

令和 8 年 1 月

第 3 2 回

会 議 議 事 録

議 長 松澤 正久

署名委員 前田 健造

署名委員 森 京子

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 事	係
令和 8 年 2 月 1 6 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

# 第32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10号

下記について付議するため、1月28日(水)午前10時00分、川口緑化センター3階会議室1に、第32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5条の規定による許可申請について
第3号議案	租税特別措置法第70条の6第1項の規定による適格者の認定について
第4号議案	都市農地の貸借の円滑化に関する法律第4条第3項の規定による事業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 前田 健造	1番 森 京子	2番 飯塚 秀行
3番 小櫃 敏文	4番 山岡 佐智子	5番 豊田 満	6番 中田 裕子
8番 沖田 保	9番 伊藤 勝博	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 片岡 功敬 事務局次長 吉田 浩司 農地係長 町田 篤  
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 前田 健造委員、1番 森 京子委員を指名した。

## 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4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、東本郷のかたから、東本郷のかたへ、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、東中学校から北東に460mほどの所に位置する市街化区域内の農地で、1筆、400㎡でございます。」

本件は、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全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、市内に所有している農地は全て耕作されており、申請地では西洋野菜のアーティチョークや九条ネギ等を栽培するという点であり、取得後も全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問題ありません。

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、問題ありません。

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、問題ありません。

次に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、常時従事していると認められる日数は年間150日以上となります。現在、譲受人、その子の2人で、のべ年間500日従事し、申請地以外の農地では、九条ネギ、ヤツガシラ、オクラ等の野菜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問題ありません。

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、問題ありません。

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、問題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全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。

「先日事務局のかたとともに本人にお会いしてきましたが、本人も意欲的に農作業をしておりますので、問題はないと思われまます。ご審議のほどよろしくお願ひいたします。」

- 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5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、道合のかたから、蕨市塚越6丁目のC a r s 株式会社へ所有権を移転し、車両置場の拡張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、神根支所から西に100mほどの所に位置する3筆、計1263.3㎡でございます。譲受人は、令和元年に設立し、埼玉県を中心に中古車販売業を営んでおります。

現在、既存の車両置場において、近隣住民から車両の駐車に伴う騒音や振動についての苦情を受けており、駐車位置の見直しに伴い車両置場が手狭となることや、積載車が入り出できる用地の確保に苦慮していたところ、申請地の所有者から了承を得られたため、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、立地基準として本件の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種農地の場合は原則許可となることから、立地基準は問題ありません。

次に、一般基準ですが、資力及び信用について、車両置場の拡張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、転用の妨げとなる権利者等もおりません。

転用する面積は、駐車する車両の台数や積み下ろしのためのスペース、積載車が入り出庫に必要とする旋回スペースから判断すると問題なく、また、現在、近隣住民からの苦情を受けていることから、許可後は速やかに転用が行われると考えられます。

他法令における許認可等の見込みにつきましては、市の開発審査課との事前調整におきまして、特に支障はなく、市の道路管理課の車両通行認定を受けております。

隣地との境界は、新設のコンクリートブロックを設置することのほか、申請地はアスファルトを施工するため勾配つけて既存地の砂利敷き部分で浸透処理ができるような対策をし、周辺に影響しないよう施工することとさせていただきます。

また、本申請に係る農地の転用により、支障が生ずる計画はございません。

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、許可要件の全てを満たしていると考えます。なお、「転用目的が建築物等の建築等を伴わないものであって恒久的な利用の場合は、工事の完了の報告があった日から3年間、6か月ごとに事業の実施状況を報告すること」とする条件を付けるものと規定されておりますが、本件は、中古車を保管する置場の設置にかかる案件で、面積も一定の大きさがあることから、この許可の条件を付すことが必要と考えますので、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。

「ただ今の事務局からの説明のとおりでございます。何ら問題はないと思っておりますので、ご審議の程、よろしくお願い申し上げます。」

- 5) 議長は第2号議案No.1 について諮ったところ、全員異議なく条件を付けた上で許可相当と決定した。

- 6) 議長は第2号議案No.2 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、西新井宿のかた外1名から、越谷市南越谷1丁目の中央グリーン開発株式会社へ所有権を移転し、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。」

- 8) 事務局は、調査の内容を次のように説明した。

「申請地は、神根支所から南東に300mほどの所に位置した14筆、計5,465.23㎡でございます。

譲受人は、昭和53年に設立し、埼玉県を中心に不動産業を営んでおります。

申請地周辺は、都心へのアクセスが良好なことや生活に必要な店舗や施設が整備されており、世代を問わず、比較的高い住宅需要が見込まれる区域でございます。このたび、令和4年4月に施行された川口市優良郊外型住宅制度の趣旨に則り、緑の創出を伴うゆとりある良好な居住環境を備えた住宅24棟を建設し、周辺の住宅需要にこたえるため、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、立地基準として本件の農地の区分につきましては、第3種農地及び第2種農地に該当いたします。

申請地のうち西側部分の農地については、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種農地の場合は原則許可となることから、立地基準は問題ありません。

申請地の東側部分の農地については、農用地区域内にある農地以外の農地であって、甲種、第1種、第2種、第3種農地のいずれの要件にも該当しないその他の農地、いわゆる「小集団の生産性の低い農地」であるため、第2種農地であると判断しております。第2種農地は、近隣の土地に適切な場所が無い場合において転用が認められることとなります。本件は、申請者が住宅の建築を計画している場所の周辺に、必要面積等の条件を満たす第3種農地や農地以外の土地がなかったため、立地基準を満たすこととなり、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、住宅建築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、地役権が設定されている土地については地役権者より同意を得られております。

転用する面積も、建設する住宅の規模から判断すると問題なく、市の住宅政策課から優良郊外型住宅建設計画の認定を受けていることから、許可後は速やかに転用が行われると考えられます。

また、隣地との境界には新設のコンクリートブロックや擁壁を設置し、周辺に影響ないよう施工するとのことでございます。

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、特に支障はないとのことでございます。

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はいますが、一体として利用する土地の一部は権利を取得済で、残りの土地は農地部分と併せて購入予定であるため、該当しません。

また、本申請に係る農地の転用により、支障が生ずる計画はございません。

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、許可要件の全てを満たしていると考えます。なお、「転用目的が建築物等の建築等を伴わないものであって恒久的な利用の場合は、工事の完了の報告があった日から3年間、6か月ごとに事業の実施状況を報告すること」とする条件を付けるものと規定されておりますが、本件は、住宅を建築する計画であることから、この許可の条件を付す必要はありません。

また、本件の申請地の面積は、合計で5,465.23㎡でございます。申請地が30アール、すなわち3,000㎡を超える農地を転用する案件については、農地法第5条第3項の規定に基づき、審議結果をふまえ、埼玉県在所管である「一般社団法人埼玉県農業会議」に意見を聴く必要があり、その意見を付し、市長あて送付することになります。

ご審議の程よろしくお願い申し上げます。」

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、現地の方を見て参りましたが、既に業者のほうで取得している土地もありますし、もう既に計画について図面もひかれていることから、速やかに事業が先に進むものと思われまますので、問題がないと思われまます。ご審議の程、よろしくお願い申し上げます。」

10) 審議内容は以下のとおりである。

議長 「この優良郊外型の住宅制度というのは、だいぶ前からありましたが、実際に活用をする、これを利用しようとする人から見ると、使いづらい制度でした。

それで、私も農業委員会に入るようになって、こういった住宅をもうちょっと建てやすいものにしたらどうか、今のままではなかなか利用する人はいないと考えておりました。

この制度を利用するかたがいなければ、市街化調整区域の中ですから、その農地を転用するとなると、駐車場、資材置場等しか転用できないということになりますが、農地の所有者としては、非常に使い勝手が悪いのではないかと思います。今の制度をもう少し検討してくださいということを経営部の技監と話をしました。

この制度の目的は、いわゆる緑を極力残すことでありまして、容積率、建ぺい率を厳しくして、住宅を敷地一杯に建てることなく、いわゆる緑と農地、これとうまく付き合いながら、生活をしていきたいという需要に沿えるような制度設計でありまして、検討して出来上がった結果が、この制度です。

ですから、こうやって、緑豊かな、ゆとりある住宅であれば、私は許可して良いのではな

いかと考えております。』

伊藤委員 「私はこの当該地と同じ町会、町会員です。この土地がどうなるんだろう、どんなものが建つんだろうとか心配している町会員さんがたくさんいらっしゃいます。工事期間中の騒音ですとか振動ですとか、それから工事車両の往来には十分に注意して頂けることを願っております。』

11) 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。

(3) 第3号議案 租税特別措置法第70条の6第1項の規定による適格者の認定について

1) 議長は第3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、植木を栽培し専業農家を営む、安行領家のかたからの申請です。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。

「農業を営んでいた被相続人の方から農地を相続し、農業を引き続いて行う相続の方が、納税猶予の特例を受けるため、本件の申請を行ったものでございます。

申請人の自宅は、安行中学校から北東に200mほどの所に位置しており、申請地は自宅から南西に400mほどの所に位置した2筆、計1,404㎡でございます。

申請人は、20歳の頃から30年以上農作業に従事しており、ツツジ、夏ツバキ、ドウダンツツジ等の植木を栽培しております。

現在の年間従事日数は300日で、母250日と併せて世帯で、延べ550日でございます。

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。

「先日事務局のかたと現地調査をして参りまして、畑もきれいにやっております、特段問題ないと思っておりますので、ご審議の程、よろしく願いいたします。』

5) 議長は第3号議案No.1について諮ったところ、全員異議なく認定と決定した。

6) 議長は第3号議案No.2、No.3及びNo.4を一括上程し、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、No.3及びNo.4は、関連がありますので、まとめてご説明いたします。

No.2は、植木を栽培し兼業農家を営む、柳根町のかた、No.3は、植木を栽培し専業農家を営む、安行のかた、No.4は、植木や野菜を栽培し兼業農家を営む、さいたま市岩槻区黒谷のかたからの申請です。詳細については、事務局から説明願います。』

8) 事務局は、調査の内容を次のように説明した。

「No.2につきまして申請人の自宅は、申請地から西に5kmほどの所に位置しており、申請地は安行東中学校から北西に400mほどの所に位置する2筆、計2,865㎡でございます。

申請人は、相続開始後から認定農業者である兄の指導のもとで農作業に従事しており、キンカン、ミカン、ブルーベリー等の果樹の栽培を予定しております。

現在の年間従事日数は60日で、夫30日と併せて世帯で、延べ90日でございます。

続いて、No.3につきまして申請人の自宅は、安行東中学校から北西に400mほどの所に位置しており、申請地は自宅に隣接した2筆、計1,006㎡でございます。

申請人は、22歳の頃から30年以上農作業に従事しており、マツ、モミジ、ツバキ等の植木を栽培しております。

現在の年間従事日数は300日でございます。

続いて、No.4につきまして申請人の自宅は、申請地から北西に10kmほどの所に位置しており、申請地は安行東中学校から北西に400mほどの所に位置する3筆、計2,018㎡でございます。

申請人は、相続開始後から認定農業者である弟の指導のもとで農作業に従事しており、弟から教わったマツ、モミジ、ツバキ等の植木のほか、ジャガイモ、ナス等の野菜の栽培を予定しております。

現在の年間従事日数は60日でございます。

ご審議の程よろしく願いいたします。』

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のほうを見て参りました。No.3の申請人のかたは、安行で昔から造園を営んでいらっしゃるかたで、そのご兄弟と合わせて、今後植木の栽培等、行ってい

きたいということでしたので、ご審議の程、よろしく願いいたします。」

10) 議長は第3号議案No.2、No.3及びNo.4について諮ったところ、全員異議なく認定と決定した。

(4) 第4号議案 都市農地の貸借の円滑化に関する法律第4条第3項の規定による事業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、安行領家のかたから、南鳩ヶ谷6丁目のかたへの賃借権の設定で、耕作のために生産緑地を賃借する議案でございます。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、安行東中学校から南東に300mほどの所に位置する生産緑地地区内の農地1筆、553㎡でございます。

貸付人と借受人との間で、期間6年10ヵ月の賃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、法令に定められた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、「都市農業の有する機能の発揮に特に資する基準に適合する方法により都市農地において耕作の事業を行うこと」については、借受人が申請都市農地で生産するイチゴを、市内で販売する計画であるとのことから、定められた要件のうち「生産されている農作物や加工品を、地元や隣接する市町村等で販売する」という基準に適合すると考えられます。

また、借受人は農業用肥料の製造及び販売を営む法人で、イチゴ生産を通じて農業用肥料の製品効果の検証、改良及び開発を同時に行う計画であり、「都市農業の振興に関し必要な調査研究又は農業者の育成及び確保に関する取組」という基準に適合すると考えられます。

次に、周辺地域における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ない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、イチゴを栽培することについて支障はないものと考えられ、また、農薬の使用等について、地域の基準を遵守することから、適合すると考えられます。

また、賃借する農地を含め全ての農地を効率的に耕作す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、耕作状況については、現在、借受人の代表者は製品効果を検証するために社内でイチゴ栽培していることに加えて、取引先のうち新規就農のイチゴ生産者に対して栽培支援をした実績があるとのことであり、イチゴ生産のノウハウを持ち合わせていると考えられ、農地の賃貸借後は、常時従事する代表者が300日栽培することを見込んでいることから、適合すると考えられます。

次に、賃貸借契約書には、計画どおり耕作していない場合の解除条件が付されており、申請地に賃借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、従事状況及び耕作状況の調査結果から、都市農地の貸借の円滑化に関する法律第4条第3項各号及び都市農地の貸借の円滑化に関する法律施行規則第3条各号の認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。

「1月9日に事務局職員と現地調査をして参りましたが、大変やる気があるかたでした。よろしく、ご審議の程、よろしく願い申し上げます。」

5) 審議内容は以下のとおりである。

議長 「この、いわゆる新規就農者、またここで一人増えたということは非常に望ましい案件ですね。で、今の説明ですと、この人はイチゴの肥料を製造・販売しているということで、ある意味、イチゴについては詳しい人なのかなと思います。」

6) 議長は第5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

・「新井宿駅と地域まちづくり協議会の地域作り表彰 審査会特別賞受賞」について

## 10 閉会

午前10時50分、議長は上程した議案がすべて終了した旨を告げ、第32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8年1月28日

議 長 ⑩

署名委員 ⑩

署名委員 ⑩