

令和3年大和市農業委員会第7回総会議事録

令和3年7月27日（火）午前10時開会

大和市役所5階 全員協議会室

1. 本日の出席委員

1番 古木利明委員	10番 遠藤一直委員
2番 柏木明委員	11番 田邊義之委員
3番 渡邊カク委員	12番 木村賢一委員
4番 青木裕一委員	13番 上野岩雄委員
6番 長谷川慶太郎委員	14番 保田嘉一委員
7番 池田俊一郎委員	15番 岩崎敏博委員
9番 眞壁浩二委員	16番 荒井隆幸委員

2. 本日の欠席委員

5番 小川道子委員	8番 山口喜充委員
-----------	-----------

3. 農業委員会事務局職員出席者

事務局長	前田 剛司
次長	岸田 靖雄
主査	高田 直樹
主査	中川 雅美

4. 本日の議事日程

日程第1 議事録署名委員の指名

日程第2 諸報告

日程第3 報告第27号 農地法第5条第1項第7号の規定による所有権移転の届出
について

日程第4 報告第28号 農地法第5条第1項第7号の規定による使用貸借権設定の

届出について

日程第5 報告第29号 生産緑地に係る農業の主たる従事者証明について

日程第6 議案第10号 農地法第3条第1項の規定による所有権移転許可申請について

5. 本日の会議に付した事件

議事録署名委員の指名

諸報告

報告第27号 農地法第5条第1項第7号の規定による所有権移転の届出について

報告第28号 農地法第5条第1項第7号の規定による使用貸借権設定の届出について

報告第29号 生産緑地に係る農業の主たる従事者証明について

議案第10号 農地法第3条第1項の規定による所有権移転許可申請について

午前 10 時 00 分 開会

○議長 ただいまの出席委員は 14 名で、定足数に達しておりますので会議は成立いたしました。

これより令和 3 年 7 月大和市農業委員会第 7 回総会を開会いたします。

議事日程は、お手元に配付したとおりであります。

○議長 日程第 1、議事録署名委員の指名をいたします。議事録署名委員は、慣例に従いまして、議長において、6 番、長谷川慶太郎委員、7 番、池田俊一郎委員を指名いたします。よろしく願いいたします。

○議長 日程第 2、諸報告を議題に供します。

事務局、説明をお願いいたします。

○事務局 総会資料の 1 ページをごらんください。

6 月 30 日、第 44 回大和市民まつり実行委員会が書面で開催され、眞壁職務代理が参加されました。

7 月 7 日、令和 3 年度県道丸子中山茅ヶ崎線道路整備推進協議会総会が書面で開催され、保田委員、岩崎委員が参加されました。

7 月 19 日、令和 3 年度第 2 回大和市福祉推進委員会が開催され、荒井委員が出席されました。

7 月 21 日、令和 3 年度第 64 回神奈川県常設審議委員会が開催され、会長が出席されました。

諸報告につきましては以上でございます。

○議長 事務局の説明が終わりました。本件についてご意見等、何かございますか。

○眞壁委員 それでは報告します。

6 月 30 日の第 44 回大和市民まつり実行委員会に書面で参加いたしました。内容でございますが、収支決算についての審議内容で、全員賛成で可決されたということでございます。以上でございます。

○議長 ありがとうございます。

荒井委員。

○荒井委員 7 月 19 日、令和 3 年度第 2 回大和市福祉推進委員会が開催され、私が出席いたしました。内容は、これから 2 年間の役員決めが行われました。

以上です。

○議長 ありがとうございます。

岩崎委員。

○岩崎委員 報告いたします。

7月7日、令和3年度県道丸子中山茅ヶ崎線道路整備推進協議会総会が書面で開催され、保田委員と私が参加いたしました。内容は、令和2年度の事業報告、決算報告、それから役員を選任、監事の承認、令和3年度事業計画案、収支予算案でした。全ての議案につき同意書に署名し、事務局に提出させていただきました。以上です。

○議長 ありがとうございます。

それでは、7月21日の第64回神奈川県常設審議委員会の関係を私から報告させていただきます。

J Aグループ神奈川ビルで開催されました。議事については2点ほどございまして、1点目が、農地法第5条の規定に基づく諮問でございました。これは藤沢市農業委員会から出されたもので、農地造成、一時転用ですけれども、諮問1件でございまして。自己所有の畑の表土2,025㎡を使って2カ所、これも自己ですけれども、盛り土をするという内容でございまして、一応土壌検査と安全性の確認と、あと、敷鉄板の関係。県道に面していますところから交通整理員配置の関係を確認されました。いずれにしても、こちらは承認をされました。

もう1件は、令和4年度県農林業施策及び予算に関する要望書の関係でございまして。こちらについては、内容の説明があり確認をいたしました。8月17日に県知事に神奈川県農業会議、持田会長から手渡しをするということでございまして。

以上でございます。ほかに、よろしいですか。

(発言者なし)

○議長 本件は報告案件につき、以上をもって終結いたします。

○議長 日程第3、報告第27号、農地法第5条第1項第7号の規定による所有権移転の届出について及び日程第4、報告第28号、農地法第5条第1項第7号の規

定による使用貸借権設定の届出についてを一括議題に供します。

事務局、説明をお願いいたします。

○事務局　それでは、ご説明いたします。

報告第27号については、議案書1ページの8件、報告第28号については、議案書2ページの1件がございました。案内図は、総会資料の5から7ページでございます。いずれも添付書類も含め完備しておりましたので、事務局長専決で受理通知書を交付いたしました。以上です。

○議長　ありがとうございます。

事務局の説明が終わりました。

これより質疑に入ります。本件について質疑、意見はございますか。

木村委員。

○木村委員　報告なので質問ということではなく確認のさせていただきたいのですが、この8件中の4、5、6、8、これは数年前、この地区は区画整理事業で区画整理された土地だと思いますが、この4件は全て生産緑地だったのではないかと思うのです。その辺を確認させてください。

○議長　事務局。

○事務局　確かに、過去に生産緑地であったところを、所有者の死亡により、生産緑地の主たる従事者の証明を発行いたしまして、行為制限が解除されたところがございます。今回、建物を建てるという届出が出ております。生産緑地自体の建物を建ててはいけないという行為制限は、既に解除されている場所でございますので、届出については問題ないと考えております。

○木村委員　あと、7番ですけれども、大和駅の至近距離のところに450坪強の農地があるとは知らなかったのですが、ここに建物ができるということで、その北側に10階建てぐらいのマンションが何棟かあるかと思うのです。その辺、建築基準法上、北側の建物に対する、住民に対する日影の問題など、参考までにお聞かせいただけたらと。

○議長　事務局。

○事務局　当然ながら、日影の問題は出てくると思うのですけれども、こちらは大和市の開発事業に関する条例がございまして、そちらの方で、規模にもよりますが、

周囲の何十m等の範囲と日影がかかる部分につきましては、開発事業の条例の手続上、周辺住民に説明をしなければならないといったことがございますので、既にやっていると考えております。

以上です。

○木村委員 農地が農地でなくなってしまうことは非常に残念だと思っておりますので、これは感想を含めた質問になってしまいましたけれども、以上です。

○議長 ほかに質疑、意見。長谷川委員。

○長谷川委員 4、5、あとは8、現所有者が、これは法人になるということによろしいのでしょうか。

○事務局 そうです。現所有者は法人になります。

○長谷川委員 それぞれ登記地目、現況地目が畑、畑となっているのですけれども、これは、売れずに何年か法人が持っていた場合には、宅地並み課税になるのでしょうか、それとも農地課税になるのでしょうか。

○議長 事務局。

○事務局 こちらについては、当初の生産緑地の所有者から法人へ宅地造成をするということで、一度農地転用の届出が出ております物件をエンドユーザーに渡したものです。前回、生産緑地の所有者から法人に出た届出については、資産税課のほうに既に報告はさせていただいておりますので、それが1月1日以前のものであれば、課税上は宅地並みの畑という形で、通常の農地用の課税ではなく宅地課税になるはずです。

内容が資産税の話になるので、タイミングによりそういった形になるという前提論ということを知っております。以上です。

○議長 ほかに質疑。池田委員。

○池田委員 次の2ページの報告第28号のちょっと確認というか教えてもらいたいのだけれども、これは一般住宅ですが、この方は、いわゆる使用貸借権設定ということなので、7ページの資料を見ますと、この住宅の前の共同住宅に住んでいる方が使用貸借で借りるということになっているのですね。現場を見ますと、既に建物が完成した状態になっていました。

それで、この使用貸借ですけれども、これは土地を借りて建物を建てたという

ことで、定期借地権のような形で使用貸借ということなのではないでしょうか。そこまで理解ができなかったのです。

○議長 事務局。

○事務局 こちらは、貸人のほうは借人の父親及びその兄弟ということですので、身内です。特に定期借地権という形ではなく、親の土地に家を建てるという形で借りるという事です。

○池田委員 わかりました。

○議長 ほかには質疑、ご意見は。

(発言者なし)

○議長 それでは、質疑を終結いたします。

本件は報告案件につき、以上をもって終結いたします。

○議長 日程第5、報告第29号、生産緑地に係る農業の主たる従事者証明についてを議題に供します。事務局、説明をお願いします。

○事務局 それでは、報告第29号について、受付番号1番から受付番号2番まで、同一世帯のため一括してご説明いたします。議案書は3ページ、案内図は総会資料の8、9ページになります。

生産緑地を所有していた被相続人が令和3年4月16日に死亡したことにより、相続人である妻及び子が、生産緑地法第10条に定める生産緑地の買取り申出を行うために、被相続人の主たる従事者証明を願い出たものです。本件の被相続人は、農地としての管理運営を相続人に指示し実質の農業経営主であったことから、主たる従事者であると判断できます。現地は肥培管理がなされています。ついては、申出人と上野委員とで令和3年6月25日に現地を確認の上、主たる従事者であることを確認し、証明したものです。

以上です。

○議長 ありがとうございます。

事務局の説明が終わりました。

次に、現場等の確認をしていただいております地元委員の説明をお願いいたします。上野委員、お願いします。

○上野委員 事務局の説明のとおり、6月25日に私と事務局で現地に行き、申請人で

ある相続人と立ち会って現地を確認しました。現地は肥培管理されていました。また、被相続人が農業経営者であったことは確認しており、問題ないと思います。以上です。

○議長 ありがとうございます。地元委員の説明が終わりました。

これより質疑に入ります。本件について質疑、意見はございますか。

木村委員。

○木村委員 生産緑地に係る農業の従事者証明ということで、確認の意味で質問します。

この1、2のうちの1の上の部分、これは資料8ページにも、学校の上側のところの斜線の部分になるわけですが、これは4月16日に被相続人が亡くなられたということで、相続ではなく買取りということだったのですかね。買取りということは、いわゆる金銭で売買になるということで、これは今現在も生産緑地ですね。それで、生産緑地の期限が来年になりますね。まだ期限が来ない時点での売買というのは、これは今までの固定資産税などがさかのぼって課税されるなど、そういう心配はないかどうかということ。

それで、現地を見せていただいたら、ここに大和市の開発許可標識の設置がされています。表示を見ますと、グループホームと生活介護施設の2棟が建設ということは、ここに建物が、今年の2月18日の届出で、地元説明会が2月26日になってということで、既に市の許可表示がされていました。その場合、もう農地ではなくなってしまうわけですね。建物が建つ際の税務的な問題というものを教えていただきたい。今後こういうケースというのは、市内に生産緑地を含めてこういうケースもいっぱい出てくると思うのですけれども、その場合、固定資産税がどういうことになるのか教えてください。

○議長 事務局。

○事務局 まず、報告第29号の受付番号1の学校の北西側のところです。ここにつきましては、まず、木村委員が言われたグループホーム等につきましては、既に生産緑地地区での行為通知、ここで公益的な公共的な施設を建てますということをして市のほうに通知したことによって、生産緑地の行為制限が解除された場所になりますので、特に問題ないのですが、今回の斜線の部分につきましては、その残地ですので、現状で農地という状態になります。今後、今回の主たる

従事者証明の申出が出て、買取り申出が出たときに、その時点で固定資産税の課税がどう変わるかというタイミングになりますので、それが1月1日の前か後かによって課税の考え方が変わってくるということになりますので、これは、今回に関しては、多分1月1日以降になっているので、課税上はまだ変わっていないはずだと思います。

固定資産税がさかのぼってあるかというのと、ありません。その時点での課税という形になりますので、去年が畑、今年がもし宅地になっていたとしても、去年を宅地にしますというような課税にはなりません。

こういった生産緑地をかえることによって課税が変わるかという話につきましては、1つだけちょっと変わるものがあります。相続税だったり贈与税の納税猶予を受けている際に、もしこういう行為制限の解除の申出や買取りの申出等があった場合、今まで相続税の納税猶予を受けた人が亡くなったために買取り申出をしたということについては、所有者が亡くなったことにより相続税は免除されるから問題ないのですが、亡くなっていないで所有者が行為通知等の買取り申出をした場合については、今までの分の相続税の納税猶予を受けていた分プラス利子税という形で上乘せして請求が来ます。これについては、行為通知をしたときから2カ月以内に払ってくださいということになりますので、ご注意ください。

○木村委員 だったら、さかのぼってまた利子税も含めた、もともとは来年30年目を迎えて期限が切れるので、簡単に言えば、今年そういうことをやった場合は、29年分さかのぼって、そういう意味ではないのですか。

○事務局 生産緑地に対しての納税猶予というわけではなくて、納税猶予を受けた日から行為通知をやるまでの間の利子税という形になりますので、生産緑地イコール納税猶予ではないということになります。市街化区域内では生産緑地地区内でしかできないですけれども、納税猶予を受けたときから行為制限解除の申出をするまでの間が利子税の対象となりますので、そういった計算方法になります。

○木村委員 納税猶予は受けて……。

○事務局 受けていれば。

○木村委員　　そういうことですね。

○事務局　　はい。

○議長　　よろしいですか、木村委員。

○木村委員　　はい。

○議長　　ほかに質疑、ご意見。

(発言者なし)

○議長　　それでは、質疑を終結いたします。

本件は報告案件につき、以上をもって終結いたします。

○議長　　日程第6、議案第10号、農地法第3条第1項の規定による所有権移転許可申請についてを議題に供します。

事務局、説明をお願いいたします。

○事務局　　議案第10号について、受付番号1番から受付番号2番まで、譲受人が同一のため一括してご説明いたします。議案書4ページ、総会資料の10から13ページをごらんください。

申請地及び申請者は、議案書記載のとおりです。申請地の位置図は、総会資料10ページ及び12ページの地図に斜線で示しております。地目は畑です。申請理由は、受付番号1番の譲渡人は通作不便によるもの、受付番号2番の譲渡人は農家廃業によるもので、譲受人は経営規模の拡大です。

申請人とは、7月19日に上野委員とともに現地でお会いし、申請内容や状況を確認いたしました。その他、調査によりトラクター2台、薬剤噴霧器1台、たい肥散布機1台ほかの農機具を所有し、20年以上の農業経験を持つ、農業従事者4名、農地の下限面積要件等を定めた農地法第3条第2項各号には抵触しないことが確認できたため、許可要件の全てを満たすと考えます。また、譲受人により、農地等の全てについて効率的に利用して耕作等を行うことの申出書の提出を受けております。

なお、受付番号1番の申請地ですが、ほかの農地を一時転用した際に出た土を盛っていたということでは是正指導をした経緯がございますが、既に解消した農地となっております。来年からサツマイモを作付する計画での申請となっております。立ち会い時にその旨確認しております。

以上です。よろしくご審議をお願いいたします。

○議長 事務局の説明が終わりました。

次に、現場等の確認をしていただいております地元委員の説明をお願いいたします。

上野委員、お願いします。

○上野委員 7月19日に現地にて、事務局と私で、譲渡人、譲受人、及び代理人とお会いし、現地確認をしました。受付番号1の譲渡人より、農地を取得したが耕作が難しいので譲渡したい旨、確認しました。受付番号2の譲渡人より、申請地を相続したが、農業をやらないので譲渡したい旨、確認しました。また、譲受人から、農地の取得後、申請地の準備を行い、来年からサツマイモの作付をする予定である旨、確認しました。今回許可することは問題ないと思います。

なお、前の農地パトロールで問題があったところは、事務局の説明があったとおり、解消されているということですので、今回、譲受人に、8月と10月に農地パトロールがあるので草刈り等は十分行っていただきたいという旨を話しました。以上です。

○議長 ありがとうございます。地元委員の説明が終わりました。

これより質疑に入ります。本件について、質疑、意見がございますでしょうか。長谷川委員。

○長谷川委員 番号1番について、通作不便というのが理由なのですが、そもそも前の所有者から現所有者は、こういった事情でこの農地を取得する経緯になったのでしょうか。

この方は、通作不便ということで手放すということなのですが、こういった事情で今回譲り渡すという土地を手に入れたのですか。相続なのか、それとも売買なのか。

○事務局 売買で取得された経緯がございます。買って見たものの、通うのには厳しかったということで、ここで耕作したものをお尋ねしたのですが、一度もやっていないということをおっしゃっていました。

○議長　それでは、質疑、意見、ほかにございますか。

（発言者なし）

ほか質疑、意見がありませんでしたら、質疑を終結いたします。

これより議案第10号、農地法第3条第1項の規定による所有権移転許可申請についてを採決いたします。

本件を許可することに賛成の委員の挙手を求めます。

（挙手全員）

○議長　挙手全員であります。よって、議案第10号は、許可することに決定いたしました。ありがとうございました。

これにて、本日の総会に付議された案件は全て終了いたしました。

よって、令和3年7月大和市農業委員会第7回総会を閉会いたします。

午前11時15分　閉会