

令和5年第11回（2023年第11回）  
八街市農業委員会総会

令和5年11月7日  
八街市農業委員会



令和5年第11回（2023年第11回）農業委員会総会

令和5年11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. 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  | 14. 鶴澤良一 |
| 2. 内貫光男 | 9. 小山哲章  | 15. 古川儀行 |
| 3. 伊藤勇士 | 10. 飛田芳文 | 16. 加藤秀雄 |
| 4. 保谷研一 | 11. 鈴木弘明 | 17. 井口裕史 |
| 5. 浅羽宏明 | 12. 今井定男 | 18. 山本 健 |
| 6. 松原 勝 | 13. 小倉 正 |          |

2. 欠席者

<農地利用最適化推進委員>

8. 山本和秀

3. 事務局

事務局長	小川正一	副主幹	及川透
副主幹	齋藤康博	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  
議案第5号 農地法第2条第1項に規定する農地に該当しないものであることの認定に  
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17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17名です。なお、推進委員の山本和秀委員より欠席の連絡がありました。

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。

10月11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2班、古市班長、小川委員、久野委員で実施いたしました。

10月20日金曜日、午後1時30分から、同じく転用事実確認現地調査を調査委員会調査班第3班、望月班長、円城寺委員、今関委員で実施いたしました。

10月30日月曜日、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1班、山本元一班長、深澤委員、古川推進委員で実施いたしました。

10月31日火曜日、午後1時10分から、令和5年度印旛・香取ブロック農業委員・農地利用最適化推進委員研修会が、印西市文化ホールで開催されまして、農業委員、農地利用最適化推進委員、合計24名に参加をいただきました。

11月2日木曜日、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1班、山本元一班長、中村委員、深澤委員、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。今回は、議席番号9番、今関委員、10番、貫井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、区分、売買、所在、八街字笹引地先、地目、畑、面積3,410平方メートル。権利者事由、現在、当該申請地を使用貸借により営農しているが、農地所有適格法人として取得し、安定した農業経営を行いたい。義務者事由、自らが役員を務める法人に継承したい。

番号2、区分、売買、所在、砂字城ノ内地先、地目、畑、面積1,685平方メートルほか1筆、計2筆の合計面積2,118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、高齢による農業経営の規模縮小のため。

番号3、区分、売買、所在、滝台字丹尾台地先、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、相続財産清算案件による不動産売買。

以上です。

#### ○岩品会長

最初に、議案第1号1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。

申請地について、位置は八街市役所より南に約4.8キロメートルに位置し、境界は石杭にて確保されております。現状は営農型太陽光発電設備用地になっております。進入路は八街市道に面しており、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ございますが、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します。権利者が所有する主な農機具は、バックホー1台です。労働力は役員3名で、3名は年間150日以上であり、技術力についても問題なく、年間150日以上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ありません。

その他、参考となる事項として、営農計画はブルーベリー、サツマイモ、レモン等を作付する予定であり、通作距離は会社から申請地まで約0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、山本健委員、調査報告をお願いします。

## ○山本健委員

議案第1号2番、農地法第3条許可申請について。

申請は農業規模拡大の申請であります。

申請地は市立川上小より南東に約1.8キロメートル地点であります。境界は確認済みであるとのことです。現況は遊休地になっております。進入路は市道に面しております。

次に、農地法第3条2項の不許可基準に該当するか否か報告します。権利者が所有する主な農機具は、耕運機1台、トラクター1台、トラック1台です。労働力は家族4人であり、技術力についても問題なく、年間150日以上 of 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、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の効率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、営農計画はスイカ、落花生、ニンジン等を作付予定であり、通作距離は自宅より30キロメートル、車で40分であります。

以上の内容から、本案件は、農地法第3条2項の不許可基準に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、報告を終わります。

## ○岩品会長

次に、議案第1号3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3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。

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、位置は市立二州小学校より北東に約800メートルに位置し、境界はコンクリート杭により整備されております。現況はニンジンが栽培されております。進入路は市道に面しており、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。権利者が所有する主な農機具はトラクター3台、2トントラック1台、軽トラック2台、堀取機2台です。労働力は夫婦2名であり、技術力についても問題なく、年間150日以上 of 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。

そのほか参考となる事項として、営農計画は、里芋、ショウガ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0.5キロメートル、車で約3分あります。

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、何ら問題はないと思われます。

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、3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。

及川副主幹、お願いします。

○及川副主幹

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、榎戸字長作地先、地目、山林現況畑、面積923平方メートルほか1筆、計2筆の合計930.83平方メートル。転用目的、長屋住宅(1棟)及び駐車場(10台)用地。転用事由、賃貸経営により安定した収入を確保し、残る農地の維持管理をしたいため、長屋住宅を建築したいというものです。

農地の区分は、用途地域内の第1種中高層住居専用地域にある農地であり、第3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が、本日、担当委員の山本和秀委員が欠席のため、調査報告は事務局より代読願います。

○小川事務局長

山本和秀委員より調査報告書をお預かりしておりますので、代読させていただきます。

議案第2号1番、農地法第4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。

まず、立地基準ですが、申請地はJR榎戸駅より南に約300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。土地の選定理由は、交通の便がよく、生活環境が良好であるとのこと。

農地区分としては、事務指針28ページ④の⑥(ウ)に該当するため、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、本申請は第1種中高層住居専用地域であり、長屋住宅(1棟)及び駐車場(10台)用地ということです。建築面積は236.30平方メートルで、申請面積は930.83平方メートルであり、境界については、申請者所有地内にありますので問題ありません。

資金の確保につきましては、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。なお、申請地の周囲は、道路部分を除き本人所有地です。

事業計画ですが、敷地内にて盛土切土をして整地を行い、土砂の搬出入は行いません。上水道については、市水道本管より引き込み、汚水雑排水については、合併浄化槽にて処理後、既設道路側溝へ排水処理、雨水については、敷地内地下式雨水浸透貯留施設にて抑制処理となっています。

防災計画ですが、施工中は周辺農地への災害を起こさないよう細心の注意をする。工事中、敷地全体に仮囲いをし、敷地内へ工事関係者以外の侵入を防止する。敷地周辺はコンクリートブロックを新設し、浸透性アスファルト舗装を施し、外部への土砂の流出を防止する。また、日照や通風の影響はないと思われま。

申請者は、今後、家賃収入により安定した賃料収入を確保し、残る農地の維持管理を継続したく、今回の申請となりました。

このことから、立地基準、一般基準ともに、本案件は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

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。

及川副主幹、お願いします。



## ○及川副主幹

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申請についてご説明いたします。

番号1、区分、一時転用、所在、八街字榎台地先、地目、畑、面積508平方メートルのうち0.33平方メートル。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です。

番号2、区分、一時転用、所在、八街字榎台地先、地目、畑、面積545平方メートルのうち0.34平方メートル。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です。

番号3、区分、売買、所在、八街字鳴沢台地先、地目、畑、面積4,958平方メートル。転用目的、太陽光発電設備用地。転用事由、当該申請地に太陽光発電設備を設置し、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4、区分、売買、所在、八街字置里地先、地目、畑、面積165平方メートル。転用目的、宅地分譲（1区画）用地。転用事由、宅地分譲（1区画）の造成販売。農地の区分は、用途地域内の第2種中高層住居専用地域にある農地であり、第3種農地に該当します。

番号5、区分、売買、所在、八街字柳沢地先、地目、山林現況畑、面積5,032平方メートル。転用目的、宅地分譲（25区画）及び公園・道路用地。転用事由、宅地分譲（25区画）の造成販売。農地の区分は、用途地域内の第1種住居地域及び第2種住居地域にある農地であり、第3種農地に該当します。本案件は、5,032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設行為となります。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、意見を付すことが妥当と思われる。

番号6、区分、一時転用、所在、八街字中土手地先、地目、畑、面積532平方メートルのうち0.34平方メートル。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です。

番号7、区分、賃貸借、所在、上砂字布田道地先、地目、畑、面積2,132平方メートルのうち1,153.09平方メートル。転用目的、資材置場及び駐車場拡張用地。転用事由、現在、FRP・塩化ビニール製品の受注製造及び販売業を営んでいるが、手狭なため、既存施

設に隣接する当該申請地を資材置場及び駐車場として整備して利用したいということです。

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8、区分、一時転用、所在、滝台字丹尾台地先、地目、畑、面積284平方メートルのうち0.06平方メートルほか1筆、計2筆の合計0.75平方メートル。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9、区分、一時転用、所在、山田台字山田台地先、地目、畑、面積497平方メートルのうち0.33平方メートル。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です。

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、2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3号1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。

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約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。

農地区分としましては、農業振興地域整備計画に定められた農振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用地ということで、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、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、当申請は令和2年11月30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。

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ます。

続きまして、議案第3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約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。

農地区分としましては、農業振興地域整備計画に定められた農振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用地ということで、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、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、本申請は令和2年11月30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。

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3号3番、4番について、浅羽委員、調査報告をお願いします。

#### ○浅羽委員

それでは、議案第3号3番、農地法第5条の規定による許可申請についての調査結果を報告します。

当申請地は、太陽光発電施設を設置し、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、安定した収入を得たいというものです。

申請地は榎戸駅より南に約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種農地と判断しました。

一般基準及び事業計画としては、まず資金については自己資金で賄うとのこと。

周辺農地への支障につきましては、工事は現況高にて整地し、周囲はフェンスを設置し、切土、盛土は一切なし。雨水は浸透式、給水排水はなし。工事期間中は交通指導員を常駐させる。隣接農地所有者にも説明済みです。

以上のことから、本案件は何ら問題ないと思われれます。

続きまして、議案第3号4番、農地法第5条の規定による許可申請について、調査結果を報告いたします。

申請地は榎戸駅より北西に約300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28ページの④の㉔のウに該当するため、第3種農地と判断できます。

権利者は、宅地分譲地の販売事業等を展開しており、申請地は住宅街に隣接しており、良好な販売が見込まれるためとのこと。

続いて、一般基準といたしましては、資金については自己資金で賄うとのこと。用水は井戸、排水、汚水雑排水は本下水道へ接続し、雨水は宅地内浸透処理。工事中は交通誘導等を行い配慮しますとのこと。

周辺農地への支障につきましては、コンクリートブロックを新設し、汚水、雨水、土砂流出防止等への配慮をしますとのこと。申請地は進入路より一段下がっており、山砂により盛土をする予定です。

以上のことから、本案件は何ら問題ないと思われます。

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、内貴委員、調査報告をお願いします。

#### ○内貴委員

議案第3号5番について報告いたします。

立地基準ですが、申請地はJR八街駅より南東に約1.5キロメートルに位置し、進入路は北側の主要地方道千葉八街横芝線に、南側は市道に面しています。

農地性としては、事務指針28ページ、④の①(ウ)に該当するため、第3種農地と判断しました。

一般基準ですが、本申請は、宅地分譲(25区画)用地であり、申請面積は5,032平方メートルであり、1,000平方メートル以上の開発ということで、都市計画法との調整が条件となります。権利者が申請地を取得して、25区画の宅地造成と道路、公園を造り、販売するものです。

事業計画は、用水は公営水道、雨水は各宅地内に浸透貯水槽を設置し、汚水雑排水は公共下水道へ接続します。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ます。

以上で、調査報告を終わります。

#### ○岩品会長

次に、議案第3号6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6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③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11月の許可を継続するものであります。

本案件は、営農型太陽光発電設備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3号7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3号7番、農地法第5条の許可申請について。

申請地は市立川上小より南東に約3.7キロメートル地点にあります。市道に面して進入路は確保されております。

農地区分として、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。第1種農地の場合、事務指針30ページの②の㉔の(オ)の例外に該当します。

次に、一般基準ですが、本申請は、資材置場と駐車場とのことですが、申請面積は1,153.09平方メートルであり、妥当と思われます。資金の確保につきましては、自己資金で賄う計画になっております。申請地は、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、砂利を敷き土砂の飛散防止、雨水は敷地内浸透など、支障ないと思われます。

また、権利者は既に隣で事業をやっており、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。

これらのことから、立地基準、一般基準ともに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

次に、議案第3号8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3号8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。

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。

立地基準ですが、市立二州小学校より北東に約600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。

農地区分ですが、事務指針26ページ、②の㉔に該当するため、第1種農地と判断いたしました。第1種農地の場合、事務指針30ページ、②の㉔による例外に該当します。

次に一般基準ですが、令和2年11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育成を行っております。また、申請地は土地改良受益地ではなく、現在、除草、フェンス等の管理はしっかりされており、かつ、継続事業ですので、本案件は問題ないかと思われます。

以上、調査報告を終わります。

#### ○岩品会長

次に議案第3号9番について、小倉委員、調査報告をお願いします。

#### ○小倉委員

議案第3号9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。

本申請は営農型太陽光発電設備で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、農振農用地区域内の農地ですが、事務指針29ページ、①の㉔による例外に該当します。

次に一般基準ですが、令和2年11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、樹高80センチメートル程度です。ヒサカキもよく管理され、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番は許可相当に決定します。

次に、議案第3号3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、3番は許可相当に決定します。

次に、議案第3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3号5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、5番は条件付き許可相当に決定します。

次に、議案第3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番は許可相当に決定します。

次に、議案第3号7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、7番は許可相当に決定します。

次に、議案第3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。

次に、議案第3号9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、9番は許可相当で決定します。

議案第3号10番から13番は調査委員会案件です。調査班第1班が担当したので、山本元一班長、調査報告をお願いします。

#### ○山本元一委員

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の10番から13番案件ですが、関連しておりますので、一括して報告いたします。

なお、今回の案件は再申請となります。前回は、本年8月に申請を受けまして、9月に古市班長の調査班第2班と岩品会長、地区担当推進委員の古川委員に面接を担当していただき、第9回総会と県農業会議の常設審議委員会に諮り、許可相当との意見決定がされました。その後、申請地の1筆、面積で1,980平方メートルの埋立てを取りやめたことから、一旦申請を取り下げ、事業区域の見直しを行い、今回、改めて申請されたものです。そのため、報告内容の一部が前回と重複いたします。それでは報告に移ります。

10番、区分、一時転用、所在、用草字花口地先、地目、畑、面積5,074平方メートル他2筆、計3筆の合計7,668平方メートル。

11番、区分、所在、地目は同じで、面積7,100平方メートル。12番、区分、所在、地目は同じで、面積1,163平方メートル。13番、区分、所在、地目は同じで、面積680平方メートルです。

転用目的は前回と同様で、土砂等利用による農地造成。転用事由が、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のこと。

この案件につきまして、10月30日の午後、調査班第1班の私と深澤委員、地区担当推進委員の古川委員、事務局の小川事務局長と丸山主任主事の5名で現地調査を実地いたしました。

そしてその後、11月2日の午後、市役所第1会議室において面接調査を行いました。面接は調査班第1班と地区担当推進委員の古川委員、事務局からは小川事務局長と山内主任主事、丸山主任主事の7名、転用申請の権利者で、権利会社2社のうち1社の代表取締役1名と、設計会社から担当者1名が出席しました。

まず、立地基準ですが、申請地は、JR八街駅より南西方向に約6.7キロメートルに位置した市道2-14号線沿いの畑で、申請地には市道から直接出入りができます。

農地区分は、申請農地の6筆中5筆が、事務指針26ページ、①に該当する八街市が定める農業振興地域整備計画において、農用地等としての、利用すべき土地として定められた土地の区域、いわゆる農用地区域内にある農地と判断いたしました。残る1筆は、事務指針26ページ②の㊸に該当する農用地区域内にある農地以外の農地で、良好な営農条件を備えている農地として、10ヘクタール以上の規模の一団の農地の区域内にある農地であるため、第1種農地と判断いたしました。また、農用地区域内にある農地については、事務指針29ページ①の㉟、第1種農地については、30ページ②の㊸より、ともに不許可の例外規定に該当するものと判断いたしました。

続きまして、一般基準です。権利者の会社概要については、前回の面接調査で聞き取りを行い、第9回総会で報告済みですので、今回の聞き取り項目から外しております。

転用計画については、前回の申請地7筆のうち1筆を取り下げた理由と、再申請に至った経緯についてお尋ねしました。

まず、取り下げ理由です。権利者からは当初、取り下げをした畑の所有者から埋立ての要望を受けて、事業用地に入れたのですが、この畑に条件付き所有権移転仮登記の権利を設定している方に対し、今回の埋立事業計画について説明したところ、埋立てを行うことに反対はしないが、この土地に対する埋立工事は、売買後に、当社自らが行う旨の回答を受けたそうです。そして、この回答内容について、土地所有者も同意したため、取り下げることとしたとのことでした。

再申請の経緯については、その旨を、特定事業担当課の環境課と、転用申請担当課の農業委員会に説明、協議したところ、特定事業は、区域の面積が減少したことから、内容変更届を、農地転用は、申請取り下げ後の再申請の指示を受け、今回、事業区域の見直しを行い、計画が整ったため、再申請に至ったとのことでした。

次に、ただいまご説明した取り下げ地のほかに、今回の申請地の中の1筆に、所有権移転請求仮登記が設定されている土地があるため、この仮登記に対する対応状況についてお尋ねしました。申請、権利者からは、土地所有者本人が申請土地に仮登記が設定されていることについては、全く心当たりがないとのことだったので、土地登記簿謄本に記載されている仮登記権利者、この権利者については、個人情報保護の観点から、商号を一部省略しますが、株式会社Aリサイクル商会という法人です。その法人の住所地を訪ねたところ、そこには別の方が居住しており、その方からは、Aリサイクル商会や、申請土地について全く知らないとの回答を受けたとのことでした。また、平成元年に、現在の仮登記の権利をAリサイクル商会に売り渡した前の権利者の自宅を訪ねるも、家には別人の表札がかかっていたため、近隣の方にその方について



尋ねたところ、既にお亡くなりになっているとの説明を受けたそうです。さらに、千葉地方法務局の本局に行き、Aリサイクル商会の法人登記について確認したところ、法務局からは、記録がコンピュータ化されている以前から、株式会社Aリサイクル商会という法人の登記はないが、昭和28年にその法人と同じ住所地に、株式会社Aサイクル商会という商号で法人登記した会社があり、その法人は、平成8年に株式会社B自動車に商号変更を行っている。考えられることは、平成元年に、仮登記の権利売買により権利を取得し、仮登記の権利を、登記申請を行った際、商号の株式会社Aサイクル商会をAリサイクル商会と間違えて登記した可能性があるが、当時の仮登記申請書類は保管されておらず、確認できないとの説明を受けたとのことでした。

また、Aサイクル商会から商号変更した株式会社B自動車の商業登録謄本を確認したところ、令和元年に解散していたとのことです。その後、確認のため、Aサイクル商会の住所地を訪ねたところ、商号変更後の株式会社B自動車の看板がある建物があったので、住民の方にお尋ねしたところ、申請土地も、その土地の仮登記についても知らないとのことで、私には関係ないとの回答を受けたとのことでした。

これらのことから、これ以上の確認作業は困難であるため、仮登記権利者に対する事業説明はできなかったとの説明を受けました。

続いて、事業計画です。まず申請地と取下げ地との境界にできる法面の高さについてお尋ねしたところ、取下げ地との境界にできる法面の高さは約2メートルであり、事業区域北側と東側の隣接地境界にできる法面の高さも約2メートルとのことでした。

次に、申請地と取下げ地との境界の法面の雨水処理方法についてお尋ねしたところ、取下げ地との境界から約50センチメートル、セットバックした後、幅90センチメートル、高さ約30センチメートルの土堰堤を設置。さらに、幅約90センチメートル、深さ約50センチメートルの素掘り遊水地を法面下に帯状に設置し、自然浸透処理を行うとのことでした。

続いて、申請地全体の埋立て後の雨水処理方法と、土砂等の流出防止対策についてお尋ねしました。雨水については、取下げ地の境界地付近から北側方向に約1～2%の下り勾配を付けて、自然流下により雨水を集水柵で受けて、北側の遊水地に流入させ自然浸透処理を行うこと、東側隣接地境界には、幅、深さともに60センチメートルの開渠側溝を敷設し、自然流下により北側の遊水地に流入させることと、事業地西側の市道の境界に、土留用の鋼板を設置し、雨水と土砂等の流出防止を図るとの説明がありました。なお、北側の遊水地と申請取下げ地との境界の法面下の遊水地の容量は、雨量計算により算出した容量を賄える規模の遊水地を築造するとのことでした。

次に、その他の確認事項についてです。1点目として、申請を取り下げた土地の所有者と仮登記権利者は、今回の埋立て、工事に対する反対意見等はないとのこと。2点目として、土砂雨水等の流出により、隣接農地に対する被害トラブル、苦情等については、権利者2者が責任を持って対応処理するとのこと。3点目として、法面の表面には、植生シートを張り付けて、法面崩壊防止を図ること。4点目として、搬入道路について、大型車両の通行に際しては安全

を確保すること。5点目として、申請地内の南方から北方に向けて緩やかな傾斜を付けたのは、できるだけ法面ができないように計画したため等を確認しました。

その他、法令の特定事業許可申請の進捗状況については、10月17日付けで環境課に対し、特定事業内容変更届を提出済みであり、現在は関係各課からの意見の取りまとめ中とのことです。このことから、ただいま申し上げました特定事業の許可を要することから、八街市土地の埋立て等及び土砂等の規制に関する条例との調整を要する故の意見を付することが妥当と思われる。

以上の調査結果から、本案件は問題ないと思われしますので、調査班第1班といたしましては、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。質疑ありませんか。

どうぞ、古市委員。

#### ○古市委員

前回8月に申請されたときに、仮登記部分はちゃんと説明して、理解を得ているという報告を我々は受けて、前回、許可相当で判断したと思います。ただそれが、蓋を開けてみれば、その部分がまだ仮登記している部分の会社、権利者が見つからなかったり、反対はしないが、仮登記権者が、また後でその部分の埋立てを行うという報告は、実際8月に調査したときに、権利者が説明したのと、一部、虚偽とは言いませんけども、しっかりした調査がされず、申請書類が、正確にそろっていなかったということになると思うんですけども、それで再度取り下げて、また申請を出したから、これで許可相当になるというのは、ちょっと、権利者の信用にも関わる問題だと思うんですね。それをすぐ取り下げて、また申請し直したから調整しますというのは、ちょっとおかしいんじゃないかなという気はするんですが、その辺、事務局の判断としてはどうなんでしょうか。

#### ○小川事務局長

いいですか。

#### ○岩品会長

局長、どうぞ。

#### ○小川事務局長

所有権移転の仮登記権者も、A社ということにさせていただきますが、その担当者と協議はしております。問題なしという回答はいただいたと聞いておるんですが、後、本社に確認しましたら、埋立てには問題はないよと。ただ、仮登記の場所は、今後、売買後に、自社で埋立てを実施するという回答になりまして、土地所有者もこれで同意したことから、一時、前の申請は取消しを行って、事業区域内を変更して、今回の申請に至ったという経緯がございます。

#### ○岩品会長

古市委員、どうぞ。

**○古市委員**

今、局長からの説明で、今回の申請に関しては、それで収まるんだろうとは思いますが、実際問題、8月に出されたときには、その辺の話は、まだ正式には、要は、あやふやな状態で申請を出されたという流れにはならないんですか。

**○岩品会長**

及川副主幹

**○及川副主幹**

ごもっものご意見だと思います。基本的に、農地法の中の転用行為の妨げになる権利を有する者の中とか、例えば、地上権者とか、差押え債権者とかといるんですけども、仮登記権者というのがいないんですね。なので、仮登記権者は同意までは求められないという大本の原則がありますので、仮登記については口頭確認が基本的にはメインになってしまうといったところで、多分、その申請者たちも軽く考えていたところもあるのかもしれないんですけども、再度確認を取らせたなら、そういう結論が出てきたということだったので、当然うちの方もおかしいんじゃないのかという、話はありましたけども、じゃあ、その仮登記だけを理由に、転用行為の妨げになる権利を有する者からの同意を得ていないとはならないので今回は致し方ないかなという結論に至りました。

**○岩品会長**

よろしいですか。古市委員。

**○古市委員**

はい、分かりました。

**○岩品会長**

はい。ほかに何かございますか。

ほかになければ、質疑を打ち切り、採決します。

議案第3号の10番から13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、10番から13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9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10月24日付けで八街市長から、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条第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、八街字立合松西地先、地目、畑、面積59平方メートルほか3筆、計4筆の合計面積2万677平方メートル。利用権の種類は、賃借権。期間は10年、再設定です。

番号2、所在、八街字立合松西地先、地目、畑、面積1万3,150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、八街字立合松西地先、地目、畑、面積1,725平方メートルほか1筆、計2筆の合計面積3,699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、八街字元駒場及び鶴ヶ縄手地先、地目、畑、面積、1万2,253平方メートルほか1筆、計2筆の合計面積2万2,824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5、所在、八街字中土手地先、地目、畑、面積1万3,165平方メートルのうち、1万2,677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、東吉田字東山、猪ノ山及び小山向地先、地目、畑及び山林現況畑、面積5,960平方メートルほか6筆、計7筆の合計面積1万8,940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7、所在、根古谷字町田地先、地目、田、面積1,302平方メートルほか1筆、計2筆の合計面積2,260平方メートル。利用権の種類は賃借権。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7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。

次に議案第5号、農地法第2条第1項に規定する農地に該当しないものであることの認定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12ページをご覧ください。

議案第5号、農地法第2条第1項に規定する農地に該当しないものであることの認定についてご説明いたします。これは、農地利用状況調査におきまして、現況が山林原野化している等、農地に復元して利用することが著しく困難なものとして、国の定める基準に従って非農地と判断するか否かを対象とした土地です。調査日につきましては、転用事実確認日と合わせまして、令和5年10月30日に、山本元一班長、深澤委員、事務局からは小川事務局長で実施いたしました。

調査結果につきましては、計1筆、9.5平方メートルを非農地と判断いたしました。

ただいまご説明いたしました件につきまして、認定を求めるものです。

**○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。

(「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号を認定することに、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号を認定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4時08分)

議事録署名人

議 長

9 番

1 0 番