

第9回久喜市農業委員会総会議事録

開催月日 令和8年2月25日（水）

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5時03分

第9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 経過報告

第 5 会長提出議案上程

議案第31号 農地法第3条の規定による許可申請について

議案第32号 農地法第5条の規定による許可申請について

議案第33号 久喜市農用地利用集積等促進計画の案について

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

第 6 提案理由の説明・質疑・討論・採決

第 7 報告第34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35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36号 農地法第3条の3の規定による届出について

報告第37号 農地法第18条第6項の規定による通知について

第 8 協議事項

第 9 農政問題に対する質疑・応答

第10 閉 会

農業委員

出席委員 15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
8 番	石 井 幸 宏 君	9 番	大 澤 一 樹 君
1 1 番	岡 田 武 君	1 3 番	坂 卷 泰 子 君
1 4 番	野 村 俊 岳 君	1 5 番	早 野 公 夫 君
1 7 番	野 口 和 幸 君		

欠席委員 4名

7 番	青 木 豊 君	1 0 番	高 橋 七 海 君
1 2 番	市 原 功 樹 君	1 6 番	長 谷 川 智 英 君

推進委員

菖蒲 1 0	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

○副主幹兼係長（田口一美君） 皆さん、こんにちは。農業委員会事務局の田口です。

本日の総会でございますが、田中事務局長が久喜市議会令和8年2月定例会議の教育環境常任委員会に出席しているため、私、田口が進行を務めさせていただきます。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、第9回農業委員会総会を始めさせていただきます。

皆さん、ご起立願います。ご一礼ください。ご着席願います。

本日は、7番、青木委員、10番、高橋委員、12番、市原委員、16番、長谷川委員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をお願いいたします。よろしくお願いいたします。

○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、早速議事に入らせていただきます。

それでは、日程第3に入ります。議事録署名委員を指名いたします。私のほうから指名させていただきます。2番、籠宮委員さん、3番、池田委員さん、よろしくお願いいたします。

◎経過報告

○会長（杉田孝行君） 続きまして、日程第4、経過報告に入ります。

田口係長、よろしくお願いいたします。

○副主幹兼係長（田口一美君） それでは、前回総会より本総会開催前までの経過について、ご報告いたします。総会議案の3ページを御覧ください。

初めに、2月6日、農業委員会埼玉葛地方協議会主催による、農業委員会埼玉葛地方協議会会長及び事務局長合同視察研修会が開催され、杉田会長と田中局長が出席いたしました。研修の内容は、御覧のとおりでございます。

次に、2月18日、埼玉県農業会議主催による、市町村農業委員会会長、事務局長会議があげぼのビル及びウェブにおいて開催され、杉田会長と田中局長がリモートで出席いたしました。研修の内容は、御覧のとおりでございます。

経過報告につきましては、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。

ただいま事務局より経過報告の説明がございました。

今月の経過報告について何かご質問があり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。

続いて、農業委員さんのほうから、皆様に周知しておくべき事項がありましたらご報告願います。よろしいでしょうか。

〔「なし」と言う人あり〕

◎議案第31号

○会長（杉田孝行君） それでは、日程第5に入ります。

議案第31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。

事務局に説明を求めます。

田口係長、よろしくお願いいたします。

○副主幹兼係長（田口一美君） それでは、議案第31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5ページを御覧ください。申請書番号251315番、譲受人、譲渡人、いずれも六万部在住の方となっております。土地の表示につきましては、六万部地内の田2筆、1,711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293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。

続きまして、申請書番号253310番、譲受人は東京都板橋区在住の方、譲渡人は千葉縣市原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、佐間地内の畑1筆、700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、申請の事由は新規就農でございます。取得後につきましては、野菜の作付を予定しているとのことでございます。

なお、譲受人は、現在、東京都板橋区に在住しておりますが、申請地の隣地にある住宅と一緒に購入する予定であり、本申請の許可が下りましたら、申請地の隣地に引っ越してこられる予定となっております。

続きまして、申請書番号254306番、譲受人は加須市在住の方、譲渡人は上内在住の方となっております。土地の表示につきましては、鷲宮地内の畑4筆、2,315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、現在水稻及び麦を365アール耕作しており、取得後につきましては粟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。

○8番（石井幸宏君） 8番、石井です。2月19日に現地調査を行いましたので、報告いたします。

申請書番号251315番、資料1です。申請地は、東北自動車道久喜インターチェンジを2キロほど西に進んだ水田の中に位置しております。農地の状況は、田んぼです。耕うんしてありました。申請者世帯の耕作状況や農機具の所有状況から、申請地を取得後も適正に耕作するものと思われます。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。

以上です。

○2番（籠宮信寿君） 2番、籠宮です。申請書番号253310、総会資料2を御覧いただきたいと思います。この申請案件につきましては、先日12日に杉田会長はじめ事務局を交えて面談を行いましたので、ご報告いたします。

申請地でございますが、さいたま栗橋線を下っていただき、左手にカインズホームがあるかと思います。その先の信号、佐間東交差点を北彩高校のほうに上がっていくような道路がありまして、そこを左折し、右手の下の方に位置してございます。本人からの申出でございますが、家族との時間を大切にしたいということで、休日には板橋区内の区民農園をお借りして、夫婦共に自然を感じながら露地野菜、主にネギ、ハクサイ、ナスなどの栽培で汗を流しているとのことでございました。今回申請のあった物件でございます、先ほど説明がありましたが、253310の住宅地図を見ますと囲ってある土地の左手が建物でございます。建物と2階建て住宅付宅地と、申請地の農地も含めた不動産売買物件というふうなことで、この情報を得たのは、仕事柄、千葉、埼玉、茨城などを回ることが多く、その中で住居のほうも探していたというふうな状況でございました。申請地でございますが、公図上では宅地と凹凸の不整形地で、地目は畑でございます。現地の状況を確認しましたが、隣接農地がございまして、その農地と一体となった稲作後の耕うんがされた状況でございました。今回申請の許可をいただいた後は、中古のトラクターや軽トラック、草刈

り機などを購入した上で、ネギやハクサイ、サツマイモなどを季節ごとに栽培を行い、初めは自給自足から、将来的にはJA等に出荷できるよう、近隣の農家の方々に指導いただきながら農業をしてみたいというお話でございました。短い面談でしたが、野菜作りをしたいとの意欲が伝わり、農地取得後も適正に管理していただけるものと思われま

す。続きまして、254306でございます。この案件につきましても、去る12日に会長並びに事務局を交え、長谷川委員さんとも面談を行った案件でございます。申請地でございますが、ロヂャース久喜店から北東へ500メートル、さいたま栗橋線を下っていただくと、右、左というふうなことで、伊勢崎線のオーバーになるところの右手に1筆、左手に2筆、その先下りたところの箇所に1か所というふうなことでございます。農地としましては、現状畑で除草し管理がされていたというふうなことでございます。申請者世帯につきましては、加須市、元の騎西町で耕作をされていて有機栽培などを行っている方でございまして、申請地は車で15分ぐらいの場所、また取得後、栗を栽培する計画ということで、作業に必要な農機具の所有状況等、申請地を取得後も適正に耕作するものと思われるというふうな報告でござ

います。

以上です。

○会長（杉田孝行君） ありがとうございます。

ただいま石井委員さん、また籠宮委員さんのほうからの調査の報告についてご質問をお受けいたします。

岸田委員さん。

○6番（岸田一男君） 申請書番号253310の方なのですが、大したものだと思うのですが、年齢的にはどれくらいの方なのでしょう。それだけちょっと気になったものですから、教えていただこうと思ひまして、はっきり言わなくて結構です。30代とか40代とか、そんな感じで結構ですけれども。

○副主幹兼係長（田口一美君） 30代後半でございます。

○6番（岸田一男君） 大したものですね。ありがとうございます。

○会長（杉田孝行君） よろしいでしょうか。

ほかにございますか。

野口委員さん。

○17番（野口和幸君） 今の方なのですが、この方はこの農地を取得して、この隣地にお住まいになるというお話だったのですけれども、どこにお住まいなのですか。この図面でいうとこの西側なのですか。

○主任（松田知也君） 農地の西側に物置と2階建ての住宅が建てられています。そちらに住む予定となっています。

○会長（杉田孝行君） よろしいでしょうか。

○17番（野口和幸君） もう契約の話は進んでいるのですか。

○主任（松田知也君） こちらにまだ契約書の写しがないので、確定していることはないのですけれども、3条の許可が下りないことには一体で買うということが進まないの、話は進んでいると思うのですけれども、契約自体はまだそういう点から進めてはいないと考えられます。

○17番（野口和幸君） ちょっと参考にお聞きしたいのですけれども、この農地のほうの売買単価というのはどのくらい分かります。

○主任（松田知也君） こちらの許可申請書に書いてあることでは、10アール当たり1万、1反1万円の売買です。

○会長（杉田孝行君） 現状では、ほかの地域でもただでもというところもあるのです。

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、質問を打ち切ります。

直ちに討論に入ります。討論もよろしいでしょうか。

〔「なし」と言う人あり〕

○会長（杉田孝行君） それでは、採決に入ります。

議案第31号 農地法第3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いたします。

◎議案第32号

○会長（杉田孝行君） 続きまして、議案第32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。

事務局の説明を求めます。

田口係長、よろしくお願いします。

○副主幹兼係長（田口一美君） それでは、議案第32号 農地法第5条の規定による許可申請について、議案書の7ページを御覧ください。申請書番号252510番、譲受人は戸田市に本店を置き、土木建築業などを行っている法人、譲渡人は菖蒲町小林在住の方ほか4名となっております。土地の表示につきましては、菖蒲町小林及び菖蒲町柴山枝郷地内の田6筆、2,933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9か月間となっております。農地の区分は農用地区域でございますが、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。当該申請地は水はけが悪く休耕状態にありますが、盛土、整地等を行い優良農地に変え、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80センチ、現況面より80センチのかさ上げを行う計画でございます。搬入土は、菖蒲町柴山枝郷のストックヤードに保管してある建設現場で発生した一般建設残土及び改良土であり、農地改良後は小麦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、8ページを御覧ください。申請書番号252511番、譲受人は戸田市に本店を置き、土木工事業などを行っている法人、譲渡人は菖蒲町菖蒲在住の方ほか4名となっております。土地の表示につきましては、菖蒲町菖蒲地内の田9筆及び畑2筆、合計2,571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6か月間となっております。農地の区分は農用地区域でございますが、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、水はけが悪く休耕状態にありますが、盛土、整地等を行い優良農地に変え、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100センチ、現況面より50センチから100センチのかさ上げを行う計画でございます。搬入土は、菖蒲町柴山枝郷のストックヤードに保管してある建設現場で発生した一般建設残土であり、農地改良後は、ジャガイモ、サツマイモ、カボチャなどの作付を予定しているとのことでございます。

以下の案件につきまして、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。

○9番（大澤一樹君） 9番、大澤でございます。2月19日に青木委員と現地調査を行いましたので、報告いたします。

申請書番号252510、資料4番になります。申請地は、主要地方道さいたま菖蒲線、この目の前の道路です。この菖

蒲行政センターより南方向に、蓮田伊奈方面に約500メートルほど行ったところに小林の貯水池があるのですが、その貯水池から道路を挟んで反対側の位置となります。周囲は、北側が市道、東側が県道、南側が畑、西側が市道となっております。南側が畑となっておりますが、作付は行われていませんでした。平場、素掘り側溝、法面の3点で被害防除されていますので、周辺農地に被害を及ぼすことはないと思われます。

続きまして、申請書番号252511番、資料5番になります。申請地は、県道北根菖蒲線の菖蒲運動公園、以前菖蒲高校があったところの交差点の約50メートル先に菖蒲会館という施設があるのですが、その施設の道路を挟んで反対側の位置となります。周囲は、北側が宅地、東側が宅地、南側が県道、西側が市道となっております。こちらも平場、素掘り側溝、法面の3点で被害防除されていますので、周辺農地に被害を及ぼすことはないと思われます。

以上2案件については、申請書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。

以上です。

○会長（杉田孝行君） ありがとうございます。

ただいま大澤委員さんのほうからの調査報告についてご質問をお受けいたします。

野口委員さん。

○17番（野口和幸君） 17番、野口です。252510の件ですが、これにつきまして一時転用ということですよ、貸借して、そうですね。それで、これ掘削して天地返しということ。要するに残土を入れて天地返ししますということですよ。

○主任（松崎宣幸君） 事務局の松崎でございます。そのとおりでございます。

○17番（野口和幸君） この入れ替えているときは、事務局のほうで現地を調査というか見に行くのですか、施工中には。

○主任（松崎宣幸君） 事務局としては、施工中は見には行ってはいないです。その代わり、その土がどこから持ってきたものかということで、成分分析表というのは求めています。

以上です。

○17番（野口和幸君） これ以前、近隣で行われたところのケースなのですが、残土を埋めるということで埋めたようなのですが、実際は夜中に目いっぱい掘って、それでわけの分からないものを入れていっていると、そういうケースが近隣であったものですから、確かに残土というのは大したものを入れないのだなというような考え方なのですが、実際やっぱり入れているものをきちっと見ないと何が入っているか分からないと、そういうケースが多々これまで見受けられたものですから、その辺はどのような形で事務局のほうに対応しているのかなと思って質問させていただきました。

以上です。

○主任（松崎宣幸君） この2社共になのですが、定期的に農地改良の申請もいただいていますし、3,000平米以上を超える案件については、他の市町村でもやっている業者さんでもありますので、ちゃんと手続していただいている以上は、農地改良の要綱に基づいて工事完了届頂いたら検査するという、通常の手続にはなと思います。もし違反とかやってしまった場合は、そもそも信用がなくなるので、それ以降はもう許可ができないような案件にはなります。

以上です。

○17番（野口和幸君） 適正に施工されれば、それでいいと思うのですが、その辺ちょっと懸念があったものから。

以上です。

○会長（杉田孝行君） ほかにございますか。

岸田委員さん。

○6番（岸田一男君） 6番、岸田です。この2社ともかなり実績があるという話ですので、どれくらいの実績があるのか、その辺を教えてもらいたいのですけれども。

それから、片方は9か月で片方は6か月になっています。面積的にはほぼ同じですが、この辺はやっぱり住宅地が多いほうが6か月で工期的には短いのですけれども、この辺の期間短縮というのは、業者の企業努力か何かで頑張るのでしょうか、その辺を教えてください。

○主任（松崎宣幸君） 事務局の松崎です。1件目については、いただいている内容だと、直近、前年、令和7年ですと3件、他の市町村で申請しております。2件目につきましては、令和7年についてはおよそ16件ぐらい、他の市町村でやっております。

以上です。

○6番（岸田一男君） 期間の関係は別に何かないですか。

○主任（松崎宣幸君） 具体的には聞いてはいないのですけれども、農地改良は最長で転用期間を9か月間認めておりますので、恐らく9か月というのは最長期間で見ていて、6か月で出してきたのは、6か月でも間に合うからちょうどいい期間で出してきたものと思われます。

○6番（岸田一男君） 最大で9か月取れるのですね。

○主任（松崎宣幸君） そうです。農地改良は9か月で、2ヘクタール以下ということであれば。

○6番（岸田一男君） 分かりました。ありがとうございます。

○会長（杉田孝行君） よろしいでしょうか。

ほかにございますか。

野口委員さん。

○17番（野口和幸君） 最終的にこれは検査か何かあるのですか。やるのですか、事務局が。

○主任（松崎宣幸君） 事務局の松崎です。工事完了届が提出されましたら、いわゆる道路から平場、素掘り側溝、平場、法面の施工が埼玉県の農地改良の要綱に沿ってできているかどうかを確認します。もし明らかに異なる場合は是正してもらいます。なので高さが1に対して横が2という、この法面というのはもう絶対なので、そこを重点的に見るという形です。

○17番（野口和幸君） 例えば埋めたものがどんなものが入っているかという検査はやらないのですか。

○主任（松崎宣幸君） 掘ることまではしておりません。

以上です。

○17番（野口和幸君） ということは、はっきり言えば何が入っているか分からなくてもいいわけですね。これまでいろんな経験、私もしたことあるのですけれども、盛土すると何が入ってくるか分からないとか、そういうケースがかなり多いのです。だから、ただこれ書類上で審査してオーケーですよということだけではなく、最終的に実際埋めであるものを、どういうものが入っているかというのをやっぱり確認する必要があると思うのですよ。そうしないと、埋立てた後の畑が使えなくなってしまうとか、隣地に影響が出てしまうとか、そういうケースが必ず想定されるものですから、それはきちっとしっかりしたほうがいいと思うのです。

○会長（杉田孝行君） ただいまのやつは、野口委員さんが言うのは、今までの中でも、日中また夜埋立てする業者もいて、違法な産廃を埋めてしまったという経緯もあるということですね。ちゃんとこの確認をしてくれということなのですね。その辺、現場の方もそうですし、あとはこちらの役所のほうも随時確認をするということが必要かなということで質問を受けているわけです。ということで野口さんよろしいでしょうか。

○17番（野口和幸君） ぜひ確認してもらいたいと思います。ここだけではなくて、これからこういうケースが多分多いと思うのです。

○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。

早野委員さん。

○15番（早野公夫君） 15番、早野です。先ほど隣の野口委員さんの意見なのですが、やはり埋立て期間中というのは絶えず関心を持って監視していないと、こういう事案は出てくると思います。これが第1だと思います。過去に埋立てしたときに、そういう監視していなかったからこういう事態になっているわけで、そういうことなので、皆さん、埋立てがあったら大体どんなものを埋め立てるか、どういう業者が埋立てしているか、ある程度関心を持って接してもらいたいと思います。

以上です。

○会長（杉田孝行君） ありがとうございます。ただいまの早野委員さんが申したとおり、野口委員さんはそういう経験があって、周りの圃場の方々にも、数年たってそういう実態が出てくるということを心配して意見を申し上げたわけでございます。そういうことでひとつご理解いただきたいと思いますけれども、よろしいでしょうか。

ほかにございますか。

〔「なし」と言う人あり〕

○会長（杉田孝行君） もしないようでしたら、打ち切ります。

続きまして、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） なしの声がありますので、討論を打ち切ります。

採決に入ります。

それでは、議案第32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（多数）〕

○会長（杉田孝行君） 賛成多数により原案どおり可決決定いたします。

◎議案第33号

○会長（杉田孝行君） 続きまして、議案第33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46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、よろしくお願いします。

○副主幹兼係長（田口一美君） それでは、議案第33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10ページを御覧ください。

初めに、久喜22番、設定を受ける農地は、除堀地内の田6筆、4,249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、久喜23番、10ページの下段から12ページを御覧ください。設定を受ける農地は、下清久地内の田29筆、1万4,315.01平米でございまして、下清久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、久喜24番、設定を受ける農地は上清久地内の畑1筆、642平米でございまして、上清久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、普通畑利用6年間となっております。

続きまして、久喜25番、設定を受ける農地は樋ノ口地内の田5筆、1,690平米でございまして、樋ノ口在住の方と

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、久喜26番、設定を受ける農地は原地内の田4筆、3,124平米でございまして、北青柳に事務所を置く法人となっております。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7,000円となっております。こちらの法人は、耕作等面積が0アールとなっておりますが、白岡市において150アール耕作しており、新規就農者ではございません。また、令和7年9月の農業委員会総会におきまして認定農業者の認定についてご審議いただいた法人であり、今後経営規模を拡大し、地域の担い手として発展されることが見込まれることから、認定農業者として認定することについて支障のない旨の意見で回答しております。

続きまして、久喜27番、12ページ一番下の段から13ページを御覧ください。設定を受ける農地は六万部地内の田4筆、1,933平米でございまして、六万部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38番、設定を受ける農地は菖蒲町新堀地内の田4筆、3,220平米でございまして、菖蒲町新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5年間となっております。

続きまして、菖蒲39番、設定を受ける農地は菖蒲町下栢間地内の田2筆、1,656平米でございまして、菖蒲町上栢間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1,500円ほかとなっております。

続きまして、菖蒲40番、設定を受ける農地は菖蒲町小林地内の田2筆、2,438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。設定する権利は賃貸借権の設定、水田利用6年間、賃借料は固定賃貸借1万2,000円ほかとなっております。

続きまして、菖蒲41番、設定を受ける農地は菖蒲町上栢間地内の田2筆、1,858平米でございまして、菖蒲町上栢間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、普通畑利用6年間、賃借料は固定賃貸借5,000円となっております。

続きまして、菖蒲42番、設定を受ける農地は菖蒲町下栢間地内の田1筆、975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43番、設定を受ける農地は菖蒲町小林地内の田1筆、1,007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44番、13ページの一番下の段から16ページを御覧ください。設定を受ける農地は菖蒲町小林及び菖蒲町下栢間地内の田27筆、畑11筆、合計5万5,712.91平米でございまして、菖蒲町小林に事務所を置く法人となっております。設定する権利は賃貸借権ほかの設定、水田利用5年間ほか、賃借料は反当たり7,800円ほかとなっております。

続きまして、菖蒲45番、設定を受ける農地は菖蒲町上大崎地内の田5筆、1,826平米でございまして、菖蒲町上大崎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2年8か月間ほかとなっております。

菖蒲46番は、後ほどご説明いたします。

続きまして、栗橋11番、17ページの上から2段目を御覧ください。設定を受ける農地は小右衛門地内の田11筆、1万3,832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10年間、賃借料は反当たり5,000円となっております。

続きまして、鷲宮8番、設定を受ける農地は東大輪地内の畑1筆、1,902平米でございまして、幸手市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、普通畑利用15年間、賃借料は固定賃貸借3万円となっております。こちらの方は新規就農者でございしますが、県外の農業法人で4年間勤められており、農業の経験のある方でございま

す。

最後に、鷲宮 9 番、設定を受ける農地は上内地内の畑 1 筆、220 平米でございまして、上内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、普通畑利用 6 年間となっております。

菖蒲 46 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、質問をお受けいたします。

岸田委員さん。

○6 番（岸田一男君） ちょっと教えていただきたいのですけれども、固定賃貸借と、それから何も書いていない金額と、これはどういう意味なのか教えてください。

それと、最後に固定賃貸借で固定 3 万円となっています。3 万円はすごいなと思ったのですけれども、これはどういう意味なのか、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） 事務局、お願いします。

○副主幹兼係長（田口一美君） 金額の部分になります。固定賃貸借と書かれておりますのは、反当たりではなく、その筆 1 枚につき幾らという形になります。固定賃貸借と書かれていないものは、反当たりの金額となっております。

○会長（杉田孝行君） 岸田委員さん、よろしいでしょうか。

○6 番（岸田一男君） 最後にあった 3 万円は、この方は 1,902 平米で 3 万円ということ。

○副主幹兼係長（田口一美君） という形になります。

○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、採決に入ります。

議案第 33 号 久喜市農用地利用集積等促進計画の案について、菖蒲 46 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で決定いたします。

次に、菖蒲 46 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により、原義雄委員におかれましては暫時退席をお願いします。

〔5 番 原 義雄君退席〕

○会長（杉田孝行君） それでは、事務局に説明を求めます。

田口係長、よろしくお願いします。

○副主幹兼係長（田口一美君） 菖蒲 46 番、16 ページの一番下の段から 17 ページを御覧ください。設定を受ける農地は菖蒲町小林及び菖蒲町新堀地内の田 9 筆、1 万 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。設定する権利は賃貸借権の設定、水田利用 5 年 11 か月間ほか、賃借料は反当たり 6,000 円ほかとなっております。

菖蒲 46 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、質問をお受けしたいと思います。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、菖蒲46番について、原案に賛成の農業委員は挙手願います。

〔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。

原義雄委員の入室を認めます。

〔5番 原 義雄君着席〕

◎議案第29号

○会長（杉田孝行君） 続きまして、前回保留となりました議案第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。

事務局の説明を求めます。

田口係長、よろしくお願いします。

○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19ページ並びに議案書と一緒にお配りした資料、また本日お配りした資料を併せて御覧ください。先月保留となりました農地法第18条第1項の規定による許可申請について、改めてご説明いたします。

初めに、農地法第18条の許可基準についてでございます。事前にお配りした資料の中に、A4サイズ1枚刷りの資料がございますので、御覧ください。今、私が手元に持つ、こちらの資料です。A4、1枚のもの、こちらを御覧いただきたいと思います。事前にお配りした資料になります。

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号までの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ございます。賃借人の借賃の滞納、無断譲渡、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います。

第2号は、農地等を転用することが相当な場合でございます。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、賃貸人の自作を相当とする場合でございます。賃貸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に認められるかなどの事情により判断します。

第4号は、遊休農地等の賃借人が、農業委員会から農地中間管理機構との協議勧告を受けた場合でございます。

第5号は、農地所有適格法人の要件を欠いた法人から貸付地の返還を受ける場合でございます。

第6号は、その他正当な理由がある場合でございます。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でございます。

続きまして、申請人の主張と争点についてでございます。事前にお配りした資料の中にホチキス留めの資料、1枚目のタイトルが申請人の主張と争点についてというものがございますので、そちらを御覧いただきたいと思います。

初めに、申請人の主張でございます。申請人の主張をまとめますと以下の5点となります。1点目、双方が本件土地と隣接にまたがって建築されていた。

2点目、本件土地内に砂利が敷き詰められ車が駐車されていた。

3点目、倉庫壁面に月極駐車場である旨の表示がされていた。

4点目、農地は一定の区画に区分けされ賃借されていると考えられる。

5点目、インターネットで過去の写真を確認したところ、平成24年7月、平成27年7月、令和6年3月にそれぞれ別の車が駐車していた。以上のことから本件申請地については、土地の一部を倉庫として専有し、別の一部を月極駐車場として賃貸していたものと考えられる。したがって、農地の一部を農地以外に転用し、農地部分についても第三者に転貸していることから、農地法第18条第2項第1号の信義に反した行為に当たる。また、賃借人は、東京都内に在住していることから、日常的に本件申請地に耕作を行うことは不可能であり、農地を適正かつ効率的に利用していないことは明らかであり、農地法第18条第2項第6号のその他正当な理由にも該当するというものでございます。

次に、信義に伴う争点についてでございます。争点をまとめると以下の5点となります。

- 1点目、倉庫は、農地法に違反するものなのか。
- 2点目、駐車場は、農地法に違反するものなのか。
- 3点目、駐車場は、第三者に貸駐車場として利用されていたのか。
- 4点目、農地は、第三者に転貸されていたのか。
- 5点目、賃借人は、農地を耕作しているのかでございます。

続きまして、賃借人の主張についてでございます。ページを1枚めくってください。賃借人に話を伺ったところ、申請地の道路を挟んだ反対側が実家であり、自分が子供の頃から家族でこの畑一帯を耕作していた。祖父の代から借りていてと聞いている。両親は亡くなり、今は自分が相続している。現在も月に何度か定期的に自分が農地を訪れ、現地を耕作し、収穫したものを持ち帰っている。久喜市内の知り合いに無償で圃場の管理をお願いしている。北側の小屋、倉庫については、昔は陸田のポンプ小屋として機能しており、今は農業用資材を置いている。砂利敷きについても、貸駐車場にしているのではなく、自分と管理する方の駐車場として利用しており、どちらも農業用として利用している。小屋については30年くらい前からあり、砂利は平成27年頃から敷いている。

実家を買収して、引き続きその土地を農業で使っていきたい。毎年年末に地代を払い続けている。できれば借り続けたいが、地権者が手放したいというのであれば、自分が買収してもよいというものでございます。また、賃借人と現地で立会いをして確認したところ、賃借人が現地でハクサイを収穫し、自分の車に載せているところを確認しました。賃借人と一緒に倉庫の中を確認したところ、中には農機具や堆肥といった農作業に関係するもの以外置いていないことを確認しました。また、現在は使用していない井戸の跡があったことも確認できました。砂利敷きの駐車場に異なる車が止まっていたことについては無断駐車であって、自分も迷惑している。倉庫に貸駐車場の看板が設置されていたことについては、申請地の北側に賃借人が所有している隣接地、雑種地があり、昔は貸駐車場にしていたため、そちらを案内したもの、現在は貸駐車場にしておらず看板も撤去されていることを確認いたしました。

続きまして、先月の総会後に判明した内容についてでございます。次のページを御覧ください。まず、法務局で旧土地台帳を取得し、申請地の権利等について確認いたしました。内容については、次のページ、事務局作成資料ナンバー1に時系列順にまとめたものがございますので、ご確認ください。

次に、公文書館で古い歴史的資料を探したところ、先月の総会でご説明いたしました昭和45年の契約書より古い昭和40年11月1日付の農地賃貸借契約書の写しが保管されておりました。このときの契約書は、現在の賃借人の夫の父と現在の賃借人の父で、契約当時いずれもご健在の方でございました。契約期間は昭和40年11月1日から昭和45年10月31日までの5年間で、小作料の見直しに伴い、昭和45年に新しい契約書が締結されたものと考えられます。また、同時に昭和40年時点の久喜町農業委員会による小作契約登録台帳が保管されており、こちらでも申請地を賃借していたことが確認できました。本日お配りした資料に、こちらの契約書や小作契約登録台帳の写しがございますので、ご確認ください。

先月の総会では、昭和45年の契約書が死亡している方の氏名で締結されており、契約の有効性についてご質問がご

ざいました。そこで弁護士の方にご相談したところ、契約書の名義部分が既に亡くなっている方の名義であるが、昔からの契約の更新である可能性が高いこと。また、現在も賃料を支払い賃借を継続していることから、民事であれば有効であると判断される可能性が高いこと。さらに、昭和40年の賃貸借契約書と小作契約登録台帳が確認できたことから、当時から農地法上、適切に手続がされた賃貸借と解釈するのが妥当であり、農地法第18条第1項の案件として処理するのが妥当であるとのこと助言をいただきました。したがって、契約行為については、当初に締結された契約が継承されているもので、有効なものとしてご審議をいただきたいと存じます。

なお、契約当時の久喜町農業委員会総会議案書を確認したところ、当該申請地に関する農地法第3条の議案は確認できないことから、賃貸借契約書については当時の農地法第25条において、賃貸借契約については書面により契約内容を明らかにするとともに、契約書の写しを市町村農業委員会に提出しなければならないこと、また変更があった場合も同様とすると規定されていることから、これに基づき農業委員会に提出されたものと考えられます。

農地法の関係条文については、この資料の最後のページ、農業委員会作成資料ナンバー2にございますので、ご確認ください。

それでは、賃借人の行為が信義に反した行為や、その他正当な事由に該当するか検討していきます。

初めに、倉庫や駐車場は、農地法に違反するものなのかについてでございます。一般論として、貸主は、契約又はその目的物によって定まっ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借人の承諾を得ずに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事由に該当します。賃借人の承諾を得られない場合は、契約上の用法違反であり、民法上、解除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可能性があります。信義違反と言えるためには、賃借人の行為が継続的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に当たる場合となります。

次に、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、農業委員会に届出することなく、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。本件の場合は、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。

倉庫と駐車場は設置されておりますが、その態様及び経緯は、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、賃借人から原状回復もしくは撤去の要請もなく、設置後においても長年同様の状況にあり、今日まで至っております。また、倉庫及び砂利敷き駐車場、両施設に係る転用面積は、現在の賃借面積の2割ほどで、契約当初、合意解約前の面積では1割弱にとどまり、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、駐車場は、第三者に貸駐車場として利用されていたのかについてでございます。これについては、当該駐車場は、賃借人と賃借人から依頼された地元の管理者が耕作管理の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である。看板は、貸駐車場であった隣の雑種地を案内したもので、現在は貸駐車場として使用しておらず、看板も外しているとのことでございます。

次に、農地は第三者に転貸されていたのかについてでございます。これについては、賃借人自身が現在も定期的に農地を訪れ現地を耕作し、収穫したものを持ち帰っている。草取りなどの圃場管理については、久喜市内の知り合い

に無償でお願いしているとのことでございまして、賃借人が収穫している様子を立会い時に確認しております。

最後に、賃借人は農地を耕作しているのかについてでございます。先ほど申し上げましたとおり、賃借人自身が定期的に訪れ耕作しているとのことでございまして、倉庫、砂利敷き駐車場以外の賃借地については、先月の総会で岸田委員さんから現地調査の報告がございましたとおり、露地野菜が作付されており、農地として良好に管理されております。

以上のことを総合的に勘案して、申請人が主張するような信義に反した行為やその他正当な理由に該当すると言えるのか、農業委員会としてご審議いただくものでございます。

農地法第18条第1項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。

ただいま説明がありました。

何かご質問がありましたらお受けいたします。

大澤委員さん。

○9番（大澤一樹君） 9番、大澤です。申請人の主張のほうにある5番の項目です。グーグルストリートビューの写真というのは、農業委員会のほうで確認はしているのでしょうか。

○副主幹兼係長（田口一美君） こちらにつきましては、申請人の方が写真をつけてきたものでございます。

○会長（杉田孝行君） よろしいでしょうか。

ほかにございますか。

池田委員さん。

○3番（池田庄司君） 栗原の実家を買取って、引き続きこの土地を農業で使っていきたいという聞き取りの内容になっていますけれども、栗原の実家というのは他人にもう渡されているのですか。

○主任（松田知也君） もともと申請地付近に実家があるという話を伺っておりまして、以前までは兄弟の方が相続されて、そこに住まわれていたそうです。本人からも年内に買取るという話を去年いただいていた。2月の時点で実際にその実家のある土地の登記簿を取得しまして、確かに賃借人の名義で既に変更していることを確認しております。

○会長（杉田孝行君） 池田委員さん、よろしいでしょうか。

○3番（池田庄司君） いいです。

○会長（杉田孝行君） 岸田委員さん。

○6番（岸田一男君） 私、これははっきり言うと、契約が当初いただいたのが45年ですか。その前の40年の小作契約登録台帳、それからその後の40年、その後の書類も全部整っていますよね。整って相続人が相続していますので、特に問題はないという見解を、私あります。問題なのは、この申請人の主張の争点なのですが、事実関係は、中を見ると考えられるとか、賃貸されていると思われるとか、この人の推定の域に達してしまっていますので、ポイントはどこをどう断定できるのかというのがなかなか難しい状況ではないかと思います。昭和40年というと、私10歳ですから小学校か中学校ですけれども、当時は市街化区域とか市街化調整区域というのはないのです。全体で農業を推進していた場所ですから、農業用の倉庫とか井戸のポンプ場というのはあつてしかるべきことです。そういった考えからすると、これは信義的にはちゃんと継続されて現地ができて、農地が利用されているということになるかと思いますが。問題なのは、一部、確かに駐車場にはなっています。それから、砂利とか建物も建っています。全体的に捉えたときに、この方が果たして信義違反をしているのかどうかというのは、なかなか判断が難しいと思います。実質的には申請者と所有者がちゃんと話し合ってもらうのが一番いいのですが、できないので農業委員会で結論

を出せという話なのですけれども、私も意見がまとまらないのです。ただ、これは信義違反になるかといったときに、なかなか難しいという結論を私は感じます。

以上です。

○会長（杉田孝行君） ほかにございますか。

池田委員さん。

○3番（池田庄司君） このお話は、昨年のお話ですね。毎年年末に地代を支払い続けているということですから、昨年の12月に地代はお支払いをして受け取っているのかどうか、その辺をちょっとお聞きます。

○主任（松田知也君） 令和7年12月の時点でお支払いがあったかどうかは、すみません、確認しておりません。資料で提出のあったのは、令和4年12月26日と令和5年12月27日で振込を受けているということで、申請者から提出があります。

○3番（池田庄司君） 6年、7年については、分からないということですか。お金をもらっていないということ。

○主任（松田知也君） 確認はしておりませんが、申請人からお金を受け取っていないので契約違反だというような内容をいただいているところでございます。

○3番（池田庄司君） 相手は払うつもりはあるのですね。

○主任（松田知也君） はい。

○3番（池田庄司君） でも、受け取ったか、受け取っていないかは分からない。

○主任（松田知也君） 今回確認しておりません。

○会長（杉田孝行君） 岸田委員さん。

○6番（岸田一男君） これは今まで総体的に全部審議していますので、1回、最近の話ですから、7年の末ですから、なかったとしても、確認作業としては行うべきだと私はと思いますが、いかがでしょうか。

○主任（松田知也君） 申請人のほうから、仮にお金の支払いがない場合は、当然信義違反の内容になると思います。ただ、それに関して、申請人のほうは私はお金をもらっていないというような主張はございませんので。

○6番（岸田一男君） それは申請人にしか確かめられないのですか。というのは、借りているほうにお金は払いましたという行為は、事務局としてはできないのですか、申請人ではなくて。申請人の書類はあくまでも申請人の書類ですけれども、申請人でない側から、賃借人のほうからお金は払いましたよという確認は、事務局としては取れないのですか。

○主任（松田知也君） 連絡して確認することはできます。

○6番（岸田一男君） それをやったほうがいいのではないですか。信頼性を欠く行為ですから、それをどういうふうに判断するのかというのをここで審査するのですけれども、事実関係がはっきりこうだというのが断定できないですよ。だから、お金を払っているのだから払っていないのだから、それは聞いていませんよということでしょう。もらっているのだから、もらっていないのだから聞いていないわけですね。その辺は判断の材料の一つになるのではないですか、いかがでしょうか。

○主任（松田知也君） 調査したほうが確実であるということは分かるのですけれども、賃借人の今回の主張が5件、そこに関して信義違反かどうかを確認する内容です。

○6番（岸田一男君） ということは、今言った内容、私が質問した内容については審議はする必要がないと。それを除いて信義違反かどうか判断してくださいよと、こういうことですね。

○主任（松田知也君） 資料の内容について審議していただきたいので。仮に地権者から小作料、賃料のお支払いがないということであれば、我々もそれは確認しますが、そこは信義違反の確認の審査項目から今回は外れているという

ことで考えております。

○6番（岸田一男君） 審査項目から外れている。そうすると確実なのは5年まではちゃんとお金を払っているということですね。

○主任（松田知也君） 申請人からそういったことでいただいております。

○6番（岸田一男君） これ以降の経過については分からないよということですね。

○主任（松田知也君） 分からないですし、令和7年4月に申請いただいている段階で、令和6年12月にお支払いいただいていないという主張をいただいていないので。

○6番（岸田一男君） 分かりました。ありがとうございます。

○会長（杉田孝行君） 宮城委員さん。

○18番（宮城与四郎君） この許可申請書の中に予備的に同法18条1項に基づき解約の申出の許可をすると、こうあるのですけれども、この予備的にというのはどういう含みがあるのでしょうか。

○会長（杉田孝行君） 事務局、お願いします。

○主任（松田知也君） 農地法18条第2項第1号の信義に反しているということで、2ページの4、賃貸借の解除しようとする事由の詳細について信義違反であるということを申しております。ただし、これが仮に信義違反でなくても、県外に住んでいるのだから、これは効率的に耕作していない可能性が高いことから、18条第2項第6号に値しているので、そちらの事由でも申請しますという内容になります。

○18番（宮城与四郎君） 仮に認めた場合、相手方から反論される余地があるように見受けられるのです。

○主任（松田知也君） 許可をした場合にということですか。この許可申請に関しましては、許可をすれば、今借りている賃借人のほうに不利益になる可能性がありますし、逆に不許可にした場合は、今度逆に地権者のほうに不利益を与える可能性がありますので、どちらで農業委員会が判断しようと、どちらかの不利益を被ってしまう可能性があるもので、どちらにしても一方からの反論の可能性としてはあると考えております。

○18番（宮城与四郎君） 久喜市の農業委員会として弁護士に照会を当然口頭では確認をしているのでしょうか、きちっと弁護士への書面での質問状と書面の回答書を、顧問弁護士なり、あるいはどこか分かりませんが、農業委員会としての書面による質問と弁護士の回答書があれば、なお安心できるのですけれども、そこは弁護士からの書面の回答書というのはいらないのですか。

○会長（杉田孝行君） ただいま宮城会長代理から審議ということで、もし相手から訴訟を起こされた場合は、久喜市農業委員会としての対応がきちんとできているかというのを心配されているということなのですね。
野口委員さん。

○17番（野口和幸君） この資料頂いた中で弁護士さんの意見がありましたね。弁護士さんの意見が2月12日付の資料として添付されていますけれども、我々専門家ではないものですから、弁護士さんの意見というのは専門的な意見で、そのとおりだと思うのですよね。ですから、ここで言えば信義違反になっていないと、違反になっていないと、契約上は、そういうことですね。

○副主幹兼係長（田口一美君） 契約上、有効だということです。

○17番（野口和幸君） そういうことですね。それで当然今後訴訟ということになれば、民事で争う形になってきたときに、農地法、一つの根拠とされるのかもしれないけれども、民事上の争点が優先されてくるのではないですか。民事上の、要するに上位法で裁判はされると、農地法で裁判の決着をつけるのではなくて民事上で決着になるのかなと。ですから、そういう形に多分なってくるのではないかなと想定上の話なのですけれども、結局Aさん、Bさんが農地法に違反する、していない、いずれにしても双方が話し合いしなくてはならないのですよね。話し合いできなければ調停

やったり裁判やったりという形になると思うのですけれども、ですから双方が納得しない限りは結局調停とか裁判の形になるわけですから、要するに今のところ弁護士さんがこれは適法ですよと言っているわけですね。

○副主幹兼係長（田口一美君） 契約は有効だということです。

○17番（野口和幸君） そういうことですね。ですから、民事上でそれはやってもらうしかないのかなということなの
ですけれども。

○副主幹兼係長（田口一美君） ただ、ここではあくまでも農地法に基づいて信義則に反しているか、反していないかのジャッジという形になってきます。

○会長（杉田孝行君） 早野委員さん。

○15番（早野公夫君） この場所なのですから、都市計画法上の農地の区分ではないところなのですか。市街化区域。

○主任（松田知也君） 市街化区域です。

○15番（早野公夫君） だから、市街化区域は、そもそもが市街化として開発すべき土地なのです。そのところの争点がぼけてしまっていると思う。市街化区域の農地は、大半は農地で残す場合は生産緑地法の適用を受けているのがほとんどなのです。それがこれは受けていないみたいなので、そういう争点がずれてしまっているからということです。都市計画法で都市になるべき土地、そういうふうに解釈しているのですよ。

○主任（松田知也君） 早野委員のご意見は、市街化区域の農地であるため、解約しても許可しても問題ないのではないかという主張でよろしいですか。

○15番（早野公夫君） はい。

○会長（杉田孝行君） 岸田委員さん。

○6番（岸田一男君） この審議は18条第1項については、さっき言ったように5項目の審議の中で信義違反があるかどうかを争うわけですね、農業委員会として判断するわけですね。

○主任（松田知也君） はい。

○6番（岸田一男君） そうすると、この信義違反を判断するに当たって申請人の主張、争点ですけれども、確実にこれだと判断できる資料というのは何があるのですか。確実にこれだというのが、私にはちょっと見当たらない。見当たるのは、この借りている人は、自分は買い取ってもよいと言っているのが最終的に出ています。買い取ってもよいということであれば、はっきり言って申請者と、それから買い取ってもよい賃借人とよくお話し合いをして、それで結論を出したほうがよいと思いますけれども、どうでしょうか。その点を確認したいと思います。

以上です。

○会長（杉田孝行君） 事務局、お願いします。

○主任（松田知也君） その話がうまくまとまって合意解約というような形を取っていただくのが一番簡単な話にはな
ると思います。ですが、あくまで今回は契約を解約したいが賃借人が応じてくれないという意見で、かつ申請人の主張が、推測だろうと思われるのですが、そういった内容で申請をいただいていますことから、この内容で18条の1項で許可か不許可か判断しなければいけないものであるということになります。

○会長（杉田孝行君） 岸田委員さん。

○6番（岸田一男君） 判断しなければならないのですね、この資料で。資料不足ということではないのですね。この資料で、農業委員会は判断しなければならないのですね。そこが一番のポイントですけれども。

○副主幹兼係長（田口一美君） この資料で判断をお願いします。

○主任（松田知也君） 今この資料とおっしゃっていたのは、この申請人の申請書についてですか。それともこちらが

今日お渡ししている資料のことですか。

○6番（岸田一男君） 全ての資料です。ここにある全ての資料を見て。申請人とか農業委員会が出した資料ではなくて、ここにある全ての資料を見て、そういうふうに私は思いました。

以上です。

○会長（杉田孝行君） ただいまの岸田委員さんについて、事務局のほうから。

○主任（松田知也君） 農業委員の皆様からご意見をいただいて、こういった資料をご用意させていただいたものでございます。まだ資料として確認する材料として何か足りない、あるいは足りないから判断ができないというようなお話でよろしかったですか。

○会長（杉田孝行君） 岸田委員さん。

○6番（岸田一男君） そうです。確実でない、要はこれだよという確信性が持てないので質問しています。例えばさっき言った賃貸料についても、申請人の申出の中で4年、5年はもっていますと言っていましたね。ところが、6年、7年是不確定で、資料がないから分からないわけです。その辺は誰が見極めるのということなのですよ。見極める必要がないのですかということです。

それから、この申請人の中で思われるという表現が多いです。思われるという表現というのは曖昧でして、そうですとは言っていないのです。確かに私も現地見ましたけれども、思われました。思われましたけれども、自分が確実にどうだという判断はしていません。流れ的には何となくですよ、何となく信義違反をしていないような考え方は出せるのですよ。考え出せるのですけれども、ちゃんと事務局のほうでも整理しておかないと判断が難しいのかなと思います。

以上です。

○会長（杉田孝行君） ただいま岸田委員さんが申し上げたとおり、確実性というのがないのです。されていた、考えられる、想定範囲内なのですね。その辺を宮城会長代理、岸田委員さんは審査を心配しているということです。

どうぞ。

○18番（宮城与四郎君） この総会資料でいくと申請の事由のところ、信義誠実の違反、信義則違反、民法上の信義則違反ですよ。

○主任（松田知也君） いえ、これは農地法に信義に反することということで条文がありますので。

○18番（宮城与四郎君） 民法と同様ですよ、解釈文は、信義則違反は。その信義則違反の根拠の文言というのはどこにあるのですか、この資料の。何をもって信義則違反なのですか。

○主任（松田知也君） 申請書の2ページ目の4番から、申請人の賃貸借の解除をしようとする事由の詳細ということで賃借人には農地法18条2項第1号の信義に反した行為があったと言え解除事由が認められるということで書いていますので、相手方の主張は、この2ページの4番の（1）から（4）の部分が、これが全て信義に反した行為があったということの主張になります。

○18番（宮城与四郎君） これはどなたがおっしゃっていた。賃貸人ですよ。貸したほうが信義規則に反していますよと言っているわけですよ。

○主任（松田知也君） はい。

○18番（宮城与四郎君） 借りているほうは、ちゃんと信義則守っていますよ。多少の違反はありますよ、目的外利用したり、賃料の未払いかどうかは分からない。賃料の未払いが一部遅れたり、そのことをもって信義則違反というのは、あまりにも解釈としては飛躍かなという気がするのですけれども。賃料を払っていないからといって、1回払わなかったからといって、アパート出ていけとは言いませんよ、普通。だから、程度の問題です。そこに悪質性だとか

悪意だとか、そういうものがあれば信義則使ってもいいと思いますけれども、単なる支払いが遅れたという程度であれば、信義則違反というのはあまりにも乱暴かなという。

○主任（松田知也君） 信義違反に関しては、こちらの農地法の裏側の農地の賃貸借の解約等による一番下のほうに、賃借人が信義に反した行為をした場合というところで四角の部分にも書いてあるとおり、いろいろあると思います。農地を農地のまま耕作していない、催告を受けたにもかかわらず借賃を支払わない場合、あとは無断でほかに移したり農地以外に移した場合、特別の事由なしに不耕作としている場合など、いろいろあると思います。その中で我々が今回は本当に賃借人のほうがある面で信義に反しているかどうかということではなく、あくまで賃貸人が、私はこういうことを思って信義違反だと思っているということに対して、実際にこの内容が信義違反かどうか確認して判断しましょうという内容でございます。

○18番（宮城与四郎君） 私の意見としては、少なくとも弁護士相談しているのであれば、それを弁護士の意見書を参考にいただけないかということです。

農業委員会としても責任を問われる、審議結果をきちんと公の場で説明できるような材料をそろえておかねばならないのではないですかと、私は心配しています。

以上です。

○会長（杉田孝行君） ここで4時過ぎましたので、15分まで暫時休憩させていただきたいと思います。

午後 4時01分 休 憩

午後 4時16分 再 開

○会長（杉田孝行君） それでは、再開させていただきたいと思います。

今までの中でもう一度最終確認をしたいのですが、皆さんのほうでこれではというのがあったら、遠慮なくご質問いただいて採決を採りたいと思います。

池田委員さん。

○3番（池田庄司君） 大変難しい判断で、これで白か黒かというのはなかなか難しいかと思うのですが、こういう案件で一般的に考えて、この18条の1項の許可申請書というのが令和7年4月11日に出されて、4月14日に農業委員会で受け取っているのです。だから、農業委員会は去年の4月からこの案件については関わっているということが事実なのです。この弁護士さんを通じて申請者から申請をされた解約の事由というのが、4番の（1）から（4）までの事由なのです。この（1）から（4）までの事由を、個別に本当にそれが信義なのかということをしっかり当たっていかなくては駄目なのだと思うのですよ。そうすると、今回いろいろと事務局のほうで賃借人の主張だとかも調べてもらったのですが、要は借りているほうに話を聞いただけなのです。話を聞きましたというだけ。その事実が全く、私から言わせればないということなので、なかなか判断にも困りますし、相手方の主張に対して、反対をすること自体が難しいのかなというような感じがいたします。ちょっと白黒つけるのは難しいのかなというふうに思っております。

以上です。

○会長（杉田孝行君） 宮城会長代理。

○18番（宮城与四郎君） 判断するに当たって、何度も言うようですが、弁護士の意見書の書面をもってもらってほしいということと、判例集の中には類似の案件が幾つもあるのだと思います。過去の判例集を当たっていただいて、類似案件の判決がどうなっているか、それも添付をいただければありがたいと思います。今の段階では判断ができかねます。

以上です。

○会長（杉田孝行君） ほかにございますか。

ただいま池田委員さんが申されています、この信義の争点の中です。貸手と借手の両方、双方が話がはっきり見えてこない。

また、宮城会長代理については、弁護士はこうであるという参考意見がないと判断はできない。また、これに伴う判例というのがあるということだと思います。それがどうなっているか、そういう判例に基づいて判断したほうがいいのではないかという意見です。

ほかにございますか。

この申請が農地法第18条第1項の規定の許可申請が今年の4月14日ということで、ややもすれば1年たってしまうということになるわけでございます。何らかの判断をしなければならないということであるわけです。

各委員さんのお話を聞きますと、もう一度貸手、借手の確実性のあるお話を確認をするということが必要ではないかというご意見もあるのですけれども、その辺皆さんどうですか。

岸田委員さん。

○6番（岸田一男君） 1点気になることがあるのですけれども、この書類は7年の4月14日で受付してあります。審議に入ったのが前回と、それから今回の2回です。この期間がこれだけかかったというのは、どういう理由があったのか。

それと弁護士の先生に相談していますので、18条1項の規定による許可申請書は妥当だと言っています。ということとは、この申請行為はこれでいいということですが、審査結果はどうするのかというのを、審査結果を農業委員会として方向性を出さなくてはならないのですけれども、事務局において何かあるのですか。その辺はどうでしょう。多分私も先ほども言いましたけれども、これが信義違反まではいかないと思うのですよ。現場を確認しました。経過も聞いています。だから、申請者が言うように、この人が信義違反ですよと言っていますけれども、そうではないだろうという推測はします。推測はしますけれども、それを推測するに要する確実性が私には判断できません、池田委員さんが言うように。だから、その辺はこんなに経過してしまっているけれども、どうなのかなというのがちょっと気になったものですからお尋ねしました。

以上です。

○会長（杉田孝行君） 事務局。

○主任（松田知也君） まず、令和7年4月11日の申請から最初の審議にかけたのが1月の総会ということで、大分時間を経過してしまいました。これに関しましては、そもそも久喜市の農業委員会でも、こういった18条の第1項に基づく許可申請という事例がございませんでした。また、埼玉県内でも近隣の県の農林センター等に確認したのですが、やはり事例というのは大変少なく、直近であれば県内で2件しかありませんでした。そんな中、事例をちょっと確認しながら18条の進め方、あるいは申請の内容について、地権者がどこにいるのか、所有者はどこなのかということで探しておりまして、その結果いろいろ時間がかかりまして、結果的に1月の総会に初めてかけるようになったということでございます。

○会長（杉田孝行君） 池田委員さん。

○3番（池田庄司君） これは申請から許可までの期間というのは決まっているのですか。

○主任（松田知也君） 18条の第1項に関しましては、様々なケースが考えられるということで、標準処理期間というのは定められておりません。

○会長（杉田孝行君） 先ほど埼玉県で2件ほど判例があったというわけですが、その実態はどうだったのです

か。中身をちょっと教えてください。

○主任（松田知也君） まず、A市の18条第1項の案件でございます。こちらに関しましても、地権者は返してほしいけれども、賃借人がなかなか返してくれないということでした。A市の場合は農事調停や農業委員会の仲介の手続もされましたが、最終的に農業委員会のほうに18条第1項の許可申請があったということで聞いております。審議の結果は、その農地を宅地にするということで、市街化区域だったこともあることから、第18条第2項、農地等を転用することが相当な場合ということで、許可であったと伺っております。

次に、B市の案件についてですが、借りていた方がいらっしゃったのですが、不耕作で、またお支払いのほうもずっとないということで、18条の第1項の許可申請があったものです。B市が確認したところ、賃借人が既に亡くなっておりまして、法定相続人の子孫の方々に事実確認ですとか、そういったことを行ったところ、解約して結構ですということで同意が取れたことから、許可したということで聞いております。

直近の2件に関しては、以上になります。

○会長（杉田孝行君） 時間も大分経過しておりますけれども、様々な意見が皆さんのほうから出たわけでございます。また、ほかの市町村においての参考に聞いたわけでございます。もし差し支えなければここで採決を採りたいと思うのですが、いかがでしょうか。

早野委員さん。

○15番（早野公夫君） 採決というのはやむを得ないということですか。

○会長（杉田孝行君） 柴崎委員さん。

○1番（柴崎行雄君） 1番、柴崎です。4月14日に受付をして、いろんな経過があって今日に来ているって分かったのですが、今までこの申請者からどんな具合ですかとか、そういうようなことは一切連絡はないのでしょうか。会ったときにどのようなことでお伺いしていたのか聞きたいと思うのですが。ちょっと余談になるのですが、自分も借りていて、今年分持ってきました。来年度もお願いできますかとか、この後どうなりますかと、必ずそういうやり取りがあると思うのですが、そういうやり取りをこの2人には全くなかったのかという点も併せてお聞きしたいと思うのですが。

以上です。

○会長（杉田孝行君） 事務局、お願いします。

○主任（松田知也君） 地権者及び代理人から進捗いかがですか、結論はいかがでしょうかとご連絡はいただいております。いただいたのが12月の中頃です。その際にも、お時間かかっておりますということでお伝えしております。また、1月の総会にかけた時点で、代理人の方には、今回保留で、また次回の総会に継続審議させていただくということでは伝えております。代理人の弁護士の方からは、12月に進捗状況聞かれたときも、1月に継続審議のことについてはお伝えした際も、分かりました、その旨は地権者のほうに伝えさせていただきますということで終わりました。

○1番（柴崎行雄君） あと2人の関係ですね、一番大事なところ。2人で会話をしたことがあるとか。

○主任（松田知也君） この申請が出る前に地権者のほうから相談はいただいています。前年度の頃の話なのですが、その際にお話があったのは、もともと何個か、地権者は農地をほかにもいろいろ持っていたのですが、全部解約したいということで、賃借人のほかにも複数人、農地の賃貸借をしていて合意解約を取ろうということで連絡を取っていたそうです。その際に賃借人のみ合意解約をいただけなかった。その後も何回かお話しはしたのですが、意見が合わず、その後、地権者の方は不動産会社に賃借人との交渉を任せてしまったということで、それ以降、不動産会社と申請者のほうでお話ししていた。不動産会社に代わっても話が進まなかったというようなことで伺っております。

○1番（柴崎行雄君） そうすると、流れるに一番最初に事務局から説明があった信義に伴う争点でだいたい違反してないだろうと思うのですが。農業委員会では今まで話し合ってきたことに問題がないのを確認するには、もう一度この借手のほう、賃借人のこの説明が裏にありますよね、ここのところをもう一度きちんと確認をした上で、こういうことで間違いないのだというものが確認できれば、ある程度それが一つの保証みたいになるのではないかなというふうに自分は考えます。

以上です。

○会長（杉田孝行君） 今総体的な話を聞いたのですけれども、もう一度暫時休憩をさせていただきます。

午後 4時43分 休 憩

午後 4時45分 再 開

○会長（杉田孝行君） 休憩を解かせていただきます。

それでは、皆さんたちからいろいろなお意見、ご質問をお受けしたわけでございます。

ここで議案第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、継続審議に賛成の農業委員の挙手をお願いします。

〔賛成者挙手（多数）〕

○会長（杉田孝行君） 多数で継続審議にさせていただきます。ありがとうございます。

岡田委員さん。

○11番（岡田 武君） 1つよろしいですか。この件について地権者というのはそんなに弱い立場なのですか。なぜここまで問題になるのか。地権者はもう少し、私も地権者でありますから、これからこういった問題が出てくるかも分かりませんが、その辺を少し教えていただきたいと思います。

○主任（松田知也君） 農地法ですので基本的には耕作する側が守られています。なので、どうしても耕作している側に信義違反や、何か農地法に反することがなければ許可できないというような内容になっております。

○会長（杉田孝行君） よろしいでしょうか。

〔「はい」と言う人あり〕

◎報告事項

○会長（杉田孝行君） それでは、日程第7、報告に入ります。

事務局のほうから、田口係長、よろしくお願いします。

○副主幹兼係長（田口一美君） 初めに、議案書の21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、23ページから24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6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、26ページから27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5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。

最後に、29ページから32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10件の合意解約に係る通知が提出されております。

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） ただいま報告の説明がありました。

何かご質問がありましたらお受けしたいと思います。よろしいでしょうか。

〔「なし」と言う人あり〕

◎協議事項

○会長（杉田孝行君） それでは、日程第8、協議事項に入ります。

今回は2点ありまして、農業経営改善計画の認定、いわゆる認定農業者の認定に関する意見の照会です。地域計画（案）に係る意見について意見照会がありました。

まず1点目は、農業経営改善計画の認定に関しての意見照会について、事務局から照会事項について、その内容の説明を求めます。

田口係長、よろしくお願いします。

○副主幹兼係長（田口一美君） 認定農業者を認定するに当たりましては、農業経営者から市に対して農業経営改善計画が提出されます。こちらを判断するに当たりまして、認定農業者にふさわしいか否か、農業委員会の意見を求められているものでございまして、今月は1件が提出されています。

それでは、総会資料と一緒に配付させていただきましたA4コピーのもので、表側に農業経営改善計画の認定に係る意見についてと書かれておりますものを御覧ください。申請者は上清久在住の方で、現在の作付面積は2,100アール、今後は作付面積を拡大し、2,150アールまで拡大する計画です。目標とする営農類型は、稲作、麦類作の主穀複合経営でございます。申請者は、久喜市だけでなく他市でも耕作していることから、県で認定することとなり、協議の依頼があったものでございます。申請者は、既に認定農業者の認定を受けている方で、今回は再認定となります。認定農業者として経営も安定しており、今後は大型機械の導入による作業の効率化などが期待されることから、認定について支障のないものと考えております。

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。

ただいま説明がありました。

何かご質問がありましたらお受けしたいと思います。

再認定ですので、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、今回提出された1件の農業経営改善計画につきましては、今後農業経営を拡大し、地域の担い手として発展されることが認められることから、支障なしの意見で回答したいと思います。

支障なしの意見をつけることに賛成の方の挙手を願います。

〔賛成者挙手（全員）〕

○会長（杉田孝行君） 全員をもって支障なしの意見として決定したいと思います。

続きまして、地域計画（案）に係る意見について、事務局から照会事項について、その内容説明を求めます。

田口係長、よろしくお願いします。

○副主幹兼係長（田口一美君） 地域計画（案）に係る意見についてでございます。

先日、総会資料とともに、地域計画（案）に係る意見についてと書かれている依頼文をお配りいたしました。地域計画については、令和7年3月に市内12地区において策定したところでございますが、策定後も随時見直しを行い、ブラッシュアップしていく、磨きをかけてより完成度を高めていくこととなっており、令和7年11月に地区別の協議の場を設けさせていただいたところでございます。このたび地域計画（案）の更新に当たり、農業委員会に対して意見照会がございました。そこで委員の皆様には、総会資料と一緒に地域計画と地図データの入ったCDをお配りし、

事前に内容のご確認をいただいたところございまして、ご意見があれば農業委員会として回答するというものでございます。

それでは、久喜市農業委員会として何かご意見がございましたら、よろしくお願いいたします。

○会長（杉田孝行君） ありがとうございます。

ただいま説明がありましたけれども、何かご質問あったらお受けしたいと思います。

既に皆さんのところにCDが配付されていると思いますけれども、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。

それでは、地域計画（案）に係る意見について、原案に賛成の方は挙手願います。

〔賛成者挙手（全員）〕

○会長（杉田孝行君） 全員をもって異存なしの意見として決定いたしたいと思います。

◎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9、農政問題に入ります。

こちらについてはあらかじめございせんけれども、皆さんのほうから何かございましたらお受けしたいと思います。よろしいでしょうか。

〔「なし」と言う人あり〕

◎閉会の宣告 午後 5時03分

○会長（杉田孝行君） 以上をもちまして、本日の総会に付議された議案は全て終了いたします。

委員の皆さんには慎重審議、誠にありがとうございます。

以上をもちまして座長の任を解かさせていただきます。

本会議を証するためここに署名する。

令和8年2月25日

久喜市農業委員会会長 杉 田 孝 行

署 名 委 員 籠 宮 信 寿

署 名 委 員 池 田 庄 司