

第8回八街市農業委員会総会

平成30年8月6日

八街市農業委員会

平成30年第8回農業委員会総会

平成30年8月6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. 円城寺伸夫 | 5. 山本元一 | 9. 藤崎 忠 |
| 2. 貫井正美 | 6. 林 和弘 | 10. 石井とよ子 |
| 3. 中村勝行 | 7. 佐伯みつ子 | 11. 岩品要助 |
| 4. 長野猛志 | 8. 山本重文 | |

<農地利用最適化推進委員>

- | | | |
|----------|----------|-----------|
| 1. 青木新一 | 7. 武田幸夫 | 13. 古市正繁 |
| 2. 鵜之澤一行 | 8. 三須 浩 | 14. 鵜澤良一 |
| 3. 井口泰友 | 9. 宮澤貞雄 | 15. 高橋 猛 |
| 4. 保谷研一 | 10. 京増恒雄 | 16. 中嶋洋一郎 |
| 5. 内藤富夫 | 11. 小川正夫 | 17. 山本朝光 |
| 6. 西山善治 | 12. 實川彰一 | 18. 山本 健 |

2. 欠席者

なし

3. 事務局

事務局長	梅澤孝行	主 査	齋藤康博
主 査	宮内清志	主 事 補	西田愛恵

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 農用地利用配分計画（案）の承認について
- 議案第7号 農地法第5条の規定による意見決定後の計画変更の承認について

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02分）

○岩品会長

平成30年第8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、委員全員の出席をいただきまして、誠にありがとうございます。連日危険な暑さが続いておりますが、今度は、危険な台風13号が2日後ぐらいに関東地方に接近するような予報が出されております。大変心配するところでございますが、台風12号と同様に被害がなく通り過ぎていただければと考えています。

また、ちょっと時間がたちますが、さきの西日本豪雨災害では多くの人命と家屋等が被災されました。お悔やみとお見舞いを申し上げますところでございます。つきましては、農業委員会の方にも千葉県農業会議より義援金のご案内が来ております。その件につきましては、いろいろな窓口で、各委員さんにおかれましては、ほかの早く開設した窓口より義援金を送ったという方もいるかもしれませんので、総会終了後、局長の方からご案内して、どうするか、協議したいと思っています。

それでは、今月の案件は、農地法第3条、4条、5条、本体で24件、許可後の計画変更1件、農用地利用集積計画18件及び農用地利用配分計画2件及び意見決定後の計画変更1件が提出されております。慎重審議のほどお願いして、開会の挨拶とします。

ただいまの出席農業委員は11名です。また、農地利用最適化推進委員の出席は18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。

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

会務報告をいたします。

7月10日火曜日、午前10時より、農業振興地域整備促進協議会が市役所第1会議室で開催され、岩品会長にご出席いただきました。

同じく、同日でございます。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、長野委員、山本元一委員で実施いたしました。

7月19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2班、貫井委員、林委員、佐伯委員で行いました。

7月28日火曜日、午後1時半より、転用事実確認現地調査及び調査委員会調査を調査委員会調査班第1班、長野委員、山本元一委員、藤崎委員、推進委員の保谷委員、西山委員、實川委員で実施いたしました。

8月2日木曜日、午後1時半より、調査委員会面接を市役所第1会議室で、調査委員会調査班第1班、長野委員、山本元一委員、藤崎委員及び岩品会長、推進委員の保谷委員と西山委員と實川委員で実施いたしました。

8月3日金曜日、午前10時より、八街市総合計画審議会が市役所第1会議室で開催され、岩品会長にご出席いただきました。

以上で会務報告を終わります。

○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、佐伯委員、8番、山本重文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。

○齋藤主査

それでは、ご説明いたします。

議案書3ページをごらんください。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、八街字氷川台、地目、畑、面積599平方メートル。権利者事由、農業経営規模を拡大したい。義務者事由、高齢のため経営規模を縮小したい。

番号2、区分、売買、所在、吉倉字小谷津、地目、田、面積743平方メートル。権利者事由、農業経営規模を拡大したい。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売却したい。

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、井口委員、調査報告をお願いします。

○井口委員

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。

当該申請は、申請者が権利を有する田が榎戸地区、大谷流地区、用草地区、佐倉岩富地区、富里市高松地区と近接していないことから、自宅の近くに育苗施設を造り、効率的に耕作を行えるようにするための申請であります。

まず、申請地について、位置はJR八街駅から西方向に約600メートルに位置しており、境界は周囲のブロック塀と垣根となっております。現況は2号遊休地ではありますが、すぐに復元できる状況で、耕作は可能であります。進入路につきましては、現在、北側通路からは車両が問題なく進入できますが、南側道路は道幅が約1.6メートルと非常に狭い上、木の枝が覆いかぶさっており、車両の進入は不可能な状況となっております。ですが、権利移転後は南側進入路を速やかに拡幅するというので、地権者と合意しております。

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。権利者の所有している主な農機具はトラクター2台、田植え機1台、コンバイン1台、乾燥機1台、3

トントラック 1 台です。労働力は権利者、妻、子の 3 名で、年間農作業従事日数は、権利者が 250 日、妻が 50 日、子が 50 日で、技術力があります。面積要件については下限面積の 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 年間に於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、営農計画は水稻の苗を計画しており、通作距離は自宅から 500 メートル、自転車で約 5 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、本案件は何ら問題は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 番について、山本朝光委員、調査報告をお願いします。

○山本朝光委員

議案第 1 号 2 番、農地法第 3 条の申請に係る調査結果について、報告いたします。

当該申請は農業経営の規模を拡大するための申請でございます。また、隣接農地につきましても、基盤強化促進法に基づき農地を借り受ける予定となっており、それにより効率的に耕作ができる計画となっております。申請地は JR 八街駅より南西へ 4.1 キロメートルに位置し、境界は杭が施されております。現況は雑草が出ている状況で、進入路は市道があり、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。権利者の所有する主な農機具はトラクター 4 台、耕運機 4 台、普通トラック 1 台、軽トラック 3 台、パワーシャベル 1 台でございます。労働力は権利者、妻の 2 名で、年間農作業従事日数は権利者が 320 日、妻が 320 日です。また、技術力があり、面積要件については下限面積の 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 年間に於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の確保について支障はありません。その他、参考となる事項として、営農計画は、許可後、土地を隣接地同様に畑として整備し、茄子、キャベツ、白菜、ネギ、イモ類を予定しております。ただ、良質の土が必要となるため、整備を行うまでの間は水稻を作付する予定となっております。

以上の内容から、権利者及び世帯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 項の不許可基準には該当しないことから、本案件は問題はないと思われま

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1号1番について、許可することに賛成の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番については許可することに決定します。

次に、議案第1号2番について、許可することに賛成の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番については許可することに決定します。

次に、議案第1号3番については調査委員会案件です。調査班第1班が担当したので、長野班長から調査報告をお願いします。

○長野委員

では、調査報告を発表いたします。

農地法第3条による許可申請、議案第1号、番号3につきましては、調査班1班が担当いたしましたので、ご報告申し上げます。

区分、使用貸借、所在、四木字東四木、地目、畑、面積912平方メートルほか5筆、合計面積7,508.47平方メートル。権利者事由、農地所有適格法人として新規で農業経営を始めたい。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農地を貸し付けたいというものであります。

この調査につきましては、7月31日午後、現地の調査をいたしました。調査委員は調査班第1班の私と山本元一委員、藤崎委員、地区担当推進委員の實川委員、西山委員、保谷委員、事務局より太田主査、齋藤主査で行いました。また、8月2日午後、面接調査を行いました。調査委員は一昨日の委員全員と岩品会長、事務局からは太田主査、齋藤主査、そして、権利者代理人とで行いました。

それでは最初に、権利者が農地所有適格法人として農地法第2条第3項に規定する要件を満たしているか否かについて、報告いたします。会社の形態は株式会社で、株式譲渡制限についても定められております。事業目的は農業生産事業、農産物販売、農産物加工、農業作業委託など、農業及び農業に関連する事業が定款で確認でき、その他の事業は行わないとのことですので、この法人の主たる事業は農業であると判断することができます。

次に、構成員及び業務執行の要件についてでございますが、2名が構成員、各役員として、年間農業従事日数150日を超えており、そのうち1名においては、農作業従事日数も150日を超えております。

以上のことから、農地法第2条第3項に規定する農地所有適格法人の要件は全て満たしております。

次に、農地法第3条申請について報告をいたします。農地所有適格法人化をする理由は、本申請については、新たに法人化するにあたり使用貸借権の設定をいたしましたが、将来的には農地を取得し、農産物を生産していきたいということでありました。この当該農地を選定した理由は、知人からの紹介で義務者本人からの話があったということです。権利者の主な農業機械等の所有状況でございますが、トラクター3台、耕運機2台、軽トラック1台、ミニバックフォワー1台、フォークリフト1台を新規に購入し、所有しております。また、リースの予定はありません。労働力は、常時従事者の2名と契約社員2名、繁忙期は臨時でパートを雇うそうです。農業知識については、経験豊富な契約社員に教えてもらいながら事業を行っていくことでした。今後は経営規模の拡大に応じてパート等を増やしていきたいということでした。申請地については、八街駅から南に約8キロメートル。営農計画によると、申請地まで自宅から距離で約8キロメートル、車で20分であります。作付計画は露地野菜で、当初は落花生、そのほか、冬作としてニンニクを作付し、今後はサツマイモ、果樹等も作付していくという計画です。出荷先については、今年度作付を行った落花生については落花生問屋に買い上げてもらう予定とのこと。申請面積についても、合計面積7,508.47平方メートルとありますので、下限面積要件もクリアしており、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ないと思われ。

以上の内容から、農地所有適格法人として要件も全て満たしていること、また、農地法第3条第2項の不許可基準には該当しないことから、本案件は問題ないと思われ、調査班1班としては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1号3番について、許可することに賛成の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番について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。

○宮内主査

4ページをごらんください。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、榎戸字方角台地先、地目、畑、面積1,757平方メートルほか1筆、計2筆の合計面積1,770平方メートルです。転用目的は長屋住宅用地です。転用事由は、アパ

ート2棟を建築し、家賃収入により安定した収入を得るものです。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、その旨を意見に付すことが妥当と思われる。

番号2、所在、八街字西光明坊地先、地目、畑、面積998平方メートルです。転用目的は長屋住宅用地です。転用事由は、アパート1棟を建築し、家賃収入により安定した収入を得るものです。農地の区分は、第二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、本件は都市計画法との開発行為には該当いたしません、小規模開発としての調整が必要と思われるので、その旨を意見に付すことが妥当と思われる。

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2号1番について、三須委員、調査報告をお願いします。

○三須委員

議案第2号1番について、調査報告を申し上げます。

まず、立地条件でございますが、当該申請地はJR榎戸駅より南東へ約1.2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。農地区分としましては、事務指針26ページの②、④に該当する第1種農地として判断しましたが、事務指針31ページの②、③、(エ)の例外に該当します。

次に、一般基準ですが、本申請は長屋住宅2棟で鉄骨造2階建て、木造2階建てということですが、申請面積は1,770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。なお、平成30年6月5日付で開発行為の事前協議申請が提出されていることを確認しています。境界につきましては既にコンクリート杭が設置されており、資金については借入金で賄う計画となっており、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。なお、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、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。事業計画ですが、計画次第にて盛土、切土及び整地を行い、隣接境界についても、コンクリートブロック及びフェンスを設置、用水は上水道本管に接続、汚水雑排水は合併浄化槽にて処理後、市の側溝へ排出処理し、雨水は宅地内処理の計画です。権利者は今後、家賃収入により安定した収入を得たいということから、必要性も認められます。

これらのことから、条件付きとして都市計画課との調整が必要とありますが、立地基準、一般基準ともに問題はないと思われる。

以上で調査報告を終わります。

○岩品会長

次に、議案第2号2番について、鶴之澤委員、調査報告をお願いします。

○鶴之澤委員

それでは、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、現地調査を踏まえた趣旨の報告をさせていただきます。

申請農地は八街駅より東に向かって直線距離にして約1.2キロメートルの都市計画道路3・4・3号線、通称八街バイパスに隣接している農地で、二区埴谷道成東線の合流する農地でございます。農地法事務指針28ページの④の⑥の(ウ)に該当するため、第3種農地で用途地域内でございます。

事業計画によりますと、長屋風の2階の集合住宅、貸借を目的とした計画であります。既に1棟、数年前に建っており、その建物の北側に建設するという事です。進入路はあり、インフラ的な下水道、防災の消火栓等々の諸設備は新しい道路に接しているため、整っております。境界は既に敷設されております。土地改良受益地ではございません。

転用面積等、一般基準、立地基準は何ら問題なく、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の現地調査報告です。なお、隣接農地は申請者の農地であるため、ほかの農地への影響はないと思われまます。

以上で報告を終わります。

○岩品会長

次に、議案第2号3番については調査委員会案件です。調査班第1班が担当しましたので、長野班長から調査報告をお願いします。

○長野委員

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の番号3、所在、八街字笹引、地目、畑、面積2,904平方メートルのうち0.17平方メートル、1,487平方メートルのうち0.05平方メートルの合計0.22平方メートル。目的、営農型太陽光発電設備用地。転用事由、一時転用継続申請。引き続き自ら耕作を行い、あわせて、農地の上部で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あります。

この調査は、先ほど議案第1号の3番で発表しましたように、7月31日に調査班1班、先ほど申しましたので省略させていただきますが、現地調査を行いました。8月2日に現地確認調査委員全員と岩品会長も出席していただき、申請者と代理人が2人出席して行いました。この案件は営農型太陽光発電設備用地の一時転用によるものです。現在、事業を開始から5年が経過し、過去2年間においては営農状況が思わしくなく、1年ごとの許可で推移していましたが、先日の現地調査において調査したところ、かなりの営農努力が認められる状況になっていました。

申請地の立地基準ですが、笹引小学校から西へ500メートル。農地区分としては、事務指針26ページの②の①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⑥による例外として判断をいたしました。営農状況としましては、現在、フキとミョウガとブルーベリーを栽培しており、スーパーやマルシェなどに出荷をしているということでした。ブルーベリーについてはまだ出荷には至らず、約2年後になるのではないかとのことです。今後においては観光農園的なことも考えているということでございます。また、メンテナンス会社におい

ても、今後の営農についてサポートをしていってもらえるということでした。そして、確認事項として、一時転用期間は3年以内であるということ。2として、営農の縮小、生産物の著しい劣化はないということ。3として、毎年の営農状況を報告できるということ。4として、営農が適切でない場合は撤去指導となるということを確認し、了解していただきました。

以上のようなことから、今回の一時転用申請については大分改善もされていることから、3年間の一時転用でよいのではないかとの判断に至り、調査班第1班としては許可相当といたしました。

以上で報告を終わります。

○岩品会長

担当委員並びに長野班長の調査報告が終わりましたので、1番から3番の質疑を行います。質疑はありませんか。

○小川委員

今、長野班長が報告されました件ですけど、営農型としては八街始まっての型だと思うのですが、販売計画は参考のためにどのくらいになっていますか。

○宮内主査

年間で約4万円です。

○小川委員

2反歩ですか。

○宮内主査

2反歩です、合計で。

○岩品会長

ほかに何か質疑はありませんでしょうか。

(「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番について、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の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番については条件付き許可相当で決定します。

次に、議案第2号2番について、八街市小規模開発事業指導基準との調整を条件に許可相当で決定することに賛成の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番については条件付き許可相当で決定します。

次に、議案第2号3番について、許可相当で決定することに賛成の委員の挙手をお願いします。

す。

(挙手全員)

○岩品会長

挙手全員ですので、3番について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。

○宮内主査

議案書5ページをごらんください。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。

所在、八街字富山地先、地目、雑種地、面積2,690平方メートルです。当初計画の目的は資材置場用地です。継承者の目的は貸中古自動車解体用地です。計画変更の事由は、当初計画していた事業者が事情により取りやめ、次の中古自動車の輸出解体業の会社を経営する権利者が自社の規模拡大のために中古車解体場として整備し、貸し付けるものです。なお、本件は議案第4号18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番については議案第4号18番に関連していますので、後ほど議案第4号で担当班長の長野班長より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。

○宮内主査

議案書6ページをごらんください。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と番号2は同一状況のため、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626平方メートルのうち0.34平方メートルです。番号2、所在、地目同じく、面積620平方メートルのうち0.34平方メートルです。区分は一時転用です。転用目的は営農型太陽光発電設備用地の継続申請です。転用事由は、引き続き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、安定した収入を得るために継続の申請をするものです。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。

番号3、所在、八街字榎台地先、地目、畑、面積498平方メートルのうち0.34平方メートルです。区分は一時転用です。転用目的は営農型太陽光発電設備用地の継続申請です。転用事由は、引き続き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、安定した収入を得るために継続の申請をするものです。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業地区域内にある農地に該当いた

します。

番号4、雁丸字雁丸尾余地先、地目、畑、面積229平方メートルほか1筆、計2筆の合計面積247平方メートルです。区分は売買です。転用目的は専用住宅用地です。転用事由は、アパートに居住している権利者が、子どもの成長に伴い手狭なため専用住宅を建築し、移り住むものです。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。本件は6月27日付で権利者1名により専用住宅用地で許可を受けましたが、その後、資金借り入れに際しまして連帯債務といたく、当該許可を取り消して再度持ち分の設定をし、申請をするものです。なお、許可取消願は7月27日付で提出され、受理しております。

続きまして、番号5、所在、八街字追分台地先、地目、畑、面積143平方メートルほか3筆、計4筆の合計面積849平方メートルです。区分は売買です。転用目的は建売分譲住宅用地です。転用事由は、不動産業を営む権利者が建売住宅2棟の建築、販売をするものです。農地の区分は、第二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6から15番までは関連し同様の内容ですので、一括してご説明いたします。

所在、八街字笹引地先、地目、畑、面積5,344平方メートルのうち、番号6の面積784.67平方メートル、番号7の面積474.55平方メートルの持ち分8分の1です。番号8の面積512.64平方メートル、番号9の面積、同じく474.55平方メートルの持ち分8分の1です。番号10の面積555.44平方メートル、番号11の面積474.55平方メートルの持ち分8分の1です。番号12の面積523.44平方メートル、番号13の面積474.55平方メートルの持ち分8分の1です。番号14の面積1,601.31平方メートル、番号15の面積474.55平方メートルの持ち分8分の1です。区分はいずれも売買です。転用目的は太陽光発電施設用地と通路用地です。転用事由は、いずれも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るといふものです。同時に、進入路も確保するものです。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16、所在、山田台字宮ノ原地先、地目、畑、面積493平方メートルのうち0.36平方メートルです。区分は一時転用です。転用目的は、営農型太陽光発電設備用地の継続申請です。転用事由は、引き続き農地の所有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、安定した収入を得るために継続の申請をするものです。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。

番号17、所在、山田台字山田台地先、地目、畑、面積991平方メートルです。区分は売買です。転用目的は太陽光発電施設用地です。転用事由は、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るものです。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4号1番から3番について、宮澤委員、調査報告をお願いします。

○宮澤委員

それでは、議案第4号1番から3番については同一状況のため、一括して調査報告を申し上げます。

まず、立地基準ですが、申請地は八街北中学校から南へ約200メートルに位置し、道路に面しており、進入路は確保されております。農地性としては、第1種農地及び農業振興地域整備計画により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、耕作が継続され、支柱部分の一時転用であることから、議案第4号1番、2番は事務指針の26ページ、②の㉔に該当するため、第1種農地と判断。第1種農地の場合の事務指針30ページ、②の㉕による例外に該当いたします。また、3番は、農振農用地の場合の事務指針30ページ、㉔の(ア)により、例外に該当いたします。

次に、一般基準ですが、当申請は平成27年9月15日付の許可を継続するものです。営農計画ですが、耕作物は引き続きダイカンドラで、雑草除けのグランドカバーの用途として販売し、依然と同様に耕作者の関係会社が取引先であり、営農の実績についても認められます。権利者と義務者と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おります。

以上の調査結果から、本案件は営農型太陽光発電事業であり、耕作が継続されながら行う事業でありますので、本件は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

次に、議案第4号4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4番について、調査報告を申し上げます。

まず、立地基準ですが、申請地は市役所より北に約3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、集団的一団の農用地区域内にある第1種農地であります。事務指針30ページの②、㉔の(エ)による例外に該当すると判断いたしました。

次に、一般基準ですが、本申請は専用住宅用地ということですが、申請面積はおよそ247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。

次に、周辺農地の営農条件への支障についてですが、境界部分にはブロック積みの塀を設置。土砂等の流出を防ぎ、日照や通風の支障のないよう建設位置を1.2メートルから2.2メー

トル境界より離すことで考慮しているそうです。また、雨水は敷地内浸透、排水等は浄化槽処理をして側溝へ。用水は井戸水となっておりますので、支障はないものと思われま。事業計画について隣接する所有者に確認したところ、説明を受け、了承をしているとのことでした。また、申請地は土地改良受益地ではありません。工事中の防災面ですが、防護ネットにより材料等の飛散を防ぐとともに、火災報知機を設置し、工事中の防災を徹底するとのこと。権利者は現在、アパートに居住しており、子どもの成長に伴い手狭になっている現況と申請地に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、前回、許可相当に至っております。

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番について、鶴之澤委員、調査報告をお願いします。

○鶴之澤委員

では、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、調査報告をいたします。

申請農地は、八街駅より東北東方向、直線距離にして約1キロメートルのところにあります。事務指針28ページの④の⑥の(ウ)に該当するため、第3種農地で、用途地域内の場所にあります。県道成田三里塚線の北側200メートルの場所で、結構住宅が建っている農地で、現在は作物が作付け、栽培されておりました。進入路は広く確保されております。計画書によりますと、10月頃から建設が始まるということでした。境界は仮杭的にされております。上下水道の配管がなされており、雨水の処理もできるようです。ほかの農家の所有者に隣接していないため、申請者所有の農地に接しているため、近隣の農地には面倒というか、支障はないと思われま。土地改良受益地ではありません。事業計画としては、ハウジング業者が建売住宅2棟を建築・販売する計画です。資金的には自己資金とのこと。

立地基準並びに一般基準において、何ら問題はありませんでした。

以上、農地法第5条の規定による許可申請についての現地調査報告です。

○岩品会長

次に、議案第4号6番から15番について、保谷委員、調査報告をお願いします。

○保谷委員

では、議案第4号6番から15番について、調査報告を申し上げます。

この案件は5筆に分かれ申請されておりますので、まとめて報告をさせていただきます。

まず、立地基準についてですが、申請地は八街駅より南方向へ約3.5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種農地と判断しました。

次に、一般基準について、太陽光発電施設用地及び通路用地ということですが、申請面積はそれぞれ妥当と思われま。資金の確保につい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、造成や埋め立て等はせず、設置作業の効率化を目的とした整地のみで行います。用水はなし。雨水は敷地内自然浸透。汚水、排水はなし。防災計画は、工事中、接道を

走行する車両や人に十分注意を払い、事故のないようにする。周辺農地の営農条件の被害防除対策は、外部から侵入を防ぐためフェンスの設置を行い、また、素掘り側溝にて土砂流出を防止します。日照につきましては、周辺を含め構築物もなく影響はありません。通風に関しても太陽光発電設備に空間があるため問題ありません。設備に関しては、月一度の点検管理を行います。事業計画について隣接所有者に確認したところ、説明を受けて了解しているとのことでした。必要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。以上で調査報告を終わります。

○岩品会長

次に、議案第4号16番、17番についてを古市委員、調査報告をお願いします。

○古市委員

議案第4号16番について、調査報告をいたします。

まず、立地基準ですが、市立二州小学校より西北西約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。農地区分は、事務指針26ページ、②、③に該当するため、第1種農地と判断しましたが、事務指針30ページ、②、④による例外に該当します。

次に、一般基準ですが、本案件は一時転用継続申請であり、現在まで周辺農地の営農条件への支障は報告されておられません。今後も支障を来すことはないものと思われま

す。営農計画は、引き続きダイカンドラを栽培し、販売先に既存太陽光発電施設のグランドカバー資材としての普及にも努めていくということでした。また、申請地は土地改良受益地ではありません。

これらのことから、立地基準、一般基準ともに、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17番について、調査報告を申し上げます。

まず、立地基準ですが、市立二州小学校より西へ約800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。農地区分は、農業公共投資の対象になっていない小集団の生産性の低い農地で、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、本申請は太陽光発電事業用地ということで、申請面積991平方メートルに太陽光パネル340枚と、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、権利移転に対する支障となるものはありません。次に、周辺農地への営農条件への支障について、埋め立て、造成はせず、整地のみで隣接地境界に従って、設置済みの既存の土留めを利用して土砂の流出を防ぐ計画となっております。また、周囲にフェンスを新設いたします。雨水は自然浸透で処理し、上下水道等の設備は設けません。したがって、周辺農地の営農状況に支障を来すことはないものと思われま

選定したため、許可後、速やかに事業を行うものと思われます。

これらのことから、立地基準、一般基準ともに、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、ただいま報告のありました議案第4号1番から17番の質疑を行います。質疑はありませんか。

○三須委員

ちょっとわからないのですが、権利者と義務者、義務者はわかるのですが、権利者が同じ内容にもかかわらず、いろいろな会社とかの名前になっているのですが、これは、権利者と義務者の契約に関係することだと思うのですが、これを教えていただきたいです。

みんな、太陽光の関係で、権利者といういろいろ違うじゃないですか。名前が。義務者が一緒にもかかわらず、権利者というのはいろいろな会社の名前とかになっていますよね。この関係といますか、教えていただきたいのですが。

○宮内主査

八街における太陽光発電事業におきまして、もとは1つの筆の義務者ですね、土地の所有者さん。ここを分筆して、いろいろな会社だったり個人が買ったり借りたりしているので、所有者は同じなんですけども、それぞれ事業者が別という現象が起きています。

特に今回、番号の6番、笹引地先におけるものは、所在地番が分筆前で、地番の枝番が確定していないので同じ土地になっているんですが、実際、もとの1筆と一緒に義務者の所有地になっております。要は、同じ所有者さん。もとは1つの筆なんです。それで、これを細かく分筆しまして、1筆ごと事業者が違う。要は宅地分譲ならぬ太陽光分譲みたいな形になります。要は、宅地なんかも、もとは大きい、例えば1,000平米という筆があったら、それを300ぐらいに区画をして、宅地として売っているわけではないですか。今回、宅地のような感じで、そこが太陽光の区画として売っていると。いわゆる太陽光分譲という感覚でイメージしていただければよろしいかと思えます。

○岩品会長

ほかに何かございますか。

○中嶋委員

今の太陽光の5件の分ですが、通路部分が持ち分で5条移転ということですが、こういう形というのは普通にあるのでしょうか。私は細かく分筆して、それぞれ接道して、それぞれ互い切りをしてするという形もあるのかなというふうに思っていたのですけれども、ちょっと教えていただければと思います。

○宮内主査

同じく宅地分譲をイメージしていただければと思うのですが、宅地の場合は、通路部分は公衆用道路として、そこにそれぞれ家が張り付いて、通路の部分を持ち分設定で使用するという例があると思うのですが、それと同じような形で、今回、5筆になる予定なんですけど、1筆を

通路用地とし持ち分を設定して、ただ、8分の1ということで、今回、権利者の方が4人しかいませんが、残り4つが今後、上がってくる予定であります。要は、区画に合わせて区画のところを通る進入路を持ち分を設定して、通路用地として権利者の方が使うという内容になっております。

○中嶋委員

持ち分だと現場の権利関係が不安定かなとちょっと思ったのですが。現地をそれぞれが保存して共同利用するというのが権利的には確定的かなと思ったのです。それでよろしいということであれば結構でございます。

○岩品会長

ほかに何かございますか。

(「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番について、許可相当で決定することに賛成の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番については許可相当で決定します。

次に、議案第4号2番について、許可相当で決定することに賛成の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番については許可相当で決定します。

次に、議案第4号3番について、許可相当で決定することに賛成の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番については許可相当で決定します。

次に、議案第4号4番について、許可相当で決定することに賛成の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番については許可相当で決定します。

次に、議案第4号5番について、許可相当で決定することに賛成の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番については許可相当で決定します。

次に、議案第4号6番、7番について、許可相当で決定することに賛成の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番については許可相当で決定します。

次に、議案第4号8番、9番について、許可相当で決定することに賛成の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、9番については許可相当で決定します。

次に、議案第4号10番、11番について、許可相当で決定することに賛成の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、11番については許可相当で決定します。

次に、議案第4号12番、13番について、許可相当で決定することに賛成の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、13番については許可相当で決定します。

次に、議案第4号14番、15番について、許可相当で決定することに賛成の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番については許可相当で決定します。

次に、議案第4号16番について、許可相当で決定することに賛成の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番については許可相当で決定します。

次に、議案第4号17番について、許可相当で決定することに賛成の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番については許可相当で決定します。

次に、議案第4号18番及び関連します議案第3号1番については調査委員会案件です。調査班第1班が担当したので、長野班長から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、番号18、区分、売買、所在、八街字富山、地目、雑種地、面積2,690平方メートル。転用事由、中古自動車解体場用地。転用事由、現在、中古自動車の輸出解体業の会社を営んでいるが、経営規模拡大に伴い、当該申請地を中古自動車解体場として整備し、会社に貸し付けたいというものであります。これは議案第3号1番に関連をしております。

続きまして、同じく7月31日現地確認調査を行いました。先ほど申し上げましたので、調査委員については省略させていただきたいと思っております。なお、また8月2日に面接調査を行いました。出席者は現地確認調査委員ほか岩品会長にも出席していただき、申請者は代理人ということで面接調査を行いました。

議案第4号の農地法第5条の規定による許可申請についてと、あわせて、議案第3号の農地法第5条の規定による許可後の計画変更承認申請についての調査報告をいたします。

立地基準は、申請地はスポーツプラザから西へ2.2キロメートル、県道八街横芝線に接道しております。農地区分としましては、事務指針29ページ、⑤の⑥に該当するため、第2種農地として判断をいたしました。

一般基準として、計画面積の妥当性としては申請地面積2,690平方メートルであり、中古車解体場用地として、及び、許可後本社も移転するということでの面積は妥当と認められます。そして、権利者と権利者の持つ会社とでの賃貸契約がされております。また、申請地は幹線道路に面していることで、営業上大型トレーラーの出入りに適しており、許可後は、現在借りているところから、全面移転をする予定であります。事業内容としては、オークションなどで中古車トラック、主に2トンから7トン程度の車を購入し、一部は解体などをして、UAEにあるファミリー会社に輸出をするということです。昨年の実績は年商で2億6,000万円ということです。従業員は5名ということです。被害防除対策として、特に油の染み出しについては、解体場内で油を集める構造にして、分離装置によって処理をするということです。騒音については、手作業が主なので発生はしないということです。造成と配水計画については、造成はせず、コンクリート、あとは砂利敷きとする。排水は、周囲に側溝を設置し、浸透柵で敷地内処理をするということです。周囲は高さ2.5メートルの鉄板にて囲い、東側にある農地との境は50センチメートルほど中に土留めを設けて設置するという事で土砂の流出を防止するという事です。また、隣地の所有者にも説明、同意を得ているということでもあります。

最後になりますが、この案件は、前権利者が諸事情があったとはいえ、期間を待たずして地目変更をしてしまい、それを知らずに今回の権利者が購入をしてしまったため、県の指導により今回の権利者に改めて申請をしてもらったとの経緯がありましたことを付け加えさせていただきます。また、この義務者より始末書が提出されているということでもあります。

以上のようなことから、今案件は議案第3号1番の計画変更の承認申請及び議案第4号18番の農地法第5条の許可申請については何ら問題ないものと思われ、調査班第1班としましては許可相当と判断をいたしました。

以上で報告を終わります。

○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。

○林委員

富山における中古自動車の解体場なんですけど、こういう解体場というのは、頻繁に爆発とか火災が起きています。私の方でも何か所かあるんですけど、しょっちゅうあります。なぜかという、タンクの中にガソリンがみんな残っていますから、抜いても施工によって爆発するわけです。場所が安全なところなのか。あと、塀が2メートル50センチと言いましたけれども、2メートル50センチでは低いのではないかと思います、その点はいかがでしょう。

○宮内主査

申請地は八街から佐倉の方に向かっていく県道の境の周りが山林で、一部工場とかがあるところで、かなり周りにも空間がありますし、山林ということで、人的な被害はないようなところと判断しております。

○林委員

それでは、もう1点、盗難車両が持ち込まれることが大変考えられるわけです。その会社がやらなくても、盗難した者が持ち込んで販売するということが考えられるのです。だから、何か確認できるような策、そういうものが検討されているかどうか、ちょっと伺います。

○長野委員

それについては調査委員会でも十分注意をしまして、オークションがほとんどなので、そういう間違いは今のところないということで、その点については今後も十分気を付けるというご意見でした。

○林委員

基本的に外国の方はそうおっしゃいますけれども、わかりました。

○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

なければ、質疑を打ち切り、採決します。

議案第4号18番及び議案第3号1番について、許可相当で決定することに賛成の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、許可相当で決定します。

会議中ですが、ここで10分間の休憩をします。

休憩 午後4時20分

再開 午後4時35分

○岩品会長

それでは、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。

○齋藤主査

ご説明いたします。議案書10ページをごらんください。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、平成30年7月23日付で八街市長から、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、八街字駒袋、地目、畑、面積1,921平方メートルほか1筆、計2筆の合計面積3,904平方メートル。利用権の種類は使用貸借、期間は10年、新規です。

番号2、所在、八街字平沢、地目、畑、面積1,893平方メートルのうち1,500平方メートルほか2筆、計3筆の合計面積5,000平方メートル。利用権の種類は貸貸借、期間は5年、再設定です。

番号3、所在、八街字平沢、地目、畑、面積5,561平方メートル。利用権の種類は貸貸借、期間は2年、再設定です。

番号4、所在、八街字平沢及び西光明坊、地目、畑、面積2,805平方メートルのうち1,500平方メートルほか3筆、計4筆の合計面積4,100平方メートル。利用権の種類は貸貸借、期間は2年、再設定です。

番号5、所在、八街字佐倉道、地目、畑、面積1,627平方メートル。利用権の種類は貸貸借、期間は7年、新規です。

番号6、所在、八街字松富、地目、畑、面積842平方メートルほか1筆、計2筆の合計面積4,908平方メートル。

番号7、所在、八街字南富士見、地目、畑、面積5,576平方メートルのうち3,000平方メートル。利用権の種類は貸貸借、期間は5年、新規です。

番号8、所在、八街字笹引、地目、畑、面積6,198平方メートルのうち5,362平方メートルほか1筆、計2筆の合計面積8,337平方メートル。利用権の種類は貸貸借、期間は5年、再設定です。

番号9、所在、朝日字松里、地目、畑、面積3,793平方メートルほか1筆、計2筆の合計面積5,225平方メートル。利用権の種類は貸貸借、期間は5年、再設定です。

番号10、所在、朝日字松里、地目、畑、面積4,528平方メートル。利用権の種類は貸貸借、期間は5年、再設定です。

番号11、所在、朝日字梅里、地目、畑、面積2,776平方メートル。利用権の種類は貸

貸借、期間は5年、新規です。

番号12、所在、朝日字梅里、地目、畑、面積991平方メートルほか3筆、計4筆の合計面積1,695平方メートル。利用権の種類は賃貸借及び使用貸借、期間は3年、新規です。

番号13、所在、文違字文違野、地目、畑、面積2,086平方メートルほか1筆、計2筆の合計面積2,419平方メートル。利用権の種類は使用貸借、期間は5年、再設定です。

番号14、所在、文違字文違野、地目、畑、面積1万4,864平方メートルのうち5,300平方メートル。利用権の種類は賃貸借、期間は7年、新規です。

番号15、所在、八街字柵形、地目、畑、面積1,961平方メートルほか3筆、計4筆の合計面積3,756平方メートル。利用権の種類は賃貸借、期間は10年、新規です。

番号16、所在、八街字笹引、地目、畑、面積1,141平方メートルほか1筆、計2筆の合計面積4,379平方メートル。利用権の種類は使用貸借、期間は10年、新規です。

番号17、所在、八街字笹引、地目、畑、面積992平方メートル。利用権の種類は使用貸借、期間は10年、新規です。

番号18、所在、八街字笹引、地目、畑、面積571平方メートルほか1筆、計2筆の合計面積994平方メートル。利用権の種類は使用貸借、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から18までの案件については、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5号について承認することに賛成の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、農用地利用配分計画(案)の承認についてを議題とします。

事務局、説明願います。

○齋藤主査

議案書14ページをごらんください。議案第6号、農用地利用配分計画(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、平成30年7月23日付で八街市長から、農地中間管理事業の推進に関する法律第19条の規定により、農用地利用配分計画(案)の意見を求められております。

番号1、所在、八街字柵形、地目、畑、面積1,961平方メートルほか3筆、計4筆の合計面積3,756平方メートル。利用権の種類は賃貸借、期間は認可の公告日から平成40年

8月9日まで、新規です。

番号2、所在、八街字笹引、地目、畑、面積1,141平方メートルほか4筆、計5筆の合計面積6,365平方メートル。利用権の種類は使用貸借、期間は認可の公告日から平成40年8月9日まで、新規です。

ただいまご説明いたしました番号1、2につきましては、農地中間管理事業の推進に関する法律第18条第4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号について承認することに賛成の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5条の規定による意見決定後の計画変更の承認についてを議題とします。

事務局、説明願います。

○宮内主査

それでは、議案書15ページをごらんください。議案第7号、農地法第5条の規定による意見決定後の計画変更の承認について、ご説明いたします。

本件につきましては、先月7月5日の第7回総会においてご審議いただき、許可相当の結果をもって県に進達した件です。

所在、八街字北四番地先、地目、畑、面積198平方メートルほか2筆、計3筆の合計面積661.54平方メートルです。区分は売買です。当初計画の目的は宅地分譲3区画用地です。計画変更の目的は宅地分譲1区画用地及び貸駐車場用地です。転用事由は、申請地近隣で宅地分譲事業を行っている権利者が、当該申請地の一部を宅地分譲3区画から宅地分譲1区画への造成と販売に変更し、残地を貸駐車場として整備し、宅地の購入者及び近隣に貸し付けるものです。農地の区分は、事務指針28ページ、④の㉞、(ウ)に該当する用途地域内の農地であり、第3種農地と判断されました。変更の事由といたしましては、当初権利者は、本件とは別に宅地分譲と貸駐車場の2件の申請を同じ所在地内に分けて申請しておりました。これは当該事業が一体事業となると都市計画法の開発行為に該当し、開発行為に該当するとなると、事業用地周辺の状況では、開発に必要な道路幅の接道要件が満たせないことから、開発行為に該当しないよう県及び市の開発担当から助言を受け、前回、申請に至ったものです。農業委員会におきましては、都市計画法との調整が必要ないということを確認の上、県へ進達いたしました。

ところが、県の審査会直前に開発担当が再度検討した結果、やはり、当初計画でも開発行為に該当すると意見となってしまったため、開発行為に該当しないよう事業計画に変更することで協議いたしました。協議の結果、申請地は第3種農地で、用途地域内の第一種住居地域であること、開発担当の助言に誤りがあったこと、関係するほかの2件の計画地を含め、全体的に考慮すると、目的は変わらず宅地と駐車場の割合が変更するということであることから、あえて取り下げとはせず、県の依頼により、再度変更した転用目的につきまして承認を求めます。ご審議のほどよろしくお願いたします。

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号について承認することに賛成の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号について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。

○齋藤主査

議案書16ページをごらんください。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、八街字笹引、地目、畑、面積5,344平方メートル。合意の成立日、土地引き渡し時期ともに平成30年7月12日でございます。

以上でございます。

○岩品会長

ただいまの報告第1号について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、何かご質問等はございますでしょうか。

(「質疑なし」の声あり)

○岩品会長

質問がなければ、本日の議題の審議は全て終了しました。

○小川委員

事務局から農地所有適格法人の別冊の資料をいただいております。これについてちょっと説明をしていただきたいと思いますのでけれども。前回の八街における農地所有適格法人として認められた点数、議案第1号3番の権利者の法人申請の年度といたしますか、今年なのか去年なのか。それで、今回の第1班の調査委員会の報告で、農業委員会の面接調査まで終えて、賃貸借の許可がここでおけるといことになりますが、これで法人として認められて、農地の所有権が権利

を獲得したと見てよろしいと思うのですけれども、その辺の回答をお願いします。

○齋藤主査

まず、ご質問のありました議案第1号3番についてなんですが、農地所有適格法人として申請は今年の5月に相談に来まして、あと、本案件につきましては、当初、所有権移転の方向で権利者の方は考えておりましたが、まず1つは、初めて農業をやられるということもありますので、権利の移動は行わず、使用貸借として農業を行っていくということでございます。

○小川委員

所有権の移転売買契約、この締結が可能なか不可能なのかをお伺いしております。

○齋藤主査

所有権の移転につきましては、所有適格法人として要件は満たしておりますので、売買の方は可能なでございます。農地所有適格法人につきましては要件として厳しいものがありまして、例えば、法人として事業を解体した場合には、農地の方を速やかに売却を行うこと、また、売却が行われない場合は国の方で調整しまして、国の方で所有権が移るというふうに農地所有適格法人の方はなっております。

○小川委員

2番の資料、事業要件の後半部分です。前段で、農業及び農業に関連する事業の売り上げで占めていること。直近前3カ年の売り上げで判断すると。今回の場合は5月に申請されたということですが、新規の場合は申請時の事業計画などで判断するということは、前項の指定を受けないということですよ。それに全く添わなくても認定するんだよと、そういう意味だと思いますけども、調査班の判定で認定、班長の報告だと適格法人として認定するような方向で私は聞いたのですが、そうすれば、所有権の移転、登記ができるのではないかという答弁に聞こえますけども、そうではないという齋藤主査の答弁なのか。その辺を再度お伺いします。

○梅澤事務局長

今回の申請ですが、農地法第3条、農地法適格法人の申請になるのですけれども、あくまでも申請内容が使用貸借となっておりますので、許可者につきましては、使用貸借ということになりますので、それだけでは、それをもっては所有権の移転はできません。ですから、例えば、今回の法人が将来的にその農地を取得したいと言ったときには、農地法第3条で再度申請をしてもらって、その中で許可をとって所有権移転ということになります。

○小川委員

わかりました。

いま1つの質問をしてありますが、宮内主査の記憶でたどるとどれくらいか。

○宮内主査

うろ覚えなんですけど、私の記憶ですと、29年度3月末現在で11経営体と記憶しております。

○小川委員

ありがとうございます。

○岩品会長

ほかに何かございますか。

(「質疑なし」の声あり)

○岩品会長

質問がなければ、梅澤事務局長、お願いします。

○梅澤事務局長

閉会を宣す。(午後4時55分)

議事録署名人

議 長

7 番

8 番