

# 牛久市農業委員会第33回総会議事録

1. 開催日時 令和8年3月11日（水）午後2時00分～

2. 開催場所 牛久市役所分庁舎2階 第1会議室

3. 出席者

農業委員（13名）

会長 13番 山越 康義

委員	1番	吉田 功	2番	川村 隆一	3番	飯田 光夫
	4番	坪井 隆典	5番	村松 昇平	6番	澤田 臣男
	7番	平沢 克人	8番	山越 隼人	9番	花島 常雄
	10番	塚崎 光子	11番	藤田 文男	12番	中山 みつい

農地利用最適化推進委員（4名）

委員 鈴木 正規 橋本 龍治 大塚 康夫 橋本 勝慶

農業委員会事務局（3名）

事務局長 杉山 正光 事務局長補佐 近藤 絹 主事 稲本 誠一郎

4. 欠席委員 なし

5. 議案

議案第 1号	農地法第3条の規定による所有権移転許可について
議案第 2号	農地法第3条の規定による賃借権設定許可について
議案第 3号	農地法第18条の規定による賃借権解約許可について
議案第 4号	農地法第4条の規定による転用許可について
議案第 5号	農地法第5条の規定による転用目的の所有権移転許可について
議案第 6号	現況証明願に対する地目の確認及び証明の交付について
議案第 7号	農地中間管理事業の推進に関する法律第19条第3項の規定による 農用地利用集積等促進計画（案）の意見聴取について
議案第 8号	地域計画の変更に係る意見聴取について
議案第 9号	令和8年度最適化活動の目標の設定等（案）について
議案第10号	令和8年度農作業標準受託賃金（案）について

## 6. 会議の概要

事務局	定刻になりましたので、開会にあたり、会長にご挨拶を頂きまして、引き続き牛久市農業委員会会議規則第4条の規定に基づき、会長に議長をお願いいたします。
会 長	ただいまより第33回農業委員会総会を開会いたします。 出欠委員の報告であります。在任委員13名中、出席委員13名です。 農業委員会等に関する法律第27条第3項の規定に基づき、在任委員の過半数以上の出席により本総会が成立していることを宣言いたします。 次に、議事録署名者の指名であります。議長の指名により任命してよろしいか、お諮りします。
一 同	異議なし。
会 長	それでは、議事録署名者に、7番、平沢克人委員、8番、山越隼人委員を指名いたします。 参与は、農地利用最適化推進委員の鈴木委員、橋本龍治委員、大塚委員、橋本勝慶委員です。 事務局は、杉山事務局長、近藤事務局長補佐、書記として稲本主事です。 それでは議事に入ります。 議案第1号から第10号まで一括上程いたします。なお、審議の都合上、議案第1号より審議いたします。 議案第1号、農地法第3条の規定による所有権移転許可について議題に供します。事務局より説明願います。
事務局	議案第1号、農地法第3条の規定による所有権移転許可についてです。 第1項、さくら台三丁目につきまして、申請者は農業経営規模拡大のため売買による所有権移転の許可申請をするものです。譲受人は市外在住の農業者で、田と畑、 12,097㎡の所有地と、畑5,766㎡の借入地、合計17,863㎡を耕作しており、耕作証明書を添付しております。農作業に従事する世帯員は2名、農作業経験は5年、年間農業従事日数は200日～300日で、営農作物は、米・里芋・甘藷などです。農地取得の権利は有しております。 第2項、さくら台三丁目につきまして、申請者は第1項と同一の農業者です。本件につきましても農業経営規模拡大のため売買による所有権移転の許可申請をするものです。 第3項、正直町につきまして、申請者は農業経営規模拡大のため売買による所有権移転の許可申請をするものです。譲受人は市内に事務所を置く法人で、畑17,801㎡の借入地を耕作しております。農作業に従事する従業員は2名、農作業経験は4年、年間農業従事日数は300日で、営農作物は、大根・白菜です。農地所有適格法人の要件は満たしており、農地取得の権利は有しております。以上です。
会 長	現地調査を行っているようですので、現地調査委員の報告をお願いします。
藤田委員	令和8年3月2日、現況確認調査を、塚崎委員、中山委員、杉山局長、稲本主事と私で行い

ました。現地写真をご覧ください。

議案第1号第1項および第2項ですが、ご覧いただいております写真のように、耕起を行うことにより耕作可能な農地であることをご報告いたします。

議案第1号第3項ですが、ご覧いただいております写真のように、1筆については耕起を行うことにより耕作可能な農地であり、外2筆については管理されている状態であることをご報告いたします。

会 長 以上で、説明は終わりました。ここで、農地利用最適化推進委員より意見を求めます。何かご意見ございませんか。

推進委員 特にありません。

会 長 意見がないようですので、農業委員に対して質疑を許します。

一 同 異議なし。

会 長 質疑はございませんか。議案第1号について、原案のとおり許可してよろしいか、お諮りします。

一 同 異議なし。

会 長 異議なし全員賛成と認め、議案第1号は原案のとおり許可することに決定いたします。続きまして、議案第2号、農地法第3条の規定による賃借権設定許可について議題に供します。事務局より説明願います。

事務局 議案第2号、農地法第3条の規定による賃借権設定許可についてです。

第1項、女化町につきまして、申請者は当該地について農業経営基盤強化促進法による賃借権設定により借り受けていましたが、令和8年3月31日をもって、同法による利用権の設定が終了することから、借受人の要望により農地法第3条第1項による申請に切り替えて賃借権を設定するものです。農業従事者は1名、農作業経験は15年で、年間従事日数は200日、営農作物はブドウです。以上です。

会 長 現地調査を行っているようですので、現地調査委員の報告をお願いします。

藤田委員 議案第2号第1項ですが、ご覧いただいております写真のように、管理されている状態であることをご報告いたします。

会 長 以上で、説明は終わりました。ここで、農地利用最適化推進委員より意見を求めます。何かご意見ございませんか。

推進委員 特にありません。

会 長 意見がないようですので、農業委員に対して質疑を許します。

一 同 異議なし。

会 長 他に質疑はございませんか。議案第2号については原案のとおり許可してよろしいか、お諮りします。

一 同 異議なし。

会 長 異議なし全員賛成と認め、議案第2号は、原案のとおり許可することに決定いたします。続きまして、議案第3号、農地法第18条の規定による賃借権解約許可について議題に供します。事務局より説明願います。

事務局 議案第3号、農地法第18条の規定による賃借権解約許可についてです。  
農地の賃貸借契約を終了させる場合には、農地法第18条において、原則として県知事の許可を受けなければならないとされております。事務の流れとしては、牛久市農業委員会の総会で本議案について却下、許可、不許可の意見を決定し、申請書と添付書類一式を知事あてに送付いたします。その後、県において書類審査、および必要に応じて実情を調査し、却下、許可、不許可を決定し、申請者に指令書を交付することとなっております。なお、知事が許可をしようとする事案については、あらかじめ農業会議の意見を聞かなければならないとされております。  
では、議案の説明をいたします。第1項、申請地は結束町および女化町の合計4筆です。当該地は平成30年ごろから令和2年ごろにかけて、遊休農地であった谷津田を申請者が多大なる労力と資金をかけて蓮田に再生し営農しておりました。当時は相対状態でしたが、正式に賃借したい旨を地権者に伝え、令和5年および令和6年に農業経営基盤強化促進法による賃借権の設定を行いました。しかし、令和6年中に千葉のとある業者より農地の返還を求められ、最終的には当該地での耕作が困難な状況となりました。令和7年11月に、貸人がすでに亡くなっていることが判明し相続人探索を行ったところ、妻とは離婚、子4人は全員相続放棄をしておりました。借人の責に因らず耕作が困難な状況で、なおかつ貸人死亡のため合意解約もままならない状態に加え、当該地は遊休農地化していることから、畑地化促進事業の補助金の返還が必要になってくることも考えられます。また、遊休農地に耕作権が残ることによって、今後の農業経営規模拡大に支障を及ぼす恐れもあります。このような事情により農地法第18条の規定による賃借権の解約許可を申請するものです。以上です。

会 長 以上で、説明は終わりました。ここで、農地利用最適化推進委員より意見を求めます。何かご意見ございませんか。

大塚 推進委員 所有権は移転したのですか。

事務局 所有権は移転しておりません。

会 長 他に意見がないようですので、農業委員に対して質疑を許します。

一同 異議なし。

会長 質疑はございませんか。議案第3号について原案のとおり許可してよろしいか、お諮りします。

一同 異議なし。

会長 異議なし全員賛成と認め、議案第3号は、原案のとおり牛久農業委員会の意見として、許可することに決定いたします。  
続きまして、議案第4号、農地法第4条の規定による転用許可について議題に供します。事務局より説明願います。

事務局 議案第4号、農地法第4条の規定による転用許可についてです。  
第1項、久野町につきまして、申請者は、自宅敷地の庭先に接して広がる当該地内に附属屋として農業用物置と農業用作業所の2棟を建てておりましたが、長年に渡り農地法第4条に規定する転用許可を経ないまま使用を続けておりました。今回、当該違反状態を是正するため、当該の経過等にかかる始末書を添えて転用許可申請をするものです。以上です。

会長 現地調査を行っているようですので、現地調査委員の報告をお願いします。

藤田委員 議案第4号第1項ですが、農地区分は二種農地と考えます。転用目的は農家住宅の敷地拡張ですが、今回の申請は違反状態を是正するためのものであり、現状の違反に関する始末書も添付されております。したがって、今回の申請について許可相当と思われます。

会長 以上で、説明は終わりました。ここで、農地利用最適化推進委員より意見を求めます。何かご意見ございませんか。

推進委員 特にありません。

会長 意見がないようですので、農業委員に対して質疑を許します。

一同 異議なし。

会長 質疑はございませんか。議案第4号について原案のとおり許可してよろしいか、お諮りします。

一同 異議なし。

会長 異議なし全員賛成と認め、議案第4号は、原案のとおり許可することに決定いたします。  
続きまして、議案第5号、農地法第5条の規定による転用目的の所有権移転許可について議題に供します。事務局より説明願います。

事務局 議案第5号、農地法第5条の規定による転用目的の所有権移転許可についてです。

第1項、東大和田町につきまして、申請者は、市内に所在する建設業を営む法人で、既存の資材置場の拡張を目的とした転用の許可申請です。隣接する既存の資材置場と当該地を一体的に利用するため、許可申請をするものです。以上です。

会 長 現地調査を行っているようですので、現地調査委員の報告をお願いします。

藤田委員 議案第5号第1項ですが、農地区分は一種農地と考えます。転用目的が資材置場ですが、今回の申請については令和2年11月の総会で許可しました、北側隣接地の資材置場の敷地拡張であり、不許可の例外に該当するため、許可相当と思われます。

会 長 以上で、説明は終わりました。ここで、農地利用最適化推進委員より意見を求めます。何かご意見ございませんか。

推進委員 特にありません。

会 長 意見がないようですので、農業委員に対して質疑を許します。

一 同 異議なし。

会 長 質疑はございませんか。議案第5号について原案のとおり許可してよろしいか、お諮りします。

一 同 異議なし。

会 長 異議なし全員賛成と認め、議案第5号は、原案のとおり許可することに決定いたします。続きまして、議案第6号、現況証明願に対する地目の確認及び証明の交付について議題に供します。事務局より説明願います。

事務局 議案第6号、現況証明願に対する地目の確認及び証明の交付についてです。

第1項、岡見町につきまして、申請者から農地ではないことの確認及びその証明を求めるものであります。当該地は、除草等により管理され、また同地の一部を使ってネギを栽培していたことから、現況は農地と判断しておりました。しかし、所有者から改めて利用状況を聴取したところ、同地は、平成19年に雑種地であったものを売買で取得したものであるが、利用計画等はなく、荒らしてしまうと周囲に迷惑をかけるので適度に管理するのみで、ネギ栽培は、営農ではなく家庭菜園の範囲で自家消費分だけを作るのに一時的に利用していたにすぎなかった。また、同地を取得してから現在まで、雑種地として課税されており、よって、この土地は当初からずっと雑種地であるとの認識であり、当該証明を願うものであります。以上です。

会 長 現地調査を行っているようですので、現地調査委員の報告をお願いします。

藤田委員 議案第6号第1項ですが、先ほどの事務局説明にもありましたように、申請者は登記地目が雑種地の筆を取得し、現在に至るまで雑種地として周囲の農地に影響を及ぼさないように管理していただけにすぎません。事の背景を知らずに現況だけで判断すれば農地にも見えます

が、申請者から雑種地である旨の証明を求められた場合、雑種地として証明することは致し方ないと考えます。

会 長 以上で、説明は終わりました。ここで、農地利用最適化推進委員より意見を求めます。何かご意見ございませんか。

推進委員 特にありません。

会 長 意見がないようですので、農業委員に対して質疑を許します。

一 同 異議なし。

会 長 質疑はございませんか。議案第6号について原案のとおり証明してよろしいか、お諮りします。

一 同 異議なし。

会 長 異議なし全員賛成と認め、議案第6号は、原案のとおり証明することに決定いたします。続きまして、議案第7号、農地中間管理事業の推進に関する法律第19条第3項の規定による農用地利用集積等促進計画案の意見聴取について議題に供します。議案第7号については、農業委員会等に関する法律第31条の規定により、8番山越隼人委員は議事参加できませんので退席願います。

～ 山越隼人委員 退席 ～

会 長 事務局より説明願います。

事務局 議案第7号、農地中間管理事業の推進に関する法律第19条第3項の規定による農用地利用集積等促進計画（案）の意見聴取についてです。

議案第7号の資料をご覧ください。農地中間管理事業の推進に関する法律第19条第3項の規定により、牛久市長から提出された、農用地利用集積等促進計画（案）に関しまして、農業委員会が答申する意見について審議するものです。

資料を1枚おめくりください、新規分のものです。表一段目、賃貸借権設定10年以上について、田2件、6,139㎡です。続いて表二段目、使用貸借権設定10年以上について、畑3件、1,213㎡。合計5件、7,352㎡です。詳しくは次のページのとおりです。

続いて、ページをさらにおめくりください。再転貸分になります。表一段目、賃貸借権設定3年から10年未満について、畑2件、6,453㎡です。詳しくは次のページのとおりです。以上です。

会 長 以上で、説明は終わりました。ここで、農地利用最適化推進委員より意見を求めます。何かご意見ございませんか。

推進委員 特にありません。

会 長 意見がないようですので、農業委員に対して質疑を許します。

一 同 異議なし。

会 長 質疑はございませんか。議案第7号について原案のとおり承認してよろしいか、お諮りします。

一 同 異議なし。

会 長 異議なし全員賛成と認め、議案第7号は、原案のとおり承認することに決定いたします。山越隼人委員の議事参与を認めます。

～ 山越隼人委員 着席 ～

会 長 続きまして、議案第8号、地域計画の変更に係る意見聴取について議題に供します。事務局より説明願います。

事務局 議案第8号、地域計画の変更に係る意見聴取についてです。  
議案第8号の資料をご覧ください。先日開催されました地域計画の座談会に委員の皆様にご参加いただき、内容に関しましてはご承知のことと存じますが、本計画の変更にかかるご意見をお伺いいたします。3つの変更点がございます。

①自己用住宅建築を目的とした農地転用のため、地域計画からの区域除外が岡田地区で1件、奥野地区で1件、計2筆で8,057㎡です。

②当初の目標地図に着色された担い手情報は令和6年度の賃借状況をベースとしておりますが、これを令和7年10月時点の情報に更新し、着色の変更等を行いました。対象は、市内全域で計301筆となっております。

③新しい担い手等7件の追加など、担い手情報の更新を行いました。

以上、ご意見等お伺いいたします。以上です。

会 長 以上で、説明は終わりました。ここで、農地利用最適化推進委員より意見を求めます。何かご意見ございませんか。

推進委員 特にありません。

会 長 意見がないようですので、農業委員に対して質疑を許します。

一 同 異議なし。

会 長 質疑はございませんか。議案第8号について原案のとおり承認してよろしいか、お諮りします。

一 同 異議なし。

会 長 異議なし全員賛成と認め、議案第8号は、原案のとおり承認することに決定いたします。  
続きまして、議案第9号、令和8年度最適化活動の目標の設定等（案）について議題に供し  
ます。事務局より説明願います。

事務局 議案第9号、令和8年度最適化活動の目標の設定等（案）についてです。  
議案第9号の資料をご覧ください。最適化活動の目標値につきましては、毎年目標を設定  
し、集積された農地の面積や、遊休農地の解消、新規参入者の促進などの成果実績と、実際に  
農業委員・農地利用最適化活動推進委員が1月に何日・どんな活動を行ったかによる活動実績  
を基礎として、交付金が算定されており、3月末までに次年度の目標を設定し、総会で諮った  
うえで県へ報告しているものです。なお、令和7年度の実績が確定するのは3月末日を過ぎて  
からであるため、網掛けとなっている数値につきましては、確定後のものを追ってご報告いた  
しますことをご了承ください。以上です。

会 長 以上で、説明は終わりました。ここで、農地利用最適化推進委員より意見を求めます。何か  
ご意見ございませんか。

推進委員 特にありません。

会 長 意見がないようですので、農業委員に対して質疑を許します。

一 同 異議なし。

会 長 質疑はございませんか。議案第9号について原案のとおり承認してよろしいか、お諮りしま  
す。

一 同 異議なし。

会 長 異議なし全員賛成と認め、議案第9号は、原案のとおり承認することに決定いたします。  
続きまして、議案第10号、令和8年度農作業標準受託賃金（案）について議題に供します。  
事務局より説明願います。

事務局 議案第10号、令和8年度農作業標準受託賃金（案）についてです。  
第32回の総会後の「農作業受託検討委員会」におきまして、農地にかかる賃貸料、農作業  
臨時雇標準賃金、請負作業標準賃金等につきまして、各項目の金額についてご検討いただい  
ておりますが、改めて内容を整理しましたので、ご審議のうえ決定いただきたくお諮り申し上  
げます。担当からご説明申し上げます。

事務局 本案につきましては、去る2月10日に開催いたしました、総会終了後の「農作業受託賃金  
検討委員会」での検討結果であり、農作業受委託等を円滑に行っていただくために、設定して  
いるものであります。それでは、資料をご覧ください。賃貸料情報につきましては、令和7年  
度に契約された賃貸契約の内容をもとに田10a当たり10,000～20,000円を  
田10a当たり25,500～38,500円に変更しています。農作業臨時雇用標準賃金及

び請負作業標準料金につきましては、茨城県最低賃金が1時間1,076円になったことから前年比引上げ率である6.87%を基準として賃金及び料金を変更しています。以上です。

会 長 以上で、説明は終わりました。ここで、農地利用最適化推進委員より意見を求めます。何かご意見ございませんか。

推進委員 特にありません。

会 長 意見がないようですので、農業委員に対して質疑を許します。

一 同 異議なし。

会 長 質疑はございませんか。議案第10号について原案のとおり承認してよろしいか、お諮りします。

一 同 異議なし。

会 長 異議なし全員賛成と認め、議案第10号は、原案のとおり承認することに決定いたします。次に報告事項です。農地法第4条および第5条の規定による市街化区域内の農地転用届出に対する受理について、事務局処務規程第6条の規定に基づき専決処理した件について、事務局より報告がありましたので資料をお読み取りください。

会 長 本日の議事は、すべて終了いたしました。

以上をもちまして、第33回農業委員会総会を閉会いたします。円滑な議事運営にご協力いただき有り難うございました。