

令和4年第9回（2022年第9回）  
八街市農業委員会総会

令和4年9月5日  
八街市農業委員会



令和4年第9回（2022年第9回）農業委員会総会

令和4年9月5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  | 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 | 11. 小川正夫 | 18. 石井一男 |
| 5. 浅羽宏明 | 12. 實川彰一 |          |
| 6. 師岡重良 | 13. 板倉 功 |          |

2. 欠席者

<農地利用最適化推進委員>

17. 寺嶋邦夫

3. 事務局

事務局長	小川正一	副主幹	齋藤康博
副主幹	及川透	主査	市原ふみよ

4. 議決事項

- 議案第1号 農地法第5条の規定による許可申請について  
議案第2号 農地法第43条第1項の規定による届出の受理について  
議案第3号 農用地利用集積計画（案）の承認について  
議案第4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

- 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

## ○小川事務局長

開会を宣す。(午後3時5分)

## ○岩品会長

開会に先立ちまして、申し上げます。

京増恒雄委員はご病気により、去る8月30日、56歳にて永眠されました。京増委員は、平成29年7月より、農地利用の最適化の推進における地域の代表としてご活躍されました。謹んで故人のご冥福をお祈りし、委員の方々全員で黙祷をささげたいと思います。ご起立お願いいたします。

それでは、黙祷。

(黙祷)

## ○岩品会長

お直りください。ご着席ください。

それでは、令和4年第9回総会にあたり、一言ご挨拶申します。

本日は、大変お忙しい中、定例総会にご出席をいただき、ありがとうございます。

突然ですけれども、皆さん、健康診断は受けておりますでしょうか。今日、ご葬儀のあった京増委員に関しましては、何か、医者嫌いということで、あまり医者には行かなかったようで、無理がたたったようなこともあるようです。やはり健康があってこそその人生でございますので、各委員の皆様には、くれぐれも日頃の体調管理、ちょっと変かなと思ったら、用心に検査するなり、健康管理をしっかりとやっていただきたいと思います。本当に、京増委員におかれましては、本当、まだ56歳ということでね、私も、あまり京増委員のことに関しては、ちょっと腰が痛いぐらいの話しか伝わってこなかったんで、亡くなったという話を聞いたときには、びっくりしたんですけれども、皆さん、どうか、体調管理にはしっかりと気を付けてやっていただきたいと思います。

さて、今月の案件は農地法第5条、本体で23件、農地法第43条その他議案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11名全員ですので、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委員は16名です。

なお、推進委員の寺嶋委員より、欠席の届出がありましたので、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いたします。

小川事務局長、お願いします。

## ○小川事務局長

それでは、会務報告をいたします。

8月10日水曜日、午後1時30分から、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19日金曜日、同じく午後1時30分から、転用事実確認現地調査を調査委員会調査班

第2班、今関委員、円城寺委員で実施いたしました。

8月19日金曜日、午後2時から、八街市野生鳥獣被害防止対策協議会が市役所第5会議室で開催され、岩品会長が出席しております。

8月29日月曜日、午後1時15分から、令和4年度農業者年金加入推進部長等研修会が千葉市ポートプラザ千葉で開催され、岩品会長が出席しております。

8月30日火曜日、午後1時30分から、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2班、山本重文班長、今関委員、円城寺委員、岩品会長で実施しました。

9月1日木曜日、午後1時30分から、調査委員会面接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、貫井副会長で実施しております。

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3番、中村勝行委員、4番、今関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。

及川副主幹、お願いします。

#### ○及川副主幹

それでは、3ページをご覧ください。議案第1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、番号2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、区分、一時転用、所在、八街字榎台地先、地目、畑、面積494平方メートルのうち0.33平方メートル。転用目的、営農型太陽光発電設備用地。番号2、区分、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。転用目的、同じです。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します。

番号3、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3、区分、一時転用、所在、八街字榎台地先、地目、畑、面積608平方メートルのうち0.34平方メートル。転用目的、営農型太陽光発電設備用地。番号4、区分、所在、地目、同じく、面積559平方メートルのうち0.34平方メートル。転用目的、同じです。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5、区分、使用貸借、所在、榎戸字下地先、地目、畑、面積246平方メートル。転用目的、専用住宅用地。なお、申請に係る全体事業面積は、農地以外の面積135.38平方メートルを含めた381.38平方メートルとなっております。転用事由、現在、アパートに居住しているが、子どもの成長に伴い手狭なため、実家に隣接し、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、区分、地上権、所在、文違字陣場地先、地目、畑、面積3,322平方メートルほか2筆、計3筆の合計6,231平方メートル。転用目的、太陽光発電施設用地。転用事由、当該申請地に太陽光発電施設を設置し、安全な自然エネルギーを利用した太陽光発電事業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、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7、区分、売買、所在、文違字文違野地先、地目、畑、面積995平方メートルほか1筆、計2筆の合計999.12平方メートル。転用目的、共用住宅（1棟）用地。転用事由、新規事業として共同住宅を建築し、賃貸経営により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。なお、本案件は小規模開発による建築行為となります。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になりますので、その旨、意見を付すことが妥当と思われる。

番号8、区分、売買、所在、八街字多賀見野地先、地目、畑、面積2,355平方メートルほか1筆、計2筆の合計2,545平方メートル。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、既存の資材置場が借地であり手狭なため、既存施設を返却し、当該申請地を取得し、資材置場を移転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、区分、一時転用、所在、八街字鳴沢台地先、地目、畑、面積1,423平方メートルのうち0.38平方メートル。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10、区分、売買、所在、八街字鳴沢台地先、地目、畑、面積1,975平方メートル。転用目的、資材置場用地。転用事由、現在、宅地造成工事を主として行っているが、資材置場がなく、事業に支障を来すため、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。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、本申請地に入出入りするためには、接道する県道の縁石等の切下げについて、道路法に基づく調整が必要になりますので、その旨意見を付すことが妥当と思われる。

番号11、番号12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11、区分、

一時転用、所在、八街字中土手地先、地目、畑、面積496平方メートルのうち0.33平方メートル。転用目的、営農型太陽光発電設備用地。番号12、区分、所在、地目、同じく、面積501平方メートルのうち0.34平方メートルほか2筆、計3筆の合計1.01平方メートル。転用目的、同じです。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、農用地区域内にある広がりのある農地で、第1種農地と判断されます。

番号13、区分、売買、所在、富山字富山地先、地目、畑、面積248平方メートルほか2筆、計3筆の合計744平方メートル。転用目的、建売分譲住宅（3棟）用地。転用事由、建売分譲住宅（3棟）の建築、販売。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14、番号15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14、区分、売買、所在、八街字桃園地先、地目、畑、面積24平方メートルほか2筆、計3筆の合計9,202平方メートル。転用目的、宅地分譲（34区画）・道路及びゴミ集積所用地。番号15、区分、使用貸借、所在、地目、同じく、面積2,723平方メートルのうち70.98平方メートル。転用目的、道路拡張用地。転用事由、宅地分譲34区画の造成・販売、及び本事業に伴う道路拡張です。農地の区分は、用途区域内の第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、申請に係る全体事業面積は、農地以外の面積102平方メートルを含めた9,374.98平方メートルとなっており、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になりますので、その旨意見を付すことが妥当と思われる。

番号16、区分、一時転用、所在、八街字平沢地先、地目、畑、面積924平方メートルほか1筆、計2筆の合計2,262平方メートル。転用目的、進入路及び待避所用地。転用事由、申請地隣接で倉庫を建築するにあたり、既存の進入路だけでは不都合が生じるため、当該申請地を工事用車両の進入路及び待避所として利用したいというものです。農地の区分は、農用地区域内にある広がりのある農地で、第1種農地と判断されます。なお、一時転用期間は令和5年9月30日までの計画です。

番号17、区分、売買、所在、八街字西光明坊地先、地目、畑、面積1,065平方メートル。転用目的、モデルハウス（1棟）及び資材置場用地。転用事由、現在、不動産業及び建設業を営んでいるが、当該申請地にモデルハウスを建築し、資材置場を確保して、事業の拡大を図りたいというものです。農地の区分は、用途地域内の第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。

番号18から番号21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18、区分、売買、所在、八街字柳沢地先、地目、畑、面積737平方メートル。転用目的、宅地分譲（14区画）・道路及びゴミ集積所用地。番号19、区分、所在、地目、同じく、面積729平方メートル。転用目的、同じです。番号20、区分、所在、地目、同じく、面積729平方メートル。転用目的、同じです。番号21、区分、所在、地目、同じく、面積729平方メー

トル。転用目的、同じです。転用事由、宅地分譲（14区画）の造成、販売。農地の区分は、用途地域内の第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、申請に係る全体事業面積は2,924平方メートルとなっております。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になりますので、その旨意見を付すことが妥当と思われる。

番号22、区分、売買、所在、八街字竜ヶ崎地先、地目、畑、面積780平方メートル。転用目的、駐車場（29台）用地。転用事由、現在、申請地隣接で家具の製造、販売業を行っているが、事業の拡大に伴い、作業所及び倉庫を建築する計画であり、駐車場が不足するため、当該申請地を駐車場として整備し、既存施設と一体で利用したいというものです。農地の区分は、農用地区域内にある広がりのある農地で、第1種農地と判断されます。

番号23、区分、使用貸借、所在、山田台字山田台地先、地目、宅地現況畑、面積991.73平方メートルのうち498.20平方メートル。転用目的、専用住宅用地。転用事由、現在、社宅に居住しているが、子どもの成長に伴い手狭なため、実家に隣接し、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1号1番から4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1号、農地法第5条の規定による許可申請について、1番、2番は関連案件ですので、一括して調査報告いたします。

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。

農地区分としましては、農業振興地域整備計画に定められた農振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用地ということで、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。

次に、一般基準ですが、当申請は令和3年9月29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、再度お互いの責任について確約をされています。

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る。

続いて、議案第1号3番、4番です。これも関連案件ですので、一括して調査報告いたします。



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。

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。

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、当申請は令和3年9月29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、先ほどと同じように、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、再度お互いの責任について確約をされています。

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

次に、議案第1号5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

議案第1号5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を申し上げます。

申請地はJR榎戸駅より東に約0.5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、事務指針29ページ、⑤の(b)に該当するため、第2種農地と判断いたしました。

次に、一般基準ですが、本申請は専用住宅ということで、申請面積につきましては246平方メートル、義務者所有の宅地135.38平方メートルと合わせて、全体事業面積は381.38平方メートルとなります。建築面積との関係においても面積は妥当と思われまます。資金の確保につきましては、借入金にて賄う計画になっております。申請地には、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。また、土地改良受益地でもありません。

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、申請地は畑、宅地内を整地することとすることで、土砂の搬出入はありません。土砂等の流出防止対策として、境界をブロック積みとし、雨水については浸透柵、汚水雑排水は公共下水道に接続する計画となっております。支障はないものと思われまます。また、隣接農地は義務者の所有であります。

権利者は、現在アパートで生活しており、子どもの成長とともに、現在の住居が手狭になったため、実家の隣に建築することとすることで、必要性についても認められ、許可後、速やかに事業を行うこと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6番、7番、及び13番から15番について、繁田委員、調査報告をお願いします。

いします。

#### ○繁田委員

議案第1号6番について、報告します。

まず、立地基準ですが、市役所より北方向約2.2キロメートルに位置し、市道より通行地役権設定により、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、本案件は、地上権を設定して太陽光発電施設を設置し、安全な自然エネルギーを利用した太陽光発電事業により、安定した収入を得ようとするものです。計画面積は6,231平方メートルです。次に、資金の確保につきましては、自己資金及び借入金で賄う計画です。

造成計画では埋立ては行わず整地のみ。雨水対策として北側の山林を購入し、調整池を造る計画となっております。また、隣接農地所有者へ事前に事業計画について説明し、了承しているということです。周辺農地の営農条件へ支障を来すことはないと思われま

す。これらのことから、立地基準、一般基準ともに、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1号7番について調査報告いたします。

まず、立地基準ですが、市役所より北北西方向約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、本申請は共同住宅、14世帯1棟用地、計画面積999.12平方メートルであり、建築面積328平方メートルから見ても、面積妥当と思われま

す。また、隣接地との境界をブロック積みし、土砂等の流出を防ぐ計画となっております。事業計画では、用水は市営水道、雨水は宅内処理し、汚水雑排水は浄化槽にて処理後、放流する計画です。

権利者は、建設業や不動産業を営んでおりますが、新規事業として共同住宅を建設し、賃貸経営により利益を得たいとの理由もあり、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。続きまして、議案第1号13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約1.5キロメートルに位置し、公衆用道路に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、本申請は建売分譲住宅（3棟）用地です。計画面積744平方メートルであり、面積妥当と思われます。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。

また、隣接地との境界をブロック積みし、土砂等の流出を防ぐ計画となっております。事業計画では、用水は井戸、雨水は宅内処理し、汚水雑排水は合併処理後、放流する計画です。

権利者は宅地建物取引業を営んでおり、実績からも、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1号14番、15番は関連しておりますので、一括して調査報告します。

まず、立地基準ですが、市役所より北西方向約600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（34区画）用地、及び道路拡幅用地です。面積は合わせて9,272.98平方メートルであり、都市計画法との調整が条件となります。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、小作人等の権利移転に対して支障となるものはありません。

また、隣接地との境界をブロック積みし、土砂等の流出を防ぐ計画となっております、隣接農地所有者へ事業計画について説明し、了承しているということですので、周辺農地の営農条件へ支障を来すことはないと思われます。

用水は市営水道、雨水は宅内処理し、汚水雑排水は公共下水道へ放流する計画です。

権利者は宅地建物取引業を営んでおり、実績からも必要性を認められ、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8番から10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、初めに議案第1号8番から、農地法第5条の許可申請について説明させていただきます。

申請地ですが、榎戸駅より南に約1.5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。

続きまして、農地区分につきましては、事務指針29ページ、⑤の（b）に該当するため、第2種農地と判断できます。

続きまして、一般基準ですが、権利者は建築土木業を行っており、現在使用している資材置場が借地であり、手狭なため、申請地を取得して、資材置場を移転したいという申請でござい

ます。面積について、2, 545平方メートルは面積妥当と思われます。資金につきましては、自己資金で賄う計画とのことです。

許可後につきましてはですが、周りを鉄板で囲い、下は砕石を敷き、雨水は自然浸透式です。周りには関連する農地はございません。

以上のことから、本案件は何ら問題ないと思われます。

続きまして、議案第1号9番、農地法第5条の許可申請につきまして説明させていただきます。

申請地は、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ます。進入路は確保されております。

農地区分につきましては、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、使用貸借により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。現在、ヒサカキを栽培しておりますが、そのため、支柱部分の一時転用の継続申請をするものです。過去、令和3年9月29日に許可されておるものです。そのため継続申請でございます。なお、権利者と義務者、耕作者が異なることから、念書によりお互いの責任において確約が交わされております。

以上のことから、本案件は、何ら問題ないと思われます。

続きまして、議案第1号10番につきまして、説明させていただきます。

農地法第5条の許可申請についてです。

申請地の立地ですが、榎戸駅より約500メートルに位置し、県道に、成東酒々井線の県道に面しております。

農地区分につきましては、事務指針29ページ、⑤の(b)に該当するため、第2種農地と判断できます。

一般基準につきましてはですが、当申請地は、宅地造成工事を行う権利者が、資材置場がなく、当該申請地を取得し、資材置場として利用したいとのことです。資金につきましては、自己資金で賄うとのことです。

許可後は、透水防草シート設置の上、砕石敷とし、単管パイプ柵によるネットフェンスを張るとのことです。つきまして、隣接農地の方とお話したところ、申請者からお話は伺っているとのことでした。参考事項といたしまして、県道の歩道につきまして、切下げが必要なため、道路法との調整が必要と意見されておるところでございました。

以上のことから、本案件は、何ら問題ないと思われます。

以上で終わります。

#### ○岩品会長

次に、議案第1号11番、12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1号11番、12番については同一状況のため、一括して調査結果を報告します。

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、事務指針26ページ、②の㉔に該当するため、第1種農地と判断されません。しかし、申請は営農型太陽光発電設備用地ということで、支柱部分の一時転用であることから、事務指針30ページ、②の㉕による例外に該当します。

次に、一般基準ですが、当申請は令和元年9月30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、除草作業をしているようですが、多雨で、若干、雑草があるものの、ヒサカキには問題ない様子です。また、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16番から21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1号16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2キロメートルに位置し、進入路は県道千葉八街横芝線により、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㉔に該当する第1種農地として判断しました。第1種農地の場合は、事務指針30ページ、②の㉕による例外に該当します。

一般基準ですが、権利者が申請地に隣接する土地の倉庫建築工事を受注したが、現状の進入路だけでは、土木工事関係車両と重なったときに不都合が生じるため、建築工事に使用する車両の進入路及び待避所として使用するものである。使用期間は令和4年10月1日から令和5年9月30日まで。申請面積は2,262平方メートルで、建築工事に使用する大型車両は1日最大60台程度ということで、面積妥当と思われま

す。造成は行わず、現地盤のまま整地し、鉄板を敷いて使用するため、用水、生活排水はありません。雨水は自然浸透で、隣接する境界には小堰堤を作り、土砂等の流出を防ぎます。隣接土地所有者には説明済みです。申請地には権利移転に対して支障となるものはなく、権利者は県内で事業を展開しており、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。続いて、議案第1号17番について調査結果を報告いたします。

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道路により、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㉖の(ウ)に該当する第3種農地として判断しました。

一般基準ですが、権利者が申請地1,065平方メートルを取得して、モデルハウス1棟と駐車場スペース及び資材置場として使用するもので、面積妥当と思われま

理由は、八街市は住宅販売が盛んであるため、顧客数を増加するため。

造成計画は、現在の地盤のまま使用するため、埋立て等を行わない。建築敷地周辺を擁壁し、工事中、隣接農地に粉じん等が飛散しないよう、防護ネットを設置する。モデルハウスと資材置場の境界をフェンスで囲い、直接行き来できないようにする。隣接農地所有者には説明し、同意を得ている。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、雨水は敷地内処理。

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、一般基準とも何ら問題ないものと思われます。

続いて、議案第1号18、19、20、21番は関連しておりますので、一括して、調査結果について報告いたします。

立地基準ですが、申請地は八街駅より南東方向へ約1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の（ウ）に該当する第3種農地として判断しました。

一般基準ですが、本申請は宅地分譲（14区画）用地で、申請面積は2,924平方メートルであり、開発要件の1,000平方メートル以上ということで、都市計画法との調整が条件となります。権利者が申請地を取得して、14区画の宅地造成と道路、ごみ置場を作り、販売するものす。

造成計画は、地盤の低いところがあり、購入土により土盛りを行う。土盛りの高さは26センチメートル程度で、384.18立方メートルの土砂の搬入を計画している。選定理由については、申請地が道路に接し、下水道も整備されており、近くに医療施設等があり、販売に適しているため。資金は自己資金。

事業計画は、用水は公営水道、雨水は敷地内に浸透貯留槽を設置し処理、汚水雑排水は公共下水道へ接続します。土砂等の流出を防ぐため、周囲にブロックを積む。申請地に隣接する農地はなく、権利移転に対して支障となるものはありません。

権利者は関東地域で事業を展開しており、実績もあり、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22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1号22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をします。

まず、立地基準ですが、申請地は八街市役所より南西約2.4キロメートルに位置し、市道

から既存施設を経て、進入路は確保されております。

農地性としては、10ヘクタール以上の農地の広がりが見られるため、第1種農地に該当することを確認いたしました。しかし、権利者は申請地隣接において、事業所を展開しており、事務指針30ページ、②の㉔（オ）の既存施設の拡張に該当するため、許可することが可能であると判断いたしました。

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、申請地の隣接地を、以前、駐車場、作業所用地として農地転用許可を得たが、予想を上回る業績の伸びで、従業員も増え、駐車場が不足してしまい、当初予定していた作業所建設の計画を反故にし、昨年7月に計画変更を出し、作業所から駐車場に許可されました。しかし、こうした手段は、当面の危機を脱するものしかなく、作業所、倉庫は必要であるため、新たに従業員用の駐車場が必要であり、今回の申請が目的で、一度、変更許可を得た土地に、最初の計画どおり、作業所、倉庫を建設する計画となりました。また、そのため、駐車場が不足するため、当該申請になりました。申請面積は780平方メートルで、面積妥当と思われます。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。境界については、コンクリート杭が既にあり、問題ありません。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、隣接する土地所有者に確認したところ、事業計画についても説明を受け、了承しているとのことでした。また、土地改良受益地でもありません。

次に、周辺農地の営農条件への支障についてですが、周囲をブロック塀で囲い、土砂等流出対策を講じ、砕石を敷く計画となっております。雨水は自然浸透、汚水雑排水はありません。よって、周辺農地の営農条件へ支障を来すことはありません。

権利者は、現在、申請地の隣接地に既存施設がありますが、手狭なためとの理由で、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1号23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23番について調査報告を申し上げます。

申請地は、二州小学校より西へ約1.5キロメートルくらいに位置しており、市道に面しております。

当申請地は、事務指針29ページ、⑤の（b）に該当するため、第2種農地と判断されます。具体的には、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あると思

います。次に、一般基準ですが、申請目的は、現在の住まいが手狭なため、一家5人が生活して、子どもたちの成長に伴い、今後の生活を考え、実家の隣接地に自己の専用住宅を建築したいとのこと。専用住宅用地として500平方メートル未満で、面積妥当と思われます。資金は借入金で、許可後は、令和4年10月25日より令和5年3月31日と事業計画となっております。

す。

雨水は浸透枿を設置し、敷地内で浸透処理。また、汚水雑排水は合併浄化槽を經由し、敷地内蒸発拡散装置で処理するとのこと。工事中は敷地周辺にネットフェンスを設置し、ごみの飛散防止に努め、また、誘導員を配備し、工事車両の出入りには十分気を付けるとのこと。隣接農地の部分には、土堰堤を設け、土砂流出を防止し、その他の問題が生じた場合は、施工主が責任を持って対応するとのこと。事業計画において、地権者の両親に説明し、事業計画に理解をしてもらい、休日にはでき得る限り農家を手伝うとのこと。

境杭に関しては、角々にしっかりとした杭が入っていました。

これらのことから、立地基準、一般基準ともに問題はなく、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だったので、質疑を行います。質疑はありませんか。

どうぞ。望月委員。

#### ○望月委員

自分は議案第1号の11、12番で営農型太陽光案件だったんですけども、これ、許可されると思うんですけど、この許可された後、ここの再申請は10年後になるんでしょうか。

#### ○岩品会長

及川副主幹。

#### ○及川副主幹

はい。そのとおりです。10年間です。

#### ○望月委員

他の営農型も10年。

#### ○及川副主幹

こちらの営農しているところが、認定農業者になっていますので、その関係は、今後の許可が10年になるということです。その他は、いろいろ、1年ですとか、3年とか縛りが出てきます。

#### ○岩品会長

ほかにございませんか。はい、どうぞ。佐伯委員。

#### ○佐伯委員

議案第1号1番、2番の土地ですけど、ヒサカキよりさらに大きい雑草が、ずっと伸びてきているんですよ。これはずっと私の近くなんで、よく見ているんですけど、一度もその雑草を処理しているのを見たことがないんですよ。つまり、これを最初に許可したのがもう3年以上たっているかな、それで、1年ごとに許可という形でやってきてあるんですけど。ヒサカキを、5年か6年、見てくださいということで始まったヒサカキの事業であるにしても、ちょっとひどいなと思いつつ、それでも、5年は見なくちゃいけないのかなと思いつつ、いつも



眺めている状態なんですけど。順番で処理、草刈りしてくれるんだったら、もう少し、事業主の方でも考えてもらって、もう少しは近いサイクルでやってもらいたいと思うんですけど、そこら辺の要望というか、教育というか、そういったことはできないものですかね。

○岩品会長

はい。齋藤副主幹。

○齋藤副主幹

今の佐伯委員のお話、サイクル的にでも、ちゃんと草刈りをするように、事業者の方には伝えたいと思いますので。今のサイクルでは、ちょっと間に合っていないようですので、もうちょっと短いサイクルでやるようにお話をさせていただきますので、そちらでよろしいでしょうか。

○岩品会長

これも同じ業者。

○齋藤副主幹

そうです。

○岩品会長

よろしいですか。

○佐伯委員

はい。

○岩品会長

ほかにありますか。

(「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、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、1番、2番は許可相当で決定します。

次に、議案第1号3番、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、3番、4番は許可相当で決定します。

次に、議案第1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1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1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1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1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、9番は許可相当で決定します。

次に、議案第1号10番を、道路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、10番は条件付き許可相当で決定します。

次に、議案第1号11番、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、11番、12番は許可相当で決定します。

次に、議案第1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、13番は許可相当で決定します。

次に、議案第1号14番、15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、14番、15番は条件付き許可相当で決定します。

次に、議案第1号16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、16番は許可相当で決定します。

次に、議案第1号17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、17番は許可相当で決定します。

次に、議案第1号18番から21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、18番から21番は条件付きは許可相当で決定します。

次に、議案第1号22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、22番は許可相当で決定します。

次に、議案第1号23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、23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13分

再開 午後4時26分

**○岩品会長**

それでは、会議を再開します。

議案第2号、農地法第43条第1項の規定による届出の受理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、担当班長の山本重文班長からの報告前に、事務局から説明を求めます。

齋藤副主幹、お願いします。

**○齋藤副主幹**

議題に入る前に、事務局より、農地法第43条第1項に規定されている、農作物栽培高度化施設についてご説明させていただきます。

これまでは、農地の上に柵の設置やシートの敷設など、農地の形質を変更せず、いつでも耕作可能な状況に保たれているものは、引き続き、農地法上の農地に該当する一方で、コンクリート等で地固めし、耕作できない状況になっているものは、農地に該当せず、農地転用の許可が必要とされておりました。こうした中、平成30年11月16日に施工された農地法の一部改正により、農業委員会へ届出書を提出し、受理されることで、底面を全面コンクリート張り

にした農業用ハウスなどの設置が可能となりました。設置する施設については、農作物栽培高度化施設の基準を満たしているもので、農作物の栽培の用に供されているものと判断される場合に、この農作物栽培高度化施設に供する土地は農地とみなされ、農地転用に該当しないこととなりました。

この届出により、農作物栽培高度化施設用地は、引き続き農地扱いとなり、固定資産税は農地として課税され、相続税の納税猶予の適用地にすることもできることとなります。

なお、施設や高さの基準につきましては、本日、配付させていただきました農地法第3条関係事務指針抜粋に記載させていただいておりますので、後ほど、ご参照いただければと思います。

概要については以上でございます。

#### ○岩品会長

事務局からの説明が終わりましたので、担当班長から調査報告をお願いします。

#### ○山本重文委員

はい、議案第2号1番、農地法第43条第1項の規定による届出の受理につきましては、調査班第2班が担当しましたので、ご報告申し上げます。

番号1、所在、文違字文違野、地目、畑、面積、14,864平方メートルのうち5,253.12平方メートル。目的、鉄骨パイプハウス建設。届出事由、高度化施設の設置により、効率的な営農や品質管理をすることができるため。

この調査につきましては、8月30日午後1時半より、現地調査をいたしました。調査委員は、私と、円城寺委員、今関委員、岩品会長、事務局より小川事務局長、齋藤副主幹、青木主査補、湯浅主事で行い、9月1日午後1時半より、面接調査を行いました。調査委員は、私と、円城寺委員、今関委員、貫井副会長、事務局より小川事務局長、齋藤副主幹、青木主査補、農政課より吉岡主任主事。届出者からは、届出会社の代表取締役と、代理人の行政書士とで行いました。

まず、届出者につきましては、令和3年10月の総会にて、農地法第3条の許可により、届出地の所有権を取得した農地所有適格法人であり、既に、市内のほかの地区においてシイタケ栽培を行っております。

届出地の立地基準につきましては、市役所より北へ約2キロメートル、朝陽小学校より南へ約1.3キロメートルに位置しております。南側は八街市の市道に接しております。

今回、届出の農作物栽培高度化施設ですが、シイタケ栽培を計画しており、その栽培で、従来は中国産の菌床を使っていたのですが、今度、日本の菌床を使用するにあたり、細かい温度、湿度管理が必要であるため、ハウスの底面をコンクリートで覆い、自動制御の空調、換気、散水の設備を設置することで、効率的な栽培、品質管理を行うことができるということです。この設備は、機械の駆動音が小さく抑えられており、周辺への影響に配慮されておるそうです。施設の1日当たりの水の使用料ですが、高度化施設14棟で約2トンを使用するとのことですが、施設内では水をまくのではなく、水を霧状にして湿度を管理するという機能であるため、

水が流出するおそれはないとのことです。

次に、高度化施設の設置により懸念される、隣接農地への雨水対策についてですが、施設に接する南側の市道側には素掘り側溝を配置することで、道路や道路の反対側の農地へ水が流出しないよう対策しております。また、前面道路が通学路となっていることから、素掘り側溝への転落事故を防止するため、高さ1.2メートル、長さ60メートルのネットフェンスを設置することになっております。隣接するもう一方の農地への対策ですが、雨水、土が流出しないよう、コンクリートブロックを設置することで、その防止策としております。また、施設の設置により、隣接農地への日陰が生じる可能性があります。隣接農地との距離を開けることで、日陰が生じないよう配慮されております。隣接農地の所有者、耕作者に対する説明につきましては、届出者が図面等を持参し、計画の説明を行っており、理解を得られたとの報告を受けております。

シイタケの菌床の処理についてですが、千葉市緑区平山町にある届出者の関連施設へ運搬し、そちらで肥料にする計画となっております。

その他、営農にあたり、近隣の耕作者や住民から苦情があった場合には速やかに対応するというので、面接時に確認しております。

以上の内容から、調査班第2班としましては、受理相当と判断しました。

以上、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2号の届出を受理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号の届出を受理することに決定します。

次に、議案第3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3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8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、文違字文違野、地目、畑、面積7,980平方メートル、利用権の種類は賃借権、期間は5年、新規です。

番号2、所在、文違字文違野、地目、畑、面積3、080平方メートル、利用権の種類は使用賃借権、期間は5年、再設定です。

番号3、所在、沖字東沖、地目、畑、面積1、952ほか2筆、計3筆の合計面積5、861平方メートル、利用権の種類は賃借権、期間は5年、再設定です。

ただいまご説明いたしました番号1から3までの案件につきましては、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3号は承認することに決定します。

次に、議案第4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4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、非農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4年8月10日に、長野班長、佐伯委員、古市委員、事務局からは湯浅主事で実施いたしました。

調査結果につきましては、計4筆、2、849平方メートルを非農地と判断いたしました。ただいまご説明いたしました1件につきまして、認定を求めるものです。

#### ○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4号を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4号は認定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、八街字松林、地目、山林現況畑及び畑、面積3,139平方メートルほか1筆、計2筆の合計面積4,308平方メートル。合意の成立日、土地引渡時期ともに令和4年8月9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。ご苦労さまでした。

**○小川事務局長**

閉会を宣す。(午後4時44分)

議事録署名人

議 長

3 番

4 番