

令和5年第9回（2023年第9回）
八街市農業委員会総会

令和5年9月6日
八街市農業委員会

令和5年第9回（2023年第9回）農業委員会総会

令和5年9月6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. 古市正繁 | 5. 久野紀子 | 9. 今関富士子 |
| 2. 山本元一 | 6. 中村勝行 | 10. 貫井正美 |
| 3. 小川正夫 | 7. 深澤一郎 | 11. 岩品要助 |
| 4. 望月浩樹 | 8. 円城寺伸夫 | |

<農地利用最適化推進委員>

- | | | |
|---------|----------|----------|
| 1. 清水 隆 | 7. 松下雅弘 | 13. 小倉 正 |
| 2. 内貴光男 | 8. 山本和秀 | 14. 鵜澤良一 |
| 3. 伊藤勇士 | 9. 小山哲章 | 15. 古川儀行 |
| 4. 保谷研一 | 10. 飛田芳文 | 16. 加藤秀雄 |
| 5. 浅羽宏明 | 11. 鈴木弘明 | 17. 井口裕史 |
| 6. 松原 勝 | 12. 今井定男 | 18. 山本 健 |

2. 欠席者 なし

3. 事務局

事務局長	小川正一	主 査	市原ふみよ
副主幹	齋藤康博		

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
議案第4号 農用地利用集積計画（案）の承認について

5. その他

○小川事務局長

開会を宣す。(午後3時00分)

○岩品会長

今月の案件は、農地法第3条、4条、5条、本体で14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、この総会は成立しました。また農地利用最適化推進委員の出席委員は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。

小川事務局長、お願いします。

○小川事務局長

それでは、会務報告いたします。

8月9日水曜日、午後1時30分から、転用事実確認現地調査を調査委員会調査班第1班、山本元一班長、中村委員、深澤委員で実施いたしました。

8月31日木曜日、午後1時30分から、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2班、古市班長、小川委員、久野委員、岩品会長、古川推進委員で実施いたしました。

9月4日月曜日、午後1時30分から、調査委員会面接調査を調査委員会調査班第2班、古市班長、小川委員、久野委員、岩品会長、古川推進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。今月は、議席番号5番、久野委員、6番、中村委員をお願いします。

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、賃貸借、所在、沖字東沖地先、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。権利者事由、農業経営の規模を拡大するため。義務者事由、農業経営を廃業したため。

番号2、区分、使用貸借、所在、滝台字滝台地先、地目、畑、面積1,573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

最初に、議案第1号1番について、鵜澤委員、調査報告をお願いします

○鵜澤委員

それでは、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。

位置は、市役所より南西に約8キロメートルに位置しております。境界は石杭が打たれており、現況は多少の雑草がありますが耕作できる状態で、進入路は八街市道より確保されております。

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、農産物の生産を行っております。構成員要件、議決要件及び役員の変換要件についても、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。権利者が所有する主な農機具は、トラクター1台です。労働力は役員3名で、2名は年間150日以上あり、技術力についても問題なく、年間150日以上の農作業従事日数を満たしております。また、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、支障ありません。

その他、参考となる事項として、営農計画はシイタケを作付する予定で、通作距離は会社から申請地まで約0.1キロメートル、徒歩で約1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を満たしておりますので、本案件は何ら問題ないと思われま

以上で調査報告を終わります。

○岩品会長

次に、議案第1号2番について、鈴木委員、調査報告をお願いします。

○鈴木委員

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。

申請地につきましては、JR八街駅より南方向、約9キロメートルの地点にございます。境界は境界石によって確定しております。現況は空き畑となっております。進入路につきましては、赤道に隣接しており確保されております。

続きまして、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。権利者が所有する主な農機具は、トラクター2台、普通トラック1台、軽トラック3台、エンジン収穫機1台でございます。労働力につきましては、本人、妻、本人の父の3名であり、本人は認定農業者になっており、技術力についても問題なく、年間150日以上の農作業従事日数要

件を満たしております。また、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、営農計画としましては、ニンジンを作付する予定であり、通作距離は自宅から申請地まで約3キロメートル、車で約5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ます。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りませんので、何ら問題ないと思われま

す。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。

小川事務局長、お願いします。

○小川事務局長

それでは、議案書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、番号2は関連しておりますので、一括してご説明いたします。

番号1、所在、大木字東吉山地先、地目、畑、面積67平方メートル。転用目的、サービス付き高齢者向け住宅及びデイサービス施設(1棟)用地。番号2、所在、地目、同じです。面積399平方メートルほか1筆、計2筆の合計557平方メートル。転用目的も同じです。転用事由、高齢者向けのサービス付き住宅・デイサービス施設を建築し、運営会社へ貸し付け、安定した収入を得たいというものです。

農地の区分は、用途地域内の第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。本案件は合計農地面積624平方メートル及び農地以外の土地1,155.62平方メートル

を含めた全体面積1,779.62平方メートルの事業となります。よって、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、これは開発行為に該当し、都市計画法との調整が必要になりますので、その旨意見を付することが妥当と思われま

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、2番について、内貴委員、調査報告をお願いします。

○内貴委員

議案第2号1番、2番の農地法第4条申請に係る調査結果について報告します。

立地基準ですが、申請地は、JR八街駅より南東に約850メートルに位置し、進入路は東側に主要地方道千葉八街横芝線により確保されております。西側には約5メートルの市道があります。農地区分としては、事務指針28ページ④の⑤の(ウ)に該当、第3種農地と判断いたしました。

一般基準ですが、本申請は、サービス付き高齢者向け住宅及びデイサービス施設(1棟)用地ということで、面積妥当だと思われま

す。申請理由としては、周囲は住宅地であり、近くに病院、スーパー、ドラッグストアなど環境もよく、運営者からも要望があったため、賃貸をして安定的な収入を得るため。

造成計画はほぼ平坦なため必要はなく、資金は借入金。事業計画は、上水は市営水道を使用、排水については、汚水は市下水道に放流、雨水は敷地内で貯留し、抑制したものを、市道側溝に放流します。

このことから立地基準、一般基準ともに何ら問題がないと思われま

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、2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、1番、2番は条件付き許可相当に決定します。

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。

小川事務局長、お願いします。

○小川事務局長

議案書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申請について、ご説明いたします。

番号1、区分、売買、所在、富山字富山地先、地目、畑、面積261平方メートルほか1筆、計2筆の合計374平方メートル。転用目的、モデルハウス（1棟）用地。転用事由、現在、不動産業及び建設業を営んでいるが、当該申請地にモデルハウスを建築し、事業の拡大を図り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種農地に該当します。

番号2から番号4は関連しておりますので、一括してご説明いたします。

番号2、区分、一時転用、所在、八街字中土手地先、地目、畑、面積715平方メートルのうち0.41平方メートル。転用目的、営農型太陽光発電設備用地。

番号3、区分、所在、地目、同じです。面積658平方メートルのうち0.41平方メートル。転用目的、同じです。

番号4、区分、所在、地目、同じです。面積520平方メートルのうち0.33平方メートル。転用目的も同じです。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、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します。

番号5、区分、売買、所在、八街字笹引地先、地目、山林現況畑、面積2,046平方メートル。転用目的、工場（1棟）用地。転用事由、現在、東京工場にて給茶機用粉茶の充填加工・生産を行っているが、手狭で作業効率も悪いため、別部門の既存施設に隣接する当該申請地に工場を建築し、移転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種農地に該当します。

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、清水委員、調査報告をお願いします。

○清水委員

議案第3号1番について調査報告をいたします。

立地基準ですが、申請地はJR八街駅より北西方向へ約2キロメートルに位置し、八街市道と位置指定道路により、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種農地として判断しました。

一般基準ですが、権利者が申請地374平方メートルを取得して、モデルハウス1棟を建築するもので、面積は妥当と思われます。理由は、昨今、八街市において分譲が盛んであることから、モデルハウスの建築をすることにより、顧客数を増加するため。

造成計画は現状の地盤を利用するため、埋立て等を行わないとのこと。隣接農地所有者には説明し、同意を得ているとのことでした。

資金は自己資金。

事業計画は、雨水は敷地内処理とし、生活雑排水は合併浄化槽にて処理後、側溝に接続して放流。

権利者は地元で不動産業、工務店等しており、許可後、速やかに実施するものと思われ、これらのことから、立地基準、一般基準ともに何ら問題ないものと思われ。

以上で報告を終わります。

○岩品会長

次に、議案第3号2番から4番について、松下委員、調査報告をお願いします。

○松下委員

議案第3号2番、3番、4番について調査報告を申し上げます。この件について、同一状況の関連案件でありますので、まとめてご報告申し上げます。

まず、立地基準についてですが、申請地は八街市役所より西へ約3キロメートルに位置し、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、農業振興地域整備計画において定められた農振農用地となります。しかしながら、本案件は、営農型太陽光発電設備用地の一時転用ということで、事務指針29ページ①の◎による例外に該当するものと判断しました。

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、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、令和2年9月の許可を継続するものであります。

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、引き続きヒサカキで、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、耕作しながらの事業でありますので、本案件は何ら問題ないと思われ。

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、保谷委員、調査報告をお願いします。

○保谷委員

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、本申請は工場用地ということで、現在、東京工場にて給茶機用粉茶の充填加工・生産を行っているが、手狭で作業効率も悪いため、別部門の既存施設に隣接する当該申請地に工場を建築し、移転したいという案件です。

申請地はほぼ平坦地であり、整地程度の造成作業で工場用地が確保されます。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。申請地は小作人、権利移転に対して支障となるものはありません。

周辺農地の営農条件への支障については特にありません。給水は上水道より引き込みます。

汚水は合併浄化槽にて処理し、道路側溝へ。雨水雑排水は貯留槽を埋設し、オリフィス柵を経て道路側溝へ放流します。また、申請地周辺にコンクリートブロックを積み、雨水土砂の流出防止を図ります。

事業計画について、隣接地は義務者宅になります。また、申請地は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番を許可相当に決定することに、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番は許可相当に決定します。

次に、議案第3号2番から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、2番から4番は許可相当に決定します。

次に、議案第3号5番を都市計画法との調整を条件に許可相当に決定することで、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番は条件付き許可相当に決定します。

議案第3号6番から10番は調査委員会案件です。調査班第2班が担当したので、古市班長、調査報告をお願いします。

○古市委員

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、番号6から番号10は、調査班第2班が担当しましたので、調査報告いたします。なお、番号6から番号10は関連しておりますので、一括して報告いたします。

番号6、区分、一時転用、所在、用草字花口地先、地目、畑、面積5,074平方メートルほか2筆、計3筆の合計面積7,668平方メートル。番号7、区分、所在、地目、同じく、7,100平方メートル。番号8、区分、所在、地目、同じく、面積1,163平方メートル。番号9、区分、所在、地目、同じく、680平方メートル。番号10、区分、所在、地目、同

じく、1,980平方メートル、計7筆の合計面積1万8,591平方メートルとなります。転用目的及び転用事由、土砂等利用による農地造成。申請地は傾斜地や窪地で、耕作に支障があることから、造成により、耕作しやすい農地にしたいということです。

この案件につきまして、8月31日午後1時30分から現地調査を、調査班第2班、私と小川委員、久野委員、岩品会長、地元推進委員の古川委員、事務局から小川事務局長、齋藤副主幹、丸山主任主事で行いました。また、9月4日午後1時30分から市役所第1会議室において面接調査を、調査班第2班、私と小川委員、久野委員、岩品会長、古川委員、事務局から小川事務局長、齋藤副主幹、及川副主幹、丸山主任主事、申請者からは、権利者2者のうち1者の代表取締役、義務者本人参加の下、行いました。

まず、立地基準ですが、JR八街駅より南西方向に約6.7キロメートルに位置し、八街市道により、進入路は確保されております。農地区分は、7筆中6筆が事務指針26ページ、①に該当するため、農業振興地域内の農用地。残り1筆は、事務指針26ページ、②に該当するため、第1種農地と判断しました。農振農用地の場合、29ページ①の㉔により、第1種農地の場合、30ページ②の㉕により、不許可の例外に該当します。

今回この申請は、権利者は2者で本事業を行う予定で、A社は、まず前任者から約1年前に会社を継承し、今後、八街市を拠点に造成事業を行うため、合同権利者のB社の下で造成工事のノウハウを習得中です。B社は太陽光発電事業や造成事業を主な事業としており、現在は君津市において、完了間近の盛り土造成工事を行っております。

2者で本案件の申請に至った理由は、A社が地元調整を行っていましたが、埋立て事業の元請実績がなかったことから、合同で事業を行う計画としたようです。

埋立て事業地として申請地を選んだ理由は、八街市で事業を行うA社と地権者が3年ほど前から協議を続け、耕作しやすい農地にしたいとの結論に至ったとのことです。

事業の役割分担としては、地元調整、設計、申請手続をA社、造成工事は2社で、資金はB社が賄う予定です。

造成計画は天地返し方式で、1.5メートル程度掘削し、土砂を入れ、覆土します。一部、最大2メートルの法面が造成されます。法面造成により、くぼ地がなくなったことで、耕作面積が現状よりも多少増えるという見込みのようです。また造成しない部分には、すりつけ程度の工事を行い、表面土を調整します。隣接地への雨水流出や土砂崩れ等の被害防除対策は、土留鋼板やU字溝を周辺に設置。遊水池も造成します。先行して、遊水池設置場所に防火用の沈砂池を造成し、工事中に土砂等の流出を防ぐ計画です。法面が崩れないための保護柵については、ただいま検討中で、後日に報告されるということです。近隣住民への事業説明状況は、9割の承諾を得ていますが、残り2世帯への説明が、そのお宅の不在によりできていないとのことです。

埋立てに使用する土砂は四街道市で発生する建設残土で、発生元証明書、地質分析結果証明書が添付されております。土砂につきましては約1万7,000立方メートルの搬入予定で、10トンドンプで1日18台、午前9時から午後5時の間で運搬される予定です。

資金計画は自己資金で賄います。しかし、B社の添付した貸借対照表では、繰越利益剰余金がマイナスになっていたため、その理由と利益改善計画を伺いました。理由は、昨年度、大規模工事の準備に経費がかかり過ぎてしまったため、改善計画は、今年度には大手企業参入の大規模太陽光発電事業で改善しているとのことです。それらが証明できる書類を、後日提出していただきます。

また義務者の農地造成を行う理由としては、傾斜地と窪地により、農業機械作業が危険で不便なため、耕作しやすい農地にしたいとのことです。

今後の営農計画は、落花生を予定しています。現在の耕作面積は約7,000平方メートル。保有農業機械は、15馬力のトラクター2台、管理機1台、脱粒機1台、軽トラ1台です。後継者は義務者の息子さんで、現在は兼業で、週末、農作業の手伝いを行っています。今後は兼業のまま、経営移譲をする考えでいるようです。

また、今回の申請の特定事業手続の状況は、今週中に本申請を行う予定のようです。

その他、遊水池の安全対策で、入り口門扉が設置されていますが、周辺にフェンスを設置してもらい依頼と、土砂搬入の安全確保、より安全な搬入路選定の検討を依頼いたしました。

確認用の追加提出書類がまだありますが、調査班第2班としては、本案件は問題ないものと判断し、許可相当といたしました。

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3号6番から10番を、八街市土地の埋立等及び土砂等の規制に関する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、議案第3号6番から10番は条件付き許可相当で決定します。

次に、議案第4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8ページをご覧ください。議案第4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5年8月23日付で、八街市長から農業経営基盤強化促進法等の一部を改正する法律、附則第5条の規定において、改正前の農業経営基盤強化促進法第18条1項の規定により、農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、朝日字松里地先、地目、畑、面積3、793平方メートルほか1筆、計2筆の合計面積5、225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2、所在、朝日字松里地先、地目、畑、面積4、528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3、所在、朝日字梅里地先、地目、畑、面積2、776平方メートル。利用権の種類は賃借権、期間は30年、再設定です。

番号4、所在、沖渡字浅間地先、地目、山林現況畑及び畑、面積569平方メートルほか1筆、計2筆の合計面積2、710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5、所在、沖渡字浅間地先、地目、畑、面積4、246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6、所在、八街字松富地先、地目、畑、面積1万37平方メートルのうち7、000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から6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。

どうぞ、小川委員。

○小川委員

すみません。利用権の設定年数ですけども、一つだけ極端に長いものがございしますが、この期間の設定はどのようになっているのか、概略説明ください。

○岩品会長

3番ですか。30年。

○小川委員

はい。今までにはない長さだったので。

○齋藤副主幹

期間の設定については、特段、今のところ問題はなく、30年ということで、設定は可能です。

○小川委員

そういうことですね。これは別に50年でも可能なんですか。

○齋藤副主幹

民法上農地の賃借期間につきましては、50年間までとなっております。

○岩品会長

ほかにごありますか。

(「質疑なし」の声あり)

○岩品会長

それでは、議案第4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4号は承認することに決定します。

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。

○小川事務局長

閉会を宣す。(午後3時42分)

議事録署名人

議 長

5 番

6 番