

習志野市農業委員会総会議事録

令和3年第7回習志野市農業委員会総会は令和3年7月6日（火曜日）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 16名出席 欠席 0名

委員氏名

1番 中野 政博	2番 江口 明美	3番 江口 勝洋
4番 渡邊 喜代美	5番 櫻井 茂雄	6番 三代川 和彦
7番 飯生 正己	8番 廣瀬 克久	9番 村山 源司
10番 中臺 明	11番 矢野 泰宏	12番 都築 博文
13番 織戸 淳也	14番 渡邊 幸枝	

会 長 三代川 彦博

会長職務代理者 村山 茂男

1. 議事録署名人 7番 飯生 正己 8番 廣瀬 克久

1. 総会に付した議件

議案第 1号 農用地区域からの除外に伴う農地転用許可見込みの有無について
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 3号 農地法第5条の規定による許可申請について

1. 議案審議結果

上 程 4件 承認 4件

1. 閉会時間 午前10時45分

1. 職員 事務局 事務局長 吉田 昌弘
主任主事 渡辺 祐紀
職 員 常田 幸雄

<p>議 長</p>	<p>皆さん、こんにちは。定刻になりましたので、令和3年 第7回 習志野市農業委員会総会を開催いたします。</p> <p>新型コロナウイルスワクチンの接種も始まり、私もそうですが、ワクチンの2回目が終了している方も増えてきたのではないのでしょうか。</p> <p>しかしながら、まだまだ全国的にも市内においても予断を許さない状況でありますので、本日の総会も出来る限りの対策を講じながら議事を進行しようと思っておりますので、引き続きご協力をお願いします。</p> <p>皆様にお知らせいたします。</p> <p>本日の議事に入る前に、鷺沼地区における区画整理事業の進捗状況について、市の担当部署である区画整理課より報告させていただきたい旨の申し出がありましたので、許可しようと思っておりますが、ご異議ありませんか。よろしいでしょうか。ご異議が無いようなので、事務局は区画整理課職員を案内してください。この間、暫時休憩といたします。</p>
<p>議 長</p>	<p>休憩前に戻り会議を開きます。これより議事を進めます。本日は、欠席者の報告は受けておりません。よって、16名全員の出席により本日の総会は成立いたしました。</p> <p>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。7番 飯生 正己 委員、8番 廣瀬 克久 委員、兩名を指名いたしますので、宜しくお願いします。</p> <p>本日の議案上程件数は 4 件、報告件数は 4 件です。</p> <p>それでは、議事に入ります。</p> <p>議案第 1 号 農用地区域からの除外に伴う農地転用許可見込みの有無について、事務局より議案の説明を求めます。</p>

事務局	<p>はい。それでは早速、議案の説明をさせていただきます総会資料の 1 ページをご覧ください。</p> <p>議案第 1 号、農用地区域からの除外に伴う、農地転用許可見込みの有無について。令和 3 年 5 月 14 日付で市長に対し、習志野市農業振興地域整備計画の変更に関する意見を報告したところ、市長及び事業者より報告があったので、農用地区域からの除外に伴う、農地転用許可見込みの有無について審議を求め。令和 3 年 7 月 6 日提出。</p> <p>農業委員会といたしましては、実効ゴルフ練習場の増築を事業計画とする農用地区域からの除外及びそれに伴う、習志野市農業振興地域整備計画の変更の際には、除外申し出対象地に隣接する営農者等の効率的かつ安定的な農業経営に支障が及ぶことがないよう、合意形成に努めることを最優先事項として市長に意見を述べて参りました。</p> <p>これを受けて、この度、市長及び事業者より、以下の通り報告がありましたので、農地転用許可の見込みについて審議するものであります。</p> <p>資料のとおり報告事項として概要を記載させていただいておりますが、この前に、本件に関するこれまでの経過について、暫時休憩のお時間をいただきまして報告させていただきます。</p>
議長	<p>はい。それでは、暫時休憩といたします。</p>
事務局	<p>…… 暫時休憩中にこれまでの経過等を報告 ……</p>
議長	<p>休憩前に戻り、会議を開きます。</p> <p>事務局、説明と報告ありがとうございました。</p> <p>本件について、私ども農業委員会としては、近隣営農者さんの農業経営に支障が無いかどうか、この点を争点として、これまで意見を述べてまいりました。</p> <p>今ほど、事務局より事業者として近隣営農者さんとの合意形成に努めてきたこと、今後も誠実に対応するとのことが報告されたと説明がありました。</p> <p>それでは、議案第1号について、ご意見やご質問がある方はいらっしゃいますか。</p> <p>よろしいでしょうか。</p>

<p>議 長</p>	<p>他に質問が無ければ、採決に入ります。</p> <p>議案第1号、農用地区域からの除外に伴う農地転用許可見込みの有無について、お諮りいたします。</p> <p>農業委員会として、農用地区域からの除外申出に伴う習志野市農業振興地域整備計画の変更に対する意見は無いことと、事業者が行う事業内容は、農地転用の許可が見込まれるものと判断し、市長に対して書面をもって回答することに賛成の方の挙手を求めます。</p> <p>全員賛成を持ちまして、議案第1号については、事業者が示した事業内容に対し、農地転用の許可が見込まれることと判断し、市が実施する農業振興地域整備計画の変更に対する意見が無い旨を市長に回答することと決しました。</p> <p>事務局は、市長に対して回答書の提出をお願いします。</p>
<p>議 長</p>	<p>次にまいります。</p> <p>議案第2-1号、議案2-2号は、農地法第5条の規定による許可申請についてであります。本件は、同一の事業者による転用事業ですので、一括して審議いたします。</p> <p>事務局は一括して議案の説明をお願いします。</p>
<p>事務局</p>	<p>はい。それではお手元の総会資料をご覧ください。</p> <p>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。</p> <p>下記の通り、農地法第5条第3項及び同法施行規則第30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>令和3年7月6日提出。</p> <p>一番、申請地は、習志野市鷺沼台二丁目の農地3筆であり、面積は、160.32平方メートルでございます。</p> <p>2番、権利の内容は、売買による所有権の移転であります。</p> <p>3番、転用目的は、建売分譲住宅1棟の建築計画でございます。</p> <p>4番、申請者として、譲受人は、市川市八幡一丁目不動産を営む会社であり、譲渡人は、東京都墨田区本所二丁目にお住いの方であります。</p> <p>続きまして、議案第2-2号の議案書をご覧ください。一部同様の箇所は割愛させていただきます。</p> <p>1番、申請地は、習志野市鷺沼台二丁目の農地1筆であり、面積は5.73平方メートルであります。</p>

	<p>事務局</p> <p>2番、権利の内容は、こちらも売買による所有権の移転であります。 3番、転用目的は、公衆用道路用地でございます。 4番につきましては、先ほど申し上げた内容と同様でございますので割愛をさせていただきます。 説明については以上です。</p>
<p>議 長</p>	<p>事務局、ありがとうございました。 続けて、議案の詳細説明をお願いします。</p>
	<p>事務局</p> <p>はい。それでは引き続き、詳細説明をさせていただきます。 まず、現地調査報告でございます。総会資料の案内図をご覧ください。 申請地は案内図のとおりでございます。 申請地の写真をご覧くださいますと、雑草の繁茂があることと、大きな木、これ推定15メートルから20メートルぐらいで、樹齢3～40年ぐらいになる木が一本生えており、こちらの樹木は、近隣住民の住環境の悪化が見られておりまして、この状況を見ても、やはり農地と判断できるような管理をこれまで行われてこなかった土地あることが、ご認識いただけると思います。 続いて、詳細説明をいたします。 譲渡人、譲受人につきましては、議案説明で申し上げた通りでございます。 農地法の許可に加え、開発行為許可を取得する予定です。 今回の許可申請といたしましては、建売分譲住宅1棟と、公衆用道路用地としての転用でございます。 事務局としては、申請地が接する道路が4メートル以上であること、下水道管やガス管、水道管などのインフラが既に整備されていることから、立地基準は、3種農地と判断いたしました。 また、資力信用は資金源等の確保も確認できましたので、事務局としては認められるものと判断をしているところでございます。 説明長くなりましたが、以上でございます。</p>
<p>議 長</p>	<p>ありがとうございました ご意見やご質問がありましたら、挙手をお願いします。</p> <p>よろしいですか。 それではご意見がないようですので、採決に入ります。</p>

<p>議 長</p>	<p>同一の転用事業者による許可申請であることから、議案第 2-1 号と議案第 2-2 号を一括で審議いたします。</p> <p>議案第 2-1 号及び議案第 2-2 号、農地法第5条の規定による許可申請について、許可相当とすることに賛成の方は挙手願います。</p> <p>はい。ありがとうございます。</p> <p>全員賛成をもちまして、議案第 2-1 号及び、第 2-2 号を許可相当と認め、許可権者である千葉県知事に意見書を付して進達することに決しました。</p> <p>事務局は千葉県知事に対して意見書を付して、進達をしてください。よろしく願います。</p>
<p>議 長</p>	<p>続きまして、議案第3号、こちらも農地法第5条の規定による許可申請についてであります。</p> <p>それでは、事務局より議案の説明をお願いします。</p>
<p>事務局</p>	<p>はい。それでは総会資料をお開きください。</p> <p>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。</p> <p>下記の通り、農地法第5条第 3 項及び同法施行規則第 30 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>令和 3 年 7 月 6 日提出。</p> <p>1番、申請地は、習志野市実籾三丁目の農地1筆であり、面積は 848 平方メートルであります。</p>
<p>議 長</p>	<p>2番、権利の内容は、賃借権の設定であります。</p> <p>3番、転用目的は、幼稚園の専用駐車場27台分でございます。</p> <p>4番、申請者として、譲受人は、幼稚園の理事長であり、譲渡人は、習志野市実籾三丁目にお住いの方です。</p> <p>説明は以上です。</p>
<p>議 長</p>	<p>事務局、ありがとうございました。</p> <p>続けて、議案の詳細説明をお願いします。</p>
<p>事務局</p>	<p>はい。それでは資料の案内図をご覧ください。</p> <p>申請地は、令和元年 5 月 8 日付けで、千葉県知事より、農地転用の一時転用許可を取得している履歴があります。</p>

事務局	<p>この度、一時転用期間後も、農地に復元することなく、駐車場として利用するとともに、一時転用から恒久的な転用に切り替えるため、許可申請書が提出されたものです。</p> <p>今回、将来にわたって幼稚園の専用駐車場として 27 台分を整備するものでございます。</p> <p>また、確約書として、幼稚園以外の第三者に貸し出すことやコインパーキングとしての駐車場として使用することや、土地を売買すること、建築物を建築することは一切ないと確約しております。</p> <p>立地基準は、議案 2 号と同様に、3種農地として判断をさせていただいたところでございます。</p> <p>説明は以上でございます。</p>
議長	<p>はい。事務局ありがとうございました。</p> <p>皆様からご意見等、ご質問がある方は挙手をお願いします。</p> <p>よろしいでしょうか。</p> <p>ご意見等が無いようですので、採決に入ります。</p> <p>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、許可相当とすることに賛成の方は挙手を願います。</p> <p>はい、ありがとうございます。</p> <p>全員賛成をもちまして、議案第 3 号を許可相当と認め、許可権者である千葉県知事に意見書を付して進達することに決しました。</p> <p>事務局は意見書を作成し、千葉県知事に対して進達してください。</p> <p>以上で、本日の審議すべき議案は全て終了となります。</p>
議長	<p>次に、報告事項にまいります。</p> <p>報告第 1 号の農地法第 4 条第 1 項第 8 号の規定による転用届出の受理通知について、質問等の有る方は、挙手願います。</p> <p>無いようですので、次にまいります。</p> <p>報告第 2 号、引き続き農業経営を行っている旨の証明書(相続)について、事務局、補足があれば説明をお願いします。</p>

<p>事務局</p> <p>議長</p>	<p>はい。それでは1点だけ補足をさせていただきます。</p> <p>対象者は、鷺沼三丁目でこれまで通り営農を続けている農家さんであります。</p> <p>納税猶予を受けた農地は生産緑地であり、鷺沼二丁目、鷺沼台三丁目、鷺沼台四丁目で生産緑地指定を受けている農地、約3,400平方メートルです。</p> <p>現地は、村山茂男職務代理と事務局2名で、6月25日に確認し、肥培管理がしっかりされておりましたので、証明書をいたしました。</p> <p>報告2号につきましては以上でございます。</p> <p>ありがとうございました。</p> <p>この件について質問のある方は、挙手を願います。</p> <p>よろしいでしょうか。</p> <p>無いようですので、次にまいります。</p> <p>報告第3-1号と報告第3-2号の農地転用事実に関する照会書について、事務局より、説明をお願いします。</p>
<p>事務局</p>	<p>はい。それでは報告第3-1号と第3-2号は、それぞれ千葉地方法務局の登記官から、地目変更登記申請が提出されたことを受け、農地転用事実があるか、照会されたものでございます。</p> <p>報告第3-1号は、平成27年8月20日付けで、農地法第5条許可を取得し、障害者福祉施設への転用が履歴としてあります。</p> <p>しかしながら、運営事業者と地権者間の契約は、売買ではなく、賃貸借契約であったことから、所有権移転登記と併せて地目変更登記が行わなかったことが起因となり、登記地目が畑であったことから、千葉地方法務局から照会文書が提出されたものでございます。</p> <p>この照会を受けまして、5月31日に会長と三代川和彦委員と、事務局2名で現地調査を行った結果、転用目的の通り、障害者福祉施設を確認できたところでございます。</p> <p>売買による所有権移転の場合は、転用事業者が地目変更まで手続きいたしますが、土地の賃貸借の場合は、地目変更に至らないケースが散見しております。</p> <p>皆様方も様々な土地、お持ちだと思えますけれども、途中の所有権を移転しないまま、土地を貸している土地がございましたらば、登記簿の地目を確認していただければと思います。</p> <p>ただし、地目変更登記申請は、無償ではございませんし、必要に応じては測量会社さんを入れた測量が発生しますので、登記費用的には多額になってくる可能性もあります。</p>

	<p>事務局</p> <p>その点のご判断は、各々でお願いしたいところでございますけれども、私ども事務局にご相談、お問い合わせをいただければと思います。</p> <p>続いて報告第 3-2 号ですが、これは東習志野八丁目にある土地について、同じく法務局からの照会受けました。</p> <p>こちらにつきましては、昭和 49 年ごろと記憶しておりますが、習志野市内において市街化区域と市街化調整区域の線が引かれた時から、東習志野八丁目はすでに市街化区域でございました。</p> <p>対象地がなぜ畑で残っていたのかというのは、非常に疑問ではありますが、今回このような形で同様に法務局から照会文書を受けまして、6 月 7 日の総会後に、櫻井茂雄委員と事務局2名で現地を確認した結果、建築物がもうすでに建築済みであることを確認させていただきましたので、転用事実がある旨、法務局に回答を差し上げたところでございます。</p> <p>補足説明は以上です。</p>
<p>議 長</p>	<p>事務局の説明を受けて、質問のある方は挙手願います。</p> <p>はい。飯生委員、どうぞ。</p>
<p>飯生委員</p>	<p>報告第3-1号は、農地転用後、地権者が地目変更登記しなかったことだけが原因でしょうか。</p>
<p>議 長</p>	<p>事務局、説明をお願いします。</p>
<p>事務局</p>	<p>はい。察するに、対象地の転用行為を代理された土地家屋調査士が、当時、建物の完了のときに、地目変更登記申請をすることを地権者と合意ができていたと思われま。</p> <p>しかし、実際には地目変更登記申請が行われないまま現在に至ったものと考えられます。</p> <p>一方、固定資産税は、建物が建っておりますので、宅地として課税がされており、登記地目と課税地目の相違までは、地権者さんとしてはご認識がなかなかなかったものと思われま。</p> <p>以上です。</p>
<p>議 長</p>	<p>飯生委員よろしいでしょうか。</p> <p>はい。</p>

議 長

私自身、先日現地調査を行いました。確か、私の記憶では、完了報告があったと記憶しております。

しかし、登記が追いついていないかは当時不明でした。

事務局も説明がありましたが、転用事業者であるのか、地権者であるのか、どちらが注意するのかわかりませんが、注意が必要です。

それでは、他に質問のある方は挙手をお願いします。

よろしいでしょうか。

質問等がないようでしたら、以上をもちまして、令和3年第7回習志野市農業委員会総会を終了いたします。

この後については、事務局より、進行の方をお願いします。