

令和8年八千代市農業委員会

第1回総会議事録

八千代市農業委員会

◆令和8年八千代市農業委員会第1回総会議事日程

開催日時	令和8年1月8日(木)午後1時30分～午後2時10分
開催場所	八千代市役所 別館2階 第1・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3号, 報告第1号～第5号)
日程第3	議案審議及び採決

◆議 題

議案第1号	農地法第3条の件(市許可分)
議案第2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3号	農用の賃借料情報の提供について
報告第1号	会長決裁事項の報告 農地法施行規則第29条届出書の件
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	会長決裁事項の報告 合意解約の件
報告第4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5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(14人)

1 立石 猛	2 佐藤 孝之	3 鈴木 美登
4 加茂 太郎(遅参)		5 間野 惠一
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

◆出席農地利用最適化推進委員(13人)

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
10 齋藤孝一
13 小林正樹

8 安原利幸
11 市川善美

9 三栗谷友理
12 長岡みづ枝

◆事務局 (5人)

局長 永沼 浩一
主査補 内田 孝

次長 小林 直樹
主任主事 木村 直人

主査 岩井 孝則

◆公開・非公開の別 公開

◆傍聴人 1人 (定員3人)

◆総会議事録

議長 (稲垣会長)	<p>皆様，新年あけましておめでとうございます。</p> <p>ただ今出席されております，農業委員は14人中13人です。</p> <p>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8年八千代市農業委員会第1回総会は成立いたしました。</p> <p>推進委員は13人中13人が出席しております。</p>
議長	<p>傍聴人の方をお願いします。</p> <p>傍聴人の方は，傍聴証の裏面にある記載事項を守り，傍聴くださるようお願いいたします。</p>
議長	<p>ただ今から開会します。</p> <p>日程第1，議事録署名人の選任を行います。</p> <p>お諮りします。</p> <p>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。</p> <p>【「異議なし」の声あり】</p>
議長	<p>異議なしと認め，指名します。</p> <p>9番 今井委員，10番 周郷委員，両委員をお願いします。</p>
議長	<p>日程第2，議案第1号から議案第3号及び報告第1号から報告第5号をもって，本日の議題とします。</p>
議長	<p>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。</p>
議長	<p>日程第3，これより議案の審議及び採決を行います。</p> <p>議案の審議及び採決は，議案第1号より逐次行います。</p>
議長	<p>議案第1号 農地法第3条の件，申請番号1番について，事務局より概要の説明を願います。</p> <p>【加茂委員 遅参】</p>
次長	<p>議案朗読（1号1番）</p>

<p>局長</p>	<p>本件は、12月24日、地区担当の加茂委員と12月の現地調査班で調査を行いました。</p> <p>場所は、案内図1ページをご覧ください。</p> <p>旧市立阿蘇小学校の東約600mに位置しています。</p> <p>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。具体的には稲作ではなく、レモン栽培を計画しています。</p> <p>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。</p> <p>機械の保有については共同利用し、技術については昨年上高野地区で就農し、意欲的に梨園の農業経営に携わっている農家です。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
<p>議長</p>	<p>続いて、担当委員の意見を求めます。</p> <p>4番 加茂委員どうぞ。</p>
<p>加茂委員</p>	<p>4番 加茂です。去る12月24日に現地調査を行いました。現地は4筆とも遊休化しておりましたが、譲受人が取得後に解消する意向を示しており問題はないと思います。</p> <p>譲受人の取得要件についても、昨年度就農し、意欲的に取り組んで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。</p> <p>委員の皆さまのご審議をお願いいたします。</p>
<p>議長</p>	<p>質疑を行います。質疑ありませんか。</p> <p>【「質疑なし」の声あり】</p>
<p>議長</p>	<p>質疑なしと認め、質疑を終わります。</p> <p>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。</p> <p>討論ありませんか。</p> <p>【「討論なし」の声あり】</p>

議長	<p>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、原案のとおり許可することに賛成の農業委員の挙手を求めます。</p> <p>【挙手】</p>
議長	<p>挙手、全員であります。 よって、議案第1号の1番については、原案のとおり許可することに決定しました。</p>
議長	<p>議案第2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、別々に分けて審議・採決を行います。まず、申請番号1番から6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願います。</p>
次長	<p>議案朗読（2号1番から5番）</p>
局長	<p>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、農業交流センターの北西約800mの範囲に位置しています。 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、全部効率利用要件は、遊休農地はありません。 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。</p>
次長	<p>議案朗読（2号6番）</p>
局長	<p>右上に参考案内図1-2と記載があります案内図をご覧ください。 場所は、神尾橋の南西約540m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10年です。賃貸借料は、10aあたり米1.5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。 認可要件について、全部効率利用要件は、遊休農地はありません。 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。説明は以上です。</p>

議長	<p>一括して、質疑を行います。 質疑ありませんか。</p> <p>【「質疑なし」の声あり】</p>
議長	<p>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番から6番について、農用地利用集積等促進計画の作成に伴い、借人の認可要件に関して、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。</p> <p>【「討論なし」の声あり】</p>
議長	<p>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番から6番について、原案のとおり、借人の認可要件に関して、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。</p> <p>【挙手】</p>
議長	<p>挙手、全員であります。 よって、議案第2号の1番から6番については、原案のとおり、借人の認可要件に関して、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。</p>
議長	<p>次に、申請番号7番について、審議・採決を行います。 関係委員は、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。</p>
次長	<p>議案朗読（2号7番）</p>
局長	<p>右上に参考案内図1－3と記載があります案内図をご覧ください。 場所は、神崎橋の西約300m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。</p>

<p>議長</p>	<p>認可要件について、全部効率利用要件は、遊休農地はありません。 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。</p> <p>質疑を行います。 質疑ありませんか。</p> <p>【「質疑なし」の声あり】</p>
<p>議長</p>	<p>質疑なしと認め、質疑を終わります。 それでは、関係委員は退室してください。</p> <p>【関係委員退室】</p>
<p>議長</p>	<p>これより、議案第2号の7番について、農用地利用集積等促進計画の作成に伴い、借人の認可要件に関して、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。</p> <p>【「討論なし」の声あり】</p>
<p>議長</p>	<p>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7番について、原案のとおり、借人の認可要件に関して、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。</p> <p>【挙手】</p>
<p>議長</p>	<p>挙手、全員であります。 よって、議案第2号の7番については、原案のとおり、借人の認可要件に関して、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。 関係委員、入室願います。</p> <p>【関係委員入室】</p>

議長	<p>議案第3号 農地の賃借料情報の提供について、事務局より説明願います。</p>
局長	<p>お手元の資料で右上に別紙1と記載のあります「農地の賃借料情報の提供について」をご覧ください。</p> <p>本件については、農地法第52条の規定により、農業委員会が提供する農地の賃借料情報について、審議をお願いするものです。</p> <p>詳細は、担当より説明いたします。</p>
事務局	<p>お手元の資料、別紙1をご覧ください。別紙1は、昨年1年間に、許可または承認した農地の賃借料の情報を公開したいとするものです。</p> <p>1番上の表が田について、中央の表が畑について、1番下の表は令和5年から7年までの3年間の推移となっています。</p> <p>1番の田（水稲）の部をご覧ください。第1区、第2区、第3区とあるのは、市内をそれぞれ旧大和田町、旧睦村、旧阿蘇村に分けたものです。</p> <p>平均額については、昨年の1月から12月までに農地法第3条による申請、または農用地利用促進計画を承認した農地10a当たりの賃借料を農地面積により加重平均した額で、第1区は貸借実績がありませんでした。第2区が28,000円、第3区が42,600円となり、市内全体では38,100円となります。</p> <p>なお、賃借料を物納している場合には、JA八千代市の令和7年産米の概算金額、一等米 1俵29,000円で換算し、計算しています。また、金額については四捨五入し、100円単位で表示しています。</p> <p>最高額、最低額、データ数（筆数）、件数については、各表のとおりとなります。</p> <p>次に、2番の畑（普通畑）の部をご覧ください。</p> <p>平均額については、田の部と同様、農地10a当たりの賃借料を農地面積により加重平均した額で、第1区は貸借実績がありませんでした。第2区が10,600円、第3区が15,300円となり、市内全体では12,800円となります。</p> <p>最高額、最低額、データ数（筆数）、件数については、各表のとおりとなります。</p> <p>次に3番の過去3年の平均額をご覧ください。令和5年から7年までの3年間の市内全域の推移となっており、田が3年平均で18,000円、畑が3年平均で11,000円となります。</p> <p>昨年に比べ、賃借料の上昇が著しいですが、主たる要因は前述の概算金が昨年18,000円だったものが29,000円となったこと、また、</p>

	<p>法人による比較的高額の賃貸借実績が多くあり、平均値がけん引されたことによるものです。</p> <p>最後に、情報の提供方法といたしましては、採決をいただいた後、市のホームページへ掲載するとともに、3月に発行する農業委員会だよりへ掲載いたします。私からの説明は以上となります。</p>
議長	<p>質疑を行います。質疑ありませんか。</p> <p>1番 立石猛委員どうぞ。</p>
立石猛委員	<p>1番 立石です。2番の畑（普通畑）の部の第3区について、最高額の単価が上がっていますが、極端な値段になっていると思います。これについて、何か原因はありますか。</p>
事務局	<p>こちらは畑の部ではありますが、反当たり1.5俵の物納で賃借料が設定された土地になります。JA八千代市の令和7年産米の概算金額、一等米1俵29,000円を換算し、1.5俵で計算した43,500円となっています。これにより今年は著しく単価が上がりました。来年度以降も概算金を原因とする影響は発生するものと思われます。</p>
議長	<p>他に質疑ありませんか。</p> <p>4番 加茂委員どうぞ。</p>
加茂委員	<p>4番 加茂です。ずっと何年も農地の賃借料情報を見させていただいていますが、この情報を提供する理由としては、例えば貸借契約を締結する際の参考とすることもあると思います。最高額が上がってしまう理由として、物納が原因ということは、今伺って理解しましたが、この平均値の分母には、賃料0円つまり使用貸借契約の数値は入っていないですよ。</p>
事務局	<p>入っていないです。</p>
加茂委員	<p>これは逆に入れないと、実態に即さないのではないかとすごく思います。もちろん、注意書きを見れば、賃料0円の数値が入っていないという内容を理解できるかもしれませんが、この表だけを見ると、最低額は本来0円であるにも関わらず、それが除外されていますので、実態に即しているのかということが1点あります。それともう一点ですが、私の自宅は第3区に入っていますが、第3区においては、農村地域で農地の多い所と都市地域で農地の少ない所が極端に混在している地域だと思います。今すぐにと</p>

	<p>いう訳ではありませんが、今後、都市地域の農地と反対に農村地域の農地で区分を見直しする必要があるのではないかという意見を常々感じていましたので、一言お伝えいたします。</p>
議長	<p>他に質疑ありませんか。</p> <p>【「質疑なし」の声あり】</p>
議長	<p>質疑なしと認め、質疑を終わります。</p> <p>これより議案第3号について、討論・採決を行います。</p> <p>討論ありませんか。</p> <p>【「討論なし」の声あり】</p>
議長	<p>討論なしと認め、討論を終わります。</p> <p>続いて採決を行います。</p> <p>議案第3号について、原案のとおり提供することに賛成の農業委員の挙手を求めます。</p> <p>【挙手】</p>
議長	<p>挙手、多数であります。</p> <p>よって、議案第3号については、原案のとおり提供することに決定しました。</p>
議長	<p>報告第1号 会長決裁事項の報告について、農地法施行規則第29条届出書の件、事務局より報告を願います。</p>
次長	<p>報告説明（1号1番）</p>
議長	<p>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。</p>
議長	<p>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、事務局より報告を願います。</p>
次長	<p>報告説明（2号1番）</p>

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 会長決裁事項の報告について、合意解約の件、事務局より報告を願います。
次長	報告説明（3号1番から2番）
議長	報告第3号については、報告のとおり通知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4条届出書の件、事務局より報告を願います。
次長	報告説明（4号1番）
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	報告第5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（5号1番から7番）
議長	報告第5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	その他に報告のある方はいらっしゃいますか。 【「報告なし」の声あり】
議長	報告等がないようですので、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。
議長	次に、事務局より連絡事項があります。

<p>次長</p>	<p>連絡事項は全部で4点です。</p> <p>1) 次回の総会について 2月6日(金)午後1時30分から 八千代市市民会館3階 第3会議室</p> <p>2) 次回の現地調査について 1月29日(木) 担当委員:今井委員, 周郷委員 午後1時15分に事務局へ集合</p> <p>3) 源泉徴収票の配布について</p> <p>4) 農業者年金加入推進活動に関する提出書類について 昨年6月に依頼いたしました, 加入推進に関する活動記録簿, 加入推進名簿の提出期限は2月6日(総会日)です。忘れずにご提出頂くよう, よろしくお願ひします。また, 今年度訪問する方がいなかった場合は, 加入推進名簿のみ返却をお願いいたします。</p> <p>連絡事項は以上となります。</p>
<p>次長</p>	<p>次に事務局職員より説明があります。</p> <p>市街化調整区域における連たん制度の変更について</p>
<p>事務局</p>	<p>「令和9年10月1日より市街化調整区域における連たん制度の許可基準が変わります」と題した資料をご覧ください。</p> <p>「連たん」とは, 都市計画や建築基準法で使われている言葉で, 建物が密集し, 連続している区域のことを指します。市街化調整区域でも例外的に建築を認めるための基準として使われます。本来, 市街化調整区域内の開発行為は大きな制限がありますが, 本市においては既存建築物が「40戸連たん」していれば比較的容易に開発行為が可能となっていたものを改正し, 制限する内容となっています。</p> <p>具体的には今まで認められていたハウスメーカーが行う「宅地分譲」や, アパート経営などの「共同住宅」といった開発行為ができなくなります。ただし, 過去, 既に許可を受けた建築物は同規模・同用途・同敷地であれば建て替えも可能とのことなので, 既存住宅を保有している方にも配慮した内容となっています。</p> <p>また, 改正後も自己居住用であれば専用住宅や店舗併用住宅は今後も建築が可能ですが, 最低敷地面積が165平米から300平米に引上げされるなど, 分譲目的の開発行為を制限しております。</p> <p>本改正は令和7年9月議会にて条例が改正され, 周知期間2年間を設け, 令和9年10月1日から施行されます。</p>

	<p>令和9年9月30日までに開発事前協議申出書が提出された案件は現在の規定が適用されるため、今年から来年にかけて農地転用許可申請が増えることも想定されます。農業委員，農地利用最適化推進委員の皆様においては，農家さんから質問を受けることも増えると思いますので，改正内容について把握頂くようお願いいたします。私からの説明は以上です。</p>
次長	<p>続きまして，地域計画の協議の場について，説明願います。</p>
事務局	<p>2月10日に開催を予定しております東西地区の地域計画の見直しに関する協議の場についてですが，農政課より個別地区の話し合いではありませんので，農業委員，農地利用最適化推進委員について，皆様のご出席は任意となります。もしも，ご出席いただける場合には，ご出席をお願いしたい思います。確認事項などありましたら，農政課へお問い合わせください。</p> <p>また，配付している資料について，説明いたします。</p> <p>「経営継承セミナー」と題するチラシですが，千葉県農業者総合支援センター，千葉県，全国農業協同組合連合会千葉県本部の共催で，経営継承について，講習会を実施するとのことで，ご興味がありましたら，チラシの右下からQRコードを読み込みするか裏面にあるFAXで直接お申し込みください。締め切りは，来週1月14日までとなりますので，忘れずにご応募いただければと思います。</p>
次長	<p>質疑等はありませんか。</p> <p>【「質疑なし」の声あり】</p>
議長	<p>以上で令和8年第1回総会を閉会します。</p>