

令和 7 年八千代市農業委員会

第 3 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 3 回総会議事日程

開催日時	令和 7 年 3 月 1 0 日（月）午後 1 時 3 0 分～午後 3 時 2 0 分
開催場所	八千代市役所 上下水道局 2 階 大会議室
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 3 号）
日程第 3	議案審議及び採決

◆議 題

議案第 1 号	農地法第 5 条の件（県許可分）
議案第 2 号	農地法第 3 条の件（市許可分）
議案第 3 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 4 号	相続税の納税猶予に係る特例農地等の利用状況確認の件
議案第 5 号	令和 7 年度八千代市農作業別標準農作業料金の設定について
議案第 6 号	八千代市地域計画策定に伴う意見聴取について
報告第 1 号	会長決裁事項の報告 転貸人と借受人の合意による解約の件
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 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
5 間 野 恵 一	6 立 石 巖	7 鈴 木 正 範
8 吉 橋 清 一	9 今 井 茂	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：4 加 茂 太 郎 ）		

◆出席農地利用最適化推進委員（12 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	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

次 長 小林 直樹

主査補 内田 孝

主 事 柳田 惇

◆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3回総会は成立いたしました。 推進委員は12名中12名が出席しております。 ただ今から開会します。
議長	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。 2番 佐藤委員、3番 鈴木美登委員、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3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	それでは、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，２月２５日，地区担当の吉橋委員と２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。睦橋の南西約３６０m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，申請人は，申請地及び隣接の宅地を購入し，リフォーム後，中古住宅として販売を予定しており，既存宅地部分の駐車場台数では不足が見込まれることから，宅地を拡張し，駐車場を設置する計画とのことです。 また，申請地の選定にあたっては，既存宅地部分にくい込むように農地が存在しており，一体で利用することにより，宅地としての利便性も向上し，他の土地では代替ができないことから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１０ha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，隣接地と一体で同一事業を行うために農地転用を行う場合で，事業目的達成のために農地転用が必要と認められる場合は，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，預金残高証明書で確認しています。 他法令関係は，該当する法令はありません。 転用による被害防除対策は，隣接農地との境界線上に，新設コンクリートブロック３段を施工し，土砂流出の恐れはないこと。 排水について，汚水・雨水ともに既存施設を利用するため，新たな用排水の施工は行わない計画としていること。 また，申請地には新たな建築物の計画はなく，日照・通風への影響はないこと。 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 吉橋委員どうぞ。

吉橋委員	8番 吉橋です。 去る2月25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種農地ではありますが、隣接する宅地と一体で使用するため、例外規定に該当するとのことでした。 また、申請地は元々あった宅地とほぼ一体となっており、宅地の利便性のため、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。 申請地に接道もなく、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。 3番 鈴木美登委員どうぞ。
鈴木美登委員	農業委員の鈴木です。譲受人に2点お聞きします。申請目的では、リフォームして売却するとのことですが、駐車場に転用後、区画を分けて宅地分譲はしないということでしょうか。
申請人	今回、市街化調整区域における開発事業実施の調査を行いましたが、前面道路の幅員が4mしかなく、開発事業は行えないことを確認したので、既存住宅のまま利用する申請目的の事業を行うこととしました。
鈴木美登委員	もう1点ですが、既存の駐車場は何台分ありますか。また、何台分不足すると見込まれますか。
申請人	停められる所としては北側に2台分、既存の駐車スペースがあります。母屋と2階建ての2棟が建っていますので、3台分を新設して、併せて5台分の計画としています。
鈴木美登委員	続きまして、譲渡人にお伺いいたします。現在、申請地にお住まいだと思いますが、売却後の予定はありますか。
申請人	既に市内で引っ越しをしております。
議長	その他に質問ありませんか。

立石猛委員	1 番 立石猛委員どうぞ。 1 番 立石です。 販売想定価格をお聞かせください。
申請人	2 棟合わせて事業を計画していますが、今のところ、1 千万円強の価格を見込んでおります。
議長	その他に質疑ありませんか。 【「質疑なし」の声あり】 質疑なしと認め、質疑を終わります。 ご苦勞様でした。 申請人は退室してください。 【1 号 1 番 申請人退室】
議長	議事を進めます。 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。 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 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、多数であります。 よって、議案第 1 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	次に、議案第 2 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（２号１番）
局長	本件は、２月２５日、地区担当の周郷委員、齋藤推進委員と２月の現地調査班で調査を行いました。 場所は、案内図３ページをご覧ください。桑納橋の南東約３７０ｍ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１５０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２月２５日に現地調査を行いました。 現地は乾田であり、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。

議長	【「討論なし」の声あり】 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、原案のとおり許可することに賛成の農業委員の挙手を求めます。
議長	【挙手】 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（２号２番）
局長	本件は、２月２５日、地区担当の立石猛委員、仲村推進委員と２月の現地調査班で調査を行いました。 場所は、案内図４ページをご覧ください。旧市立米本南小学校の東約４４０ｍに位置しています。 申請内容は、土地の売買取得です。 譲渡人は申請地のみを所有する土地持ち非農家の方で、農地法第３条の相続の届出の際に、農地のあっせんを希望しており、地元委員のご協力を仰ぎながら、双方の意向に沿った形で、あっせんが成立したものです。 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。
	1 番 仲村推進委員どうぞ。
仲村推進委員	1 番 仲村です。
	去る 2 月 2 5 日に現地調査を行いました。
	現地は接道がなく、非農家の方が所有していたため、遊休農地化しておりましたが、譲受人は申請地に隣接した農地で耕作しており、取得後に耕作を再開する意向を示しております。
	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 2 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 2 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、多数であります。
	よって、議案第 2 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	議案第 3 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番から３番、４番及び５番に分けて審議・採決を行います。 まず、申請番号１番から３番について、審議・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１番）
局長	参考案内図１－１をご覧ください。 場所は、平戸橋の北約１８０ｍ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。 認可要件について、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（３号２番）
局長	参考案内図１－２をご覧ください。 場所は、ＪＡ八千代市本店の北約４５０ｍの範囲に位置しています。 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。 認可要件について、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２５０日ですので、１５０日要件を満たしています。
次長	議案朗読（３号３番）
局長	参考案内図１－３をご覧ください。 場所は、七百餘所神社の東約４００ｍ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５年です。 賃貸借料は、１０ａあたり１３，０００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。 認可要件について、全部効率利用要件は、遊休農地及び貸付地はありません。

	せん。 常時従事要件は、従事日数は３５０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	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。
議長	これより、議案第３号の１番から３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。 【「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番から３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３号の１番から３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	次に申請番号４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お願いします。
次長	議案朗読（３号４番）

局長	参考案内図 1－4 をご覧ください。 場所は、平戸橋の南東約 5 0 0 m に位置しています。 借人の申請理由は、使用貸借権の新規設定で期間は 5 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。 認可要件について、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。 【「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 3 号の 4 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 3 号の 4 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3号の4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5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。 【3号5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（3号5番）
局長	参考案内図1－5をご覧ください。 場所は、市ふれあいプラザの北西約490m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11,000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150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	土地を選定した理由は、自宅から3～4 Kmで通いやすいという点と、レモン栽培に適した日当たりの良さと、北西にある竹林が風よけとなり、レモンに影響を及ぼしやすい病気の予防や、棘による傷などの防止に役立っているのではないかなどの理由により、土地を選定いたしました。 年間作付け計画として、作付け時期は通年です。作目はレモンになります。 農作業従事延べ日数は約150日です。 年間収支計画は、生産経費として、1年目は直接生産費として、苗木・肥料・農薬で約16万円、設備費として、修繕費・管理機購入の引当金で9万円、固定費として、地代5万円、生産収益1年目は、収穫がないため、ありません。5年を目途に収穫できるようにする予定です。5年目の生産経費は、15万円です。1本当たり、約250個の収穫で、50本の木として、12,500個と計算しています。販売価格を150円とし、約190万円の収益を上げる予定です。 販売先については、道の駅やちよ、よったいよ、ネット販売、農業大学校時代の同期で生産物を持ち寄った直売所での販売も計画しております。 農機具・作業場について、しばらくの間は、1年生の苗から育てることから、大きな農機具の使用予定はありません。ゆくゆくは管理機を購入予定ですが、作業道具は自宅倉庫で保管します。また、軽トラックも所有しています。
議長	ありがとうございました。続いて、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。 実際に、生産して収益が発生する見込みが5年後となっておりますが、それまでの間、別の収入源などはあるのですか。
申請人	今現在は、発掘調査補助員のアルバイトと農業大学校の実習研修でお世話になった農園で、週2回お手伝いをしております。
佐藤委員	もう1点質問いたします。 将来的にレモンの生産が軌道に乗ったところで、加工品を販売する計画はあつたりしますか。
申請人	はい。レモンを使ったジャムやジェラート、はちみつ漬けによるレモネ

	ード、お酒の販売。食品では、塩レモン漬け、軽食として、レモン塩から揚げ、酸味の少ないレモンもあるので、知り合いの女性のアイディアによるお菓子など作っていきたいと思います。
佐藤委員	ありがとうございます。
議長	その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。 レモンは何種類くらい、植えられますか。
申請人	今のところ、「リスボン」と病気と寒さに強い「璃の香」、「ユーレカ」の3種類を予定しています。
花島委員	「璃の香」は、新しい品種だと思いますが、使ったことはありますか。また、「璃の香」の場合は、計画の単価より高い設定でないと無理ですよね。
申請人	「璃の香」については、鴨川市にあるレモン農家に行って、栽培の話や実の特徴、実際に食べて、下調べをしております。単価も、もう少し上げようと思っています。また、試しとしてですが、「ピンクレモネード」を観賞用に1本育てています。
花島委員	「ピンクレモネード」に関しては、優性遺伝はないので、大きな木を植えたほうが良いと思います。それと「璃の香」は、寒さに強い品種とのことですが、この辺りでは、寒さで結構やられてしまいます。その対策は考えていますか。比較的に南だとは言っても、松戸市でも、色々対策されていると思います。
申請人	松戸市のレモン屋さんは、特殊な場所にあって、傾斜があったり、住宅地に囲まれているなど、風が流れやすい特徴があります。私の場合は平地なので、耐寒性を強くする液肥を使用して根を強くするなど、小さいうちから防寒対策を考えております。
花島委員	あと、剪定方法はどのようにされますか。棘があるため、収穫時、大変だと思います。棘なしは検討しましたか。

申請人	棘なしは耐寒性が弱いと出てくるので、初めて就農する八千代市の地では、リスクが大きいと考えました。土地の7割を使って、残り3割で予備苗として、同一種又は、他の品種も植えたいと思います。
花島委員	良く勉強されていると分かりましたので、頑張ってください。
議長	その他に質疑ありませんか。 3番 鈴木美登委員どうぞ。
鈴木美登委員	3番 鈴木です。 レモンの木を植えた下は、防草シートを敷きますか。
申請人	除草対策は、グランドカバープランツとして、クローバーを植えて抑制しようと考えています。基本、1人で作業する予定ですが、収益が出るまでは、兼業的に働いていきますので、どうしても無理な場合は、家族に手伝ってもらいます。
鈴木美登委員	ありがとうございました。
議長	その他に質疑ありませんか。 9番 今井委員どうぞ。
今井委員	9番 今井です。 私も7～8年前に、レモンを植えてみたのですが、2～3年ぐらいで枯れてしまった経験があります。藁などで冬囲いを検討しても良いと思うのと代替の作物は検討しましたか。
申請人	藁は、知り合いに安く売ってほしいことを伝えてあり、対策します。先ほど話したグランドカバープランツは、畑の養分にもなります。代替作物として、夏は枝豆、にんにくも候補と考えています。
今井委員	最悪、畑のほうで、収入がない場合でも、今の段階でやっていけると考えていますか。
申請人	はい。畑で収入がないとしても、前職の会社員としての復職の誘いもいただいております、兼業していくことも検討中です。

今井委員	分かりました。
議長	その他に質疑ありませんか。 2 番 佐藤委員どうぞ。
佐藤委員	新規就農ということで、市などの助成金は申請されないのですか。
申請人	一昨年から去年にかけ、色々調べてみたのですが、市の新規就農助成金は、私の年齢が高く、要件に該当しておらず、商工会議所で企業としてなら、受けられそうではあったのですが、今のところ、支援は受けずに、個人で開始してみようと思っています。
議長	その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。 【3 号 5 番 申請人退室】
議長	議事を進めます。 これより、議案第 3 号の 5 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。 2 番 佐藤委員どうぞ。
佐藤委員	せっかく、八千代市で新規就農するのに、年齢が理由で助成金は何も出ないというのは、市としてどうなのか。ということは伝えたいと考えます。
議長	今の意見は、新規就農者補助（新規就農者育成総合対策事業）の要件の話となりますので、要望事項として、市へは伝えます。本件議案の審議内容の回答といたしましては、意見なしと回答させていただきます。 その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３号の５番について、農業委員会として、要望事項を添付の上、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３号の５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	議案第４号 相続税の納税猶予に係る特例農地等の利用状況確認の件、事務局より概要の説明をお願いします。
次長	議案朗読（４号１番）
局長	本件は、２月２５日、地区担当の吉橋委員と２月の現地調査班で調査を行いました。 相続人の納税猶予が２０年の満了を迎えるため、その利用状況の確認を行ったものです。 場所は、現地調査案内図、５ページをご覧ください。 調査の結果、農地としてそれぞれ適正に管理されていたので、利用状況について議案書の回答のとおり、税務署に報告したいとするものです。
次長	議案朗読（４号２番）
局長	本件は、２月２５日、地区担当の吉橋委員と２月の現地調査班で調査を行いました。 相続人の納税猶予が２０年の満了を迎えるため、その利用状況の確認を行ったものです。 場所は、現地調査案内図、６ページをご覧ください。 調査の結果、農地としてそれぞれ適正に管理されていたので、利用状況について議案書の回答のとおり、税務署に報告したいとするものです。

	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 吉橋委員どうぞ。
吉橋委員	8 番 吉橋です。 去る 2 月 2 5 日に現地調査等により確認を行いました。申請番号 1 番と 2 番の相続人は、同一世帯の親子です。 特例適用農地はいずれも適正に管理されておりましたので、税務署への報告にあたっては、特段問題ないと思われます。 委員の皆さまのご審議、よろしくお願いいたします。
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 番及び 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 4 号の 1 番及び 2 番について、原案のとおり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 4 号の 1 番及び 2 番については、原案のとおり回答することに決定しました。
議長	議案第 5 号 令和 7 年度八千代市農作業別標準農作業料金の設定について、事務局より説明願います。

局長	議案書は7ページとなります。併せて、別紙1『令和7年度八千代市農作業別標準農作業料金の設定について』をご覧ください。 農地法第52条に、農業委員会は、農地に関する情報の収集、整理、分析及び提供を行うものとする、規定されておりますことから、令和7年度における農作業別の標準農作業料金を設定したいとするものです。 今年度におきましても、千葉県農業会議が県内市町村の農作業料金を取りまとめたデータと同一としております。 情報の提供方法としましては、本総会后、市のホームページへ掲載いたします。 説明は以上です。
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5号について、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5号について、原案のとおり設定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号については、原案のとおり設定することに決定しました。
議長	ここで、議案第6号の審議にあたり、経済環境部農政課の担当職員にお越しいただいておりますので、入室願います。

議長	【農政課職員入室】 議事を進めます。 議案第6号 八千代市地域計画策定に伴う意見聴取について、農政課より説明願います。
農政課職員	それでは、八千代市地域計画策定に伴う意見聴取について、ご説明いたします。なお、本件議案は農業経営基盤強化促進法第19条の6項で「市町村は地域計画を定め、またはこれを変更するときは、あらかじめ、農業委員会、農地中間管理機構、農業協同組合、土地改良区その他の関係者の意見を聴かなければならない」とされていることから意見聴取を行うものであります。本日は7地区について意見を伺いたいと思います。 なお、農地中間管理機構、農業協同組合、土地改良区への意見聴取は完了しており、全て意見無しと回答をいただいております。 本日は資料を3種類使用して説明いたします。地域計画意見聴取と地域計画案と目標地図案はお手元にありますでしょうか。目標地図案について、東地区・西地区は担当地区分のみ添付しております。 それでは意見聴取資料の1ページをご覧ください。1堀の内（西）地区についてです。この地区は、平戸二期基盤整備事業の区域を計画策定区域としました。基盤整備の際に、ブロックローテーションの契約を行い、耕作していましたが、契約期間満了に合わせ、今後誰が耕作していくかを検討し、地域計画としました。 計画案は1ページから4ページで、目標地図案は1ページです。 次に資料2ページをご覧ください。2花輪地区です。花輪地区では、農業委員の吉橋清一さん、区長さんと事前準備として、区域の設定や進め方を協議しました。 吉橋清一さんを中心に協議の場のお声掛けをしていただきまして、延べ17名に参加いただき、今後の耕作地について検討しました。担い手の中で、花輪地区以外にも耕作地があり、花輪地区で農地を集積できるならしていきたいと意見が出たり、田んぼをもっと耕作できそうだ等の意見が出ました。 計画案は5ページから7ページ、目標地図案は2ページのとおりです。 次に資料2ページ下段をご覧ください。3島田地区です。島田地区では、事前準備として、法人島田の方にお集まりいただき、進め方を検討しました。また、協議の場で耕作地の把握がスムーズに進むよう、法人島田の方に聞き取りながら事前に色塗りを実施しました。

	協議の場では、事前に送付したアンケートで売りたいと意見のあった農地について、協議を実施しました。 地域計画案は 8 ページから 11 ページ、目標地図案は 3 ページから 4 ページのとおりです。 資料 3 ページをご覧ください。4 尾崎（1）地区です。昨年度より法人尾崎の代表や役員と打合せを実施し、区域や協議の場の進め方を検討しました。尾崎地区は実質化した人・農地プランを策定しており、今回は集まらずに書面で協議したいとの要望がありました。 実質化した人・農地プランをベースとして、耕作者の更新を行い計画案としてまとめました。 計画案は 12 ページから 15 ページ、目標地図案は 5 ページです。 次に資料 3 ページ下段、5 米本（1）地区です。法人米本の役員と事前打合せで進め方や区域を検討しました。事前に送付したアンケートで、耕作地をまとめた意見があり、協議の場では法人の耕作地と個人の耕作地を交換するなどを検討し、一部ではありますが、分散しているほ場をまとめることができました。 地域計画案は 16 ページから 19 ページ、目標地図案は 6 ページから 7 ページのとおりです。 資料 4 ページをご覧ください。6 東地区です。東地区は新川の東側、米本の畑、保品、上高野、村上、勝田を区域として、12 月 17 日に農業委員、推進委員の皆さまにご協力いただき協議の場を実施しました。当日は、44 名にご出席いただきました。当日出た意見や、アンケート内容から計画案をまとめました。 地域計画案は 20 ページから 23 ページ、目標地図案は 8 ページからです。目標地図案については、担当地区のみ添付しております。 資料 4 ページ下段をご覧ください。7 西地区です。西地区は新川の西側の小池、真木野、神久保、佐山、平戸、島田台、桑橋、大和田新田、寺台、高本、麦丸、萱田、桑納、尾崎の畑を区域として、12 月 18 日、19 日こちらも、農業委員、推進委員の皆さまにご協力いただき協議の場を実施し、延べ 70 名にご出席いただきました。東地区と同様に当日出た意見や、アンケート内容から計画案をまとめました。 地域計画案は 24 ページから 28 ページ、目標地図案は担当地区のみ添付しております。 資料 5 ページ、最後になりますが、地域計画の更新・変更についてご説
--	---

	明いたします。 地域計画は原則として年に1度更新を行うものとされています。また、補助事業活用等で地域計画の変更が必要になった際は、その都度協議を行う予定です。 地域計画の本格稼働は令和7度からのため、詳細がわからないことが多い状況です。どのように更新していくかは、国のマニュアル等を参考にしながら検討します。また、農業委員さんの台帳調査の結果を計画に反映させていく等、今後も連携して地域計画を推進してまいりたいと考えております。今後ともよろしくお願いいたします。 説明は以上です。
議長	質疑を行います。 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。 地域計画について、国の方針は、まだ決まってないですが、昨年12月に萱田地区も西地区の一部として協議を行いました。令和7度も昨年同様に集団で協議を行うのですか。
農政課職員	国のマニュアル等では、地域の実情に応じて柔軟に協議を行うことと示されているだけであり、東地区、西地区については、各地域の皆様より、協議を行いたいとの意見が挙がってきた場合に個別地域での協議を考えたいと思います。逆にそういったご意見がない場合は、国のマニュアル等において、具体的な手法が示されない限り、昨年と同様に集団の形式で進めたいと考えております。ただ、昨年は日程的に駆け足となってしまったので、令和7年は余裕をもって皆様方と協議を行いたいと思います。
花島委員	地域計画を作るにあたって、農地台帳の調査を反映して作ってきましたが、令和7年もそれを主として意見をまとめていくのか。再度、地域で協議を行い、新しい計画を作り直すのですか。
農政課職員	現時点でどのような方法で行うか定まってはおりませんが、皆様にとって負担が少ない方法を検討した上で、一番効率的な方法を探りたいと思います。
議長	その他に質疑ありませんか。

	1 番 立石猛委員どうぞ。
立石猛委員	1 番 立石です。 私の担当地区は米本（２）地区ですが，数名地図から漏れている方がおります。今後，地図に反映されていきますか。
農政課職員	今回の地域計画は，出席していただいた方を中心に作成したもので，未完成のため，今後，更新を重ね，完成度を高めたいと考えております。
立石猛委員	分かりました。
議長	その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。 昨年は，駆け足となっていましたが，農政課のほうで，会場に来られなかった各農家や地区を回ることはできませんか。
農政課職員	ご意見の方法もやり方として十分参考としていきたいと思いますが，マンパワーで厳しいところもあり，できる範囲で模索していきたいと思います。
議長	その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。 農政課の担当職員の方は退室してください。ご苦勞様でした。 【農政課職員退室】
議長	議事を進めます。 議案第 6 号について，八千代市地域計画の策定に伴い，農業委員会として報告すべき意見はありますか。 1 番 立石猛委員どうぞ。
立石猛委員	先ほど申し上げたとおりですが，現在の地域計画について，未完成な部

	分が存在しておりますので、完成度の向上に努めていくよう農政課には、要望したいと思います。
議長	今の意見は、今後の要望となりますので、市には要望事項として、伝えます。本件議案の審議内容の回答といたしましては、意見なしと回答させていただきます。
議長	続いて採決を行います。 議案第6号について、農業委員会として、要望事項を添付の上、報告すべき意見はないものとして、市長へ回答することに賛成の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号については、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	報告第1号 会長決裁事項の報告について、転貸人と借受人の合意による解約の件、事務局より報告をお願いします。
次長	報告説明（1号1番）
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（2号1番）
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5条届出書の

	件，事務局より報告を願います。
次長	報告説明（１番から７番）
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	その他としまして，令和６年度第７回広報委員会が開催されましたので，立石猛委員から報告願います。
立石猛委員	広報委員長の立石猛です。 去る，２月７日，総会終了後に，令和６年度第７回広報委員会を開催しました。時間の関係上，資料を配り書面での開催としました。 今回の会議では，３月発行予定の農業委員会だより第５４号の記事内容やレイアウトの見直しを各自自宅で行いました。 皆さんのお手元にも編集中原稿を配付しておりますので，お気づきの点などございましたら，本日中までに，事務局へご連絡ください。なお，４月の総会で，皆さんに，農家の方への配付をお願いする予定ですので，ご承知おきください。 報告は以上です。
議長	立石委員ありがとうございました。
議長	次に，「女性の農業委員会活動推進シンポジウム」が今月５日に開催され，黒澤委員，三栗谷推進委員が出席されましたので，黒澤委員から報告願います。
黒澤委員	１１番黒澤です。 去る３月５日，千代田区砂防会館において，第２０回女性の農業委員会活動推進シンポジウムが開催され，私と三栗谷推進委員，事務局職員の３名で出席いたしました。全国から４６０名ほど出席しております。このシンポジウムは地域の力を結集し，地域計画の実現に向けた活動に取り組もうをテーマとして，山形県村づくりプロデューサーによる出張公演，また，京都府京丹波町農業委員会事務局専門幹による事例報告がありました。 こちらでは，委員の中の５人の役員が中心となり，他の委員と事務局の間の橋渡し人となり，質問や要望，提案など，事業の遂行をスムーズにしているとのこと。また，女性委員の登用については，登用を促進する

	ことは大切ですが、性別は関係なく、できること、できないことが個人それぞれ異なっていて当たり前では。といったお話も聞けました。 最後に、地域計画の実現に向けた活動に積極的に取り組みます。農業・農村に向けた食農教育や農業後継者対策に取り組みます。男女共同参画社会の実現を目指し、女性の声を強く発信します。以上の３点をアピールして閉会となりました。 報告は以上です。
議長	黒澤委員ありがとうございました。
議長	次に、事務局より２月総会において審議不許可相当となった農地法第４条許可申請について報告願います。
事務局	先月２月７日に行われました第２回総会に上程いたしました農地法第４条の件（県許可分）について、その後の顛末について報告いたします。 まず、２月１２日に、不許可相当となった旨を千葉県千葉農業事務所に進達し、総会での意見決定の際に問題となった事項として、２点報告いたしました。 １点目に住宅ローン年数（３５年）に対し、建物の耐用年数は何年かとの質疑に対し、後日回答となったため、賃貸事業の継続性について疑義が生じたこと。 ２点目に周辺農地にて臭気・騒音等が生じる旨を賃貸事業者が入居者へ説明するよう義務付けてほしいとの要望に対し、後日回答となったため、周辺農地との営農条件の調整が完了していないと疑義が生じたこと。 これらの意見を踏まえ、賛成少数により不許可相当としたことを報告しております。 その後、２月１８日付けで転用事業者側より質疑に対する回答書が提出されました。 １点目の建物の耐用年数については、「耐用年数とは、財務省から出ている省令となり、通常木造住宅の耐用年数は２２年になります。また、事業者との契約書には耐用年数は表記していない」とのことであり、「また、金融機関が３５年ローンで融資するのは、事業者独自の建物一括借り上げシステムがあり、長期的な建物の管理が行えるからであり、経年劣化に対する修繕対応や入居者退去時に各部屋の原状回復の対応、借り上げ賃料の長期固定（当初は１０年固定、以後は５年ごとに更新）があるため」との回答でありました。 また、２点目の周辺農地にて臭気・騒音等が生じる旨を賃貸事業者が入

	居者へ説明するよう義務付けてほしいとの要望については、「入居者あつせん時に申請地周辺には農地があり、農業機械の騒音や、時期により肥料等を撒く場合があり、風向きによっては臭いが発生することがある旨を申し伝えるようにいたします。」との回答でありました。 当該回答書については、同日付で千葉県千葉農業事務所に追加資料として進達しており、千葉農業事務所にて審査を行った結果、農地法の定める許可基準上、不許可事由には該当しないとの判断であり、その他の許可基準も満たすことから、2月28日付で許可となっております。 また、併せて転用事業者には3月5日付で許可書が交付されております。 今回、焦点となりました農地法の許可基準について、改めて説明いたします。「農地転用関係事務指針（令和6年3月）抜粋 千葉県農地・農村振興課作成」と書かれたA4用紙1枚をお手元に配付しております。ご覧ください。 農地法の許可基準は大きく立地基準と一般基準とに分かれており、今回問題となったケースは一般基準に関するもののため、該当部分を抜粋しております。 まず、争点の一点目の耐用年数については35ページの「申請目的実現の確実性」に関わるものであり、「① 転用行為を行うのに必要な資力及び信用があると認められないこと。」の可否を判断することとなりますが、本件では資力については住宅ローンの融資証明で確認ができております。残りの「信用」につきましては、下段に記述があるとおり「信用については、転用事業者の事業実績等から、総合的に判断する」こととされております。この記述につきましては、以下にある例示aからfにあるとおり、すでに許可済の土地があるにもかかわらず転用行為に着手していなかったり、許可とは異なる目的に供してしまったなど、過去に許可のとおり転用を行わなかった者を「信用がない」と判断する基準となっております。 しかし、資材置場や駐車場、太陽光発電設備など別の目的に供することが容易である転用目的の場合においては、転用の規模や必要性を詳しく確認する必要があるため、その事業計画等について、本当に転用する必要があるのか事業者に確認を求めることとなります。 次に、争点の二点目となりました、営農への支障となることについては、36ページの「イ 周辺農地の営農条件への支障」に関わるものであり、例示の①から⑤にあるとおり、申請地からの土砂の流出・崩壊のおそれや、農業用排水施設、農道、ため池等の機能に影響を及ぼすおそれ、日照、通風に影響を及ぼすおそれなど、いずれも申請地周辺の農地に直接的に被害
--	--

	が生じるおそれがある場合に「営農条件への支障」があると判断する基準となっております。 今までご説明したとおり、農地法の規制は万能ではなく、不許可とするためには相当の理由を要するため、許可権者である千葉県が不許可とするケースは少なく、許可基準を満たさない案件については、相談段階で受付不能としているケースも多くあります。 また、八千代市の特殊事情として、市街化調整区域で開発行為が比較的容易にできてしまう現状もあることから、農地法だけでなく、開発行為そのものを抑制できるよう事務局においても開発部門に対して働きかけていきたいと考えておりますので、よろしくお願いいたします。 私からの説明は以上となります。
議長	ただ今の報告につきまして、質問等ありませんか。 12番 花島委員どうぞ。
花島委員	はい。質問ではなく意見になるのですが、申請に対し個別に物事を判断することは正しいと思います。資力が確保されていれば、受理になりますよね。先ほどの信用に関しては、いろいろ判断が分かれる今回のような事例は少ないかもしれません。ただ、ツーバイフォー住宅の耐用年数は22年で、ローンが35年とすると、次に考えられるのは、建て替えが発生するリスクが高いということです。その場合、リスクを負うのは家主になります。また、周辺農地の営農条件への支障に関して、市街化調整区域で農業振興地域における農用地でありますので、転用するなら、きちんとした事由で受理される必要があると思います。今後、こういった事態を未然に防ぐためには、申請人及び申請代理人が揃って総会に参加することを条件にしているかがでしょうか。
事務局	本日の案件でも、譲渡人の総会への参加がありましたけども、今後も、そういったことを継続していきたいと考えております。どうしても事情があって、譲渡人が参加できない場合でも、代理人が譲渡人の委任を受けて参加されているので、回答できるような準備をしていただく必要があると思います。今後も、譲渡人と譲受人に対しては、総会への参加を呼びかけていく方向で、継続したいと考えております。
議長	他に質問等ありませんか。 【「質問なし」の声あり】

議長	質問等がないようですので、報告のとおりとします。
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３点です。 １）次回の総会について 4月４日（金）午後１時３０分から 市役所旧館４階 第１委員会室 ２）次回の現地調査について 3月２４日（月） 担当委員：鈴木美登委員，間野委員 午後１時１５分に事務局へ集合 ３）令和７年度第１回「雇用就農資金」の募集について
次長	連絡事項は以上となります。
議長	以上で令和７年第３回総会を閉会します。