

令和7年第11回神栖市農業委員会総会議事録

○開催日時 令和7年10月27日（月）午後3時30分

○開催場所 神栖市役所分庁舎 2階 会議室2

○出席委員 14名

1番	長谷川雅一	2番	飯田 等	3番	松沢 吉通
5番	溝口 竜生	6番	立花 紀貴	7番	宮本 清美
8番	田内 一郎	9番	安藤 和利	10番	大塚 徹
11番	鈴木 茂	12番	坂本 正行	13番	境 政一
14番	長谷川一夫	15番	原 範子		

○産業経済部農林課職員 2名

課 長 関 和哉 主 事 富田 明子

○農業委員会事務局職員 2名

事務局長 岡野 康宏 局長補佐 菅野 裕之
主 幹 山本 宗宏 主 事 木内 俊介

○議事日程

- 第1 議事録署名委員の選任について
- 第2 議案第1号 農地法第3条の規定による許可について
議案第2号 農地法第4条の規定による許可について
議案第3号 農地法第5条の規定による許可について
議案第4号 現況確認証明願について
議案第5号 農用地利用集積等促進計画（案）に係る意見について
- 第3 報告第1号 農地の転用事実等に関する照会の実施結果について
報告第2号 農地法第3条の3の規定による届出について
報告第3号 農地法第5条の規定による市街化区域内の農地転用届出について
報告第4号 農地法第18条第6項の規定による通知について

○議事内容

<p>議 長</p>	<p>(開会：午後3時55分)</p> <p>大変お忙しい中お集まりいただき、誠にありがとうございます。</p> <p>本日の出席委員は14名であり、農業委員会等に関する法律第27条第3項の規定に基づき、定足数に達しておりますので、本総会は成立いたしました。</p> <p>ただいまより、令和7年第11回神栖市農業委員会総会を開催いたします。</p> <p>本総会の議事日程につきましては、告示及び通知のとおりでございます。</p>
<p>議 長</p>	<p>(議事録署名委員の選任)</p> <p>最初に、日程第1「議事録署名委員の選任について」は、私から指名させていただきます。議事録署名委員に、1番長谷川雅一委員、15番原範子委員を指名いたしますので、よろしくお願いいたします。</p>
<p>議 長</p>	<p>(議案第1号)</p> <p>次に、日程第2、議案第1号ないし議案第5号を上程します。各議題について、担当委員の説明をよろしくお願いいたします。また発言の際は、挙手及び議席番号を告げたのち、指名されてから発言をお願いいたします。</p>
<p>議 長</p>	<p>はじめに、議案第1号「農地法第3条の規定による許可について」を付議いたします。(1)賃借権設定、番号1ないし番号8については関連ですので、一括して事務局に説明を求めます。事務局長。</p>
<p>事務局長</p>	<p>はい、事務局長の岡野です。議案第1号(1)賃借権設定、番号1から番号8についてを関連ということで、一括して事務局よりご説明いたします。許可を受けようとする、賃借人、賃貸人及び土地の所在等は、議案書記載のとおりでございます。申請理由は、経営拡張のため賃借権を設定するものであり、申請地において水稻の作付けをする計画です。賃借人は一般法人ですので、解除条件付きの賃借となるものであり、賃借の期間は令和7年11月1日から令和12年10月31日までの5年間となっております。賃借人は、トラクター1台、コンバイン1台、田植機1台、2tトラック1台を所有しており、法人の業務を執行する役員のうち、その法人の行う耕作への常時従事する日数は年間約300日の農作業を予定しております。また、農地法第3条第3項に規定する要件が明記された契約書の写しが添付されております。なお、本案件の権利取得により、周辺農地の農業上の効率的かつ総合的な利用の確保に支障はないと思料されます。以上でございます。</p>
<p>議 長</p>	<p>続いて、担当委員の説明でございますが、私の担当地区でございますので、隣接である坂本委員に説明をお願いします。</p>
<p>12番</p>	<p>はい、12番坂本です。担当地区委員が境会長でございますが、議事進行の関</p>

係で代わりに私が説明します。本案件の申請内容については、事務局の説明のとおりです。10月17日に境会長が申請地の利用状況等の現地確認を行ったところ、現況は耕作されている状態であり、特に問題ないことを確認しております。また、申請代理人に確認したところ、今後、賃借人は農業用倉庫を建築する計画があり、それに係る必要な他法令の許可を受けるため、農地法第3条許可申請に至ったとのことです。なお、農地の貸借については、原則、農地中間管理機構を経由して、認可を受ける必要がありますが、賃借人の土地利用計画を鑑みた結果、今後、農地法第3条の貸借期間内において速やかに、農地中間管理機構を経由した貸借の手続きを行うという条件を付して、許可と認めた方が良いと思います。委員の皆様の更なるご審議の程よろしく申し上げます。

議 長 事務局及び隣接委員の説明がありました。ご意見ご質問等ございませんか。6番、立花紀貴委員。

6番 はい、6番立花です。解除条件付きの貸借ということですが、一般的に解除条件付きの契約というのは、法人が農地を適切に利用しない場合に契約を解除する条件が付されている貸借契約ということになっておりますが、条件付きを適用した詳細な説明をお願いします。

議 長 ただいまの質問について説明を求めます。事務局。

事務局 はい、事務局の菅野です。法人が農業に参入する場合の審査要件につきましては、個人と同様の基本的な要件に加え、法人に関する要件がございます。今回、法人が農地を借りるということですので、一般法人の要件の中に貸借契約に解除条件が付されていることとなっております。内容につきましては、委員が仰るとおり、農地を適切に利用しない場合に契約を解除することでございます。以上でございます。

議 長 その他、ご意見ご質問等ございませんか。

(「議事進行」の声あり)

議 長 ご意見等が無いようですので、お諮りいたします。
本案は、貸借期間内において、すみやかに農地中間管理機構を経由して手続きを行うことを条件と付して許可することに、ご異議ございませんか。

(「異議なし」の声あり)

議 長 ご異議なしと認め、先程の条件を付して許可と決定いたします。

議 長	次に、(2) 所有権移転について事務局に説明を求めます。事務局長。
事務局長	はい、事務局長の岡野です。議案第1号(2) 所有権移転について事務局よりご説明いたします。許可を受けようとする、譲受人、譲渡人及び土地の所在等は、議案書記載のとおりでございます。申請理由は、経営拡張のため売買による所有権の移転であり、申請地において農地所有適格法人である譲受人が、メロンとピーマンを作付けする計画です。譲受人は、トラクター2台、ブレンダー1台、動力噴霧器3台を所有し、構成員3人で農業に従事する予定でございます。また、譲受人は農地所有適格法人でございますので、定款や法人の登記事項証明書書類等を確認し、農地所有適格法人の要件である、法人形態要件、事業要件、議決権要件、役員要件を確認したところ、すべての要件を満たしており、農地所有適格法人であると判断しております。なお、本案件の権利取得により、周辺農地の農業上の効率的かつ総合的な利用の確保に支障はないと思料されます。以上でございます。
議 長	地区担当委員から、何か発言がありましたらお願いします。
1 2 番	はい、1 2 番坂本です。1 0 月 1 5 日に申請地の利用状況等の現地確認を行い、特に問題ないことを確認しております。以上のことから農地法第3条第2項の各号において、許可の取り消しに抵触するものはないため、許可相当と判断します。委員の更なる審議をお願いします。
議 長	事務局及び担当委員の説明がありましたが、ご意見ご質問等ございませんか。
	(「議事進行」の声あり)
議 長	ご意見等が無いようですので、お諮りいたします。 本案は原案のとおり許可することに、ご異議ございませんか。
	(「異議なし」の声あり)
議 長	ご異議なしと認め、原案のとおり許可と決定いたします。
議 長	(議案第2号) 次に、議案第2号「農地法第4条の規定による許可について」を付議いたします。事務局に説明を求めます。事務局長。
事務局長	はい、事務局長の岡野です。議案第2号について事務局よりご説明いたします。許可を受けようとする申請人及び土地の所在等は、議案書記載のとおりでございます。転用の目的は、自己住宅の建築に伴う申請となっております。詳細につき

	ましては、担当からご説明いたします。
事務局	はい、事務局の木内です。申請地は、市街化調整区域内の開発区域指定地域内にある農地です。農地区分は、10ha以上の広がりがなく、農業公共投資の対象とされていない小集団の農地であることから、第2種農地と思料されます。申請人は、木造平屋建の住宅1棟を建築する計画であり、計画面積は適正と思料されます。用排水計画や被害防除計画も適切であることから、周辺の農地への影響は特に問題ないと思料されます。資金計画は、全額自己資金であり、金融機関の残高証明書が添付されております。また、他法令との調整ですが、都市計画法第29条の規定による開発行為許可申請書の写しが添付されております。以上のことから、農地法第4条第6項の不許可要件に該当するものがないため、許可相当と思料されます。以上でございます。
議長	続いて、現地調査を担当した委員の説明を求めます。1番長谷川雅一委員。
1番	はい、1番長谷川です。議案第2号の現地調査結果についてご報告いたします。調査日は、令和7年10月20日、現地調査は、境会長、坂本農地部会長、事務局2名と私の計5名で行いました。本案件につきまして、事務局から申請内容等の説明を受け、調査委員で現況を確認したところ、申請内容等、特に問題ないことから許可相当と判断しました。委員の更なるご審議をお願いいたします。
議長	地区担当委員から、何か発言がありましたらお願いします。
12番	はい、12番坂本です。10月15日に現地を確認しました。現地調査委員の説明のとおり、私も許可相当と思います。
議長	事務局及び担当委員の説明がありましたが、ご意見ご質問等ございませんか。 (「議事進行」の声あり)
議長	ご意見等が無いようですので、お諮りいたします。 本案は原案のとおり許可することに、ご異議ございませんか。 (「異議なし」の声あり)
議長	ご異議なしと認め、原案のとおり許可と決定いたします。
議長	(議案第3号) 次に、議案第3号「農地法第5条の規定による許可について」を付議いたします。はじめに番号1について、事務局に説明を求めます。事務局長。

事務局長 はい、事務局長の岡野です。議案第3号、番号1について事務局よりご説明いたします。許可を受けようとする借受人、貸付人及び土地の所在等は、議案書記載のとおりでございます。転用の目的は、砂利洗浄ということで、賃貸借による一時転用の申請となっております。詳細につきましては、担当からご説明いたします。

事務局 はい、事務局の木内です。申請地は、市街化調整区域内にある農地です。農地区分は、神栖市が定める農業振興地域整備計画において、農用地区域とされた区域内の農地となっております。申請内容は、砂利洗浄に伴う一時転用であり、事業全体の総面積は4,042㎡で農地部分の面積が2,055㎡、非農地部分の面積が1,987㎡となっております。周囲の農地への影響はなく、雨水は敷地内浸透処理する計画となっております。砂利洗浄事業完了後は、土地所有者が芋及び水稻の作付けをする予定で農地復元計画書が提出されております。資金計画は、全額自己資金であり、預貯金口座の写しが添付されています。また、他法令との調整ですが、砂利採取法第16条の規定による採取計画認可申請書の写しが添付されております。また、農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域内における農地等の一時転用許可申請に係る意見書が添付されております。さらに、土地改良区域内の農地であるため、波崎土地改良区からの意見書が添付されており、協議は了しております。農用地区域内農地は原則農地転用できませんが、申請に係る農地を仮設工作物の設置その他一時的な利用に供するために行うものであって、当該利用の目的を達成する上で当該農地を供することが必要と認められることから、不許可の例外に該当するものと思料されます。以上のことから、農地法第5条第2項の不許可要件に該当するものがないため、許可相当と思料されます。以上でございます。

議長 続いて、現地調査を担当した委員の説明を求めます。1番長谷川雅一委員。

1番 はい、1番長谷川です。議案第3号、番号1の現地調査結果についてご報告いたします。調査日及び現地調査担当委員につきましては、先ほどの説明のとおりです。本案件につきまして、事務局から申請内容等の説明を受け、調査委員で現況を確認したところ、申請内容等、特に問題ないことから許可相当と判断しました。委員の更なるご審議をお願いいたします。

議長 地区担当委員から、何か発言がありましたらお願いします。

9番 はい、9番安藤です。現地確認をしました。現地調査委員の説明のとおり、私も許可相当と思います。

議長 事務局及び担当委員の説明がありました。ご意見ご質問等ございませんか。

(「議事進行」の声あり)

議 長 ご意見等が無いようですので、お諮りいたします。
本案は原案のとおり許可することに、ご異議ございませんか。

(「異議なし」の声あり)

議 長 ご異議なしと認め、原案のとおり許可と決定いたします。

議 長 次に、番号2について、事務局に説明を求めます。事務局長。

事務局長 はい、事務局長の岡野です。議案第3号、番号2について事務局よりご説明いたします。許可を受けようとする譲受人、譲渡人及び土地の所在等は、議案書記載のとおりでございます。転用の目的は、店舗ということで、売買による所有権の移転に伴う申請となっております。詳細につきましては、担当からご説明いたします。

事 務 局 はい、事務局の木内です。申請地は、市街化調整区域内の開発区域指定地域内にある農地です。農地区分は、市街化区域に近接する区域内にある農地の区域で、その規模が概ね10ha未満であることから、第2種農地と思料されます。申請内容は、譲受人が木造平屋建の店舗1棟を建築する計画であり、計画面積は適正と思料されます。用排水計画や被害防除計画も適切であることから、周辺の農地への影響は特に問題ないと思料されます。資金計画は、全額自己資金であり、預貯金口座通帳の写しが添付されております。また、他法令との調整ですが、都市計画法第29条の規定による開発行為許可申請書の写しが添付されております。以上のことから、農地法第5条第2項の不許可要件に該当するものがないため、許可相当と思料されます。以上でございます。

議 長 続いて、現地調査を担当した委員の説明を求めます。1番長谷川雅一委員。

1 番 はい、1番長谷川です。議案第3号、番号2の現地調査結果についてご報告いたします。調査日及び現地調査担当委員につきましては、先ほどの説明のとおりです。本案件につきまして、事務局から申請内容等の説明を受け、調査委員で現況を確認したところ、申請内容等、特に問題ないことから許可相当と判断しました。委員の更なるご審議をお願いいたします。

議 長 地区担当委員から、何か発言がありましたらお願いします。

10番 はい、10番大塚です。説明のとおり、私も許可相当と思います。

議 長 事務局及び担当委員の説明がありました。ご意見ご質問等ございませんか。

(「議事進行」の声あり)

議 長 ご意見等が無いようですので、お諮りいたします。
本案は原案のとおり許可することに、ご異議ございませんか。

(「異議なし」の声あり)

議 長 ご異議なしと認め、原案のとおり許可と決定いたします。

議 長 次に、番号3について、事務局に説明を求めます。事務局長。

事務局長 はい、事務局長の岡野です。議案第3号、番号3について事務局よりご説明いたします。許可を受けようとする借受人、貸付人及び土地の所在等は、議案書記載のとおりでございます。転用の目的は、自己住宅ということで、使用貸借による申請となっております。詳細につきましては、担当からご説明いたします。

事 務 局 はい、事務局の木内です。申請地は、市街化調整区域内の開発区域指定地域内にある農地です。農地区分は、市街化区域に近接する区域内にある農地の区域で、その規模が概ね10ha未満であることから、第2種農地と思料されます。申請内容は、借受人が木造平屋建の住宅1棟を建築する計画であり、計画面積は適正と思料されます。用排水計画や被害防除計画も適切であることから、周辺の農地への影響は特に問題ないと思料されます。資金計画は、借入金であり、金融機関から融資証明見込みの通知が添付されています。また、他法令との調整ですが、都市計画法第29条の規定による開発行為許可申請書の写しが添付されています。以上のことから、農地法第5条第2項の不許可要件に該当するものがないため、許可相当と思料されます。以上でございます。

議 長 続いて、現地調査を担当した委員の説明を求めます。1番長谷川雅一委員。

1 番 はい、1番長谷川です。議案第3号、番号3の現地調査結果についてご報告いたします。調査日及び現地調査担当委員につきましては、先ほどの説明のとおりです。本案件につきまして、事務局から申請内容等の説明を受け、調査委員で現況を確認したところ、申請内容等、特に問題ないことから許可相当と判断しました。委員の更なるご審議をお願いいたします。

議 長 地区担当委員から、何か発言がありましたらお願いします。

10番	はい、10番大塚です。説明のとおり、私も許可相当と思います。
議長	事務局及び担当委員の説明がありましたが、ご意見ご質問等ございませんか。 (「議事進行」の声あり)
議長	ご意見等が無いようですので、お諮りいたします。 本案は原案のとおり許可することに、ご異議ございませんか。 (「異議なし」の声あり)
議長	ご異議なしと認め、原案のとおり許可と決定いたします。
議長	(議案第4号) 次に、議案第4号「現況確認証明願について」を付議いたします。 事務局に説明を求めます。事務局。
事務局	はい、事務局の木内です。議案第4号について事務局よりご説明いたします。 非農地証明願、番号1でございますが、願出人、願い出に係る土地の所在等は、議案書記載のとおりです。本件土地については、市街化調整区域内の農地で昭和48年から宅地状態であり、登記上の地目が畑であることから、土地地目変更登記のため、今回、願い出に至ったものでございます。非農地となった時期が確認できる資料として、平成24年2月21日撮影、空中写真が添付されております。事務局からは以上でございます。
議長	続いて、現地調査を担当した委員の説明を求めます。1番長谷川雅一委員。
1番	はい、1番長谷川です。議案第4号の現地調査結果をご報告いたします。非農地証明願、番号1の調査日は、令和7年10月6日、調査委員は、境会長、立花農地副部長、事務局2名と私の計5名で行いました。願出人、願い出に係る土地の所在、非農地となった時期及び証明を必要とする理由は、事務局説明のとおりです。事務局から添付書類等の説明を受け、現況を確認したところ、願い出のとおり非農地に認められると判断しました。委員の更なるご審議をお願いいたします。
議長	事務局及び担当委員の説明がありましたが、ご意見ご質問等ございませんか。 (「議事進行」の声あり)
議長	ご意見等が無いようですので、お諮りいたします。

議 長	<p>本案は願い出のとおり証明することに、ご異議ございませんか。</p> <p>(「異議なし」の声あり)</p> <p>ご異議なしと認め、願い出のとおり証明することと決定いたします。</p>
議 長	<p>(議案第5号)</p> <p>次に、議案第5号「農用地利用集積等促進計画(案)に係る意見について」を付議いたします。事務局に説明を求めます。事務局長。</p>
事務局長	<p>はい、事務局長の岡野です。議案第5号について事務局よりご説明いたします。当該議案につきましては、神栖市長より農地中間管理事業の推進に関する法律第19条第3項の規定に基づき、議案書に記載されている1筆について意見が求められているものでございます。その他、権利を設定する土地の所在等は、議案書記載のとおりとなっております。事務局からは以上でございます。</p>
議 長	<p>続いて、市農林課に説明を求めます。農林課。</p>
農 林 課	<p>はい、農林課の富田です。今回提出している農用地利用集積等促進計画(案)は貸借期間が20年間の農地が1筆です。貸借期間が20年間の農地につきましては、畑の新規集積は1筆で6,648㎡の集積予定です。以上でございます。</p>
議 長	<p>ただいま説明がありましたが、ご意見ご質問等ございませんか。</p> <p>(「議事進行」の声あり)</p>
議 長	<p>ご意見等が無いようですので、お諮りいたします。</p> <p>本案は原案のとおり承認することに、ご異議ございませんか。</p> <p>(「異議なし」の声あり)</p>
議 長	<p>ご異議なしと認め、原案のとおり承認することと決定いたします。</p>
議 長	<p>(報告案件)</p> <p>次に、日程第3、報告案件に入ります。報告第1号ないし報告第4号について、一括して事務局に説明を求めます。事務局長。</p>
事務局長	<p>はい、事務局長の岡野です。報告第1号から第4号までを一括して、事務局よりご報告させていただきます。はじめに、報告第1号「農地の転用事実等に関する照会の実施結果について」でございますが、水戸地方法務局鹿嶋支局からの照</p>

会が1件ございました。対象地の現況について、農地であるか非農地であるかを法務局から照会があったもので、農業委員による現地調査を議案書記載にある日程で行いました結果、内容につきましては、議案書記載のとおりであり、法務局へ回答済でございます。次に、報告第2号「農地法第3条の3の規定による届出について」でございますが、届出者及び土地の所在等は、議案書記載のとおりでございます。届出件数は4件で、権利取得理由は相続ということで、届出を受理し専決処理を行ったものでございます。次に、報告第3号「農地法第5条の規定による市街化区域内の農地転用届出について」でございますが、届出者及び土地の所在等は、議案書記載のとおりでございます。届出件数は6件で、届出を受理し専決処理を行ったものでございます。次に、報告第4号「農地法第18条第6項の規定による通知について」でございますが、通知人及び土地の所在等は、議案書記載のとおりで、受理件数は1件でございます。事務局からは以上でございます。

議長 ただいまの報告について、ご意見ご質問等ございませんか。

議長 ご意見が無いようですので、本日の日程は全て終了いたしました。
以上をもちまして令和7年第11回神栖市農業委員会総会を閉会いたします。
(閉会：午後4時25分)

神栖市農業委員会会議規則第10条第3項の規定により署名する。

議事録署名人

議事録署名人