

令和3年第7回（2021年第7回）
八街市農業委員会総会

令和3年7月7日
八街市農業委員会

令和3年第7回（2021年第7回）農業委員会総会

令和3年7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>

- | | | |
|---------|---------|----------|
| 3. 井口智昭 | 6. 師岡重良 | 13. 板倉 功 |
| 4. 保谷研一 | 9. 小山哲章 | 14. 鵜澤良一 |

※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
- | | |
|---------|----------|
| 2. 糸久邦夫 | 16. 中村宏之 |
|---------|----------|

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 農用地利用集積計画（案）の承認について
議案第6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 農用地利用集積計画の中途解約に係る通知について

○梅澤事務局長

開会を宣す。（午後2時58分）

○岩品会長

それでは、今日は総会に入る前に、去る6月28日月曜日、午後3時半頃、下校途中の朝陽小学校の児童が飲酒運転のトラックにはねられ、2人が亡くなられ、1名が意識不明の重体、2名が重症という痛ましい事故が発生しました。亡くなられた児童のご冥福と、けがをされた児童の一日も早いご回復をお祈り申し上げます。

ここで、お亡くなりになられた児童のご冥福を祈り、黙とうをささげたいと思います。皆さん、ご起立をお願いします。

（起立）

○岩品会長

黙とう。

（黙とう）

○岩品会長

黙とうを終わります。

ご着席ください。

（着席）

○岩品会長

それでは、令和3年第7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、ご出席をいただきまして誠にありがとうございます。

やはり住野地区で事故のあった日、私は農業委員会の事務局に来まして、千葉県農業会議の主催する市町村農業委員会会長並びに事務局長会議というのにリモートで参加させてもらいました。齋藤班長と一緒に参加したわけですが、その中でちょっと興味深いような話があったので、ご紹介します。

その中で、千葉県農業委員会の80パーセントの農業委員会が担い手不足だと感じているということです。また、過去5年間で農業経営体が2割減ったというような話が出ました。私はいつも常日頃、思っているんですけども、なぜそのような状態になるかということをもう少し農水省の辺りで考えてくれたらいいのかなと思って、いつも思っているところです。

また、それに対して今後、農産物に対しての検査並びに規格の見直しというのが今後予定されているそうです。今までは農産物の出荷に関しては、品目によっては10階級ぐらいあるものの中にはあるようでございます。我々の身近な農産物に関しても、4段階や5段階あるのは結構ある中でございます。いろいろ規格を細かく分ければより高値で販売できるというような感じで、昔からずっと、今日まで来ましたが、あまり農家の人たちが高齢化になって、だんだん手もなくなり、細かく分けるというのは、農家の人たちにとっては、私は不利なように感じます。この見直しが農家に有利な見直しになってくれればいいなと感じたところでございます。まとまらない話ですけども、各委員の皆さんはどう考えていますでしょうか。

さて、今月の案件は農地法第3条、4条、5条本体で13件、5条計画変更1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委員は6名です。なお、推進委員の糸久委員及び中村委員から欠席の届出がありましたので報告します。

それでは、日程に従いまして会務報告をお願いします。梅澤局長、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。

6月10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3班、山本元一班長、藤崎委員で実施いたしました。

6月18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、佐伯委員、古市委員で実施いたしました。

6月28日月曜日、午後1時半より、市町村農業委員会会長・事務局長会議をウェブ会議で開催し、岩品会長にご参加いただきました。

7月1日木曜日、午後1時半より、転用事実確認現地調査及び調査委員会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。また、推進委員の鶴澤委員で実施いたしました。

7月5日月曜日、午後1時半より、調査委員会面接を、第1会議室におきまして、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、推進委員の鶴澤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5番、古市正繁委員、6番、円城寺伸夫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、八街字笹引、地目、畑、面積2,479平方メートルほか1筆、計2筆の合計面積2,974平方メートル。権利者事由、農業経営の規模を拡大するため。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2、区分、賃貸借、所在、山田台字宮ノ原、地目、畑、面積1,352平方メートルほか2筆、計3筆の合計面積4,458平方メートル。権利者事由、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。

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。

申請地について、位置は八街市役所より南に約4キロメートルに位置し、境界は杭にて確保されております。現状は畑で、耕耘されております。進入路は八街市道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、包装機2台、フォークリフト2台です。

労働力は役員1名で年間150日以上、常雇11名であり、技術力についても問題なく、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の確保についても支障ありません。

その他、参考となる事項として、営農計画はシイタケ生産及び露地野菜、シシトウ、ピーマン、インゲン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14キロメートル、車で約26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ものと思われま。

以上、調査報告を終わります。

○岩品会長

次に、議案第1号2番について、板倉委員、調査報告をお願いします。

○板倉委員

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、報告します。

申請地については、二州小学校より西方向へ約3キロメートルに位置しており、境界におい

ては、一方は市道に、もう一方は隣接土地においては私道の中にあり、現況は遊休地であるが、すぐに復元できる状況で、耕作は可能であるとしています。進入路に関しては、市道により確保されている状態です。

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、耕運機1台、除草機1台、軽トラック1台です。

労働力は、役員1名で年間150日以上で、常雇は1名で150日以上であり、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おります。

また、過去3年間においても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、営農計画はキャッサバ、トウモロコシを作付けする予定であり、圃場までの距離は会社から200メートルで、徒歩5分もかからない位置にあります。

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、4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、八街字元光明坊地先、地目、畑、面積5,005平方メートルのうち2,036平方メートル。目的、貸倉庫用地及び貸駐車場用地。転用事由、申請地の隣地にて障害者支援施設を営んでいるが、事業の拡大により駐車場及び倉庫が不足しているため、駐車場及び倉庫用地として整備し、自身が理事長を務める社会福祉法人に貸し付け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せん。

番号2、所在、八街字弁天崎地先、地目、畑、面積702平方メートルのうち364.26平方メートルほか1筆、計2筆の合計面積402.26平方メートル。目的、専用住宅用地。転用事由、現在、長男は夫が経営する農業生産法人に勤務し、農業を学んでいるが、将来を見据え、独立させるため、当該申請地に専用住宅を建築し、長男を居住させたいというものです。

農地の区分は第2種中高層住居専用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

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、糸久委員に代わり事務局、調査報告の代読をお願いします。齋藤副主幹、お願いします。

○齋藤副主幹

それでは代読いたします。

議案第2号1番、第4条申請に係る調査結果について、報告します。

まず、立地基準ですが、申請地はJR八街駅より東方向へ約3キロメートルに位置し、進入路は県道千葉八街横芝線から市道により接続しており、確保されております。

農地性としては、事務指針26ページ、②の㊸に該当する第1種農地と判断しました。第1種農地の場合、事務指針32ページ、②の㊸の(オ)による例外に該当いたします。

次に、一般基準ですが、本申請は貸駐車場、貸倉庫用地ということで、申請面積は2,036平方メートルであり、面積妥当と思われれます。

造成計画は、整地、転圧のみを行い、外部からの土砂を搬入する埋立ては行わない、駐車場用地はアスファルト舗装を予定とのこと。

資金は自己資金。事業計画は用水なし、生活排水は排出しない、雨水は宅地内に浸透、オーバーフローが発生したときは隣接する調整池を経て放流する。申請地には権利移転に対する支障となるものはなく、隣接する所有者には説明し、了解を得ている。

周辺農地の営農条件への支障について、隣接農地の境界は現状のまま使用するので、営農条件への被害は特にないため、防除対策は行わない。

申請者は、農地法第4条申請の許可を得ずに無断転用しており、今回、駐車場拡大に伴い、無断転用部分を含めて転用許可申請をしております。権利者は無断転用について深く反省して

おり、始末書を添付して、正規の転用手続を行うものです。実績からも必要性は認められ、許可後、速やかに実施するものと思われま。

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。

以上で調査報告の代読を終わります。

○岩品会長

次に、議案第2号2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2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JR八街駅より西へ約1.1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702平方メートルのうち364.26平方メートルと38平方メートル、合わせて402.26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。

資金の確保につきましては、自己資金及び借入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。

次に、周辺農地の営農条件への支障について、申請地周辺は権利者の所有農地で、ブロック塀にて雨水排水対策を行うため、隣接地に支障を来すことはないと思われま。また、申請地は土地改良受益地ではありませ。

権利者は、現在、申請地に隣接する住宅にて、夫と長男の3人で生活しておりますが、長男の将来を見据え、独立させて生活を立てていくための拠点となる長男の住まいを申請地に新築し住ませたい。また、申請地は権利者の所有地で、宅地化が進んでいる一角に位置しており、生活インフラも整備されていることから、宅地用地として適地と判断したとの理由もあり、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。

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、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、八街字竜ヶ崎地先、地目、畑、面積756平方メートル。

当初目的、作業場及び駐車場(8台)用地。変更後の目的、駐車場(18台)用地。転用事由、事業の拡大により注文数が増加したため、従業員を増員し、当初の予定より駐車スペースが不足したため、駐車場(18台)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、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、担当委員の師岡委員、調査報告をお願いします。

○師岡委員

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います。当初、作業場及び駐車場(8台)の用地から、駐車場(18台)の用地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2.2キロメートルに位置し、八街市道から自宅地を通り、進入路は確保されています。

農地区分としては、集团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種農地と判断しました。第1種農地の場合、事務指針30ページ、②の③の(オ)による例外に該当します。

次に、一般基準ですが、本申請は令和2年4月に作業場及び駐車場で申請書が出され、許可が下りておりますが、事業の拡大により注文数が増加したため、従業員を増加し、当初の予定より駐車スペースが不足したため、作業場をやめ、駐車場用地に事業計画変更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と思われれます。

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、6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から3は同様の内容となりますので、一括してご説明いたします。

番号1、所在、八街字榎台地先、地目、畑、面積504平方メートルのうち0.33平方メートル。

番号2、所在、地目、同じく、面積491平方メートルのうち0.33平方メートル。

番号3、所在、地目、同じく、面積442平方メートルのうち0.28平方メートルほか2筆、計3筆の合計面積1,254平方メートルのうち0.70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、農地の借受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、番号5は同様の内容となりますので、一括してご説明いたします。

番号4、所在、八街字榎台地先、地目、畑、面積642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607平方メートルのうち0.343平方メートルほか1筆、計2筆の合計面積1,175平方メートルのうち0.69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、農地の借受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、八街字佐倉道地先、地目、畑、面積999平方メートル。

区分、売買。転用目的、共同住宅（1棟）用地及び駐車場（12台）用地。転用事由、共同住宅の賃貸経営により安定した収入を得たいというものです。

農地の区分は、第1種住居地域及び第2種中高層住居専用地域にある農地であり、第3種農地と判断されます。

なお、本件は小規模開発による建築工事となります。これは八街市小規模開発事業に該当し、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る。

続いて、番号7、所在、八街字佐倉道地先、地目、畑、面積958平方メートルのうち225.69平方メートル。

区分、一時転用。転用目的、進入路用地及び駐車場用地。転用事由、申請地の隣接において、共同住宅を建築するにあたり、工事車両の進入路及び駐車場として一時的に使用したいというものです。

農地の区分は、第1種住居地域及び第2種中高層住居専用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4号6番に関連しております。

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番から5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、農地法第5条の規定による許可申請について、番号1番から5番は関連案件ですので、一括して報告いたします。

本案件は、農地の借受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、安定した収入を得ようとするものです。

まず、立地基準ですが、八街北中学校より南へ約200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います。

番号1番から3番の農地性としては、農業振興地域整備計画に定められた農用地に該当します。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、農振農用地の場合の事務指針29ページ、①の㉔による例外に該当すると判断しました。

続きまして、4番、5番です。1番から3番と同じく、支柱部分の一時転用であります。農地区分としましては、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（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、当申請は平成30年7月26日に許可されたものを継続するものです。

営農計画ですが、現在、ヒサカキを耕作中です。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。また、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、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

この案件について、太田副主幹より追加報告があるそうですので、お願いします。

○太田副主幹

それでは、議案第4号1番から5番について、小山委員の調査報告のとおり、立地基準、一般基準ともに何ら問題ありませんが、事務局により毎年の営農報告を調査したところ、許可後の3年間の期間、一度も8割に達しておりませんでしたので、事務局としては1年間の条件付き許可相当で、その旨、意見に付することが妥当ではないかと思われまます。

以上です。

○岩品会長

次に、議案第4号6番、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4号6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JR八街駅より西へ約1.8キロメートルに位置し、県道に面しており、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、本申請は共同住宅(1棟)及び駐車場用地(12台分)ということですが、申請面積は999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ます。

資金の確保につきましては、自己資金及び借入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、農地は道路を挟んで南側にあることから、日照や通風に影響はなく、土砂等の流出防止にブロック塀を設置するので、隣接地に支障を来すことはないと思われまます。また、申請地は土地改良受益地ではありません。

権利者は、共同住宅の賃貸経営をしたいと考えていましたが、自宅がある都内では適当な土地がなく、建築業者から紹介された申請地は幹線道路に面しており、商業施設も近くにあり、利便性もよく、付近には家族世帯用の賃貸物件が多い地域であり、賃貸経営を行うのに適当であると考え、ここに共同住宅を建築し、安定した収入を得たいとの理由もあり、必要性においても認められ、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ます。

続いて、議案第4号7番について、調査報告します。

本案件は前案件の共同住宅建築の工事業者から申請されたもので、第4号6番の関連案件といたします。

まず、立地基準ですが、申請地はJR八街駅より西へ約1.8キロメートルに位置し、県道に面しており、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、本申請は一時転用ですが、申請者の転用事由の詳細は、隣接地に前案件の共同住宅を建築する予定だが、現時点で隣接地と道路に高低差があり、工事車両が進入することができないので、道路との高低差のない申請地を新築工事のための進入路及び駐車場用地としたいというもので、申請面積は958平方メートルのうち225.69平方メートルであり、土地利用計画と照らし合わせて面積妥当と思われます。

資金の確保につきましては、自己資金及び借入金にて賄う計画となっている、前案件の本体工事費に含まれているとのことです。

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、申請地周辺に農地はありません。また、申請地は土地改良受益地ではありません。

申請者は、申請地を進入路として利用することにより、歩道部分の切下げ工事完了を待たずに共同住宅建築工事を進めることができ、工期が短縮されること、工事車両の駐車場を隣接地に設けることができ、便利であるとの理由もあり、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

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。

どうぞ、貫井委員。

○貫井委員

営農型太陽光発電なんですけれども、新聞とか、そういうもので大分、規則というか、それが緩やかになるようなことが書かれてあるんですけれども、その法律というんですか、それはいつ頃から始めて、どのぐらいまで緩めたのか、分かる範囲でいいので、聞きたいんですけれども。

○岩品会長

梅澤局長、お願いします。

○梅澤事務局長

たしか3月の規制改革の委員会の中でそういう話が出まして、新聞報道されたところでございますが、実は国、県から具体的な通知が何も来ておりません。ですので、確かにそう書いてありましたが、運営としては、かなり緩くなるとは書いてあったんですが、現時点では現行のままやらざるを得ないということで、先達て県の農業会議の説明会等がありまして、そちらの中で私も質問したんですが、まだ国の方から来ていないということでございますので、これに

つきましては、確かに八街市の場合はかなり影響のある案件だと思っておりますので、国の方から通知が来た時点で、また総会で皆さんの方にご報告したいと、このように思っております。結果的には、まだ全然、国の方から情報が下りてこないと、そのような状況でございます。

○岩品会長

よろしいですか。ほかにごございますか。

(「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4号1番から3番を許可期間1年の条件を付け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3番は条件付き許可相当で決定します。

次に、議案4号4番、5番を許可期間1年の条件を付け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番は条件付き許可相当で決定します。

次に、議案第4号6番、7番を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、6番、7番は条件付き許可相当で決定します。

会議中ではありますが、ここで15分間休憩します。

休憩 午後 3時41分

再開 午後 3時55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。

次に、議案4号8番、9番は調査委員会案件です。調査班第3班が担当したので、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

それでは、報告いたします。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。8番、9番は調査委員会第3班が担当しましたので、調査結果を報告いたします。

初めに、8番について、報告します。

番号8、所在、八街市沖字南沖、地目、畑、面積55平方メートルほか11筆、合計面積1、

510.04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、金属類や廃プラスチック等の集荷及び加工販売業を営んでいるが、既存施設が手狭なため、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。

この案件につきまして、7月1日に現地調査を行い、7月5日午後1時半から市役所第1庁舎第1会議室で面接調査を行いました。調査員は、調査班第3班と、地区担当推進委員の鶴澤委員、事務局からは太田副主幹、山内主任主事、湯浅主事が出席いたしました。申請人からは、権利者の会社工場長と申請土地所有者、申請代理人の設計会社代表取締役の計3名が出席いたしました。

初めに、立地基準ですが、申請地は市立二州小学校沖分校から東南方向へ約0.7キロメートルに位置し、市道に接しています。

申請地の農地性ですが、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のため、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。

次に、権利者の会社概要ですが、会社設立は平成21年8月26日、資本金は1,000万円です。会社の事務事業内容ですが、総合リサイクル業を営んでおり、主に鉄くず、ステンレス、アルミニウム類、中古の農業機械、建設機械などの買取りを行っています。年商は15億円、従業員は正社員が7名、パートが5名で、合計12名です。

会社が保有する車両については、大型ユニック車2台、中型ユニック4トン車が1台、営業用バンが2台で、合計5台を所有しています。

次に、事業計画ですが、転用事由として、申請地を選択した理由については、本社敷地内の資材置場が手狭になってきたため、新規に資材置場の所有を検討していたところ、知人から申請土地の紹介を受けたもので、本社から近距離であり、管理しやすく、利便性があるため、選択したということです。申請地以外の代替地検討状況については、検討したが、ほかに本社から近距離にある土地が見つからなかったとのことです。

造成工事の内容ですが、場内整地は砕石敷き工事を行います。また、土砂等の搬入は行わないので、特定事業に係る条例規定には抵触しないとのことです。雨水の処理方法は、申請地内において自然浸透方式により処理します。隣接土地に対する被害防除対策については、申請地は隣接土地より約10センチメートル高いということですが、隣接土地境界に約30センチメートルの土留め、柵渠板を設置し、土砂等の流出防止に努めるということです。

事業資金については、自己資金で賄います。

続いて、義務者の方に、農地を手放す理由について、お尋ねしました。義務者の方からは、高齢であり、後継者もないため、売却したいとのことでした。

また、今回の申請地は本年2月に今回と同様に資材置場用地として第5条の転用申請を受け、当時は調査委員会第2班で調査担当していただいた案件です。当時は許可相当の意見により、県に進達を行い、本年3月26日付けで許可となったわけですが、その後、土地所有者から取消願いが提出され、本年5月7日付けで取消処分となっています。その件について、土地所有者の方に取消しをした理由をお聞きしたところ、土地代金決算に際し、買主側から所有権移転

登記費用の全額負担を要求されたため、売買に関する話合いが決裂し、契約解消に至ったとの説明を受けました。

そのほかの確認事項として、申請地外周には鉄板類を設置せず、番線柵を設置すること、夜間の車両等の出入りはしないこと、鉄くずなどの細かいものは堆積しないこと、場内で解体作業は行わないこと、管理事務所は設置しないこと、既に近隣居住者に対し、転用計画について説明済みであること、土地利用計画について、搬入資材を明記した図面と差し替えを行うことを確認いたしました。

併せて、許可後の工事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や関係各課と協議すること、協議しないで施工した場合は撤去もしくは復元措置を含めた原状回復是正措置等を求めること、資材置場としての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、資材置場から別目的に用途変更したり、申請地を転売した場合、その後においては新たに資材置場用地の転用許可が困難となることについても確認いたしました。

また、差し替えをお願いした土地利用計画図については、先程事務局から、面接終了後の7月5日に差し替え済である旨の報告を受けております。

これらのことから、調査委員会第3班としては、問題なく、許可相当と判断いたしました。

続いて、議案第4号9番の調査報告をいたします。

所在、小谷流字ジブ田台、地目、山林現況畑、面積3,925平方メートル。区分、売買。転用目的は、宿泊施設（グランピング・ロッジ）用地です。転用事由は、現在、申請地近隣でゴルフ場やペット同伴型ホテルなどのレジャー施設を運営しているが、現況森林を最大限確保し、自然の保護と地域発展に寄与する施設として、当該申請地に宿泊施設（グランピング・ロッジ）を建築したいというものです。

この案件につきまして、7月1日に現地調査を行い、7月5日の午後2時20分から市役所第1庁舎第1会議室で面接調査を行いました。調査員は、調査班第3班と、地区推進委員の鶴澤委員、事務局より太田副主幹、山内主任主事、湯浅主事で行いました。申請者側からは、権利者の会社の事業担当者と申請代理人のコンサル会社の担当者の計2名が出席いたしました。

初めに、立地基準ですが、市立川上小学校より南西へ約1.9キロメートルに位置し、八街市道に面しております。

農地性は、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（b）に該当する第2種農地と判断いたしました。

次に、一般基準ですが、申請面積3,925平方メートルですが、隣接の山林を一体利用する計画で、合計9,082平方メートルを開発する計画です。全体の利用計画は、受付・レストラン棟が1棟、ロッジ棟が2棟、コテージ棟が9棟であり、面積妥当と思われます。造成計画は、埋立ては行わず、現況の地形を活かした計画であるため、構造物設置時の掘削土で整地する程度で、平均1メートルから1.5メートルを造成緑地となる部分に盛土する計画とのことです。

工事期間中は仮設の防護柵を設置し、隣接地への被害防除に努め、工事完了後は周囲に側溝

が設置されるとともに、丸太を堰堤として設置し、雨水や土砂等の流出防止を行うとのことです。雨水は貯留槽を設置し、オーバーフロー分を調整して、隣接する水路へ放流する計画です。用水は井戸で、汚水雑排水は合併浄化槽で処理後、処理水を隣接する水路へ放流します。

資金は全額、自己資金で賄う計画です。

権利者の業務は、ホテルやレストランを中心としたリゾート開発を行っており、会社設立は平成23年3月31日で、資本金は1億円、年商は約140億円、従業員は1,170人いるそうです。権利者は、これまでに八街市小谷流地区において、犬と宿泊できるホテルと、ドッグランや温泉施設などを設置し、事業展開しています。現在は、小谷流地区にグランピング施設ということで、宿泊施設を建設中とのことです。今後は、小谷流地区内にスポーツ施設としてテニスコートやサッカー場の設置を検討しており、用地の選定等の計画を行っていると伺いました。

以上の調査結果から、立地基準、一般基準ともに何ら問題ないと思われ、併せて、許可後、速やかに事業を行うものとし、調査委員会第3班といたしましては許可相当と判断いたしました。また、本案件は1,000平方メートル以上の土地に対す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、意見に付すことが妥当と思われまます。

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。

(「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4号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、8番は許可相当で決定します。

次に、議案第4号9番を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番は条件付き許可相当で決定します。

次に、議案第5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。齋藤副主幹、お願いします。

○齋藤副主幹

議案書9ページをご覧ください。議案第5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6月22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、八街字桃園、地目、畑、面積1,162平方メートルのうち900平方メートル。利用権の種類は賃借権、期間は10年、再設定です。

番号2、所在、八街字桃園、地目、畑、面積3,966平方メートルほか1筆、計2筆の合計面積4,491平方メートル。利用権の種類は賃借権、期間は10年、再設定です。

番号3、所在、勢田字戸、地目、畑、面積979平方メートルほか2筆、計3筆の合計面積6,015平方メートル。利用権の種類は使用貸借権、期間は20年、再設定です。

番号4、所在、砂字平山、地目、畑、面積4,264平方メートル。利用権の種類は使用貸借権、期間は10年、新規です。

番号5、所在、砂字平山、地目、畑、面積2,181平方メートル。利用権の種類は使用貸借権、期間は10年、新規です。

番号6、所在、沖字西沖、地目、畑、面積1,983平方メートルほか3筆、計4筆の合計面積4,848平方メートル。利用権の種類は賃借権、期間は6年、新規です。

番号7、所在、山田台字宮ノ原、地目、畑、面積1,825平方メートルのうち1,785平方メートルほか3筆、計4筆の合計面積5,658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。

ただいまご説明いたしました番号1から7までの案件については、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5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5号は承認することに決定します。

次に、議案第6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11ページをご覧ください。議案第6号、農用地利用集積計画(農地中間管理事業)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6月22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、八街字谷上及び雁丸字宇津木堀、地目、畑及び山林現況畑、面積2,061平方メートルのうち1,761平方メートルほか6筆、計7筆の合計面積1万3,145.07平方メートル。

番号2、所在、八街字谷上、地目、畑、面積1,252平方メートルほか2筆、計3筆の合計面積1,524平方メートル。

ただいまご説明いたしました番号1から2までの案件については、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6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6号は承認することに決定します。

次に、報告第1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12ページをご覧ください。報告第1号、農用地利用集積計画の中途解約に係る通知について、ご説明いたします。

番号1、所在、勢田字脇、地目、原野現況畑、面積3,371平方メートル。解約合意の成立日、土地引渡時期ともに令和3年4月26日です。

以上です。

○岩品会長

ただいまの報告第1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、何かご質問等ありますでしょうか。

(「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17分)

議事録署名人

議 長

5 番

6 番