

令和4年第11回（2022年第11回）
八街市農業委員会総会

令和4年11月7日
八街市農業委員会

令和4年第11回（2022年第11回）農業委員会総会

令和4年11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>

- | | | |
|---------|----------|----------|
| 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）
議案第7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 農地法第3条事務指針の一部改正（専決処分について）

○小川事務局長

開会を宣す。(午後3時00分)

○岩品会長

令和4年第11回総会にあたり、一言ご挨拶申し上げます。

本日は、大変お忙しい中、委員多数の出席をいただきまして、誠にありがとうございます。

11月に入り、朝晩の冷え込みも大分強くなったような気がします。日差しがあれば、日中は、農作業をしてもよし、スポーツをするのもよし、また、どこか観光地に出かけてもいい、本当に過ごしやすい季節となりました。昨日、八街神社の大祭がありまして、市内を、山車を練り歩く行事がありました。私の地区の山車は市内までは来なかったんですけど、地元を引き回したんですけど、孫と一緒に、ちょこっと、付いて歩きました。その祭りも、4年ぶりに開催されたお祭りでも、お酒は飲まない、炊き出しも、必要最小限度の炊き出しと、ちょっと盛り上がり欠けるような感じがいたしました。今は、ちょっとコロナも収束してはいますが、昔ながらのお祭りは、まだちょっと遠いのかなと思っています。有識者によると、もう第8波が始まっていると言っている有識者の方もいます。第8波に見舞われなければいいなと心配しているところでございます。

話は変わるんですけども、八街市野生鳥獣被害防止対策協議会というのを、皆さんご存じでしょうか。これ、8月の中旬に初めての総会がありまして、私が役職上、会長を務めているんですけども、その協議会の中で、ハクビシンとかアライグマとか、そういうものの被害を防止するために、電気柵を買う方に補助金を出すという話が、やっと、まとまりました。今年の予算は10人程度、1人2万円程度で、先着順で、1人の人が早々と名のりを挙げています。推進委員の方や農業委員の皆さんで、今年そういうものを購入した人というのは対象になるようですので、または、近くの人で、そういう方がおられましたら、制度があるということを知っていただければいいかなと思っています。

最後になりますけども、11月20日は市長選及び市議会議員の補欠選挙の投票日ですので、大切な1票ですので、皆さん棄権しないで、投票をお願いいたします。

さて、今月の案件は、農地法第3条、4条、5条本体で15件、5条計画変更3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。

○小川事務局長

それでは会務報告をいたします。

10月11日火曜日、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2班、山本重文班長、今関委員、円城寺委員で実施いたしました。

10月19日水曜日、午後1時30分から、同じく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。

10月20日木曜日、午後1時30分から、令和4年度香取・印旛ブロック別農業委員・農地利用最適化推進委員研修会を、神崎町神崎ふれあいプラザで開催されました。農業委員・農地利用最適化推進委員計18名が参加いたしました。

10月31日月曜日、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1班、長野班長、佐伯委員、古市委員、貫井副会長、推進委員の浅羽委員で実施いたしました。

11月2日水曜日、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1班、長野班長、佐伯委員、古市委員、貫井副会長、推進委員の浅羽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。今月は、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、八街字笹引、地目、畑、面積4,036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。

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。

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4.5キロメートルに位置し、境界は石杭にて確保されております。現状は落花生作付、現在、ぼっちが積んであります。進入路は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、営農計画は露地野菜及びシイタケ生産をする予定であり、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。

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。

及川副主幹、お願いします。

○及川副主幹

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、八街字笹引地先、地目、畑、面積1,129平方メートルのうち34.73平方メートルほか1筆、計2筆の合計35.15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、令和4年7月7日付けで農地法第3条許可を受けた農地を耕作しているが、上部に設置されている営農型太陽光発電設備も取得し、自然エネルギーを利用した太陽光発電事業を継続し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。

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11番に関連しておりますので、後ほど議案第4号で、担当委員の保谷委員、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。

及川副主幹、お願いします。

○及川副主幹

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、八街字一本榎地先、地目、畑、面積403平方メートル。当初目的、倉庫（2棟）及び資材置場用地。変更後の目的、資材置場用地。当初計画が実行できなかった事由及び変更するに至った事由は、請負業務の増加により、資材置場の拡充が急務となり、当初計画の倉庫も必要な状況であるが、しばらくの間は既存倉庫を利用することとし、手狭となった資材置場の解消を図り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2、所在、上砂字積田谷地先、地目、畑、面積641平方メートル。当初目的、貸工場（1棟）、貸倉庫兼事務所（1棟）及び貸駐車場（43台）用地。変更後の目的、貸駐車場（13台）用地。当初計画が実行できなかった事由及び変更するに至った事由は、当初、申請地に隣接する工場の事業拡大をする計画をしていたが、事業拡大の計画が無くなり、現在は従業員用の駐車場が不足しているため、事業計画を貸駐車場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種農地に該当します。なお、本件の当初許可は2筆で取得しており、1筆については、本件である番号2、もう1筆は次に説明させていただく番号3になります。

それでは、番号3を説明させていただきます。所在、上砂字積田谷地先、地目、畑、面積2,109平方メートル。当初目的、貸工場（1棟）、貸倉庫兼事務所（1棟）及び貸駐車場（43台）用地。変更後の目的、太陽光発電施設及び道路用地。当初計画が実行できなかった事由及び変更するに至った事由は、事業拡大の計画（貸工場及び倉庫兼事務所）の建設計画がなくなったためというものです。承継者の事由は、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種農地に該当します。

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3番は議案第4号12番に関連しておりますので、後ほど、議案第4号で担当委員の石井委員、調査報告をお願いします。

最初に、議案第3号1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3号1番、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調査報告します。

まず、立地基準ですが、申請地は八街市役所より西南へ約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おります。

農地区分としては、事務指針26ページ、②の④に該当するため、第1種農地と判断し、事務指針30ページ、②の⑤の（オ）による例外と判断しました。

次に、一般基準ですが、本計画変更承認申請は、請負業務の増加により、資材置場の拡充が急務となり、当初計画の倉庫も必要な状況ではあるが、しばらくの間は既存倉庫を利用することとし、まずは手狭となった資材置場を確保したいというものです。当初、倉庫2棟と資材置場、合わせて403平方メートルの計画をしていましたが、今回、資材置場とトラック回転広場で403平方メートルとして利用したいということです。もう既に、自己資金にて碎石敷きし、造成工事は終了しております。また、雨水、碎石の流出防止にブロック塀で仕切られ、隣接地に支障を来すことはないと思われます。当初計画の申請が令和3年12月27日に許可されており、倉庫がなくなった案件でもあり、排水、日照、通風等問題もなく、本案件は特に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3号2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、議案第3号の2、3、それから議案第4号の12番ですか。同じ場所なので、一括してご報告させていただきます。

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。

平成26年12月2日付けで農地法第5条の規定による許可を受けた事業計画を変更したいという申請であります。

番号2番、3番、それから、先ほど言いました、まだ紹介はありませんけど、議案第4号12番ですよ。同じ場所ですので、一括して報告します。

申請地の位置ですが、二州小学校から四木方面に向かい約700メートルぐらいのところを左に入り、約300メートルぐらいに位置します。八街市道に面しています。

農地区分ですが、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。

当初計画は、上砂字積田谷地先、2筆共に貸工場及び貸倉庫兼事務所1棟及び貸駐車場43台用地の計画でしたが、1筆については、13台の貸駐車場に計画変更し、碎石を敷き、土砂

の搬入、搬出はないそうです。

もう一筆については、所有権移転し、承継者が太陽光発電を行うそうです。設備地は約30センチメートルの土手を作り、また、パネルの高さも約1メートルぐらいで、日影にならないよう、隣接農地に迷惑をかからないようにするそうです。隣接者に聞いたところ、説明もあり、異議はないそうです。

資金ですけども、全て自己資金で賄うそうです。

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3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、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、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、区分、一時転用、所在、八街字藤株地先、地目、畑、面積2,924平方メートル。転用目的、資材置場及び駐車場用地。転用事由、申請地隣接でグループホーム等を建築するにあたり、当該申請地を資材置場及び駐車場として一時的に利用し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2、区分、一時転用、所在、八街字榎台地先、地目、畑、面積1,577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。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種農地に該当します。

番号3、区分、売買、所在、榎戸字六ッ塚台地先、地目、畑、面積474平方メートルほか

3筆、計4筆の合計900平方メートル。転用目的、建売分譲住宅（2棟）用地。転用事由、建売分譲住宅（2棟）の建築、販売というものです。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種農地に該当します。

番号4、区分、売買、所在、雁丸字雁丸尾余地先、地目、畑、面積191平方メートル。転用目的、専用住宅用地。転用事由、現在、妻の両親と同居しているが、第2子が誕生し手狭なため、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5、区分、売買、所在、富山字富山地先、地目、宅地現況畑、面積388.91平方メートルほか1筆、計2筆の合計991.88平方メートル。転用目的、貸事務所（1棟）・駐車場及び作業場用地です。転用事由、現在、機械修理・機械部品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、事務所・駐車場及び作業場として整備し、自ら経営する会社に貸し付け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6、区分、売買、所在、八街字大池地先、地目、畑、面積1,023平方メートルほか2筆、計3筆の合計1,831平方メートル。転用目的、宅地分譲（8区画）・道路・ゴミ集積所用地。転用事由、宅地分譲（8区画）の造成、販売というものです。農地の区分は、用途地域内の第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、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7、区分、売買、所在、八街字南四番地先、地目、畑、面積194平方メートルほか4筆、計5筆の合計978平方メートル。転用目的、宅地分譲（5区画）用地。転用事由、宅地分譲（5区画）の造成、販売というものです。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。

番号8、区分、賃貸借、所在、八街字大関台地先、地目、畑、面積749平方メートル。転用目的、駐車場（17台）用地。転用事由、現在、自動車販売・修理業等を営んでいるが、駐車場が手狭なため、既存施設の隣地であ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9、区分、賃貸借、所在、八街字大関台地先、地目、畑、面積643平方メートルのうち164.24平方メートル。転用目的、板金塗装工場拡張用地。転用事由、現在、自動車の板金塗装業を営んでいるが、車両を置くスペースが不足しているため、既存施設に隣接する当該申請地を板金塗装工場拡張用地として整備し、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種農地に該当します。

番号10、区分、使用貸借、所在、八街字大関台地先、地目、畑、面積365平方メートル。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、子どもの成長に伴い手狭なため、母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種農地に該当します。

番号11、区分、一時転用、所在、八街字笹引地先、地目、畑、面積3,410平方メートルのうち0.23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、令和4年7月7日付けで農地法第3条許可を受けた農地を耕作しているが、上部に設置されている営農型太陽光発電設備も取得し、自然エネルギーを利用した太陽光発電事業を継続し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12、区分、売買、所在、上砂字積田谷地先、地目、畑、面積2,109平方メートル。転用目的、太陽光発電施設及び道路用地。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種農地に該当します。

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、2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。

本案件は、申請地と隣接している土地にグループホーム等を建設するにあたり、当該申請地を資材置場及び駐車場として一時的に利用したいというものです。

まず、立地基準ですが、八街北中学校より北西に約1.5キロメートルに位置しています。進入路は、申請地に隣接しているグループホーム建設現場の通路を利用することで確保されています。

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用地に該当します。しかし、申請は資材置場及び駐車場用地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、当申請は賃貸借による資材置場及び駐車場用地ということです。申請面積は2,924平方メートルであり、面積妥当と思われます。資金の確保につきましては、自己資金で賄うとのこと。申請地には小作人等、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ですが、申請地周辺は森林とグループホーム建設現場と道路ですので、問題ないものと思われます。また、申請地にはブルーシートを敷いてから、その上に鉄板を敷いて使用する計画になっています。そして、工事終了後には、速やかに元の状態に戻すことになっています。

権利者は安全上のことも考慮し、隣の農地を賃貸借し、資材置場及び駐車場用地として活用するものです。隣接地にある申請地が利便性がよいということもあり、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2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。

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11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4号3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。

まず、立地基準についてですが、申請地は市役所より北西方向へ約2キロメートルに位置し、進入路については確保されております。

農地区分としては、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等ですので、事務指針29ページ、⑤の(b)に該当するため、第2種農地と判断されると思われま

す。次に、一般基準ですが、本申請は建売分譲住宅(2棟)用地ということで、申請面積が900平方メートルであり、建築面積は2棟で144.92平方メートルで、建築面積との関係におきましても、面積につきましては妥当と思われま

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。境界についてはコンクリートブロックにて土留めするので、水、土砂等の流出はありません。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ます。耕作者及び隣接する土地所有者に確認したところ、既に事業計画について説明を受けて、了承しているとのことでした。また、土地改良区、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は、周囲をブロック塀で囲い、土砂等流出対策を講じ、用水は上水道本管に接続、雨水は宅地内浸透処理、汚水雑排水は合併浄化槽にて処理後、市道側溝へ排出する計画です。防災計画ですが、工事期間中、機材等の搬入は通勤通学時間帯を避け、危険がないよう、施工計画、建築基準法を遵守して工事を行うとのこと

です。なお、権利者は資料として、宅地建物取引業者免許証、工事实績、定款などを添付されてお

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と思われま

す。以上、調査報告を終わります。

○岩品会長

次に、議案第4号4番、5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4番について、調査報告します。

まず、立地基準ですが、市役所より北方向約2.5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、事務指針30ページ、②の㉔の(エ)による例外に該当します。

次に、一般基準ですが、本申請は、専用住宅用地191平方メートルで、面積妥当と思われま

す。次に、資金の確保につきましては、借入金で賄う計画です。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。事業計画では、用水は井戸、雨水は敷地内浸透、汚水雑排水は合併浄化槽にて処理後放流する計画

です。権利者は、現在、妻の両親と同居しておりますが、第2子が誕生し手狭なため、当該申請地

に専用住宅を建設したいとの必要性もあり、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5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、事務指針30ページ、②の㉔の(エ)による例外に該当します。

次に一般基準ですが、本申請は貸事務所、駐車場、作業場用地で、計画面積991.88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。事業

計画では、用水は井戸、雨水は敷地内浸透、汚水雑排水は合併浄化槽にて処理後、放流する計

画です。権利者は、現在、破碎機械修理、破碎機械及び他作業機部品販売業を営んでおりますが、現作業場が手狭なため、申請地を取得、整備し、自らの経営する法人に貸し付けたいとの必要性もあり、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4号6番について、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4号6番について、調査結果を報告します。

立地基準ですが、申請地は八街市役所より東方向へ約500メートルに位置し、進入路は公衆用道路から八街市道に接続し、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種農地として判断いたしました。

一般基準ですが、本申請は、宅地分譲用地8区画で、申請面積は1,831平方メートルであり、開発要件1,000平方メートル以上ということなので、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、8区画の宅地造成と開発道路、ゴミ置き場を作り販売するものです。

造成計画は、地盤の低いところがあり、購入土による土盛りを行う。土盛りの高さは約45センチメートル程度で、777.84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、申請地が駅まで徒歩圏内で利便性があり、下水道も整備されており、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枡を設置し処理する。オーバーフロー分を道路側溝に放流する。汚水雑排水は公共下水道へ接続します。

周辺農地への被害防除対策として、周囲にブロックを積む。高低差がある部分にはRC土留めを設置し、水抜き穴から出る水については、申請地内に側溝を設け、浸透枡にて浸透処理し、土砂等の流出を防ぐ。申請地に隣接する農地所有者には防除対策の内容を説明したとのこと。

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。

申請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番から10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へ約1.1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、用途地域内の第1種住居地域にあたり、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、宅地分譲用地5区画分ということですが、申請面積は978平方メートルであり、計画面積は妥当であると思われれます。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、申請地に隣接する農地は義務者所有農地であり、雨水、土砂等の流出はなく、日照、通風にも影響ありません。また、申請地は土地改良受益地ではありません。

権利者は不動産販売業を行っており、申請地周辺は住宅が立ち並ぶ住宅街で、学校や商店などが存在し、生活環境が整っている。公共下水道が申請地前面道路に敷設されており、汚水排水処理ができ、衛生的。土地購入費が適当であり、事業費が予算内であったことから、申請地を農地転用し、宅地5区画を販売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、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8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1.8キロメートルに位置し、県道に面した既存の駐車場の隣接地であり、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㉔に該当するため、第1種農地として判断し、事務局30ページ、②の㉔の(オ)による例外と判断しました。

次に、一般基準ですが、本申請は、駐車場17台分ということですが、申請面積は749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、隣接農地との境をL型擁壁で仕切り、雨水、碎石等の流出を防ぐので、隣接地に支障を来すことはないと思われま

す。日照、通風も影響ありません。また、申請地は土地改良受益地ではありません。

権利者は自動車販売修理業等を営んでいますが、駐車場が手狭なため、既存施設の隣接である当該申請地を駐車場として利用したいとの理由から、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ま

す。続きまして、議案第4号9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2キロメートルに位置し、赤道に面した部分をセットバックすることで、公衆用道路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種農地として判断しました。

次に、一般基準ですが、本申請は、既存施設の拡張用地ということですが、申請面積は643平方メートルのうち、164.24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、既に転用済であるため、新たな資金は必要ありません。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、申請地に隣接する農地は、義務者所有の農地であり、ブロックを積み、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。

権利者は自動車の板金塗装業を営んでおりますが、車両を置くスペースが不足しているため、隣接地である当該申請地を既存施設の拡張用地として利用したいとのことですが、既に造成、利用済で、この許可申請にあたり、始末書が出されています。建築物がない場合は許可を得る必要がないと勘違いをし、農地以外に利用していたとのことですが、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10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2キロメートルに位置し、赤道に面した部分をセットバックすることで、公衆用道路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365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、ブロックを積み、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、現在、アパートに家族と居住していますが、子どもの成長に伴い手狭になったため、母親が所有する当該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、併せて、許可後、速やかに事業を行うものと判断しました。この許可申請にあたり、始末書が提出されています。建築物がない場合は、許可を得る必要がないものと勘違いをし、当該申請地を農地以外に利用していたとのことですが、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11番及び議案第2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2号1番、議案第4号11番は関連案件ですので、一括して調査報告を申し上げます。

まず、立地基準についてですが、申請地は市役所より南に約4.5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による例外と判断しました。

次に、一般基準について、令和4年7月7日付けで農地法第3条許可を受けた農地を耕作し

ているが、上部に設置されている営農型太陽光発電設備も取得し、自然エネルギーを利用した太陽光発電事業を継続したい権利者変更申請です。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。

事業計画について、下部農地でブルーベリー栽培に取組み、順調な成長を続けています。また、設置モジュールの発電効果も順調であり、営農する上での収益基盤の支えになっております。6年間ブルーベリーの営農を行ってきた経験を活かし、これからさらに収穫量を上げていきたいと考えています。加えて、農業の円滑な事業継承と、安定した売電収入を見据えて、法人へ事業譲渡により、安定した運営ができる体制を整えました。

防災計画について、施工会社に徹底した安全管理を依頼し、防災に努めます。被害防除対策は、設備による日陰の影響は、当該農地下部周辺のみであり、周辺農地へ影響は全くありません。

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。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番及び議案第3号3番は、先ほど、議案第3号2番で、調査報告済です。

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番は条件付き許可相当で決定します。

次に、議案第4号7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番は許可相当で決定します。

次に、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番及び議案第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、議案第4号11番及び議案第2号1番は許可相当で決定します。

次に、議案第4号12番及び議案第3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、議案第4号12番及び議案第3号3番は許可相当で決定します。

次に、議案第4号13番は調査委員会案件です。担当班第1班が担当したので、長野班長、

調査報告をお願いします。

○長野委員

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の番号13は、調査委員会調査班第1班が担当しましたので、調査報告をいたします。

所在、八街字長岡、地目、畑、面積、2,948平方メートルほか3筆、計4筆の面積合計が3,795平方メートル。転用目的、貸資材置場、作業場用地。転用事由、現在、中古機械を改修し再販する会社を経営しているが、既存施設は賃借地で立地的に不便であるため返却し、当該申請地を取得し、資材置場及び作業場として整備し、自ら経営する会社に貸し付けたいというものであります。

これにつきまして、10月31日に現地確認調査をいたしました。調査班第1班の私と、佐伯委員、古市委員、そして、貫井副会長、地区担当推進委員の浅羽委員で行いました。事務局で小川事務局長と湯浅主事で行いました。

そして、11月2日に、午後、面接調査を行いました。調査班第1班と貫井副会長、浅羽委員、事務局で及川副主幹、湯浅主事、権利者夫妻と代理人で行いました。代理人は権利者夫妻が外国人であるということで、通訳も兼ねておりました。

まず、立地基準については、榎戸駅から南南東方向に約600メートルに位置しておりまして、県道成東酒々井線に面しており、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29ページ、⑤の(b)に該当するため、第2種農地と判断をいたしました。

会社概要ですが、会社の設立は平成30年で、資本金が300万円。従業員は8人で、正社員6人、パート2人。保有車両は5台で、内訳は、4トン車1台と社用車4台です。そのほかに、フォークリフト3台ということです。ちなみに、権利者は永住権を取得しておりまして、また、この申請にあたりまして、古物商の許可証も提出されております。事業内容については、電気設備工事及び付帯設備工事の設計、施工であり、いわゆるヤードのような事業ではございません。現在、千葉市若葉区に約5,000平方メートルの用地を借りておりますが、地主からの返還を求められておりまして、本申請の土地の取得に至りました。

申請地は幹線道路に接しておりまして、周囲の交通網により利便性が高く、製品の搬出入が容易になり、また、宣伝効果も見込める土地だということで判断しました。

事業計画については、どのような資材を置くのかお聞きしたところ、キュービクル、モーター、トランス、電線保護管等で、個体そのものが重量があるので、フォークリフトやユニックなどで搬送するという事です。

今後の申請地の管理についてはどうしますかというご質問に、地元の人を雇用したいという考えを持っておりました。

造成及び排水計画については、切土を利用し、資材を置くところを平らにし、フォークリフトが運行するところは、6メートル幅で砕石敷きにしまして、雨水は自然浸透とします。用水、その他雑排水は発生しません。傾斜地になっておりますので、低いところになっているところ

は、鋼板を設置して、土砂の流出を防止する計画となっております。この計画について、隣接農地の方にも説明をし、了承を得ております。

申請地は、置場及び作業場のみとして利用し、建物は建てないと。雨天のときはテントを設置し作業をし、仮設トイレを設置するだけであるということだそうです。

許可後は隣接地の方々と良好な関係を築いていきたいという考えもあり、今後要望等があれば対応していくということでした。

場内に待機場を作り、路上駐車をしないようにする計画にもなっております。

確認事項といたしまして、本案件が転用に至った際、相当の期間、効率的に利用されていることが条件となり、この期間中は転用事実確認期間中となりますので、地目変更のための証明ができませんということと、また、資材置場としての用途が失われた場合は、新たに資材置場としての転用許可ができなくなります。また、着工前、着工中に土地利用や造成計画に変更が生じた場合は、必ず農業委員会及び関係各課と事前協議を実施してくださいと。協議なく施工した場合は、撤去または復元措置を含めた是正処置が求められますという、このようなことも承諾していただきました。

最後に、進入路部分について、歩道の切下げ工事が必要となり、現在、印旛土木事務所に申請をしておりますが、その印旛土木事務所の指示に従うことを前提としまして、調査班第1班は、この案件を許可相当と判断をいたしました。

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13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、議案第4号13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4時09分

再開 午後4時28分

○岩品会長

それでは、休憩前に引き続き、会議を開きます。

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4年10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、八街字東崎、地目、畑、面積4,928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、沖字西沖、地目、畑、面積2,638平方メートルほか1筆、計2筆の合計面積4,621平方メートル、利用権の種類は使用賃借権、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2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4年10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、文違字文違野、地目、畑、面積2,563平方メートル、利用権の種類は賃借権、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12ページをご覧ください。議案第7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農地です。

調査日につきましては、転用事実確認日と併せまして令和4年10月31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7筆、1,387.22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7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7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13ページをご覧ください。報告第1号、農地法第3条事務指針の一部改正について

ご説明いたします。

こちらにつきましては、令和4年10月14日付けで、千葉県農林水産部長より、農地転用関係事務指針の一部改正がありました。これに伴い、3条の事務指針の変更を行うものです。

内容につきましては、申請窓口にて、申請人本人が来た場合、その場で身分証を確認し、申請者と同一人物であるかを確認することとなっております。こちらにつきましては、申請の提出時、事務局での確認事項となりますので、委員の判断基準の変更ではございませんので、これにつきましては、こちらで報告させていただきます。詳細については、お配りいたしました3条の事務指針の方の下線を引いたところで確認いただければと思います。

それに伴って、番号がずれておりますので、そちらの方もご確認いただければと思います。

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、何かご質問等ございますでしょうか。

(「質疑なし」の声あり)

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。どうもご苦労さまでした。

○小川事務局長

閉会を宣す。(午後4時36分)

議事録署名人

議 長

7 番

8 番