

第 26 回総会議事録

(令和 7 年 8 月 26 日開催)

横浜市中心農業委員会

横浜市中央農業委員会 第8期第26回総会 議事録	
日 時	令和7年8月26日（火）14時00分～16時40分
開催場所	都筑区総合庁舎6階会議室
出席者の状況	総委員数 19名 出席委員数 19名 欠席委員数 0名 ※別添出欠状況表のとおり
開催形態	公開（傍聴者0人）
議 題	1 議案 第1号議案 農地法第3条の規定に基づく許可申請に対する処分決定について 第2号議案 農地法第4条の規定に基づく許可申請に対する意見決定について 第3号議案 農地法第5条の規定に基づく許可申請に対する意見決定について 第4号議案 農地法第18条第1項許可申請に対する意見決定について 第5号議案 農地法の適用を受けない土地に係る非農地証明について 第6号議案 相続税の納税猶予に関する適格者証明について 第7号議案 生産緑地に係る農業の主たる従事者についての証明について 第8号議案 買取らない旨の通知をした生産緑地のあっせんの協力について 第9号議案 国有農地売却に関する照会について 第10号議案 横浜市中央農業委員会農地利用最適化推進委員募集要項の制定について 2 報告事項 第1号 農地法第3条の3第1項の規定による届出について 第2号 農地法第4条第1項第7号の規定による農地転用届出に対する受理について 第3号 農地法第5条第1項第6号の規定による農地転用届出に対する受理について 第4号 農地法第18条第6項の規定による合意解約通知について 第5号 相続税の納税猶予に係る引き続き農業経営等を行っている旨の証明について 第6号 農業委員会が発行した6月分扱い諸証明の確認について 第7号 令和7年度生産緑地地区指定の都市計画変更案について 第8号 農業生産法人の事業の状況等報告について
審議結果	第1号議案 17番 許可 第2号議案 15番 許可相当 第3号議案 16番 許可相当 17番 許可相当 18番 許可相当 第4号議案 1番 許可相当 第5号議案 21番 証明交付

	22番 証明交付 23番 証明交付 第6号議案 6番 証明交付 7番 証明交付 8番 証明交付 第7号議案 5番 証明発行 第8号議案 14番 協力 第9号議案 意見決定 第10号議案 承認
議 事	
事務局	(開会 14時00分) 事務局から出席状況(出席委員19名、欠席委員0名)を報告し、法第27条第3項の規定により総会成立要件を満たしていることを報告する。 横浜市中央農業委員会会議規則第4条の規定により、角田昇会長が議長となる。
議長	それでは、ただ今から第26回総会を開催します。 本日の議事録署名人は、議席番号14番杉崎委員、15番関戸委員にお願いします。 それでは、第1号議案「農地法第3条の規定に基づく許可申請に対する処分決定について」審議します。 17番について事務局から説明してください。
事務局	譲受人は、港北区高田町で農業従事しております。譲渡人は大阪府に居住しており農地の管理が難しいため、売買により所有権移転するものです。譲受人は、ご家族で耕作をしており、現在経営面積は16,569㎡です。常時従事者は本人と子の2名です。全経営農地は、露地野菜畑、植木畑、タケノコ畑として良好に耕作されており問題ありません。周辺との調和要件についても、既に申請地近隣で耕作を行っており、問題ないと考えられます。通作距離も農地と同一区にお住まいで問題ありません。 また、譲受人世帯の経営農地について、地区担当委員の関口推進委員にも良好に耕作されており問題ない旨ご意見いただいております。
議長	以上、農地法第3条第2項各号に該当しないため、許可要件を満たすと考えております。 17番について、地区担当の関口推進委員の意見はいかがですか。

関口推進委員	譲受人は地元の方で、所有農地も営農されているので問題ありません。
議長	17 番について、他の委員の意見、質問等がありますか。 無いようですので、17 番について許可とすることに賛成の方は挙手をお願いします。
委員	(挙手)
議長	賛成多数と認め、17 番は許可とします。 続いて、第 2 号議案「農地法第 4 条の規定に基づく許可申請に対する処分決定について」審議します。15 番について、事務局から説明してください。
事務局	申請者は相続により農地を取得しましたが、耕作技術が無い中、農地管理に苦慮しており土地の有効活用を検討していたところ資材置場として借りたいとの要望があり、転用を申請するものです。借受法人は神奈川県横須賀市に本社を置き、土木事業を営む法人で、港北区新羽町の主要取引先企業との取引量増加に伴い、港北区新羽町に資材置場を必要としておりました。取引量の増加している主要取引先企業から近く、近隣に住宅も少なく、大型車両が通行できる進入路も確保できるなどの条件を満たす土地で、話がまとまった唯一の土地でした。立地基準は、第 2 種農地です。市街化区域 500m 以内に存する農地で、10ha 以上の集団農地に含まれません。敷地内は全面碎石敷とし雨水は自然浸透させます。隣地境界は、既存及び新設の鋼板土留で被害防除し、隣地農地の営農に支障がないような施工とします。申請者の所有農地に違反転用は見当たりません。現地は、地区担当委員の飯塚推進委員に現地を立会いいただいています。 以上、農地法第 4 条の許可相当として市に進達したいと考えております。
議長	15 番について、飯塚推進委員の意見はいかがですか。
飯塚推進委員	現地を確認しましたが、問題ありません。
議長	15 番について、他の委員の意見、質問等がありますか。 無いようですので、15 番について許可相当とすることに賛成の方は挙手をお願いします。
委員	(挙手)
議長	賛成多数と認め、15 番は許可とします。 続いて、第 3 号議案「農地法第 5 条の規定に基づく許可申請に対する意見決定について」審議します。16 番について事務局から説明してください。

事務局	本申請による転用用途は資材置場です。譲受人は、隣接地に事業所を構え、横浜市内や川崎市内で住宅設備工事を行っています。近年受注が拡大していることに伴い、事業所スペースにある在庫置場が手狭であることと、新しく２トントラックを購入することにより資材専用置場が必要でした。譲渡人は譲受人の親族であり、周辺に農地も無く高齢のため土地活用を検討していました。立地基準は第３種農地です。前面道路に上・下管があり、500m以内に荳子田小学校と荳子田太陽公園があります。敷地内は転圧の上、駐車スペースにはゴム板を敷きます。資材置場スペースにはラックを設置し、積載します。雨水は自然浸透させます。南側は既存鋼板土留を活かします。東側は、事業所との境に植栽がありそのまま活かします。北側道路境界にも植栽がありますが、車両出入りスペースの際に自社で所有する単管パイプ留め鋼板を設置します。申請者の所有農地に違反はありません。現地は、関戸委員に確認いただいています。 以上、農地法第５条の許可相当として市に進達したいと考えております。
議長	16 番について、関戸委員の意見はいかがですか。
関戸委員	事務局と現地を確認しました。周囲からは見えにくい場所であることと、雨水が流出しないような対策をしているとのこと、問題ありません。
議長	16 番について、他の委員の意見、質問等がありますか。 無いようですので、16 番について許可相当とすることに賛成の方は挙手をお願いします。
委員	(挙手)
議長	賛成多数と認め、16 番は許可相当とし、市に進達します。 続いて、17 番について事務局から説明してください。
事務局	譲受人は主に中古車の販売や整備をしている都筑区の法人です。中古車の海外への輸出需要や国内での買取需要の高まりから、輸出事業の拡大を決めました。そのため、1 回分の輸出台数55台と次回輸出分のストック30台の合計85台を保管できる土地が必要です。本社から車で10分以内、都筑ICに近く、周辺に配慮を要する住宅等が少ない土地という条件で探したところ、申請地のみが該当しました。立地基準は第２種農地です。市街化区域が500m以内に存する農地で、10ha以上の集団農地に含まれません。敷地内は碎石敷きとし、北、南側に雨水浸透施設を設置し雨水処理します。出入口は現在の東側のスロープを活かします。東、西側は既存土留めを、南側の宅地境界は既存ブロック塀を活かします。北側と南側の一部は土留め鋼板を設置します。他法令について、下水道河川局河川管理課にて雨水浸透阻害行為許可申請を受付済みです。現地は地区担当の金子宏正委員に確認いただきました。 以上、農地法第５条の許可相当として市に進達したいと考えております。

議長	17 番について、地区担当の金子宏正推進委員の意見はいかがですか。
金子推進委員	申請内容は事務局の説明どおり、問題ありません。
議長	17 番について、他の委員の意見、質問等がありますか。 無いようですので、17 番について、許可相当とすることに賛成の方は挙手をお願いします。
委員	(挙手)
議長	賛成多数と認め、17 番は相当とし、市に進達します。 続いて、18 番について事務局から説明してください。
事務局	本申請は、譲受人である港北区の不動産業者が所有権を取得し、駐車場として転用する農地法 5 条の申請です。譲受人は、神奈川県内における駐車場の需要が多く問い合わせも多いことから、適した土地を探していたところ、当該土地について活用を考えているという相談を受け、今回の申請に至りました。立地基準は第 3 種農地です。前面道路に上・下水管があり、500m 以内に羽沢小学校と菅田中学校があります。敷地内は全面砕石敷とし、雨水は自然浸透および敷地内に U 型側溝を設置し前面道路の管につなぐ計画です。周辺に農地はなく影響はありません。出入口および排水施設の整備内容については神奈川土木事務所と協議を行っております。申請者の所有地に違反はありません。現地は、地区担当委員の平本委員にもご確認いただいております。 以上、農地法第 5 条の許可相当として市に進達したいと考えております。
議長	18 番について、地区担当の平本委員の意見はいかがですか。
平本委員	事務局の説明どおり問題ありません。
議長	18 番について、他の委員の意見、質問等がありますか。 無いようですので、18 番について許可相当とすることに賛成の方は挙手をお願いします。
委員	(挙手)
議長	賛成多数と認め、18 番は許可相当とし、市に進達します。 続いて、第 4 号議案「農地法第 18 条第 1 項許可申請に対する意見決定について」審議します。今回の案件は、より慎重な判断が必要とされるため、事務局説明後、担当委員から説明していただきましたら、皆さんに考えていただく時間を 10 分設け、その後、審議に入ります。 それでは、1 番について事務局から説明してください。

それでは、説明をはじめます。お配りした3種類の資料をご確認ください。

はじめに、農地法第18条第1項（賃借権解除）許可申請についてと書かれた資料をご覧ください。今回の審議事項、申請内容の概要、意見決定の考え方、北部農政事務所が把握している時系列などをまとめてあります。

次に、農地法第18条第1項許可申請に係る処理基準と書かれた資料をご覧ください。こちらは、根拠法令の詳細を解説してあります。参考として、判例も載せてあります。

最後に、農地法第18条第1項許可申請に係る賃貸人の主張、賃借人の見解と書かれた資料をご覧ください。ここには、本件に係る賃貸人と賃借人、双方の主張をまとめてあります。

それでは、申請の概要を説明します。農地法第18条第1項（賃借権解除）許可申請についてと書かれた資料の、表紙最上段の四角く囲われた部分をご覧ください。

読み上げます。

農地の賃貸借の解除は、農地法第18条第1項に基づく許可手続きが原則とされていますが、現状は賃貸借双方の合意に基づく解除手続きが多くなっています。

今回、旧農業経営基盤強化促進法に基づく賃借権（利用権）の解除に関する調整のため、賃貸人（土地所有者）が賃借人へ接触を試みたところ反応が全くなかったことから、令和7年8月8日に賃借権解除の許可申請書が中央農業委員会に提出されました。

本総会において、解除の許可要件（農地法第18条第2項各号）の該当または非該当について審議し、意見書を付して横浜市長へ送付します。

次に、その下の1番審議事項の欄をご覧ください。読み上げます。

農地法第18条第2項のうち、申請内容が1号（賃借人が信義に反した行為をした場合）または6号（その他正当の事由がある場合）に該当するか否かを審議します。

主な論点は「賃料の未払い」「不耕作状態」「危険物の撤去」で、1号については賃料の未払いや不耕作状態の期間、6号については危険物撤去の妥当性について確認し、審議していただきます。

なお、6号は1号から5号に該当しない場合の例外規定であるため、1号と6号の両方に該当するという結果にはなりません。

次に、2番根拠法令の欄をご覧ください。こちらは詳細を、別紙の農地法第18条第1項許可申請に係る処理基準でも解説してありますので、後程詳細を説明します。

次に、3番対象土地の欄をご覧ください。すべて農用地区域です。

地番は青葉区元石川町7153ほか5筆。合計面積は6225㎡。賃料は年額の合計賃料が124500円です。

その下の5番は賃借権契約、今回の利用権の期間です。令和3年8月1日から令和18年3月31日まで。約15年間の長期契約です。こちらは双方合意のうえ、北部農政事務所で調印をして当時締結をしております。

1枚目の裏面をご覧ください。6番申請内容について読み上げます。

賃貸人（土地所有者）の主張。

（1）1号（賃借人が信義に反した行為をした場合）に該当。

ア 賃借人は令和6年2月以降申請地を耕作しておらず、1年6ヶ月間不耕作状態である

イ 賃借人は令和6年4月以降の賃料（1年4ヶ月分）を滞納している

ウ 農地の管理や賃料の支払いについて賃借人へ連絡するも応答がない

なお、年数は申請受付の令和7年8月を基準月として計算しています。

（2）6号（その他正当の事由がある場合）に該当。

ア 申請地（7158除く）では令和6年2月の降雪で倒壊した防鳥ネットや栽培資材が放置されており、農地を適正かつ効率的に利用しているとはいえない

イ 令和7年1月に申請地（7153、7154、7155）で火災が発生し、燃焼した防鳥ネット等が放置されている

ウ 放置された構造物（防鳥ネット）等がさらに倒壊または燃焼するなどして、歩行者や隣接住宅へ被害が及ぶことも危惧される

エ 賃借人の設置した構造物を賃貸人が撤去するには賃借権の解除が必要

オ 近隣住民等の生命や財産を保護し、周辺農地への影響を解消するため、賃借権の解除後に構造物の所有権を賃貸人に移す手続きを行い、撤去することを予定している。

賃借人の主張については不明です。

令和7年8月8日の申請受付後、郵送（特定記録郵便等）により説明の機会を設ける旨の通知を発送するが反応なし。その後、電話や訪問による接触を試みるが反応はありませんでした。

続けて7番、意見決定の考え方です。こちらは後程審議する上での参考を載せておりますので、ここでは簡単な説明に留めます。1号と6号について、今回の審議で重要なポイントをまとめてあります。

次のページをめくってください。8番経過等。利用権開始から現在に至るまでの時系列をここにまとめてあります。

その下の9番は、申請受付からの手続きの流れを記載してあります。

それでは現地の写真を投影します。スライドをご覧ください。

最初の写真は、令和6年2月6日に撮影した写真です。雪で倒壊した直後です。

案内図西側の、のちに火事が起きたブルーベリー園です。出入口のゲート部分ですが、支柱ごと斜めに倒れ掛かっているように見えます。

次の写真をお願いします。こちらは、案内図東側の部分です。ネットの一部が道路にはみ出ている様子が見えます。案内図西側の農地は道路から2mほど法面がありますが、東側はありません。何か倒れると遮るものがなければ道路にはみ出してしまうようです。

次の写真をお願いします。こちらは近隣住民からの苦情を受け、北部農政が現地調査した際の写真です。令和6年4月2日撮影です。

この写真は、案内図西側の、火災が起きた農地から隣接住宅地を見た様子です。住宅の室外機の位置がここですので、高低差としては3mほど農地側が高台にあります。防鳥ネットの一部が土地境界のフェンスに倒れ掛かっています。

次の写真をご覧ください。こちらは、案内図西側の農地から、北側の隣接農地との

境界を見た写真です。法面がありますが、資材の一部が隣の畑に倒れが掛っているのが見えます。この写真の奥側に、ハウスの骨組みが見えます。

次の写真をご覧ください。火災発生後の令和7年1月6日に撮影したものです。案内図西側の農地ですが、張ってある防鳥ネットの一部が焼け焦げ、破けています。今もこの状態で、そのまま放置されています。

次の写真をご覧ください。このように一度燃えた後は、ネットの強度も落ちているものと思われます。

次の写真をご覧ください。令和7年8月7日、申請日の前日に撮影したものです。

まずは西側の農園です。資材が倒れた状況は、今も変わりません。次のスライドをお願いします。倒れた防鳥ネットが、ブルーベリーの鉢を覆っています。

次のスライドをお願いします。案内図東側の農地です。防鳥ネットは一応道路には出ていませんでしたが、退けたような形跡が見受けられます。賃借人が動かしたのか、通行人が動かしたのかは分かりません。

次のスライドをお願いします。最後の写真です。

東側の農地の中、ハウスの骨組みには葛の葉が覆いつくしています。先ほど4枚目の写真、隣接農地との境界写真に写りこんでいたハウスです。今、このような状況です。道路との緩衝帯はないので、蔦がガードレールを越えて道路に飛び出しています。

現地写真の説明は以上です。

農地法第18条第1項（賃借権解除）許可申請についての説明は以上です。

続けて、農地法第18条第1項許可申請に係る処理基準をお手元にご用意ください。

こちらはすべてを読み上げず、概要を解説します。

1番、農地法抜粋。黒い太線の枠をご覧ください。こちらは一部文章を省略してあります。

農地法第18条第1項。農地(略)の賃貸借の当事者は、(略)都道府県知事の許可を受けなければ、賃貸借の解除をし、解約の申入れをし、合意による解約をし、又は賃貸借の更新をしない旨の通知をしてはならない。

2項 前項の許可は、次に掲げる場合でなければ、してはならない。

1号 賃借人が信義に反した行為をした場合

6号 その他正当の事由がある場合。

今回は申請者から、1号および6号に該当するとして、本申請を受付しました。

2号から5号については、該当しないため説明は省略させていただきます。

その下の2番をご覧ください。農地法第18条第2項に規定される許可できる場合。

左側が条文、右側が条文に対応する農地法関係事務に係る処理基準の文を載せています。

1号、賃借人が信義に反した行為をした場合。

法第18条第2項第1号の「信義に反した行為」とは、特段の事情がないのに通常賃貸人と賃借人の関係を持続することが客観的にみて不能とされるような信義誠実の原則に反した行為をいうものとする。

例えば、賃借人の借賃の滞納、無断転用、田畑転換等の用法違反、無断転貸、不耕作、賃貸人に対する不法行為等の行為が想定される。

6号、その他正当な事由がある場合。

法第18条第2項第6号の「その他正当な事由がある場合」とは、賃借人の離農等により賃借権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とする。

これらの判断に当たっては、個別具体的な事案ごとに様々な状況を勘案し、総合的に判断する必要があるが、農地の適正利用について定める法第2条の2の責務規定が設けられていることを踏まえれば、賃借人が農地を適正かつ効率的に利用していない場合は、法第18条第2項第1号に該当しない場合であっても、同項第6号に該当することがあり得る。このため、賃借権の解約等を認めることが農地等の適正かつ効率的な利用につながると考えられる場合には積極的に許可を行うべきである。

3番、許可を受けようとする行為。賃借権の解除。以下は、細かい用語の解説をしてありますので、後程ご参照ください。

末尾の【参考】では、過去の判例を紹介してあります。いずれも小作権の解約が争われた事例です。

農地法第18条第1項許可申請に係る処理基準の資料説明は以上です。

最後に、農地法第18条第1項許可申請に係る賃貸人の主張、賃借人の見解と書かれた資料をお手元にご用意ください。こちらには、当事者双方の主張をまとめてあります。賃借人、土地所有者の主張は説明の繰り返しになりますので、説明は省略します。後程の資料確認時間でご参照ください。

右側の賃借人の見解は、回答なしとしてあります。本日の総会開始までに賃借人から回答が得られなかったため、このような表記になっています。なお、賃借人には事務局から申請受付日の令和7年8月8日に通知文を郵送、回答がなかったため同年8月20日に住民票の住所に訪問を行いましたが無効でした。

以上、配布資料3点の説明、すべて終了しました。

議長

1番について、地区担当の関戸委員の意見はいかがですか。

関戸委員

非常に難しい状況かと思います。概要は事務局の説明のとおりです。土地所有者からは、令和6年2月に雪で施設が壊れ放置されて困っていると相談を受けました。撤去できる方法について、北部農政事務所に相談してきましたが、賃借人の手塚氏に連絡が取れず、撤去できなかったため、農業委員会事務局と今年の6月にヒヤリングを行いました。危険物を撤去するには、利用権を設定した契約を解除することが必要とことから、今回の農地法第18条の許可の申請になりました。

現地は写真のとおり、申請地は全体に防鳥ネットが倒壊した状態になっており、更に今年の1月1日には火災も発生しました。

一方で、借り手は、令和2年度の認定新規就農者であり、雪で施設が倒壊する前は、申請地で熱心にブルーベリー農園の経営を行っていました。直売を開始したことは私もよく知っておりますし、近所の人も買いに行っていたことも知っています。令和4年にプレオープンした後は、営業している所を私も見えています。

しかし、令和6年2月に雪で施設が倒壊してしまいました。通常は果樹に防鳥ネットを張る際には、収穫期の秋を過ぎた頃には撤去をします。しかし、この場所はその

	まま冬まで撤去をせず残していたため、重い雪が降った際に倒壊してしまい、それ以降は賃借人の姿を見ることがなくなりました。近所の方も見ていないと聞いております。 申請地はそのまま、倒壊した資材が放置されている状態になっております。私も総会の前に本日現地を確認しましたが、放置されている状況は変わらず、一方で不法投棄物が増えてきているように見えました。 賃借人は体調を崩されているような話を耳にしています。農業を続ける意思があるものの、やむを得ない事情で農地に手を付けられないのかもしれませんが、本人と接触ができない以上、その事情も確認できません。ただ、申請地は倒壊したネットなどがそのままになっており、周囲の農地や住宅地に対しても危険な状況であることに変わりはなく、農家だけでなく地域住民の散歩のコースにもなっているため人通りも多く、状況を早急に改善しなければならないと思っています。 地区担当としては以上です。
議長 (休憩10分)	それでは、審議の前に資料を基にご自身で考えをまとめていただくため、休憩を含めて10分、時間を取ります。14時55分に再開します。 < 休 憩 >
議長	それでは時間になりましたので、引き続き第4号議案から開始します。 これから審議するにあたり、1番の意見決定の考え方について事務局から説明してください。
事務局	それでは、お手元に再度資料をご用意ください。農地法第18条第1項（賃借権解除）許可申請についてと書かれた資料です。こちらの資料の1ページ目の裏側、7番意見決定の考え方と書かれている欄をご覧ください。先程の説明で飛ばした箇所です。 1号（賃借人が信義に反した行為をした場合） ア 不耕作及び賃料滞納の期間の妥当性 不耕作が1年6ヶ月、賃料の滞納が1年4ヶ月分であること。 あくまでも参考情報ですが、利用権ではなく小作権の解除において15年以上の不耕作や5年以上の賃料未払いに対して許可を適当とする判例があります。別紙農地法第18条第1項許可申請に係る処理基準に記載してある内容と同じものです。 判例に対していずれも期間が短いことがポイントです。利用権と小作権は異なるため、必ずしも同じ状況とは限りませんが、賃借人が農地を使用する権利を直ちにはく奪するに足りるほどの期間があると認められるか、審議する必要があります。 イ 不耕作及び借賃滞納の事実認定 現在の状態を不耕作とみなすか、一時的な休耕とみなすか。 申請地は防鳥ネットが倒壊した状態にはなっていますが、申請地の一部は防草シートだけ張られた部分があり、耕作を再開しようとおもえば不可能ではない箇所もあります。 また、北部農政事務所の職員が現地の巡回時に、資材やブルーベリーの苗木の一部が無くなっていたり移動されていたりしている形跡を目視しています。その間に、賃

借人が農地管理に全く着手していなかったかと確実にいえるか、それも審議のうえでポイントとなります。

賃料の滞納について、指定支払口座の通帳の写しが根拠資料として提出されており、賃貸人からの連絡に借借人から反応がなかったことを踏まえ、他の方法による支払事実にはなかったと推定する事の合理性。

申請者からは、利用権締結時に設定した支払い口座とされる銀行口座の写しの提出を受けました。確かに令和5年5月1日に令和6年3月分までの年間賃料が支払われたのを最後に、現在まで支払いの履歴はありません。しかし、提出を受けた通帳が利用権の指定支払い口座だったかを証明するものではありません。また、支払いが複数の口座で行われた可能性や、直接の手渡しなど金融機関を介さない手段で支払いが行われていた可能性は、提出資料からは否定できません。それでも支払事実はなかったと推定する事の合理性があるかどうか、審議を行います。

6号（その他正当の事由がある場合）

国の通知（農地法関係事務に係る処理基準）では、「その他正当な理由がある場合」とは、賃借人の離農等により賃借権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としている。

当該地は市街化区域の住宅に隣接する高台に位置しており、放置されている防鳥ネット等の構造物がさらに倒壊や風で飛散したり、火災が再度発生して住宅に延焼するなど、市民の生命や財産への影響が懸念される状態が続いている。

その他、雑草の繁茂や放置された農業用資材の飛散など周辺農地へも影響を及ぼしており、賃貸人は事態の改善を目的とした手続きの一環として賃借権の解除を希望している。農地復元後、中間管理機構より貸付を行うなど、農地の適正利用について考えています。

これらの状況を総合的に勘案し、賃借権の解除が農地の適正かつ効率的な利用につながると考えられるか。

なお、国の通知では1号に該当しない場合でも6号で該当する場合があるとしており、賃借権の解約等を認めることが農地等の適正かつ効率的な利用につながる場合には、積極的に許可を行うべきとしている。

説明は以上です。よろしくお願いいたします。

議長

それでは、今事務局から説明があった通り、農地法18条第2項の1号または6号に該当するか審議し、意見決定をします。

意見のある方は、挙手でお願いします。

小池委員

賃料の未払いについては、賃貸人の所有するすべての銀行口座の写しを提出し、現金でやりとりをしているのであれば領収書の写しの提出を受ければ、委員会としては判断ができるのではないのでしょうか。

事務局

申請人から提出を受けたのは、支払いに使ったとされる1つの銀行口座のみでした。他に支払い用の銀行口座がないことは、申請人代理人から説明を受けています。

	提出を受けているものに対して、これをもって賃料の未払いがあったかを審議し、判断を行います。
議長	未払いの有無については追加資料の提出で判断ができる可能性はありますが、一方で未払いの期間が判例の5年より短い点については、他都市の農業委員会でも事例がないことから判断は難しいと思います。今回の滞納期間は1年4ヶ月ですが、後から賃借人が支払う可能性も考えられるため、1号の信義違反に該当するか否かについては、慎重に判断する必要があります。
坂田委員	不耕作の期間が短いと思います。5年や10年放置されているなら話が別ですが、1～2年程度の休耕や不耕作も少なくないので、1年6ヶ月の不耕作の場合、賃借権を解除する根拠とするには弱いと思います。 6号では雑草が道路に伸びている状況だと説明していますので、近隣農地に影響を与えている点を踏まえ、農地法の観点から考えると、理由は6号の方が当てはまるように思えます。
関戸委員	賃借人の信義に反した行為についてですが、このような状況下で連絡が取れない状況が継続していること自体が該当すると思います。また、申請地は不法投棄物が増えてきているほか、近隣住民からも不安の声があることを耳にしています。 地域としては雪で倒壊して以降、放置されている状況は不安の声が大きくなっています。賃借人と連絡が取れない以上はどうしようもないので、解除はやむを得ないと思います。
菅沼委員	賃貸人はこの申請を通じてどのように問題を解決しようとしているのか、また、横浜市としては、解決に向けてどのような方法を考えているのかも説明してください。 倒壊した施設を撤去するには、申請者が着手をするしかないのではないのでしょうか。
事務局	冒頭で説明したとおり、農地の賃借権を解除し、倒壊した施設を撤去することを目的として、賃貸人は農地法第18条許可申請を行っています。連絡が取れれば双方合意解約に向けて動けるのですが、今回は連絡が取れないため、申請に至りました。 横浜市としても現状を改善をする必要があると思います。令和6年2月から改善に向けて繰り返し賃借人へ連絡し、調整を試みてきましたが、同年4月からは、連絡がとれない状況です。
関口推進委員	本件は申請者の代理人が弁護士ですが、裁判は行っていないのでしょうか。手順として、18条許可申請より先に裁判を起こす方がよいのではないのでしょうか。
事務局	先に裁判を行わないと申請を受付できないわけではありません。裁判を行う行わないについては、申請者の選択となりますが、今回、申請者は18条許可申請を選び、事

	務局は申請を受け付けています。 申請者は倒壊した上物の撤去を検討しており、そのために裁判の前に 18 条許可申請をしたうえで、土地の賃借権を解除し、賃借人が設置した上物の所有権を申請者に移す裁判手続きを計画していると聞いております。
会長	今回は利用権の解約ですので、今後同様の事態が発生する可能性があるのか、北部農政事務所の利用権担当から説明がありますのでお願いします。
農政推進担当	今年の 4 月からは農地中間管理事業により、農業会議を介して貸し借りをを行う事業に変わりました。 農業会議から農家への貸し借りにつきましては、個人法人にかかわらず解除条件付きの賃借権になります。旧経営強化基盤法での利用権では一般法人には解除条項がありますが、個人に対してはありませんでした。しかし、農地中間管理機構は個人法人問わず解除条項がありますので、農地法 18 条許可をしなくても解除できるようになりました。 地主側から見ますと、今後は賃借権の解約はしやすくなりました。また賃料の未払いについては、農地中間管理機構が建て替えて賃貸人に支払います。その場合は弁済を求める簡易訴訟を賃借人に起こし、それについては横浜市でも事例があります。 今回のように上物が放置されるようなケースでは、簡易訴訟で中間管理機構に所有権を移す手続きを行い、更地に戻して賃貸人に返す制度になっております。 賃借の期間については任意ですが、新規参入者や他都市への規模拡大の場合は、まずは試して 1 年契約にすることを、横浜市としては強く推奨しております。
根本推進委員	利用権の 18 条許可は、制度の想定外だと私個人は思います。 過去の事例としては小作契約がありましたが、もし今回の申請が小作契約だったとしたら、判例と比較すると許可を出すのは難しいのではないかと思います。 しかし、利用権も小作権と同様に考えると、今後農地の貸し渋りが発生するのではないかと危惧しております。 農地法 18 条の条文が利用権も小作権も区別をしていないことを踏まえると、事例がない中でどのように審議を行うか、方向性を確認したいと思います。
農政推進担当	利用権の解約期間中に賃借人と連絡がとれなくなった事案は過去に経験がなく、利用権担当としても想定外です。賃借人が設置している以上は横浜市としても上物に触れることができないため、賃貸人は 18 条許可申請を選びました。
事務局	手続きについては事前に神奈川県農業会議に確認したうえで、18 条許可申請で問題ないということで受付をしております。 期間や事実認定を踏まえ、1 号なのか 6 号なのか、それとも両方とも該当しないのか審議をする形になります。

小池委員	根本推進委員の説明の補足ですが、そもそも小作権とは物権なのに対し、利用権は債権なので、権利の種類としては利用権の方が弱いと考えられます。したがって、小作権について判断している判例と必ずしも判断を一致させる必要はないと思います。
井上推進委員	意見は出尽くしたと思います。そろそろ委員会として審議をまとめたいかがでしょうか。
議長	他に質問はありますか。 ないようですので、審議に移ります。 ただいま様々な意見が出ました。意見の内容からすると、1号の賃料未払いや不耕作の期間については、判例や事例などが少ないことや小作についての判例はあるが、利用権の解除についての判例が見当たらないことから、1号に該当すると判断することは困難と考えます。次に、6号に基づき、周辺農地や住宅地への影響、さらに農地としての利用について考えると、現地の危険な状況から判断すると損壊した施設の撤去を早急に進める必要があり、当該手続きを進めるためには賃借権を解除することが適当と考えられ、また、賃貸人は農地の適正利用についても考えていることから、その他正当な事由があると判断し、6号に該当すると思う方は挙手をお願いします。
委員	(挙手)
議長	賛成多数と認め、1番は許可相当とし、市に進達します。 続いて、第5号議案「農地法の適用を受けない土地に係る非農地証明について」審議します。事務局から説明してください。 21番から23番について事務局から説明してください。
事務局	21番について、立地基準は第2種農地です。32年間公園用地として使用されていることを公的機関との契約書で確認しました。(佐藤) 22番について、立地基準は第2種農地です。18年間住宅敷地として使用されていることを航空写真で確認しました。(井上) 23番について、立地基準は第3種農地です。18年間建物敷地として使用されていることを航空写真で確認しました。
議長	21番から23番までについて、委員の意見、質問等がありますか。 無いようですので、21番から23番までについて承認し証明交付することに賛成の方は挙手をお願いします。
委員	(挙手)

議長	賛成多数と認め、21 番から 23 番までは証明交付とします。 続いて、第 6 号議案「相続税の納税猶予に関する適格者証明について」審議します。6 番について事務局から説明してください。
事務局	こちらの案件について、地区担当の岡本委員と事務局と相続人で、8 月 5 日に現地立会いを行いました。相続人は露地野菜、果樹、植木を良好に耕作しております。今後も引き続き農業経営を行うことを確認しております。なお、農業用倉庫14.77㎡を適用除外しています。 以上のことから、「相続税の納税猶予に関する適格者証明書」の交付につきまして、妥当であると考えております。
議長	6 番について、地区担当の岡本委員の意見はいかがですか。
岡本委員	枝物を市場にも出荷している方です。問題はありません。
議長	6 番について、他の委員の意見、質問等がありますか。 無いようですので、6 番について証明交付することに賛成の方は挙手をお願いします。
委員	(挙手)
議長	賛成多数と認め、6 番は証明交付とします。 続いて、7 番について事務局から説明してください。
事務局	相続人は果樹を中心に 2 筆すべてを良好に耕作しております。今後も引き続き農業経営を行うことを確認済です。現地の状況については地区担当の飯田委員に確認いただいております。電柱 4 本と支線、防犯カメラ、道路セットバック部分の面積を除外しています。全体は耕作されており今後も耕作を行うことが可能とのことです。以上が申請地です。 以上のことから、「相続税の納税猶予に関する適格者証明書」の交付につきまして、妥当であると考えております。
議長	7 番について、地区担当の飯田委員の意見はいかがですか。
飯田委員	植木の現状は厳しいですが他の作物を栽培することも検討しており、後継者もいるため問題ありません。
議長	7 番について、他の委員の意見、質問等がありますか。 無いようですので、7 番について証明交付することに賛成の方は挙手をお願いします。

委員	(挙手)
議長	賛成多数と認め、7番は証明交付とします。 続いて、8番について事務局から説明してください。
事務局	こちらの案件について、地区担当の関戸委員と事務局と相続人で現地立会いを行いました。相続人は露地野菜、果樹を良好に耕作しております。今後も引き続き農業経営を行うことを確認しております。 以上のことから、「相続税の納税猶予に関する適格者証明書」の交付につきまして、妥当であると考えております。
議長	8番について、地区担当の関戸委員の意見はいかがですか。
関戸委員	現地を確認しました。問題ありません。
議長	8番について、他の委員の意見、質問等がありますか。 無いようですので、8番について証明交付することに賛成の方は挙手をお願いします。
委員	(挙手)
議長	賛成多数と認め、8番は証明交付とします。 続いて、続いて、第7号議案「生産緑地に係る農業の主たる従事者についての証明について」審議します。5番について事務局から説明してください。
事務局	令和6年10月3日に所有者が死亡しています。今後の農業の継続が困難となったため、市に対しての買取申出を行うべく、主たる従事者証明の発行を願い出たものです。この件は所有者が死亡のため、「生産緑地の買取申出に伴う農業の主たる従事者証明の事務処理要項」第2条第1項の「農業経営に欠くことのできない者、所有権を有するもの」に合致しています。
議長	5番について、地区担当の岡本委員の意見はいかがですか。
岡本委員	問題ありません。
議長	5番について、他の委員の意見、質問等がありますか。 無いようですので、5番について証明発行することに賛成の方は挙手をお願いします。
委員	(挙手)

議長	賛成多数と認め、5番は証明発行とします。 続いて、第8号議案「買い取らない旨の通知をした生産緑地のあっせんの協力について」審議します。14番について事務局から説明してください。
事務局	14番は、主たる従事者証明発行済みです。市長から農業者へあっせん協力依頼がありましたので情報提供します。買取希望がある場合は、9月8日（月）を期限として事務局までご連絡ください。説明は以上です。
議長	14番について、あっせんに協力します。 続いて、第9号議案「国有農地売払いに関する照会について」審議します。事務局から説明してください。
事務局	国有農地は国が所有している農地で、管理は神奈川県が行っています。今回、旭区西川島町の国有農地の公売が行われ、2名の入札参加申込がありました。 農地法では、国有農地を農地として売却する場合、農地法第3条の許可は不要とされていますが、農地法施行規則第95条の規定により入札参加者が農地を耕作すると認められる者に該当するか農業委員会宛に国から照会がありましたので総会で審議します。なお、本案件では2名の入札参加者に入札参加資格があるかどうかを審議するものであり、どちらの者が落札者となるべきかを審議するものではありません。 1人目です。保土ケ谷区西谷町にお住まいの方で、今回公売に出された農地の近くの所有者です。所有農地は耕作されています。通作距離や地域調和要件も問題ありません。 続いて、2人目です。こちらの方は、神奈川県愛甲郡愛川町在住の70代の農家の方です。現在鎌倉市と愛川町に農地を所有しており、耕作面積は約30aで、申請地を加えると約35aになります。所有農地は畑と田として耕作されていることを鎌倉市と愛川町の耕作証明で確認済みです。申請地は権利取得後露地野菜畑として耕作予定です。自宅から申請地までは約29kmで、所要時間は約45分です。常時従事者は、本人含め2名です。農地の利用調整、農薬の使用方法について、地域の取り決めを順守することであり、周囲との調和条件について問題ありません。 以上の点から、2名の入札参加者について農地法第3条第2項各号に該当しないものとし、農地法施行規則第95条第1項に該当するものとして国に回答したいと考えておりますので御審議よろしくをお願いします。
議長	地区担当の白井委員の意見はいかがですか。
白井委員	当該地は以前まで借りている方がおり、耕作されていましたが返却してから荒れています。2人につきまして、要件自体は問題ないと考えています。
議長	第9号議案について、意見、質問等がありますか。

菅沼委員	70代の方だが、取得したらきちんと耕作していただけるのだろうか。
会長	2名の方について、書類上は問題があるとは言えないと思います。よって参加資格があると回答するが、農地を取得した場合には、周辺地域と調整を行いながら適切に農地の耕作を行っていただくことを意見として付すこととするのはいかがでしょうか。 第9号議案について、他に意見、質問等がありますか。 無いようですので、第9号議案について、事務局の説明どおり決定することに賛成の方は挙手をお願いします。
委員	(挙手)
議長	賛成多数と認め、第9号議案は事務局の案の通りと、意見を付すことと決定します。 続いて、第10号議案「横浜市中心農業委員会農地利用最適化推進委員募集要項の制定について」審議します。事務局から説明してください。
事務局	資料に基づき、募集要項の制定に合わせて、「横浜市中心農業委員会農地利用最適化推進委員選定委員会」を設置するものとし、その委員には全農業委員をもって充てることを説明。
議長	第10号議案について、意見、質問等がありますか。
坂田委員	横浜市中心農業委員会農地利用最適化推進委員の委嘱に関する要綱について変更はありますか。
事務局	ありません。今回総会で審議していただくのは募集要項の制定案です。
議長	第10号議案について、意見、質問等がありますか。 無いようですので、第10号議案について、事務局の説明どおり承認することに賛成の方は挙手をお願いします。
委員	(挙手)
議長	賛成多数と認め、第10号議案は案の通りで承認します。 以上で第26回総会審議事項の審議を終了します。 続いて、報告事項について野路職務代理をお願いします。
野路委員	報告事項第1号から第8号について事務局から説明してください。

事務局	(報告事項第 1 号から第 8 号まで、議案書のとおり一括報告)
野路委員	第 1 号から第 8 号について、質問等がありますか。 無いようですので第 1 号から第 8 号までを了承とします。 これをもちまして第26回総会を終了します。 (閉会 16 時 20 分)

会長は議事録を作成し、議長は署名人とともに署名する。

令和 年 月 日

議 長

署名人

署名人

令和7年8月26日開催 第26回総会出欠状況

【農業委員】

番号	氏 名	役 職 名	出欠状況	備 考
1	角 田 昇	会長	出席	議長
2	野 路 幸 子	会長職務代理者	出席	
3	飯 田 清		出席	
4	加 藤 義 晴		出席	
5	小 島 重 信		出席	
6	平 本 武 夫		出席	
7	坂 田 清 一		出席	
8	白 井 秀 幸		出席	
9	阿 部 敏		出席	
10	金 井 健		出席	
11	小 池 誠一郎		出席	
12	岡 本 肇	連合会理事	出席	
13	菅 沼 進		出席	
14	杉 崎 精 一		出席	議事録署名人
15	関 戸 裕 一	連合会理事	出席	議事録署名人
16	小川名 重 典	連合会理事	出席	
17	加 藤 保		出席	
18	石 井 芳 明		出席	
19	守 谷 弘		出席	

【農地利用最適化推進委員】

番号	氏 名	役 職 名	出欠状況	備 考
1	飯 舘 啓 吾		出席	
2	荻 野 清	連合会理事	出席	
3	金 子 宏 正		出席	
4	川 田 昭 一		欠席	
5	鈴 木 昇	連合会理事	出席	
6	関 口 正 徳		出席	
7	中 山 勝		出席	
8	根 本 栄 治		出席	
9	村 岡 鐘		出席	
10	井 上 太 市		出席	
11	内 田 英 一	連合会理事	出席	
12	大 矢 勝		出席	
13	金 子 晴 男		出席	
14	河 原 俊 一	連合会監事	出席	
15	小 原 甲 史		出席	
16	齋 藤 春 美		出席	
17	佐 藤 孝 春		出席	
18	新 川 和 生		欠席	
19	森 正 明		出席	

その他会議に出席した関係者の氏名：なし