令和７年

第４回　南魚沼市農業委員会総会会議録

日　時　　令和７年４月 25 日　午前９時 00 分～
場　所　　南魚沼市役所大和庁舎（旧議場）
招集者　　南魚沼市農業委員会長　並木　孝夫

日程　１　会期の決定について
日程　２　会議録署名委員の指名について（７番小林　憲一委員、８番中俣　渉委員）
日程　３　諸般の報告　：　別紙のとおり
日程　４　第１号報告　農地法の規定に基づく届出の報告について
日程　５　第２号報告　農地移動適正化あっせん委員の指名について
日程　６　第１号議案　農地法第３条の規定による許可申請について
日程　７　第２号議案　農地法第５条の規定による許可申請について
日程　８　第３号議案　令和７年度最適化活動の目標の設定等について
日程　９　協議第１号　農用地利用集積等促進計画案の意見聴取について
日程　10　協議第２号　地域計画に関する意見聴取について
日程　11　その他

○令和７年５月８日（木）　　10：00～
・南魚沼地域農業振興協議会定期総会
【南魚沼地域振興局：第１会議室】　　〈会長〉

○令和７年５月 16 日（金）　　10：30～
・第 110 回常設審議委員会
【新潟市　ＪＡ新潟ビル】　　〈会長〉

○令和７年５月 26 日（月）　　９：00～
・第５回農業委員会総会
【大和庁舎：旧議場】　　〈全員〉

出席委員は次のとおりである。

１番	青木　日出男	２番	田邉　　浩	３番	樋口　　隆
４番	小幡　武重	５番	関　　昭夫	６番	上村　　哲
７番	小林　憲一	８番	中俣　　渉	９番	佐々木　大輔
10 番	西野　徳光			12 番	荒川　　敦
13 番	篠田　　猛	14 番	片桐　　京	15 番	山﨑　輝代
16 番	高橋　　宏	17 番	大平　泰弘	18 番	原澤　　眞
19 番	並木　孝夫				
推１番	桑原　宏太	推２番	松田　伸児		
推４番	山田　利広	推５番	笛木　正計	推６番	関　　佐智
推７番	小林　久雄	推８番	星野　覚雄	推９番	阿部　　勉
推 10 番	山岸　健一	推 11 番	宮崎　　実	推 12 番	林　　幸次
推 13 番	小杉　　進	推 14 番	片桐　健二	推 15 番	関　　晃
推 16 番	島田　徳敏	推 17 番	長谷川　政一	推 18 番	勝又　信行
推 19 番	志太　要一	推 20 番	櫻井　　隆	推 21 番	髙村　英男
推 22 番	井口　　博	推 23 番	水澤　利徳	推 24 番	牛木　友哉

欠席委員は２名である。

11 番	宮田　京子	推３番	飯酒盃　大祐

遅刻委員はなしである。

早退委員はなしである。

傍聴者はなしである。

事務局員は次のとおりである。

農業委員会事務局長	関井　雅弘	農地係係長	一之谷浩太郎
農地係主事	宮下　悠紀	農地係主事	田村　萌
農地係主事	小林　唯人		

（会長、議長席に着く）

（９時 00 分開会）

議　　長　　それでは、令和７年第４回南魚沼市農業委員会総会を開会いたします。

本日は、農業委員が 18 名、推進委員が 23 名で合計 41 名の出席となり、総会は成立します。

日程１　会期の決定について

議　　長　　日程１　会期の決定については本日一日限りにしたいと思いますがご異議ございませんか。

（異議なしの声）

異議なしと認め、会期は本日一日といたします。

日程２　会議録署名委員の指名について

議　　長　　日程２　会議録署名委員の指名については議長に一任いただけますでしょうか。

（異議なしの声）

異議なしと認め、７番小林憲一委員、８番中俣渉委員にお願いいたします。

日程３　諸般の報告

議　　長　　日程３　諸般の報告について、別紙のとおりですが、皆様方から何かありますでしょうか。

無いようでしたら、私の方から１点報告させていただきます。

４月 16 日に収入保険の保険料等に対する補助に関する要望を行ってまいりました。ご存じのように、収入保険の加入につきましては、加入の時期の問題がありますので、令和７

年度からすぐに適用されるということは難しく、早くても令和８年度分からだろうということでありますが、皆様方の総意として、私と職務代理が代表して市長にお願いにあがってまいりました。
　他にございますでしょうか。無いようでしたら、諸般の報告を終了させていただきます。

日程４　第１号報告　農地法の規定に基づく届出の報告について

議　　長　　日程４　第１号報告　農地法の規定に基づく届出の報告についてを議題といたします。事務局の説明を求めます。一之谷係長。

一之谷係長　　（第１号報告朗読）
（１）農地転用事実確認書の交付について
　３ページをご覧ください。前回総会以降７件の事実確認書を交付しています。いずれも転用目的どおり完成しています。

（２）農地法第 18 条第６項の賃貸借の解約通知について
　５ページをご覧ください。今月は８件です。
　１番、九日町の田８筆、借受人の都合による解約です。
　２番、東泉田の畑３筆、借受人の都合による解約です。
　３番、原の田３筆、公社仲介の貸借を農地売買のため解約するものです。今後３条申請される予定です。
　４番、麓の畑１筆、売買のための解約です。後ほど５条申請があがってきます。
　５番、樺野沢の田１筆、所有者が耕作するための解約です。
　６番、樺野沢の田２筆、所有者が耕作するための解約です。
　７番、五郎丸の田３筆、農地を売買するための解約です。後ほど３条申請があがってきます。
　８番、枝吉の田２筆、第三者との貸借契約のための解約です。

（３）使用貸借の解約について

８ページをご覧ください。今月は１件です。
１番、塩沢の田１筆、第三者との貸借契約のための解約です。後ほど３条申請があがってきます。

第１号報告につきましては、以上です。

議　　長　　ただいまの報告について質疑を行います。推進委員７番小林委員。

推７番小林委員　　転用事実確認書の交付について、７番目の案件の事業完了日はこれで問題ないのでしょうか。

議　　長　　一之谷係長。

一之谷係長　　こちらは事後申請の案件で、平成７年に完了したものですので、完了日は問題ありません。

議　　長　　小林委員、よろしいでしょうか。他にございますか。

（質問、意見なし）

無いようですので、第１号報告を終了させていただきます。

日程５　第２号報告　農地移動適正化あっせん委員の指名について

議　　長　　日程５　第２号報告　農地移動適正化あっせん委員の指名についてを議題といたします。事務局の説明を求めます。一之谷係長。

一之谷係長　　（第２号報告朗読）
10 ページをご覧ください。今月は２件です。
１番、奥の田９筆、10,027 ㎡、あっせんの理由は売買です。３月 13 日に島田委員、中俣委員をあっせん委員に指名しております。

２番、川窪の畑１筆、1,018 ㎡、あっせんの理由は売買です。３月 25 日に勝又委員、牛木委員をあっせん委員に指名しております。
第２号報告につきましては、以上です。

議　　長　　ただいまの報告について質疑を行います。

（質問、意見なし）

無いようですので、第２号報告を終了させていただきます。

日程６　第１号議案　農地法第３条の規定による許可申請について

議　　長　　日程６　第１号議案　農地法第３条の規定による許可申請についてを議題といたします。事務局の説明を求めます。一之谷係長。

一之谷係長　　（第１号議案朗読）
12 ページをご覧ください。今月は 30 件です。
42 番、山崎の田１筆、1,779 ㎡です。売買による所有権移転で、対価は㎡あたり 505 円です。こちらは、譲受人の方の所有農地と相分けになっている農地であり、経営規模拡大のため譲受人が購入するというものです。
譲受人の方の機械の所有状況や農業の経験、従事状況から、農地の効率的な利用が見込まれるため、申請は許可相当であると判断しております。
43 番、黒土新田の田１筆、291 ㎡です。売買による所有権移転で、対価は㎡あたり 344 円です。こちらは譲受人の方が経営規模拡大のため申請地を購入するというものです。
譲受人の農業機械の所有状況や農業の経験、従事状況等から、農地の効率的な利用が見込まれるため、申請は許可相当であると判断しております。
44 番、今町の田１筆、462 ㎡です。売買による所有権移転で、対価は㎡あたり 541 円です。こちらの農地は、譲受人の

所有農地と相分けになっている農地であり、譲渡人の方の財産処分の意向を受け、経営規模拡大のため農地を購入するというものです。

譲受人の方の農業機械の所有状況や農業の経験、従事状況から、農地の効率的な利用が見込まれますので、申請は許可相当であると判断しております。

45番、野田、四十日の田４筆、4,073㎡です。売買による所有権移転で、対価は㎡あたり81円です。こちらの農地は、昨年、現在の所有者に農地法３条の許可申請を受けて売却した農地なのですが、一部買戻しをするために、売却したときと同額で再度取得するというものです。

譲受人の農業の機械の所有状況や農業の経験、従事状況から、農地の効率的な利用が見込まれるため、申請は許可相当であると判断しております。

46番、北田中、四十日の田と畑11筆、8,034㎡です。売買による所有権移転で、対価は㎡あたり411円です。こちらは、譲渡人の方の財産処分の意向を受けまして、こちらの農地を耕作していた譲受人の方が申請地を買い受けるという内容の申請です。

譲受人の農業機械の所有状況や農業の経験、従事状況から、農地の効率的な利用が見込まれるため、申請は許可相当であると判断しております。

47番、津久野の田２筆、4,864㎡です。売買による所有権移転で、対価は㎡あたり103円です。こちらは、譲渡人の方の財産処分の意向を受けまして、農地を借り受けて耕作をしていた方が申請地を買い受けるという内容の申請です。

譲受人の方の農業機械の所有状況や農業の経験、従事状況から、農地の効率的な利用が見込まれますので、申請は許可相当であると判断しております。

48番、島新田の田と畑５筆、1,959㎡です。売買による所有権移転で、対価は㎡あたり306円です。申請者は兄弟の間柄でして、自己所有地の周辺にある農地を一体的に耕作するために購入するというものです。地目が一部田となっておりますが、全体を畑として利用するということで、営農計画書の提出を受けております。

営農計画書等から、申請者本人が耕作に必要な農作業には

常時従事することが見込まれますので、申請は許可相当であると判断しております。また、こちらの譲受人の経営面積がゼロとなっておりますが、正確には 90 ㎡の農地を所有しております。したがいまして、申請理由は経営規模拡大です。

49 番、五郎丸の田３筆、8,842 ㎡です。売買による所有権移転で、対価は㎡あたり 509 円です。こちらの申請ですが、所有者の財産処分の意向を受けまして、近隣の農業法人に勤めている譲受人が経営規模拡大のため購入するというものです。

農業機械については、知人の方から借り受けるということで、農業の経験や従事状況から、農地の効率的な利用が見込まれますので、申請は許可相当であると判断しております。

50 番、大沢の田１筆、269 ㎡です。売買による所有権移転で、対価は㎡あたり 483 円です。申請地は譲受人の方の所有農地と相分けになっている農地で、一体的に利用するため購入するというものです。

譲受人の方の農業機械の所有状況や農業の経験、従事状況から、農地の効率的な利用が見込まれますので、申請は許可相当であると判断しております。

51 番、名木沢の田４筆、2,041 ㎡、贈与による所有権移転です。所有者の財産処分の意向を受けまして、借り受けて耕作されていた譲受人の方が贈与により申請地を取得するというものです。

譲受人の農業機械の所有状況や農業の経験、従事状況から、農地の効率的な利用が見込まれますので、申請は許可相当であると判断しております。

52 番、53 番は譲受人の方が同一の関連案件ですので、一括して説明させていただきたいと思います。

52 番、名木沢の田１筆、979 ㎡です。

53 番、名木沢の田１筆、296 ㎡です。

贈与による所有権移転であり、いずれも所有者の財産処分の意向を受け、借受地の取得又は経営規模拡大のため贈与により申請地を取得するというものです。

譲受人の方の農業機械の所有状況や農業の経験、従事状況から、農地の効率的な利用が見込まれますので、申請は許可相当であると判断しております。

54番、五日町の田１筆、275㎡、贈与による所有権移転です。譲受人の自宅に隣接している申請地を贈与により取得するというものです。

譲受人の経営面積はなく、新規就農ということになるのですが、畑として利用するという内容の営農計画書の提出を受けております。営農計画書等から、譲受人が耕作に必要な農作業に常時従事するということで、農地の効率的な利用が見込まれますので、申請は許可相当であると考えております。

55番、東泉田の台帳田、現況畑１筆、105㎡、贈与による所有権移転です。譲受人の自己所有地と隣接した農地を一体的に耕作するため、贈与によって申請地を取得するというものです。

譲受人の方の農業の経験や耕作の状況から、農地の効率的な利用が見込まれますので、申請は許可相当であると判断しております。

56番、栃窪の田４筆、1,059㎡、贈与による所有権移転です。所有者の財産処分の意向を受け、近隣で耕作されている譲受人の方が経営規模拡大のため申請地を取得するという内容です。

譲受人の方の農業機械の所有状況や農業の経験、従事状況から、農地の効率的な利用が見込まれますので、申請は許可相当であると考えております。

57番、栃窪の田１筆、1,323㎡、贈与による所有権移転です。譲渡人は先ほどの 56 番案件の譲渡人と同じ方でして、譲渡人の財産処分の意向を受け、近隣で耕作する譲受人が経営規模拡大のため譲り受けるというものです。

譲受人の方の農業機械の所有状況、それから農業の経験、従事状況から、農地の効率的な利用が見込まれますので、申請は許可相当であると判断しております。

58番から68番まで賃借権設定の案件です。

58番、黒土、穴地新田の田４筆、9,388㎡です。10年間の賃借権設定で、賃借料は総額15万円です。なお、譲受人の方は認定農業者です。

59番、五箇の田６筆、2,650㎡です。５年間の賃借権設定で、対価は10ａあたり 60kg です。なお、譲受人の方は認定農業者です。

60 番、市野江乙の田９筆、13,247 ㎡です。20 年間の賃借権設定で、対価は 10ａあたり 51kg です。なお、譲受人の方は認定農業者です。

続きまして 61 番です。妙音寺の田１筆、2,585 ㎡、５年間の賃借権設定で、対価は全部で 180kg です。

62 番、余川の田８筆、4,064 ㎡です。20 年間の賃借権設定で、対価は総額６万円です。

63 番、長崎の田１筆、2,915 ㎡、10 年間の賃借権設定で、対価は 10ａあたり 60kg です。なお、譲受人の方は認定農業者です。

64 番、島新田の田８筆、7,028 ㎡です。10 年間の賃借権設定で、対価は 10ａあたり 90kg です。なお、譲受人の方は認定農業者です。

65 番、塩沢の田１筆、3,415 ㎡です。１年間の賃借権設定で、対価は 10ａあたり 60kg です。なお、譲受人の方は認定農業者です。

66 番、塩沢の田１筆、1,020 ㎡です。１年間の賃借権設定で、対価は 10ａあたり 60kg です。譲受人の方は先ほどの 65 番案件と同様で、認定農業者です。

67 番、泉盛寺の田１筆、1,312 ㎡です。５年間の賃借権設定で、対価は全部で 60kg です。

68 番、関の田３筆、2,562 ㎡です。１年間の賃借権設定で、対価は全部で 180kg です。

58 番から 68 番までの案件につきましては、借受人の農業機械の所有状況や農業の経験、従事状況から、農地の効率的な利用が見込まれますので、いずれも許可相当であると判断しております。

69 番から 71 番までは、農業者年金受給のための使用貸借権を後継者に再設定するという内容の案件です。

農業者年金の使用貸借権の再設定ですので、詳細については省略させていただきますが、いずれの案件につきましても後継者である譲受人の農作業歴、それから世帯の農業の従事状況から、いずれも許可相当であると判断しております。

第１号議案については以上です。

議　　長　　関係委員がおられます。農業委員３番樋口隆委員の除斥を

求めます。

（３番樋口委員退席）

14 ページ　52 番、53 番案件についてのみ質疑を行います。

（質問、意見なし）

無いようですので、質疑終わりにご異議ございませんか。

（異議なしの声）

異議なしと認め、よってお諮りをいたします。14 ページ 52 番、53 番案件については原案のとおり承認するにご異議ございませんか。

（異議なしの声）

異議なしと認め、52 番、53 番案件は原案のとおり承認されました。樋口委員の除斥を解きます。

（樋口委員着席）

それでは、先に承認された案件を除く他の案件について質疑を行います。農業委員２番田邉浩委員。

２番田邉委員　今後の参考にさせていただきたいのですが、45 番案件や 47 番案件など、他の案件より安い対価が設定されている案件はどういう経緯でこの価格設定になったのでしょうか。

議　　長　一之谷係長。

一之谷係長　45 番については、昨年売買がされた土地を譲受人の方が買い戻すことで合意した案件であり、47 番は、借り受けて耕作していた農地という経緯から、低めの価格で合意したものであると考えております。以上となります。

議　　長　　田邉委員、よろしいでしょうか。他にございますでしょうか。

（質問、意見なし）

無いようですので、質疑終わりにご異議ございませんか。

（異議なしの声）

異議なしと認め、よってお諮りをいたします。先に承認された案件を除く他の案件については原案のとおり承認するにご異議ございませんか。

（異議なしの声）

異議なしと認め、第１号議案は原案のとおり承認されました。

日程７　第２号議案　農地法第５条の規定による許可申請について

議　　長　　日程７　第２号議案　農地法第５条の規定による許可申請についてを議題といたします。事務局の説明を求めます。宮下主事。

宮下主事　　（第２号議案朗読）

21 ページをご覧ください。今月は２件です。

14 番、麓の畑４筆、1,795 ㎡、売買による所有権移転で転用目的は農業用施設（育苗施設・乾燥調製施設）建設のためです。資料は１～３ページです。申請の内容ですが、譲受人は、営農規模の拡大による育苗施設の増設と、現在外部委託している秋の乾燥調整作業を自ら行うための農作業所を建築したいというものであります。

この農地については、農用地区域内にある農地で、農用地でありますが、農業用施設に使用するものであり、利用計画

図から計画面積は適当であると判断し、許可相当であると考えています。

15番、中野の田1筆、827㎡、使用貸借権の設定で、転用目的は資材置場・駐車場建設のためです。資料については4～6ページです。申請の内容ですが、建築業を営む譲受人が、仕事の利便性向上のため、自宅に隣接する申請地に資材置場・駐車場を建設したいというものであります。

この農地は農業公共投資の対象となった農地で、第1種農地ですが、集落に接続する農地を周辺に居住する者の業務上必要な資材置場・駐車場に使用するものであり、利用計画図から計画面積は適当であると判断し、許可相当であると考えています。

第2号議案については以上です。

議　　長　　関係委員がいらっしゃいます。農業委員10番西野徳光委員の除斥を求めます。

（10番西野委員退席）

21ページ　14番案件についてのみ質疑を行います。

（質問、意見なし）

無いようですので、質疑終わりにご異議ございませんか。

（異議なしの声）

異議なしと認め、よってお諮りをいたします。21ページ14番案件については原案のとおり承認するにご異議ございませんか。

（異議なしの声）

異議なしと認め、14番案件については原案のとおり承認されました。西野委員の除斥を解きます。

（西野委員着席）

21 ページ　15 番案件についてのみ質疑を行います。

（質問、意見なし）

無いようですので、質疑終わりにご異議ございませんか。

（異議なしの声）

異議なしと認め、よってお諮りをいたします。21 ページ 15 番案件については原案のとおり承認するにご異議ございませんか。

（異議なしの声）

異議なしと認め、第２号議案については原案のとおり承認されました。

日程８　第３号議案　令和７年度最適化活動の目標の設定等について

議　　長　　日程８　第３号議案　令和７年度最適化活動の目標の設定等についてを議題といたします。事務局の説明を求めます。関井局長。

関井局長　　（第３号議案朗読）

23 ページをご覧ください。令和４年２月の農林水産省通知「農業委員会による最適化活動の推進等について」に基づき、農業委員会は毎年度、最適化活動の目標の設定等をすることとされており、このたび議案として上げるものです。なお、４月 11 日に県農業会議の確認を受けております。

まず、農業委員会の状況についてです。農業委員会の体制については、令和７年４月１日現在の人数となっております。次の農地・農家等の概要については、農林業センサス、耕地及び作付面積統計などに基づいて記載しております。

24 ページをご覧ください。１の最適化活動の成果目標の（１）農地の集積についてですが、管内の農地面積 6,370ha に対する現状での集積面積は3,864ha、集積率は60.7％です。課題については記載のとおりです。これに対する目標ですが、最適化の推進に関する指針の目標年度である令和 14 年度に集積率が 80％となるように、単年度の数字を算出して記載しておりますので、令和７年度については、154ha の農地を集積し、集積率を 63.1％とする目標としております。

次に（２）の遊休農地の解消です。現状に記載しております遊休農地の 2.93ha につきましては、令和３年度の農地パトロールで調査した遊休農地の面積を記載することとなっております。課題等については記載のとおりです。緑区分の遊休農地の解消目標面積は、令和３年度の農地パトロールにおける緑区分の遊休農地の５分の１の面積を記入することとなっているため、0.59ha としております。１番下の新規発生遊休農地の解消ですが、前年度に新規発生した遊休農地の面積 0.50ha を記載しております。

25 ページをご覧ください。新規参入の促進です。ここで言う新規参入につきましては、親元就農あるいは法人への就職を除いたものとなります。現状及び課題は記載のとおりです。新規参入者への貸付等について農地所有者の同意を得た上で公表する農地の面積については、過去３年間の権利移動面積の平均の１割以上とすることとなっているため、令和４年から令和６年度の平均面積 891ha の１割に相当する 89.1ha としています。

次に、２の最適化活動の活動目標です。（１）の推進委員等が最適化活動を行う日数の目標ですが、令和６年度の活動日数を参考にし、月 10 日としております。（２）の活動強化月間の設定目標については、年３回という指示もありますので、６月、７月、11 月を強化月間としております。

最後に、26 ページをご覧ください。（３）の新規参入相談会ですが、毎年 12 月に開催される県農業会議主催の農林業新規就農・就業マッチングフェアに本年度も１名参加することとしております。なお、数値につきましては、県に提出した後、若干変動する場合がありますのでご了承ください。以上です。

議　　長　　ただいまの説明について質疑を行います。

（質問、意見なし）

無いようですので、質疑終わりにご異議ございませんか。

（異議なしの声）

異議なしと認め、よってお諮りをいたします。第３号議案令和７年度最適化活動の目標設定等については原案のとおり承認するにご異議ございませんか。

（異議なしの声）

異議なしと認め、第３号議案は原案のとおり承認されました。

議　　長　　暫時休憩といたします。

（９時 42 分休憩）

議　　長　　休憩前に引き続き、議事再開いたします。

（９時 46 分再開）

日程９　協議第１号　農用地利用集積等促進計画案の意見聴取について

議　　長　　日程９　協議第１号　農用地利用集積等促進計画案の意見聴取についてを議題といたします。事務局の説明を求めます。一之谷係長。

一之谷係長　　28～29 ページをご覧ください。

改めて説明するまでもないかとは思うのですが、この農用地利用集積等促進計画は、新潟県農林公社が仲介した売買それから貸し借りの案件です。前月まで審議していただきました農用地利用集積計画は、この農用地利用集積等促進計画に

統合される形で制度は完全に終了をいたしました。また、令和６年度末には市から地域計画が公告され、今後の農地の権利移動につきましては、農地法による許可申請又は農用地利用集積等促進計画のいずれかにより進めることとなります。この農用地利用集積等促進計画は、原則市長部局で作成するものですが、この計画案作成にあたり、その内容について農業委員会の意見聴取が必要と法律で定められております。その内容を受けまして、南魚沼市長から意見聴取の依頼があったものがこの協議第１号です。この内容について意見があった場合につきましては、その意見を付して農林公社へ促進計画を送付するということになります。

それでは具体的な説明に入りたいと思います。今月の農用地利用集積等促進計画は、28 ページが賃借権の新規設定の案件で、29 ページが賃借権の移転の申請となります。議案の様式がまだ定まっておらず暫定的なものではありますが、移転の様式については３月までの農用地利用集積等促進計画の様式、賃借権の新規設定については同じく３月までの農用地利用集積計画の様式を参考に作成しております。

28 ページは賃借権の新規設定の案件です。案件が４つありますが、19 番と 20 番、21 番と 22 番は、それぞれ関連案件となりますので、実際は２件の申請という形になります。

まず 19 番については、東泉田、それから大月の田６筆、3,511 ㎡を農地中間管理機構に貸し付けるという申請です。

20 番は、19 番の申請を受け、農地中間管理機構が耕作者に農地を貸し付けるという内容の申請です。

19 番、20 番のどちらも対価は 10ａあたり３万円です。また、議案の表の１番右側を見ていただきますと、地域計画という欄があります。どちらの案件も区域内と記載がありますので、地域計画の区域内にある農地についての申請ということになります。

続いて、21 番、東泉田の田３筆、1,837 ㎡を農地中間管理機構に貸し付ける内容の申請となります。

22 番は、21 番の申請を受け、農地中間管理機構が耕作者に貸し付ける内容の申請になります。

いずれも対価は 10ａあたり３万円です。また、こちらの農地は地域計画の区域外の農地についての申請です。

先ほどから話に出てきている地域計画の区域内外の別については、地域計画の区域内の農地が農振農用地、地域計画区域外の農地が農振農用地以外の白地農地という区分けです。農林公社仲介の貸借の場合、地域計画の区域内外をそれぞれ区別して申請書をつくるということになっておりますので、同じ申請人同士の申請であっても申請書が分かれております。ただし、事務の流れや必要な書類の種類等の違いはありません。

続いて、29ページです。こちらは賃借権の移転です。今まで耕作されていた方が、諸事情により別の耕作者の方に賃借権を譲渡するというものです。

表の中ほどの利用権を移転する者という欄に記載がある方が元の耕作者で、右隣にある利用権の移転を受ける者という欄に記載がある方が新たに耕作される方です。

こちらの案件は、耕作者を変更するという内容ですので、貸借の条件に関する変更はありません。説明は以上です。

議　　長　　ただいまの説明について質疑を行います。

（質問、意見なし）

無いようですので、質疑終わりにご異議ございませんか。

（異議なしの声）

異議なしと認め、よってお諮りをいたします。協議第１号農用地利用集積等促進計画案に関する意見聴取については原案のとおり承認するにご異議ございませんか。

（異議なしの声）

異議なしと認め、協議第１号は原案のとおり承認されました。

日程 10　協議第２号　地域計画に関する意見聴取について

議　　長　　日程 10　協議第２号　地域計画に関する意見聴取についてを議題といたします。関井局長。

関井局長　　（協議第２号朗読）

31 ページをご覧ください。令和７年４月８日付で、南魚沼市長から農業委員会長宛てに南魚沼地区地域計画の変更について意見聴取が来ております。

変更事項といたしましては、農用地区域からの除外に伴う目標地図の変更です。当該案件につきましては、令和７年第３回総会　協議第２号　南魚沼農業振興地域整備計画の変更協議についての関連案件です。

32 ページをご覧ください。変更理由書です。変更理由につきましては、一般住宅建築の計画により、農振法による農用地区域からの除外が必要なため、目標地図を変更するものです。農用地区域から除外をするためには、地域計画に定める目標地図を変更しなければならないということになっております。なお、地域計画の目標地図以外の部分につきましては、変更ありません。

変更箇所につきましては、大字塩沢地内の議案書記載の箇所になります。変更前の用途区分は農用地区域、変更理由は一般住宅建築のため、変更面積は 442 ㎡、変更後の用途は住宅用地となります。33～43 ページは、地域計画の本文ですが、こちらの内容に変更はございません。44 ページが位置図、45 ページが変更箇所詳細図、46 ページが地番図となっておりまして、当該地番の一部を、地域計画の区域から除外したいというものです。簡単ですが、以上で説明を終わります。

議　　長　　ただいまの説明について質疑を行います。

（質問、意見なし）

無いようですので、質疑終わりにご異議ございませんか。

（異議なしの声）

異議なしと認め、よってお諮りをいたします。協議第２号地域計画に関する意見聴取については原案のとおり承認するにご異議ございませんか。

（異議なしの声）

異議なしと認め、協議第２号は原案のとおり承認されました。

議　　長　　暫時休憩といたします。

（10 時 00 分休憩）

議　　長　　休憩前に引き続き、議事再開いたします。

（10 時 40 分再開）

日程 11　その他

議　　長　　日程 11　その他についてですが、皆様から何かございますでしょうか。一之谷係長。

一之谷係長　　それでは皆さんのお手元にあるＡ４用紙３枚をホチキスどめした農地の売買についてという資料をご覧ください。今回は新しくなった新潟県農林公社を仲介する売買、農用地利用集積等促進計画がどういったものかということを重点に説明させていただきたいと思います。

この３月末をもちまして、農用地利用集積計画の特例期間が正式に終了いたしました。今後の農地売買につきましては、農地法３条による許可申請か、農用地利用集積等促進計画、つまり新潟県農林公社を仲介しての手続き、この２つのうちのどちらかにより手続きを進めるということになります。

まず、農地法３条の許可申請についてですが、申請方法や許可条件などについては、おおむね従来どおりで変更はありません。

次に、新潟県農林公社仲介の農用地利用集積等促進計画についてですが、これについては特徴点がいくつかあります。

主に所有権と代金の流れに大きな特徴があるのですが、所有権についても、代金についても、どちらも必ず新潟県農林公社を通して移動します。

具体的な流れといたしましては、まず、買い手から手数料を含めた代金が新潟県農林公社の口座へ入金されたのを受け、売り手から新潟県農林公社へいったん農地の所有権移転登記がされます。次に、新潟県農林公社から買い手に所有権移転登記がされ、その登記の終了後、手数料を差し引いた土地代金が新潟県農林公社から売り手へ振り込まれます。新潟県農林公社を必ず間に挟むため、非常に時間がかかるのも特徴で、手続き開始から完了までおおむね４か月程度かかってくることが予想されます。

そして、この手続きについては地域計画区域内の農地、つまり南魚沼市においては、農振農用地のみが対象となります。農振農用地から外れている農地については、農用地利用集積等促進計画では手続きができないということです。ただし、農振農用地であっても、相続登記が未完了の農地や抵当権・仮登記などがある農地、貸借が設定されている農地は、手続きができませんので、相続登記が未完了の農地は相続登記を完了させてから、抵当権や仮登記の登記がある農地については、それを抹消してから、貸借のある農地であれば、それを解除してからというように、権利の状況を整えてから手続きをしていただきます。

また、所有権の移転を受ける資格のある者、購入資格のある方についてですが、代表的な条件が３つあります。まず、地域計画を担う者として位置づけられた方かつ認定農業者または認定新規就農者であることが条件に挙げられます。次に、これはかなり厳しい条件になるのですが、買入れ農地を含め、半径 500m以内に１ha 以上の経営農地があるということが条件に挙げられまして、考え方によってはかなり大きなハードルになると思われます。ページをめくっていただきますと、参考１というタイトルのイメージ図があります。半径500m以内に買入れ地を含めて経営農地が１ha 以上ないといけません。この要件、円の中心をどこにとるかというのも要件を満たすうえで考慮すべき事柄ですが、新潟県農林公社に聞いたところ特に決まりがないそうなので、経営農地が１ha

以上になるように円の中心を定めても問題はありません。最後に、買入れ後の面積を含めた状態で経営面積が基準面積を超えることという条件が挙げられます。基準面積については、今までどおり 11,000 ㎡とすることで考えております。

新潟県農林公社への手数料についてですが、やはり貸借と同様、所有権移転につきましても、手数料が発生します。貸借の場合、双方に賃料の 0.5%相当の手数料と消費税が発生するのですが、売買の場合、売り手と買い手でそれぞれ割合が違います。売り手は売買価格の２％相当の手数料と消費税、買い手は消費税が不要で、売買価格 800 万円までは 0.8%相当の手数料、800 万円を超える部分につきましては 0.5%相当の手数料が発生します。詳しくは参考２の表をご覧ください。公社へ支払う手数料というタイトルで、手数料が大体どのくらいかかるのかという具体的な数字を表にしてあります。売買価格 100 万円とすると、売り手が２万 2,000 円、買い手が 8,000 円、合計３万円の手数料というように、売買価格が 800 万円までのものについて、手数料が大体どれくらいになるかが記載されています。100 万円のときの手数料を倍々にして考えていただくと分かりやすいと思います。

その他の特記事項としては、１つ目に、一連の所有権移転登記については、新潟県農林公社が登記申請することになりますので、当事者が登記する必要はありません。２つ目に、買い手は不動産取得税や登録免許税の負担が必要ですが、農林公社を仲介する場合にはどちらも軽減措置がございます。３つ目に、農地の交換や贈与については、農用地利用集積等促進計画では対応できませんので、農地法３条の許可申請を行っていただきます。４つ目に、税制優遇措置に関しては、売り手に譲渡所得の 800 万円の特別控除がされます。５つ目に、これは注意点にもなりますが、土地代金の引き落とし期日までに買い手から代金の振込がなかった場合、売買手続きは撤回され、白紙になります。考えようによっては、なかなか厳しい条件のように感じております。

では、農用地利用集積等促進計画において、実際にどのような形で事務が進んでいくのかということで、４月に申請した場合を例として、事務の流れとスケジュール例を示させていただきました。まず、４月 10 日までに押印等したうえで

農業委員会事務局に必要書類を提出していただきます。そこで提出された書類は、４月 25 日の農業委員会総会で農用地利用集積等促進計画の意見聴取の協議を行います。そこで出た農業委員会の意見を受け、５月 10 日までに意見つきの農用地利用集積等促進計画を農林公社へ提出します。スケジュール例だと５月 10 日になっておりますが、今年の５月 10 日は土曜日なので、実際にはその直前の開庁日である５月９日が締め切りです。このように、おおむね各月の 10 日が農林公社への書類の提出締切日となっております。提出された農用地利用集積等促進計画は６月の中旬頃に新潟県農林公社が県に認可申請を行います。そこで認可申請された農用地利用集積等促進計画については、６月末頃に県が認可公告をいたしまして、この段階で正式に売買や貸借が成立いたします。認可公告後、新潟県農林公社が手数料を含めた土地代金を買い手の口座から引き落とします。引き落としがされたことを確認したのち、７月頃に売り手から農林公社、農林公社から買い手への所有権移転登記手続きをそれぞれ別個で行います。それが終わると、８月末頃になるかと思いますが、新潟県農林公社が売り手の口座へ手数料等を差し引いた土地代金を入金し、一連の流れは終了します。

最後に、記載はされていないのですが、農用地利用集積等促進計画を利用するにあたっては、あっせん成立が絶対条件にはなっておりません。あっせん事業の結果、相手方が決まったものでなくても、農用地利用集積等促進計画を利用できますので、利用される際には、いろいろ条件がある中で、それがクリアできるかどうかを検討いただければと思います。ただ、あっせん事業が廃止されるわけではありませんので、今後あっせん、買い手や借り手を探していただきたいという申請があれば、あっせん事業を行います。その後の動きが農地法３条の許可申請になるか、農用地利用集積等促進計画が利用できるのかは、受け手の方が決まった段階で改めて相談させていただくことになると思います。

早口になってしまい申し訳ありませんが、農地の売買についての説明を終わらせていただきたいと思います。

議　　長　　質疑を行います。ただいまの報告につきまして、質問や意

見はございますか。推進委員24番牛木委員。

推24番牛木委員　具体的な事務の流れとして、最初に農業委員会に必要な書類を提出とありますけれども、どういったものがありますか。

一之谷係長　主に、農用地利用集積等促進計画の申出書を出していただきます。その書類に添付するものとして、口座の申込書、土地の登記事項証明書がありますので、最低でもこの３種類の書類を出していただきます。新潟県農林公社へ書類を提出する段階においては、さらに住民票と印鑑証明書も必要になってきますので、申請者の方には何回か足を運んでいただくということになります。以上です。

議　　長　よろしいでしょうか。

推24番牛木委員　細々とお金がかかるということですね。分かりました。

議　　長　他にございますでしょうか。推進委員23番水澤委員。

推23番水澤委員　農用地利用集積等促進計画における農地の購入資格がある者の条件が３つ挙がっていますが、これは一部の要件を満たせばよいのか、全ての要件を満たす必要があるのかを教えてください。

議　　長　一之谷係長。

一之谷係長　全ての要件を満たす必要があります。

議　　長　推進委員23番水澤委員。

推23番水澤委員　もう一つお願いします。登記業務については新潟県農林公社で行うということですが、現在の新潟県農林公社にそのようなキャパシティがおありなのでしょうか。

議　　長　一之谷係長。

一之谷係長　まず新潟県農林公社のマンパワーにつきましては、私どもも確かに懸念しているところではありますが、新潟県農林公社で登記を進めると明言している以上、それを信じるしかありません。今となっては、私どもでは嘱託登記を行えませんので、どうしても新潟県農林公社にやっていただくしかないと思います。以上です。

議　　長　水澤委員、よろしいでしょうか。他にございますでしょうか。推進委員10番山岸委員。

推10番山岸委員　農用地利用集積等促進計画における農地の購入資格がある者の条件の中に、半径500m以内に1ha以上の経営農地があることとありますが、どうしてこんなことになっているのでしょうか。

遊休農地を含め、耕作をしっかりやっていきましょうというのとは相反する概念であろうし、経営農地がなければ、いくら土地を譲り受けてくれる親戚縁者だとか、耕作をお願いしたいという方があったとしても、この条件があるだけで、こちらの制度が利用できなくなる可能性があると思うのですが、なぜこういう条件を出しているのか。そこを教えていただけますか。

議　　長　一之谷係長。

一之谷係長　その要件がある理由について、事務局としてきちんとした答えが出せるのかどうか分からないですが、恐らく新潟県農林公社としては、農地の集約を進めたいというのが一つ大きな理由としてあるかと思います。

担い手の経営面積を増やすという集積のほかに、その圃場をなるべくひとところに集めてまとめるという集約も、新潟県農林公社、ひいては農地中間管理機構の一つの大きな役目です。ですから、所有権移転につきましても、集積集約を前提として、取得後の面積が一団のまとまりになるように、そういった要件を設けているのだと理解しております。以上です。

議　　長　　山岸委員、よろしいでしょうか。

推10番山岸委員　　一之谷係長の立場ではそれしか言えない部分もあろうかと思いますが、要はこれから、耕作をしようとする意欲のある方々が新規就農でやろうというケースでは全くありがたみがありません。これでは、何十万 ha と耕作している方が近くにいたときに、その方が該当になるのみではないですか。

新潟県農林公社については以前から大変な手数料搾取という言葉を使うような人もいますが、手数料を取って、他よりも時間をかけて、そのうえで、まだ不明瞭な部分があるにもかかわらずこれでやろうとおっしゃっているのであれば、その明確な根拠を示して、公表していただきたい。そうでないと、委員は農用地利用集積等促進計画についての説明ができません。しっかりと根拠を出していただきたいと思います。よろしくお願いします。

議　　長　　一之谷係長。

一之谷係長　　これらのルールは、私どもで決めたものではなくて、あくまでも新潟県農林公社主導でやるものですから、我々の立場からすれば、なんともお答えしづらいところではあるのですけれども、こちらの 500m以内に１ha 以上の農地があることという条件の根拠につきましては公社の担当者のほうにまたお会いした際にお尋ねしてみようかと考えております。以上です。

議　　長　　山岸委員、よろしいでしょうか。

推10番山岸委員　　お会いした際ではなくて、説明に来ていただきたいですね。私としては、今年の４月から新しいこういった対応が始まりますという昨年度までの動きの中で、新潟県農林公社が地元に、地域に来て説明という部分が非常に欠落していると思います。

制度の変更に伴って、あれだけの膨大な書類や審議に相当

苦労して３月末まで対応してきたのは農業委員会事務局の皆さんをはじめとした方々、今説明いただいている売買の資料も新潟県農林公社から出てきた資料をそのまま使用したものではないですよね。この資料も一之谷係長が知り得た情報をかみ砕いて共有していただいているものと思っていますが、新潟県農林公社には、そういった説明を直接説明していただくなり根拠あるものを提示していただくといった対応を要望したいと思います。お願いします。

議　　長　　一之谷係長。

一之谷係長　　山岸委員が言われているのは、農地の売買について新潟県農林公社から、もう少し皆さんに説明に来ていただきたいというような趣旨で言われていると思うのですが、その認識でよろしいでしょうか。

推10番山岸委員　　購入資格のある者の条件の部分も含めて、そういう形でお願いしたいと思います。

議　　長　　一之谷係長。

一之谷係長　　分かりました。それについては新潟県農林公社のほうへ要望事項としてあげさせていただきまして、新潟県農林公社の方々と相談なりして、どうするか対応を決めたいと思います。今の段階できちんとした答えが出せませんので、ご理解ください。

議　　長　　他にございますでしょうか。農業委員10番西野委員。

10番西野委員　　確認ですが、あっせん案件につきましては、購入希望者が決まった段階で、３条の許可申請になるのか、農用地利用集積等促進計画の条件に該当してそちらの手続きができるのかの判断が入るということで考えてよろしいでしょうか。

議　　長　　一之谷係長。

一之谷係長　西野委員のご指摘のとおり、あっせんであった場合については、受け手の条件を見て、３条になるのか、農用地利用集積等促進計画でできるのか、相手方の意向もあるかと思いますので、それを聞き取った中で進めていきたいと考えております。

10 番西野委員　今まであっせんに出すメリットがあったと思うのですが、そのメリットがあるのかないのかは、あっせん申出の段階では確定できないというふうに考えてよろしいわけですか。

一之谷係長　あっせんの申出の段階では農地の売買が２通りあるということと、利用できた場合のメリットまでは説明できますが、購入希望者が決まった段階での話になるので、そのメリットが適用できるかどうかは流動的であるというような説明になるかと思います。以上です。

議　　長　西野委員、よろしいでしょうか。他にございますでしょうか。農業委員 14 番片桐委員。

14 番片桐委員　分からないので教えてください。農振農用地での売買において、所有権のない人が買いたいという場合は、３条の許可申請になるのでしょうか。

議　　長　一之谷係長。

一之谷係長　所有権のない方に関しても、所有権の移転を受ける資格が３つあり、その資格が整わない場合は、農地法３条の許可申請を行っていただきます。

議　　長　片桐委員、よろしいでしょうか。他に質問や意見はございますでしょうか。

（質問、意見なし）

無いようですので、一之谷係長、ありがとうございました。他に何かございますでしょうか。無いようでしたら、本日

の総会は終了させていただきます。

（11 時 20 分閉会）

上記、会議の次第は書記が記載したものであるが、その内容は真正であることを確認して、ここに署名する。

令和　　７年　　６月　　２５日

南魚沼市農業委員会長	並　木　　孝　夫
会 議 録 署 名 委 員	小　林　　憲　一
会 議 録 署 名 委 員	中　俣　　渉