

令和2年第5回（2020年第5回）
八街市農業委員会総会

令和2年5月8日
八街市農業委員会

令和2年第5回（2020年第5回）農業委員会総会

令和2年5月8日午後3時30分 八街市農業委員会総会を
八街市役所議場に招集し、内容は次のとおりである。

1. 出席者

<農業委員>

- | | | |
|----------|----------|-----------|
| 1. 円城寺伸夫 | 5. 山本元一 | 9. 藤崎 忠 |
| 2. 貫井正美 | 6. 林 和弘 | 10. 石井とよ子 |
| 3. 中村勝行 | 7. 佐伯みつ子 | 11. 岩品要助 |
| 4. 長野猛志 | 8. 山本重文 | |

<農地利用最適化推進委員>

- | | |
|---------|----------|
| 2. 糸久邦夫 | 7. 武田幸夫 |
| 3. 井口泰友 | 9. 宮澤貞雄 |
| 4. 保谷研一 | 15. 高橋 猛 |

※新型コロナウイルス感染症対策のため、地区担当委員のみ出席

2. 欠席者

3. 事務局

事務局長	梅澤孝行	主 査	齋藤康博
主 査	太田謙一	主 査	市原ふみよ

4. 議決事項

- 議案第1号 農地法第3条の規定による許可申請について
議案第2号 農地法第5条の規定による許可後の計画変更承認申請について
議案第3号 農地法第5条の規定による許可申請について
議案第4号 農用地利用集積計画（案）の承認について

5. その他

- 報告第1号 農地法第5条第1項第1号の規定による農地転用の届出について
報告第2号 農地法施行規則第53条第5号の規定による農地転用の届出について

○梅澤事務局長

開会を宣す。(午後3時32分)

○岩品会長

令和2年第5回総会にあたり、一言ご挨拶を申し上げます。

新型コロナウイルスの感染拡大の終息が先の見えない中、また、外出自粛要請の出ている中、農業委員の皆様、または、推進委員の地元案件をお持ちの推進委員の方々には、今日のご出席いただきましてありがとうございます。

私は高校を卒業してから農業を始めて約50年ちょっと経つんですけども、このような事態になって、これほど農業をやっているよかったですという、今、感じをしています。勤め先まで大変な思いで通勤している方もいると思います。農業を営んでいる方はこういう今日のようないい天気です外へ出てすがすがしい思いで農作業をやっているときには、そういうことも考えませんが、農業はいいなという感じで、今、農作業に励んでいるところでございます。

マスクなどによりますと、少しずつはいい方向に感染者が減っているようでございますけども、農業委員会の関係者の皆様方には、終息に至るまで最大限のご注意をばらしまして感染しないように気を付けていただければと思います。

さて、今月の案件は、農地法第3条、5条、本体で15件、その他、議案1件が提出されております。

慎重審議をお願いし、開会の挨拶とします。

ただいまの出席農業委員は11名です。委員の定数の半数以上に達していますので、この総会は成立いたしました。

また、農地利用最適化推進委員の出席は、新型コロナ感染症対策のため、申請地区の推進委員6名の出席です。

それでは、日程に従いまして会務報告をお願いします。

○梅澤事務局長

では、会務報告をいたします。

4月10日金曜日、午後1時半より、転用事実確認現地調査を調査委員会調査班第1班、長野班長、山本元一委員、藤崎委員で実施いたしました。

4月30日木曜日、午後1時半より、調査委員会現地調査を調査委員会調査班第1班、長野班長、山本元一委員、藤崎委員で実施いたしました。なお、地元推進委員の高橋委員、武田委員につきましては、コロナ感染症対策のため直接現地調査をお願いいたしました。

5月31日金曜日、調査委員会面接調査を、中央公民会2階中会議室において、調査委員会調査班第1班、長野班長、山本元一委員、藤崎委員、推進委員の高橋委員、武田委員で実施いたしました。

以上です。

○岩品会長

次に、議事録署名人の選任については議長から指名することでご異議ありませんか。

(「異議なし」の声あり)

○岩品会長

それでは、今月は、議席番号10番、石井副会長、1番、円城寺委員にお願いします。
議事に入ります。

最初に、議案第1号、農地法第3条の規定による許可申請についてを議題とします。

○齋藤主査

それでは、議案書3ページをご覧ください。議案第1号、農地法第3条の規定による許可申請についてご説明いたします。

番号1、区分、売買、所在、八街字藤株、地目、畑、面積611平方メートルほか3筆、計4筆の合計面積2万3,778平方メートル。権利者事由、農業経営の規模を拡大したい。義務者事由、病気のため農業経営を廃止したい。

番号2、区分、賃貸借、所在、八街字藤株、地目、畑、面積6,905平方メートルのうち5,561平方メートル。権利者事由、新規で農業経営を始めたい。義務者事由、高齢のため、農業経営規模を縮小したい。

番号3、区分、売買、所在、八街字西林、地目、畑、面積462平方メートル。権利者事由、農業経営の規模を拡大したい。義務者事由、相続で農地を取得したが、農業をしていないため売却したい。

番号4、区分、売買、所在、八街字笹引、地目、畑、面積168平方メートルほか2筆、計3筆の合計面積5,414平方メートル。権利者事由、農地所有適格法人として農業経営規模を拡大したい。義務者事由、高齢のため農業経営規模を縮小したい。

以上でございます。

○岩品会長

議案の説明が終わりましたので、担当委員の調査報告をお願いします。

最初に、議案第1号1番、2番について、宮澤委員、調査報告をお願いします。

○宮澤委員

それでは、議案第1号1番、農地法第3条申請に係る調査報告について報告をします。

当該申請は、農業経営の規模を拡大するための申請であります。

申請地について、位置は朝陽小学校より北西へ約1.3キロメートル、境界は隣接土地所有者と立ち会い、杭地がなされている。現況は緑肥が作付けされている。進入路は八街市道に隣接している。

次に、農地法第3条第2項の不許可基準に該当するか否かについて報告します。権利者の所有している主な農機具は、トラクター5台、耕運機5台、トラック3台。労働力は、権利者、妻、次男、母で、年間農作業従事日数は、権利者が280日、妻、次男、母も280日です。また、技術力があり、面積要件については下限面積の50アールを満たしております。その他参考となる事項として、営農計画はニンジンを用意しており、通作距離は自宅から約5キロメートル、車で約10分です。

以上の内容から、権利者及び世帯員等が権利取得後において耕作に必要な農作業に常時従事し、申請地を含めた全ての農地について効率的に利用すると認められ、農地法第3条第2項各号の不許可基準には該当しないことから、本案件は何ら問題はないものと思われま

す。以上で調査報告を終わります。

続きまして、議案第1号2番、農地法第3条申請に係る調査結果について報告いたします。

当該申請は、農業経営の新規就農申請であります。新規就農者案件は、本来、調査委員会に
送るものですが、本件は農業を指導する農業経営者も明確であり、営農計画も農業経営者の指導を受けていることから、調査委員会案件から除外しました。

申請地について、位置は朝陽小学校より北西へ約1.6キロメートル、境界は周囲を義務者の所有地となされています。現況は耕運されております。進入路は八街市道に隣接して
おります。

次に、農地法第3条第2項の不許可基準に該当するか否かについて報告いたします。権利者は新規就農者となりますが、吉倉区の営農家である方が農業指導及び農機具を賃貸するとの計画でありました。営農家本人に確認したところ、間違いなく指導するという
ことでした。1年間は営農家が農機具作業を行い、1年間で得た賃金にて投資に農機具を購入させる計画とのこと
でした。権利者がリースする農機具は、トラクター1台、消毒器1台、2トントラック1台。労働力は、権利者、妻で、年間農作業従事日数は、権利者が300日、妻が300日で行う計画です。また、面積要件については下限面積の50アールを満たして
おります。その他参考となる事項として、営農計画は近江生姜を予定しており、通作距離は自宅から約14キロメートル、車で約23分ほどであります。

以上の内容から、権利者及び世帯員等が権利取得後において耕作に必要な農作業に常時従事し、申請地を含めた全ての農地について効率的に利用すると認められ、農地法第3条第2項各号の不許可基準には該当しないことから、本案件は何ら問題はないものと思われま

す。以上で調査報告を終わります。

○岩品会長

次に、議案第1号3番について、武田委員、調査報告をお願いします。

○武田委員

議案第1号3番、農地法第3条申請に係る調査結果について報告します。

当該申請は、農業経営の規模を拡大するための申請であります。

まず、申請地について、位置は八街市役所より西に約3キロメートル、市立交進小学校より北に約200メートルに位置しており、境界は石杭及びポールで確定して
おります。現況は、雑草を除去し耕運されていて、権利者所有の農地に隣接しており、進入路や通作に関しても問題ないと考えます。

次に、農地法第3条第2項の不許可基準に該当するか否かについて報告します。権利者の所有している主な農機具は、耕運機1台、トラクター2台、トラック2台です。労働力は、権利者、妻、父親、母親で、年間農作業従事日数は、権利者が340日、妻が200日、父親が3

40日、母親が340日です。また、技術力はある、面積要件についても下限面積の50アールを満たしております。その他参考となる事項として、営農計画はスイカ、ニンジンとを予定しております。

以上の内容を踏まえ、権利者及び世帯員等が権利取得後において耕作に必要な農作業に常時従事し、申請地を含めた全ての農地について効率的に利用すると認められ、農地法第3条第2項各号の不許可基準には該当しないことから、本案件は何ら問題はないと思われま

す。以上で調査報告を終わります。

○岩品会長

次に、議案第1号4番について、保谷委員、調査報告をお願いします。

○保谷委員

議案第1号4番、農地法第3条申請に関わる調査結果について報告します。

申請地について、位置は八街駅より南に約4.8キロメートルの位置です。境界は、コンクリート杭にて確保されております。現状は荒れています。大型トラクターでないと耕えない状態です。進入路は八街市道により確保されております。

農地所有適格法人としての要件についてでございますが、申請者は株式会社で農産物の生産を行っております。構成員要件、議決要件、及び、役員要件についても、農地法第2条第3項に規定する要件は全て満たしております。

次に、農地法第3条第2項の不許可基準に該当するか否かについて報告します。権利者が所有及びリースする主な農機具は、トラクター1台、軽トラック1台、動力噴霧器1台、播種機1台です。労働力は役員が1名で、年間農作業従事日数は、1名が150日以上あり、技術力についても、ほかの市に確認したところ、現在、耕作を行っており特段問題ないこと、また、面積要件についても下限面積をクリアしております。現在、長生郡陸沢町で小松菜の露地野菜を作付けしており、全て適切に利用されていることを農業経営の実態証明及び事務局で担当する農業委員会で確認しております。また、過去3年間において、農業経営規模を小さくさせる行為を行った事実はなく、周辺地域における農地等の農業上の効率的かつ総合的な利用の確保についても支障はありません。その他参考となる事項として、営農計画はサツマイモを作付けする予定であり、通作距離は会社から申請地まで約35キロメートル、車で約60分です。今後、当地において営農型発電設備を設置するため、農地法第5条及び農地法第3条（地上権設定）の申請を5月に行う予定となっております。

以上の内容から、権利者及び世帯員等が権利取得後において耕作に必要な農作業に常時従事し、申請地を含めた全ての農地について効率的に利用すると認められますので、本件は農地法第3条第2項各号の不許可基準には該当しておらず、また、農地所有適格法人の要件も満たしておりますので、本案件は何ら問題はないと思われま

す。以上で調査報告を終わります。

○岩品会長

担当委員の調査報告が終わりまりましたので、質疑を行います。質疑はありませんか。

○藤崎委員

議案第1号の4番についてお聞きします。

とりあえず、今回、サツマイモを作って、営農型の太陽光をやるということでいいんですか。

○齋藤主査

営農型の太陽光を将来的にやるということで、既に大網の方で同じような申請を出してしまっていて、実際、もう営農型太陽光での設備を整えているというような事例を確認しております。

○藤崎委員

それはいつを予定しているというか。

○齋藤主査

営農型の設置ですか。

○藤崎委員

はい。

○齋藤主査

営農型の設置は、許可後、設置する予定です。あと、大網白里市の方につきましても、許可が最近としか確認していないんですけども、許可後すぐ営農型太陽光の設備を大網の方は設置しているということで、今、設置中で進んでいるということを確認しております。

○藤崎委員

サツマイモは、営農型は可能かどうかというのはちょっと分からないんですけど。

○齋藤主査

一応、大丈夫ということで、聞き取りはしております。収穫収量と考えた場合には確かに日光が当たるのよりは少ないと思いますけども、規程を満たしているように作付けはされると思います。と、考えております。

○藤崎委員

分かりました。

○岩品会長

ほかにございませんか。

○武田委員

同じく4番、これはほかにも何か所かやっているということでいいですか。この申請者は、八街以外に。

○齋藤主査

一応、太陽光の設置については大網白里市で1カ所、あと、長生の方で、こちらは普通の太陽光ではない営農の形で1カ所でやられております。一応、事務局の方で実態証明の方をいただいているのは、長生の方でいただいております、担当する向こうの職員にも確認したところ営農上特段問題はないということ、作付けは全てやられているということで確認しております。

○岩品会長

ほかにございませんか。

私は議長ですけど、4番について、先ほど藤崎委員からサツマイモということで指摘がございましたけど、これって営農型太陽光発電の場合、明らかに上に太陽光パネルを付けちゃったらまともには作れないんじゃないかなというような予測が付く作物でも、県はその辺どう考えているのかね。何でも、例えばスイカとかといっても、満足に取れないのが分かっているけども許可を出すって、その辺のところは県は分かっているのかね。疑問に思ったから。

○太田主査

その辺については、自社で研究をして80パーセント以上作物がとれるという根拠があれば、恐らく許可になると思われま。

○岩品会長

じゃあ、サツマイモも普通畑の80パーセントを見込めると考えているということ。

○太田主査

そうですね。そういう根拠が示されたのちに許可になると思われまので、今の段階では、そういう資料が整っておりませんで、議論はできないかと思われまけれども、申請が上がってきた段階で、これも調査委員会案件になるかと思われまので、その辺も含めての審査となります。

○岩品会長

審査は、太陽光をやるときにね。分かりました。みんなも太陽光については疑問に思うようなことが、多分、今の問題ではあったと思うので質問させていただきました。

質疑がなければ、質疑を打ち切り、採決します。

最初に、議案第1号1番について、許可することに賛成委員の挙手をお願いします。

(挙手全員)

○岩品会長

挙手全員ですので、1番については許可することに決定します。

次に、議案第1号2番について、許可することに賛成委員の挙手をお願いします。

(挙手全員)

○岩品会長

挙手全員ですので、2番については許可することに決定します。

次に、議案第1号3番について、許可することに賛成委員の挙手をお願いします。

(挙手全員)

○岩品会長

挙手全員ですので、3番については許可することに決定します。

次に、議案第1号4番について、許可することに賛成委員の挙手をお願いします。

(挙手多数)

○岩品会長

挙手多数なので、4番については許可することに決定します。

次に、議案第2号、農地法第5条の規定による許可後の計画変更承認申請についてを議題とします。この議案は、調査委員会案件です。

調査班第1班が担当したので担当班長から調査報告をお願いします。

○長野委員

議案第2号の農地法第5条の規定による許可後の計画変更承認申請については、調査班第1班が担当しましたので、調査報告をいたします。

番号1、所在、許可済地が用草字鳴子台、地目、畑、面積986平方メートル。当初の目的が、建売分譲住宅3棟用地。計画変更申請地が、同じく、用草字鳴子台、地目が雑種地、672平方メートルほか3筆で、公衆用道路と宅地2棟分の計4筆の面積が985.20平方メートル。変更後の目的が、建売分譲住宅2棟・貸駐車場・資材置場及び道路拡幅用地となっております。

当初、建売分譲住宅3棟を計画していましたが、近隣住民より駐車場として貸してほしいとの要望があり、また、自社の資材置場がないため事業計画を建売分譲住宅2棟・貸駐車場・資材置場へと変更したいというものです。

これにつきまして、4月30日、現地確認調査を調査班第1班、私と山本元一委員、藤崎委員、事務局で太田主査と山内主任主事とで行いました。

そして、5月1日午後1時半より、面接調査を中央公民館の2階の会議室において行いました。調査班第1班の皆さんと地区推進委員の高橋委員を交え、事務局で太田主査と山内主任主事、そして権利者と代理人の方で行いました。

まず、申請地の位置ですが、クリーンセンターの向かいにありまして、向かいの南側約200メートルに位置しておりまして、八街市の市道に接しており進入路は問題ありません。

農地区分としては、事務指針の29ページ、⑤の(b)に該当するため、第2種農地と判断をいたしました。

この案件につきましては、平成元年に建売分譲住宅3棟用地として農地法の第5条の規定による許可を受けたものですが、建売分譲住宅2棟を売却した後の残りの土地の672平方メートルが、バブル崩壊によりまして需要が見込まれなくなり、現在に至り、当初の計画を変更したいというものであります。

権利者の会社の概要につきましては、会社の設立が昭和38年、従業員は権利者のみで、あとはパートを2名使っているということです。正社員が権利者だけということです。

そして資本金が1,000万円、年商が3,000万円とのことです。車の保有台数が、普通自動車2台ということです。

この会社の主な事業は、不動産業とアパートの仲介と管理をされています。佐倉市、また、成田市を中心に約20軒ほどのアパート管理をしております。

そして、そのアパートもどんどんリフォームをしていかないと入居率が悪くなってしまいうということで、そのリフォームをするときにできる廃材の一時保管場所として資材置場が必要になってきたということでもあります。

そしてまた、申請地の近隣で貸駐車場を希望されておりまして、既に数件の需要要望書も添えられておりまして、その必要性も認められます。

そしてその申請地を、外周を単管パイプで囲いまして、隣接地への雨水や土砂の流出もなく、現状のまますぐ利用できる状態になっております。

隣接農地は奥側1面のみで、日照、通風に関しても問題はないと思います。

以上のようなことから、この案件は特に問題となることはなく、調査班第1班としましては許可相当と判断をいたしました。

以上で報告を終わります。

○岩品会長

担当班長の調査報告が終わりましたので、質疑を行います。質疑はありますか。

(「質疑なし」の声あり)

○岩品会長

質疑がなければ、質疑を打ち切り、採決します。

議案第2号1番について、許可相当で決定することに賛成委員の挙手をお願いします。

(挙手全員)

○岩品会長

挙手全員ですので、1番については許可相当で決定します。

次に、議案第3号、農地法第5条の規定による許可申請についてを議題とします。

事務局、説明願います。

○太田主査

それでは、5ページをご覧ください。議案第3号、農地法第5条の規定による許可申請について、ご説明いたします。

番号1から番号3は同一状況のため、一括してご説明いたします。

番号1、所在、八街字中土手地先、地目、畑、面積1,033平方メートルのうち0.35平方メートルほか1筆、計2筆の合計面積1,768平方メートルのうち0.76平方メートル。

番号2、所在、地目、同じく、面積716平方メートルのうち0.41平方メートル。

番号3、所在、地目、同じく、面積648平方メートルのうち0.41平方メートル。

区分、一時転用、転用目的、営農型太陽光発電設備用地、転用事由、農地の所有者が耕作を継続しながら、上部に地上権を設定して、使用貸借により営農型太陽光発電事業を行い安定した収入を得たいというものです。

農地の区分は、農業振興地域整備計画において定められた農用地区域内にある農地に該当いたします。

番号4、所在、八街字南側地先、地目、畑、面積698平方メートル、区分、売買、転用目的、貸駐車場用地、転用事由、現在、市内で飲食業を営んでいるが、駐車場が手狭なため、当該申請地を駐車場として整備し貸し付けたいというものです。

農地の区分は、第1種住居地域にある農地であり、第3種農地と判断されます。なお、本件は議案第3号5番に関連しております。

番号5、所在、八街字南側地先、地目、畑、面積91平方メートル、区分、売買、転用目的、進入路用地、転用事由、申請地隣接で駐車場を整備するに伴い、進入路がないため当該申請地を進入路として使用したいというものです。

農地の区分は、第1種住居地域にある農地であり、第3種農地と判断されます。なお、本案件は、議案第3号4番に関連しております。

番号6、所在、八街字柵形地先、地目、畑、面積460平方メートル、区分、使用貸借、転用目的、駐車場用地、転用事由、現在、保育園を運営しているが駐車場が手狭なため、当該申請地を駐車場として整備し使用したいというものです。

農地の区分は、農用地域内にある広がりのある農地であることから、第1種農地と判断されます。

番号7、所在、八街字裏島地先、地目、畑、面積671平方メートルほか2筆、計3筆の合計面積998平方メートル、区分、売買、転用目的、歯科医院及び専用住宅、社員寮用地、転用事由、現在、歯科医院に勤務しているが、独立し個人で開業するため、当該申請地を歯科医院及び専用住宅、社員寮として使用したいというものです。

農地の区分は、農用地域内にある広がりのある農地であることから、第1種農地と判断されます。

番号8、所在、大木字北大富向地先、地目、畑、面積297平方メートル、区分、売買、転用目的、宅地分譲（1区画）用地、転用事由、現在、不動産業を営む権利者が宅地分譲として1区画造成し販売するものです。

農地の区分は、第1種住居地域にある農地であり、第3種農地と判断されます。

番号9、所在、八街字笹引地先、地目、畑、面積335平方メートル、区分、売買、転用目的、倉庫用地、転用事由、現在、倉庫業を営んでおり、当該申請地の隣接へ倉庫を建築するため、当該申請地を倉庫用地として整備したいというものです。

農地の区分は、農業公共投資の対象となっていない小集団の生産性の低い農地等の理由から、第2種農地と判断されます。

なお、本件は申請に係る農地以外の土地を利用し、1,000平方メートル以上となる建築行為となります。これは開発行為に該当し、都市計画法との調整が必要となりますので、その旨、意見に付することが妥当と思われます。

以上でございます。

○岩品会長

議案の説明が終わりましたので、担当委員の調査報告をお願いします。

最初に、議案第3号1番から3番について、武田委員、調査報告をお願いします。

○武田委員

議案第3号、農地法第5条の規定による許可申請について、1番から3番までは同一状況の

ため、一括して調査結果を報告します。

立地基準についてですが、申請地は八街市役所から西に約3キロメートルに位置し、八街市道からの進入路は確保されています。農地区分としては、農業振興地域整備計画における農振農用地です。しかし、申請は営農型太陽光発電設備ということで、支柱部分の一時転用であることから、事務指針29ページ、①の㉔による例外と判断しました。

申請者の転用事由詳細は、農地の所有者が耕作を継続しながら営農型太陽光発電事業を行い安定した収入を得たいというもので、3年前の平成29年6月27日付の許可を継続するものです。

本案件は、営農型太陽光発電事業の支柱部分の一時転用であり、耕作物は引き続きダイカンドラで、雑草除けのグラウンドカバーとして販売し、営農の実績についても認められます。現状はきれいに手入れがされており、耕作されながらの事業でありますので、本案件は何ら問題ないものと思われま

す。

○岩品会長

次に、議案第3号4番から7番について、井口委員、調査報告をお願いします。

○井口委員

議案第3号4番、5番は関連する案件のため、一括して調査報告を申し上げます。

まず、申請地について、位置はJR八街駅より南方向へ約700メートルに位置し、公衆用道路に面しており進入路は確保されております。農地区分としては、事務指針28ページ、④の㉕、(ウ)に該当するため、第3種農地と判断いたしました。

次に、一般基準ですが、本申請は貸駐車場とその進入路用地であり、合計申請面積789平方メートルは面積妥当と思われま

す。資金の確保につきましては、自己資金にて賄う計画となっております。申請地には小作人等、権利移転に対して支障となるものはありません。次に、周辺農地の営農条件への支障について、隣接地に対する被害防除計画は、周囲に境界ブロックを設け、土砂等の流出を防ぐ計画となっております。雨水についても全面砕石敷きにて敷地内にて浸透させることになっておりますので、周辺農地の営農状況に支障を来すことはないものと思われま

す。なお、隣接土地所有者は、本案件の譲渡人であります。また、申請地は土地改良受益地ではありません。権利者は、現在、市内で飲食業を営んでおりますが、客席が最大150席に対して既存駐車スペースが32台分しかなく、繁忙期には駐車場が不足するため、申請地を個人で購入し駐車場及び進入路として整備した上で、自らが代表取締を務めます飲食店に貸し付けたいとの理由もあり、必要性についても認められ、あわせて、許可後速やかに事業を行うものと判断しました。

これらのことから、立地基準、一般基準ともに、本案件は何ら問題ないものと思われま

す。

まず、立地基準ですが、申請地は市役所より東南へ約1.9キロメートルに位置し、八街市道に面しており、進入路は確保されております。農地区分としては、事務指針26ページの②

の④に該当するため第1種農地ではありますが、事務指針32ページ、②の④、（オ）による例外に該当するものと判断いたしました。

次に、一般基準ですが、本申請は駐車場用地ですが、申請面積460平方メートルであり、駐車場10台分として面積妥当と思われます。資金の確保につきましては、全て自己資金にて賄う計画となっております。申請地には小作人等、権利移転に対して支障となるものはありません。次に、周辺農地の営農条件への支障について、隣接地に対する被害防除計画は、埋め立て等はせず、碎石敷きにし、土砂等の流出を防ぐため外周には土留めブロックを設置、雨水については、雨水浸透柵を4カ所設置する計画となっておりますので、周辺農地の営農状況に支障を来すことはないものと思われます。なお、隣接農地所有者は本案件の義務者であり、事業計画について納得しているとのことでした。また、申請地は土地改良受益地ではありません。権利者は現在保育園を運営しておりますが、児童の人数も増え、送迎時が大変混雑しております。児童らの安全も考え、隣接地を駐車場用地にしたいとの理由もあり、必要性についても認められ、あわせて、許可後速やかに事業を行うものと判断しました。

これらのことから、立地基準、一般基準ともに、本案件は何ら問題ないものと思われます。続きまして、議案第3号7番について、調査報告を申し上げます。

まず、立地基準ですが、申請地は市役所より南へ約1.9キロメートルに位置し、八街市道に面しており、進入路は確保されております。農地区分としては、事務指針26ページの②の④に該当するため第1種農地ではありますが、事務指針31ページ、②の④、（エ）に該当する例外と判断いたしました。

次に、一般基準ですが、本申請は歯科医院1棟、社員寮1棟、専用住宅用地1棟ということですが、申請面積998平方メートルであり、建築面積との関係においても面積妥当と思われます。資金の確保につきましては、自己資金にて賄う計画となっております。申請地には小作人等、権利移転に対して支障となるものはありません。次に、周辺農地の営農条件への支障について、隣接地に対する被害防除計画は、切り土、盛り土等を行わず、汚水、雑排水は合併浄化槽、雨水についても敷地内にて浸透処理する計画となっておりますので、周辺農地の営農状況に支障を来すことはないものと思われます。なお、周辺に隣接農地はありません。権利者は、現在、歯科クリニックに勤務しておりますが、独立の計画をしていたところ、周辺が住宅地でありながら、大変安くできるこの申請地に歯科医院を開業したいとの理由もあり、必要性についても認められ、あわせて、許可後速やかに事業を行うものと判断しました。

これらのことから、立地基準、一般基準ともに、本案件は何ら問題ないものと思われます。以上で調査報告を終わります。

○岩品会長

次に、議案第3号8番について、糸久委員、調査報告をお願いします。

○糸久委員

議案第3号8番、農地法第5条申請に係る調査結果について報告いたします。

当該申請は、転用を伴う所有権移転の申請であります。

まず、立地基準ですが、申請地はJR八街駅より南東方向へ約1キロメートルに位置し、進入路は八街市道により確保されております。農地性としては、用途地域内にある生産性の低い農地で、事務指針28ページ、④の⑥の(ウ)に該当する、第3種農地として判断いたしました。

一般基準ですが、権利者が申請地297平方メートルとそれに隣接した宅地100平方メートルを取得して、宅地分譲地として用地を販売するものです。面積397平方メートルであり、計画面積として面積妥当と思われまゝ。造成計画は、もともと平坦な土地であるため、大規模な造成は行わないとのこと。整地のみという話であります。資金は、自己資金にて賄う。事業計画ですが、用水は公営水道、生活排水は公共下水道、雨水は宅地内に浸透枡を作り処理する。申請地には権利移転に対して支障となるものはなく、隣接する農地、これですが、一方の道路と権利者の取得する土地の間に約1メートルほどの農地、幅約1メートルで約16メートル、これが耕作されておられませんので問題はないと思います。所有者に話をしたが、特に何も言わないとのことでした。権利者は県内で不動産販売業を行っており、実績から必要性は認められ、許可後速やかに実施するものと思われまゝ。

これらのことから、立地基準、一般基準とも、何ら問題ないものと思われまゝ。

以上で調査報告を終わります。

○岩品会長

次に、議案第3号9番について、保谷委員、調査報告をお願いします。

○保谷委員

議案第3号9番について調査報告を申し上げます。

まず、立地基準ですが、申請地は八街駅より南に約4キロメートルに位置し、八街市道に面しており進入路は確保されております。農地区分としては、事務指針29ページ、⑤の(b)に該当するため、第2種農地として判断いたしました。

次に、一般基準ですが、本申請は倉庫用地ということで、倉庫建設にあたり隣接地(今回の申請地)を建築計画及び利便性の観点から、本土地を倉庫用地として利用するものです。敷地が南北に高低差があるため、土砂を場内処理にて整地、造成の上、アスファルト舗装を行う予定です。資金の確保につきましては、自己資金にて賄う計画となっております。申請地は小作人等、権利移転に対して支障となるものはありません。次に、周辺農地の営農状況への支障について、隣接する被害防除対策は、日照規制を遵守する。土砂流出を防止するために、擁壁等を設置して対応する。用水は、上水道を引き込む。雨水は、貯留槽を建物基礎部分に設置、前面道路側配管に排水。汚水、雑排水は合併浄化槽を整備の上、前面道路側配管に排水されるため、周辺農地の営農状況に支障を来すことはないものと思われまゝ。なお、事業計画について隣接所有者に確認したところ、確かに説明を受けて了承しているとのことでした。また、申請地は土地改良受益地ではありません。

これらのことから、立地基準、一般基準ともに、本案件は何ら問題ないものと思われまゝ。

以上で調査報告を終わります。

○岩品会長

担当委員の調査報告が終わりましたので、質疑を行います。質疑はありませんか。

○山本委員

ちょっと事務局にお尋ねしますが、5番の権利者の持ち分120分の1とあるんですが、119はどこにいったというか、どうなっているんでしょうか。

○太田主査

ここは義務者がそのまま権利を持ったままになりますので、整備はあくまで権利者が整備をして、耕作道がなくなる観点から、そこも耕作道として使うということで、持ち分を持たせるということです。

以上です。

○岩品会長

ほかに何か。

○藤崎委員

1番から3番についてなんですけれど、一時転用が、これ、継続で出ているんですけれど、営農型としてのダイカンドラの計画と実績、それについて教えてください。

○太田主査

計画と言いますと。

○藤崎委員

新設するときこういう計画でやりますって出すじゃない。最初のときに。3年たって一時転用をもう一回継続ということじゃないですか。その3年間の間に、例えば何回転して、収益がどれだけありました。普通に作った場合と比べて80パーセントでしたっけ。という基準が一応あるじゃないですか。それについてどうなっているのかなと思ったんで。これから毎回出てくる案件だと思うんで。

○太田主査

収益に関しては、申し訳ございません、把握はしてございませんけれども、その当初のものとの比較はできますので、後ほど調べてお答えする形でよろしいでしょうか。

○藤崎委員

例えば、ブルーベリーを作ったりだとか、ほかの作物にするときに一般の収益に対してという実績、証明を出すために、預金通帳のコピーを証明として出したりとかそういうのがあるじゃないですか。これもあくまでも一時転用、営農型の下については営農の一時転用なので、それもちょっとやっぱり気になるというか、今後のため、毎回、こういう案件が出てくると思うので聞いておきたいと思うので。

○岩品会長

ただいま、後日という話でしたけども、それに関しては、多分、各委員の皆さんもある程度興味のあるところだと思うので、次回の総会ということで、藤崎委員大丈夫ですか。

○藤崎委員

分かりました。

○岩品会長

ほかに何かございませんか。

(「質疑なし」の声あり)

○岩品会長

質疑がなければ、質疑を打ち切り、採決します。

最初に、議案第3号1番について、許可相当で決定することに賛成委員の挙手をお願いします。

(挙手全員)

○岩品会長

挙手全員ですので、1番については許可相当で決定します。

次に、議案第3号2番について、許可相当で決定することに賛成委員の挙手をお願いします。

(挙手全員)

○岩品会長

挙手全員ですので、2番については許可相当で決定します。

次に、議案第3号3番について、許可相当で決定することに賛成委員の挙手をお願いします。

(挙手全員)

○岩品会長

挙手全員ですので、3番については許可相当で決定します。

次に、議案第3号4番、5番について、許可相当で決定することに賛成委員の挙手をお願いします。

(挙手全員)

○岩品会長

挙手全員ですので、4番、5番については許可相当で決定します。

次に、議案第3号6番について、許可相当で決定することに賛成委員の挙手をお願いします。

(挙手全員)

○岩品会長

挙手全員ですので、6番については許可相当で決定します。

次に、議案第3号7番について、許可相当で決定することに賛成委員の挙手をお願いします。

(挙手全員)

○岩品会長

挙手全員ですので、7番について許可相当で決定します。

次に、議案第3号8番について、許可相当で決定することに賛成委員の挙手をお願いします。

(挙手全員)

○岩品会長

挙手全員ですので、8番については許可相当で決定します。

次に、議案第3号9番について、都市計画法との調整を条件に許可相当で決定することに賛成委員の挙手をお願いします。

(挙手全員)

○岩品会長

挙手全員ですので、9番については条件付き許可相当で決定します。

次に、議案第3号10番は、調査委員会案件です。

調査班第1班が担当したので、担当班長から調査報告をお願いします。

○長野委員

議案第3号、農地法第5条の規定による許可申請についての、番号10については、調査班第1班が担当しましたので、調査報告を発表いたします。

区分、売買、所在、八街字北ノ谷、地目、畑、面積2,327平方メートル、転用目的及び転用事由、資材置場用地、転用事由が、現在、建設機械の賃貸を行っているが、当該申請地の隣接に購入予定の既存賃借置場があり、手狭なため、敷地の拡張をしたいというものであります。

この調査につきましては、4月30日に先ほどと同じように現地確認調査を行いました。

5月1日、午後2時半より面接調査を中央公民館の方で、調査班第1班と地区推進委員の武田委員に加わっていただき、事務局から太田主査、山内主任主事、そして権利者と代理人の方で面接調査を行いました。

申請地の場所ですが、市役所から西に約4キロメートルにありまして、交進小学校から西に約600メートルくらいのところに位置しております。

農地区分としましては、事務指針26ページ、②の①に該当するため、第1種農地と判断をいたしました。またそして、第1種農地の場合、事務指針30ページの②の①の③の(オ)による例外に該当いたします。

本申請は、現在、既存の賃借している置場に隣接しているところを拡張して利用するというものであります。

権利者の会社の概要につきましては、会社の設立が平成3年、従業員は正社員が4名、パートが1人と。資本金につきましては1,000万円、年商が1億から1億3,000万円ということでした。

車両の保有台数は、トラック2台、ダンプ4台と重機6台、そのほかにリース車両として重機30台、ダンプ20台を動かしているということでもあります。

会社の主な事業はレンタル業で、重機をはじめ、トラック、ダンプ、発電機、鉄板、また、建築資材などをレンタルするということでもあります。

主に千葉市周辺を中心として営業しておりますが、昨今では、このコロナウイルスの影響で現場が減少傾向になってきているというような話もされておりました。

申請地の整地は、現状のまま転圧して利用するため、土砂の搬出入はありません。

資金は自己資金で賄い、この申請地は隣接地の農地よりも若干低くなっているため、土砂や

雨水の流出はないということであります。この申請地にはリースから戻ってきた重機、また、車だとか発電機、充電器などを置く予定になっております。

ピーク時の保有状況を考えますと、今回の申請もうなずけますし、また、今後、現在、賃借しているところも購入する予定になっておりますので、以上のようなことを考えますと、本申請の必要性も認められ、調査班第1班としましては、許可相当でよいのではないかと考えています。

以上で報告を終わります。

○岩品会長

担当班長の調査報告が終わりましたので、質疑を行います。質疑はありますか。

(「質疑なし」の声あり)

○岩品会長

質疑がなければ、質疑を打ち切り、採決します。

議案第3号10番について、許可相当で決定することに賛成委員の挙手をお願いします。

(挙手全員)

○岩品会長

挙手全員ですので、10番については許可相当で決定します。

次に、議案第4号、農用地利用集積計画(案)の承認についてを議題とします。

事務局、説明願います。

○齋藤主査

議案書7ページをご覧ください。議案第4号、農用地利用集積計画(案)の承認について、ご説明いたします。

本件につきましては、令和2年4月13日付で八街市長から、農業経営基盤強化促進法第18条第1項の規定により、農用地利用集積計画の承認を求められております。

番号1、所在、榎戸字上、地目、畑、面積1,974平方メートル。利用権の種類は賃借権、期間は5年、再設定です。

番号2、所在、朝日字梅里、地目、畑、面積2,062平方メートル。利用権の種類は賃借権、期間は3年、再設定です。

番号3、所在、朝日字梅里、地目、畑、面積1,983平方メートルほか1筆、計2筆の合計面積5,949平方メートル。利用権の種類は賃借権、期間は3年、再設定です。

ただいまご説明いたしました番号1から3までの案件については、農業経営基盤強化促進法第18条第3項の各要件を満たしているものと考えます。

以上でございます。

○岩品会長

議案の説明が終わりましたので、質疑を行います。質疑はありますか。

(「質疑なし」の声あり)

○岩品会長

質疑がなければ、質疑を打ち切り、採決します。

議案第4号について承認することに賛成委員の挙手をお願いします。

(挙手全員)

○岩品会長

挙手全員ですので、議案第4号については承認することに決定します。

次に、報告第1号、農地法第5条第1項第1号の規定による農地転用の届出について、及び、報告第2号、農地法施行規則第53条第5号の規定による農地転用の届出についてを議題とします。

事務局、説明願います。

○太田主査

それでは、8ページをご覧ください。報告第1号、農地法第5条第1項第1号の規定による農地転用の届出について、ご説明いたします。

番号1、所在、榎戸字端田地先、地目、田、面積1,419平方メートルのうち938.18平方メートル。目的、作業ヤード及び資材置場用地、事業内容、北総中央農業水利事業の榎戸末端用水路その2工事に伴う、建設作業ヤード及び資材置場として一時的に使用する期間を延長したいというものです。

当初、一時転用の期間は令和元年10月1日から令和2年3月31日まででしたが、令和2年6月31日まで延長するものです。

続きまして、9ページをご覧ください。報告第2号、農地法施行規則第53条第5号の規定による農地転用の届出について、ご説明いたします。

番号1、所在、八街字笹引地先、地目、畑、面積1万2,145平方メートルのうち300平方メートル。目的、重機・工事関係車両置場用地、事業内容、八街市建設部道路河川課により歩道整備工事に伴う重機・工事関係車両置場として、一時的に利用するものです。なお、一時転用の期間は令和2年4月10日から令和2年7月31日までです。

続いて、番号2、番号3は同一事業のため、一括してご説明いたします。

番号2、所在、上砂字積田谷、地目、田、面積110平方メートルほか1筆、計2筆の合計面積116.09平方メートル。番号3、所在、同じく、地目、田及び畑、面積9.35平方メートルほか1筆、計2筆の合計面積64.35平方メートル。目的、作業スペース用地、事業内容、八街市建設部道路河川課による災害復旧工事に伴う作業スペースとして、一時的に利用するものです。なお、一時転用の期間は令和2年5月15日から令和2年10月31日までです。

以上でございます。

○岩品会長

ただいまの報告第1号、第2号については報告事項でありますので、事務局の説明をもって終了しますが、何かご質問等ございますでしょうか。

(「質疑なし」の声あり)

○岩品会長

質問がなければ、本日の議題審議は全て終了しました。

事務局にお返しします。

○梅澤事務局長

閉会を宣す。（午後4時39分）

議事録署名人

議 長

1 0 番

1 番