

令和 7 年八千代市農業委員会

第 2 回総会議事録

八千代市農業委員会

◆令和 7 年八千代市農業委員会第 2 回総会議事日程

開催日時	令和 7 年 2 月 7 日（金）午後 1 時 3 0 分～午後 5 時 0 0 分
開催場所	八千代市役所 別館 2 階 第 1 ・ 第 2 会議室
日程第 1	議事録署名人の選任
日程第 2	議案上程（議案第 1 号～第 6 号，報告第 1 号～第 4 号）
日程第 3	議案審議及び採決

◆議 題

議案第 1 号	農地法第 4 条の件（県許可分）
議案第 2 号	農地法第 5 条の件（県許可分）
議案第 3 号	農地法第 3 条の件
議案第 4 号	農用地利用集積計画審議の件（農業経営基盤強化促進法）
議案第 5 号	農用地利用集積等促進計画への意見聴取の件 （農地中間管理事業の推進に関する法律）
議案第 6 号	非農地判断の件
報告第 1 号	会長決裁事項の報告 生産緑地に係る農業の主たる従事者についての証明願の件
報告第 2 号	会長決裁事項の報告 農地の転用事実に関する照会の件
報告第 3 号	事務局長専決事項の報告 農地法第 4 条届出書の件
報告第 4 号	事務局長専決事項の報告 農地法第 5 条届出書の件

◆出席農業委員（13 名）

1 立 石 猛	2 佐 藤 孝 之	3 鈴 木 美 登
4 加 茂 太 郎	5 間 野 恵 一	6 立 石 巖
7 鈴 木 正 範	8 吉 橋 清 一	10 周 郷 崇
11 黒 澤 京 子	12 花 島 淳	13 黒 崎 玲 子
14 稲 垣 哲 也		
（欠席委員： 9 今 井 茂 ）		

◆出席農地利用最適化推進委員（13 名）

1 仲 村 秀 一	2 戸 田 真 一	3 將 司 実
4 志 田 啓 佑	5 塩 谷 正 人	6 古 池 正 二
7 太 田 雅 章	8 角 山 克 志	9 三栗谷 友 理
10 齋 藤 孝 一	11 市 川 善 美	12 長 岡 みづ枝
13 小 林 正 樹		

◆事務局 (4名)

局 長 安原 信尚
主 事 柳田 惇

次 長 小林 直樹

主査補 内田 孝

◆公開・非公開の別 公開

◆傍聴人 0名(定員3名)

◆総会議事録

議長 (稲垣会長)	皆さん、こんにちは。 ただ今出席されております，農業委員は１４名中１３名です。 農業委員定数の過半数に達しておりますので，本日をもって招集されました令和７年八千代市農業委員会第２回総会は成立いたしました。 推進委員は１３名中１３名が出席しております。
議長	ただ今から開会します。 日程第１，議事録署名人の選任を行います。 お諮りします。 議事録署名人は議長において指名することに，異議ありませんか。 【「異議なし」の声あり】
議長	異議なしと認め，指名します。 １３番 黒崎委員，１番 立石猛委員，両委員にお願いします。
議長	日程第２，議案第１号から議案第６号及び報告第１号から報告第４号をもって，本日の議題とします。 この際，お手元に配付してあります文書により，朗読は省略しますので，ご了承願います。
議長	日程第３，これより議案の審議及び採決を行います。 議案の審議及び採決は，議案第１号より逐次行います。
議長	議案第１号 農地法第４条の件，申請番号１番について，申請人にお越しいただいておりますので，入室願います。 【１号１番 申請人入室】
議長	申請人の方でよろしいですか。
申請人	はい。
議長	申請されました件について，各委員の質問に座ったままで結構です。お答えください。事務局より概要の説明を願います。

次長	議案朗読（１号１番）
局長	本件は、１月２７日、地区担当の吉橋委員、角山推進委員と１月の現地調査班で調査を行いました。 場所は、案内図の１ページをご覧ください。県立八千代西高等学校の北西約１００mに位置しています。 土地利用計画図は、次の２ページとなります。 申請理由として、申請人が営農困難となってきたため、共同住宅１棟を建設し、賃貸事業を行う計画です。 転用許可基準として、始めに立地基準は、農地区分について、当該地は農用地ではありません。また、農地の集団規模が１０ha未満であること、市街地化の傾向が著しい宅地区域ではないことから、第１種及び第３種農地にも該当しないため、第２種農地と判断されます。 第２種農地は土地の代替性が問われますが、農地以外の土地で検討したところ、計画施設の条件に適した土地がなく、申請地でなければ転用目的が達成できないことを確認しています。 次に一般基準は、転用行為に必要な資力は、長屋住宅ローン事前審査結果通知書で確認しています。 他法令関係は、都市計画法、道路法及び文化財保護法に該当し、都市計画法は必要な協定の締結を行っております。また、道路法については必要な申請を行っており、文化財保護法については、市との事前協議を行っております。 転用による被害防除対策は、隣接地との境界にコンクリートブロック及びフェンスを築造し、土砂等の流出を防止すること。 排水について、汚水は、合併浄化槽で処理後、既存側溝へ接続し、雨水は、敷地内に浸透アスファルト舗装を施工し、雨水浸透貯留槽にて宅内処理のうえ、オーバーフロー分を既存側溝へ放流すること。 工事中は仮囲いを配置し、敷地内への工事関係者以外の侵入を防ぎ、安全確保に努めること。 それぞれを確認しています。 説明は以上です。
議長	続いて、担当委員の意見を求めます。 ８番 角山推進委員どうぞ。
角山推進委員	８番 角山です。

	去る１月２７日に現地調査を行いました。 現地は休耕しており、保全管理されておりました。 また、先ほど事務局から説明があったとおり、第２種農地であり、申請人の他の所有地では転用目的が果たせないとのことでした。 隣接農地への被害防除も適切であり、転用は止むを得ないと思います。 委員の皆さまのご審議をお願いいたします。
議長	質疑を行います。 質疑ありませんか。 １番 立石猛委員どうぞ。
立石猛委員	１番 立石です。 計画図を見ると、長屋住宅、木造二階建て、１６戸とあります、長屋住宅とはどのような建物なののでしょうか。
申請人	共同住宅ですと、一本の廊下からいくつも玄関がある構造ですが、長屋住宅ですと、一階にしか玄関がありません。二階の方も一階の玄関から出入りすることになります。
立石猛委員	申請地の周辺で行われている共同住宅の賃貸事業の運用は利益が出ているのでしょうか。また、入居率はどの程度見込んでいるのか教えてください。
申請人	平均して９７％の入居率となっています。
立石猛委員	交通の便も悪い場所ですが、入居率を確保できるのでしょうか。
申請人	駐車場を多く備えまして、車移動をメインとした方を対象にしています。
立石猛委員	駅からもだいぶ距離がありますが。
申請人	電車を使わない方もいらっしゃいますので、大丈夫かと思えます。
議長	他に質疑ありませんか。 １２番 花島委員どうぞ。
花島委員	１２番 花島です。

	事務局からも説明ありましたが、申請人は自己資金で建てるのでしょうか。それとも借入でしょうか。
申請人	全額融資になります。
花島委員	融資額はどのくらいですか。
申請人	〇〇円が工事費、雑費もかかるので、〇〇円が借入金です。
花島委員	融資については、何年ローンですか。
申請人	通常は30年です。
花島委員	今回は何年ですか。
申請人	35年になります。
花島委員	木造住宅ということですが、構造はどのようなものですか。
申請人	ツーバイフォー（2×4）工法です。
花島委員	一番太い材として、何を使いますか。
申請人	詳細はすぐにはお答えできません。
花島委員	後で提出ということですか。
申請人	それでよろしいでしょうか。
花島委員	ツーバイフォー工法ですと、建築基準法で耐用年数は何年ですか。
申請人	それも後ほどの回答でよろしいでしょうか。
花島委員	とても重要な質問です。
申請人	建築の構造等については、文書で回答させていただきます。

花島委員	建築基準法で認められている耐用年数よりも，ローンの返済期間のほうが長くなってしまうというのは，どのように考えたら良いのですか。
申請人	それも含めて回答いたします。
花島委員	全額融資を受けて，耐用年数が無いと，建て直さなければならない。ツーバイフォー工法の場合は増改築できませんよ。どうやって修繕するのですか。
申請人	建築に関するものは，専門の者が出席しておりませんので，後日回答させていただきます。
花島委員	先ほど，入居率が 97% という話でしたが，サブリース（管理会社が貸主から物件を一括で借り上げ，入居者に転貸する方式）で行うのですか。
申請人	はい。
花島委員	初回は何年契約ですか。
申請人	10 年です。
花島委員	10 年後はどうするのですか。
申請人	以後，5 年ごとに契約更新です。
花島委員	契約更新の際に，建物が経年劣化していたら修繕が必要になりますよね。その予算は誰が持ちますか。
申請人	修繕費込みの金額となっております，貸主のほうで管理料として 15.5% となっております。
花島委員	それは，ガス給湯器とかそういったものを全て含んだものですか。
申請人	はい。
花島委員	サブリースの会社はどこですか。

申請人	大東建託パートナーズです。
花島委員	私の聞いた範囲ですが，他社と同条件の物件であっても，当該事業者が管理すると入居率が低いと聞いていますがどうでしょう。
申請人	私たちが市場調査している中では，入居率は良いと思います。
議長	花島委員よろしいでしょうか。
花島委員	回答保留が多いですが，他に質問はありません。
議長	分かりました。申請代理人の方にはお願いですが，先ほどの花島委員からの質疑に対して後日回答とのことでしたが，本日の討論，採決ができないので，来月への継続審議という形になります。それでよろしいでしょうか。
申請人	来月の審議となると，最終的に許可が下りるのは3月末以降ということですか。
議長	そうなります。
申請人	週明けに文書で回答を提出しても，来月の審議になってしまうのですか。
議長	委員からの質問に対して明快な回答がないので，現状では採決ができません。
申請人	許可が一カ月先送りになってしまうのは，非常に困ってしまいます。
議長	今日中に質疑への回答をいただければありがたいのですが。
申請人	今日中は物理的に無理です。許可が一カ月伸びると色々問題が生じる恐れがあります。今日の質疑の回答を後日させていただいて，進めていただくのは無理でしょうか。
議長	この後，休憩時間をとりますが，申請人は今日中に質疑に対する回答を示していただけますか。
申請人	休憩中に協議して結論を出します。

議長	それでは、申請人は一旦退室してください。 【１号１番 申請人退室】 ここで、暫時休憩とさせていただきます。 暫時休憩（１３分間）
議長	議事を再開します。先ほどの議案第１号については、後に回させていただきます。 議案第２号 農地法第５条の件、申請番号１番について、申請人にお越しいただいていますので、入室願います。 【２号１番 申請人入室】
議長	申請人の方でよろしいですか。
申請人	はい。
議長	申請されました件について、各委員の質問に座ったままで結構です。お答えください。事務局より概要の説明を願います。
次長	議案朗読（２号１番）
局長	本件は、１月２７日、地区担当の鈴木美登委員、將司推進委員と１月の現地調査班で調査を行いました。 場所は、案内図の３ページをご覧ください。ＪＡ八千代市本店の北西約１６０ｍに位置しています。 土地利用計画図は、次の４ページとなります。 申請理由として、申請人が親族の所有する申請地を購入し、自己の居住用とする２階建ての専用住宅を建設する計画です。 また、申請地の選定にあたっては、周辺の市街化区域においても検討したものの、同等の条件の土地は費用が高額となり、対象地は親族が所有しており、経済的にも適した土地であるため選定したとのことです。 転用許可基準として、始めに立地基準は農地区分について、当該地は農用地ではありません。農地の集団規模が１０ヘクタールを超えることから、

	第1種農地と判断されます。 第1種農地は原則転用の許可をすることはできませんが、住宅のほか、周辺地域居住者の日常生活上または、業務上必要な施設で、集落に接続して設置されるものであれば例外的に許可できるものとされています。 次に一般基準は、転用行為に必要な資力は、住宅ローン事前審査結果通知書で確認しています。 他法令関係は、都市計画法、道路法及び文化財保護法に該当し、都市計画法は必要な申請を行っております。また、道路法については必要な申請を行っており、文化財保護法については、市との事前協議を行っております。 転用による被害防除対策は、隣接した農地はなく、土砂流出の恐れはないこと。 排水について、汚水は、合併浄化槽で処理後、既存側溝へ接続し、雨水は、雨水浸透槽にて宅内処理のうえ、オーバーフロー分を既存側溝へ放流すること。 地震に係る対策は構造物の耐震設計を強化すること。 それぞれを確認しています。 説明は以上です。
議長	続いて、担当委員の意見を求めます。 3番 鈴木美登委員どうぞ。
鈴木美登委員	3番 鈴木です。 去る1月27日に現地調査を行いました。 現地は休耕しており、保全管理されておりました。 また、先ほど事務局から説明があったとおり、第1種農地であります。目的が住宅かつ、集落に接続して設置されるものであるため、例外規定に該当するとのことでした。また、申請地は親族が所有しており、この申請地以外では転用目的が果たせないとのことでした。 隣接する農地もなく、周辺の状況から見て、転用は止むを得ないと思います。 委員の皆さまのご審議をお願いいたします。
議長	質疑を行います。 質疑ありませんか。 7番 鈴木正範委員どうぞ。

鈴木正範委員	7番 鈴木です。 申請地が経済的に適していたとのことですが、申請地以外ではどこの土地を検討していたのでしょうか。
申請人	具体的な場所はお聞きしていませんが、契約するところまでいった土地はあるようです。しかし、建物と合算した時に総額のローンを考えると、予算をオーバーするということで、親類の方を頼られたと伺っております。
鈴木正範委員	敷地面積が広いようですが、別で建物を建てたりする予定はありますか。
申請人	その予定はありません。
議長	他に質疑ありませんか。 2番 佐藤委員どうぞ。
佐藤委員	2番 佐藤です。 農免道路の向かい側の、JA農機センターの前の土地も同じ所有者ですか。
申請人	恐らく同じ所有者のものです。
佐藤委員	この土地とも比較検討はしましたか。
申請人	比較しましたが、三角形に余っている土地ということで今回の申請地を選びました。
議長	他に質疑ありませんか。 6番 立石巖委員どうぞ。
立石巖委員	6番 立石です。 申請地は、三方向が道路で車が多く通りますが、駐車場の入り口はどちらになりますか。
申請人	図面のグレーチングを設置する場所が入り口になります。
立石巖委員	塀の高さはどのくらいになりますか。

申請人	塀の設置はしませんが、雨水抑制のためにグレーチングの箇所以外は、高さ 10 c m 程度の立ち上げを作ります。
立石巖委員	道路の見通しに影響はなさそうですか。
申請人	特にないと思います。
議長	他に質疑ありませんか。 【「質疑なし」の声あり】
議長	質疑なしと認め、質疑を終わります。 ご苦労様でした。 申請人は退室してください。 【2 号 1 番 申請人退室】
議長	議事を進めます。 これより、議案第 2 号の 1 番について、討論・採決を行います。 討論ありませんか。 【「討論なし」の声あり】
議長	討論なしと認め、討論を終わります。 続いて採決を行います。 議案第 2 号の 1 番について、原案のとおり許可相当とすることに賛成の農業委員の挙手を求めます。 【挙手】
議長	挙手、全員であります。 よって、議案第 2 号の 1 番については、原案のとおり許可相当とすることに決定しました。
議長	議案第 3 号 農地法第 3 条の件、事務局より概要の説明を願います。
次長	議案朗読（3 号 1 番）

局長	本件は、１月２７日、地区担当の三栗谷推進委員と１月の現地調査班で調査を行いました。 場所は、案内図５ページをご覧ください。旧市少年自然の家の南西約３８０ｍに位置しています。 申請内容は、土地の贈与です。 譲受人の申請理由は、農業経営の拡大を図りたいとするものです。 農地法第３条の許可基準について、全部効率利用要件は、遊休農地及び貸付地はありません。 機械の保有、技術についても令和元年度に新規就農後、農業経営を続けてきた農家ですので問題ありません。 常時従事要件は、従事日数が３００日ですので、１５０日要件を満たしています。 地域との調和要件は、周辺農地の利用に影響を与える要因はなく、問題はありません。 説明は以上です。
議長	続いて、担当委員の意見を求めます。 ９番 三栗谷推進委員どうぞ。
三栗谷推進委員	９番 三栗谷です。 去る１月２７日に現地調査を行いました。 現地は普通畑であり、適切に管理されておりました。 譲受人の取得要件についても、令和元年度に新規就農後、実績のある農家世帯ですので、許可について特段問題はないと思います。 委員の皆さまのご審議をお願いいたします。
議長	質疑を行います。 質疑ありませんか。 【「質疑なし」の声あり】
議長	質疑なしと認め、質疑を終わります。 これより、議案第３号の１番について、討論・採決を行います。 討論ありませんか。 【「討論なし」の声あり】

議長	討論なしと認め、討論を終わります。 続いて採決を行います。 議案第3号の1番について、原案のとおり許可することに賛成の農業委員の挙手を求めます。 【挙手】
議長	挙手、全員であります。 よって、議案第3号の1番については、原案のとおり許可することに決定しました。
議長	次に、申請番号2番について、審議及び採決を行います。 事務局より概要の説明をお願いします。
次長	議案朗読（3号2番）
局長	本件は、1月27日、地区担当の三栗谷推進委員と1月の現地調査班で調査を行いました。 場所は、案内図6ページをご覧ください。神尾橋の南西約530mに位置しています。 申請内容は、土地の売買取得です。 譲受人の申請理由は、農業経営の拡大を図りたいとするものです。 農地法第3条の許可基準について、全部効率利用要件は、遊休農地及び貸付地はありません。 機械の保有、技術についても永年、農業経営を続けてきた農家ですので問題ありません。 常時従事要件は、従事日数が350日ですので、150日要件を満たしています。 地域との調和要件は、周辺農地の利用に影響を与える要因はなく、問題はありません。 説明は以上です。
議長	続いて、担当委員の意見を求めます。 9番 三栗谷推進委員どうぞ。
三栗谷推進委員	9番 三栗谷です。

	去る１月２７日に現地調査を行いました。 現地は普通畑であり、適切に管理されておりました。 譲受人の取得要件についても、永年経営を行っている農家世帯ですので、許可について特段問題はないと思います。 委員の皆さまのご審議をお願いいたします。
議長	質疑を行います。 質疑ありませんか。 ２番 佐藤委員どうぞ。
佐藤委員	２番 佐藤です。 申請地は１畝もない土地ですが、購入者は後ろのハウスの所有者と同じですか。
事務局	同じ所有者になります。
議長	他に質疑ありませんか。 【「質疑なし」の声あり】
議長	質疑なしと認め、質疑を終わります。 これより、議案第３号の２番について、討論・採決を行います。 討論ありませんか。 【「討論なし」の声あり】
議長	討論なしと認め、討論を終わります。 続いて採決を行います。 議案第３号の２番について、原案のとおり許可することに賛成の農業委員の挙手を求めます。 【挙手】
議長	挙手、全員であります。 よって、議案第３号の２番については、原案のとおり許可することに決定しました。

議長	次に、申請番号3番について、審議及び採決を行います。 事務局より概要の説明をお願いします。
次長	議案朗読（3号3番）
局長	本件は、1月27日、地区担当の周郷委員、齋藤推進委員と1月の現地調査班で調査を行いました。 場所は、案内図7ページをご覧ください。JA八千代市本店の北約480mに位置しています。 申請内容は、土地の売買取得です。 譲受人の申請理由は、農業経営の拡大を図りたいとするものです。 農地法第3条の許可基準について、全部効率利用要件は、遊休農地はありません。貸付地がありますが、農業経営基盤強化促進法による利用権設定のため、問題ありません。 機械の保有、技術についても永年、農業経営を続けてきた農家ですので問題ありません。 常時従事要件は、従事日数が350日ですので、150日要件を満たしています。 地域との調和要件は、周辺農地の利用に影響を与える要因はなく、問題はありません。 説明は以上です。
議長	続いて、担当委員の意見を求めます。 10番 周郷委員どうぞ。
周郷委員	10番 周郷です。 去る1月27日に現地調査を行いました。 現地は普通畑であり、適切に管理されておりました。 譲受人の取得要件についても、永年経営を行っている農家世帯ですので、許可について特段問題はないと思います。 委員の皆さまのご審議をお願いいたします。
議長	質疑を行います。 質疑ありませんか。 【「質疑なし」の声あり】

議長	質疑なしと認め、質疑を終わります。 これより、議案第３号の３番について、討論・採決を行います。 討論ありませんか。 【「討論なし」の声あり】
議長	討論なしと認め、討論を終わります。 続いて採決を行います。 議案第３号の３番について、原案のとおり許可することに賛成の農業委員の挙手を求めます。 【挙手】
議長	挙手、全員であります。 よって、議案第３号の３番については、原案のとおり許可することに決定しました。
議長	議案第４号 農用地利用集積計画審議の件、事務局より概要の説明を願います。
次長	議案朗読（４号１番から３番）
局長	右上に参考案内図１－１と記載があります案内図をご覧ください。 場所は、市立睦北保育園の南約３００ｍの範囲に位置しています。 借人の申請理由は、５年間の使用貸借権の設定で、申請番号１番及び２番が新規設定、３番が再設定です。 貸人の申請理由は、それぞれその要望に沿いたいとするものです。 利用集積計画要件について、全部効率利用要件は、遊休農地はありません。貸付地がありますが、農業経営基盤強化促進法による利用権設定のため、問題ありません。 常時従事要件は、従事日数は３００日ですので、１５０日要件を満たしています。
次長	議案朗読（４号４番から５番）
局長	参考案内図１－２をご覧ください。 場所は、秀明大学の北約６３０ｍに位置しています。

	借人の申請理由は、賃貸借権の新規設定で期間は１０年です。 賃貸借料は、申請番号４番が１０aあたり米１俵相当額、５番が１０aあたり米１俵です。 貸人の申請理由は、その要望に沿いたいとするものです。 利用集積計画要件について、全部効率利用要件は、遊休農地及び貸付地はありません。 常時従事要件は、従事日数は２００日ですので、１５０日要件を満たしています。
次長	議案朗読（４号６番）
局長	参考案内図１－３をご覧ください。 場所は、旧市少年自然の家の西約６６０mに位置しています。 借人の申請理由は、使用貸借権の再設定で期間は１０年です。 貸人の申請理由は、その要望に沿いたいとするものです。 利用集積計画要件について、法人が農地の権利を取得するための要件は、法人形態、事業、構成員、議決権、役員要件がありますが、それぞれ要件を満たしていることを確認しています。 全部効率利用要件は、遊休農地及び貸付地はありません。
次長	議案朗読（４号７番から９番）
局長	参考案内図１－４をご覧ください。 場所は、神崎橋の南約４００mの範囲に位置しています。 借人の申請理由は、賃貸借権の再設定で期間は５年です。 賃貸借料は、１０aあたり米１俵です。 貸人の申請理由は、その要望に沿いたいとするものです。 利用集積計画要件について、全部効率利用要件は、遊休農地及び貸付地はありません。 常時従事要件は、従事日数は３００日ですので、１５０日要件を満たしています。
次長	議案朗読（４号１０番）
局長	参考案内図１－３をご覧ください。 場所は、旧市少年自然の家の南東約２９０mに位置しています。 借人の申請理由は、使用貸借権の再設定で期間は３年です。

	貸人の申請理由は、その要望に沿いたいとするものです。 利用集積計画要件について、全部効率利用要件は、遊休農地及び貸付地はありません。 常時従事要件は、従事日数は３００日ですので、１５０日要件を満たしています。
次長	議案朗読（４号１１番）
局長	参考案内図１－５をご覧ください。 場所は、たか橋の東約２６０ｍに位置しています。 借人の申請理由は、賃貸借権の新規設定で期間は９年６か月です。 賃貸借料は、１０ａあたり米０．５俵です。 貸人の申請理由は、その要望に沿いたいとするものです。 利用集積計画要件について、法人が農地の権利を取得するための要件は、法人形態、事業、構成員、議決権、役員要件がありますが、それぞれ要件を満たしていることを確認しています。 全部効率利用要件は、遊休農地及び貸付地はありません。 説明は以上です。
議長	一括して、質疑を行います。 質疑ありませんか。 【「質疑なし」の声あり】
議長	質疑なしと認め、質疑を終わります。 これより、議案第４号の１番から１１番について、一括して討論・採決を行います。 討論ありませんか。 【「討論なし」の声あり】
議長	討論なしと認め、討論を終わります。 続いて採決を行います。 議案第４号の１番から１１番について、原案のとおり承認することに賛成の農業委員の挙手を求めます。 【挙手】

議長	挙手，全員であります。 よって，議案第４号の１番から１１番については，原案のとおり承認することに決定しました。
議長	議案第５号 農用地利用集積等促進計画への意見聴取の件，本件につきましては，関係委員がおりますので，申請番号１番及び２番から７番に分けて審議・採決を行います。 まず，申請番号１番について，審議・採決を行います。当該委員は，質疑が終わりましたら退室してください。 事務局より概要の説明を願います。
次長	議案朗読（５号１番）
局長	右上に参考案内図２－１と記載があります案内図をご覧ください。 場所は，県立八千代西高等学校の北約１６０ｍに位置しています。 借人の申請理由は，農用地利用集積等促進計画による賃貸借権の新規設定で期間は５年です。 賃貸借料は，１０ａあたり１０，０００円です。 貸人の申請理由は，その要望に沿いたいとするものです。 利用集積計画要件について，法人が農地の権利を取得するための要件は，法人形態，事業，構成員，議決権，役員要件がありますが，それぞれ要件を満たしていることを確認しています。 全部効率利用要件は，遊休農地及び貸付地はありません。 説明は以上です。
議長	質疑を行います。 質疑ありませんか。 ３番 將司委員どうぞ。
將司推進委員	３番 將司です。 対価等で１万円と表示されていますが，どのように支払われますか。
事務局	１０ａあたり１万円なので，年間約６万２千円の支払いになります。
將司推進委員	機構分というのはどういう意味ですか。

事務局	転貸人である中間管理機構を通した貸借となっているので、借受人から中間管理機構に支払い、中間管理機構から地主に支払うという流れになります。
將司推進委員	受け手分と機構分は通常は同一になりますか。
事務局	通常は同一になります。
議長	他に質疑ありませんか。 【「質疑なし」の声あり】
議長	質疑なしと認め、質疑を終わります。 それでは、当該委員は退室してください。 【当該委員退室】
議長	これより、議案第5号の1番について、農用地利用集積等促進計画の作成に伴い、農業委員会として報告すべき意見があるか討論・採決を行います。 討論ありませんか。 【「討論なし」の声あり】
議長	討論なしと認め、討論を終わります。 続いて採決を行います。 議案第5号の1番について、原案のとおり、農業委員会として報告すべき意見はないとして、市長へ回答することに賛成の農業委員の挙手を求めます。 【挙手】
議長	挙手、全員であります。 よって、議案第5号の1番については、原案のとおり、農業委員会として報告すべき意見はないとして、市長へ回答することに決定しました。 当該委員、入室願います。

	【当該委員入室】
議長	次に、申請番号２番から７番について、申請人にお越しいただいていきますので入室願います。
	【５号２番から７番 申請人入室】
議長	申請人の方でよろしいですか。
申請人	はい。
議長	申請されました件について、各委員の質問に座ったままで結構です。お答えください。事務局より概要の説明を願います。
次長	議案朗読（５号２番から７番）
局長	参考案内図２－２をご覧ください。 場所は、市ふれあいプラザの東約１５０ｍの範囲に位置しています。 借人の申請理由は、１０年間の賃貸借権の新規設定であり、農業への新規参入です。 賃貸借料は、１０ａあたり１５、０００円です。 貸人の申請理由は、それぞれその要望に沿いたいとするものです。 利用集積計画要件について、全部効率利用要件は、遊休農地及び貸付地はありません。 常時従事要件は、従事日数は３００日ですので、１５０日要件を満たしています。 説明は以上です。
議長	申請人は新規就農者ということですので、自らの営農計画の説明を願います。 また、委員の皆さんはお手元に申請人の営農計画書を配付していますのでご参照ください。
申請人	田を１町歩ほどお借りして、今年の４月頃からレンコンの種を撒き、早ければ１１月頃から収穫できればと考えております。 年間収支計画としまして、１年目は生産経費が２７６万円、生産収益を３１８万円と見込んでおります。１年目は収益があまり出ない見込みです

	が、５年目には生産経費が８６０万円、生産収益を１，３５０万円と見込んでおります。始めは一人で営農しますが、３年目頃からパート等を雇う予定です。 出荷については、直売と市場出荷を考えております。市場出荷ですが、現在勤めている佐倉市のレンコン農家を通じ、佐倉市のＪＡから出荷する予定です。 説明は以上です。
議長	ありがとうございました。一括して、質疑を行います。 質疑ありませんか。 ４番 加茂委員どうぞ。
加茂委員	４番 加茂です。 レンコン用の圃場整備は、どのように行いますか。
申請人	現在、遊休農地となっているので、草刈から始めて、畦板の設置、肥料の散布後、トラクターをかけてから水を張り、種を撒くという形になります。
加茂委員	将来的に八千代市に移住する予定はありますか。
申請人	３年目頃に引っ越しできればと考えております。
議長	他に質疑ありませんか。 ４番 志田推進委員どうぞ。
志田推進委員	４番 志田です。 道の駅等の直売所に出荷予定とのことですが、八千代市内ではレンコン農家が増加傾向にあり、競争が起こるのではないかと考えています。市場出荷の場合、目標の収益を達成できるのかお聞かせください。
申請人	市場出荷ですが、こちらが出したい数量を出荷できると聞いております。順調にレンコンが栽培できれば達成できると思います。
議長	他に質疑ありませんか。 ２番 佐藤委員どうぞ。

佐藤委員	2 番 佐藤です。 圃場整備については、一回で行うのか、順次行うのか教えてください。
申請人	1 町歩お借りしましたが、今年利用できるのは5反程度と考えています。
議長	他に質疑ありませんか。 1 2 番 花島委員どうぞ。
花島委員	1 2 番 花島です。 種レンコンは、勤めている農園から提供してもらいますか。
申請人	はい。
花島委員	年齢とレンコン栽培の経験を教えてください。
申請人	現在39歳で、佐倉市のレンコン農家に勤めてから、もうすぐ3年になります。
花島委員	佐倉市のレンコン農家では、1kg 当たり何円で出荷できていますか。
申請人	1kg 当たり400円程度です。
議長	他に質疑ありませんか。 6 番 立石巖委員どうぞ。
立石巖委員	6 番 立石です。 農機具について、トラクターを使用することですが、所有はされていますか。
申請人	初年度は、佐倉市のレンコン農家から借りる予定となっています。近くに先輩農家の方もいらっしゃるので、他の機械類もお借りすることができそうです。
議長	他に質疑ありませんか。 9 番 三栗谷推進委員どうぞ。
三栗谷推進委員	9 番 三栗谷です。

申請人	市内のレンコン農家が、イノシシによる被害を受けている話を聞いたのですが、何か対策は考えていますか。 借り受ける圃場周辺は、イノシシが出ないと聞いておりますので、対策は特に考えていません。
議長	他に質疑ありませんか。 【「質疑なし」の声あり】
議長	質疑なしと認め、質疑を終わります。 申請人は退室してください。 【5号2番から7番 申請人退室】
議長	議事を進めます。 これより、議案第5号の2番から7番について、農用地利用集積等促進計画の作成に伴い、農業委員会として報告すべき意見があるか一括して討論・採決を行います。 討論ありませんか。 3番 鈴木美登委員どうぞ。
鈴木美登委員	3番 鈴木です。 事務局に質問ですが、賃貸料は中間管理機構のほうで最低額が決まっていますか。
事務局	相対で決定するものなので、最低額はありません。
議長	他に討論ありませんか。 【「討論なし」の声あり】
議長	討論なしと認め、討論を終わります。 続いて採決を行います。 議案第5号の2番から7番について、原案のとおり、農業委員会として報告すべき意見はないとして、市長へ回答することに賛成の農業委員の挙手を求めます。

	【挙手】
議長	挙手，全員であります。 よって，議案第５号の２番から７番については，原案のとおり，農業委員会として報告すべき意見はないとして，市長へ回答することに決定しました。
議長	ここで暫時休憩とさせていただきます。 暫時休憩（１０分間）
議長	議事を再開します。 議案第１号の件について，申請人は入室ください。 【１号１番 申請人入室】
議長	議案第１号の質疑の中で出た花島委員からの質問について回答をお願いします。
申請人	耐用年数についてご質問がありましたが，来週中に書面を持ってご回答させていただきます。あとは皆様のご審議にお任せいたします。
議長	質疑ありませんか。 １２番 花島委員どうぞ。
花島委員	１２番 花島です。 耐用年数の件については，家主さんと契約するに当たって約款等に明記されていますか。
申請人	そちらについても，来週中に書面を持ってご回答いたします。
議長	他に質疑ありませんか。 ４番 加茂委員どうぞ。
加茂委員	４番 加茂です。 申請地の後ろ側ですが，酪農を中心とした営農法人が飼料用作物を作っ

	ており、年数回堆肥を撒きます。そこでは、臭気測定員が入って、問題ないとされる範囲の臭気や、大型機械による騒音が発生します。長屋住宅を建てた後、入居者の募集や管理を当該事業者のほうでされと思いますが、トラブル防止のために、臭気や騒音についての説明、入居に当たっては臭気、騒音への承諾を取っていただけるのでしょうか。
申請人	そちらについても、来週中に書面を持ってご回答いたします。
議長	他に質疑ありませんか。 12番 花島委員どうぞ。
花島委員	八千代市の環境政策課宛に農地の臭気、騒音の苦情が入った際に、当該事業者は全く対応してくれなかったと聞いています。それも含めて回答してください。
申請人	分かりました。
議長	他に質疑ありませんか。 【「質疑なし」の声あり】
議長	質疑なしと認め、質疑を終わります。 申請人は退室してください。 【申請人退室】
議長	議事を進めます。 私の考えとしては、回答書の提出を条件に、条件付きの許可というの也有可能かと思います。審議保留というのは望ましくないと思います。
議長	これより、議案第1号の1番について、討論・採決を行います。
議長	討論ありませんか。 10番 周郷委員どうぞ。
周郷委員	10番 周郷です。 私は、今の状況だと手を挙げられないです。

議長	事務局から補足があります。
局長	基本的に転用許可案件については、農地法上の一般基準、立地基準を満たしていれば許可相当にせざるを得ないと思います。今回ご質問あった中で申請人からお答えできなかったことが多々あると思いますが、来週中に回答をいただけるという話があったので、回答を条件として、今ある情報の中で許可相当か不許可相当を決定していただき、回答を後日皆様にお配りするのはどうでしょう。
議長	他に討論ありませんか。 5 番 間野委員どうぞ。
間野委員	5 番 間野です。 今、提案のあったように条件を付して採決するのはいかがでしょうか。
議長	他に討論ありませんか。 1 3 番 黒崎委員どうぞ。
黒崎委員	1 3 番 黒崎です。 そもそも、一カ月審議を保留することの何が問題なのでしょう。農地を転用するということは非常に大きな判断だと思います。判断に当たっては、質疑にしっかり答えて、委員が納得して採決を取るべきだと思います。質問に回答できなかったのは、事業者の責任だと思いますので、来月の審議ではなぜだめなのか、はっきり知りたかったです。
局長	事業者さんの話では、保留になると、今回の話が無くなってしまうかもしれないということでした。
黒崎委員	当該事業者の営業は、私の家にも来ました。私は断りましたが、本当に正当なものならしっかり時間をかけて、地主さんとの信頼を築いて、農地を転用するべきだと思います。
局長	ただ、農業委員会として、地主との信頼関係といったところに立ち入る訳にもいけないので、農地法上は許可要件を満たしているということでお諮りしています。

黒崎委員	私たちの仕事として、農地を守るというものがありますので、納得できる答えが必要です。なぜ来月だとだめなのかについても知りたいところです。
議長	他に討論ありませんか。 1 番 立石猛委員どうぞ。
立石猛委員	1 番 立石です。 事業者としては、もうスケジュールを組んでいるので、今から変える訳にもいかないということでしょう。
議長	他に討論ありませんか。 1 3 番 黒崎委員どうぞ。
黒崎委員	でも、それは事業者の都合なので、判断材料がない中で手を挙げる訳にもいかないと思います。
議長	他に討論ありませんか。 1 番 立石猛委員どうぞ。
立石猛委員	許可相当にするにしても、周辺の営農に十分配慮するように申し送りをしてほしいと思います。
議長	事務局から補足があります。
事務局	転用許可については、標準処理期間として45日間と定められています。本来、保留というものはありません。審議に当たっては、許可、不許可で判断いただくことになります。許可に条件を付することはできますので、ご審議いただければと思います。
議長	他に討論ありませんか。 1 1 番 市川推進委員どうぞ。
市川推進委員	1 1 番 市川です。 ここで言って良いことかは分かりませんが、もし自分の親類がこういった案件で上がってきても、許可を出したくはありません。今後もこういった案件はあると思うので、どういった立場で審議すれば良いか、よく考え

	たほうが良いと思います。
議長	他に討論ありませんか。 2番 佐藤委員どうぞ。
佐藤委員	2番 佐藤です。 島田台地区でも当該事業者の案件がありました。やはり、周辺の状況次第だと思います。周辺が住宅に囲まれているとかであれば、やむを得ないのかと思いますが、今回の場所は学校の前で、後ろも農地になっているので、あまり賛成はできないと思います。
議長	他に討論ありませんか。 4番 加茂委員どうぞ。
加茂委員	4番 加茂です。 許可要件の中には、周囲との調和要件があると思います。申請地の周辺状況についてはよく分かっているので、先ほどお話ししたような説明を、当該事業者のほうでできないということであれば、地域の調和を乱すことになるかと思います。ちなみに島田地区の長屋住宅で文句を言われているのは、私の営農地です。事前に地主と当該事業者で覚書を交わしたのにも関わらず、住人に周知をしていませんでした。臭気測定員が入り、問題ないと言われるレベルの臭いですが、町場の人は体験したことのない臭いです。住人への周知を徹底していただくのは必須かと思います。
議長	他に討論ありませんか。 6番 立石巖委員どうぞ。
立石巖委員	6番 立石です。 委員さんから様々な意見出ましたが、それらを集約して事業者に回答を求めることはできるのでしょうか。回答が出てきたとして、それに不備があった際に、その後はどうなるのかが気になります。来週の回答後、再度委員を招集するのでしょうか。
議長	他に討論ありませんか。 1番 立石猛委員どうぞ。
立石猛委員	1番 立石です。

	やはり意見を申し送りした上で、許可するのが良いと思います。どうせ県のほうでは許可になると思います。
局長	明確に不許可になる事由があるかが問題だと思います。
議長	他に討論ありませんか。 3 番 將司推進委員どうぞ。
將司推進委員	3 番 將司です。 そういった意見が必要だから総会を開いている訳ですよ。そうでなければ事務局の決裁で良い訳ですし。
議長	他に討論ありませんか。 2 番 佐藤委員どうぞ。
佐藤委員	2 番 佐藤です。 どういった回答が来たら良いのかをしっかりと決めておくべきと思います。回答が来たら何でも良いというのでは意味がないので。
議長	他に討論ありませんか。 1 2 番 花島委員どうぞ。
花島委員	1 2 番 花島です。 以前、萱田地区で水路の移転を伴う案件が出ました。当時も営農に支障がないことを条件に許可しましたが、条件と違うものとなりました。こういったことが続けば、何でもありになってしまいます。たくさんの情報を基に審議をしないと判断ができないと思います。
議長	改めて暫時休憩とさせていただきます。 暫時休憩（13分間）
議長	審議を再開します。 討論ありませんか。 1 2 番 花島委員どうぞ。
花島委員	35年のローンに対して、耐用年数がそれより短いのであれば、事業計

	画として成立しないと思います。また、住人に対して、しっかりとした説明がないということであれば許可はできないと思います。
議長	他に討論ありませんか。 6 番 立石巖委員どうぞ。
立石巖委員	今、花島委員が仰ったことは法律上、意見に付すことができるのか事務局に聞きたいと思います。
事務局	転用許可基準として、資力があるのかを確認するためにローンの証明書を添付していただいています。ローンの証明書が添付されている以上、長屋住宅の建設まではできるということになりますので、許可相当ということになります。隣接農地への被害防除については、一般基準の中でも重視されるところになりますので、条件を付する際には、周辺環境についての説明義務を重要事項説明に入れるということが可能かと思います。
議長	他に討論ありませんか。 1 2 番 花島委員どうぞ。
花島委員	そういった条件を守らなかった際には、ペナルティを与えることはできるのですか。
事務局	許可証に条件を付するかは県の判断になると思います。仮に説明義務を果たした上でクレームに発展した場合、事業者の責任になるのか微妙なところだと思います。なので、ペナルティは難しいかと思います。
議長	他に討論ありませんか。 4 番 加茂委員どうぞ。
加茂委員	来週、事業者が回答を持ってきた際に、説明義務を果たす等の誓約書を書いていただいて、許可相当とするということですか。住人とトラブルになった際には、当該事業者が誓約書を出しているということを条件にして農業委員会は許可しているということを主張できると思います。
議長	他に討論ありませんか。 1 2 番 花島委員どうぞ。

花島委員	立石巖委員が言われたことのうち、法に関係することを農業委員が判断して良いのか回答をいただきたいです。
事務局	今回は立地基準と、一般基準を満たしているので上程しているところになります。
花島委員	ローンの話とかは、判断基準にしてはいけないということですか。
事務局	資力の証明については、事業の継続性までは見ません。最初に長屋住宅を建設する際に必要な資力のみを見ます。
花島委員	では、よく聞かれる家賃や入居率については、質疑しないほうが良いということですか。
事務局	そういったところまで事業者は確認しているのか、という観点で質問するのは問題ないと思います。
花島委員	でも、判断材料にはしないほうが良いということですよ。
事務局	添付書類でも、その後の事業のシミュレーションまでは求めているところになります。
花島委員	分かりました。
議長	他に討論ありませんか。
	【「討論なし」の声あり】
議長	討論なしと認め、討論を終わります。
議長	続いて採決を行います。 議案第1号の1番について、原案のとおり許可相当とすることに賛成の農業委員の挙手を求めます。
	【挙手】
議長	挙手、少数であります。

	よって、議案第１号の１番については、不許可相当とすることに決定しました。
議長	議案第６号 非農地判断の件について 本件につきましては、先月１０日に令和６年度第５回総会運営委員会が開催され、事前に協議を行いましたので、間野委員より報告願います。
間野委員	５番 間野です。 去る１月１０日に、令和６年度第５回総会運営委員会を開催し、非農地判断候補地の検討について、協議を行いました。 非農地判断につきましては、今年度の利用状況調査から、事務局で選定した桑納及び吉橋の２地区を候補地として検討を行いました。 協議の結果、桑納を第１候補とし、仮に所有者の承諾が得られない場合は、吉橋を第２候補とすることを決定し、本総会にお諮りすることとしました。 報告は以上です。
議長	間野委員ありがとうございました。 次に、本件について審議及び採決を行います。 事務局より概要の説明を願います。
局長	議案書の１４ページをご覧ください。 本件は、１月２７日、地区担当の立石巖委員、古池推進委員と１月の現地調査班で調査を行いました。 場所は、案内図の１５ページをご覧ください。農免道路の桑橋の北約３００ｍに位置しています。 非農地判断は「農地法の運用について」第４の規定に基づき、本年の利用状況調査の結果、森林の様相を呈しているなど、農業上の利用の増進を図ることが見込まれない農地を、非農地と判断するものです。 詳細については担当から説明します。
事務局	詳細説明（６号１番）
議長	続いて、担当委員の意見を求めます。 ６番 立石巖委員どうぞ。
立石巖委員	６番 立石です。

	去る１月２７日に現地調査を行いました。 現地はお手元の資料の現況写真のとおり、完全に竹林となっていました。 事務局から説明があったとおりですが、現況が農地以外の土地になっていることが明白であり、非農地と判断するに止むを得ないものと考えております。 委員の皆さまのご審議をお願いします。
議長	質疑を行います。 質疑ありませんか。 【「質疑なし」の声あり】
議長	質疑なしと認め、質疑を終わります。 これより議案第６号の１番について、討論・採決を行います。 討論ありませんか。 【「討論なし」の声あり】
議長	討論なしと認め、討論を終わります。 続いて採決を行います。 議案第６号の１番について、原案のとおり非農地と判断することに賛成の農業委員の挙手を求めます。 【挙手】
議長	挙手、全員であります。 よって、議案第６号の１番については、原案のとおり非農地と判断することに決定しました。
議長	報告第１号 会長決裁事項の報告について、生産緑地に係る農業の主たる従事者についての証明願の件、事務局より報告を願います。
次長	報告説明
議長	報告第１号については、報告のとおり処理済みでありますので、ご承知願います。

議長	報告第2号 会長決裁事項の報告について、農地の転用事実に関する照会の件、事務局より報告をお願いします。
次長	報告説明
議長	報告第2号については、報告のとおり処理済みでありますので、ご承知願います。
議長	報告第3号 事務局長専決事項の報告について、農地法第4条届出書の件、事務局より報告をお願いします。
次長	報告説明
議長	報告第3号については、報告のとおり届出があり受理済みでありますので、ご承知願います。
議長	報告第4号 事務局長専決事項の報告について、農地法第5条届出書の件、事務局より報告をお願いします。
次長	報告説明
議長	報告第4号については、報告のとおり届出があり受理済みでありますので、ご承知願います。
議長	その他といたしまして、女性農業委員登用促進研修会が先月15日に開催されましたので、黒崎委員より報告願います。
黒崎委員	去る1月15日、四ツ谷駅近くの主婦会館プラザエフにて、女性農業委員登用促進研修会が開催され、全国から都道府県代表の女性農業委員が集まりました。始めに、女性登用のない農業委員会ゼロを目指すグループディスカッションを行い、その後、女性登用率が3割を超える栃木県、同じく22%の沖縄県の女性委員から日々の活動や、女性登用に向けた取組についてご講演いただきました。女性委員が多い委員会では、女性委員による取組が盛んで、とても活気があるとのことでした。八千代市においても、女性委員が増えたことで活動がしやすくなったと感じています。次期改選の際には、女性の候補者をぜひご検討いただければと思います。 報告は以上です。

議長	黒崎委員ありがとうございました。
議長	次に、千葉地区農業委員会連絡協議会講演会が先月２３日に開催され、私を含め農業委員６名で出席しましたので、報告します。
議長	食料・農業・農村基本法の改正について、関東農政局千葉県拠点の参事官による講演が行われました。タンザニアやエチオピアで農業政策アドバイザーを勤めた経験を基に、海外情勢等についてお話しされ、日本が置かれている状況、今後は海外からの支援なしには国を維持できないことが話されました。現在は、多収量米の作付け拡大や、米の海外輸出増加に向けて活動されており、日本を守るために世界に向けて視野を広げているとのことでした。
議長	次に、八千代市環境審議会が先月２８日に開催されましたので、佐藤委員より報告願います。
佐藤委員	１月２８日に八千代市環境審議会が開催され、会長、副会長の選出、環境政策課から１年間の活動報告がありました。特に新庁舎の建設について、委員から多く意見が挙がり、ゼロエネルギー等の施策を行っていくには、庁舎からその姿勢を明確にして、市民に伝えるべきとの声がありました。 報告は以上です。
議長	佐藤委員ありがとうございました。
議長	次に、先月３０日に下高野地区の地域計画に関する話合いが開催されましたので、黒崎委員より報告願います。
黒崎委員	１３番 黒崎です。 去る１月３０日に、下高野地区の地域計画に関する話合いが開催されましたので報告します。 参加者ですが、下高野地区の耕作者１１名に加え、小林推進委員にご参加いただきました。 今回の話合いは、昨年度策定された地域計画の更新に関する話合いです。話合いでは、目標地図の確認、地域計画の確認、耕作者未定農地の担い手候補について討論を行いました。 今後、耕作ができなくなる農地が出てくる可能性が高いため、その際の

	受け手の候補について、情報共有ができたと感じています。 報告は以上です。
議長	黒崎委員ありがとうございました。
議長	その他、報告のある方はいますか。 【「報告なし」の声あり】
議長	報告はないようですので、以上をもって、本総会における案件の審議は全て終了しました。 次に、事務局より連絡事項があります。
次長	連絡事項は全部で6点です。 ○次回の総会について 3月10日（月）午後1時30分から 上下水道局2階 大会議室 ○次回の現地調査について 2月25日（火） 担当委員：黒崎委員，立石猛委員 午後1時15分に事務局へ集合 ○農業者年金加入推進活動用ボールペンの配付について ○台帳調査の回収について ○意見書の回答について ○令和7年度年間スケジュール及び現地調査班編成について 連絡事項は以上となります。
議長	以上で令和7年第2回総会を閉会します。