

# 令和5年第1回 土浦市農業委員会総会議事録

## 1 開会の日時および場所

令和5年1月17日(火) 午後2時  
土浦市役所農業委員会室

## 2 議事日程

- 報告第1号 農地法第3条の規定による農地中間管理機構の届出に対する受理  
について  
報告第2号 農地法第4条の規定による市街化区域内の農地転用届出に対する受理  
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対する受理  
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  
議案第1号 農地法第3条の許可申請に対する審議について  
議案第2号 農地法第5条の許可申請に対する審議について  
議案第3号 農業経営基盤強化法第18条の農用地利用集積計画作成について

## 3 出席した委員

1番 萩島一郎	2番 飯塚利之	3番 浅野均
4番 埴佳樹	5番 柴沼栄	6番 菅谷幸治
7番 飯島栄	8番 高野三郎	9番 川村剛久
11番 井沢清	12番 高橋弘一	

## 4 欠席委員

10番 栗原敦子

## 5 説明のため出席した者

事務局長 坂本直親	農地係長 室町直宏	主任 田谷克江
主 任 中村裕一	主 事 古和真理奈	

## 6 総会の大要 午後3時30分閉会

議 長	<p>只今，出席委員は11名，欠席委員は，10番 栗原委員です。よって，出席者が過半数を超えましたので総会は成立いたしました。</p> <p>これより，令和5年第1回土浦市農業委員会総会を開会いたします。</p> <p>次に，議事録署名委員の指名を行います。議事録署名委員は，会議規則第13条の規定により，3番 浅野委員，7番 飯島委員，以上2名の方を指名いたします。</p> <p>審議に入る前に申し上げます。土浦市農業委員会会議規則第14条により，総会は公開することになっております。発言の際は，個人情報に関する事項について住所・氏名・所在等については発言しないようお願いいたします。</p> <p>なお，発言の際は挙手のうえ，指名されてから，起立して質問をお願いいたします。</p> <p>また，「農業委員会等に関する法律」第31条に基づき，農業委員会の委員は，自己または同居の親族若しくはその配偶者に関する事項については，その議事に参与することができませんので，事前に退席をお願いいたします。</p> <p>なお，退席後，次の議事に入る前には，入室の確認をさせていただきますので，よろしくお願いいたします。</p> <p>それでは，早速議事に入ります。</p> <p>報告第1号「農地法第3条の規定による農地中間管理機構の届出に対する受理について」を事務局から説明願います。</p>
事 務 局	<p>(報告第1号について議案書のとおり報告)</p>
議 長	<p>只今の報告について，質問はございませんか。</p> <p>(異議なしの声あり)</p>
議 長	<p>異議なしということで，報告第1号については原案通り承認します。</p> <p>次に，報告第2号「農地法第4条の規定による市街化区域内の農地転用届出に対する受理について」を事務局から説明願います。</p>
事 務 局	<p>(報告第2号について議案書のとおり報告)</p>
議 長	<p>只今の報告について，質問はございませんか。</p> <p>(異議なしの声あり)</p>
議 長	<p>異議なしということで，報告第2号については原案通り承認します。</p> <p>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対する受理について」を事務局から説明願います。</p>

事務局	(報告第3号について議案書のとおり報告)
議長	只今の報告について、質問はございませんか。  (異議なしの声あり)
議長	異議なしということで、報告第3号については原案通り承認します。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」を事務局から説明願います。
事務局	(報告第4号について議案書のとおり報告)
議長	只今の報告について、質問はございませんか。
井沢委員	申請番号5番から7番の借人はどのような理由で解約するのでしょうか。
事務局	耕作者変更のためです。借人の方で規模縮小を計画していて、順番に解約している状況だそうです。
議長	借人は、二年前から辞めようとしています。その他、質問はございませんか。  (異議なしの声あり)
議長	異議なしということで、報告第4号については原案通り承認します。それでは議案に入ります。 議案第1号「農地法第3条の許可申請に対する審議について」を上程いたします。申請番号1番から3番を、5番 柴沼委員から説明をお願いします。
柴沼委員	5番 柴沼です。議案第1号「農地法第3条の許可申請に対する審議について」を説明いたします。去る1月10日、埴委員、栗原委員、私と事務局3名で調査を行いました。 1番、譲受人、譲渡人、申請地は議案書記載のとおりで、畑1筆 681 m <sup>2</sup> です。譲渡事由は耕作困難なため、譲受事由は譲渡人の要望により、売買による所有権移転です。作付予定は柿です。譲受人は農業を営んでいます。申請地は篠が生えている状況です。譲受人は隣接地で柿を栽培しており、拡張して一体的に柿を栽培する計画としています。このようなことから許可相当と判断しました。 2番、譲受人、譲渡人、申請地は議案書記載のとおりで、田3筆 2,110 m <sup>2</sup> です。譲渡事由は耕作困難なため、譲受事由は譲渡人の要望により、売買による所有権移転です。作付予定は水稻です。譲受人は農業を営んでいます。許可相当と判断しました。 3番、譲受人、譲渡人、申請地は議案書記載のとおりで、畑1筆 3,921 m <sup>2</sup>

です。譲渡事由は譲受人の要望により、譲受事由は農業経営規模拡大のため、売買による所有権移転です。作付予定は花きです。譲受人は何年か前に転入し、議案書記載の土地を住所とし、自動車修理業も経営しています。令和4年11月の総会において、4筆1,985㎡にソテツを栽培するものとした使用貸借権が設定されています。3筆にソテツの植え付け、1筆では何らかの栽培準備がされています。昨年12月からの利用権ですから、営農の実績があるとまでは言えないものの、その姿勢は示されています。ソテツのハウス栽培を計画しており、住居に近く目の届く箇所であること、買収資金の用途は立っているし、ソテツの販売ルートも見通せる、最近トラクターを1台購入したと、説明をしていました。新規就農を促すという点では資金力、営農の意欲、営農の実現性などの視点も加えて、より柔軟に判断することも必要かと考えます。これらを農業委員会が見届け続けるという責任の下で、許可相当と判断しました。

委員の皆様のご審議をお願いいたします。

議長

只今、柴沼委員から説明がありました。この件につきまして質問ございませんか。

萩島委員

申請番号3番の件です。11月の利用権設定の時もそうですが、地元ということで私のところに来られまして、相談を受けました。最初から所有権が欲しいということで事務局の方に来て、営農実績を見せてほしいというアドバイスにより利用権設定をしました。当初からハウスを建ててソテツをやりたいということでした。譲受人が法律を調べた中で、3条2項に該当する所有権を認めるという中で、新規就農者について、平成12年6月1日に出された事務処理に係る基準という条文の中で、新規就農について農業高校を卒業しても研修を受けられなければ必要な技術が確保されると認められないとすること、まず農地等を借りて実績を作らなければ所有権の取得が認めないとする等々の硬直的な運用は厳に慎むべきである、という文言があります。厳に慎むべきと記載があるにもかかわらず農業委員会、事務局から積極的に進められたと疑念をもって、これはどういうことなのかと質問を受けました。明確な回答が出来なかったので、事務局とも相談させていただきましたと答えました。利用権の時に、1年間借りて作ってくださいとしましたが、この要件を農業委員会を出すというのは問題無いのですか。

議長

ダメだ、禁止しているという意味ではありません。慎重にやりなさいということですよ。

萩島委員

利用権を進めることは法律的には問題がないということですね。認めるための要件として、機械が揃っている、労働力を確保している、農業技術があるかどうかを見るためという解釈でいいのですか。借りて農業をやってみるという。

議長

利用権設定の貸し借りなら自由になりますよという話です。新規就農者は

	<p>このような形でやっていますが、本来は新規就農者の届出を農林に出して、新たな新規就農者となって資格を得てやっていくのが普通ではないのですか。新規就農者の育成などもやっていますし。</p>
飯塚委員	<p>認定就農者の手続きを取ってやって欲しいということですか。</p>
議長	<p>市の審査もありますし。</p>
萩島委員	<p>目的は、結構な大きさのハウスを建ててやりたいということです。農業委員会に上がってきた時点では事情は分かりませんでした。ハウスを建てるなら所有権を欲しがるともわかります。20年、30年で考えますので。自己所有地でないと施設を建てるには営農が不安定になる可能性もあります。11月の時点では上がってきていませんでした。一般的に利用権となりました。</p>
議長	<p>農業をやる気があっても面積要件もあるし、通常は徐々に規模拡大していくものだけでも、本案件は一気に農家になるわけです。半年、1年とやってみて実績があつて収支がきちんと報告できるような形になっているか、はっきりすれば許可は出ます。はっきり説明はしたと思いますが、まだ12月に植えたばかりでは何も進んでないでしょう。</p>
萩島委員	<p>新規就農でハウスを建てたい場合、どのようにすれば適切だったのですか。</p>
議長	<p>作るものについては重要視していません。本人次第なので。1年営農できるかということです。1年経てば実績も出るし。</p>
萩島委員	<p>実績はどこで見ますか。</p>
議長	<p>販売と作付状況と。</p>
萩島委員	<p>今やってきたもので販売は出来る状況のものだそうです。植えなくても販売できると、販売はしていたそうです。大々的な畑を使ってやっていたので営農的には見えないけど、施設を使いながらやってきた実績は持っているということです。</p>
事務局	<p>補足ですが、申請書に経験年数8年と記載がありまして、利用権設定の時には聞いていませんでしたが、確認したら室内栽培でインキュベーター等装置を使って、種子や株分けから育苗して、販売していたそうです。施設栽培でも農作業に当たるので農業経験はあるとみなします。</p>
議長	<p>初めてやるということでどうかと思ったのですが。</p>

萩島委員	今の話は農業経験として認識して大丈夫なのですか。
議長	大丈夫でしょう。苗を作り販売していたわけでしょう。
萩島委員	新規就農者じゃないという話になりますか。
議長	いや、新規就農者で、どこでやっていたのですか。
事務局	前の所在地の方です。
議長	県外でやっていたのでしょけれども、新たにこちらでやる場合は手続きをとって。多分、ハウスを鉄骨か何かで建てたいのでしょでしょう。建てるには地主の許可を得るしかないの、そういう計画を立てていたのでしょ。
萩島委員	10月に相談受けたとき、計画を見せてもらった中にハウスで営農したいと書いてありました。それが利用権設定であげられてきたということでした。私も1年様子を見るのが適切だと思い込んで審議していました。深く言われれば言われるほど譲受人の言っていることも、もっともだと感じました。
議長	初めから新規就農ではなく、前のところで施設栽培をしていたけれども、こっちでもやりたいと言えば話は違ってきたでしょう。
事務局	室内での栽培を農業委員さんが見に来た時に、これは農業ではないと言われるのが心配だったみたいで正直に話せなかったと聞きました。
飯塚委員	認定新規就農者の方になって下さいと促すことは出来るわけですよ。そうすれば営農計画を5年間に分けて出していただけるわけですよ。そのような方法で5年間見ていくという方法もありますよね。
事務局	そういう制度もありますと促しましたが、軌道に乗るかどうかわからないのでビニールハウス2、3棟から始めて軌道に乗ったら増やしていきたいと話していました。粟野町での貴重な受け手になりますので是非そうしてくださいと話しています。
井沢委員	ここでハウスを建ててやる気があるのであれば問題は無いと思いますが。
議長	所有権の移転をするか、しないかの話です。
井沢委員	借りた農地は返してしまってもいいわけでしょうね。ハウス栽培をすればそっちがメインになりますし。
萩島委員	おそらく、譲渡人がその土地を手放したくてということで、たまたま近く

	<p>にいるのでという話でした。もしかしたら利用権設定だと譲渡人が貸してくれない可能性があるのだと、早急に売りたいみたいですし。そういう情報があったので、多分そうではないかと推測します。</p>
議 長	<p>1年ぐらいやって、経営ができるという話ならすぐに解決しました。</p>
萩島委員	<p>基準として、仮に1年ぐらい施設をどこかに建ててやったらどうだということですか。</p>
議 長	<p>ここに許可をもらって建てることはできないのですか。</p>
萩島委員	<p>本格的なものを建てるのは無理ではないですか。1年や2年では。</p>
議 長	<p>地主がダメだと言ったらダメだけど、何年後かに買いますという話で建ててもいいのでは。</p>
萩島委員	<p>実際の判断は農業委員会で下すじゃないですか、1年後でも2年後でも。</p>
議 長	<p>やっていれば、許可にするでしょう、施設を作っけてきれいにやってあげば。</p>
萩島委員	<p>そのようなやり方も問題は無いわけですか。</p>
議 長	<p>問題ないでしょう。</p>
萩島委員	<p>そこで営農を見るというわけですね。</p>
議 長	<p>借地の場合、ハウスの鉄骨を建てる、建てないは、地主の許可を得ないと、後は民民の話だから、何年後には買いますと、そのようにやるしかないでしょう。ハウスを建ててきちんと農業をやっていれば問題は無いでしょう。</p>
事務局	<p>1年ルールでソテツを露地にやり、枯れた場合は実績としてみるのは難しいと思います。施設栽培の場合、作物によっては連作が可能なので年数ルールは馴染まないです。</p>
萩島委員	<p>極端な話、ものになればいいですか。</p>
議 長	<p>ならなくても、売り物になるように作ってあげば。</p>
萩島委員	<p>インキュベーターで、売れるものを1週間でも植えておけば作れる状況になります。</p>

議 長	苗売りですね。
萩島委員	今でも売れるものを植えましたと言っていました。期間を決めて、実績を立てて売れるようになれば認めると農業委員会と約束して問題ないですか。
議 長	約束ではないですが、その時点で作って管理してやっていれば認めるしかないでしょう。
萩島委員	ハウスを建てちゃえば農業委員会は問題ないですね。転用ではないので。
議 長	譲受人は地主の許可を得てハウスを作って、中できちんと植物を栽培して売り物になるとわかるから、その時点で許可しましょう。検討しましょう。
事務局	現地に植えてあるソテツは結構な大きさで、鉢植えだと7, 8号ぐらいで小さいものを売りに出す感じではないです。事務局でも細かい質問を受けました。国の定めた許可基準と精査しました。3条の全部効率利用要件, 確認すべきポイントは機械, 労働力, 技術をみなさいとなっています。機械はキャビン付きの30馬力のトラクター1台, 屋根付き30馬力トラクター1台, マルチャー付き管理機を揃えています。労働力は自分の会社の従業員1名, 地元で農業に携わった方の協力を得られるということで計3名です。技術ですが, 農業委員会の1年ルールで見っていますが, 元々農業経験がある方なので1年ルールで確認するのは疑問なところがあります。許可基準を精査したところ, 許可は問題なさそうだと考えます。
萩島委員	最初聞いた時は, いきなり所有権は無理だと頭に入っていました。
議 長	加工するものもやっているのですね。
萩島委員	積極的な理由が見つからないのではと, みていました。
議 長	どうでしょう。経験は7, 8年あるらしいです。それとも, 半年ぐらい様子をみるか。間に萩島委員が入っていますから。
井沢委員	ハウスには苗を作って並べとくのでしょうか。やる気もあるみたいですし。
菅谷委員	ハウスを建てるとなると, 所有権をとるのもわかります。利用権の設定をしながらハウスを建ててその中で出来る土地に所有権を認める形が一番良いと思います。今回認めると縛りが緩くなるように思います。
議 長	他にありますか。菅谷委員から今までやってきた利用権の設定をして, ある期間たってから所有権の移転をと, ありましたがいかがですか。今回の場合期間をどのぐらいにするか, ソテツがある程度出来上がるまでですか。ハウスを建てて, ソテツが栽培されているのを確認出来れば所有権の移転を考

	<p>えると、その形に持っていきたいのですが、相手がいることですし。萩島委員，間に入ってやってくれますか。</p>
萩島委員	<p>土浦市は所有権移転が厳しいですねと言っていました。所有権を持たせる前に営農させるのが法に触れるのではないかが引っ掛かっていたので，大丈夫であるとお伝えした上で，ハウスを建ててどのぐらいソテツをやらせてもらえば許可を出していいのか，そのようなことを言ってあげた方がいいのではないですか。安心するのではと。2年3年見ろと言われると厳しいと思います。</p>
議長	<p>半年ぐらいでも栽培されて管理されていれば，みるしかないでしょう。萩島委員に説明してもらって。どうですか。</p>
事務局	<p>繰り返しますが，事務局では許可問題ないと思います。申請者の思いと違ふときはたぶん行服になり，変えないと行政訴訟になります。その頃には多分きれいに作付されていると思いますので，何のための判断になるのかともなりますので。</p>
議長	<p>市内の人ならすんなりいきます。県外なので本当に営農していたのか，現地を見に行くしかなくなります。現況がわからないでしょう。</p>
萩島委員	<p>現況は，畑とか施設では無いと思います。自分の土地で育てていたけれど，農業として許可を得ていたわけではないと思います。</p>
事務局	<p>法務関係者の方に相談したところ，許可基準は機械，労働力，技術を勘案するとあり，技術を見るため期間が不十分で過去に失敗されている方もいますので，経験則から1年は見といたほうがいいのではと運用していますが，期間と明記されているわけではないので，法務担当の話では，訴訟になった時にどうなるかはわからないということで，機械，労働力，技術力が揃っている方について時間をかける必要があるかどうかを含めて，判断していただきたいと思います。</p> <p>地主が貸している土地に，建物を建てるのを認めないなどあると思うので，そのへんのところもお願いします。</p>
議長	<p>そこは民民の話ですから。ハウスが建たなかったら，今の件は元に戻して考えるしかないでしょう。やってみなければわかりません。こういうことを協議したと打診だけしてくれませんか。農業兼会社役員とありますが，農業者なのですか。</p>
事務局	<p>認定された農業ではなく，農地も持っていません。</p>
議長	<p>農家ではないでしょう。</p>

事務局	室内栽培です。
議長	ハウスじゃないでしょう。室内でしょう。
事務局	そうです。
議長	どうですか。
川村委員	今まではこじんまりした中での栽培，ハウスだと大規模になるわけでしょう。
飯塚委員	一軒家を借りてやっている人は結構います。
川村委員	それを大きなハウスにしても条件的に作れるようには，大丈夫なのね。
萩島委員	鉢物を栽培している方に聞いてみましたが，ハウスは大丈夫です。路地は植えさせない方がいいよと言われてました。
川村委員	技術的には大丈夫だということですね。
事務局	ハウスの中で地植えにするそうですが，ソテツ栽培が盛んな館山の方から農業者を呼んで営農の指導を受けているそうです。館山地域でのソテツ栽培は70haぐらいあるそうです。
議長	どうしますか。
川村委員	法的に認めるのが，妥当だと思います。
萩島委員	法的な部分で事務局の方から問題は無いと言われているので，議長の方から出た何ヶ月か見てということをして，仮にハウスを建ててということと，ハウスを建てだしたら投資しているので逃げようが無い，借金を残すだけだから，半年後に所有権を認めるのであれば今回で認めた方が，認めても違いはないのではないかと。ただ，菅谷委員の方から出てきた今までの流れとの整合性をどうするかの部分がありますが。今回、実態調査をすればするほどやる方向に見ていると強く感じる部分があります。事務局もそれを感じている部分があるのかなと思っています。
飯塚委員	もし許可してハウスを建ててなかったら問題ですけど。
萩島委員	ちなみに，ハウスの建設の見積りとか，具体的なことは言っていますか。
事務局	具体的な見積額は聞いてないです。自分でガレージなどの建設もやってい

	るらしいので、材料だけ買ってきて自分で建てると言っていました。
萩島委員	施設園芸でもお金をそこまでかけなくて、露地でも生きる生き物だから、自分で建てたってやれちゃうものだと思います。
議長	所有権移転する場所のハウスの計画を出してもらって、ソテツをどのぐらい栽培するという栽培計画、それに加え労力がどのぐらい使うか、きちんと提出してもらって許可するということにしますか。
事務局	これは今月の許可でよろしいですか。条件を出してもらうことになりましたが。
議長	出せれば許可します。
萩島委員	期日はありますか。
事務局	4週間です。申請を受けてから4週間以内に出さないと不作為になります。
萩島委員	必要書類じゃないけど、農業委員会の方で判断したいので出してくださいということは問題ないですか。
事務局	参考となる資料として求められる部分もあるので。
飯塚委員	一緒に行った方がいいのですか。
萩島委員	私が行った方が多分。
議長	他に意見がなければ、事務局と萩島委員に内容を説明してもらおうようにします。それでいかがですか。
	(異議なしの声あり)
議長	異議なしということで、議案第1号「農地法第3条の許可申請に対する審議について」は、許可することに決めます。申請番号3条については、萩島委員、事務局が話を聞いてから決定します。 次に議案第2号「農地法第5条の許可申請に対する審議について」を上程いたします。申請番号1番から3番を、4番 塙委員から説明をお願いします。
塙委員	4番 塙です。議案第2号「農地法第5条の許可申請に対する審議について」を説明いたします。去る1月10日、柴沼委員、栗原委員、私と事務局3名で調査を行いました。

申請番号1番, 2番は隣接していますのでまとめて説明します。1番, 譲受人, 譲渡人, 申請地は議案書記載のとおりです。畑1筆 495 m<sup>2</sup>で, 転用事由は申請地へ自己住宅を建築したい, 売買による所有権移転です。2番, 譲受人, 譲渡人, 申請地は議案書記載のとおりです。畑1筆 275 m<sup>2</sup>で, 転用事由は申請地へ自己住宅を建築したい, 売買による所有権移転です。農地区分は第1種農地です。他の農地に影響を及ぼすこともなく, 許可相当と判断しました。

3番, 譲受人, 譲渡人, 申請地は議案書記載のとおりです。畑5筆 2,299 m<sup>2</sup>で, 転用事由は申請地を資材置場として利用したい, 売買による所有権移転です。農地区分は第3種農地です。譲受人は土木業をしております, つくば市とかすみがうら市に小規模の資材置場を持っています。今回これらの資材置場を集約して, 新たに資材置場を設置するものです。つくば市, かすみがうら市の資材置場は非常に小規模で, かすみがうら市の方は残土を置いているような状況も見受けられます。当該地は住宅が周りにあり, 新治公民館, 給食センターも反対側にあり, ここを資材置場とすることは周辺環境に影響が生じるのではないかとということも考えられます。しかしながら, 調整区域内の資材置場の農地転用は申請を認めないという事例も見受けられないという考え方もございます。従って今回の許可申請につきましては, 周辺環境への影響を及ぼすことのないように行うという第1項をつけまして許可相当と判断しました。

皆様の更なるご審議をお願いいたします。

議 長

只今, 埴委員から説明がありました。この件につきまして質問ございませんか。

(異議なしの声あり)

議 長

異議なしということで, 議案第2号「農地法第5条の許可申請に対する審議について」は, 許可することに決めます。

次に議案第3号「基盤強化法第18条の農用地利用集積計画作成について」を上程いたします。事務局より説明をお願いします。

事 務 局

議案第3号「基盤強化法第18条の農用地利用集積計画作成について」を説明いたします。今月は合計26件で, 中間管理機構の設定が4件, 新規設定は19件, 再設定は3件になります。申請番号1番から4番は中間管理機構の設定です。設定内容は野菜です。申請番号5番から10番は同じ耕作者で, 設定内容は麦・そば, 水稻です。申請番号11, 12番は同じ耕作者で, 設定内容はレンコンです。申請番号13番から18番は同じ耕作者で使用貸借での設定です。申請番号19番から23番は水稻やレンコンによる設定です。申請番号24番から26番は更新による設定です。

詳細につきましては, 議案書記載のとおりです。ご審議のほどよろしくお願いたします。

議 長	<p>只今、事務局から説明がありました。この件につきまして質問ございませんか。</p> <p>申請番号17, 18番の受人は新しい会社ですか。</p>
事 務 局	<p>社名が違うだけで元々ある会社と同じです。いくつか社名の違う会社を持っていて、そのうちの1つです。</p>
議 長	<p>売ってしまって新しく作った会社ですか。</p>
事 務 局	<p>同じ系列の会社です。</p>
議 長	<p>わかりました。</p> <p>質問はございませんか。</p> <p>(異議なしの声あり)</p>
議 長	<p>異議なしということで、議案第3号「基盤強化法第18条の農用地利用集積計画作成について」は許可することに決めます。</p> <p>以上で、令和5年第1回総会の全議案を終了しました。慎重なるご審議ありがとうございました。</p>

令和5年1月17日

議 長

署名人

3 番

7 番