

令和3年第4回（2021年第4回）  
八街市農業委員会総会

令和3年4月6日  
八街市農業委員会



令和3年第4回（2021年第4回）農業委員会総会

令和3年4月6日午後2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 | 18. 石井一男 |
| 6. 師岡重良 | 12. 實川彰一 |          |

2. 欠席者 17. 寺嶋邦夫

3. 事務局

事務局長	梅澤孝行	副主幹	齋藤康博
副主幹	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4条の規定による許可申請について  
議案第3号 農地法第5条の規定による許可後の計画変更承認申請について  
議案第4号 農地法第5条の規定による許可申請について  
議案第5号 農地競（公）売買受適格者証明の交付について（農地法第3条）  
議案第6号 軽微な農地改良事業適合証明の交付について  
議案第7号 特定農地貸付け申請の承認について  
議案第8号 農用地利用集積計画（案）の承認について  
議案第9号 農用地利用集積計画（案）の承認について（農地中間管理事業）

5. その他

報告第1号 農地法第18条第6項の規定による通知について

報告第2号 農地法施行規則第29条第1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2時02分）

## ○岩品会長

令和3年第4回総会にあたり、一言ご挨拶を申し上げます。

本日は大変お忙しい中、ご出席をいただきありがとうございます。緊急事態宣言が解除されて、3か月ぶりの全体での総会となりました。緊急事態宣言は解除されましたが、まだ感染拡大は続いているようでございます。委員の皆様には引き続き注意して過ごしていただければと思っています。

また、先ほど局長よりご紹介がありましたけれども、水道課より転入されました湯浅さんのこと、私の方からもよろしくお付き合いしてもらうこと、お願いいたします。

話は変わりますが、3月23日の日本農業新聞に、ちょっと興味深い記事が出ていましたので、皆様も見たかもしれませんけれども、ちょっとご紹介したいと思います。

隣の市の富里市が4月1日よりスイカ条例というのを施行という記事がありました。目的はスイカブランドの価値を高める、または後継者育成の推進など、まだほかにもございますけど、そういうことだそうです。条例というのは八街市にもたくさんあるようですけれども、農業委員会に関わる条例は、そのことについて、梅澤局長に尋ねたところ、2つ、3つだということだそうです。市全体としてはたくさん、数えきれないほどあるようでございます。

もし、私も条例について、先輩の方々からちょっと、たまに話を聞いたことがあるんですけども、仮にの話ですけども、農業を営む各委員の皆様が八街市にこんな条例があったらいいなと、そういう条例のことについても、ちょっと考えたら面白いかなと、私は思ったものですから、ちょっとそのことについて触れました。

さて、今月の案件は、農地法第3条、4条、5条本体で24件、5条計画変更1件、競売買受適格者証明の交付4件、その他議案4件が提出されております。

慎重審議をお願いし、開会の挨拶とさせていただきます。

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、農地最適化推進委員の出席委員は17名です。なお、推進委員の寺嶋委員より欠席の届けがありましたので、ご報告します。

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

それでは、会務報告をいたします。

3月11日木曜日、午後1時半より、千葉県農業会議常設審議委員会現地調査が、総合保健福祉センター4階の団体研修室で実施されました。岩品会長、山本重文班長、推進委員の糸久委員にご出席いただきました。なお、内容につきましては3月総会議案の議案第3号5番から7番の案件でございます。

3月12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3班、山本元一班長、中村勝行委員、藤崎委員で実施いたしました。

3月22日月曜日、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。

3月22日月曜日、午後2時より、都市計画マスタープラン策定委員会が総合保健福祉センター4階、団体研修室で開催され、貫井副会長にご出席いただきました。

3月30日火曜日、午後2時より、都市計画審議会が総合保健福祉センター3階、大会議室で開催され、岩品会長にご出席いただきました。

3月31日水曜日、午後1時半より、調査委員会現地調査、転用事実確認現地調査を調査委員会調査班第3班、山本元一班長、中村勝行委員、藤崎委員、貫井副会長、推進委員の保谷委員で実施いたしました。

4月1日木曜日、午前9時より、辞令交付式を農業委員会事務局で実施し、岩品会長にご出席いただきました。

4月2日金曜日、午後1時半より、調査委員会面接を第1会議室で、調査委員会調査班第3班、山本元一班長、中村勝行委員、藤崎委員、貫井副会長、推進委員の保谷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でしょうか。

(「異議なし」の声あり)

#### ○岩品会長

ご異議がなければ、こちらから指名します。今月は、議席番号9番、長野猛志委員、10番、貫井正美委員をお願いします。

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。

事務局、説明願います。齋藤副主幹、お願いします。

#### ○齋藤副主幹

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、八街字鳴沢台、榎戸字横谷津、上、大山及び榎戸、地目、畑及び田、現況畑、面積3,041平方メートルほか14筆、計15筆の合計面積1万8,679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、相続財産管理案件による不動産売買。

相続財産管理人とは、相続人の存在、不存在が明らかでないときや、相続人全員が相続放棄し、結果として相続する者がなくなった場合に、家庭裁判所が被相続人の債権者、特定遺贈を受けた者や、検察官からの申立てにより相続財産の管理人を選任します。相続財産管理人は被相続人の債権者等に対して被相続人の債務を支払うなど、精算を行い、精算後、残った財産を国庫に帰属させることとなります。また、相続財産の内容から相続財産管理人が相続財産を

管理するために必要な費用に不足が出る可能性がある場合には、相続財産の管理人が円滑に事務を行うことができるよう、申立人に相当額を予約金で納付していただくことがあります。

続きまして、番号2、区分、売買、所在、朝日字梅里、地目、原野、現況畑及び畑、面積126平方メートルほか3筆。計4筆の合計面積3,115平方メートル。権利者事由、新規就農。義務者事由、相続で農地を取得したが、高齢と遠方で管理ができないため。

番号3、区分、賃貸借、所在、朝日字梅里、地目、畑、面積3,470平方メートル。権利者事由、新規就農。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。

番号4、区分、売買、所在、砂字下新堤、地目、田、面積280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の規模を拡大するため。義務者事由、農業経営の規模を縮小するため。

番号5、区分、売買、所在、砂字下新堤、地目、田、面積2,212平方メートルほか1筆、計2筆の合計面積2,304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の規模を拡大するため。義務者事由、農業経営の規模を縮小するため。

番号6、区分、売買、所在、砂字下新堤、地目、田、面積336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の規模を拡大するため。義務者事由、農業経営の規模を縮小するため。

番号7、区分、売買、所在、砂字下新堤、及び稲葉谷、地目、田、面積499平方メートルほか1筆、計2筆の合計面積978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の規模を拡大するため。義務者事由、農業経営の規模を縮小するため。

番号8、区分、賃貸借、所在、砂字下新堤、及び稲葉谷、地目、田、面積499平方メートルほか1筆、計2筆の合計面積978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の規模を拡大するため。義務者事由、農業経営の規模を縮小するため。

議案第1号、番号7、8につきましては、同地番で持分に伴う売買、賃貸借の権利設定となっております。

番号9、区分、売買、所在、砂字下新堤、地目、田、面積195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の規模を拡大するため。義務者事由、農業経営の規模を縮小するため。

番号10、区分、売買、所在、砂字下新堤、及び稲葉谷、地目、田、面積185平方メートルほか2筆、計3筆の合計面積1,173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の規模を拡大するため。義務者事由、農業経営の規模を縮小するため。

番号11、区分、売買、所在、砂字稲葉谷、地目、田、面積132平方メートルほか2筆、計3筆の合計面積577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の規模を拡大するため。義務者事由、農業経営の規模を縮小するため。

番号12、区分、交換、所在、上砂字壤、地目、畑、面積396平方メートル。権利者事由、所有している農地に隣接しており、利便性が高いため交換したい。義務者事由、離れ畑であり、利便性が高い農地と交換したい。

番号13、区分、交換、所在、上砂字飛砂山、地目、畑、面積396平方メートル。権利者事由、所有している農地に隣接しており、利便性が高いため交換したい。義務者事由、離れ畑であり、利便性が高い農地と交換したい。

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行います。議案第1号4番から11番は議案第6号に関連していますので、後ほど議案第6号で担当の石井委員に調査報告をお願いします。

それでは最初に、議案第1号1番について、山本和秀委員、調査報告をお願いします。

#### ○山本和秀委員

では、議案第1号1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。

本案件につきましては、農業経営規模拡大という申請であります。

まず、申請地でございますけれども、位置は、まず1筆が真井原地区でありまして、榎戸駅より南方向に約300メートル、あと13筆が榎戸駅から東方向に約600メートルに位置しており、現況は畑作地で耕作されております。また、あと1筆、水田があります。これが榎戸駅より北方向に約1キロメートルの位置にあります。

経過につきましては、隣接農地所有者は了承しております。

進入路につきましては、全て八街市道により確保されております。

権利者の所有している主な農機具はトラクター2台、耕運機1台、田植機1台、乾燥機2台、コンバイン1台です。労働力につきましては、権利者、妻、長男で、年間農作業従事日数は権利者、長男それぞれが250日、妻が50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、参考となる事項につきましては、営農計画につきましては生姜や里芋、落花生、梅、あと稲作を予定しております。

通作距離は自宅より約5キロメートル、車で約8分ぐらいです。

以上の内容、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該当しないことから、本案件は何ら問題ないと思われま。

以上、調査報告を終わります。

#### ○岩品会長

次に、議案第1号2番、3番について、繁田委員、調査報告をお願いします。

#### ○繁田委員

議案第1号2番、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。

当該申請は既に権利者によって耕作されており、ヤミ耕作を解消するための申請であります。なお、既に耕作されておりますが、新規就農扱いとなり、議案第1号2番、3番で50アール要件を満たすことから、関連案件として報告します。



申請地については、位置は市役所より北東方向に約2.3キロメートル、現況は畑です。進入路は八街市道より確保されております。

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。

権利者の所有している主な農機具はトラクター2台、耕運機4台、噴霧器4台、ミスト1台です。労働力は権利者と長男で、年間農作業従事日数は、権利者、長男が300日です。また、技術力はある、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、参考になる事項として、営農計画は落花生、里芋を予定しており、通作距離は自宅から約50メートル、徒歩1、2分であります。

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12番、13番について、石井委員、調査報告をお願いします。

#### ○石井委員

議案第1号12番、13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、12番、13番の権利者、義務者が農地を交換する案件で、関連がありますので、一括して説明させていただきます。

交換する理由につきましては、お互いの離れ畑がお互いの所有農地に隣接していることから、利便性向上のため交換を行うものです。

申請地について、位置は南西、市役所より約10キロメートル、上砂やすらぎの家近くです。境界は問題ありません。現況は畑と、もみ殻置場です。進入路は確保されています。

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。

議案第1号12番の権利者について、権利者の所有している主な農機具はトラクター3台、耕運機3台、軽トラック、小型トラック1台ずつ。労働力は権利者、妻、2名で、年間農作業従事日数は権利者、妻ともに350日です。また、技術力はある、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、参考となる事項について、営農計画は落花生の作付を予定しており、通作距離は自宅から約1.2キロメートル、車で約2分あります。

次に、第1号13番の権利者について、権利者の所有している主な農機具はトラクター3台、耕運機3台、動噴1台、ウッドチョッパー1台です。労働力は権利者、妻、二男の3名で、年間農作業従事日数は権利者と二男が260日、妻が250日、また実習生も2名、受け入れています。また、技術力はある、面積要件については下限面積の50アールを満たしています。

その他、参考となる事項として、営農計画は落花生の作付を予定しており、通作距離は自宅から約11キロメートル、車で約20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、本件は何ら問題ないと思われま

す。以上でございます。

**○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。

どうぞ、藤崎委員。

**○藤崎委員**

ちょっと分かりづらいので、もう一回。2番、3番、ヤミ耕作の解消と新規就農というのがちょっとよく分からないので、もう一度説明をお願いしたいんですけど。

**○齋藤副主幹**

権利者につきましては、八街において新規で農業を行っていましたが、正式な手続を取っていなかったの

**○藤崎委員**

この人は、元は農家じゃなくて、八街市外だったということなんですか。

**○齋藤副主幹**

正確に言うと、富里の方で農家の家に生まれて、地元で農業を行っていたと思われま

**○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**

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番を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番は許可することに決定します。

次に、議案第1号2番、3番を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、3番は許可することに決定します。

次に、議案第1号12番、13番を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、12番、13番は許可することに決定します。

次に、議案第2号農地法第4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。太田副主幹、お願いします。

## ○太田副主幹

それでは、7ページをご覧ください。議案第2号、農地法第4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、所在、八街字南側地先、地目、畑、面積793平方メートルのうち191.06平方メートル。目的、専用住宅用地。転用事由、現在の住居が老朽化し危険なため、既存住居は売却し、当該申請地に専用住宅を建築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2、所在、八街字東堤地先、地目、畑、面積371平方メートルのうち51.21平方メートルほか1筆、計2筆の合計面積259.21平方メートル。目的、宅地拡張用地。転用事由、長男家族と同居するにあたり、現在の居宅では手狭なため、当該申請地に増築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3、所在、沖字西沖地先、地目、畑、面積247平方メートル。目的、専用住宅用地。転用事由、長男が専用住宅を建築中に死亡したため、相続後、母親である権利者が建築を引き継いだというものです。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。

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2号1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1番について、調査報告します。

まず、立地基準ですが、申請地は八街駅より南へ約0.6キロメートルに位置し、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28ページ、④の⑥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191.06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、周辺農地の営農条件への支障について、申請地の周辺に農地はなく、申請地は権利者の所有農地であります。現地盤で利用するため、土砂等の流出はなく、隣接地に支障を来すこ

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ありません。

権利者は、現在、住所地に居住しておりますが、居宅は老朽化しており、危険なため、本人所有の土地に専用住宅を建築したいという理由もあり、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2号2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2番、農地法第4条規定による許可申請について、報告します。

立地基準ですが、市役所より南西に約2.5キロメートルに位置し、八街市道に面し、進入路は確保されています。

次に、農地区分ですが、集団的に存在している農地ですので、事務指針26ページ、②の①に該当するため、第1種農地と判断いたしました。第1種農地の場合、事務指針30ページ、②の③の(エ)による例外に該当します。

次に、一般基準ですが、権利者は長男家族と同居するにあたり、現在の居宅では手狭なため、増築することになり、その敷地が必要とのこと、その中で土地家屋調査士に増築部分の測量をお願いしたところ、既存宅地の登記簿上の面積が実測値より多くなっており、転用目的の増築部分の敷地と合わせて宅地拡張用地として転用許可を申請したとのこと。その中で、始末書も提出されております。面積は259.21平方メートルで、面積妥当と思われます。資金については、自己資金で賄う計画となっております。申請地は、小作人等の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被害防除対策は、コンクリートブロックを4段積み、及び一部にリュウノヒゲを設け、雨水等の流出を防ぎ、支障を来すことはないと思われます。申請地は土地改良受益地ではありません。

以上のことから、必要性も認められ、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2号3番について、鵜澤委員、調査報告をお願いします。

#### ○鵜澤委員

議案第2号3番について、調査報告をいたします。

まず、立地基準ですが、申請地は市役所より南西に約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、②の①に該当するため、第1種農地と判断します。第1種農地の場合、事務指針30ページ、②の③の(エ)による例外に該当すると思われます。

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、申請面積は247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。資金については自己資金ですが、もう既に支払済みになっております。

この案件ですが、平成31年2月に長男が所有する畑に専用住宅1棟の建築工事を始めました。しかし、住宅を建築するにあたり農地転用許可を得ていなかったことから、農業委員会から農地転用許可申請書の提出を要する指導を受け、3月に許可申請書を提出しましたが、同月31日に長男は事故により死亡してしまいました。法定相続人からの新たな農地転用許可申請が必要となるという趣旨の説明を受け、平成31年4月に申請を取り下げました。その当時の工事状況は、屋根、外壁工事が完了し、既に内装工事に取りかかっており、この状況で工事を中止することは難しく、新たな農地転用許可申請書は未提出のままでしたが、その後も工事が続行し、令和元年5月に完成しました。今回、再度、農業委員会と農地転用許可申請について協議を行い、大変遅れてしまいました。本件申請に至りました。顛末書と始末書も添付されており、所定の申請手続を行わず、建築工事を継続したことについて、大変申し訳なく思い、今後このようなことがないように十分注意するとのことでした。

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。

どうぞ、小川委員。

**○小川委員**

事務局にちょっと質問させていただきますが、建築業者は農転を取っていなくても工事を請けるものでしょうか。その辺をちょっと知りたいんですけども。

**○太田副主幹**

基本的には、農地転用が必要かどうか、地目等を調べてから建築するというのが本来ではあると思います。ですが建築確認申請が農業委員会に回ってきますと、まれに地目が農地であることを確認してございますので、一概に業者が全て確認しているかどうかというのは、申し訳ないですけど、分からないところでもあります。

以上です。

**○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。

最初に、議案第2号1番を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番は許可相当で決定します。

次に、議案第2号2番を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番は許可相当で決定します。

次に、議案第2号3番を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。太田副主幹、お願いします。

#### ○太田副主幹

それでは、8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、所在、八街字北四番地先、地目、宅地及び畑、面積198.40平方メートルほか2筆、計3筆の合計面積661.40平方メートル。当初目的、宅地分譲住宅(1区画)及び貸駐車場(11台)用地。変更後の目的、宅地分譲(3区画)用地。変更事由、当初、宅地分譲(1区画)及び貸駐車場(11台)用地を計画していたが、貸駐車場の需要がなくなったため、宅地分譲(3区画)用地に事業計画を変更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。

以上です。

#### ○岩品会長

それでは、井口委員、調査報告をお願いします。

#### ○井口委員

議案第3号1番について、調査報告します。

この調査案件に対し、農地法第5条の規定による許可後の計画変更承認申請書が出されております。当初の宅地分譲(1区画)及び貸駐車場(11台)用地から宅地分譲(3区画)に計画変更したというものです。

まず、立地基準ですが、申請地は八街駅より南西へ約0.7キロメートルに位置し、市道から公衆道路へ、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⑥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、本申請は宅地分譲用地で、申請面積は178平方メートルと285平方メートルであり、面積妥当であると思われます。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、申請地の周辺に農地はありません。現地盤で利用するため、土砂等の流出はなく、隣接地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ありません。権利者は不動産業を行っており、申請地近隣には宅地の需要が多く、ほかの土地も検討したが、申請地のような好立地条件の土地がなかったとの理由もあり、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ないものと思われます。

以上、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。

議案第3号1番を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番は許可相当で決定します。

次に、議案第4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。太田副主幹、お願いします。

#### ○太田副主幹

それでは、9ページをご覧ください。議案第4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、所在、八街字藤株地先、地目、畑、面積496平方メートル。区分、使用貸借。転用目的、分家住宅用地。転用事由、現在、両親と同居しているが、子どもの成長に伴い手狭になったため、父が所有する当該申請地に専用住宅を建築し、居住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2、所在、朝日字梅里地先、地目、畑及び原野、現況畑、面積12平方メートルほか5筆、計6筆の合計面積282.89平方メートル。区分、売買。転用目的、車両置場(26台分)用地。転用事由、現在、自動車修理・販売業を営んでいるが、既存のスペースが手狭なため、当該申請地を取得し、車両置場として利用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。

番号3、所在、八街字桃園地先、地目、畑、面積66平方メートルほか1筆、計2筆の合計面積237平方メートル。区分、売買。転用目的、宅地分譲(2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2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4、所在、八街字北四番地先、地目、畑、面積362平方メートル。区分、売買。転用目的、専用住宅用地。転用事由、現在、アパートに居住しているが、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5、所在、大関字花見台地先、地目、畑、面積1,233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、古物商を営んでいるが、既存の資材置場が手狭なため、隣接している当該申請地を取得し、資材置場として利用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。

番号6、所在、大谷流字瀬田入地先、地目、山林現況畑。面積252平方メートルほか3筆、計4筆の合計面積918平方メートル。区分、売買。転用目的、建売分譲住宅（3棟）及び道路用地。転用事由、現在、不動産を営む権利者が、建売分譲住宅として3棟建築し、販売するものです。

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4号1番について、小山委員、調査報告をお願いします。

#### ○小山委員

議案第4号1番、農地法第5条の規定による許可申請について、調査報告いたします。

立地基準は、八街北中学校より西へ約1.5キロメートルに位置し、建築基準法第42条2項道路に面しており、進入路は確保されています。

次に、農地区分としては、事務指針26ページ、②の㊸に該当するため、第1種農地と判断します。第1種農地の場合の事務指針30ページ、②の㊸の（エ）による例外に該当します。

次に、一般基準ですが、申請面積は496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。資金については、借入金で賄うとのこと。また、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、周囲をブロック等で囲い、土砂の流出を防ぐ計画となっており、雨水についても敷地内に浸透させることになっておりますので、周辺農地の営農に支障を来すことはないものと思われます。また、資材の搬入等については、通勤通学の時間帯を避けて行うとのこと。なお、事業計画については、隣接所有者に対して了承済みとのこと。また、申請地は土地改良受益地ではありません。

本案件は、現在、両親と同居している住居が、子どもの成長に伴い手狭になったため、当該



申請地に専用住宅を建築して移住したいという理由から、必要性についても認められ、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4号2番、3番について、繁田委員、調査報告をお願いします。

#### ○繁田委員

議案第4号2番について、調査報告します。

まず、立地基準ですが、八街市役所より北東方向へ約2.2キロメートルに位置し、八街市道よ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種農地と判断しました。

次に、一般基準ですが、本申請は自動車修理・販売業を営む権利者が、現在の敷地では手狭なため、隣接の申請地を譲り受け、車両置場として利用するというものです。次に、資金の確保につきましては、自己資金で賄う計画です。防災計画ですが、ブロックにより土砂等の流出を防止する計画になっています。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。

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。続いて、議案第4号3番について、調査報告します。

まず、立地基準ですが、市役所より北西方向へ約600メートルに位置し、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⑥の(ウ)に該当するため、第3種農地と判断しました。

次に、一般基準ですが、本申請は宅地分譲2区画用地859平方メートルのうち、畑部分237平方メートルです。次に、資金の確保につきましては、自己資金で賄う計画です。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ですが、申請地内をブロック積みし、土砂等の流出を防ぐ計画となっております。隣接地に第三者所有の農地はありません。用水は公営水道、雨水は浸透枿、汚水、雑排水は公共下水道の計画です。

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4号4番、5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4号4番について、調査報告します。

まず、立地基準ですが、申請地は八街駅より南西へ約1.2キロメートルに位置し、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28ページ、④の⑥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362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、自己資金と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、周辺農地の営農条件への支障について、隣接地は道路及び宅地になっており、日照、通風を遮る工作物もないため、周辺農地へ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、現在、賃貸アパートにて家族5人で生活していますが、子どもたちの成長に伴い、手狭になったため、現在の住まいの近くにある申請地に専用住宅を建築し、長く慣れ親しんだ土地で生活していき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ないものと思われれます。

議案第4号5番について、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2.6キロメートルに位置し、県道から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、本申請は資材置場ということですが、申請面積は1,233平方メートルであり、土地利用計画図と照らし合わせて面積妥当と思われれます。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、申請地は隣接農地より低地になるため、土砂、雨水等の流出はなく、周辺農地の営農条件に支障を来すことはないものと思われれます。なお、事業計画について、隣接所有者に説明し、了承を得ているとのこと。また、申請地は土地改良受益地ではありません。

権利者は古物商を営んでいるが、既存の資材置場が手狭になったため、隣接する申請地を買い受け、事業用地の拡張を行いたい、また既存施設に接しているため利便性もあるとの理由から、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4号6番について、中村宏之委員、調査報告をお願いします。

#### ○中村宏之委員

議案第4号6番について、現地調査の結果を報告いたします。

この申請は、建売分譲住宅（3棟）の建設と、それに伴う道路用地の確保を目的とした申請です。

初めに、立地基準ですが、申請地は八街駅から南西方向へ約5キロメートル、川上小学校の東側、約100メートルの大谷流地区にあり、近隣に農地と住宅団地が見受けられる地域に所在します。今回の申請地は、住宅団地が計画されていると想定される区域で、全体的には約2ヘクタールの一面にありまして、区域内には既に30戸ほどの住宅が建設されております。対象地区の農地区分は事務指針29ページ、⑤の（b）、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として、第2種農地に該当すると判断されます。現況は、草刈りがされていますが、不耕作地となっています。

次に、一般基準ですが、申請の目的は建売住宅（3棟）と、それに伴う道路用地としての利用で、権利者は本店を八街市内に置き、不動産の販売や建築事業を営み、宅地建物取引業者の免許も有する事業者であり、許可後は申請の目的に沿った土地利用がされるものと判断されます。なお、事業資金につきましては自己資金となっております。また、申請地には小作関係、その他権利移転について支障となるものはありません。

土地利用方法としては、埋立ては行わず、現況で整地のみを行う形になっています。また、近隣農地との関係ですが、区域全体が既に住宅団地の形状に分筆され区画されており、宅地ごとにブロック塀が設置される予定ですので、特に問題はありません。住宅の家庭雑排水は合併浄化槽を設置し、雨水も含め、道路側溝を利用し、住宅団地内で処理されます。したがって、周辺農地への影響は想定されないものと思われま

す。また、今回の転用面積は、道路を含め、全体で918平方メートルであり、宅地の面積は1戸当たり概ね250平方メートルであり、一般専用住宅の許可基準上限の概ね500平方メートルの範囲内となっております。なお、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、本件申請については立地基準、一般基準ともに問題はないものと判断されます。

以上で、議案第4号6番についての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」との声あり）

#### ○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4号1番を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番は許可相当で決定します。

次に、議案第4号2番を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番は許可相当で決定します。

次に、議案第4号3番を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番は許可相当で決定します。

次に、議案第4号4番を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番は許可相当で決定します。

次に、議案第4号5番を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4号6番を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番は許可相当で決定します。

次に、議案第4号7番、8番は調査委員会案件です。調査班第3班が担当しましたので、山本元一班長から調査報告をお願いします。

○山本元一委員

議案第4号、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。

7、8番は調査委員会第3班が担当しましたので、調査報告をいたします。なお、7番、8番は関連しておりますので、併せて調査報告をいたします。

番号7、所在、八街字笹引、地目、畑、面積5、118平方メートル。

番号8、所在、地目、同じく、面積1、446平方メートルほか1筆、計2筆の合計面積1、452.82平方メートル。

区分、賃貸借。転用目的、資材置場用地。転用事由は、現在、建築資材の卸売りや土木建築業を営んでいるが、既存の資材置場が手狭なため、近隣の当該申請地を資材置場として利用したいというものです。

この案件につきまして、3月31日午後に現地調査を行いました。調査員は調査班第3班と貫井副会長、地区担当推進委員の保谷委員、事務局より太田副主幹、山内主任主事で行いました。また、面接調査を4月2日午後1時半から、市役所第1会議室で行い、調査員は現地確認を実施した調査員で執り行いました。

まず、立地基準ですが、7番、8番ともに市役所より南へ約3.6キロメートルに位置し、

八街市道に面しております。なお、7番と8番の申請地は約70メートルほど離れております。

農地性は、7番、8番ともに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(b)に該当する第2種農地と判断いたしました。

権利者の会社の概要ですが、会社設立は1974年8月で資本金7,200万円、年商10億円、業務内容は建築資材の販売、建築業であり、従業員は14人で全て正社員とのことです。保有車両はトラック4台、フォークリフト1台、営業用乗用車6台の計11台を所有しているとのことです。現在の主な現場は、県内で一戸建ての住宅を請け負っており、今後も近隣の市を中心に、一戸建て住宅を請け負う予定とのことです。

申請地を選んだ理由は、現在、申請地以外に置場がなく、本社に資材を置いており、手狭なため、申請地は本社に近く、資材置場に十分な面積であったからとのことです。また、申請地以外にも宅地や雑種地を検討したが、申請地のような土地がなかったようです。

申請地の利用計画ですが、7番は山林の一部を一体利用する計画で、山林部分の1,181.99平方メートルと申請面積の5,118平方メートルを合わせた合計6,299.99平方メートルです。8番は畑のみの利用となり、1,452.82平方メートルです。

7番に置く資材は、材木、廃材の一部仮置き、山砂の計画で、8番には単管パイプで小屋を作り、内、外用の木材、集成材、建具、外壁材等を置く計画であり、面積も妥当だと思います。造成計画は、現状のままで使用し、土砂の搬出入はなく、7番には進入路を碎石で設置するとのことです。雨水について、7番は素掘り水路から遊水地へ流入させ、自然浸透とし、8番は敷地内自然浸透とのことです。隣接地への被害防除対策として、雨水等が流出しないように素掘り水路、土堰堤を設置するとのことです。申請地の管理については、人の常駐がないので、周囲に木杭による番線柵を設置し、出入口にチェーンを施し、侵入等を防止する計画とのことです。そして、資材置場の整備費は全て自己資金であり、銀行の残高証明で確認しました。

確認事項として、本社の置場には廃材関係が置かれておらず、現在はどのように処理しているのかを確認したところ、コンテナトラックでまとめて処理しているとのことです。

その他として、地目変更の時期について、一定期間、効率的に利用されていることが確認できた時点として、利用状況確認期間中は転用事実確認証明書の発行はしないことと、資材置場から別の用途に変更したり、転売を行った場合、その後において、新たに資材置場用地の転用許可が困難となること、また着工前や着工中に土地利用や造成計画等に変更が生じた場合は農業委員会及び関係各課と協議する、協議なくして施工した場合は撤去もしくは復元処置を含めた原状回復是正措置等を求めることを確認しています。

以上のことから、権利者は今後、事業を展開していく上で申請地の必要性が認められると判断いたしましたので、調査委員会第3班としては許可相当と判断いたしました。

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7番、8番を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、8番は許可相当で決定します。

会議中ではございますが、ここで15分間休憩します。

(休憩 午後 3時12分)

(再開 午後 3時29分)

○岩品会長

それでは、休憩前に引き続き会議を再開します。

議案第5号、農地競(公)売買受適格者証明の交付について(農地法第3条)を議題とします。

事務局、説明願います。齋藤副主幹、お願いします。

○齋藤副主幹

議案書11ページをご覧ください。議案第5号、農地競(公)売買受適格者証明の交付について、ご説明いたします。

本件は、競売あるいは公売物件が農地の場合、入札に参加する資格があるかを判断するものです。なお、競売及び公売についてですが、債権者の申立てにより、裁判所が行うものを競売、官公庁で行うものを公売と分類しており、当案件は裁判所で行う競売となります。落札後につきましては、土地利用が農地の場合は農地法第3条、農地以外の目的による転用の場合は農地法第5条の手続を要します。

番号1、所在、東吉田字和田、地目、畑、面積203平方メートルほか3筆、計4筆の合計面積9,162平方メートル。事由、農業事業規模拡大のため。

番号2、所在、東吉田字和田、地目、宅地現況畑、一部雑種地、面積658.94平方メートル。事由、農業事業規模拡大のため。

番号3、所在、東吉田字和田、地目、畑、面積203平方メートルほか3筆、計4筆の合計面積9,162平方メートル。事由、農業事業規模拡大のため。

番号4、所在、東吉田字和田、地目、宅地現況畑、一部雑種地、面積658.94平方メートル。事由、農業事業規模拡大のため。

当案件は、本来であれば調査委員会案件とするところですが、各市農業委員会へ本件申請者の営農状況について確認したところ、特段問題ないとの回答であることから、今回、調査委員会案件とはせず、担当委員からの調査報告とさせていただきます。

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するところでございますが、

本日、担当委員の寺嶋委員が急遽欠席のため、齋藤副主幹に代読をお願いいたします。お願いします。

#### ○齋藤副主幹

それでは、代読させていただきます。

議案第5号1番、2番の農地法第3条による農地競売買受適格者証明の交付についての調査結果について、報告します。なお、1番、2番につきましては別の事件番号ですが、権利者が同一であることと、申請地が近隣であることから一括で報告します。

まず、位置は八街駅より南方へ約4キロメートルです。境界は現地に行き確認しました。現況は休耕地になっており、雑草が50センチメートルから60センチメートル、生えておりますが、トラクターで耕せる状態です。進入路は約5メートルの市道に面しております。

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。

所有する主な農機具はトラクター1台、トラック1台、軽トラック1台です。労働力は権利者、妻、父、母の4名で、年間労働日数は権利者300日、妻が60日、父、母で200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、参考となる事項は、営農計画は露地野菜を予定しております。なお、通作距離は自宅から約18キロメートルで、車で約30分であります。現在の営農状況につきましては、事務局で成田市農業委員会事務局に確認したところ、特に問題ないことを確認しているそうです。また、過去3年間において、規模を小さくする行為を行った事実はなく、周辺地域における農地等の利用状況は効率的かつ総合的、確保についても支障はありません。

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、本案件は農地法第3条第2項各号の不許可基準には該当しておらず、本案件は何ら問題ないと思われれます。

続きまして、議案第5号3番、4番の農地法第3条による農地競売買受適格者証明の交付についての調査結果について、報告します。なお、1番、2番と同様に、別の事件番号ですが、権利者が同一であること、申請地が近隣であることから一括で報告します。申請については、議案第5号1番、2番と同じです。

農地所有適格法人としての要件についてですが、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項の規定を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農機具はトラクター5台、耕運機3台、掘取機2台です。労働力は役員が3名、年間農作業従事は2名が150日以上で、技術力については問題なく、面積要件についても下限面積をクリアしています。現在の営農地は全て適切に利用されていることを事務局の方で確認しております。農地の農業上の効率的かつ総合的な利用の確保については支障ありません。

その他、参考となる事項としては、作付は人参を予定しております。なお、通作距離は会社

から約4キロメートル、車で約15分です。

以上の内容から、権利者及び世帯員が権利取得後において耕作に必要な農作業に従事し、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、本案件は農地法第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、本案件は何ら問題ないと思われま

す。以上、調査報告を終わります。

**○岩品会長**

調査報告の代読が終わりましたので、質疑を行います。質疑はありますか。

どうぞ、佐伯委員。

**○佐伯委員**

よく分からないんですけど、地目と番地と面積が全く同じで、1、2と3、4が同じですよ。申請者が1、2と、3、4で2名ということの意味がいまいち分からないので、もうちょっと説明していただけますでしょうか。

**○齋藤副主幹**

こちらにつきましては競売案件でして、1番で1つの案件、2番で1つの案件として、裁判所から競売の報告が出ています。その2つのことについて、こちらの権利者が申請を行っております。証明するにあたっては、事件ごとに証明することになっておりますので、このような形で議案の方には載せさせていただきました。

**○岩品会長**

分かりましたか。2人が競い合って買うということでしょう。

**○佐伯委員**

失礼しました。分かりました。こちらで山本さんに教えていただきましたので。ありがとうございます。

**○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**

なければ、質疑を打ち切り、採決します。

議案第5号1番、2番を交付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、2番は交付することに決定します。

次に、議案第5号3番、4番を交付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、4番は交付することに決定します。



なお、今後の事務処理については、落札者決定後、農地法第3条の申請が提出されたときには、申請内容が今回の内容と相違ない場合は総会に諮らず、会長に処分を委任することにご異議ありませんか。

(「異議なし」の声あり)

#### ○岩品会長

ご異議ありませんので、会長に処分を委任することに決定します。

次に、議案第6号、軽微な農地改良事業適合証明の交付についてを議題とします。

事務局、説明願います。太田副主幹、お願いします。

#### ○太田副主幹

それでは、12ページをご覧ください。議案第6号、軽微な農地改良事業適合証明の交付について、ご説明いたします。

番号1、所在、大谷流字向田地先、地目、田、面積741平方メートル。目的、軽微な農地改良をするため、優良土の単純埋立てを行うものです。なお、工事の期間は令和3年4月15日から令和3年7月14日までです。

続いて、番号2から番号4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2、所在、砂字下新堤地先、地目、田、面積2,212平方メートルほか1筆、計2筆の合計面積2,304平方メートル。

番号3、所在、地目、同じく、面積280平方メートル。

番号4、所在、地目、同じく、面積336平方メートル。

目的、軽微な農地改良をするため、優良土の単純埋立てを行うものです。なお、工事の期間は令和3年4月15日から令和3年7月14日までです。

続いて、番号5から番号8は関連しておりますので、こちらも一括してご説明させていただきます。

番号5、所在、砂字下新堤、及び稲葉谷地先、地目、田、面積499平方メートルほか1筆、計2筆の合計面積978平方メートル。

番号6、所在、地目、同じく、面積185平方メートルほか2筆、計3筆の合計面積1,173平方メートル。

番号7、所在、砂字稲葉谷、地目、田、面積132平方メートルほか2筆、計3筆の合計面積577平方メートル。

番号8、所在、砂字下新堤、地目、田、面積195平方メートル。

目的、軽微な農地改良をするため、優良土の単純埋立てを行うものです。なお、工事の期間は令和3年4月15日から令和3年7月14日までです。

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6号1番について、中村宏之委員、調査報告をお願いします。

## ○中村宏之委員

議案第6号1番について、現地調査の結果を報告いたします。

本案件は農地所有適格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。

まず立地基準は、八街駅から南西方向に約5.5キロメートルにあり、進入路は確保されており、小谷流の里に隣接しています。今回提出された申請は、軽微な農地改良であって、面積が741平方メートルです。現状は草刈りをしてあり、そこを埋立てする計画になっています。進入路は道幅が狭く、搬入については2トンダンプで行うとのことです。埋立後は芝の育成をする予定になっています。また、隣地の農地は全て自社の農地になっており、稲刈りをした跡が見られました。よって、隣地への影響はないものと思われます。土砂は市原市から搬入し、土砂の材料試験結果も報告されており、搬入代金は総額で57万2,000円、整地については自社において行うとのことです。

確認事項として、①農業経営者が所有する農地である。②単純埋立方式で実施し、既存の表土を掘削することはない。③搬入する土砂は証明願に添付されている土砂のみを利用するものであり、購入先から直接搬入し、事業地以外に一時堆積しない。④平均盛土の厚さは1メートル未満である。⑤工事施工に伴い、法定外公共物の赤道、青道等の構造等を変更することはない。⑥工事着手から耕作可能な状態への復元が完了するまでの期間が3か月以内である。⑦土砂等の利用による農地造成の面積が概ね3,000平方メートル未満である。⑧農地復元完了後、直ちに作付を行うとの誓約書も提出されており、この案件については問題となることもなく、許可相当と判断いたしました。

以上で報告を終わります。

## ○岩品会長

次に、議案第6号2番から8番及び議案第1号4番から11番について、石井委員、調査報告をお願いします。

## ○石井委員

軽微な農地改良事業ということで、少し盛るといふのと、全部関係していますので、一括してやらせていただきます。

それでは、議案第6号2番から8番、軽微な農地改良事業適合証明の交付について及び議案第1号4番から11番の農地法第3条申請に係る調査結果、確認について、報告いたします。

申請地の位置は市役所より南西に約5.5キロメートル、小谷流の里に隣接しています。境界は確認済みです。現況は耕作放棄地になっていますが、草刈りをしてあります。進入路は確保されているようです。

農地所有適格法人としての要件についてでございますけれども、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軽トラック5台、耕運機2台、草刈機3台です。労働力は役員が3名で、年間農作業従事日数は3名が150日以上であり、技術力についても特段問題のないこと、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。また、過去3年間において、農業経営規模を縮小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、参考となる事項ですけれども、営農計画は牧草を作付する予定であり、通作距離は会社から申請地まで約1キロメートル、車で5分です。作付作物は牧草を計画しているため、同日付で軽微な農地改良事業適合証明願が併せて提出されており、簡易な土盛りを行い、畑として利用する計画となっております。

以上の内容から、権利者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、本案件は農地法第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、本案件は問題ないと思います。

**○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。

(「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6号1番を交付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番は交付することに決定します。

次に、議案第1号4番から6番は許可すること及び議案第6号2番から4番を交付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1号4番から6番は許可すること及び議案第6号2番から4番は交付することに決定します。

次に、議案第1号7番から11番を許可すること及び議案第6号5番から8番を交付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1号7番から11番は許可すること及び議案第6号5番から8番は交付することに決定します。

次に、議案第7号、特定農地貸付け申請の承認についてを議題とします。

事務局、説明願います。齋藤副主幹、お願いします。

#### ○齋藤副主幹

議案書15ページをご覧ください。

説明の前に、番号が抜けていますので、1という数字の方の追加をお願いいたします。

それでは、議案第7号、特定農地貸付け申請の承認について、ご説明いたします。

番号1、所在、八街字九十九路、地目、畑、面積2,076平方メートルのうち482.4平方メートルほか1筆、計2筆の合計面積964.8平方メートル。申請事由、農業以外の者が野菜等を栽培し、自然に触れ合うとともに農業に対する理解を深めるため、市民農園を開設したい。

市民農園の開設にあたりましては、市民農園整備促進法によるもの、特定農地貸付け法によるもの、農園利用方式によるものと、3つの方法があります。現在、八街市で適用可能なものは特定農地貸付け法及び農園利用方式の2つとなっております。特定農地貸付けとは、市民農園の利用者へ区画割をし、農地を貸付けることです。農園利用方式とは、いわゆる体験型農業であり、一定期間、農地を貸出すなどの権利が発生しないため、申請等の手続は不要となっております。

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、担当委員の繁田委員、調査報告をお願いします。

#### ○繁田委員

議案第7号、特定農地貸付けに関する農地法等の特例に関する法律第3条第1項の規定に基づいた特定農地貸付け申請について、調査報告します。

申請者は平成24年、平成25年に既に承認を受けて、市民農園を開設しており、今回の申請は、その隣接地に新たに農園を整備して、市民農園を拡大することが目的であります。

貸付規定の内容でございますが、貸付対象農地の位置は市役所より北東へ約500メートルに位置し、既に開設された北側にあたります。貸付規定には農地の所在、地番及び面積について明記されており、区画数は25区画です。募集方法は一般公募にて実施し、定員を上回った場合は抽選により決定します。貸付条件としては、貸付期間は1年間、1区画当たり30平方メートル、賃料は年間1万円です。

貸付規定には、貸付農地の管理、運営方法、禁止行為など、農地の適切な利用を確保するための内容についても定められており、また周辺地域に支障を及ぼさないことなどを含んだ内容で、申請者と八街市との間で八街市市民農園貸付協定を締結しております。市民農園の開設による周辺農地の農業上の影響については、既に開設している農園を拡大するということでありますので問題はありません。

利用者の施設などについてですが、休憩所、トイレ、水道などの設置がされています。

以上、全ての調査結果から、本申請は特定農地貸付けに関する農地法等の特例に関する法律第3条第3項の承認要件に全て該当しているため、承認できるものと判断いたします。

以上、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。

(「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7号を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7号は承認することに決定します。

次に、議案第8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条の規定により、議案に関係しています長野委員、退席をお願いします。

(長野委員 退室)

○岩品会長

それでは事務局、説明願います。齋藤副主幹、お願いします。

○齋藤副主幹

議案書16ページをご覧ください。議案第8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3年3月19日付けで八街市長から、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、八街字六万坪、地目、畑、面積3,295平方メートルほか1筆、計2筆の合計面積5,916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2、所在、八街字清水台、地目、畑、面積1万230平方メートルのうち5,000平方メートル。利用権の種類は賃借権、期間は7年、新規です。

番号3、所在、八街字神林、地目、畑、面積4,744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、八街字東崎、地目、畑、面積3,338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5、所在、東吉田字和田、地目、畑、面積6,000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。

番号6、所在、滝台字滝台、地目、畑、面積1,912平方メートルほか3筆、計4筆の合計面積4,240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。質疑はありませんか。  
どうぞ、保谷委員。

○保谷委員

すみません。賃借権と使用貸借権の違いを教えてください。

○齋藤副主幹

賃借権につきましては相対で金銭が発生するもので、使用貸借については無償、金銭が発生しないものということで区別しております。

○岩品会長

よろしいですか。

○保谷委員

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

なければ、質疑を打ち切り、採決します。  
議案第8号を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8号は承認することに決定します。  
長野委員、入室してください。  
(長野委員 入室)

○岩品会長

次に、議案第9号、農用地利用集積計画(案)の承認について(農地中間管理事業)を議題とします。  
事務局、説明願います。齋藤副主幹、お願いします。

○齋藤副主幹

議案書18ページをご覧ください。

まず、1つ訂正があります。番号1の利用権を設定する農地についてです。小字が「中浜」と書いてあるんですけど、これは「浜」ではなくて「兵」で、訂正をお願いします。  
それでは、ご説明させていただきます。

議案第9号、農用地利用集積計画(案)の承認について(農地中間管理事業)について、ご説明いたします。

本件につきましては、令和3年3月19日付けで八街市長から、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。以前は農用地利

用集積計画の承認を受けた後、農地中間管理機構により配分計画が送付されておりましたが、農業経営基盤強化促進法の改正に伴い、新たに3者による承認方法が加わったものです。

それでは、番号1、所在、大谷流字中兵、地目、山林現況畑、面積2,378平方メートルのうち2,200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。

番号2、所在、沖字西沖、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3,966平方メートル。利用権の種類は貸借権、期間は10年、新規です。

番号3、所在、沖字西沖、地目、畑、面積1,983平方メートル。利用権の種類は貸借権、期間は10年、新規です。

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。

どうぞ、藤崎委員。

#### ○藤崎委員

前もちょっと聞いたと思うんですけど、中間管理機構を使つての集積計画と使わない農地利用計画というのはどういう配分というか、やっているのかというのをちょっと教えていただきたいと思います。

#### ○齋藤副主幹

中間管理機構を利用した場合、まず集積計画、先ほどの議案第8号ですと、相対での貸し借りとなりますので、お金とかのやり取りも相対となるんですけども、中間管理機構を入れることによって、農地を貸す人はまず中間管理機構に貸して、中間管理機構が今度は農地を耕作する人に貸すという形を取ります。貸している人には中間管理機構から賃借料が支払われ、借りている人は中間管理機構に対してお金を払うというふうに、相対でやらずに中間管理機構を挟むことによって、お金のやり取り等は楽になるという話なんです。使用貸借の場合はちょっとお金は発生しないんですけども。そういう形ということで、すみません。

#### ○藤崎委員

違いは分かるんですけど、多分、農地を借りたいときに、どちらの方がいいというのがあると思うんですけど。中間管理機構をまたいで貸し借りした方がいい、みたいなことがあるじゃないですか。使用貸借の場合、お互いが知り合い同士でやる場合には、中間管理機構をはさまないという意味合いでいいんですか。全く知らないところを借りるときには、中間管理機構が間に入ると考えればいいんですか。

#### ○齋藤副主幹

貸し借りについても、今は中間管理機構が本来は紹介しなければいけないところなんですけれども、実際のところで考えた場合には、もう相対で決まっていて、一般的に聞くのはお金のやり取りをしたときに、お金をもらう、もらわないの話のときに、相手に対して請求しなくて

も、中間管理機構がそのまま、期日になったら納付してくれるということで、中間管理機構を入れているところが多いですね。

○藤崎委員

分かりましたけど、これは国か県の方で中間管理機構の使用実績みたいな報告というのが多分あると思うんですけど、それにはノルマというか、貸し借りで中間管理機構を利用とか、そういう報告もしなきゃならないと思うんですけど、それについて、できれば使用を上げた方がいいかどうかというのは。

○齋藤副主幹

すみません。それにつきましては、農政課の方で担当しているんですけども、やはり委員がおっしゃったように、中間管理機構が団体としてありますので、利用していただいた方が中間管理機構の実績として、利用が上がるというので、中間管理機構を利用するのはどうかということを農政課の方では勧めております。

○藤崎委員

分かりました。

○岩品会長

ほかにございますでしょうか。

(「質疑なし」の声あり)

○岩品会長

なければ、質疑を打ち切り、採決します。

議案第9号を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9号は承認することに決定します。

次に、報告第1号、第2号についてを議題とします。

事務局、説明願います。齋藤副主幹、お願いします。

○齋藤副主幹

議案書19ページをご覧ください。報告第1号、農地法第18条第6項の規定による通知について、ご説明いたします。

番号1、所在、榎戸字上及び大山、地目、山林現況畑及び畑、面積3,500平方メートルほか1筆、計2筆の合計面積5,609平方メートル。合意の成立日、土地引渡時期ともに令和3年3月22日です。

以上です。

○岩品会長

報告第2号について、太田副主幹、お願いします。

○太田副主幹

それでは20ページをご覧ください。報告第2号、農地法施行規則第29条第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、沖字西沖地先、地目、畑、面積1,418平方メートルのうち195平方メートル。目的、屋外便所及び作業場用地。事業内容、農作業時に容易に利用できる屋外便所の設置と農作業に必要な作業場を確保したいというものです。

以上です。

**○岩品会長**

ただいまの報告第1号、第2号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**

ご質問がなければ、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10分)

議事録署名人

議 長

9 番

10 番