

第10回八街市農業委員会総会

平成30年10月5日

八街市農業委員会

平成30年第10回農業委員会総会

平成30年10月5日午後3時30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 | 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 | |
| 5. 山本元一 | 9. 藤崎 忠 | |

<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

<農業委員>

2. 貫井正美

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申請について

5. その他

- 報告第1号 農地法施行規則第53条第14号の規定による農地転用の届出について
(認定電気通信事業者)

○梅澤事務局長

開会を宣す。(午後3時32分)

○岩品会長

平成30年第10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、ありがとうございます。また、各委員さんの皆さんにはご承知のことだと思っておりますが、貫井委員のお父さんが亡くなられて、今日、葬儀をやっているようでございます。謹んでご冥福をお祈りしたいと思います。また、天候ですけれども、台風24号が上陸し、当市におかれましては、施設についてはあまり被害がなかったようですけれども、露地野菜については塩害等の被害も出ているようでございます。また、ここへ来て、台風25号が7日あたりには北日本に上陸すると、そのような予報が出ています。このような状態がいつまで続くのかなど、本当に悩ましい状態が続いているわけですが、このような状態が早く解消されて、ほのぼのとした気持ちで農作業に従事したいと思っているところでございます。各委員さん方におかれましては、いろいろと大変なこともあると思っておりますけれども、健康に気を付けて頑張ってくださいと思います。

さて、今月の案件は、農地法第3条、第4条、第5条、本体で21件が提出されております。慎重審議をお願いして、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。なお、貫井委員より欠席の届出がありましたので、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

それでは、会務報告をいたします。

9月11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、山本重文委員、円城寺委員、中村委員で実施いたしました。

9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1班、長野委員、山本元一委員、藤崎委員で実施いたしました。

10月1日金曜日、午後1時半より、調査委員会現地調査及び転用事実確認現地調査を調査委員会調査班第3班、山本重文委員、円城寺委員、中村委員、石井副会長、推進委員の宮澤委員で実施いたしました。

10月3日金曜日、午後1時半より、調査委員会面接を市役所第1会議室で開催し、調査委員会調査班第3班、山本重文委員、円城寺委員、また、地元の山本元一委員、推進委員の宮澤委員にご出席いただきました。

以上で報告を終わります。

○岩品会長

それでは、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1番、円城寺委員、議席番号3番、中村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

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、大谷流字宮ノ上、地目、畑、面積307平方メートルほか1筆、計2筆の合計面積796平方メートル。権利者事由、農業経営規模の拡大のため。義務者事由、高齢による規模縮小のため。

番号2、区分、贈与、所在、砂字新堤、地目、田、面積422平方メートル。権利者事由、近隣土地の交換を行った際に、誤って義務者へ所有権を移転してしまったため、贈与により所有権を譲り受ける。義務者事由、近隣土地の交換を行った際に、申請地を誤って取得したため、権利者へ所有権を譲り渡す。

番号3、区分、売買、所在、砂字寺児山、地目、畑、面積238平方メートルほか2筆、計3筆の合計面積715平方メートル。権利者事由、農業経営規模の拡大のため。義務者事由、転用許可により取得したが、利用する計画がなくなったため売却したい。

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、中嶋委員、調査報告をお願いします。

○中嶋委員

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、報告いたします。

当該申請は農業経営規模の拡大をするための申請であります。初めに、申請地についてですが、位置は八街駅から南西約5キロメートル、川上地区大谷流に所在します。境界は隣接地と明確に区分されています。現況は畑。進入路は、市道からいわゆる赤道を利用して通行ができます。

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、報告をいたします。権利者の所有している主な農機具はトラクター6台、コンバイン2台、掘り取り機2台、田植え機1台などです。労働力は権利者、子の妻、それから、孫2人の計4名です。年間作業従事日数は、権利者が100日、子の妻が100日、孫2人がそれぞれ300日となっています。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、農業経営規模等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、営農計画は落花生の作付

を予定しております。通作距離は自宅から約4キロメートル、車で約7、8分というところでございます。

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ます。したがって、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、3番について、山本健委員、調査報告をお願いします。

○山本健委員

議案第1号2番、農地法第3条による許可申請について調査報告をします。

当申請は、平成11年近隣の土地交換の手続の際、不動産会社が誤って義務者へ所有権を移したため、贈与にて所有権移転の申請であります。申請地は市立川上小学校より南西に1.5キロメートルにあり、境界は確認済みである。進入路は市道より400メートルのところ、現況は水稻作付済みであります。

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。所有している主な農機具はトラクター6台、コンバイン2台、キャロベスター1台、田植え機1台です。労働力は権利者、子の妻、孫2人、計4名です。年間作業日数は権利者100日、子の妻100日、孫2人300日です。面積要件も下限面積の50アールを満たしております。現在、所有農地も効率的に耕作されており、過去3年間に農業経営規模等を縮小する事実もなく、周辺の農地利用も支障はありません。営農計画についても水稻を予定しており、通策距離も自宅より2キロメートル、車で5分であります。

以上の内容から、本件は何ら問題ないものと思われ、調査報告を終わります。

議案第1号3番、農地法第3条の申請の調査報告をします。

当申請は、義務者が平成13年6月15日付で住宅用地として第5条の許可で取得したが、隣接地がある権利者に農地を貸しておりました。今回は権利者の規模拡大に伴う所有権移転の申請であります。申請地は市立川上小学校より東へ2.8キロメートル。境界は石杭等を確認済みです。進入路は市道より100メートル入ります。現況は育苗ハウスに利用されています。

次に、主な農機具としてトラクター6台、コンバイン2台、ポテカルゴ1台、田植え機1台であります。労働力は権利者、母、弟、祖母の4名で、年間農作業日数は、権利者300日、母100日、弟300日、祖母100日で、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。所有している農地は効率的に耕作、過去3年間に農業経営規模等を縮小する事実はなく、周辺地域についても効率的に利用、支障はありません。また、営農計画として水稻、育苗を予定、通策距離も自宅より20メートル、徒歩1分であります。

以上の内容から、本件は何ら問題ないものと思われ、調査報告を終わります。

以上です。

○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。

○藤崎委員

1、2、3についてなんですけれども、権利者は、これは同一世帯だと思うんですが、おじいさんが88歳で売買、贈与も受けて、お孫さんが同時に33歳で売買ということの事情を教えてくださいたいんですけど。

○齋藤主査

まず、1、2、3番について権利者の孫に確認したところ、1番についてですが、権利者の方の土地は義務者の土地と隣接しており一体として農地として使えるということ、権利者と義務者との間での付き合いというのがあることから、その間でこの権利者との売買であることが理由であります。

2番につきましては、先ほどの委員より説明のありました内容で、もともと権利者の土地としていたところを錯誤により所有権が変わっていったということにより、もとに戻すということで、申請については問題ないと考えております。

3番につきましても、こちらにつきましては実際の経営者として権利者の方で耕作等を行っておりますし、先ほどの1番、2番の権利者についても同じ世帯で農作業に従事しておりますので特段問題はないと考えております。

以上でございます。

○藤崎委員

それはよくわかるのですけれども、88歳だったら普通はすぐ、変な言い方かもしれないけど、相続になっちゃいますよね。それを、2番は交換したときのあれだからもとに戻すというのはわかるのですけど、3番で、お孫さんが買っている売買をしているのに、何で1番はおじいさんの名前でしちゃっているのかなということがちょっと不思議に思ったので、それを説明していただきたいのですけれど。

○梅澤事務局長

確かに、ご指摘のとおり高齢でありますので、直接お孫さんの名前で買った方が今後はいいのかなとは、そう思うところもありますが、結果的に申請がそれで上がってきておりますので、そういうところも考慮の上で上げてきたと思うので、ご了解のほどいただきたいと思います。なお、あくまでも農業委員会といたしましては、農業経営につきましては世帯で見っておりますので、世帯単位の中で、同じ中で名前は違いますが、購入するというのであればやむを得ないのかなと思っております。

○藤崎委員

わかりました。

○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

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、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、3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4番については調査委員会案件です。調査班第3班が担当したので、山本重文班長から調査報告をお願いします。

○山本重文委員

議案第1号4番について、調査委員会第3班が担当しましたので、報告いたします。

区分、賃貸借、所在、八街字立合松北は、地目、畑、面積6,446平方メートルのうち5,823.63平方メートル。権利者申請事由、新規で農業経営を始めたいため。義務者事由、新規就農支援のため。平成30年10月1日午後1時半より現地調査を調査班第3班、私、山本と円城寺委員、中村委員、石井副会長、宮澤推進委員、事務局より齋藤主査、太田主査に出席していただきまして現地調査を行いました。後日、平成30年10月3日午後1時半より市役所第1会議室にて面接調査を調査班第3班、私、山本と円城寺委員、そして、地元であります山本元一委員、宮澤推進委員に出席していただきました。事務局からは齋藤主査、吉岡主事、農政課から友田主事、島田主事に出席をいただき、権利者、申請者の出席のもと行いました。

まず、立地基準ですが、申請地は市役所より北北西へ約6キロメートル、八街北中より北へ2キロメートルに位置し、進入路は市道から地権者の駐車場を経由して確保されております。現況は、雑草も見受けられますが、サツマイモが耕作されております。内容は紅あずま4,000本、紅はるか4,000本を植えたとのこと。

聞き取り調査の内容について説明いたします。農地を必要とする理由は何ですかということで、新規就農で営農を始めるため。当該申請地を選んだ理由は、地主と知り合いで貸してもらえたこととなった。農業経営については、今は兼業、仕事は2年前より印西の観光農園で農作業をして働いている。今後は自己農地を増やししながら収入を得て専業としたい。

次に、主な農業機械はトラクター1台、春からリースをしている。軽トラック1台、これもリースだそうです。肥料撒き機、つる刈り機、いも掘り取りアタッチメント、いも洗浄機、背

負い動噴、隣接地にありますコンテナ倉庫に所有しているとのことです。農業従事者は権利者と妻2名で、現在、150日、今後は約250日にしていきたいということです。作付けしたサツマイモの出荷先については、現在、JA千葉みらいに加入して、当分、個選にて市場に出荷予定だそうです。今後はJAと相談しながら支部への加入も検討しているということです。農業知識及び経験については、地権者の農園にて農作業を行っているので体力的には問題ない。JAや普及所の指導を仰ぎながらやっていきたい。申請地に住宅より4キロメートル離れていて自家用車で約10分。今後の経営規模拡大について、青年育成事業等の支援を受けながら、利用増進等で5年後は約2ヘクタールの農地を耕作したい。また、土壌消毒機などの購入も計画している。作物については、サツマイモ以外にニンジン、里芋等を考えている。その他参考事項としては、サラリーマンも経験したが、体を使うことはいとわないので、好きなことをして生きていきたい、将来的には農家住宅を持ちたい。

以上のことから、本案件は、調査委員会第3班としましては許可相当と判断しました。

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4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、4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

議案書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、八街字南富士見地先、地目、畑、面積392平方メートルです。転用目的は専用住宅用地です。転用事由は、現在居住している住居が老朽化しているため、娘との同居を機に、当該申請地に住宅を建築し、移り住むものです。農地の区分は、第一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、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、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JR八街駅より南西へ約1.3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28ページ、④の⑥（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、申請面積は392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、全て自己資金にて賄う計画となっております。

次に、周辺農地の営農条件への支障について、隣接地への被害防除計画は、境界にブロックを1段積んで雨水流出を防止し、宅地内にて浸透させることになっておりますので、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す。なお、隣接農地の所有者に確認したところ、確かに説明を受けて了承をしているとのことでした。権利者が現在居住している建物は老朽化が進んでおり、このたび娘が戻ってきて同居することになった経緯から、自己の専用住宅を申請地に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、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3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

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申請について、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548平方メートルのうち0.33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、使用賃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用地区域内にある農地に該当いたします。

番号2、所在、八街字鳴沢台地先、地目、畑、面積427平方メートルのうち0.28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、使用賃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、大関字清水野地先、地目、畑、面積119平方メートルほか1筆、計2筆の合計面積126.44平方メートルです。転用目的は進入路用地です。転用事由は、申請地の隣接で建設用機械のリースや販売、修理を営む権利者が機械の保管や展示に際し、進入路が狭いため整備するものです。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4、所在、八街字氷川台地先、地目、畑、面積289平方メートルです。区分は売買です。転用目的は駐車場用地です。転用事由は、現在、個人飲食業を営む権利者が、店が混雑する時期、時間帯に駐車場が不足しているため、当該申請地を駐車場として利用するものです。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5、所在、八街字桃園地先、地目、畑、面積363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、現在、両親と同居している権利者が、子どもの成長に伴い手狭なため、当該申請地に専用住宅を建築し、移り住むものです。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、所在、八街字西光明坊地先、地目、畑、面積197平方メートルです。区分は売買です。転用目的は駐車場及び防火水槽用地です。転用事由は、申請地隣接で落花生の加工、販売を営む権利者が現在借用している駐車場を返却することとなった上に、業務量の増加で従業員数も増員したことから、当該申請地を既存防火水槽と一体で従業員駐車場として利用するものです。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。

番号7、所在、大木字南大富向地先、地目、畑、面積495平方メートルほか1筆、計2筆の合計面積990平方メートルです。区分は売買です。転用目的は専用住宅（2棟）用地です。転用事由は、市外に居住する権利者が老後の住居として、また、結婚を予定している娘の住居として、2棟を利便性のいい当該申請地に建築し、移り住むものです。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8、番号9は関連しておりますので、一括してご説明いたします。

まず、番号8、所在、八街字笹引地先、地目、畑、面積525平方メートルです。番号9の面積474平方メートルの持ち分8分の1です。区分は売買です。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、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うもので、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。

続きまして、番号10から番号12は同一事業のため、一括してご説明いたします。

番号10、所在、吉倉字鎌田地先、地目、田現況畑、面積92平方メートルほか1筆の一部、計2筆の合計面積6,253平方メートルのうち171平方メートルです。こちらなのですが、実測面積で92平方メートルの方は実測値が121平方メートルとなっております。あわせて、実測で、こちらの議案書では171平方メートル、登記簿上の面積となっておりますが、実測値で200平方メートルということで、200平方メートルということをつけ加えておいてください。こちらは実測で200平方メートルとなっております。

番号11、所在、地目同じく、面積333平方メートルのうち26平方メートルほか1筆の一部、計2筆の合計面積1,060平方メートルのうち193.50平方メートルです。

番号12、所在、地目同じく、面積1,229平方メートルのうち211.50平方メートルです。区分は一時転用です。転用目的は工事用仮設道路及び工事作業用地です。転用事由は、当該申請地に接する青道水路整備のため、工事車両進入路と作業スペースとして一時的に使用するものです。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、一部は農用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13、所在、小谷流字馬道台地先、地目、畑、面積540平方メートルです。区分は売買です。転用目的は管理用道路及び資材置場用地です。転用事由は、申請地の近隣でゴルフ場やレジャー施設を営む権利者が、事業規模拡大により、当該申請地を管理用道路及び植栽等の資材置場として利用するものです。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14から番号16は同一事業のため、一括してご説明いたします。

番号14、所在、滝台字滝台地先、地目、畑、面積270平方メートルです。番号15、所在、地目同じく、面積270平方メートルです。番号16、所在、地目同じく、面積773平方メートルです。転用目的は店舗用地です。転用事由は、全国チェーン経営をする権利者が当該申請地をコンビニエンスストアとして利用し、事業規模を拡大するものです。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。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ま

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3号1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、申請地は八街北中学校から南へ200メートル地点に位置し、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、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3号1番は、農振農用地の場合の事務指針30ページ、①の㊸による例外に該当します。

次に、一般基準ですが、当申請は平成27年11月16日付で許可されたもの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、以前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、本件は何ら問題の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3号2番について、内藤委員、調査報告をお願いします。

○内藤委員

それでは、議案第3号2番の調査報告をいたします。

申請地はJR榎戸駅より南方向、約500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いて、第2種農地です。当申請は営農型太陽光発電設備ということで、耕作地の上空に設置するための支柱部分の一時転用の更新ということで、耕作物はダイカンドラで、雑草除けのグランドカバーの用途として販売しています。また、種苗会社の講習会への全員参加を含め、ダイカンドラの研究に取り組み、今後はさらに天候、発育の研究、または、県と有識者の指導を受けていくとのこと。現時点では除草もされており、ダイカンドラを生育中です。権利者と義務者と耕作者が異なることから、念書によりお互いの責任について確約が引き続きされています。

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もありますので、一時転用継続は何ら問題ないと思われまます。

以上で終わります。

○岩品会長

次に、議案第3号3番、4番について、井口委員、調査報告をお願いします。

○井口委員

それでは、議案第3号3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JR八街駅より西へ約1.8キロメートルに位置し、八街市認定外道路に面しており、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26ページ、②の㊸に該当するため、第1種農地であり、また、申請に係る農地を、これに隣接する土地と一体として同一の事業の目的に供するために行うものであることから、事務指針32ページの②の㊸による例外に該当するものと判断いたしました。

次に、一般基準ですが、本申請の用途区分は進入路ということですが、申請面積は126.

44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。隣接地に対する被害防除計画は、隣接農地との境界にはブロックを設け、雨水は道路側溝及び雨水浸透枡にて敷地内処理する計画となっておりますので、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す。また、防災計画は、建設資材等の搬入については、通勤・通学時間帯を避け、工事中は周辺地域に迷惑をかけないように十分配慮して工事を行うとのことです。権利者は八街市内に本店を置き、重機等の建設用機械の賃貸及び修理をメインに事業を行っております。数年前から当該事業を整備拡大するために申請地先にある山林を取得しており、本申請地にはこの事業計画地に入るための進入地として利用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、本案件は何ら問題ないものと思われます。

続きまして、議案第3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、JR八街駅より西へ約750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、宅地化の状況から事務指針の28ページの④の⑥の(ウ)に該当するため、第3種農地と判断いたしました。

次に、一般基準ですが、本申請は駐車場ということであり、申請面積289平方メートルは飲食店の駐車場とし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。隣接地に対する被害防除計画は、隣接農地との境界には小堰堤を設置し、雨水は碎石舗装にて敷地内浸透させることになっておりますので、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す。なお、事業計画について、隣接農地所有者に説明をし、了承を得ているとのことです。権利者の夫は、現在、申請地近隣で飲食店及びテナントビルを経営しておりますが、時間帯によっては既存の駐車場が満車になってしまうことから、申請地に第2駐車場を作り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3号5番について、青木委員、調査報告をお願いします。

○青木委員

議案第3号5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西方向へ約600メートルに位置し、八街市道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28ページ、④の⑥の(ウ)に該当するため、第3種農地と判断いたしました。

次に、一般基準ですが、本申請は専用住宅用地とのことです。面積は363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。資金については借入金で賄う計画となっております。用水は井戸、雨水は浸透枡で敷地内処理し、汚水、雑排水は合併浄化槽とおし側溝に接続し放流するとのことです。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。

次に、周辺農地の営農条件への支障について。申請地を現地盤で利用し、周囲をブロック積みとするとのことです。土砂等の流出はないものと思われますので、周辺農地の営農条件への支障を来すことはないと思われます。なお、事業計画について隣接所有者に確認したところ、確かに説明を受け、了承しているとのことです。

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ものと思われます。

以上、調査報告を終わります。

○岩品会長

次に、議案第3号6番、7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3号、農地法第5条の規定による許可申請について、現地調査に基づいた調査報告をいたします。

申請地は八街駅より直線距離にして東へ1.3キロメートルの場所にある農地として、事務指針28ページの④の⑥の(ウ)に該当するため、第3種農地と判断されます。八街市の都市計画の中の用途地域内の農地でございます。隣接している権利者の方が、事業を拡張するために従業員の駐車場として使用すべく転用許可申請をしたとのことです。現況は更地の農地で、八街成東線、昔の県道に面しています。ただ、今度、八街市で八街バイパス都市計画道路が、もう何年か前に開通していますので、その裏手にバイパスの裏通りの場所にある農地でございます。旧県道に面しておりましたので境界はしっかりしており、雨水は自然浸透で碎石を敷き、まだちょっと低いということで土砂、砂と碎石でレベルを今の市道と同じ高さにするという事業計画にあります。資金的には自己資金で賄う計画として、土地改良受益地ではございません。

立地基準並びに一般基準は何ら問題はなく、隣接農地も支障もございません。

以上が6番目の報告でございます。

続きまして、7番目の立地基準です。八街駅より南へ直線距離にして1.2キロメートルの農地で、事務指針28ページの④の⑥の(ウ)に該当するため、第3種農地として判断されます。一般基準による計画面積は住宅2棟ということで、1,000平方メートル弱という申請ですが、2棟分なもので少々広いです。駅からの距離、住みやすい環境等での条件で、ほかの市町村から移り住むと聞いております。資金的には自己資金並びに借入金で賄うということです。既に境界はコンクリート杭で設置されております。進入路は結構広い6メートル以上の道が確保されており、用水は上水道を引き込み、雑排水は浸透槽処理ということです。雨水は敷地内にて自然浸透、汚水処理は汲み取りとのことです。防災的には工事中、車両の出入りに注意し、建築中は敷地内に関係者以外の人たちに十分配慮しながら工事を進めるとのことです。

周辺農地の支障については、周囲をコンクリート積みで囲い、雨水、土砂の流出を防ぐとのことです。平家建てにて、日照や通風の影響はないものと考えます。農地は土地改良受益地ではなく、あと、隣接農地の所有者には、前もって事業計画の方は一応了解済みだということです。

立地基準並びに一般基準においても何ら問題点はないと思われまます。

以上、現地調査のご報告です。

○岩品会長

次に、議案第3号8番、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3号、農地法第5条規定について、許可申請について。

では、議案第3号8番と9番について、調査報告を申し上げます。

この案件は、9番は8番に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、申請地は八街駅より南方向に約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。太陽光発電設備用地ということですが、申請面積は妥当と思われまます。資金の確保につい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、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。雨水調整池計画はなし、排水に関しては、雨水は敷地内自然浸透、汚水、排水等はなし。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への被害防除対策は、外部からの侵入を防ぐために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、周辺を含め構造物などもなく、影響ありません。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1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、説明を受けて了解をしているとのことでした。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10番から12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

それでは、議案第3号10番から12番につきましては、議案書6ページから7ページで同一内容でございますので、一括して調査報告をいたします。

まず、立地基準ですが、JR八街駅より南西へ約4キロメートルに位置し、県道川上八街線に面した農地であります。農地の区分は、農振農用地及び第1種農地に該当し、事務指針30ページ、①の㊸及び30ページの②の㊸の例外に該当すると判断いたしました。

続きまして、一般基準ですが、まず、事業計画の面積の妥当性としては、水路整備に伴う工

事用仮設道路及び工事作業用地ということで、仮設道路幅と水路整備作業に必要な幅に対しての面積は妥当と思われます。資金については自己資金で賄う計画となっております。申請地は軽微な農地改良事業を行った田で、これから畑として耕作される予定であるため小作人等もなく、周辺農地の営農に支障を来すことはないと思われます。なお、一時転用期間終了後には、速やかに農地として使用できるように復元することの農地復元誓約書があり、作付はキャベツとのことです。権利者は申請地周辺を軽微な農地改良事業を請け負った土木工事業者であり、農地地権者から水路整備の要望を受けたことにより、水路の管理者である道路河川課と協議を行い、協議が調っているとのことです。

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く、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いたしました。

以上で調査報告を終わります。

○岩品会長

次に、議案第3号13番について、中嶋委員、調査報告をお願いします。

○中嶋委員

議案第3号13番について、現地調査の結果を報告いたします。

本件は、本年1月開催の第1回農業委員会において審議され許可相当とされた案件ですが、関連する事業計画の森林法の手続が遅れたために、一旦取り下げされ、今回、再度提出されたものです。申請内容は、小谷流地区で総合レジャー施設を建設している会社法人が申請地の近接でマンション3棟と附帯施設の建設を行うため、本件土地を管理用道路と植栽用の樹木などの資材置場として利用するための申請です。

初めに立地基準ですが、申請地は八街駅から南西へ約5キロメートル、川上地区小谷流に所在いたします。権利者が経営するゴルフ場の北西側で、八街市道に面した場所でございます。対象地は地目、現況とも畑ですが、農地区分としては、農地転用関係事務指針の立地基準農地の区分、⑤、(b)に該当する第2種農地と判断されます。今現在は休耕地となっております。

次に、一般基準ですが、申請の目的は管理用道路及び資材置場として、申請面積は540平方メートルですが、既に取得済みの自社所有地と合わせて619.57平方メートルでございます。今回の事業計画について、面積的には事業の目的に対応したものと認められます。また、申請者は周辺で大規模なレジャー施設を建設し運営しており、全体状況から見て申請の目的に沿った利用がなされるものと判断されます。事業資金は自己資金としています。土地の利用目的は管理用道路と資材置場ですが、整地を行い、隣接地の境界に沿って盛り土を行う計画となっております。今回の申請地とマンション建設用地との間に八街市道がありますが、管理用道路はボックスカルバートの設置により、市道の上空を立体交差する計画で市と協議済みとのことです。また、用水・排水設備はありませんが、雨水は敷地内に雨水貯留浸透枡が設置され、周辺への影響の問題はありません。申請地には小作人その他、権利移転について支障となるものはありません。なお、本件土地は土地改良事業の受益地ではございません。また、義務者と隣

接土地所有者は、このたびの事業計画について、権利者から説明を受け了承しているとのことでした。

以上のとおり、本件申請については、立地基準、一般基準ともに特に支障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3号14番から16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、いよいよ滝台にもしのぎを削る大型コンビニエンスストアが建設されるという案件でございます。現地調査を行いましたので、これについてご報告を申し上げます。議案書第7ページの第3号14番、15番、16番を一括してご説明申し上げます。

権利者は皆さんもよくご存じの権利者でございます。これは、車椅子でもご利用ができるトイレを備えた新型の大型コンビニエンスストアです。面積は約3反歩弱です。

それでは、立地条件ですが、皆様は滝台の方においでになり、国道409号でおいでになりますが、滝台に来ると直角に曲がる国道が2カ所ございます。八街から行くと2カ所目、そこは畜産センター兼千葉県の畜産試験場の入り口になりますけども、あの角です、そこにコンビニエンスストアを建てようという計画でございます。これに関わる農地が約1,300平方メートル強、これの賃貸借の申請でございます。農地区分ですけども、一団な農地として、隅とはいえ一団な農地でございますので、第1種農地、26ページで示される一団の農地として認められますが、31ページの事務指針にございますが、特別の立地条件を要する事業ということで、コンビニエンスストアは認められます。

一般基準におきましても、隣地の農地との問題さえクリアすれば、特に過去問題が起きた事例はあまり聞いてございませんので問題はないと思いますが、景観もしっかりとしておりますし、隣地との話し合いも済ませておりますので、何ら問題にするところはございません。面積は、農地1,300平方メートルちょっとございますが、開発行為にあたりますので、他法令許可に合わせるということで、妥当かと思えます。

以上で終わります。

○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3号14番から16番の質疑を行います。質疑はありますか。

○岩品会長

それでは、私からちょっと事務局の方に聞きたいのですけれども。防火水槽も整備するというのがありましたよね、6番ですか。これというのは、防火水槽というのは自前で整備するということですか。

○宮内主査

既に昔、昭和の初期の頃に、自治会の方で防火水槽用地がもう設置されております。同じ敷

地を使って駐車場を整備するという事です。消防法上の施設、防火水槽の方は農地転用の届出で済むものですので、この際、一体として防火水槽と駐車場ということで地目変更の必要があることから、一緒に既存の防火水槽とあわせて駐車場用地という、許可証をもって地目変更をするという関係上、あわせて申請をしていただいた次第でございます。防火水槽はもともとあるものです。

○岩品会長

じゃあ、新たにということではないんですね。最初からそこに防火水槽が設置されているということですか。

○宮内主査

はい、あります。防災課との協議の結果、その防火水槽は取り壊さずにそのまま活かしてほしいということもありまして、活かすということで一緒に申請になっております。

以上です。

○岩品会長

わかりました。

(「質疑なし」の声あり)

○岩品会長

それでは、質疑がないようですので、質疑を取りやめ、採決します。

最初に、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。

(挙手多数)

○岩品会長

挙手多数ですので、1番については許可相当で決定します。

次に、議案第3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。

(挙手多数)

○岩品会長

挙手多数ですので、2番については許可相当で決定します。

次に、議案第3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3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5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3号6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番については許可相当で決定します。

次に、議案第3号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、7番については許可相当で決定します。

次に、議案第3号8番及び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番及び9番については許可相当で決定します。

次に、議案第3号10番から12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番から12番については許可相当で決定します。

次に、議案第3号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、13番については許可相当で決定します。

次に、議案第3号14番から16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、条件付き許可相当で決定します。

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。

○宮内主査

議案書の最後のページ、9ページをごらんください。それでは、報告第1号、農地法施行規則第53条第14号の規定による農地転用の届出について、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643平方メートルのうち9.40平方メートルです。転用目的は移動体無線通信基地局用地です。事業内容は、認定電気通信事業者により携帯電話用無線基地局として利用されるものです。

以上です。

○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、何かご質問等が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。

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46分)

議事録署名人

議 長

1 番

3 番