

茂原市農業委員会第1回総会議事録

1 開催日時 令和8年1月13日(火) 午後1時30分から

2 開催場所 茂原市役所102会議室

3 出席委員 13名

2番 伊東俊雄	3番 川嶋孝市
4番 牧野豊	5番 深山理
6番 森川善仁	7番 齋藤輝児
8番 小川克巳(第二副小委員長)	9番 糸久敏秀
10番 小高一夫(第一副小委員長)	11番 光橋正人(第二小委員長)
12番 八角徳政(第一小委員長)	13番 杉浦文子(会長職務代理者)
14番 鬼島一郎(会長)	

出席推進委員 14名

平野芳之	加藤古志郎	島田喜昭	小高明
若菜敏郎	林壽一	深山文雄	風戸茂樹
河野喜昇	小倉敏行	長谷川理成	鬼原一
金澤哲	杉崎茂		

4 事務局職員 5名

事務局長 岡田公一	局長補佐 加藤栄一	係長 梅澤雄志
係長 芝崎一郎	主査 鈴木秀彦	

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 8件
- ・農地法第5条の規定による許可申請について 4件
- ・農用地利用集積等促進計画案の意見について

6 報告

農地法第3条の3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
その他

7 総会要旨

局長

定刻となりましたので、ただ今より茂原市農業委員会第1回総会を開催させていただきます。本総会の出席者は農業委員会等に関する法律第27条第3項の規定により、委員の過半数の出席がございますので、本総会が成立したことをご報告いたします。

本日の案件につきましては、農地法第3条の規定による許可申請が8件、農地法第5条の規定による許可申請が4件であり、合計12件となっております。また議案第13号では、農用地利用集積等促進計画案の意見についてご審議させていただきます。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第5条の規定により、会長が総会の議長となることから、鬼島会長に議長をお願いいたします。それでは鬼島会長をお願いいたします。

会長

ただ今より第1回総会を始めさせていただきます。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きます。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2番伊東委員、3番川嶋委員を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をお願いします。

まず初めに農地法第3条の1号から6号議案について、買受人をお呼びしておりますので、事務局の説明の後、入室していただきます。その後、ご審議いただきます。

事務局

最初に、お配りいたしました説明資料に訂正がございます。2ページ目の議案番号8番ですが、権利を取得しようとする者の状況の農業従事者数が「0」とありますが、「1」に訂正を願います。申し訳ありませんでした。

それでは説明に移らせていただきます。はじめに1号議案から6号議案です。同一の買受人ですので、併せてご説明します。申請地は、1号議案が栗生野字蓮沼地先外1筆、畑1, 991㎡、売渡人は猿袋の★★さん、2号議案が高田字甲沼地先、田939㎡、売渡人は高師の★★さん、3号議案が高田字甲沼地先、田414㎡、売渡人は高田の★★さん、4号議案が八幡原字ツバミ地先外13筆、田9, 999㎡、畑1, 097㎡、合計11, 096㎡、売渡人は習志野市の★★さん、5号議案が千町字藤川地先、田1, 799㎡、売渡人は大網白里市の★★さん、6号議案が小林字内谷地先外4筆、田3, 362㎡、売渡人は神奈川県のある★★さん、以上の買受人は南吉田の★★さんです。申請理由は土壌、土質、日当たりが良く、良い作物ができるためです。営農計画として、買い受ける農地にて、1号議案の栗生野がミカン、2号、3号議案の高田がミカン、4号議案の八幡原が田は水稻、畑はミカン、5号議案の千町がミカン、6号議案の小林がミカンの作付けと栽培をします。

次に許可基準についてです。全部効率利用要件について、現在買受人が耕作に供すべき農地のうち、農地法第32条第1項各号に該当する市内の遊休農地はありません。東金市と大網白里市に自作地があり、東金市農業委員会と大網白里市農業委員会より耕作証明書が提出されております。各農業委員会に確認しましたところ、農地法第32条第1項各号に該当する遊休農地判定の農地はないとの報告がありました。主な機械については、トラクター、軽トラック、ハンマーナイフモア草刈機を各2台、バックホーを1台所有、また、田植機、コンバインを各3台リースします。労働力、技術については、7名で従事する計画です。農作業常時従事要件については、250日以上となっております。周辺地域との関係については、こまめな草刈りを行い近隣農地に悪影響がないようにしたいとのことです。

なお、買受人は法人形態要件として農事組合法人であること、事業要件として主たる事業が農業に関連していること、議決権要件として総議決権の過半が年間150日以上常時従事者であること、役員要件として理事等の過半が法人の農業に常時従事していることから農地所有適格法人に該当すると判断できます。

また、4号議案の八幡原地先外13筆は令和5年11月に東金市の方から、5号議案の千町地先は令和6年3月に★★さんから申請があり、両件とも取下げとなった経緯がございます。

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。

併せて、1月7日に行われました小委員会で指摘のありました点についてご説明いたします。

1点目、農業従事者数の内訳ですが、★★の組合員で代表理事、理事が2人、代表理事の家族2人を含む組合員が4人の計7人となります。

2点目、八幡原地区の農地に耕作者がいることについては、農業委員会の許可を得て取得した後は耕作から身を引いてもらい、堆肥が耕作することになると説明を受けております。

3点目、地域との役割分担について、八幡原地区の水利組合との連絡と折衝は始めており、許可を得られれば他の地区も逐次進めていくとのことです。

4点目、取得後に係る両総用水をはじめ各種負担金については同意しているとのことです。

説明は以上でございます。

会長 小委員会からの報告をお願いします。

第二小委員長 小委員会の審議結果を報告します。1号から6号議案、買受人が同じですので、買受人を総会時にお呼びして本人の意見を伺ったうえで改めて総会で審議するということとなりました。以上です。

会長 ご本人が来ておりますので、お入りいただいて話しをお聞きしたいと思えます。

(★★氏、申請代理人★★氏、入室)

会長 お忙しいところ、今日はありがとうございます。会長の鬼島と申します。委員の皆さん、何かお伺いしたいことございますか。★★委員どうぞ。

★★委員 五郷地区推進委員の★★です。八幡原の申請についてですが、現地を見まして6筆ほどが最近まで草が生えていて草刈りをした跡がありますが、ここについて、今年は水稻の作付けをするのでしょうか。

★★氏 田を畑にして、柑橘類を植える計画です。

★★委員 それから、今回の八幡原地区では1町歩強の所有権移転となりますが、水利組合や環境保全会という組織がありまして、地権者になりましたら農地保全業務を行うとのルールがあるようですが、そこら辺は理解していますか。

★★氏 その件に関しましては、水が大事なので★★に打合せに行きまして、とりあえず所有者が変わった時に変更届を出してくださいと。それでその次に、地元へ行く段取りとなっております。

★★委員 ここは両総用水の受益地でその維持管理も地元と一緒にやるということも理解していますか。

★★氏 はい。大網白里市や東金市にも田があるので★★、また★★の費用の支払いをしながらやっております。

★★委員 申請の筆数が多いので、場所によってあるのかどうか分かりませんが、水を入れるのに管理組合みたいな所と協議はされていますか。

★★氏 それはまだこれからで、最初どこに行くのか分からなかったもので、とりあえず★★に伺ってそれから紹介していただく段取りでいました。

- ★★委員 これから伺うとのことで、筆数が多いので、水で揉めることのないようにしていただければと思います。それと、従事者が7人で、内訳は家族2人と従業員5人というのですが、この方たちが八幡原の田に来て耕作するということですか。
- ★★氏 はい。そうです。
- ★★委員 もう1つ、最後になりますけど、いま八幡原地区では地域計画と言って10年後の農地をどうするかということをお協議しております。ここが購入出来た時には地権者になりますので、そこら辺のところは理解して会議等に参加してほしいと思いますので、よろしくお願ひしたいと思ひます。私からは以上です。
- 会長 ★★委員どうぞ。
- ★★委員 今回の荒れている農地をきれいにさせていただくことは非常にありがたいことで、ぜひお願ひしたいと思ひます。
★★さんで所有している農地が約2町歩ほどあるようですが、どこの所在分が多いのですか。
- ★★氏 大網白里市が多いです。
- ★★委員 分かりました。所有している農地の中に小さな田もありますか。
- ★★氏 はい。
- ★★委員 そういう所はミカンを植えていますか。
- ★★氏 高田に狭い田がありますが、そこは水が出るので嵩上げをして水はけを良くして、現在9本のミカンを植えてあり2年目ですが順調に育っております。
- ★★委員 今後もこういった農地があった場合には、購入する予定はありますか。
- ★★氏 あります。
- ★★委員 分かりました。どんどん増やしていただいて、荒地をなくしていただければ幸いです。
- 会長 ★★委員どうぞ。
- ★★委員 高田ですが、ここは10数年荒れていた所で昨年末に草刈りがされましたが、先週に現地を見た時は草刈りしたままの状態でした。今後、刈草をどうされるのかと、許可が下りた後の作付けまでの計画を教えてください。
- ★★氏 高田は弊社の小さい田の隣の土地ですよね。今の状態では作付けできないので、ミカンを作っている弊社の土地と同じ高さに土盛りして水はけを良くして、根腐れ防止を図ります。刈草は、堆肥になるので他の圃場に持って行くかもしれません。
- ★★委員 刈草は現状のままだと燃えやすい状態だと思いますので、その辺は注意しながら進めていただければと思います。それと、現状7名の従事者で茂原、大網白里市、東金市でほぼミカンを作付けされるということですが、植付けのタイミングをずらすなどして人員配置が滞らないようにされているのでしょうか。

- ★★氏 農地全体の草刈りを順番に行っております。また、手が空いた時や苗木を購入した時に植える段取りを組んでおります。
- ★★委員 高田は昨年、作付けされているのか分からないくらい草が伸びていた時期がありましたが、そういうことにならないようにローテーションを組んで維持管理していくということでよろしいですか。
- ★★氏 はい。結構です。
- 会長 他にございますか。★★委員どうぞ。
- ★★委員 今回の申請は結構な筆数がありますが、★★さんがそれぞれの現地を見て購入の計画を立てたのか、地主からの申し出があったか、または仲介者の方がいてお話があったのか、話せる範囲で聞かせていただければと思います。
- ★★氏 全ての申請地は仲介者がおりまして、それで現地を確認して私の住居から30分以内で行ける距離でしたので、購入の計画を立てたところです。仲介者がこちらの不動産屋さんです。
- ★★氏 ★★という不動産屋を営んでいる★★でございます。よろしく申し上げます。不動産で田畑を所有していて管理に困っている方が沢山いまして、今回の高田の所有者は97歳の方で何十年と耕作をお願いしていたが、今では断られているとのことで、息子さんはサラリーマンで継ぐ気はないし、お孫さんからは農地は要らないと言われて困っていると話がありました。その隣の農地も所有者は高齢で入院していて農業は出来ず、息子さんも農業を継ぐ気は無いと。お願いされて現地を見に行くと、最初はそこを雑種地に変えられないかと思ったのですが、変えられないとのことでしたので、たまたま隣りでミカン栽培をしていた★★さんに耕作してくれないかとお願いをしたというのが高田2筆の経緯です。
- それから小林と長尾の件ですが、元の所有者が亡くなられていて、相続した娘さんは神奈川県に嫁いで農地の場所も把握していない状況で手放したいと話があって、★★さんは実家が山口県の大きなミカン農家で非常においしいミカンを作るということを知っていましたから、★★さんに何とか農地を活用してほしいとお願いをしました。
- こういうのがまだまだ結構ありまして、放置しておくのは絶対だめだと思いますので、何とかして土地活用をした方が良く、日本の農業を何とかしなくちゃいけないとの★★さんの思いに賛同して私もこうして動いております。
- 会長 他にございますか。★★委員どうぞ。
- ★★委員 今回、市内に何ヶ所かの農地をお求めになるということで場所を見ますと点在しているようなので効率的にどうかと思っていたところですが、★★さんのお話を聞いて所有者の方がお困りになっている農地が多くあり、そういう所を耕作していくということである程度は納得しました。5号議案の千町ですが、2、3年ほど前に1度申請して取下げになっているんですが、その時は水稻を行うとありましたが、今回はミカンの栽培を行うとのことで、現地を見ますと南側に山林がありまして、日当たりがどうかという気がしました。
- ★★氏 冬場で10時頃には日が当たりますので、北側の方に植えようかと思っていて、それと水位が高いので根腐れを防ぐため土を埋める計画をしております。
- 会長 他にございますか。★★委員どうぞ。

- ★★委員 営農はいつから始めたのか、また現在はミカンの販売をしていますか。
- ★★氏 始めたのは3年程前からで、まだ販売はしていません。あと2、3年はかかると思います。
- ★★委員 これから大々的に増やしていくと、販売経路の計画はありますか。
- ★★氏 店舗販売して、ミカンとかカボスの販売量を増やしていこうと思っています。あとシークワサーも糖尿病に良いらしくて、個別に買ってくれたりします。
- ★★委員 今回の申請では、殆どがミカンを栽培するとの計画ですが、どの程度の販売益を目安にしておりますか。
- ★★氏 800万から1000万ぐらい売ればやっていけるかなと思っています。
- ★★委員 この辺でそれほどミカンの消費があるのかっていう疑問が残りますが。
- ★★氏 意外に千葉で作ったミカンが美味しいんですよ。青島という品種がこの辺に適しているんです。早生は酸っぱいですが、青島は甘くておいしいです。昔は静岡県が北限でしたが、今は温暖化の影響によって群馬県でミカン栽培されているのを以前に確認していて、こっちで作って千葉のブランドにできれば良いかなと思っています。
- ★★委員 田でミカン栽培をするとのことで、湿気てしまうと思いますが、その辺りはどう管理しますか。
- ★★氏 土を寄せて、あるいは土砂を入れて南向きに斜面を形成して日当たりを良くしてから植えたいと思っています。
- ★★委員 農地を荒さないで耕作するというのが条件ですので、その辺をしっかり守っていただければと思います。
- 会長 他にございますか。★★委員どうぞ。
- ★★委員 申請の大半が田で、いわゆる湿地です。土地を斜めに整えてミカンを植えるとしても低い方に水が溜まってしまい、排水路が低ければ良いですがそうでなければミカンの木に影響を及ぼすことになってしまうと思いますが、高田でミカンを植えているような形になりますか。
- ★★氏 高田の場合は、外から土を持ってきていませんで敷地内の土で高くして、ミカンの所はさらに高くして2段にしてあり、根の張り方に影響がないようにしてあります。
- ★★委員 いずれの場所も土を入れるとなると経費がかかりますし、この辺でも家庭内でミカンの木を植えてありますけど栽培するとなると非常に難しい部分もありますので、しっかりと計画を立ててやってもらえればと思います。
- ★★氏 そんなに簡単なものではないと思います。今は夏が暑くて1月になってもミカンが色づかないので、その辺はどういうふうになれば良いのか研究しながらやって広げていければと思っています。
- 会長 他にございますか。★★委員どうぞ。

- ★★委員 高田の件で、ついこの間まで何が植えてあるのか皆さんご存じなかったんですが、ミカンの木が9本植えてありました。確認ですけど、隣りへ延長してミカンを植える場所は客土して植えるんですね。
- ★★氏 客土します。
- ★★委員 八幡原の荒れている所や千町はそのままですか。
- ★★氏 現状を見て、必要であれば客土します。
- ★★委員 小林は随分荒れていた田で、草丈のある刈草があるし、湿気てそうな場所ですけどこちらも客土しますか。
- ★★氏 はい。日当たりは良いので水はけの良い土を入れたいと考えています。
- ★★委員 随分と客土する場所があつて経費もかさみますね。
- ★★氏 親会社があつてそこそこの利益が出ているので、その利益をこっちの方に回したいと思っています。
- 会長 他にございますか。★★委員どうぞ。
- ★★委員 1つ、★★さんのお考えをお聞きしておきたいんですが。今、審議しているのは農地を取得してちゃんと耕作するののかということですが、今までの経緯で言うと営農型太陽光発電やるといった事例がありましたから、こういう荒れた条件の悪い農地を取得して目指すところは何なのか。太陽光なのか、ミカンなのか、お米なのか、その他の作物なのか。
- ★★氏 私は農家の長男として育ちまして、18歳までは農業を手伝ってきました。その後、電気工事会社として50年間やってきました。その中で太陽光発電もやっていますが、基本的には農業をしたいという気持ちがずっとあり、10年程前から会社の空きスペースでキュウリや柑橘類などを作ってみたりしてきました。今では会社を継ぐ後継者も育ってきましたから、これからは消毒をしないで風通しを良くしてオーガニックな農業を頑張っていきたいと考えています。太陽光発電をやろうという気持ちは一切ありません。
- ★★委員 耕作放棄地の解消につながりますので、最後まで諦めずに農業でやっていってほしいと思います。
- 会長 他にございますか。★★委員どうぞ。
- ★★委員 所有の機械、トラクター2台、バックホウ1台、モア2台はどこに保管していますか。
- ★★氏 大網に倉庫が2つあり、そこに保管してあります。新しいトラクターは自宅の倉庫にあります。
- ★★委員 南吉田の事務所には何がありますか。
- ★★氏 ユンボ1台しか置いてありません。
- 会長 他にございますか。★★委員どうぞ。

- ★★委員 高田ですけど、活用の方法としてミカンを植えている所と今回申請の農地を一体で水はけを良くするために掘って客土するのか、その辺のお考えがあれば教えていただきたいと思います。
- ★★氏 鉄道側から4トンダンプが入れるので、あちら側から埋めていき3筆まとめて一体利用して水を抜くところを形成したいと考えています。
- ★★委員 今回購入される畑を含めて、一体利用して外周に溝を掘るということですね。それと客土する時ですが、農道との間に水路敷きがありますので、そこは埋めないようにお願いします。
- ★★氏 分かりました。
- 会長 八幡原の申請の件で、私は八幡原に住んでいまして売渡人も良く知っています。今回の申請が出て、水利組合や農家組合、保全会の役員と★★の★★の役員に何か相談事があったかと聞きましたら、全くないとの回答でした。1町歩を超える土地で新たにその地域に入って農業を行うのにあたって、申請の前にまずはその地域のルールとか賦課金がいくらだとかの確認を取って、それからの申請となるのかなと思っています。もう少し申請に際して詰めることがあると思います。
- ★★氏 申請前でなかなか行けないですよ。順番的には所有権を移してからとっていましたから。各地域でルールはありますが、地域での大きな差はないと思いますから、許可後にきちんとルールを確認して守っていきます。
- 会長 守っていくにしても前段の詰めが甘いと言っているんです。
- ★★氏 その地域のルールに対して、交渉するのであれば事前に確認は必要だと思いますが、そうではなくそのルールを守っていきますので。
- 会長 どこの地域にもルールはありますから。
- ★★氏 おっしゃるとおりです。そのルールを守っていきます。
- 会長 他にございますか。よろしいですか。他にないようですので、これで意見聴取を終了します。今日はお忙しいところありがとうございました。
- (★★氏、申請代理人★★氏、退室)
- 会長 1号議案、★★委員いかがでしょうか。
- ★★委員 現地を見てきました。大変きれいになっていて、刈り取った草も撤去してありましたので、問題ないと思います。
- 会長 ★★委員いかがでしょうか。
- ★★委員 以前は草が生えていましたが、今はきれいに刈ってありますので、許可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。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、3号議案です。★★委員いかがでしょうか。

- ★★委員 ここは年末に草刈りを行っており、今は刈草がそのまま置いてありますが撤去予定とのことで耕作できるよう下準備は終わっておりますので、問題ないと思います。
- 会長 ★★委員いかがでしょうか。
- ★★委員 隣接する2筆の土地ですが、草刈りをきれいにやっております。隣がすぐ大網の住宅地で刈草がそのままですと火事の危険がありますので、ミカンを植えてある所と同じように管理していただければ許可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。2号、3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2号、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 この場所は数筆の申請があつて、田は水稻で耕作放棄地や保安全管理になっている土地はミカンを植えるそうですが、先程の質問にあつたように太陽光発電施設はやらないとのことですので、許可でよろしいと思います。
- 会長 ★★委員いかがでしょうか。
- ★★委員 きれいに刈っておりますし、本人もやる気のある力強い言葉で言っていましたから、問題ないと思います。
- 会長 私、この申請地の地元なので。ここの田は以前から早野の方が2名、耕作されてきました。先程、地域にそれぞれルールがあるのにその確認は後からで良いんだという発言があり、その地域で本当にうまく活動が出来るのかと私は大いに心配です。新たに規模拡大で地域に進出しようとしている所の、地域のそういったルールを確認しなければならぬということを非常に甘く考えている。八幡原の申請については、もう少し内容を吟味して再度審議を行いたいと思いますが、いかがでしょうか。
- 事務局 買受人から聞いたところによりますと、大網の時も東金の時も同様に許可後に水利組合等へ話をしに行き、地元の草刈り等の協力をしていくという話になっており、今回も同様に地元への挨拶に行く予定でいるとのことでした。
- 会長 ★★委員いかがでしょうか。
- ★★委員 この申請は3条申請ですから、茂原市の農業委員会での審議案件となりますので、言われているような心配があるのであれば、継続の審議をしていくことでよろしいんじゃないでしょうか。
- ★★委員 議論されている地域ごとにルールがあるとのことですが、今まで書類等で確認をとってはいないと思いますし、今回は規模が大きいからということであれば、何㎡からは確認が必要とか決めていかなければいけないと思います。今回はその裏付けがないから駄目だよと言えるのかというのが疑問に思います。
- ★★委員 八幡原は、今後、県の大きな事業を展開しようとしている所でもあり、大変だと思います。
- 会長 許可出来ないと言っているのではなく、まだ申請に際して十分でない部分もあるので、もう一度ご検討いただきたいと思います。他にご意見はございますか。よろしいですか。4号議案ですが、保留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号議案は保留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 草もそんなに大きくなっていなく管理されておりますので、問題ないと思います。

会長 ★★委員いかがでしょうか。

★★委員 現地を見ました。埋立てをしてミカンを作るということで、周りへの影響もないようですので許可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。5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 田を埋めてミカンをやるとのことですので、問題ないと思います。

会長 ★★委員いかがでしょうか。

★★委員 ここは何年も管理されていなく遊休農地化している土地で、営農型太陽光をやるのではなくミカンを一生懸命にやってくれるとのことですので、許可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。6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3条の規定による許可申請について7号から8号議案の説明を事務局よりお願いします。

事務局 はじめに7号議案です。申請地は、上太田字溝向地先外1筆、田1, 932㎡を売買しようとする申請です。買受人は三ヶ谷の★★さん、売渡人は高師の★★さんです。申請理由は、所有している水田と実家からの距離が近く耕作しやすいためです。営農計画として、買い受ける農地にて水稻の作付けをします。

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、農地法第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、田植機、乾燥機、草刈機、糞摺り機、選別機を各1台所有しております。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、270日以上となっております。周辺地域との関係については、雑草の除去及び農薬の使用にあたり、注意し耕作を行うとのことです。

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8号議案です。申請地は、立木字腰巻地先、畑333㎡を売買しようとする申請です。買受人は立木の★★さん、売渡人は富里市の★★さんです。申請理由は、家から近く、現在、梅を栽培しているためです。営農計画として、買い受ける農地にて梅の栽培をします。ここで営農計画のチェック表をご覧ください。経費として肥料代、燃料代など1万円を見込んでおります。生産した作物は、自家消費となります。

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はありません。主な機械の保有については、草刈機を1台所有しております。労働力、技術については、世帯員1名で従事します。農作業常時従事要件については、300日以上となっております。周辺地域との関係については、周辺施設に注意し、枝払いを十分に行うとのことです。

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。

説明は以上でございます。

会長 小委員会からの報告をお願いします。

第二
小委員長 小委員会の審議結果を報告します。7号議案、買受人の実家の近くで現在も耕作されている状況ですので許可となっております。8号議案、敷地が2段になっていて上段側にはガスの設備がありましたが、ここを除いた部分で梅を栽培するとのことですので許可となっております。以上です。

会長 7号議案、★★委員いかがでしょうか。

★★委員 現地を確認しまして、きれいに管理されておりました。買受人の方が息子たちと一緒に耕作しているようですので、問題ないと思います。

会長 ★★委員いかがでしょうか。

★★委員 説明のとおり現在きれいに耕作しておりましたので、許可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。7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によろしいでしょうか。(異議なしの声) それでは7号議案は許可ということに決定いたします。続きまして8号議案です。★★委員いかがでしょうか。

★★委員 現状はきれいになっているところで、買受人は家庭菜園的な形でやっていきたいとのことで、今後もきれいにやってくれると思いますので、許可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。8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によろしいでしょうか。(異議なしの声) それでは8号議案は許可ということに決定いたします。ここで少し休憩とします。

(休憩再開時に会長体調不良で退出のため、以降の議事進行を職務代理者が行う。)

会長
職務代理者 会長が体調不良とのことで退出されましたので、以後の議長を変えますのでよろしく願いいたします。それでは農地法第5条の規定による許可申請について9号議案から12号議案の説明を事務局よりお願いします。

事務局 農地法第5条の規定による許可申請についてご説明します。
説明に入ります前に議案書の修正をお願いいたします。
議案書の議案番号9番ですが、こちらの地番に「1548-1」と記載してありますが、こちらを「1548-4」へ、面積に「1345の内288.87」と記載してありますが、こちらを「288.87」へと変更をよろしく願いいたします。
それと、議案書の議案番号11番ですが、こちらの備考欄に「第1種農地」と記載してありますが、こちらを「第2種農地」へと変更をよろしく願いいたします。こちらにつきましては、小委員会時には1種農地としてご説明をしましたが、県に農地種別について確認をしておりましたところ、2種農地との回答を頂いたためとなります。
それでは説明に移らせていただきます。はじめに9号議案です。申請地は本納字宮ノ下地先、288.87㎡です。本納の★★さんが、姉である本納の★★さんから土地の贈与を受けて、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、姉と同居しているため、姉の所有地で住環境の整っている申請地に住宅を建てたいとのことです。事業計画として、木造平屋建て住宅、建築面積96.88㎡を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、申請地は街区の占める宅地割合が40

パーセントを超えていることから、農地法施行令第7条第2号bの(イ)に該当し、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にあたり、市土木管理課から道路占用許可書が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、埋立ては行わず整地のみとなっています。排水は汚水を合併浄化槽処理後に道路側溝に接続、雨水は浸透柵を設置し宅内処理とします。また、★より意見書及び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10号議案です。申請地は、本納字乗川地先外1筆、田640㎡です。東京都の★★さんが、法目の★★さんから土地を買い受けて、太陽光発電施設用地とする申請です。申請理由及び土地選定理由は、事業拡大のための土地を探したところ、日当たりが良く周囲に民家も少なく交通量も頻繁ではないため安全性は高いと判断した当該地が太陽光発電事業に適しているためとのことです。事業計画として、外周に高さ1.5mのフェンスを施し、太陽光パネル136枚を設置します。

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種農地と判断されます。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として、市都市計画課から太陽光発電設備設置事業事前協議申出書が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、埋立ては行わず整地のみとなっています。排水は雨水のみで敷地内浸透です。また、★★及び★★より意見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。

続きまして11号議案です。申請地は長尾字矢ノ先地先外1筆、畑848㎡です。長尾の★★さんが、同じく長尾の★★さんから土地を買い受けて、事務所用地とする申請です。申請理由及び土地選定理由は、買受人は土木工事業を営んでおりますが、既存の事務所が自宅を兼ねているため手狭であり新たな事務所用地を探したところ、当該地が自己所有の駐車場の隣接地で利便性の良い土地であるためとのことです。事業計画として、木造2階建て事務所、建築面積105.99㎡を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となっています。排水は汚水を合併浄化槽処理後に道路側溝に接続、雨水は宅内浸透処理とします。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12号議案です。申請地は、小林字宿谷地先、畑727㎡です。茂原の★★さんが、小林の★★さんから土地を買い受けて、建築条件付売買予定地用地とする申請です。

ここで今回の転用目的である建築条件付売買予定地について説明します。転用事業者である★★さんと土地購入者が売買契約を締結し、指定する建設業者と土地購入者が当該土地に建設する住宅について、おおむね3か月以内に建築請負契約を締結することとなります。3ヶ月以内に契約締結できない場合は、★★さんが住宅を建築することとの条件がつきます。

申請理由及び土地選定理由は、土地購入費等が予算内で、建売事業を行うのに適している土地なためとのことです。事業計画は、埋立てを行い、木造2階建て住宅、建築面積53.38㎡を3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ことから農地法施行規則第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。

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として、市土木管理課へ道路工事施行承認申請書が、残土条例については市環境保全課へ特定事業計画書がそれぞれ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は土砂の流出を防止するため、土留めを行うとのことです。排水は汚水を合併浄化槽処理後、新設道路側溝へ放流、雨水は新設道路側溝へ放流します。確認が必要な隣接農地所有者は1名おり、確認を得ています。

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
職務代理者

小委員会からの報告をお願いします。

第二
小委員長

小委員会の審議結果を報告します。9号議案、中学校のすぐ北側で現在は畑のような状態ですが、周辺は住宅が建っており3種農地です。ここに姉から譲り受けて住宅を建てるということですので、許可相当となっております。10号議案、太陽光発電施設ですけど、3種農地で隣接地は既に太陽光発電を行っている所ですので、許可相当となっております。11号議案、隣接する駐車場と申請地の間に赤道があつて、この取扱いについて意見がありましたが、きちんと区切って土地利用計画図も提出されているとのことでしたので許可相当となっております。12号議案、1種農地ですけども、建築条件付売買予定地ということで例外規定に該当するとのことで許可相当となっております。以上です。

会長
職務代理者

9号議案、★★委員いかがでしょうか。

★★委員

住宅に挟まれた土地で3種農地でもありますので、許可相当でよろしいと思います。

会長
職務代理者

★★委員いかがでしょうか。

★★委員

この土地は既に埋め立てられていて、周りも住宅地ですので許可相当でよろしいと思います。

会長
職務代理者

他にご意見はございますか。よろしいですか。9号議案ですが、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。★★委員いかがでしょうか。

★★委員

事務局に確認したいんですが、申請地の東側では既に太陽光発電をやっておりますがフェンスが設置されていますが、そのフェンスから90cm程離れて境界杭がありましたが、確認していますか。

事務局	現場は確認していて、添付資料の土地利用計画図には今回の申請地との境界として表示してありますので、既存のフェンスは境界よりも下がって設置されたものとなります。
★★委員	分かりました。現場もちゃんと管理されておりまして、3種農地ですので問題ないと思います。
会長 職務代理者	★★委員いかがでしょうか。
★★委員	この場所は隣にもう太陽光発電が設置されていて、3種農地ということでもありますので許可相当でよろしいと思います。
会長 職務代理者	他にご意見はございますか。よろしいですか。10号議案ですが、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。★★委員いかがでしょうか。
★★委員	近隣住民の方へ説明済みで事務所を建てるということですので、問題ないと思います。
会長 職務代理者	★★委員いかがでしょうか。
★★委員	ここは転用事業者から直接裏側の住宅4軒に説明を行っているとのことで、許可後にはどういう建物を建てるか改めて説明があるようです。前面の赤道境界を越境しないよう気を付けていただければ、許可相当でよろしいと思います。
会長 職務代理者	他にご意見はございますか。よろしいですか。11号議案ですが、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。続きまして12号議案です。★★委員いかがでしょうか。
★★委員	例外規定があるということですので、問題ないと思います。
会長 職務代理者	★★委員いかがでしょうか。
★★委員	ここは以前に建売分譲で許可相当になっている所で、事業計画を変更して今回の建築条件付売買予定地とのことで例外規定にあたるということですので、許可相当でよろしいと思います。
会長 職務代理者	他にご意見はございますか。よろしいですか。12号議案ですが、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号議案農用地利用集積等促進計画案の意見についてです。事務局より説明をお願いします。
事務局	議案第13号農用地利用集積等促進計画案の意見について説明します。 (内容等について説明する。)
会長 職務代理者	説明が終わりました。ご意見はございますか。(異議なしの声) それでは13号議案については意見なしとさせていただきます。

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
- ・その他

会長
職務代理者

以上で本日の総会を終了します。