

習志野市農業委員会総会議事録

平成25年第 1回習志野市農業委員会総会は平成25年1月22日（火）サンロード6階大会議室で開催した。

1. 開催時刻 午後 1時より

1. 委員の出欠席 18名中 13名出席 欠席4名

※16番は欠番

委員氏名（網かけは欠席委員）

1番 村山 龍平	2番 三代川 正夫	3番 中台 孝政
4番 木村 静子	5番 飯生 良	6番 斉藤 健次
7番 佐々木秀一	8番 海老原 健治	9番 田久保 武士
10番 伊藤 和彦	11番 相原 和幸	12番 吉野 吉雄
13番 塩田 幸太郎	14番 合間 正秋	15番 三橋 久吉

会 長 廣瀬 博

会長職務代理者 飯生 正己

1. 議事録署名人 4番 木村 静子 5番 飯生 良

1. 議案審議結果

上 程 3件 承 認 3件 不 承 認 0件 審 議 未 了 0件

1. 閉会時間 午 後 3時 00分

1. 付議事項

- ・議案第1号 農地法第5条の規定による許可申請について
- ・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
- ・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

- ・報告第1号 農地法第4条第1項第5号の規定による届出について
- ・報告第2号 農地法第5条第1項第6号の規定による届出について

下記のとおり農地法施行規則第48条の規定による許可申請書の提出があったので、許可について審議を求めます。

平成25年1月22日提出

1. 申請地の所在、面積

習志野市●●●●丁目●●●●番●●の一部	777 m ² のうち 428 m ²
習志野市●●●●丁目●●●●番●●の一部	55 m ² のうち 30 m ²
習志野市●●●●丁目●●●●番●●の一部	18 m ² のうち 17 m ²
習志野市●●●●丁目●●●●番●●の一部	842 m ² のうち 550 m ²
習志野市●●●●丁目●●●●番●●一部	1,203 m ² のうち 292 m ²
習志野市●●●●丁目●●●●番●●	393 m ²
習志野市●●●●丁目●●●●番●●	396 m ²
習志野市●●●●丁目●●●●番の一部	925 m ² のうち 86 m ²
合計 8筆	4,609 m ² のうち 2,192 m ²

2. 権利の内容

所有権移転

3. 申請者住所、氏名

譲受人 習志野市●●●●丁目●●番●●号
株式会社 ●●●●●●●●
代表取締役 ●●●● ●●

譲渡人 習志野市●●●●丁目●●番●●号 ●● ●●
習志野市●●●●丁目●●番●●号 ●● ●●
習志野市●●●●丁目●●番●●号 ●● ●●

議 長

事務局、詳細についてお願いします。

事務局

はい、会長の指示に従いまして議案第3号の調査報告をいたします。

申請地につきましては、議案第3号案内図にありますとおり●●●●丁目の●●●●道路から●●●●●●、●●●●●●付近の道を入った●●●●●●●●の戸建住宅地に隣接する農地であります。

現地調査につきましては1月15日(火)に予定をしておりましたが、降雪により調査ができませんでしたので、事務局2名で調査をいたしました。

詳しい内容につきましては、現地調査の際確認をしたかったのですが、今回株式会社●●●●●●さん、●●●●●●設計さんを総会にお呼びしております。直接質問をしていただきたいと思います。

申請の内容につきましては、戸建住宅11棟建設に伴う所有権移転でございますが、譲渡人は●● ●●さん、●● ●●さん、●● ●●さんの3名で8筆4,609㎡のうち2,192㎡でございます。

理由といたしましては、当該場所はJR津田沼駅や京成津田沼駅から近く位置的に条件が良く事業に適しているということでございます。

又、譲渡人につきましては売却を含め規模縮小や事業協力ということで、譲渡するとのことでした。

立地基準につきましては、第3種農地として判断しております。判断基準としましては、市街地の区域内又は市街化の傾向が著しい区域内の農地であり、水管、下水道管又はガス管のうち2種類以上が埋設されている道路があり、街区の面積に占める宅地の面積が40パーセントを超えていることから第3種農地としております。

周辺農地への影響ですが、擁壁は主にブロック、道路の土留めをして土砂の流出を防ぐとのことでした。

以上議案第3号の現地調査報告とさせていただきます。

議 長

事務局、ご苦労様です。

この案件につきましては、委任者に●●●●●●株式会社と株式会社●●●●●●と聞いています。

この地区の開発の大半が、●●●●が中心になって行って開発業者は4社目か5社となります。

今回の事業者が開発のための名義貸し等であるなら回答も保留しなければなりません。

なぜ、今までの業者と違う業者で開発を行うのか不思議に思います。様々な疑問点もあると思いますので、十分審議した中で結論を出したいと思います。

それでは事務局、業者等を会場に案内してください。
業者が席に着くまでの間、暫時休憩いたします。

.....開発業者が席に着く.....

<p>議 長</p>	<p>それでは、休憩前に戻り会議を続けます。 業者の皆様につきましては、お忙しい中説明等に出席くださり、ご苦労様です。 これから、各委員より質問等が有ると思いますが明確に回答してください。 その前に自己紹介からお願いします。</p>
<p>開発業者</p>	<p>今日は雨の中ありがとうございます。 私は●●●●丁目●番●号で事務所を開いておりました。昨日時点で●●●●丁目に事務所移転をさせていただいております。よろしくお願いいたします。 今回の土地に関しましては、建売分譲と言う形でやらせていただきたいと思っておりますので、ひとつお調べの方よろしくお願いいたします。</p>
<p>設計士</p>	<p>私のほうは●●●●さんから設計の代理人として事務の依頼を受けております●●●●設計の●●と申します。よろしくお願いいたします。</p>
<p>議 長</p>	<p>それでは、議案第3号の質疑に入りますが、開発業者に聞くのか設計士に聞くのかハッキリ述べてから質問等をして下さい。 ご質問等のある方は挙手願います。 どうぞ着席してください。</p>
<p>事務局</p>	<p>今回の事情聴取でございますが、申し訳ございません。テープで録音させていただいております。尚かつ、明確にはっきりとお答えいただきたいと思っておりますのでよろしくお願いいたします。また会長のからもご指示があると思っておりますが、先ほど社長さんのお声が小さいように感じましたのでよろしくお願いいたします。</p>
<p>議 長</p>	<p>それでは、議案第3号の質疑に入りますが、開発業者に聞くのか、●●●●設計の●●さんに聞くのかははっきりした上で、質問をしてください。では質問のある方は挙手してください。 皆さんいかがですか、質問ございませんか。 自己紹介で開発業者社長さんの声が小さく聞き取れなかったのですが、事務局から開発関係は、船橋方面でだいぶやられていたようだと言われておりますが、習志野では初めてですよ、開発関係は。</p>

	<p>に風通しと日照がないと品物にならないのです。なるべく開発のときはそれらを配慮する様に指導して欲しいと農家の方から強く言われているので、うまく業者の方と話し合いしていただきたいのですが、その点についてはどうなのでしょう。</p>
<p>開発業者</p>	<p>はいそのような形ですが、自分たちの方も細かいところはわかりませんが、今言われたことも条件になりますよ。と、●●●●設計さんからもご指導いただいております。今の件につきましては、当然私の方も最大限は守らなければいけないのではないかとございます。私も農家の出身ですと言われていること、日照の件につきましても取り上げていきますのでよろしくお願いします。</p>
<p>議長</p>	<p>皆さん質問ないですかね。 皆さん質問を考えている間に私が一人で喋っておりますがこれも一例です。新しく引っ越しされて来た方は空気もきれいで富士山も見えて、いい所だなと思って住んでいかれるのですが、一年間を通していくと畑は堆肥を入れたり鶏糞を入れたり習志野全体で減農薬・有機栽培をめざしているのですが、どうしても薬を使う場合があります。その時に住民の方が臭くしょうがないとか、秋口になれば砂嵐でどうしようもないという苦情が農業委員会、農政課にきます。心配なのは買った当初の方から孫・子の代になったときに昔農家の方が特別な配慮で大事な農地を提供してくれたということが伝えられるのかどうかということですね。</p>
<p>開発業者</p>	<p>宅地建物取引業法の中にもこのことについてはきちんと明示しておかなければならない部分があります。これは農家の畑の場合はそうでもないのですが、養豚の場合などは風の向きで臭気が漂うことがあります。梨畑等季節によって消毒をする等こういうことについて私どもは、お客様に事前に説明をしてこの土地を買っていただくというようなシステムになっておりますので、自信を持って対応していくつもりでおります。 今回の建築につきましては、不動産の売買する場合につきましては重要事項の説明書というものがございます。その中に必ず入っておりますので、それに準じて説明しております。説明を怠りますと契約が白紙になるとか、損害賠償を求められるというようなことがございますので、私どもも気をつけてやっておりますのでご心配はないかと思います。</p>
<p>議長</p>	<p>それに関連して最後の言葉なのですが新しく入ってこられる方と覚書</p>

	<p>などの取り交わしなどあるのですかね。末代まで苦情が出ないようにとそのようなことはやっているのですか。</p>
開発業者	<p>重要事項説明書というのは、覚書以上の宅地建物取引業法の取締ですので、そこに書き加えて説明しておりますので格的には上かなと判断しますが。</p>
議長	<p>一般例で住んでしまうと忘れることもありますから、その点は十分に注意していただいて、他市の農業委員会でもその点については同じようにされると思いますが十二分に注意を払っていただきたい。 覚書以上に重みのある文面の取り交わしをしていると社長自ら言われておりますので信用したいと思います。</p> <p>職務代理、何かありますか。</p>
職務代理	<p>はい、土地の許可を受けようとする利用で、●丁目●●●番●の一部と●丁目●●●番●の一部55㎡のうち30㎡とか18㎡のうち17㎡とか18㎡のうち17㎡で1㎡残っている。 何故このような利用のしかたをするのか許可を受けようとするのか。 1㎡余った部分はどうなるのか。</p>
設計士	<p>1㎡という言葉に惑わされてしまうと誤解があると思いますが、1㎡を買い受けたというのは隣の農家さんですが、その農家さんの農地と一体とした農地として残しますよという考え方に基づきますので、その1㎡のみを残すという事ではなく、隣接した今回赤道を国から売払いを受けて、畑として売払いを受けたそのうちの残った面積が1㎡でしたよと。決して1㎡のみが独り歩きして残るというわけではなく、たぶん農地と一体として利用できる形態として残っていきますよという形で、あくまでも事業形態の地主さんから売却をしていただいた土地の残りが1㎡という形で土地の筆の名目上残ってきてますよという形にはなってきます。</p>
議長	<p>理由付けはわかるのですが18㎡のうち17㎡でなく初めから残さないで18㎡全部購入してしまえばいいのではないかと思うのですがそうはいかないのですかね。</p>
設計士	<p>出た部分の考え方でちょうど畑としても出た部分だし、宅地分譲としても出た部分になると、ここの売却する範囲としてどうされるのか地主さんに確認した時に</p>

	<p>今回はこのラインまで売りますというような地主さんの意向もあってあえて出た部分を分譲地の中に入れてないという形になるので売る、売らないという事に関しては地主さんの意向を特に強く反映されるような形で事業をやらせていただく姿勢で今回望んでいますので、本来ですとこういった道路を整備していく中で少しでもスケールメリットを生かして大きく分譲地をやりたいというのが事業主さんのスタンスでもあるのですが、地主さんがどうしてもそこまでしか今回は売らないよという形で、ちょっと調整をさせていただいたという経緯があったもので、こういった形で残ってしまったということもあります。</p>
職務代理	55㎡のうちの30㎡というのは赤道でしょう。
設計士	この●●●番●に関しても同様に国の方から売払いを受けていまして、ここに関しても当然分譲地としてなしえるのに、今ある事業計画の内容の土地利用計画を見ていただくとわかると思いますが、先ほどお話ししたように道路を入れさせてもらって宅地分譲としてやりたかったという形ではあったのですが、この区画の7とか8とかの線引きのラインがある程度決まって来ていた中でのお話なので、残りの赤道の部分に関しても売払いは当然同時に受けているのですが畑として一体としてその利用ができる形態として残しているといった形になっています。昔はここ赤道となっていたのですが、売払いを受けて農地となっているので一体の農地となっている状況になっています。
議長	飯生 良委員何か質問ありますか。
飯生委員	ないです。
設計士	ちょっと補足させていただきます。先ほど●●●●●●の社長さんから、住所の移転の話がありましたが、昨日事務所内の机とかは移動されたという事ですが、まだ登記簿上の申請はされてないということなので、そこに関しては司法書士に申請日の確認と移転後の謄本の完了日の確認をさせていただいています。先ほど農業委員会さんにはご報告はさせていただきましたが謄本が出来次第きちんとご報告をさせていただくということをここで補足させていただきたいと思います。
議長	はい、田久保委員どうぞ。
田久保委員	これから将来的にもこの周辺について開発の予定はあるのですか。

<p>設計士</p>	<p>今の段階でこの分譲地周辺の農家さんに幾度となく、先程申しましたスケールメリットを生かした分譲地計画（建売分譲住宅）をやらせていただきたいという事だったのですが、今の所、残っている畑に関しては売却の予定がないという事で、今回この事業を進めてきている経緯がありますので、今すぐ分譲地になるとかいうことはないと思いますし、私たちがやることは恐らくないというように思っています。</p> <p>当然売主さんにもそれぞれ事情があると思いますので売主さんの事情が今後どう変わっていくのかという事も予想しえない部分がありますので、断言はできないのですが、私たちが交渉してきて協議してきた中では今の段階で売れるのはこの範囲で売っていただく、事業をやっていくという形で合意に至った形になりますので、そういう経緯からしても断言は出来ませんが、恐らく今すぐどうこうということは、今の状況では明確には出来ないのかなと思います。</p>
<p>田久保委員</p>	<p>●●●●●●●●●●とか●●●とかが、周辺を開発している訳ですが、道路とか接続とかを考えるとお互いに協力しているから、たぶんこういう形になっていると思うのですが、まだ空白のこれから開発できるところが周りにたくさんあるんですが、今後も話し合いをしていく予定があるのでしょうか。</p>
<p>設計士</p>	<p>その辺に関しましても、農業委員会さん習志野市の都市計画課（旧建築指導課）さん行政指導という形で指導があります。</p> <p>農業委員会さん、都市計画課さん、それぞれ法律的根拠から微妙に立場が違うと思いますが都市計画課のご意向としては、将来的に分譲が予想される又は想定される範囲に関してはある程度の将来的な道路計画を加味した上で事業計画を作りなさい。かつ、行き止まりばかりでは日本は防災上地震とか災害の多い国でもあるので、そういった部分も踏まえて、安全な道路計画を整備していきなさいという指導が必ず入ってきます。それに基づいて、今回の事業計画においても消防とかとの協議をして支障のないような形で計画を立てさせていただいている形となります。</p>
<p>議長</p>	<p>他に何か関連質問があればどうぞ。</p> <p>はい、相原委員どうぞ。</p>
<p>相原委員</p>	<p>農地の心配をしているのですが、この公図の写しを見ていただくと括弧で囲ってある上に●●●番●とか●●●番、●●●番●という部分が、完全に家に囲まれた畑に</p>

	<p>なってしまうのですが、このような状況でも畑はきちんと出来るというようなお考えなのかなと。素朴な疑問なのですが。</p>
<p>設計士</p>	<p>そのところのジレンマは我々も日々感じているところでして、今回事業をやらせていただく●●●●●さんが今後家を建てていくということは、当然農地に影を落とすことになる、全く影の落ちない家は現実的に太陽がある以上ありえない状況で、その中で当然工作物として全く日陰とか、そういうことに関して通風上先ほど会長もおっしゃっていたように全く通らないという事にはならないのですが、周りの地主さんとも調整を図っている中で、この農家が農地を売らなければならない諸事情を加味した上で周りの地主さんたちにはご説明もしているし昔から農家同士の付き合いもおありだし、ご自身も将来的には売る可能性も全くないとは言えない部分もあるということそれぞれの農家さんも思っているところもあるので、その部分に関して全く影響がないとは私たちも言えないので、家を建てることによって支障があることは実直にご説明をしている中で、わかりました「しょうがないね」というようにご理解を得られるまでご説明をしていった形しかとれないので、家を建てて日陰になることはわかっていた中で「建物をある程度配慮してくださいね」と、ご指導はきちんと承って●●●●●●●さんと新たに建築をするプラン作りを進めていくことになっています。</p>
<p>相原委員</p>	<p>それでは、今私が伺った部分の地主さんにはそれなりの趣旨は伝えて、ご理解はいただいているという事でよろしいのですか。</p>
<p>設計士</p>	<p>どこまでが理解という部分ではあるのかですが。完全に100%農家さんの主張を言ってしまうと家を建ててくれるなということになってしまうので泣く泣くご理解をいただいているという形になってしまうと思います。先程言った通風だとか、影が落ちるという事に関して「しょうがないな」と思っているような感じです。</p>
<p>相原委員</p>	<p>ちょっと今の言い方ですと、たぶん今回売ることによって仕切られてしまう地主さんのご意向とこれから建築される方々の協議がきちりされてないと後々ここでもめたりすると農業委員会としても判断しかねると思うのですよ。その辺は十分承知の上で開発をお願いしたいなと思います。</p>
<p>設計士</p>	<p>はい、承知しました。今後も許可がおりたからと言って私達は説明を終わらせるつもりはありませんので。工事中の説明であったり重要事項は、もちろんやっていくとして建築プランの説明も含めてきちんと、ある程度隣の地主さんにはして</p>

	いく所存でございますので、しかも●●●●●●さんも含めてやっていくという形で確認はとらせていただいております。
議 長	はい、吉野委員。
吉野委員	ここは現地調査やらなかったんですか。
議 長	この日は雪の関係でできなかったのも写真で見いただいております。
吉野委員	現地調査した方がいんではないですか、見てみないとよくわからない。
議 長	ただいま吉野委員から現地を見ようという意見がありましたが日を改めて行ってみますか。事務局どうですか。
事務局	議案として上程していますので、審議保留という事であれば採決を次回に送ることも可能ですが、それを避けるために現地の写真と土地利用計画図などを添付しております。またこの地域は習志野市で一番転用が盛んに行われている所で、その都度、皆様と現地調査で確認していただいております。今までの現地調査などを思い浮かべていただくと現地の状況が確認できると思いますがいかがでしょうか。
議 長	そうですね。ただいま事務局長の発言にあったように、本議案ではありませんが、この場所については何回か現地にも行っていますし、今回の写真もあります。審議を保留するまでもなく正確な判断は可能だと思いますが、委員の皆さんはご異議ありますか。
各委員	異議なし。
議 長	それでは、現地調査は今回無しという事にいたします。他にありますか。はい。塩田委員。
塩田委員	公図の緑の部分（●●●番の一部）は道路ですよね、この部分についての費用は会社で負担するのですか。●●●●さんから道路提供されてセットバックしていますよね。

	<p>このような場合費用はかからないのですか。</p>
設計士	<p>もちろんここに関しても●●さんから土地を譲っていただいたわけではなくて先程都市計画課や他の課との調整を含めて6mの道路を作る上で●●さんから土地を売っていただいて道路整備をしてきています。</p> <p>私達もせっかく道路を作るので道路の脇に分譲地をやらせていただいて宅地を作らせていただければ本当は良かったのですが、●●さんとしては農業を続けていくということで、道路の整備の土地だけ●●●●●●さんに売却するとご依頼がありましたのでこういう形で今回申請させていただきました。</p>
塩田委員	<p>かなりの金額がかかると聞いたものですから。</p>
設計士	<p>あと●●●番の●●さんの所に関しても同様な形であるかなと私達としては両脇に分譲地を作っていきたいと思惑はありますが、●●さんご自身も●●●番という土地で農業を続けていきたいということこのような残し方をしました。</p> <p>このような形であれば日当たりに関しても、今回の事業によって日当たりが悪くなるのが非常に少ないような形になっています。</p>
議長	<p>他に質問はありますか。伊藤委員どうぞ。</p>
伊藤委員	<p>都市計画課の指導があろうかと思いますがミニ開発だからなのでしょうかごみのステーションはなくてもいいのですかね。それと全体を見ると広場用地、公園がちょっと少ないような気がしますけれどもこれについて都市計画課と協議されたのかどうかお聞きします。</p>
設計業者	<p>はい、今回ごみ置き場という形での公益施設に関しては事業地中央の約2.32㎡今回の事業対象地のごみ集積所という形で設けさせていただいております。</p> <p>公園に関しましては都市計画法になりますが、「3,000㎡以上の事業地に於いては公園を整備しなさい」と規定がありますが、今回は該当にならない。習志野市自体も3,000㎡未満以下の事業地について公園を作りなさいという市の条例も特に制定はされていないので、今回は整備していないという形になります。</p> <p>ただ、冒頭でもお話がありましたとおり●●●●●●●●●●さん、●●●●●●●●●●さん、●●●●●●●●●●さん、地場でよりいいものを作ろうということで、ある程度協力関係にある中で公園に関しましては他の事業地でより大きく造って行くスタンスで結構今までも整備してきている数と、これから整備していく方針で明確に都市計</p>

	<p>画課にもお知らせさせているという事で造るとしても、とても小さい公園になってしまうので別な形で事業をやる際により大きな公園の整備を法律的に求められているものではないのですが、自主的な考えでよりいいものを造っていくとお話合いの方は進めさせていただいております。</p>
<p>議 長</p>	<p>いいですか。 他の方は質問どうですか。 ●●●●設計さん、公園はともかくゴミ箱はどのような感じにするのですか。</p>
<p>設計士</p>	<p>はい、今回ゴミ置き場に関しては、事業地の中央、土地利用計画図6番宅地というところに設置させていただいております。 用地の寄贈に関しては市に移管しないで事業主さん達で管理してくれと震災以降、清掃事務所でも、市では管理しきれないゴミ置き場になってきているので事業主さん達で管理してください。最終的には居住者さん達で管理してください。というような形で今後していきたいと習志野市のクリーンセンターさんからは指導を受けたまっています。当然収集はしていただくのですが用地としての管理は皆さんでしてくださいという形にはなっています。</p>
<p>議 長</p>	<p>ゴミ問題も結構後でもめるんだよね。少し小さいと思うけれどもそうでもないのかな。</p>
<p>設計士</p>	<p>今回大体45リットルサイズのものでこの1.5倍から2倍くらいの単純に45リットルで11宅地ですから約500リットルくらいの容量になってくるのですが、それ以上の700から800リットルくらいの量が入るストッカーを置く予定ですので●●●●さんとか●●さんとか●●●さんはその辺は長年やって来ていて溢れて苦情がきたりしたら、最後●●●●さんや●●さんとかの形になるので1.5倍以上のストッカーを置くという計画にはなっています。</p>
<p>議 長</p>	<p>他に関連質問等ありますか。</p> <p>質問等も尽きたようでございますので審議に入ります。 ●●●●●●の●●さん 退席してください。</p> <p>●●●●設計さんに、申し上げたいことがありますので残っていただけますか。</p>

	<p>設計業者の●●●●設計さんに農業委員会として一言、申し上げます。 この案件とは異なりますが、本日の議案第2号のアパート建設の 開発も●●●●設計さんが行なっているようですが、それぞれ抱えて いる業務の担当が違うので、アパート建設の担当者ないし 責任あるものに言うべきことですが、書類等の提出期限は いつまでかご存知ですか。 ．．．．．業者に確認．．．．．</p>
<p>設計士</p>	<p>はい。</p>
<p>議長</p>	<p>千葉県の事務指針では、毎月10日と定めています。 やむを得ない理由とかな場合は、事務局で調査し最大限譲歩 していますが、その約束等を一方的に無視し、連絡がないまま資料の 提出が遅れることは、審査基準である『計画の妥当性』と『資力・信用』 の面で判断して、『●●●●設計』さんは『信用』に欠けることにな ると思います。</p> <p>●●●●設計さんは今後、習志野市の農業委員会を軽視しない様、指 導いたします。</p>
<p>設計士</p>	<p>承知しました。</p>
<p>議長</p>	<p>都市計画課は、開発ありきで物事を判断しますが、 農業委員会は、やむを得ない場合に限り 農地の転用を認めるものであり、 双方に食い違いがあって当然と思っています。</p>
<p>設計士</p>	<p>決して私たちは周りの地主さん達とご説明にあがる時に調整区域内で農地をや っているのは当然の話でその農家を守るために農業委員会があるということも 周知の上で近隣地主さんとのお話し合いというのを進めているので、極力トラブル がないような形で調整をとらせていただいているというのが根底にあり会長の おっしゃる通りの部分のお話があったることだとそこは承知の部分で進めてい ます。</p>
<p>議長</p>	<p>●●●●設計さんは退室してください。 退室までの間、暫時休憩いたします。</p>

.....●●●●●設計 退室.....

休憩前に戻り、総会を続けます。
業者等が退席しましたが、他に質問等のある方はいますか。・・・
三代川委員どうぞ。

三代川委員

今回の話を聞いていて農家の方の意向がきちんと業者の方と話ができて、「しょうがないな」とか「じゃあいいですよ」と言う話が農家の方から出てるのかどうかという事が、今の話でははっきりしなかった。今までも開発のことで農業委員会で審議をしていますが、相続とか縮小するとかで売却することは仕方がないなということでやっていますが、それぞれ農家のこと本当に業者の言っていることが一緒なのかが、分かりづらいところがあって、先ほどの●●●●設計さんは農家の方とはやっていますと工事の途中の段階も全部説明しますと言っていますが、説明するのは当たり前のことだと思います。その説明が、私たちはこのようにしますというだけで、たとえば農家の方が「困った」と思った時でも、私たちは説明しましたので、終わってしまうと困るので、農家の方が理解されたかどうかという事も開発するときに農家の方は売却しているわけですから、その時にこのようにするという事で日照・風通しのことについては、農業委員会は、注意はしても、業者の方はそこまで言うのか地権者に業者がする説明内容について確認することは出来ないのでしょうか。

議長

事務局それについてはどうですか。

事務局

はい、提出書類の中に事業計画書というものがあります。その中に隣接農地道路一本離れた所までは及ばないのですが、開発区域の隣接農地の所有者にどのように説明をしたのかという欄があり、説明者・説明を受けた人の氏名、説明内容が記入してございます。

今回も説明者は●●の●●さん・説明を受けた人は隣接農地の所有者名、説明内容については土砂及び雨水の流出を防ぐためコンクリートブロックを築造します。要するに開発区域内の雨水等は畑に流れないようにこのようにしますと説明されています。先方さんはどのような意見を言ったかというところは特になしとあります。その他、現時点では畑として残す用地は当分の間耕作して続けていく予定ですと、要するに一部申請し大きく残った人はどうするのかという事が記入されています。

この事業計画書はある程度定められた枠しかないもので、県はこの計画書で判断するので、書ききれない場合には別紙という形で書くよう指導をしています。私ど

	<p>もも、この内容のものでしか審査をしておりません。直接、所有者さんにお会いして確認などはしておりませんので、現地調査にはできるだけ所有者さんにも来ていただくようお願いしておりますのでそこでお話を伺えるのかなと思っております。</p>
<p>三代川委員</p>	<p>そこには、署名捺印はなされているのですか。</p>
<p>事務局</p>	<p>署名捺印はありません。</p> <p>これは事業計画書なので、設計士さんないし事業者さんが記入して出すものなので、この記載が嘘か本当かは判断できませんが、事業計画書を信じて審査するしかありません。万が一後々トラブルがあった場合には虚偽の申請という事で業者さん等にはかなりのペナルティーがあると思っております。</p> <p>以上でございます。</p>
<p>吉野委員</p>	<p>この隣接農地というのは売却者の農地ですよ。</p>
<p>事務局</p>	<p>隣接農地所有への説明となりますので開発区域の隣接農地と判断していますが、夜間照明などを使用する開発、例えばゴルフ練習場などの時当農業委員会の指導としては光が届く範囲の所有者にも説明するように指導しても良いと思っております。</p>
<p>三代川委員</p>	<p>農業委員会は開発に関しては、土地計画で考えれば何も言えないんですよ。売る方も売ったのだからでおしまいなのに、それをまずいといえる立場ではないので、ただ先ほど相原委員が言ったように「隣接農地大丈夫ですかね」と、聞くくらいしかないのかなと思うのですが。</p> <p>開発で法律上でできていれば何もいえないですよ。</p>
<p>事務局</p>	<p>その中で必要最小限の農地の転用、不必要と思われるような転用もあろうかと思いますがそこを押さえてあげる。あと残された農地の被害防除で継続して耕作できるような形にして残さなければならないというのが農業委員会の使命だと思います。</p>
<p>相原委員</p>	<p>アパートでもめるのが、結局業者と近隣の地権者ではなくて農家同士のもめ事を農業委員会は防いでいかなければいけないと思います。みんな農家をやっている方で売る方もいればやっていく方もいる中で大丈夫ですかと。出来れば開発時には業者さんにもお願いしたいし、きちんと周りの人たちにわかってもらって開</p>

	発してほしい。
事務局	ただいまの意見に補足しますと委任状について。●●●●設計は業者から委任を受けて設計をしています。委任者が中心で行っていきませんが、通常委任状には許可申請の受理通知までとなっています。委任状を渡した後、工事中にトラブルがあった場合に責任の所在をはっきりしておくために、当委員会では完了報告の提出までと指導お願いしています。
議長	都市計画が開発ありきで9.9割方終わった後にこういう案件があるので見てほしいとくるので都市計画課には完全に図面化する前に報告・事前協議するよう指導しました。事務局関連ありますか。
事務局	先日も都市計画課と協議をしましたが書類提出する前に業者は相談に来ると思うので書類を受理する前に協議する場を設けてほしい旨、担当課に申し出てあります。
議長	木村委員関連質問何かありますか。
木村委員	建物の高さですが、かなり近隣にはとっては重要なことですが市街化調整区域で高さ制限されていると思いますが今回の場合は絶対10mですが2階までですよ。
飯生良委員	建築法上は3階も可能です。あと北側斜線と今はあまり言わないけれど、北側斜線を守って真ん中を高くして3階は建ちます。
議長	日照権の問題でしょう。
飯生良委員	これは第1種住宅地でしょう。
事務局	開発が調整区域なので、第1種低層住居専用地域となり高さについても制限が加えられます。
議長	他になければ進めてよろしいですか。 それでは採決に入ります。
	議案第3号の『農地法第5条の規定による許可申請』について

<p>議 長</p>	<p>賛成の方は挙手願います。 全員の賛成を持ちまして、 議案第 3号は可決いたしました。</p> <p>よって、千葉県知事あてに進達いたします。</p> <p>続いて、議案第 1号 『農地法第5条の規定による許可申請』について 事務局より議案の朗読ならびに現地調査を踏まえ説明を求めます。</p>								
<p>事務局</p>	<p>議案第 1号</p> <p>農地法第5条の規定による許可申請について</p> <p>下記の通り農地法施行規則第48条の規定による許可申請書の提出があったので、許可について審議を求めます。</p> <p>平成25年1月22日提出</p>								
<p>事務局</p>	<p>1 申請地の所在、面積</p> <p>《●● ●●》</p> <table border="0"> <tr> <td>習志野市●●●●●●●●番●の一部</td> <td>161㎡のうち121㎡</td> </tr> <tr> <td>習志野市●●●●●●●●番●の一部</td> <td>148㎡のうち109㎡</td> </tr> </table> <p>《●● ●●》</p> <table border="0"> <tr> <td>習志野市●●●●●●●●番●の一部</td> <td>598㎡のうち 40㎡</td> </tr> <tr> <td>習志野市●●●●●●●●番●の一部</td> <td>502㎡のうち 70㎡</td> </tr> </table> <p style="text-align: center;">合 計</p> <p style="text-align: right;">1,409㎡のうち340㎡</p> <p>2 権利の内容 賃貸借による一時転用</p> <p>3 申請者住所、氏名</p> <p>譲請人 ●●市●●●●丁目●番●●号 東京電力株式会社●●支社</p>	習志野市●●●●●●●●番●の一部	161㎡のうち121㎡	習志野市●●●●●●●●番●の一部	148㎡のうち109㎡	習志野市●●●●●●●●番●の一部	598㎡のうち 40㎡	習志野市●●●●●●●●番●の一部	502㎡のうち 70㎡
習志野市●●●●●●●●番●の一部	161㎡のうち121㎡								
習志野市●●●●●●●●番●の一部	148㎡のうち109㎡								
習志野市●●●●●●●●番●の一部	598㎡のうち 40㎡								
習志野市●●●●●●●●番●の一部	502㎡のうち 70㎡								

支店長 ●● ●

譲渡人 ●●市●●●●丁目●●番●●号 ●● ●●
習志野市●●●●●●番●●号 ●● ●●

以上でございます。

尚、次のページの参考資料につきましては●●から説明させていただきます。

次に案内図・地積測量図・土地利用計画図を添付しております。

写真も回しますので。

議 長

事務局、お願いします。

事務局

はい現地調査報告と資料説明をさせていただきます。

・・・案内図にて現地確認・・・・・・・・

こちらは平成23年11月に議案第48号という事で、送電線張替工事に伴う工事車両を置く場所と資材置き場という事で農地法第5条の一時転用された経過がございます。今回また新たに申請がありました。その理由といたしまして東京電力所有地の高圧送電鉄塔脇に隣接する農地から多量の土砂が流入しており、鉄塔敷が約70cm埋没していることから鉄塔設備維持管理のため、新たに鉄塔を囲む土留め工事を実施し土砂流入を防ぎ設備の保全を図ろうとするものです。

そのため、鉄塔敷周辺にあります。●●●●さん、●●●●さんの農地を賃貸借によりお借りして一部転用を行うものです。期間につきましては、許可を受けてから平成25年3月31日までを予定しているという事です。農地の状況ですが現地調査写真が昨年10月くらいに撮ったものですが、現況において耕作は行ってないため一時転用に支障はないということで東京電力に確認をしております。

また資料の参考資料というところに一部申請で全体を使用するものではないので公図の●●●番●が東京電力の土地ですのでそこに隣接する上2筆が、●●●●さん、下2筆が●●●●さんということになります。その右端から出入りをして作業を行う。

立地基準といたしましては、第2種農地として判断しております。判断基準は、第3種農地の区域に近接する区域で、その他の区域に近接する区域その他市街化が見込まれる区域内にある農地であり、基準となる施設から半径を上げ40パーセント以上宅地の面積を超えていることにより判断しております。

次に土地利用計画図を見ていただいて鉄塔がありましてその所にマットを敷きまして車両を置いて作業をするという申請になっております。

以上です。

<p>議 長</p>	<p>事務局、ご苦労さまでした。</p> <p>今説明を聞きましたが位置関係はわかりますか。 事務局の説明にあったとおり耕作はしていないので一時転用になったという事です。 議案第1号の審議に入ります。 ご質問等のある方は、挙手願います。</p> <p>質問等がなければ、採決に入りますが、 事務局、補足説明等ありますか。</p> <p>・・・・・・・・事務局特になし・・・・・・・・</p> <p>議案第1号『農地法第5条の規定による許可申請』について賛成の方は挙手願います。 全員の賛成を持ちまして、 議案第1号は許可相当と決しました。 よって県知事に進達いたします。</p> <p>続いて、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 事務局より議案の朗読と現地調査報告ならびに 詳細な説明を求めます。</p>
<p>事務局</p>	<p>議案第2号</p> <p>農地法第5条の規定による許可申請について 下記のとおり農地法施行規則第48条の規定による許可申請書の提出があったので、許可について審議を求める。</p> <p>平成25年1月22日提出</p> <p>1 申請地の所在、面積 習志野市●●●●丁目●●●●番●●●の一部 429㎡のうち31.47㎡</p>

	<p>2 権利の内容 使用貸借</p> <p>3 申請者住所、氏名</p> <p>譲受人 習志野市●●●●丁目●●番●●号 ●● ●●</p> <p>譲渡人 習志野市●●●●丁目●●番●●号 ●● ●●</p> <p>以上です。</p> <p>次のページに参考資料並びに案内図・公図の写し・排水計画平面図・地積測量図・道路断面図が添付してございます。</p> <p>今から写真を回しますのでご覧ください。</p> <p>事務局 地図は回りましたでしょうか。 それでは説明にさせていただきます。</p> <p>.....案内図にて場所確認.....</p> <p>.....公図にて申請の位置関係確認.....</p> <p>申請の内容につきましては●●●●丁目●●番●他に●●●●さんが、共同住宅を建設するにあたり習志野市の開発の指導により●●●●さん所有の農地の一部31.47㎡について道路を幅員6.0m・延長15.74mに道路拡幅整備工事をするものです。目的は公衆用道路で形としては、●●さんから●●さんに使用貸借するものです。期間につきましては許可後から平成25年5月31日までを予定しているとのことです。</p> <p>道路はアスファルト舗装しL字型側溝設置することにより周辺農地への土砂の放出という事で計画をしています。</p> <p>転用後につきましては全体を道路として習志野市に帰属すると聞いております。なお、写真で見るところ当該農地につきましてはきちんと整備されておりますし、作付けはされておられませんので転用に支障はないと確認しております。</p> <p>資料で補足説明させていただきますが、この農地につきましては立地基準により第3種農地で市街化に隣接した農地ということで水管・排水管・ガス管・が接しております。</p> <p>排水計画平面図で位置関係を説明させていただきます。</p>
--	---

	<p>中央に予定建築物で長屋住宅2階建て5戸を●●さんが、アパートを建設されるという事になります。</p> <p>そこに伴って開発道路6m整備する事になりまして前の道6mが広がっていますがその道路の左で終わっている所から先が今回転用の場所となります。</p> <p>その上の部分が●●●●さんの一体的な農地この一部分について道路で転用申請となります。以上です。</p>
議 長	<p>事務局、ご苦労様でした。</p> <p>議案第2号について、ご質問等のある方は挙手願います。</p>
事務局	<p>一点ほど説明よろしいですか。</p>
議 長	<p>はい、補足説明ですね、お願いします。</p>
事務局	<p>.....ボードで図解説明.....</p> <p>先程、会長から説明がありましたとおり都市計画と協議した結果、市の指導であることから今回は受けました。</p> <p>今後は必要最小限の農地の開発という事で農業委員会に申し出てくれるよう話をしました。以上です。</p>
議 長	<p>●●さんと●●さんは親戚関係とかですか。</p>
事務局	<p>通常、申請書には第3者となっていたはずですが。</p> <p>たとえば駐車場にしても親戚とか会社役員という場合は好ましくありません第3者以外は認められません。</p>
吉野委員	<p>この農家の方も将来的には今実施しておけば良いかもしれませんね。</p> <p>途中で止めてしまったらおかしいですよ。</p>
事務局	<p>先程より申しあげていますが、将来的と前面に理由を出されると許可は出来ない建前になります。</p>
三代川委員	<p>市の指導は将来の事ですよね。</p>
事務局	<p>市の指導が入ってなく一方的に業者が言ってきていたら、この案件は受けられなかった。</p>

<p>三代川委員</p>	<p>市の指導と言ったら次の開発に向けて考えているという事になりますよね。</p>
<p>事務局</p>	<p>この道路がまっすぐ行けば住宅が建っているの道幅を確保するのは無理かもしれないが●●●●道路途中までは6m行けるのではないかと思います。</p>
<p>相原委員</p>	<p>図面上で車止めはありますが道路を拡張した時に、車がすり抜けたりして●●さんの畑を踏み越えたり出来ないようなブロックは出来るのでしょうか。</p>
<p>事務局</p>	<p>ここは道路より畑がかなり低いので、尚かつL字側溝も出来ますので車がすり抜けることは出来ません。</p>
<p>議長</p>	<p>他になければ進めてよろしいですか。 それでは先に進みます。</p> <p>他に質問等がなければ採決に入ります。 議案第2号『農地法第5条の規定による許可申請』について賛成の方は、挙手願います。 全員の賛成を持ちまして、議案第2号は許可相当と決しました。 したがいまして、千葉県知事に進達いたします。 但し先程、●●●●設計から文書の提出がない場合は進達しないようにお願いします。</p>
<p>議長</p>	<p>つづいて、議案第4号『習志野市選挙人名簿登載申請書』について、これは、年末年始にかけて皆様が各農家に農家台帳と選挙人名簿の配布と回収をしていただき、お陰様で、事務局で審査することが出来ました。 有難うございました。 議案第4号は、ご自身の受け持ち区域の選挙人名簿を最終確認していただき、人数を確定し選挙管理委員会へ提出するもので、大変重要な作業となります。 また、屋敷地区の方は本日欠席ですが、15日の企画委員会終了後に確認作業をしています。</p>

作業手順につきましては、事務局の指示に従って下さい。
確認が終わるまでの間、暫時休憩いたします。

休憩前に戻り、会議を続けます。
各委員の皆様は、事務局の指示に従い地区の人数を報告ください。

事務局は、各委員の報告を取りまとめ発表してください。

・・・・・・・・最終結果を取り纏め報告する・・・・・・・・

只今、事務局より報告がありました様に
平成25年1月1日現在での
習志野市の選挙人名簿登録申請書の人数は、
農家世帯数で239戸 選挙人名簿対象人数495名で
選挙人名簿の報告を行うことにいたします。

つぎに、報告第1号、2号の
「農地転用届出書の受理通知の交付について」すでに
報告書はご覧いただいていることと思いますが
何かご質問等がございましたら挙手願います。

他に何かございませんか。
ないようでしたら、これをもちまして、
平成25年第1回 習志野市農業委員会総会を終了いたします。