

令和4年第1回（2022年第1回）
八街市農業委員会総会

令和4年1月7日
八街市農業委員会

令和4年第1回（2022年第1回）農業委員会総会

令和4年1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 | 11. 岩品要助 |
| 3. 中村勝行 | 7. 藤崎 忠 | |
| 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 | 14. 鶴澤良一 |
| 2. 糸久邦夫 | 8. 山本和秀 | 15. 高橋 猛 |
| 3. 井口智昭 | 9. 小山哲章 | 16. 中村宏之 |
| 4. 保谷研一 | 10. 京増恒雄 | 18. 石井一男 |
| 5. 浅羽宏明 | 11. 小川正夫 | |
| 6. 師岡重良 | 12. 實川彰一 | |

2. 欠席者

<農業委員>

10. 貫井正美

<農地利用最適化推進委員>

13. 板倉 功 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3時01分)

○岩品会長

新年、明けましておめでとうございます。令和4年第1回総会にあたり、一言ご挨拶を申し上げます。

本日は、新年早々の大変お忙しい中、また久々の大雪の足元の悪い中、多くの委員の皆様にご出席をいただきまして、誠にありがとうございます。

昨年はコロナ禍ではありましたが、台風の上陸もなく、比較的穏やかな年だったかなと、今思えば、そんな感じで思っております。

また、今年も、ここに来てオミクロン株の感染拡大が続いているようでございます。各委員の皆様には感染予防対策に万全を期していただき、体調管理にしっかり努めていただきたいと思います。コロナ禍に入り、今年で3年目となりますけれども、今年こそはコロナ禍が収束し、穏やかな生活が戻ってくればと思っております。各委員の皆様、また事務局の皆様、またそのご家族の皆様にとって、今年がいい年になるよう、お祈りするところでございます。

さて、今月の案件は農地法第3条、4条、5条本体で18件、5条計画変更2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、開会の挨拶とさせていただきます。

ただいまの出席農業委員は10名です。委員定数の半数以上に達していますので、この総会は成立しました。

また、農地利用最適化推進委員の出席は16名です。

なお、農業委員の貫井委員、また推進委員の寺嶋委員及び板倉委員より欠席の届けがありましたので、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。

梅澤事務局長、お願いします。

○梅澤事務局長

会務報告をいたします。

令和3年12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3班、山本元一班長、中村勝行委員で実施いたしました。

同じく令和3年12月20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。

続きまして、本年に入ってからです。令和4年1月4日火曜日、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。

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

ご異議がなければ、こちらから指名します。今回は、議席番号7番、藤崎委員、8番、山本元一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。

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、文違字台下、陣場及び文違野地先、地目、畑、面積687平方メートルほか5筆、計6筆の合計面積4,245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、病気により営農が困難になったため。

番号2、区分、売買、所在、文違字文違野地先、地目、畑、面積4,948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、病気により営農が困難になったため。

番号3、区分、地上権、所在、八街字瓜坪台地先、地目、畑、面積5,326平方メートルのうち2,268.612平方メートル。権利者事由、義務者が耕作を継続しながら、上部に地上権を設定し、営農型太陽光発電事業を行い、安定した収入を得たい。義務者事由、権利者からの要望により。

番号4、区分、売買、所在、沖字中沖地先、地目、畑、面積1,903平方メートルほか6筆、計7筆の合計面積1万2,698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、相続にて農地を取得したが、農業をしていないため。

以上です。

○岩品会長

議案の説明が終わりましたが、議案第1号3番は議案第4号4番に関連していますので、後ほど議案第4号で望月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、京増委員、調査報告をお願いします。

○京増委員

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、申請地は八街市役所より北に約2キロメートルに位置しており、境界は確定しておりませんが、確認したところ、権利者及び隣接土地所有者も承知の上、同意しております。現況は遊休農地ですが、すぐに復元できる状況で、耕作は可能であります。進入路は八街市道に面しており、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4台、耕運機3台、軽トラック1台、掘取機2台、脱穀機3台です。労働力は、権利者と、その弟、及び権利者の父母です。年間農作業従事日数は、権利者とその弟、母が180日、父親が150日で、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。

現在所有する農地は全て効率的に耕作しており、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ありません。また、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、参考となる事項として、営農計画は夏作で落花生とサツマイモを予定しております。通作距離は申請地まで約8キロメートルで、車で約15分であります。

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、本案件は問題ないものと思われま

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、申請地は八街市役所より北に約2キロメートルに位置しており、境界は確定しておりませんが、確認したところ、権利者及び隣接土地所有者も承知の上、同意しております。現況は遊休農地ですが、すぐに復元できる状況で、耕作は可能であります。進入路は八街市道に面しており、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4台、耕運機3台、軽トラック4台、トラック2台、掘取機2台、フォークリフト1台です。労働力は、権利者と権利者の父母です。年間農作業従事日数は、権利者とその父母ともに360日で、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。

現在所有する農地は全て効率的に耕作しており、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ありません。また、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、参考となる事項として、営農計画は夏作として落花生を予定しております。通作距離は申請地まで約3キロメートルで、車で約10分であります。

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1号4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1号4番、農地法第3条の規定による許可申請について、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南西に約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。現況は整地されており、境界は石杭が打たれております。

次に、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、農作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。権利者が所有する主な農機具は、トラクター5台、耕運機2台、トラック1台です。労働力は役員3名で、2名が年間150日以上、1名が年間60日以上で、また従業員4名もおり、250日以上の労働力があります。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、営農計画は里芋、生姜、ジャガイモ、人参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8キロメートルで、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1号4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、4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、滝台字丹尾台地先、地目、畑、面積374平方メートル。目的、専用住宅用地。転用事由、現在、申請地近隣に居住しているが、国道沿いで出入りに危険が伴い、居宅も老朽化しているため、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、本件は議案第4号13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が、議案第2号1番は議案第4号13番に関連していますので、後ほど議案第4号で小川委員に調査報告をお願いします。

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、文違字文違野地先、地目、畑、面積373平方メートル。当初目的、専用住宅用地。変更後の目的、専用住宅用地。当初計画者の事由、当初、娘の居宅を建築する予定であったが、事情により計画がなくなったため。承継者の事由、現在、市外のアパートに居住しているが、両親も高齢になってきたため、実家に近い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、本件は議案第4号1番に関連しております。

番号2、所在、八街字笹引地先、地目、畑、面積495平方メートル。当初目的、専用住宅用地。変更後の目的、事務所（1棟）及び駐車場（20台）用地。当初計画者の事由、当初、自宅を建築する予定であったが、事情により計画がなくなったため。承継者の事由、現在、自宅で議員活動を行っているが、後援会等の打合せの際、手狭なため、自宅に隣接する当該申請地を取得し、事務所及び駐車場用地として利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。

なお、本件は議案第4号9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が、議案第3号1番は議案第4号1番に、議案第3号2番は議案第4号9番に関連していますので、後ほど議案第4号で京増委員、保谷委員、調査報告をお願いします。

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は、議案第3号1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2、所在、文違字文違野地先、地目、畑、面積6.45平方メートルほか1筆、計2筆の合計面積800.45平方メートル。区分、賃貸借。転用目的、駐車場（30台）用地。転用事由、既存の駐車場が手狭なため、境内に近接する当該申請地を駐車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、八街字外満木山地先、地目、畑、面積833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、所在、八街字瓜坪台地先、地目、畑、面積5,326平方メートルのうち2,297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、義務者が耕作を継続しながら、上部に地上権を設定し、賃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。

なお、本件は議案第1号3番に関連しております。

番号5、所在、八街字弁天崎地先、地目、畑、面積2,996平方メートル。区分、売買。転用目的、宅地分譲（10区画）・道路及びごみ集積所用地。転用事由、現在、不動産業を営む権利者が、宅地分譲として10区画と道路及びごみ集積所を造成し、販売するものです。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。

なお、本件は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、意見に付することが妥当と思われれます。

続いて、番号6、所在、八街字氷川台地先、地目、畑、面積989平方メートルのうち263平方メートル。区分、使用貸借。転用目的、専用住宅用地。転用事由、現在、実家で両親と同居しているが、手狭なため、実家に近い当該申請地に専用住宅を建築し独立し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。番号7、番号8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7、所在、八街字柵形地先、地目、畑、面積51平方メートル。番号8、所在、地目、同じく、面積311平方メートル。区分、売買。転用目的、専用住宅。転用事由、現在、実家で両親と同居しているが、手狭なため、実家に近い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9は、議案第3号2番に関連して、ご説明したとおりでございます。

続きまして、番号10、11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10、所在、小谷流字二澤台地先、地目、畑、面積1,057平方メートルのうち40.39平方メートル。

番号11、所在、地目、同じく、面積327平方メートルのうち125.83平方メートルほか2筆、計3筆の合計面積1,893平方メートルのうち439.20平方メートル。区分、一時転用。転用目的、仮設通路用地。転用事由、現在、申請地近隣でレジャー施設を運営しているが、新たに集合住宅を建築するにあたり、計画地に隣接している当該申請地を工事用車両の通路用地として一時的に利用したいというものです。なお、一時転用の期間は許可日より令和6年5月31日までです。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12、所在、小谷流字ジブ田台地先、地目、山林現況畑、面積4,003平方メートルのうち356.56平方メートル。区分、一時転用。転用目的、仮設通路用地。転用事由、現在、申請地近隣でレジャー施設を運営しているが、新たに宿泊施設を建築するにあたり、計画地に隣接している当該申請地を工事用車両の通路用地として一時的に利用したいというものです。なお、一時転用の期間は許可日より令和5年4月30日までです。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。

続いて、番号13、所在、滝台字丹尾台地先、地目、畑、面積374平方メートル。区分、使用貸借。転用目的、専用住宅用地。転用事由、現在、申請地近隣に居住しているが、国道沿いで出入りに危険が伴い、居宅も老朽化しているため、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、本件は議案第2号1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3号1番及び議案第4号1番、議案第4号2番について、京増委員、調査報告をお願いします。

○京増委員

議案第4号1番について、調査報告を申し上げます。なお、この案件は議案第3号1番と関連しておりますので、一括して報告いたします。

本案件は、当該地に専用住宅の建設の許可を求める申請であります。

まず、立地基準ですが、申請地は市役所より北に約2キロメートルに位置しており、八街市道に面しており、進入路は確保されております。農地区分といたしましては、事務指針の29ページの⑤の(b)により、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、本申請は専用住宅用地ということですが、申請面積は373平方メートル、建築面積93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、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ですが、周囲に農地はなく、用水は市営水道、雨水は浸透枳を設置し宅内処理、汚水・雑排水は合併浄化槽で処理後、新設側溝へ放流する計画となっておりますので、支障はないものと思われます。また、申請地は土地改良受益地ではありません。

防災面ですが、通勤通学時間帯には資材搬入等を行わないこととともに、安全には万全を期して行うとのことでした。

なお、当該地は平成5年12月に住宅用地として申請、許可を受けておりましたが、事情により予定の計画ができなくなったため計画変更を申請し、権利者を変えて、改めて住宅用地としての許可申請をしております。

権利者は、現在、近隣のアパートに居住しておりますが、高齢になった両親の近くに居住したいとの理由もあり、あわせて許可後、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問題ないものと思われます。

続きまして、議案第4号2番について、調査報告を申し上げます。

本案件は、当該地に駐車場用地としての許可を求める申請であります。

まず、立地基準ですが、申請地は市役所より北に約2.2キロメートルに位置しており、八街市道に面しており、進入路は確保されております。農地区分といたしましては、事務指針の29ページの⑤の(b)により、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、本申請は駐車場用地ということですが、申請面積は800.45平方メートルで、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ですが、周囲をコンクリートブロックで囲い、浸透式アスファルトで覆い、用水・排水はなし、雨水は敷地内の自然浸透、汚水・雑排水もありませんので、支障はないものと思われます。

隣接農地への被害防除ですが、隣接地や道路に影響が出ないように留意するとともに、安全には万全を期して行うとのことでした。

権利者は、現在、駐車場不足による、葬儀や法事の際の路上駐車等による近隣住民への迷惑を解消したいとの理由もあり、あわせて許可後、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3番、議案第1号3番及び議案第4号4番について、望月委員、調査報告をお願いします。

○望月委員

それでは、議案第4号3番の調査報告をします。

まず、立地基準ですが、申請地は八街市役所から西へ約4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振農用地、しかし申請は営農型太陽光発電設備の支柱部分の一時転用であることから、事務指針の29ページの①の㉔による例外に該当します。

次に、一般基準ですが、当申請は令和3年1月27日付けで許可されたものを継続するものです。耕作物はヒサカキで、現場はまだ育成中で、除草等、しっかり管理されており、耕作者は引き続き営農にあたるということから、本案件は何ら問題ないと思います。

続きまして、議案第4号4番と関連して、議案第1号3番を併せて調査報告いたします。

まず、立地基準ですが、申請地は八街市役所より西北へ約4キロメートルに位置し、八街市道から位置指定道路一部と、その道を所有する数名の通行承諾書を得て、進入路は確保されています。農地区分としては、事務指針の26ページの②の㉔に該当し、第1種農地と判断し、事務指針の30ページの②の㉔による例外に該当します。

次に、一般基準ですが、営農型太陽光発電設備の地上権5,326平方メートルのうち2,268.612平方メートル、一時転用5,326平方メートルのうち2,297平方メートルの申請です。パネル1,044枚、杭388本、引込柱の基礎が0.54平方メートルで、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。

事業計画については、外部からの土砂の搬入は行わず、申請地内に出た雑木を伐採、抜根し、整地します。フェンスの設置計画はありません。排水に関しては、雨水は敷地内自然浸透、汚水・雑排水はありません。

周辺農地の営農条件は、太陽光パネルが約2メートルの高さで、日照・通風の問題はありません。隣接農地所有者への説明は、不動産屋からされており、了承を得ています。

また、申請地は土地改良事業受益地ではありません。

次に、営農計画ですが、作付作物はサツマイモで、太陽光設備設置後、ゴールデンウイーク明けに定植し、作業は代表取締役とパート4名で行い、睦沢町へ出荷する予定です。10年間作付計画で、連作障害は、茂原市の認定農業者に相談しながら対応したいということでした。

現在、申請地は雑木の伐採、抜根が終わり、耕運済みでした。

以上の調査結果から、本案件は何ら問題ないと思います。

以上で調査報告を終わります。

○岩品会長

次に、議案第4号5番から8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、申請地は八街駅より西へ約1.4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、事務指針の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10区画と道路及びごみ集積所用地ということですが、申請面積は2,996平方メートルであり、都市計画法との調整が必要であります。資金の確保につきましては、自己資金及び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ではありません。

次に、周辺農地の営農条件への支障について、建物建築による日照・通風等の影響はなく、土留めにて土砂等の流出を防止するので、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。

権利者は不動産販売業を行っており、申請地は市道に隣接し、戸建て住宅用地に最適であるとの理由もあり、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、申請地は八街駅より西へ約0.8キロメートルに位置し、市道から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、事務指針の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263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、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ではありません。

次に、周辺農地の営農条件への支障についてですが、申請地周辺に農業用排水施設はなく、日照・通風についても、平家建てのため、影響はないと思われます。土砂流出防止にコンクリートブロックを設置するので、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、実家で両親と同居しているが、手狭になったため、将来的なことを考慮し、実家近くにある父親所有の申請地を使用貸借し、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、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、一般基準ともに何ら問題ないものと思われま

す。続きまして、議案第4号7番、8番について、調査報告します。両案件は権利者が同一で、申請された農地が隣接していることから、関連案件といたします。まず、立地基準ですが、申請地は八街駅より南西へ約2.6キロメートルに位置し、議案第4号7番の農地が市道に面しており、進入路は確保されております。農地区分としては、事務指針の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、本申請は専用住宅用地ということですが、申請面積は議案第4号7番の51平方メートルと議案第4号8番の311平方メートルで、合わせて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、周辺農地の営農条件への支障について、隣地境界線上にコンクリートブロックを設け、土砂等の流出を防止するので、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。

次に、周辺農地の営農条件への支障について、隣地境界線上にコンクリートブロックを設け、土砂等の流出を防止するので、隣接地に支障を来すことはないと思われま

○岩品会長

次に、議案第3号2番及び議案第4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4号9番は議案第3号2番の関連案件ですので、一括して調査報告を申し上げます。

申請地は、平成17年6月に専用住宅用地として許可申請が承認されましたが、計画変更したいということです。

まず、立地基準ですが、八街市役所より南へ約4.5キロメートルに位置し、市道からの進入路は確保されております。農地区分としては、事務指針の26ページ、②のa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、事務指針の30ページ、②のcの(エ)による例外に該当します。

次に、一般基準ですが、申請用地を専用住宅用地から事務所1棟と駐車場用地に変更したいということです。

権利者は市議会議員であり、自宅が申請地隣接にあります。今まで後援会との打合せ及び市民の方々とのコミュニケーションを自宅で行ってまいりましたが、自宅では手狭で思うように活動できないため、申請地495平方メートルを譲り受け、事務所及び駐車場を計画しました。また、農地以外の土地で公衆用道路、498平方メートルの持ち分10分の1を同時に取得します。

資金については、自己資金にて賄う計画となっております。

造成はせず、碎石搬入の上、整地するため、土砂の搬入はないとのことです。用水はなし、雨水は自然浸透、汚水・雑排水はなし。

周辺農地の営農条件への被害防除対策は、農業用排水施設はありません。日照・通風の影響はありません。また、許可を取得する前にコンテナ、物置を置いてしまったことへの始末書、顛末書が添付されております。

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10番から12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10番、11番について、農地法第5条申請に係る現地調査の結果を報告いたします。

本件は、いずれも権利者、転用目的及び転用事由が同一であり、申請地も同一地区に所在しておりますので、一括して報告いたします。

本件申請は、小谷流地区で総合レジャー施設を運営する会社が自社で建築を行う集合住宅の工事期間中、市道の幅員が5メートル程度であり、大型車両が通行する際に危険なため、一時転用を行い、市道に面した部分に砂利敷きで仮設の車両通路を設置しようとするものです。

初めに、立地基準ですが、申請地は八街駅から南西へ約6キロメートル、川上小学校から南西に約1.5キロメートルの小谷流地区に所在し、権利者が経営するゴルフ場の南側に所在し、八街市道に面した場所にあります。対象地は、地目、現況とも畑ですが、農地区分としては事務指針の29ページ、⑤の(b)に該当する第2種農地と判断されます。

次に、一般基準ですが、申請目的は仮設車両通路の設置であり、申請面積については議案第4号10番が40.39平方メートル、議案第4号11番が439.2平方メートルであり、面積的にも申請の目的に沿った利用がされるものと判断されます。なお、事業資金は自己資金としており、許可後は速やかに着手されるものと思えます。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。なお、申請地は土地改良事業の受益地ではありません。

周辺農地への影響ですが、隣接地は全て権利者及び義務者の所有地であり、市道に面した一部のみを仮設通路にする計画であり、給水利用もなく、日照や通風についても営農に及ぼす影響はないものと考えられます。

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10番、11番についての調査報告を終わります。

続きまして、議案第4号12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。

本件申請は、小谷流地区で総合レジャー施設を運営する会社の使用貸借による一時転用を行い、仮設通路を設置しようとするものです。

初めに、立地基準ですが、申請地は八街駅から南西へ約6キロメートル、川上小学校から南西に約1.8キロメートルの小谷流地区に所在し、権利者が経営するゴルフ場やドッグラン、宿泊施設、温浴施設の西側に所在し、八街市道に面した場所にあります。対象地は、地目、山林現況畑ですが、農地区分としては事務指針の29ページ、⑤の(b)に該当する第2種農地と判断されます。

次に、一般基準ですが、申請目的は仮設通路の設置であり、申請面積は356.56平方メートルで、申請の目的に沿った利用がされるものと判断されます。なお、事業資金は自己資金としており、許可後は速やかに着手されるものと思われます。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。なお、申請地は土地改良事業の受益地ではありません。

周辺農地への影響ですが、現況地形をそのまま利用し、敷鉄板による仮設通路を設置する計画であり、埋立て等は一切行われず、必要最小限の仮設施設のみを設置し、給水利用もなく、日照や通風についても営農に及ぼす影響はないものと考えられます。

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12番の調査報告を終わります。

○岩品会長

次に、議案第2号1番及び議案第4号13番について、小川委員、調査報告をお願いします。

○小川委員

それでは、議案第2号1番及び議案第4号13番について、調査報告いたします。

本案件は、父親の持つ農地を転用し、娘が使用貸借して家を建て、家族で新築に移り住みたいということで、現在、住んでいる場所は非常に交通量が多い126号線沿いで、出入りも難しく家も古いということで、立地基準ですが二州小学校から直線の国道に接続する道路に、小学校から約150メートルほどの場所にございます。独立した農地になっておりまして、居宅と道路に囲まれてございます。現地は今は耕作されておりましたが、非常に丁寧に除草されて、きれいな状態で、すぐにも工事が始められる状態になっております。農地区分としては、先ほど説明したような状態で、第2種農地です。

居宅の申請面積は374平方メートルということで、面積的にも適当であるし、資金面も自己資金で賄うということで、これといった問題は全く見当たりません。

以上でございます。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。

○藤崎委員

議案第3号1番と議案第4号1番、同じ案件なんですけれども、これについて、お尋ねしま

す。

転用申請許可後、普通だと速やかにという話なんですけど、約30年ぐらいたっていることについてのペナルティーというか、そういうものはないのか。

それをまた転売して次の権利者へ売っているということは、不動産業と同じようなことをしていることに対して、農業委員会からどういうペナルティーというか、対応をしているのか、ちょっとお尋ねします。

○岩品会長

太田副主幹、お願いします。

○太田副主幹

農業委員会といたしましては、信用性が問われると思います。次にまた義務者の方が専用住宅を建築したいというような内容の申請にあっては信用性が問われ許可にならない場合があると思われれます。

また、義務者が同様な事を繰り返し行っておりませんので、不動産業の様な扱いにならないと思います。なお、不動産業の方が、繰り返し、転売となる様な行為を行えば、信用や確実性がないと判断し、許可にならないと思われれます。

○藤崎委員

不動産業だったら、農地は、それはできないというふうに考えていいのか。

分かりました。ありがとうございました。

○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、質疑を打ち切り、採決します。

最初に、議案第3号1番及び議案第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、議案第4号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。

なお、この議案に関連します議案第1号3番は農地法第5条に関連していることから、今後の事務処理は知事の許可処分に合わせ、農地法第3条の許可処分を行うことにご異議ありませんか。

(「異議なし」の声あり)

○岩品会長

ご異議がなければ、今後の事務処理は知事の許可処分に合わせて、農地法第3条の許可処分を行います。

次に、議案第4号5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、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。

次に、議案第3号2番及び議案第4号9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、議案第3号2番及び議案第4号9番は許可相当で決定します。

次に、議案第4号10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、10番は許可相当で決定します。

次に、議案第4号11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、11番は許可相当で決定します。

次に、議案第4号12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、12番は許可相当で決定します。

次に、議案第2号1番及び議案第4号13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、議案第2号1番及び議案第4号13番は許可相当で決定します。

会議中ですが、ここで15分間休憩します。

休憩 午後4時03分

再開 午後4時18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10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12月17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、東吉田字平井、地目、畑、面積786平方メートルほか2筆、計3筆の合計面積5,393平方メートル。利用権の種類は使用貸借権、期間は3年、新規です。

番号2、所在、東吉田字二塚、地目、畑、面積1万1,159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、上砂字中台、地目、畑、面積1,784平方メートルほか1筆、計2筆の合計面積6,742平方メートル。利用権の種類は使用貸借権、期間は3年、新規です。

番号4、所在、上砂字中台、地目、山林現況畑、面積2,975平方メートル。利用権の種類は使用貸借権、期間は3年、新規です。

番号5、所在、根古谷字町田、地目、田、面積832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6、所在、沖字南沖、地目、畑、面積978平方メートル。利用権の種類は貸借権、期間は3年、再設定です。

番号7、所在、沖字南沖、地目、畑、面積807平方メートルほか2筆、計3筆の合計面積

4, 773平方メートル。利用権の種類は貸借権、期間は3年、再設定です。

番号8、所在、山田台字宮ノ原、地目、畑、面積1,623平方メートルほか4筆、計5筆の合計面積7,704平方メートル。利用権の種類は使用貸借権、期間は6年、再設定です。

ただいまご説明いたしました番号1から8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、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、東吉田字迎ヒ、地目、畑、面積1,685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12月1日です。

以上です。

○岩品会長

ただいま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、何かご質問等が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23分)

議事録署名人

議 長

7 番

8 番