

習志野市農業委員会総会議事録

令和２年第９回習志野市農業委員会総会は令和２年９月３日（木曜日）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 １番 植草 守 ２番 江口 明美

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

１．議案審議結果

上 程 １件 承 認 １件

１．閉会時間 午前１０時００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、只今より、令和2年第9回習志野市農業委員会総会を開催いたします。 本日会長は所用により少し遅れる旨の報告がありましたので、会長職務代理である私が議長を務めさせていただきます。 それでは、議事に入ります。本日、欠席はありません。よって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。 1番、植草 守委員、2番、江口 明美委員、両名を指名いたしますので、よろしくお願いいたします。 本日の議案上程件数は1件、報告件数3件でございます。 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、議案とします。事務局は、議案の朗読をお願いします。
事務局	はい。本日もよろしくお願いいたします。それでは、議案の朗読をいたします。 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、下記のとお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9月3日提出。 1番、申請地の所在、面積は、習志野市鷺沼にある農地6筆で、合計面積は、271㎡であります。 2番、権利の内容は、売買による所有権移転であります。 3番、申請者は、譲受人として、習志野市津田沼にお住いの52歳の方です。譲渡人は、習志野市鷺沼にお住いの76歳の方であります。以上です。
議 長	事務局、ご苦労様でした。続きまして、現地調査報告を12番、村山 茂男委員よりお願いします。
村山委員	はい。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、現地調査報告をします。調査は、令和2年8月27日に、農業委員、事務局と譲受人、譲受人の父、申請代理人の合計18名で行いました。 申請地は、市役所に隣接した生産緑地に接している農地です。譲渡人は、高齢に伴い農業従事が厳しく耕作者を探されていたとのことで、譲受人は、譲受人の父が隣接地に生産緑地を所有されており、申請地で宅地開発されてしまうと自作地に影響が考えられることや、自己所有農地と一体的に耕作が出来ることなどから、申請地を購入することを決めたと聞いています。 譲受人御一家としては、市内のみならず、市外も含めて延べ 18,000 ㎡以上の農地を所有されています。

村山委員	市内の所有農地は、鷺沼や津田沼などの生産緑地の他に、鷺沼台や藤崎などの市街化調整区域の畑も所有されていて、また、耕運や作付けなど、肥培管理についても非常に頑張られています。私個人的には、譲受人が今回農地を購入されたとしても所有されている隣接地の生産緑地を含めて、しっかりと管理されることと思います。 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をお願いしたいと思います。
議 長	村山 茂男委員、現地調査報告ご苦労様でした。この件について、何か意見等ありますか。無いようですので、事務局は、現地の状況を踏まえ、詳細な説明をお願いします。
事務局	はい。それでは総会資料をお開きください。 この度、合計 6 筆の 271 平方メートルの農地を購入したいとお考えになり、農地法第3条の許可申請となったものです。 その中で、6 筆の登記簿記載の地目については、雑種地または原野となっています。ただ、農地法としては現況主義を採用しており、現況は畑でありました。 今ほど、村山委員から現地調査報告にありました通り、譲渡人はしっかりと肥培管理等がされていた状況です。 譲受人御一家については、自己所有地の日々肥培管理を行っており、申請地は、所有地である生産緑地と隣接しているため、今回の農地を取得し、経営規模拡大を図りたいとのこと。今回、農地を取得されることにより、経営耕地面積の合計は 1 万 8635 平方メートルとなります。 世帯構成は、4 名の方が世帯員で、皆様 300 日、或いは 200 日農業従事者されている状況です。続いて、当該地における作付け計画ですが、南側隣接地の生産緑地も含め、1 月から 6 月頃に人参、7 月から 11 月頃に葉物を周辺農地も含め作付けされる計画となっています。従事予定日数は、申請地を含む周辺農地で約 90 日という計画です。7 番、農機具等の保有状況については、記載の通りです。 続いて、次のページには申請地の案内図を添付しました。さらに次のページが公図でありまして、一筆ずつは非常に細かな筆ですが、一団の土地として三角形の農地となります。その三角地の一部に、東京電力の送電線の敷地と、国有地として関東財務局が所有している土地があります。 なお、今回購入される、271 平方メートルの農地については、都市計画課に、生産緑地指定の手続き協議をされていると伺っています。 詳細説明は以上です。

議 長	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。三代川 彦博委員。
三代川委員	確認の意味で事務局に伺います。どのくらいの従事日数と土地が継続された時に、買い取り条件を満たすのかを確認させてください。
事務局	農地法第3条第2項で各種要件が定められております。その一部として常時従事要件があります。常時従事要件では年間の従事日数が150日以上であるか審査いたします。 次の要件としては、経営耕地面積であります。農地法では50アール以上であることとされておりますが、習志野市農業委員会として別段面積を定めています。その面積は30アールとしており、習志野市内で農地法第3条の許可を受けるためには、30アール以上耕作されているか審査します。 その他の要件といたしましては、農地の全部効率利用要件、必要な技術力や農機具の有無、出荷先などの販路状況などであります。 以上のことから、譲受人は、30アール以上の農地を耕作しており、年間従事日数も150日以上であります。加えて、現在所有されている農地の全てを効率的に利用しており、その他の要件も全て満たしていると事務局は判断しております。以上です。
三代川委員	はい。ありがとうございます。
議 長	よろしいですか。要件を満たしているかについては、問題ないと思います。はい。その他質問等ございませんか。
中野委員	今ほどの説明の中で、財務省の方から購入予定であるとの説明がありました。確かに公図上では、財務省が所管する土地があるように確認できますが、現地調査では、境界杭や木が無かったので、どこが財務省の土地かわかりませんでした。 また、購入代金は、不動産鑑定価格でやるのか、路線価格でやるのか不明となっております。私たち農業委員も農家ですので、他人事ではない時が出てくると思います。そういう点で、いざ財務省から購入する際の情報を自分自身の参考にしたいと思うので、取り引きがあったときに詳しく話をお願いします。
事務局	はい。

議 長	その他いかがですか。
村山委員	ちょっと確認をさせてください。この申請地は土地登記簿謄本の地目では、雑種地や原野となっていますが、農地法の括りとしては、現況主義に重きを置き、登記地目が異なっていたとしても畑として取扱ったのでしょうか。
事務局	はい。
村山委員	現況は、例えば雑種地、原野と言うなら、これは審査の除外になるのですか。
事務局	はい。農地法上は現況主義として取扱う中で、登記地目が農地でない場合でも、その土地の現況が畑である場合は手続きが必要です。 この度の土地売買は、登記地目が異なりますが、譲渡人が農地として管理してきた土地を譲受人が引き続き農地として活用するとともに、南側隣接地の生産緑地と一体として生産緑地指定を受けられるとのことから、現況主義に顧みて農地法3条の許可申請に至ったものです。 加えて、本日のご審議の結果、許可と決した場合には、御一家の農地台帳に追記される土地となりますので、こういったことから農地法3条の許可を得るよう事務局として指導させていただいたところであります。
村山委員	あくまで、現況主義というのは、わかりましたが、これ台帳の雑種地、或いは原野。現況は当然畑になっていますが、この逆のケースはどうなりますか。
事務局	逆の場合、言わば、現況が雑種地で、登記が農地である場合、売買を伴うのであれば、転用計画の有無を確認しつつ5条の方に誘導します。農地に復元して農地として活用するのであれば3条の方に誘導することになります。
村山委員	変更の変更ということになりますね。
事務局	農地に復元すれば現況地目と登記地目が合致します。調整区域、例えば、登記簿から農地で現況地目は駐車場になっていた場合、この状況を農業委員会として認識したままといたしますと、違反転用を容認することになります。ですから調整区域については、幾ら現況が農地以外であっても、今から許可を取りなさいとか、農地に復元しなさいとか、違反転用を減らすための指導をします。 今回の場合は、あくまでも今後も農地として活用していく意思が伺えたことから、農地法第3条の許可申請を行うよう指導いたしました。

議 長	登記地目が畑であり、現況が雑種地というのは多いですが、こういう形のパターンは少ないと思います。本件は、私も長年農業委員をやっていますが初めての案件です。
事務局	おそらく雑種地を農地として取得したというのは初めてのケースだと思います。この土地の課税状況も資産税課では、畑であったと確認が取れております。
村山委員	課税の方は現況主義ですね。
事務局	そうです。ですから現況も課税も畑ということになりますので、それも加味して、この土地は農地を農地として取り引きするということで3条許可申請をするよう指導いたしました。
議 長	よろしいですか。その他、質問等ございませんか。
渡邊委員	権利について、「所有権」と「地役権」というのは、何が違うのですか。
事務局	まず、地役権につきましては、詳細説明の中で、東京電力の送電線があると説明させていただきました。その中で、今回地役権の設定がある3筆については、東京電力の方から、電線の支線支持物の設置を除く送電線路の設置並びにその保全のためにこの土地に立ち入ることができるということで、東京電力が電線管理をする中で、地役権を設定し、東京電力の所有されてない土地ですが、管理できるようにするものです。
議 長	送電線の下ということですか。
事務局	そうです。送電線の下はすべて地役権設定されています。というのは、高さ制限がありまして、以前でしたら送電線から 10 メートル離れたものまでは建物が建てられるということで、送電線の下にも家を建てて、テレビのアンテナを立ち上げたとしても、そこから 10 メートルの送電線と高さが保てられれば、建物が建てられるというようなこともありましたので、送電線は全て地役権が設定されております。
中野委員	法律が変わりましたよね。これがあるということは、その補償が出ているということですよ。
事務局	そうです。大風や大雨の際に、送電線の下は、東京電力の方が電波障害とか、いろいろ不具合が発生する場合があります。

事務局	送電線の下に、家が建ちますとその補償金が出るという内容です。
議 長	その他、何か質問等ございませんか。 ご意見・ご質問等が 他に無ければ採決に入ります。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賛成の方の同意を求めます。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	続いて、報告事項に移ります。報告第1号および報告第2号は、農地法4条・5条の「農地転用届出書の受理通知の交付について」ですが、既に、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。
議 長	無ければ、続いて、報告第3号の引き続き農業経営を行っている旨の証明書についても事前にご覧いただいておりますが何かご質問等がありますか。事務局、説明することはありますか。
事務局	特別ございません。
議 長	質問等が無ければ、本日の総会はこれを持ちまして終了します。ご苦労様でした。今後の進行は事務局に一任いたします。