習志野市農業委員会総会議事録

平成２４年第１１回習志野市農業委員会総会は平成２４年１１月２１日（水）JA 千葉みらい習志野支店２階会議室で開催した。

１．開催時刻　　午前９時より
１．委員の出欠席　　１８名中　　１５名出席　　欠席２名
※１６番は欠番

委員氏名（網かけは欠席委員）

１番　村山　龍平	２番　三代川　正夫	３番　中台　孝政
４番　木村　静子	５番　飯生　良	６番　斉藤　健次
７番　佐々木秀一	８番　海老原　健治	９番　田久保　武士
１０番　伊藤　和彦	１１番　相原　和幸	１２番　吉野　吉雄
１３番　塩田　幸太郎	１４番　合間　正秋	１５番　三橋　久吉

会　　長　　廣瀬　　博
会長職務代理者　　飯生　正己

１．議事録署名人　　１５番　三橋　久吉　　１番　村山　龍平
１．議案審議結果
上　程　件　　承　認　３件　　不 承 認　０件　　審 議 未 了　０件
１．閉会時間　　午　前　１０時　３０分
１．付議事項
・議案第４８号　農地法第３条の規定による許可申請について
・議案第４９号　農地法施行規則第３２条第１号に関する農地転用の届出書について
・議案第５０号　生産緑地のあっせんについて

・報告第２１号　農地法第４条第１項７号の規定による届出について
・報告第２２号　農地法第５条第１項６号の規定による届出について

議　長	只今より、平成２４年 第１１回 習志野市農業委員会　総会を開催いたします。 7番　佐々木　秀一委員・11番　相原 和幸 委員より 市議会関係の業務が急きょ入り 欠席する旨の報告がございました。 従いまして、本日の出席委員は、１８名中 ２名の欠席委員と 欠員 １名を含め１５名の委員の出席をいただいています。 よって、本日の総会は成立いたしました。 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条の規定により 議長より指名させていただきます。 １５番 三橋　久吉委員、 １番 村山 龍平委員、 両名を指名いたしますのでよろしく、お願いいたします。
議　長	本日の審議案件は、事前にお配りいたしました議案書の議案第４８号から議案第５０号までの３件を審議していただくことになります。 議案第４８号　農地法第３条の規定による許可申請について事務局より議案の朗読をお願いします。 ・・・・写真を回覧・・・・
事務局	ただ今写真を回覧しておりますが、上下同じ場所ですが上の方が議案第４８号下の倉庫がある部分が議案第４９号の説明にも使いますのでその辺をお含みいただいてご覧ください。 それでは議案第４８号から説明させていただきます。 議案第４８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。 平成２４年１１月２１日提出 １　申請地の所在、面積

	習志野市●●●丁目●●●●番●●　　●●㎡ ２　権利の内容 所有権移転 ３　申請者住所・氏名 譲受人　　習志野市●●●丁目●●番●●号　　●●　●● 譲渡人　　習志野市●●●丁目●●番●●号　　●●　●● 次のページより参考資料、公図、案内図と添付させていただいておりますが、詳細ついては、後程●●より説明させていただきます。 場所的には●●●●のところから●●の●●●をわたる道を入っていただいて図面ほぼ中央の細長く黒く示してあるところです。●●宅の北側にある細い道路が市街化区域と調整区域の境になります。 道路より上側が調整区域、下側が市街化区域ということでご確認ください。
議　長	事務局長、ご苦労様です。 次に、調査報告を申請地区の委員であります、 ６番　斉藤　健次委員からお願いいたします。
斉藤委員	それでは指名によりまして、調査報告をさせていただきます。 議案第４８号農地法第３条の規定による許可申請について調査をさせていただきました。調査は平成２４年１１月１５日（木）廣瀬会長他２名で行いました。 今回の調査は●●　●●さん所有の●●●丁目の農地を●●●●さんへ農地法第３条の規定により所有権の移転をするものです。 案内図にありますとおり●●さんの土地と●●さんの土地が隣接されていています。●●さんはこの土地があることを知りませんでした。●●さんからこの話を聞いて土地があることを知り、譲ることにしました。 譲受人の●●●●さんは道路に接するこの土地を取得することにより今後耕作することに支障がなくなります。 所有権移転するには農地法３条の手続きによることしかないため申請したとのこ

	とです。●●さんの従事日数は年間 150 日でございます。 　以上のとおり、議案第４８号の現地調査報告をさせていただきました。 よろしくご審議の程お願いします。
議　長	斉藤　健次委員、調査報告ご苦労様でした。 議案の詳細な説明を事務局、●●●●よりお願いします。
事務局	はい、それでは議案第４８号の参考資料をお開きください。 申請者につきましては、先ほど説明のあったとおり●●●●さん、●●●●さんということになります。申請地は公図、案内図にあるとおりです。 　全体面積は１９㎡、形としましては道路に沿った形で長細い土地でございます。 この土地がなぜ出てきたかということですが、●●●●さんはこの土地を持っているということ事体、最初ご存じなくて●●●●さんがこの土地を利用する中で存在が出てきたというのが話の経緯です。●●●●さんにつきましてもこの土地は現在、特に利用していない土地なので●●●●さんからお話をしまして了承を得たということで、農地法第３条の申請になりました。 　理由としましては、譲受人●●●●さんにつきましては土地の公図を見ていただくとわかるのですが●●●●番●●が●●●●さんがお持ちです。 　申請地黒塗りの所が●●●●さんの土地ということで、●●●●さんにつきましてはこの土地を取得することによって道路に接した一体として利用が可能とメリットがあるということでございます。 　譲渡人の●●●●さんにつきましては、斉藤委員さんの説明にもあったとおり不整形地で面積が過小のため耕作も困難な土地でございますので売買の話があったので、受けたと聞いております。所有権移転ということになります。 　次に譲受人、譲渡人の土地の所有状況でございますけれども、譲受人の●●●●さんにつきましては、自作地が３，５７６㎡。 　これは農地の下限面積ということで３５アール３，５００㎡以上で申請地を含め所有、あるいは借りるなどの耕作面積にならないと農地を取得することができないことになっております。 　３，５７６㎡で下限面積３５アールの条件を満たしていることになります。 　一方、譲渡人の●●●●さんにつきましては、所有地３，０４８㎡ですけれども貸付地として利用集積利用で●●の●●●●さんに２，０３９㎡貸付しております。今回１９㎡を差し引きますと経営地９９０㎡の所有になります。 　次に耕作従事日数ですが先ほど斉藤委員さんから説明がありましたとおり ●●●●さん年間１５０日で写真にもありますとおり、きれいに耕作し管理しておりました。

	●さんにつきましては、農家台帳に載っておりますが、昨年まで６０日ありましたが今年は０日となっております。 最後に農機具等の保有台数ですが、トラクター１台・耕運機２台備えているということでした。 以上でございます。
議　長	それでは、質疑に入ります。 議案第４８号について、質問等のある方は、挙手願います。
議　長	意外と習志野全体的にこのようなケースは今後出てくるような 気がしますね。 祖父時代に新しい道路ができて知らないまま後に正式に何か畑を利用するときに公図を見たら意外とよその土地が自分の土地にひっかかっていて、問題がでてくることもある様な気もしますね。 それほど特異なことではないような気がしますが。
議　長	はい、三代川委員どうぞ
三代川委員	●●さんの所だけではなく公図を見ると下とか左とか道沿いに全部細く区切られているのですが、これがみんな昔何かあったというところですか？ 根本的にこうなったという理由というのはわかりますか？
事務局	この経過を調べますとかなり古く昭和２２年２月に自作農創設制度（農地解放）ということで●●さんが取得した土地で、前からこういった形で道であったのかどうか、どこかで区切れていたのか位置関係がはっきりしないままで今に至ってしまった。一部は農地として残ってしまったというケースが考えられると思います。
議　長	今、事務局の説明ありましたが、私の思うには●●の農地は２筆接した農地には必ず赤道があるんです。おそらくこの公図を見てもらうと申請地の隣の●●●●番●●この右は土手だったんです。 ●●と●●の境、土手の方からは畑に入れないので申請地の南側 2/3 くらいまで 赤道であったのではないかなと思いますね。 手前の●●さんの●●●●番●●とか●●さんは今から 70 年前に引っ越してきたようで畑の中にまだ一軒家だったと聞いています。周りが開発され赤道があったけれどもいつのまにか道路ができた。 開発業者が正式には申請等していると思いますが、赤道があったんで

	はないかなと私は思っています。
事務局	この辺事体も市の土地で、道路部分については、すでに確定していますけれども道路の反対側はおそらく●●さんが全部持っていたのだと思います。 ●●●●－●●とか－●とかが●●さんの土地なのですが、そこに道路が入ったため反対側にわずかばかり土地が残ったのだと思います。
三代川委員	手前側の細い所もですか。
事務局	手前側は開発に伴ってセットバックした道路です。 ●●●●－●●とか●●あるいは反対側の●●●●－●とか●・●●・●●とかのことだと思いますが、これは元々が道路に面したところまでが畑だったのですが、ここに家を建てたり、開発するに伴って道路を含み確保するために下がってもらっています。
三代川委員	ここは道になっているのですか。
事務局	道になっています。
三代川委員	道と書かれているところに線が引かれているのですが。
事務局	公図の道と書かれている所にはいっさい地番が書かれていません。これは公図と公図の切れ目です。たまたま道と書かれていますので錯覚されていると思いますが、つなぎ合せると一枚の公図となります。 今回は●●さんが自分の農地に入るのに他人の土地をまたいていかなければならないということで後々大変不便を生ずる為、今の段階で地続きの農地としておきたいというのが申請の理由でございます。ただ、農地として使用するには目的ですので農地法第３条の許可申請の規定で行われなければなりません。 先程、議長が申していた様に、習志野市では、このような事例が沢山あるのではと言っていたように今後、譲受側が３５アール要件を満たさない場合はどうするのかという問題が出てくると思います。その時は違う方法として、ここを道路として拡張して転用だとなれば５条でできますが、３条で買う以上は農家要件を満たさなければならない。この譲受者の●●さんが３，０００㎡とか２，５００㎡しか持っていないとしたら農地として買うことはできないことになりますので、この辺になりますと救済策のようなものがあれば良いのですが今のところないので、道路として転用・拡張の申請で指導していくしかないのかなと思います。

議　長	今回は、●●さんが了解してくれたので良かったですが、もし拒まれたら●●さんは買うことができず、自身の農地入るには、●●さんの農地を通らなければなりません。 公図等見てもそのようなことはないと思いますが、このままでは、将来問題が起こらないために今、整理しようとしていると思います。 他に関連質問があれば挙手願います。 質問等が無ければ、採決に入ります。 議案第４８号　農地法第３条の規定による許可申請について 許可することに賛成の方は、挙手願います。
議　長	全員の賛成を持ちまして、議案第４８号は許可することに決しました。 よって、本案件につきましては本日付けで許可書を発行いたします。 続きまして、議案第４９号の 農地法施行規則第３２条第１号に関する農地転用の届出書について 事務局より議案説明をお願いします。
事務局	議案第４９号 農地法施工規則第３２条第１号に関する農地転用の届出書について １　申請者 習志野市●●●丁目●●番●●号　　●●　●● ２　申請地の所在地、地目、面積 習志野市●●●丁目●●●●番●●の一部　　畑 約８０㎡（１，５６３㎡の一部） 習志野市●●●丁目●●●●番●●の一部　　畑 約　９㎡（　１９㎡の一部） ３　転用目的

	農業用施設として ４　建物 農業用倉庫１棟 ５　営農状況 営農面積　　畑　：　３，５７６㎡ 農業従事者　　１名　（専農従事者１名） 所有農機具　　耕運機：２台　・トラクター：１台 ６　転用理由 当該用地に収納している農機具等の施設が必要なためということでございます。
事務局	続きまして次の現況図ですが赤く大きく塗られている所が●●●●さんがお持ちの●●●●番●●　１，５６３㎡ございます。 左側の緑に塗られている部分が先ほどの議案第４８号で申請許可が出ておりました１９㎡、左下隅に赤い点線で区切ってある部分に農業用倉庫がすでに建っております。 こちらも本来申請しなければならないものですが、議案第４８号を受けるにあたってこちらの部分についても正規な形で届出を出してくださいという条件をつけて指導したものです。 この倉庫もかなり年数が経っているのですが、後付けで今回申請をださせたという経緯でございます。 緑の斜線になっている部分が議案の中の１９㎡のうち９㎡、赤い点線部分が１，５６３㎡のうち８０㎡、合わせまして全体で８９㎡の農業用倉庫の土地を申請したということになります。以上でございます。
議　長	事務局ご苦労様でした。 今、事務局長から説明がありましたとおりこの案件は、届出と成っていますが、調整区域内の案件ですので審議案件となります。 現地の状況は先程 議案第４８号で皆様に写真を廻しました、下側の写真に農業用倉庫が写っていましたが、その件でございます。 先ほど三代川委員から質問がありましたが、この現況図を見ていただければ大体解かっていただけるかなと思います。

	それでは、質疑に入ります。 議案第４９号について、質問等のある方は、挙手願います。
事務局	農地法施行規則第３２条第１項の関する届出とは何かという根本的な話ですが通常農地に何かを建てるなど、農地以外の目的に用いる場合は農地法４条の許可が必要となります。 ただ４条の中でも農業用施設につきましては２００㎡（２アール）、坪で言うと約６０坪までにつきましては届出によって可能になります。 ただし事前に農業委員会に届け出することが、第３２条第１号になります。
事務局長	只今の説明に付け加えさせていただきますと、そもそも何故これの届出が必要なのかと農家の方は、自分の農業用倉庫・農業用施設についてはそんなもの自分が使うのだから許可などいらないだろうと思っている方が多いと思います。 届出を出させている、そんなに厳しく許可とかはしないけれども違法性のあるものを届出で済ませましょうという内容のもので、耕作の事業を行う者がその農地の耕作用の事業に供するため農地の保全もしくは既存の増進の為となります。 面積については先ほどの２００㎡（2アール）未満、そしてその者が農作物の育成などということで農業用施設と書いてあります。農業用施設というと農業用倉庫とは違う面があります。 そこで特に注釈の中で、倉庫については特に違法性があるので他の目的で使用されるケースが非常に高い。ということで必要性・使用目的を的確に調査してくださいよという副題もついています。 農業用倉庫だからと簡単に考えずに届出で済みますので過去に建てたものでもよろしいので、正規の手続きを踏んでおいた方が、後々よろしいのではないかということでございます。以上です
議　長	関連する質問があれば、挙手願います。
村山委員	これは基礎をやってあるの
議　長	基礎はやっていないです。
事務局	通常基礎をすると建築物として見なされるケースが多いので、なるべくなら基礎をされない方がいいですが、やっているとおっしゃる方もいます。 それについては基礎をした方は農業委員会で受理通知を出しても、それで地目変更

	はできませんので、地目変更するにあたっては、そのあと農地法許可を要しない土地の証明願を発行するため申請していただいて県から来て現場を見ていただいて、地目変更の手続きに入っていくという流れになりますので、さらに数か月は掛かってしまうということになります。 　これはあくまでもそこに倉庫を建ててもいいですよということだけのものです。
議　長	村山委員、基礎のことはあまり考えない方がいいと思いますね。 基礎を考えると正式手続きになって転用とかになるので、基礎なしで上物だけなら届出だけでいいわけですから。 　他に質問はありますか。
議　長	質問等がなければ、採決に入ります。 議案第４９号　農地法施行規則３２条第１号に関する農地転用の届出書の承認について賛成の方の同意を求めます。 同意の方は、挙手願います。 ・・・・有難うございました。 全員の承認により、議案第４９号の 農地法施行規則３２条第１号に関する届出書を受理いたします。 続きまして、議案第５０号の 生産緑地のあっせんについて、 事務局より議案説明をお願いします。
事務局	議案第５０号 　生産緑地のあっせんについて 所在地 　習志野市●●●丁目●●●番●　　（●●第●●生産緑地地区） 申請者 　習志野市●●●丁目●●番●●号　　●●　●●

	面　積 ５４０㎡（約　１６３坪） 買取希望価格 希望額　●●，●●●，０００円 ㎡単価　●●●，０００円 坪単価　約●●●，●００円 用途地域 第一種中高層住居専用地域（建ぺい率６０％、　容積率２００％） 第一種住居地域　（建ぺい率６０％、　容積率２００％） 当初の申出事由（生産緑地の主たる従事者の証明） 平成２４年第９回総会（9 月）において、議案第４２号で●●●●で生産緑地に係る農業の主たる従事者についての証明願の申請を受け審議した結果、許可相当と決し証明書を発行した。 回答期限 平成２４年１２月２１日（金）までに回答
事務局	生産緑地法第１０条の規定に基づき、平成２４年９月２６日付けにて所有者より市に対して生産緑地の買い取り申出がなされ、市及びその他の公共団体等において買取希望がありませんでした。 よって、同法第１３条に基づき、農業に従事することを希望する者が、これを取得できるようにあっせんに努める必要があることから、農業委員会およびＪＡ千葉みらい習志野支店にあっせん依頼が来たものです。 次回（１２月）の総会で、あっせん結果の報告を求めることになります。 以上でございます。
事務局	次のページに案内図がございますが、皆さんで行かれていますのでおわかりと思いますが、●●●●の●●●の方面に向かっていただきますと、●●を渡る手前左

	側に入っていただきまして●●の●●の近くになります。周囲にはすでに住宅が建っておりまして、住宅に囲まれた土地と皆さんその場所を想い出していただけるかと思います。次のページに公図が添付させていただいております。 以上でございます。
議　長	事務局ご苦労様でした。 この案件につきましては、事務局より説明がありましたように皆様は、地元地域に持ち帰り、買取り希望者がいましたら農家の方に「あっせん」してください。 来月の総会で結果を求めることになりますので 宜しくお願い致します。 続きまして、報告第２１号 農地法第４条第１項第７号の規定による転用届出書の受理通知 ならびに、報告第２２号 農地法第５条第１項第６号の規定による転用届出書の受理通知 につきましては、皆様既にご確認いただいていると思いますが、 ご質問等のある方は、挙手願います。 質問等が無ければ、これを持ちまして 　平成２４年第 11 回　習志野市農業委員会総会を終了いたします。 ご苦労様でした。