範囲で。

Eっていうたら、一番最後のランクというのは、ほとんど住めないんですよ。もう危険な、むしろ補修せにや危ないと。近所の人々が危ないから登録しているというようなものもあるらしいですよ。だから、登録のほうは割とすんなり入るんです。だから、本当に空き家をあっせんして市内に人口定住を図るというのであれば、よその有名なところ、たくさんの人に需要があるようなところは、やっぱり立派に改修して、いろいろ条件をつけて、人口が入ってくるような形をやっておられると思うんです。

だから、空き家バンクのほうも、委員会というのがやっぱりありまして、宅建業者とか警察署の方とか。警察署が入っているのは、危ないからというようなことなんですよ。誰か泥棒が入るんじゃないかと。何かそういう委員会もあるんで、どっちかというと防府市の場合は、空き家を危ないからどねえかせんにやいけんというような方向にあって、それをどんどんいい物件として売り出すという方向がちょっと若干弱いような、これは一般的にちょっと感じたんですけど。そういうようなところがあるんで、今言うように、ここ、土地面積かなり広いですよ、————近くある。だから、私が勝手に思うたのは、例えば、それはもう家を解いて更地にして、農地も一緒にもう、わずかな面積ですから、いつの間にやら宅地化して、ずっとやったら、おわえていくことないですよ、そこの農地が耕作されていると。1年後は見ますけど。

だから、そういうようないろいろな問題点があるんじゃないかなと思うんです。どうのこうの言うんではありませんけど。ちょっと単純に感じたのはそういうことです。

○12番 12番の石田です。

多分、今まで防府の空き家バンク、今、土木がこれ担当してやっているんですけど、どういうふうな流れで来ているかというのを、多分、事務局も御存じないかなと思うんで、ちょっと皆様にお知らせという意味で申しておきたいなと思うんですけど。

防府の場合は、空き家の持ち主が直接市役所にこれ載せてくださいと言っても、載せてくれないんです。不動産屋に相談して、不動産屋が、ああ、これならどうにかなるかなというんで、お墨つきを不動産屋にもらった上で、不動産屋から市に載せてくださいという連絡があった場合だけ、今、載せているような状態なので、一応これに今出ているということは、不動産屋がどねえか、これ、なりますよと。何か今、これちょっとネットでも見ていたんですけど、中見ると、まあまあ、どうにかなるのかなと、外さえきれいにすればね。とは思ったところなんですけど。一応、防府市の空き家バンクは、そういう状況で、今、運用されています。

僕はまた違うこと要望しよるんですけどね。みんなが直接言うてきても、載せれるようにしたら

どうかということは言いよるんですけど、結構、それやった場合、後で、住民から直接要望があつて載せた場合、—とか、周辺他市、皆そうやってやっているんです、防府以外は。じゃけど、それをやると、結構後々トラブルに発展する。実際は話が違うじゃないかと、そういうことが多いみたいで。値段的にはそっちのほう安くなりがちなんですけど。不動産の物件の値段が安くなって取引は活発になるんでしょうけど、後々のトラブルも増えてしまうということで、防府のほうは業者経由で来た分しか載せていないということを聞いています。

○藤井会長　今までいろいろ意見出ましたけど、それを踏まえて、小山さん、まだ意見があればお願いします。

○7番　1つ言いたいのは、この下限面積の設定というのがどういう意味を持つかという。先ほど、事務局では、何か商取引のどうもお墨つきをもらったようなことになるんだというようなことをおっしゃっているけど、そういうもんじゃないんじゃないかと思うんですけどね。

だから、私はこれ、駄目だとか何とかいうことを言っているわけじゃないんです。時期の問題を言っているわけです。例えば、今、やぶのようになって庭木を整理したりして、せめて住めるような状態にしたものを、農業委員会もそれを認めて下限面積の設定をするとかいうようなことを考えるべきもので、この現状のものを、何で農業委員会、それ認めたんかということになりやせんかという気がしてしょうがないんですけどもね。

流れとして、先ほどもう一つ、——言われましたが、国土交通省と農業委員会とは何の関係もありませんですからね。空き家バンクのあくまでも流れが出とるだけであって、それを下限面積云々で考えるのは間違いじゃないかと思います。

先般、見ますと、これ、——ですけども、——の受付フローというのと書いてくれています、これを読んでいけば私の言わんとすることは分かっていたかと思いますが、あくまでもやっぱり農業委員会は、これ、自分のところで下限面積の設定をしたわけですから、委員会の意見を反映して事務局は動いてもらうべきじゃなかったかというふうに思います。

どうも私が思いますのに、——は、もう答えありで話を、農業委員会のほうに意見を求めとってんじゃないかと。そんなもんだったら、別に農業委員会に意見を求めることはないんじゃないかと思うんです。もう100%下限面積の設定を前提としとるんであれば、農業委員会の意見も何もないだろうと思うんです。今回はあくまでもレアケースだと思いますんで、そのように考えた上で、皆さんの採決をしていただけたらと思います。

○藤井会長　ほかに何か御意見ございませんか。どうぞ。

○12番　見ていて思うのは、その後、農地が適切に利用されるかどうかという、先ほどお話もあつたけど、それって、分からないんですよ。営農計画出すわけでもないし。

○藤井会長　いやいや、それはそうですけども、一応、買い手が決まった段階で3条には係るわけで

すから。

○12番 まあ、その段階ではある程度分かりますけど、その前は分からないわけであって。

ただ、宙ぶらりんの状態じゃあ、買うほうも本当に、農業したいと思っていても、その情報になかなか行き着けない可能性もあるのかなと、お墨つきが得られないと情報も載せれないということとで。

結局、委員会で判断するのが、集団営農とか農地の適正な利用効率というか、そういう担い手とか地域の適切な利用に支障があるかどうかちゅうところを農業委員会はメインとして見るんじゃないかなとは思うんですけど。それに支障があるようなところだったら、そりゃ、なかなか、うんという話にはならんのでしょ。この農地が1枚残ったところで、地域としては逆に持ち主も困るだけなのかなとも思うわけなんですよね。だから、まあ、難しいなと思いつつ。

○藤井会長 今、石田委員がおっしゃったように、個別の案件についてからそうやって判断すればそういう方向性もある、当然、判断せざるを得ない状況もあると思うんです。今回の場合は、私なんかは、そういう事例に当てはまるというふうな判断で、これは認めるべきじゃないかというふうに思っておるんですけども。

一連の流れとしては、小山委員さんがおっしゃるように、農業委員会としての方針をはっきりさせるべきではないかと。それは、市の空き家バンクへの登録の仕方も、果たして不動産屋任せでいいのかということにもつながると思うんですけども。その辺のところを今後どうするかというのは、皆さん方と議論しなくちゃいけない問題だと思います。その辺は、小山委員さんも分かっていただけとると思ひまして、そんな中で、今回の件につきましては、小山委員さんも納得していただいとるというふうに私は思つとるんですけども。

その理由として、私と小委員長、職務代理さんと小山さんと一緒に現地を見ました。今回、あの農地が余っても、石田委員がおっしゃられるようにどういう利用方法もないし、できればこれ、セットでから買っていただける方を探すというのが第一じゃないかなというふうに判断して、今回こうやって上げさせていただいたわけなんですけれども。

私の考えはそういう考えなんですけど、それに対して御意見があればお願いします。

○7番 もう一つ言いますと、空き家バンクの話ですけども、登録はこれ、2年で効力を失うんです。ところが、この下限面積の設定は、一旦告示をかければずっと続くわけです。どっかの時点で解除しないといけないことになるわけです。ですから、私、くどいほど言いますが、本件の事案が下限面積を設定することについて云々を言っているわけじゃないんです。あくまでも売れる状況になって、住める状況、建物があるということが確認できれば、これは下限面積設定してもいいと思うんです。

ただ現状で、この建物、人が住めるかどうか分らんわけです。やぶになっていて、中に入れん

わけですから。そんなような事案を、下限面積設定して何の意味があるんですかと。もう少し条件設定して、せめて人が住めるようなことが見込めるような状態のものであれば設定すればいいんじゃないかと、こういうことを言っていることを一つ言わせてもらって。

○藤井会長 だから、それは農業委員が判断できないでしょう。

○7番 そういうことです。

○藤井会長 ですね。ですから、それは空き家バンクに登録するときにどういう条件で登録するか、今、さっき言いましたように、不動産業者に任せきりで判断を頂いとるわけですから、それがいいのか悪いかという話になろうかと思うんですけれども。

今、石田委員がおっしゃったように、よその地区じゃあ、不動産業者に任せきりじゃなくて、どういう扱いをしとるちゅうことなんですかね。

○12番 防府市以外の県内の周辺市では、空き家所有者から、直接、市のほうに、これちょっと空き家で困るから、空き家があつて困っちゃうから載せてくれんかって直接市のほうに相談が来たときも、市が見に行つて写真とか撮つて、じゃあ、何ぼならいいですかとか値段とか聞いて、市のホームページ、もう不動産屋さん介さずに情報載せているんですよね。-とかが、それでかなり物件の数は多いんですけど。それだと、後々、当初出ていた情報と違うじゃないかとか、売買、取引が成立した後、住みだした後にそういう話が結構多いみたいです。

○藤井会長 後々いろいろ問題はあるかもしれませんが、とりあえずそういうことを抜きにしたら、よその場合は市が判断して、住めるか住めないかは確認せずに登録できるということ。

○12番 そうなんですね。だから、防府のほうがより厳しくはやっているんですよ。何で防府これだけ件数が伸びてこんのかと、空き家はこれだけようけあるのに、載っている数が今も20件ぐらい。（「31件」と呼ぶ者あり）31件あった。今さっき見たら20件ちょっとぐらいじゃったと思うんですけど。

じゃから、何で伸びんのかということを聞くと、やっぱり不動産業者から載せてくださいという依頼があったものしか載せていないからこんだけしかないんですよ。それ以上広げることは、後々トラブルのこと考えるとしたくはありませんちゅう、市からの回答も得ちゃうんで。

○藤井会長 私も、現地を見た限り、本当に住めるのかなという疑問も不安もあるんですけれども、一応、業者が住めるというお墨つきで売りに、載せてくれという物件ですので、これを住めんじやろうと委員会で決めつけるわけにもいかないと思うんで、その辺のところどうするかは難しい問題とは思ってますけれども。少なくとも、農地に関する限りは、さっき言いましたように、3条で正式に決まった段階で、ここでしっかり審議すればいいことじゃないかなというふうには思うんです。

もう一つは、指定すると2年で切れるという話なんですかね。（「更新はできるそうです」と呼ぶ

者あり)だから、解除もできるんでしょう。例えば不動産屋が、今回、農地付きで売りに出して、農地は要らん、物だけ買いたいということでから買い手が見つかった場合には、指定解除はできるんでしょう。

○事務局 解除、できます。逆に、前提として、空き家バンクに登録してある物件というのが引下げの条件になりますので、登録の延長をしないもしくは外すという形であれば、解除の申請を出していただくという形になります。

○藤井会長 そういうことなら、今回はこれ、今回の案件は致し方ないかなと僕は思うんですけども。これに対して、何か皆さん意見があったらお願いします。

○4番 致し方ないというのは、これ、通すっていう方向ですか。

○藤井会長 はい。意見があれば、お願いします。

○4番 この空き家を買いたいという人があって、その空き家に付随した農地も併せて買いたいという人が現れたときに、下限面積で、だけど農地として取得できますよという。購入者が現れたときに申請を出してもらえばいいんじゃないですか。

だから、この前、僕は保留したほうがいいですって言ったんです。そうでなきゃ、さっきの小山さんの話だと、下限面積を設定したら、それだけが一人歩きしてしまうっていうこともあり得るんでしょう。そしたらもう、あれじゃないですか、土地だけ買っちゃうという手もある。それで、宅地のほうは宅地で買って。だから、下限面積をなし崩し的に利用するというか、うまみを利用して、不動産屋さんは安く土地を手に入れて、もう全体を宅地として開発しちゃおうとかということも考えるとね。

○藤井会長 いやいや、不動産屋が手に入れるわけじゃないですからね、空き家を、今回の場合は。不動産屋が空き家も含めて手に入れるわけじゃなくて、あくまでも不動産屋はあっせんするだけですからね、入居者を。その入居者に対して下限面積の縛りで農地がついてくるということですからね。

○4番 だから、そういうふうにして、今、ネットに出しているわけでしょう。売り手が出たときに、だから、ここの農業委員会に、こういうふうに農地付き空き家を買いますから、この農地、たった——ですけど、空き家と一緒に買いますという申請を出せばいいんじゃないですか。

○藤井会長 だから、不動産屋がネットあるいはほかの方法で公募するときに、空き家に何らかしかの農地がついていますよ、買いませんかという広告を載せるわけじゃないですか。そのためには、本当に農業委員会が許可出したかどうかという、そのお墨つきが要るわけじゃないですか。口約束だけじゃ駄目なわけじゃないですか。

○4番 いや、駄目じゃないですよ。そのときには通せばいいじゃないですか。そのときには通せるじゃないですか。

○藤井会長　　だけど、じゃあ、農業委員会が正式に公示もしていないものを、勝手に不動産屋に、農地がついていますよ、買えますよという公示の仕方はできないじゃないですか。

○4番　　いや、だから、それは、じゃあ、不動産屋さんの広告の中に、そういう状態です、下限面積、本来なら2反以上必要けども、空き家であって農地付きですから、——でも農地と一緒に住む家を買えますよという広告出してもらえば。

○藤井会長　　でも、それが農業委員会が認めなくちゃいけないわけじゃないですか。農業委員会が許可出さないと、それが成り立たないわけやないですか。

○4番　　いや、その後、認めてあげればいいじゃないですか、農業委員会としては。その空き家に入る人が、確かに——の農地で耕作をするという聞き取り、それから、それに、そういう作業のできる状態だということを確認して。

○12番　　それやったら、今度は、例えば圃場整備しよるようなエリアで、しようとしよるようなエリアに入っている農地、これが、勝手に不動産屋さんがそういう広告載せて、後で農業委員会が蹴るということ、当然あり得ると思うので、今言われているやり方だとね。だから、ちょっとそれも問題があるかもしれません。

先ほど山縣委員が言われた、農地だけ切り分けて不動産屋が取得するということは、3条とかあるけど無理と思うんですけど。

○藤井会長　無理じゃろう。

○12番　無理ですよ。なので、それはない。

○藤井会長　ほかに。はい、どうぞ。

○2番　2番、石川です。

今、ちょっと石田委員さんが確認をされましたが、この下限面積を決めるときの条件、1つは空き家バンクに登録された家ということだったと思うんです。だから、農地付きの家なんで、まあ、家だけ売ることではできるとは思いますけど、前提条件がそうなんで農地だけちゅうのはあり得んですよ、この下限面積を決めたときの条件。だから、そこへ立ち戻ったら、もう、今の鶏が先か卵が先かの話はあまり意味がない気がするんです。だから、今までどおりでいいんじゃないかと思うんですが。

私がこの件の第1号にちょうど当たってしまったんですが、今、まだ一生懸命自分で改修をされていますけど、見た限り、人が住めそうな家ではありませんでした。会長さんも見ちゃったと思いますけど。その家のやっぱり周りがやぶじゃったんですが、見に行ったときはもう、やぶはなくなっていましたけど。その部分までは持ち主の方と一緒にのけたということだったんですが。築50年を大きく過ぎていまして、——のたしか土地がついちゃって——じゃったと思うんですが、そういう状態の家で、今、一生懸命自分で中を壊しては出しというんで、リフォームすると

いうんでされています。

もう一つは、この宅地、入り口、道が4 mありませんでしたんで、倒して建て替えるということもできませんし宅地として売ることもできない、そういう案件でした。だから、そういうところでも住もうという方があるというのは第1号でありました。

以上です。

○**藤井会長** だから、—の空き家を、私、見ましたけど、—の空き家と比べますと、今回の空き家のほうがはるかに程度はいいです。それでもやられとるのやから、一概に住める住めないを誰がどう判断するかと、これ難しい問題やと思うんです。

それはそうと、今、石川委員さん、山縣委員さんは、今までどおり見つかったからやればええという意見ですかね。ほかの皆さんはどんな御意見でしょうか。

これからはっきりその方向性を示すということは、今ここでしっかり議論していただかなくちゃいけないことなんですかね。今回の件に関して言えば、私も、先ほどから言っていますように、あの農地は、もうあの家を持つとる人が買ってくれなくちゃ、とてもじゃないどうしようもない土地ですから、この際不動産屋にお任せして、セットで売って、買ってもらえる人を見つけるべきだと。そのためには、農業委員会がセットですよというお墨つきをつけるのも一つの手じゃないかなと。見つからない場合には解除ができるという話ですし、見つかった場合に、どういう方とかいうのは3条で改めてしっかり議論すればいい話だからというふうに、今回はこれで行けるんじゃないかなという思いがあるんですけれども。

一緒に見に行かれた、どうですか、職務代理は。

○**10番** 職務代理という立場で私も行かせてもらったんですが、非常にレアなケースで、ただ今後もうこういう問題は出ると思うんです。恐らくですね。

我々農業委員会の立場からいけば、わずかですがあそこに—————ぐらいの田んぼがあるんですが、これを生かそうと思えば、やっぱり、例えば放置しとって、地主の方が今後どういう不動産業者の方と契約を変えられるかよく分からないんですが、あそこの田んぼだけ残るような形で、例えば空き家バンクでなくて、あそこを普通の通常の宅地を宅地で売るんだから、別に農業委員会かけなくても売れるわけですよ。間仕切りして—ぐらい家を建てて、建て売りするということがあるんで。

私も、あそこへ田んぼがあるんで、周辺にも少しあるんですが、作ってもらって、そういう方が。空き家バンクというのは、一つ目的が、やっぱり我々が1 m²というのも、当時は非常に少ないから問題はあったんですけど、農業にこそしんでもらうというのが目的ですから、やはり一緒にそこは買ってもらうというのが私はいいというふうに思うんです。

今後もうこういう、いろんなレアなケースもあるし、違うケースもあると思うんです。言ったら、

農地を生かすというような立場でいけば、やっぱりセットで売却するというふうな形を取らせてもらったほうがいいというふうに私は思います。

以上です。

○藤井会長 ほかに。この際ですから、皆さんの思いをお聞きしたいと思いますので、意見があればお願いします。どうですか、皆さん。

これは採決すりゃ採決するで済む話なんじゃろうけど、事務局、何かありゃあ、もう一度よう説明してください。それから採決します。

○事務局 先ほどからお話がありましたが、結局、今回、引下げの指定という形と、3条で実際耕作される方というのは、まず切り分けて考えないといけないというところはあると思います。実際、購入される方がちゃんとそこを耕作されるかどうかというのは3条の申請で見ると。石田委員が先ほど言われた、ここは遊休農地である、集团的営農に支障があるというところを一義的にチェックするのが引下げ指定申請の意義だというふうに思っております。

実際、セットで仮に購入予定者が決まって引下げ指定しようとしたときに、圃場整備とか、そういうネックとなるものが発生し得ると、しているというところも否定はできません。というところで、まずそこが遊休農地であって、集团的営農に支障がないと、農業委員会が本来確認するべきところを確認してそこを指定すると。実際そこに住まわれるか、ちゃんと耕作されるかというところは次のステップ、3条の申請でその辺りは確認できると。要は、チェックが漏れるということはないというふうには思っております。

以上でございます。

○藤井会長 何か御意見ございますか。ございませんか。

じゃあ、まとめます。

事務局はそういう考えです。そして、現地を見ました私と職務代理は、できればぜひセットで探す、購入者を見つけて農地として生かしてもらいたいという思いで今回は認めたいという思いでございます。

その上で、今からちょっと採決します。今回、承認頂ける方の挙手をお願いします。

{	賛成者挙手
	賛成 15 人 (下記以外)
	反対 3 人 (2 番、4 番、7 番)

○藤井会長 これは全員賛成じゃなくてもいけるかな。分かりました。じゃあ、賛成多数ということで、今回の件は承認とさせていただきます。

小山委員さんがおっしゃった、いろいろもろもろの理由、問題点につきましては、これからまた改めて話し合ってはつきりしたことを決めたいと思いますので、今回のケースはこういうことで御

了承頂きたいというふうに思います。

じゃあ、次に行きます。

以上で、議案審議は終了いたします。

あと、報告事項があります。目を通していただき、何か御意見があればお伺いしたいと思えます。よろしくお願いします。どうぞ。

○12番 会長のやつは、—のほうに付け替えということですか。

○藤井会長 僕の、どっかあったかいね。また出ちよったか。

すいませんね。そういうことです。これは前、田村委員さんからちょっとお話がありました集積協力金の絡みもありまして、認定農業者に集めれば、地域に集積協力金が下りるという話で今回やったわけなんですけども、前回も言いましたように、その要件が、あくまでも認定農業者で何割以上とかいうあれが厳しくて、結局のところ、集積協力金をもらえるには至らないんですけれども、この際、変更しておこうということで。だから、皆さんにも申し上げますけど、地域の集積協力金を得ようと思うと、かなりハードルが高いということはちょっと覚えておいていただければというふうに思います。

ほか、ございませんか。

【「なし」と呼ぶ者あり】

○藤井会長 御意見がないようですので、以上で閉じたいというふうに思います。

午後3時36分閉会

会議の経過を記載して、その相違ないことを証するため、ここに署名する。

令和３年 １月１９日

議 長 藤井 伸昌

署名委員

署名委員