

令和3年第8回（2021年第8回）
八街市農業委員会総会

令和3年8月5日
八街市農業委員会

令和3年第8回（2021年第8回）農業委員会総会

令和3年8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. 山本重文 | 5. 古市正繁 | 10. 貫井正美 |
| 2. 佐伯みつ子 | 6. 円城寺伸夫 | 11. 岩品要助 |
| 3. 中村勝行 | 8. 山本元一 | |
| 4. 今関富士子 | 9. 長野猛志 | |

<農地利用最適化推進委員>

- | | | |
|---------|----------|----------|
| 3. 井口智昭 | 9. 小山哲章 | 13. 板倉 功 |
| 4. 保谷研一 | 11. 小川正夫 | |

※新型コロナウイルス感染症対策のため、地区担当委員のみ出席

2. 欠席者

<農業委員>

7. 藤崎 忠

<農地利用最適化推進委員>

16. 中村宏之 18. 石井一男

3. 事務局

- | | | | |
|------|------|-----|-------|
| 事務局長 | 梅澤孝行 | 副主幹 | 齋藤康博 |
| 副主幹 | 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 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 農用地利用集積計画（案）の承認について
議案第7号 農用地利用集積計画（案）の承認について（農地中間管理事業）

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2時57分）

○岩品会長

令和3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、ご出席をいただき、誠にありがとうございます。

オリンピックも残すところ三日あまりとなりました。昨日は、侍JAPANと韓国戦をはらはらしながら見ていたところです。おかげで、無事勝利したので喜んでいるところでございます。

毎日いろいろな競技が放映されていますけれども、一番今まで私が印象に残ったというか、すごいなと思ったのは、水泳の大橋悠依さんと女子ソフトボールが一番印象に残りましたけれども、委員の皆様はどのようにご覧になっていましたでしょうか。また、八街市出身の植草歩さんという方が、7日の日に空手の試合があると聞いています。機会があれば見て応援したいなと思っているところでございます。

このところ、日常、何というんですか、危険な暑さというような報道がされています。我々農家の人たちは、危険だからといって野外に出ないわけにはいかないのです、くれぐれも皆さん、水分補給をしっかりとって農作業に頑張ってくださいと思います。

それでは、今月の案件は、農地法第3条、4条、5条、本体で17件、5条計画変更1件、その他議案3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。

また、農地利用最適化推進委員の出席委員は5名です。

なお、農業委員の藤崎委員、推進委員の中村委員及び石井委員より欠席の届け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、お願いします。

○梅澤事務局長

会務報告をいたします。

7月8日木曜日、午後1時半より、産業まつり実行委員会を総合保健福祉センター3階大会議室で開催されました。岩品会長にご出席いただきました。

7月9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、今関委員、円城寺委員で実施いたしました。

7月30日金曜日、午後1時半より、転用事実確認現地調査及び調査委員会現地調査を調査委員会調査班第1班、長野班長、佐伯委員、古市委員、岩品会長、推進委員の井口委員で実施いたしました。

8月3日火曜日、午後1時半より、調査委員会面接を、第1会議室で実施いたしました。調

査委員会調査班第1班、長野班長、佐伯委員、古市委員、岩品会長、井口委員で実施しております。

以上でございます。

○岩品会長

議題に入る前に、ちょっと挨拶の中で、言い忘れちゃったとか、言い損なっちゃったことがありますので、ちょっと付け加えさせてください。

先ほど、植草歩さんの話をしたんですけども、パラリンピックでも、バドミントンで里見紗李奈さんという方も出場するそうなので、皆さんも応援してあげてください。そのことをちょっと言い忘れちゃったので、付け加えさせてください。

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

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8番、山本元一委員、9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。

齋藤副主幹、お願いします。

○齋藤副主幹

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、砂字下新堤、地目、田、面積3、176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。

以上です。

○岩品会長

議案の説明が終わりましたが、議案第1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、石井委員に代わり、事務局、調査報告をお願いします。

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。

太田副主幹、お願いします。

○太田副主幹

それでは、4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申請について、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2、904平方メートルのうち0.17平方メートルほか1筆、計2筆の合計面積4、391平方メートルのうち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、自らが耕作を継続しながら、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、担当委員の保谷委員、調査報告をお願いします。

○保谷委員

議案第2号1番について、調査報告を申し上げます。

まず、立地基準についてですが、申請地は八街市役所より南に約4.5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、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④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、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いというもので、3年前の平成30年8月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、ブルーベリー、フキ、ミョウガで、営農の実績についても認められます。現状はきれいに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

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、農地法第5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。

太田副主幹、お願いします。

○太田副主幹

それでは、5ページをご覧ください。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。

番号1、所在、山田台字宮ノ原地先、地目、畑、面積330平方メートル。当初目的、専用住宅用地。変更後の目的、専用住宅用地。当初計画者の事由、当初、二世帯住宅を建築する予定だったが、事情により計画がなくなったため。承継者の事由、現在、貸家住宅に居住してい

るが当該申請地に専用住宅を建築し居住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。

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番は、議案第4号7番に関連していますので、後ほど、議案第4号で、板倉委員、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。

太田副主幹、お願いします。

○太田副主幹

それでは6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申請について、ご説明いたします。

番号1、番号2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。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。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、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。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、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、八街字立合松北地先、地目、畑、面積398平方メートル。区分、売買、転用目的、専用住宅用地。転用事由、現在、アパートに居住しているが、子どもの誕生に合わせて、実家に近い当該申請地に専用住宅を建築し居住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5、所在、八街字笹引地先、地目、畑、面積347平方メートル。区分、売買、転用目的、専用住宅用地。転用事由、現在、申請地の隣地に居住しているが、アパート住まいで手狭な娘夫婦に現住居を譲り、当該申請地に新たに専用住宅を建築し居住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6、所在、滝台字滝台地先、地目、畑、面積364平方メートル。区分、売買、転用目的、資材置場用地。転用事由、現在、リサイクル業を営んでいるが、資材の量が増加し手狭なため、既存施設に隣接する当該申請地を取得し、資材置場として利用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7は、議案第3号1番に関連して説明したとおりでございます。

続きまして、番号8、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0.35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、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、担当委員の調査報告をお願いします。

なお、審議の方法については、1番から7番の調査報告、質疑、採決を行い、続いて、8番の調査報告、質疑、採決を行います。

最初に、議案第4号1番から4番について、小山委員、調査報告をお願いします。

○小山委員

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1番から3番は、関連案件ですので、一括して報告いたします。

本案件は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、安定した収入を得ようとするものです。

まず、立地基準ですが、八街北中学校より南へ200メートルに位置し、市道に面しており、進入路は確保されています。番号1番と2番の農地区分としましては、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の(b)に該当するため、第2種農地と判断しました。

次に3番です。1番、2番と同じく、支柱部分の一時転用であります。農地区分としては、農業振興地域整備計画に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、支柱部分の一時転用であることから、農振農用地の場合の事務指針29ページの①の㉔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、当申請は、平成30年8月27日に許可されたものを継続するものです。営農計画ですが、現在、ヒサカキを耕作中です。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をされています。また、申請地は、土地改良受益地ではありません。

以上のことから、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ものと思われま。

続いて、議案第4号4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いたします。

立地基準は、八街北中学校より北西へ1.5キロメートルに位置し、市道より進入路は確保されています。次に、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

農地と判断します。第1種農地の場合の事務指針30ページ②の㉔の(エ)による例外に該当します。

次に、一般基準ですが、申請面積は398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。また、資金については、自己資金と借入金で賄うとのこと。また、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は、戸建て住宅の建築ですので、日照及び通風への影響はないと思われます。また、周辺の農地と接する申請地には、以前からコンクリートブロックによる擁壁が設置されていて、その擁壁をそのまま使用することなので、土砂等の流出はないものと思われます。また、敷地内の雨水は、浸透枳処理し、汚水、雑排水は浄化槽及び蒸発拡散装置を設置して処理をすることになっておりますので、周辺農地の営農に支障を来すものはないと思われます。

また、事業計画については、隣接農地所有者に対して、説明、了承済みとのこと。

本案件は、現在アパートに居住している権利者が子どもの誕生に合わせて、実家に近い当該申請地に専用住宅を建築して移住したいとの理由から、必要性についても認められ、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

ただいま報告のあった1番から3番について、太田副主幹より追加報告があるようなので、よろしく申し上げます。

○太田副主幹

それでは、議案第4号1番から3番について、小山委員の調査報告のとおり、立地基準、一般基準ともに何ら問題ありませんが、事務局による毎年の営農報告を調査したところ、許可後の3年間の期間、一度も8割に達していませんので、事務局といたしましては、1年間の条件付き許可相当で、その旨意見に付することが妥当ではないかと思われます。

以上です。

○岩品会長

次に、議案第4号5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4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、八街市役所より南に約4キロメートルに位置し、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、専用住宅用地ということですが、申請面積は347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、自己資金と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。

次に、周辺農地の営農条件への支障について、隣接地は道路及び宅地になっており、日照、通風を遮る工作物もないため、周辺農地への影響はありません。また、申請地は、土地改良受益地ではありません。権利者は、現在、申請地の隣地に居住しているが、アパート住まいで手狭な娘夫婦に現住居を譲り、当該申請地に新たに専用住宅を建築し居住したく、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

○岩品会長

次に、議案第4号6番について、小川委員、調査報告をお願いします。

○小川委員

議案第4号6番の農地法第5条の規定による許可申請について、説明させていただきます。

立地基準ですが、国道409号線の滝台の信号、くの字に曲がるような信号から北へ50メートルほどの場所にあります。リサイクル業を営む権利者が、その敷地の拡充のために、裏側に隣接している農地を購入して、敷地を広げるというもので、これといった問題点は特にはございませんでした。現在は、その敷地は、すぐ碎石を広げて鎮圧すれば、もうすぐに資材置場として使えるという状況になってございます。境界もしっかりしておりますし、周辺農地に与える影響も特には見当たりません。

あとは、リサイクル業で、私は初めてコンテナをずらりと並べて、外から見るとコンテナしか見えないようなリサイクル業で、中に何が入っているか全く分からないという非常にきれいな会社ですよね。こういう会社もあるのかなというように見えています。特に問題となる点はございませんので、ご報告申し上げます。

○岩品会長

次に、議案第4号7番及び議案第3号1番について、板倉委員、調査報告をお願いします。

○板倉委員

それでは報告します。議案第3号1番と議案第4号7番は、関連案件な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、申請地は、二州小学校より西へ2.5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、専用住宅地ということですが、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、全て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。

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、平たんな土

地のため、盛り土、整地なしでこのまま宅地として利用し、既にブロック3段積みで土砂の流出を防ぐ計画となっております。雨水についても、敷地内に雨水浸透柵4か所設置、汚水、雑排水は合併浄化槽を通して、八街市道U字溝へ放流し、周辺農地の営農条件に支障を来すことはないと思われま。

なお、事業計画について、隣接所有者に確認したところ、確かに説明を受けて、了承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。権利者は、現在、貸家に住んでいるため、当初計画者から申請地を購入し、専用住宅を建築したいとの理由で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。

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、保谷委員。

○保谷委員

農業委員会の方にちょっと聞きたいんですが、議案第4号の4番、話の中で第1種という言葉が入っていましたがけれども、専用住宅用地としてできるのでしょうか。

○岩品会長

太田副主幹、お願いします。

○太田副主幹

基本的には1種農地というのは、転用はできないところですが、例外を使っております。今回の場合は、集落接続ということで、住宅が立ち並んでいるところに、また住宅が染み出るような形で住宅が建築されることは例外ということになっておりますので、今回の案件も問題ないかと思われま。

○岩品会長

どうぞ。

○保谷委員

議案第4号6番、リサイクル業の方が資材置場として開発するんですけども、万が一、その方が何かあって、放棄するようなことがあった場合には、何か荒地じゃないけど、元へ戻るといふか、だからそれを何とかするような人の代理とかそういうものを付けなくていいんでしょうかという質問です。

○岩品会長

放置ですね。放置ですよ。

○保谷委員

経営者の方が、事業ができなくなっちゃって、そのままにしちゃうと、手の付けられないようなことが発生する可能性があるじゃないですか。

それについてどの様に考えますか。

○岩品会長

太田副主幹、お願いします。

○太田副主幹

実際のところ農地転用されてしまって、目的物ができて、地目変更がされてしまいますと、農地法の手から離れてしまいますから、その後のことに関しては、他法令で対応になるかと思えますけれども、農地法上、計画で問題がなくて、その計画が実効性があるということで認めているところですので、その他会社の安定性や信用性も見ますので、今現在では、そういうことはないという会社で考えておりますが、申し訳ないですけど、農地法外になってしまった場合には、そうですね、ちょっと何ともお答えが難しいところです。申し訳ありません。

○保谷委員

何か外国人さんがよくリサイクル業をやるじゃないですか。それで、やったときに何かの事情でもって本国に帰っちゃって、それまでになる可能性もありますよね。そういうことを心配したんですが、以上です。

○岩品会長

ほかにございますか。

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番から3番を許可期間1年の条件を付け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番から3番は条件付き許可相当で決定します。

次に、議案第4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4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4号6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、6番は許可相当で決定します。

次に、議案第4号7番及び議案第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、議案第4号7番及び議案第3号1番は許可相当で決定します。
農業委員会等に関する法律第31条の規定により、板倉委員、退席をお願いします。

(板倉委員 退席)

○岩品会長

議案第4号8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4号8番について、調査報告をいたします。

本申請は、営農型太陽光発電設備の支柱部分の一時転用継続申請となります。

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の㉔により、第1種農地と判断しましたが、事務指針30ページ②の㉔の例外に該当します。

次に、一般基準ですが、平成30年8月に許可を受け、今後も継続するもので、営農計画はヒサカキの栽培で、現在はヒサカキが作付けされております。また、申請地は、土地改良受益地ではありません。耕作が継続されながらの事業ですので、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

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4号8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、8番は許可相当で決定します。

板倉委員、着席してください。

(板倉委員 着席)

○岩品会長

会議中ではありますが、ここで15分間休憩します。

休憩 午後3時33分

再開 午後3時47分

○岩品会長

それでは、休憩前に引き続き会議を開きます。

次に、議案第4号9番から11番及び12番から15番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。よろしくをお願いします。

○長野委員

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の9番、10番、11番につきましては、調査班第1班が担当しましたので、調査報告をいたします。9番、10番、11番は関連しておりますので、併せて報告します。

番号9、区分、売買、所在、八街字氷川台、地目、畑、面積7,472平方メートル。

番号10、同じく区分、売買、所在、八街字氷川台、地目、畑、面積835平方メートル。

番号11、同じく区分、売買、所在、八街字氷川台、地目、畑、面積75平方メートルです。転用目的は宅地分譲31区画用地。転用事由が宅地分譲31区画の造成、販売であります。

この案件につきまして、まず、7月30日、午後、現地の確認調査を行いました。調査班第1班の私と佐伯委員、古市委員、そして岩品会長、井口推進委員、事務局で梅澤事務局長、太田副主幹、湯浅主事で行いました。

そして、8月3日に、午後、市役所第1会議室において、面接調査をいたしました。調査員は現地調査を行ったメンバー全員と、事務局で山内主任主事も加わり行いました。申請者側から権利者と代理人の2名が参加をいたしました。

まず、会社の概要ですが、会社の設立は、平成13年10月。資本金が1,000万円。年商が28億円。従業員数が32名で、車の保有台数が24台ということです。

会社の主な事業は、不動産業で主に建売分譲住宅の建築販売、また、宅地分譲地の造成販売です。主な事業現場は、東金、茂原、大網、八街を中心としており、八街市においては、このような大きな規模は初めてとのことでした。現在、茂原市においては、1ヘクタール規模の開発を進行中だそうです。

まず、立地基準ですが、市役所から西南西方向に約1キロメートルで、ちょうど黎明高校の北側に面しており、八街市道に接続しております。農地区分としては、28ページ⑤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、申請面積は8,382平方メートルで、宅地その他部分1,062.76平方メートルを合わせて9,444.76平方メートルの31区画の宅地分譲用地です。1区画が約200平方メートルの分譲で、面積は妥当と思われます。造成計画は、5段になる南向きのひな壇になり、隣接地との高低差については、土留め専用ブロックを設置し、土砂等の流出を防止することになっております。用水の処理方法については、各区画内に貯留量25.65立方メートルの地下浸透貯留槽を設置し、オーバーフロー分を市道に附帯する水路に放流するという事です。汚水、雑排水についても市道に附帯する公共下水道に接続し処理するという事です。

また、給水管が隣接する農地の中央付近をクランク上に横断する形態で設置計画がされているので、その理由をお聞きしたところ、接道の幅員が確保することができないため、1期工事終了後に2期工事を実施する予定になっているためということでした。

事業資金は、全て自己資金にて賄うということです。また、義務者が農地を手放す理由としては、相続により得たが、耕作者がいないため売却したいということです。

その他確認事項として、切り土して出た土は、搬出して処分するという事です。2期工事は、1期工事完了後おおむね1年後を計画しているという事です。また、この工事の工期は、4か月から6か月を計画しているという事です。

以上のようなことから、この案件につきまして問題となるようなことはなく、調査班第1班としては、許可相当と判断をしました。

しかし、本案件は、1,000平方メートル以上の土地に対する建築行為となり、開発行為に該当し、都市計画法との調整が必要となるため、その旨意見に付することが必要と思われる。

続きまして、農地法第5条の規定による許可申請12番から15番につきまして報告をいたします。

この案件につきましても、7月30日現地調査を行い、8月3日面接調査を行いました。面接調査におきましては、先程も申しましたけれども、現地調査をしたメンバーのほかに事務局から山内主任主事も加わって行いました。申請者側からは、権利者代理人3名で行いました。

では、議案第4号の12番、区分、売買、所在、小谷流字二澤台、地目、畑、面積1,678平方メートル。

13番、同じく区分、売買、所在、小谷流字ニノ作及び小谷流字二澤台、地目、畑、面積31平方メートルほか2筆、合計面積が2,278平方メートル。

14番、小谷流字二澤台、区分、売買、地目、畑、面積1,859平方メートル。

15番、同じく区分、売買、所在、小谷流字二澤台、地目、畑、面積42平方メートルです。

まず、この会社の概要としては、主な事業は介護、サービス付きの高齢者住宅の運営ということだそうです。会社の設立が令和元年の5月8日で資本金が1億円、年商につきましては、今回の事業が初めてなので、まだ実績はありません。従業員としましては、現在、役員が7名、オープンしたときは、予定として30名くらいを予定しているということだそうです。

まず、立地基準ですが、市役所から見て南西方向に約5.5キロメートルに位置し、ゴルフ場に隣接しており、八街市道に面しております。農地区分としては、事務指針の29ページ⑤の(b)に該当するため、第2種農地と判断をいたしました。

一般基準としては、申請面積が合わせて5,857平方メートルで、そのほか4,122.08平方メートルで合わせて合計面積が9,979.08平方メートルの事業であります。申請地を選定した理由としては、現在その場所が休耕地であり、近隣にゴルフ場やドッグラン、グランピングなどの多様なレジャー施設があり、立地条件に適しているためということだそうです。

今回の事業は、その敷地内に12階建てのマンション建設と、それに合わせたカフェ等の建設です。主に、リタイアはしたけれども、まだ若い高齢者向けの住宅で、分譲にするのか、賃貸なのかということは、まだ現在検討中であるという事です。造成計画としては、埋立ては行わず、地下に貯留槽などの構造物設置時の掘削土で敷地内整地をします。開発内の平均盛り土は、約1メートル程度の予定という事です。用水につきましては、敷地内に1か所、井戸

を掘るということです。汚水、雑排水は1, 552人槽の合併浄化槽で処理をし、処理水を市道側溝に放流いたします。用水は、建物の地下に貯留槽を設置し、調整をして市道側の側溝に放流していきます。隣接地に対する土砂等の流出の被害防除対策としては、側溝を設置し、雨水の流出防止を行い、土のうなどを設置し、土砂の流出防止に努めるということです。また、工事中につきましては、仮のため池を設置して、ほかの流出を防ぐということだそうです。事業費は、全額グループ会社からの融資で賄うということです。

以上のようなことから、本案件は問題となることはなく、調査班第1班としては、許可相当であると判断をしましたが、しかし、この本案件につきましても、1,000平方メートル以上の土地に対する建築行為となる開発行為に該当し、都市計画法との調整が必要となる、その旨意見に付することが必要と思われる。

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4号9番から11番を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、9番から11番は条件付き許可相当で決定します。

次に、議案第4号12番から15番を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15番は条件付き許可相当で決定します。

次に、議案第5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。

太田副主幹、お願いします。

○太田副主幹

それでは、10ページをご覧ください。議案第5号、軽微な農地改良事業適合証明の交付について、ご説明いたします。

番号1、所在、砂字下新堤地先、地目、田、面積3,176平方メートル。目的、軽微な農地改良をするため、優良土の単純埋立てを行うものです。

なお、工事期間は、令和3年8月15日から令和3年9月30日までです。

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5号1番及び議案第1号1番について、石井委員に代わり、事務局、調査報告を代読お願いします。

齋藤副主幹、お願いします。

○齋藤副主幹

それでは、本日、石井委員が欠席のため、代わりに事務局で代読いたします。

議案第1号1番の農地法第3条の規定による許可申請及び議案第5号1番の軽微な農地改良事業適合証明の交付については、関連案件ですので、一括して調査報告いたします。

申請地は、市役所より南西に約5.5キロメートル、小谷流の里に近接しています。境界は確認済みです。現況は、耕作放棄地で高い草木はありません。進入路は確保されています。今回は、3条申請に合わせて、軽微な農地改良を行うとのことで、軽微な農地改良事業適合証明願が同時に提出されており、要件についても全て満たしております。

権利者の農地所有適格法人としての要件についてですが、申請者は、株式会社で、農作物の生産・販売を行っております。構成員は、要件、議決要件についても、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ですが、権利者は、所有及びリースする主な農機具は、軽トラック5台、耕運機2台です。労働力は役員5名で、うち3名が年間農業従事日数150日以上であり、技術力についても問題なく、面積要件についても下限面積をクリアしております。

また、過去3年間において、農業経営の規模を縮小させ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。その他参考事項として、営農計画は牧草を作る予定であり、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分です。

以上の内容から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、効率的に利用すると認められますので、本案件は、農地法第3条第2項の各号には該当しておらず、また、農地所有適合法人の要件も満たしており、さらに軽微な農地改良事業の基準も満たしておりますので、何ら問題ないと思われま。

以上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5号1番を交付すること及び議案第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、議案第5号1番を交付すること及び議案第1号1番を許可することに決定します。

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、説明願います。

齋藤副主幹、お願いします。

○齋藤副主幹

議案書11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3年7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、八街字東駒袋、地目、畑、面積1万6,816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5年、新規です。

番号2、所在、八街字東駒袋、地目、山林現況畑、面積1万8,626平方メートルのうち9,400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3、所在、八街字長岡、地目、畑、面積773平方メートルほか2筆、計3筆の合計面積2,919平方メートル。利用権の種類は賃借権、期間は7年、新規です。

番号4、所在、八街字清水沖及び朝日字梅里、地目、畑、面積5,943平方メートルほか4筆、計5筆の合計面積2万3,168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5、所在、八街字南中道、地目、畑、面積5,120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、八街字松富、地目、畑、面積1万3,407平方メートルほか1筆、計2筆の合計面積1万4,388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7、所在、八街字松富、地目、畑、面積4,598平方メートルのうち1,588平方メートルほか2筆、計3筆の合計面積2,000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8、所在、八街字松富、地目、畑、面積4,598平方メートルのうち3,040平方メートル。利用権の種類は賃借権、期間は5年、再設定です。

番号9、所在、八街字東金道、地目、畑、面積1万8,597平方メートルのうち1万平方メートルほか1筆、計2筆の合計面積1万3,000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10、所在、東吉田字荒老、地目、畑、面積2,891平方メートルほか2筆、計3筆の合計面積1万4,000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11、所在、沖字中沖、地目、畑、面積991平方メートルほか4筆、計5筆の合計面積2,120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。

番号12、所在、沖字西沖、地目、畑、面積1,983平方メートルのうち1,000平方メートルほか6筆、計7筆の合計面積1万932平方メートル。利用権の種類は貸借権、期間は10年、新規です。

番号13、所在、沖字西沖、地目、畑、面積2,641平方メートル。利用権の種類は貸借権、期間は5年、新規です。

番号14、所在、沖字西沖、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。利用権の種類は貸借権、期間は3年、新規です。

番号15、所在、沖字西沖、地目、畑、面積1,983平方メートルほか2筆、計3筆の合計面積5,949平方メートル。利用権の種類は貸借権、期間は5年、新規です。

番号16、所在、沖字西沖、地目、畑、面積1,983平方メートルほか2筆、計3筆の合計面積4,987平方メートル。利用権の種類は貸借権、期間は10年、新規です。

番号17、所在、沖字南沖、地目、畑、面積134平方メートルほか6筆、計7筆の合計面積7,727平方メートル。利用権の種類は貸借権、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17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。質疑はありませんか。

どうぞ小川委員。

○小川委員

2番の借地料ですけれども、これは間違いありませんよね。ここだけ非常に高いですけれども。

○岩品会長

2番ですよ。

○小川委員

2番ですね。

○岩品会長

4番は面積があるからね。

○小川委員

数字的な誤りはないですかという質問です。誤りがなければそれで結構ですけれども。

○岩品会長

どうぞ、齋藤副主幹。

○齋藤副主幹

すみません。一応農政課の方から出ている集積計画の承認の申請の内容を見ますと、確かにこちらの金額で借地料の方の提出をされていますので、こちらで間違いのないと思います。

○小川委員

分かりました。

○岩品会長

よろしいですか。ほかにございますか。

なければ、質疑を打ち切り、採決します。

議案第6号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、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、農用地利用集積計画(案)の承認について、(農地中間管理事業)を議題とします。

事務局、説明願います。

齋藤副主幹、お願いします。

○齋藤副主幹

議案書16ページをご覧ください。議案第7号、農用地利用集積計画(農地中間管理事業)の承認についてをご説明いたします。

本件につきましては、令和3年7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、文違字文違野、地目、畑、面積3,471平方メートルのうち2,500平方メートルほか2筆、計3筆の合計面積4,884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。

ただいまご説明いたしました番号1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7号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、議案第7号は承認することに決定します。

次に、報告第1号についてを議題とします。

事務局、説明願います。

齋藤副主幹、お願いします。

○齋藤副主幹

議案書17ページをご覧ください。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、八街字一本榎、地目、畑、面積7,570平方メートルのうち3,800平方メートルほか5筆、計6筆の合計面積2万884平方メートル。合意の成立日、土地引渡時期ともに令和3年6月30日です。

以上です。

○岩品会長

ただいまの報告第1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。

ご苦労さまでした。

○梅澤事務局長

閉会を宣す。(午後4時18分)

議事録署名人

議 長

8 番

9 番