

第68回農地総会議事録

開催日時	令和5年2月8日（水） 午後3時00分から	
開催場所	高知市たかじょう庁舎6階 大会議室	
出席委員	・大崎 恭寿・池澤 誠・植田 俊博・加藤 孝幸・中島 義幸・久保田 彦昭 ・森田 浩明・大野 哲・中島 正根・山本 和正・上田 博・久保 壽美男 ・川澤 一博・西本 統洋・廣井 千里・竹内 佳代・矢野 強 <div style="text-align: right;">以上17名</div>	
欠席委員	・前田 眞作・中村 富貴 <div style="text-align: right;">以上2名</div>	
事務局出席者	・近森事務局長・永野次長・竹内係長・島田主任・岡本主査補 <div style="text-align: right;">以上5名</div>	
議 題	第1号議案	農地法第3条の規定による許可申請の件
	第2号議案	農地法第5条の規定による許可申請の件
	第3号議案	農業経営基盤強化促進法第18条第1項の規定による計画の件 ① 所有権移転 ② 貸借権設定 ③ 中間管理権設定
	第4号議案	非農地証明願の件（審議）
	第5号議案	高知（高知市）農業振興地域整備計画変更の件〔通常変更〕
	第6号議案	高知（高知市）農業振興地域整備計画変更の件〔軽微な変更〕
	議案外（報告）	①農地法第3条の3の規定による農地取得届出の件 ②農地法第5条第1項第7号の規定による農地転用届出の件 ③農地法第18条第6項の規定による合意解約通知の件 ④非農地証明願の件
備 考〔添付書類〕	○第68回農地総会議案書 ○現地案内図 ○議案関連資料 ○転用許可申請等の結果について（報告） ○令和4年度 今後のスケジュール（予定）	

開 議 長	会 長	(上田博が議長となり、挨拶して開会を宣す。(午後3時00分)) ただ今より第68回農地総会を開催いたします。
委員出欠状況報告 議 長	議 長	欠席委員の報告を行います。欠席委員は前田眞作委員、中村富貴委員の2名です。委員総数19名中、17名の出席です。過半数に達しておりますので、農業委員会等に関する法律第27条第3項に基づき、本日の農地総会が成立することを、ご報告いたします。
議事録署名委員指名 議 長 委 員 議 長	議 長 委 員 議 長	総会会議規則第23条第2項におきまして、議事録には議長及び総会において定めた2人以上の委員が署名しなければならないと定められております。 私の方で指名させていただいてよろしいでしょうか。 (異議なし) ご異議なしとのことですので、私の方で指名させていただきます。 署名委員は、廣井千里委員、山本和正委員の2名にお願いいたします。
議 長 伊勢谷課長補佐	事 長	それでは、ただいまから議案の審議を行います。今月は農振の案件がありますので、そちらを先に審議いたします。第5号議案、高知市農業振興地域整備計画変更の件の通常変更についてを議題といたします。 農業振興地域整備計画の通常変更の場合、農業振興地域の整備に関する法律の施行規則第3条の2におきまして、「市長は農業委員会等の意見を聴かなければならない」と定めております。 それでは、農林水産課より、除外と編入をまとめて説明をお願いいたします。 農林水産課課長補佐の伊勢谷と申します。 本日は、課長の島崎が公務出張のため、私伊勢谷と担当係長の川久保と担当の西森3名で出席させていただいております。 本日は、農業振興地域整備計画の変更につきまして、ご審議をお願いしたいと思っておりますが、審議に先立ちまして、現在全体見直しを行っております高知市農業振興地域整備計画につきまして、簡単にご説明させていただきたいと思っております。 昭和46年度に策定いたしました、本市の農業振興地域整備計画につきましては、半世紀を経過した現在、社会情勢や環境等の変化に即応した結果とするため、本年度と来年度の2か年で見直しを行うべく現在作業を進めているところです。 今年度は、法務局の不動産登記情報や市の土地課税台帳、農業委員会の農地台

帳と、農業振興地域の農用地データの照合などを行いまして、現況非農地となつております農地の確認作業を行っているところです。

この照合作業及び現地確認調査を経て、来年度、令和5年度につきましては、人農地プランに代わる地域計画における保全すべき農地を明確化いたしまして、改めて農用地区域を定め、基盤整備事業の導入や、地域の担い手への集積、集約化を推進していくこととし、県と変更協議を進めてまいります。

この間、農業関係者の皆様には、農用地区域からの除外や編入申請の受付を停止しておりますが、ご理解、ご協力をいただきますよう、よろしくお願い申し上げます。

それでは、今回の除外申請の報告案件が1件、協議案件が11件でございます。

また、編入案件が2件、軽微な変更が1件となっておりますので、各案件につきましては担当係長の川久保からご説明申し上げますので、よろしくお願いいたします。

川久保係長

(農業振興地域整備計画の通常変更についての説明)

- ・除外案件 12件：整理番号1 携帯基地局
- 整理番号2 現況（山林）のまま利用
- 整理番号3 現況（山林）のまま利用
- 整理番号4 現況（山林）のまま利用
- 整理番号5 駐車場
- 整理番号6 農業用倉庫及び駐車場
- 整理番号7 建築用再生資材置き場
- 整理番号8 宅地の進入道路及び敷地の一部
- 整理番号9 駐車場
- 整理番号10 分家住宅
- 整理番号11 駐車場
- 整理番号12 太陽光発電施設の設置

除外案件についての説明は以上でございます。

議長

ただいま説明が終わりました。ご意見、ご質問はございませんでしょうか。

大野委員

7番の案件についてですがこれは、中の農道について工事はされておりますか。

川久保係長

はい、7番の申請地の間を通っております農道部分についてですね。この部分については、現地確認及び、航空写真による過去の状況の確認をいたしました。現在、田の一部となっておりまして、舗装などはなく、農道としての機能をとどめていない状況です。法定外公共物の管理については、平成17年に市町村に移管

されておりますが、現在この農道の管理については、高知県の農業基盤課が行っているとのことです。

今回の申請地につきましては、この農道部分についてはそのままの形で、農道としての機能を残したまま、他の部分を資材置場として利用するという計画ですが、申請者の方には、公図上での農道の位置等を、財産管理者であります県とも確認したうえで、造成整地を行っていただきたいということを申し添えております。ただし、その後の県との話し合い結果等については、現在確認中ということでございます。

大野委員
川久保係長

これについては、いわゆる占用許可等はいらないのでしょうか。

占用をしない、農道について機能を残したままで整地をして行うということですので。

大野委員
川久保係長

誰が入ってもよいということですか。

そういうことになります。

今回、資材置場として利用を計画する部分の大半が、農地の西側になります。

農道を挟んで東側につきましては、資材置場として大きな形質の変更を行うものではないということですので、今回、農道の払い下げを受けなくても、そのまま利用はできるとのことでございます。この農道は、すでに相当の期間、農地として一体的に水稲が耕作されていた形跡がありますので、現在、農道として通行しておられる方はいらっしゃるのではないかとは思いますが、払い下げを受けずに、農道としての機能を維持するという説明でございます。

中島（正）委員

そんなことでよろしいのでしょうか。この場所に前から農道があったということは、前からそれなりに利用していたのではないのでしょうか。

大野委員

高知市の管財課の所管になっていたら、占用許可を受ければいいのではないですか。

川久保係長

県管理の法定外公共財産ということですので、高知市としてこういう方向で進みますと言いつらいところがございますが、県の方から、例えば払い下げあるいは占用許可を受けたうえで工事を行ってほしいという条件は付される可能性はあると思います。

ただ、現在申請者の方からは、この農道はそのままにしておくという計画が提出されておりますので、今回、ご審議をお願いするうえでは、その内容で上げさせていただきます。どの部分が農道かという位置関係の確認というのは、県の方でも大変難しいとは思いますが、そちらについては申請者の方から県に、位置の明示という手続きをお願いしていると伺っております。

植田委員	<p>県から高知市の管財課に移管されてない、払い下げが行われてないということは、やはり何か問題があったからということではないでしょうか。</p>
川久保係長	<p>平成 17 年に法定外公共物を市町村に譲与する法改正があったと思うのですが、あの当時、現況が農道として利用されている形態であれば、当時、管財課、耕地課で、現地確認の上、譲与を受けたようです。</p>
	<p>その際、農道が民地に取り込まれているような物件、それから、農道としての機能が失われているような物件については、譲与を受けなかったということです。</p>
	<p>今回の農道部分を市が譲与を受けてない理由について、詳細は不明でございます。</p>
	<p>ただ、推測にはなりますが、この農道が農地と一体になっており、一枚の田として耕作されているという経過があって、市の方では譲与を受けずに、県管理のままに残ったという事情があったのではないかと思います。</p>
西本委員	<p>結局、稲を耕作していたので、そこまで審議して移管もしなかったわけですね。</p>
議 長	<p>この件につきまして、ほかに何かご意見ございませんでしょうか。</p>
委 員	<p>(意見、質問なし)</p>
議 長	<p>ないようですので、それでは編入案件についての説明をお願いします。</p>
川久保係長	<p>編入案件 2 件 整理番号 1～2</p>
	<p>編入案件 2 件については以上となります。</p>
議 長	<p>ただいま第 5 号議案の説明が終わりました。</p>
	<p>事前審査会の報告をお願いいたします。</p>
	<p>案件が第一、第二、第三、第四事前審査会です。</p>
	<p>第一事前審査会の加藤委員長から報告をお願いいたします。</p>
加藤委員	<p>報告します。除外案件の整理番号 1, 3, 7 と、編入の整理番号 1, 2 について、計画の変更をやむを得ないものと認めました。</p>
議 長	<p>続いて、第二事前審査会の森田委員長から報告をお願いいたします。</p>
森田委員	<p>除外案件の整理番号 11, 12 は計画の変更をやむを得ないものと認めました。</p>
議 長	<p>続いて、第三事前審査会の山本委員長から報告をお願いいたします。</p>
山本委員	<p>除外案件の整理番号 2, 4, 8, 9 については、計画の変更をやむを得ないものと認めました。</p>
議 長	<p>続いて、第四事前審査会の川澤副委員長から報告をお願いいたします。</p>
川澤委員	<p>除外案件の整理番号 5, 6, 10 については、計画の変更をやむを得ないものと認めました。</p>
議 長	<p>これより審議に入ります。</p>

中島（正）委員
議 長
中島（正）委員

ご意見ご質問はございませんでしょうか。

手前の除外案件の話に戻って申し訳ありませんが、ちょっと教えてください。

はい、中島委員。

12番の長浜の太陽光の案件ですが、農道の払い下げが受けられない場合は取りやめる、また、隣地農地承諾と土木委員さんの意見書ももらえていないとのことですが、逆に言うと、その問題が解決すれば問題はなくなるとの理解でよろしいでしょうか。そのような説明で間違いないかの確認です。

川久保係長

ご指摘のとおり、円滑に農振除外について審議いただくためには、周辺の農地の所有者の皆様からの同意書、また、土木委員さんの意見書等をあらかじめもらっておくということが重要だと解しております。

また、この申請についての隣地の承諾書、土木委員の意見書につきましては、農業委員会で本日のご審議をいただく前に、転用予定者に対して、2月の中旬までに必ず提出してくださいということを伝えております。

地域の中でいろいろご意見が出されている案件であると同っておりますが、転用者においては真摯に事業の説明をして、隣接農地の所有者並びに土木委員からの同意書をもらうよう指導しているところでもあります。また、農道の払い下げについては、現在、申請者から県と国の財務省に対し、払い下げの申し入れをしているとのことです。

ただ、この農道の払い下げにつきましても、周辺の土地利用者、土木委員の承諾をもらえない場合は、払い下げの決定はできないというように伺っており、そういった点でも、払い下げの意思決定が遅れている状況でございます。

また、転用予定者の方としても、払い下げの同意、また、周辺の土地利用者、土木委員の承諾がない中で、事業を進めていくという決定はできないということでもあります。

そうした状況が固まっていない中で、農業委員会にご審議をいただいているというのは、我々としても心苦しいところがございますが、冒頭で課長補佐からのご挨拶でも少し触れましたとおり、農業振興地域の全体見直しの手続上、今回分の申請を持ちまして農業振興地域の変更に係る申請の受付を1年程停止するということがあり、農林水産課としても状況がやや流動的な中でも、ひとまず申請を受け付けるということにしたものです。

もちろん、早急に、払い下げの同意あるいは隣地所有者、土木委員からの了解をもらうよう指導し、もし同意がもらえないとなった場合は、今回は見送って、令和6年度からの農振除外申請の受付再開を待って、その時に改めて書類を整え

て除外申請をしてくださいということはお伝えしております。

通常であれば、そういった書類が完備され、きちんと説明ができる状態になってから審議をしていただくところですが、言い訳になってしまいますが、そういった事情から、書類を整えていただく期間にも猶予を与えているという状況でございます。

森田委員

地元の農業委員ですが、一言よろしいでしょうか。

この土地については、隣地のハウスでユリを作っている耕作者から相談を受けまして、「太陽光発電施設になるという話を聞いたが、それは困る。なんとか申請をやめてもらえないだろうか。」ということでしたが、農業委員としては申請が出てくればそれを審査するだけなので、申請をやめてもらうという方向では動けないということをご説明したところです。

ただやはり、事業者の方が説明しても、なかなか地元の同意をもらうのは難航するのではないかと心配しており、地元の農業委員としても対応に困っていた案件でございます。

それと、その中を通っているという農道についてですが、10年ほど前でしたか、はっきりとは覚えておりませんが、牧場が畜糞堆肥を近隣の土地に一時的に置きまして、それに地元から苦情の声があって、撤去することになったということがありました。その時に重機をもってきて、突きならして耕耘するという形で一面を叩いたものですから、それまではっきりわかっていた農道の形がなくなってしまい、現在は農道がどこにあったのかわからないというのが現状でございます。

議長

はい、ありがとうございました。

農林水産課は何か意見がありますか。

川久保係長

太陽光の案件につきましては、地域の関係者の皆様との協議、同意書等の取得、それから赤線等の払い下げ、占有許可、いずれかを早急にいただくということを条件に伝えております。それが満たされない場合には、こちらの案件を取り下げさせていただくように、この転用申請者の方もご理解いただいておりますので、なるべく早期に結論が出るものと思っております。

議長

森田委員、それでよろしいでしょうか。

森田委員

はい。

議長

ほかに、ご意見ご質問ございませんでしょうか。

加藤委員

今の案件ですが、事前審査では「計画の変更はやむを得ない」という判断をしておりますが、その辺の根拠をもう一度確認のため、森田委員にお伺いしたいのですが。

森田委員	事前審査会の中では、隣地との許可を取ってからであれば問題ないということで、第二事前審査会としては、やむなしという判断をしました。
加藤委員	大体、どの案件についても事前審査会の面々が判断をしていることを、他の部会の我々が意見をいうのは基本的には申し上げにくいというか、反対の立場はとりませんが、農林水産課の説明と、事前審査会の方の判断を踏まえて、普段とは変則的な判断を我々がしないといけないと思い、意見を申し上げました。
議 長	はい、加藤委員から意見がありました。 ほかに、ご意見ご質問ございませんでしょうか。
廣井委員	つまりその構成要件が充足されるのを待っておるといった状況でよろしいですよ。それが満たされれば通るとい、結局申請者側の行為待ちという状況と理解してよろしいですよ。
川久保係長	そのとおりではあるのですが、本来であれば、地元での話し合いが全て解決して、周辺の承諾書や意見書等がそろった段階で、この場でご審議をいただくというのが筋であるとは考えております。 ただ、冒頭でも申し上げましたとおり、来年度は農振除外の受付をしないというあたりの諸事情もございまして、一旦、申請を受け付けたところですので、結論としましては、申請者の書類提出を待つということではなく、今回のこの申請を速やかに県に進達しまして、協議をして早く結論を得るということとさせていただきます。
西本委員	それを行わないと、今現在行っている高知市の農業振興地域の全体見直し、そちらのスケジュールにも影響が出てまいりますので、高知市としても、もう申請者の方には、再三、「リミットとしては2月の中旬である、それまでに協議が整わないようであれば申請を取り下げのように」と指導しております。 農林水産課といたしましては、そういうリミットを設けて、他の申請者の方の除外についても遅れないような形で対応していきたいというふうに考えております。
川久保係長	これはあくまでも申請者の方から出てこなかったらということですが、取り下げということじゃなくて却下ということはできないのでしょうか。 法的に、条件がそろわないので、何日までに出来なかったら却下にするということではできないのでしょうか。農林水産課の当者にお答えをいただきたい。 最終的な決定権は高知県知事でございますので、県がどう判断をするかというところでございますが、まず、農業委員会における農地転用等々も同様だと思いますが、隣接承諾、それから土木委員さんの意見書につきましては、補足資料と

いたしまして、添付書類には掲げてございますが、あくまでも審議申請を円滑に、スムーズに行うための必要書類という解釈でございますので、正当な理由等がなく、例えばですが、周囲との関係が悪いから出してくれないなど、申請人の責任がないような形での、意見書を取得できない場合は、取得できなくとも通す場合がございます。

ただ、今回の場合は、事情があるだけに、なかなか意見書が出てこないことについて、これが人間関係等の個人的な事情によるものだけではないと思われまので、農林水産課としては、やはり円滑に進めていくためにも書類の提出が欲しいというところが1点でございます。

もう1点でございますが、こちらの農道を今管理しているところが、県の農業基盤課でございます。

取り込まれた状態の赤線上での開発を行う形ですので、取り込んだままで何の手続き申請もせずに、農振の除外を認めるというのは、考えにくいということでございます。

仮に我々がこのまま農振除外の手続き申請を、赤線の問題が解決なしに通したとしても、県としては、書類不備という判断になる可能性はあるのではないかと考えます。

川澤委員

今、全国的に問題になっている、FITの期間、タイムリミットがあるから、土地に関する書類が全部整わずに、まず太陽光の手続きを先にしているのではないのでしょうか。

本来なら、除外の手続きから順番にあげて、隣地の許可、土木委員の許可、すべてがあって初めて申請が通り、この場で審議するのではないのでしょうか。

手続きの順番が逆な気がしますが。

西本委員

よろしいでしょうか。

現地がわからない状態になっている赤線の境界についてですが、土木委員の意見を聞いたとしても、復元が難しい問題なので、今すぐに結論が出るという問題ではないのではないかと思います。

また、森田委員がそのような発言をされているのに、一步も進んでないようです。

個人的な意見ですが、この案件に期限を設けているとのことですが、期限までに手続きをすべて解決することは、時間的に無理なのではないのでしょうか。

川澤委員

太陽光発電の問題があるでしょう。そのためにとにかく申請を出さないといけないということがあるのではないのでしょうか。

西本委員	赤線の問題は土木委員の立会が必要です。しかし、森田委員に聞くと、現在赤線はわからない状態になっているとのことですので、今日見に行つて、すぐに境界が決まるという問題ではないと私は思います。
川久保係長	<p>現在、申請者に2月20日までに書類の提出を求めています。</p> <p>先ほどからのご指摘のように、いわゆる赤線の位置の明示がないと、払い下げの手続きをするにしても、どこの場所で対価はいくらが適正なのかという判断が出せないということもございます。それだけの時間を要することですので、農林水産課としては、もし期限までに書類が提出されない場合は、取り下げを行うように指導して、この案件は県に進達しない、ということになると想定しております。</p> <p>仮に書類が整わない中で進達をいたしますと、この申請の書類が不備であるということで、他の1番から11番の案件についても県での手続きが遅れていくという可能性がございますので、そうした形は避けたいと、現時点では考えております。</p>
議長	他にご意見ご質問はございませんでしょうか。
委員	(意見、質問なし)
議長	<p>それでは他にご意見ご質問がないようでしたら審議を終わります。</p> <p>すべての案件について「変更をやむを得ない」と回答することにしたいと思います。ご異議ございませんでしょうか。</p>
委員	(異議なし)
議長	<p>はい、それではそのように決定いたします。</p> <p>続いて、第6号議案、高知市農業振興地域整備計画変更の件、「軽微な変更」を議題といたします。</p> <p>「通常変更」と同様に高知市長より意見の諮問を受けておりますので、ご審議をお願いいたします。</p> <p>それでは、農林水産課より説明をお願いいたします。</p>
川久保係長	<p>はい、軽微な変更につきましては今回1件でございます。</p> <p>(農業振興地域整備計画の軽微な変更についての説明)</p> <p>整理番号1 農業用倉庫</p>
議長	<p>はい、ただいま説明が終わりました。</p> <p>事前審査会の報告をお願いいたします。</p> <p>案件が第二事前審査会です。</p> <p>第二事前審査会の森田委員長から報告をお願いいたします。</p>

森田委員 議長	はい、整理番号1は、計画の変更をやむを得ないものと認めました。 はい、ありがとうございました。
委員 議長	それでは、これより審議に入ります。 ご意見ご質問はございませんか。
委員 議長	(意見、質問なし) ご意見ご質問がないようでしたら、審議を終わります。
農林水産課 議長	6号議案につきまして「変更はやむを得ない」と回答することにしたいと思 いますが、ご異議ございませんか。
島田主任	(異議なし) それではそのように決定いたします。 農林水産課の方々、お疲れ様でした。 (退席) 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の件を議題とい たします。 事務局より、説明をお願いいたします。 第1号議案、農地法第3条の規定による許可申請の件。 議案書2ページをご覧ください。 今月は4件の申請が出されております。 議案書3ページをご覧ください。 案件1と案件2は譲受人が同一の関連案件のため、まとめてご説明いたします。 案件1は行川、畑、997㎡を、案件2は行川、畑、1,178㎡を、譲受人の経営拡 大のため、売買により所有権を移転するという申請です。 現地案内図はNo.1をご覧ください。ピンクが案件1の申請地、緑が案件2の申 請地です。 申請書別添によりますと、譲受人は経営農地をすべて耕作又は保全管理してお り、申請地ではキャベツを栽培する予定とのことです。 農機具については、トラクターなど4台の大農機具を所有しているとのこと です。 譲受人は農業の経験があり、妻と息子とともに農業に常時従事しているため、 取得後は効率的な利用ができるとのことです。 周辺農地への影響につきましては、農薬の使用方法等について、地域の防除基 準に従い営業するため、影響はないと考えることです。 続きまして、案件3は、春野町弘岡上、畑、240㎡を、経営拡大のため、贈与に

より所有権を移転するという申請です。

現地案内図はNo.2をご覧ください。ピンクが申請地です。

申請書別添によりますと、譲受人は経営農地をすべて耕作又は保全管理しており、申請地では引き続き、柿を栽培するとのことです。

農機具については、トラクターなど8台の大農機具を所有しているとのことです。

譲受人は農業の経験があり、父母とともに農業に常時従事しているため、取得後は効率的な利用ができるとのことです。

周辺農地への影響につきましては、これまでと同様に柿を栽培するため、特に影響はないと考えるとのことです。

続きまして、4ページに跨る案件4は、春野町芳原、田、1,157㎡外5筆、合計1,780㎡を、譲受人の経営農地に隣接していることによる耕作便利ため、売買により所有権を移転するという申請です。

現地案内図はNo.3をご覧ください。ピンクが申請地で、黄色が経営農地です。

申請書別添によりますと、譲受人は経営農地をすべて耕作又は保全管理しており、申請地では水稻を栽培する予定ということです。

農機具については、トラクターなど3台の大農機具を所有しているとのことです。譲受人は農業の経験があり、妻と父母、姉とともに農業に常時従事しているため、取得後は効率的な利用ができるということです。

周辺農地への影響につきましては、地域の防除基準に従い営農するため、特に影響はないと考えるとのことです。

なお、申請地の一部については、譲受人の父親が、農地法第3条による借人となっておりましたが、後程報告します、議案外報告の③の案件2の合意解約後に申請されたものです。

以上、すべての案件につきまして、農地法第3条第2項各号に該当しないため、許可要件のすべてを満たすと考えます。

なお、申請地については、担当区域の農地利用最適化推進委員にご確認をいただいております。

以上で第1号議案の説明を終わります。

議 長

はい、説明が終わりました。

事前審査会の報告をお願いいたします。

案件が第一、第四事前審査会です。

第一事前審査会の加藤委員長から報告をお願いいたします。

加藤委員	はい、案件1と案件2については、担当区域の農地利用最適化推進委員等の現地確認を踏まえて審議した結果、許可相当と認めました。
議長	はい、ありがとうございました。 続いて第四事前審査会の川澤副委員長から報告をお願いいたします。
川澤委員	案件3と案件4については、担当区域の農地利用最適化推進委員等の現地確認を踏まえて審議した結果、許可相当と認めました。
議長	はい、ありがとうございました。 審査会の報告が終わりました。 審議に入ります。 ご意見ご質問ございましたらお願いいたします。
委員	(意見、質問なし)
議長	ご意見ご質問がないようでしたら審議を終わります。
委員	すべての案件について許可することに決定いたしますが、ご異議ありませんか。
議長	(異議なし)
委員	それではそのように決定いたします。
議長	続きまして、第2号議案、農地法第5条の規定による許可申請の件です。
委員	事務局より説明をお願いいたします。
議長	第2号議案、農地法第5条の規定による許可申請の件。
委員	議案書は6ページをご覧ください。今月は2件の申請があります。
議長	議案書は7ページをご覧ください。案件1は、仁井田、登記地目畑、現況雑種地、482㎡を、西側の共同墓地の墓地参拝者用駐車場に転用するため、使用貸借権を設定するという申請です。
委員	現地案内図はNo.4をご覧ください。ピンクが申請地で、黄色が一体利用地の共同墓地です。
議長	農地の区分につきましては、令和4年12月10日付けで農用地区域から除外されており、10ha以上の広がりのある一団の農地の区域内にあることから、第1種農地と判断しておりますが、共同墓地の駐車場という位置付けで、拡張する面積が既存施設の敷地の面積の2分の1を超えない転用であるため、不許可の例外に該当すると考えております。
委員	なお、申請地は、令和4年3月に転用済のため、始末書が提出されております。
議長	事業計画について説明いたしますので、本日お配りしました①と書かれた資料をご覧ください。
委員	事業計画書によりますと、借人は西側の墓地を管理しておりますが、駐車場が

ないため墓参者が路上駐車をし、交通障害となっていたことから、駐車場の整備を考えたものです。

2枚目の土地利用計画図をご覧ください。

転用については、墓地参拝者用駐車場 12 台分と通路部分への転用としております。

造成については、県道と約 1 m の高低差があるためスロープを設置し、南側の一部は砂地のままで、その他は 20 cm の砕石と、アスファルト舗装としております。

進入路は北東部分の県道で、工事許可を得た上で、歩車道境界ブロックの撤去や影響があるアスファルト部分の再舗装をしております。

雨水の排水については、海岸近くで地盤が砂地のため、透水性のある舗装とし、全て自然浸透で処理することとしております。

申請地周辺の状況は、西側は一体利用地、東側は幅員 28m の県道、南側は幅員 12m の県道を挟んで宅地と雑種地、北側は畑となっております。

北側の畑が被害防除計画の対象となりますが、申請地より少し高い位置にあることや、境界から 1.5m の間隔を空けてスロープを設置することから、悪影響を及ぼす恐れはないと考えるとのことでした。

現地は既に転用済で工事も完了しているため、資金証明書の添付は省略しております。

土木委員の意見は、「周囲に迷惑を掛けないようにしてください」とのことでした。

続きまして、案件 2 は、春野町森山、田、386 m²を、自己住宅に転用するため、使用貸借権を設定するという申請です。

現地案内図は No. 5 をご覧ください。ピンクが申請地です。

農地の区分につきましては、令和 4 年 12 月 10 日付けで農用地区域から除外されており、10ha 以上の広がりのある一団の農地の区域内にあることから、第 1 種農地と判断しておりますが、既存集落に接続して農家住宅を建築するため、不許可の例外に該当すると考えております。

事業計画について説明いたしますので、本日お配りしました②と書かれた資料をご覧ください。

事業計画書によりますと、借人は賃貸住宅に居住しておりますが、手狭になってきたため自己住宅の建築を考え、静かで落ち着いた場所であり、生活面での利便性が高い祖父の自宅近くを選んだとのことでした。

2枚目の土地利用計画図をご覧ください。

転用計画は、建築面積 93.16 m²の木造平家建住宅 1 棟、駐車場 3 台分、洗濯物干し場などとなっております。

造成計画については、申請地の造成は行わず、整地のみとのことです。

進入計画については、北東に接する市道から進入する計画となっております。

排水計画については、生活排水は合併浄化槽を通して北東水路へ放流し、雨水は自然浸透としております。なお、水路への排水同意書が添付されております。

申請地周辺の状況は、北側は同意書を取得済みの農地、東側は貸人宅地、南側、西側は貸人農地となっております。

他法令の手続きは、農家住宅の建築条件について、都市計画課と協議済みとのことです。

添付書類は、金融機関の融資見込証明の写しがあり、転用に必要な資金が賄えることを確認しております。

申請地は土地改良区内の農地であるため、土地改良区の意見書が添付されており、「転用については同意する」とのことです。

土木委員の意見は、「特になし」とのことです。

その他、申請地には根抵当権が設定されておりますが、転用に際して何らかのトラブルが発生した場合は、当事者の責任で対応する旨の申立書が添付されております。

以上で第 2 号議案の説明を終わります。

議長

はい、ただいま説明が終わりました。

事前審査会の報告をお願いいたします。

案件が第二、第四事前審査会です。

第二事前審査会の森田委員長から報告をお願いいたします。

森田委員

はい、案件 1 については、担当区域の農地利用最適化推進委員等の現地確認を踏まえて審議した結果、許可相当と認めました。

議長

はい、ありがとうございました。

続いて、第四事前審査会の川澤副委員長から報告をお願いいたします。

川澤委員

はい、案件 2 については、担当区域の農地利用最適化推進委員等の現地確認を踏まえて審議した結果、許可相当と認めました。

議長

はい、ありがとうございました。

事前審査会の報告が終わりました。

それでは審議に入ります。

ご意見ご質問がありましたら、お願いいたします。

委員 議長	<p>(意見、質問なし)</p> <p>ご意見やご質問がないようでしたら、審議を終わります。</p> <p>すべての案件について許可相当との意見を附して、県ネットワーク機構に諮問したのち、申請書を県知事に送付することに決定いたしますが、ご異議ありませんか。</p>
委員 議長	<p>(異議なし)</p> <p>それではそのように決定いたします。</p> <p>続きまして、第3号議案、農業経営基盤強化促進法第18条第1項の規定による計画の件を議題といたします。</p>
島田主任	<p>今月は所有権移転、貸借権設定、中間管理権設定がありますが、すべて一括して審査いたします。</p> <p>事務局より、議案の説明をお願いいたします。</p> <p>農業経営基盤強化促進法第18条第1項の規定による計画の件。</p> <p>① 所有権移転。</p> <p>議案書は9ページをご覧ください。今月は5件の申請が出されております。</p> <p>議案書は10ページに所有権移転の総括表を掲載しておりますので、ご覧ください。</p> <p>今月は所有権の移転をするものが4人で延べ5人、所有権の移転を受けるものが4人で延べ5人となっております。</p> <p>土地の内訳は、田が15筆で、6,375.30㎡、畑が2筆で232.40㎡です。</p> <p>それでは案件の説明を致しますので、議案書は11ページをご覧ください。</p> <p>案件1と案件2は、譲渡人が同一で、譲受人は夫婦のため、まとめて説明いたします。案件1は、大津乙、田、592㎡外1筆、合計1,249㎡を、案件2は大津乙、田、768㎡外1筆、合計1,417㎡を、それぞれ売買により所有権移転するものです。</p> <p>両案件とも平成30年2月19日に譲渡人から売却の申し出があり、令和5年1月13日にJA高知市大津支所にて農地等あっせん相談員立会いのもと、話がまとまったものです。</p> <p>なお、両案件の申請地は利用権が設定されておりましたが、後程報告いたします、議案外報告③の案件1の合意解約後に申請されたものです。</p> <p>続きまして、議案書は12ページをご覧ください。</p> <p>案件3は、春野町弘岡下、田、887㎡外10筆、合計3,709.30㎡を、売買により所有権を移転するものです。</p> <p>令和4年5月6日譲渡人から売却の申し出があり、令和4年12月28日に春野</p>

庁舎にて、農地等あっせん相談員立会いのもと、話がまとまったものです。

なお、譲受人の法人は、農地所有適格法人の要件を満たしていることを事務局にて確認しております。

続きまして、議案書 13 ページの案件 4 と 5 は、譲受人が同一のため、まとめてご説明いたします。

案件 4 は、春野町秋山、登記地目宅地、現況畑、133.40 m²を、案件 5 は、春野町秋山、畑、99 m²を、それぞれ売買により所有権を移転するものです。

両案件とも令和 4 年 8 月 31 日に譲渡人から売却の申し出があり、令和 5 年 1 月 11 日に J A 高知県春野支所にて、農地等あっせん相談員立会いのもと、話がまとまったものです。

なお、議案書の金額は、売買価格を 1 反当たりの価格に割り戻した額を記載しております。

続きまして、②貸借権設定についてご説明いたします。

議案書は 15 ページをご覧ください。

今月は 16 件の申請があり、内訳は新規設定が 4 件、更新設定が 12 件となっております。議案書は 16 ページに利用権設定の総括表に記載しておりますので、まず表の上段をご覧ください。

今月は利用権を設定するものが 16 人で延べ 16 人、利用権の設定を受けるものが 15 人で延べ 16 人となっております。

土地の内訳は、田が 59 筆で 37,422.75 m²、畑が 16 筆で 7,741.70 m²、合計 75 筆で 45,164.45 m²となっております。

設定の内訳は、新規設定が 44 筆で 24,188.51 m²、更新設定が 31 筆で 20,975.94 m²となっております。

利用権設定の期間別の内訳及び下段の地区別の内訳については説明を省略いたします。

なお、利用権設定の開始はすべて令和 5 年 3 月 1 日となっております。

それでは新規設定の案件のみ説明いたします。

議案書は 17 ページから 19 ページに跨る案件 2 は、針木北 2 丁目、田、122 m²のうち 92.40 m²外 24 筆、合計 8,680.51 m²に 10 年間、使用貸借権を設定するものです。

借人は農地台帳に登録がないため、耕作計画書が添付されております。

耕作計画書によりますと、借人は、祖父母の農作業を手伝っていた経験があり、申請地では水稻と梨を栽培する予定とのこと。

今後は、祖母から農地を引き継ぎ、経営面積の拡大と多品目の作農を考えているとのこと。

続きまして、議案書は 21 ページから 22 ページに跨ります案件 5 は、布師田、田、981 m²外 16 筆、合計 11,640 m²に 5 年間、賃貸借権を設定するものです。

続きまして、議案書は 25 ページから 26 ページに跨ります案件 12 は、春野町西分、田、2,108 m²に 5 年間、賃貸借権を設定するものです。

なお、賃借人の法人は、農地所有適格法人の要件を満たしていることを事務局にて確認しております。

続きまして、議案書は 26 ページから 27 ページに跨ります案件 14 は、春野町東諸木、田、1,760 m²に 10 年間、賃貸借権を設定するものです。

なお、賃借人の法人は、農地所有適格法人の要件を満たしていることを事務局にて確認しております。

続きまして、③中間管理権設定について説明いたします。

議案書は 30 ページをご覧ください。

今月は 1 件の申請が出されており、新規設定の案件となっております。

議案書 31 ページに中間管理権設定の総括表を掲載しております。

表の上段をご覧ください。今月は利用権を設定するものが 1 人で延べ 1 人、利用権の設定を受けるものが 1 人で延べ 1 人になっております。

土地の内訳は、田が 1 筆で 1,089 m²となっております。

期間別の内訳及び下段の地区別の内訳については説明を省略いたします。

議案書は 32 ページをご覧ください。

案件 1 は介良丙、田、1,089 m²を、令和 5 年 3 月 1 日から 3 年間、公社が借り受けるという、賃貸借権の新規設定です。

貸付予定者は水稻を栽培する予定とのこと。

以上、更新の案件も含めまして計画の内容は、経営面積・従事日数等、農業経営基盤強化促進法第 18 条第 3 項の各要件を満たしていると考えます。

全ての案件について計画が妥当なものと決定されますと、令和 5 年 3 月 1 日付で高知市が公告し、効力が発生するものです。

以上で第 3 号議案の説明を終わります。

はい、ただいま説明が終わりました。

事前審査会の報告をお願いいたします。

案件が第一、第二、第三、第四事前審査会です。

第一事前審査会の加藤委員長から報告をお願いいたします。

議 長

加藤委員 議 長	貸借権設定の案件1から案件3について、計画を妥当と認めました。 ありがとうございました。 第二事前審査会の森田委員長から報告をお願いいたします。
森田委員 議 長	貸借権設定の案件4について、計画を妥当と認めました。 ありがとうございました。 第三事前審査会の山本委員長から報告をお願いいたします。
山本委員 議 長	はい、所有権移転の案件1と案件2、貸借権設定の案件5から案件9、中間管理権の案件1について、計画を妥当と認めました。 ありがとうございました。 次に第四事前審査会の川澤副委員長から報告をお願いいたします。
川澤委員 議 長	所有権移転の案件3から案件5、貸借権設定の案件10から案件16について、計画を妥当と認めました。 はい、ありがとうございました。 貸借権設定の案件9と中間管理権の案件1については、申請者当事者が農業委員の同居の親族となっておりますので、先に審議したいと思いますが、ご異議ありませんか。
委 員 議 長	(異議なし) それでは該当の案件について審議いたします。 農業委員会等に関する法律第31条第1項の規定に基づき、該当の委員は、本案件の審議する間は退席をお願いいたします。
委 員 議 長	(委員1名退席) 貸借権設定の案件9、中間管理権の案件1について、ご意見ご質問がございましたらお願いいたします。
委 員 議 長	(意見、質問なし) ご意見、ご質問がないようでしたら審議を終わります。 この2件につきまして、計画を妥当なものとして決定することにご異議ありませんか。
委 員 議 長	(異議なし) はい、それではそのように決定いたします。 事務局は委員を復帰させてください。
委 員 議 長	(委員1名復帰) それではそれ以外の案件を審議いたします。 ご意見やご質問がございましたらお願いいたします。

中島（正）委員	<p>27 ページと 28 ページの内容です。</p> <p>合計が 1,238 m²となっており、27 ページは面積の欄が 2 段になっておりますが、どちらが正しいでしょうか。</p>
竹内係長	<p>すみません。議案書 27 ページから 28 ページにかけての案件 16 のことで間違いないでしょうか。</p>
中島（正）委員	<p>はい、27 ページから続いております。</p> <p>上の段が 3,668 m²で、下段が 1,238 m²ですが、貸借権を設定するのは 1,238 m² だけでしょうか。</p>
竹内係長	<p>一筆が 3,668 m²ありまして、そのうち 2,430 m²にハウスが 1 棟建っております。今回は残りの 1,238 m²のみに貸借権を設定するということとなります。</p>
議 長	<p>中島委員よろしいでしょうか。</p>
中島（正）委員	<p>はい。</p>
議 長	<p>他にご意見ご質問がないようでしたら、審議を終わります。</p> <p>先ほどの 2 件以外のすべての案件について、計画を妥当なものとして決定することにご異議ありませんか。</p>
委 員	<p>（異議なし）</p>
議 長	<p>それではそのように決定いたします。</p> <p>次に、第 4 号議案、非農地証明願の審議案件を議題といたします。</p> <p>事務局より説明をお願いいたします。</p>
島田主任	<p>はい、議案書は 34 ページをご覧ください。</p> <p>今月は、全体で 11 件の非農地証明願が提出されておりますが、うち 1 件について総会での審議を要すると判断されております。</p> <p>議案書は 35 ページに移りまして、案件 1 は、春野町弘岡上、登記地目、田、108 m²外 1 筆、合計 453 m²につきまして、平成 23 年月日不詳より耕作を止めて山林化しているという内容で、昨年 12 月 15 日に証明願の提出があり、12 月 26 日に現地調査を行いました。</p> <p>本申請地については、平成 22 年以前に土地のかさ上げを行っており、また、平成 30 年頃には、転用の申請についてのご相談をいただいているといった経緯もあったことから、非農地化した時期について改めて事務局で調査の上、総会での審議を要するものと判断されたものです。</p> <p>現地案内図は No.6 をご覧ください。</p> <p>ピンクが申請地となっております。また、本案件につきましても、本日資料を机上配布しております。</p>

	<p>左側に③第4号議案、案件1と書いている資料をご確認ください。</p> <p>2枚目に現地写真を載せております。</p> <p>本件の土地につきましては、先ほど申し上げましたとおり、平成22年以前にかさ上げを行っております。申請者によると、かさ上げ後1年から2年の間は畑として露地野菜を栽培しておりましたが、イノシシが来るなど耕作条件が悪く、耕作放棄に至ったもので、かさ上げについては人為転用にも当たらないと考えるとのことです。</p> <p>また、平成30年の秋頃に、寺が墓地に転用したいということでご相談がっており、この時、農地法第5条転用許可については、許可の要件を満たさなかったため、現地についての非農地証明の手続きを取れないかのご相談がありました。</p> <p>その時は、当時の松田農業委員、中嶋推進委員より、「まだ耕作放棄してから日がたっていないので、非農地証明交付要件は満たさない」ということでご説明していただいております。</p> <p>今回、改めて非農地証明願が提出されておりますが、申請者の主張どおり、農地としてのかさ上げ後、平成23年からは耕作はしていないということであれば、耕作放棄から10年が経過していることとなりますので、交付要件を満たすものとなります。</p> <p>過去の経過については、事前審査会後に改めて聞き取り調査を行い、結果を担当地区の農業委員と農地利用最適化推進委員に説明して、ご了解をいただいたところです。</p> <p>非農地証明の交付要件を満たすかどうかについて、ご審議をお願いいたします。</p>
議 長	はい、4号議案の説明が終わりました。
	事前審査会の報告をお願いいたします。
	案件が第四事前審査会です。
川澤委員	第四事前審査会の川澤副委員長から報告をお願いいたします。
	はい、案件1については、過去のかさ上げの経緯について、再度事務局で調査し、申請内容に相違がないことを、地元の委員が確認すれば、非農地証明を交付することが妥当であると認めました。
	地元委員と事務局で過去の経過について確認し、証明書の交付に問題がないと認めたとのご連絡をいただいておりますので、非農地証明書の交付を妥当なものと認めます。
議 長	はい、ありがとうございました。
	事前審査会の報告が終わりました。

委員 議長	<p>ご意見やご質問がございましたらお願いいたします。</p> <p>(意見, 質問なし)</p> <p>ご意見ご質問がないようでしたら審議を終わります。</p> <p>本案件について, 非農地証明書を交付することに決定いたしますが, ご異議ありませんか。</p>
委員 議長	<p>(異議なし)</p> <p>それではそのように決定いたします。</p>
島田主任	<p>議案外の報告を事務局より一括してお願いいたします。</p> <p>はい, 議案外の案件についてまとめて報告いたします。</p> <p>まず, ①農地法3条の3の規定による農地取得届出の件について報告いたします。</p> <p>議案書37ページの地区別申請一覧をご覧ください。</p> <p>説明に入る前に, 議案書に一部誤りがありますので, 訂正をお願いします。</p> <p>第一事前審査会の旭の案件が, 4, 5, 6とありますが, 正しくは6のみで, 4と5は, 第二事前審査会の鴨田の案件となります。申し訳ありませんでした。</p> <p>今月は7件の届出が出されており, 地区の内訳は, 朝倉が1件, 旭と潮江に跨る案件が1件, 鴨田が2件, 布師田が1件, 一宮が1件, 介良が1件となっております。</p> <p>それぞれの案件については38ページ以降に掲載しております。</p> <p>すべての案件について, 担当区域の農地利用最適化推進委員にご確認いただき, 事務局長専決処理により, 受理通知書を交付しております。</p> <p>続きまして, ②農地法第5条第1項第7号規定による農地転用届出の件についてご報告いたします。</p> <p>議案書43ページの地区別申請一覧をご覧ください。今月は10件の届出があり, 地区の内訳は, 朝倉が1件, 旭が2件, 秦が1件, 三里が1件, 鴨田が2件, 長浜が1件, 一宮が2件となっております。</p> <p>それぞれの案件については, 44ページ以降に掲載しております。</p> <p>すべての案件について, 担当区域の農地利用最適化推進委員の現地確認を経て, 事務局長専決処分により受理通知書を交付しております。</p> <p>続きまして, ③農地法第18条第6項の規定による合意解約通知の件について報告いたします。</p> <p>議案書48ページの地区別申請一覧をご覧ください。</p> <p>今月は2件の通知があり, 地区の内訳は, 大津が1件, 春野が1件となってお</p>

<p>議 長 委 員 議 長 竹内係長</p>	<p>ります。</p> <p>それぞれの案件については 49 ページに掲載しております。</p> <p>両案件については、担当区域の農地利用最適化推進委員に合意解約に相違ないことをご確認いただき、事務局長専決処理により通知を受理しております。</p> <p>なお、案件 1 は、第 3 号議案、農業経営基盤強化促進法第 18 条第 1 項の規定による計画の件の①所有権移転の案件 1 と案件 2 で説明しましたとおり、所有権を移転するために解約したとのことです。</p> <p>また、案件 2 についても、第 1 号議案、農地法第 3 条の規定による許可申請の件の案件 4 でご説明しましたとおり、所有権を移転するために解約したとのことです。</p> <p>続きまして、④非農地証明願の件について報告いたします。</p> <p>議案書 51 ページの地区別申請一覧をご覧ください。</p> <p>今月は 10 件の非農地証明願が出されており、地区の内訳は、初月が 2 件、高須が 1 件、布師田が 1 件、久重が 1 件、春野が 5 件となっております。</p> <p>それぞれの案件については、52 ページ以降に掲載しております。</p> <p>すべての案件について、担当区域の農業委員と農地利用最適化推進委員と事務局にて現地確認をし、いずれも非農地証明の交付条件を満たしており、農地総会での審議は不要と判断されたため、事務局長専決処理により、非農地証明書を交付しております。</p> <p>以上で議案外報告を終わります。</p> <p>議案外の報告に関しまして、ご意見ご質問がございましたらお願いいたします。</p> <p>(意見、質問なし)</p> <p>ご意見ご質問がないようですので議案外の報告を終わります。</p> <p>事務局からの連絡がありましたらお願いします。</p> <p>はい、連絡といたしますか、協議をお願いしたい案件がございまして、本日机上配付しております、黄色のファイルの中の資料をご覧ください。</p> <p>右肩に「第 68 回農地総会協議資料」と書いてあって、「線引き前宅地への非農地証明交付に係る申し合わせについて」というタイトルがついているものでございます。</p> <p>事前審査会の際にもご説明をしておりますが、改めまして内容をご説明させていただきます。</p> <p>高知市都市計画課より、いわゆる都市計画法の施行前から宅地であった、「線引き前宅地」と都市計画課が判断した土地の中に、農地台帳に登載されている部分</p>
--	--

があった場合には、「一律に非農地証明書を交付できるものとする」という形で申し合わせが可能であるかどうかということで協議がありまして、今回の総会でお諮りしているものでございます。

高知市都市計画課から聞かれている協議の内容につきまして、1番にまとめております。

市街化調整区域に家を建てる場合のうち、都市計画法による区域区分としての指定が行われる以前、つまり、地区により時期にやや違いがございますが、おおよそ昭和45年頃でございます。

それ以前から継続して宅地であった農地につきましては、線引き前宅地という扱いになりまして、開発の許可が不要となります。

このため、一般的には市街化調整区域に家を建てる場合には、農家住宅或いは農家の分家住宅でないといけないというような制限がありますが、線引き前宅地については、一般の方であっても、居宅の建築が可能になるものです。

線引き前宅地に該当するか否かというのは、高知市では都市計画課が所管をしておりまして、図面及び現在どういう状況であるかといったことから総合的に判断をしております。

ただし、都市計画課が線引き前宅地だと判断した後で調べてみると、一筆の内の家庭菜園等になっている部分が、部分的に農地台帳に登録されていることがわかるという場合がございます。

これは、固定資産と農地台帳の突合というものを、年に一回行うことになっているわけですが、資産税の課税の方が、一筆の中で、宅地と畑に分かれているような場合、情報を機械的に取り込んでおりますので、こういった土地が発生するという場合がございます。

こうした土地に改めて家を建てる場合、例えば、現地が一部でも農地になっている場合には、これは「継続的に宅地ですよ」ということにはなりませんので、その部分については農地転用が必要ということになり、同時に開発許可も必要となります。

この場合、農家住宅や、農家の分家住宅ではない場合につきまして、家を建てるができない場合が生じるということで、都市計画課の方でしばしばトラブルになる事例があるとお聞きしております。

こういう線引き前宅地内の一部農地につきましては、家庭菜園という形で利用されているものが多いと解されるので、あらかじめ、都市計画課で線引き前宅地と判断した土地では、一部が農地台帳に載っていることがわかっても農業委員会の

方で非農地証明書を交付するというような申し合わせの取り扱いを定めて、線引き前宅地についての取り扱いができなくなる危険性を回避することはできないかということでの協議でございました。

農地法上での整理につきまして、事務局の方で2番にまとめております。

いわゆる家庭菜園というものにつきましては、農地法上でも明確な規定がないところから、しばしば意見が相違するところがございますが、「個人が自宅の敷地等の一部を使って、花や野菜を栽培しても、面積が狭小で、むしろ宅地の一部であると考えられ、農地として独立した存在であると認められない場合や、耕作の事実はあるが耕作自体がその土地本来の用途に合致せず、基本化による変則的、一時的なものであって、将来は耕作以外の目的にも供されることが適当であると考えられる場合などは、農地に当たりません」という、これは全国農業会議所が出しております参考書から引いてきておりますけれども、こういう見解がございます。

線引き前宅地の中にある家庭菜園につきましては、先ほど申し上げました例に該当すると判断をすることが可能であります。

従いまして、都市計画課が線引き前宅地であると判断をし、証明等を行った筆の中に、現地が農地であるとして、農地台帳に登録をされている筆があった場合には、当該土地は高知市農業委員会の定める、非農地証明書交付事務処理要領の第4条第1項第6号で、前各号に定めるもののほか、委員会が特に非農地であると認める土地、に該当すると判断をすることを申し合わせすること自体は可能であろうと考えております。

なお、この場合、農地法では、農地ではありませんよという非農地証明書を交付する一方で、固定資産の方では、引き続き、畑等で課税されているというようなことで齟齬が生じる場合がございます。

農地法の施行規則で、固定資産税台帳と農地台帳との照合自体は規定されておりますが、照合の上で、土地が農地であるかどうかの判断をすることは、農業委員会の主体でやって構わないというものでありますので、そこに齟齬が生じること自体は、特に資産税課としても問題はないと、こういうことでございます。

では、どういった土地が線引き前住宅の中の一部農地と判断をされるかというところでございますが、3枚目に横書きの図を載せております。

「筆全体が既存宅地であると判断されるような例」というタイトルがついた横書きの簡単な図面をつけておりますが、例えば敷地全体が塀とかフェンス等で囲まれており、その中に家庭菜園と見える畑がある場合、或いは敷地全体が擁壁等

で造成をされていて、その造成をされている中に宅地があり、また、家庭菜園として畑もあるような場合、このような場合が該当するということでもあります。

具体例を次のページに2例載せております。

まず1例目は、青で囲ってあります一画が、いわゆる宅地の全体図でございます。

この中に赤線で囲んでいる部分が農地で課税をされており、また、農地台帳に載っていた部分でございます。

こちらにつきましては、右に現地写真を載せておりますが、もう耕作をされなくなって長くなっているということで、非農地証明書の交付をしております。

10年以上経っているということで、荒廃農地になっておりますので、証明書を交付しているということでございます。

それから、2例目、こちらは非農地証明の対象にはなっていない部分でございますが、こちら、青線で囲んでいる部分が、敷地の全体とみなされる部分です。この中で、赤で囲んでいる部分が農地課税をされていた部分です。

現地写真を載せておりますけれども、ここに関しましては、青い線で囲んだ部分全体が石垣をついて造成されており、その中に果樹等が植えてあったという形でございます。

資料2枚目にお戻りください。

2例目等もそうだと思うのですが、畑の部分の面積自体は実際に建物が建っている部分の大きさによっては、畑としてもそれなりにまとまった面積になる場合があるということで、例を挙げております。

そして、仮にこの申し合わせをすとなつた場合の非農地証明願の交付の上での取り扱いにつきまして、4番に案をまとめております。

高知市の都市計画課は線引き前宅地であると判断したことについては、農業委員会事務局に通知を行う。

事務局といたしましては、通知があった土地について土地所有者から非農地証明願が提出された場合には、地区の農業委員及び農地利用最適化推進委員にご連絡の上、非農地証明書を交付する、これは例外なく交付するということで、現地調査は事務局のみで行い、地区の農業委員と推進委員には、後日写真を見ていただき署名と押印をいただくと。

証明書の現況につきましては、「宅地の一部」という形で証明を出して、要領の上ではさきほど説明をいたしました、「委員会が非農地であると認める農地」という規定を適用するという形でどうかと考えております。

申請書の添付書類のうち、始末書につきましては、都市計画課からの通知があったことをもってこれに代えることができる。

いわゆる違反転用ではなく、農地ではないものとし、引き続き利用されておりますので、非農地証明とはいえ、始末書までの添付は求めないということでございます。

以上の1～4のような内容につきまして、事前審査会の方でお諮りをしまして、そこで出たご意見を5番の方にまとめました。

宅地の一部が畑で課税をされているというのは、所有者から資産税課の方に、そのように一部を農地として課税してくれという申し出があった場合、結果としてそうなっていると思われるので、所有者自身はそこが農地であるという認識を持っておったということであるから、家を建てたいということであれば、非農地証明ではなく、転用の許可申請をしてもらうべきではないかというご意見。

また、土地の所有者が資産税課にお話をする時は「農地」、都市計画課や農業委員会に話をする時は「宅地」という形でお話が分かれることは、ちょっとどうなのかと思うところもある、というご意見もございました。

また、これはご質問でございますが、非農地が出せないとなった場合には、転用の許可申請をすれば必ず許可になるものなののでしょうか、というご質問をいただいております。

また、例として出ております写真を見ますと、農地として結構な大ききで管理をされておりますが、こういうのも線引き前宅地だったから非農地という話になると考えると、いわゆる、「非農地証明というものはこういうところに出すものである」というご認識がそれぞれにあると思いますので、ちょっとそこにそぐわない、違和感があるというご意見が出ております。

なお、事前審査会で出たご意見ご質問に関しまして、回答補足というような形で、6番にまとめております。

都市計画課及び資産税課から、いわゆる土地の分離課税の状況、運用状況について聞き取りをした際の回答を、ここに掲載しております。

1番目、土地の固定資産税課税、課税の一部が農地に変更となる場合について、分割課税は近年では土地所有者からの申し出に応じて提供しており、申し出があった際には、都市計画法及び農地法を紹介、必要に応じて、各所管課から説明を受けるように案内をしている。

一方、課税の適正化のために行われた宅地一斉調査というものを平成6年と平成20年にやられているそうですけれども、その時に意向調査がどのような形で納税

義務者に対して行ったかというのは、「わからない」。また、春野町部分につきましては、合併前にどういう運用をしていたかについては、「一切わからない」ということで、必ずしも100%申請者である土地所有者の方から申し出があったからこういう形にしていますよということとは言えませんというのが、資産税課の回答でございます。

2番目は、農地法の関係、でこちら事務局作成のお答えになりますが、「非農地証明が出せませんということになった場合には、転用の許可が必ず下りるのか」とのご質問ですが、転用の許可申請を行われた場合に、許可となるかどうかは一括りには言えません。許可要件を満たさない場合もあると考えます。

例えばですけれども、農地法上の取り扱いが、第1種農地になってしまうような場合、転用者もその親等も地域にはおらず、よく地域の集落接続という規定等で、不許可の例外に当たりますとのご説明をしますが、これに該当しなくなってしまう場合があるかと思えます。

また、これは開発許可とかの話にも繋がってきますけれど、「非農地証明を行わない」、ということは、農業委員会は、「ここは農地ですよ」という判断をすることとイコールでありますので、都市計画法上でも、線引き前宅地だと判断できないということで、開発許可を受ける必要が生じます。

この場合、開発許可の要件を満たせない場合、例えば地域にもともとおられた方でない一般の方とかが、そこに住宅を建てるような場合は、開発許可を受けられない場合も出てこようかと思えます。

以上、長くなりましたが、協議させていただきたい内容につきまして、取りまとめをさせていただきました。

一応内容といたしましては、申し合わせをするのであれば、線引き前宅地については例外なく非農地証明をしますということとし、個別にケースバイケースで判断をしたいということであれば、申し合わせはせず、1件ごとに、事務局及び農業委員、推進委員で現地確認のうえ、判断しますということで、都市計画課にご説明をして、ご了解をいただかなくてはならないという内容になります。

補足になりますが、高知市全体で線引き前宅地に家を建てたいという申請は年に200件程度あるようです。そのうち、農地が含まれている場合は1割程度と思われるので、それも踏まえてご審議といたしますか、お話し合いをお願いしたいと思います。

議長
西本委員

このことに関しまして、ご意見ご質問がございましたらお願いいたします。
はい。

議長
西本委員

はい、西本委員。

宅地の土地に花とか野菜とかを、自家菜園のためにと作られているとか、或いは販売目的として作られているとか、様々なケースがあると思いますが、ここは農地だよということで、資産税課の方で農地としての課税をされていたのには、経過があると思います。

つまり、相続して初めて、そういうことが発覚することもあるかと思いますが、一つは課税の変更申し出があって、農地へ変更していると例が多いのではないかと思います。

個別の例の全てがそうではないかも知れませんが、私はそのように理解しております。

だから、そのように家庭菜園を行っており、もしそのようなことで農地というふうに課税されていけば、それを、ひとみなしに非農地を出してよいとするのはおかしい。

農地として判断するのは当然だと思います。写真の例で見れば、1番の例に当てはまるのではないかと思います。塀を作った中にあるというものは、これはもう、非農地証明を出してかまわないということがありますが、先の事例のように、15年も経ってないものについて、相続したときの、登記名義人の所有者ではない相続人がそういうことを発見する場合がありますので、そこは臨機応変に対応しなければならないであろうと思います。

基本的には、宅地を農地として課税してほしいという内容を資産税課の方に申し出ていけば、その間、土地の資産税が安く抑えられていたという利点もあったわけですから、そこは、ちょっと説明をして理解してもらわないといけない問題があると思います。

そこでこの協議の内容については、「都市計画課が線引き前宅地であると判断した土地について、農業委員会が一律に非農地証明書の交付をするということとはできない」、私はそのように考えます。以上です。

議長
委員
議長

はい、ありがとうございました。

他にはご意見、ご質問ございませんでしょうか。

(意見、質問なし)

それでは、申し合わせですので、全会一致にならない場合は申し合わせができませんと思いますが、一度挙手により委員さんの皆さんのご意見を伺いたと思います。

賛成の方は挙手をお願いいたします。

委員 議長	(挙手により、全会一致ならず) はい、ありがとうございました。 全会一致となりませんでしたので、事務局はこの結果を都市計画課にお伝えして、今後の対応について検討してください。 それでは他に事務局からの連絡はありますか。
事務局連絡 竹内係長 永野次長 議長 委員	(「転用許可申請等の結果について(報告)」を説明) (「令和4年度今後のスケジュール(予定)」を説明) はい、ありがとうございました。 事務局からの連絡に関しまして、ご意見ご質問はございませんか。 (意見、質問なし)
次回農地総会 議長	ご意見やご質問がないようでしたら、本日の農地総会を終了いたします。 次回の農地総会は令和5年3月7日(火)を予定しております。
閉務局連会 議長	(議長 上田博 挨拶して閉会を宣す。(午後4時45分閉会) お疲れ様でした。 以上で第68回農地総会を終了いたします。ありがとうございました。

以上のとおり会議の次第を記載し、相違のないことを証するためこれに署名する。

令和 6 年 9 月 20 日

議長

上田博

議事録署名委員

山本和正

議事録署名委員

廣井千望

議事録作成者

岡本 誠一