

第 10 回

富里市農業委員会議事録

令和元年 10 月 4 日（金）

富里市役所分庁舎 2 階大会議室

富里市農業委員会

富里市農業委員会総会議事録（第10回）

日 時 令和元年10月4日（金）

場 所 富里市役所分庁舎2階大会議室

招集者 富里市農業委員会会長 藤 崎 芳 久

- 議 事
- 1 議事録署名委員の指名
 - 2 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
 - 3 議案第2号 農地法第5条の規定による許可申請について
 - 4 議案第3号 農用地利用集積計画の決定について
 - 5 議案第4号 農地移動適正化あっせん事業による申し出について
 - 6 報告第1号 農地法第18条第6項の規定による通知について
 - 7 報告第2号 農地法第4条の規定による農地転用届出について
 - 8 報告第3号 農地法第5条の規定による農地転用届出について

農業委員

出席（6名）

1番 篠原美恵子

2番 相川克義

3番 細野明

4番 藤崎芳久

6番 篠原茂美

7番 伊井義則

欠席（2名）

5番 森田孝子

8番 綿貫文雄

◎開 会

議 長 これより令和元年第10回農業委員会総会を開会します。

本日の出席委員は、8名中6名出席ですので、会議は成立しております。

(午前 8時57分)

◎議事録署名委員の指名

議 長 日程第1、議事録署名委員の指名を行います。

議事録署名委員は、会議規則第14条第2項の規定により、議長において指名します。

相川克義君、細野 明君、以上の諸君にお願いします。

◎議案第1号

議 長 日程第2、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、所有権移転1を議題とします。

篠原美恵子委員の審査並びに調査の結果について説明を求めます。

篠原美恵子委員。

篠原（美）委員 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、所有権移転1について、現地調査及び聞き取り調査の結果をご報告いたします。

概要は議案のとおりです。

審査会当日は、権利者、義務者ともご本人が出席し、 さんが同席されました。

今回の申請理由は、権利者は経営規模の拡大であります。義務者は体調が良くないため、経営規模を縮小したいとのことでした。

申請地は、国道296号から富里の堰方面へ向かい、500m程先の1筆とさらに500m程進んだ先の6筆、合わせて5,971㎡です。

売買価格は総額220万円です。

隣接地との境界は確定しております。

申請地への進入路ですが、地番 と の2筆は進入路がないため、隣接地の所有者より耕作時に通行する承諾書をもらってありました。

なお、地番 については仮登記してありますが、許可後抹消の確約があります。

現在作付けは行っておらず、トラクターによりロータリーがけをしてあり、いつでも作付けできる状態です。なお、取得後は、来春になりますが、3年物のブルーベリーを植えるそうです。

次に権利者の経営状態ですが、成田と富里に農地を所有しておりますが、ここ数年は空き畑となっております。

所有農機具は、トラクター2台と軽トラ1台、世帯員1名、従農1名で忙しい時には、臨時で雇用するそうです。

住所地から申請地までは7.5kmほどで、車で10分ほどの距離です。

以上、報告を終わります。

議長 ただいまの説明について意見等ありませんか。

篠原茂美委員。

篠原（茂） 〇〇から〇〇までですか、その間は〇〇さんと手前の〇〇さんが共同で進入路を作らせているようですが、把握していますか。

議長 篠原美恵子委員。

篠原（美）聞いたところ〇〇さんから承諾書をいただいていた。

議長 篠原茂美委員。

篠原（茂）〇〇さんからはもらっていないのですか。

議長 篠原美恵子委員。

篠原（美）そうですね。〇〇さん本人お一人の名前だったと思います。

議長 篠原茂美委員。

篠原（茂）私が聞いたところ、〇〇さんは〇〇さんと口約束で半分ずつ出すという話し合いです。それで、新たにこの土地を取得するとなるとその人の承諾がいると思います。どうでしょう。

議長 しばらく休憩します。

(午前 9時2分)

議長 会議を再開します。

(午前 9時10分)

議長 事務局。

議 長 会議を再開します。

(午前 9時47分)

これより本案を採決します。

篠原(美)議長。

議 長 篠原美恵子委員。

篠原(美) この案件については、ここで採決すべきではなく、保留としてはいかがでしょうか。

議 長 篠原美恵子委員から、本案は保留としてはどうかとの意見がありました。

本案を保留とすることに異議はありませんか。

(「異議なし」と呼ぶ者あり)

異議なしと認めます。

よって、本案は保留と決定しました。

◎議案第2号

議 長 日程第3、議案第2号 農地法第5条の規定による許可申請について、所有権移転1を議題とします。

相川委員の審査並びに調査の結果について説明を求めます。

相川委員。

相川委員 農地法第5条の規定による許可申請について、所有権移転1について現地調査及び聞き取り調査の報告をいたします。

担当委員は篠原美恵子委員と私、相川です。

概要は議案書のとおりです。

審査会当日は、権利者、義務者とも本人が出席しました。その他、同席者として■■■■の■■■■さんが出席しました。

申請地の位置は、国道296号を七栄方面に進み、消防署の手前の信号を右折し、1kmほど進んだ左側に位置します。

営農条件は第2種農地で、申請地の現況は草が生えていました。

農振除外は、平成10年6月10日付け全体見直しです。

権利の設定は、所有権移転です。

転用の用途は、採草放牧地です。

転用の事由は、牧草の価格が高騰のため、採草放牧地として利用したいとのことです。

土地の選定理由は、自分の土地と地続きであり、経営中の牧場の周辺に採草放牧地として利用できる土地がないということです。

土地の購入代金は100万円。自己資金で購入します。

土地の利用は許可後11月頃より牧草の播種をすることです。

以上、報告を終わります。

議 長 ただ今の説明について意見はありませんか。

(発言する者なし)

議 長 ないものと認めます。

これより本案を採決します。

本案を許可相当と決定することに賛成の方は挙手願います。

(挙手全員)

挙手全員です。

よって、本案は許可相当と決定しました。

次に、所有権移転2を議題とします。

伊井委員の審査並びに調査の結果について説明を求めます。

伊井委員。

伊井委員 議案第2号 農地法第5条の規定による許可申請について、所有権移転2について、現地調査及び聞き取り調査の報告をいたします。

担当は篠原茂美員と、私、伊井です。

概要は、議案のとおりです。

審査会当日は、権利者、義務者の代理人として、

さんが委任状を持参のうえ出席しました。

申請地は、市役所から成田両国線を千葉銀行方面に向かい500mぐらい行った左側で、本社の裏側の農地で第2種農地です。

農振除外は、平成10年6月10日付け全体見直しです。

申請地の状況は農地で、違反はありません。

転用の用途は、駐車場44台分です。

転用の事由は、権利者は駐車場が著しく不足しているので、新たな駐車場用地を取得したい。義務者は、袋地であるため自ら耕作することができないため売却し、地元企業に利用し

てほしいとのことです。

土地の選定理由は、譲受人の本店の隣接地のうち取得可能な土地が申請地のみであるためです。

進入路は、譲受人の本店敷地と隣接している土地のため確保されており、境界ぐいもありました。資力についてですが、事業に必要な資金を上回る額の金融機関の残高証明がついていました。

第3者の権利はありません。

工期は、許可後2ヶ月を予定しています。

他法令の申請は必要ありません。

転用面積、転用目的とも適当であると思います。

周辺地権者への説明は実施しており、意見はないそうです。

土砂等の流出対策は、土砂搬入計画はなく、砂利についてはブロック等で囲い、他の土地へ流出しないようにするとのことです。また、ブロックなどの高さは、他の農地の日照や通風に影響が出ない程度の高さに抑えるそうです。

工事期間中の防災計画は、工事車両については道路交通法を遵守し事故を起こさないようにするそうです。

排水計画は、雨水は宅地内浸透です。日照、通風等による支障はありません。

以上のことから、転用許可基準である立地基準及び一般基準ともに満たしており、許可相当と判断します。

以上、報告を終わります。

議 長 ただいまの説明について意見はありませんか。

(発言する者なし)

ないものと認めます。

これより本案を採決します。

本案を許可相当と決定することに賛成の方は挙手願います。

(挙手全員)

挙手全員です。

よって、本案は許可相当と決定しました。

次に、所有権移転3を議題とします。

篠原茂美委員の審査並びに調査の結果について説明を求めます。

篠原（茂）委員 農地法第5条、聞き取り調査について報告いたします。

議案第2号、担当委員は伊井委員と、私、篠原です。

権利者について、[REDACTED]、氏名 [REDACTED] さん。

審査会当日は権利者、義務者同じ代理人で [REDACTED]（有）日建ハウジングの [REDACTED] さんが委任状ありで出席しました。

義務者、 [REDACTED] [REDACTED] さん。代理人との関係は他人です。

申請地等について、土地の表示、議案記載のとおりです。

農振除外関係は、平成10年6月10日付け全体見直し。

申請地の位置、周辺の状況、富里市役所を出て七栄方面に向かい、スーパー ランドローム手前を左に入り300m行き、右に10m進んだ左に位置します。

営農条件、第2種農地b。千葉県農地転用関係事務指針P29⑤(b)に記載。

申請地の違反、なし。

一般基準について、転用の用途、専用住宅平屋建て1棟。

権利設定等について、所有権移転。

土地選定の理由、現在の住まいに近く、生活環境に慣れているため。

申請農地以外での利用可能な土地、なし。

進入路の確保、あり。

隣接地との境界ぐい等、一部にはありましたが、ないところがありましたので指導しました。

資金確保の状況、事業総額3,400万円。見積り業者、株式会社トラスト 成田市寺台53。事業費内訳、土地代金650万円、建設費2,750万円、計3,400万円。

事業実施の資金、全額融資。金融機関名 [REDACTED]。

権利者の過去の転用許可状況、なし。

第三者の権利の有無、なし。

工期、許可後3か月です。

排水計画、雨水の処理、宅地内浸透。雑排水の処理、合併浄化槽。流末の確保、蒸発拡散装置設置。放流先がないため処理装置として、浸潤蒸発装置タフガードを設置するそうです。

日照、通風等による障害、なし。

以上です。

議 長 ただいまの説明について意見はありませんか。

(発言する者なし)

ないものと認めます。

これより本案を採決します。

本案を許可相当と決定することに賛成の方は挙手願います。

(挙手全員)

挙手全員です。

よって、本案は許可相当と決定しました。

次に、所有権移転4から所有権移転7までは関連がありますので、一括議題とします。

細野委員の審査並びに調査の結果について説明を求めます。

細野委員。

細野委員 議案第2号 所有権移転4から7までの現地調査並びに聞き取り調査の結果についてご報告いたします。

担当委員は藤崎会長と私、細野です。

審査会当日は、権利者と義務者双方の代理人として、(株)舞浜企画の開発部の担当者が出席しました。

土地の表示、権利者、義務者は議案記載のとおりです。

申請地は、富里インターチェンジの南東500m付近に位置します。

農振は、平成10年6月10日付け全体見直しにより除外済みです。

農地区分は、第2種農地に該当します。

申請地の状況は、雑草が繁茂しておりました。

転用目的は、建売分譲住宅と建築条件付き宅地分譲です。

なお、宅地分譲については、農地法施行規則第47条第5号及び第57条第5号に規定する「土地の造成のみを目的にするもの」に該当するため、これまで許可できないものとされてきましたが、本年3月に国より通知があり、建築条件付売買予定地に係る農地転用許可の取り扱いとして、一定の要件を満たすことが確実に認められるときは、宅地造成のみを目的とするものに該当しないものとして取り扱うものとされました。

権利の種類は、所有権移転です。

転用の概要ですが、建売分譲住宅17区画と建築条件付宅地分譲5区画で、全22区画の計画です。

建売分譲する標準的な住宅の建築面積は68.73㎡。1区画当たりの宅地面積は250㎡です。

農地転用面積は5,941㎡ですが、全体の開発面積は6,304.66㎡です。開発区域の一部に宅地を含みますが、宅地部分は取得済みとのこと。

申請地を選定した理由については、商業地等に近く、静かで環境が良いことから選定したとのこと。

事業に係る総事業費は、約3億464万円です。建売住宅に係る見積りがついていませんでしたが、全体の資金計画では、建物の工事費用として1億5,400万円が計上されております。土地取得費用は全部で8,400万円となっています。

これらを全額自己負担で賄うとのことですが、残高証明等の資力を確認できる書類は添付されていませんでした。

過去の転用許可については、本市での転用実績はありません。

第三者の権利については、申請地の一部に仮登記がしていました。仮登記権者の抹消確約書を提出するよう事務局で指示したそうですが、まだ提出されておられません。

工期は、来年1月から6月までの約半年間です。

他法令の許認可については、都市計画法関連や道路法関連が該当しますが、手続きはまだ行われていません。

転用面積は妥当と思われる。

周辺農地への被害防除対策としては、境界の外周に土留めをし、土砂流出を防止することです。

土砂の搬入計画について、代理人は敷地内の土砂の切り盛りや構造物残土で対応することですが、事業計画書には土砂搬入の記載があり、不確定です。

工事期間中の防災計画については、近隣に被害を及ぼさないよう施工者に指導指示することです。

ガス・粉塵については、転用目的どおりの施設であれば発生する恐れはないと思われます。

日照・通風についても、周辺農地に支障を及ぼす恐れはないと思われます。

排水計画について、汚水雑排水は浄化槽で処理し、開発道路に新設するU字溝に接続し、既存U字溝に放流する計画です。

そのために、既存U字溝まで新たに道路部分にU字溝を敷設し、放流することですが、具体的な図面の添付がありませんでした。

本件申請については、書類の不備が多く、許可基準を満たしているかどうかの確認ができ

ない部分が複数あります。

残高証明の提出も求めましたが、提出されていないので、農地法第5条第2項に規定する転用行為を行うのに必要な資力及び信用があるとは確認できておりません。

また、他法令の許可見込みについても、确实と認めることはできませんので、農地法施行規則第57条第2号の「申請に係る事業の施行に関して行政庁の免許、許可、認可等の処分を必要とする場合においては、これらの処分がされなかったこと又はこれらの処分がされる見込みがないこと」に該当します。

また、建築条件付売買予定地で農地転用許可を申請する場合に必要な書類の提出を求めましたが、提出がないため、現時点では農地法施行規則第57条第5号に規定する「土地の造成のみを目的とするもの」に該当すると判断せざるを得ないと思います。

したがって、本案件については、許可相当とすることはできないものと考えます。

以上、報告を終わります。

議 長 ただいまの説明について意見はありませんか。

(発言する者なし)

ないものと認めます。

お諮りします。

採決は各案件に関連がございますので、所有権移転4から所有権移転7まで一括して採決したいと思います。

御異議ありませんか。

(「異議なし」と呼ぶ者あり)

異議なしと認めます。

よって、所有権移転4から所有権移転7までを一括して採決することに決定しました。

これより採決します。

所有権移転4から所有権移転7までを許可相当と決定することに賛成の方は挙手願います。

(挙手ゼロ)

挙手ゼロです。

よって、本案は不許可相当と決定しました。

次に、使用貸借権設定1 一時転用を議題とします。

高須局長の審査並びに調査の結果について、説明を求めます。

高須局長。

高須局長 農地法第5条の規定による許可申請について、使用貸借権設定1一時転用について報告します。

土地の表示、権利者、義務者は、議案記載のとおりです。

申請地の位置は、ラディソンホテルの通りを三里塚方面に向かい、ミニストップ先を左折、大和ニュータウンに入って一番奥に位置します。

農地区分は、第2種農地です。

申請地の状況は農地で、ダイカンドラが作付けされておりました。

申請地の違反はありません。

転用の用途は、営農型太陽光発電設備の設置です。

転用の概要は、太陽光パネルを設置するための太陽光パネル1棟260Wパネル200枚、杭72本0.33㎡、支柱1本0.01㎡です。

工事は完了済みです。

転用の事由は、平成28年11月11日付けで5条一時転用許可を受けましたが、令和元年11月10日で許可期間満了となるため、再度の許可を求めるものです。

土地選定理由については、日照条件のよい土地であり、申請地以外での利用可能な農地がないとのことでした。

進入路の確保はあり。

隣接地との境界ぐいはあります。

権利者の過去転用許可の有無は有で、転用進捗状況は完了です。

第三者の権利はありません。

転用面積は適当です。

排水計画については、雨水の処理は敷地内浸透です。

一時転用の期間の適合については、適合と思われます。

農地復元関係について、農地復元誓約書があります。

以上、報告を終わります。

議 長 ただいまの説明について、意見はありませんか。

(発言する者なし)

ないものと認めます。

これより本案を採決します。

本案を許可相当と決定することに賛成の方は挙手願います。

(挙手全員)

挙手全員です。

よって、本案は許可相当と決定しました。

◎議案第3号

議長 日程第4、議案第3号 農用地利用集積計画の決定についてを議題とします。

事務局の説明を求めます。

事務局。

事務局 議案第3号 農用地利用集積計画の決定についてご説明します。

本案件につきましては、農業経営基盤強化促進法第18条第1項の規定により、9月25日付けにて、富里市長より農業委員会に対して農用地利用集積計画の適否についての判断を依頼されたものです。

内容につきましては、次第の11～12ページに 3年 新規 畑9筆 11,540㎡、次第の13ページに 10年 新規 畑1筆 3,966㎡。

以上の計画内容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と考えます。

以上です。

議長 ただいまの説明について、意見はありませんか。

(発言する者なし)

ないものと認めます。

これより本案を採決します。

本案を承認することに賛成の方は挙手願います。

(挙手全員)

挙手全員です。

よって、本案は原案のとおり決定されました。

◎議案第4号

議長 日程第5、議案第4号 農地移動適正化あっせん事業による申し出についてを議題とします。

事務局の説明を求めます。

挙手全員です。

よって本案は原案のとおりといたします。

なお、あっせん委員2名につきましては、

議長において指名したいと思いますが、ご異議ありませんか。

(「異議なし」と呼ぶ者あり)

異議ないものと認め、指名いたします。

伊井義則君、相川克義君、以上の諸君にお願いします。

なお、あっせん主任は伊井義則委員にお願いします。

以上で審議案件は終了しました。

◎報告第1号から報告第3号

議長 次に、報告案件に移ります。

報告第1号から報告第3号まで事務局の説明を求めます。

事務局。

事務局 報告第1号 農地法第18条第6項の規定による通知についてご報告します。

次第の15ページに1件ございます。

内容につきましては記載のとおりでございます。

添付書類も含め完備しておりましたので、事務局長専決により、書類を受理いたしました。

次に、報告第2号 農地法第4条の規定による農地転用届出についてご報告します。

次第の16ページに農地法第4条第1項第7号の規定による届出が1件ございます。

内容につきましては記載のとおりです。

添付書類も含め完備しておりましたので、事務局長専決により、受理通知書を交付いたしました。

次に報告第3号 農地法第5条の規定による農地転用届出についてご報告します。

次第の17～18ページに、農地法第5条第1項第6号の規定による届け出が4件ございます。

内容につきましては、記載のとおりです。

添付書類も含め完備しておりましたので、事務局長専決により受理通知書を交付いたしました。

以上です。

議長 ただいまの報告第1号から第3号まで質問等はございませんか。

(発言する者なし)

質問等ないようなので、了解いただきたいと存じます。

◎閉 会

議 長 以上をもって本総会に付議されました案件の審議は全部終了しました。

これをもって本総会を閉会といたします。

(午前10時16分)

議事録署名委員

会 長

署名委員

署名委員