

# 令和7年度第3回那珂川市農業委員会会議録

令和7年6月12日、那珂川市農業委員会会長結城五子は、令和7年度第3回農業委員会総会を那珂川市都市整備部外会議室に招集した。

日 時 令和7年6月12日（木） 午後3時00分～午後3時51分  
場 所 都市整備部 外会議室

## 1. 議事録署名人

3番 井上和秀

4番 池田政幸

## 2. 議 案

議案第18号 農地法第3条の規定による許可申請について

議案第19号 農地法第5条の規定による許可申請について

議案第20号 農地転用計画変更承認申請について

議案第21号 農用地利用集積等促進計画について

## 3. 報 告

報告第6号 専決処分について

農地法第4条第1項第8号の規定による農地転用届出書について

報告第7号 専決処分について

農地法第5条第1項第7号の規定による農地転用届出書について

報告第8号 専決処分について

農地法第18条第6項の規定による通知書（合意解約）について

報告第9号 専決処分について

農地法第52条に基づく農地の賃借料情報の公表について

## 4. その他 令和7年度最適化活動の目標の設定等について

## 5. 出席委員

### 農業委員

会長 結 城 五 子

1番 藤 野 由紀雄

2番 内 野 学

3番 井 上 和 秀

4番 池 田 政 幸

6番 白 水 照 美

7番 小 森 眞理子

農地最適化推進委員

1番 川 口 正 明

3番 山 崎 美代子

5番 上 野 善 勝

2番 三 角 貴 博

4番 神 代 敏 之

5. 欠席委員

農業委員 1名

農地最適化推進委員 なし

6. 事 務 局

農業委員会事務局

事務局長 上 溝 朋 之

係 長 手 嶋 雄美子

書 記 小 熊 宏 弥

## 午後3時 開会

### ○事務局長

それでは、お時間となりました。昨日につきましては、大雨警報によりますけれども、日程のほうを急遽変更させていただき、皆様御了承いただきまして誠にありがとうございました。

開会に先立ちまして、1点御案内がございます。前回の農業委員会にて紹介のほうしておりませんでしたけれども、この農業委員会では、〇〇事務所の方に来ていただきまして、議事録の作成のために、録音をして議事録を作成しております。総会中の私語は議会の進行や議事録の作成に影響を来すため、慎んでいただきますようによろしくお願いいたします。集音マイクが小さな声でも拾ってしまいますので、質問者等の発言と重なって聞き取れないことがあったりすることがございます。質問や御意見がある場合は挙手をして発言していただき、それ以外の発言はお控えくださいますよう、よろしくお願いいたします。

それでは、開会となりますので、携帯電話の電源はお切りになるかマナーモードにお切替えをお願いします。

また、発言の際はマスクを外して発言のほうをよろしくお願いいたします。

### ○議長

それでは、農繁期の本当お忙しい中、また、雨も降る中に御出席いただきましてありがとうございました。

それでは、ただいまから令和7年度第3回那珂川市農業委員会総会を開会します。本日は農業委員1名が欠席でございます。

では、審議に入ります前に議事録署名人の指名を行います。3番、井上和秀委員と4番、池田政幸委員を指名します。よろしくお願いいたします。

それでは、議案に入ります。

議案第18号、番号1、農地法第3条の規定による許可申請について、事務局より説明をお願いします。

### ○事務局

それでは、農地法第3条の規定による許可申請について説明します。

前回の議案にも上がりましたが、農地法第3条の許可は、農地を農地のまま売買したり、贈与したりして所有権などを移転するための許可になります。今回は贈与によるものです。

議案書の2ページをお願いします。

農地法第3条の規定による許可申請書になります。そして、資料編は2ページをお願いします。

譲渡人と譲受人の氏名、住所、申請地の所在地、地目、面積等は、議案書に記載のとおりです。

契約の内容は贈与による所有権の移転です。

議案書は3ページを御覧ください。

譲受人自身が現在所有している農地はありません。借入地が2万2,314平米になります。議案書の7ページ、営農計画書を御覧ください。

申請理由については、別々に経営を行っていた父親が高齢となったため、順次、所有権を移転し、経営を引き継ぐため申請に至ったとのことでした。

作付計画は、水稻、軟弱野菜で、出荷先は、水稻は直接販売の小売で、軟弱野菜は市場となっています。

農作業に従事する世帯員等は、本人のほかに6名です。

議案書8ページをお願いします。

農機具は、トラクター、田植機、コンバインを所有しており、倉庫に保管されているとのことでした。

通作方法等は、通作距離が2.6キロ、所要時間は約5分、交通手段は軽トラックとなっております。

農業経験については、12年間、専業農家として経営しているとのことでした。

そして、9ページから12ページは登記事項証明書、13ページ、14ページが字図、15ページが位置図、通作図です。

資料編は1ページを御覧ください。

今回の申請につきましては、こちらに記載の判断基準の農地法第3条第2項第1号から第6号の規定に該当しないため、3条の許可条件は満たしていると判断します。

説明については以上になります。

#### ○議長

それでは、担当の推進委員の意見をお願いします。

#### ○推進委員

前回見に行きましたが、本人は12年間、軟弱野菜を中心に耕作しております。

そして、13ページの地図は主に水稻です。イノシシが入らないように、ネット、防護柵をして、今後とも、耕作していきたいとは言っていました。

以上です。

#### ○議長

それでは、何か質疑がある方は挙手をお願いします。よろしいでしょうか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

#### ○議長

それでは、質疑がないようですので、採決を行います。

許可することに賛成の委員は挙手をお願いします。

〔賛成者挙手〕

#### ○議長

全員賛成により議案第18号、番号1は許可することに決定しました。

次に、議案第19号、番号1、農地法第5条の規定による許可申請について、事務局より説明をお願いします。

#### ○事務局

農地法第5条の規定による許可申請について説明します。

農地法第5条の許可は、農地の権利移動を伴う転用を許可するものになっています。

それでは、議案書の17ページをお願いします。資料編、航空写真は3ページが該当の場所となっています。資料編は3ページをお願いします。

1、当事者の住所、2、許可を受けようとする土地の所在、地番、地目、面積等は申請書に記載のとおりです。

3、転用計画は、転用の目的が特定建築条件付売買予定地です。

理由の詳細は、宅地造成して売却したいという所有者の意向のためです。

利用期間は、許可後から永年です。

契約の内容は、売買契約による所有権の移転です。

ここで一旦、オレンジ色の農地法テキストの25ページを御覧ください。

下の、青く囲まれた部分に転用の一般基準についての記載があります。こちらの①の2段落目を読み上げます。

なお、住宅の用に供する土地の造成のみを目的とする農地転用は原則認められていませんが、土地と建物を一体的に売却する場合や建築条件付売買予定地で一定の要件を満たす場合には認められています。

その一定の要件というのが、議案の18ページを御覧ください。

議案書の18ページ、上のほうに書いてあるところ。こちら3つの事項を読み上げます。

(1)申請地について、申請者である譲受人は土地購入者と売買契約を締結し、その契約において譲受人又は譲受人が指定する建設業者と土地購入者とが当該土地に建設する住宅について一定期間内に建築請負契約を締結することを約します。

(2)譲受人又は指定建設業者と土地購入者とが、(1)の一定期間内に建築請負契約を締結しなかった場合には、当該土地を対象とした売買契約が解除されることを、当該売買契約書に規定します。

(3)譲受人は、農地転用許可に係る当該土地の全てを販売することができないと判断したときは、販売することができなかった残余の土地に自ら住宅を建設します。

これは、転用許可をしたにもかかわらず、売れずに更地の状態となってしまうようなことがないように定められている要件となっています。

用地造成までが転用事業となりますが、こちらの(3)に記載されているように、売れなかった場合は、転用事業者が自ら住宅を建設する必要があるかどうかが判断する際は、全て売れなかった場合を想定して、全ての分譲地に住宅を建てるだけの資力があるかどうかを審議する必要があります。

議案書に戻りたいと思います。

議案書は19ページをお願いします。

こちらが土地の登記事項証明書、20ページが字図、21ページが位置図となっております。22ページが資金計画書、こちらの添付資料として、23ページに預貯金の残高証明書を添付していただいています。

議案書の24ページに事業計画書、ページをめくっていただいて、25ページ、26ページが法人の登記事項証明書です。

議案書27ページの被害防除計画書の確認を一緒をお願いします。27ページを御覧ください。

い。

被害防除計画の(1)排水計画の雨水排水につきましては、水路放流、汚水処理は公共下水道、生活雑排水についても公共下水道となっています。

(2)用地造成に伴う被害防除措置については、空洞ブロックを用いて土留め工事を行い、鉄筋コンクリートの擁壁を設けるとのことです。

続きまして、農地区分について説明します。資料編は3ページを御覧ください。

申請地は成竹だけで、周辺の農地の広がりには約8.5ヘクタールとなっています。

再び、オレンジ色のテキスト26ページ、27ページを御覧ください。

今回の案件の農地区分を順に確認しますと、まず、農用地区域内農地ではありません。次に、第3種農地の基準（市街地にある農地）ではありません。次に、第1種農地の基準を確認しますと、農地の広がり10ヘクタール以上あれば第1種農地と判断しますが、こちらは8.5ヘクタールのため、第1種農地には該当しません。

申請地の農地区分は、第1種農地、第3種農地、いずれにも該当しないため、第2種農地と判断できます。

第2種農地の場合は無条件で許可というわけではなく、周辺のほかの土地と比較検討をして、こちらの申請地でないと立地困難な場合に許可をするようになっております。

議案書に戻りまして、28ページをお願いします。

28ページに代替地検討比較表を添付しています。表を確認しますと、候補地のうち不採用の土地については、地権者との交渉不成立を理由として不採用と判断し、申請地を採用としています。

30ページが水利関係の承諾書、31ページが農地転用事前協議の回答について、32ページが文化財確認願についての回答、33ページから36ページが各種図面となっております。

説明は以上でございます。

#### ○議長

それでは、担当委員の意見をお願いします。

#### ○農業委員

5月20日に、測量会社の職員と現地を立会いしました。

もともとここは誰かが野菜を作ったり、芋を作ったりしてありました。それで、本人が作っていたわけじゃなくて、誰かに貸していたんだろうと思います。本人はもう百姓はしていないようです。現地を確認して、4軒建つということでした。

以上です。

#### ○議長

ありがとうございます。何か質疑がある方は挙手をお願いします。質疑はございませんか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

#### ○議長

それでは、質疑がないようですので、採決を行います。

許可することに賛成の委員は挙手をお願いします。

[賛成者挙手]

## ○議長

全員賛成により、議案第19号、番号1は許可することに決定しました。

次に、議案第19号、番号2、農地法第5条の規定による許可申請について及び議案第20号、番号1、農地転用計画変更承認申請について、事務局より説明をお願いします。

## ○事務局

農地法第5条の規定による許可申請、農地転用計画変更承認申請について説明します。

同一案件になりますので、一括で審議を図りたいと思います。

まずは、議案書の57ページをお願いします。

今回の申請は、令和6年7月19日付けで農地転用許可が出た案件の計画変更の申請です。

具体的な変更点は、転用目的が当初は駐車場となっていたのが、駐車場及び車庫となった点です。

工事完了報告までに当初の計画から変更があった場合、農地転用計画変更承認申請を出していただく必要があります。また、軽微な変更を除き転用目的に変更があった場合は、再度、農地転用の許可申請を出してもらう必要があります。変更承認の要件として、変更後の転用事業により、周辺の地域における農業に及ぼす影響が変更前の事業に比べて同程度またはそれ以下であると認められる場合は、承認することができることとなっております。

それでは、議案書38ページをお願いします。航空写真の、資料編は4ページを御覧ください。

1、当事者の住所、2、許可を受けようとする土地の所在、地番、地目、面積等は申請書に記載のとおりです。

3、転用計画は、転用の目的が車庫及び駐車場です。理由の詳細は、直射日光や豪雨から、トラックに乗せた資材を守るために倉庫を建築するとのこと。

(3)利用期間は許可後から永年です。

契約の内容は売買契約による所有権の移転です。

議案書の39ページ、40ページ、こちらが土地の登記事項証明書になります。

41ページが字図、43ページが位置図、44ページ、45ページが事業計画書です。

議案書46ページの被害防除計画書、46ページの確認を一緒をお願いします。

被害防止計画の(1)排水計画の雨水、排水につきましては、水路放流と自然流下。汚水処理はなし、生活雑排水についてもなしとなっています。

(2)用地造成に伴う被害防除措置については、道路境界は30度勾配の土留め工事を行います。その他について、隣地境界付近は現状のまま利用するため影響はなしと記載がありますが、こちらは修正がございます。境界はコンクリートブロックを新設するとのこと。

続きまして、農地区分について説明します。資料編の4ページを御覧ください。

申請地は西畑で周辺の農地の広がり約0.01ヘクタールとなっています。

こちらの農地区分を順に確認しますと、まず、農用地区域ではありません。次に、第3

種農地の基準、市街地にある農地ではありません。次に、第1種農地の基準を確認しますと、農地の広がり10ヘクタール以上であれば1種農地と判断しますが、こちらは0.01ヘクタールのため、第1種農地には該当しません。

申請地の農地区分は、第1種農地、第3種農地、いずれにも該当しないため、第2種農地と判断できます。

議案書に戻りまして、47ページをお願いします。

代替地検討表を添付しています。

表を確認しますと、候補地のうち不採用の土地については、所有者に売却意思がないため不採用となり、申請地を採用としています。

48ページが水利関係承諾書、49ページが文化財確認願についての回答、50ページが農地転用事前協議の回答についてです。

51ページを御覧ください。

申請時点で既に事前着工を行っている場合、始末書を添付する必要があります。こちらは事務局からの指導で、今回の許可申請を提出してもらっています。違法状態であるとの認識がなく、車庫の建築を行ってしまったとのこと。今後は農地法を遵守する旨を記載してもらっています。

52ページから55ページについては各種図面になります。

説明は以上になります。

#### ○議長

それでは、担当は私ですので、意見を述べます。

現地は、昨年、令和6年5月15日に、駐車場にしたいとのことで行政書士の人と現地を見に行きました。

そして、令和6年8月9日、委員会にかけられ、承認されておりました。

ところが、行政書士の方より現地を見てほしいと連絡がありましたので、今年、令和7年3月31日に見に行きましたところ、駐車場と言ってあったのに車庫と事務所が建てられていました。それで、今回の農地転用計画変更承認申請に至ったということです。行政書士の方にも、勝手に変更しないで、ちゃんと手続を踏んでから行うように厳重に注意いたしました。

以上です。

何か質疑がある方は挙手をお願いします。はい、どうぞ。

#### ○農業委員

順番的には、この売買とかしますよね。そしたら、隣地との立会というか、それあたりはしてあるのか。例えば、境界でいろいろもめますよね。そういったあたりはどんなふうにしてあるんですか。

#### ○議長

前回のときに承諾書とか、承認書とかは、駐車場にしたいという時点のときにつけてあったと思います。ですよね、事務局。

#### ○事務局

隣地協議については、農地法の観点でいくと、周辺の農地の周辺の営農に支障がない場合に許可ができるというふうになっておりまして、隣地協議は隣接する農地がある場合に隣接者の地権者や耕作者の人に同意を得てくださいということで隣地協議を行っていただいております。隣接地が宅地であったり道路の場合は特に協議を必要としておりません。

そして、こちらの場合は隣接する農地がございませんので、特に隣接者の地権者の方との協議は通常の建築をする上での協議は行っているかと思うんですけれども、うちの農業委員会のほうに提出いただくような協議書は提出はございませんでした。

#### ○農業委員

書面ではもらうけれども、実際、その隣地の方も立会してあるの。

#### ○事務局

現地の隣接者の方はしているものと思います。農地の場合はそれを書面で確認をするんですけれども、農地でない場合は提出を求めています。通常、こういった倉庫を建築する場合に、隣接者の、例えば擁壁をついたりブロックを設置したりとかする場合には協議が必要になってくるとお思いますので、そこら辺の協議は行っているものと思っております。

#### ○議長

今回のこの場所なんですけど、〇〇の信号からちょっと上って左に入ったところなんですけど、ほとんどなんか工場みたいなのがたくさんあるんですよ、右も左も。それで、こんなに工場があったら駐車場が必要なんだろうなと思って、前のときは判断して駐車場ということだったので、現地を見て、ああ、そうですかというような感じで委員会にかかったと思うんですけど、その後、倉庫と立派な駐車場とか事務所ができていたというような状況で変更手続をなさっていると思うんですけど。もう、あまり農地はないんですよ、ここら辺、工場が何かいっぱいあって。

ほかに、何か質疑がある方はいらっしゃいませんか。よろしいですかね。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

#### ○議長

それでは、質疑がないようですので、採決を行います。

許可することに賛成の委員は挙手をお願いします。

〔賛成者挙手〕

#### ○議長

全員賛成により、議案第19号、番号2及び議案第20号、番号1は許可することに決定しました。

次に、議案第21号、番号1、農用地利用集積等促進計画について、事務局より説明をお願いします。

#### ○事務局

農用地利用集積等促進計画について説明します。

議案書の58ページをお願いします。資料編は5ページをお願いします。

利用権の設定を受ける者の住所、氏名、利用権を設定する者の住所、氏名、利用権を設

定する土地及び設定する利用権、期間等は記載のとおりです。

59ページに申出書の写しを添付しています。

60ページには耕作者の農業経営の状況についてです。

こちらの60ページで1点修正がございます。左側に書いてある現在の耕作状況で「1,382㎡」と記載されていますが、正しくは「6,970㎡」の誤りです。修正をお願いします。

今回借り受ける農地で水稻を作付予定です。

説明は以上です。

#### ○議長

何か質疑がある方は挙手をお願いします。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

#### ○議長

それでは、質疑がないようですので、採決を行います。

決定することに賛成の委員は挙手をお願いします。

〔賛成者挙手〕

#### ○議長

全員賛成により、議案第21号、番号1は承認されました。

次に、報告事項です。

報告については、事務局長の専決事項として処理が終わっている内容です。事務局より報告をお願いします。

#### ○事務局

農地法第4条第1項第8号の規定による農地転用の届出書について報告します。

農地を転用する場合、農業委員会の許可が必要ですが、市街化区域内の農地を転用する場合は、あらかじめ農業委員会に届け出ることで許可は不要となります。

議案書の報告、62ページを御覧ください。資料編は6ページをお願いします。

議案書62ページに記載のとおり、転用目的は駐車場となっております。

64ページから70ページまで関係書類を添付しています。

届出の農地は市街化区域内の農地であり、届出書類は全てそろっておりましたので、受理通知書を発行済みです。

続きまして、議案書の報告、72ページを御覧ください。資料編は7ページをお願いします。

議案書72ページに記載のとおり、こちらの転用目的は共同住宅となっております。昭和48年に転用の許可を出していましたが、地目の変更が行われていなかったため、再度届出を提出してもらっています。

73ページから79ページまで関係書類を添付しています。

こちらの農地についても市街化区域内の農地であり、届出書類は全てそろっておりましたので、受理通知書を発行済みです。

続きまして、農地法第5条第1項第7号の規定による農地転用の届出書について報告します。

こちらの案件は、農地の権利移動を伴う転用届出となっています。

議案書の報告81ページを御覧ください。資料編は6ページになります。

1、当事者の氏名・住所、2、土地の所在・地番・地目及び面積等は申請書に記載のとおりです。

4、転用計画は、転用の目的が住宅建築です。

82ページから89ページまで関係書類を添付しています。

届出の農地は市街化区域内の農地であり、届出書類は全てそろっておりましたので、受理通知書を発行済みです。

先ほど資料編6ページと言いましたが8ページでした。8ページが該当の農地でございます。

こちらは農地が市街化区域内の農地であり、受理通知書を発行済みです。

続きまして、農地法第18条第6項の規定による通知書（合意解約）について報告をします。

議案書の91ページをお願いします。該当の農地の資料は、2ページが該当の農地となっております。

賃貸人、賃借人の氏名、住所、対象農地は議案書に記載のとおりです。議案第18号で審議していただいた土地です。農地を贈与するに当たって、賃借契約を解約するために合意解約書を結んでいます。

令和7年5月20日に合意解約が成立し、同日引渡しとなっています。

それでは、続きまして、議案書の93ページをお願いします。

地法第52条に、農業委員会が行う情報提供についての規定があります。

農地の賃貸借契約を結ぶ際の目安となるように、実際に締結されている賃借料データを収集して、平均値や最高額、最低額などの情報をホームページなどを活用して広く提供することとなっています。

今回公表するものは、令和6年4月1日から令和7年3月31日までに締結された農地の賃貸借におけるデータから算出した1反当たりの水準になります。平均値も最高、最低額も、使用貸借を除いて算出をしております。

まず、平均値です。水田につきましては、賃借料の平均額は年7,727円です。

物納、玄米で納めるものについては年36キロとなっています。

畑の賃借料の平均額は、年間1万6,384円。施設園芸（ハウスを含めた農地の貸借）平均額は年間5万4,436円となります。

最高額と最低額につきましては、水田は、玄米の最高量は106キロ、最低量は17キロです。

賃借料は、最高額が1万2,985円、最低額は4,881円です。

畑の最高額は5万7,325円、最低額は2,022円です。

施設園芸の最高額は9万9,206円、最低額は5,984円となっています。

こちらの情報については市のホームページのほうで公表をする予定です。

報告については以上になります。

○議長

それでは、何か報告について質疑がある方は挙手をお願いします。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○議長

私からですけど、これはあくまで平均値を取って記載されていると思うんですけど、双方の話合いの結果で判断してもよろしいわけですね。

○事務局

はい、そのとおりです。

○議長

よろしいですか。はい、どうぞ。

○農業委員

ページの78ページ、住宅が15戸建ちますよね。これはセットバック、都市計画の管轄になるのか分かんないと思うんですが、通学路であって、ここはセットバック的にはどのようになっているんですか。

○事務局

セットバックに関しては開発許可の案件になります。そちらのほうで審議をされるので、こちらに関しては届けになっていますので、図面の提出も求めていますし、届出に関しては、特にそういったところの審議は行っておりません。

都市計画のほうで行う、県のほうの許可になるんですけども、都市計画のほうで行うということになります。

○農業委員

指導をしていくということですね。

○事務局

はい。

○議長

よろしいですか。

それでは、その他について事務局より説明をお願いします。

○事務局

事務局よりその他についての連絡です。

机に置かれておりました、ホッチキス留めされた当日配付資料、2枚ものの資料をお手元をお願いします。

めくっていただいて、3ページ、一番上に新規参入の促進と書かれているページを御覧ください。

こちらの中段、最適化活動の活動目標について御説明します。

1人当たりの活動日数の目標が一月当たり6日と、最低限の目標を上げさせてもらっています。

こちらは前回お配りした農業委員会活動記録簿を提出していただくとカウントされます。目標を6日と記載していますが、できたら一月当たり8日を目標にお願いしたいです。週

2日、4日間で1枚記入していただければいいので、よろしくお願いします。

こちらの記入方法につきましては、前回お配りした農業委員会活動記録セット、青色の活動記録セットの11ページを御覧ください。

11ページの下のほうに記入例が書かれていますが、こちらの詳細について記入例が書かれていますね。「自分の圃場に向かう途中、〇〇付近の圃場に異常がないことを確認した。」と記入例があります。こちらのように書いていただだけでも大丈夫です。

そのほか、記入方法が分からない点については事務局にお問合せいただいてもいいですし、空白で持ってきていただいても大丈夫ですので、御記入のほうをよろしくお願いします。

以上でその他の説明を終わります。

#### ○議長

なかなかお忙しい中に記録簿も書いて出さないといけないということは大変なことかと思えますけど、よろしくお願いします。

それでは、いろいろありましたけど、雨はちょっと小降りになりましたけど、これで本日の総会を閉会といたします。

次回の総会は7月10日9時30分からですので、よろしくお願いします。お疲れさまでした。ありがとうございました。

午後3時51分 閉会