

第13回 宇治市農業委員会議事録

下記議案審議のため、平成30年7月5日(木)午後1時30分より、第13回宇治市農業委員会定例総会を宇治市役所8階大会議室において開催した。

記

- 第1号議案 農地法第3条の規定による許可申請に係る承認について
- 第2号議案 相続税の納税猶予に係る特例農地等の利用状況の確認について
- 第3号議案 非農地証明願の承認について
- 第4号議案 非農地通知の決定について

- 第1号報告 農地法第4条の規定による届出の受理について
- 第2号報告 農地法第5条の規定による届出の受理について

(出席委員)

- | | | | |
|------------|-----------|-----------|-----------|
| 1番 久世谷 幸治 | 2番 多田 岳史 | 3番 徳田 明子 | 4番 中林 和夫 |
| 5番 古川 嘉嗣 | 6番 井内 英樹 | 8番 中西 秀友 | 9番 辻 四一郎 |
| 10番 吉田 利一 | 11番 高田 悦和 | 12番 小島 佳剛 | 13番 水主 哲寛 |
| 14番 山本 晃一郎 | | | |

(欠席委員)

- 7番 多羅尾 英樹

(農地利用最適化推進委員)

- 北浦 荘平 村田 昇造 江口 淳司 水谷 修

(事務局)

- 西岡 局長 西村 次長 清水(囑託) 村田(囑託) 岸本(囑託)

	(午後 1 時 3 0 分 開会)
局 長	<p>定例総会の開会に先立ちまして、事務局から報告いたします。</p> <p>本日は多羅尾委員から欠席の届がなされております。</p> <p>本日の定例総会は委員定数 1 4 名の内、出席委員 1 3 名、欠席委員 1 名であり、「農業委員会等に関する法律第 2 7 条第 3 項」の規定により定足数を満たしていますので、成立しておりますことをご報告いたします。</p> <p>また、北村推進委員より欠席の連絡を受けております。</p> <p>それでは、議事進行につきまして、吉田会長、よろしくお願いいたします。</p>
議 長	<p>それでは、ただ今から、第 1 3 回宇治市農業委員会定例総会を開会いたします。</p> <p>本日の議事録署名委員は、水主委員、久世谷委員のお二人にお願いいたします。</p> <p>現地調査委員につきましては、中林委員、中西委員です。</p> <p>ご苦労様でした。後ほど現地調査の報告をお願いいたします。</p> <p>それでは、「第 1 号議案 農地法第 3 条の規定による許可申請に係る承認について」を議題といたします。</p> <p>事務局より、説明願います。</p>
局 長	<p>それでは、お手元の資料に基づきまして、「第 1 号議案 農地法第 3 条の規定による許可申請に係る承認について」1 件のご説明を申し上げます。</p> <p>【第 1 号議案、 1 番を別添議案書をもとに朗読】</p> <p>番号 1 の譲渡人は、高齢のため当該農地を譲渡したいとのことです。なお、所有農地はこの 2 筆のみであります。譲受人は、東側隣接農地を所有しており、営農規模の拡大及び農地集約化を図るため取得される見込みです。</p> <p>本件につきましては、譲受人の世帯が所有する農地は全て適正に管理し、農機具・機材等も所有されており、農地法第 3 条第 2 項各号の不許可の条文に該当しないことを確認しております。</p> <p>以上です。</p>
議 長	<p>続きまして、中林委員より現地調査の報告をお願いします。</p>
中林委員	<p>報告します。去る 6 月 2 5 日、事務局の案内で中西委員と現地調査に行っていました。</p>

	<p>番号1の檳島町及びの利用状況ですが、一枚の田として耕耘が施され、適正に管理されていきました。</p> <p>以上です。</p>
議長	<p>報告が終わりましたので、これより審議に入ります。ただ今の第1号議案につきまして、何かご意見・ご質問はございませんか。</p> <p>異議なしの声</p>
議長	<p>ただ今の異議なしをもって「第1号議案 農地法第3条の規定による許可申請に係る承認について」は、議案のとおり「承認すること」と決しました。</p> <p>引き続きまして、「第2号議案 相続税の納税猶予に係る特例農地等の利用状況の確認について」を議題といたします。</p> <p>事務局より説明願います。</p>
局長	<p>それでは、お手元の資料に基づきまして、「第2号議案 相続税の納税猶予に係る特例農地等の利用状況の確認について」一括して2件のご説明を申し上げます。</p> <p>【第2号議案、1番から2番を別添議案書をもとに朗読】</p> <p>番号1の相続人は、相続開始日に当該農地2筆を、番号2の相続人と2分の1ずつ共有で相続し、相続税の納税猶予の特例の適用を受けておられます。</p> <p>番号2の相続人は、番号1と同様に相続し、相続税の納税猶予の特例の適用を受けておられます。</p> <p>以上2件につきましては、相続税の申告期限の翌日から起算して20年を迎え、納税猶予期間が満了となり、相続税が免除されるため、この度、税務署長から農業委員会に「相続税の納税猶予に係る特例農地等の利用状況の確認について」の照会がありましたので、農業委員会の意見を求めて回答するものでございます。</p> <p>以上です。</p>
議長	<p>続きまして、中西委員より現地調査の報告をお願いします。</p>
中西委員	<p>報告します。去る6月25日、事務局の案内で中林委員と現地調査に行つてま</p>

	<p>いりました。</p> <p>番号 1 及び 2 の槇島町 及び の利用状況ですが、一枚の田として水稲が作付されており、適正に管理されていました。</p> <p>以上です。</p>
議 長	<p>報告が終わりましたので、これより審議に入ります。ただ今の第 2 号議案につきまして、何かご意見・ご質問はございませんか。</p> <p>異議なしの声</p>
議 長	<p>ただ今の異議なしをもって「第 2 号議案 相続税の納税猶予に係る特例農地等の利用状況の確認について」は、議案のとおり「承認すること」と決しました。</p> <p>引き続きまして、「第 3 号議案 非農地証明願の承認について」を議題といたします。</p> <p>事務局より、説明願います。</p>
局 長	<p>それでは、お手元の資料に基づきまして、「第 3 号議案 非農地証明願の承認について」1 件のご説明を申し上げます。</p> <p>はじめに、昭和 5 2 年 8 月 1 1 日付け京都府農林部長通知「非農地証明の取扱いについて」をご覧願います。この中で 1 . 証明書の交付基準が示されており、風水害等不可抗力の災害により農地に復元することが困難なものほか、(1) 自然的荒廃土地であって、かつ耕作されなくなってから 1 0 年以上経過しているもの。(2) 人為的に無断転用された土地であって、かつその転用行為が農地法施行日前になされていたものや、ただし書の通り人為的無断転用であっても、その行為 1 0 年以上経過し、農業委員会が特に法励行上証明書の交付を行うこともやむを得ないと認めた場合は、発行しても差しつかえないものと定められています。</p> <p>続きまして、本議案についてご説明申し上げます。議案書を朗読させていただきます。</p> <p>【第 3 号議案、 1 番を別添議案書をもとに朗読】</p> <p>本議案については、当該土地所有者より、平成 3 0 年 6 月 1 8 日に非農地証明願の提出を受けました。</p> <p>証明願及び添付されました顛末書によりますと、亡父は当該地を農地の一部で</p>

	<p>あることを知らずに、昭和42年頃に農家住宅として建築した際、現在の形に敷地造成されました。その後昭和43年、52年及び62年に続けて増築をされています。平成29年に土地所有者の長男の分家住宅を隣接自己所有宅地内に新築する際、昭和62年に増築した家屋の一部が当該地にあることが判明したとのことであります。また、農地と宅地との境界整理のため、槇島町 から当該地の槇島町 を分け、平成30年5月22日付けで農地のまま分筆登記を行っておられます。</p> <p>なお、本件につきましては、平成30年1月5日の運営委員会に相談案件として協議を頂き、非農地判断とすべきものとの意見を頂いております。</p> <p>したがいまして、本件は、農地法第2条第1項の農地に該当しないものと判断いたしたく、非農地通知の決定について承認を得るものであります。なお、本議案による承認の議決を経た後、対象の所有者に非農地決定の通知を行い、これをもって法務局へ地目変更の手続きをお願いするとともに、関係機関への通知を行います。</p> <p>以上です。</p>
議 長	<p>続きまして、中林委員より現地調査の報告をお願いします。</p>
中林委員	<p>報告します。去る6月25日、事務局の案内で中西委員と現地調査に行っていました。</p> <p>番号1の槇島町 の利用状況ですが、槇島町 に建っている建物の境の部分に当たり、コンクリートでかさ上げが施されている状態でした。</p> <p>以上です。</p>
議 長	<p>報告が終わりましたので、これより審議に入ります。ただ今の第3号議案につきまして、何かご意見・ご質問はございませんか。</p>
村田推進委員	<p>宇治市が、10年前から航空写真による住宅地の調査をやっていたと思いますが、当該地は載っていなかったんでしょうか。</p>
局 長	<p>恐らく村田推進委員さんは、宇治市が数年前に実施しました家屋全棟調査のことを仰っているものと思われますが、本来、固定資産税担当課の職員は賦課基準日に現況の把握に努め、それを基に土地や家屋の評価を定めていくものですが、その調査は当初民間委託等も行いながら現地調査されており、未登記であったり建築確認を受けていない家屋も課税されています。</p> <p>今回の証明願は税金とは別の話で、建物登記がされているので市の課税担当と</p>

	<p>しては建物として把握しているものと思われませんが、農業委員会はその情報を得て事務をしているわけではありません。当該地につきましては農地部分に入っているのかどうか、きちんと計測しなければ把握の難しい微妙なラインです。</p> <p>願出人も越境しているとは思っていなかったとのこと。今回、分家住宅の建築に際して整理をしていたところ敷地が農地に食い込んでいる事実が判明し、農業委員会へ相談があったため、運営委員会にて協議していただき、非農地で事務を進めるよう結論をいただきましたので、議案として挙げさせていただきます。</p>
議 長	<p>固定資産税は宅地課税で取られているんですか。</p>
局 長	<p>所管は資産税課ですので、事務局では把握しておりません。</p>
議 長	<p>おそらく現況からして宅地課税されているとは思いますが。 他にご意見等はございますか。</p> <p>異議なしの声</p>
議 長	<p>ただ今の異議なしをもって「第3号議案 非農地証明願の承認について」は、議案のとおり「承認すること」と決しました。</p> <p>引き続きまして、「第4号議案 非農地通知の決定について」を議題とします。 事務局より、説明願います。</p>
局 長	<p>それでは、お手元の資料に基づきまして、「第4号議案 非農地通知の決定について」一括して18件のご説明を申し上げます。</p> <p>本議案についての判断基準等は、先ほど第3号議案でご説明申し上げました通りでございます。また、本日お手元に池尾及び二尾地区の位置関係が分かる概要図を参考資料として配付させていただいておりますので、ご参照ください。</p> <p>次に、議案書の朗読をさせていただきます。</p> <p>【第2号議案、1番から18番を別添議案書をもとに朗読】</p> <p>本議案については、昨年度の耕作放棄地に係る農地利用状況調査で再生利用が困難と認められる荒廃農地、いわゆる「B」分類として判定いただいた荒廃農地</p>

	<p>のうち、池尾及び二尾地域における非農地判定のための現地調査を、平成29年12月11日及び平成30年1月10日の両日に渡って、両日ともに農地部会委員及び地元の北浦推進委員さんと事務局職員が同行し実施して参りました。その後、事務局のほうで所有者へ耕作を行うか否かの意向確認調査等を行い、その結果をもって農地法第2条第1項の農地に該当しないものと判断いたしたく、非農地通知の決定について承認を得るものでございます。</p> <p>次に、本日お手元に配付させていただいております「池尾・二尾地区農地における『B分類判定農地』の非農地決定の流れ」という資料をご覧ください。</p> <p>今回、議案として非農地通知の決定の承認を求めますのは、池尾及び二尾地区全農地の筆数240筆、登記面積102,314.16㎡のうち、B分類は96筆、48,626.47㎡であり、そのうち本議案にて非農地決定とするのは、74筆、39,169.47㎡であり、全て非農地希望の回答を得ております。</p> <p>対象は議案書に掲載しております18件です。一方、耕作意向者、未回答者及び所有者不明のもの等は除いております。</p> <p>なお、本議案による承認の議決を経た後、対象の所有者に非農地決定の通知を行い、これをもって法務局へ地目変更の手続きをお願いするとともに、関係機関への通知を行います。</p> <p>以上です。</p> <p>議長 説明が終わりましたので、これより審議に入ります。ただ今の第4号議案につきまして、何かご意見・ご質問はございませんか。</p> <p>水谷推進委員 現況が雑種地と記載されているものがいくつかありますが、資産税課や法務局に通知するなら木が植わってなくても山林として出すほうが良いんじゃないでしょうか。農地でないことは明らかですので、非農地の決定を行うのは問題ありませんが、登記を雑種地にすると税額が上がる可能性があります。わざわざ農業委員会で雑種地と書いてしまうと、そのせいで雑種地認定されたといった苦情が起こりえるんじゃないでしょうか。山際等は木が生えていなくても山林等で良いのではないかと、本当に雑種地と書かなければいけないのかと思います。</p> <p>局長 あくまで見た目、利用状況ということで、雑種地と書かせていただいているところがあります。紐解けば志津川地区の調査から、集落ごとに順番に調査を進めていただいております。今までも雑種地と記載した例はございます。</p> <p>課税に関しては、所管の資産税課に本議案の結果は提供いたします。既に現況どおりに課税されていたり、そうでないところもあるかと思いますが、徴税吏員の判断で評価地目等は決められますし、登記はあくまで本人がどういった形で申</p>
--	--

	<p>請されるかという点もあります。農業委員会があくまで農地でないという通知を差し上げることとなりますので、最終的に登記者がどう判断されるかということとなります。</p> <p>また、本議案は農地部会委員さんや北浦推進委員さんのご意見をいただきながら、どういった利用状況が良いか相談で決めた結果となります。特に雑種地と記載されているところは明確に駐車場等に利用されているところが大半であり、所有者ご本人もそういった意向で回答されていますし、万が一、この非農地通知により固定資産税の評価が変われば、税金が上がる可能性もあることも含めてご案内させていただいた上で、ご承知の上で回答をいただいていることはご理解いただきたいと思います。</p>
中林委員	利用状況について、原野と山林の違いは何ですか。
局長	一見、草木が繁茂している状態であることは共通していますが、いわゆる山の状態のものを山林、原っぱ等平坦な土地を原野と整理させていただいております。
議長	水谷推進委員の仰っていたことについてですが、木も生えていない土地を山林とするわけにはいかないかと思います。
水谷推進委員	現況地目と利用状況は別であり、税の所管が判断することは理解していますが、この結果に引きずられて税金が上がったらという懸念はあります。わざわざ農業委員会が雑種地と記載しなければいけないのかと思います。
議長	農地部会委員さん、如何ですか。
山本会長職務代理者	農業委員会が非農地証明をして、所有者に通知し、所有者本人が地目変更登記を行うわけですね。所有者は必ずしも登記を行わなければいけないという事ではなく、この非農地証明でいつでも登記できるから放っておいたとしても構わないですね。そうすると、登記をするかしないかは所有者の意思によるものではないでしょうか。農業委員会としては現地を見て判断した上で、山林であったり雑種地であるという結果を出しますが、その後どのように土地を処理するかは所有者次第であり、非農地証明を出した段階で農業委員会としては管轄から外れるものと考えますが如何ですか。
局長	本議案が承認されましたら、今回挙がっている土地に関しては農地台帳から非

	<p>農地として削除する事になりますので、今後その土地を売買したいと言ったときには、農地法の適用を受ける必要はなくなります。農業委員会としては、非農地の通知を出すことが決定したので、当該証明を以て登記の変更を所有者へお願いするという処理を行います。あくまでお願いの範囲です。</p> <p>ただ、やはり雑種地と山林原野は明確に違うものです。一番分かりやすいのは駐車場等ですが、人為的に何らかの形で転用されているものについては雑種地と表記せざるを得ません。議案書にも農業委員会の判断ということで、現況地目ではなく利用状況と記載しております。固定資産税につきましても、農業委員会としては山林原野のとらえ方も山があるかフラットかと言った観点で判断していたとしても、利用状況は原野としていたのに所管の資産税課の判断で雑種地として課税される場合もあります。山林と思っている、原野として課税される場合もあります。非農地通知を決定したとしても本議案の利用状況がそのまま課税に反映されるわけではなく、実際には税部局が調査をした上で地目を決めていきます。</p> <p>農業委員会の通知は、あくまでも参考にはされるかと思いますが、一から調査を行い現況判断のもと課税に反映される形になります。農業委員会での利用状況のとおり課税するように伝える事はありませんし、資産税課も理解しているはずですが、実際に現地を調査いただきました、農地部会委員さんと北浦推進委員さんのご意見をいただいた上で利用状況を決定しておりますので、ご理解いただきたいと思います。</p> <p>利用状況は登記の地目ではなく利用状況を書くということなら、もっと詳しい書き方をしてはどうでしょうか。たとえば未了地と記載するのが良いかと思えます。仕組みは分かっていますが、農業委員会が雑種地と記載したために税額が上がったと言われないうかが危惧しています。</p> <p>固定資産税がかかる地目を整理してみても如何でしょうか。</p> <p>不動産登記規則による地目に準じていると思いますが、資産税課は評価基準に則って動いております。私どもが思っている以上に評価地目は存在します。</p> <p>狭小面積であったりその土地しか所有されていない等で、結果的に免税点未満になり税金がかからない事はありますが、固定資産税は地目によって安い高いかの違いはあるものの、土地を所有されている限り基本的にかかるものです。繰り返しになりますが、所有者には税額が変わる可能性がある点をお知らせしており、それをご承知の上で非農地の意向を回答されています。税額についてお問い合わせがあり、資産税課に一般的なお話で良いので丁寧に説明してあげてくださ</p>
水谷推進委員	
小島委員	
局長	

	<p>いとお願ひして回したケースもありますが、いずれにしても納得いただいた上でご本人より非農地としての意向回答がなされています。複数の委員さんによる現地調査の結果、利用状況を決めて議案に出しておりますので、未了地とも記載のしようがございません。</p>
中林委員	<p>非農地にしたら、宇治市の公的な統計での農地面積からは差し引かれるんでしょうか。</p>
局 長	<p>農地台帳から外しますので、当然面積は減る形になります。</p>
中林委員	<p>宇治市の畑の面積は目に見えて減るということですね。</p>
局 長	<p>お見込みのとおりです。</p>
議 長	<p>当然、現地調査に行ってもらった委員さんに、利用状況を判断してもらったというわけですね。</p>
局 長	<p>農地部会委員さんと北浦推進委員さんに現地を調査していただいた上で、利用状況を判断していただいております。</p>
議 長	<p>現地を調査した委員さんに本議案の利用状況を判断していただいておりますし、所有者も承知の上で非農地の意向を出されています。非農地にしてくれという意向のもとで出されていますので、利用状況の欄はこのままで如何でしょうか。非農地通知が出されてから、登記をどう申請するかは所有者の判断になるかと思ひます。</p>
久世谷委員	<p>所有者も意思表示はされています。</p>
小島委員	<p>見た目が雑種地である土地と山林である土地は明確に違ふものですし、利用状況も分けていかないと仕方がないと思ひます。</p>
議 長	<p>他にご意見等はございませんか。</p> <p>異議なしの声</p>
議 長	<p>ただ今の異議なしをもって「第4号議案 非農地通知の決定について」は、議</p>

<p>局長</p>	<p>案のとおり「承認すること」と決しました。</p> <p>引き続きまして、専決処分の報告について、事務局より報告願います。</p> <p>それでは、第1号から第2号報告まで一括してご説明申し上げます。</p> <p>お手元の資料に基づきまして、「第1号報告 農地法第4条の規定による届出の受理について」1件のご説明を申し上げます。</p> <p>【第1号報告、1番を別添議案書をもとに朗読】</p> <p>番号1につきましては、顛末書が提出されております。平成17年に近隣自己所有地に共同住宅を建築し、水道を付設したことに伴い、当該地に水道メーターボックスを設置されたとのことでございます。その際、農地法の届出を失念されておりました。後ほどご説明申し上げます第2号報告の届出があった際に、当該地が分筆されて残っていたため判明し、届出をお願いしたものでございます。</p> <p>本件につきましては、農地法関係事務処理要領に基づき審査を行い、適正と判断し、農地法施行令第3条第2項の規定に基づき、すでに書面で通知を行っております。</p> <p>引き続きまして、「第2号報告 農地法第5条の規定による届出の受理について」1件のご説明を申し上げます。</p> <p>【第2号報告、1番を別添議案書をもとに朗読】</p> <p>番号1につきましては、譲受法人が北西角に隣接所有する土地への自社工場建設に伴いまして、社員用露天駐車場として整備される予定です。</p> <p>なお、近隣宅地と合わせて平成30年5月28日付けで都市計画法第29条に基づく開発許可を得ておられます。</p> <p>本件につきましては、農地法関係事務処理要領に基づき審査を行い、適正と判断し、農地法施行令第10条第2項の規定に基づき、すでに書面で通知を行っております。</p> <p>以上です。</p> <p>議長 事務局から報告のあった件について、何かご質問はございませんか。</p>
-----------	---

<p>議 長</p>	<p>なしの声</p> <p>ないようですので、以上をもちまして本日の議案審議及び報告案件はすべて終了いたしました。</p>
------------	--

(午後2時40分審議終了)

議 長 _____

署名委員 _____

署名委員 _____