

令和4年第2回（2022年第2回）  
八街市農業委員会総会

令和4年2月4日  
八街市農業委員会



令和4年第2回（2022年第2回）農業委員会総会

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

<農地利用最適化推進委員>

- |         |          |
|---------|----------|
| 2. 糸久邦夫 | 9. 小山哲章  |
| 3. 井口智昭 | 10. 京増恒雄 |
| 4. 保谷研一 | 13. 板倉 功 |
| 5. 浅羽宏明 | 18. 石井一男 |

※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

<農業委員>

3. 中村勝行

<農地利用最適化推進委員>

1. 繁田順一

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 軽微な農地改良事業適合証明の交付について  
議案第6号 農用地利用集積計画（案）の承認について

議案第 7 号 農地法第 3 条第 2 項第 5 号の規定による別段面積について

5. その他

報告第 1 号 農地法第 1 8 条第 6 項の規定による通知について

## ○梅澤事務局長

開会を宣す。（午後2時02分）

## ○岩品会長

令和4年第2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、定例総会にご出席をいただきまして、誠にありがとうございます。

今回の総会からは、また、オミクロン株の感染拡大により、ご覧のように推進委員の方々には、案件をお持ちの推進委員の方だけに出席をお願いしたところでございます。

ところで、先月の24日ですか、八街市に八街市都市計画審議会という組織があるんですけども、その委員の一人に、私が、充て職というんですかね、農業委員の会長をやっているからということで、委員になっているんですけども、その会議に出席した中で、SDGsという言葉が何度も出てきました。私は、そういう言葉は聞いたことはたしかあったんですけども、内容的には全く存じませんでした。それで、スマホでちょっとそれを調べたんですけども、持続可能な開発目標ということなんですけども、17の目標でなっているんだそうですけども、その中に、いろいろ17の目標になっているんですけども、ちょっと幾つか、その目標を紹介します。1番目に貧困をなくそう、2番目に飢餓をなくそう、3番目に全ての人に健康と福祉を、4番目に質の高い教育をと。まだ幾つかあるんですけども、11番目に、住み続けられる街づくりということで、八街市の都市計画審議会の中で、SDGsという言葉が何度も出てきたんですけども。そのような持続可能な開発目標ということを、農業に当てはめて考えますと、農業に至りましては、担い手不足、後継者不足、経営体の高齢化、またここへきて、被覆資材の高騰、肥料の高騰、なかなか暗い話ばかりで、この後、総会が終わった後、人・農地プランの実質化ということで、皆さんには地図の確認ということで行事が待っていますけども、いつも、私、思うんですけども、優良農地の保全というのは非常に大事なことなんですけども、もう少し、制度を決めるには、上の方で実効性のある制度を望むところではございますけども、推進委員の皆さん、また農業委員の皆さんには、どのようにお考えかなと思って、ちょっとお話ししてみました。

さて、今月の案件は、農地法第3条、4条、5条本体で20件、5条計画変更2件、その他議案3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8名です。

なお、農業委員の中村勝行委員、及び推進委員の繁田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、お願いします。

## ○梅澤事務局長

会務報告をいたします。

1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。

1月24日月曜日、午後2時より、都市計画審議会が総合保健福祉センター大会議室で開催され、岩品会長にご出席いただきました。

1月31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。

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。今回は、議席番号9番、長野委員、10番、貫井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

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、八街字後野分地先及び朝日字梅里地先、地目、畑、面積1,817平方メートルほか4筆、計5筆の合計面積8,322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、高齢により農業を廃業したため。

続きまして、番号2から5は同様の内容になります。番号2、区分、地上権、所在、木原字釜場台地先、地目、畑、面積618平方メートル。番号3、区分、所在、地目同じく、面積539平方メートル。番号4、区分、所在、地目同じく、面積529平方メートル。番号5、区分、所在、地目同じく、面積540平方メートル。権利者事由、義務者が耕作を継続しながら、地上権を設定して、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。

続きまして、番号6から8は同様の内容となります。番号6、区分、売買、所在、砂字下新堤地先、地目、田、面積3,166平方メートル。番号7、区分、所在、地目同じく、面積1,249平方メートル。番号8、区分、所在、地目同じく、面積1,712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。

なお、議案第1号2番から5番は議案第4号8番から11番に、議案第1号6番から8番は議案第5号1番から3番にそれぞれ関連しております。

以上です。

#### ○岩品会長

議案の説明が終わりましたが、議案第1号2番から5番は、議案第4号8番から11番に関連していますので、後ほど議案第4号で保谷委員、調査報告をお願いします。また、議案第1号6番は議案第5号1番に、議案第1号7番、8番は議案第5号2番、3番に関連していますので、後ほど、議案第5号で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、繁田委員に代わり糸久委員、調査報告をお願いします。

#### ○糸久委員

それでは議案第1号1番、農地法第3条申請に係る調査結果について報告いたします。

当申請は農業経営の規模を拡大する申請であります。

申請地はJR八街駅より東方向へ約3キロメートル、境界は石杭が入っております。現在、人参が作付してあります。進入路は八街市道に接続していて、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いたします。権利者が所有する農機具はトラクター3台、耕運機2台、田植機1台、2トントラック1台、軽トラック4台です。労働力については、権利者と妻が330日、長男が310日、雇用は二人で各250日であり、技術力についても問題はありません。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。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はありません。営農計画ですが、人参を栽培。通作距離は自宅から申請地まで3.1キロメートル、車で約7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、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

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、5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、八街字南中道地先、地目、畑、面積267平方メートル。目的、貸駐車場（8台）用地。転用事由、近隣の接骨院より、駐車場が不足しているため、借用したいと要望があったため、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2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

議案の説明が終わりましたので、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、農地法第4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、申請地は八街駅より南へ約1.2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。土地の選定理由は、要望のあった接骨院に近接し、幹線道路に面し、車両の出し入れもしやすいためとのことです。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種農地として判断しました。

次に一般基準ですが、本申請は貸し駐車場8台分ということですが、申請面積は267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、近隣の接骨院より駐車場が不足しているため借用したいとの要望があったため、当該申請地を駐車場として整備し、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、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。

（「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、6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、畑及び宅地公衆用道路、面積364平方メートルほか3筆、計4筆の合計面積852平方メートル。当初目的、建売分譲住宅（4棟）用地。変更後の目的、建売分譲住宅（3棟）用地。転用事由、当初、建売分譲住宅4棟の用地で計画していたが、広い土地・建物のニーズが高い傾向にあるため、事業計画を建売分譲住宅3棟用地に変更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2、所在、大木字大富向地先、地目、畑、面積177平方メートルほか1筆、計2筆の合計面積258平方メートル。当初計画者の目的、共同住宅（8戸）1棟用地。承継者の目的、専用住宅用地。当初計画者の事由、当初、共同住宅を建築する計画であったが、許可後に用地の一部が県道用地として買収されたため、事業面積が不足し計画を断念した。承継者の事由、現在、実家で両親と同居しているが、子どもの成長に伴い手狭で、また老朽化もしているため、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、第2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が、議案第3号2番は議案第4号6番に関連していますので、後ほど議案第4号で糸久委員、調査報告をお願いします。

議案第3号1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3号1番について、調査報告申し上げます。

本案件は、平成28年2月に4棟の住宅用地として申請、許可を受けておりましたが、2棟は販売、2棟は残っており、2棟分を合わせて4区画から3区画に計画を変更して、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1キロメートルに位置しており、公衆道路に面しており、進入路は確保されています。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3区画及び道路

用地として852平方メートル、一区画分364平方メートル、建築面積66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ですが、周囲は既に住宅が建設されており、農地はなく、用水は市営水道、雨水は浸透枿を設置し宅内処理、汚水雑排水は合併浄化槽で処理後、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。

権利者は、顧客の広い土地へ住宅建築をしたいというニーズに合わせて販売したいとの理由もあり、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

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、7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2,995平方メートル。区分、売買。転用目的、グループホーム(1棟)及び生活介護棟(1棟)用地。転用事由、現在、障害福祉サービス事業や特別養護老人ホームの運営をしているが、既存施設に近接する当該申請地にグループホーム及び生活介護施設を建築し、地域福祉のさらなる推進に努め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、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ます。

続いて番号2、番号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2、所在、八街字鳴沢台地先、地目、畑、面積516平方メートルのうち0.35平方メートル。番号3、所在、地目同じく、面積510平方メートルのうち0.36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、地上権に基づき、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4、所在、朝日字竹里地先、地目、畑、面積264平方メートルほか4筆、計5筆の合計面積792.44平方メートル。区分、売買。転用目的、建売分譲住宅（3棟）用地。転用事由、現在、不動産業を営む権利者が、建売分譲住宅として3棟を建築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。

続いて、番号5は取下げとなりました。

番号6は議案第3号2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7、所在、八街字南富士見地先、地目、畑、面積1,377平方メートル。区分、売買。転用目的、貸店舗（6棟）用地。転用事由、現在、不動産業を営んでおり、当該申請地に貸店舗6棟を建築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8から番号11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。なお、番号8から番号11は一時転用の許可後に、令和3年10月8日付けで農地法第3条許可により農地が所有権移転されたことによる、一時転用の再設定のための申請となります。それでは、番号8、所在、木原字釜場台地先、地目、畑、面積618平方メートルのうち、0.30平方メートル。番号9、所在、地目同じく、面積、539平方メートルのうち0.31平方メートル。番号10、所在、地目同じく、面積529平方メートルのうち0.31平方メートル。番号11、所在、地目同じく、面積540平方メートルのうち0.32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定められた農用地区域内にある農地に該当いたします。なお、本件は議案第1号2番から5番にそれぞれ関連しております。

続いて番号12、所在、山田台字山田台地先、地目、畑、面積988平方メートルのうち0.32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、地上権に基づき、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。

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1.5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います。次に農地区分としましては、事務指針26ページ②の㉔に該当するため、第1種農地と判断しました。第1種農地の場合の事務指針30ページ②の㉔（ア）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2,995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、自己資金及び借入金にて賄うとのことです。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被害防除対策についてですが、隣接地にはL型擁壁及びコンクリートブロック積みをして、周辺への雨水及び土砂の流出を防止することです。また、建物は2階と平家の2棟ですので、日照や通風には問題ないものと思われます。また、工事中は表示板等を設置して、交通整理員を配置し、カラーコーン等を並べ十分な安全対策をすることになっています。なお、事業計画については、隣接農地所有者に対して了承済みとのことです。

本案件は権利者の運営する障害福祉サービス事業や特別養護老人ホームの既存施設に近接する当該申請地に、グループホーム及び生活介護施設を建設し、地域福祉のさらなる推進に努めたいとの理由から、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。

しかし、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、開発行為に該当し、都市計画法との調整が必要となるため、その旨意見に付することが必要と思われます。

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、浅羽委員、調査報告をお願いします。

## ○浅羽委員

それでは、議案第4号2番、3番、農地法第5条の規定による許可申請について説明いたします。

2番、3番は地続きであり、義務者も同一ということで、関連案件としていただきますので、一括で説明させていただきます。

立地基準につきましては、榎戸駅より南に約500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。農地区分につきましては、2番、3番とも、事務指針29ページ⑤の（b）に該当するため、第2種農地と判断できます。

一般基準につきましては、当申請地は農地の借受者が耕作を継続しながら、地上権に基づき、

使用貸借による営農型太陽光発電事業を行い、安定収入を得たいというものです。そのための支柱部分の一時転用の継続申請です。なお、権利者、義務者が異なることから、お互いの責任において、念書により確約が交わされております。

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、本案件は何ら問題ないと思われます。

調査報告を終わります。

#### ○岩品会長

次に議案第4号4番について、繁田委員に代わり糸久委員、調査報告をお願いします。

#### ○糸久委員

議案第4号4番について、調査結果を報告いたします。

まず、立地基準ですが、申請地はJR八街駅より東方向へ約1.5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、事務指針28ページ④の⑥(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792.44平方メートルを取得し、建売分譲住宅3棟を販売するもので、面積妥当と思われます。申請地を選んだ理由は、近くに小学校やスーパー、コンビニエンスストアがあり、環境がよいため。

造成計画は、現在の地盤のまま使用するため、外部からの土砂を搬入する埋立て工事は行わず、整地のみで行う。通勤通学の時間帯は資材の搬出入は行わない。周囲をブロック、フェンス等で囲い、土砂等の流出を防止する。申請地は周囲を道路と住宅に囲まれ、農地とは接続していません。資金は自己資金。事業計画は、用水は公営水道、生活排水は公共下水道、雨水は宅地内処理。申請地には、権利移転に対して支障となるものはありません。

権利者は県内で不動産販売業をしており、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。

#### ○岩品会長

それでは次に、議案第3号2番及び議案第4号6番について、糸久委員をお願いします。

#### ○糸久委員

それでは、議案第3号2番と議案第4号6番は関連しておりますので、一括して調査結果を報告いたします。

まず、議案第3号2番の許可後の計画変更承認申請について。平成4年1月に許可を受けたが、バイパス道路の買収予定地のため、許可どおりの事業計画ができなくなったため、事業計画を変更したい。

議案第4号6番は、転用を伴う使用貸借権の設定です。

まず立地基準ですが、申請地はJR八街駅より南方向へ約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接続しております。農地性としては、事務指針28ページ④の⑥(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、権利者が父親の所有する申請地258平方メートルを借受け、専用住宅用地として使用するもので、建物面積は91.91平方メートルで、面積妥当と思われます。

造成計画は、申請地を現状のまま利用する、整地のみで行います。資金は借入金。事業計画は、用水は井戸水、雨水は敷地内に浸透枿を設置して処理、汚水雑排水は公共下水道に放流する。申請地には、権利移転に対して支障となるものはなく、境界にブロックを4段積み、雨水土砂等の流出を防ぎ、隣接地への被害防除対策を取る。隣接する農地所有者はありません。

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7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1.7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、本申請は貸店舗6棟と駐車台数35台分ということですが、申請面積は1,377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、雨水流出防止にCP擁壁を設け、汚水は既存公共下水道に接続する。日照は隣地から建物を1メートル離し、通風は連棟とせず空き地を設ける。土砂は流出しないよう、アスファルト塗装や土間コンクリートとするなどの対策を行うので、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。

権利者は不動産業を行っており、事業拡張により利益を上げるため、インフラが整備された申請地に貸店舗を建築し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、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。

以上で調査報告を終わります。

#### ○岩品会長

次に議案第1号2番から5番及び議案第4号8番から11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8番から11番については同一状況のため、また、議案第1号2番から5番地上権についても関連しておりますので、まとめて報告させていただきます。

まず、立地基準についてですが、申請地は八街市役所より南に約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おります。農地区分としては、農業振興地域整備計画における農地ですので、農用地区域内にある農地と判断し、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。

次に一般基準ですが、当申請議案第4号8番から11番は、令和3年6月25日付けで許可されたものであり、今回、義務者が耕作を継続しながら、上部に地上権を設定し、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内容の申請であります。なお、申請地の一部は農振農用地であり、かつ土地改良受益地ではありますが、許可申請済であります。

営農状況ですが、耕作物はサカキです。既にサカキの苗が定植されており、きちんと管理されておりました。

以上の状況からも、しっかり維持管理されており、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。

以上で調査報告を終わります。

#### ○岩品会長

次に、議案第4号12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4号12番、農地法第5条の規定による許可申請についての調査報告を申し上げます。

最初に、申請地の立地基準ですが、市立二州小学校より西へ約1.2キロメートルに位置しており、八街市の市道により、進入路は確保されております。農地区分は農振農用地であり、事務指針29ページ①の㉔による例外に該当すると思われまます。

申請目的は営農型太陽光発電設備用地で、一時転用を継続申請するものであり、農地の借受者が耕作を継続しながら、地上権に基づき、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のこととです。

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はなく、雨水は敷地内にて浸透させることになっており、隣接する農地への土砂流出及び農作物侵入を防ぐため、素掘り側溝等を講じ、日照通風に関しても問題はないと思ひます。申請地は北総中央用土地改良事業の受益地のため、今後も継続して営農に努めるとのこととです。

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。

どうぞ、藤崎委員。

#### ○藤崎委員

2つほどお願いします。

1番の建物の面積、大体で構わないので教えてください。それと、8番から11番の一時転

用なんですけど、これは条件、既についているかどうかをお願いします。

**○岩品会長**

どうぞ。

**○太田副主幹**

建物の面積ですが、まず、グループホームが2階建てになりまして、1階が660.17平方メートル、2階が452.32平方メートルで、延床ですと1112.49平方メートルとなります。もう1棟の生活介護施設は、平家建てになりまして、702平方メートルとなります。

続いて、8番から11番の一時転用ですが、今回の申請に関しては、あくまでも土地の所有権が変わったという内容のもので、更新とはまた違っていています。更新ですと、前年までの営農状況が関係してきますが、今回はあくまでも土地所有者が個人から法人が変わったという内容で、地上権の権利設定を再設定するというような内容になりますので、営農に対する条件はつきません。一時転用の期間は、恐らく、前の許可の継続になろうかと思えます。3年で許可が出ているのであれば、そのまま3年で継続となると思えます。

**○藤崎委員**

ただ、事業の計画というのは、いつから収入がありますよみたいなのが、たしか出ていて、事業計画、土地が移転したときに、地上権を設定して、そこで営農型の発電をしますよというときに、事業計画って出るじゃないですか。何を作って、どのぐらいの収入があるかどうかというのを検討すると思うんですけど、それは関係ないということなんですか。

**○太田副主幹**

この案件については、耕作者が土地所有者となっており、令和3年6月に審査し許可された事と、現在も営農状況に問題ないと判断いたしました。

**○藤崎委員**

当然、ヒサカキをやると思うんですけど、じゃあ、これは令和3年に許可が下りているんですけど、そのときに3年の許可が下りているということでもいいんですか。

**○太田副主幹**

許可期間は、3年で下りていると思えますので、当初許可の3年後が更新になるということになります。ですので、令和6年6月24日までが一時転用の許可期間になると思えます。

**○藤崎委員**

分かりました。

**○岩品会長**

ほかに何かございますか。

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、1番は条件付き許可相当で決定します。

次に、議案第4号2番、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、2番、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3号2番及び議案第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、議案第3号2番及び議案第4号6番は許可相当で決定します。

次に、議案第4号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、7番は条件付き許可相当で決定します。

次に、議案第4号8番から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、8番から11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2番から5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て、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5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、10ページをご覧ください。議案第5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から番号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、砂字下新堤地先、地目、田、面積3,166平方メートル。番号2、所在、地目同じく、面積1,249平方メートル。番号3、所在、地目同じく、面積1,712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。工事の期間は令和4年2月15日から令和4年5月14日までです。なお、番号2、番号3は関連しております。また、番号1から番号3は、議案第1号6番から8番にそれぞれ関連しております。以上です。

#### ○岩品会長

議案の説明が終わりましたので、議案第1号6番及び議案第5号1番、議案第1号7番、8番及び議案第5号2番、3番について、石井委員、調査報告をお願いします。

#### ○石井委員

それでは、この案件ですけれども、義務者が違いますけれども、権利者が同一人物でありますし、筆も近いところですので、一括してご報告させていただきます。

申請地ですけれども、位置は市役所より南西5.5キロメートル、小谷流の里の下に位置します。境界は確認済です。現況は耕作放棄地ですが、管理されて荒れない程度になっております。進入路ですけれども、市道から入れる場所にあります。それから、農地所有適格法人としての要件ですけれども、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項に規定する案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、それから耕運機2台等です。労働力は役員5名で、3名が年間150日以上であり、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。それから、参考となる事項につきまして、営農計画は牧草を作付する予定だそうです。通作距離は会社から申請地まで約1キロメートル、車で約5分です。

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を満たしておりますので、本案件は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

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6番を許可すること及び議案第5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、議案第1号6番を許可すること及び議案第5号1番を交付することに決定します。

次に、議案第1号7番、8番を許可すること及び議案第5号2、3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、8番を許可すること及び議案第5号2番、3番を交付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(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4年1月20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(案)の承認を求められております。

番号1、所在四木字東四木地先、地目、畑、面積1,010平方メートルほか6筆、計7筆の合計面積4,994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、四木字東四木地先、地目、畑、面積1,771平方メートルほか2筆、計3筆の合計面積5,344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3、所在、東吉田字平井地先、地目、畑、面積1,986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。

ただいまご説明いたしました番号1から3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、議案第7号農地法第3条第2項第5号の規定による別段面積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。

議案第7号農地法第3条第2項第5号の規定による別段面積についてご説明いたします。

本件につきましては、農林水産省経営局通知の農業委員会の適正な事務実施についてにおいて、別段面積を定める、定めていないにかかわらず、総会または部会等で下限面積が適正であるか、毎年確認することとされております。

現在、八街市において耕作の事業に供すべき農地の別段面積を定めていないことから、農地法第3条第2項第5号の、権利を取得しようとするものまたはその世帯員等が取得後において、耕作の事業に供すべき農地の面積の合計及びその取得後において耕作、または事業に供すべき採草放牧地の面積の合計が、いずれも北海道では2ヘクタール、都道府県では50アールに基づき、下限面積を50アール以上としております。なお、参考として、県内市町村の下限面積設定状況についてですが、浦安市を除く53市町村中、17市8町で設定を行っております。設定している市については、主に中山間部の農地や市街化であると考えております。

なお、印旛管内で設定している市、町はありません。

以上のことを踏まえ、市内の平均的な経営規模が約200アールであることから、経営面積があまり低いと生産性が低く、農業経営が効率的かつ安定的に継続して行われなことが想定されます。ただ、以前、役員会及び総会にお諮りしたところ、施設園芸であれば、5,000平方メートル以下であっても営農が可能となる場合があるので、その都度担当班長と協議し、面積を下げることも検討してはよいのではないかとの意見がありました。

このことを踏まえ、令和4年1月に開催された八街市農業委員会協議会運営委員会にお諮りしたところ、原則、下限面積の設定は行わず、農地法で規定されている50アールを下限面積で承認されました。

現在、八街市においては耕作の事業に供すべき農地の別段面積を定めていないことから、原則、別段面積の設定を行わず、農地法で規定されている50アールを下限面積としてよろしいか、お諮りいたします。

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、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

13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、小谷流字野出、地目、畑、面積3,277平方メートルのうち、1,983平方メートル。合意の成立日、令和4年1月11日、土地引渡時期、令和4年3月31日です。以上です。

○岩品会長

ただいまの報告事項は、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。

どうぞ、保谷委員。

○保谷委員

すみません、営農型の太陽光が大分多いんですけども、賃貸借契約を30年としますよね。地上権を10年としている物件があるんですけども、それは何で、賃貸借の30年に同じにしないのかなと思って。地上権というのは10年で決められているのかなと思ったんですけど。

○岩品会長

どうぞ、太田副主幹。

○太田副主幹

地上権に設定の決まりはございませんが、法改正がありまして、一時転用の期間と地上権設定の期間を合わせた方が好ましいというようなことになりましたので、一時転用の期間が10年であれば地上権設定も10年というような形で、現在、事務処理を行っているところであります。

○保谷委員

分かりました。

例えば、賃貸借を30年契約していると、地上権10年だと再設定をしていくということですね。

○岩品会長

どうぞ。

○太田副主幹

そのとおりです。あくまでも貸し借りは3条で許可しますから、賃貸借は3条での期間設定となります。地上権は、一時転用期間と合わせるようになります。

○岩品会長

ほかにございますか。

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3時6分）

議事録署名人

議 長

9 番

1 0 番