

# 習志野市農業委員会総会議事録

平成22年第8回習志野市農業委員会総会は平成22年8月24日（火）JA千葉みらい習志野支店2階で開催した。

1. 開催時刻 午前9時より

1. 委員の出欠席 18名中 17名出席 欠席 1名

委員氏名（網かけは欠席委員）

1番 田久保 清一	2番 飯 生 良	3番 吉 野 吉雄
2番 中 台 孝政	3番 斉 藤 健次	6番 央 重則
7番 田久保 武士	8番 宮 本 泰介	9番 市 角 夏司
10番 村 山 光男	11番 織 戸 正裕	12番 飯 生 正己
13番 織 戸 和行	14番 伊 藤 豊	15番 海老原 健治
16番 谷 岡 隆		

会長職務代理者 吉野 弘司  
会 長 廣瀬 博

1. 議案審議結果

上 程 2 件 承 認 2 件 不 承 認 0 件 審 議 未 了 0 件

1. 閉会時間 午前 11時00分

1. 付議事項

議案第30号 農地法第5条の規定による許可申請について

議案第31号 農地法第5条の規定による許可申請について

報告第14号 農地法第4条1項7号の規定による届出について

報告第15号 農地法第5条1項6号の規定による届出について

議 長	<p>平成22年第8回 習志野市農業委員会総会を開催いたします。  本日は、10番 村山光男 委員より欠席の報告があり、  本日の出席委員は17名であります。  よって、本日の総会は成立いたしました。</p> <p>つぎに、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条第2項」の規定により  議長より指名させていただきます。  1番 田久保 清一委員と2番 飯生 良委員、両名を指名いたしま  すのでよろしく、お願いいたします。</p> <p>本日の議案案件は、2件でございます。  議案第30号 「農地法第5条の規定による許可申請」  でございますが事務局より、議案を読み上げて下さい。</p>																
事務局	<p>議案第30号 農地法第5条の規定による許可申請について  平成22年8月10日付けで、農地法施行規則第48条の規定による  許可申請の提出があったので、県への送付について審議を求める。</p> <table border="0"> <tr> <td>許可申請の条件</td> <td>転用に伴う所有権移転</td> </tr> <tr> <td>土地の譲受人住所・氏名</td> <td>東京都港区 株式会社 ●●●●</td> </tr> <tr> <td>土地の譲渡人住所・氏名</td> <td>・習志野市 ●●さん ●歳 持分1/3 ・習志野市 ●●さん ●歳 持分1/3 ・習志野市 ●●さん ●歳 持分1/3</td> </tr> <tr> <td>土地の所在・面積</td> <td>習志野市藤崎■丁目■番 登記地目 畑 現況地目 雑種地 面積■■■■m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>転用目的</td> <td>転用計画 建売分譲住宅3棟</td> </tr> <tr> <td>立地基準</td> <td>第3種農地</td> </tr> <tr> <td>譲受人・譲渡人の関係</td> <td>第三者</td> </tr> <tr> <td>工事予定</td> <td>着工予定 許可後 完了予定 着工後3カ月</td> </tr> </table> <p>全体開発面積は、■■■■m<sup>2</sup>（実測）、全13区画のうち■■■■m<sup>2</sup>の  3区画分が農地であるため建売分譲を計画し、残り■■■■m<sup>2</sup>（実測）の地目  は山林で、宅地分譲を10区画分予定しています。以上でございます。</p>	許可申請の条件	転用に伴う所有権移転	土地の譲受人住所・氏名	東京都港区 株式会社 ●●●●	土地の譲渡人住所・氏名	・習志野市 ●●さん ●歳 持分1/3 ・習志野市 ●●さん ●歳 持分1/3 ・習志野市 ●●さん ●歳 持分1/3	土地の所在・面積	習志野市藤崎■丁目■番 登記地目 畑 現況地目 雑種地 面積■■■■m <sup>2</sup>	転用目的	転用計画 建売分譲住宅3棟	立地基準	第3種農地	譲受人・譲渡人の関係	第三者	工事予定	着工予定 許可後 完了予定 着工後3カ月
許可申請の条件	転用に伴う所有権移転																
土地の譲受人住所・氏名	東京都港区 株式会社 ●●●●																
土地の譲渡人住所・氏名	・習志野市 ●●さん ●歳 持分1/3 ・習志野市 ●●さん ●歳 持分1/3 ・習志野市 ●●さん ●歳 持分1/3																
土地の所在・面積	習志野市藤崎■丁目■番 登記地目 畑 現況地目 雑種地 面積■■■■m <sup>2</sup>																
転用目的	転用計画 建売分譲住宅3棟																
立地基準	第3種農地																
譲受人・譲渡人の関係	第三者																
工事予定	着工予定 許可後 完了予定 着工後3カ月																
議 長	<p>事務局ご苦労さまでした。続いて、現地調査報告を藤崎地区の田久  保 武士委員よりお願いします。</p>																

<p>田久保委員</p>	<p>議案第30号「農地法第5条の許可申請」について、調査報告をいたします。</p> <p>調査は平成22年8月12日に15名の委員と事務局3名で行いました。</p> <p>申請地は、親子で3人の共有名義となっており、親は高齢で、また、2人の子は主婦ということもあって、耕作できないということから、以前から売却を希望していたようです。</p> <p>さきほど、事務局より説明がありましたように、今回の申請は、全体で約■■■■㎡の開発のうち、農地は■■■■㎡であります。</p> <p>この農地に3棟の建売住宅が建設されるものです。</p> <p>申請地の北側に隣接する市の土地が傾斜地になっていること、また、当該敷地内にある樹木の枝が申請地に覆いかぶさっていることから、傾斜地の擁壁等の対策や樹木の剪定等については、市と協議していくとのことでした。</p> <p>また、この土地を借りて活動をしている市民団体とは協議済とのことでした。</p> <p>西側は農地に隣接していますが、地主からは了解を得ており、被害が及ばないよう十分注意をはらっていくとのことでした。</p> <p>以上で、議案第30号の調査報告とさせていただきます。</p> <p>皆様で宜しくご審議のほどお願いいたします。</p>
<p>議 長</p>	<p>田久保 武士委員ご苦労さまでした。</p> <p>ただいま田久保 武士委員より現地調査報告と、事務局より、議案第30号の議案書の朗読がございましたが、この議案についての概要説明を求めます。事務局、お願いします。</p>
<p>事務局</p>	<p>今回の申請は全体で■■■■㎡の土地を開発する事業です。</p> <p>その内、農地は■■■■㎡ということで全体の約20%でございます。</p> <p>農地部分については、当然建売分譲ということで3棟を建設することになっております。残り10棟分については、地目が山林となっており、こちらは、宅地分譲という計画になっております。</p> <p>申請地は、道路より低く、窪地状態なので、ほとんどが盛土の造成工事になるのではないかなということでございます。</p> <p>あと、担当部署の職員を呼んでおりますが、隣接する土地が市の土地ですので、十分協議をしていただきたいというふうに考えております。</p> <p>補足については、以上でございます。</p>
<p>議 長</p>	<p>只今、事務局より議案第30号の概要説明がございましたが、何か質問等のある方は、挙手願います。</p> <p>また、この案件につきましては、業者ならびに隣接地が習志野市の所有であることから、所管課の職員を説明員として呼んでいますので、細かなことは業者などに直接投げかけて下さい。</p> <p>只今の事務局の説明について、質問ございますか？</p>

田久保委員	この開発区域全体で何筆、何名の所有者がいますか。申請者は市内に農地をまだ所有していますか。
事務局	<p>公図の写しをご覧ください。右側に申請土地所有者が記載されております。申請者●●さん他2名の共有が4筆で、他は一部習志野市所有の土地が、含まれています。</p> <p>●●さんは他に鷺沼■丁目の市街化調整区域に■■■■㎡、鷺沼台■丁目に雑種地を■■■■㎡所有しております。</p>
田久保委員	この業者は習志野市内で過去に工事をしているところがありますか？また県内ではどうですか。
事務局	主に船橋市の事業が多いようです、あと松戸です。市内につきましては、鷺沼台■丁目の市街化区域で1件あります。
議長	他に質問が無ければ、説明員を呼びますので、説明員に質問して下さい。それでは事務局、説明員を呼んでください。説明員が席に着くまでの間、暫時休憩いたします。
説明員	(説明員が席に着く)
議長	<p>休憩前に戻り、会議を続けます。</p> <p>説明員の方々には、お忙しい中、出席いただき有難うございます。この後、各委員から質問等が出るとは思いますが、大きな声で、端的にお答えください。それぞれ、自己紹介からお願いいたします。</p>
説明員	(市街地整備課職員2名、業者2名 自己紹介を行う。)
議長	<p>質問者は、業者に聞くのか・市の職員に聞くのか相手を指名してから質問して下さい。</p> <p>それでは、議案第30号についてご質問等のある方は挙手願います。</p>
央委員	計画の中央にある道路は京成バスの折り返し場所にぬける計画はあるのか。
業者	今回計画するにあたって、建築指導課から通りぬけできるように道路を止めないようにとの指導がありましたので、そのとおりいたしました。
飯生委員	No.11、12は奥行きがないところでどのくらいの家が建つのか、建物図面を出してもらいたい。

業者	私の方で依頼を受けていないが、だいたいの形がわかる程度の資料を提出しておりました。このような建物ができることはまちがいありません。また建てられます。今、答えられるのは以上です。
飯生委員	図面は提出されていないのか。
事務局	No. 1 3については平面図をいただいております。No. 1 1、No. 1 2は建物図面の提出がございません。これまでの建売分譲の場合には決定した図面を提出したなかでご審議をさせていただき変更があれば図面の差替えをさせていただいておりますので、何とか図面をお願いします。
業者	建物を検査するわけではないので、どこの農業委員会にも参考資料として提出してきたがどうしてもそれが必要ということであれば、お時間をいただいて取り寄せし提出させていただきます。
谷岡委員	自治体によって違ってくるとしても周りの影響を考えると、農業委員会とし農地転用の申請にかかる建物図面を提出していただくことを私からも要望いたします。 業者さんに具体的に聞きたいことは、市有地の公園の土地との関係ですが農地に建物が建つと先行き問題が発生してくるおそれがでてくるのではないかと。プライバシーの問題とかがでてくると思います。 配慮が必要だと思います。 境界の擁壁とフェンスはどのくらいの高さを予定しているのか。
業者	建物計画地盤高と市所有地とすりあわせをして段差をなくすようにとの指導がありました。そこで、擁壁は30cm～40cm、フェンスは1.2m～1.3mを考えています。
谷岡委員	市所有地を利用している市民団体には説明をしているのですか。
業者	そこを利用している団体の方に現地に集まってもらい話し、了承していただいています。
谷岡委員	人が住み始めると、合意の上で入居したとしても色々出てくると思うのですがそれを当事者間で話するのはむずかしいことになるとは思います。
業者	契約するときにこういう施設がありますと重要事項として説明し理解をさせていただきます。
谷岡委員	あと、木の問題ですが剪定しても擁壁に木の根っこがでてくるところは、けずられることになると考えられるが、どのくらい剪定が必要か。

業者	市と打合せをさせてもらい、伸びた枝は市の立会のもと切らしていただく。その後、枝が伸びたものは市が維持管理することになっています。実際工事によっては1本くらい根から切ることになるものがでたら市と確認のうえ判断することになっています。
谷岡委員	擁壁や剪定することで枯れてしまう心配はないですか。
市職員	根をいじめるので影響がないとはいえない。緑を残すように極力努力して剪定していきます。現実的に現地を見ますと1本ぎりぎりのところにある、それについては伐採もやむをえないと考えています。
宮本委員	農地転用の話だから、参考資料でいいと考えているが我々農業委員会はなるべく耕作してもらいたいと考えています。 農地を大事にし、農地を守るための組織であります。 農地を何に転用するかは一大関心事であり詳細に提供する義務がある。農地転用だから建物図面はいらぬという認識は改めてもらいたい。 質問ですが、北側斜面から大雨が降ると斜面を通して雨が流れてくると、軟弱地盤の土地なので排水の対策はどう考えているのか。
業者	開発区域内は敷地内に雨水を溜める仕組みになっています。 それ以外市の所有地から流れこむことは考えてない。 が開発区域が実際に完成したあとは市の公共管に流れ込むようになっています。集中豪雨のようなことは想定していない。
宮本委員	開発行為をすると地盤によって水の流れが変わって排水に支障きたすことはないか、市街地整備課の考えを聞きたい。
市職員	開発区域については建築指導課の指導にそって行われて、市の土地については道路排水の管を通して下水道に流れます。
宮本委員	軟弱地盤でトラブルにならないよう慎重に進めてもらいたい。
議長	他にありませんか。
飯生委員	もともと田んぼだったところである、どのくらい盛土をするのか。ボーリング調査はやっているのか。
業者	No.8のところが一番高く、現在の高さから2mくらい盛土します。ボーリング調査は3、4月に終わっています。
飯生委員	擁壁の問題でフェンスが1.2m～1.3mではこどもが登る可能性がある。

	<p>飯生委員      もっと高くてもよいのでないか。  こどもが登らない程度に、だいたい1.8mくらいに。</p> <p>業者              私は考え方だと思います。個人的には登るものは高くても、登ると思う。  そのあたりは今後市民団体の方と相談します。</p> <p>飯生委員      ブロックはどれくらい積むのか。</p> <p>業者              10cm幅で3段程度です。</p> <p>飯生委員      各1戸1戸の敷地はコンクリートで固めるのか、浸透柵にするのか、  道路が低いので1時間に30ミリ～35ミリくらいの大雨が降ると、  あぶないと思うのですが。</p> <p>業者              敷地内でコンクリートは駐車場部分だけです。  市の下水道管は1,650mmの大きな管が通っているので大丈夫だと  考えています。</p> <p>宮本委員      開発事業が完成し下水道に管をつないで、上に計画道路ができて耐えられる  のか。</p> <p>業者              そこが問題となりまして下水道課と協議をするなかで、マンホールの修理をす  ることになっています。</p> <p>議 長              様々な、質問等が出ましたが、他にございませんでしょうか。  事務局に聞きますが、事務局より質問等ございますか。</p> <p>事務局              確認させていただきます。「住宅瑕疵担保履行法」により、建売分譲は保証とし  て保険加入が義務づけられています。  これは諸経費の中に含まれていますか。  昨年10月施行になっているので、県農林振興センターから確認して  おくようにとのことがありましたのでお聞きしました。</p> <p>業者              はい、含まれています。</p> <p>議 長              質問等も他に無いようでございますので、裁決に入りますが、  説明員の方々は、お帰りいただいて結構です。  本日は、お忙しい中、ご苦労さまでした。  説明員の方々が退席するまでの間、暫時休憩いたします。</p>
--	--

説明員	(説明員はそれぞれ退席)
議長	<p>休憩前に戻り、会議を続けます。</p> <p>議案第 30 号について、ご意見等のある方は挙手願います。  他にご意見等がなければ、裁決に入ります。</p> <p>議案第 30 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、挙手願います。  全員の賛成をもちまして、議案第 30 号は許可相当と決しましたので、意見を付して千葉県知事に進達いたします。</p>
事務局	<p>つづいて、議案第 31 号  「農地法第 5 条の規定による許可申請」について、事務局より議案書の朗読をお願いします。</p> <p>議案第 31 号 農地法第 5 条の規定による許可申請について  平成 22 年 8 月 6 日付けで、農地法施行規則第 48 条の規定による許可申請の提出があったので、県への送付について審議を求める。</p> <p>許可申請の条件                      使用賃借による転用</p> <p>土地の譲受人住所・氏名          船橋市     ●●さん      ●歳</p> <p>土地の譲渡人住所・氏名          習志野市     ●●さん      ●歳</p> <p>土地の所在・面積                    ① 習志野市鷺沼台 ■番  登記地目 畑 現況地目 畑  面積 ■■ m<sup>2</sup></p> <p>   ② 習志野市鷺沼台 ■番  登記地目 畑 現況地目 畑  面積 ■■ m<sup>2</sup></p> <p>転用目的                                ①の転用計画 共同住宅建設     ②の転用計画 道路用地     (開発に伴うセットバック)</p> <p>立地基準                                第 3 種農地</p> <p>譲受人・譲渡人の関係              親子</p> <p>工事予定                                ①共同住宅分 着工予定 平成 22 年 10 月     完了予定 平成 23 年 2 月</p> <p>   ②道路用地 着工予定 平成 22 年 12 月     完了予定 平成 23 年 1 月</p> <p>以上でございます。</p>



<p>議 長</p> <p>伊藤委員</p>	<p>事務局ご苦労さまでした。</p> <p>続いて、現地調査報告を伊藤 豊調査員より報告願います。</p> <p>議案第31号「農地法第5条許可申請」について現地調査報告をいたします。</p> <p>調査は8月12日に土地所有者、設計事務所の方、立会のもと農業委員15名と事務局で行いました。</p> <p>申請地は角地に位置し、まわりは住宅が連なっています。</p> <p>申請地は角地に位置し、まわりは住宅が連なっています。</p> <p>東側には広い駐車場がございます。</p> <p>申請者の両親は長年家庭菜園として使用しておりました。</p> <p>隣接には農地はございませんので、農地への被害はないものと考えます。</p> <p>農地転用の計画では、道路を拡幅して6メートル確保するので便利になると考えます。</p> <p>以上で、現地報告を終ります。皆様でよろしく、ご審議のほどお願いいたします。</p>
<p>議 長</p>	<p>伊藤豊委員ご苦労さまでした。</p> <p>ただいま、伊藤 豊委員の調査報告ならびに事務局より議案第31号の議案の朗読がありましたが、この案件について、事務局より概要説明をお願いします。事務局お願いします。</p>
<p>事務局</p>	<p>土地所有者の父から子が使用賃借し共同住宅を建設するものです。</p> <p>父は市内津田沼に在住し家庭菜園として使用してきました。</p> <p>子は市外に住んでいて職に就いているが、収入を安定させるために副業として共同住宅を経営しようと考えました。</p> <p>許可を受けようする土地は■■■■㎡、うち道路用地として■■■■㎡、共同住宅用地として■■■■㎡であります。</p> <p>2階建て 建築面積 ■■■■㎡</p> <p>延べ床面積 ■■■■㎡</p> <p>1階 3戸 1LDK ■■■■㎡ (■■■■坪) 世帯者用</p> <p>2階 6戸 ■■■■㎡ (■■■■坪) 単身者用</p> <p>合計 9戸。駐車場は北側敷地内に2台、自転車駐輪スペース9台確保。</p> <p>道路は北側、西側両方とも6m、隅切り5m確保しています。</p> <p>立地基準は第3種農地に該当しています。</p> <p>第3種農地というのは水道管、下水道管又はガス管のうち二種類以上が埋設されている道路の沿道の区域であること。</p> <p>申請地の全面道路にはガス管100mm、水道管100mm、下水道管は汚水、雨水いっしょの合流管があります。</p> <p>かつ、申請地からおおむね500m以内に2以上の教育施設、医療施設、その他の公共施設又は公益的施設があること。</p> <p>これにつきましては■■■■、■■■■があります。</p> <p>以上でございます。</p>

議 長	<p>只今、事務局より議案第 31 号について説明がありましたが、議案第 31 号地について、質問等のある方は挙手願います。</p> <p>他に質問等ございませんか。</p> <p>事務局、補足説明等ありますか？</p>
事務局	<p>ありません。</p>
議 長	<p>質問等が無ければ、裁決に入りますがその前にご意見等のある方は挙手願います</p> <p>他にご意見等が無いようでございますので、裁決に入ります。</p> <p>議案第 31 号「農地法第 5 条の許可申請」について賛成の方の同意を求めます。</p> <p>賛成の方は、挙手願います。有難うございます。</p> <p>議案第 3 1 号については、全員の賛成をもちまして、許可相当と決しましたので、意見を付して千葉県知事に進達いたします。</p> <p>これを持ちまして、本日の審議案件は全て終了いたしました。</p> <p>報告第 14 号「農地法第 4 条の届出」および報告第 15 号「農地法第 5 条の届出」につきましては、</p> <p>皆様すでにご覧頂いていると思いますが、何か質問等ございますか。</p>
織戸委員	<p>何回かマンションのモデルルームとして一時転用しているが、届出は 1 回だせばよいのか。</p>
事務局	<p>一時転用はそのたびに届出いただくことになります。</p>
議 長	<p>他に質問等が無ければ、本日の総会はこれで終了いたします。</p>