

令和2年第9回（2020年第9回）  
八街市農業委員会総会

令和2年9月7日  
八街市農業委員会



令和2年第9回（2020年第9回）農業委員会総会

令和2年9月7日午後3時00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. 山本重文  | 5. 古市正繁  | 9. 長野猛志  |
| 2. 佐伯みつ子 | 6. 円城寺伸夫 | 10. 貫井正美 |
| 3. 中村勝行  | 7. 藤崎 忠  | 11. 岩品要助 |
| 4. 今関富士子 | 8. 山本元一  |          |

<農地利用最適化推進委員>

- |          |          |          |
|----------|----------|----------|
| 1. 繁田 順一 | 7. 望月浩樹  | 13. 板倉 功 |
| 2. 糸久邦夫  | 8. 山本和秀  | 14. 鵜澤良一 |
| 3. 井口智昭  | 9. 小山哲章  | 15. 高橋 猛 |
| 4. 保谷研一  | 10. 京増恒雄 | 16. 中村宏之 |
| 5. 浅羽宏明  | 11. 小川正夫 | 17. 寺嶋邦夫 |
| 6. 師岡重良  | 12. 實川彰一 | 18. 石井一男 |

2. 欠席者

なし

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  
議案第5号 農地法第2条第1項に規定する農地に該当しないものであることの認定に  
ついて

5. その他

## ○梅澤事務局長

開会を宣す。（午後3時00分）

## ○岩品会長

令和2年第9回総会にあたり、一言ご挨拶を申し上げます。

今日は午後1時より研修会ということで、引き続き総会のほうもご苦労さまでございます。研修会につきましては、皆さんどのお感じになりましたでしょうか。私は、いつも思っているんですけども、農業者年金については全くリスクがないというわけではございません。もらう前、例えば先ほどもお話に出ましたけれども、掛け始めて10年、20年掛けている途中で不幸に亡くなるというようなことがあった場合は、全て元金が保証するものではないようでございます。そのような点につきましては、リスクがあるのかなと思います。

それと、人・農地プランにつきましては、先ほど講師の方がおっしゃいましたが、農業状況が耕作者の高齢化や担い手の不足等の要因により、それに起因した耕作放棄地の増加等と厳しい状況下にあると。私がいつも思うのは、やはりなぜそういう状況になるのかと、私はいつも思っているんです。やはり、農家は絶対もうからないというわけではございませんけれども、やはり一生懸命努力して頑張っ、もうかるもうからないの境目は紙一重、もうかるときもあるけれども、いいものを作ってももうからないときもあるとそういうような状況が日常茶飯事だと思います。だから、やはりその辺のところをもっと、もうかるような仕組みをつくってほしいと常々思うところですけども、まだ上の方ではそういう考えには至らないということ。農家、農地が今後、耕作放棄地になったりすることが一番大変だなと考えているようでございます。早くそういうようなところにも目を向けてもらいたいなと思っているところでございます。

話は変わりますけれども、9月になり、また私としては一番嫌な、台風シーズンになりました。また、今日も九州の方で台風10号がかすめて、ある程度被害が出たようです。マスコミの報道されているような大きな被害はなかったようですけれども、まだ農業施設等についての被害はまだ詳細にされておられませんけれども、なるべく被害が少なければいいなと思っているところでございます。

さて、今月の案件は、農地法3条、5条本体で8件、5条計画変更16件、その他議案2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名全員ですので、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18名です。

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

会務報告をいたします。

8月12日水曜日、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、佐伯委員、古市委員で実施いたしました。

8月20日木曜日、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2班、山本重文班長、今関委員、円城寺委員で実施いたしました。

8月25日火曜日、午前10時より、印旛郡市農業委員会連合会臨時総会が佐倉市印旛合同庁舎で開催され、岩品会長にご出席いただきました。

8月31日月曜日、午後1時15分より、調査委員会現地調査及び面接を、調査委員会調査班第2班、山本重文班長、今関委員、円城寺委員、貫井副会長、推進委員の鶴澤委員で実施いたしました。

また、併せまして同日でございますが、非農地調査も実施いたしまして、ただいまの委員のほか、岩品会長、地元推進委員の井口委員にもご参加いただきました。

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でしょうか。  
(「異議なし」の声あり)

#### ○岩品会長

今月は、議席番号5番、古市正繁委員、6番、円城寺伸夫委員にお願いします。  
議事に入ります。

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。

この議案は調査委員会案件です。調査班第2班が担当したので、山本重文班長から調査報告をお願いします。よろしくをお願いします。

#### ○山本重文委員

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。

番号1、区分、賃貸借、所在、沖字中沖、地目、畑、2、585平方メートルほか5筆、合計6筆、1万678平方メートル。権利者事由、農地法第3条3項の適用を受けて、新規で畜産農業経営をはじめたい。義務者事由、農業経営が困難なため、貸付けをしたい。

まず、今回の案件ですが、申請地にてダチョウを飼育するという本市では初めての申請であり、通常ですと調査委員会で現地調査を行い後日、面接調査を行いますが、ダチョウの柵の設置方法や飼育の仕方等について、現地調査時に申請人より直接、現地を見ながら確認した方が判断しやすいと思い、現地調査及び面接調査を8月31日午後2時より、調査委員会第2班と貫井副会長、地区担当鶴澤委員、事務局より齋藤主査、及川主査で出席しました。

また、本案件は農地所有適格法人以外の法人が権利者となります。この申請の権利者になるためには、農地法第3条第3項に規定する要件を満たす必要がありますが、権利者は法人形態や事業要件など全ての要件を満たしております。

では、調査内容について報告いたします。

まず、立地基準ですが、市役所より南西へ約8キロメートル、市道2の16号線より農免道路を西に約50メートル入ったところで、進入路は確保されております。現況は雑草が生えていて、ダチョウ飼育予定の竹柵が二割作ってありました。作業小屋テント及び道具置き用のコ

ンテナ、仮設トイレがありました。

次に、聞き取り調査の内容について報告いたします。

まず、農地所有適格法人以外の法人ということで、現在、農業以外の主な事業は何かということでは、草刈り、太陽光発電設備の草刈り等。今後は、どのような事業を行っていく計画なのかということでは、ダチョウの飼育を主として行っていきたい。当該農地を選定した理由は、土地を探していたところ貸してくれる土地が見つかった。農業経営の実施計画についてですが、ダチョウの飼育方法は当初10羽から始めて、計画では6、7年かけて1,000羽の計画になっております。飼育場所については、常時屋外でいいのかという質問では、屋外で問題はない。卵をふ化させるとかそういうときには、ハウス等の施設を建てて行くと。管理用柵については、土地を整備して40センチメートル程度、土盛りをし、傾斜をつけ、その上に竹柵2段、40センチメートル及び130センチメートル程度を設置して、そうするとダチョウは逃げないそうです。外周は最終的には電気柵を設置することを検討しているということです。牧草の栽培は、アルファルファという牧草を栽培し、傾斜部分には桑の木を植えるそうです。ダチョウが好物だそうです。ペット用の餌販売ということがありましたが、どのような事業なのかということでは、食肉用に主に肉を販売するのですが、残渣が出てその残渣をミンチ状にしてペット用の餌に加工すると。

主な農業機械等の所有状況ですが、所有物、草刈機1台、1.5トントラック1台、その他リースにおいては近隣の農家よりトラクター、ユンボ等を借りられるようになっているそうです。今後の機械の購入予定は、ハンマーモアを計画していると。農業従事者については、本人が生き物なので365日と。農業知識についてですが、山口県のダチョウ飼育施設で半年間研修を行ったそうです。本箇所については、2名で行うそうです。雇い人で本人と、それから八街在住の一人ということです。

それから、今後、耕作地を拡大する計画となっているが、既に見込んでいるのかということについては、まだ具体的には決まっていませんが今回、申請したような施設を4か所程度考えている。場所は、鳥インフルエンザ等の病気のリスクを考えると、それぞれ遠い場所でやることを考えているそうです。

申請地について、自宅からの距離、時間ですが、自宅からは50キロメートル、車で40分。作付け計画ですが、先ほども言いましたが、通年でアルファルファ、牧草ですね。それから、桑の葉。出荷先については、肉は焼き肉屋さん、卵は飲食店、1個4,000円から5,000円で販売できる予定です。皮については、山口県のを会社に販売し、その後、直接、浅草に売り込むことも考えているということでした。近隣の耕作者及び住民より苦情があった際には、速やかに対応できる体制になっているかということについては、父親が八街の富山に住んでいるので対応を願うことも想定していると。その他参考事項として、いたずら等の防止のため防犯カメラを設置することを考えている。ダチョウは寿命が50年から80年生きるそうです。卵は1羽が年間に産む個数は、50から60個。日よけのために筒型のビニールハウスを設置する計画でもあるそうです。ダチョウはあまり鳴くことはなく、ふん尿についてもあ

まりにおいがしないので、問題はないと思いますということでした。竹柵においては、3年程度で新しいものに作り替える。材料は近くの竹山で確保する。

また、水、電気等については地主に協力してもらえることになっていると。現在、申請地に雑草が繁茂しているため、早急に草刈り対応を願いたいということを行ったところ、すぐにやりますということでした。

それから、一般法人申請のため解除条件付の許可となることも確認しております。

以上の聞き取り内容から本案件は調査委員会第2班としましては、許可相当と判断しました。ただし、本案件は冒頭で説明したとおり、農地所有適格法人以外の法人であることから、農地法第3条第5項、農地の権利取得後において、耕作または養蓄の事業に供すべき農地等を正当な理由なく効率的に利用しないと認められるときは許可を取り消す及び農地法第6条の2による毎年農地の利用状況等の報告をすることという許可条件を付することが妥当と考えます。

以上で報告を終わります。

#### ○岩品会長

この件に関して、齋藤主査、何か追加報告があるそうです。

#### ○齋藤主査

追加報告といたしましては、権利者につきましては一般法人であり、農地を取得することはできませんが、賃借契約に農地を適正に利用しない場合の解除条件が付されていれば、権利を設定することが可能となっております。これにつきましては、お手元の資料で配付させていただいております。

また、本案件につきましては、農地所有適格法人以外の法人であることから、農地法第3条第4項により市町村長に通知し、意見を求めることとされております。このことから意見を求めたところ当地は、農振農用地であり、かつ北総中央用水土地改良事業受益地であるため、その目的（農地に沿った利用をすること）養蓄（ダチョウのためそれに係る騒音、異臭等において近隣住民から苦情が出ないよう配慮すること）との意見が付されております。

以上でございます。

#### ○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。質疑はありませんか。

#### ○藤崎委員

2つほど質問したいんですけど、まずこの一般法人の社員と、その代表者の年齢を教えてください。

それと、もう1点ですが、焼き肉とかで出荷するには何年でできるのかということか、卵産まれて育ててどのくらいで、ローテーションでできるのかを教えてください。

#### ○山本重文委員

ちなみに1つ目の質問ですが、代表者の年齢は39歳となっております。

それから、何年でできるかということですが、何年とは確認してはおりませんでした。最初、10羽を入れて、それから卵を産ませて、その卵をふ化させてどんどん増やしていきたいとい

うことでした。

追加の説明になりますが、1頭当たり成鶏と言われているダチョウの値段が75万円だそうです。ふ化して、雛のダチョウについては、7万円だそうです。そういう情報でした。

○藤崎委員

分かりました。ただ、例えば豚でも牛でも肉食にするには生後何か月だとか、何年とかってあるじゃないですか。その回転数が知りたいなと思って、分からなければそれでも構わないですけど。

○岩品会長

どうですか。

事務局分かりますか。

○藤崎委員

もしあれだったら、事業計画みたいな多分、出ていると思うんですけど。

○岩品会長

2年ぐらいかかるのかね、成鶏になるまで。

○齋藤主査

一応、食肉の方なんですけれども、おおむね1年です。出荷する前は草ではなくて別の餌で穀物類とかを与えます。あとは卵については有精卵の方はふ化のために使うと。あとは、無精卵の方はそのまま出荷ということでございます。

○藤崎委員

分かりました。ありがとうございます。

○岩品会長

よろしいですか。

○藤崎委員

はい。

○岩品会長

ほかに何かございますか。

(「質疑なし」の声あり)

○岩品会長

質疑がなければ、質疑を打切り、採決します。

議案第1号1番は、農地法第3条第5項及び第6条の2の規定により、条件をつけ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番は条件付許可に決定します。

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。

事務局、説明願います

## ○太田主査

それでは、4ページをご覧ください。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、ご説明いたします。番号1から番号14は同一状況ですので、関連として一括してご説明させていただきます。

番号1、所在、八街字榎台地先、地目、畑、面積837平方メートルのうち0.35平方メートル。

番号2、所在、地目、同じく、面積508平方メートルのうち0.34平方メートル。

番号3、所在、地目、同じく、面積494平方メートルのうち0.33平方メートル。

番号4、所在、地目、同じく、面積498平方メートルのうち0.34平方メートル。

番号5、所在、地目、同じく、面積657平方メートルのうち0.33平方メートル。

番号6、所在、地目、同じく、面積548平方メートルのうち0.33平方メートル。

番号7、所在、八街字五方杭地先、地目、畑、面積4,425平方メートルのうち2.33平方メートル。

番号8、所在、沖字西沖、地目、畑、面積394平方メートルのうち0.11平方メートルほか2筆、計3筆の合計面積1,018平方メートルのうち0.34平方メートル。

番号9、所在、地目、同じく、面積185平方メートルのうち0.10平方メートルほか1筆、計2筆の合計面積519平方メートルのうち0.33平方メートル。

番号10、所在、地目、同じく、面積185平方メートルのうち0.10平方メートルほか1筆、計2筆の合計面積519平方メートルのうち0.33平方メートル。

番号11、所在、地目、同じく、面積185平方メートルのうち0.10平方メートルほか1筆、計2筆の合計面積519平方メートルのうち0.33平方メートル。

番号12、所在、地目、同じく、面積185平方メートルのうち0.10平方メートルほか1筆、計2筆の合計面積519平方メートルのうち0.33平方メートル。

番号13、所在、地目、同じく、面積130平方メートルのうち0.07平方メートルほか3筆、計4筆の合計面積519平方メートルのうち0.33平方メートル。

番号14、所在、地目、同じく、面積84平方メートルのうち0.04平方メートルほか3筆、計4筆の合計面積519平方メートルのうち0.33平方メートル。

目的、営農型太陽光発電設備用地。変更事由、下部農地作物は当初ダイカンドラであったが、気候変動に弱く連作障害が出てきたため、気候変動を受けにくいヒサカキに変更したいというものです。農地の区分は、番号1から番号7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し、番号8から番号14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、一部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。

続いて、番号15、所在、大関字富士見台地先、地目、畑、面積376平方メートル。当初計画者の目的、専用住宅用地。承継者の目的、専用住宅用地。当初計画者の事由、勤務先の

都合により建築する計画がなくなったため。承継者の事由、現在、両親と同居しているが手狭なため、当該申請地に専用住宅を建築したい。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16、所在、八街字竜ヶ崎地先、地目、畑、面積296平方メートル。当初計画者の目的、専用住宅及び通路用地。承継者の目的、専用住宅用地。当初計画者の事由、勤務先の都合により建築する計画がなくなったため。承継者の事由、現在の居住地が手狭なため、当該申請地に専用住宅を建築したい。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。

以上です。

#### ○岩品会長

議案の説明が終わりましたが、議案第2号15番については議案第3号4番に、議案第2号16番については議案第3号6番にそれぞれ関連していますので、後ほど議案第3号で井口委員、師岡委員、調査報告をお願いします。

それでは最初に、小山委員、調査報告をお願いします。2号1番から6番までをお願いします。

#### ○小山委員

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、1番から6番までが目的及び変更事由が同一のため、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、申請地は八街北中学校から南へ200メートルに位置し、道路に面しており、進入路は確保されています。番号1番から6番は農振農用地に該当すると判断し、農振農用地の例外とし事務指針29ページ、①の㊸による例外に該当すると判断しました。いずれの案件も目的は営農型太陽光発電設備用地で、申請許可済地であります。当初の栽培品目はダイカンドラでしたが、昨今の気候変動に対応できず、また連作障害により安定した成育、出荷が見込めなくなったとの理由により、気候変動の影響を受けにくいヒサカキに変更したいとのことです。変更にあたり苗の購入、栽培指導、出荷を出荷先の協力で行うとのことです。

また、権利者、義務者、耕作者が異なることから再度、念書によりお互いの責任について確約をされています。

以上の調査結果から本案件は営農型太陽光発電事業であり、耕作を継続しながら行う事業でありますので、何ら問題ないと思われれます。

以上で調査報告を終わります。

#### ○岩品会長

次に、保谷委員、2号7番についてをお願いします。

#### ○保谷委員

議案第2号7番、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、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より南の方向に約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。目的は太陽光発電設備用地で平成30年4月に

申請があった変更済地であります。当初の栽培品目はダイカンドラでしたが、昨今の気候変動に対応できず、また連作障害により安定した成育出荷が見込めなくなったとの理由により、気候変動の影響を受けにくいヒサカキに変更しようというものです。変更にあたり栽培品目のヒサカキについては、苗の購入から出荷まで及び栽培指導を出荷先の協力で行うとのことで、問題ないと考えます。

また、栽培品目の変更に伴って防虫や風への対応もしっかりするとのことでした。

以上のことから本案件は何ら問題ないものと思われまます。

以上で調査報告を終わります。

#### ○岩品会長

次に、2号8番から14番について鶴澤委員、調査報告をお願いします。

#### ○鶴澤委員

それでは、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、8番から14番までは目的及び変更事由が同一のため、一括して調査報告をいたします。

立地基準ですが、申請地は市役所より南へ約1.1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おります。いずれの案件も目的は太陽光発電設備用地で、平成29年12月から平成30年5月までに申請があった許可済地であります。当初の栽培品目はダイカンドラでしたが、気候変動に弱く連作障害が出てきたということで、気候変動を受けにくいヒサカキに変更しようというものです。変更にあたり栽培品目のヒサカキについては、苗の購入から出荷まで、栽培指導を出荷先の協力で行うとのことで、問題ないと考えます。

また、栽培品目の変更に伴って隣接の草刈り、防虫への対応もしっかりするとのことでした。

以上のことから本案件は何ら問題はないと思われまます。

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。

最初に、議案第2号1番から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、1番から6番は許可相当で決定します。

次に、議案第2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番については許可相当で決定します。

次に、議案第2号8番から14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番から14番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、9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3は関連しておりますので、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715平方メートルのうち0.41平方メートル。

番号2、所在、地目、同じく、面積658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520平方メートルのうち0.34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は、議案第2号15番に関連して説明したとおりでございます。

続きまして、番号5、所在、八街字西光明坊地先、地目、畑、面積1,660平方メートル。区分、売買。転用目的、資材置場用地。転用事由、現在、建築、土木業を営んでいるが、手狭なため、当該申請地を資材置場として整備し利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。

番号6は、議案第2号16番に関連して説明したとおりでございます。

続いて、番号7、所在、沖字中沖地先、地目、畑、面積994平方メートル。区分、売買。転用目的、専用住宅及び店舗用地。転用事由、現在、相続した土地に住んでおり、敷地内で居酒屋を経営しているが、隣接地の事業拡張により売却するため、代替地として当該申請地を取得し、専用住宅及び店舗を建築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。

以上です。

#### ○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、望月委員、調査報告をお願いします。

#### ○望月委員

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、2番、3番は同一状況の

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㊦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8月24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、耕作物はヒサカキです。

現状は、耕作準備のため、手入れがされておりますので、本案件は何ら問題ないものと思われれます。

以上で調査報告を終わります。

#### ○岩品会長

次に、議案第3号4番及び関連します議案第2号15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2号15番、第3号4番の関連案件について、併せて調査報告します。

まず、立地基準ですが、申請地は市役所より西へ約1.5キロメートルに位置し、公衆用道路の土地の所有権の持分を取得予定であり、進入路は確保されております。農地区分としては、用途地域内の第1種住居地域にあたり、事務指針の28ページ、④の㊦の(ウ)に該当するため、第3種農地として判断いたしました。

次に、一般基準ですが、本申請は専用住宅用地ということですが、申請面積は376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れます。資金の確保につきましては、借入金で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、周辺農地の営業条件への支障についてですが、農業用排水、施設はなく、日照り、通風の影響はありません。

また、申請地は土地改良受益地ではありません。

権利者は、妻、長男と共に親と同居中ですが、手狭になったため、現在の住まいから近い利便性が高く生活環境等が変わらない申請地に専用住宅を建築したいとの理由もあり、必要性についても認められ、併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、一般基準ともに何ら問題ないものと思われれます。

以上、調査報告を終わります。

#### ○岩品会長

次に、議案第3号5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5番、農地法第5条申請に関わる調査結果について報告いたします。

立地基準ですが、申請地はJR八街駅より南東方向へ1.5キロメートルに位置し、進入路は八街市道と八街バイパスにより確保されております。農地性としては、用途地域内にある第1種住居地域の中にある農地で、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、権利者が申請地を取得してリース用の重機のバケット置場として使用するものです。申請面積は1,660平方メートルで、現在の保有数に種類、数量を増やす計画とのもので、面積妥当と思われます。造成は行わず、現地盤のまま使用する。この申請地は、隣接する土地より地盤が30センチメートルぐらい低いので、土砂の流出等はありません。資材置場のため用水、生活排水はありません。雨水は自然浸透です。

そして、最後に周囲に番線を張るとのことでありました。

申請地には、権利移転に対して支障となるものはなく、隣接土地所有者には資材置場として使用すると説明済みであります。

権利者は、山武市にて建築、土木工事一式、建材販売等を行っており、パワーショベルのバケットをメンテナンスし、リース会社に貸し出しており、現在、通路等にバケットを置いているためトラックの通行等に支障があり手狭なため、申請地を取得し利用したいとのことでありました。

よりまして、許可後速やかに実施するものと思われます。

これらのことから、立地基準、一般基準ともに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6番及び関連します議案第2号16番について、師岡委員、調査報告をお願いします。

#### ○師岡委員

議案第2号16番、農地法第5条の規定による許可後の計画変更承認申請と、議案第3号6番、農地法第5条の規定による許可申請に係る関連案件ですので、併せて調査報告します。

まず、立地基準ですが、申請地は市役所より南西方向へ約3キロメートル、千葉八街横芝線から南へ約160メートル中に入った公衆用道路に接した造成地で、進入路は確保されております。農地区分としては、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ですので、事務指針29ページ⑤の⑥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、本申請は許可後の計画変更と土地についての転用に伴う所有権移転の申請であり、申請面積は269平方メートルで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、借入金と現住居を売却し、申請地の購入資金に充当する計画になっております。

申請地は、小作人等権利移転に対して支障となるものではありません。

次に、周辺農地の営業条件への支障について、隣接地に対する被害防除計画は現地盤で使用し、外部からの土砂の搬入は行いません。

また、周囲にブロックを積み、施工する計画になっており、周辺農地の営農状況に支障を来すことはないと思われます。

また、申請地は土地改良受益地ではございません。

権利者は、住所地に移住していますが、手狭なため申請地を譲受け永住したいとの理由もあり、必要性についても認められ、併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の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7番について、鶴澤委員、調査報告をお願いします。

#### ○鶴澤委員

それでは、議案第3号7番、農地法第5条の規定による許可申請について、報告いたします。

まず、立地基準ですが、申請地は市役所より南西へ約8.5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、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ですので、事務指針29ページ⑤の⑥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、本申請は専用住宅及び店舗用地ということですが、申請面積は994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だと思われます。

また、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、周辺農地の営業条件への支障について、隣接地に対する被害防除計画ですが、周囲にブロック積み、またフェンスを設けて土砂の流出を防ぐ計画となっております、雨水についても敷地内に浸透させるということになっていて、周辺農地の営農状況に支障を来すことはないと思われます。

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。

工事中は、通勤、通学の時間帯は建設資材等の搬出入を避け、周辺地域に迷惑のかからないように十分、配慮して工事を行うということでした。

申請地に専用住宅及び店舗を建築したいとの理由もあり、必要性も認められ、併せて許可後速やかに事業を行うものと判断いたしました。

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されたので、質疑を行います。質疑はありますか。

○高橋委員

すみません。議案第3号の1番から3番なんですが、ちょっと確認させていただきたいんですが、これは下部の農地作物ですか。これは、さっきヒサカキと聞こえたんですが、これはもともとダイカンドラではなくて、前回はヒサカキでやったということによろしいのでしょうか。

○太田主査

前回は、ダイカンドラでした。今回はヒサカキに変更して今、作付けの準備をしている段階というところです。

以上です。

○岩品会長

よろしいでしょうか。

○高橋委員

はい、いいです。

○岩品会長

ほかにございませんか。

(「質疑なし」の声あり)

○岩品会長

質疑がなければ、質疑を打切り、採決します。

最初に、議案第3号1番から3番は、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番から3番は許可相当で決定します。

次に、議案第3号4番及び関連します議案第2号15番は、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、議案第3号4番及び議案第2号15番は許可相当で決定します。

次に、議案第3号5番は、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、5番は許可相当で決定します。

次に、議案第3号6番及び関連します議案第2号16番は、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、議案第3号6番及び議案第2号16番は許可相当で決定します。

次に、議案第3号7番は、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番は許可相当で決定します。

会議中ですが、ここで10分間、休憩とします。再開は4時10分とします。

休憩 午後3時55分

再開 午後4時10分

#### ○岩品会長

それでは、再開します。

休憩前に引き続き、会議を行います。

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。

農業委員会等に関する法律第31条の規定を準用し、議案に関係します繁田委員、退席をお願いします。

(繁田委員退席)

#### ○岩品会長

それでは、事務局、説明願います。

#### ○齋藤主査

議案書11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8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、朝日字竹里、地目、畑、面積1,679平方メートルほか1筆、計2筆の合計面積4,452平方メートル。利用権の種類は使用貸借権、期間は5年、再設定です。

番号2、所在、朝日字竹里、地目、畑、面積4,765平方メートルのうち2,973平方メートル。利用権の種類は使用貸借権、期間は5年、再設定です。

番号3、所在、沖渡字浅間、地目、山林現況畑及び畑、面積569平方メートルほか1筆、計2筆の合計面積2,710平方メートル。利用権の種類は賃借権、期間は3年、新規です。

番号4、所在、沖渡字浅間、地目、畑、面積4,246平方メートル。利用権の種類は賃借権、期間は3年、新規です。

番号5、所在、榎戸字向台及び新地、地目、畑、面積3,339平方メートルほか4筆、計5筆の合計面積8,337平方メートル。利用権の種類は賃借権、期間は7年、再設定です。

番号6、所在、勢田字北及び塚、地目、畑、面積231平方メートルほか4筆、計5筆の合計面積7,390平方メートル。利用権の種類は使用貸借権、期間は5年、新規です。

ただいまご説明いたしました番号1から6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、承認と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号は承認することに決定します。

繁田委員、入室してください。

(繁田委員入室)

○岩品会長

次に、議案第5号、農地法第2条第1項に規定する農地に該当しないものであることの認定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13ページをご覧ください。議案第5号、農地法第2条第1項に規定する農地に該当しないものであることの認定について、ご説明いたします。

これは、農用地利用状況調査におきまして、現況が山林、原野化している等、農地に復元して利用することが著しく困難なものとして国の定める基準に従って、農用地と判断するか否かを対象とした土地です。調査日につきましては、転用事実確認日と合わせまして令和2年8月31日に、会長、副会長、山本重文班長、今関委員、円城寺委員、推進委員からは井口委員、鶴澤委員、事務局からは梅澤局長、太田主査、及川主査、齋藤で実施いたしました。その際、五区畑地かんがい協同施工組合の畑かんが埋設されているため、協同施工組合に確認が必要との意見がありましたので、9月3日午後、組合長宅へ伺い埋設可能利用承諾及び取扱いについて、地権者と協同施工の合意書を確認いたしました。調査結果につきましては、表に示したとおり1万5,262平方メートルを非農地と判断し、本件につきまして認定を求めるものです。

なお、認定を求める箇所の経緯としましては、当時、平成21年に買受適格証明を受け、農地法第3条の許可により所有権移転となりました。その際、買受適格証明を受ける際に八街市の総会におきましては、不許可と判断されましたが、当時は県の方の許可となっており、県の方の許可で県の方では許可となりました。その後、令和2年6月2日付で千葉県地方務局佐倉支局より農地転用事実に関する照会がありました。それにあたりまして、うちの方で佐倉法務局登記官と協議を行い、当時の平成21年の買受人に係る旨、現在に至るまで耕作の方をした経緯がないということを示したのですが、法務局の方の判断といたしましては不動産登記法としては現況が既に山林となっており、地目を変えることについて法務局としては土地家屋調査士会とも協議を行っており、こちらとしてもそのように判断せざるを得ないということとし

た。その後、法務局との協議を含め事務局として八街市農業委員会協議会運営委員会で報告を行いまして、その際報告した内容としては法務局においては不動産登記法に基づき、地目は令和2年6月23日に山林へ変更されている。八街市課税課の課税状況についても令和2年度より山林となっている。

2つ目としては、令和2年7月27付で都市計画課へ5,000平方メートル以上の土地の所有権移転の契約の届出が権利者より提出されている。また、登記簿を確認したところ同日、所有権移転となっております。

3つ目としましては、事務局では佐倉法務局登記官との協議、照会地について概要を登記官に説明し、今まで法務局及び窓口での照会について許可条件を満たしていないことから、農地転用等権利の移動は認められてないとの回答を行っていましたが、法務局での地目変更され新しい所有者へ指導等を行うことは大変難しいを判断せざるを得ない。

また、事務局において調査委員会前に現況を確認し、農地への復元は困難であることから今後、農業委員会総会において農地法第2条第1項に規定する農地に該当しないものであることの認定を受けることを考える。

また、印旛農業事務所担当者へも報告したところ、非農地については地元農業委員会の判断となること及び了解との回答がありました。

以上でございます。

以上、ご審議願います。

#### ○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。

#### ○藤崎委員

ちょっと難しい問題で、よく理解できないんですけど、これは山林に地目変更したのは令和2年ということなんですけれど、そこで何で農業委員会を通さずに畑が山林になったのかを、もうちょっと簡単をお願いしたいんですけど。

#### ○齋藤主査

例えば、農業委員会の方で地目が登記が山林、現況が畑その場合、農業委員会としては畑として判断するのと同じように、不動産登記法の中では地目が、例えば畑であっても現況が山林となっているものは、現況に合わせて山林というふうに登記を変えることができるというふうな決めごとがありまして、それでやはり農地法の判断と不動産登記法の判断では、やっぱり重なるところはちょっとないので、あくまでもお互いに判断が違うことになっておりますので、今回は現状を見てもやはり、今後農地化することは、もうほぼ無理というような判断、もう大木が立って、もともとの土地についてあそこは山林化されていくところを、農地に変えて耕作しますということだったんですけども、現況いまだかつて耕作しているのは見られなかったもので、以前から畑として判断していたんですけども、法務局の判断はもう山林ということなので、うちももうこれ以上、畑という判断はちょっと難しいということで山林ということで今回、非農地の方を出させていただきます。

○藤崎委員

分かりました。

○長野委員

ちなみにこの会社は、どのような会社なんでしょうか。

○齋藤主査

基本的には不動産会社ですね。事業の方も一応、所有権移転をしている中では、目的は書いてはあったんですが、その中には特段、総会に諮って協議が必要な内容ではなかったと考えられます。

○岩品会長

よろしいですか。

○長野委員

はい。

○岩品会長

ほかにございますか。

(「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5号について認定することに、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、議案第5号は認定することに決定します。

以上で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。どうもご苦労さまでした。

○梅澤事務局長

閉会を宣す。(午後4時22分)

議事録署名人

議 長

5 番

6 番