

習志野市農業委員会総会議事録

令和２年第１０回習志野市農業委員会総会は令和２年１０月５日（月曜日）に習志野市役所２階監査事務局会議室で開催した。

１．開催時刻 午前９時００分

１．委員の出欠席 １６名中 １５名出席 欠席 ０名 欠員 １名

委員氏名

１番 植草 守	２番 江口 明美	３番 伊藤 和彦
４番 飯生 良	５番 塩田 俊一	６番 渡邊 幸枝
７番 三代川 和彦	８番 織戸 淳也	９番 葛城 芳一
１０番 三代川 彦博	１１番 田久保 征夫	１２番 村山 茂男
１３番 欠 員	１４番 中野 政博	

会 長 廣瀬 博
会長職務代理者 飯生 正己

１．議事録署名人 ６番 渡邊 幸枝 ７番 三代川 和彦

１．総会に付した議件

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
議案第２－１号	農地法第５条の規定による許可申請について
議案第２－２号	農地法第５条の規定による許可申請について
議案第２－３号	農地法第５条の規定による許可申請について
議案第３－１号	令和２年度習志野市農用地利用集積計画第５号案について
議案第３－１号	令和２年度習志野市農用地利用集積計画第５号案について

１．議案審議結果

上 程 ６件 承 認 ６件

１．閉会時間 午前１１時３０分

１．職員	事務局	事務局長	松戸 あづさ
		主任主事	渡辺 祐紀
		職 員	常田 幸雄

議 長	皆さん、お早うございます。定刻になりましたので、ただ今より、令和2年第10回習志野市農業委員会総会を開催いたします。 現農業委員の任期は、明日をもって満了となります。本日の総会は、3年間の集大成となりますので、皆さん、審議について活発な発言を宜しくをお願いします。 それでは、議事に入ります。本日、欠席はおりません。1名の欠員を含め16名中15名の出席であります。 よって 習志野市農業委員会会議規則第9条の規定により本日の総会は成立いたしました。 次に、議事録署名人について、「習志野市農業委員会会議規則」第26条の規定により議長より指名させていただきます。 6番 渡邊 幸枝 委員、7番 三代川 和彦 委員、両名を指名いたしますのでよろしく願いいたします。 本日の議案上程件数は 6件、報告件数 1件です。 それでは、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」を議案とします。事務局は、議案第1号の朗読をお願いします。
事務局	はい。おはようございます。本日もよろしく願いいたします。 それでは、議案の朗読をさせていただきます。 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、下記の通り農地法施行規則第10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。令和 2 年 10 月 5 日提出。 1 番、申請地は、習志野市鷺沼の農地5筆であり、合計面積は、5292 平方メートルであります。 2番、権利の内容は、所有権移転、こちらは家族間による贈与でございます。 3 番、申請者は、譲受人として、習志野市鷺沼にお住いの 39 歳の方で、譲渡人は、譲受人のお母さま 68 歳であります。 以上でございます。
議 長	事務局、ご苦労様でした。続きまして、現地調査報告を鷺沼地区担当の12番 村山 茂男 委員よりお願いします。
村山委員	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、現地調査報告をいたします。 調査日は、令和2年9月29日に、農業委員、事務局と譲受人、申請代理人である行政書士の合計17名で行いました。 申請地である合計5筆の農地は、鷺沼地区の市街化調整区域内にある譲渡人のお母さまが所有されている農地です。

村山委員	譲渡人は、以前から息子さんと申請地を含めて耕作を続けられていました。 この度、自身が所有する主要な農地を後継者である息子さんに生前贈与することを決めたと聞いています。譲受人は、人参部会長・農業士等協会・JA 青壮年部員として、精力的に農業に従事されており、申請地では人参などの作付けを計画されています。習志野市内の若手農業者の一員として 期待している人材でもあり、農地を譲り受けたとしても、しっかりと肥培管理していただけることと思います。 以上で、議案第1号の調査報告とさせていただきます。皆様でご審議よろしくお願ひしたいと思ひます。
議 長	村山 茂男 委員、現地調査報告ご苦勞様でした。現地調査した中で、本人に私から確認しましたが、本人からは継続をしていくという話もありました。区画整理が予定されていますが、農業を継続していくというお話でした。それを踏まえながら、今説明ありましたけども、いかがですか。この件について、何か意見等ありますか。 はい。三代川彦博委員どうぞ。
三代川委員	今、会長からの現地調査で、今後の意向ということで、区画整理を踏まえて、もう少しはっきりした返事もらいたかったところですが、それはそれで、先行きのことは本当にわからないという正直なところだったのかなと思います。 今回贈与ということで、やはり相続時精算課税制度を使うという方向性が見えていますので、農家の場合、相続とかそういうことで、農地の継承ができないかなと思いますので、早めにこういう手だてを打ってくれるというのは、やっぱり、農地を残してもらえっていう可能性が残るので、まして本人に今ありましたように人参部会長もやっていますので、そこら辺のことは、心広く見さしていただきまして、賛成したいと思ひます。以上です。
議 長	はい。貴重な意見ありがとうございました。他に何かありますか。事務局どうぞ。
事務局	参考資料について、事務局より詳細な説明をさせていただきます。 まず1番、申請者は、認定農業者ですが、先ほど村山委員より、現地調査報告の中で、人参部会長、農協青壮年部の職務に就いているということでございます。 申請地は、5筆 5292 平方メートルでありまして、案内図のとおりです。 贈与の理由でございますが、譲渡人が所有する農地のうち、主要な農地について後継者である息子さんに生前贈与することを親子間で合意したためであります。

事務局	なお、贈与税について、相続時精算課税制度を適用すると伺っております。今ほど、三代川彦博委員の中でも、農地を残すためにそういう制度を活用するのであればという発言がございました。 ここで、相続時精算課税制度につきまして、若干説明させていただきますと、相続時精算課税制度では、受ける側は推定相続人であることに加えて、農地の取得した日の年齢が20歳以上であること、渡す側は60歳以上であることが条件です。この相続時精算課税制度は、贈与した額、農地であれば評価額となりますが、総額の2,500万円までが控除されます。ただし、控除できなかった額は、20%の税率で贈与税を納付します。 この制度適用のメリットは、今よりも、相続が発生した時に、資産評価が必ず上がっているというものに対しては大変魅力的なものです。相続時精算課税制度の適用を受けると歴年課税や贈与税の納税猶予制度を併用することでできません。ただ、区画整理などで、将来的に必ず土地の評価額が上昇するというような土地は、この制度は大変魅力的であります。 続いて、経営耕地ですが、譲受人は現状569平方メートルお持ちで、申請地の5290平方メートルを加算しますと、5861平方メートルとなります。 一方、譲渡人は、現在、6411平方メートル所有しており、借入地783平方メートル、これを合わせますと7194平方メートルありますが、そのうち今回、譲り渡す5292平方メートルを引きますと、1902平方メートル所有されることとなります。 続いて、従事日数について、説明いたします。農地法第3条の許可について審議する際には、農家要件を満たす必要があります。農家要件には、過去3年間の従事日数、経営耕地面積、農機具の保有状況、生産野菜の販路などがあります。 本日は、農地法第3条の許可についてご審議いただくに当たり、申請者世帯として令和元年度中の従事日数を農地台帳に記載し忘れたということで、追記の依頼が来ています。この依頼につきましては総会で審議した中で取り扱っていきたいという内容のものです。 次に、作付計画は、現地の5筆で、1月ごろから7月ごろ、或いは8月ごろから翌年の2月ごろにかけては人参の作付け、6月ごろから10月ごろにつきましては、オクラ、茄子の作付け。11月ごろから翌年2月ごろにつきましては、ブロッコリーを作付けするという計画が示されており、概ね年間300日間の従事日数を予定しているというところでございます。 最後、農機具の保有状況につきましては、記載の通り、倉庫が2棟、作業場1棟、自動車が3台、トラクター1台という農機具の保有状況でございます。 長くなりましたが詳細説明は以上です。
-----	--

議 長	事務局、ご苦労様でした。只今の事務局の説明を受け、審議に入りたいと思います。議案第1号について 質問等の有る方は 挙手願います。はい。塩田委員どうぞ。
塩田委員	親子間のことで、いわゆる生前贈与ということをよく言われますけども、今回の申請書類の中に合意書みたいなものを添付する必要がありますか。
事務局	申請書には親子間における合意書は添付されておりません。この農地法3条の許可申請書には、親子間で合意したということで記載があります。ただし、お話として伺っていることとしましては、農地法3条の許可後におきまして、親子間において贈与の契約、こちらを締結すると伺っておりまして、締結後に、私ども事務局に対して、贈与契約書が提出される予定でございます。
議 長	塩田委員、よろしいでしょうか。何か質問等ございますか。 ご意見・ご質問等が 他に無ければ採決に入ります。 まず、農地台帳への従事日数の追記について、同意を求めます。賛成の方は、挙手願います。 全員の賛成ですね。
議 長	続きまして、議案第1号、農地法第3条の規定による 許可申請について賛成の方の同意を求めます。賛成の方は、挙手願います。 はい。ありがとうございます。 全員の賛成を持ちまして、議案第1号につきましては 許可と決しました。事務局は、本案件について、本日付けで許可書を発行してください。
議 長	続きまして議案第2号、農地法第5条の規定による 許可申請についてですが、1件の転用事案で、転用目的が3件に分かれておりますが、一括で、朗読・詳細説明を行います。現地調査報告については、事務局が行います。事務局の朗読、詳細説明、現地調査報告後に、区画整理課の職員からの説明を受けます。事務局は、朗読と詳細説明等を続けてお願いします。
事務局	はい。それでは、総会資料をお開きください。議案朗読については、一括して朗読させていただきます。その後、詳細説明及び現地調査報告についても、事務局からさせていただきます。

事務局	議案第2－1号、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。令和2年10月5日提出。 1番、申請地は、習志野市鷺沼の農地の一部であり、面積は実測として1,260.70㎡の内、954.43㎡であります。 2番、権利の内容は転用を伴う所有権移転であります。 3番、転用目的は特定建築条件付売買予定地及びゴミ置場であります。 4番、申請者ですが、譲受人は、習志野市谷津で不動産販売業を行っている株式会社であります。譲渡人は、習志野市津田沼にお住いの69歳の方です。 続いて、議案第2－2号の提案理由は議案第2－1号と同様のため省略いたします。 1番、申請地は、同じ農地の一部であり、面積は実測として1,260.70㎡の内、123.31㎡であります。 2番、権利の内容は、転用を伴う所有権移転であります。 3番、転用目的は、公衆用道路用地としての転用であります。 4番、申請者住所、氏名は議案第2－1号と同様のため省略いたします。 続いて、議案第2－3号の提案理由につきましても、議案第2－1号及び議案第2－2号と同様のため省略いたします。 1番、申請地は、同じ農地の一部であり、面積は実測として1,260.70㎡の内、182.96㎡であります。 2番、権利の内容は、転用を伴う所有権移転であります。 3番、転用目的は、緑地用地としての転用であります。 4番、申請者住所、氏名は議案第2－1号及び議案第2－2号と同様のため省略いたします。 続きまして、詳細説明と現地調査報告を併せてさせていただきます。 まず、現地調査報告について簡単にお話をさせていただきます。案内図をご覧ください。申請地につきましては、案内図のとおりです。申請地の現地調査は、議案第1号と同日の9月29日におきまして、農業委員、事務局、事業者の代理人の設計者の合計19名で行いました。対象農地では、譲渡人が、かねてから営農を続けていた農地でございます。 次に、詳細説明をさせていただきます。 議案朗読で申し上げました通り、今回の転用目的としましては、特定建築条件付売買予定地、こちらは7区画の造成でございます。加えて、ゴミ置き場、公衆用道路、緑地を併せて整備する事業でございます。 許可を受けようとする土地の面積は、1260.70平方メートルであり、転用目的別に、3件の5条許可申請が提出されました。立地基準としては、40%以上の宅地化率が見込まれるため、事務局としては2種農地と判断をさせていただきました。
-----	---

事務局	転用時期は、特定建築条件付売買予定地及びごみ置き場については、5条許可後から着手を行い、令和4年2月28日を完了予定日と計画されています。公衆用道路及び緑地については、同じく農地法5条の許可後に着手し、令和3年2月28日を完了予定日としております。 開発行為については、都市計画法の許可申請がなされている状況です。 また、現地については現地調査の中で見ていただきました通り、北側に連れて少し、農地が下がっており、小規模埋め立て事業ということで、盛土計画があります。埋蔵文化財については既に協議済みであり、ごみ置き場については、7世帯分のごみ置き場を申請地内に申請する計画です。 続いて、譲渡人が譲り渡す理由です。当該地を含めて、区画整理事業の動きが本格化する前に、金銭面的に苦しいということで、不動産業の方に売却の相談を行っていたということでございます。今回売買代金の折り合いがついたので、まだ決定されておられません区画整理事業の施行前ですが、今回この農地を売買する決意したという事です。 続いて、事業内容です。申請地南側に接する市道を幅員が6メートルとなるように道路拡幅し、北側には緑地を整備いたします。小規模盛土事業、埋め立て事業につきましては、盛土高、最大13センチ、搬入土量としては、101.68立方メートル、こちらを現地の方に搬入して盛土を行う計画です。土砂搬入に際しては、通学路を走行することになりますので、登下校時をなるべく避ける、或いは登下校時に搬入搬出にする場合については、警備員を配置して、児童生徒の安全性を確保します。 また、その他工事車両による工事中の資材置き場への資材、或いは重機の搬入における運行時には、警備員を配置し安全対策を十分に行うという計画も示されています。 公衆用道路として造成する箇所については、今ほど申し上げた通り、市道6メートルとなるように造成して、開発完了後、習志野市の方へ帰属いたします。 緑地部については、まず、隣接農地から建築物まで、一定の距離が確保され、近隣農地からの砂ぼこりの影響を極力減らし、両方な住環境の確保に努め、近隣農家としても、農薬散布等、望ましい営農状況に配慮した計画となっております。また、別途、各宅地内には3%以上の緑地を整備する計画です。緑地に対しては、美観を維持し、景観を楽しみながら持続的な維持管理や、近隣営農を考慮しまして、中木、低木を植栽いたします。なお、緑地部の管理は事業者が実施する計画です。 周辺農地への被害防除については、農地と緑地の境界沿いには簡易土留め鋼板を設置いたします。農地と宅地の境界沿いには重量ブロックを設置して、土砂等の流出を防ぐ計画でございます。北側の緑地内の雨水については全浸透で対応する計画です。
-----	--

事務局	続いて、排水については、雨水及び汚水を合流して排水するエリアになっています。南側の市道部内には下水道本管が既に敷設されています。今回の 7 宅地については、雨水抑制浸透貯留施設を各宅地に設置しまして、オーバーフロー分だけ公共枡より下水道本管へ排水する計画です。汚水については新設する公共枡より、下水道本管へ排水する計画です。 次に、上水については、千葉県企業局、県水道の供給エリアです。南側の市道部内に敷設されている既設の供給管より、各宅地へ上水道を引き込む計画です。ガスについては企業局供給エリアで、同じく南側の市道部にあり、既設の供給管より、各宅地へ引込んで供給する計画です。 続きまして、予定建築物の図面です。今回の 7 区画については特定建築売買予定地という計画ですので、土地の購入者、こちらの方が、建築のプランを決めていきます。ただし、こちらの土地の売買契約から 3 ヶ月以内に成就しなかった場合は、転用事業者が、建売分譲に切り換えて建築物を建築するという内容です。建売に切り替わった場合の建築図面が、こちらの資料となります。 続いて、資力信用については、金融機関から融資を受けること、会社の謄本及び定款で確認しており問題ありません。 長くなりましたが、私からは以上です。
議 長	事務局、ご苦労様でした。それでは、区画整理課の職員からの説明をお願いします。その間、暫時休憩します。
議 長	休憩前に戻り会議を再開いたします。議案第 2 号や今後の区画整理事業の予定について、説明があり、質問等ありましたが、それを踏まえながら採決をしたいと思います。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。賛成の方の同意を求めます。賛成の方は挙手願いたいと思います。 はい。ありがとうございます。全員賛成を持ちまして、議案第 2 号につきましては許可と決しました。 事務局は、意見書を附して県知事へ進達手続きをお願いします。 続いて議案第 3 号、令和 2 年度習志野市農用地利用集積計画第 5 号案について、ここは 2 件ありますので、まずは議案第 3－1 号について事務局の朗読、詳細説明、現地調査報告を行います。

事務局	はい。それでは議案第 3-1 号について、議案朗読と詳細説明をさせていただきます。 議案第 3-1 号、令和 2 年度習志野市農用地利用集積計画第 5 号案について、下記の通り、農業経営基盤強化促進法第 18 条第 1 項の規定に基づき、市長より、農用地利用集積計画第 5 号案の提出があったので、意見を求める。令和 2 年 10 月 5 日提出。 1 番、申請地は、習志野市鷺沼の農地 2 筆であり、合計面積は 1711 平方メートルでございます。 2 番、権利の内容は、使用貸借権設定 3 年間の設定でございます。 使用貸借権につきましては、平成 29 年 10 月 21 日から令和 2 年 10 月 20 日までを期限とする、1 回目の設定が行われて、今回で 2 回目の利用権設定となります。期間につきましては、令和 2 年 10 月 21 日から令和 5 年 10 月 20 日までの 3 年間でございます。 3 番、譲受人は、習志野市谷津にお住いの認定農業者の方であり、譲渡人は、習志野市津田沼にお住いの方であります。 使用収益権を有する農地の面積は、自作地 1711 平方メートル所有されており、すでに他の方からの借り入れをされている農地が 1520 平方メートルございます。今回の申請地 1711 平方メートルを加算いたしまして、実経営地といたしましては、4942 平方メートルでございます。 一方、譲渡人は、所有地が 5752 平方メートルございまして、今回の申請地、1711 平方メートルを差し引きますと、実経営地といたしましては、4041 平方メートルでございます。 世帯員構成等につきましては、4 名で、農業に従事されています。農機具の保有状況につきましては、トラックが 3 台、耕運機が 5 台、トラクターが 1 台という農機具の保有状況です。続いて、全部効率利用要件を審査するため、事務局があらかじめ、申請地やすでに借りている農用地の肥培管理等を確認させていただきましたところ、非常に頑張ってやられておりました。足早でございますが議案第 3-1 号については、以上でございます。
議 長	はい。ありがとうございました。 議案第 3-2 号、こちらも議案の朗読、詳細説明、現地調査報告を続けてお願いします。
事務局	はい。議案第 3-2 号の提案理由は議案第 3-1 号と同様のため省略します。 1 番、申請地は、習志野市鷺沼の農地 1 筆、2039 平方メートルであります。 2 番、権利の内容は、使用貸借権設定 3 年間でございます。権利の設定は新規となります。期間としましては、令和 2 年 10 月 21 日から令和 5 年 10 月 20 日までの 3 年間とする、新規の使用貸借権設定でございます。

事務局	3番、譲受人は、習志野市谷津にお住いの認定農業者であり、譲渡人は、習志野市鷺沼にお住いの方です。 使用収益権を有する農地の面積は、所有地自作地として、2269.2 平方メートルの畑を所有されております。その他、すでに借り入れている土地として、6519 平方メートル、今回の 2039 平方メートルを借り入れたことによりまして、実経営地といたしましては、10827 平方メートルでございます。一方、譲渡人は、所有地 3029 平方メートル所有されており、今回の申請地2039 平方メートルを引きますと、実経営地としては、990 平方メートルでございます。 世帯員構成は、4名です。農機具の保有状況は、トラックを 2 台、トラクター1台を保有しております。 以上です。
議 長	事務局、ありがとうございました。 それでは、審議に入る前に産業振興課からの説明を求めます。 それまでの間は暫時休憩といたします。
議 長	休憩前に戻り、会議を開きます。 産業振興課の皆さん、説明や質問に対する回答、どうもありがとうございました。 冒頭、産業振興課が来たときに、認定農業者に対しても、また畑を持っている方に対してもやっぱり、産業振興課は、指導サポートする立場ですから、十分に今後もやってもらいたいと思います。 要望となりますが、明後日から新しい人たちが農業委員になりますので、そこは今まで以上に連絡を密にして欲しいと思います。 習志野市は、実籾、実籾本郷、屋敷、藤崎、鷺沼とこれだけの農地があります。 このところ、利用集積についてはまさに鷺沼地区に谷津の方が、借りて通常以上にキレイに畑を管理してもらっています。 そういう意味では、農業をするために保護された場所ですから、先ほどから皆さんから意見が出ていますが、私もきつく申し上げますが、農業者の現状を十分把握してもらわなきゃ困るわけです。 それを何回も口酸っぱく言っています。 それとまた鷺沼地区については、区画整理事業がこれから進んでいきます。そういう意味では耕作放棄地が増えてきています。 これはやっぱり高齢なので、しょうがないと思いますが、私も村山委員も、毎回口酸っぱく言っています。それで、各先輩からは、この人たちが農業委員になってうるさいよと、会長だけでも15年間、ずっと俺ばかり言われているじゃないか。

議 長	そんなことを言う人も何人かいます。肥培管理は非常に重要ですから、十分に産業振興課も目を光らせて、指導に当たってもらいたいと考えています。 それと、農地を買ったり借りたりする人は、肥培管理を十分にしたい。それから、相続で農地所有者になった非農家が、また改めて耕作放棄地になる可能性が非常にあります。 そういう意味では、そういうことのないように、我々農業委員も、十分に目を光らせながら指導していきますので、産業振興課もしっかりして欲しいと思います。それと、私が言いやすいかどうか分かりませんが、近隣に住んでいる方が、苦情を私に言いますので、産業振興課として柔軟に対応して欲しいと思います。 これは失礼だけでも担当部署として、もうちょっと真剣に取り組んで欲しいと、課長以下、係長もよろしくお願いします。 はい。本日はお忙しいところありがとうございました今後連携してやってきましょう。 産業振興課の方は、退席するまで暫時休憩いたします。
議 長	休憩前に戻り、議事を進行していきたいと思います。 産業振興課の方の説明と、皆さんからの意見を踏まえ、これから第3－1号及び第3－2号の採決に入ります。 まず、第3－1号について、賛成の方は挙手をお願いいたします。 はい、ありがとうございます。 次に第3－2号について採決いたします。賛成の方は挙手願います。はい。ありがとうございます。 第3－1号及び第3－2号。全員賛成を持ちまして、計画案のとおり決定することに決しました。事務局は、回答をお願いします。
議 長	続いて報告事項に入ります。報告第1号農地法5条の転用について、これについては何かありますか。事務局から特別に何か報告ありますか。いいですか。はい。ありがとうございます。質問がなければ、本日の総会はこれにて終了いたします。