

第 28 回 宇治市農業委員会議事録

下記議案審議のため、令和 7 年 11 月 4 日（火）午後 1 時 30 分より、第 28 回宇治市農業委員会定例総会を宇治市役所 8 階大会議室において開催した。

記

第 1 号議案 農地法第 3 条の規定による許可申請に係る承認について

第 2 号議案 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集積等促進計画（案）に対する意見について

第 1 号報告 農地法第 4 条の規定による届出の受理について

第 2 号報告 農地法第 5 条の規定による届出の受理について

（出席委員）

2 番 徳田 明子	3 番 中林 和夫	4 番 藤井 武雄	5 番 山崎 省吾
6 番 井内 英樹	7 番 佐原 敏	8 番 中西 秀友	9 番 辻 四一郎
10 番 吉田 利一	11 番 今村 正喜	12 番 小島 佳剛	13 番 清水 幹央
14 番 寺川 勝之			

（欠席委員）

1 番 欠員

（農地利用最適化推進委員）

村田 昇造 中井 正樹 水谷 修 北村 嘉朗

（事務局）

澤田 局長 稲垣 次長 清水（囑託） 村田（囑託） 北岡（囑託）

（京都府農業会議）

今井 現地推進役

	(午後 1 時 3 0 分 開会)
局 長	<p>定例総会の開会に先立ちまして、事務局から報告いたします。</p> <p>本日の定例総会に、佐原委員から少し遅れるとの連絡をいただいております。</p> <p>本日の定例総会は在任委員 1 3 名の内、現時点における出席委員は 1 2 名であり、「農業委員会等に関する法律第 2 7 条第 3 項」の規定により定足数を満たしていますので、成立しておりますことをご報告いたします。</p> <p>それでは、議事進行につきまして、吉田会長よりお願いいたします。</p>
議 長	<p>それでは、ただ今から、第 2 8 回宇治市農業委員会定例総会を開会いたします。</p> <p>本日の議事録署名委員は、今村委員、小島委員のお二人をお願いいたします。</p> <p>現地調査委員につきましては、藤井委員と清水委員のお二人でした。ご苦労様でした。後ほど現地調査の報告をお願いいたします。</p> <p>なお、藤井委員におかれましては、第 1 号議案の番号 4、第 2 号議案の番号 1 及び 2 の関係者となりますので途中退室いただくことになります。そのため、各議案審議についても分割して行うことになりますのでご了承願います。</p> <p>それでは、はじめに「第 1 号議案 農地法第 3 条の規定による許可申請に係る承認について」の番号 1 から 3 を議題といたします。</p> <p>事務局より、説明願います。</p>
局 長	<p>それでは、「第 1 号議案 農地法第 3 条の規定による許可申請に係る承認について」の番号 1 から 3 を一括してご説明申し上げます。</p> <p>まず、番号 1 については、譲渡人は高齢により営農が困難なため、譲受人は営農規模拡大のため所有権を移転されるものです。譲受人の農作業歴は 4 2 年、サツマイモや野菜を栽培される予定です。</p> <p>次に番号 2 については、所有者が既にお亡くなりになっており、相続人不在のため、相続財産清算人が家庭裁判所の審判を受けて農地を売却されるものです。譲受人は近接農地の所有者で農作業歴は 3 2 年、水稻を栽培される予定です。</p> <p>次に番号 3 については、譲渡人は高齢により営農が困難なため、譲受人は代替地取得のため所有権を移転されるものです。譲受人の農作業歴は 4 3 年、水稻を栽培される予定です。</p> <p>いずれも農地法第 3 条第 2 項各号の不許可の条文には該当しないことを確認</p>

議 長	<p>しております。</p> <p>以上です。</p> <p>続きまして、藤井委員より現地調査の報告をお願いします。</p>
藤井委員	<p>報告します。去る１０月２７日、事務局の案内で清水委員と現地調査に行っていました。</p> <p>番号１の槇島町 の利用状況につきましては、不作付地で、雑草が繁茂しておりました。</p> <p>番号２の槇島町 及び の利用状況につきましては、水稻が作付けされておりました。</p> <p>番号３の槇島町 の利用状況につきましては、水稻の刈り取り跡があり、管理されておりました。</p> <p>以上です。</p>
議 長	<p>報告が終わりましたので、これより審議に入ります。本議案につきまして、何かご意見・ご質問はございませんか。</p> <p>異議なしの声</p>
議 長	<p>ただ今の異議なしをもって「第１号議案 農地法第３条の規定による許可申請に係る承認について」の番号１から３は、議案のとおり「承認すること」と決しました。</p> <p>藤井委員はここでご退室願います。</p> <p style="text-align: center;">＝ 藤井委員、退室 ＝</p>
議 長	<p>引き続きまして、「第１号議案 農地法第３条の規定による許可申請に係る承認について」の番号４を議題といたします。</p> <p>事務局より、説明願います。</p>
局 長	<p>本件につきましては、父から子への経営移譲に伴い、使用借権を設定されるもので、茶を栽培される予定です。期間は許可後１０年間、以後、自動更新の予定です。</p> <p>農地法第３条第２項各号の不許可の条文には該当しないことを確認しており</p>

	<p>ます。</p> <p>なお、当該農地につきましては、市街化区域内にあり、中間管理事業の対象外となっております。</p> <p>以上です。</p>
議 長	<p>続きまして、清水委員より現地調査の報告をお願いします。</p>
清水委員	<p>報告します。去る１０月２７日、事務局の案内で藤井委員と現地調査に行ってまいりました。</p> <p>番号４の菟道 の利用状況につきましては、畑として適正に管理されていました。</p> <p>以上です。</p>
議 長	<p>報告が終わりましたので、これより審議に入ります。本議案につきまして、何かご意見・ご質問はございませんか。</p> <p>当該地は市街化区域内なんですか。</p>
局 長	<p>そうです。</p>
議 長	<p>使用貸借とのことですが、貸借に賃料が発生しなくても良いんですか。</p>
局 長	<p>賃料が発生しなくとも問題ありません。権利を設定し借りて経営されるとのこととで、当該地の経営権が借人に移ります。</p>
議 長	<p>貸借すると土地に権利がつきますよね。では、相続の際に土地の評価が安くなるのでしょうか。</p>
徳田委員	<p>使用貸借は安くないと思います。</p>
議 長	<p>使用貸借を設定しても、亡くなった際の相続対策にはならないんですか。</p>
徳田委員	<p>あくまでも所有者が登記名義人ですし、使用权はありますが賃借ではなく使用貸借ですので、安くはないと思います。</p>
議 長	<p>評価が変わらないなら、何のために経営移譲されるんですか。</p>

中林委員	経営移譲して、一家の所得を二つに分けるメリットはあると思います。
徳田委員	そうすると、所得税は安くなりますね。
水谷推進委員	補助金の申請や融資を受けるために経営移譲されるのだと思います。
中林委員	認定農業者になる方法として、経営移譲もあるんじゃないでしょうか。
議 長	認定農業者になれるんですか。
清水委員	経営移譲を受ければ、なれると思います。
議 長	認定農業者について、1軒に2人なれるようにしてほしいと私は前から何回も要望しておりますが、現在は1軒に1人しかありませんよね。その農地が後継者の名義であっても、全部親の名義でしか融資を受けられないといった状況です。当該地は、所有者が亡くなったら、まったく普通の相続になるんですか。
徳田委員	はい。
小島委員	第2号議案で他の農地も貸借されるようですが、当該地は市街化区域内農地だから管理機構が使えないということでしょうか。
局 長	そうです。
中林委員	自動更新とのことですが、10年経って更新される際は、3条申請されないんでしょうか。議案に挙がってくるんでしょうか。11年目からは権利上どうなるんですか。
局 長	賃貸借の場合は法定更新されますので、基本更新の際に改めて3条申請は必要ありません。 当該使用貸借については、双方で自動更新の旨了承のもと契約されているという形です。再度の申請が必要かどうかは、後日確認しておきます。
議 長	他にご意見等はございませんか。 異議なしの声

議 長	<p>ただ今の異議なしをもって「第１号議案 農地法第３条の規定による許可申請に係る承認について」の番号４は、議案のとおり「承認すること」と決しました。</p> <p>続きまして「第２号議案 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集積等促進計画（案）に対する意見について」の番号１及び２を議題といたします。</p> <p>事務局より、説明願います。</p>
局 長	<p>それでは、「第２号議案 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集積等促進計画（案）に対する意見について」の番号１及び２を一括してご説明申し上げます。</p> <p>本２件につきましては、第１号議案の番号４と同じ趣旨での中間管理事業による利用権設定となります。</p> <p>番号１と２に区分しておりますのは、番号１が地域計画の区域外、番号２が地域計画の区域内の農地です。地域計画の区域外である場合は、中間管理機構において、別途、利害関係人の意見を聴く手続きがあることから、地域計画の区域内と区域外に分けて宇治市から意見照会があったものです。</p> <p>引き続き、茶を栽培される予定で、期間は１０年間とされております。</p> <p>いずれも、農地中間管理事業の推進に関する法律第１８条第５項第２号の全部効率利用要件及び常時従事要件については、問題が無いことを確認しております。</p> <p>以上です。</p>
議 長	<p>続きまして、清水委員より現地調査の報告をお願いします。</p>
清水委員	<p>報告します。去る１０月２７日、事務局の案内で藤井委員と現地調査に行ってまいりました。</p> <p>番号１の菟道、並びに菟道、及びの利用状況につきましては、茶畑として適正に管理されていました。</p> <p>番号２の槇島町、及びの利用状況につきましても、茶畑として適正に管理されていました。</p> <p>以上です。</p>
議 長	<p>報告が終わりましたので、これより審議に入ります。本議案につきまして、何</p>

	かご意見・ご質問はございませんか。
水谷推進委員	番号２についてですが、地名が違うだけで地域計画から外しているのですか。
局 長	番号２が地域計画の区域内で、番号１が地域計画の区域外となります。
水谷推進委員	番号１は、なぜ区域外なのですか。
局 長	農林茶業課は、農振農用地を区域内とする地域計画を立てておられます。よって、番号２は区域内、農用地区域外である番号１は区域外となります。
水谷推進委員	この辺りは全部茶園のはずですが、番号１は農用地ではないんですね。
中林委員	東の山とここだけ農用地から外れています。
局 長	地域計画の地図には入っておりませんが、お茶に関しては文面のほうで一定書き込もうと整理はされているようです。
議 長	他にご意見等はございませんか。
	異議なしの声
議 長	ただ今の異議なしをもって「第２号議案 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集積等促進計画（案）に対する意見について」の番号１及び２は、「意見なし」として回答することといたします。 藤井委員は入室願います。
	= 藤井委員、入室 =
議 長	引き続きまして、「第２号議案 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集積等促進計画（案）に対する意見について」の番号３について審議を行います。 事務局より説明願います。
局 長	それでは、「第２号議案 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集積等促進計画（案）に対する意見について」の番号

	<p>3について、ご説明申し上げます。</p> <p>本件につきましては、中間管理事業の売買特例を活用して所有権の移転が行なわれるものです。</p> <p>今年の1月に譲渡人から代理人を通じて事務局に売却の相談があり、農林茶業課と連携しながら調整した結果、議案書のとおり当事者間の合意が整ったもので、水稻を栽培される予定です。</p> <p>なお、農地中間管理事業の推進に関する法律第18条第5項第2号の全部効率利用要件及び常時従事要件については、問題が無いことを確認しております。</p> <p>以上です。</p>
議 長	<p>続きまして、藤井委員より現地調査の報告をお願いします。</p>
藤井委員	<p>報告します。去る10月27日、事務局の案内で清水委員と現地調査に行っていました。</p> <p>番号3の伊勢田町の利用状況につきましては、不作付地で、雑草が繁茂しておりました。</p> <p>以上です。</p>
議 長	<p>報告が終わりましたので、これより審議に入ります。本議案につきまして、何かご意見・ご質問はございませんか。</p>
徳田委員	<p>備考欄に一括方式と書かれていますが、いつもこういう書き方でしたか。</p>
局 長	<p>はい。本来でしたら、所有者から管理機構への売買があり、管理機構から譲受人への売買があり、2本立てになりますが、一連の促進計画（案）として整理する関係で、我々独自の判断で一括方式と記載しております。</p>
徳田委員	<p>所有者と譲受人の二者間での契約ではないんですね。</p>
局 長	<p>はい。間に管理機構が入っての売買契約になります。所有権も一旦管理機構が取得し、譲受人へ移転する形です。</p>
議 長	<p>手数料は掛からないんですか。</p>

現地推進役	手数料は取っていますが、すごく安いので、それが中間管理事業を使うメリットのひとつかと思います。
徳田委員	二者間で売買できないことはないんですか。
局 長	できないことはありません。中間管理事業を使うと、税金面での優遇等メリットがあるので今回のように活用されることがあります。ですが管理機構も受けられる件数が決まっておりますので、かなり期間を要することもあります。それが待てる方は使われる方もいるのですが、お急ぎの方は農地法第３条で申請されます。
中林委員	売買する相手が決まっていなければ、一括方式にならず所有者から管理機構への契約のみとなるのでしょうか。
局 長	法律上、本来でしたら相手が決まっていなくとも管理機構が受けることは可能です。しかし、売買の場合は実務上、相手が決まったものしか受けておられない状況です。
議 長	相手が決まっていなければ、管理機構が所有者へ買取り額を払わなければなりませんからね。
藤井委員	登記は管理機構として登記するわけではなく、一度で中間省略のような形になるのでしょうか。
現地推進役	一度、管理機構で登記します。
藤井委員	では、登記手数料が掛かるんですね。
現地推進役	はい。
村田推進委員	管理機構を使っでの売買価格は幾らですか。
次 長	各案件の申請者次第です。
局 長	基本的に先述のとおり、売買の場合は相手が決まっているものを取り扱っておられるので、譲渡人と譲受人の双方で価格交渉されて金額を決めます。その金額

	をもとに管理機構が間に入って手続きされる流れです。
村田推進委員	その金額に対して、管理機構は安い又は高いなど意見しないのですか。当事者同士が納得の上ならその金額になるんですか。
局 長	そうです。
議 長	登記簿には管理機構の名前が出てくるんですか。
現地推進役	登記上、一度管理機構の名義が掲載されます。
議 長	他にご意見等はございませんか。
	異議なしの声
議 長	ただ今の異議なしをもって「第２号議案 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集積等促進計画（案）に対する意見について」の番号３は、「意見なし」として回答することといたします。
	続きまして、専決処分の報告について、事務局から報告願います。
局 長	<p>それでは、はじめに「第１号報告 農地法第４条の規定による届出の受理について」２件をご説明申し上げます。</p> <p>まず、番号１につきましては、現況は既に道路となっておりますが、市道認定が済んでいないため、農地台帳に残ったままとなっていたところ、第１号議案の番号１の手続きに際して、併せて届出を行っていただき、農地台帳の整理を図ったものです。</p> <p>次に番号２ですが、隣接駐車場が手狭になったことから、当該農地の一部について、露天駐車場７台分を新たに整備するもので、当該農地以外に隣接する農地はありません。</p> <p>農地法関係事務処理要領に基づき審査を行い、農地法施行令第３条第２項の規定に基づき、すでに書面で通知を行っております。</p> <p>続きまして「第２号報告 農地法第５条の規定による届出の受理について」を</p>

	<p>ご説明申し上げます。</p> <p>本件につきましては、自社業務用の駐車場４台分として利用するための転用で、造成はされずに雨水は自然浸透、隣接農地はありません。</p> <p>農地法関係事務処理要領に基づき審査を行い、農地法施行令第１０条第２項の規定に基づき、すでに書面で通知を行っております。</p> <p>以上です。</p>
議 長	<p>事務局から報告のあった件について、何かご質問はございませんか。</p> <p>なしの声</p>
議 長	<p>ないようですので、以上をもちまして本日の議案審議及び報告案件は終了いたします。どうもご苦労様でした。</p> <p>なお、個人情報の関係で議案書等の総会資料につきましては、回収させていただきますので、お帰りの際は机の上に置いて帰っていただきますようお願いいたします。</p>

(午後2時07分審議終了)

議 長 _____

署名委員 _____

署名委員 _____