

令和6年生駒市農業委員会5回定例会会議録

会議主管課 農業委員会事務局

会議開催日時 令和6年5月15日(水)午後14時00分

会議開催場所 市役所 401・402会議室

出席者 会長 10番 中井 啓二

農業委員会委員

1番 山角 ひろ子 2番 奥野 通孝

3番 田中 良治 4番 稲葉 健三

5番 今井 正徳 6番 岩前 利典

7番 松尾 克巳 8番 岡田 啓秀

9番 有山 富士美

農地利用最適化推進委員

辻 英雄 影林 則昭

池田 典夫 池谷 初英

前田 隆男 棚田 秀治

谷野 諭

説明者 事務局 局長 吉岡 浩 補佐 坂本 親穂

主幹 有山 清隆 主査 田所 智

傍聴者 1名

議事次第

審議事項

1. 農地法第3条第1項の規定による許可承認について
2. 農地法第4条第1項の規定による許可申請承認について
3. 農地法第5条第1項の規定による許可申請承認について
4. 農地利用集積計画に対する意見聴取について

報告事項

1. 農地法第3条の3の規定による受理通知について
2. 使用貸借契約の解約通知について
3. 農地法第18条第6項の規定による受理通知について
4. 農地の転用事実に関する照会について
5. 農地法第18条第1項の規定による許可処分について(報告)

その他

配布資料

- 本日の定例会議の「議案」及び位置図
- 農地集積集約にかかる資料
- 申請書様式

○補佐 出席者数による会議の成立を確認

傍聴人 1 名

生駒市農業委員会会議規則第7条の規定により中井啓二会長に議事進行を依頼

○議長 開会宣言

議事録署名について、議長である私(10番 中井会長)と3番 田中委員、4番 稲葉委員に
お願いしたい。

議案第1号「農地法第3条第1項の規定による許可承認について」の説明を事務局に依頼

○主幹 〔議案読み上げ〕

農地法第3条第1項は、農地の所有権移転や、賃貸借・使用貸借などの権利設定を行う場合、農業委員会の許可が必要であることから、申請が出てきたものである。

No.1の申請地の位置について

別紙位置図の地図番号(1)で、国道163号線と国道168号線が交差する北田原大橋交
差点の北約600mのところに位置する北田原町地内の農地1筆

申請理由について

本申請について、譲渡人が農業経営の縮小を考えておられ、譲受人となる方が隣接農地
を所有しており、所有権移転することとした次第である。なお、この農地では野菜を作付けさ
れる予定である。

要件について

耕作に必要な農機具等についてはご自身で所有されている。

現地調査について

今月8日に会長をはじめとする農業委員5名、担当農地利用最適化推進委員と事務局で
現地調査を行っている。

No.2の申請地の位置について

別紙位置図の地図番号(2)で、学研奈良登美ヶ丘駅の北西約300m、また鹿畑中交差
点の南側に位置する鹿畑町地内の農地1筆

申請理由について

本農地について、本年3月26日付けで農地法18条の6にて、過去に交わされていた農地
の賃貸借契約が双方合意の上解約された旨、4月の定例会時に報告させていただいた農地
である。今回は、耕作権の補償という形でその農地の一部を分筆し、所有権移転する事とな
り、本農地では引き続き水稻を作付けする予定である。

なお参考までに、本農地の東側には本人の居宅と父親名義の農地がある。

要件について

耕作に必要な農機具等についてはご自身で所有されている。

現地調査について

今月8日に会長をはじめとする農業委員4名、担当農地利用最適化推進委員と事務局で現地調査を行っている。

以上のことから、これらの申請については、農地法第3条2項の許可要件は満たしており、許可相当と考えられる。

以上、審議をお願いしたい。

○議長 議案第1号(No.1)について地元推進委員へ補足説明を依頼

○委員 場所は北田原集会場の前の道の横で、その道が拡張されると聞いている。本農地の南側に譲受人の所有地があり、163号線の工事の影響でそちらからの出入りができないため、本農地を通路として使うと聞いている。集会所の横の通路の下土地も購入されていると聞いている。

○議長 議案第1号(No.2)について地元推進委員へ補足説明を依頼

○委員 譲受人は農地を取得されて農業を続けていくという事で、現在も30年以上のキャリアがある。それに伴い、農機具も所有しており問題等ないと思う。

○議長 意見・質問について出席委員へ確認

〔「なし」の声あり〕

○議長 異議の確認

〔「異議なし」の声あり〕

議案第1号「農地法第3条第1項の規定による許可承認について」の承認を宣言

議案第2号「農地法第4条第1項の規定による許可申請承認について」の説明を事務局に依頼

○主幹 〔議案読み上げ〕

本申請は、所有権の移転や賃借権・使用貸借権の設定のない農地転用のうち、市街化調整区域の転用については奈良県知事の許可が必要なことから、申請がでてきたものである。

No.1の申請地の位置について

別紙位置図の地図番号(3)で、たかやま竹林園の西200m、奈良交通上大北バス停の東側に位置する農地の一部

申請理由について

申請者は、今まで本農地での営農を行ってきたが、道路を挟んで西側にある会社より、従業員の駐車場が不足し、駐車場が必要な為に貸してほしいとの要望があり、今後の土地の有効利用を考えて、今回の転用目的である青空駐車場へ農地の一部を転用することになった次第である。

次に立地基準による判断については、生駒市内の農地は、全て農用地区域外の農地であり、また、住宅、事業用施設、公共施設または公益施設が連たんしている地域に近接する区域で、おおむね10ha未満の区域内であることから、第2種農地に該当する。

申請にあたって、汚水はなく、申請地の雨水については、自然浸透及び西側の道路側溝

に流れるような計画になっている。また、北倭土地改良区と地元農家区長の同意が添付されていることから、周辺農地への影響等についても問題はない。

現地調査について

今月8日に会長をはじめとする農業委員5名、担当農地利用最適化推進委員と事務局で現地調査を行っている。

以上のことから、本案件については奈良県知事に進達することが相当であると考えられる。

以上、審議をお願いしたい。

○議長 議案第2号について地元推進委員へ補足説明を依頼

○委員 農地の一部を駐車場にして前の会社に貸すということで、特に問題等はないかと思う。

○議長 意見・質問について出席委員へ確認

〔「なし」の声あり〕

○議長 異議の確認

〔「異議なし」の声あり〕

議案第2号「農地法第4条第1項の規定による許可申請承認について」の承認を宣言
奈良県知事へ進達を依頼する。

議案第3号「農地法第5条第1項の規定による許可申請承認について」の説明を事務局に依頼

○主査 〔議案読み上げ〕

本申請は、所有権の移転や賃借権・使用借権の設定のある農地転用のうち、市街化調整区域の転用については奈良県知事の許可が必要なことから、申請ができたものである。

「農地を農地以外のものにする」行為の事で、耕作の目的に供されている土地を耕作以外の目的に供するすべての行為が規制の対象となる。具体的には、農地を農地以外の「住宅用地・青空駐車場・青空資材置場等」の他の用途に転用する行為である。

No.1～2の申請地の位置について

別紙位置図の地図番号(4)で、近鉄生駒線萩の台駅の南西約350mのところに位置する小平尾町地内の農地2筆

申請理由について

当該地は一部が平成27年12月10日に農業用通路、農業用資材置場及び農業用駐車場を転用目的として許可が下りており、今般、転用許可済の部分と農地部分を分筆し、農地として残っている部分を青空資材置場とする農地転用申請である。

次に立地基準による判断については、申請地は上水管、下水道管またはガス管のうち2種類以上が埋設されている道路の沿道の区域であって、容易にこれらの施設の便益を享受することができ、かつおおむね500m以内に2以上の教育施設(生駒南第2小学校、小平尾保育園)、医療施設(萩の台駅前の診療所)、その他の公共施設又は公益的施設(人権文化センター、児童館)が存在する農地であり、第3種農地に該当する。

申請にあたって汚水は発生せず、雨水は自然浸透及び敷地内に埋設されている管を通して申請地南側に設置されている桝に流れるようになっている。なお、隣接農地はなく地元

農家区長の同意書が添付されていることから、周辺農地への影響等についても問題は無い。

現地調査について

今月8日に会長をはじめとする農業委員4名、担当農地利用最適化推進委員と事務局で現地調査を行っている。

以上のことから、本案件については奈良県知事に進達することが相当であると考えられる。なお、転用面積が300㎡以上であることから、奈良県知事に進達する前に、奈良県農業会議への意見照会を経る必要がある。

以上、審議をお願いしたい。

○議長 議案第3号について地元推進委員へ補足説明を依頼

○委員 資材置場にするという事で、現状はまだ果樹が植わっており、畝も残っている状態だが、整地のみを行って造園用の資材を置くと聞いている。排水についても近隣農家の承諾もあり特に問題はないかと思う。

○議長 意見・質問について出席委員へ確認

○委員 2筆に分かれているが、間にある土地は現在資材置場になっているのか。

○主査 農業用通路、農業用資材置場及び農業用駐車場として転用の許可が下りた部分である。当時は分筆登記をせずに農地の一部を資材置場等に使うということで許可を取られたが、今般、分筆されて残りの部分を許可申請された次第である。

○議長 意見・質問について出席委員へ確認

〔「なし」の声あり〕

○議長 異議の確認

〔「異議なし」の声あり〕

○議長 議案第3号「農地法第5条第1項の規定による許可申請承認について」の承認を宣言
奈良県知事へ進達を依頼する。なお転用面積が300㎡以上であるため進達前に奈良県農業会議へ意見照会を行う。

議案第4号「農用地利用集積計画に対する意見聴取について」の説明を事務局に依頼

○主幹 〔議案読み上げ〕

この計画書にある、公益財団法人 なら担い手・農地サポートセンターとは、奈良県知事が理事長を務めており、場所は橿原市にある。奈良県内の農地を集約・集積、つまり農地を借り受け、担い手に貸し付けを行う事業の農地中間管理事業を専門的に推進する団体である。

以前までは、なら担い手・農地サポートセンターの貸し借りの制度については、農業振興地域を持つ市町村でしか利用できなかったが、現在は市街化調整区域の農地を持つ市町村でも利用できるようになり、生駒市においても、市街化調整区域の範囲内の農地であれば利用できるようになっている。

この計画は、農地所有者が なら担い手・農地サポートセンターに貸し付け、なら担い手・農地サポートセンターが借り受け人に農地を貸与するという一連の手続きとなる。

No.1～3の申請地の位置について

別紙位置図の地図番号(5)で、奈良交通バスたんだ橋バス停より北西へ約800mにある
農地3筆

申請理由について

この農地については、道路を挟んで北側・南側にあり、北側は水稻を作付け、南側は季節野菜等を作付けされていたが高齢の為、今般貸借を結ぶことになった。

使用借人のご夫婦は、市の遊休農地貸付制度を利用して小明町の農地を借受け家庭菜園から始められ、その後二人して市主催のファーマーズスクールに応募・卒業し、その後は(株)未来農業研究所でアルバイトを行っておられ、農業経営経験年数は約2年となる。本農地では、主にネギ、かんしょ、オクラを作付けする予定である。

要件について

耕作に必要な農機具等については既に所有されている。

現地調査について

今月8日に会長をはじめとする農業委員5名、担当農地利用最適化推進委員と事務局で現地調査を行っている。

なお、現地調査当日に新規就農者面談を行っており、山崎町にお住まいで、自宅から30分かかる程度であり、災害等何かあれば農地へ駆けつけることが可能な距離と思われる。

以上のことから、議案第4号「農用地利用集積計画に対する意見聴取について」については、農業経営基盤強化促進法第18条第3項に規定する要件に該当しているため、特に問題ないとする。

以上、審議をお願いしたい。

○議長 議案第4号について地元推進委員へ補足説明を依頼

○委員 面談をしたが使用借人はかなり農業に詳しく、これから頑張って農業を続けて欲しいと思う。

○議長 意見・質問について出席委員へ確認

〔「なし」の声あり〕

○議長 異議の確認

〔「異議なし」の声あり〕

議案第4号「農用地利用集積計画に対する意見聴取について」の承認をすることとし、生駒市長に対しては「問題なし」と回答

報告第1号 「農地法第3条の3の規定による受理通知について」

報告第2号 「使用貸借契約の解約通知について」

報告第3号 「農地法第18条第6項の規定による受理通知について」

報告第4号 「農地の転用事実に関する照会について」

報告第5号 「農地法第18条第1項の規定による許可処分について(報告)」

を、事務局に一括して説明を依頼

報告第1号「農地法第3条の3の規定による受理通知について」

○主査〔報告読み上げ〕

概要説明

この届出は、許可が不要な権利取得、主なものとして相続、時効取得だが、そのような事由による権利の移動があった場合、本条に基づく届出を義務づけることにより、農業委員会が権利の移動を知り、その機会を捉えて、農地の適正かつ効率的な利用のための措置を講ずることができるようにするためのものである。

No.1からNo.13まで全て相続により所有権を取得された農地について届出されたものである。なお、No.7からNo.13については、相続人がもともと2分の1を所有しており、残りの2分の1を被相続人が所有しており、被相続人の持ち分を今般、相続されたということである。

報告第2号「使用貸借契約の解約通知について」

○主査〔報告読み上げ〕

概要説明

この報告は、過去に交わされていた農地の使用貸借契約が、双方合意の上、解除されたという通知を受け、通知したことを報告しているものである。

この報告については次の報告第3号で改めて説明をさせていただく。

報告第3号「農地法第18条第6項の規定による受理通知について」

○主査〔報告読み上げ〕

概要説明

本報告は、過去に交わされていた農地の賃貸借契約が、双方合意の上、解約されたという通知を受け、受理したことを報告しているものである。

なお、先ほどの報告第2号で説明した使用貸人、借人は親子であり、農業者年金の関係で使用貸人が権利を持っている農地の耕作権を全て使用借人に移す必要があった。今般、賃貸借契約を結んでいたものを貸人に全て返すにあたり、当時の状態では息子さんが耕作権を有しているということで、一度お父さんに返却をしてその後、実際に契約をしていた賃貸人と賃借人で解約をされたという流れである。

報告第4号「農地の転用事実に関する照会について」

○主査〔報告読み上げ〕

概要説明

この報告は、現況、農地性が無いものを他の地目に変更するため、法務局に地目変更申請がなされた場合、法務局から農業委員会に照会があった事案である。

No.1については昭和40年代から進入路として利用されてきたものである。No.2については、昭和20年代から宅地として利用されてきたもので今般申請されたものである。

報告第5号「農地法第18条第1項の規定による許可処分について(報告)」

○主査〔報告読み上げ〕

概要説明

本報告は、過去に交わされていた農地の賃貸借契約が、一方が合意による解約を拒んだた

め、県に対し解約の申請を行い、許可されたことを報告しているものである。

なお、農地法第18条第2項第1号では次の掲げる場合でなければ許可してはならないとなっており、第1号は賃借人が信義に反した行為をした場合となっている。

○議長 意見・質問について出席委員へ確認

○委員 報告第5号だが、通常は農地法第18条6項や3項でやるが、片方が拒んだ場合ということだが、具体的に話せる範囲で教えて欲しい。

○主幹 こちらは昨年5月に委員会で審議をさせていただいて県の方に進達した案件なので、24期の委員の方は覚えているかもしれないが、農地法第18条1項の規定による許可承認申請については、農地の賃貸借契約の解約についての申請となっている。本来、解約については貸人、借人の双方合意した場合は、先ほどのように農地法第18条6項の規定に基づいて農業委員会に対して届出をさせていただいて解約は成立する。双方が合意に至らない場合は農地法第18条1項の手続きになる。

申請地については生駒市立光明中学校の前の道を北向きに行った点滅の交差点があるが、その交差点の北側にある農地である。昭和25年12月1日に農地の賃貸借契約、いわゆる小作の契約を締結されて耕作されてきたが、貸人の申出によると昭和40年代に入って借人は耕作をやめており、その後借人や相続人による耕作や、賃料の支払いがないまま現在に至っているという事だった。貸人は賃貸借契約の解除を求めため令和4年10月に合意契約を申し入れる旨の連絡を相続人のうちの1人に入れたところ、金額が折り合わずに交渉は終了となった。その後弁護士を通して相続人の4名に合意契約の文章照会をされたところ、1名は解約に応じる旨の回答があり、もう1名は金額が折り合わず解約の条件がないのはおかしいということを手電話で回答され、残りの2名は未回答であった。これらの状況を鑑みて借人の1名が合意契約に応じる様子がないために、この申請が昨年提出されたという事である。

申請書の提出を受けて事務局も、令和5年4月21日付で4名に対して特定記録の郵便にて賃貸借契約の履行内容の聞き取りをしたい旨の通知を送らせていただき、2名は解約に応じる旨の回答があり、もう1名は金額が折り合わず、残りの1名は未回答となっていた。連絡の取れた3名との聞き取りの中で、この農地に対して賃料の支払いも耕作もしていないという回答だった。その後、もう一度事務局の方から回答のない1名を除いて3名に電話連絡をしたところ、前回同様の回答であった。

このことから事務局としても、相続人は数十年にわたり賃料の支払い、耕作もしていないと回答があり、所有者も同様の主張をしていることから、借人の義務は履行されておらず、農地法第18条第2項第1号の規定する、「賃借人が信義に反した行為をした場合」に該当することを理由として昨年議決され、申請を奈良県知事に進達した。その後、県では関係者とのヒアリングを行って、奈良県農業会議の審議を経て今回の許可処分となり、事務局へ報告という形であり、当事者には奈良県の方から通知がいていると思う。簡単な流れとしてはこのような流れである。

○委員 手続き自体は奈良県と生駒市共にそれでいいと思うが、一般論で申し訳ないのだが、耕作もされていない、賃借料も払っていないというような段階で、お金の授受で金額の折り合いがつ

かなかったというのは、小作権を解除するにあたって地主がいくら払わないといけないという内容かと思ったのだが、耕作もされていないような小作料も払っていない場合なら、何も払わずに小作権の解除ができるのではないかと思う。小作の解除にはお金が必要になってくるのか。それとも双方の話し合いなのか教えて欲しい。

○主幹 契約なので、双方の合意が必要になってくる。今回の場合は合意ができなかったもので、このような手続きを取った。合意の中ではお金が発生する場合もあれば、しない場合もあるし、先ほどの議案第1号のように、農地を分ける場合もある。農地の価値などによっても変わってくるのかもしれない。我々が農地法第18条6項をいただく場合には、貸主、借主の印鑑をついた同意書を3部いただき、借主に1部、借主に1部、そして事務局で1部あずかっている。

○委員 10年ほど何も連絡がなかった場合、勝手に戻ってくるのではないのか。

○主幹 今は農地法第3条の小作の話で、5年や10年など期間を設けてやっているのは、基盤法を使った貸借で、初めから契約の期間を決めているものである。もともと農地法第3条の小作の契約で借りた場合、借りた人がずっと権利を持ってしまう。返してほしくても返してもらえないなど、農地を回していく上で弊害があったため、国が基盤法という制度を作った。期間はあるが、継続はできるのでその都度、契約を更新していくことも可能である。

○議長 農地法第3条の賃貸借契約の申請と、昔の小作の契約は同じ扱いになるのか。今は小作料という設定はしないのかとは思いますが、お金が絡まなくても小作権というのは農家台帳に載せているのか。そのあたりがあるから基盤法ができてきたのではないかと思うのだが。

○主幹 小作は小作台帳という帳面がある。契約当時の契約書は残っており、解約されればそれを外していく。今までずっと引き続いて権利として残っており、耕作していない農地も出てきている。当事者同士で話し合ってもらうが、権利としては借りてる人に権利がある。

○議長 これから農地の集積・集約化を進める時に、農地法第3条で賃貸借の話が出てきた場合に小作権の心配をされる方も出てくると思う。その辺りで、小作台帳に登録しているのであれば今までと同じように小作権が発生するのではないかと思う。

○主査 農地法第3条であれば、例えば5年で契約した場合に契約期間を満了して双方何もなければ同じ年数で自動更新になる。

○議長 意見・質問について出席委員へ確認
[「なし」の声あり]

○議長 「農地集積集約に係る情報交換」について事務局に依頼

○主査 高山町の農地を紹介

○委員 いくらぐらいなら売却してもいい等の話は聞いているのか。

○主査 具体的な値段の話は聞いていないので、交渉時に聞いていただければと思う。

○委員 農業委員が売買の間に入ってもいいのか。紹介などするのはどうかと思う。

○主査 金額面など間に入らなくてもよい。

○委員 もし買いたいという人がいたらこんな土地があるよと紹介するくらいでいいのか。

○主査 その程度しかできないと思う。

○委員 過去に、今回のような紹介をしたことはあるのか教えて欲しい。農業委員が紹介をして実際に

購入に至ったケースはあるのか。

○局長 農業委員会の業務として、農地利用の最適化というものがあり、その中に農地の集積・集約化がある。今回も農地利用の集積・集約化ということで、紹介をしている。今まで売買までいったケースはないが、農業委員会の方で農地を紹介して使用貸借や賃貸借で農地を借りられて、新規就農をしてイチゴや野菜を作っているというケースはある。農業委員さん、推進委員さん共に業務の一環なのでやって欲しい。

○議長 売買となると、農業委員には資格がないので少し難しい気もするが、農地を荒らさないという主旨があるのでご理解いただきたい。

○委員 心配されるのはよくわかるが、我々農業委員、推進委員については、農地を常に農地であるようにという使命があり、貸したい人、借りたい人、売りたい人、買いたい人に農地を紹介していかないといけないと思う。ただ、そこから先の貸し借りについてはいいけると思うが、売買について我々は一切入ることができない。売買については当事者同士で話をしてもらうということで、一線を引いておけばいい話で、農地を荒れないようにするためには紹介をするのは我々の仕事だと思う。

○議長 意見・質問について出席委員へ確認

○議長 「その他」について事務局に依頼

○主幹 申請書様式の一部変更について説明

春から様式が変わっているため、お手持ちの資料と差し替えをお願いしたい。

○主幹 市役所の時間外の電話対応について説明

○主幹 さつまいも苗の植付、草刈りの日程の確認

○議長 次回の日程についての説明を事務局に依頼

○議長 意見・質問について出席委員へ確認

○補佐 次回の日程について

定例会 令和6年6月11日(火)午後2時 401・402会議室

現地調査 令和6年6月7日(金)

6月6日(木)までに同行いただく委員に連絡する。

○議長 閉会宣言

午後15時10分閉会

農業委員会等に関する法律第27条の規定により、令和6年生駒市農業委員会第5回定例会の議事録を作成し、ここに署名する。

会 長 10番

農業委員 3番

農業委員 4番
