

令和7年9月10日

第27回水俣市農業委員会

第27回水俣市農業委員会

- 1 開催場所 庁舎3階会議室ABC
- 2 開催日時 令和7年9月10日
開会 9時30分
閉会 10時21分
- 3 出席委員
農業委員 14名
1番 坂本 隆司 君 8番 西本 和代 君
2番 竹下 正治 君 9番 戸次 治夫 君
3番 中村 清治 君 10番 稲田 祐市 君
4番 金田一充章 君 11番 廣島 康雄 君
5番 淵上 正嗣 君 12番 前田 仁 君
6番 寒川 勝 君 13番 山下 隆敏 君
7番 山内 英明 君 14番 鬼塚 浩三 君
推進委員 13名
15番 宮森 功房 君 22番 池田 郁雄 君
16番 蒔元 政廣 君 23番 松本 公昭 君
17番 竹本 義幸 君 24番 森下 義孝 君
18番 嶋田 一成 君 26番 山口 初憲 君
19番 岡本 成道 君 27番 古里 君廣 君
20番 中村 幸充 君 28番 山澤 親徳 君
21番 鐘ヶ江鼓子 君
- 4 欠席委員
農業委員 0名
推進委員 1名 25番 坂口 新一 君
- 5 議事日程
第1 議事録署名委員の選出
第2 議題86号 農地法第3条の許可申請について
議題87号 農地法第5条の許可申請（一時転用）について
議題88号 令和7年度田畑売買価格等の決定について
議題89号 令和7年度水俣市農地賃借料情報の公示について
- 6 農業委員会事務局
局長 山村 良一（欠席）
主幹 遠山 悦史
主任 山本 千夏
主任 竹下 侑志

<p>議 長 (坂本隆司君)</p>	<p>只今より、第27回水俣市農業委員会会議を開催いたします。 本日出席の農業委員は、14名です。 よって、農業委員会等に関する法律第27条第3項の規定により、本日の会議は成立いたしました。 本日の署名委員は、2番、竹下委員、3番、中村委員にお願いします。 なお、農地利用最適化推進委員は、13名です。 欠席者は、25番、坂口推進委員です。 報告事項に入る前に、農業委員会憲章を指名した委員に読み上げていただきます。 本日は、12番、前田委員にお願いします。</p>
<p>12番委員 (前田 仁君)</p>	<p>農業委員会憲章 一つ、農業委員会は、認定農業者や新規参入者等の意欲ある担い手の育成・確保と経営支援を強化し、農業・農村の持続的発展に努めます。</p>
<p>議 長</p>	<p>続きまして、報告事項について、事務局より説明をお願いします。</p>
<p>事務局</p>	<p>はい、議長。</p>
<p>議 長</p>	<p>はい、事務局。</p>
<p>事務局 (遠山悦史君)</p>	<p>報告事項について、御説明申し上げます。 報告事項(1)農地転用許可後の工事の完了について、でございます。 議案書は、1ページになります。 2件ございます。 転用目的は、記載のとおりでした。 工期期間は、1番が令和6年4月30日まで、2番が令和7年6月30日まででございましたが、右側から2列目の日付で、工事完了報告書の提出がありました。 そこで、右端の事務局確認日におきまして、農業委員及び事務局で現地を調査しましたところ、許可内容のとおり工事が完了してましたので、御報告申し上げます。 次に、報告事項(2)農用地利用集積等促進計画の認可について、でございます。 議案書は、2ページから4ページになります。 2件でございます。 令和7年7月10日の第25回農業委員会会議で、熊本県農業公社から転借人への農用地利用集積等促進計画(案)について、御審議いただき、農業公社へ計画作成を要請した農地になります。 議案書記載のとおり、熊本県農業公社が転貸人となり、転借人への貸借について、令和7年8月5日付けで、熊本県知事が認可いた</p>

	<p>しました。 場所は、3ページから4ページをご覧ください。 以上で、報告事項を終わります。</p>
議 長	<p>ありがとうございました。 報告事項が終わりましたので、只今より議事に入ります。 議第86号、農地法第3条の許可申請について、を議題といたします。 関係委員の説明をお願いします。</p>
7番委員 (山内英明君)	<p>はい、議長。</p>
議 長	<p>はい、7番、山内委員をお願いします。</p>
7番委員	<p>議第86号、農地法第3条の許可申請の1番について説明させていただきます。 議案書は6ページです。 譲渡人、譲受人、申請地の所在は、議案書に記載のとおりです。 面積は94㎡です。 譲受人の状況は、譲受人と妻の2人で、農業に従事されておられます。 耕作面積は、田が11,766㎡、畑が14,706㎡で、米と玉葱を耕作されておられます。 農業従事は年間、本人が300日、妻も200日と、御二人で頑張って農業をされております。 申請地は、8ページをご覧ください。 現地調査は9月5日でしたが、私は失礼させていただきました。 周りの土地は、全て譲受人が耕作されており、今も稲が実っています。 その土地だけ、耕作をしていない土地なのですが、譲受人の方が長年に渡り、管理だけはされてきました。 従いまして、周辺の利用状況等を確認しまして、所有権の移転に近辺の農地利用上、効率的、且つ、総合的な利用の各号に支障はございません。 従いまして、農地法3条2項の各号には該当せず、許可要件は満たしていますので、御審議の程お願いいたします。</p>
3番委員 (中村清治君)	<p>はい、議長。</p>
議 長	<p>はい、3番、中村委員をお願いします。</p>
3番委員	<p>農地法第3条の許可申請について、説明いたします。</p>

議案書は、6ページをご覧ください。

番号2、譲渡人、譲受人、土地の所在は、議案書に記載のとおりです。

地目は、台帳現況共に畑です。

面積は、4,078㎡。

申請理由は、売買による所有権の移転です。

申請地は、9ページをご覧ください。

現地調査を9月5日に、譲受人、事務局2名、古里推進委員と私で行いました。

毎年、草刈りはしてありまして、保全されている畑です。

周辺も全て畑で、鳥獣害の電柵やネットがしてありました。

譲受人は、農林業をされていて林業が主ですが、農業も年間100日以上従事されています。(妻が200日従事)

将来は、この畑で、杉の挿し床を行いたいとのことでした。

譲渡人は、高齢で、畑の管理が出来ないとの事で、売買に至ったとの事です。

以上ですが、農地法3条2項の各号には該当せず、許可要件は満たしていると考えますので、ご審議の程お願いいたします。

続きまして、議第86号、農地法第3条の許可申請について説明いたします。

貸借です。

議案書は、7ページをご覧ください。

番号1、貸人、借人、土地の所在は、議案書に記載のとおりです。5筆あります。

2,116㎡の内191.4㎡は倉庫で、許可不要転用届済みです。

それを引きまして、面積の合計6,102.6㎡。

地目は、台帳現況共に畑です。

申請理由は貸借で、賃借権設定をしてあります。

期間は、15年間。

借賃は、全体で年5万円。

申請地は、10ページをご覧ください。

現地調査を9月5日に、貸人、借人、事務局2名、古里推進委員と私で行いました。

既にハウスと露地で、杉の挿し木がしてありました。

譲受人は法人で、耕作地は借入地、11,642㎡です。

土地賃貸契約書も出されています。

周辺土地との関係は、年間作業計画を立てて、耕作管理を行う予定で、農薬の使用方法については、地域の防除基準に従うとの事です。

また、地域区役の際は、近接道路の草刈り清掃を行い、周辺農家との話し合いに参加して、協力に努めますとの事です。

農業の従事日数は、役員2人が、年間150日以上従事されていて、他パートが10名いるそうです。

貸人は、役員の方です。

以上ですが、農地法3条2項の各号には該当しないため、また、

	<p>法人が農業に参入する場合の3項の要件は満たしていると考えますので、御審議の程お願いいたします。</p>
7番委員	<p>9ページと10ページの地図が違うのですが、同じ地図を使えば良かったんじゃないでしょうか。</p>
事務局	<p>説明します。 この元になる地図は、ゼンリンの地図を使っていて、元になる地図は同じなんです。 ここの申請地については、一筆、一筆の地番の筆図を被せている形になります。 なので、元になっているゼンリンの地図は同じなんですけど、昔の区画を描いてあるので、違うように見えるのかなと思います。</p>
3番委員	<p>元に地図がゼンリンのだから農地地図とは違うんですよ。でしょ？</p>
事務局	<p>航空写真等を使うと分かりやすかったのかな、と思いますけど。</p>
7番委員	<p>9ページの地図には、倉庫が建っていることになっているでしょ。畑地に。 違法じゃないんですか。</p>
3番委員	<p>先程、説明しましたが、届が出してありますと。</p>
7番委員	<p>すみませんでした。</p>
議長	<p>議事に戻ります。 担当地区の推進委員から補足説明があれば、お願いします。</p>
28番委員 (山澤親徳君)	<p>倉庫があるとお話があったんですが、この倉庫は以前、挿し穂の時に、いろんな機械を入れたり、休憩所にしたりといろんな事で倉庫はちゃんと、届をして審議されています。</p>
議長	<p>関係委員より詳しく説明がありましたが、御質疑、御意見は、ございませんか。</p>
9番委員 (戸次治夫君)	<p>はい、議長</p>
議長	<p>9番、戸次委員。</p>
9番委員	<p>確認です。 6ページの2番と7ページの1番。</p>

	<p>6 ページでは譲受人、7 ページは貸人となっています。</p> <p>この法人に上の所を貸せば、自分の所を貸さなくてもいいような気がしてですね。</p> <p>何の為に購入かと疑問に思いまして。</p> <p>わざわざ貸さずに、自分の土地にすればいいと思ったので、どうなのでしょう。</p>
3 番委員	<p>以前に、土地の契約、売買は済んでいるようで、10 年くらい前に、お金は払ってあるそうです。</p> <p>その時に3 条申請をされてなかったもので、今になってするということ。</p> <p>将来的にはこの土地も、法人に貸したいということで、今回の手続きをやったということです。</p>
9 番委員	<p>わかりました。</p>
議 長	<p>御異議もないようですので、議第86 号、農地法第3 条の許可申請については、農地法第3 条第2 項の各号には該当しないため、許可書を交付することに決定いたします。</p> <p>次に移ります。</p> <p>議第87 号、農地法第5 条の許可申請について、を議題といたします。</p> <p>関係委員の説明をお願いします。</p>
2 番委員 (竹下正治君)	<p>はい、議長。</p>
議 長	<p>はい、2 番、竹下委員をお願いします。</p>
2 番委員	<p>議第87 号、農地法第5 条の許可申請、一時転用について説明いたします。</p> <p>12 ページをご覧ください。</p> <p>譲渡人、譲受人、土地の所在は、記載のとおりです。</p> <p>地目、台帳は田、現況は畑。</p> <p>面積は、2, 474 m²の内1, 525.12 m²です。</p> <p>転用目的は、記載のとおりです。</p> <p>期間は、令和7 年10 月1 日から令和7 年12 月31 日までの3 ケ月間です。</p> <p>施設概要、資金計画は、記載のとおりです。</p> <p>申請地の農地区分は、第3 種農地です。</p> <p>申請地は、13 ページをご覧ください。</p> <p>この農地は、8 月の総会で報告事項としてありました、許可不要転用の一部転用の復元された農地で、高速道路工事の事務所や、駐車場で借りられていました、令和5 年から令和7 年までの転用され</p>

	<p>ていた所です。</p> <p>旧国道と鉄道に挟まれた所で、周りに問題はない所でした。</p> <p>9月5日に事務局と行政書士、宮森推進委員と私の5人で、現地調査を行いました。</p> <p>これも8月の総会でありました、事業所を借りて、駐車場にされるというその事業所が、土地を駐車場として借りられるということでした。</p> <p>依って、農地法第5条の転用に係る許可基準を満たしていると判断してまいりましたので、御審議の程よろしくお願いいたします。</p>
議 長	<p>担当地区の推進委員から補足説明があれば、お願いします。</p>
28番委員	<p>今、竹下委員からお話がありましたが、ここはどうしてこの駐車場を借りるかといいますと、聞いた話ですが、その会社が、出水でやって、700名ほど来たらしいです。</p> <p>水俣でも、来る人が増えるので、そこに設備がありましたが、新たに設備を大きくするそうです。</p> <p>皆さん来られてます。田浦や伊佐のほうからも。</p>
2番委員	<p>今、山澤委員のほうから説明がありましたが、借りられるのは、前の説明をされた所で、駐車場が足りないということで、入れ替わりするためのスペースが必要ということで、広く借りられるらしいです。</p>
議 長	<p>関係委員より詳しく説明がありましたが、御質疑、御意見はございませんか。</p>
	<p>(なしと言うものあり)</p>
議 長	<p>御質疑、御意見もないようですので、議第87号、農地法第5条の許可申請については、農地転用基準を満たしていますので許可してもよろしいでしょうか。</p>
	<p>(異議なしと言うものあり)</p>
議 長	<p>御異議もないようですので、議第87号、農地法第5条の許可申請について、は許可書を交付することに決定いたします。</p> <p>次に移ります。</p> <p>議第88号、令和7年度田畑売買価格等の決定について、を議題といたします。</p> <p>事務局より説明をお願いします。</p>
事務局	<p>はい、議長。</p>
議 長	<p>はい、事務局。</p>

事務局	<p>議第88号議案について、御説明、申し上げます。 議案書は、15ページになります。 「令和7年度田畑売買価格等の決定について」をご覧ください。 議案書、16ページをご覧ください。 順に説明させていただきます。</p> <p>1番の目的ですが、田畑の売買価格等については、毎年、全国農業会議所、都道府県農業会議が、田畑売買価格の動向等を把握し、農業政策の立案のための資料とするため、実施をしています。</p> <p>調査方法は、昭和25年1月1日当時の市町村を調査対象区域とし、都市計画法の線引きの有無、農地法により区分等を調査し、中程度の田、及び中程度の畑、並びに樹園地が調査対象となっています。</p> <p>つまり、自治体内部で平均的な田畑が、どのくらいの価格で取引されるのが妥当か、農業委員会が見解をまとめるというものになります。</p> <p>次に2番、本市の対応ですが、水俣市におきましては、調査要領により、昭和25年当時の市町村である水俣市と、旧久木野村である久木野地域を対象に、田畑をそれぞれ上中下の3区分で選定した101筆の農地につきまして、税務課に固定資産評価額の推移の調査を行いました。</p> <p>今回の調査については、表の中ほどの「3調査概要」に記載していますが、全てにおいて、昨年度と固定資産税評価額に変更がありませんでしたので、横這い、据え置きとなっています。</p> <p>この結果につきましては、令和7年8月8日に行いました、会長、副会長を含む代表者会議において、全体的な据え置き方針については、確認をしていただきました。</p> <p>そこで、本農業委員会においては、4番売買価格案のとおり、水俣市と久木野地域、それぞれの田畑の上中下、水俣市の果樹園、さらに水俣市の田畑の農用地区域内の中の価格を昨年度と同額のまま、参考数値としての売買価格としたいと考えていますので、御審議の程よろしくお願いいたします。</p>
議 長	事務局より説明がありましたが、御質疑、御意見はございませんか。
	(なしと言うものあり)
議 長	御質疑、御意見もないようですので、議第88号、令和7年度田畑売買価格等の決定について、は本案のとおり決定してよろしいですか。
	(異議なしと言うものあり)
議 長	御異議もないようですので、議第88号、令和7年度田畑売買価格等の決定について、は本案のとおり決定いたします。

	<p>次に移ります。</p> <p>議第89号、令和7年度水俣市農地賃借料情報の公示について、を議題といたします。</p> <p>事務局より説明をお願いします。</p>
事務局	はい、議長。
議長	はい、事務局。
事務局	<p>続きまして、議第89号議案について、ご説明申し上げます。</p> <p>議案書は17ページになります。</p> <p>令和7年度 水俣市農地の賃借料情報の公示について、をご覧ください。</p> <p>内容については、18ページになりますが、これは農地法第52条の規定により、農業委員会は農地の賃借等の動向を収集整備し、提供することが求められていたため、公示を行おうとするところです。</p> <p>18ページをご覧ください。</p> <p>この賃借料については、令和6年1月から12月までに締結された農地の10a当たりの賃借料水準、つまり実勢の賃借料を集計して、貸し借り平均額を目安とし、算出しています。</p> <p>この平均額は、算出結果を切り捨て、100円単位としています。</p> <p>尚、この金額に拘束力はなく、あくまで参考として提供して公示していますので、実際の契約の際には、貸手、借手の双方でよく話し合っ決めていただくこととなります。</p> <p>集計の方法ですが、市内の農地を、田、畑、樹園地毎に集計し、田にあたっては、市街地、圃場整備済み区域をA地区、その他の区域をB地区とし、集計をしています。</p> <p>物納で米の場合は、昨年までは60kgあたり13,000円に換算していましたが、本年は一旦削除しています。</p> <p>昨年から、米の市場価格が大きく変動しているため、一旦削除したものです。</p> <p>当人同士の話し合いで決めていただくこととし、参考価格としては、米価格が落ち着いた段階で、改めて記載を考えております。</p> <p>その結果、田のA地区とB地区、畑、樹園地について、それぞれ表の右段に記載したデータの数から、平均値、最高額、最低額を求めています。</p> <p>具体的な金額については、議案書記載の表のとおりです。</p> <p>また、今年度の公示分を含め、過去5ヵ年分の推移については、一番下の表に記載しております。</p> <p>尚、データについては、異常に高額のものや低額のものについては全体から集計しています。</p> <p>今回、畑の価格が大幅に上がっていますが、データが少なかったためと思われます。</p> <p>この結果については、令和7年8月8日に行いました、会長、副</p>

	<p>会長を含む代表者会議において、確認をいただきました。</p> <p>つきましては、この表により公示を行おうと思っておりますので、ご審議の程よろしくお願いたします。</p>
議 長	<p>事務局より説明がありましたが、御質疑、御意見はございませんか。</p>
7 番委員	<p>はい、議長。</p> <p>この農地の賃借料ですが、台帳の記載ですか、それとも現況で貸し借りするんですか、金額的に。</p> <p>例えば、議第87号でありましたが、台帳は田、現況は畑、どちらを使うのかなと。</p>
議 長	<p>今まで田の場合は、物納が多かったです。</p>
7 番委員	<p>いや、そういう事じゃなくて、台帳は田で現況は畑でしょう。</p> <p>借りる時はどちらの値段で借りるのかな。</p>
議 長	<p>それは個人で決めてもらわないと、これは、相談があった時に、あくまでもこれくらいで賃借がされているという目安ですので。</p>
事務局	<p>登記簿上の田畑と、農地台帳での現況での田畑と思いますが、今回、貸し借りをしたときの農地台帳の現況での田畑で見えています。</p> <p>畑と樹園地については、集計をするときに、茶とか、みかんとか、樹園地の所は、現況で集計をしているつもりです。</p>
議 長	<p>実際はここに書いてあるように、畑の最高額が、19,500円、最低額が、14,300円、お互い話し合いでいくらにするのか、無償にするのかというのは、参考にしてもらえれば。</p>
7 番委員	<p>でしょうね。</p> <p>年間50,000円ですか、全体ですか。</p> <p>議第87号の会社が借りた土地代は600,000円でしょう。</p> <p>高いなと思ったんですよ。</p>
議 長	<p>詳細を書いてあるでしょう。</p>
7 番委員	<p>整地代が1,700,000円、土地代が600,000円でしょう。</p> <p>一反五畝ですよ。</p>
議 長	<p>これがどういう取引か、我々が入って行けませんので。</p>
7 番委員	<p>18ページの説明を聞いたら、議第87号と照らし合わせると、べらぼうな値段だなと思って聞きました。</p>

議 長	<p>詳細な内容は、どういう取引か我々が入っていきませんので。 物納は、米一俵は米一俵ですので、金に換算しないようにしていかないと、今年は33,000円とかですので。 あくまでも参考です。 土地を借りたい方に、どれくらいで取引されているのか、農業委員さんは説明をされればと思います。 他にございませんか。</p>
19番委員 (岡本成道君)	はい。
議 長	はい、岡本委員。
19番委員	<p>気になったんで、質問します。 水稻の部の、A地区B地区とありますが、私は袋なので、袋はA地区に入っていますが、議第88号の熊本県の調査概要の売買価格案の中で、水俣市の袋を見た場合、一番上の袋福丸、大丸の農地というように、字で区別してあります。 水俣市の場合は、区別がされるのか、取りまとめなのか。</p>
議 長	基盤整備してある所としていない所の単価の違い。
19番委員	水俣の中には記載がないので、今の議題に上がっている、令和7年度水俣農地賃借料の公示についての袋地区の分は、字で区別がないものですから、全体で考えていいのか、区画整備されているところと分けて判断するのかというところで、疑問に思いました。
議 長	他にございませんか。
	(なしと言うものあり)
議 長	御質疑、御意見もないようですので、議第89号、令和7年度水俣市農地賃借料情報の公示について、は本案のとおり決定してよろしいですか。
	(異議なしと言うものあり)
議 長	<p>御異議もないようですので、議第89号、令和7年度水俣市農地賃借料情報の公示について、は本案のとおり決定いたします。 全提出議案の審議が終わりましたので、これをもちまして第27回水俣市農業委員会会議を終了いたします。 皆様、お疲れ様でした。</p>

水俣市農業委員会会議規則第7条第2項の規定によりここに署名する。

議 長

署 名 委 員

署 名 委 員