

第 1 4 8 回 岡山市第一農業委員会総会議事録

- 1 招集の日時 令和 5 年 6 月 1 9 日 (月) 午後 2 時 0 0 分
- 2 開会の日時 令和 5 年 6 月 1 9 日 (月) 午後 2 時 2 8 分
- 3 閉会の日時 令和 5 年 6 月 1 9 日 (月) 午後 3 時 4 5 分
- 4 会議の場所 岡山市北区大供二丁目 3 番 1 6 号 ほっとプラザ大供 2 階 第 2 研修室
- 5 出席委員の氏名並びに出席, 欠席の別
出席 1 4 名 欠席 3 名

議席番号	氏 名	出欠の別	議席番号	氏 名	出欠の別
1	秋山 幸江	出席	1 0	久山 優	欠席
2	荒井 隆文	出席	会長	黒田 栄三郎	出席
職務代理	池上 克己	出席	1 2	小橋 久宣	出席
4	板野 元次	出席	1 3	小林 弘幸	欠席
5	浦上 和己	出席	1 4	角南 一昭	出席
6	遠藤 茂	欠席	1 5	長瀬 孝司	出席
7	賀門 義和	出席	1 6	信定 知福	出席
8	河田 敬司	出席	1 7	和田 修一郎	出席
9	國定 豪	出席			

- 6 事務局出席者
事務局：担当局長 佐古 和之
総務・農政担当課長 菱川 真輔 農地担当課長 竹田 了久 主幹 佐藤 孝司
担当課長補佐 逢坂 篤之 農地担当係長 田尾 和宏

7 傍聴者 名

8 議 題

第 1 号議案 農地関係申請等について

- 申 請 等 (1) 農地法第 3 条の規定に基づく許可申請について
(2) 農地法第 4 条の規定に基づく許可申請について
(3) 農地法第 5 条の規定に基づく許可申請について
(4) 農地法第 1 8 条第 1 項の規定に基づく許可申請について
(5) 岡山市農用地利用集積計画の決定について (所有権の移転)
(6) 農地法第 3 条の 3 第 1 項の規定に基づく届出について

- 報 告 (1) 農地法第 4 条第 1 項第 7 号の規定による転用届について
(2) 農地法第 5 条第 1 項第 6 号の規定による転用届について
(3) 農地法第 1 8 条第 6 項の規定による合意解約通知について
(4) 農地法施行規則第 2 9 条第 1 号該当転用届について
(5) 農地改良届について

第 2 号議案 農政関係等について

- (1) 農地利用最適化推進委員の委嘱 (内定) について
(2) 農業経営基盤の強化の促進に関する基本的な構想への意見聴取について
(3) その他

- 9 議事録署名委員の番号及び指名 1 番 秋山 幸江 7 番 賀門 義和

10 議事の内容

議長 みなさんご苦労様です。ただいまから岡山市第一農業委員会第148回総会を開会します。(あいさつ)

議事録署名委員を指名します。1番 秋山委員, 7番 賀門委員にお願いします。

議案の審議の前に, 事務局, 訂正等あればお願いします。

田尾係長 議案の訂正があります。本日お配りした正誤表をご覧ください。
申請等(1)農地法第3条の規定に基づく許可申請について, 中・中央地区の1ページ2番が取下げになっています。

その他の訂正の詳細については, 説明を省かせていただきます。

議長 それでは, 議案の審議に入ります。

第1号議案, 農地関係申請等について, を上程します。

申請等(1)農地法第3条の規定に基づく許可申請についての審議に入ります。中・中央地区の説明を事務局からお願いします。

田尾係長 1ページ1番, 受人は菅野に居住し, 約48aの農地を耕作する農業者で, 受贈により菅野の畑を取得しようとするものです。

取得後のすべての農地を利用すること, 機械, 労働力, 技術, 地域との関係等, 問題がないことから許可要件を全て満たしていると考えます。

2番は取下げです。

3番, 受人は辛川市場に居住し, 約19aの農地を耕作する農業者で, 受贈により佐山の田と畑, 檜津の田, 今岡の畑を取得しようとするものです。

取得後のすべての農地を利用すること, 機械, 労働力, 技術, 地域との関係等, 問題がないことから許可要件を全て満たしていると考えます。

4番, 受人は芳賀に居住し, 約32aの農地を耕作する農業者で, 増反により芳賀の畑を取得しようとするものです。

取得後のすべての農地を利用すること, 機械, 労働力, 技術, 地域との関係等, 問題がないことから許可要件を全て満たしていると考えます。

5番, 受人は東野山町に居住し, 約1.2haの農地を耕作する農業者で, 増反により矢坂西町の田を取得しようとするものです。

取得後のすべての農地を利用すること, 機械, 労働力, 技術, 地域との関係等, 問題がないことから許可要件を全て満たしていると考えます。

6番, 受人は島田本町に居住し, 約47aの農地を耕作する農業者で, 受贈により佐山の畑を取得しようとするものです。

取得後のすべての農地を利用すること, 機械, 労働力, 技術, 地域との関係等, 問題がないことから許可要件を全て満たしていると考えます。

7番, 受人は横井上に居住し, 新規農により菅野の畑を取得しようとするものです。

取得後のすべての農地を利用すること, 機械, 労働力, 技術, 地域との関係等, 問題がないことから許可要件を全て満たしていると考えます。

8番, 受人は倉敷市山地に居住し, 約19aの農地を耕作する農業者で, 増反により芳賀の畑を取得しようとするものです。

取得後のすべての農地を利用すること, 機械, 労働力, 技術, 地域との関係等, 問題がないことから許可要件を全て満たしていると考えます。

議長 中・中央地区協議会の意見を踏まえて, 協議会に出席された委員さんの意見

をお願いします。

板野委員

中・中央地区協議会で、取下げの2番を除く、1番から8番までの7件について協議したところ、事務局の説明のとおりで、いずれも許可意見としており、農業委員としても同様の意見です。

議長

他の委員さん、何かご意見がありますか。

全議員

異議なし。

議長

次に、北・吉備地区の説明を事務局からお願いします。

田尾係長

2ページ9番、受人は下足守に居住し、世帯で約1.7haの農地を耕作する農業者で、増反により下足守の田を取得しようとするものです。

取得後のすべての農地を利用すること、機械、労働力、技術、地域との関係等、問題がないことから、許可要件をすべて満たしていると考えます。

10番、受人は山上に居住し、世帯で約53aの農地を耕作する農業者で、受贈により山上の田を取得しようとするものです。

取得後のすべての農地を利用すること、機械、労働力、技術、地域との関係等、問題がないことから、許可要件をすべて満たしていると考えます。

11番、受人は伊福町三丁目に居住し、新規農により平山の畑を取得しようとするものです。

取得後のすべての農地を利用すること、機械、労働力、技術、地域との関係等、問題がないことから、許可要件をすべて満たしていると考えます。

12番、受人は高松原古才に居住し、世帯で約1.4haの農地を耕作する農業者で、増反により新庄下の畑を取得しようとするものです。

取得後のすべての農地を利用すること、機械、労働力、技術、地域との関係等、問題がないことから、許可要件をすべて満たしていると考えます。

13番、受人は高松田中に居住し、世帯で約17aの農地を耕作する農業者で、増反により高松田中の畑を取得しようとするものです。

取得後のすべての農地を利用すること、機械、労働力、技術、地域との関係等、問題がないことから、許可要件をすべて満たしていると考えます。

議長

北・吉備地区協議会の意見を踏まえて、協議会に出席された委員さんの意見をお願いします。

小橋委員

北・吉備地区協議会で、9番から13番までの5件について協議したところ、事務局の説明のとおりで、いずれも許可意見としており、農業委員としても同様の意見です。

議長

他の委員さん、何かご意見がありますか。

全議員

異議なし。

議長

次に、御津・建部地区の説明を事務局からお願いします。

田尾係長

2ページ14番、受人は御津国ヶ原に居住し、約82a耕作する農業者で、増反により御津国ヶ原の田を所有権移転しようとするものです。

取得後のすべての農地を利用すること、機械、労働力、技術、地域との関係等、問題がないことから、許可要件をすべて満たしていると考えます。

15番、受人は御津河内に居住し、約74a耕作する農業者で、増反により御津河内の田を所有権移転しようとするものです。

取得後のすべての農地を利用すること、機械、労働力、技術、地域との関係等、問題がないことから、許可要件をすべて満たしていると考えます。

16番, 受人は建部町吉田に居住し, 新規農により御津草生の畑を所有権移転しようとするものです。なお, 受人は申請地の隣接地の中古住宅を購入しており, 7月末に転居の予定です。

取得後のすべての農地を利用すること, 機械, 労働力, 技術, 地域との関係等, 問題がないことから, 許可要件をすべて満たしていると考えます。

議長 御津・建部地区協議会の意見を踏まえて, 協議会に出席された委員さんの意見をお願いします。

浦上委員 御津・建部地区協議会で, 14番から16番までの3件について協議したところ, 事務局の説明のとおりで, いずれも許可意見としており, 農業委員としても同様の意見です。

議長 他の委員さん, 何かご意見がありますか。

全員 異議なし。

議長 次に南区の説明を事務局からお願いします。

<※ 國定委員 退室>

逢坂課長補佐 2ページ17番, 受人は藤田に事務所を置き, 約14.8haの農地を耕作する農地所有適格法人で, 増反により藤田の田を所有権移転しようとするものです。

適格法人の要件を満たすこと, 取得後のすべての農地を利用すること, 機械, 労働力, 技術, 地域との関係等, 問題がないことから, 許可要件をすべて満たしていると考えます。

18番, 受人は藤田に事務所を置き, 約7.7haの農地を耕作する農地所有適格法人で, 増反により藤田の田を所有権移転しようとするものです。

適格法人の要件を満たすこと, 取得後のすべての農地を利用すること, 機械, 労働力, 技術, 地域との関係等, 問題がないことから, 許可要件をすべて満たしていると考えます。

19番, 受人は藤田に居住する大学契約技能員で, 新規農により藤田の田を所有権移転しようとするものです。

取得後のすべての農地を利用すること, 機械, 労働力, 技術, 地域との関係等, 問題がないことから, 許可要件をすべて満たしていると考えます。

20番と21番は申請人が同一ですので, まとめて説明します。

3ページ20番, 21番, 受人は小串に居住し, 世帯で約1.2haの農地を耕作する農業兼会社役員で, 増反により宮浦の畑を所有権移転しようとするものです。

取得後のすべての農地を利用すること, 機械, 労働力, 技術, 地域との関係等, 問題がないことから, 許可要件をすべて満たしていると考えます。

議長 南区協議会の意見を踏まえて, 協議会に出席された委員さんの意見をお願いします。

長瀬委員 南区協議会で, 17番から21番までの5件について協議したところ, 事務局の説明のとおりで, いずれも許可意見としており, 農業委員としても同様の意見です。

議長 他の委員さん, 何かご意見がありますか。

全員 異議なし。

議長 それでは, 申請等(1)は, 取下げの2番を除く, 中・中央地区1番から南

区21番までについては、20件全件を許可と決定してよろしいでしょうか。

全 員 異議なし。

議 長 それでは、そのように決定します。

<※ 國定委員 入室>

次に申請等(2)農地法第4条の規定に基づく許可申請についての審議に入ります。中・中央地区の説明を事務局からお願いします。

田尾係長 4ページ1番、令和2年5月12日付公告の農振除外済案件です。転用目的は貸露天駐車場及び貸露天資材置場であり、令和2年6月18日付の許可を受け、現在一時転用中です。

申請人(夫)が役員を務める(株)福谷電装は産業用機械設備等の設計製造を主な事業としており、事業伸展に伴い露天駐車場及び露天資材置場の確保が必要となり、当該法人の本社事業所から約500mに位置する申請地を借り受け、従業員用の露天駐車場15台分および露天資材置場として利用しています。

今後も従前どおりに申請地を露天駐車場及び露天資材置場として継続利用する必要があることから、申請地を露天駐車場及び露天資材置場として永久転用許可を受けようとするものです。

農地区分は、農地の広がり10ha未満の2種農地と判断され、転用目的は問題ないと考えます。また、転用面積・被害防除計画等、一般基準上も問題ないと考えます。

議 長 中・中央地区協議会の意見を踏まえて、協議会に出席された委員さんの意見をお願いします。

板野委員 中・中央地区協議会で、1番について協議したところ、事務局説明のとおりで、許可意見としており、農業委員としても同様の意見です。

議 長 他の委員さん、何かご意見がありますか。

全 員 異議なし。

議 長 次に御津・建部地区の説明を事務局からお願いします。

田尾係長 4ページ2番、本件は令和5年3月30日付農振除外済の案件で、転用目的は自宅への進入路です。

申請人は御津河内に居住していますが、息子夫婦が居住する住宅への進入路は、他人名義の山林の一部を許可を得て使用している状況です。その進入路は、未舗装であり草木も生い茂って危険な状況であることから、申請人の所有地で息子夫婦の住宅に隣接する申請地を進入路に転用しようとするものです。

農地区分は、農地の広がり10ha以上の1種農地と判断されますが、日常生活上必要な施設で、集落に接続し、自己所有地で他に代替地がないため、例外的に許可が可能です。また、転用面積、被害防除計画など、一般基準上も問題ないと考えます。

議 長 御津・建部地区協議会の意見を踏まえて、協議会に出席された委員さんの意見をお願いします。

浦上委員 御津・建部地区協議会で、2番について協議したところ、事務局説明のとおりで、許可意見としており、農業委員としても同様の意見です。

議 長 他の委員さん、何かご意見がありますか。

全 員 異議なし。

議 長 次に南区の説明を事務局からお願いします。

逢坂課長補佐 4 ページ 3 番，転用目的は，米麦貯蔵倉庫です。
申請人は西高崎に事務所を置く農地所有適格法人で，農地拡大に伴い既存の米麦貯蔵庫が手狭になったため増築するものです。
農地区分は，農用地ですが，農用地利用計画に指定された用途であることから，例外的に許可が可能です。また，転用面積・被害防除計画等，一般基準上も問題ないと考えます。

議 長 南区協議会の意見を踏まえて，協議会に出席された委員さんの意見をお願いします。

長瀬委員 南区協議会で，3 番について協議したところ，事務局説明のとおりで，許可意見としており，農業委員としても同様の意見です。

議 長 他の委員さん，何かご意見がありますか。

全 員 異議なし。

議 長 それでは，申請等（2）は，中・中央地区 1 番から南区 3 番までの 3 件ですが，いずれも許可と決定してよろしいか。

全 員 異議なし。

議 長 それでは，そのように決定いたします。

議 長 次に，申請等（3）農地法第 5 条の規定に基づく許可申請についての審議に入ります。
中・中央地区の説明を事務局からお願いします。

田尾係長 5 ページ 1 番，本件は令和 5 年 3 月 3 0 日付農振除外済案件です。転用目的は貸露天駐車場で，令和 2 年 8 月 1 8 日付の許可を受け，現在一時転用中です。
申請人は，北区日応寺に本店を置き，レンタカー業を主な事業とする法人の業務執行社員を務めています。
当該法人は本店所在地においてレンタカー業の事業所を経営しており，事業伸展に伴い新たに 1 5 台分のレンタカー駐車スペースを確保することから，当該事業所から東方 4 0 0 m に位置する申請地に使用貸借権を設定し，土地利用においては当該法人と賃貸借契約を締結し，貸露天駐車場 1 5 台分として利用しています。
一時転用期間中ですが，申請人は，譲渡人との間で申請地を含む不動産の売買を確約していることから，所有権移転の申請となり，今回永久転用許可を受けようとするものです。
農地区分は農地の広がり が 1 0 h a 未満の 2 種農地と判断され，転用目的は問題ないと考えます。また，転用面積・被害防除計画等，一般基準上も問題ないと考えます。
2 番，本件は令和 5 年 3 月 3 0 日付農振除外済案件で，転用目的は自己専用住宅です。
申請人らは北区大安寺東町の借家に申請人らと子どもの 3 人で生活しており，家財道具が増え手狭になったことから現住居を退去し，申請人らの現在の居住地に近く，子どもの転校もない申請地の所有権を移転し，自己専用住宅を建築しようとするものです。

農地区分は、農地の広がりがあるが10ha未満の2種農地と判断され、転用目的は問題ないと考えます。また、転用面積・被害防除計画等、一般基準上も問題ないと考えます。

3番から5番までは、同じ地域ですのでまとめて説明します。

これらはいずれも令和5年3月30日付農振除外済案件で、転用目的はいずれも自己専用住宅です。

3番、申請人らは北区檜津の持家に二世帯7名で生活しており、家財道具が増え手狭になったこと、老朽化が進んでいることから現住居を退去し、現住居に近く生活環境が変わらない申請地の所有権を移転し、自己専用住宅を建築しようとするものです。なお、現住居は解体し売却する予定です。

4番、申請人らは南区福富東二丁目の借家に申請人らと子ども1人の3人で生活しており、子どもの成長に伴い家財道具が増え手狭になったことから現住居を退去し、申請人らの勤務先に近く、申請人(夫)の実家に近い申請地の所有権を移転し、自己専用住宅を建築しようとするものです。

5番、申請人は北区芳賀の借家に申請人と妻と子ども1人の3人で生活しており、子どもの成長に伴い家財道具が増え手狭になったことから現住居を退去し、現住居に近く生活環境が変わらないこと、また、申請人の妻の勤務先に近い申請地の所有権を移転し、自己専用住宅を建築しようとするものです。

いずれも、農地区分は農地の広がりがあるが10ha未満の2種農地と判断され、転用目的は問題ないと考えます。また、転用面積・被害防除計画等、一般基準上も問題ないと考えます。

6ページ6番、本件は令和5年3月30日付農振除外済案件で、転用目的は自己専用住宅です。

申請人は住民票上は北区大窪ですが、実際は北区北長瀬表町の借家に申請人1人で生活しており、家財道具が増え手狭になったことから現住居を退去し、申請人の実家に近く、将来両親の世話や農業に従事できるよう、申請人の父が所有する申請地に使用貸借権を設定し、自己専用住宅を建築しようとするものです。

農地区分は農地の広がりがあるが10ha以上の1種農地と判断されますが、集落に接続した住宅で、父の所有地で他に代替地がなく、例外的に許可が可能で、また、転用面積・被害防除計画等、一般基準上も問題ないと考えます。

7番、転用目的は貸露天駐車場です。

申請人は、所有している隣接地をポンプ場建設工事に伴い事務所用地として施工業者の株式会社フジタに賃貸していますが、同社から建設工事が繁忙期に入り、職員及び作業員の増員のため駐車場が不足するため、事務所の隣接地である申請地を賃借したいと申出がありました。また、ポンプ場工事の後、同地域で建設工事を受注していくため、長期に渡り賃借したいと申出もあり、申請地の所有権を移転し、北側所有地と一体で貸露天駐車場として転用しようとするものです。

農地区分は、農地の広がりがあるが10ha未満の2種農地と判断され、転用目的は問題ないと考えます。また、転用面積・被害防除計画等、一般基準上も問題ないと考えます。

8番、転用目的は自己専用住宅です。

申請人は北区野田四丁目の借家に申請人と妻と子ども1人の3人で生活し

ており、家財道具が増え手狭になったことから現住居を退去し、生活環境もあまり変わらず、申請人の妻の勤務先に近い申請地の所有権を移転し、自己住宅を建築しようとするものです。

農地区分は、農地の広がりがあるが10ha未満の2種農地と判断され、転用目的は問題ないと考えます。また、転用面積・被害防除計画等、一般基準上も問題ないと考えます。

9番、本件は令和5年3月30日付農振除外済案件で、転用目的は露天駐車場です。

申請人は、北区金山寺に主たる事務所を置く宗教法人です。正月の初もうで、2月の会陽などでは多くの参拝客があり、現在の駐車場では手狭になったため、寺院の近くの申請地の所有権を移転し、露天駐車場として転用しようとするものです。

農地区分は、農地の広がりがあるが10ha未満の2種農地と判断され、転用目的は問題ないと考えます。また、転用面積・被害防除計画等、一般基準上も問題ないと考えます。

10番から13番までは同じ地域であるため、まとめて説明します。

転用目的は、いずれも自己専用住宅です。

10番、申請人は東区東平島の母所有の持家に申請人と母と祖母の3名で生活しており、結婚の予定があることから現住居を退去し、婚約者の勤務先に近い申請地の所有権を移転し、自己専用住宅を建築しようとするものです。なお、現住居は、引き続き母と祖母が居住します。

11番、申請人は倉敷市の母所有の持家に申請人と母の2人で生活しており、将来母の介護を考え、現住居を退去し、申請人の姉の住居に近い申請地の所有権を移転し、自己専用住宅を建築しようとするものです。なお、現住居は売却処分します。

12番、申請人は北区津島本町の持家に申請人と妻と子ども1人の3人で生活しており、現住居に欠陥が見つかり、建て替えも検討しましたが、土砂災害警戒区域・特別警戒区域の近くに位置しており、不安であることから、現住居を退去し、現住居に近く生活環境が変わらないこと、また、申請人の妻の勤務先に近い申請地の所有権を移転し、自己専用住宅を建築しようとするものです。なお、現住居は売却処分します。

13番、申請人は北区辛川市場の借家に申請人と妻と子ども1人の3人で生活しており、子どもの成長に伴い家財道具が増え手狭になったことから現住居を退去し、申請人と妻の勤務先に近い申請地の所有権を移転し、自己専用住宅を建築しようとするものです。

いずれも、農地区分は農地の広がりがあるが10ha未満の2種農地と判断され、転用目的は問題ないと考えます。また、転用面積・被害防除計画等、一般基準上も問題ないと考えます。

議長 中・中央地区協議会の意見を踏まえて、協議会に出席された委員さんの意見をお願いします。

板野委員 中・中央地区協議会で、1番から13番までの13件について協議したところ、事務局の説明のとおりで、いずれも許可意見としており、農業委員としても同様の意見です。

議長 他の委員さん、何かご意見がありますか。

全 員
議 長
田 尾 係 長

異議なし。

次に北・吉備地区の説明をお願いします。

6 ページ 14 番，本件は令和 5 年 3 月 30 日付農振除外済案件で，転用目的は露天資材置場です。

申請人は北区佐山に居住し古物商を営む個人事業主です。以前にリサイクルショップを経営していましたが，経営状態が悪化したため土地を売却しました。この度リサイクルショップの再開に伴い新しい営業場所が必要になったため，以前の営業場所に近く，資材の搬入の面で利便性がよい申請地の所有権を移転し，露天資材置場に転用しようとするものです。

農地区分は，農地の広がり が 10ha 未満の 2 種農地と判断され，転用目的は問題ないと考えます。また，転用面積・被害防除計画等，一般基準上も問題ないと考えます。

15 番から 18 番は同じ地域のため，まとめて説明します。

転用目的は，いずれも自己専用住宅です。

15 番，申請人は北区白石西新町の借家に夫婦 2 人で生活しており，家財道具が増え手狭となったことから現住居を退居し，夫の実家に近い申請地の所有権を移転し，自己専用住宅を建築しようとするものです。

16 番，申請人は倉敷市平田の借家に夫婦 2 人と子供 2 人の計 4 人で生活しており，家財道具が増え手狭となったことから現住居を退居し，夫の実家に近い申請地の所有権を移転し，自己専用住宅を建築しようとするものです。

17 番，申請人は北区花尻ききょう町の借家に夫婦 2 人で生活しており，家財道具が増え手狭となったことから現住居を退居し，現住所及び妻の実家に近い申請地の所有権を移転し，自己専用住宅を建築しようとするものです。

18 番，申請人は北区西古松の借家に夫婦 2 人で生活しており，家財道具が増え手狭となったことから現住居を退居し，妻の実家に近い申請地の所有権を移転し，自己専用住宅を建築しようとするものです。

いずれも，農地区分は農地の広がり が 10ha 未満の 2 種農地と判断され，転用目的は問題ないと考えます。また転用面積・被害防除計画等，一般基準上も問題ないと考えます。

議 長

北・吉備地区協議会の意見を踏まえて，協議会に出席された委員さんの意見ををお願いします。

小 橋 委 員

北・吉備地区協議会で，14 番から 18 番までの 5 件について協議したところ，事務局説明のとおりで，許可意見としており，農業委員としても同様の意見です。

議 長

他の委員さん，何かご意見がありますか。

全 員

異議なし。

議 長

次に御津・建部地区の説明を事務局からお願いします。

田 尾 係 長

8 ページ 19 番，転用目的は長屋住宅です。

申請人は北区東古松に居住する会社員ですが，長い間未利用地になっていた土地の有効活用，及び家賃収入により今後の生計に役立てるため，申請人（妻）が所有する申請地に使用貸借権を設定し，長屋住宅を建築しようとするものです。

農地区分は，駅から 300m 以内の 3 種農地と判断され，転用目的は問題ないと考えます。また，転用面積，被害防除計画など，一般基準上も問題ないと考えます。

20番、本件は令和5年3月30日付農振除外済の案件で、転用目的は露天駐車場です。

申請人は御津伊田にて自動車、農機具部品のリサイクル業を営む法人で、近年の業容拡大により、今後事業用車両及び従業員の増加に伴う必要駐車スペースの増加が見込まれることから、既存駐車場に隣接する申請地の所有権を移転し、露天駐車場に転用しようとするものです。

農地区分は、農地の広がり10ha未満の2種農地と判断され、転用目的は問題ないと考えます。また、転用面積、被害防除計画など、一般基準上も問題ないと考えます。

21番、転用目的は仮設事務所、駐車場他です。原形復旧をする一時転用で、期間は許可日から令和6年5月31日までです。

申請人は北区大内田に事務所を置き機械器具設置工事業を営む法人ですが、岡山県発注の工事(中山間地区農業農村総合整備事業建部地区農業防災西原工区排水機製作・据付工事)の施工に伴い、工事現場に近い申請地に賃借権を設定し、仮設事務所、駐車場他として一時的に転用しようとするものです。

農地区分は、農地の広がり10ha以上の1種農地と判断されますが、一時転用であり、例外的に許可が可能です。また、転用面積・被害防除計画等、一般基準上も問題ないと考えます。

議長 御津・建部地区協議会の意見を踏まえて、協議会に出席された委員さんの意見をお願いします。

浦上委員 御津・建部地区協議会で、19番から21番までの3件について協議したところ、事務局説明のとおりで、いずれも許可意見としており、農業委員としても同様の意見です。

議長 他の委員さん、何かご意見がありますか。

全員 異議なし。

議長 次に南区の説明を事務局からお願いします。

逢坂課長補佐 8ページ22番、転用目的は分家住宅です。

申請人は北区平野の借家に、夫婦で生活していますが、家財道具が増え手狭となったことから、身の回りの世話をしている祖父母宅に近い祖父所有の申請地に使用貸借権を設定し、分家住宅を建築しようとするものです。

農地区分は、妹尾駅から半径500m内の2種農地と判断され、転用目的は問題ないと考えます。また、転用面積・被害防除計画等、一般基準上も問題ないと考えます。

23番から25番は同じ地域ですのでまとめて説明します。

これらはいずれも令和5年3月30日付農振除外済案件で、転用目的はいずれも自己専用住宅です。

23番、申請人は藤田の借家に、夫婦と子ども2人で生活していますが、家財道具が増え手狭となったことから、夫婦の勤務先に近い申請地の所有権を移転し、自己専用住宅を建築しようとするものです。

24番、申請人は福田の借家に、夫婦と子ども2人で生活していますが、家財道具が増え手狭となったことから、現住居から近く妻の勤務先に近くなる申請地の所有権を移転し、自己専用住宅を建築しようとするものです。

25番、申請人は北区学南町二丁目の借家に、1人で生活していますが、家財道具が増え手狭となったことから、勤務先に近くなる申請地の所有権を移

転し、自己専用住宅を建築しようとするものです。

いずれも、農地区分は農地の広がりがあるが10ha未満の2種農地と判断され、転用目的は問題ないと考えます。また、転用面積・被害防除計画等、一般基準上も問題ないと考えます。

9ページ26番、令和5年3月30日付農振除外済の案件で、転用目的は露天駐車場です。

申請人は曾根に事務所を置き、運送業等を営む法人ですが、従業員の駐車場及び大型車の駐車スペースが不足していることから、申請地の所有権を移転し、露天駐車場として転用しようとするものです。

農地区分は甲種ですが、事務所近隣の業務上必要な施設で集落に接続するものとして、例外的に許可が可能で、また、転用面積・被害防除計画等、一般基準上も問題ないと考えます。

27番、転用目的は自己専用住宅です。

申請人は北区清輝橋三丁目の借家に、夫婦で生活していますが、家財道具が増え手狭となったことから、夫の勤務先に近い申請地の所有権を移転し、自己専用住宅を建築しようとするものです。

農地区分は、農地の広がりがあるが10ha未満の2種農地と判断され、転用目的は問題ないと考えます。また、転用面積・被害防除計画等、一般基準上も問題ないと考えます。

議長 南区協議会の意見を踏まえて、協議会に出席された委員さんの意見を願います。

長瀬委員 南区協議会で、22番から27番までの6件について協議したところ、事務局説明のとおりで、いずれも許可意見としており、農業委員としても同様の意見です。

議長 他の委員さん、何かご意見がありますか。

全議 異議なし。

議長 それでは、申請等(3)は、1番から27番までの27件全件を許可と決定してよろしいでしょうか。

全議 異議なし。

議長 それでは、そのように決定いたします。

次に申請等(4)農地法第18条第1項の規定に基づく許可申請についての審議に入ります。中・中央地区の説明を事務局から願います。

田尾係長 10ページ1番、前回保留の案件で、申請人は賃貸人(所有者)の■■■■氏で、賃貸借契約の解約申請です。申請理由ですが賃借人は少なくとも平成29年以降5年間は申請地を耕作しておらず、それ以前も相続後は委託による耕作か不耕作であった。賃借人に解約の意思はないが、賃借人による耕作は将来にわたって見込まれず、申請人は今後、耕作する隣接農地と一体的に利用して耕作したいため、契約を解約したいというものです。

これまで所有者側へ聴き取りを行い、借人側の権利者調査により、権利者12名へ文書照会をし、その回答を受けて借人側は■■■■氏に聴き取りを行いました。別紙(第1号議案 申請等(4)農地法第18条第1項1番説明資料)をご覧ください。

調査の結果は次のとおりです。

まず、土地の現況等ですが、市街化区域の田で、賃借人である(亡)■■■■

■の相続人代表 ■が、耕作はせず年2回程度草刈りのみ行っています。申請地の東側に申請人の自作地が隣接しており、平成10年にこの自作地を通行して申請地へ進入する通行権をめぐる訴訟になっています。平成14年に和解が成立し、賃借人は申請地の西側に隣接する第三者の宅地から進入することになり、申請人と賃借人が費用を負担しあってスロープを設置しました。平成29年に宅地を所有する第三者によって宅地の進入路が閉鎖され、スロープからの農業用機械の進入ができなくなった、という状態です。

両当事者の主張について、ですが、

賃借人の主張は、賃借人は少なくとも平成29年以降は申請地を耕作しておらず、令和元年以前は草刈りもしていなかった。また、平成28年以前にも不耕作の時期があり、農地法第18条第2項第1号「賃借人が信義に反した行為をした場合」に該当する。

また、賃借人に解約の意思はないが、賃借人による耕作は将来にわたって見込まれない。これに対して、申請人は申請地隣接の申請人の自作地を平成10年から耕作しており、解約後は申請地を含めて一体的に耕作するつもりである。このため、解約することで申請地の適正かつ効率的な利用につなげることができ、農地法第18条第2項第6号「その他正当の事由がある場合」に該当する、というものです。

次に、賃借人の主張ですが、現在、申請地を耕作できないのは、スロープ入口までの宅地の所有者である第三者によって申請地に進入するスロープ入口を閉鎖され、農業用機械が入らないためであり、申請地東側に隣接する申請人が自作している農地を通行させてもらえれば耕作は可能である。過去に申請人に通行を断られた経緯などがあるため、解約に応じるつもりはない。今後は草刈りのみの管理を継続するつもりである、というものです。

次に、農業委員会の調査結果について右側の「農業委員会調査概要」をご覧ください。

1. 申請地の賃貸借契約について

戦前からの契約によるものと思われ、現在は期間の定めのない賃貸借契約です。賃借料は、賃借人が毎年支払っているが、令和2年からは申請人が受け取りを拒否したため、賃借人が供託しています。

2. 耕作状況について

■が死亡後、申請地は相続人が管理をしており、委託耕作が行われていました。平成29年に申請地へ進入するためのスロープが撤去された後は耕作されておらず、荒れていましたが、令和2年以降は、賃借人が年2回程度委託により草刈りのみ行っています。

3. 解約について

令和2年に申請人が契約を更新しない旨を口頭で賃借人に伝えたが、解約の意思がない旨の回答でした。令和3年に申請人が書面で解約の申し入れを行い、その後、北側に隣接する賃借人所有の田を申請人が購入することを条件に、双方の弁護士を通じて解約の協議が行われましたが、条件面で折り合わず、解約には至っていません。

4. 賃借人の耕作等の意思について

賃借人は少なくとも平成29年以降は申請地を耕作しておらず、令和元年までは草刈りもしていませんでした。今後は草刈りのみの管理を継続す

ると述べています。可能になれば申請地の耕作を行うと主張していますが、平成28年以前は委託耕作であり、隣接する賃借人の所有する農地も第三者が耕作しており、賃借人は自ら耕作していません。

5. 解約の影響

申請地の北側に隣接する賃借人が所有する農地を申請人が購入することを条件に解約の協議を行った経緯はありますが、条件面で折り合わず、成立していません。現時点では賃借人に解約する意思がないため、解約の申し入れを許可した場合、審査請求や訴訟となる可能性があります。

以上のことから、左下の「農業委員会の意見の要旨」にありますように、本案件は許可とし、許可に際しては条件を附すものとします。詳細については、別紙「農業委員会の意見の要旨」をご覧ください。

まず、①申請人が許可事由として挙げた、賃借人の不耕作及び荒廃が、農地法第18条第2項第1号の「賃借人が信義に反した行為をした場合」に該当する、との申立てについて、です。

賃借人は少なくとも平成29年以降は申請地を耕作していませんでしたが、以下の事情から不耕作の状況に到ったと考えられます。

平成10年頃まで、申請地北側の賃借人()所有の農地()と申請地を賃借人から委託されて耕作していた者が、申請人が所有する申請地東側の2筆()の賃借人からも耕作を委託されており、合計4筆の農地は同一人によって一体的に耕作されていた。

平成10年頃に、申請人所有の申請地東側の2筆の賃借人が賃借権を放棄したため、委託されて耕作していた者は4筆すべての耕作をやめた。このときから申請人所有の申請地東側の2筆は合意解約により申請人による自作地となった。

その後、賃借人は、一体的に耕作されていたときと同様に、申請人の自作地の2筆の農地の南側を通行して進入させてほしいと申請人に申入れたが断られ、通行権をめぐる訴訟となった。

訴訟は控訴審に移ったが、平成14年に和解が成立し、賃借人は申請地の西側隣地の第三者所有の宅地を通行して申請地に進入することとなり、申請人と賃借人双方が費用を負担して宅地からの進入口にスロープが設置された。

賃借人は、平成28年まではこのスロープを利用して委託耕作を行っていたが、平成29年に宅地所有者によってスロープへの入口が塞がれてしまい、スロープが利用できなくなった。

スロープ入口の閉鎖後は、農業機械の進入路がなくなり(平成10年頃まで使用していた進入経路も通行不能となっていた。)、賃借人は耕作ができない状態となっている。また賃借人は、申請地の畑への転換を打診したが、申請人に認められなかったとも申立てている。

スロープ入口の閉鎖後、約2年間は、申請地は一時的に荒廃していたが、その後は賃借人が年2回程度の草刈りを行っており、申請時点では農地性が損なわれているような状態ではなかった。

以上のように、賃借人が不耕作となった経緯には一定の事情が認められ、荒廃させていた時期も一時的なものであり、農地法関係事務に係る処理基準における「特段の事情もないのに通常賃貸人と賃借人の関係を持続すること

が客観的にみて不能とされるような信義誠実の原則に反した行為があった場合」には当たらず、不耕作であることが背信行為になるとまでは言えないと考えられます。よって農地法第18条第2項第1号には該当しないと判断しました。

次に ②申請人が許可事由として挙げた、賃借人による今後の耕作が見込まれないことは、農地法第18条第2項第6号の「その他正当の事由がある場合」に該当する、との申立てについて、です。

農地法第2条の2において「農地について所有権又は賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利を有する者は、当該農地の農業上の適正かつ効率的な利用を確保するようにしなければならない。」と定められており、これを踏まえて、農地法関係事務に係る処理基準において「賃借人が農地を適正かつ効率的に利用していない場合は、法第18条第2項第1号に該当しない場合であっても、同項第6号に該当することがあり得る。このため、賃貸借の解約等を認めることが農地等の適正かつ効率的な利用につながると考えられる場合には積極的に許可を行うべきである。」とされています。

前述の経緯のとおり、賃借人は少なくとも平成29年以降は申請地を耕作しておらず、賃借人への聴き取りの際にも、今後も草刈りのみの管理を継続すると述べており、将来的にも賃借人による耕作が行われる見込みはありません。加えて、申請地北側の賃借人所有農地も現在は第三者に耕作を任せており、賃借人は自ら耕作していません。よって申請地の畑としての利用が認められたとしても、賃借人のこれまでの耕作状況から、賃借人による申請地の適正かつ効率的な利用は見込まれないと思われま

す。これに対して、申請人は、解約後は申請地を自ら耕作する意思を示しており、申請地東側の所有農地を平成10年以降自ら耕作している事実からすると、信ぴょう性が高いと判断されます。

以上のことから、現状では申請地の適正かつ効率的な利用は見込まれないため、農地法第18条第2項第6号により、解約を認め、申請地の適正かつ効率的な利用につなげるべきと判断しました。

最後に、③許可に際して附す条件について、です。

今回の申請については、①の理由のとおり、申請地の不耕作や一時的な荒廃は背信行為になるとまでは言えないと判断されますが、②の理由のとおり、申請地の適正かつ効率的な利用につなげるために解約の申入れを認め、許可とするものです。このため、離作補償については、申請人の許可申請では 〇〇〇〇円としていますが、離作補償の有無も含め、賃借人との十分な協議が必要と判断しました。

そもそも賃借人が申請地を耕作できない状況となっているのは、申請人と賃借人との意思疎通ができていなかったことも原因の一つと考えられるため、今後は十分に協議が行われ、申請人と賃借人との間で合意が形成されることを期待したいと考えます。

以上のことから、離作補償の有無も含め、「解約に伴う離作補償について、賃借人と十分に協議を行うこと。」を許可に際して附す条件とするものです。

中・中央地区協議会の協議では、ただ今の説明のとおり、許可意見としています。

議

長

中・中央地区協議会の意見を踏まえて、協議会に出席された委員さんの意見

をお願いします。

板野委員 中・中央地区協議会で、1番について協議したところ、事務局の説明のとおりで、許可意見としており、農業委員としても同様の意見です。

議長 他の委員さん、何かご意見がありますか。

全議員 意見なし。

議長 それでは、この案件は許可と決定してよろしいか。

全議員 異議なし。

議長 それでは、申請等(4)については、中・中央地区1番の1件を許可と決定いたします。なお、この案件は県農業会議に諮問する必要があり、その答申を受けて許可指令書を交付することとします。

議長 次に申請等(5)岡山市農用地利用集積^{しゅうせき}計画の決定(所有権の移転)について審議します。事務局から説明をお願いします。

田尾係長 (5)所有権の移転は、11ページ中・中央地区1番及び12ページ南区1番の2件です。これは農地中間管理機構である担い手育成財団が行う売買事業で、11ページ中・中央地区1番は財団から耕作者への所有権移転で、12ページ南区1番は農地の所有者から財団への所有権移転です。

計画内容は、旧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られ、地区協議会の審議では、原案どおり決定意見となっています。

議長 ただいまの説明に対してご意見、ご質問はありませんか。

全議員 異議なし。

議長 それでは、申請等(5)の農用地利用集積計画の決定については、原案のとおり決定してよろしいでしょうか。

全議員 異議なし。

議長 それでは、そのように決定いたします。

次に、申請等(6)農地法第3条の3第1項の規定による届出について、事務局より説明をお願いします。

田尾係長 13ページ1番から16ページ16番までの16件で、すべて相続による所有権取得です。5番はあっせん等の希望がありますので、内容を確認する予定です。

各地区協議会では、いずれも問題なく受理意見です。

議長 ただいまの説明に対してご意見、ご質問はありませんか。

全議員 異議なし。

議長 それでは、申請等(6)については、16件全件を問題なく受理と決定してよろしいか。

全議員 異議なし。

議長 それでは、そのように決定します。

次に報告に移ります。事務局から説明をお願いします。

田尾係長 報告(1)農地法第4条第1項第7号の規定による転用届については、17ページ1番から7番までの7件で、転用目的は、賃貸住宅1件、露天駐車場2件、長屋住宅1件、集合住宅1件、倉庫1件、宅地拡張1件で、専決日は備考欄のとおりです。

報告（２）農地法第５条第１項第６号の規定による転用届については、１８ページ１番から２０ページ１８番までの１８件で、転用目的は、露天駐車場４件、敷地拡張１件、分譲住宅地２件、露天資材置場１件、事務所（自動車教習所）１件、自己住宅２件、工事に伴う資材置場１件、分譲住宅用地、公園用地６件で、専決日は備考欄のとおりです。

報告（３）農地法第１８条第６項の規定による合意解約通知については、２１ページ１番から２２ページ７番までの７件で、解約理由は耕作目的４件、転用目的３件です。離作料は記載のとおりとなっています。

報告（４）農地法施行規則第２９条第１号該当転用届については、２３ページ１番から３番までの３件で、内容は、農業用水路１件、農業用倉庫（是正）２件です。

報告（５）農地改良届については、２４ページ１番及び２番の２件で、内容は普通野菜畑２件です。

議	長	これらの報告について、ご質問等がありますか。
全	員	ありません。
議	長	それでは、これで第１号議案の審議を終了します。続いて、第２号議案農政
事	務	関係等について、事務局から説明をお願いします。
局		（第２号議案を説明）
全	員	（１）農地利用最適化推進委員の委嘱（内定）について、承認された。
		（２）農業経営基盤の強化の促進に関する基本的な構想への意見聴取につ
		いては、意見なし。
議	長	以上をもちまして、すべての議案を終了いたしました。他に何かあります
事	務	か。
局		次回総会予定（７月１３日（木）岡山勤労者福祉センター４階大会議室）
職	務	これにて本日の総会を終了させていただきます。慎重審議ありがとうございました。
代	理	

閉会 午後３時４５分

以上議事の顛末を記録して相違ないので署名する。

議 長

署名委員

署名委員