

令和 8 年 第 4 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 8 年 4 月 1 7 日 (金) 午後 2 時

土浦市役所農業委員会室

2 議事日程

報告第 1 4 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 1 5 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 1 6 号 農地法第 1 8 条第 6 項の規定による通知について

報告第 1 7 号 非農地判断について

報告第 1 8 号 第 2 回総会農用地利用集積等促進計画の変更について

議案第 1 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 1 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 1 3 号 農地中間管理事業の推進に関する法律第 1 9 条の農用地利用集積等
促進計画案の作成について

3 出席した委員

1 番 下 村 幸 男	2 番 大 和 田 一 夫	3 番 山 口 貴 士
4 番 萩 島 一 郎	5 番 飯 塚 利 之	6 番 浅 野 均 治
7 番 塙 佳 樹	8 番 柴 沼 栄	9 番 菅 谷 幸 治
1 0 番 飯 島 栄	1 1 番 川 村 剛 久	1 2 番 岩 瀬 守

4 欠席委員

なし

5 説明のため出席した者

事務局長 大橋 博 農地係長 室町 直宏 主 幹 石井 建輝
主 幹 青木 祐哉

6 総会の大要 午後 3 時 2 0 分閉会

事務局	<p>これより、令和8年第4回土浦市農業委員会総会を開会いたします。</p> <p>只今、出席委員は12名で、欠席委員はなし、よって出席者が委員の過半数を超えましたので総会は成立いたしました。</p> <p>これよりの議事進行につきましては、土浦市農業委員会会議規則第4条の規定により、会長が議長になることになっておりますので、これより議事は会長にお願いします。</p>
議長	<p>始めに、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、議席番号8番 柴沼委員、議席番号9番 菅谷委員、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として、住所・氏名・土地の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、ご起立してご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。</p> <p>それでは、議事に入ります。</p> <p>報告第14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14号について議案書のとおり報告)</p>
議長	<p>ただ今の報告について、ご質問等はございませんか。</p> <p>(異議なしの声あり)</p>
議長	<p>ご質問等もないようですので、報告第14号は原案どおりといたします。</p> <p>続いて報告第15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	<p>(報告第15号について議案書のとおり報告)</p>
議長	<p>ただ今の報告について、ご質問等はございませんか。</p> <p>(異議なしの声あり)</p>
議長	<p>ご質問等もないようですので、報告第15号は原案どおりといたします。</p>

	<p>続いて報告第16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。</p>
事務局	<p>(報告第16号について議案書のとおり報告)</p>
議長	<p>ただ今の報告について、ご質問等はございませんか。</p>
委員	<p>借受人がいなくなっても、2年間は農地中間管理機構が農地を管理することとなっていると思いますが、その期間、借受人を探していたのですか。</p>
事務局	<p>土浦市農業委員会のホームページで情報を公開しておりますが、一定期間を過ぎているものに対しては中間管理機構において保全管理をおこない続けることも困難であることから解約する流れとなりました。</p>
議長	<p>その他、ご質問等はございませんか。</p> <p>(異議なしの声あり)</p>
議長	<p>ご質問等もないようですので、報告第16号は原案どおりといたします。続いて報告第17号「非農地判断について」を事務局から説明願います。</p>
事務局	<p>(報告第17号について議案書のとおり報告)</p>
議長	<p>ただ今の報告について、ご質問等はございませんか。</p> <p>(異議なしの声あり)</p>
議長	<p>ご質問等もないようですので、報告第17号は原案どおりといたします。続いて報告第18号「第2回総会農用地利用集積等促進計画の変更について」を事務局から説明願います。</p>
事務局	<p>(報告第18号について議案書のとおり報告)</p>
議長	<p>ただ今の報告について、ご質問等はございませんか。</p>
委員	<p>この情報は、総会の時には載っていないですね、中間管理機構から却下の連絡がきても、納得しかねます。システム自体を変えていただかないと。</p>
事務局	<p>中間管理機構に関しましては、意見を述べる立場ですので問題はないのではないのでしょうか。</p>
委員	<p>仕組み上、賃料が未払であるというのは農業委員会ではわからないわけです。農業委員会で審査できるような仕組みにするには、中間管理の方から事</p>

	<p>前に情報を提供しておくべきではないかと思ひます。そのことは、中間管理へ言っておくべきではないですか。</p>
事務局	<p>機構の方に、意見させていただきたいと思ひます。</p>
委員	<p>現状はどうなっていますか。</p>
事務局	<p>問題が解決したら中間管理機構の手続を進めますと聞いています。補足にはなりますが、市外でかなりの面積を耕作していきまして、市内でも広げたいと伺っていました。市外で借りている中で、中間管理機構への口座引き落としで残高が足りなかったのかと思ひます。</p>
議長	<p>その他、ご質問等はございませんか。</p> <p>(異議なしの声あり)</p>
議長	<p>ご質問等もないようですので、報告第18号は原案どおりといたします。続いて議案に入ります。</p> <p>議案第11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。1番から5番を調査委員からご説明をお願いします。</p>
委員	<p>議案第11号「農地法第3条の許可申請に対する審議について」の1番から5番を説明いたします。去る4月7日、委員3名と事務局3名で調査を行いました。</p> <p>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 311 m²です。申請事由は、自己所有の耕作地に囲まれた農地の取得により経営農地の集約化を図るため、贈与による所有権移転です。作付予定は粟です。粟の耕作も行っており、許可相当と判断しました。</p> <p>2番、譲受人、譲渡人、申請地は議案書記載のとおりで、田4筆 2,541 m²です。申請事由は、既存の耕作地（一部作業受委託を利用）の隣接地を取得し、集積を図るため、贈与による所有権移転です。作付予定は水稻です。前回の総会で不許可になった案件です。今回は譲受人がすべて耕作しているようになっていましたが、一部作業受委託を利用していきまして、譲渡人が現在の耕作者と中間管理の設定を行えばいいのではないかとということで不許可になりました。再度申請が出てきまして、譲渡人は遠方に住んでいる方もいまして、相続でそれぞれ取得した農地です。現地を見た限り、このままでは耕作放棄地になってしまうような状況でした。国の方でも農地の集約に力を入れているという趣旨を考えますと、農地の分散化は極力避けるべきと判断いたしました。今後の方向性を鑑みますと許可相当と判断しました。委員の皆様のご意見をいただきたいと思ひます。</p> <p>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 194 m²です。申請事由は、新規営農希望のため、売買による所有権移転です。作付予定は粟です。許可相当と判断しました。</p>

	<p>4番, 譲受人, 譲渡人, 申請地は議案書記載のとおりで, 畑1筆 460 m²です。申請事由は, 以前より申請地を借入れて耕作しており, 今回取得するため, 売買による所有権移転です。作付予定は野菜です。申請地は傾斜地で農地になっています。許可相当と判断しました。</p> <p>5番, 譲受人, 譲渡人, 申請地は議案書記載のとおりで, 畑1筆 3,141 m²です。申請事由は, 新規営農希望のため, 売買による所有権移転です。作付予定は甘藷です。家庭菜園をやられていて, 農機具は耕運機しかありませんが, トラクターは知人に借り受けて準備をするそうです。譲受人は会社役員となっていて, 不動産会社の社長であるようです。申請者が多様主体で不動産関係者の場合, 先々に転用を目的とした購入の可能性も考えられるので, 危険性もあると考えられます。この案件に関しましては, 調査委員の中で結論を出せずにいます。こちらは委員の皆様のご審議をお願いいたします。</p>
議長	<p>ただ今の報告について, ご質問等はございませんか。</p>
委員	<p>2番ですが, 先月の申請内容が虚偽の申請です。自分でやっているように出してきて, 今月は受委託でやると, 農機具も持っていないわけですから, 許可というのはどうなのでしょう。農地の分散化を防ぐというのわかります。</p> <p>次に3番ですか, 194 m²で販売のための農地購入で粟というのはどうでしょう。</p> <p>5番ですか, 新規で3,141 m²も農機具もなくどうなのでしょう。特に3番について, 調査委員の方のご意見を伺いたいです。</p>
委員	<p>3番ですが, おっしゃることもわかりますが, 面積の大小, 新規で大面積の方が危ないのかなと思います。粟を営利目的で栽培したい, 手始めにこの面積というのは否定できないのかなと思います。</p> <p>2番の案件は, 農業委員会で明確な基準があるわけではないと思いますが, 意見を聞きながら判断していけばいいのかなと思います。</p>
事務局	<p>2番ですが, 譲受人から不許可になりどうしてかと理由を聞かれたので, 市外にトラクターはあるが回送車がない, 現実的に営農の実態がみえないという話はしました。今回, 新たに出し直したいということです。</p>
委員	<p>別の方に作ってもらうということですよね。通常, 別の方に作ってもらうため3条申請が出てくることは形式上おかしいと思うところがあります。ただ, 相続で分散化して許可をしなければ耕作放棄地になってしまう可能性を加味した上で, どちらを重く考えるかというところもあります。</p> <p>5番に関しては, 申請書上にない事実関係を事実として認知してしまったのでどうなのかという部分の判断になります。</p>
議長	<p>3番に関しては大丈夫だと思いますが, まず5番はどうか。</p>

事務局	5番の方ですが、現在家庭菜園を営まれていて、家庭用の農機具を所有し、自宅の隣で小規模ですが営農しています。
委員	申請書にある要項だけで判断するということですよ。申請書類上、問題はないですよ。申請書上にない情報まで加味して判断することをやっているのですか。
委員	会社役員となっても、上がってきた書類だけで判断というよりも、その書類を詳しく解釈するものだと思います。
委員	補足の調査は必要なことだと思いますし、書いてあることだけというわけではないと思います。
事務局	主たる事業は、建築業です。不動産も所有しています。宅地に適した土地を建売にしたり、注文住宅を建てたりです。代理人の話によると、他の法人も農業を始めたようなのでそれに習ってかと思います。2種農地なので転用の可能性もありますが、6号バイパスの側道の隣なので不動産の活用があるのかなというようなところでもあります。
委員	第2種農地であって、不動産だからダメだということはここで言えないですよ。
事務局	3条審査において、土地を利用する他業種に携わっている場合は厳しく審査することとなっております。また、大規模農機具の導入のところで自己資金、所有またはリースを考えているということで、用意する意思はありそうです。
委員	将来的に、15,000 m ² まで広げたいという計画になっています。周りも購入すればまとまった形になります。甘藷はできると思います。ただ、周りも購入して開発の可能性もあるかと思いますが。
委員	機械も揃っていないので、不許可にしたうえでまずは使用貸借などでやってみてはどうですかという選択肢もあるのかと思います。
議長	今出た提案はどうでしょうか。
事務局	改めて審査の3つの項目をご説明させていただくと、農地を農地として権利を取得するときは、農機具を持っているか、人がいるか、技術力があるかの3点になりますので、異業種からの参入についてだけで不許可にするということが出来ません。仮に許可されたとして、その後数年たたずに農地以外のものにしてしまった、転用してしまった場合には過去3年にさかのぼり、農地として取得したところを適切に耕作しなかった者に対しては農地を取得

	<p>させることを認めさせないという通知が国の方からきています。仮にそのようなことがおきた場合には今後の農地取得は出来なくなっています。</p>
委員	<p>3年間ですか。</p>
事務局	<p>そうです。</p>
委員	<p>譲受人はそれもわかっているでしょう。作付までなのか、耕耘すればいいのか。</p>
事務局	<p>農地の適正な管理も含まれるので、きれいになっていけば認められる可能性もあります。ただ、これに関しても農業委員の皆様の審議になります。</p>
委員	<p>3年間は管理してやらなければならないことを譲受人に話してあるのですか。</p>
事務局	<p>許可になった場合は条件として書いてあります。</p>
委員	<p>農機具は、現実に購入したり借りたりするのですか。</p>
議長	<p>管理機だけで申請地を耕作するのはきついでしょ。</p>
委員	<p>農機具の所有があやしくなりますね。農機具に関してどうするのか確認した方がいいのではないですか。一旦不許可にしてみたらどうでしょうか。</p>
議長	<p>5番は不許可の方向で、2番はどうですか。</p>
委員	<p>2番ですが、先月は機械の不足ということで判断しましたが、譲受人の所有する機械ではないのですか。</p>
事務局	<p>農機具置場が市外でそこから持ってきますということで回送車もなく不許可になりました。今回は申請地付近で耕作している方から借りる形で、農機具置場はその方の所になっています。回送車も揃っている状況です。前回不許可にした要件は書類上クリアしています。</p>
委員	<p>譲受人が運転するのですか。無理でしょう。所有している田も耕してありますが委託でしょう。</p>
委員	<p>3条申請は自己所有のためですよね。現実には作業委託をするであろうと考えます。現在は委託しています。許可を出せるかですよ。</p>
委員	<p>相続で分散し放棄地になってしまうのであれば、仮に譲受人が集約化し委託できれいに耕作してもらった方がいいのではないかと思います。</p>

委員	荒れてしまうぐらいならその方がいいでしょう。
委員	前は、申請内容と事実が異なっていて不許可になりました。
事務局	法律どおりにいったら不許可ですが、理由としてはどのようになりますか。
委員	譲受人が耕作しないでしょう。ちなみに委託を受ける会社は土地を取得する動きはありますか。
事務局	取得する予定はないということです。
議長	農機具を借りる場所からは回送車が使えるのですか。
事務局	回送車もありますし、申請地の近くに農機具倉庫もあります。昨年参入される際に、この地区で以前大きくやられていた方のハウス、設備を使いながら営農するという話は聞いています。
委員	しょうがないのではないですか。
議長	その他、ご質問等はございませんか。
	(異議なしの声あり)
議長	異議もないようですので、議案第11号「農地法第3条の許可申請に対する審議について」は、1番から4番を許可、5番を不許可にすることに決しました。 次に、議案第12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。1番から2番を調査委員からご説明をお願いします。
委員	議案第12号「農地法第5条の許可申請に対する審議について」の1番から2番を説明いたします。去る4月7日、委員3名と事務局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す。畑1筆 853 m ² で、転用事由は、申請地を駐車場兼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1種農地です。申請地は、譲受人の敷地内の農地であり、現在の敷地の2分の1以下ですし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す。畑5筆 3,860 m ² で、転用事由は、申請地に太陽光発電設備を設置したい、売買による所有権移転です。農地区分は第2種農地です。土浦市太陽光発電設備の適正な設置に関する条例適用ということで、許可相当と判断しました。 委員の皆様の更なるご審議をお願いいたします。

議 長	<p>ただ今の報告について、ご質問等はございませんか。</p> <p>(異議なしの声あり)</p>
議 長	<p>異議もないようですので、議案第12号「農地法第5条の許可申請に対する審議について」は、1番から2番を許可することに決しました。</p> <p>次に、議案第13号「農地中間管理事業の推進に関する法律第19条による農用地利用集積等促進計画案の作成について」を上程いたします。事務局から説明願います。</p>
事 務 局	<p>議案第13号「農地中間管理事業の推進に関する法律第19条による農用地利用集積等促進計画案の作成について」をご説明いたします。今月は全部で24件あります。農地中間管理機構を通しての賃借権設定が20件、農地中間管理機構を通しての使用貸借権設定が4件です。1番から10番については新規の利用権設定、11番から19番は経営基盤強化促進法に基づく利用権設定の期間満了に伴い、農地中間管理機構を通じた利用権設定への移行となります。20番から24番については農地中間管理機構を通じた利用権の期間満了に伴う再設定となります。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願いいたします。</p>
議 長	<p>ただ今、事務局から説明がありました。ご質問等はございませんか。</p>
委 員	<p>5番6番、21から24番、の会社の詳しい情報を教えてもらえればと思います。</p>
事 務 局	<p>5番6番は、個人で広くレンコンを作付している方です。これまで農業委員会を通じた貸し借りはあまりされておらず、農作業受委託で耕作していた方です。1人では間に合わず、実習生を雇うにあたって法人化する必要があり、法人化に伴い正式に農業委員会を通して利用権設定を行いたいということです。</p> <p>21番から24番は、更新なので10年前に設定された方です。市外の会社で露地野菜を作っています。</p>
議 長	<p>その他、ご質問等はございませんか。</p>
委 員	<p>5番の代表の方について教えてください。</p>
委 員	<p>レンコンセンターに入っています。</p>
議 長	<p>その他、ご質問等はございませんか。</p> <p>(異議なしの声あり)</p>

議 長	<p>異議もないようですので、議案第13号「農地中間管理事業の推進に関する法律第19条による農用地利用集積等促進計画案の作成について」の1番から24番を許可することに決しました。</p> <p>以上で、令和8年第4回総会に提案されました全議案が終了いたしました。慎重なるご審議，ありがとうございました。</p>
-----	---

令和8年4月17日

議 長

署名人

8 番

9 番