

令和元年第5回（2019年第9回）

八街市農業委員会総会

令和元年9月5日

八街市農業委員会



令和元年第5回（2019年第9回）農業委員会総会

令和元年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. 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. 糸久邦夫 | 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
副主幹	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5条の規定による許可申請について  
議案第3号 農用地利用集積計画（案）の承認について

5. その他

- 報告第1号 農地法施行規則第29条第13号の規定による農地転用の届出について  
（電気事業者）  
報告第2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  
（指定電気通信事業者）

## ○梅澤事務局長

開会を宣す。（午後3時01分）

## ○岩品会長

令和元年第5回総会にあたり、一言ご挨拶申し上げます。

本日はお忙しい中、委員全員の出席をいただきましてありがとうございます。これは私、個人的な思いですけれども、はや9月になりまして台風シーズンとなりました。今のところ台風14号が発生したという話を聞いております。毎年、大体、台風の数というのは25号、26号ぐらいまでで、大体、台風は終わるんですけれども、このところ温暖化のせいですか、勢力が衰えずに日本列島に影響する台風も数多くなり、八街市においても農業施設や何かが被害が多く出るときが多くなっております。今年に限っては、どうかそのようなことがなく、今後の9月、10月、11月初旬あたりまでの台風シーズンを上手に乗り越えられたらなと思っているところでございます。

それでは、今月の案件は、農地法第3条、第4条、第5条、本体で42件、その他議案1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18名です。

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。

8月8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、長野班長、山本元一委員、藤崎委員で実施いたしました。

8月19日月曜日、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、佐伯委員で実施いたしました。

8月29日木曜日、午後1時半より、今回につきましても調査委員会の案件が多い状況がございましたので、2班集体で行いました。

まず、調査委員会現地調査、農地法第5条の関係でございますが、調査委員会調査班第2班、貫井班長、林委員、佐伯委員、岩品会長で実施いたしました。

同じく、今度は調査委員会の現地調査、農地法第3条及び転用事実確認現地調査でございますが、調査委員会調査班第3班、山本重文班長、円城寺委員、中村委員、石井副会長、推進委員の古市委員で実施いたしました。

9月3日火曜日、午後1時半より、調査委員会の面接、農地法第5条についてでございますが、第1会議室で調査委員会調査班第2班、貫井班長、林委員、佐伯委員、岩品会長、推進委員の中嶋委員で実施いたしました。同じく調査委員会の面接、農地法第3条でございますが、第1会議室におきまして調査委員会調査班第3班、山本重文班長、円城寺委員、中村委員、石井副会長、推進委員の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3番、中村委員、4番、長野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、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、八街字瓜坪台、地目、畑、面積523平方メートルほか1筆、計2筆の合計面積542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、大谷流字向田、地目、田現況畑、面積389平方メートルほか1筆、計2筆の合計面積1,436平方メートル。権利者事由、申請地を借り受けて耕作してきたが、農地の所有権を取得し引き続き農業に専念したい。義務者事由、農業経営の規模を縮小したい。

番号3、区分、売買、所在、大谷流字向田、地目、田現況畑、面積1,512平方メートルほか2筆、計3筆の合計面積5,281平方メートル。権利者事由、申請地を借り受けて耕作してきたが、農地の所有権を取得し引き続き農業に専念したい。義務者事由、農業経営の規模を縮小したい。

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、武田委員、調査報告をお願いします。

## ○武田委員

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、農業経営の規模を拡大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榎戸駅より南西方向に約900メートルに位置しており、境界は石杭で確定しております。現況は梅の木が数本植えてありますが、権利取得後、抜根して整地し、畑にするとのこと。八街市道に面しており、進入路は問題ないと考えます。

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3台、コンバイン1台、耕運機2台、段ボール結束機1台、肥料散布機1台です。労働力は権利者と妻の2名で、年間農作業従事日数は、権利者と

妻それぞれ300日です。また技術力があり、面積要件についても下限面積の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年間において、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、営農計画は落花生を予定しており、通作距離は自宅から500メートル、車で約4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、中嶋委員、調査報告をお願いします。

#### ○中嶋委員

議案第1号2番及び3番について調査報告を申し上げます。

この2件は権利者が同一で農地が隣接し、利用計画も一体でありますので一括して説明いたします。この2件につきましては、今回の権利者と義務者の間で本年4月から使用貸借により貸し借りが行われていたが、このたび改めて売買による所有権移転を行うというものです。当初の利用計画は水田を盛り土をし、畑に転換して芝生を養生し出荷するというものでしたが現在、芝生の圃場としてきれいに管理されております。

申請地についてでございます。位置は八街駅南西約5キロメートル、小谷流の里のゴルフ場に隣接する場所です。境界は土地改良済の圃場であり、畦畔によりきちっと区分されております。現況は既に畑になっております。進入路は農道に面しております。

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ありまして、農業生産を行っております。構成員の要件、議決要件、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条第2項の不許可基準に該当するか否かについて報告いたします。権利者が所有及びリースする主な農機具は、軽トラック2台です。労働力は役員5名、年間農作業従事日数は、3名が100日、50日以上でありまして、技術力についても問題はなく、面積要件についても下限面積をクリアしております。現在の経営農地は、全て適切に利用されていることを確認しております。また、過去3年間における農業経営規模を縮小され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はありません。その他の参考となる事項といたしまして、営農計画は出荷用の芝生の作付け養生です。既に作付けされております。通作距離は会社から申請地まで約1キロメートル、車で約5分以内ということでございます。

以上のとおり、権利者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こと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、本件は特に問題はないと思われま

すので、本件は特に問題はないと思われま

○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1号1番について許可することに賛成の委員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、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、2番、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、山本班長から調査報告をお願いします。

○山本重文委員

それでは、調査報告をいたします。

議案第1号4番、区分、賃貸借、所在、山田台字山田台、地目、畑、1、936平方メートルほか2筆、合計3筆の5、832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、高齢のため経営規模を縮小したい。

令和元年8月29日午後1時半より、現地調査を調査班第3班と地区担当の古市委員、事務局より齋藤主査、山内主任主事が出席しました。令和元年9月3日午後1時半より聞き取り調査を市役所第1会議室において、調査班3班と石井副会長、地区担当古市委員、事務局より齋藤主査、吉岡主事、申請者及び申請代理人が出席しました。

まず、立地基準ですが、申請地は市役所より南へ約10キロメートル、二州小学校と二州第一保育園のほぼ中間に位置し、進入路は市道に接しており確保されています。現況は全体の3分の2をキャッサバ、マルチ栽培がされており、残りの3分の1はトウモロコシ収穫後の秋畑となっており、きれいに管理されていました。

聞き取り調査の内容を報告いたします。

まず、農地所有適格法人化する理由について。権利者はパラグアイでキャッサバの作付けを行っており、日本で加工し販売したい。権利者は日本永住権を取得した日系2世であるそうです。当該農地を選定した理由は、雇用人と義務者が親戚で、権利者は雇用人の土地を競売により取得し、一緒にキャッサバの作付けを行う流れとなり、義務者の農地を借りる運びとなっ

たそうです。今後の農業経営については、将来、2から3ヘクタールに規模を拡大したい。

主な農業機械は雇用人の所有するトラクター1台、除草機1台、耕運機1台、軽トラック1台をリースしているとのこと。今後の購入予定ですが、トウモロコシを粉にする加工機械、そして少し大き目のトラクター1台を計画している。資金については、千葉銀行より融資を受ける運びとなっている。保管場所は、雇用人の倉庫。農業従事者は本人、年間150日、雇い人は1人、年間250日。忙しいときには定植と収穫期にパートを3、4人入れる予定。年間で60日前後を計画していると。営農計画ですが、まず通作距離は住宅から1.5キロメートル、車で5、6分のところ。作付け計画はキャッサバ、そしてトウモロコシ。トウモロコシは粉末にして販売する予定です。キャッサバには自然毒があるが、自然毒については皮をむいて、水にさらして洗うことで処理するので問題はない。そして、連作障害もなく病害虫にも強いので管理がしやすいとのことでした。また、出荷先についてですが、外国人のネットワークで販売する。ほかに近隣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ことでした。その他、参考事項として法律に基づき何かしらの規制が入った場合には、それに対応しますということでした。農地所有適格法人の場合、売り上げの過半数が農業以外になると、賃貸借契約が解除となることを理解しているかというふうに尋ねると、理解しているということでした。

以上のことから、新規で農業経営を始めるにあたり、支障となることが特に見当たらず第3班と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1号4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、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。

#### ○宮内副主幹

議案書4ページをごらんください。議案第2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、八街字立合松北地先、地目、畑、面積1,007平方メートルのうち143.47平方メートルです。区分は一時転用です。転用目的は通路用地です。転用事由は、申請地隣接で太陽光事業を行う権利者が進入路が狭いため、工事車両の進入路として一時的に利用す

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域内にある農地に該当いたします。

番号2、所在、文違字文違野地先、地目、畑、面積280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（1棟）用地です。転用事由は、不動産業を営む権利者が住宅1棟の建築と販売をするものです。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、文違字文違野地先、地目、畑、面積67平方メートルほか1筆、計2筆の合計面積70.09平方メートルです。区分は売買です。転用目的は通路用地です。転用事由は、不動産業を営む権利者が宅地を賃貸するにあたり進入路が狭いため、隣接する当該申請地を拡張整備するものです。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4、番号5は同一状況のため、一括してご説明いたします。

所在、八街字中土手地先、地目、畑、番号4の面積496平方メートルのうち0.34平方メートル。番号5の面積501平方メートルのうち0.35平方メートルほか2筆の一部、計3筆の合計面積1,500平方メートルのうち1.04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6、所在、八街字土手向地先、地目、畑、面積7,806平方メートルのうち2,664.42平方メートルほか1筆、計2筆の合計面積8,282平方メートルのうち2,960.02平方メートルです。区分は一時転用です。転用目的は工事中仮設用地です。転用事由は、申請地の隣接で倉庫を建設するにあたり当該申請地に仮設事務所及び作業員駐車場として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。

番号7、所在、大木字北大富向地先、地目、畑、面積297平方メートル。区分、売買。転用目的は建売分譲住宅（2区画）用地です。転用事由は、不動産業を営む権利者が宅地2区画の造成、販売をするものです。農地の区分は、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、所在、大谷流字瀬田入地先、地目、山林現況畑、面積255平方メートルほか3筆、計4筆の合計面積996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（3棟）用地です。転用事由は、不動産業を営む権利者が住宅3棟の建築と販売をするものです。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。

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2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2号1番について調査報告を申し上げます。

当該申請は、申請地の隣接地で太陽光発電事業を行うにあたり進入路が狭いため、申請地を工車用車両の搬入用通路として一時的に利用したいための一時転用の申請であります。

まず、立地基準ですが、申請地は朝陽小学校から北へ約1.8キロメートルに位置し、道路と面しております。申請地は、農振農用地でありその場合の事務指針30ページの①の㊸の(ア)による例外に該当します。

次に、一般基準ですが、太陽光発電事業を行うにあたり現況の進入路、幅2メートルに隣接地を幅1.5メートル、長さ約90メートルを広げて、幅約3.5メートルとして工車用車両の搬入用通路として砕石し利用する計画です。通路用地として利用するが、農地復元のために畑の地盤の上にシートを敷いてから砕石敷きを行い、復元の際は現状の土と混ざらないようにするとなっております。現在、申請地は畑として利用しているため、工車用車両の進入がなくなり次第、原状復帰をする。近隣農地所有者には説明、同意を得ており工事中は告知板、交通誘導等により注意を促し、車両等の事故を防ぎ周辺農業車両等が通行するため、工事作業中の事故防止等に配慮をする。

以上の調査結果から本案件は、特に問題ないと思います。

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、3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2号2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2.5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、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ページの⑤、(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、本申請は建売分譲用地ということですが、申請面積は280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、周囲をブロック塀で囲うとともに、側溝を施工し、土砂等の流出を防ぎ、用水は市営水道、雨水は浸透枡、汚水、雑排水は合併浄化槽処理後、市管渠に放流する計画となっております。また、申請地は土地改良受益地ではありません。防災面ですが、通勤、通学時間帯は資材搬入は行わず、危険がないよう施工計画、建築基準法を遵守で工事を行うとのこと。権利者は、資料に宅地建物取引業者免許証及び

多数の事業系歴も添えられていることから、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、本案件は問題ないものと思われま

す。続きまして、議案第2号3番について調査報告申し上げます。

まず、立地基準ですが、市役所より北に約2.5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、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、(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、本申請は通路用地ということですが、申請面積は70.09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、隣接農地は権利者がもう既に購入済みであるとのため、問題はないと思われま

す。また、申請地は土地改良受益地ではありません。防災面ですが、通勤、通学時間帯は資材搬入は行わず、危険がないよう工事を行うとのこと

です。権利者は既に周囲の土地を購入済みであり、進入路が狭いことと、冠水処理のため、側溝を敷設したいとの理由も認められ、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。

#### ○岩品会長

次に、議案第2号4番、5番について、武田委員、調査報告をお願いします。

#### ○武田委員

議案第2号4番と5番は同一状況のため、一括して調査結果を報告します、

まず、立地基準についてですが、申請地は八街市役所から西に約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います。農地区分としては、良好な営農条件を備えた農地ですので、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、事務指針30ページ、②の㊸による例外と判断しました。区分は一時転用で、申請者の転用事由詳細は農地の借受者が耕作を継続しながら、営農型太陽光発電事業を行い、安定した収入を得たというもので、3年前の平成28年10月11日付の許可を継続するものです。本案件は、営農型太陽光発電事業の支柱部分の一時転用であり、耕作物は引き続きダイカンドラで、営農の実績についても認められます。現状は管理作業で手入れがされており耕作されながらの事業でありますので、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2号6番について、西山委員、調査報告をお願いします。

#### ○西山委員

議案第2号6番についての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西南西へ約2.4キロメートルに位置し、県道、公道八街線に面しており、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④に該当するため、第1種農地として判断しましたが、この案件については第1種農地の場合の事務指針30ページ、②の⑥による例外に該当するものと思われま

次に、一般基準ですが、本申請は申請地の隣接地に倉庫を建設するため、当該申請地に仮設事務所及び作業員駐車場、資材置場として一時的に利用したいという仮設用地であり、面積においても適当ではないかと思われま

次に、周辺農地の営農条件への支障についてですが、申請地は埋め立てはせずに整地をして、転圧をかけた上だけの上に鉄板を敷いての使用となっております。雨水は自然浸透で排水、汚水はないそうです。なお、隣接地所有者にも説明がなされており、了承しているとのこと

以上で調査報告を終わります。

## ○岩品会長

次に、議案第2号7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2号7番、農地法第5条申請に係る調査結果について報告いたします。

本申請は、転用を伴う所有権移転の申請であります。

まず、立地基準ですが、申請地はJR八街駅より南東方向へ約1キロメートルに位置し、進入路は市指定道路と市道に接しており、確保されております。農地性としては、用途地域内にある生産性の低い農地で、事務指針28ページの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。

次に、一般基準ですが、権利者が申請地297平方メートルと、それに隣接した宅地100平方メートルを取得して分譲地として用地を取得するものです。申請面積は397平方メートルであり、計画面積として面積妥当と思われま

以上で調査報告を終わります。

## ○岩品会長

次に、議案第2号8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2号8番について、現地調査の結果を報告いたします。

この申請は建売分譲住宅3棟の建設と、それに伴う道路用地の確保を目的とした申請です。

初めに立地基準ですが、申請地は八街駅から南西方向へ約4キロメートル、川上小学校の東側約100メートルに所在します。近隣に農地と住宅団地が見受けられる地域に所在します。今回の申請地は住宅団地が計画されているという想定されている区域、全体的に2ヘクタールの一面にありまして、区域内には既に30戸ほどの住宅が建設されています。対象地の農地区分は事務指針28ページ、⑤の(b)、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として第2種農地に該当すると判断されます。現況は草刈りがされていますが、不耕作地となっています。

次に、一般基準ですが、申請の目的は建売住宅3棟とそれに伴う道路用地としての利用であります。権利者は、本店を八街市内に置き不動産の販売や建築の事業を営み、宅地建物取引業者の免許も有している事業者であり、許可後は申請の目的に沿った土地利用がされるものと判断されます。なお、事業資金につきましては自己資金となっています。また、申請地には、小作関係その他権利移転について支障となるものはありません。土地利用の方法としては、埋め立ては行わず現況で整地を行う形になっています。また、近隣農地との関係ですが、区域全体が既に住宅団地の形状に分筆され、区画されておりまして、宅地ごとにブロック塀が設置される予定ですので、特に問題はございません。住宅の家庭雑排水は合併浄化槽を設置し、雨水も含め道路側溝を利用し、住宅団地内で処理されることとなります。したがって、周辺農地への影響は想定されないものと思われまます。また、今回の転用面積は道路を含め全体で996平方メートルであります。宅地の面積は1戸あたり概ね250平方メートルでありまして、一般専用住宅の許可基準上限、概ね500平方メートルの範囲内となっております。なお、申請地は土地改良事業の受益地ではありません

以上、本件申請については、立地基準、一般基準ともに、問題はないものと判断されます。

以上で議案第2号8番の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。ありませんか。

(「質疑なし」の声あり)

## ○岩品会長

それでは、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、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番については許可相当で決定します。

次に、議案第2号2番について、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番については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2号4番について、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番については許可相当で決定します。

次に、議案第2号5番について、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番については許可相当で決定します。

次に、議案第2号6番について、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番については許可相当で決定します。

次に、議案第2号7番について、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番については許可相当で決定します。

次に、議案第2号8番について、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番については許可相当で決定します。

会議中ではありますが、ここで20分休憩します。

休憩 午後3時46分

再開 午後4時05分

○岩品会長

それでは、会議を再開します。

議案第2号9番から38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、調査委員会第2班の説明に入ります。令和元年8月29日午後1時半より、調査委員会現地調査を岩品会長、第2班の私、貫井、林委員、佐伯委員、事務局から宮内副主幹、太田主査と実施いたしました。また、面接調査を令和元年9月3日午後1時30分より、市役所第1会議室において実施いたしました。調査員は岩品会長、第2班の貫井、林委員、佐伯委員、担当推進委員の中嶋委員、事務局から梅澤局長、宮内副主幹、太田主査、そして関係課から企画政策課の細野副主幹、都市計画課の石川主査補、道路河川課の新津主任主事、細谷主任技師、沢田主事、農政課の内田主事が出席して行いました。

それでは、議案書5ページ、議案第2号農地法第5条の規定による許可申請について、説明いたします。

まず、初めに、9番から10番が同一事業ですのであわせて説明と報告をいたします。

所在、小谷流字馬道台、地目、畑、面積3,325平方メートルと1,497平方メートル、2筆合計で4,822平方メートル。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、申請地の近隣でゴルフ場やホテル等レジャー施設を運営する権利者が来場者に対して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。

それでは、調査結果について報告いたします。

まず、立地基準ですが、申請地は川上小学校より南西へ1.4キロメートルに位置し、市道に面しております。農地性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ページの⑤の(b)に該当する第2種農地と判断いたしました。権利者は東京都港区が本場で、リゾート施設の運営やレストラン、ブライダルやマリナーを経営する法人です。八街市内でも小谷流地区でゴルフ場やホテル、ドッグラン、レストラン、温浴施設などを経営しており、設立は平成23年3月、資本金は1億円、従業員は1,435人、平成30年度の年商は289億円、グループ数は14社で全体の総年商は1,000億以上とのこととございます。事業計画は、小谷流地区のレジャー施設関連の一般駐車場とのことです。現在、駐車場としては日帰りの客用197台、宿泊客用60台、計257台が確保しております。今回196台分の申請ですが、今年大型連休では1,000人の来場があり、最大必要台数を算定したところ、476台は必要とのことです。現在、257台分ありますが、残り216台を確保したい中での196台とのことで、まだ不足があるようございます。造成計画は、現況で整地し砂利敷きでロープによる区画です。用水、排水はなく、雨水は自然浸透です。周辺への雨水流出については、砂利敷きにより浸透性は高く、権利者の所有地への傾斜があることから第三者への被害はないものと考えています。資金は自己資金で賄う計画です。

以上のことから、施設の利用数が増え必要性も認められるので、調査班第2班といたしましては許可相当と判断いたしました。

続きまして、11番の説明の調査報告を申し上げます。

議案書6ページです。

所在、小谷流字内沢台、地目、山林現況畑、面積7,573平方メートルのうちの3,509平方メートル。区分は賃貸借です。転用目的はキャンプ場用地です。転用事由は、先ほどと同じくレジャー施設を運営する権利者が自然を体験できるキャンプ場を整備するものです。申請地は川上小学校より南西に約1.3キロメートルに位置するレジャー施設より西に600メートル入ったところで、進入路は市道に接しております。農地性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ページの⑤の(b)に該当する第2種農地と判断いたしました。事業計画はテント区画を1区画270平方メートルで13区画を予定しており、関連するドッグランや温泉施設とセットで利用し、水回りは当該レジャー施設を使用することです。管理棟はなく受付、案内はレジャー施設の窓口とし、駐車場から現地までは送迎することです。火の使用はバーベキューや手持ちの花火のみを使用可能とし、キャンプファイヤーのような大がかりなものは不可とするそうです。現地に消火器やバケツ、消火用水も常備し、ごみはレジャー施設に持ち込み処分する計画です。防犯、防災面ではレジャー施設スタッフが巡回するそうです。造成計画は整地のみとのことであつたので、芝生にしたり、周囲の景観や利便性も重要であることを伝えました。今後、総合的なレジャー施設の一部として、段階的に整備を進めていくそうです。本件につきましては、立地基準、一般基準に何ら問題はないことから、調査班第2班といたしましては許可相当と判断いたしました。

次に、議案書6ページから13ページになりますが、13番から38番でありまして、同一事業のため一括の報告とさせていただきます。

所在は、大谷流字砂田谷津と荒地前及び砂字下新堤、地目は田及び畑、面積は126筆で合計3万8,873.53平方メートル。農地以外の土地を含めた総開発面積は139筆で、3万9,594.72平方メートルです。区分は売買です。転用目的は里山体験施設用地です。転用事由は、先ほどからのレジャー施設を運営する権利者が地域農業育成と活性化及び都市住民が自然と触れ合う場として、耕作放棄地を整備し農作業体験や里山保全を体験する施設として利用するものです。申請地は川上小学校から南西に約700メートルに位置し、進入路が市道に接しております。農地性は農業振興地域内で10ヘクタール以上広がる集団的農地の中にあることから、第1種農地であります。しかし、当該施設は、事務指針30ページ②の㉞の(ア)に該当する例外として判断できます。義務者は31名おり、このうち農業者は10名でいずれも高齢化と後継者不足により、営農が厳しい状況とのこと。申請地は全て原野化しており、今後も耕作が見込めないように感じました。

事業計画は3つのエリアから、1つ目は体験農園エリアとして認定農業者が耕作をし、都会住民を対象に農業を知ってもらい、収穫の喜びを体験してもらう。2つ目は農産物直売場、カフェエリアとして地元産の販売や、地域住民の交流の場とするもの。3つ目はビオトープエリアとし、生物群集や植物群生の観察と遊歩道の散策、修景池を整備し景観をよくするものです。そのほか芝生広場や、緑地、駐車場、道路、水路、調整池を整備する計画です。

造成計画は、現況地盤を基準とし、その中での掘削と盛り土を行います。用水、汚水、雑排水は直売所から発生し浄化槽で処理となっております。雨水は排水とともに通路側溝に流下さ

せ、調整池に流入した後、放水管にて水路に放出する計画です。下流地域には説明済みで地元区、土地改良区とも協議済みで特に意見はないとのこと。資金計画は土地代がレジャー施設開発時に一括購入しているため当該地の金額は不明ですが、工事費は1億5,000万円で、全額自己負担で賄う計画となっております。収支見込といたしましては、利益は年間1,000万円、管理費、運営費で4,000万円と見積もっており、赤字ではありますがこれは、あくまでも当該施設単体とした場合でレジャー施設全体では採算があり、当該施設はくつろぎの場を提供することを目的としているそうです。被害防除計画は雨水洪水対策として、計画地内の水路をバイパス化させるため青道の付けかえ、専用改修工事をし管理をしていくとのことで、あわせて赤道の払い下げを受け管理通路を確保するそうです。

また、自然を活かした施設であるため周辺への悪影響はなく、病害等が発生しないよう適切な維持管理を行うとのこと。工事中の事故防止については、土砂の運搬がないため工事車両の通行は少ないが、十分な安全対策を行うとのこと。確認事項といたしまして、他法令関係では、まず都市計画法の開発行為が該当し、事前協議を7月31日に申請し現在協議中。9月末には協議完了予定で、本申請を10月上旬に予定しているとのこと。森林法では森林面積が少ないため、隣地開発の該当はなく伐採届のみを10月に提出予定であるとのこと。また、法定外公共物管理条例に基づき、赤道、青道の用途廃止と交換の手続を8月16日付に行っていることを確認しております。本件は耕作放棄地における自然環境の再生と地域産業の活性化に有益であることから、調査班第2班といたしましては都市計画法との調整を条件に許可相当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

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。

最初に、議案第2号9番、10番について、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、10番については許可相当で決定します。

次に、議案第2号11番について、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、許可相当で決定します。

次に、議案第2号12番から38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番から38番については条件付許可相当で決定します。

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。

#### ○齋藤主査

それでは、議案書14ページをごらんください。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、令和元年8月19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、朝日字松里、地目、畑、面積2,023平方メートルほか2筆、計3筆の合計面積3,031平方メートル。利用権の種類は使用貸借権。期間は6年、再設定です。

番号2、所在、榎戸字大山、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2,974平方メートル。利用権の種類は貸借権。期間は5年、再設定です。

番号3、所在、八街字立合松西、地目、畑、面積1,983平方メートル。利用権の種類は貸借権。期間は10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3号について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号については承認することに決定します。

次に、報告第1号、第2号についてを議題とします。

事務局、説明願います。

#### ○宮内副主幹

議案書15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13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、朝日字松里地先、地目、畑、面積6,973平方メートルのうち283.38平方メートルです。転用目的は工事作業用地です。事業内容は、電気事業者による鉄塔鋼管

部材の取り替え工事に伴う作業スペースとして、一時的に利用するものです。一時転用期間は令和元年9月11日から令和2年2月4日です。

続きまして、16ページをごらんください。

報告第2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、富山字富山地先、地目、畑、面積1万1,110平方メートルのうち11,43平方メートルです。転用目的はLTE方式の携帯電話基地局です。事業内容は、認定電気通信事業者によるLTE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、第2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、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26分)

議事録署名人

議 長

3 番

4 番