

令和2年第12回（2020年第12回）
八街市農業委員会総会

令和2年12月7日
八街市農業委員会

令和2年第12回（2020年第12回）農業委員会総会

令和2年12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 | 13. 板倉 功 |
| 2. 糸久邦夫 | 8. 山本和秀 | 14. 鵜澤良一 |
| 3. 井口智昭 | 9. 小山哲章 | 15. 高橋 猛 |
| 4. 保谷研一 | 10. 京増恒雄 | 16. 中村宏之 |
| 5. 浅羽宏明 | 11. 小川正夫 | 18. 石井一男 |
| 6. 師岡重良 | 12. 實川彰一 | |

2. 欠席者 17. 寺嶋邦夫

3. 事務局

事務局長	梅澤孝行	主 査	齋藤康博
主 査	太田謙一	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 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 農地法第18条第6項の規定による通知について
報告第2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3号 農地法施行規則第53条第14号の規定による農用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00分)

○岩品会長

令和2年第12回総会にあたり、一言ご挨拶を申し上げます。

本日は年末の大変お忙しい中、委員多数のご出席をいただき、ありがとうございます。

今年最後の総会となりました。今年に関しましてはコロナ禍の中での活動でございましたけれども、各委員の皆様方には農業委員会活動にご協力いただき、誠にありがとうございます。

また、7月より新たに農業委員に所属した委員の皆様方には、何かと慣れないことも多く、気苦労もあったかと思えます。来年もひとつよろしくお祈りします。また、今年はあと二十何日となりましたけれども、体調に気を付けられて、穏やかな新年を迎えられますよう、お祈りするところでございます。

さて、今月の案件は、農地法第3条、4条、5条、本体で16件、4条計画変更1件、5条計画変更2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、開会の挨拶とさせていただきます。

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。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。梅澤局長、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。

11月9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1班、長野班長、佐伯委員で実施いたしました。

11月13日金曜日、午後1時半より、議会の経済建設常任委員の視察が行われ、今関委員に受入れをお願いいたしました。

11月20日金曜日、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、今関委員、円城寺委員で実施いたしました。

12月1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の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、岩品会長、貫井副会長、長野班長、山本元一班長、推進委員の實川委員で実施いたしました。

12月3日木曜日、午後1時半より、調査委員会の面接を第1会議室において、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、貫井副会長、長野班長、山本元一班長、推進委員の實川委員で実施いたしました。

なお、今回の調査委員会の議案第1号3番から8番は、営農型太陽光設備の下部で、少し前までダイカンドラ、現在はサカキにまた転換中ですが、栽培している個人の農業者が個人経営から経営を法人化すると農地法第3条の申請がありました。この方は市内各所で営農型太陽光設備の下部で耕作をしており、経営面積は約7万平方メートルであり、今後も同様

の申請があることが予想されることから、1班の長野班長、3班の山本元一班長にもご出席いただきました。また、併せまして、今回の申請地の推進委員の皆様にもそれぞれ現地調査をお願いいたしました。

会務報告は以上です。

○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でしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○岩品会長

今月は、議席番号1番、山本重文委員、2番、佐伯みつ子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、お願いします。

○齋藤主査

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、朝日字梅里、地目、畑、面積2、168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、高齢により、農業経営を廃業したため。

番号2、区分、売買、所在、砂字舟無城、地目、畑、面積1、117平方メートルほか1筆、計2筆の合計面積6、812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、農業経営の規模を縮小するため。

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、繁田委員、調査報告をお願いします。

○繁田委員

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。

申請地について、位置は市役所より北東方向に2、800メートル、境界は境界杭が確認でき、現況は権利者により耕作されております。進入路は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。

権利者の所有している主な農機具は、トラクター3台、耕運機2台、2トントラック1台、軽トラック4台です。労働力は権利者、妻、長男及び常時雇用2名の計5名で、年間農作業従事日数は権利者が330日、妻が330日、長男が310日、常時雇用は各250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。

その他、参考となる事項として、営農計画は人参を予定しており、通作距離は自宅から3.1キロメートル、車で約7分であります。

申請地及び申請地の隣接地について、権利者が地権者より作業委託を受けており、既に耕作されている土地であります。申請地については権利者、義務者の協議により、今回、所有権移転の申請を行うことになり、隣接地につきましては親戚が所有する土地であることから、引き続き作業委託により管理、作付を行うとのことでした。

また、事務局より山武市農業委員会に権利者について確認したところ、勤勉な営農者であると回答を得たとのことでした。

以上の内容を踏まえ、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1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

それでは調査報告をいたします。議案第1号2番、農地法第3条申請に係る調査結果について、ご報告いたします。

当該申請は農業経営の規模を拡大するための申請であります。

申請地について、位置は市役所より南西、約8キロメートル、境界は石杭があり、問題ありません。現況はトラクターによって耕運されております。進入路は市道に面しており、確保されています。

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、ご報告いたします。

権利者の所有している主な農機具は、軽トラック1台、耕運機1台、田植え機1台です。労働力は権利者1名で、年間農作業従事日数は200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。

その他、参考となる事項について、営農計画は人参作付を予定しており、通作距離は自宅から約0.6キロメートル、車で5分です。

以上の内容を踏まえ、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該当しないことから、本案件は何ら問題は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

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1号2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、2番は許可することに決定します。

次に、議案第1号3番から8番は調査委員会案件です。調査班第2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

3番から8番まで、関連案件ですので、一括して報告いたします。

番号3、区分、賃貸借、所在、八街字榎台、地目、畑、1、577平方メートルほか10筆、合計11筆、7、396平方メートル。

番号4、区分、賃貸借、所在、八街字榎台、地目、畑、837平方メートルほか23筆、合計24筆、1万3、474平方メートル。

番号5、区分、賃貸借、所在、八街字鳴沢台、地目、畑、261平方メートルほか6筆、合計7筆、4、792平方メートル。

番号6、区分、賃貸借、所在、八街字外満木山、地目、畑、1、117平方メートルほか6筆、合計7筆、4、859平方メートル。

番号7、区分、賃貸借、所在、八街字中土手、地目、畑、1、990平方メートルほか16筆、合計17筆、1万99平方メートル。

番号8、区分、賃貸借、所在、沖字西沖、地目、畑、583平方メートルほか19筆、合計20筆、4、715平方メートル。

権利者事由、法人として農業経営を行い、有能な人材を確保し、農業経営の効率化、規模拡大を図りたい。義務者事由、高齢による農業経営規模縮小のため。

7番の義務者事由が後継者不足のため、農業経営規模を縮小せざるを得ないためということでもあります。

既に営農型太陽光発電設備が設置済みのところでもあります。

冒頭、局長より説明がありましたが、今回の案件は現在、個人が賃貸借権に基づいて営農している土地について、その個人が代表取締役となり、新たに農業法人を設立して、法人にて賃貸借権の設定をしたいとの申請であります。本来であれば、地元推進委員に参加してもらい、調査委員会を行うところではありますが、今回は新たに設立した法人が農地所有適格法人の要件を満たすかが主な審査事項になり、申請地も市内各地にあることから、特殊な形となります。

令和2年12月1日、午後1時半より、現地調査を実施しました。調査員は岩品会長、貫井副会長、長野班長、山本元一班長、調査班第2班の私、山本と、円城寺委員、今関委員、事務局から齋藤主査、太田主査で行いました。

現地はダイカンドラからヒサカキに植え替えられ、一部作業中のところもありました。

12月3日、午後1時半より、八街市役所第1会議室において、面接調査を実施しました。貫井副会長以下、同様、事務局からは齋藤主査、及川主査が出席しております。

申請者側からは、取締役が出席しました。

それでは、調査結果を報告します。

農地所有適格法人化する理由は、規模拡大するにあたり、地主より、賃貸ではなく買い取りを要望されることがあり、また、県から勧められた経緯もあり、信頼関係を持つ意味でも法人化を目指した。また、人材確保を図るためには法人化した方が良いと判断したため。

当該農地を選定した理由は、現在、代表取締役が賃貸借していた土地であるため。

農業経営の実施について、当面はヒサカキで行い、将来的には農業資材の開発も検討している。

農業従事者については、法人役員は2名、そのうち150日以上農業に従事する者2名、雇い人については、社員は4人、社員のうち農業に150日以上従事する者は4人、臨時雇いとしては多いときには月100人程度を頼んでいるということです。

主な所有農業機械は、トラクター1台、耕運機3台、1.5トントラック1台、軽トラック1台、キャタピラー運搬車1台、自走式草刈り機1台。

申請地の営農計画については、作付は通年ヒサカキ。

出荷先においては、東京の市場に出荷するという事です。

今後の営農計画については、現在の451アールから1,000アールぐらいに規模拡大する予定で考えていると。ヒサカキ以外を作付する計画はあるのかということでは、サカキの中でも高級品種とされるハチジョウサカキを計画している。現在、コロナ禍の中で現地へは行っていないのではあるが、出荷先と一緒に行く予定であるということでした。

その他、参考事項として、運営資金が精算できるまでの5、6年の間、関連会社より資金提供を受けるそうです。栽培については、出荷先より月1回程度、指導を受けている。

現地ではヒサカキが円形マルチで高畝の中に植え付けられておりました。

来月から、農地法第5条営農型太陽光発電設備関連の申請には、営農者を新たに設立した農業法人とする。

来年より、農地所有適格法人報告書を毎年提出することを確認しました。

県からの法人化の勧めの経緯も含め、今後の申請、報告、管理等を考慮すると、調査員一同、法人化による申請を3番から8番まで許可相当と判断いたしました。

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番から8番を班長の報告どおり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番から8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。太田主査、お願いします。

○太田主査

それでは7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、八街字立合松北地先、地目、畑、面積330平方メートル。当初目的、専用住宅用地。当初計画者の事由、当初、長男の新居を建築する予定だったが、その計画がなくなったため。変更後の目的、冷蔵倉庫用地。変更後の事由、現在、落花生の加工、販売業を営んでおり、落花生の品質安定向上のための倉庫を借りているが、事情により借りることができなくなったため、自社工場に隣接している当該申請地に冷蔵倉庫を建築したいというものです。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。

以上です。

○岩品会長

議案の説明が終わりましたので、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号で小山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。太田主査、お願いします。

○太田主査

それでは8ページをご覧ください。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、四木字西四木地先、地目、畑、面積230平方メートル。目的、農家分家住宅用地。転用事由、現在、実家で母と同居しているが、子どもの成長に伴い手狭になったため、実家の隣接地である当該申請地に分家住宅を建築したいというものです。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2、所在、四木字西四木地先、地目、畑、面積410平方メートル。目的、宅地拡張用地。転用事由、現在居住している宅地が手狭なため、当該申請地を出入り口及び車庫として利用したいというものです。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。

以上です。

○岩品会長

議案の説明が終わりましたので、担当委員の實川委員、調査報告をお願いします。

○實川委員

では、議案第3号1番について、調査報告をします。

申請地につきましては、申請者の親が農業施設を建て、利用しておりましたが、令和元年の台風で壊れてしまったので解体し、そこにまず分家住宅を建てようとして計画したところ、農地転用の許可がないことが判明したため、今回、始末書が提出されております。

では、まず立地基準ですが、申請地は二州小学校より北へ約3.2キロメートル、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26ページ、②の①に該当するため、第1種農地と判断されますが、事務指針30ページ、②の③の(エ)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230平方メートルであり、建築面積の関係においても妥当と思われる。資金の確保につきましては、借入金にて行う計画となっております。申請地には小作人等、支障に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ブロック積みフェンス、生け垣等を設け、土砂等の流出を防ぎ、雨水は浸透柵を設けて地下浸透とし、汚水、雑排水は合併浄化槽を設け、市道側溝へ放流させる計画となっております。よって、周辺農地の営農条件に支障を来すことはないと思われ。なお、隣接農地の所有者は権利者ですので、問題はないものと思われ。

権利者は母親と2人で農業経営を行ってききましたが、結婚し、子どもが2人となり、現在の家では手狭になり支障が出てきたため、分家し、既存の家でひとり暮らしとなる母の将来のことも考え、隣接地へ申請したもので、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、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。

以上で調査報告を終わります。

続けていいですか。

○岩品会長

はい、お願いします。

○實川委員

では、議案第3号2番について、調査報告をいたします。

申請地につきましては、昔から宅地の一部として許可を得ず利用していたところで、始末書が提出されております。

まず、立地基準ですが、申請地は二州小学校より約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。農地区分としては事務指針26ページ、②の①に該当するため、第1種農地と判断されますが、事務指針30ページ、②の③の(エ)による例外に該当するものと判断しました。

次に、一般基準ですが、本申請は宅地拡張用地ということですが、申請面積は410平方メートルであります。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についてですが、現況の地盤で利用するため、土砂の搬入、整地工事等を行わず、雨水は自然浸透、汚水、雑排水はありません。よって、周辺農地の営農条件に支障を来すことはないものと思われます。なお、隣接農地の所有者は権利者ですので問題はありません。

権利者は申請地隣接に居宅がありますが、手狭なため、車庫や出入り口として利用したいとのことで、必要性についても認められます。

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、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。

会議中ですが、ここで10分間の休憩をします。

(休憩 午後 3時31分)

(再開 午後 3時43分)

○岩品会長

再開します。

休憩前に引き続き会議を開きます。

それでは次に、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。太田主査、願います。

○太田主査

それでは、9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、八街字藤株地先、地目、畑、面積219平方メートルほか1筆、計2筆の合計面積241平方メートル。当初目的、建売分譲(1棟)及び道路用地、変更後の目的、貸駐車場用地、変更事由、当初は建売分譲1棟及び道路用地を計画していたが、近隣居住者より貸

駐車場を整備してほしいと要望があったため事業計画を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種農地と判断されます。

番号2、所在、八街字榎台地先、地目、畑、面積495平方メートルのうち0.33平方メートル。目的、営農型太陽光発電設備用地、転用事由、下部農地作物は当初ダイカンドラであったが、気候変動に弱く、連作障害が出てきたため、気候変動を受けにくいヒサカキに変更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域内にある農地に該当いたします。

以上です。

○岩品会長

議案の説明が終わりましたので、担当委員の小山委員、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後の計画変更承認申請についてです。

立地基準についてですが、申請地は八街北中学校より西に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。

農地区分としては、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種農地として判断いたしました。

次に、一般基準ですが、本申請は貸駐車場用地ということですが、申請面積は219平方メートルであり、面積妥当だと思われます。資金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、周囲には農地はなくて、既にコンクリートブロックで囲まれており、土砂等の流出もありません。また、現地盤で使用するため、土砂等の搬入もありません。用水はなし、汚水、雑排水もなく、雨水は自然浸透で処理する計画となっておりますので、支障はないものと思われます。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、通勤通学時間帯には資材等の搬入は行わないこととともに、安全面には万全を期して行うとのこととです。

申請者は令和2年7月28日に住宅用地として申請許可を受けていましたが、隣接地のアパート及び貸事務所の経営者と近隣居住者から駐車場を作してほしいという強い要望もあり、社内で検討した結果、貸駐車場にするとということに決まったとのこととです。

これらの立地基準、一般基準と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

続けて、2番もお願いします。

○小山委員

議案第4号2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です。

立地基準についてですが、申請地は八街北中学校から南に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。

議案第4号2番は農振農用地に該当すると判断し、農振農用地の例外とし、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。

目的は、営農型太陽光発電設備用地で、申請許可済地であります。当初の栽培品目はダイカンドラでしたが、昨今の気候変動に対応できず、また連作障害により安定した生育、出荷が見込めなくなったとの理由により、気候変動の影響を受けにくいヒサカキに変更したいとのことです。変更にあたり、苗の購入、栽培指導、出荷まで、出荷先の協力のもと行うとのことです。

また、権利者、義務者、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、耕作を継続しながら行う事業でありますので、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

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。太田主査、お願いします。

○太田主査

それでは、10ページをご覧ください。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は、議案第2号1番に関連してご説明したとおりでございます。

続きまして、番号2番、番号3番は同様の内容となりますので、一括してご説明いたします。

番号2、所在、八街字外満木山地先、地目、畑、面積575平方メートルのうち0.35平方メートルほか1筆、計2筆の合計面積1,117平方メートルのうち0.70平方メートル。

番号3、所在、地目、同じく、面積517平方メートルのうち0.35平方メートル、区分、

一時転用。

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地上権に基づき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4、所在、四木字西四木地先、地目、畑、面積1,315平方メートル、区分、使用貸借。転用目的、駐車場用地、転用事由、現在、運送業を営んでいるが、駐車場が手狭なため、事務所に隣接している当該申請地を駐車場として整備し、利用したいというものです。農地の区分は、農用地区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5、所在、沖字西沖地先、地目、畑、面積185平方メートルのうち0.10平方メートルほか1筆、計2筆の合計面積519平方メートルのうち0.33平方メートル。区分、一時転用、転用事由、農地の借受者が耕作を継続しながら地上権に基づき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及び農用地区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。

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番及び関連します議案第2号1番について、小山委員に調査報告をお願いします。

○小山委員

議案第2号1番、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と、議案第5号1番、農地法第5条の規定による許可申請については、関連案件なので一括して調査報告を申し上げます。

まず、立地基準ですが、申請地は市役所より北へ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。農地区分としましては、事務指針26ページ、②の①に該当するため、第1種農地と判断します。第1種農地の場合、事務指針32ページ、②の③の（オ）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、本申請は平成15年12月15日に専用住宅用地として許可を受けたものを冷蔵倉庫用地として計画変更するものです。計画変更の理由は、今まで借りていた倉庫が倉庫業者の理由により借りられなくなったとのことです。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、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ですが、敷地の周囲をブロック積みで囲うなどの対策を講じることとなっておりますので、支障を来すことはないものと思われます。雨水は浸透枳を利用し、場内浸透するそうです。また、排水処理施設等を整備し、周囲への影響がな

いように行う計画とのことです。

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5号2番、3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5号2番と3番は同一状況のため、一括して調査報告をします。

まず、立地基準ですが、申請地は八街市役所から西に約4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います。

農地区分としては農振農用地です。しかし、申請は営農型太陽光発電設備の支柱部分の一時転用であることから、事務指針29ページ、①の㉔による例外に該当します。

申請は、令和元年12月25日付けで許可されたものを継続するものです。

耕作物はヒサカキで、現地は定植直後の様子で、除草等の管理はされていました。

また、営農型太陽光発電事業ということで、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されており、耕作者が引き続き営農にあたるということです。

以上の調査結果から、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

なお、この件に関しまして、太田主査より補足説明がございますので、太田主査をお願いします。

○太田主査

ただいまの2番、3番につきまして、望月委員の調査報告のとおり、一般基準、立地基準ともに何ら問題ありませんが、事務局より毎年の営農状況報告を調査しておりまして、その辺を調査しましたところ、昨年度に関しましても地域の8割に達しておりませんので、事務局といたしましては、2番、3番ともに1年間の条件付許可相当での旨、意見に付することが妥当ではないかと思われま

す。以上でございます。

○岩品会長

次に、議案第5号4番について、實川委員、調査報告をお願いします。

○實川委員

では、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4番について、調査報告します。

まず、立地基準ですが、申請地は二州小学校より北へ約3キロメートル、現在の駐車場が八街市道に面しており、その奥の隣接地であるため、進入路は確保されています。また、既に駐車場として使用されており、申請に合わせて始末書が提出されています。

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種農地と判断されますが、事務指針30ページ、②の㉔の(オ)による例外に該当するものと判断しました。

次に、一般基準ですが、本申請はトラック駐車場用地で、大型10台ということですが、申請面積は1,315平方メートルです。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。

次に、周辺農地の営農条件への支障について、現況地盤で使用するため整地工事は行わず、雨水は敷地内自然浸透、雑排水はありません。よって、周辺農地の営農条件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、隣接所有者からは反対意見はありませんでした。また、申請地は土地改良受益地ではありません。権利者は申請地隣接に事務所、倉庫及び駐車場がありますが、手狭なため駐車場として利用したいとの理由で、必要性についても認められると判断しました。

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番について、鶴澤委員、調査報告をお願いします。

○鶴澤委員

それでは、議案第5号5番、農地法第5条の規定による許可申請について、調査結果を報告いたします。

立地基準についてですが、申請地は市役所より南に約9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、農振農用地です。申請は営農型太陽光発電設備ということで、支柱部分の一時転用であることから、事務指針26ページ、②の㉔に該当するため、第1種農地と判断されます。第1種農地の場合、事務指針30ページ、②の㉔による例外に該当すると判断いたしました。また、農振農用地の場合、事務指針29ページ、①の㉔による例外に該当すると判断いたしました。

申請者の転用事由は、農地の借受者が耕作を継続しながら、地上権に基づき使用貸借による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、平成29年12月26日付けの許可を継続するものです。

本案件は支柱部分の一時転用であり、耕作物はヒサカキです。現状は耕作準備のため手入れがされておりますので、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。

どうぞ、小川委員。

○小川委員

2番、3番の望月委員の発表について、事務局から、1年許可相当が妥当だろうということ

なのですが、中身について、少し詳しく説明していただけたらと思います。

○太田主査

この案件については昨年も1年の許可となっていて、今回も1年の許可からの継続となる案件として、毎年1回、その年の収穫量というものを報告するようになっています。その収穫の報告の中では、地域の収穫量の8割以上に達しなければならないということになっていますが、その8割に達していないということです。その報告の内容ですと、やはり今回も1年の条件付きにしてはどうかという意見となります。

○小川委員

どのぐらいの収穫報告があるんですか。

○太田主査

報告はゼロです。

○小川委員

ゼロ。

○太田主査

はい。昨年ですと、台風の影響があったという報告になっていました。

○小川委員

報告自体は上がっているということで認識してよろしいですか。

○太田主査

報告は毎年のように上がってきてございます。

○小川委員

分かりました。

○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

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5号1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5号2番、3番を1年間の条件付き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、3番は条件付き許可相当で決定します。

次に、議案第5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5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5号6番は調査委員会案件です。調査班第2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5号6番については、調査班第2班が担当しましたので、報告いたします。

番号6番、区分、賃貸借、所在、四木字北四木、地目、畑、面積1,916平方メートルのうち1,846.10平方メートル。転用目的、乗馬施設用地、転用事由、現在、競走馬に関わる馬事関連事業を営んでいるが、新たに引退馬の養老管理を行うための養老牧場を開設したい。

令和2年12月1日、午後1時半より、現地調査を実施しました。調査員は岩品会長、貫井副会長、長野班長、山本元一班長、調査班第2班の私と円城寺委員、今関委員、地元地区担当の實川推進委員、事務局からは齋藤主査、太田主査が出席しております。

12月3日、午後2時半より、八街市役所第1会議室において面接調査を実施しました。貫井副会長、調査班第2班と實川推進委員、事務局から太田主査、山内主任主事が出席しております。申請者側からは、権利者、義務者、代理人の行政書士が出席しました。

まず、立地基準ですが、市役所より南へ約6キロメートル、市道に接しており、進入路は確保されております。

農地区分ですが、事務指針26ページ、②の㊸に該当するため、第1種農地と判断しました。第1種農地の場合、事務指針32ページ、②の㊸の(ア)の例外に該当します。これは全体の開発面積の3分の1以下であることということでございます。

権利者の会社概要について、業務内容は主に馬具の輸入販売及び騎手や厩務員、牧場の経営管理を目指す人材育成を行う会社をサポートするコンサルタント業務、引退馬の預託、資本金100万円、年商約3,000万円、従業員11名、正社員でございます。

この会社は令和2年8月1日に商号変更してございます。ですから、年商というのは、商号変更前の会計報告でございます。

申請地の利用目的、競走馬や乗馬クラブで活躍した引退馬の養老管理を行うための養老牧場として、オーナーらが引退馬の余生を安心して預託できる牧場として、引退馬を最後まで見守る事業に取り組むことを目的とします。

申請地を選定した理由は、広い土地で使い勝手が良かった、義務者と住んでいる地区が一緒

であったため。

造成計画及び排水計画についてですが、造成計画については、畑部分は平たんなため、埋立ては行わず整地のみ。奥にございます山林部分については埋立てを行い、申請地と同じレベルにする。土量は約2,100立方メートルの建設残土、印西ニュータウンから運ぶ予定であります。事業排水については、用水が既存の井戸使用、雨水は敷地内自然浸透であるが、オーバーフロー分は貯水池を設置し浸透処理する。汚水、雑排水については、事業地内から出る糞尿は、おがくずと混ぜて堆肥とし、近隣農家に提供する。毎日搬出するということでした。従業員用の汚水、雑排水は既存の宅地内にある浄化槽で処理するそうです。

隣接地への被害防除対策については、臭いや音はないと思う。住民説明会を行っている。特に反対はなかった。もしも苦情が出た場合は誠意を持って対応する。

義務者が申請地を貸してしまう理由は、運送会社を経営しており、自社の資材置場と駐車場で使用するため、農振除外をしたが、事情により使用しないままでした。3年ぐらい前に権利者から話を受け、貸すこととなった。

その他、確認事項で、権利者は申請地以外に施設等を保有していますかという質問では、今回は初めてであるとのことでした。

山林を埋立てする特定事業の申請状況については、業者にお願いしてあると。関係各課と協議する。

10年前に畑の一部を道路としてコンクリート板を敷き、砂利敷きを含めて利用したことがあることで、始末書が添付されております。

計画では、馬が19頭、預託費用をもらい運営する。一月10万円ぐらいということでした、預かり料が。乗馬クラブにはしないということでした。

そして、施設、新設厩舎、丸馬場、パドックの建設費は全て自己資金、銀行の残高証明も添付されております。建設資材の搬入は、通勤通学時間を避け、迷惑のかからないようにする。

立地基準の農地区分でも説明しましたが、農地部分は全体の3分の1以下、そのほかは既存宅地及び山林が3分の2以上を占めています。

以上の内容から、調査班第2班としては許可相当と判断しました。ただし、一体利用する山林を埋め立てするため、八街市埋立て条例との調整が必要となりますので、その旨、意見を付することが妥当と思われまます。

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。

○藤崎委員

放牧場というのは地目が畑から何になるんですか。放牧場というか、馬を飼うということは。

○山本重文委員

丸馬場。

○藤崎委員

丸馬場…

○山本重文委員

厩舎があって、運動させるような放牧場という場所が山林部分に計画されております。だから、柵を作って、そのところで運動させて、養老馬の健康を保つというか、そういう施設。

○藤崎委員

やることは分かるんですけど、普通、育成するんだったら畜産というか、畑ではだめなんですよね。畑でもいいのかなと思ったんですけど、養老馬を飼って、畑から転用するのは何に転用するのかなと思って。畑を利用して、転用をかけるんでしょう、これは。

○山本重文委員

先ほども説明しましたが、例外ということで、全体の面積の農地部分は3分の1以下に抑えてあるので、第1種農地での申請が認められるというか、ですから、農地が3分の1以上の面積を占めていたら第1種農地ではだめなので、これを超えない範囲で分筆してある。

図面的に説明しますと、道路があって、三角の部分が宅地部分になっている。その脇が畑部分で今回の申請地、その奥に山林があって、山林が谷のように、奥に行くと深くなっている。そこを同等のレベルまで埋め立てるということで、埋立て行為については農地は一切関わらないというような状況です。

○藤崎委員

分かったんですけど、畑のままですって使うということですよ、地目が。

○山本重文委員

違います。

○藤崎委員

転用をかけるということですよ、牧場だから。その場合、放牧場とか、そういうのは何になるのかなと思って。雑種地になるんですか。

○山本重文委員

地目ですか。

○藤崎委員

地目。

○岩品会長

どうぞ、太田主査。

○太田主査

基本的には法務局の方で地目に関しては決定されるところでありますけれども、恐らく雑種地になるのではないかなと思われま。詳しくはちょっと、申し訳ございません、法務局の判断になりますので。

○藤崎委員

分かりました。

○岩品会長

ほかにございますか。

(「質問なし」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5号6番を班長の報告どおり、八街市埋立て条例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、説明を願います。齋藤主査、お願いします。

○齋藤主査

議案書12ページをご覧ください。議案第6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2年11月16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、八街字藤株、地目、畑、面積8,370平方メートルのうち7,000平方メートルほか1筆、計2筆の合計面積9,000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2、所在、八街字藤株、地目、畑、面積2,634平方メートルほか3筆、計4筆の合計面積6,340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3、所在、八街字藤株、地目、畑、面積1万3,834平方メートルのうち8,000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4、所在、八街字南四番及び南富士見、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6,434平方メートル、利用権の種類は賃借権、期間は5年3か月、再設定です。

番号5、所在、八街字長岡、地目、畑、面積2,300平方メートルほか4筆、計5筆の合計面積1万2,548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6、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7,932平方メートル、利用権の種類は使用賃借権、期間は6年、再設定です。

番号7、所在、沖字南沖、地目、畑、面積1,778平方メートルほか3筆、計4筆の合計面積6,074平方メートル、利用権の種類は使用賃借権、期間は5年、新規です。

番号8、所在、沖字南沖、地目、畑、面積1,983平方メートル、利用権の種類は使用賃借権、期間は5年、再設定です。

ただいまご説明いたしました番号1から8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6号1番から8番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、1番から8番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、説明を願います。齋藤主査、お願いします。

○齋藤主査

議案書14ページをご覧ください。報告第1号、農地法第18条第6項の規定による通知について、ご説明いたします。

本件につきましては、先ほどお諮りし、許可となりました議案第1号、番号3から8について、以前、農地法第3条による賃借権の許可を受けていたものについて、解約の申出があったものです。

解約の合意の成立日、令和2年11月25日、土地引渡し時期は令和2年12月8日となります。先ほどご承認を受けましたので、明日が引渡し時期となります。

以上でございます。

○岩品会長

それでは、報告第2号を太田主査、お願いします。

○太田主査

それでは17ページをご覧ください。報告第2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、小谷流字牛ヶ池尻地先、地目、山林現況畑、面積866平方メートルのうち199平方メートル。目的、店舗及び作業場用地、事業内容、現在、ワイン用のブドウを栽培しているが、自らが加工して販売するため、作業場及び店舗を建築したいというものです。

続いて、番号2、所在、四木字北四木地先、地目、畑、面積1,090平方メートルのうち195平方メートル。目的、農業用資材置場用地、事業内容、農業用資材(農業用大型ハウスの部材及びパイプ)置場として使用したいというものです。

続きまして、18ページをご覧ください。報告第3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から番号12は同様の内容となりますので、一括してご説明いたします。

番号1、所在、八街字猿ヶ久保地先、地目、畑、面積6,422平方メートルのうち2,2

5平方メートル。

番号2、所在、八街字布田入地先、地目、畑、面積1,130平方メートルのうち2.25平方メートル。

番号3、所在、朝日字梅里地先、地目、畑、面積2,975平方メートルのうち2.25平方メートル。

番号4、所在、八街字三角地地先、地目、畑、面積1,749平方メートルのうち2.25平方メートル。

番号5、所在、八街字鍵袋地先、地目、畑、面積4,337平方メートルのうち2.25平方メートル。

番号6、所在、東吉田字荒老地先、地目、畑、面積8,009平方メートルのうち2.25平方メートル。

番号7、所在、八街字笹引地先、地目、畑、面積2,479平方メートルのうち2.25平方メートル。

番号8、所在、八街字笹引地先、地目、畑、面積6,270平方メートルのうち2.25平方メートル。

番号9、所在、用草字前畑地先、地目、畑、面積1,636平方メートルのうち2.25平方メートル。

番号10、所在、勢田字北地先、地目、畑、面積852平方メートルのうち2.25平方メートル。

番号11、所在、大谷流字大長作地先、地目、畑、面積943平方メートルのうち2.25平方メートル。

番号12、所在、四木字西四木地先、地目、畑、面積1,262平方メートルのうち2.25平方メートル。

目的、携帯電話基地局用地、事業内容、認定電気通信事業者がサービスエリアを拡張するため、コンクリート柱の基地局を建設するというものです。

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。

○梅澤事務局長

閉会を宣す。(午後4時29分)

議事録署名人

議 長

1 番

2 番