

第8回久喜市農業委員会総会議事録

開催月日 令和8年1月26日(月)

開催場所 菖蒲行政センター4階ボランティアビューロー

開会時刻 午後2時00分

閉会時刻 午後3時45分

第8回 久喜市農業委員会総会議事日程

第 1 開 会

第 2 挨拶

第 3 議事録署名委員の指名について

第 4 会長提出議案上程

議案第27号 農地法第3条の規定による許可申請について

議案第28号 農地法第5条の規定による許可申請について

議案第29号 農地法第18条第1項の規定による許可申請について

議案第30号 久喜市農用地利用集積等促進計画の案について

第 5 提案理由の説明・質疑・討論・採決

第 6 報告第29号 農地法第4条の規定による農地転用届出について

報告第30号 農地法第5条の規定による農地転用届出について

報告第31号 農地法第3条の3の規定による届出について

報告第32号 農地法第18条第6項の規定による通知について

報告第33号 時効取得を原因とする所有権移転の通知について

第 7 協議事項

第 8 農政問題に対する質疑・応答

第 9 閉 会

農業委員

出席委員 18名

会 長	杉 田 孝 行 君	会長代理	宮 城 与 四 郎 君
1 番	柴 崎 行 雄 君	2 番	籠 宮 信 寿 君
3 番	池 田 庄 司 君	4 番	奈 良 晴 夫 君
5 番	原 義 雄 君	6 番	岸 田 一 男 君
7 番	青 木 豊 君	8 番	石 井 幸 宏 君
9 番	大 澤 一 樹 君	10 番	高 橋 七 海 君
11 番	岡 田 武 君	12 番	市 原 功 樹 君
13 番	坂 卷 泰 子 君	14 番	野 村 俊 岳 君
16 番	長 谷 川 智 英 君	17 番	野 口 和 幸 君

欠席委員 1名

15番 早 野 公 夫 君

推進委員

菖蒲10 石 井 松 江 君

事務局

事務局長	田 中 智 也	副主幹 兼係長	田 口 一 美
主 任	松 田 知 也	主 任	松 崎 宣 幸

午後 2時00分

◎開会の宣告

○事務局長（田中智也君） それでは、第8回農業委員会総会を始めさせていただきます。

ご起立願います。ご一礼ください。ご着席願います。

本日は、15番、早野委員さんより欠席のご連絡をいただいております。

初めに、杉田会長よりご挨拶申し上げます。

○会長（杉田孝行君） 挨拶（省略）

◎議事録署名委員の指名

○会長（杉田孝行君） それでは、日程第3、議事録署名委員の指名でございます。

18番の宮城委員さん、1番の柴崎委員さん、よろしく願い申し上げます。

◎議案第27号

○会長（杉田孝行君） それでは、日程第4、議案第27号 農地法第3条の規定による許可申請についてを上程いたします。

事務局、説明を求めます。

田口係長、よろしく願います。

○副主幹兼係長（田口一美君） それでは、議案第27号 農地法第3条の規定による許可申請について、議案書の4ページを御覧ください。

申請書番号251313番、譲受人は下清久在住の方、譲渡人は公益社団法人埼玉県農林公社となっております。土地の表示につきましては、下清久地内の畑4筆、2,311平米でございます。権利の内容は、売買によります所有権の移転で、申請の事由は経営の拡大でございます。譲受人は、現在水稻及び小麦を403アール耕作しており、取得後につきましては小麦の作付を予定しているとのことでございます。なお、土地の所有者、譲渡人が農林公社となっておりますが、農林公社の土地所有については、農地法第3条第1項第13号の規定による許可不要案件となっております。

続きまして、申請書番号253309番、譲受人は北広島在住の方、譲渡人は東京都東大和市在住の方となっております。土地の表示につきましては、北広島地内の田1筆、330平米でございます。権利の内容は、売買によります所有権の移転で、申請の事由は経営の拡大でございます。譲受人は、現在水稻を23アール耕作しており、取得後につきましては水稻の作付を予定しているとのことでございます。

以上の案件につきまして、所有農地について全て良好に耕作管理されており、農作業従事日数、機械、労働力、技術、地域との関係なども問題なく、全部効率利用要件等の許可要件を全て満たす申請内容となっております。

農地法第3条の規定による許可申請についての説明は以上でございます。

○会長（杉田孝行君） ありがとうございます。

それでは、ただいまの説明に関連いたしまして、現地調査班から調査の結果並びに補足説明をお願いいたします。

岸田委員さん、お願いします。

○6番（岸田一男君） それでは、資料1の251313を御覧いただきたいと思います。

最初に、現地は久喜地区の下清久地内というところの場所に、県立久喜特別支援学校があります。この支援学校から個人のお宅や道路を挟んで、直線的に100メートルほど東に行った集落の中にあります。農地の状況ですが、畑で既に小麦が作付してありました。譲受人は、積極的に農業を行っている方で、トラクター、コンバイン2台、それから田植機等を所有している状況ですので、特に問題はございません。

以上です。

続きまして、申請書番号253511番、譲受人は大阪府大阪市中央区に本店を置き、再生可能エネルギー発電事業等を行う法人、譲渡人は松永在住の方となっております。土地の表示につきましては、佐間地内の田1筆、952平米でございます。申請の内容につきましては、所有権移転によります太陽光発電設備のための雑種地への転用申請でございます。農地の区分につきましては、農地の広がり10ヘクタール未満のため第2種農地と判断しております。譲受人は、再生可能エネルギー発電事業、同発電事業のための土地買収、土地管理、土地賃貸などの業務を行っております。太陽光発電設備の設置に当たり、太陽光を遮るものが少ない良好な日射量、既存電柱の利用による売電負担金の節約など、事業に適した用地を探していたところ、土地の所有者から了承が得られたことから、今回の申請に至ったものでございます。

続きまして、7ページの下段から8ページを御覧ください。申請書番号253512番、譲受人は加須市に本店を置き、土木工事業等を行う法人、譲渡人は新井在住の方ほか4名となっております。土地の表示につきましては、高柳地内の畑9筆、田5筆、合計1万234平米でございます。申請の内容につきましては、使用貸借権設定によります農地改良のための一時転用で、転用期間は3か月間となっております。農地の区分につきましては、10ヘクタール以上の規模の1団の農地の区域内であるため第1種農地であります。農地改良のための一時転用でありますので、農地法施行令第11条の規定に基づき、不許可の例外が適用されるものでございます。当該申請地は、隣接地より低い土地にあり、雨水等が集まる集水場所となっておりますことから、盛土、整地を行い優良農地に変え、芝を作付する畑として利用したいとのことでの農地改良となっております。工法は、現在の表土の下に新たに搬入する土を入れる、いわゆる天地返しによるものでございまして、採掘の深さは55センチ、現況面よりおおむね20センチ、搬入土は、建設現場で発生した土を改良したもので、農地改良後は芝の作付を予定しているとのことでございます。

続きまして、申請書番号254512番、譲受人は吉羽3丁目在住の方、譲渡人は鷺宮3丁目在住の方となっております。土地の表示につきましては、鷺宮地内の畑1筆、383平米でございます。申請の内容につきましては、所有権移転によります自己用住宅建築のための宅地への転用申請でございます。農地の区分につきましては、農地の広がり10ヘクタール未満のため第2種農地と判断しております。譲受人は、妻と共に市内の賃貸住宅で生活しておりますが、家財道具が増え、現在の住まいでは手狭になってきたことから、自己用住宅を建築することを計画いたしました。建築地を選定するに当たっては、鷺宮行政センターに近く利便性が高いことなどから、当該申請地へ自己用住宅を建築することを計画し、今回の申請に至ったものでございます。

以上の案件につきましては、いずれの申請者も立地基準及び資金、その他信用、農転の確実性など一般基準につきましても支障のない申請内容となっております。

農地法第5条の規定による許可申請についての説明は以上でございます。

○会長（杉田孝行君） ありがとうございます。

それでは、ただいまの説明に関連いたしまして、現地調査班から調査の結果並びに補足説明をお願いいたします。

○1番（柴崎行雄君） 柴崎でございます。坂巻委員と22日、現地調査を行いましたので、報告いたします。

252509、資料の4を御覧ください。資料4の下を斜めに通っております見沼代用水です。その上にしょうぶ会館という建物がありますが、そこから約300メートルほどのところに現地があります。こちらの現地の小さい印のところを見ていただくと分かると思うのですが、上のほうに住宅があります。それをずっと囲んだ全て周りが宅地になっております。その宅地の中に今回申請されました右の図でいいますとアプローチ（アスファルト舗装）、ここが今回の申請場所になります。ですから、この申請場所の周りが全て宅地ということで、特に被害防除はないと思いますが、隣地のお宅から下に下がった印のところの上に、この右の図のように家が建つ予定になっております。順番が違っていました。この場所ですが、周りが住宅地ですので、畑の状態で休耕畑になっております。今回この面積全てをア

ブローチということで、新しい家の出入口にするということで申請がありましたので、そちらのほうを現地調査した結果、特に問題がないと思いますので、よろしく願いいたします。

以上です。

- 4番（奈良晴夫君） 続きまして、申請書番号の253510、資料ナンバー5を御覧ください。申請地は、さいたま・栗橋線、安楽亭の栗橋店から西へ400メートルほどに位置しております。周囲の状況ですが、東側が資材置場、西側が市道、南側と北側が住宅です。被害防除については、周囲にコンクリートブロックを設置する計画となっておりますので、周囲の土地に被害を及ぼすことはないものと思われま。

続いて、申請書番号253511、資料ナンバー6を御覧ください。申請地は、ベイシア大利根店から南東へ300メートルほどに位置しております。周囲の状況ですが、北側が水路、東側が畑と宅地、南側は宅地、西側は市道でございます。被害防除については、周囲をフェンスで囲み、フェンスから1メートル離れてパネルを設置し、雨水は敷地内で自然浸透される計画となっておりますので、周辺農地へ被害を及ぼすことはないものと思われま。

続いて、申請書番号253512、資料7番を御覧ください。申請地は、栗橋西小学校から南へ400メートルほどに位置しております。周囲の状況ですが、北側と西側は市道、東側と南側は田でございます。被害防除につきましては、隣地への土砂の流出がないように、素掘り側溝とのり面を経てかさ上げを行うことにより、周辺農地へ被害を及ぼすことはないものと思われま。

以上の案件については、申請内容及び現地の状況から、許可相当であると判断いたしました。

- 18番（宮城与四郎君） 18番、宮城です。1月23日の日に現地調査を行いましたので、報告をします。

資料ナンバー8の254512でございます。申請地は、鷲宮神社、地図でいうと一番左下の隅に小さくあるのですが、鷲宮神社から北へ約500メートルちょっと行ったところでございます。申請者は、現在市内のアパートに住まわれているということで、大変手狭となりましたので、自己用住宅を建設したいということです。申請地は、通勤圏内でございます。鷲宮の行政センターからも近くて利便性が非常に高いということ、また自己用の駐車場のスペースも3台ほど取れますので、十分なスペースを確保できるということでもあります。

したがって、申請内容、現地の状況から、許可相当というふうに判断をさせていただきました。

以上です。

- 会長（杉田孝行君） ありがとうございます。

ただいま柴崎委員さん、奈良委員さん、宮城委員さんから調査の報告について、ご質問をお受けしたいと存じます。

池田委員さん、お願いします。

- 3番（池田庄司君） ちょっと事務局に教えていただきたいのですが、資料7、253512、農地の改良ということで天地返しをするというふうなお話なのですが、この図面で基準点というのが道路側に設けられていますよね、この基準点というのは、どこから引っ張ってきた基準点なのでしょう。この基準点を基に計画高が、プラス20センチというふうなお話になろうかと思うのですけれども、基準点をどこからどういうふうに算定してきたのか、ちょっと教えていただけますか。

- 会長（杉田孝行君） 事務局、お願いします。

- 主任（松田知也君） こちらなのですが、申請地の周りの道路の高さを出してもらっています。その中で、北側の道路を基準点としています。

- 会長（杉田孝行君） 池田委員さん、お願いします。

- 3番（池田庄司君） 今回対象の農地につきましては、4方向が道路に面して、それ以外のところというのは直接道路には面していないのです。この考え方というのは、4方向の道路に対して、その中で一番低いところを基準にし

て、そこから30センチという考え方ですか。

○会長（杉田孝行君） 事務局、お願いします。

○主任（松崎宣幸君） 事務局の松崎と申します。基準点は、一番低いところ、かつ進入路として使う道路で最も低いところが基本的に基準点にはなります。

以上です。

○3番（池田庄司君） 申請地の接している部分の道路、道路側が接している部分の一番低いところという考え方よろしいですか。

○主任（松崎宣幸君） 基本はそうです。

○3番（池田庄司君） そこから30センチ上増しができると。

○主任（松崎宣幸君） はい。万が一そこがちょっと進入路として使えないような場合は、高い道路からでの基準でもいいのですが、例外的な対応であって、今のお話が原則です。

○3番（池田庄司君） 極端な話が、申請地に面している片方の道路は低くて、片方の道路は高い、当然そういう道路ってございます。そうすると、低い側の道路を基準にして、そこから30センチという考え方を取るだけけれども、高いところから進入をすれば、そこから30センチという考え方もできるということですか。

○主任（松崎宣幸君） 例外的に、高いところを基準とする場合は、道路の高さに対してフラットです。

○3番（池田庄司君） あくまでも水平ということですか。

○主任（松崎宣幸君） そのとおりです。

○3番（池田庄司君） そうすると、極端な話になりますが、高いところから水平に取れば、低いところで1メートル50だとか2メートルだとかというふうなこともあり得るということですか。農地で、いわゆる道路というのは大きな道路と小さな道路が面しているところがありますね。大きなところというのは、どうしても高いのです。昔ながらの道みたいところは低いです。そうすると、市道で高いところと昔みたいな低いところがある。そうすると、1メートル50をその道路が上がってしまうという考え方でいいのですか。この場合は、ほとんどフラットですから、10センチぐらいですから、さほどの話ではないのですが、今後の話として農地改良をやりますと言われたときに、どういうふうな考え方を持つのか、要は進入路だったらばというふうな先ほど前提がありましたけれども、業者さんというのは基本的にできるだけ埋めたいというようなことなのだと思うのです。そうすると、高いところを基準にして話を持ってきます。そういう考え方でいいのかどうか。そうすると、低い昔の小道みたいところの隣接されている農地があります。そういうところは道路から後退して、素掘りの水路も造るというふうなお話なのですが、片方に1メートル50とか、そういうふうなところが現実として出てきてしまうわけです。そういう考え方でいいのかどうかということだけ、ちょっとお教えいただければ。

○会長（杉田孝行君） 事務局、お願いします。

○主任（松田知也君） 原則は、低い道路からですが、先ほどの例外なのですけれども、耕作の経路として、高いところから入ってくるのが効率的であるとか、高いほうから入っていかないと耕作として不利だということであれば、フラットにするのであれば、問題ないというような要綱であるので、低いところが150センチぐらい高くなってしまった場合は、その分きちんとり面ですとか平場素掘り側溝など設けて被害防除の要件もありますので、それを満たすような内容であれば、要綱に従えばそれは許可になり得るというようなことになります。

○3番（池田庄司君） そうですね、分かりました。

○会長（杉田孝行君） よろしいでしょうか。

○3番（池田庄司君） ありがとうございます。

○会長（杉田孝行君） ほかにございますか。よろしいでしょうか。

〔「なし」と言う人あり〕

○会長（杉田孝行君） なしの声がありますので、打ち切ります。

それでは、討論に入ります。よろしいでしょうか。

〔「なし」と言う人あり〕

○会長（杉田孝行君） 討論もなしということで、打ち切ります。

直ちに採決に入ります。

それでは、議案第28号 農地法第5条の規定による許可申請について、原案に賛成の農業委員の挙手を願います。

〔賛成者挙手（全員）〕

○会長（杉田孝行君） ありがとうございます。全員をもって原案どおり可決決定いたします。

◎議案第29号

○会長（杉田孝行君） 続きまして、議案第29号 農地法第18条第1項の規定による許可申請についてを上程いたします。

事務局、説明を求めます。

田口係長、よろしく申し上げます。

○副主幹兼係長（田口一美君） それでは、議案第29号 農地法第18条第1項の規定による許可申請について、議案書の10ページを御覧ください。また、併せて本日お配りいたしました現地確認の写真の資料、こちらも併せて御覧ください。

農地法第18条第1項の規定による許可申請については、当農業委員会では審議する初めての案件となります。そこで、農地法第18条の許可申請の基準から説明させていただきます。

農地法第18条は、農地又は採草放牧地の賃貸借の解約等の制限に関する条文で、第2項に第1号から第6号まで許可基準が示されております。

第1号は、賃借人が信義に反した行為をした場合で、賃借人の借賃の滞納、無断転用、無断転貸、不耕作、賃借人に対する不法行為等の行為が想定されております。

第2号は、農地または採草放牧地以外のものにすることを相当とする場合で、具体的な転用計画があり、転用許可が見込まれ、かつ賃借人の経営及び生計状況や離作条件等から見て、賃貸借契約を終了させることが相当と認められるかなどの事情により判断します。

第3号は、賃借人がその農地または採草放牧地を耕作または養畜の事業に供することを相当とする場合で、賃借人が土地の生産力を十分に発揮させる経営を自ら行うことが、その者の労働力、技術、施設等の点から確実と認められるかなどの事情により判断します。

第4号は、農地中間管理権の取得に関する協議の勧告を受けた場合でございます。

第5号は、農地所有適格法人がその要件を欠いた場合などでございます。

第6号は、その他正当の事由がある場合となっており、賃借人の離農等により賃貸借を終了させることが適当であると客観的に認められる場合などとなります。

本件については、第1号及び第6号に該当するものとして申請されており、賃借人に信義に反した行為があったか否か、その他正当の理由があるか否かといった基準の下、審議することになります。

それでは、申請内容等について説明させていただきます。

本件は、昭和45年から賃借していた市街化区域内の農地、畑1筆についての解除許可申請でございます。申請者は、

土地の賃貸人で、当該地を数年前に相続した栗原在住の地権者、賃借人は東京都台東区在住の方でございます。申請地については、農地賃貸借契約書が締結されており、契約者は現在の賃貸人の夫の父と現在の賃借人の祖父となっております。契約期間は、昭和45年11月1日から昭和50年10月31日までの5年間でございましたが、賃貸人、賃借人いずれからも更新拒絶がないことから、現在まで契約が更新されているものでございます。ただし、契約書に署名した賃貸人、賃借人は契約時の時点でいずれも亡くなっております。また、申請地については平成18年2月28日付で現在の賃貸人の夫と現在の賃借人の母の間で農地賃貸借合意解約書が締結され、面積968平米のうち645平米については合意解約されており、残りの323平米が今回の申請地となっております。

次に、申請者が主張する解約事由でございますが、申請地の面積323平米の一部に倉庫が設置され、土地の一部が倉庫として占有されていること、加えて申請地の一部に砂利敷きの駐車場が設置されており、申請者が令和3年に調査したところ、倉庫の壁に月極駐車場の看板が貼り付けられており、インターネットで過去の様子を確認したところ、平成25年7月、平成27年10月、令和6年3月に、それぞれ異なる車両の駐車が認められ、貸し駐車場もしくは第三者への無断転貸の可能性があるものでございます。また、賃借人は東京都在住のことから、日常的に当該地の耕作を行うことが不可能であると考えられ、農地を適正かつ効率的に利用しておらず、第6号のその他正当の理由にも該当するということでございます。

次に、申請地の現地確認及び賃借人への聞き取り調査を行った内容についてでございます。倉庫については、面積約25平米で、30年以上前から農業用として存在し、陸田だった頃は井戸として利用していたとのことでございます。倉庫内を確認したところ、現在も井戸の跡が残っており、中には農機具や堆肥が置かれ、農業用倉庫として使用されておりました。駐車場については、面積約40平米で、砂利敷きとなっております。賃借人と賃借人が草刈りなどをお願いしている地元の管理者が耕作管理で訪れた際に、路上駐車とならないよう10年以上前から駐車場として使用しているとのことございまして、過去に異なる車両が駐車していたという指摘については、第三者による無断駐車であるとのことでございます。また、月極駐車場の看板については、賃借人が所有する隣の雑種地を貸し駐車場として使用していたため、そちらの駐車場の案内とのことございまして、現在は貸し駐車場として使用していないため看板は外されております。倉庫と砂利敷き駐車場を除く敷地部分については、露地野菜が植えられており、農地としての状態もよく、賃借人が収穫する様子を確認しております。

次に、本申請の争点でございます。農地法第18条では、その申請が許可基準のいずれかに該当しなければ許可してはいけないものとされております。本件は、申請地内における倉庫及び砂利敷き駐車場の設置が、農地法第18条第2項第1号の信義違反に該当するか否か、賃借人の不耕作として第6号のその他正当な事由に該当するか否かについての審議となります。農地等の賃貸借は、継続的な法律関係でありますことから、当事者間の信頼関係を前提として成立していると言えます。したがって、特段の事情もなく通常賃貸人と賃借人の関係を継続することが客観的に見て不能とされるような信義誠実の原則に反した行為があった場合には、その賃貸借を解除できるとしており、信義に反した行為の例といたしましては、先ほど申し上げましたとおり、賃借人の借賃の滞納、無断譲渡、無断転貸、無断転用、田畑転換等の用法違反、不耕作、賃貸人に対する不法行為などが想定されております。

それでは、本件における賃借人の行為について整理します。

1点目として、目的物の用法、使用方法の変更についてでございます。貸主は、契約またはその目的物によって定められた用法に従い、使用及び収益をしなければならず、これに違反して使用及び収益をしたときは、貸主は契約を解除することができるという民法の規定、民法第616条で準用する民法第594条がございます。この用法変更としては、農地を農地以外の土地として利用する農地転用する場合や農地として利用する場合においても、賃貸人の承諾を得ずに農地にハウスなどの農業用施設を設置して利用する場合などがあり、このような用法変更行為は解除理由に該当し

ます。賃借人による倉庫及び砂利敷き駐車場の設置が、農地法第18条第2項第1号の信義違反に該当するか否かでございますが、契約上、耕作目的で賃借している農地は一部であっても農地以外の用途に供する場合には賃貸人の承諾を要します。農地法上、農地転用については許可を要しますが、本件の農地は市街化区域内の農地でありますことから、あらかじめ農業委員会に届出をして、農地転用する場合には農地転用の許可申請は不要となります。この場合、農業委員会へ届出することなく農地転用が行われた場合は、違反転用となりますが、農業生産施設に該当し、施設の面積が合計2アール未満である場合には農地の転用許可は要しません。これを前提に賃借人の行為を検討することになります。

まず賃借人が賃貸人の承諾を得て農業委員会に届出した場合は、用法違反には該当せず違反転用とは言えません。次に、賃貸人の承諾が得られなかった場合は、契約上の用法違反であり、民法上解約事由に当たることから、農地法第18条第2項第1号の信義違反に該当する場合があります。信義違反といえるためには、賃借人の行為が継続的法律関係である賃貸借関係を破壊するような背信行為である場合であり、賃借人の行為は用法義務違反には当たりますが、その内容及び経緯は農業生産の安定、保全に必要な農業生産施設設置のためと見られ、設置の際、賃貸人から原状回復もしくは撤去の要請もなく今日まで至っており、倉庫及び砂利敷き駐車場両施設に係る面積は、当初の契約からなら1割未満であり、賃借農地の全体の利用に及ぼす影響は一定程度であると考えられます。

次に、賃借人の農業委員会への事前届出をすることなく、賃借に係る市街化区域内の農地の一部を転用した場合、当該行為が信義違反行為の例とされる無断転用に該当するかどうかでございます。市街化区域内の農地転用について、農地法の許可申請が不要となるのは、農業委員会へ農地転用の事前届出があった場合であって、事前の届出がない場合には市街化区域内の農地においても農地法の転用規制が効いていることから、事前届出でない当該転用行為は農地法違反と考えられます。本件の場合、転用目的が農業生産施設の設置に当たると見られ、その供用面積は2アール未満であることから、農地転用の許可申請を要しない転用行為となります。このような事情を総合的に考慮し、本件における賃借人の行為が農地法の違反転用と言えるのかどうか判断することになります。

次に、2点目として、賃借権の無断譲渡、無断転貸、民法第612条についてでございます。賃貸人にとって、誰が土地を利用するかは重大な関心事となります。したがって、賃借人が無断で賃借権の無断譲渡、無断転貸する行為は信義違反となる強い背信行為となります。駐車場については、賃貸人の主張と賃借人の説明で大きな食い違いが見られますが、賃借人は当該駐車場は賃借人と賃借人に依頼された管理者が耕作管理するために利用しているものであり、それ以外の利用は第三者による無断駐車、看板は貸し駐車場であった隣の雑種地の案内のもので、現在は貸し駐車場を使用しておらず看板も外していると説明しております。

最後に、3点目として、賃借人の不耕作についてでございます。倉庫、砂利敷き駐車場以外の耕作地については、露地野菜が作付されており、農地としての状態もよく、賃借人が収穫することを確認しておりますことから、適正に利用されていると見ることができ、少なくとも不耕作には当たらないと思われま。なお、賃借料については、延滞なく現在も支払われており、これについては争点になっておりません。

以上の状況を踏まえ、ご審議をお願いいたします。農地法第18条第1項の規定による許可申請の説明は以上でございます。

○会長（杉田孝行君） ありがとうございます。

それでは、ただいまの説明に関連いたしまして、現地調査班から調査の結果並びに補足説明をお願いします。

○6番（岸田一男君） 6番、岸田一男でございます。

今月の20日に現地調査をいたしました。資料9の92を御覧いただきたいと思っております。場所につきましては、ちょっと分かりづらいのですが、久喜地区の青葉団地内にけやき通りというのがあるのですけれども、このけやき通りに沿

って、ここはダイソーの久喜栗原店というのが真ん中にあるのですけれども、ここから東へ直線にして約250メートル行ったところの栗原1丁目地内の市街化区域の住宅地の中にあります。

申請地の状況なのですが、北側が駐車場、東側が宅地、南側が市道、西側市道となっております。先ほど事務局が話したように、この申請地は右側に公図がありますけれども、隣地にまたがって物置が建築されております。また、西側道路に沿って一部駐車場になっていますが、残りにつきましては農地でネギ、ニンニク、大根、ホウレンソウ等の野菜が作付してありました。問題は市街化区域内の農地ということで、賃貸借契約の関係なので、契約を解消するために18条の許可をしてほしいということで農業委員会に申請されたということです。私は、耕作者がここを作っているという事実確認はしておりません。現場だけを見て現場の話をいたしました。分からないことについては事務局に再度確認していただいて、それで審議をお願いいたします。

以上です。

○会長（杉田孝行君） ありがとうございます。

ただいま岸田委員さんからの調査報告について、ご質問をお受けしたいと存じます。

岸田委員さん。

○6番（岸田一男君） 現地は行きましたけれども、内容が非常に難しいので質問させていただきます。

経過を私もよく読みました。問題なのは、昭和45年の11月に農地の賃貸借契約の契約を結んでおります。これは申請者の義理のお父さんと、それから耕作者の祖父からずっと継続してののですが、お二方、意思疎通が図られていないようです。だから、現地はきれいにつくられているのですが、こういった経過になってしまったと思うのです。申請者については、私も会っていませんけれども、市街化区域の農地ですから土地を返していただきたいという考えの下に申請したと思うのですけれども、果たしてこの土地は市街化区域ですから価値もありますし、相当な金額になると思うのですけれども、この辺の手続的に割合が難しいのです。農地を使って、一部宅地があり、一部駐車場がある。しかし、一般的に考えれば農地をそのままよく利用していると私には見えませんでした。現地はそんなにひどく荒れていないし、建物があって、駐車場があって、農地をちゃんとつくっている、農地に耕作しているという状況でした。

事務局のほうで、申請者とお話ししていると思うのですけれども、この辺どういった経過があるのか、ちょっと教えていただければありがたいと思います。

○会長（杉田孝行君） では、事務局お願いします。

○主任（松田知也君） 事務局、松田です。

この件なのですけれども、実際の申請は4月にいただいている案件です。前年度から実際に申請者の方からは、合意が取れないということで相談はありました。相談がありましたので、農地法に基づいて18条の手続について、そういった手続もあるということで案内はしております。その後、4月に代理人を通して申請が届きました。なお、昭和45年からの貸し借りであって、そのままずっと続いているということで、実際に今の地権者は確認できていますが、借手側のほうが実際に誰なのか、申請の中では大体この人だと思いますということで記載はあったのですけれども、あくまで契約に基づいて相続が発生していると思いますので、この辺しっかり確認して進めてまいりました。それで、実際に申請者の主張に関しては、田口から説明させていただいたとおりでございます。その後、きちんとこの契約、最終的に賃借の契約を相続した可能性のある子孫の方を追って、それぞれお話を伺いました。その結果、実際の耕作者に申請者の主張について事実を確認した上で、今回この総会に諮ったものでございます。

○会長（杉田孝行君） 野口委員さん。

○17番（野口和幸君） 17番、野口です。

これは係争中ということではないのですね、話し合い中。

- 主任（松田知也君） そういったことはまだ行われていないと伺っております。
- 17番（野口和幸君） 要するに、話がついていないという状況の中で申請が出てきているという事ですね。
- 主任（松田知也君） 基本的には、農地の賃貸借の解約については合意が基本、双方の合意が一般的ですので、やはりそこに合意が取れない場合は裁判所のほうに行って農地調停か、あるいは本当に裁判になるのか、今回のように農業委員会に18条申請して、許可が下りる、下りないという話になると思いますので、話がつかないということで続いてございます。
- 17番（野口和幸君） それで、ここで建物がありますよね、これはやっぱり貸借の中にあるわけですね、違うのですか。
- 主任（松田知也君） 昭和45年の交わされた契約書の中に、そういった特別な倉庫ですとか、そういった記載はございません。
- 17番（野口和幸君） では、この建物は何ですか、農業用施設ですよ。
- 主任（松田知也君） これは賃借人がずっと子供の頃からご家族で使っていたということで、もともとこの辺りは田畑として使われていたり、写真にもございますけれども、当時田畑だった名残で井戸があったり、あとは内部についても確認して基本的に農機具しか出てきませんでした。
- 17番（野口和幸君） 賃貸借している敷地の中にはこれが、ここではないのですか。
- 主任（松田知也君） 賃貸借の敷地の中にございます。正確には、隣の別の筆と若干またがっているような形にはなるのですけれども、今回の申請地の上に、ほぼ建っていると思って結構です。
- 17番（野口和幸君） 登記はしていないのですか。
- 主任（松田知也君） 建物登記があったかどうかは、確認はしておりません。申し訳ございません。
- 17番（野口和幸君） 賃貸借設定ってなっていますから、登記があったのかどうかという部分は確認はしていないのですか。
- 主任（松田知也君） 確認しておりません。
- 17番（野口和幸君） 住宅ではなければ建物登記はしないけれども、しかしちょっと話が難しいのですけれども、賃貸人の単独申請で18条の申請をこの委員会の中で審議して結論出していくと、基本はそうなのでしょうけれども、もうちょっと詳しく教えてもらいたいだけでも。
- 会長（杉田孝行君） 池田委員さん。
- 3番（池田庄司君） 結論を出す前に聞きたいのですが、まず初めに600平米ほど合意解約しましたよね。1,000平米あったうちの600平米が合意解約した。残りがそのまま昔の耕作契約ですよ。その合意解約したのはどなたとどなたですか、そのときの人はどなたとどなたなのか。それと、もう一つは実際に今農業小屋みたいなのがあって小屋が建っていて、その横でネギだとか何だとか農地としてお使いになっています。この耕作している人はどなたなのか。借りた人がここには書いてありますけれども、借りた人が実際に耕作をしているのかどうかというところが大きな問題ではないかなと私は思うのです。昔の耕作契約で私の土地をあなたに貸します。その人が又貸して、どんどん先に行ってしまうと、それは契約違反ですよ。農地として使っていても、人から人へ行ってしまっただめなのです。ですから、今耕作しているのはどなたで、この建物がどなたの所有なのか。井戸がここにあるというのですから、井戸を掘ったのは誰ですか。誰が所有しているのですか。45年に、その前から井戸が掘ってあったというのだったら、それは当然貸した人のものなのでしょうけれども、その後井戸を掘りましたというのかどうか。要は、今誰が作っているのかという話なのです。そこが分からないと、この問題って結論出せないのではないかなと思うのです。
- 会長（杉田孝行君） 今の質問について、事務局お願いします。

- 副主幹兼係長（田口一美君） まず、合意解約した方になりますが、現在の賃貸人の夫と現在の賃借人の母です。現在の耕作者ですが、これは現在の賃借人の方が耕作しています。ただ、草刈りなどについては地元の方をお願いして、草取りとかしてもらっていると聞いてございます。
- 3番（池田庄司君） 野菜もですか。
- 副主幹兼係長（田口一美君） 耕作者自体は東京都の方、草取りとかの作業は頼んでいると。
- 会長（杉田孝行君） 宮城委員さん。
- 18番（宮城与四郎君） 昭和45年が最初の契約ですけれども、このときの期限というのは先ほど5年でしたっけ。その後の自動更新の情報というはあるのですか、契約書にある。
- 主任（松田知也君） ございます。そちらはきちんと確認させていただいています。
- 18番（宮城与四郎君） それは書面で残っているということですね、昭和45年の契約書が、そこに自動更新の記述があるということですか。
- 主任（松田知也君） ございます。
- 18番（宮城与四郎君） 分かりました。それで、双方から解約の申出がなかったのも、そのままずっと自動更新で来ているということですね、一部は解約されていますけれども。
- 主任（松田知也君） そのとおりです。
- 18番（宮城与四郎君） 当初の契約者が亡くなられたときに、その契約書が新たな契約者には更新はされていないのですね。
- 主任（松田知也君） 正確には、これが昭和45年11月1日の契約書なのですけれども、そこに書いてあるお名前の賃借人、賃貸人双方既に亡くなっている状態の契約書ということです。
- 18番（宮城与四郎君） 契約当初は生存したわけでしょう。昭和45年のときには生存していたわけでしょう。
- 主任（松田知也君） いいえ。賃貸人のほうは昭和44年、賃借人のほうが昭和38年に亡くなれているとのことでございます。
- 18番（宮城与四郎君） 賃貸人は44年ですか、その人の亡くなった方の名前で翌年の45年に契約書が作成されているということ。
- 主任（松田知也君） その名前の契約書は見つかっております。
- 18番（宮城与四郎君） 既に亡くなっている。それは実際は誰が契約したのですか。
- 主任（松田知也君） すみません、昭和45年の頃の話で実際には分かりません。
- 18番（宮城与四郎君） そもそも亡くなれている当事者に誰かが成り代わって契約を結んだときに、その契約というのは民法上有効ではないのではないですか。
- 主任（松田知也君） この契約書自体がそもそも書いてある方の名前が亡くなれている方なので無効なのではないかという話になると思うのですが、ただその後、900平米のうちの3分の2を双方合意解約しておりますので、両者ともに契約がきちんと成り立っているという認識の下で合意解約がされてます。
- 18番（宮城与四郎君） 契約が有効か無効かという議論が、きちっと答えが出ないままその契約を数年後に合意解約したって、もともとの契約が有効かどうかというのは確認されていませんよね。では、ない契約を合意解約したって、法律上有効ではないのではないですか。だから、昭和45年の契約がそもそも有効なのかどうかという法律的な根拠を調べないと、その後の契約の取扱いには相当影響すると思います。いない人の名前で契約したものが法律上有効だというふうには思えないのですが、有効なら何を根拠に有効なのかどうか、そこを説明していただきたい。
- 3番（池田庄司君） 3番、池田なのですが、この土地の権利人というのはこの方ですか、今書いてある。先ほど45年

の契約の話をしましたけれども、きっと相続か何かが発生して、まだ名義が変えてない、権利が変えてないでお父さんの名前か何かで契約をして、45年の契約が成り立っているのではないですか。登記簿を確認されましたか。

○主任（松田知也君） 今回の申請の中の添付書類で、ここの栗原の農地の登記簿をいただいております。

○3番（池田庄司君） 違います。登記簿を見て、45年に契約をしたときの権利者って誰ですか。45年に契約をしたわけです、耕作契約を。そのときの土地の権利者って誰ですか。登記簿見れば分かりますよね。

○主任（松田知也君） はい。

○18番（宮城与四郎君） 所有者が亡くなっているのだから、相続人が普通は民法上相続をしますよね。それは複数であれば複数人に権利があるわけだから、代表者の選定がきちっとされていれば別だけれども、されていないまま、ある1人だけが契約したって、それは無効ですよ。

○6番（岸田一男君） それは裁判やらないと駄目ですね。

○会長（杉田孝行君） それでは、暫時休憩させていただきたいと思います。

午後 3時10分 休 憩

午後 3時26分 再 開

○会長（杉田孝行君） それでは、再開させていただきます。

皆さんの意見が正直なところまとまっておりませんので、この案件については保留ということによろしいでしょうか。

〔「異議なし」と言う人あり〕

○会長（杉田孝行君） ありがとうございます。

◎議案第30号

○会長（杉田孝行君） それでは、続きまして議案第30号 久喜市農用地利用集積等促進計画の案についてを上程いたします。

事務局に説明を求めます。

なお、菖蒲37番については議事参与の制限がございますので、これを除いて説明をさせていただきます。

田口係長、よろしくお祈いします。

○副主幹兼係長（田口一美君） それでは、議案第30号 久喜市農用地利用集積等促進計画の案について、議案書の12ページを御覧ください。初めに、久喜21番、設定を受ける農地は除堀地内の田1筆、1,345平米でございまして、除堀在住の方となっております。設定する権利は使用貸借権の設定、水田利用6年間となっております。

続きまして、菖蒲31番、設定を受ける農地は菖蒲町小林地内の田4筆、5,909平米でございまして、菖蒲町小林在住の方となっております。設定する権利は使用貸借権の設定、水田利用10年間となっております。

続きまして、菖蒲32番、設定を受ける農地は菖蒲町上栢間地内の田3筆、1,987平米でございまして、菖蒲町下栢間在住の方となっております。設定する権利は使用貸借権の設定、水田利用10年間となっております。

続きまして、菖蒲33番、設定を受ける農地は菖蒲町小林及び菖蒲町上栢間地内の田2筆、6,216平米でございまして、菖蒲町小林在住の方となっております。設定する権利は使用貸借権の設定、水田利用10年間となっております。

続きまして、菖蒲34番、設定を受ける農地は菖蒲町小林地内の田2筆、4,117平米でございまして、鴻巣市在住の方となっております。設定する権利は使用貸借権の設定、水田利用10年間となっております。

続きまして、菖蒲35番、設定を受ける農地は菖蒲町柴山枝郷地内の田1筆、3,000平米でございまして、菖蒲町下栢間在住の方となっております。設定する権利は貸借権の設定、水田利用6年間、賃借料は固定賃貸借4,158円とな

っております。

続きまして、菖蒲36番、設定を受ける農地は菖蒲町下栢間地内の田1筆、2,700平米でございまして、菖蒲町下栢間在住の方となっております。設定する権利は使用貸借権の設定、水田利用10年間となっております。

菖蒲37番は、後ほどご説明いたします。

続きまして、栗橋10番、13ページを御覧ください。設定を受ける農地は栗橋及び小右衛門地内の田5筆、9,140平米でございまして、小右衛門在住の方となっております。設定する権利は賃貸借権の設定、水田利用6年間、賃借料は固定賃貸借4,000円となっております。

最後に、鷲宮7番、設定を受ける農地は東大輪地内の田1筆、1,468平米でございまして、北葛飾郡杉戸町在住の方となっております。設定する権利は賃貸借権の設定、水田利用10年間、賃借料は反当たり1,000円となっております。

菖蒲37番を除く久喜市農用地利用集積等促進計画の案について、説明は以上でございます。

○会長（杉田孝行君） ありがとうございます。

ただいま事務局から説明がありました。

それでは、質問をお受けしたいと存じます。よろしいでしょうか。

〔「なし」と言う人あり〕

○会長（杉田孝行君） なしの声がありますので、打ち切ります。

それでは、採決に入ります。

議案第30号 農用地利用集積等促進計画の案について、菖蒲37番を除き、原案に賛成の農業委員の挙手を願います。

〔賛成者挙手（全員）〕

○会長（杉田孝行君） 全員をもって原案に対し異議なしの意見をつけることに決定いたします。

次に、菖蒲37番に移ります。農業委員会等に関する法律の規定による議事参与の制限があり、岡田委員さんにおきましては暫時退席を願います。

〔11番 岡田 武君退席〕

○会長（杉田孝行君） 事務局に説明を求めます。

○副主幹兼係長（田口一美君） それでは、菖蒲37番、12ページの一番下の欄を御覧ください。設定を受ける農地は、菖蒲町下栢間地内の田2筆、2,841平米でございまして、菖蒲町下栢間在住の方となっております。設定する権利は使用貸借権の設定、水田利用10年間となっております。

菖蒲37番の説明は以上でございます。

○会長（杉田孝行君） ありがとうございます。

ただいま事務局から説明がありました。

それでは、質問をお受けいたします。よろしいでしょうか。

〔「なし」と言う人あり〕

○会長（杉田孝行君） なしの声がありますので、打ち切ります。

それでは、採決に入ります。

議案第37号について、賛成の農業委員の挙手を願います。

〔賛成者挙手（全員）〕

○会長（杉田孝行君） 全員をもって可決決定いたします。

岡田委員さんの入席を求めます。

〔11番 岡田 武君着席〕

◎報告事項

○会長（杉田孝行君） それでは、日程第6、報告に入ります。

事務局に説明を求めます。

田口係長、よろしくお願ひします。

○副主幹兼係長（田口一美君） 初めに、議案書の15ページを御覧ください。農地法第4条の届出でございます。今月は3件の市街化区域内の届出を受理しております。

続きまして、17ページを御覧ください。農地法第5条の届出でございます。今月は2件の市街化区域内の届出を受理しております。

続きまして、19ページから20ページを御覧ください。農地法第3条の3の規定による届出でございます。今月は4件の届出を受理しており、相続を原因とする届出となっております。

続きまして、22ページを御覧ください。農地法第18条第6項の規定による通知についてでございます。今月は2件の合意解約に係る通知が提出されております。

最後に、24ページを御覧ください。時効取得を原因とする所有権移転の通知についてでございます。時効取得による所有権移転登記に関する通知が法務局から2件届けられております。

報告についての説明は以上でございます。

○会長（杉田孝行君） ありがとうございます。

ただいま報告の説明がありました。何かご質問ございますか。よろしいでしょうか。

〔「なし」と言う人あり〕

○会長（杉田孝行君） なしの声がありますので、打ち切ります。

◎協議事項

○会長（杉田孝行君） それでは、日程第7、協議事項に入ります。

今回あらかじめ協議事項ということで予定された事項はございませんが、農業委員の皆さんからこれに関して何かございましたらお受けいたします。よろしいでしょうか。

〔「なし」と言う人あり〕

○会長（杉田孝行君） なしの声がありますので、打ち切ります。

◎農政問題に対する質疑・応答

○会長（杉田孝行君） それでは、日程第8、農政問題に入ります。

あらかじめ農政問題についてはございませんので、事務局からお願いいたします。

○事務局長（田中智也君） それでは、私からこの場をお借りいたしまして、皆様にご説明させていただければと思います。

内容は、皆様のお手元に配らせてはいただいているのですが、1点目として農業者年金の特別対策地域指定にかかる令和8年度の取組みについて、それと農業委員会の委員等の綱紀保持についての2点でございます。

初めに、A4判の1枚があるかと思ひます。こちら農業者年金の特別対策地域指定にかかる令和8年度の取組みについてでございます。資料のこちらを御覧いただければと思うのですが、まだこれが全て決まっているわけではないというところなので、去る1月19日に埼玉県農業会議並びにJA埼玉県中央会の職員の方が見えられまして、農業者年金の新規加入に向けた令和8年度の取組として、久喜市を含めた3市を特別対策地域に指定させていただいて、重点的に農業者年金の加入活動を行いたく、久喜市農業委員会に対しましてご協力いただきたいという旨の申出でございます。

内容的には、農業者年金機構のほうがまず全国で埼玉県と和歌山県を重点地域として指定をするという話がございます、それを受けた埼玉県農業会議、あとこちらのJA埼玉県中央会のほうで、指定はあくまで県であるのですけれども、埼玉県が指定されるのであれば、どこを重点的にやろうかということで、3市ほど案が会議の中で出たそうでございます。このお話があったときにいろいろ私のほうでご質問させていただきました。なぜ久喜市なのかというところで、ちょっとお話を伺ったところ、まずこの農業会議とJA中央会のほうからいろいろ活動を行うに当たって、専従の事務局職員がいる自治体並びに農業者が多い自治体のところをなるべく重点的に話を持っていきたい。あと、新規の法人さんとかの農業法人とかが多いところをぜひ持っていききたいのだというところでのお話がございました。

向こうからのお話ですと、農業委員さんとか農地利用最適化推進委員さん、並びに農業委員会事務局職員になるべく前提としては事務負担にならないということが大前提として令和8年度進めさせていただきたいということで、お手元の資料の3番に具体的な取組内容がございます。基本的に農業委員会は2点目のところに農業委員会における取組事項ということで、農業委員さんと推進委員さんにまず勉強会をさせていただきたいということで、戸別訪問とか実際こういういい方がいらっしやるのだけれどもという情報提供いただければ、戸別訪問をするのは原則農業会議、JAの中央会、あと農業者年金基金のほうにやるということで、基本的には皆様にはご負担にならないように、事務局職員を含めてならないことが大前提ではあるのですけれども、実際に回るときには、もしかするとパイプ役みたいな形でご紹介という形をお願いすることがあるかもしれませんが、大原則としては負担にならないようにということが強く説明の中でございました。その上で、ぜひともやらせていただきたいということでしたので、ではこのお話につきましても負担にならないことが前提であれば、農業委員会にご説明させていただきますということでお話を預からさせていただきます。

続きまして、2点目なのですが、表題がこれは令和元年のお話になるのですが、令和元年12月11日付の通知文ということで、タイトルが「農業委員会の法令遵守の申し合わせ決議」の実施及び今後の対応についてということで、全国農業委員会ネットワーク機構から各都道府県の農業会議、埼玉県農業会議になりますが、そちらのほうに出ていた通知を、当時これはお手元資料の2枚目のところに、ページでいうと多分3ページになってくるかと思うのですが、令和元年当時の話になりますが、農業委員会に関わる不祥事が複数発生したということで、全国農業委員会組織で令和元年11月28日に全国農業委員会会長代表者集会というところの中で決議をした資料となっているということでございました。

当時は、この後に恐らく埼玉県農業会議のほうから各市町村農業委員会会長宛てに農業委員会の綱紀保持ということで、できればこの資料に書かれているのですが、12月または1月の総会場で注意喚起を実施し、併せて総会議事録にも残すようにということで当時の通知文には依頼がされておりました。これを受けまして、私のほうで今回この資料を用意させていただいたのですけれども、農業委員さん、また最適化推進委員さんについては、法令遵守ということで改めてこの場で申し上げることでもないこととございますが、職務の遂行に当たって従来にも増して高い倫理観を持って法令遵守の徹底を努めていただけるように、この場をお借りして皆様をお願いしたいということでございます。この内容を議事録のほうにそのまま載せるような形で記録として残させていただければと思いますので、1点目についてはこれでぜひ協力していきたいということ、2点目については、皆様への注意喚起ということで、皆様からご意見をお願いしたいと思っていますので、どうぞよろしく願いいたします。

○会長（杉田孝行君） ただいま事務局長のほうから農業者年金、加えて農業委員等の綱紀保持についてご説明があったわけでございます。これらについて何か皆さんのほうからご意見、ご質問がございますか。よろしいでしょうか。

〔「なし」と言う人あり〕

○会長（杉田孝行君） ありがとうございます。

本来でしたら、ここで農政問題ということで毎月2名の方に発表いただいているところなのでございますけれども、本日は会議が長引いた関係で、次回にさせていただきたいと思えます。よろしいでしょうか。

〔「異議なし」と言う人あり〕

○会長（杉田孝行君） ありがとうございます。

では、農林振興センターから埼玉県の新しい水稻の品種で「えみほころ」というのが、栽培要領なり資料が届いておりますので、後でお目通しをいただければと思えますので、よろしくお願いを申し上げます。

◎閉会の宣告 午後 3時45分

○会長（杉田孝行君） 以上をもちまして、本日の総会について付議された事項は全て終了させていただきます。

委員の皆様には慎重審議、誠にありがとうございました。

以上で議長の任を解かせていただきます。大変どうもありがとうございました。

本会議を証するためここに署名する。

令和8年1月26日

久喜市農業委員会会長 杉 田 孝 行

署 名 委 員 官 城 与 四 郎

署 名 委 員 柴 崎 行 雄