

習志野市農業委員会総会議事録

平成30年第2回習志野市農業委員会総会は平成30年2月7日(水曜日)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 午後1時00分

1. 委員の出欠席 16名中 14名出席 2名欠席

委員氏名 (網掛けは欠席委員)

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 小川 孝雄	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 9番 葛城 芳一 11番 田久保 征夫

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 午後3時00分

1. 付議事項

議案第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号 農地法第5条の規定による許可後の計画変更承認申請について

報告事項

報告第1号 農地法第4条第1項第7号の規定による届出について

報告第2号 農地法第5条第1項第6号の規定による届出について

報告第3号 引き続き農業経営を行っている旨の証明書(相続)について

議 長	<p>皆様、お忙しいなか、御苦労さまです。 定刻になりましたので、只今より平成30年 第2回 習志野市農業委員会総会を開催いたします。</p> <p>それでは議事に入ります。 本日の欠席の報告はありません。 本日は、6番渡辺 幸枝委員・10番三代川 彦博委員より欠席 の連絡を受けております。 よって2名の欠席を含め16名中14名の出席であります。 よって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総会会議規則」第26条の規定により 議長より指名させていただきます。 9番 葛城 芳一 委員 11番 田久保 征夫 委員の両名を 指名いたしますので宜しく、お願いいたします。</p> <p>本日の議案の上程件数は2件、報告案件が3件でございます。 それでは、これより議事に入ります。</p> <p>議案第1号 農地法第5条の規定による許可申請について 事務局より議案説明を求めます。 事務局、議案の朗読をお願いします。</p>
事務局	<p>議案第 1 号 農地法第5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57条の2の規定による許可申請 書の提出があったので、県への送付について審議を求めらる。 平成30年2月7日提出</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 申請地の所在、面積 習志野市●●●丁目●●番● ●●●m² 2 権利の内容 使用貸借権設定 3 転用計画 専用住宅 1棟 4 申請者住所、氏名

	<p>譲受人 ●●市●●●●丁目●番●一●●●●号 ● ● ●</p> <p>譲渡人 習志野市●●●●丁目●番●号 ● ● ●●●</p> <p>以上です。</p>
議 長	<p>はい、ありがとうございました。 次に、現地調査報告を4番 飯生 良 委員お願いします。</p>
飯生良委員	<p>議案第1号「農地法第5条の規定による許可申請」 について、現地調査報告をさせていただきます。 調査は、平成30年1月31日に、廣瀬会長をはじめ 農業委員13名と事務局2名、申請人側からは、 譲渡人の●●●●●さん、譲受人の奥さんで、●●さんの娘 さんの●●●●さん、ハウスメーカーと設計会社から各1名 の4名の計20名で行いました。現地調査終了後、事務局 より説明を受け、同日午後、現地調査をしてきました。 申請地につきましては、案内図にもありますとおり、 京成●●●●●から●●●●●●に向かい、●●道路の 交差点を過ぎ、●●●●●●●●の先を●●に入った住宅地の 一角になります。 譲渡人の ●● ●●●さんが、相続で引継いだ農地の 一角に、譲受人で●●さんの娘夫婦が、自己居住用の専用 住宅を建設するために、申請をされました。 申請地は住宅地に隣接しており、上下水道などの ライフラインが整っていることや、譲渡人の ●●さん宅の隣で、将来は両親の面倒を見るために 当該申請地が最適地と判断されたと聞いています。 以上、議案第1号の調査報告とさせていただきます。 皆様で、よろしくご審議のほど お願いいたします。</p>
議 長	<p>はい、飯生良委員、現地調査報告ありがとうございました。 続いて事務局より詳細について説明をお願いします。</p>
事務局	<p>農地法第5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57条の2の規定による許可申請 書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>

農業委員会提出日 平成29年2月7日

農業委員会受付日 平成30年1月24日

申請目的 転用を伴う所有権移転

申請者の住所・氏名・年齢

譲受人 ●●●●●●●丁目●番●一●●●●号

●● ● ●●歳 職業 会社員

譲渡人 習志野市●●●●丁目●番●号

●● ●●● ●●歳 職業 無職

許可を受けようとする土地

習志野市●●●●丁目●●番●

地目 登記 畑 現況 畑

地積 ●●●m²

立地基準 第2種農地

転用計画 専用住宅

転用の時期 許可後から平成30年5月20日まで

他法令等 開発行為 都市計画法第32条の公有財産管理者の同意書添付がございました。

残土条例 該当しません。

埋蔵文化財 埋蔵文化財照会済みのため、協議不用です

その他 該当ありません。

申請理由としては、まず3ページの区域図をご覧ください。申請地は飯生良委員の現地調査報告にもありましたが、●●●●●から●●●●●方向に●●道路との交差点を過ぎて、●●●●●●●という整備工場がございます。そこを●●に入った住宅地の農地になります。●●●から約●●●mの距離になります。譲渡人の●●●●●さんは実母より農地を相続しましたが、ご本人は農業に従事しておらず、家庭菜園程度で維持管理をされていたそうです。譲受人の●●●さんとは義理の親子になります。●●さんには昨年お子さんが生まれたことから現在の賃貸住宅が手狭になったこと、●●さんの奥さまは●●家の長女で、ゆくゆくはご両親の面倒を見るために隣に自宅を建設したいとの要望に対し、譲渡人の●●さんも同意され協力したいとの意向で申請をされたそうです。現地調査の所見についてですが4ページをご覧ください。

今回の申請地の隣の「●●一●」も●●さん所有の農地で、今後も家庭菜園として維持管理をして行かれるそうです。また近隣への被害防除については隣接する「●●一●」は少し下がった地形の農地でありますけれども、境界手前に低木が植えられておりその先に境

	<p>界と土留めを兼ねた目的でブロックが埋設されていることを現地調査で確認をしております。前方が道路になっておりますことから日照を含め今回の住宅建設にあたり、影響のないことも確認しております。</p> <p>以上です。</p>
<p>議 長</p>	<p>はい、事務局、詳細な説明をありがとうございました。</p> <p>議案第1号の審議に入ります。</p> <p>意見等がありましたらお願いします。</p> <p>ご意見・ご質問等の有る方は挙手願います。</p> <p>現地を見たときに庭の方にブロックで2か所ほど柵を作ってあったと思いますが、あれは自分の畑のために作ったものでしょうか。少し気になりましたが・・・。</p>
<p>事務局</p>	<p>私も気になって設計のかたに聞いたところ、家を建てるためのものだそうです。それ以上は聞いておりません。</p>
<p>議 長</p>	<p>はい、わかりました。</p> <p>他に何かありませんか？</p> <p>みなさんは現地を見ているので、おおよそのことはわかっていると思いますが・・・。</p> <p>事務局から補足説明などありませんか？</p>
<p>事務局</p>	<p>5ページと6ページの図についてですが、5ページは新築工事に係る土地利用計画図、6ページは同じく新築工事に係る立面図となっております。</p> <p>以上です。</p>
<p>議 長</p>	<p>はい。</p> <p>他に意見がないようですので、採決に入ります。</p> <p>議案第1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>全員賛成を持ちまして、議案第1号は許可相当と認め、許可権者である千葉県知事に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進達をしてください。 続きまして 議案第2号 農地法第5条の規定による許可後の計画変更承認申請について 事務局より議案説明を求めます。 事務局、議案の朗読をお願いします。</p> <p>議案第2号 農地法第5条の規定による許可後の計画変更承認申請書について 平成29年6月26日付け千葉県千農指令第354号で専用住宅として農地法第5条の規定による許可を受けた、習志野市●●●丁目●●●番●、●●●番●の農地(田)●●●㎡に係る当初計画を変更するにあたり、県への送付について審議を求める。 平成30年2月7日提出</p> <p>変更理由 専用住宅建設計画のうち整地に時間と経費を要したため着工が遅れ、また敷地地盤を当初計画より約1メートル低く変更したため。</p> <p>申請者 ●●市●●●●●●●●番地● ●● ●●</p> <p>変更内容 工事期間の変更及び敷地地盤高の変更</p> <p>工事期間 変更前(着工日 29年6月27日 完了日 29年12月31日) 変更後(着工日 29年6月27日 完了日 <u>30年1月31日</u>)</p> <p>以上です。</p>
<p>議長 飯生良委員</p>	<p>次に、現地調査報告を4番 飯生良委員お願いします。</p> <p>議案第2号「農地法第5条の規定による許可後の計画変更承認申請」について、調査報告をいたします。 調査は、平成30年1月31日に、議案第1号の現地調査の後に廣瀬会長はじめ、農業委員と事務局で現地調査を行ないました。その後、事務局から説明を受け、同日午後に、現地調査をしました。</p> <p>平成29年5月総会、議案第3号にて、同意後、県許可となった案件です。申請地は、京成●●●の●側約●●●メートルに位置し、県道●●-●●線から京成踏切に沿うように●に入った</p>

	<p>今、福井のほうで雪が降っていますが1mと言ったら腰高くらいまで雪が積もってしまうということですので、そのくらい家を建てる位置の高さが違ってしまうということになります。そうしますと排水の関係などいろいろ変わってきってしまうと思うのです。今まで農業委員会が申請を受けた中でこれだけ地盤の高さが変わるという案件はありませんでした。そこで本日はこの住宅を建てている方のお父様であり担当の不動産業者の方にご出席いただき、なぜこのような工法の変更になったのかということをご説明していただこうと思っています。先ほど会長に飯生良委員から出土物が出てくるのではないかというお話があったということでしたが、お手元の写真をご覧ください。これは委任を受けた設計事務所から現地を撮影した写真をいただいたものです。皆さんは家を建てる時には地盤改良が必要となることはご存知だと思うのですが、その地盤改良をする時にこのような土ではないいろいろなものが埋まっていますその上に何らかの状態ですべてが被って、その上にまた土以外のものが乗っかってまたその上に土が被るというようなことを繰り返して、このようなものが出土したと思われる。こういうものを撤去してから家の杭を打ったりすることによって工期が延びましたし、住宅の当初の工法も排水の柵の位置が変わるとなると水のながれも変わるということで、工法も変わられたということのようです。ただ、このことについては違反をしているということではなく、あくまでもこれまでに無い事例なので業者を呼んで詳細をご説明いただくということですのでご承知おきください。どのようなご質問でも結構ですのでしていただければ、お答えいただけると思います。よろしく願いいたします。</p>
<p>議 長</p>	<p>はい、事務局は詳細な説明をありがとうございました。 それでは事務局は案内をお願いします。 暫時休憩します。</p> <p>..... 業者入室する</p> <p>休憩前に引き続き会議を開きます。 それでは、業者さんの自己紹介をお願いします。</p>
<p>業 者</p>	<p>..... 自己紹介をする</p>

議 長	<p>はい、ありがとうございました。 先日我々農業委員会として現地を見させていただきました。 当初の予定より地盤が大分下がっているなど感じ帰ってきましたが、今日はお忙しいところ大変恐縮ですがその辺をご説明いただきたく農業委員会総会にご出席いただきました。 それでは早速ご説明をお願いいたします。</p>
業 者	<p>はい、土地の高さの件ですが、当初地主の●●●さんという方から契約をして不動産会社が2社入って買いました。土地にガラ（出土物）が入っていたことはわかっていましたが、●●●さんも相続でもらった土地だから全然わからないということでした。そこで土地を10か所くらい掘ってガラが入っているということは一応確認しましたが、今環境問題が非常に厳しいのでガラの量は大了たことはないだろうと思っていましたら、写真に載っているとおり、普通のものではなく、風呂の釜、バイク、廃木などが相当量入っていました。そばに仏壇店がありましたので様子を聞いてみましたら、昔は平らで蛙の鳴く良い所だったそうですが40年以上前に業者が来て何かを棄てて行ったということでした。もちろん警察にも相談をしましたが、40年以上も前であることからそうであれば所有者の責任でしょうという話もありましたし、環境問題も厳しいので一応出せるだけ出したらこのような状況になったという形です。当初の計画は土に余裕を見て8mの高さだったのですが、結果的に7mにせざるを得なかったので7mにして設計変更という形で開発のほうの許可をいただいたということです。</p>
議 長	<p>もともと、地盤は固い所なのでしょうか。</p>
業 者	<p>地盤は腐葉土、沼地で19mくらい沼の汚泥層のようなものがあって、仏壇店の話ではここは田として使われたことは事実らしいのですが、そののところだけすり鉢状に地盤的には非常に弱いということでボーリング調査もしまして鋼管パイルを28本入れました。300万円ほどかかったのですが傾いてはいけないのでそのように対応しました。ということで、とんでもない土地を買ったというような感じです。</p>
議 長	<p>あそこは場所的には春には桜が咲いて2階から桜の花が見えてい</p>

業 者	<p>いなと思うのですが、ちょっと心配したのは、昔からこうなる前に私などは少し地盤的に弱いのではないかと心配したので敢えて今お聞きしました。それから、1枚田強地盤がへこんでいますが排水などは大丈夫ですか？</p> <p>土地に高低差はありますが排水はポンプアップですから、個人の浄化槽と雨水をマンホールに溜めて道路のほうに流すということです。</p>
議 長	はい、わかりました。
事務局	1件だけよろしいでしょうか？
議 長	はい、事務局、どうぞ。
事務局	地盤が悪いということはわかりましたが、今年になって申請が上がってきています。もう少し早めに申請ができなかったのでしょうか。申請が遅れた理由は何でしょうか？
業 者	<p>これをお願いした●●●●さんが非常にルーズと言いましょうか、現場を見ていないと言いましょうか。建物自体の完了検査が終わったのが今年年明けてすぐの1月9日です。今回はこのガラが入っていたのでそれを出すのに作業が必要でした。当初は12月予定でしたので3～4か月遅れたわけではないですけれども・・・。あそこは現場に行くまでの道路が非常に狭く4tトラックしか通れません。その上、去年は7月と8月にちょこちょこと雨が降りまして、ユンボも小さいので雨が降るとドロドロになって作業ができず、少し乾くとまた作業に取り掛かるのですが、少し雨が降るとドロドロになって作業ができないという状況がありました。</p>
飯生良委員	はい。
議 長	はい、飯生良委員、どうぞ。
飯生良委員	ガラには、浴槽や洗濯機などいろいろなものがありましたが、最終的に出たガラの量は4tトラックで2杯半から3杯くらいでしょうか？

業 者	当初ガラの撤去にかかる費用を200万円、量としては158tを見込んでいました。
飯生良委員	確かあの場所が荒地になったのは昭和58年くらいだと思います。まだゴミ問題が厳しくない頃にあのような所にみんなゴミを棄てて行ったのですよね。そして、棄てた残土の上に草が生えて、またその上に捨てられる。だから、相当の量があるのではないかと思います。
葛城芳一委員	はい。
議 長	葛城芳一委員、どうぞ。
葛城芳一委員	これだけガラが出ると当初の予算では足りないと思いますが、その分は施主が負担するのですか？
業 者	売主に200万円を負担していただきました。
議 長	今、業者さんから苦労話や現況について話をしてもらいました。このことから我々農業委員会としては農地パトロールというのは非常に大事だなということを改めて思いました。荒地になって草が生えてきて誰かが一人そこにゴミを捨てると、人間というのは連鎖反応でいろいろなものを棄てて行き、そこに雪や雨がふり、とすることを繰り返して行くと結果的には余計なお金を使わざるを得ないということになります。そういうことで農業委員会としての農地パトロールをよろしくお願いいたします。関連して質問はないでしょうか？
小川孝雄委員	はい。
議 長	小川孝雄委員、どうぞ。
小川孝雄委員	このくらいの改良で追いつきますか？
業 者	地盤改良については、ボーリング調査をして、ここは19.5mのところを支持基盤とし岩盤には鋼管パイルが1m入るようにして

	<p>あります。</p> <p>ここの場所については、隣の地主さんはじめ、地域の方々にも来てもらって、隠すことなくガラを出すだけ出して山積みにして展示会のようになってしまったのですが見てもらいました。地域の方々によるとここは以前から環境が悪くて夏はいろいろな匂いが混ざって臭く、秋口になると他でもあったらこわいような土地なので、この改良によって地元の方々是非常に喜んでいと思います。</p>
小川孝雄委員	<p>他の市町村でも見受けることがあります、家電など電器製品が多く捨てられるようになったのは、家電リサイクル法の改正でリサイクル料金がかかるようになった時からだと思います。</p>
議 長	<p>はい、小川委員参考意見ありがとうございました。</p> <p>他に何かありましたらどうぞ。</p>
事務局	<p>はい。</p>
議 長	<p>事務局どうぞ。</p>
事務局	<p>大変恐縮ですが、当初の予定より経費はどのくらい嵩んでかかったのか教えていただくわけには参りませんか。要は当初予定していた地盤改良に係る経費が例えば300万円くらいで済むところだったのが、今回の相当数の杭を岩盤まで通すといった地盤改良をしたことによってどのくらいの経費がかかったのかと言うことと、廃棄物が出てきたということで地主さんである●●●さんが一部負担をされたということですが負担割合はどのように決められたのかを教えていただければと思います。</p>
業 者	<p>経費については、経過書にかいてあると思いますが、トータルで600万円です。廃棄に係る経費も含んでです。</p>
事務局	<p>変更点としては、地盤高が8mから7mになった事、工事期間が昨年の12月31日までだったのが今年1月31日になった事ですが、事業に関する経費については現在県へは当初の経費で提出しています。提出してある経費内で収まればよいのですが、経費金額が変わるということであれば、経費を追加して県へ出し直さな</p>

業 者	<p>ければいけないのです。経費がオーバーしているようであれば、資金計画自体を提出し直していただかなくてはなりません。</p> <p>経費は当初の金額内で足りていると思います。 当初の書類では8 mの時の見積もりで提出してあります。鋼管杭をブロックの周りに打つという当初の図面があると思いますが、その工法だと1, 500万円くらいかかりますが、実際はその半分くらいの経費で済んでいます。後ほど書類を正しいものと差し替えさせていただきます。</p>
事務局	<p>昨年、この案件を許可相当とした時の書類は全て委託の受託者である●●●●事務所さんからお出しいただいているので、私から受託者に再度確認させていただきます。</p> <p>他にご意見、ご質問ありませんか？</p>
各委員 議 長	<p>.....「無し」の声.....</p> <p>はい、それでは●●さん（業者）ありがとうございました。 他にご意見・ご質問等が無いので退席を求めます。 暫時休憩します。</p> <p>.....●●氏 会場から退席.....</p>
各委員	<p>休憩前に引き続き会議を開きます。 議案第2号の審議に入ります。 その他に意見等がありましたらお願いします。 ご意見・ご質問等の有る方は挙手願います。</p> <p>.....「無し」の声.....</p>
議 長	<p>事務局、他に補足説明等あればお願いします。</p>
事務局	<p>ありません。</p>
議 長	<p>他に意見がないようですので、採決に入ります。 議案第2号 農地法第5条の規定による許可後の計画変更</p>

各委員	<p>承認申請について 許可相当とすることに賛成の方は、挙手願います。 全員賛成を持ちまして、議案第2号は 許可相当と認め、許可権者である千葉県知事に意見書を附して 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附して進達を してください。</p> <p>次に、報告第1号及び第2号の 「農地転用届出書の受理通知等について」に移ります。 この件について何かご意見ご質問等ございましたら挙手願います。</p> <p>・・・・・・「無し」の声・・・・・・</p>
議 長	<p>無いようですので、次に進みます。 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（相続）について これについては、葛城委員現地調査報告をお願いします。</p>
葛城芳一委員	<p>引き続き農業経営を行っている旨の証明書（相続）に関して、中野 委員と私とで現地調査をしまいりました。皆さんご存知のとおり 一生懸命に農業をされていて何ら問題はありませんでした。</p>
議 長	<p>はい、両委員は現地調査ご苦労様でした。 何か質問等がございましたら挙手ねがいます。</p>
各委員	<p>・・・・・・「無し」の声・・・・・・</p>
議 長	<p>事務局、補足説明などありますか。・・・・・・</p>
事務局	<p>ありません。</p>
議 長	<p>無いようですのでこれを持ちまして、 平成30年第2回 習志野市農業委員会総会を終了いたします。</p>