

# 令和5年 第8回 幸手市農業委員会総会議事録

1 開催日時 令和5年8月25日 午後3時00分から午後5時05分

2 開催場所 幸手市役所第二庁舎第2会議室

3 出席委員 農業委員会委員（14名）

会長

会長代理

7番	船	川	由	孝
14番	鈴	木	栄	栄
1番	矢	島	清	春
2番	大	澤	年	一
3番	奥	貫		進
4番	江	森	正	之
5番	野	村	美	左緒
6番	倉	持	昭	夫
8番	田	中	吉	雄
9番	熊	谷	隆	夫
10番	山	中		栄
11番	増	田	隆	司
12番	増	田	福	重
13番	松	島	政	雄

農地利用最適化推進委員（6名）

岡	政	美
関	俊	男
梅	友	行
石	関	功
小	池	三
小	川	肇

4 欠席委員 （なし）

5 議事日程

第1 議事録署名人について

第2 議事

議案第1号 農地法第3条の規定による許可申請について

議案第2号 農地法第5条の規定による許可申請について

議案第3号 農業経営基盤強化促進法附則第5条の規定による農用地利用集積計画について

議案第4号 農業経営基盤の強化の促進に関する基本的な構想の変更について

第3 報告事項

報告第1号 農地法第5条第1項第6号の規定による届出について

報告第2号 雑草対応状況について

6 その他

- ・地域計画について（農業振興課）
- ・千塚地区農用地区域編入について
- ・事務連絡

7 事務局

局長	田中孝徳	主幹	加藤照樹	主任	岡安育子	主任	矢崎勇生
農業振興課	主査	小林元宏	主査	菊地亮希			

開会 午後3時00分

◆局長

皆様、こんにちは。

定刻になりましたので、令和5年第8回幸手市農業委員会を開会いたします。

本日の出席委員は14名でございます。幸手市農業委員会会議規則第9条に規定する会議定足数に達していますので、会議は成立いたします。

また、本日は6名の農地利用最適化推進委員の方に出席をいただいております。

さらに、本日説明員ということで、農業振興課から小林主査と菊地主査が出席しておりますので、よろしくお願いいたします。

それでは、開会に先立ちまして、会長よりご挨拶をお願いいたします。

会長、よろしくお願いいたします。

◆会長

(会長挨拶をする)

◆局長

ありがとうございました。

それでは、議事に入らせていただきます。

議事の進行につきましては、幸手市農業委員会会議規則第4条の規定により会長が議長となり進めることとなっております。

会長、よろしくお願いいたします。

◆会長

それでは、まず初めに第6回、6月の議事録を確認いたします。

第6回の議事録について、ご意見等ございますか。

◆事務局

申し訳ありません。事務局から1点修正がございますので、議事録をご覧ください。

(事務局修正を述べる)

◆会長

何かご意見等ございますか。

(なしの声あり)

それでは、なしということで、第6回の議事録確認を終了いたします。

続いて、議事日程第1議事録署名人についてですが、私のほうから指名してよろしいですか。

(異議なしの声あり)

それでは、13番 松島委員、2番 大澤委員をお願いいたします。

続いて、日程第2議事に入ります。

議案第1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、説明をお願いします。

◆事務局

議案第1号農地法第3条の規定による許可申請についてご説明申し上げます。

今回は2件でございます。

番号1、土地の所在 中野〇〇、登記地目 田、現況地目 田、面積 249㎡、譲受人 大字長間〇〇 〇〇〇〇、譲渡人 草加市〇〇 〇〇〇〇、所有権移転となります。

本案件は、譲渡人が草加市に引っ越しをして住宅を売却し、隣接する農地が残ったため、兄である譲受人が購入するものです。譲渡人は、先ほども説明したとおり、すでに転出しており、ほかに農地の所有もないことから、譲受理由は経営規模拡大、譲渡理由は農業廃止としてあります。

譲受人の耕作面積 18,913㎡、家族数 2人、耕作者数 2人。

資料2のNo.1の地図をご覧ください。

申請地は住宅地図上では建物が表記されていて実際ここに物置等があったのですが、現在は除却して農地に復元済みであることを確認しています。

なお、譲受人の〇〇〇〇さんにつきましては、6月の総会で農地法第4条の許可申請により既存宅地の追認が許可された方で、手続きは完了しております。

権利を取得しようとする者が農地法第3条第2項各号には該当しないため、許可の要件を満たしていると考えます。

以上です。

◆会長

それでは、この案件については〇〇番の〇〇委員から意見を伺いたいと思います。

〇〇委員、お願いします。

◆担当委員

8月19日に譲受人である〇〇〇〇さん宅に伺い、そのまま現地も確認してきました。ただいま事務局に説明いただきましたが、今回の譲渡人の〇〇〇〇さんと譲受人の〇〇〇〇さんは実の兄弟であり、今回の申請は農業を営む兄に農地を譲渡するというものです。

譲受人の〇〇〇〇さんは1町6反以上の水稻を作付してしまして、申請地は現在の耕作地と地続きになっているため、一体利用が可能であり、問題ないと考えます。むしろ合理性を感じる案件であるかと思えます。

以上です。

◆会長

ありがとうございました。

1 番の案件について、質問等ございますか。

(なしの声あり)

それでは、1 番の案件について、承認することよろしいですか。

(異議なしの声あり)

それでは、1 番の案件は承認されました。

続いて、2 番に移ります。

事務局、説明をお願いします。

◆事務局

番号2、土地の所在 長間〇〇外7筆、登記地目 田及び畑、現況地目 田、面積 9,419㎡、譲受人 大字長間〇〇 〇〇〇〇、譲渡人 大字長間〇〇 〇〇〇〇、所有権移転となります。

本案件は、譲渡人の〇〇〇〇さんが高齢のため農業経営が困難になったことから、所有している農地を子である譲受人の〇〇〇〇さんに生前贈与して農業経営を移譲することでした。このことから、譲受理由は事業承継、譲渡理由は経営移譲としてあります。

譲受人の耕作面積 9,419㎡、家族数 4人、耕作者数 1人、権利を取得しようとする者が農地法第3条第2項各号には該当しないため、許可の要件を満たしていると考えています。

以上です。

◆会長

この案件については〇〇番の〇〇委員から意見を伺いたいと思います。

〇〇委員、お願いします。

◆担当委員

この申請につきましては、事務局から大体説明があったとおりですけれども、生前譲与という形で父親から長男に農地の所有権を移転するものです。

父〇〇さんは高齢のため何年も前から〇〇さん夫婦を中心に稲作を行っているそうです。このたび、農地を長男〇〇さんに一括して譲りたいということで、今回の申請に至ったものです。

農機具も一通りそろっており、今後も農業は続けていくとのことで、この申請については問題がないものと考えています。

以上です。

◆会長

ありがとうございました。

2 番の案件について、質問等ございますか。

(なしの声あり)

それでは、2番の案件について、承認することよろしいですか。

(異議なしの声あり)

2番の案件は承認されました。

続いて、議案第2号農地法第5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、説明をお願いします。

◆事務局

議案第2号農地法第5条の規定による許可申請について説明します。

今回は8件でございます。

番号3、土地の所在 幸手字安面〇〇外7筆、登記地目 田、現況地目 田及び畑、  
面積 1,294.13㎡、譲受人 中一丁目〇〇 (株)〇〇 (代)〇〇〇〇、譲渡人 東  
京都練馬区〇〇 〇〇〇〇、北一丁目〇〇 〇〇〇〇、川口市〇〇 〇〇〇〇、北三丁  
目〇〇 〇〇〇〇、北二丁目〇〇 〇〇〇〇、転用目的 建売住宅、施設の概要 居宅  
3棟 181.95㎡、農地区分は10ha未満の広がり農地ということで、2種農地とな  
ります。

所有権移転となっております。

開発行為に関して担当課に確認したところ、都市計画法第34条第11号の区域であ  
り、住宅の建築が可能であることから、許可の見込まれるものとのことでした。

資料3のNo.3の公図をご覧ください。

今回、道路後退が申請地北側道路の反対側にも必要であるため、そちらも申請地に含  
んでいます。通常であれば、〇〇の間までですが、今回は後退する地主さん側から、  
もう少し広げて欲しいという要望があって、余分に下がっているという状況です。

また、裏面の土地利用計画図を見ていただきますと、今回3棟ということになってい  
ますが、1棟は手前の道路で接道、残り2棟は路地状敷地での接道となっています。

なお、申請地南側には水路がありますが、コンクリートブロックを積む計画となっ  
ていて、影響はありません。

当該案件につきましては、市の開発審査会において審査済みであり、現在開発に係る  
協議が進められおり、農地転用許可と開発許可は同日となります。

必要書類が添付されており、立地基準、一般基準とも満たしていると考えています。  
以上です。

◆会長

この案件については〇〇番の〇〇委員から意見を伺いたいと思います。

〇〇委員、お願いします。

◆担当委員

この案件については、8月20日に〇〇委員に同行いただいて、譲受人の(株)〇〇に話を聞きました。それから、譲渡人は5名いますので、代理人に翌8月21日に、こちらは1人で話を聞きに行きました。

土地所有者が全部で5名ということなんですけれども、住所を見ていただくと分かるように、2人は東京都と川口市ということで、相続で取得した土地ということです。それから、残りの3人の方も実際にはここでは耕作していないそうです。〇〇さんの道路後退用地のところは人に頼んで稲が作ってありますが、自分では作っていないとのことでした。〇〇さんもまだ若い方ですが、サラリーマンなので、家庭菜園レベルしかやってないと聞いております。

資料3のNo.3の公図で奥のほうに〇〇〇〇さんとなっている田は、これは実際埋め立ててあって畑状態になっています。それから、隣の〇〇さんの細いところと〇〇さんの細いところは田で、〇〇さんと〇〇さんの田んぼの間にある用水の管は撤去するそうです。なお、〇〇〇〇さんの北側宅地所有者の〇〇〇〇さんは〇〇さんの妹で、〇〇さんの細い筆を通して自宅敷地に入っていたというようなことも聞いています。

それから、反対側の道路後退する細いところにはパイプラインが通っているため、後退する分だけ後ろにパイプラインを下げるとのことでした。

譲受人の(株)〇〇の話では、許可が出ればすぐに着工して、順調にいけば来年1月ごろには3棟を建てたいということです。道路際のところは道路から直接入れますが、後ろの2軒については路地状敷地になるということでした。

ここは市街化区域のすぐ隣といってもいいような場所で、両脇とも住宅になっていて、実際には田として使っていませんが、耕作するのはなかなか難しい土地だと思いますので、今回の転用はやむを得ないと思います。

以上です。

#### ◆会長

ありがとうございました。

3番の案件について質問等ございますか。

(なしの声あり)

それでは、3番の案件も承認することよろしいですか。

(異議なしの声あり)

3番の案件は承認されました。

続いて、4番に移ります。

事務局、説明をお願いします。

#### ◆事務局

番号4、土地の所在 下川崎字山王〇〇外3筆、登記地目 畑、現況地目 畑、面積

421.35㎡、譲受人 加須市〇〇 〇〇〇〇、譲渡人 大字下川崎〇〇 〇〇〇〇、転用目的 自己用住宅、施設の概要 居宅1棟 102.69㎡、農地区分は10ha以上の広がり農地ということで、1種農地となりますが、不許可の例外規定である集落接続に該当しているため、許可相当であることを春日部農林振興センターの担当者に確認を取っています。

所有権移転となっています。

資料2のNo.4の住宅地図をご覧ください。

申請地が黒枠で囲んであり、そこに建物がありますが、こちらは除却して農地に復元済みであることを確認しています。

資料3のNo.4の土地利用計画図をご覧ください。

西側道路の後退が必要なため、そちらの後退部分も今回の農地転用の申請地に含んでいます。なお、周囲はコンクリートブロックを積む計画となっていて、土砂等の流失など隣地等への影響はありません。

開発行為に関して担当課に確認したところ、都市計画法第34条第12号の区域であり、譲受人の自己用住宅の建築については許可の見込まれる案件ということでしたので、農地転用許可と開発許可は同日となります。

必要書類が添付されており、立地基準、一般基準とも満たしていると考えています。

以上です。

#### ◆会長

この案件については〇〇番の〇〇委員から意見を伺いたいと思います。

〇〇委員、お願いします。

#### ◆担当委員

ただいま事務局からご説明いただいたとおりですが、去る8月19日に〇〇委員に同行をお願いして、譲渡人の〇〇〇〇さん宅を訪問し、現地を案内していただきました。

〇〇さんは、父親が本年5月に逝去されて相続手続を済まされたばかりとのこと。当案件は父親が1年くらい前から進めていたとのこと、相続終了後、今回の申請となったそうです。〇〇さん本人はサラリーマンであり、農業経験はなく、代々の土地は順次売却して現在の所有は1反弱ということでした。

また、当日、譲受人の〇〇さんについてはなかなか連絡が取れなかったため、代理人を通じて電話で確認させていただきました。

〇〇さんは羽生市出身で、幸手市出身の妻と子の3人で、現在加須市のアパートに住んでいます。今般2人目の子供が生まれることになり、新居を建てることにしたそうです。様々考えた結果、妻の実家の近くで環境的にも良好と感じたため、申請地を購入することにしたとのことでした。

申請地は近隣に新築住宅や分譲住宅などもあり、今後発展していく地域と思われます。本件については特に問題ないものと思いますが、慎重なるご審議をお願いいたします。以上です。

◆会長

ありがとうございました。

4番の案件について、質問等ございますか。

(なしの声あり)

それでは、4番の案件について、承認することよろしいですか。

(異議なしの声あり)

4番の案件は承認されました。

続いて、5番に移ります。

事務局、説明をお願いします。

◆事務局

番号5、土地の所在 千塚字香取〇〇外1筆、登記地目 畑、現況地目 田、面積424㎡、譲受人 東京都大田区〇〇 〇〇〇〇、譲渡人 大字千塚〇〇 〇〇〇〇、転用目的 自己用住宅、施設の概要 居宅1棟 63.76㎡、農地区分は10ha未満の広がり農地ということで、2種農地となります。

所有権移転となっています。

資料3のNo.5の公図及び土地利用計画図をご覧ください。

今回の敷地に関しましては、東側も西側も図面上は道路に接している形で、両方とも道路後退が必要なのですが、西側に関してはすでに後退済みで道路側溝まで入っていますので、東側のみが今回の後退対象となり、申請地に含んでいるものです。

また、周囲にはコンクリートブロックを積む計画で、隣接地等への影響はありません。

排水に関しましては、浄化槽を通して西側の道路側溝に流す計画ですが、道路側溝の中に土砂の堆積があったため、道路側溝の管理者及び開発の担当から、工事前にこちらの道路側溝の清掃をするように代理人を通して話をしたところ、開発工事の中で浚渫工事をするということで、その辺は環境は整うと考えています。

開発行為に関しまして担当課に確認しましたところ、都市計画法第34条第11号の区域となっており、住宅の建築について許可の見込まれる案件とのことで、農地転用許可と開発許可は同日となります。

必要書類が添付されており、立地基準及び一般基準とも満たしていると考えています。以上です。

◆会長

この案件については〇〇番の〇〇委員から意見を伺いたいと思います。



〇〇委員、お願いします。

◆担当委員

今、事務局のほうから説明があったとおりですが、19日に譲渡人の〇〇さんのお宅に赴きましてお話を伺ったと同時に現地も確認しました。

〇〇さんは元教師で、父親が亡くなってからは4～5反くらいの耕作を近隣の方にお願ひして、自分では耕作はしていません。今回の申請地は長年耕作してなくて困っていたところ、不動産屋から土地を譲ってくれないかという話があったとのことでした。

譲受人の〇〇さんは遠方だったものですから、電話でお話を伺いました。

この方は埼玉県のほか栃木県や茨城県など北関東地域に仕事があるそうです。実家は栃木県なのですが、現在は東京都内に住んでいるため、近いところの土地を探していたところ、申請地が閑静な場所にあり周辺も影響が少ない土地であるということで、こちらに決めたということでした。

現地を見たところ、畑ということですが、今事務局からお話しがあったとおり、西側の排水溝に土砂が流れ込んでいるということで、開発するときには浚渫工事をするというお話がありましたので、良かったと思います。

それから、東側の道路ですけれども、ここは道路後退する予定です。

譲渡人の〇〇さんのお話しでは、なかなか農業をやってられないので、こういった形で売却できてありがたいということでした。

私からは以上です。

◆会長

ありがとうございました。

5番の案件について、質問等ございますか。

(なしの声あり)

5番の案件は、承認することよろしいですか。

(異議なしの声あり)

それでは、5番の案件は承認されました。

続いて、6番に移ります。

事務局、説明をお願いします。

◆事務局

番号6、土地の所在 天神島字西谷〇〇外1筆、登記地目 畑及び田、現況地目 畑、面積 295㎡、譲受人 大字幸手〇〇 〇〇〇〇、譲渡人 大字天神島〇〇 〇〇〇〇、転用目的 自己用住宅、施設の概要 居宅1棟 85.03㎡、農地区分は10ha未満の広がり農地ということで、2種農地となります。

所有権移転となっております。

資料2のNo.6の地図をご覧ください。

皆さんお気づきかと思いますが、こちらは先月まで何回か申請があった〇〇さんの残っている土地で、先月の案件の隣地となっています。太い線で囲んであるところが農地、細い線で囲んであるところが宅地です。

資料3のNo.6の公図をご覧ください。

宅地の部分は〇〇、〇〇、〇〇、〇〇の4筆で、農地とあわせて全部で6筆、全体の敷地面積は497.43㎡となります。

なお、申請地に接続する道路には道路側溝が敷設されていないため、道路占用許可を取得し、反対側にある水路へ排水する計画となっています。

開発行為に関して担当課に確認したところ、都市計画法第34条第12号の区域となっており、譲受人の自己用住宅の建築については許可の見込まれる案件とのことで、農地転用許可と開発許可は同日となります。

必要書類が添付されており、立地基準及び一般基準とも満たしていると考えています。以上です。

◆会長

この案件については〇〇番の〇〇〇〇委員から意見を伺いたいと思います。

〇〇委員、お願いします。

◆担当委員

この案件につきましては、まず、8月22日に譲渡人の〇〇〇〇さんのお宅に伺い、現地確認とお話を伺ってまいりました。

申請地は、先月の農業委員会で審議された場所の隣で、市街化調整区域ではありますが、住宅に囲まれ、周辺にはさくら小学校やウエルス幸手、アスカル幸手などの公共施設のほかスーパーなどもあって、子育てや居住には適した環境と思われます。

また、この場所は当初7区画を予定していて、購入希望者がそれぞれ農地転用の申請を出して許可を得ているところです。今回の申請により残された区画はあと2区画となりました。

譲渡人の〇〇〇〇さんは妻と二人暮らしで造園業を営んでいて、子供は川越市に住んでいるそうです。売却後の残りの田んぼは3枚で〇〇さんに作業をお願いしているそうです。また、畑は1枚ありますが、造園業を営んでいる関係で植木を植えたり家庭菜園として利用しています。農機具は管理機と草刈り機がそれぞれ1台だけとのことでした。川越市に住む子供に後継をお願いしてありますが、米価の下落や農機具、肥料、農業資材の高騰を考えると未定のようです。

次に、同じ日に譲受人の〇〇〇〇さんとお会いして、お話を伺ってまいりました。

〇〇さんは父、母、妹と4人暮らしで、本人は春日部市で仕事をしているそうです。

近く結婚を予定していて、結婚を機に持ち家を建てたいとのことで、今まで慣れ親しんだ幸手市で暮らしたいとの希望でした。市街化区域内には敷地面積や購入価格の面からなかなか土地が見つからなく、不動産屋に相談した中で売地として建築可能な今回の土地があったため、購入することを決めたそうです。

特に問題はないと思いますが、皆様のご審議をお願いいたします。

以上です。

#### ◆会長

ありがとうございました。

6番の案件について、質問等ございますか。

(なしの声あり)

それでは、6番の案件については承認することよろしいですか。

(異議なしの声あり)

6番の案件は承認されました。

続いて、7番に移ります。

事務局、説明をお願いします。

#### ◆事務局

番号7、土地の所在 下川崎字長蔵〇〇外14筆、登記地目 田及び畑、現況地目 田及び畑、面積 2,182.79㎡、譲受人 東京都練馬区〇〇 〇〇(株)(代)〇〇 〇〇、譲渡人 大字幸手〇〇 〇〇〇〇 神奈川県横浜市〇〇 独立行政法人〇〇 理事長 〇〇〇〇、転用目的 建売住宅、施設の概要 居宅7棟 508㎡、農地区分は10ha未満の広がり農地ということで、2種農地となります。

所有権移転となっております。

開発行為に関して担当課に確認したところ、都市計画法第34条第11号の区域であり、住宅の建築は可能であり、許可の見込まれるものとのことでございました。

資料3のNo.7の公図及び土地利用計画図をご覧ください。

まず、公図を見ていただきますと、真四角の土地で〇〇という筆があります。こちらは土地登記簿上の所有者が〇〇となっていて、昭和31年に〇〇が購入し、当時どういう利用をしていたか不明ですが、今回の申請は〇〇の事業承継会社が譲渡人として手続きしています。

続いて、裏面の土地利用計画図を見ていただくと、開発道路Bというのがあります。開発道路は通り抜けできないといけないということを常々申し上げてきましたが、開発道路Bは通り抜けていません。実は都市計画法にはただし書き規定があり、避難通路を設けて、その避難通路を通して人が避難することができれば、通り抜けなくてもやむを得ないというものです。非常時に緊急車両等が道路に何台か止まるとそちら側には人が

逃げられないため、逆側から逃げる必要がありますが、今回のように避難通路を設けることによって人が避難できます。また、この避難通路の先も市道ですので、仮に東側の道路に緊急車両が数台止まったとしても、こちらの避難通路で人が逃げられる設計になっていますので、特例により認められるものです。

今回全部で7棟の計画ですが、細長い敷地のところが第1号棟で、こちらの1号棟だけが西側道路側溝へ排水する計画となっています。隣地まで道路側溝が敷設されていますので、この細長い敷地の部分に新たに延長する形で道路側溝をつけまして、そちらに排水するものです。残りの6棟については既存の東側の道路、もしくは開発道路の側溝に排水する計画になっています。

なお、また公図のほうを見ていただきますと、この細長い敷地を分断するように斜めに細い筆が通っていますが、ここは送電線が現地上空にありまして、この〇〇と〇〇と〇〇の3筆には地役権が設定されています。今回の申請にあたり、〇〇(株)から農地転用に対する同意書をいただいています。

また、当該案件につきましては、市の開発審査会において審査済みであり、現在開発に係る協議が進められおり、農地転用許可と開発許可は同日となります。

必要書類が添付されており、立地基準及び一般基準とも満たしていると考えています。以上です。

◆会長

この案件については〇〇番の〇〇委員から意見を伺いたいと思います。

〇〇委員、お願いします。

◆担当委員

今回の案件に関しては分かりにくいことがたくさんありましたので、事前に事務局にお願いして内容を確認させていただきました。

譲渡人の〇〇さんはなかなか連絡が取れなかったのですが、8月21日に〇〇さんの方から電話があり、お話をお伺いしました。なお、〇〇所有地に関しては、先ほど事務局から説明がありましたので割愛させていただきます。

〇〇さんは妻と二人暮らしで、所有する土地は今回の申請地と残りはほんの僅かだそうです。今まで作付はほとんど何もしていなくて、農機具もトラクターと管理機だけなので、雑草処理だけのために所有しているような状態ということです。子供はすでに独立していて、会社員で農地の管理ができる感じではないため、今後も維持していくのは困難であり、今回、宮代町の不動産屋にお願いしていたところ、譲受人の〇〇(株)から話があり、譲渡することになり、申請に至ったとのことでした。

申請地を確認したところ、雑草処理はされていました。周囲はほとんど住宅地で、その中心部に申請地がある状況です。

次に、23日に譲受人の〇〇（株）に連絡をしたところ、担当の方が24日まで休暇中でしたので、同営業部の別の方にお話を伺いました。

〇〇（株）は以前から幸手市で分譲可能な土地を探していましたが、なかなか条件に合う土地が見当たらず、〇〇の紹介で申請地を選定したそうです。今回の申請地は市街化調整区域ですが、周辺は住宅も多く小中学校もすぐ近くにあり、住宅地として魅力的な土地だと考え、今回の申請に至りましたとのことでした。

特に問題はないと思われませんが、ご審議のほどよろしくお願いいたします。

以上です。

#### ◆会長

ありがとうございました。

7番の案件について、質問等ございますか。

（なしの声あり）

それでは、7番の案件について、承認することよろしいですか。

（異議なしの声あり）

7番の案件は承認されました。

続いて、8番に移ります。

事務局、説明をお願いします。

#### ◆事務局

番号8、土地の所在 幸手字前〇〇外2筆、登記地目 田、現況地目 田、面積627㎡、譲受人 東京都千代田区〇〇（株）〇〇（代）〇〇〇〇、譲渡人 大字上吉羽〇〇 〇〇〇〇、大字幸手〇〇 〇〇〇〇、転用目的 建売住宅、施設の概要 居宅2棟 110.12㎡、農地区分は10ha未満の広がり農地ということで、2種農地となります。

所有権移転となっております。

開発行為に関して担当課に確認したところ、こちらは都市計画法第34条第11号の区域であり、住宅の建築が可能であることから、許可の見込まれるものとのことでした。

資料3のNo.8の公図及び土地利用計画図をご覧ください。

公図を見ていただきますと、今回〇〇という筆と前面の〇〇の道路後退用地、反対側にも道路後退が必要ですので、〇〇という筆も今回の申請地に含まれています。

なお、〇〇の西側に〇〇という宅地がありますが、こちらは幸手市が所有している普通財産の土地となっております。開発部局としても農業委員会事務局としてもここだけ残しても使いにくいので、ここも含めて計画したらどうかと提案をさせていただきまして、事業者が市の担当部署のほうに払下げの相談に行ったそうですが、折り合いがつかなかったということで、今回申請敷地に含めない計画とのことでした。

周囲にコンクリートブロックを積む計画となっていますので、東側の水路を含めた道路等には影響はございません。また、排水は今回の開発におきまして前面道路に側溝を敷設し、そちらへ排水した後、東側の水路へ接続する計画となっています。

当該案件につきましては市の開発審査会において審査済みであり、現在開発に係る協議が進められており、農地転用許可と開発許可は同日となります。

必要書類が添付されており、立地基準、一般基準とも満たしていると考えています。  
以上です。

◆会長

それでは、この案件については〇〇番の〇〇委員から意見を伺いたいと思います。  
〇〇委員、お願いします。

◆担当委員

8月20日に譲渡人の〇〇〇〇さんに電話でお話を伺いました。

〇〇さんは申請地以外に8反ほどの田んぼを所有していますが、農業は数十年来本人はしていません。農機具もトラクターが1台あるだけで、耕作は〇〇さんに依頼しているそうです。申請地は今後利用する予定もないため、今回、住宅販売会社の(株)〇〇へ譲渡することにしたものです。

反対側の道路後退部分について、所有者の〇〇〇〇さんには電話を何度かけても訪問しても会えなかったため、譲受人の(株)〇〇の担当者の〇〇さんに電話でお聞きしたところ、開発許可の要件である道路幅員を確保するために申請地に含めたとのことで、特に問題ない案件と思います。

以上、皆さんの審議をお願いします。

◆会長

ありがとうございました。

8番の案件について、何か質問等ございますか。

〇〇委員。

◆推進委員

今担当委員の説明にありました、〇〇さんの道路後退部分について詳しく説明をお願いします。

◆事務局

説明不足ですみませんでした。

こちらに今回の相談があった際に、道路後退する農地について駐車場にしてしまっているという状況が判明しました。これについて、全体を農地に復元する必要があるか、それとも後退部分だけでいいのか春日部農林振興センターの担当者に確認したところ、後退が発生する部分を農地に復元してもらえれば農地転用には問題ないとの返事があり

ました。もちろん違反がなくなるわけではないのですが、農地法では譲受人について審査するので、譲渡人は道路後退部分を農地に復元すればよいとのこと。そこで、事務局から、道路後退部分を農地に復元するように要請をしました。

◆推進委員

後退部分だけ農地に復元すればいいという話ですが、依然本体は違反状態ということであると、ほかの案件とかなり扱いが違ってきますね。道路後退だからいいのかということもありますし、それでいいのかと疑問です。あとで構いませんが、春日部農林振興センターの担当者に、いまひとつ納得できない委員がいたということをお話ししてください。

◆事務局

これは埼玉県農業会議にも確認したのですが、例えば農地法第3条の場合でも、譲受人に違反がない場合、仮に譲渡人に違反があっても必要部分が農地に復元されていれば、その案件については認めるということだそうです。

今回の場合、譲受人の(株)〇〇には違反はありませんし、申請地も農地の状態に復元されているということで、申請となりました。

◆会長

転用部分は農地に復元していますので。

ほかに何かございますか。

(なしの声あり)

8番の案件について承認することよろしいですか。

(異議なしの声あり)

それでは、8番の案件は承認されました。

続いて、9番に移ります。

事務局、説明をお願いします。

◆事務局

番号9、土地の所在 下川崎字谷中〇〇、登記地目 田、現況地目 畑、面積 396㎡、譲受人 蓮田市〇〇 〇〇(株)(代)〇〇〇〇、譲渡人 大字下川崎〇〇 〇〇〇〇、転用目的 建売住宅、施設の概要 居宅1棟 59.04㎡、農地区分は10ha未満の広がり農地ということで、2種農地となります。

所有権移転となっております。

開発行為に関して担当課に確認したところ、都市計画法第34条第11号の区域であり、住宅の建築が可能であることから、許可の見込まれるものとのことで、農地転用許可と開発許可は同日となります。

資料3のNo.9の土地利用計画図をご覧ください。

今回は両サイドと南側がすでに宅地で囲まれている敷地となっておりますが、接道部分以外にはブロックを積む計画となっております。排水につきましても前面道路に道路側溝が敷設されていますので、そちらに排水する計画です。

必要書類が添付されており、立地基準、一般基準とも満たしていると考えています。  
以上です。

◆会長

この案件については〇〇番の〇〇委員から意見を伺いたいと思います。

〇〇委員、お願いします。

◆担当委員

21日に現地を確認しました。申請地は現況は畑ですが、接道以外の三方が住宅に囲まれたところですので、開発されても問題ないと考えます。

当日、譲渡人の〇〇さんのお宅を訪問したところ留守でしたので、翌日電話でお話を聞かせていただきました。〇〇さんはトラクターを保有していますが、稲作については近くの方をお願いしているとのことでした。

皆様のご審議をよろしくお願いいたします。

◆会長

ありがとうございました。

9番の案件について、何か質問等ございますか。

(なしの声あり)

それでは、9番の案件は、承認することよろしいですか。

(異議なしの声あり)

それでは、9番の案件は承認されました。

続いて、10番に移ります。

事務局、説明をお願いします。

◆事務局

番号10、土地の所在 上高野字菩薩前〇〇外4筆、登記地目 田及び畑、現況地目 畑、面積 1,349㎡、譲受人 行田市〇〇 (株)〇〇 (代)〇〇〇〇、譲渡人 大字上高野〇〇 〇〇〇〇、転用目的 特定建築条件付売買予定地、施設の概要 居宅6棟 322.92㎡、農地区分は10ha未満の農地ということで、2種農地となります。所有権移転となっております。

資料2のNo.10の地図をご覧ください。

太い線で囲んであるところが農地で、その隣の細い線で囲んであるところが宅地となっております。地図ではその農地の部分に駐車場と書かれていまして、以前は運送屋のトラック等が止まって駐車場として使われていましたが、現在は農地に復元されているこ



とを確認しています。宅地部分〇〇を含めた敷地全体の面積は1,973.24㎡となります。

開発行為に関して担当課に確認したところ、都市計画法第34条第11号の区域であり、住宅の建築が可能であることから、許可の見込まれるものとのことでした。

申請地周囲は、コンクリートブロックを積む計画であり、排水につきましてはすでに前面道路に道路側溝が敷設されていますので、そちらに接続する計画となっています。

資料3のNo.10の土地利用計画図をご覧ください。

北西の端の1号棟の左上にごみ置場を設置するように環境課から指導があり、宅地の部分ではありますが、開発区域内にごみ置場を設置する計画です。

当該案件につきましては、市の開発審査会で審査済みであり、現在開発に係る協議が進められていて、農地転用許可と開発許可は同日となります。

必要書類が添付されており、立地基準、一般基準とも満たしていると考えています。  
以上です。

◆会長

この案件については〇〇番の〇〇〇〇委員から意見を伺いたいと思います。  
〇〇委員、お願いします。

◆担当委員

この案件につきまして、8月21日現地を確認し、譲渡人の〇〇さんから話を伺いました。

〇〇さんは、農地は2反ほど所有しているのですが、農機具は何もなく、作業はみんな依頼しているそうです。

申請地は先ほどお話があったとおり地図に駐車場と記載されていますが、農地に復元されていました。申請地の周りは近年開発が進み、住宅が建ち、管理するのが大変ということで今回の申請に至ったとのことでした。

譲受人の(株)〇〇の話ですと、1区画300㎡以上の土地を探していて、利便性もよく、このたび条件に合った土地が見つかったということです。(株)〇〇は幸手市内でも多くの住宅を手がけており、信頼できる会社だと思いますので、この案件については問題ないと思います。

皆様の審議よろしくをお願いします。

以上です。

◆会長

ありがとうございました。

10番の案件につきまして、何か質問等ございますか。

(なしの声あり)

ないようでしたら、10番の案件は承認することよろしいですか。

(異議なしの声あり)

10番の案件は承認されました。

続いて、議案第3号農業経営基盤強化促進法附則第5条の規定による農用地利用集積計画についてを上程いたします。

事務局、説明をお願いします。

◆事務局

議案第3号農業経営基盤強化促進法附則第5条の規定による農用地利用集積計画について説明します。

今回は1件でございます。

本案件につきましては、今年4月の総会時に上程させていただく予定であったものが、貸付人の死亡により一度取り下げたもので、相続が完了したことにより再度、申請をするものです。

利用権の設定を受ける者、する者、所在、地目、面積、新規更新の別、契約期間、貸借料、作物、権利の種類順で読み上げをさせていただきます。

千塚 ○○○○、松石 ○○○○、松石字塚○○、田、2,497㎡、新規、5年、10a 当たり30kg、水稻、賃貸借権設定となっております。

以上です。

◆会長

この案件については、行幸地区となりますので、地区の推進委員の○○委員の意見を伺いたいと思います。

○○委員、お願いします。

◆推進委員

今、事務局からお話があったように、今年3月に今回の貸付人の○○さんの父親名義で申請されましたが、承認される前に亡くなられたために保留になっていました。その後、相続で名義変更が済み、改めて息子の○○さんが申請したものです。この案件は新規になります。

今月19日に貸付人の○○さんを訪問し、お話を伺いました。

父親が年齢的に耕作が難しくなり、○○さん本人も勤めていて、農機具もそろっていないということで、10年前から近所の方に耕作をお願いしてきたそうですが、その方が体調を崩してできなくなり、今回、借受人の○○さんと○○さんの妻が同級生ということで、その関係でお願いをしたそうです。田植え時期には手続きが間に合わなかったのですが、申請地は借受人の○○さんがすでに耕作を進めていて、作付は済んでいます。

以上ですが、特に問題ないと考えていますので、よろしくお願いします。

◆会長

ありがとうございました。

ただいま農用地利用集積計画について説明をしていただきましたが、質問等ございますか。

(なしの声あり)

それでは、議案第3号農業経営基盤強化促進法附則第5条の規定による農用地利用集積計画については承認するという事で、よろしいですね。

(異議なしの声あり)

承認されました。

続いて、議案第4号農業経営基盤の強化の促進に関する基本的な構想の変更についてを上程いたします。

事務局、説明をお願いします。

#### ◆事務局

では、こちらにつきましては、冒頭紹介させていただきましたとおり、同席をさせていただいている農業振興課の小林主査から説明をさせていただきます。

#### ◆説明員

農業振興課の小林と申します。

議案第4号農業経営基盤の強化の促進に関する基本的な構想の変更について、説明いたします。

事前にお配りしてある資料のうち、「農業経営基盤の強化の促進に関する基本的な構想」の変更についてという資料と、新旧対照表資料をお手元のほうにご用意ください。

「農業経営基盤の強化の促進に関する基本的な構想」は、農業経営基盤強化促進法の規定に基づき市が定めるものですが、今般、この法律及び県の「農業経営基盤の強化の促進に関する基本方針」が改定されたことに伴いまして、本構想を変更するものです。また、その変更にあたっては、法定手続として農業委員会の意見を聞くこととされていることから、今回の変更点に関し、市から意見を求めさせていただくものです。

本構想の目的としては、農業経営の目指す姿を実現するために定めるもので、その主な内容は、育成すべき農業経営の目標と取組、育成すべき経営体の経営指標、こうした経営に集積すべき農用地の割合の目標等がまとめられています。

今回、ご意見をお伺いする主な変更点は3点ございます。

1点目は、今般の法改正に伴い変更されるものです。

初めに地域計画に関する事項ですが、これは従来の人・農地プランに基づく規定を法定化された地域計画の趣旨に即した内容に変更するものです。

次に、利用権設定等促進事業に関する事項ですが、これは、農地の集積・集約化の手法として利用権設定等促進事業が廃止されたことに伴い、本規定を削除するものです。

最後に、農業を担う者の確保及び育成に関する事項ですが、これは、農業を担う者の確保及び育成をするための市の取組、関係機関の役割分担等を新たに規定するものです。

これらの主な変更箇所については、新旧対照表1ページの目次にある第4及び第6の第1項のところが該当するものです。

2点目は、県の基本方針の改定に伴い変更されるものです。

具体的な内容としては、効率的かつ安定的な農業経営が地域の農用地の利用に占める面積のシェア目標に関する規定について、県の基本方針の目標値に従い、50%から56%に変更するものです。

3点目につきましては、文章の整理がされています。

変更内容に関しましては新旧対照表によりご確認をください。なお、本構想案の決定前に明らかな誤字等が発覚した場合には市のほうで修正をさせていただきます。

本件の説明は以上になります。

この変更につきましてご意見をお願いいたします。

◆会長

ただいまのこの件につきまして、何かご意見等ございましたら、発言をお願いしたいと思えます。

〇〇委員。

◆委員

新旧対照表の7ページからのところで、農業を担う者の確保及び育成の考え方ということが新設ですが、私も全部これを読み込んでいるわけではないのですが、幸手市が主語で、幸手市がJAや農業委員会や県と協力して、幸手市として育成して行くということがたくさん書いてありますね。実際には農業振興課ということになると思いますが、人材も含めて、進めていくという決意を伺いたいと思えます。

それから、もう1点は、前回も私、細かいことで指摘したのであまり言いたくないのですが、第2の農業経営規模生産方式、農業従事の態様等に関する営農の類型ごとの効率的かつ安定的な農業経営の指標というのが、これが現実離れしているところが幾つかあって、疑問があります。例えば、基本的な構想(案)の6ページで水稻と小麦とタマネギとブロッコリーを作るとありますが、水稻と小麦とタマネギなんてできないと思えます。

◆会長

今まで作ってきましたよ。

現状から言うとおそらく米は余っていて、米から畑作に切り替えるというのが国の方針である、そういうことがうたってあるわけです。

◆委員

タマネギは5月から6月にかけて作るのですが、そうすると田植えが終わるころにタマネギの収穫が始まる、収穫しているころに小麦の収穫も始まってという、この辺の作業上2人で本当にできるのかということです。

◆委員

上高野地区はもともとタマネギの産地で、以前は作っていたのですが、価格が合わなくてやめました。

会長のところは農業促進法に基づいてタマネギを作っただけですよ。

◆会長

あれはJAですが、幸手市も今までにやってきたことを載せているのは間違いない、また時代は繰り返すわけです。実際に県内でも米から麦に連作したほうが米を強化するよりも収入になりますので。

◆委員

昔に戻るといふことなんですね。

◆会長

私も実は40代で農業委員をつとめたことがあるのですが、当時は幸手市の方向は定まっていなかったのです。土地改良区、農業委員、農協の理事、全ての農業関係の団体の人が意見を交換しながらその方針を立てていかななくてはならなかったのですが、幸い米や野菜の価格がある程度上がり、経済がよかったので現在までできてしまいました。

それが、2年前に米の暴落があって一気に農家の人も市も農協も慌てました。国は10年前から中間管理事業で大型化してやっていかななくてはならないと進めてきたのですが、人・農地プランから今度は将来にわたって担い手に任せるといふような形に方向転換をしようということです。国はまともなことを言っているわけですが、農家の我々がついていけないというのが現状です。

◆委員

国は、支えてくれないですから。

◆会長

それは確かにそういうことあるかもしれないですが、個人も努力しないといけないわけです。これからは農業委員会もそうですが、農協の理事や土地改良区の役員などと定期的に市を交えて会合をしていかないと、もう我々の年代はあと残り数年ですから、その下の年代は何人もいなくなってしまうでしょう。我々の責任は2027年までに方向づけることですから、地図に落として、誰が何をどこの土地で耕作しているのか調べなければなりません。今日もこれから説明があると思いますが、そういうことで理解をしていただきたいと思います。

◆委員

すみません、私も基本的な構想（案）のところで〇〇委員と同じ意見があります。

例えばこの5ページの表のところですが、ここにはトラクター50馬力が2台とありますね。前にも質問したと思いますが、例えば70馬力と50馬力ならわかりますが、50馬力が2台ということは現実的にはあり得ない数字なので、トラクター2台としたらいかがでしょうか。

◆局長

ご指摘はごもっともですが、今ご指摘をいただいているところについては、平成22年に県の指導をいただいて作ったもので、それから改正していないのですが、今回は農業経営基盤強化促進法の改正に伴う部分について、ご意見をいただきたいということなのです。

いずれ、全体を総合的に見直ししなくてはいけないときがくると思いますので、そのときに全体の見直しをするということで、課題として、控えておきたいと思います。

◆委員

申し訳ないです。もう1点だけ、確認させてください。

基本的な構想（案）のところの目次の第6の6に、新たに農業経営を営もうとする青年等の確保・育成を促進すると書いてありますね。ところが、18ページの第6の6は育成・確保となっていて、文言が違います。この新旧対照表の23ページの第6の6も目次と違っていています。どちらが正しいのか、すみませんが、よろしくお願いします。

◆局長

すみません、確認をとらせていただいて、正しく直します。

◆会長

〇〇委員。

◆推進委員

さきほどの表については、きちんと早めに見直したほうがいいと思います。県のほうに言ったほうがいいですよ。

◆局長

表についてはこの場でやりとりしても時間が足りません。

もし見直すのであれば、全体を見直す機会を設けないといけないでしょう。

◆会長

それでは、この件についてはご意見も、変更もございますし、事務局と農業振興課に任せるということで、先に進めさせていただいてよろしいですか。

（はいの声あり）

それでは、次の報告事項に入ります。

報告第1号の説明を事務局、お願いします。

◆事務局

報告第1号農地法第5条第6項第1号の規定による届出についてでございます。  
(市街化区域内の農地転用5条の届出1件を報告する)

◆会長

続きまして、報告第2号の説明をお願いします。

◆事務局

報告第2号雑草対応状況についてでございます。  
(雑草対応状況について報告する)

◆会長

大変お疲れさまでございました。

案件が多かったのですが、皆様のご協力で議事は終了しましたので、局長にお返ししたいと思います。

◆局長

どうもありがとうございました。

続きまして、次第5のその他に移らせていただきます。

◆事務局

では、まず初めに、先日の総会前に研修会をさせていただいた地域計画について、本日同席させていただいている農業振興課の菊地主査のほうから説明をさせていただきます。  
(農業振興課の菊地主査から地域計画について説明する)

続きまして、千塚地区農用地区域編入についてご説明をさせていただきます。

(局長から千塚地区農用地区域編入について説明する)

続いて、事務連絡を2点させていただきます。

(事務局から事務連絡を行う)

◆局長

お疲れ様でした。

それでは、総会はこれで閉会させていただきたいと思います。

閉会に当たりまして、会長代理よりご挨拶をお願いいたします。

◆会長代理

(会長代理挨拶をする)

閉会 午後5時05分

会議の顛末を記載してその相違ないことを証するため、ここに署名します。

令和5年10月24日

議 長 船 川 由 孝

署名委員 松 島 政 雄

署名委員 大 澤 年 一