

令和5年4月

第35回

会議議事録

議長 松澤 正久

署名委員 山岡 孝

署名委員 高山 豊江

川口市農業委員会事務局						
会長	会長職務代理者	事務局長	事務局次長	農地係長	主任	係
令和5年5月18日 供覧の上、公開して よいか伺います。		合議				
		農政課長	農政係長	農業振興係長	事務局主査	事務局主事

第35回川口市農業委員会会議議事録

1 川口市農業委員会告示第1号

下記について付議するため、4月26日（水）午前10時00分、市役所第一本庁舎5階503・504中会議室に、第35回川口市農業委員会会議を招集する。

川口市農業委員会
会長 松澤正久

記

第1号議案	農地法第3条の規定による許可申請について
第2号議案	農地法第4条の規定による許可申請について
第3号議案	農地法第5条の規定による許可申請について
第4号議案	農業経営基盤強化促進法第18条第1項の規定による農用地利用集積計画の決定について

2 出席農業委員

会長 松澤 正久	会長職務代理者 山岡 孝	2番 山崎 豊	3番 茅野 和廣
4番 伊藤 勝博	5番 中村 浩幸	6番 高山 豊江	7番 早船 輝明
8番 加藤 吉江	9番 小櫃 敏文	10番 中山 正二	

3 出席推進委員

細田 敏雄 船津 新一

4 出席職員

事務局長 池沢 信幸 事務局次長 吉田 浩司 農地係長 大塚 俊之
書記 西村 裕介

5 開会

午前10時00分、松澤会長は議長席に着席し、委員の全員の出席により会議が適法に成立した旨を告げ、開会を宣言した。

6 議事録署名委員

議長は、議事録署名委員を慣例により議長から指名してよいか諮ったところ全員異議なく、会長職務代理者 山岡 孝委員、6番 高山 豊江委員を指名した。

7 農地法第4・5条届出総括表及び報告事項の内容について

- (1) 議長は、届出総括表及び報告事項の内容について事務局に説明を求めた。
- (2) 事務局は、届出に係る専決処理事項について届出書及び添付書類を審査し、すべての要件が満たされており、適法であったので専決した旨を説明し、報告事項1から報告事項7について「資料1」により逐次説明し、全員これを了承した。

8 議案の上程

(1) 申請の総括

- 1) 事務局は、申請総括表についてその内容と上程理由を説明した。

(2) 第1号議案 農地法第3条の規定による許可申請について

- 1) 議長は第1号議案を上程し、説明を求めた。

- 2) 地区担当委員は、次のように説明した。

「本件は、中央区日本橋のかた外1名のかたから、八幡木2丁目のかたへ、農地の所有権を移転する議案です。詳細については、事務局から説明願います。」

- 3) 事務局は、調査の内容を次のように説明した。

「申請地は、川口東インターチェンジから北西に250mほどの所に位置する市街化調整区域内の農地で、1筆、282㎡でございます。」

本件は、申請地に近接する農地を所有している譲受人が、経営規模の拡大を図るため、申請地を取得するものでございます。

それでは本件について、審査基準に適合するか否か事務局で調査した結果をご説明申し上げます。

まず、譲受人が権利取得後に、今回取得する農地を含めてすべての農地において効率的に耕作されるかという点については、農機具の保有状況及び本人から聴取した結果、現在、市内外に所有している農地はすべて耕作されており、申請地ではウメ等の植木を栽培することであり、取得後もすべての農地について効率的に耕作を行うと認められることから該当しません。

次に、農地所有適格法人及びその他の法人が権利を取得しようとする場合に関する審査については、本件は個人の権利取得ですので、該当しません。

信託の引受により権利を取得しようとする場合に関する審査については、譲受人は、農業協同組合や農地中間管理機構ではなく、個人ですので、該当しません。

権利を取得するものが、取得後において耕作に必要な農作業に常時従事するかどうかについては、現在、譲受人、妻、子など世帯員8人でのべ年間1,030日従事するとともに、1人の従業員を雇用し、申請地以外の農地では、サツマイモ、ジャガイモ等の野菜やウメ等の植木を栽培していることから、基幹的な農作業に常時従事していると認められ、取得後も農作業に常時従事すると認められるので該当しません。

所有権以外の権限で耕作している者がその土地を貸し付け、又は質入しようとする場合の審査ですが、申請地について、賃借人等は存在しませんでしたので、該当しません。

権利を取得しようとするものが取得後に行う耕作等が農地の位置、規模からみて、農地の集団化、農作業の効率化その他周辺地域における農地等の農業上の効率かつ総合的な利用に支障が生ずる恐れがあると認められる場合に該当するかという点については、現地調査及び聞き取り調査をしたところ、支障はないものと考えられます。

以上、従事状況及び耕作状況の調査結果から、農地法第3条第2項各号には該当せず許可要件のすべてを満たしていると思われまます。ご審議の程よろしくお願い申し上げます。」

- 4) 議長は地区担当委員に補足説明を求めた。

「去る4月12日、当委員会事務局職員とともに、申請地を確認して参りました。詳細につきましては、ただいま事務局から説明があったとおりでございます。」

なお、本件の隣接地は、前回、第34回農業委員会会議にて、法第3条の許可を得ており、本件と併せて遊休農地等の再生が図れる案件と考えられます。ご審議の程、よろしくお願い申し上げます。」

- 5) 議長は第1号議案について諮ったところ、全員異議なく許可と決定した。

(3) 第2号議案 農地法第4条の規定による許可申請について

1) 議長は第2号議案No.1を上程し、説明を求めた。

2) 地区担当委員は、次のように説明した。

「No.1は、西新井宿のかたが、貸駐車場に転用する議案です。詳細については、事務局から説明願います。」

3) 事務局は、調査の内容を次のように説明した。

「申請地は、新井宿インターチェンジから西に300mほどの所に位置する1筆、1,169㎡でございます。」

本件は、土地所有者が転用事業主となり、整備を行うことから、通常の賃貸借契約を結ぶ農地法第5条の許可申請ではなく、農地法第4条の転用許可の申請となりました。

借受予定人は、昭和46年に設立した法人で、1都3県を中心にガスの配管工事業を行っております。

現在、所有している資材置場及び駐車場は手狭であり、接触事故が発生していることに加え、協力会社の敷地を間借りして置ききれない資材を置いておりましたが、協力会社の事業拡大に伴い、早急な立ち退きを求められていることから、近隣で使用できる交通アクセスのよい事業用地を探していたところ、隣接地である申請地の所有者から了承が得られ、独立した駐車場敷地を確保できることとなったため、今回申請に至ったものでございます。

それでは、農地法に基づく農地転用許可の検討事項についてご説明申し上げます。

まず、農地の区分につきましては、申請地からおおよそ300m以内に新井宿インターチェンジがあるため、第3種農地であると判断しております。第3種農地は原則許可の区分となるため、問題ないものと考えます。

次に、資力及び信用についてですが、貸駐車場の整備に係る費用は、全額自己資金で賄う計画であり、また、過去に違反転用等を行ったことはなく、適当であると考えます。

転用行為の妨げとなる権利を有する者がいる場合、その者の同意を得なければ許可しないことになっていますが、農地基本台帳等を確認しても賃借人等はいませんので、該当しないと考えます。

許可を受けた後、遅滞なく、申請に係る農地を申請に係る用途に供する見込みがない場合は許可しないことになっていますが、接触事故が発生していることや協力会社から早急な立ち退きを求められていることから、許可後は速やかに転用が行われると考えられます。

申請に係る事業の施行に関して行政庁の免許、許可、認可等の処分を必要とする場合においては、これらの処分がなされなかったこと又は処分の見込みがない場合は許可しないことになっていますが、市の開発審査課との事前調整におきましても、農地転用にあたり支障なしとの回答があったことから、該当しないと考えます。

申請に係る農地と一体として申請に係る事業の目的に供する土地を利用する見込みがない場合は、許可しないことになっていますが、一体として利用する土地はないため、該当しません。

申請に係る農地の面積が申請に係る事業の目的からみて適正と認められない場合は、許可しないことになっていますが、駐車する車両の規模や台数から判断すると問題なく、面積は適正であるため該当しないと考えます。

申請に係る事業が工場、住宅その他の施設の用に供される土地の造成のみを目的とするものである場合は、一定のもの以外は許可しないことになっていますが、本件は貸駐車場が目的であり、施設等の建築を伴う計画ではないため、該当しないと考えます。

農地の転用が周辺の農地に係る営農条件に支障を及ぼすおそれがある場合には許可しないことになっていますが、隣地との境界には新設ブロックフェンスを設置するほか、既存擁壁を残し、周辺に影響ないよう施工することから、該当しないと考えます。

申請に係る農地の転用により、地域の農地の農業上の効率的かつ総合的な利用の確保に支障を生ずるおそれがあると認められる場合は、許可しないことになっていますが、本件により支障が生ずる計画はないため、該当しないと考えます。

以上の調査結果から農地法第4条第6項各号及び農地法施行規則第47条各号には該当しないため、許可要件のすべてを満たしていると考えますので、ご審議の程よろしくお願ひ申し上げます。」

4) 議長は地区担当委員に補足説明を求めた。

「ただいま、事務局から説明あったとおりでございます。現地を確認しましたら、車の置く

ところがないという状況でありまして、また支障ないだろうということでございます。ご審議の程、よろしくお願ひ申し上げます。」

5) 議長は第2号議案No.1について諮ったところ、全員異議なく許可相当と決定した。

6) 議長は第2号議案No.2を上程し、説明を求めた。

7) 地区担当委員は、次のように説明した。

「No.2は、神根のかたが、住宅敷地を拡張する議案です。詳細については、事務局から説明願ひます。」

8) 事務局は、調査の内容を次のように説明した。

「申請地は、神根支所から北に200mほどの所に位置した1筆、27㎡でございます。

申請者は、申請地に隣接する昭和38年築の住宅に住んでおりましたが、このたび、当該住宅の老朽化に伴い建て替えをすることになり、その際道路に面する申請地において農地転用の手続きがされていないことが判明し、今回、建て替えに伴う既存宅地と一体として使用するため、申請に至ったものでございます。

それでは、農地法に基づく農地転用許可の検討事項についてご説明申し上げます。

まず、農地の区分につきましては、申請地からおおよそ300m以内に神根支所があるため、第3種農地であると判断しております。第3種農地は原則許可の区分となるため、問題ないものと考えます。

次に、資力及び信用についてですが、住宅敷地の拡張に係る費用は住宅の建て替え費用と併せ、金融機関からの融資で賄う計画であり、また、過去に違反転用等を行ったことはなく、適当であると考えます。

転用行為の妨げとなる権利を有する者がいる場合、その者の同意を得なければ許可しないことになっていますが、農地基本台帳等を確認しても賃借人等はいませんので、該当しないと考えます。

許可を受けた後、遅滞なく、申請に係る農地を申請に係る用途に供する見込みがない場合は許可しないことになっていますが、5月中に建て替え工事の着工を予定していることから、許可後は速やかに転用が行われると考えられます。

申請に係る事業の施行に関して行政庁の免許、許可、認可等の処分を必要とする場合においては、これらの処分がなされなかったこと又は処分の見込みがない場合は許可しないことになっていますが、市の開発審査課との事前調整におきましても、既存宅地性が認められ、農地転用にあたり支障なしとの回答があったことから、該当しないと考えます。

申請に係る農地と一体として申請に係る事業の目的に供する土地を利用する見込みがない場合は、許可しないことになっていますが、一体として利用する土地は、申請者が所有する土地であるため、該当しません。

申請に係る農地の面積が申請に係る事業の目的からみて適正と認められない場合は、許可しないことになっていますが、住宅敷地の規模から判断すると問題なく、面積は適正であるため該当しないと考えます。

申請に係る事業が工場、住宅その他の施設の用に供される土地の造成のみを目的とするものである場合は、一定のもの以外は許可しないことになっていますが、本件は住宅敷地の拡張が目的であり、該当しないと考えます。

農地の転用が周辺の農地に係る営農条件に支障を及ぼすおそれがある場合には許可しないこととなっておりますが、隣地との境界にはコンクリートブロックを設置し、周辺に影響ないよう施工することから、該当しないと考えます。

申請に係る農地の転用により、地域の農地の農業上の効率的かつ総合的な利用の確保に支障を生ずるおそれがあると認められる場合は、許可しないことになっていますが、本件により支障が生ずる計画はないため、該当しないと考えます。

以上の調査結果から農地法第4条第6項各号及び農地法施行規則第47条各号には該当しないため、許可要件のすべてを満たしていると考えますので、ご審議の程よろしくお願ひ申し上げます。」

9) 議長は地区担当委員に補足説明を求めた。

「先日、事務局のかたと現地調査をして参りました。ただいまの事務局から説明のとおりでございますので、ご審議の程、よろしくお願ひ申し上げます。」

10) 議長は第2号議案No.2について諮ったところ、全員異議なく許可相当と決定した。

(4) 第3号議案 農地法第5条の規定による許可申請について

1) 議長は第3号議案を上程し、説明を求めた。

2) 地区担当委員は、次のように説明した。

「本件は、神根のかたから、神根のかたへ使用貸借を設定し、分家住宅に転用する議案です。詳細については、事務局から説明願います。」

3) 事務局は、調査の内容を次のように説明した。

「申請地は、神根支所から北に200mほどの所に位置した1筆、117㎡でございます。

借受人と貸付人は夫婦関係であり、これまでは貸付人の実家で同居をしておりましたが、老朽化により取り壊しをしたため、現在、借受人の世帯は、妻と子ども2人の計4人で、市内の賃貸住宅に住んでおります。

子どもの成長に伴い、実家の居住環境が手狭となってきたことから、子育てを手伝ってもらえることや、将来、高齢になった義母のサポートを行うことができるなど、互いに協力し合えることを考慮して、建て替えをする実家に隣接する申請地の提供を受けて住宅を建築することになり、今回申請に至ったものでございます。

それでは、農地法に基づく農地転用許可の検討事項についてご説明申し上げます。

まず、農地の区分につきましては、申請地からおおよそ300m以内に神根支所があるため、第3種農地であると判断しております。第3種農地は原則許可の区分となるため、問題ないものと考えます。

次に、資力及び信用についてですが、分家住宅の建築に係る費用は金融機関からの融資で賄う計画であり、また、過去に違反転用等を行ったことはなく、適当であると考えます。

転用行為の妨げとなる権利を有する者がいる場合、その者の同意を得なければ許可しないことになっていますが、農地基本台帳等を確認しても賃借人等はいませんので、該当しないと考えます。

許可を受けた後、遅滞なく、申請に係る農地を申請に係る用途に供する見込みがない場合は許可しないことになっていますが、現在の住居は一時的な住まいであることから、許可後は速やかに転用が行われると考えられます。

申請に係る事業の施行に関して行政庁の免許、許可、認可等の処分を必要とする場合においては、これらの処分がなされなかったこと又は処分の見込みがない場合は許可しないことになっていますが、市の開発審査課との事前調整におきましても、開発許可に向けて、特に支障はなしとの回答があったことから、該当しないと考えます。

申請に係る農地と一体として申請に係る事業の目的に供する土地を利用する見込みがない場合は、許可しないことになっていますが、一体として利用する土地はないため、該当しません。

申請に係る農地の面積が申請に係る事業の目的からみて適正と認められない場合は、許可しないことになっていますが、建築する住宅の規模などから判断すると問題なく、面積は適正であるため、該当しないと考えます。

申請に係る事業が工場、住宅その他の施設の用に供される土地の造成のみを目的とするものである場合は、一定のもの以外は許可しないことになっていますが、本件は分家住宅の建築が目的であり、該当しないと考えます。

農地の転用が周辺の農地に係る営農条件に支障を及ぼすおそれがある場合には許可しないことになっていますが、隣地との境界にはコンクリートブロックを設置し、周辺に影響ないよう施工することから、該当しないと考えます。

申請に係る農地の転用により、地域の農地の農業上の効率的かつ総合的な利用の確保に支障を生ずるおそれがあると認められる場合は、許可しないことになっていますが、本件により支障が生ずる計画はないため、該当しないと考えます。

以上の調査結果から農地法第5条第2項各号及び農地法施行規則第57条各号には該当しないため、許可要件のすべてを満たしていると考えますので、ご審議の程よろしく願い申し上げます。」

4) 議長は地区担当委員に補足説明を求めた。

「今月のはじめに、事務局のかたと現地調査に行って参りました。ただいまの事務局からの説明のとおりでございますので、ご審議の程、よろしく願い申し上げます。」

5) 議長は第3号議案について諮ったところ、全員異議なく許可相当と決定した。

(5) 第4号議案 農業経営基盤強化促進法第18条第1項の規定による農用地利用集積計画の決定について

1) 議長は第4号議案を上程し、説明を求めた。

2) 地区担当委員は、次のように説明した。

「本件は、新井宿のかたから、志木市本町のかたへの利用権の設定で、農地を貸借する議案です。詳細については、事務局から説明願います。」

3) 事務局は、調査の内容を次のように説明した。

「申請地は、新井宿駅から北西に100mほどの所に位置する市街化調整区域内の農地で、4筆、計2,761㎡でございます。

貸付人は、農地の管理に苦慮していたため、地元の不動産会社等に相談して、耕作希望者を探していたところ、経営規模拡大のために農地を探していた借受人と期間6年の使用貸借を行うことで合意し、今回申請に至ったものでございます。

それでは本件について、川口市より農用地利用集積計画案の審議依頼がございましたので、審査基準に適合するか否か事務局で調査した結果をご説明申し上げます。

まず、借受人の農業に関わる経歴でございますが、個人農家にて実習を受けた者を含む4人が令和3年に法人を設立し、令和4年1月に加須市で新規就農を果たした後、ハウスによるいちご栽培を行い、令和4年12月にはバスツアーの企画を受け入れ、観光農園事業を開始しました。また、令和5年4月には認定農業者に認定されております。

次に、借受人の農業従事状況といたしましては、業務執行役員及び使用人は、それぞれ代表取締役、農場長であり、外2名の従業員と併せて年間800日程度従事しております。

耕作状況といたしましては、現在、加須市に貸借している2,611㎡の農地はすべて耕作されており、イチゴを栽培しております。申請地においてもイチゴを栽培し、観光農園を運営していく予定であります。

また、申請地に利用権設定の妨げとなる権利者等は存在しませんでした。

以上、従事状況や耕作状況の調査結果から、計画案は本市の基本構想に沿った計画であり、以上、農業経営基盤強化促進法の経過措置に伴う第18条第3項各号の設定要件を満たしていると考えますので、ご審議の程よろしくお願い申し上げます。」

4) 議長は地区担当委員に補足説明を求めた。

「21日に、事務局職員2名と現地を確認して参りました。

借受人の法人には、しっかりと農業研修を受けた20代の若いスタッフがおり、非常に意欲的に取り組んでいて、この温室を借りてイチゴの栽培を行い、観光農園にしたいということでありました。川口の新井宿駅周辺の活性化につながる良い案件かなと思いますので、よろしくご審議の程、お願い申し上げます。」

5) 審議内容は以下のとおりである。

議長 「本件の説明を聞いておまして、駅に近い立地条件の良い場所で、観光農園を大規模に実施する、こういったことが、これからの川口の新しい農業の向かう先であり、今後、川口の農業、農業者のかたたちにいいサンプルを残したのではないかと私は感じます。この件につきまして、何かご意見、ご質問はございますか。」

茅野委員 「事務局にお尋ねしたいのですが、この使用期間6年とありますが、この6年というのは、何か根拠があったのですか。」

事務局 「実はこの地域は、昨年度、構造改革の特別区域計画の、特区の認定を受けたところでございます。

貸主及び借主ともに、特区のことはご存じでして、区画整理事業が実施される可能性があるもので、あまり長すぎない契約期間として、貸主と借主双方で決めた期間が、6年ということでございます。」

茅野委員 「ありがとうございます。ということは、将来開発を考えているのでしょうかね。」

事務局 「特区の事業については、後ほど説明させていただきます。」

茅野委員 「分かりました。」

山岡委員 「少し補足をしますけれど、この場所は、特に駅の目の前ですから、特区の事業が始まりますと、まず最初に着手されると想定される場所であり、契約期間は大事です。

これから、許認可をとるなど段取りをしていきますと、6年目あたりから、そろそろ絵を描いたものを動かすようになるのかなと、想定しております。

6年という期間について、現地調査の際、当事者間で話し合いを行い、丁度、地元の不動

産屋さんが入っていたため、契約期間等を含め、しっかり契約書にまとめて頂くことになっております。

そして、無償で6年間借りてもらうということです。今、あの規格の温室をつくったら、5,000万円から6,000万円はかかると思いますが、それを無償で貸すのですから、なかなか太っ腹ですね。

貸主は施設管理をしっかりやってもらえる法人が借りてくれると喜んでいました。」

議長 「ほかに、ご意見・ご質問はありますか。」

事務局 「ここで、先ほどの茅野委員の話に補足説明をいたします。

本議案につきましては、この特区に関わる部署である、都市計画課及び区画整理課には、お話をさせていただいております。

今後、この特区の区域内について、農地転用等の議案が出てくる可能性もございます。まだ具体的な計画は分かりませんが、これからこの特区の区域内に関する案件に関しては、都市計画課及び区画整理課とは、随時、情報提供等の連携をとっていきたいと考えております。

また、当該計画について、都市計画課及び区画整理課から色々な話を伺いましたが、まだまだ見えない状況ではあります。

昨年度、中山委員から新井宿の地域のかたがたで説明会やアンケート調査、意見交換会等が開催されていると、お話を頂いたのですが、もし、地元の現在の動きやあがっている意見等で、何か状況が変わっていましたら、ご発言を頂きたいと思っております。よろしく願いいたします。」

中山委員 「今現在、3回の懇談会を行いまして、私を含めて9名のメンバーが、こんなような計画になったらいいなというような大まかな案を出し合って、話し合いをしております。

決定権があるわけではなく、地権者の代表として意見交換をするような会です。

それを原案として、都市計画課の職員とともに、3月10日と12日の昼と夜の時間帯に、地権者全員に対する説明会を開催し、お話をさせて頂きました。

まだ、初めて参加されるかたもいらっしゃいまして、何度か進捗状況を都市計画課から郵送されていたのですが、それさえも見ていないかたもいらっしゃいまして、突然のことだというように、思われているかたも何人かいらっしゃいました。

まだ、構想の話ですので、これから具体的に特区についての意見聴取をするようなアンケートもございますので、それをとりまとめて、次回の説明会で、地域住民や地権者の皆さまに、再度ご説明していくような流れになるのかなと考えおります。以上です。」

事務局 「中山委員、ありがとうございました。アンケート等の期限や意見交換のスケジュール等も具体的ではないわけですね。」

中山委員 「全体説明会の資料の中に、アンケート調査がありましたので、それを今、都市計画課が分析している状況かと思っておりますけれども、当日の説明会においても、概略の説明後に、質疑応答は実施しています。」

事務局 「ありがとうございました。また何か進捗がありましたら、お話頂けたらなと思っております。ありがとうございます。以上でございます。」

5) 議長は第4号議案について諮ったところ、全員異議なく決定した。

9 連絡事項

- ・令和6年度県農地利用の最適化施策に関する意見の提出の実施と意見集約への協力依頼について
- ・農業税制関係要望に対する意見集約への協力依頼について
- ・川口市内の農地の利用に関する利用意向調査について
- ・第2次川口市農業基本計画（川口市都市農業振興計画）について

10 閉会

午前10時55分、議長は上程した議案がすべて終了した旨を告げ、第35回川口市農業委員会会議を閉じた。

前記のとおり相違のないことを証するため署名押印する。

令和5年4月26日

議 長

⑩

署名委員

⑩

署名委員

⑩