

茂原市農業委員会第7回総会議事録

1 開催日時 令和4年7月12日(火) 午後1時30分から

2 開催場所 茂原市役所502会議室

3 出席委員 14名

1番 齋藤輝児	2番 小川克巳
3番 糸久敏秀	4番 蒔田定雄
5番 中村正明	6番 小高一夫
7番 光橋正人(第二小委員長)	8番 八角徳政
9番 杉浦文子(第二副小委員長)	10番 秋葉仁喜(第一小委員長)
11番 鬼島一郎(職務代理者)	12番 浦島京子(第一副小委員長)
13番 石井利明(会長)	14番 加藤古志郎

出席推進委員 13名

平野芳之	小高 明	森川善仁	富田和男
中澤英夫	深山文雄	風戸茂樹	伊東忠司
富田泰宏	古山光雄	早川昇一	深山 理
矢部友一			

4 事務局職員 6名

事務局長 高貫 敦	局長補佐 丸島浩二
副主幹 加藤栄一	係長 片岡雄一
主査 吉田茂則	主事 酒井嵩文

5 会議に付した議案

- ・農地法第3条の規定による許可申請について 6件
- ・農地法第5条の規定による許可申請について 10件
- ・農業経営基盤強化促進法第18条第1項の規定による農用地利用集積計画の承認について(利用権設定)

6 報告

農地法第3条の3第1項の規定による届出について
軽微な農地改良の届出について
地目変更登記申請に係る照会について
令和4年田畑売買価格等に関する調査について
その他

7 総会要旨

局長

定刻となりました。本日はお忙しい中、第7回総会にご参集いただきましてありがとうございます。始めに本総会は、農業委員会法第27条第3項の規定により、委員の過半数の出席をいただいておりますので成立することをご報告いたします。

本日の議事案件は、農地法第3条の規定による許可申請が6件、農地法第5条の規定による許可申請が10件の計16件、そして議案第17号では農業経営基盤強化促進法第18条第1項の規定による農用地利用集積計画（利用権設定）の承認についての審議をしていただきまして、合計17件となります。その後、事務局より報告事項がございます。それでは議事に入ります。議長は茂原市農業委員会総会会議規則によりまして、会長が議事の進行をすることとなっておりますので、会長にお願いいたします。どうぞよろしくをお願いいたします。

会長

それでは、ただ今より茂原市農業委員会第7回総会を開催いたします。議事に入る前に本日の議事録署名人について、私の方から指名させていただいてよろしいでしょうか。（異議なしの声）本日の議事録署名人は1番齋藤委員と2番小川委員にお願いしたいと思います。なお議案の説明及び書記は事務局にお願いします。

最初に農地法第3条の規定による許可申請について、1号議案から6議案までの説明を事務局からお願いします。

事務局

農地法第3条の規定による許可申請について、ご説明します。

はじめに第1号議案です。申請地は法目字五反田地先外2筆、畑961㎡を売買しようとする申請です。買受人は陸沢町の★★さん、売渡人は東京都の★★さんです。申請理由は、経営規模拡大のためとのことです。買い受ける農地にて甘藷の作付けを計画しています。

次に許可基準についてです。全部効率利用要件については、現在買受人が耕作に供すべき農地のうち、法第32条第1項各号に該当する遊休農地はありません。なお、陸沢町に借入地、八街市に自作地があり、陸沢町農業委員会より農地基本台帳記載事項証明書が、八街市農業委員会から農業経営の実態証明がそれぞれ提出されております。両農業委員会に確認しましたところ、現在、買受人が耕作に供すべき農地のうち、利用状況調査による遊休農地判定の農地はないとの報告がございました。主な機械の保有については、トラクターを所有しています。労働力、技術について、常時雇用人数ですが、世帯員を含め3名で従事しておりますが2名の増員予定があります。また臨時の雇用労働力は5名となっておりますが10名まで増員の予定です。農作業常時従事要件については150日以上です。下限面積要件については50アールを超えております。周辺地域との関係について、周辺と協力しながら支障のないように耕作したいとのことです。

なお、小委員会にて申請地は雑草が繁茂し荒れているとの指摘がございました。その事を申請人に伝えたところ、先週の8日に除草を終えたとの連絡があり、事務局で確認しています。また地元委員に確認をしてもらおうとのことでしたのでよろしくお願いいたします。その他の添付すべき必要書類について併せて確認しております。

続きまして、第2号議案です。申請地は三ヶ谷字後場地先外1筆、畑1,463㎡を売買しようとする申請です。買受人は千町の★★さん、売渡人は大芝の★★さんです。申請理由は、自作地に近く利便性が高いためとのことです。買い受ける農地にてサツマイモの作付けを計画しています。

次に許可基準についてです。全部効率利用要件については、現在、買受人が耕作に供すべき農地のうち、法第32条第1項各号に該当する遊休農地はありません。主な機械の保有については、トラクター、耕運機、トラックをリースします。労働力、技術については、世帯員1名で従事しております。農作業常時従事要件については150日以上となっております。下限面積要件については50アールを超えております。周辺地域との関係について、周辺農地、周辺の農業経営に影響を与えないように留意

するとのこと。その他の添付すべき必要書類について併せて確認しております。

続きまして、第3号議案です。申請地は木崎字南田地先外3筆、田6, 804㎡、を売買しようとする申請です。買受人は木崎の★★さん、売渡人は木崎の★★さんです。申請理由は、自宅から近いためとのこと。買い受ける農地にて水稻の作付けを計画しています。

次に許可基準についてです。全部効率利用要件については、現在、買受人が耕作に供すべき農地のうち、法第32条第1項各号に該当する遊休農地はありません。主な機械の保有については、トラクター1台、耕運機2台トラックその他を所有しています。労働力、技術については、世帯員3名で従事しております。農作業常時従事要件については150日以上となっております。下限面積要件については50アールを超えております。周辺地域との関係について、農薬等気を付けて使用したいとのこと。その他の添付すべき必要書類について併せて確認しております。

続きまして、第4号議案です。申請地は七渡字北大東地先外4筆、畑2, 509㎡を売買しようとする申請です。買受人は高師の★★さん、売渡人は七渡の★★さんです。申請理由は、自宅から近いため購入したいとのこと。買い受ける農地にて野菜の作付けを計画しています。

次に許可基準についてです。全部効率利用要件については、現在、買受人が耕作に供すべき農地のうち、法第32条第1項各号に該当する遊休農地はありません。なお、長南町と長柄町に自作地があり、両農業委員会より耕作証明書がそれぞれ提出されております。また両農業委員会に確認しましたところ、現在、買受人が耕作に供すべき農地のうち、利用状況調査による遊休農地判定の農地はないとの報告がございました。主な機械の保有については、トラクター2台を所有し、コンバイン2台、田植え機1台をリースします。労働力、技術については、世帯員1名で従事しております。農作業常時従事要件については150日以上となっております。下限面積要件については50アールを超えております。周辺地域との関係について、農薬の使用について、周辺に注意したいとのこと。その他の添付すべき必要書類について併せて確認しております。

続きまして、第5号議案です。申請地は七渡字上ノ芝地先外3筆、畑886㎡を贈与しようとする申請です。譲受人は七渡の★★さん、譲渡人は七渡の★★さんです。申請理由は、親子間の贈与です。贈与を受ける農地にて引き続きネギ等の作付けを行います。

次に許可基準についてです。全部効率利用要件については、現在買受人が耕作に供すべき農地のうち、法第32条第1項各号に該当する遊休農地はありません。主な機械の保有については、トラクター3台、田植え機、コンバインを所有しています。労働力、技術については、世帯員3名で従事しております。農作業常時従事要件については150日以上となっております。下限面積要件については50アールを超えております。周辺地域との関係について、周辺農地に配慮しながら農薬を使用し、地域の合同作業には率先して参加したいとのこと。その他の添付すべき必要書類について併せて確認しております。

続きまして、第6号議案です。申請地は北塚字野合田地先、畑92㎡を売買しようとする申請です。買受人は北塚の★★さん、売渡人は北塚の★★さんです。申請理由は、自作地に隣接するためとのこと。買い受ける農地にてカボチャの作付けを計画しています。

次に許可基準についてです。全部効率利用要件については、現在買受人が耕作に供すべき農地のうち、法第32条第1項各号に該当する遊休農地はありません。主な機械の保有については、トラクター、コンバイン、田植え機を所有しています。労働力、技術については、世帯員2名で従事しております。農作業常時従事要件については150日以上となっております。下限面積要件については50アールを超えておりま

す。周辺地域との関係について、地元の決まりを守りながら営農したいとのこと。その他の添付すべき必要書類について併せて確認しております。

説明は以上でございます。

会長 次に第二小委員会の報告をお願いします。

第二小委員会 それでは、第二小委員会の審議結果の報告をいたします。農地法第3条の規定による許可申請について、議案第1号ですが現地調査をしたところ、申請地は草が生い茂っていて、現地の確認が難しいので耕作のために購入するのであれば、草刈りをして整備された方が良いとの意見から、事務局より草刈りをして貰うよう指導することとし、総会にて判断することといたしました。先程それについては、草刈りはされたとの説明がございました。続きまして、第2号議案ですが、ここは少し奥詰まった場所で道路が狭い所ですが、買受人はサツマイモを植え付けることとありまして許可で判断しております。議案第3号ですが、現在、売渡人が耕作を依頼して水稻の作付しておりますけれども、今度は買受人が水稻を作付することで許可の判断をしております。次に4号議案について、買受人の申請理由として、自宅から近いためとあり、近いかどうかで意見がありましたが、申請人は他でも耕作されていることから要件は整っていますので許可という判断になりました。続きまして、第5号議案は親子間の贈与でありますので許可の判断となりました。最後に第6号議案ですが、申請地は形の悪い狭小地ですが、既に所有している隣接地と併せて耕作するためとのことですので、許可の判断となりました。

会長 それでは順次審議をしたいと思います。まず1号議案ですが、小委員長から報告があったとおり、小委員会では現地が荒れた状態ということで、いろいろ意見は出たのですが、総会までに草刈りをして貰えるようお願いをしたいという意見が出ました。事務局からの説明にもありましたように、現地は草を刈ってあるとのこと。その辺を踏まえて、地元の★★委員、いかがでしょうか。

★★委員 事務局から草刈りについて連絡がありまして、その日に行きましたら、ちょうど一生懸命、草刈りをされておりました。また、後日行きましたら、進入路とかは少し残っており、申請地の周辺は草が残っている状態ではありましたが、今回の申請地の範囲は分るようになりました。本件については、ここを耕作されるということで、問題はないと思います。

会長 ★★委員いかがでしょうか。

★★委員 この場所は半世紀以上、荒れ放題で、そのままになっていた土地ですが、★★さんが綺麗にして耕作されるとのこと。土壌整備には時間がかかり1年程度では綺麗にはならないと思いますけれども、先行き、耕作されて綺麗な畑にされると思いますので許可でよろしいかと思ます。

会長 他にご意見はございますか。★★委員どうぞ。

★★委員 確認の意味で会長にもお伺いしたいのですが、この申請については許可でよろしいと思うのですが、草刈りについて、昔から茂原市農業委員会としては申請された農地が荒れている場合、現地調査でそれを確認したときは、総会までに草刈りをして貰い、総会でその確認をしていたんですね。しかも、今回のこの案件はどういう意味での3条での売買なのかっていうのは分かりきっているわけですね。だから3条申請をするということは、営農をやる気があるかということを申請者が示すという点で、それを総会で確認して審議するということがよろしいですね。

会長 そうですね。非常に重要なご意見と思ます。以前から当委員会としては、3条

申請においては、耕作を行うための申請であるということでありますので、草等で荒れている場合は、総会での審議までに綺麗に草刈りをして頂き、耕作ができる土地であり、耕作をするという意味を示して頂くことを申請者をお願いしております。それについては、事務局から伝えて貰うような形をしてきました。今回の申請地は、現地を見てもどこが申請地なのか分からないような状態だったわけでありまして、小委員会では、そのことを問題とする意見があり、今回の買受人の★★さんは、今までも営農型太陽光発電の下部でサツマイモを作付している法人ということで、当地区でも少しずつ馴染みが出ているということもあったことから、地元の委員さんをはじめとして、総会までに草刈りをして現地の状況を把握されて欲しいとお願いをして、それを受けて草刈りをして頂いたわけです。改めて、これからも3条申請に対しては、その趣旨を考えて、小委員会の現地調査の時点で申請地が草等で荒れている場合は、総会審議までには草を刈って貰いたいと指導して、総会で審議とするという形は続けていきたいと思っておりますので、よろしくお願い致します。

★★委員

この件で、★★委員が言われたように、従前から当委員会では、こういったケースでは草刈をやって欲しいとお願いしておりますが、本来、許可を出した後に草刈りをすれば良いということであると思っております。でも、先程の★★委員が言われたとおりで、審議前に綺麗にして貰いたいと伝えているわけですよね。今回の場合は、現地調査も行ってありますが、申請地がどこなのかも分からないわけなんです。土が全く見えない状態だったわけですから。そこで、事務局に確認したいのですが、許可を出してから草刈りをやれば良いとするのが本来でしょうか、制度としてはどうでしょうか。

事務局

3条の許可ができない要件には、現地が荒れているという理由はないのですが、確かにご意見のとおり、3条申請で農地を取引されるわけですから、営農ができないような土地は取引されないだろうというのは一般的な考え方ではあるとは思いますが。しかし、最初に申し上げたとおり不許可の要件には当たりませんので、小委員会で出た委員からの意見として、申請人に耕作ができる状態を確認できるよう綺麗にして下さいと伝えることとしております。

★★委員

ルールとしては、そうだと思いますが、委員会としては、申請地を現地調査しているわけですから、本件は特に現地に行っても申請地がどこなのかも確認できなかったわけですよね。耕作できる土地かどうかは確認したいですよね。なので引き続き、その趣旨を踏まえて申請者に伝えて頂きたいと思っております。

★★委員

では、綺麗にするのは、これから権利を取得する者がするのか、それとも権利を渡す地主が綺麗にされるのでしょうか。

事務局

あくまでも、指導という範囲で申請者をお願いしております。ただ、先程からもご意見があるとおり、誰もが思うように、耕作をされないような所を申請して買うことはないでしょうという事は言えると思っておりますので、申請を受ける際に、申請地は綺麗になっているか確認をしておりますし、総会前に現地調査があることも伝えております。どちらの方がしなければならぬとかではなく、あくまで現地が分かるように綺麗にして頂きたいと伝えております。

★★委員

その件について、私は3条なので農地として売買するということは、それには売り手と買い手がいると考えます。だから、その農地がきちんと耕作できるということが大前提であって、お互いが取引をするのであれば、どちらがやるかっていうのは、その両者の話し合いでケースが違ふと思うんですね。買う方はその土地が荒れていても買ってでも農業をやるのだし、売る方はちゃんと農地として買い手が、農業ができるように農地の状態で売るので、結果、その農地がきちんとされれば良いのではないかと思います。

- 会長 3条の申請ですので、基本的な考え方として、誰が見ても、そのための申請であると判断できるように引き続き申請者には対応をよろしくお願いします。
- その他にご意見はございますか。よろしいですか。それでは1号議案ですが、意見のとおり許可ということでよろしいでしょうか。(異議なしの声)それでは1号議案は許可ということで決定いたします。続きまして、2号議案です。★★委員いかがでしょうか。
- ★★委員 離れたところから耕作しに来るとなると荒れ地になる可能性は高いのですが、サツマイモをちゃんと作られるようであれば問題はないと思います。
- 会長 ★★委員いかがですか。
- ★★委員 現状は何も作付されていない状況ですが、今後、買受人は自作地に近くサツマイモを作付けされるとのことでありますので、許可でよろしいと思います。
- 会長 その他にご意見はございますか。よろしいですか。それでは2号議案ですが、小委員会及び意見のとおり許可ということでよろしいでしょうか。(異議なしの声)それでは2号議案は許可ということで決定いたします。続きまして、3号議案です。★★委員いかがでしょうか。
- ★★委員 綺麗に耕作されております。特に問題はないと思います。
- 会長 ★★委員いかがでしょうか。
- ★★委員 今、現地はちゃんと耕作されている状況です。問題はないと思いますので、許可でよろしいかと思ひます。
- 会長 その他にご意見はございますか。よろしいですか。それでは3号議案ですが、小委員会及び意見のとおり許可ということでよろしいでしょうか。(異議なしの声)それでは3号議案は許可ということで決定いたします。続きまして、4号議案です。★★委員いかがでしょうか。
- ★★委員 現地は野菜等を作付けされている状況ですが、買受人は長南町と長柄町でも耕作されているということでありますので問題はないと思われまひます。
- 会長 ★★委員いかがでしょう。
- ★★委員 この現場は草1本生えていないような農地です。植木はかなり植わっておりますが、買受人はこれだけ多くの農地を耕作されている方なので、問題はないと思ひますので許可でよろしいかと思ひます。
- 会長 その他にご意見はございますか。よろしいですか。それでは4号議案ですが、小委員会及び意見のとおり許可ということでよろしいでしょうか。(異議なしの声)それでは4号議案は許可ということで決定いたします。続きまして、5号議案です。★★委員いかがでしょうか。
- ★★委員 農業後継者の方に譲渡されるとのことで、また譲受人も農業に力を入れてやっていらっしやるようでありますので問題はないと思ひます。
- 会長 ★★委員、いかがですか。

- ★★委員 親子間の贈与でございまして、半分以上は既に贈与済と思います。後継者は地区の人・農地プランでも、担い手の1人に位置付けられている方ですから、全く問題はないと思いますので、許可でよろしいかと思ます。
- 会長 その他にご意見はございますか。よろしいですか。それでは5号議案ですが、小委員会及び意見のとおり許可ということでよろしいでしょうか。(異議なしの声) それでは5号議案は許可ということで決定いたします。続きまして、6号議案です。★★委員いかがでしょうか。
- ★★委員 こちらは隣接している自作地と一緒に耕作されると思いますので、問題はないと思います。
- 会長 ★★委員いかがですか。
- ★★委員 申請地は、以前から買受人が管理していたようです。買受人は他の土地も綺麗に耕作されておりますので問題なく許可でよろしいかと思ます。
- 会長 その他にご意見はございますか。よろしいですか。それでは6号議案ですが、小委員会及び意見のとおり許可ということでよろしいでしょうか。(異議なしの声) それでは6号議案は許可ということで決定いたします。続きまして、農地法第5条の規定による許可申請について、7号から16号議案までございますが、まずは7号から11号議案までの説明を事務局からお願いします。
- 事務局 では、農地法第5条の規定による許可申請について7号議案から11号議案までのご説明をします。
はじめに7号議案です。申請地は、法目字五反田地先、畑482㎡、一体利用する農地以外の土地178㎡、計660㎡です。本納の★★さんが、千葉市の★★さんから土地を買い受けて、貸倉庫用地とする申請です。申請理由及び土地選定理由は経営している会社である★★の隣接地で作業しやすいためとのことです。事業計画として、建築面積75㎡の倉庫1棟を建築します。
次に転用許可基準です。立地基準について、申請地は農業公共投資の対象となっていない小集団の生産力の低い農地であることから、第2種農地と考えられます。第2種農地として判断される場合は、許可し得る農地です。
続いて一般基準です。申請目的実現の確実性について、他法令に基づく必要な申請はありません。周辺農地の営農条件への支障について、埋立ては行わず整地のみです。排水は雨水自然浸透です。確認が必要な隣接農地所有者は1名おり、確認を得ております。
その他転用行為を行うのに必要な資力及び信用があること等については、添付された必要書類で確認しております。
- 続きまして、8号議案です。申請地は、東茂原字細矢地先外4筆、田28㎡、畑482㎡、計510㎡です。千葉市の★★さんが東茂原の★★さんから土地を買い受け、宅地分譲用地とする申請です。申請理由は、住宅地であり、近隣にスーパーがあるためとのことです。事業計画として区画平均面積255㎡の宅地2区画を造成します。
次に転用許可基準です。立地基準について、申請地は用途地域内ですので第3種農地と考えられます。第3種農地として判断される場合は、原則許可できる農地です。
続いて一般基準です。申請目的実現の確実性について、他法令に基づく申請はありません。周辺農地の営農条件への支障について、埋立ては行わず、整地のみです。排水は雨水道路側溝です。確認が必要な隣接農地所有者はおりません。
その他、転用行為を行うのに必要な資力及び信用があること等については、添付された必要書類で確認しております。

続きまして、9号議案です。申請地は、早野字向原地先、畑376㎡です。大網白里市の★★さんが、南吉田の★★さんから土地を買い受けて、専用住宅用地とする申請です。申請理由は現在居住のアパートが手狭になったため、土地選定理由は平坦であり、住環境に恵まれ、公共施設に近く、住宅地として最適なためとのことです。事業計画として、建築面積72.87㎡の住宅1棟と建築面積14.87㎡のカーポートを建築します。

次に転用許可基準です。立地基準について、申請地は用途地域内ですので第3種農地と考えられます。第3種農地として判断される場合は、原則許可できる農地です。

続いて一般基準です。申請目的実現の確実性について、他法令に基づく必要な申請はありません。周辺農地の営農条件への支障について、埋立てはせず、整地のみです。排水は公共下水道に接続します。確認が必要な隣接農地所有者はおりませせん。

その他転用行為を行うのに必要な資力及び信用があること等については、添付された必要書類で確認しております。

続きまして、10号議案です。申請地は、下永吉字宮の前地先、田954㎡です。町保の★★さんが、下永吉の★★さんから土地を買い受けて、貸家住宅用地とする申請です。申請理由及び土地選定理由は市街地に隣接し、交通の便が良く、賃貸住宅の適地であるためとのことです。事業計画として、建築面積76.5㎡の住宅3棟を建築します。

次に転用許可基準です。立地基準について、申請地は農用地区域内農地、第3種農地、第2種農地の(a)のいずれにも該当せず、特定土地改良事業等の施行区域内にあり、第1種農地と考えられます。第1種農地と判断される農地については、原則として許可をすることが出来ない農地とされておりますが、住宅その他周辺地域居住者の日常生活上又は業務上必要な施設で集落に接続して設置されるものであると判断できるものについては、農地法施行規則第33条第4号の規定に該当し、例外的に許可できると判断されます。今申し上げました内容につきましては、本日、資料としてお手元に「農地法の運用について」の制定についての一部を抜粋したものと申請地の周辺を拡大した地図を配布しておりますので、併せてご確認下さい。

続いて一般基準です。申請目的実現の確実性について、他法令に基づく必要な申請はありません。周辺農地の営農条件への支障について、埋立ては行わず、整地のみです。★★より同意書が提出されております。排水は公共下水道に接続します。確認が必要な隣接農地所有者は2名おり、確認を得ております。

その他転用行為を行うのに必要な資力及び信用があること等については、添付された必要書類で確認しております。

なお、申請地については貸駐車場用地として令和4年1月に転用申請されましたが、2月の総会にて集落接続がなく近隣住民にとって直ちに必要と言えないため不許可相当とし、県に意見を付けて送付した後、県の指導で取下げた経緯がございます。

続きまして、11号議案です。申請地は、下永吉字大谷地先、畑272㎡です。長谷の★★さんが、下永吉の★★さんから土地を買い受けて、宅地分譲用地とする申請です。申請理由及び土地選定理由は、周辺に多くの住宅地があり、住環境が良好なためとのことです。事業計画として、区画面積272㎡の宅地1区画を造成します。

次に転用許可基準です。立地基準について、申請地は用途地域内ですので第3種農地と考えられます。第3種農地として判断される場合は、原則許可できる農地です。

続いて一般基準です。申請目的実現の確実性について、他法令に基づく必要な申請はありません。周辺農地の営農条件への支障について、埋立てはせず、整地のみです。排水は雨水自然浸透のみです。確認が必要な隣接農地所有者は1名おり、確認を得ております。

その他転用行為を行うのに必要な資力及び信用があること等については、添付された必要書類で確認しております。説明は以上でございます。

第二
小委員会

それでは第二小委員会の審議結果を報告いたします。
まず、議案第7号ですが、第2種農地であります、用途は申請地の横にある★★さんの貸倉庫用地であることから許可相当の判断となりました。次に8号議案ですが、第3種農地で用途地域の中にある既に住宅が密集している場所でもありますので許可相当の判断となりました。次に9号議案ですが、こちらも第3種農地で専用住宅用地の申請でもありますので、許可相当の判断となりました。続きまして、第10号議案ですが、これはいろいろ意見がございました。第1種農地であります、事務局より説明がありましたとおり、例外規定に当たる住宅の建設用地ということですが、貸家住宅が住居の概念に当てはまるのか、また日常生活又は業務上必要なものなのかということで、この件につきましては、総会で意見を聞き審議するということと致しました。続きまして、11号議案ですが、これは第3種農地で用途地域内でもありますので原則的には許可相当であります、申請用途は宅地分譲用地でありますので、ここの排水について、どうなっているのかという質問が出ましたが、事務局からは排水については建築申請時に対応するというので説明がありました。11号議案は、許可相当ということで判断しております。以上です。

会長

それでは順次審議いたします。まず7号議案ですが、地元の★★委員いかがでしょうか。

★★委員

申請地は、★★の建物が横にあります、その敷地とレベルが同じで一体化しているような状況であります。第2種用地でありますので、倉庫を建てるとすれば、そこだろうなというような状況にあると思いますので問題はないかと思えます。

会長

現地調査もしていますが、★★委員いかがでしょうか。

★★委員

状況的にも要件的にも問題ないと思えますので、許可相当でよろしいかと思えます。

会長

★★委員いかがでしょうか。

★★委員

お二人の意見と同じく問題ないと思えますので許可相当でよろしいと思えます。

会長

他にご意見はございますか。よろしいですか。それでは7号議案は小委員会及び意見のとおり許可相当ということでよろしいでしょうか。(異議なしの声) それでは7号議案は許可相当ということで決定いたします。続きまして、8号議案です。★★委員いかがでしょうか。

★★委員

この場所は既に人家が連担している住宅地で、用途地域内の第3種農地ですので問題はないと思えます。

会長

★★委員いかがでしょうか。

★★委員

周囲は宅地化されている場所で、第3種農地でありますので許可相当でよろしいかと思えます。

会長

他にご意見はございますか。よろしいですか。それでは8号議案は小委員会及び意見のとおり許可相当ということでよろしいでしょうか。(異議なしの声) それでは8号議案は許可相当ということで決定いたします。続きまして、9号議案です。★★委員いかがでしょうか。

★★委員

申請地は人家連担地ということで、第3種農地であり、用途地域内で公共下水等

等もありますので、専用住宅とされるには特に問題はないと思います。

会長 ★★委員いかがでしょうか。

★★委員 この場所につきましては、今、★★委員がおっしゃった通り、周囲は住宅が建っておりますし、用途地域内の第3種農地でありますので、特に問題もないため許可相当でよろしいかと思えます。

会長 他にご意見はございますか。よろしいですか。それでは9号議案は小委員会及び意見のとおり許可相当ということでよろしいでしょうか。(異議なしの声) それでは9号議案は許可相当ということで決定いたします。続きまして、10号議案ですが、これは2月の総会では、貸駐車場とする申請のあった場所で、今回は、貸家住宅用地とする申請でございます。地元の★★委員いかがでしょうか。

★★委員 別刷りの地図がありますので見ていただきますと、この申請地の左隣の2枚の田んぼは今、耕作しております。第1種農地とのことですが、後はほとんど休耕地となっております。また、この両脇の農地の所有者や耕作者にも話をされて同意は得ているとのことですので、問題はないかと思えます。

会長 ★★委員いかがでしょうか。

★★委員 この周りは意外と住宅地でもあると思えますので★★委員がおっしゃったように、例外規定に当てはまり許可相当でよろしいのではないかと思います。

会長 これについては他にもいろいろご意見を伺いたいと思えます。小委員会の報告でもあったように、第1種農地の例外規定に当てはまるのかどうか、争点ではないかと思えます。2月総会では貸駐車場所用地として申請されておりましたが、要望書はあるものの、近隣住民のための貸駐車場として必要とは言えないため、第1種農地の例外規定には当たらないということとなりましたが、結果、県の指導の中で申請は取下げとなりました。他にご意見として、★★委員いかがでしょうか。

★★委員 まず、例外規定の集落に接続されての設置であります。集落接続という意味では、隣まで伸びて来ていますので分かるような気がします。なので、次に日常生活上、又は業務上必要な施設として、これが認められるかどうかということですよ。この地域がもう住宅化しているという中では社会的に必要な施設というふうに言えるとすれば、これは許可相当ということでも良いとは思いますが、これは一番、きわどいもので、第1種農地の例外規定で一番使われる条項なんですよ。この集落に接続して生活上必要な施設というのは。それについては十分議論して判断するということが必要ですが、その点でいうと貸家住宅としては、ここは駅から下りて来た道でありますので、この辺では必要性が叫ばれているのかどうか等、そういうふうを考えれば、許可相当かなとは思えます。私は、申請は貸家住宅用地ですので、住宅事情を考慮すれば、そういう判断もできるのかと思えますので、許可相当でよろしいと思えます。

会長 現地調査しておりますので、★★委員いかがでしょうか。

★★委員 先ほど説明があったとおり、貸駐車場用地での申請は取下げをされたとのこと、今回は貸家住宅用地であります。私は★★委員の意見と同じく、許可相当でよろしいかと思えます。というのは、土地改良事業施行区域内の農地であるから第1種農地となるかと思えますが、この第1種農地という捉え方を10ヘクタール以上のまとまりのある農地として見たとき、これが連帯してるのかどうか。これに捉われずに全体的に見てみるとどうなんだろうと思えます。そう見てみると貸家住宅

宅でありますと広域農道の脇でもありますので、利便性が良い場所ですし、住宅としては必要な施設になって借り手も出てくるのではないかと思います。そういう意味では、許可相当でよろしいかと思います。

会長 ★★委員、いかがでしょうか。

★★委員 ★★委員などの意見と同様で、現状は連坦している住宅もありますので許可相当でよろしいかと思います。

会長 ★★委員どうぞ。

★★委員 ここは土地改良をやっているの第1種農地ということですが、集落に関しては相当数とありますが具体的な戸数の定義はないんですよね。また集落の接続に関しても、どの程度の距離かの定義も具体的にはされていないんですよね。集落の接続に関して、以前200m程度で過去に許可となったケースがあったと思います。今まで出た意見のとおり、場所的にも駅から下りてきたメイン道路の隣でありますし、この集落の接続に関しても、先程のケースから見ても例外規定には当てはまるのかなとは思いますが、例外規定に関しては、本件に関わらず釈然としない部分もあります。ただ、本件については、他の方の意見と同様に許可相当でよろしいと思います。

会長 ★★委員どうぞ。

★★委員 例外規定によって宅地化されていくのは、農地のスプロール化と言いますか、個々に申請されて、それだけを見れば、どんどん宅地化されてゆくの、要は農地を守るっていう観点からすれば、この申請地の道路を挟んで下の方には多少農地の広がりはあると思いますが、この申請地の場所はそうではなく、メイン道路の脇には既に住宅地がいっぱい付いている場所です。ここが第1種農地となるから悩むのであって、実際、茂原市の農業施策としてどうするのかという話として、農業委員会の申請に関する審議の範疇とは別の問題となりますが、それをどう考えるのか。こういったようにメイン道路についているものはやむを得ないと考えるのか。私の考えとしては、要は個々の申請によって、例外規定に当てはめていけば許可相当とされていくので、どんどん宅地化は進むパターンという場所だと思います。というのは、立地条件が非常に良い場所なんで、そういう観点で考えたときに、農地として守ってゆく地域なのか、それとも開発をさせてゆく場所なのか議論はあるか思います。要するに、まさしく農地のスプロール化によって、開発された結果が今の形になっているのかと思いますので。土地改良、圃場整備されているから第1種農地であるので、その第1種農地を守ってゆくと考えたとき、例えば広がり10ヘクタールもなく、5ヘクタールくらいでも茂原市はそれを農業施策として守ってゆくの、別に規約等が必要となるかと思いますが、それを考える議論は必要なかもしれません。ただ、今回の申請に関しては、場所的な要因からも例外規定により許可相当で良いと思います。

会長 農業施策については、先日、農振協議会がございまして、10ヘクタール以上の集団的な農地を分断するような農振除外の申請案件がございましたが、結果、市も農業委員会や土地改良等の他の各農業団体においても、そういった場所は守らなくちゃいけないということでした。この申請案件に関しては、現地を確認して、地元の委員さんをはじめとする意見にもあったように、この場所は、広がりという面でも、周りから押されて最後に残ったような場所で土地改良も昔に行った場所であり、前回の2月総会は貸駐車場の申請で、内容的にも不適切であった部分もあり不許可相当での判断としましたが、今回は貸家住宅用地ということで、ご意見の多くは例外規定としてはやむを得ないとのことですが、他にご意見はございますか。よ

ろしいですか。それでは10号議案は意見のとおり許可相当ということでよろしいでしょうか。(異議なしの声) それでは10号議案は許可相当ということで決定いたします。続きまして、11号議案です。地元の★★委員いかがでしょうか。

★★委員 ここは用途地域内で、先程、排水関係についてありましたが、下水道が入っておりますので問題はないかと思えます。

会長 ★★委員いかがでしょうか。

★★委員 第3種農地であり、それこそ周りも住宅地なので問題ないと思えますので、許可相当でよろしいかと思えます。

会長 他にご意見はございますか。よろしいですか。それでは11号議案は小委員会及び意見のとおり許可相当ということでよろしいでしょうか。(異議なしの声) それでは11号議案は許可相当ということで決定いたします。ここで、一旦休憩いたします。

(休憩)

会長 それでは再開します。休憩前に引き続き、農法第5条の規定による許可申請について、12号議案から16号議案までの説明を事務局からお願いします

事務局 それでは12号議案です。申請地は、東郷字富士見地先、畑248㎡です。茂原の★★さんが、東京都の★★さんから土地を買い受けて、専用住宅用地とする申請です。申請理由及び土地選定理由は、現在アパートに住んでいるが子供が成長し、良い住環境が必要であることから、現在の住環境と離れていない場所であるためとのことです。事業計画として、建築面積111.79㎡の住宅1棟を建築します。

次に転用許可基準です。立地基準について、申請地は農業公共投資の対象となっていない小集団の生産力の低い農地であることから、第2種農地と考えられます。第2種農地として判断される場合は、許可し得る農地です。

続いて一般基準です。申請目的実現の確実性について、他法令に基づく申請はありません。周辺農地の営農条件への支障について、埋立て、整地は行いません。排水は、合併浄化槽処理後、道路側溝へ放流します。確認が必要な隣接農地所有者はおりません。

その他、転用行為を行うのに必要な資力及び信用があること等については、添付された必要書類で確認しております。

続きまして、13号議案、14号議案です。一体計画ですので、併せてご説明いたします。申請地は、長尾字若宮地先外1筆です。千葉市の★★さんが、柏市の★★さん外1人から土地を買い受けて、専用住宅用地とする申請です。申請理由及び土地選定理由は、申請地の近隣に母親が住んでおり、駅や国道が近くにあり利便性がよいためとのことです。事業計画として、建築面積75.35㎡の住宅1棟と建築面積14.61㎡のカーポート1棟建築します。

次に転用許可基準です。立地基準について、申請地は用途地域内ですので第3種農地と考えられます。第3種農地として判断される場合は、原則許可できる農地です。

続いて一般基準です。申請目的実現の確実性について、他法令に基づく申請として、市土木管理課に道路工事施行承認申請書が提出されております。排水は、合併浄化槽処理後、道路側溝へ放流します。確認が必要な隣接農地所有者はおりません。

その他、転用行為を行うのに必要な資力及び信用があること等については、添付された必要書類で確認しております。

続きまして、15号議案です。申請地は、小林字角谷地先外1筆、田23㎡、畑568㎡、計591㎡です。小林の★★さんが、ゆたかの★★さんから土地を買って、児童養護施設用地とする申請です。申請理由は、施設の老朽化や規模の拡充が必要のため、土地選定理由は、新施設への円滑な移転には、隣接する土地が適切であるためとのことです。事業計画として、建築面積1,235.67㎡の児童養護施設1棟を建築します。

なお、買受人の★★の概要といたしまして、昭和30年に児童福祉法第41条に基づき家庭の理由で両親と共に暮らすことのできない1歳から18歳までの児童が生活する施設として設立され、現在築43年の建物に30名の児童が生活しているとのことです。

次に転用許可基準です。立地基準について、申請地は農業公共投資の対象となっていない小集団の生産力の低い農地であることから、第2種農地と考えられます。第2種農地として判断される場合は、許可し得る農地です。

続いて一般基準です。申請目的実現の確実性について、他法令に基づく申請として、宅地開発事業事前協議申出書が市都市計画課に提出されております。周辺農地の営農条件への支障について、埋立ては敷地内で切土、盛土を行うとのことです。排水は、合併浄化槽処理後、水路へ放流します。★★より排水同意書が提出されております。確認が必要な隣接農地所有者は1名おり、確認を得ております。

その他、転用行為を行うのに必要な資力及び信用があること等については、添付された必要書類で確認しております。

なお、既存の施設は取り壊し、グラウンドや駐車場として整備する計画となっております。

続きまして、16号議案です。申請地は、小林字飯出地先、畑826㎡のうち334㎡です。下永吉の★★さんが、小林の★★さんの土地に賃借権の設定をし、作業場用地とする申請です。申請理由は、工務店を営んでいるが、作業場がないため、土地選定理由は、手頃な土地が見当たらず、親戚の所有地であるためとのことです。事業計画として、建築面積66.24㎡の作業場1棟を建築します。

次に転用許可基準です。立地基準について、申請地は農業公共投資の対象となっていない小集団の生産力の低い農地であることから、第2種農地と考えられます。第2種農地として判断される場合は、許可し得る農地です。

続いて一般基準です。申請目的実現の確実性について、他法令に基づく申請はありません。周辺農地の営農条件への支障について、埋立てはせず、整地のみです。排水は、雨水自然浸透です。確認が必要な隣接農地所有者は1名おり、確認を得ております。

その他、転用行為を行うのに必要な資力及び信用があること等については、添付された必要書類で確認しております。説明は以上でございます。

会長

第二小委員会からの報告をお願いします。

第二
小委員長

第二小委員会の審議結果を報告いたします。まず、議案第12号ですが、現状は住宅地となっており、申請地の南側と北側には住宅が建っており、ここだけが農地で残っています。これにつきましては許可相当の判断となりました。次に13号議案と14号議案ですが、これもパイパスの東側にある住宅地の中となります。第3種農地、用途地域での専用住宅の申請とのことですので許可相当の判断となりました。次に15号議案は、これも★★さんの児童養護施設の建物が古くなったための建て替えということで、新たに建てる場所での申請でありますので、許可相当で判断しております。最後に16号議案ですが、賃借人は建設業をされていて作業場がなく土地も見つからないため、身内から土地を借りるとのことです。以上です。

- 会長 それでは順次審議をします。12号議案ですが、地元の★★委員いかがでしょうか。
- ★★委員 第2種農地であります。周辺は宅地化が進んでおります。特に問題はないと思います。
- 会長 ★★委員いかがでしょうか。
- ★★委員 今、お話がありましたように、周囲はもう住宅地になっていますので、問題ないと思います。許可相当でよろしいと思います。
- 会長 他にご意見はございますか。よろしいですか。それでは12号議案は小委員会及び意見のとおり許可相当ということでよろしいでしょうか。(異議なしの声) それでは12号議案は許可相当ということで決定いたします。続きまして、13号議案及び14号議案、一体計画です。★★委員いかがでしょうか。
- ★★委員 専用住宅の申請ですが、この場所は第3種農地の用途地域内で、住宅地内にありますので、特に問題はないと思います。
- 会長 ★★委員いかがですか。
- ★★委員 場所は用途地域内にあって、第3種農地でありますし、周りは住宅地になっておりますので許可相当でよろしいかと思ひます。
- 会長 他にご意見はございますか。よろしいですか。それでは13号議案及び14号議案は小委員会及び意見のとおり許可相当ということでよろしいでしょうか。(異議なしの声) それでは13号議案及び14号議案は許可相当ということで決定いたします。続きまして、15号議案です。★★委員いかがでしょうか。
- ★★委員 第2種農地であります。★★さんの建て替えのための申請ですので、問題はないと思います。
- 会長 ★★委員いかがでしょうか。
- ★★委員 建物は40年以上も経って老朽化しており、入園している子供達にとっても手狭になっているとのことですから、問題はないので許可相当でよろしいかと思ひます。
- 会長 他にご意見はございますか。よろしいですか。それでは15号議案は小委員会及び意見のとおり許可相当ということでよろしいでしょうか。(異議なしの声) それでは15号議案は許可相当ということで決定いたします。続きまして、16号議案です。★★委員いかがでしょうか。
- ★★委員 こちらも第2種農地であります。特に問題はないと思います。
- 会長 ★★委員いかがでしょうか。
- ★★委員 貸主の★★さんと借主の★★さんとはご親戚の関係にあって、手頃な土地が見つからず、貸主の隣接地を作業場とされるので許可相当でよろしいかと思ひます。
- 会長 他にご意見はございますか。よろしいですか。それでは16号議案は小委員会及び意見のとおり許可相当ということでよろしいでしょうか。(異議なしの声) それでは

は16号議案は許可相当ということで決定いたします。続きまして、議案第17号農業経営基盤強化促進法第18条第1項の規定による農用地利用集積計画の承認について（利用権設定）であります。事務局より説明をお願いします。

事務局 議案第17号農業経営基盤強化促進法第18条第1項の規定による農用地利用集積計画の承認について（利用権設定）をご説明します。
（内容等について説明する。）

会長 説明が終わりました。ご意見ございますか。（異議なしの声）それでは17号議案については承認とさせていただきます。
以上で議案関係は終わりました。次に報告に入ります。

事務局 次の事案を報告

- ・農地法第3条の3第1項の規定による届出について
- ・軽微な農地改良の届出について
- ・地目変更登記申請に係る照会について
- ・令和4年田畑売買価格等に関する調査について
- ・その他

会長 以上で本日の総会を終了します。