

第3回八街市農業委員会総会

平成31年3月4日

八街市農業委員会

平成31年第3回農業委員会総会

平成31年3月4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 | 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 |
| 7. 武田幸夫 | 13. 古市正繁 | |

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後の計画変更承認申請について
- 議案第3号 農地法第4条の規定による許可申請について
- 議案第4号 農地法第5条の規定による許可後の計画変更承認申請について
- 議案第5号 農地法第5条の規定による許可申請について
- 議案第6号 軽微な農地改良事業適合証明の交付について
- 議案第7号 農用地利用集積計画（案）の承認について

5. その他

- 報告第 1 号 農地法施行規則第 29 条第 1 号の規定による農地転用の届出について
- 報告第 2 号 農地法施行規則第 53 条第 5 号の規定による農地転用の届出について
- 報告第 3 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2時49分)

○岩品会長

それでは、平成31年第3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。

2月の中旬頃ですけれども、アグリ情報“ちば”という冊子が毎月私の家に送られてきます。それによりますと、キャベツ、大根、ニンジン、トマト、キュウリ、ネギ、そのほか、全部で13品目の作柄や価格動向が書いてありましたけれども、今年は去年からの暖冬傾向で豊作だったのかもしれませんが、やや高いというのはトマトだけで、ほかの品目は全て安いになっておりました。暖冬というのは今年だけではなく、今までも数多くありましたけれども、また、今後も暖冬というのは頻繁に起こる可能性もあります。農業を営んでいる以上は、暖冬でも利益を出して生活をしていかねければなりません。私は暖冬でも利益が出るような仕組みづくりが欲しいなど考えているところがございます。各委員の皆様はどのようにお考えでしょうか。

話はその辺で、今月の案件は、農地法第3条、第4条、第5条、本体で9件、その他議案2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11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は17名です。なお、高橋委員より早退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

会務報告をいたします。

2月12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2班、貫井班長、佐伯委員で実施いたしました。

2月21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、山本重文班長、円城寺委員、中村委員で実施いたしました。

2月28日木曜日、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2班、貫井班長、林委員、佐伯委員、石井副会長、推進委員の武田委員、宮澤委員、古市委員で実施いたしました。

3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第1会議室において、調査委員会調査班第2班、貫井班長、林委員、佐伯委員、石井副会長、推進委員の武田委員、宮澤委員、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1番、円城寺委員、2番、貫井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。

議案第1号1番、2番については調査委員会案件です。

調査班第2班が担当したので、貫井班長から調査報告をお願いいたします。

○貫井委員

農地法第3条の許可申請につきまして、1番、2番、続きますけれども、よろしくお願いたしたいと思います。

現地調査を2月27日、私と齋藤主査、太田主査、また、28日は林委員、佐伯委員、石井副会長、宮澤推進委員、武田推進委員、古市推進委員、事務局として齋藤主査と太田主査が出席しました。また、面接調査は平成31年3月1日なんですけれども、同じメンバーで行いました。そのときには吉岡主事も同席いたしました。

それでは、第3条、1番について、ご報告申し上げます。

区分は売買です。所在は八街字立合松北、地目は畑、面積は1万8,647平方メートルです。権利者事由は新規で農業経営を始めたい。義務者事由は農業をしていないため売却したいとのことです。

申請地は市立朝陽小学校より約2キロメートルに位置し、市道に接しており進入路は確保されております。

この案件は売買でございます、中国の方が八街の土地を買って農業を行います。

まず、母と2人で2年ほど前に日本に渡ってまいりまして、最初に神奈川県三浦市に山林を買い、2人で整地し、現在、なつめを植え、まだ収穫にならないそうですけれども、作っているそうです。

それで、この権利者は農業が大好きで、お母さんという人は中国でずっと農家をやっていらしたそうです。また、八街に土地を求めたというのは、富里市の不動産屋さんと代理人さんが知り合いで、この土地を紹介。見たところ、中国の風土に似ていて、土がすばらしくよかったです。三浦の土とは問題にならずよくて、これならいい野菜ができるんじゃないかと。それとまた、中国の風土に似ていて環境もよかったのでこの土地を選んだというようなことございます。

作付けはメロンを中心に白菜等も作りたいというようなことでありまして、今まで神奈川県の方でやっていた野菜は、大田市場周辺に中国人のネットワークを通じ、八百屋さん等に卸していたということがございます。八街の現地に作ったとしても、同じような方向で売っていきたくて。それで、また、現在、練馬に住んでおりまして、八街に通ってくるのは2時間以上かかるので大変なので、その周辺にアパートを借りて、母親と2人でやっていくんだというようなことございましたけれども、その土地の脇に宅地がございまして、ゆくゆくはそこも買いたいというようなことございます。現在、その畑には11月まで第三者が作付けをしてお

りまして、11月以降にこの土地を買ったら作物を作っていくと。その第三者さんとは話の方は済んでいるようでございます。また、団地に囲まれておりまして、団地の周りは雑草ですぐいんですけれども、それもまた全部きれいにして畑にすると。そのときの境界は、不動産屋さんが立ち会って、境もきれいに打つというようなこととございます。今まで畑だったところを買ってやるというようなことで、水の心配もありませんし、また、汚水が流れることもないということとございます。現在、2人で仕事をしているんですけど、これだけの広大な土地を2人でやっていくのは大変なので、今後はバイトも探しながらやっていきたい。また、作業日数はと聞いたら、365日、雨が降ってもやっていくと、そういうような話をしておりました。また、何も無いところに来るので、こちらに来たら農業機械、また、そういうものを全部そろえてやっていくんだというような話もしておりました。そういうところから、どうしても義務者の方も売りたいんだということ、また、権利者の方がどうしても買いたいんだということで、これからも三浦にある果樹園を運営しながら、八街のこの土地でメロン、白菜等を作って頑張っていくという決意が見られました。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無いと思われまますので、第2班としては許可相当だと考えました。

以上で第3条、1番の報告を終わらせていただきます。

続きまして、第3条、2番でございます。

これも、先ほど言いました同じメンバーで現地調査、また、面接調査を行いました。

区分は賃貸借です。所在は八街字立野、地目は畑、面積は9,259平方メートルです。権利者事由は、農地法第3条3項の適用を受けて新規で農業参入し、経営規模を拡大したい、義務者事由は、高齢のため農業規模を縮小したいとのことです。

申請地は県立八街高校から南へ1キロメートルに位置し、市道に接しており進入路は確保されております。

この権利者というのは、特別養護老人ホーム、また、デイサービス等の福祉施設の事業を行っている会社でございまして、佐倉生協、そこに今回、義務者であるその人たちの出荷団体が生協に納めているところの代表さんが今度新しく農業法人をつくって、農家に参入するという話でございます。また、この特別養護老人ホームは、聞きましたら、勢田にあります施設、そこも運営しているというようなこととございます。それで、立野にあります出荷団体とは45年の付き合いだそうとございまして、周りの住民とも顔見知りで、土地を貸借しても周りの者には迷惑をかけないようにやりますというような状況とございました。また、作りたい作物は大根、ジャガイモ、ニンジン、カボチャ、ホウレンソウ、小松菜、カブ等であり、それを権利者や生協に卸していきたいというようなこととございます。それで、佐倉の方に事務所があるそうなんですけれども、その近くで、やはり少しながらの農業をやっております、そういう野菜類も今と同じようなところに卸していく。でも、全然足りないからもう少し増やすんだというようなことも言っておりました。所有物はトラクター1台、管理機2台、軽トラック2台、

1. 5トントラック1台で、トラクターもこちらの場所を借りた場合にはもう1台増やしたいというような話もしておりました。また、置き場所がないため、佐倉の事務所の方からトラックに積んで、トラクター、また、管理機は持ってくるというような話であります。役員につきましては現在2人で、社員も動員しながら、年間300日を目指してやっていきたいと。また、その中には、今、障害者が30名ほどいるそうなんですけれども、中には、お金を払ってでも働ける人、また、全然働けない人がいるそうなんですけれども、そういう人も連れてきて自然に触れさせて元気になってもらいたいという、そういう方向もあるそうでございます。ここ何年かはずっと赤字のままやるそうでございますけれども、これは、さきに言いました権利者の方で赤字の補填はしてくれるということでございます。そういうことから、私たちは障害者、また、デイサービスとか、そういうところに野菜を卸す、その気持ちを受け取りました。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無いと思われ、調査班2班は許可相当と判断いたしました。

以上で報告を終わらせていただきます。

○岩品会長

なお、齋藤主査よりもちょっと調査報告がありますので、お願いします。

○齋藤主査

追加報告といたしまして、ただいま調査委員会第2班班長よりご説明がありました議案第1号につきましては、農地所有適格法人以外の法人であることから、農地法第3条第4項による、市町村長に通知し意見を求めることとされております。意見を求めたところ、一部農振農用地であり、かつ、北総中央用水土地改良事業受益地であるため、継続して営農に努めることとの意見が付されております。また、許可にあたりまして、農地法第3条第6項として、農地の利用状況の報告、及び、農地法第3条第5項として、農地の権利取得後において、耕作または養蓄の事業に供すべき農地等を正当な理由なく効率的に利用しないと認められたときは許可を取り消すという許可条件を付すことが妥当と思われれます。

以上でございます。

○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。

○山本重文委員

1番についてお尋ねしますが、売買価格と、その資金繰りについてを聞きたいことと、それと、労力は、この面積ですから、今は1人なんですけど、将来的にはバイトでということと、バイトの確保がしっかりできるのかということと、神奈川県三浦市でなつめを作ってまだ収穫していないということでしたが、収穫した作物については、中国人仲間を経由して売買したということですが、どういうものを作って売買していたのかということをお尋ねしたいと思います。

○齋藤主査

まず、こちらの、先ほどの資金繰りについてなんですけれども、こちらにつきましては、権利者につきましては、東京都の方で法人の方を経営しております、そちらの方からの出資ということになると思います。事業を行う上での労働力ですが、こちらについても、会社の方も一応経営しておりますので、それも含めて従業員の方はおりますので、あとは地元の方で雇用をということで考えていると思います。

あと、神奈川県の方につきましては、神奈川県の方で事業の申請を行いまして、山林を伐採し、そのところに樹園地としてつぐみを植えておりまして、まだ植えたばかりでございますので、まず、出荷、昨年平成30年2月に許可を受けておりますので、まだ樹園地としては作物等はとれていないので、まだ出荷での収入等は、こちらでは申し訳ないですけれども、確認はできておりません。

土地の売買価格につきましては、総額1,500万円で契約を行うということで申請が出されております。

以上でございます。

○山本重文委員

差し支えなかったら、法人をやられているということなんです、業種がどういうものか、わかれば教えてください。

○齋藤主査

業種につきましては、やはり、農業法人としての登録、目的としては農産物の生産加工及び販売として、会社の登記簿の方にはそのように目的として載っておりますので、その会社自体も農業の会社として行うということで、謄本の方には記載されております。

○岩品会長

ほかにありますか。

○佐伯委員

さっき、三浦市の方で作っている作物、つぐみと聞きましたけど、この間ちょっと、つぐみというのはどういうものか、どういう植物なのかと思って調べたんですが、つぐみというのはなくて、面接のときに本人に聞いたときになつめと聞いたんですけど、その違いというか、それはどういうふうなことなんでしょうか。

○齋藤主査

失礼いたしました。つぐみではなく、なつめです。

○岩品会長

ほかにございますか。

(「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、農地法第3条第5項及び第6項の規定を条件に付し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番については条件付きで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、榎戸字清水作地先、地目、畑、当初計画面積995平方メートルです。変更計画面積は585平方メートル及び409平方メートル、合計994平方メートルです。当初計画の目的は、サッシ加工場及び倉庫並びに車庫用地です。変更後の目的は倉庫及び車庫用地、継承者の目的として専用住宅用地です。計画変更の事由は、当初計画していた事業者が事業拡大の必要がなくなり、加工場が不要となったため、計画を縮小し、残地については、現在アパートに居住している継承者が子どもの成長に伴い手狭なため、申請地の使用貸借により、専用住宅を建築し、移り住むものです。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、本件は議案第5号1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2号1番は議案第5号1番に関連していますので、後ほど議案第5号で担当区域の三須委員に調査報告をお願いします。

次に、議案第3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5ページをごらんください。議案第3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、八街字大清水地先、地目、畑、面積584平方メートルのうち215.58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、娘たちと同居する申請者が娘のために住宅を建築するものです。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。

番号2、所在、上砂字外野地先、地目、畑、面積892平方メートルのうち200平方メー

トルほか1筆の一部、計2筆の合計面積1,103平方メートルのうち、250平方メートルです。転用目的は搬入路用地です。転用事由は、農地改良の搬入路として、当該申請地を一時的に利用するものです。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種農地と判断されます。

なお、本件は議案第6号5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6号5番に関連していますので、後ほど担当区域の山本健委員、調査報告をお願いします。

議案第3号1番について、担当委員が不在となっていますので、代理で井口委員、調査報告をお願いします。

○井口委員

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JR八街駅より東へ約1.3キロメートルに位置し、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、事務指針28ページ、④の⑥の(5)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いうことですが、申請面積は215.58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、隣接地に対する被害防除計画は、土砂の搬入は行わず、敷地内にて高低差の高い部分の土を低い部分に移動し、適当なレベルに整地する計画ですが、周囲をブロック3段積みで土砂の流出を防ぐこととなっており、雨水についても敷地内で浸透柵で処理すること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。なお、事業計画について、代理人が隣接農地所有者に事業計画等について説明をし、了承を得ているとのこと。また、申請地は土地改良受益地ではありません。申請者は自己で所有している土地に現在同居の娘たちの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、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

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、1番について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、八街字裏島地先、地目、畑、当初計画面積645平方メートルです。変更計画面積は314平方メートル及び330平方メートルの計644平方メートルです。当初計画の目的は倉庫用地です。変更後の目的も倉庫用地で、継承者の目的は専用住宅用地です。計画変更の事由は、当初計画していた事業者が必要とする倉庫容量が減ったため、計画を縮小し、残地について、現在、アパートに居住する継承者が、子どもの成長に伴い手狭なため、申請地の売買により専用住宅を建築し、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で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、本件は議案第5号5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4号1番は議案第5号5番に関連していますので、後ほど、議案第5号で担当区域の井口委員、調査報告をお願いします。

次に、議案第5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

7ページをごらんください。議案第5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につきましては、関連する議案第2号1番で説明いたしましたので、省略いたします。

番号2、所在、八街字内満木山地先、地目、畑、面積491平方メートルほか1筆の一部です。計496.33平方メートルのうち494.50平方メートルです。区分は使用貸借です。転用目的は農家分家住宅用地です。転用事由は、現在、両親と同居する権利者が結婚を機に農業後継者として農業に専念するため、経営農地に近い当該申請地に農家住宅を建築するものです。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。

次の番号3、番号4は申請取り下げとなりました。

番号5は、関連する議案第4号1番で説明いたしましたので、省略いたします。

番号6、所在、山田台字山田台地先、地目、畑、面積1,983平方メートルほか1筆、計

2筆の合計面積3,966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と設置し、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5号1番及び議案第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、番号1、農地法第4条の規定による許可後の計画変更承認申請について、及び議案第5号、番号1、農地法第5条の規定による許可申請については、関連しておりますので、一括で調査報告を申し上げます。

まず、議案第2号、番号1について、調査報告を申し上げます。

本案件は、サッシ加工場及び倉庫並びに車庫用地として995平方メートル、平成9年8月20日付にて許可されておりますが、当初見込んでいた事業の規模拡大が進まず、加工場が不要となり、当初計画面積995平方メートルから、小規模資材倉庫1棟28.34平方メートル及び車両置場36平方メートル用地として585平方メートルに縮小し、残地409平方メートルを長男の専用住宅用地と変更するものです。これにつきましては、本計画について何ら問題はないと思われま。

続いて、関連する議案第5号、番号1について、調査報告を申し上げます。

まず、立地基準でございますが、申請地はJR榎戸駅東口より、1月27日から東西に出入り口ができましたので、東口より北東へ約1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29ページ、⑤の(b)に該当する第2種農地として判断されます。

次に、一般基準ですが、本申請は木造平屋建て、95.23平方メートルで、鉄骨造り、カーポート45.72平方メートルで、境界はコンクリート杭が設置されており、建築面積との関係においても面積妥当と思われま。事業計画ですが、用水は井戸、汚水、雑排水は合併浄化槽で蒸発散拡散装置を設置し、雨水は宅地内自然浸透の計画です。防災計画としまして、工事車両の出入りについては十分な安全対策を講じ、宅地周辺は自己所有地の畑ですので、周囲に生け垣を設け、土砂流出防止対策を講じる計画です。平屋建てなので、隣接する農地への日照や通風に支障はないと思われま。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。申請地はJR榎戸駅に近く利便性がよく、現在、子ども2人と4人家族でアパート住まいで、子どもの成長とともに居住スペースも手狭になっており、直ちに専用住宅を建築したい理由もあり、必要性も認められま。

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。

以上で調査報告を終わります。

○岩品会長

次に、議案第5号2番について、武田委員、調査報告をお願いします。

○武田委員

では、議案第5号2番、農地法第5条の規定による許可申請について、調査報告を申し上げます。

立地基準についてですが、申請地はJR榎戸駅より南西方向に約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います。農地区分としては、良好な営農条件を備えている農地ですので、事務指針26ページ、②の㊸に該当するため、第1種農地と判断し、この案件は事務指針31ページの②の㊸(ア)による例外に該当するものと判断しました。

次に、一般基準について、本申請は農家分家住宅用地ということですが、申請面積は494.50平方メートルであり、建築面積との関係においても妥当と思われます。資金の確保については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。造成計画としては、現状のもので土砂の搬入はありません。用水は井戸水となり、雑排水と汚水は浄化槽及び蒸発散システムで処理し、雨水は自然浸透するよう、芝と生け垣を使用します。周辺農地への影響について、2階建てとするから日照や通風には問題なく、営農状況に支障を来すことはないと思われます。隣接農地は義務者のため、特段問題はありません。権利者は現在、親の家に同居していますが、結婚を機に家業の梨農園を継いで経営することから、農園に隣接する場所に農家分家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、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5号5番及び議案第4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4号1番と議案第5号5番は関連しているため、一括して調査報告をさせていただきます。

まず、議案第4号1番は、千葉県印農指令第2027号276で、平成29年12月26日に許可となった、JR八街駅より南南西約1.4キロメートルに位置する倉庫用地を縮小し、その土地の一部を専用住宅地として売買しようとするための計画変更申請であります。当初計画からの変更により、倉庫用地645平方メートルから314平方メートルに縮小しました。建築計画も変更され、鉄骨造平屋建て1棟、建築面積162平方メートルから、変更後、木造2階建て1棟、建築面積72.87平方メートル、延床面積145.74平方メートルとなりました。それ以外の残りの倉庫用地であった330平方メートルが専用住宅用地として変更され、売買される計画となります。それに伴い、事業に要する経費が大幅に縮小された以外は、造成計画、用水、排水等、当初の事業計画と変更はなく、周辺農地の営農条件に支障を来すものはないものと思われます。

当初計画者は、倉庫に入れるべき資材等が計画より少なくなったため、余剰になった用地の利用方法を模索していたところ、承継者の方から専用住宅用地として購入希望があったとの経緯もあり、本案件の計画変更は何ら問題ないものと思われます。

続きまして、議案第5号5番について、調査報告を申し上げます。

本案件は、さきの承継者が権利者となり、申請地に専用住宅を新築したいものであります。

まず、立地基準についてですが、JR八街駅より南南西に約1.4キロメートルに位置し、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、事務指針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あり、申請面積は330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借入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、隣接地に対する被害防除計画は、地盤を現状のまま使用し、周囲をブロック3段積みで土砂の流出を防ぐことになっており、雨水についても敷地内で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。権利者は現在アパート住まいであります、子どもの成長に伴い手狭になってきたため、八街駅に比較的近く、県道にバイパスが開通し、好条件の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、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5号6番について、古市委員、調査報告をお願いします。

○古市委員

議案第5号6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、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施設用地ということで、申請面積3966平方メートルに太陽光パネル896枚で、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、権利移転に対する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、現地盤に施工するため、土砂の搬出入は行わず、周囲に柵を設ける計画となっております。用水、汚水、雑排水なし、雨水は自然浸透で処理します。日照、通風の問題はなく、現地盤に植生シートを施工して土砂の流出を防ぐため、周辺農地の営農状況に支障を来すことはないと思われます。隣接農地所有者には事業計

画の説明を行い、了承を得ております。通勤・通学時間帯の資材等の搬出入は行わないということです。また、申請地は土地改良受益地ではありません。権利者は市内でも同事業の実績もあり、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。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5号1番及び議案第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、議案第5号1番及び議案第2号1番については許可相当で決定します。

次に、議案第5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、議案第2番については許可相当で決定します。

次に、議案第5号5番及び議案第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、議案第5号5番及び議案第4号1番については許可相当で決定します。

次に、議案第5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5号7番については調査委員会案件です。

調査班第2班が担当したので、貫井班長から調査報告をお願いします。

○貫井委員

それでは、議案第5号7番について、調査報告を申し上げます。

2月27日、私、貫井と齋藤主査、太田主査、また、28日に林委員、佐伯委員、石井副会長、宮澤推進委員、武田推進委員、古市推進委員、齋藤主査、太田主査で現地調査を行い、3

月1日に、同じメンバーに吉岡主事を交えて面接調査を行いました。

所在は山田台字山田台、地目は畑、面積は872平方メートルです。区分は賃貸借です。転用目的は資材置場用地です。転用事由は、現在、土木建設業を営んでいる権利者が、資材置場がないため、利便性の良い当該申請地を資材置場として利用し、業務の効率化を図るといふものです。

申請地は旧南部農協の隣にありまして、進入路は赤道でございます。事務指針としては、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。

この会社は新築の請負の建設業者でございまして、平成29年に八街に支店を構え、年商は約3億円、従業員数は8名で、所有する車両は、トラックが2トン車5台、それと、乗用車。主な現場は佐倉、八街、木更津の方だということでございます。平成29年9月より八街支店として建設業を行っていますが、現在、本社がある埼玉県には資材置場がございません。そういう中で、今、八街を中心としたところで資材置場を探したところ、インターも近く利便性もよいということで、この土地が選ばれたということでございます。資材は何を置くのかというと、コンクリートブロック、コンクリートの2次製品、フェンス、山砂、再生朔土、それと、木製の型枠、塩ビパイプ等々でございまして、そういうものを置くために、そのまま置くので、雨水は自然浸透だということで、問題がないと思います。また、周辺の方たちにも被害が発生しないように留意し、そういう資材を置くということも約束されました。ただ、一番心配だったのは、入っていくところが東金街道から入るんですけども、入り道が赤道のために、本当に狭いのでどうしますかというような質問をしたところ、2トン車以上のトラックは入らないと。重機も入らないと。ただ手で積んでそのまま持っていくので、大丈夫だと。もしもその入り道で迷惑をかけたらどうしますかということに対しては、その入り口の人が親戚でありますので、ひょっとしたら隅切りをしてもらうかもしれないと。そういうような話をしておりました。また、雑木がかなり生えておりまして、それについては自分たちで伐採しきれいにし、やるから大丈夫だということでございます。

以上で、私たち調査班2班は許可相当だと判断いたしました。

これで7番の報告を終わらせていただきます。

○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。

○長野委員

ちなみに、国道からの赤道、進入路というのは何メートルぐらいあるのでしょうか。幅と奥行きは。

○貫井委員

2メートル50センチメートルぐらいで入って行って、約70メートルです。その土地に家が何軒か両サイドにあるんですけども、その家がすれすれなんです。だから、入っていったとしても2トン車がいっぱいというような場所でございます。

○長野委員

重機が入れないということだと、資材置場としての機能がどうなのかなという不安があったものですから。

○貫井委員

今、長野委員さんからあったんですけれども、私たちもそれが現地視察に行ったときにすごく心配だったんですが、聞いたところ、2トン車以上のトラックも、重機を積んだトラックもないそうなんです。最高で2トン車しかないということで、ぎりぎり入って行って手積みで積んで出てくると。入り道の一軒の方が親戚だから知り合いだかのものだから、もし入りにくかったら、その家によって隅を切ってもらおうというような話をしております。それがどこまで本当かどうかはちょっとわからないんですけれども、そのように聞いております。

○岩品会長

ほかにございますか。

○山本重文委員

その土地をそのまま使うということで、一般的な資材置場ですと、木柵なり何なりの番線張りとか、そういう処理をするのが一般的だと思うんですが、そのまま使用するということが了解を得られれば構わないということでしょうか。これは事務局にちょっと聞きたいのですが。

○貫井委員

今、事務局が調べているんですけれども、現地を見に行った限りでは、赤道があって、その隣が農協のところから入っていったところの運送屋さんなんです。そこがフェンスがあって、その土地というのは三角形で、木が生えたりなんかしてすごいんですけど、下も崖みたいになっていると。崖というか、2～3メートル下がっちゃっているんです。だから、そこにフェンスを張っても何の意味もないんじゃないかと。

○宮内主査

資材置場の周囲の状況というか、施工方法なんですけど、一応、事業計画書では周囲に簡単な短管パイプで敷地を囲うような計画になっております。

○岩品会長

それでは、質疑を打ち切り、採決します。

議案第5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6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。

○宮内主査

議案書9ページをごらんください。議案第6号、軽微な農地改良適合証明の交付について、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3,150平方メートルのうち3,035

平方メートルほか1筆、計2筆の合計面積3,546平方メートルのうち3,431平方メートルです。目的は軽微な農地改良です。工事期間は平成31年3月11日から平成31年5月31日までです。

番号2、番号3、番号4は同一事業でありますので、一括で説明いたします。

所在、用草字柴ヶ谷津地先、地目、田、面積1,358平方メートル及び1,464平方メートル及び3,295平方メートルです。目的は軽微な農地改良です。工事期間は平成31年3月16日から平成31年6月15日です。

番号5、所在、上砂字外野地先、地目、畑、面積892平方メートルほか1筆、計2筆の合計面積1,784平方メートルです。目的は軽微な農地改良です。工事期間は平成31年4月1日から平成31年6月30日までです。

なお、本件は議案第3号2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ので、担当委員の調査報告をお願いします。

最初に、議案第6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6号、軽微な農地改良事業適合証明の交付についての番号1につきまして、調査報告を行います。

申請地は朝陽小学校から北西へ約1.7キロメートルに位置し、八街市道に面した農地であります。当該地は昨年、スイカ、ニンジンが作付けされ、現在は収穫が終わり、耕うんされた状態となっております。本工事にあたっては単純埋め立て方式で行い、発作等は一切行わない。工事完了後は、緑肥、その後、スイカの作付けを行う予定としています。現在の表土の性質は黒土であり、搬入土の性質は黒土と赤土の混合です。なお、搬入する土は、市道を挟んで隣接する特養老人ホームを建設する場所の農地の表土となっております。盛り土の高さは最大85センチメートル、工事期間は3カ月以内を計画しております。土砂の流出については、市道及び団地側の2方向は1段高く、もう1方向の隣接地は申請地の申請者の所有者でもあり、土砂等の流出はないものと思われます。このようなことから、周囲への被害も出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6号2番から4番について、高橋委員、調査報告をお願いします。

○高橋委員

それでは、議案第6号、軽微な農地改良事業適合証明の交付について、番号2から番号4につきましては同一内容でございますので、一括して調査報告をさせていただきます。

申請地はJR八街駅より南西へ約6キロメートル、八街市クリーンセンターより南へ約1キロメートルに位置しております。谷津田で土地改良もされておらず、隣接する水田も含め2、

30年前から休耕しており、現在は雑草等が茂っている状態であります。水田としての価値は低いため、単純埋め立ての農地改良を行い、水田から畑とし、耕作者が落花生を作付けする予定であります。搬入土の性質は赤土及び黒土であります。なお、搬入する土砂は既に許可を受けている隣接地で特定事業及び林地開発を行っており、畑を掘削して貯水池を作る際に生じる土砂を搬入する予定でございます。盛り土の高さは現在の高さから約1メートルの予定であります。隣接地への影響及び被害防除策については、雨水の排出については水路があるため、水路へ自然放出し、土砂の流出については土園庭を設置して防止する計画でございます。このことから、周囲への被害はないものと思われま。

以上で調査報告を終わります。

○岩品会長

次に、議案第6号5番及び議案第3号2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6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5番、本案件は議案第3号2番と関連の申請であります。

まず、立地基準ですが、申請地は市立二州小学校沖分校より南東に2.2キロメートルの位置にあり、市道に面しております。農地区分は、事務指針26ページ②の④に該当のため、第1種農地と判断。しかし、第1種農地の場合、事務指針30ページ、②の⑥による例外に該当します。

次に、一般基準ですが、本申請は軽微な農地改良1,784平方メートルであり、そのための搬入路は250平方メートルであり、面積も妥当と思われま。また、小作人、権利移転等の支障も見られま。また、近隣からの搬入のため、別に問題はないと思われま。また、平均の高さは1.5メートルから2メートルぐらいと思われま。また、小作人、権利移転等の支障も見られま。次に、周辺農地の営農条件の支障について、隣接地も原野、建物であり、支障もなく、雨水も自然浸透であります。また、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、一般基準に支障なく、本案件は何ら問題ないと思われ、以上にて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。

○宮内主査

ただいま、軽微な農地改良事業適合証明の交付のこちら議案第6号の5番について、ちょっと補足というか、訂正の方をさせていただきます。

こちらは、盛り土の高さが最大2メートルのところがありますが、平均して1メートルということ。先ほどの委員さんの報告では1.5メートルとありましたけれども、平均で1メートルということで訂正させていただきます。

○岩品会長

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6号1番について、交付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番については交付することに決定します。

次に、議案第6号2番から4番について、交付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番から4番については交付することに決定します。

次に、議案第6号5番については交付することに、また、関連する議案第3号2番については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、議案第6号5番については交付することに、関連する議案第3号2番については許可相当で決定します。

ここで10分間の休憩をします。

休憩 午後4時05分

再開 午後4時19分

○岩品会長

再開します。

次に、議案第7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。

○西田主事補

議案書10ページをごらんください。議案第7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31年2月21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、四木字北四木、地目、畑、面積1,871平方メートルほか8筆、計9筆の合計面積1万4,861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。

番号2、所在、八街字皿谷、地目、畑、面積3,098平方メートルほか1筆、計2筆の合計面積5,408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。

番号3、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。利用権の種類は賃貸借、期間は7年、新規です。

番号4、所在、八街字外満木山、地目、畑、面積2, 518平方メートルほか2筆、計3筆の合計面積7, 029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5、所在、八街字前原、地目、畑、面積991平方メートルほか1筆、計2筆の合計面積2, 273平方メートル。利用権の種類は賃借権、期間は3年、新規です。

番号6、所在、滝台字丹尾台、地目、畑、面積1, 983平方メートルほか1筆、計2筆の合計面積3, 966平方メートル。利用権の種類は賃貸借、期間は5年、再設定です。

番号7、所在、滝台字太郎坊、地目、畑、面積1, 649平方メートルほか1筆、計2筆の合計面積3, 093平方メートル。利用権の種類は使用貸借権、期間は3年、再設定です。

番号8、所在、滝台字丹尾台、地目、畑、面積1, 983平方メートルほか3筆、計4筆の合計面積7, 932平方メートル。利用権の種類は賃借権、期間は3年、再設定です。

番号9、所在、沖字東沖、地目、畑、面積1, 983平方メートルほか16筆、計17筆の合計面積2万6, 341平方メートル。利用権の種類は賃借権、期間は1年、再設定です。

番号10、所在、沖字東沖及び中沖、地目、畑、面積1, 957平方メートルほか2筆、計3筆の合計面積5, 899平方メートル。利用権の種類は使用貸借権、期間は5年、再設定です。

番号11、所在、沖字東沖及び中沖、地目、畑、面積750平方メートルほか7筆、計8筆の合計面積1万4, 401平方メートル。利用権の種類は使用貸借権、期間は5年、再設定です。

番号12、所在、沖字中沖、地目、畑、面積1, 983平方メートルほか3筆、計4筆の合計面積5, 833平方メートル。利用権の種類は使用貸借権、期間は3年、再設定です。

番号13、所在、山田台字山田台及び宮ノ原、地目、畑、面積991平方メートルほか10筆、計11筆の合計面積2万82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14、所在、山田台宮ノ原、地目、山林現況畑、面積460平方メートルほか1筆、計2筆の合計面積2, 843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15、所在、山田台字宮ノ原、地目、畑、面積1, 818平方メートルほか2筆、計3筆の合計面積5, 278平方メートル。利用権の種類は使用貸借権、期間は3年、再設定です。

番号16、所在、山田台字宮ノ原、地目、畑、面積1, 824平方メートルほか4筆、計5筆の合計面積7, 438平方メートル。利用権の種類は使用貸借権、期間は3年、再設定です。

番号17、所在、山田台字山田台、地目、畑、面積1, 983平方メートルほか1筆、計2筆の合計面積3, 966平方メートル。利用権の種類は使用貸借権、期間は1年3カ月、新規です。

番号18、所在、山田台字山田台、地目、畑、面積1, 983平方メートルほか3筆、計4筆の合計面積7, 932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。

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。

○保谷委員

事務局の方に聞きたいんですけど、賃借権と使用貸借権の意味がよくわかりません。教えてください。

○宮内主査

土地の貸し借りでお金が発生するものを賃借権、賃料の「賃」があります。無償で貸しているものを使用貸借権ということで、無償か有償かで区別しております。

○岩品会長

ほかにありますか。

(「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号は承認することに決定します。

次に、報告第1号から第3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17ページ、18ページをごらんください。報告第1号、農地法施行規則第29条第1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、砂字牛ヶ谷、地目、畑、面積991平方メートルのうち178.50平方メートルです。転用目的は農業用施設用地です。事業内容は、事務所から経営農地が離れ、利便性が悪いため、当該届出地の一部を農業用倉庫や作業場として利用するものです。

続きまして、報告第2号、農地法施行規則第53条第5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、八街字笹引地先、地目、畑、面積1万2,145平方メートルのうち270平方メートルです。転用目的は作業スペース用地です。事業内容は、八街市が行う歩道整備工事に伴い、作業スペースとして一時的に使用するものです。一時転用期間は平成31年2月18日から平成31年4月30日までです。

番号2から番号4までは同一事業のため、一括してご説明いたします。

所在、八街字北ノ前地先、地目、田、面積2,066平方メートルのうち185平方メートル、及び466平方メートルのうち150平方メートル、及び1,504平方メートルのうち150平方メートルです。事業内容は、八街市が行う流末排水路整備工事に伴い、作業スペース

スとして一時的に使用するものです。一時転用期間は平成31年2月14日から平成31年3月25日までです。

○齋藤主査

議案書19ページをごらんください。報告第3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、山田台字山田台、地目、畑、面積1,983平方メートルほか1筆、計2筆の合計面積3,966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12月31日です。

番号2、所在、山田台字山田台、地目、畑、面積1,097平方メートルほか3筆、計4筆の合計面積7,046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12月31日です。

以上でございます。

○岩品会長

ただいまの報告第1号から第3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、何かご質問等がありますでしょうか。

(「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いたしました。

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34分)

議事録署名人

議 長

1 番

2 番