

第 1 回

富里市農業委員会議事録

令和 3 年 1 月 8 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1回）

日 時 令和3年1月8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4条の規定による許可申請について
 - 4 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
 - 5 議案第4号 農用地利用集積計画の決定について
 - 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

農業委員

出席（6名）

1番	関	利	之	3番	塩	澤	英	一
4番	篠	原	美	惠	6番	森	田	孝
7番	田	上	友	子	8番	藤	崎	芳

欠席（2名）

2番	伊	井	義	則	5番	相	川	克
								義

◎開 会

議 長 これより令和3年第1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名ですので、会議は成立しております。

(午後 1時27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。

森田孝子君、田上友子君、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。

事務局の説明を求めます。

事務局。

事 務 局 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について説明します。

土地の表示、権利者、義務者は議案記載のとおりです。畑1筆、面積726㎡です。

今回の申請理由は、権利者は所有地に隣接しているため。義務者は、工務店を経営しており農業の後継者もいないため、経営規模を縮小したいとのことです。

今回の申請地は、令和2年第11回総会において許可した畑3筆に接続するもので、仮登記の抹消が済んだため申請となったとのことです。

申請地は、両国方面から三区方面に向かい、突き当りを左折し100mくらい進んだ、ハニワ台入口左折し、道なりに500mくらい進んだ右側に位置しています。

申請地の状況は、進入路として利用されておりました。

第三者の権利はありません。

売買価格は、10a当り60万円です。

権利者の経営状態ですが、農業経営者で畑193aを所有しております。

労働力は、世帯員4人、従農者4人、専業3人、兼業1人です。

農機具保有状況は、トラクター3台、トラック1台、軽トラ3台、耕運機2台保有とのこ

とです。

現在所有している農地も効率的に耕作しており、経営規模を縮小させる行為も行っておりません。

住所地から申請地までの距離100m、車で1分ぐらい。

耕作の一切を第三者へ委託する予定はないとのこと。

以上のことから、効率的に利用されると認められます。

以上、説明を終わります。

議長 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、本案は許可と決定しました。

次に所有権移転2を議題とします。

篠原委員の審査並びに調査の結果について説明を求めます。

篠原委員。

篠原委員 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2について現地調査及び聞き取り調査の報告をします。

担当委員は、塩澤委員と私、篠原です。

概要は議案記載のとおりです。

審査会当日は、権利者 アマテラスベリー合同会社代表社員の■■■■さんが出席されました。義務者 ■■■■さんからは委任状が提出されておりました。

申請地は両国の富里市農林業センターの向かいの畑1筆4,957㎡で、売買価格は10a当り1,109,542円、現在は草が生えていました。

申請の理由は、権利者は経営規模拡大のため、自宅から遠くなく果樹育成に便利な申請地を取得し、耕作放棄地削減への貢献をしたい。

義務者は高齢であり後継者不在のため、経営規模を縮小したいそうです。

隣接地との境界は確定しており、進入路も確保されております。

申請地は条件付き所有権移転仮登記がついておりますが、同意を得ております。

アマテラスベリー合同会社は農業及び農業に関連、付帯する事業が主で平成30年10月31日設立、出資額100万円で現在社員3名とアルバイト2名、大粒のトワイライトという品種のブルーベリーを作っております。

権利者についてですが、千葉市で2,710㎡の自己所有地と11,793㎡の借地、ほかに成田市十余三でも営農しております。

灌水装置を保有しておりますが、今後の規模拡大によりリースも予定しております。

住所地から申請地までは35kmで車を使って45分ほどです。

平成30年9月山口アグリプランで剪定研修、同年11月にはオーストラリアのMBO社で育成視察をし、販路は千疋屋、オイシックス、スーパー、今後はネット販売と観光農園も考えているそうです。

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、本案は許可と決定しました。

次に、区分地上権設定1から区分地上権設定3までは関連があるため、一括議題とします。

事務局の説明を求めます。

事務局。

事務局 議案第1号 農地法第3条の規定による許可申請について、区分地上権設定1から区分地上権設定3までは関連があるため、一括で説明させていただきます。

区分地上権設定1から3までの土地の表示並びに権利者、義務者については議案記載のとおりです。

区分地上権設定事由については、権利者は営農型太陽光発電設備、義務者は権利者の要望ということです。

今回の案件は、令和2年第9回総会において許可した区分地上権について、太陽光パネル

の設置が終わり位置が確定したので、登記するため分筆して新たに区分地上権を設定しようとするものです。

全体面積が、以前許可の5,073.879㎡から5,367㎡と拡大されておりますが、太陽光パネルが影響を及ぼす通路部分も区分地上権の設定に含めたためです。

なお、以前許可された区分地上権については、合意解約の通知が提出されております。

区分地上権と一緒に許可されておりました、農地法第5条の規定による許可申請についての賃貸借権設定 一時転用については、支柱が660本、パネルが2,200枚と変更がございません。

以上、説明を終わります。

議 長 ただ今、説明がありました農地法第3条区分地上権設定1から区分地上権設定3まで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、農地法第3条区分地上権設定1から区分地上権設定3までを、一括して採決したいと思っております。

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、農地法第3条 区分地上権設定1から区分地上権設定3までを、一括して採決することに決定しました。

これから、議案第1号 農地法第3条区分地上権設定1から区分地上権設定3までを採決します。

本案を許可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、本案は許可と決定しました。

◎議案第2号及び議案第3号 所有権移転1

議 長 日程第3、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、転用1を議

題とします。

関委員の審査並びに調査の結果について説明を求めます。

関委員。

関委員 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、転用1について現地調査及び聞き取り調査の結果を報告します。

担当委員は高須局長と私、関です。

審査会当日は、代理人として一級建築士加藤建築設計の■■■■さんが出席されました。

土地の表示、施設の概要、申請者は議案記載のとおりです。

七栄南新木戸541-13の申請地は、(株)テラコン千葉工場の目の前です。

農地区分は第2種農地です。富里バスターミナルから550mに位置し、農地法施行規則第45条第2号に該当します。

給排水関係ですが、水道は市水道です。

汚水・雑排水は、合併浄化槽30型、30人槽、放流先は市道02-004号線。

雨水は、7m×6m×深さ1.04m、43.68立法メートルの浸透貯留槽、オーバーフロー分を同じく市道02-004号線の側溝に放流します。

盛土につきましては、再生砕石による約15cmの盛土を行います。

資金計画については、建設費9,185万円、その他165万円、合計9,350万円については全額自己借入です。■■■■銀行■■■■支店の融資内定証明がついておりました。

農振については、令和2年9月7日一般管理で行っております。

開発行為許可申請については、令和2年12月16日に出ています。

アパートの概要ですが、建築面積209.52㎡、1階部分4部屋、2階も4部屋です。LDK9.8帖、洋室4.5帖、駐車場13台、自転車置場10台分。

工期については、令和3年3月12日から9月12日を予定しています。

農地区分及び市街化区域から約160mの位置にあることから、また隣接地の541-1にブランドール七栄の3階建の転用実績があることから、許可相当と思われます。

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。

次に転用2及び議案第3号 農地法第5条の規定による許可申請について、所有権移転1は関連があるため、一括議題とします。

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 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転用2、及び議案第3号 農地法第5条の規定による許可申請について、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。

関連がありますので一括で報告します。

担当は関委員と私、高須です。

審査会当日は、権利者、義務者の代理人として、八千代市八千代台北1-11-6 エステージ(株)設計部課長 ■■■■■さんが出席されました。

申請地の位置は、市立図書館前を酒々井方面に向かい、700m先を左折、その先200m先を左折して60mほど行った先の左側に位置します。

申請地は、富里市役所正面玄関(基準点)からおよそ1kmに位置しており、農地法施行規則第45条第2号に該当するため、第2種農地と判断しました。

まず、農地法第4条の規定による許可申請について転用2ですが、概要は、議案のとおりです。

選定理由は、現在の住まいは居住環境が悪く、自己所有地である申請地に専用住宅を建築したいとのことであり、専用住宅を建築できるのはこの申請地しかないそうです。

隣接地との境界ぐいもあり、進入路も確保されています。

農振除外は、平成10年6月10日付け全体見直しです。

転用行為を妨げる権利を有する者はいません。

転用の用途は、専用住宅1棟、木造平屋建、建築面積96.88㎡です。

工期は、許可後から4か月を見込んでおります。

都市計画法関連は提出済みです。

上水は井戸にて対応いたします。

排水計画についてですが、雨水排水は敷地内に浸透させ、雑排水は合併浄化槽で処理後、蒸発散装置で処理します。

土砂の搬入はありません。

土砂等流出対策ですが、隣接地への対策は建築地側に20cmほどの土盛りを行い、道路側は宅内碎石敷きにて対策するとのこと。

工事期間中の防災計画は、工事敷地内仮囲い及びゲートを設置し、侵入防止対策を施すそうです。

転用の事由は、自己が居住する一戸建て専用住宅を建築したいとのこと。

転用の概要は、専用住宅1棟、駐車場、その他です。住宅用地は切土、盛土はせず整地して建築するそうです。

周辺地権者への説明を実施し、意見はないそうです。

資力についてですが、事業に必要な資金を上回る融資証明が添付されておりました。

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、所有権移転1についてですが、農地法第4条の転用2で申請した専用住宅を建築するには、自己所有地だけでは足りないので、隣接地の所有権移転を申請するものです。

概要は、議案のとおりで、畑1筆98㎡です。

売買価格は、総額20万円です。

隣接地との境界ぐいもあり、進入路も確保されています。

農振除外は、平成10年6月10日付け全体見直しです。

第三者の権利はありません。

以上のことから、農地法第4条の転用2、及び農地法第5条の所有権移転1については、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いるものと思われます。

以上、報告を終わります。

議 長 ただ今、説明がありました農地法第4条転用2、及び農地法第5条所有権移転1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、農地法第4条 転用2、及び農地法第5条所有権移転1を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、農地法第4条転用2、及び農地法第5条所有権移転1を一括して採決することに決定しました。

これより議案第2号 農地法第4条 転用2、及び議案第3号 農地法第5条所有権移転1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 所有権移転2

議長 日程第4、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、所有権移転2を議題とします。

塩澤委員の審査並びに調査の結果について説明を求めます。

塩澤委員。

塩澤委員 議案第3号 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します。

担当委員は篠原委員と私、塩澤です。

土地の表示、権利者、義務者は議案記載のとおりで、面積は2筆330㎡です。

審査会当日は、土地の権利者の代理人として山武市の■■■■様、義務者の代理人として八街市の■■■■様が出席されました。

申請地は、富里市消防本部よりローソンの信号を左折して200mぐらいを右折して100mぐらいの所です。

第2種農地で、生産性の低い農地等に該当します。

農振は平成10年6月10日付けの全体見直しで除外されています。

申請地は未耕作のようですが荒れてはいません。違反はありませんでした。

転用の用途は資材置場で、権利設定は所有権移転です。

概要は、権利者の外構工事業の資材(砂、砂利、ブロックなど)の置場として使用とのこと。

義務者が長年利用されずにいた土地を権利者に事業用資材置場に利用してはと申し入れがあり、今回の申請を行ったとのこと。他に利用可能な土地はありません。

進入路は確保されていますが狭いため、隣接の地主に進入路確保の協力をお願いされているそうです。

事業にかかる総額は350万円です。資金は全額自己資金で、残高証明も添付されていました。

過去に転用許可があり、進捗状況は完了です。第三者の権利もありません。

工期は許可後1か月ぐらいとのことでした。

他法令の申請はありません。

事業区域内に農地以外の土地はありません。

転用面積は外構工事業を行ううえで適当であると思われます。

周辺地権者への説明は行っています。

土砂等の流出対策は、隣接地権者と相談して境界にブロックを積むそうです。

土砂の搬入はありません。

工事期間の安全対策はロープ等を使用しています。

ガス粉じんの発生はありません。

排水計画は、雨水の処理は敷地内浸透です。

日照、通風による支障は、背丈の高いものは置かないので問題はありません。

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満たしており、許可相当と判断します。

以上を報告します。

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4号

議長 日程第5、議案第4号 農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4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、12月25日付けにて富里市長より農業委員会に対し、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ページに3年新規、畑2筆、7,933㎡。次第の12ページに10年新規、畑2筆、5,196㎡。

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しました。

以上で審議案件は終了しました。

◎報告第1号

議長 次に、報告案件に移ります。

報告第1号について、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13ページに2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書類を受理いたしました。
以上です。

議 長 ただいまの報告第1号について、質問等はございませんか。

(発言する者なし)

質問等ないので、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します。

(午後 1時56分)

議事録署名委員

会 長

署名委員

署名委員