

習志野市農業委員会総会議事録

令和3年第9回習志野市農業委員会総会は令和3年9月7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 15名出席 欠席 1名（網掛け）

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 中墓 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 12番 都築 博文 13番 織戸 淳也

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号 農地法第4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 3件 承認 3件

1. 閉会時間 午前10時00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>はい。それでは皆さん改めましておはようございます。</p> <p>定刻となりましたので、令和3年第9回習志野市農業委員会総会を開催いたします。</p> <p>緊急事態宣言が一応、今月12日で解除の予定ですが、今朝のニュース等でも言っておりましたが、首都圏は、おそらく再延長されるということで、ワクチンの接種も進んでいろいろ改善されることはありますが、そんなコロナ禍の中でも、パラリンピックも無事終わりにして、いろいろな感動を与えていただきました。</p> <p>このような中で、皆さんには、本日も出席を賜りまして、誠にありがとうございます。</p> <p>それでは、農業委員会総会を開催に当たりまして、引き続き、コロナ対策等を講じまして、開催して参りますので、総会時間の短縮、濃厚接触時間の軽減のため、皆様のご協力をよろしくお願いいたします。</p> <p>本日は、10番 中基 明委員より欠席の報告がありました。</p> <p>よって16名の内、15名の出席により、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。</p> <p>12番、都築 博文委員、13番、織戸淳也委員の両名を指名いたしますので、よろしくお願いいたします。</p> <p>本日の、議案上程件数は3件、報告件数は5件でございます。</p> <p>それでは、早速審議に入ります。</p> <p>議案第1号、農地法第3条の規定による許可申請を議案とします。</p> <p>事務局は、議案第1号の議案説明をお願いいたします。</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ます。令和3年9月7日提出。</p> <p>1番、申請地は資料記載の通り、6筆合計6,463平方メートルであります。</p> <p>2番、権利の内容は、相続時精算課税制度の適用を受け、農地を生前贈与として受けるものであり、所有権移転が伴うものでございます。</p> <p>3番、申請者は、記載の通りでありまして、譲受人と譲渡人は親子でございます。</p> <p>以上です。</p>

議 長	<p>はい、ありがとうございます。 続けて、詳細説明を事務局お願いします。</p>
事務局	<p>はい。それでは続きまして詳細説明をさせていただきます。 申請者は、今ほど申し上げました通り、親子であり、この度、相続時精算課税制度を活用し、所有地の一部を生前贈与され、譲受人が農業経営の一切を行うということを親子間で合意をされましたので、この度、農地法3条の許可申請に至ったものでございます。 農地法3条第 2 項の農家要件、それぞれ審査項目として事務局が審査しており、すべての要件を満たしていると判断しております。 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。 先日、皆さんと共に現地調査を行いました。申請者の日々の状況を確認させていただきたいと思いますが、同じ鷺沼地区の農業委員であります、廣瀬委員さん、お願いいたします。</p>
廣瀬委員	<p>先ほど事務局からあったように常時日数のとおり、畑で耕作されている姿を拝見しています。</p>
議 長	<p>ありがとうございます。 続けて、渡邊 喜代美委員、お願いいたします。</p>
渡邊(喜)委員	<p>私は、近所で同級生ですが、お母さんとお主人が亡くなられてからも、一生懸命、娘さんと 2 人で耕作というか野菜とかを作って、お父さんの面倒を見ながら、一生懸命やってらっしゃるので、大丈夫だと思います。 私はできませんが、トラクターも運転されるので、すごく感心しております。</p>
議 長	<p>はい。両委員、ありがとうございました。 これより、第 1 号議案についての審議に入ります。 ご質問のある方、挙手をお願いいたします。 はい。飯生委員、どうぞ。</p>
飯生 委員	<p>条件的にはクリアされて、私は問題ないと思います。 ただ 1 点、気になるのは、譲渡人が高齢ですから、今回、生前贈与しない残りの土地が、2,793 平方メートルあります。</p>

<p>飯生 委員</p>	<p>この農地が荒廃してはまずいと思いますので、その辺は事務局で確認してもらえますでしょうか。</p>
<p>議 長</p>	<p>事務局、分かる範囲で、説明願います。</p>
<p>事務局</p>	<p>はい。ご質問にお答えいたします。 譲渡人が経営地として残します 2,793 平方メートルにつきましては、今回の申請地とは少し離れた場所で所有されている農地でございます。 こちらにつきましても、事務局としては、許可申請の際、現地に赴きまして肥培管理等の確認をさせていただきました。 生前贈与されない農地も、トラクター等で耕うんされており、十分肥培管理が行われていることを確認しております。 また、譲受人からも、譲渡人の名義でありますので、こちらをしっかりと管理するとお言葉をいただいております。 以上です。</p>
<p>議 長</p>	<p>はい。ありがとうございます。 飯生委員、よろしいでしょうか。</p>
<p>飯生委員</p>	<p>はい。</p>
<p>議 長</p>	<p>ありがとうございます。 その他、各委員から質問などありますでしょうか。 それでは私の方から。 今回、相続時精算課税制度を活用するとのことで、大変良い制度ですが、区画整理を見据えての部分もあるかなと考えます。 今のところ、同様の案件として審議する予定はありますか。</p>
<p>事務局</p>	<p>はい。何分ですね、この農地法第3条の許可といいますと、繰り返しとなりますが、農家要件を全て満たすことが必要となっております。 申請地を含んだ広域的な農地は、今後の土地活用が予定されておりますが、この農家要件を満たすような方は、農家さんとしても、後継者としても少なくなっているような実情でございます。 従いまして、同様のご相談は、現時点で事務局は受けておりません。 以上です。</p>

	<p>事務局</p> <p>また、補足となりますが、この地域としては、相続時精算課税制度を活用した案件というのは 2 例目、農地法第3条の許可による農地の取得、所有権の移転というのは 3 例目となります。</p>
<p>議 長</p>	<p>はい。ありがとうございます。 相続時精算課税制度について、簡単に説明してください。</p>
	<p>事務局</p> <p>はい。相続時精算課税制度の概略について、説明させていただきます。 まず、この制度は、表見的には相続税と誤解をされますが、贈与税の申告になります。贈与税の控除を受けるための制度でございます。 生前贈与により贈与を受けた土地、これに対して贈与税額が発生いたしますが、これを相続された時に清算しましょうというのが、この制度でございます。ただし、贈与額の上限が定められており、土地の場合は評価額となりますが、2,500 万円が上限となっております。 2,500 万円以上の贈与を受けた場合は、超過額に対して 20%の贈与税が付与され、申告納付していただきます。 また、農地を生前贈与により受け取りますと、農業経営の一切も譲り受けるということが条件としてなっております。 概略でございますが、制度の説明は以上です。</p>
<p>議 長</p>	<p>はい、ありがとうございます。 時折、この制度を活用する議案が付議されますが、この制度は、農地に限られた制度ではなく、一般の皆さんも、この制度は使えます。 ただ、注意したいのは、これから農地や土地の評価がグンと上がる場合は、贈与時の評価で相続発生時に計算しますので、贈与時より相続時の評価が高い土地は非常に有効です。 しかし、特にバブル時代が良い例ですが、バブル崩壊後に相続発生した場合は、逆に贈与時の評価が高くなってしまったので、多額の相続税を負担された事案もあったそうです。 様々な制度をどのタイミングで活用するのか、これが有効か、有効ではないか、この制度は勉強し、地域の皆さんから相談があるかもしれませんので、頭に入れていただければ幸いです。 よろしく申し上げます。 それでは、皆さんから質問があれば、よろしく願いいたします。 よろしいですか。</p>

議 長	<p>質問がなければ採決に入ります。</p> <p>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、許可相当とすることに賛成の方は挙手をお願いいたします。</p> <p>はい、ありがとうございます。</p> <p>全員賛成により、農地法第3条の規定による許可申請については許可することに決しました。</p> <p>事務局は、本案件について、申請者双方に許可書を速やかに発行する手続きを行ってください。</p> <p>よろしく申し上げます。</p>
議 長	<p>続いて、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と、議案第3号は、農地法第5条の規定による許可申請については、同一の転用事業ですので、事務局より一括して議案の説明をお願いいたします。</p>
事務局	<p>はい。資料をご覧ください。</p> <p>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。</p> <p>下記の通り、農地法第4条第2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9月7日提出。</p> <p>1番、申請地は、記載の通りで1筆 2.34 平方メートルであります。</p> <p>2番、権利の内容は、公衆用道路用地としての転用であり、道路としての整備でございます。</p> <p>3番、転用目的は、道路拡幅整備でございます。</p> <p>4番、申請者住所、氏名は記載の通りであります。</p> <p>続けて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9月7日提出。</p> <p>1番、申請地は、記載の通りでございます。</p> <p>2番、権利の内容は、転用を伴う使用貸借権の設定であり、使用貸借期間は、農地法第5条の許可日から40年間となっております。</p> <p>3番、転用目的は、専用住宅建設のためでございます。</p> <p>4番、申請者住所、氏名は記載の通りでございます。</p> <p>以上です。</p>

<p>議 長</p> <p>事務局</p>	<p>はい、ありがとうございます。 続けて、詳細説明をお願いします。</p> <p>それでは詳細説明をさせていただきます。 まず、申請地は案内図のとおりでございます。 農地法第4条の転用目的といたしましては、今ほど申し上げました通り、開発行為に伴った公衆用道路用地として整備するものであり、その際道路の拡幅工事を行うものでございます。 申請者は地権者でございます。 続いて、農地法第5条といたしましては、譲受人が居住される専用住宅の建築を伴う使用貸借権の設定でございます。 最後に農地の種別について申し上げます。 事務局といたしましては、申請地北側道路を境に、市街化区域と市街化調整区域の区域が別れております。 非常に宅地化が進んでおり、農地法としては 40%以上の宅地化が見込まれる土地であるため、2種農地と判断させていただいたところです。 詳細説明は以上でございます。</p>
<p>議 長</p>	<p>はい、ありがとうございます。 ただいま事務局から説明がありました。 皆さんから、ご意見等、質問がありますでしょうか。 それでは私から。 確認ですが、今回の申請地以外に家を建てられるような、土地はなかったのでしょうか。</p>
<p>事務局</p>	<p>はい。土地の選定についてお答えをさせていただきます。 他に所有地があるのかは把握をしておりますませんが、通勤通学、或いはお子さんの送り迎えを考慮する中で、当該土地を選定されたと伺っております。</p>
<p>議 長</p>	<p>気になったのは、子供に家を建てさせる場合に、市街化の土地があれば、普通はそちらを候補とされますが、今回はそういう候補地は所有されていないということによろしいですか。</p>
<p>事務局</p>	<p>はい。これは余談となりますが、農業振興地域内の農用地区域に指定されている農地につきましては、農用地区域からの除外手続きにあたり、その他に場所がないのかという審議が入ります。</p>

	<p>事務局</p> <p>しかしながら、農地法や農地転用許可制度の中では、その代替性の有無というところについては、審査項目にはありません。</p> <p>ただし、例えば、一面農地で広がっているところに、ポツンと一軒家を建てるということは、農地法上、許可はできませんが、立地的にも道路に面しており、市街化区域に近接しているため、転用がやむを得ない場所と、事務局としては判断しているところです。</p>
<p>議長</p>	<p>はい。ありがとうございました。</p> <p>その他、皆さんからご質問等ありましたらよろしく申し上げます。</p> <p>それではもう1点。</p> <p>現地調査でもお聞きしましたが、南側に家庭菜園が隣接している方々たちがいらっしゃるようで、その方々の通路部分を確保することでした。</p> <p>これは、地権者側からすると大変な負担だったと思いますが、通行権が発生するのでしょうか。</p>
	<p>事務局</p> <p>やはり所有者のみならず、そこ耕作をされている方が、どのような貸し借りをどのような法律に基づいて、その土地を所有されるなり、耕作されるなりということは、様々な法の中で決まっています。</p> <p>今回、この土地を通行する権利は、あくまで憲法上、民法上認められている権利でございますので、やはり憲法や上位法の中で認められている権利を他法令として、制限との判断が弁護士により示されたと設計者より伺っております。</p> <p>この結果を、この度の地権者も納得し、今回の土地利用計画となりました。</p>
<p>議長</p>	<p>はい。ありがとうございます。</p> <p>市内にも道路ではなく農道が、散歩道として一般の人が通るような道になっていますので、権利関係で気になりました。</p> <p>ありがとうございます。</p> <p>それでは改めて、各委員さんにご質問等ありますでしょうか。</p> <p>よろしいですか。</p> <p>それでは質問がなければ採決に入ります。</p> <p>議案第2号及び議案第3号、農地法第4条の規定による許可申請について及び、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>

議 長	<p>はい、ありがとうございます。</p> <p>全員賛成ですので、議案第2号及び議案第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定しました。</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。よろしくお願いいたします。</p> <p>以上で、審議案件は終了といたします。</p>
議 長	<p>次に、報告事項に入ります。</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及び報告第2号の農地法第5条第1項第7号の規定による転用届出の受理通知ですが、質問等のある方は挙手をお願いいたします。</p> <p>なお、事務局補足説明がありますか。</p>
事務局	<p>特段ございません。</p>
議 長	<p>はい。委員さんの方から何か気になる点がありましたでしょうか。よろしいですか。</p> <p>質問等がなければ、続きまして、報告第3号、引き続き農業経営を行っている旨の証明書についてですが、事務局より補足説明がありましたらよろしくお願いいたします。</p>
事務局	<p>はい。それでは報告第3号をご覧ください。</p> <p>こちらは、相続税の納税猶予を受けられた方が、将来に亘って農地として管理するお約束を守られているか、3年に1度、農業委員会の現地確認を行い、証明書を発行している事案でございます。</p> <p>申請者につきましては、記載の通り、船橋にお住まいの方であり、対象地は、3筆 3,873 平方メートルの生産緑地でございます。</p> <p>現地調査は、三代川会長、矢野委員、事務局2名で確認をいたしました。</p> <p>補足説明は以上です。</p>
議 長	<p>はい。ありがとうございます。</p> <p>現地調査されました矢野委員さん、何か現地調査した感想等ありましたらお願いします。</p>

<p>矢野 委員</p>	<p>現地調査をした感想は、いろんな作物が整然と作付けされており、大変よく管理されていると感じました。</p> <p>以上です。</p>
<p>議 長</p>	<p>はい。ありがとうございます。</p> <p>それでは各委員の皆様から、質問等がありましたら、よろしく願いいたします。</p> <p>よろしいですか。</p> <p>質問がなければ、続きまして、報告第4-1号、報告第4-2号ですが、いずれも農地法第5条許可に伴う工事完了報告についてです。</p> <p>事務局、一括して補足説明がありましたらよろしく願います。</p>
<p>事務局</p>	<p>はい。それでは報告第4-1号と報告第4-2号につきまして、補足説明をさせていただきます。</p> <p>まず報告第4-1号につきましては、令和2年8月27日付けで、千葉県知事より、農地法第5条許可が出ている転用事案でございます。</p> <p>対象地や譲受人、譲渡人につきましては、記載の通りでございます。今回、許可を受けてから、建築行為や造成行為が行われまして、当時許可申請でありました通り、専用住宅として1棟が建築されていたこと、公衆用道路用地としての道路整備が完了したため工事完了報告書が提出されたものです。</p> <p>報告書の提出を受けて、櫻井委員と事務局2名で8月13日に現地確認を行いまして、許可申請の通り完了していたので、工事完了報告を認めたものでございます。</p> <p>続いて、報告第4-2号は、同じく農地法5条の許可を行った土地であり、こちらは、令和3年3月19日付けで、千葉県知事の許可が出ています。</p> <p>今回、転用事業者が公衆用道路用地として整備が完了したと報告書が提出されましたので、江口 明美委員、江口 勝洋委員、事務局2名で8月20日に現地を確認した結果、道路としての整備が完了していました。</p> <p>以上でございます。</p>
<p>議 長</p>	<p>はい。ありがとうございます。</p> <p>それでは、報告第4-1号について、櫻井委員、何か意見ありましたらよろしく願います。</p>
<p>櫻井 委員</p>	<p>はい。工事完了報告書の通りでございます。今後もこの付近の地区につきましては、同じような事例が今後も発生すると見込まれております。以上です。</p>

議 長	<p>ありがとうございます。</p> <p>続きまして、報告第 4-2 号について、江口 明美委員から何か報告ありますか。</p>
江口明美委員	<p>はい。</p> <p>事務局とともに、現地の完了の確認をして参りました。</p> <p>特に問題なく管理していると思いました。</p>
議 長	<p>はい。ありがとうございます。</p> <p>続いて江口勝洋委員、お願いします。</p>
江口勝洋委員	<p>現地は昔の面影が全くないほど、きっちりと整備されておりました。</p> <p>以上です。</p>
議 長	<p>はい。ありがとうございました。</p> <p>それでは、他の委員から質問等がありましたら、よろしく願いいたします。</p> <p>よろしいですか。</p> <p>質問がないようでしたら、以上をもちまして、令和 3 年第 9 回習志野市農業委員会総会を終了いたします。</p> <p>皆さんありがとうございました。</p> <p>この後、その他の事項がありますので、事務局より進行をお願いしたいと思います。</p> <p>よろしく願いいたします。</p>