

(全文) 9月議会 一般質問 高橋千香

大島町に存在する遊休農地・空き家・未登録物件等を整理し活用を望む声に応じるために。

○遊休農地の活用について

- ①農地転用などの条件緩和について東京都へ大島町としての活用意向を示す。
- ②重機による開墾への補助制度 *農地バンクに登録することが条件
(空き家バンクの補助制度のような農地活用補助制度の創設)

○未登録物件、放置空き家課題解決・活用する打開策の提案について。

・宅地登記を推進できる様、課題解決の相談にのり、町として都へ計画を提案する。

一般質問をさせていただきます。

今回は上記の通告内容に沿って何点か質問してまいります。

ここ数年、大島町への移住者・移住希望者は少しずつ増えてきております。移住希望者の声を聞くと、コロナ禍の影響か、本当の意味での豊かさを求めて、田舎での暮らしを考え、島での生活に本気度も感じられます。

そんな中、移住のため住宅確保に島内を回っておりますと、空き家、遊休農地の未活用の現状の課題がある事に気づかされました。

持ち主の話しを聞いてみますと、相続してしまった農地が経過し、本土に暮らす自分たちでは管理できず、耕作放棄地となってしまっている現状をなんとかしたい。

また、やはり相続した土地に建っている物件が未登録であり、貸すことも売することも出来ず、ためらっている状況。

空き家バンク創設当初は、空き家であっても貸すことをためらっている方が多かったのですが、ここ何年かは貸したいと思っても、売りたいと思っても大きな課題を乗り越えるすべを知りえないといった方が多くなっているような気がいたします。

農地に関しては、現在日本全土の問題となっており、農家の高齢化や農業従事者の減少とともに、農地として使われなくなった遊休農地の面積が拡大しており、大島に限ったことではありません。

遊休農地とは農地法で定められた法令用語で「かつて農地だったが現在の農地として利用されておらず、今後も農地として利用される可能性も低い土地」と、「農地ではあるけれど周辺の農地と比較したときに利用の程度が著しく低い土地」となっているようです。

耕作放棄地は「遊休農地」が農地法で定められている法令用語であるのに対し、農林水産省が5年に1度実施する統計調査（農林業センサス）で定義されている統計上の用語であるようです。

遊休農地であっても今後、農地として利用される可能性の低い土地は大島でも相当の面積があるように思われ、相続される方（祖父・親からの相続）の中には農地である事の認識もなく山林であると思い込んでいた方もいらっしゃいました。

そのような方々の活用を望む声と移住希望者が住んでみたいと思うニーズはいま現状高まりつつありますので、大島町としても是非、島の活性化として取組を加速化させる事が大事だと思えますが町長のご意見を伺いたと思います。

産業課長にもこれから質問する3点について現在、町として取り組まれている事、また、取組の中で産業課として課題がありましたら、ご意見を頂ければと思います。

取組をすすめるために必要な事となりますと

●農業をやってみたいと思っている方が購入したくなる土地の提供として

①遊休農地の重機を使った伐根作業への補助制度の創設。

現在農業従事者であれば使える補助制度もあるようですが、農業経験者でもない方が竹や大きな雑木で埋まっている農地を見ても購入するには勇気がいりません。

相続する予定の持ち主や購入したい現状農業関係者でない方が空き農地登録をするか農業に従事する条件などを入れた（現在空き家バンクで使っているような要綱を参考にし）補助制度の創設。

●今後農地として利用される可能性の低い土地の地目変更

②農地に関しては農地法という法律がありますが、どう見ても何年もの間、農業を行っていた形跡もない土地・または今後、農地として活用が見込まれない土地に関して地目変更（農地から山林へ）を行うための条件緩和を島の活性化事業推進したい旨を都へ提案する。

●未登録物件の宅地登記への推進

今回は質問通告に税務課への質問は入れませんでしたので担当課長からの回答は要りませんが、

③未登録物件であったことを知らず相続してしまった、また、未登録物件を住宅登記するにも農地に建っていた等もあるようなので、その物件を登記するための相談を産業課・税務課にもものっていただきながら建物登記・宅地登記出来るよう推進する様、町として取り組む。

*「空き家バンク」へ登録することを条件にしてもよろしいと思います。

町長におかれましては、この様な現状がある事は認識されている事と思います

が、今後、島の将来を考えますと遊休農地問題・移住者の住居・未登録物件解消への取組を加速させなければと思うばかりですので、出来るところから、①～③まで着手していただけるかどうかご回答をお願いいたします。

答 産業課長

はじめに 1 点目の「遊休農地の重機を使った開墾に対する補助制度の創設」についてですが、議員も触れられているとおり、東京都産業労働局に「農地の創出・再生支援事業」という補助制度があります。補助対象はおっしゃる通り農業従事者で、認定農業者、または認定新規就農者であること、などの条件があります。

産業課では新たに農業を始めたいと考えている方に対しては、新規就農者支援事業を利用いただき、研修修了により認定新規就農者になっていただくから、就農していただくスキームをこれまで推し進めてきています。

認定新規就農者であれば、この補助制度を使えるほか、国や都の制度を利用できるケースが多くなりますので、今後大島で就農したいという意欲のある方には、こちらのスキームをお勧めいたします。

なお、農地の所有者に対する補助制度は現在ありませんし、創設することも考えておりません。農地法では「農地の所有者は農地の適切な利用を確保しなければならない」と定められています。農地の所有者の中には、農業をやめてしまっても、畑の維持管理にはお金を出してきれいにしていたり、現役の農業者に貸して耕作してもらったりするなど、きちんと畑の機能を維持されている方もいらっしゃいますので、農地法を守っていない方に対して補助するということは、考えにくいと思います。

次に 2 点目の「農地転用の条件を緩和するよう東京都へ提案する」ことについてですが、農地法に定められた条件を、東京都に提案することで緩和されるかはわかりませんが、荒廃した農地を別の形で活用できるのであれば、その方が望ましいとは感じております。しかし農地法を逸脱した運用は出来ませんので、ご理解いただきたいと思います。なお、おおむね 20 年以上荒廃し、あきらかに山林化している農地については、不動産登記法により登記官が職権で地目変更することが可能ですので、そのようなケースであればお問い合わせください。

次に 3 点目の「農地に建ててしまった未登記建物の登記」についてですが、農地の転用ということになりますので、産業課にお問い合わせください。ただ、登記のお手伝いというようなことは、産業課の所管外ですので対応できかねます。司法書士さんなど資格者の仕事になると思われれます。

答 町長

最初の質問であります、移住希望者と遊休農地等の活用について、お答えします。

高橋議員もおっしゃっていますが、遊休農地等については農地法で定められています。従って、法律や通達等に反しない範囲となりますが、関係者とも研

究する必要があるかと思えます。

次の 3 点の質問項目ですが、産業課長が詳細に答弁していますので、私からは特に答弁することはありません。あえて答弁しますと、1 点目の質問の補足として、令和 4 年 3 月議会定例会時のかわさき議員による一般質問の答弁と重複しますが、東京都町村会としても、東京都に対して、島しょ地域は通常の農業機械での開墾が不可能で、建設用機械で伐根、伐採、整地、島外搬出による原木の処理まで行わなければならない、本土と違い多額の費用が掛かるため、島しょ地域の実態に即した開墾のための補助事業「ストップ遊休農地再生事業」の充実・強化について要望しているところです。

それと 3 点目の質問であります、未登録物件についてですが、税務課長に確認したところ、税務課としては現在相談等があれば対応している状況であり、地目や地籍、所有者の変更、その他事由の変更により固定資産税額等に影響が生じた場合、適正な課税が行えるよう確認等を実施しているところです。

なお、これまで相続による所有権移転登記に関して法律上義務ではありませんでしたが、令和 3 年度の民法、不動産登記法の改正及び相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律が制定されており、令和 6 年 4 月より相続登記が義務化されるなど、所有者不明土地解消に向けて不動産に関するルールが大きく変わります。所管は法務局となります。