

令和4年第2回農業委員会総会会議録

令和4年第2回船橋市農業委員会総会を2月7日午後3時00分船橋市役所6階602会議室に招集する。

出席委員（13人）

小川 晃 菊池 眞夫 織戸 孝 神山 茂樹 湯浅 清春 石山 幸男 高橋 光一
土橋 博之 藤城 孝義 石井 俊郎 齋藤 教子 豊田 豊 岡庭 一美

農地利用最適化推進委員（2人）

飯島 行雄 白井 廣司

議長 それでは、出席委員数が定足数に達しておりますので、ただいまから令和4年第2回農業委員会総会を開催いたします。
 なお、金子委員から欠席の連絡が入っています。

 事務局、傍聴者はおりますか。ある場合は、傍聴人の入室を許可します。

局長 傍聴者はおりません。

議長 分かりました。それでは、まず議事録署名人でございますが、議長が指名するものとしてよろしいでしょうか。
 （「はい」の声あり）

議長 それでは、指名いたします。
 4番、神山茂樹委員と、11番、齋藤教子委員の両名にお願いいたします。
 それでは、お配りしてございます議案書の順序に従い、審議に入ります。
 局長。

局長 農地法第3条許可申請について、議案第1号を上程いたします。

議長 本議案につきまして、豊田審査班長の報告を求めます。

豊田審査班長

それでは、今月2日、小川晃委員、白井廣司推進委員とともに審査いたしましたので、審査班としての所見を申し上げます。

議案書2ページ、地図1から2ページをご覧ください。

1号議案の1につきましては、旭町に在住の譲受人が、当該地を取得し、農業経営の拡大を図るものです。

経営面積は、約175アール、農業従事者は2名で、世帯従事日数は650日、農機具を一式保有しております。

議案書2ページ、地図3から6ページをご覧ください。

1号議案の2につきましては、西船4丁目に在住の譲受人が、父から贈与により取得し、農業経営の安定を図るものです。

経営面積は、約136アール、農業従事者は4名で、世帯従事日数は1,200日、農機具を一式保有しております。

以上、2議案につきましては、農地法第3条第2項各号に該当しないため、許可要件の全てを満たしており、許可すべきものと思われま

議長

ただいまの審査班長報告に対し、ご異議はございませんでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

議長

異議なしの声がございました。それでは、採決いたします。

本議案につきまして、審査報告のとおり許可とすることに賛成の方の挙手を求めます。

全員一致であります。よって許可とすることに決しました。

局長。

局長

農地法第5条許可申請について、議案第2号の1から4を上程いたします。

議長

本議案につきまして、豊田審査班長の報告を求めます。

豊田審査班長

それでは、引き続き審査班としての所見を申し上げます。

議案書3ページ、地図7から9ページをご覧ください。

2号議案の1につきましては、市内在住の譲受人が、姉が所有する当該地の一部を使用貸借により借り受け、都市計画法第34条第11号により専用住宅1棟を建築するものです。

現地は畑で、隣接地は畑・宅地・公園及び道路となっており、周囲はブロックを施工、雨水は浸透枡を設置し、汚水・雑排水については合併浄化槽を設置し、それぞれ排水管に接続することから、隣接地等への被害発生のおそれはないものと思われま

す。また、隣接農地所有者は譲渡人です。

なお、申請地周辺に農地が存在するため、農作業に伴う生活環境への影響に関して、理解した上で当該地に居住する旨の約束書が提出されております。

都市計画法の手続きについては、現在申請中であります。

資力については、支払済領収書及び融資証明書で確認済みです。

農地の区分については、申請地が、水道管・ガス管が埋設されている道路に沿っており、おおむね500メートル以内に、船橋市立芝山西小学校と介護老人保健施設船橋うぐいす園の教育施設と社会福祉施設があることから、第3種農地と判断します。

議案書3ページ、地図10から12ページをご覧ください。

2号議案の2につきましては、宅地建物取引業を営む譲受人が、当該地を取得し、都市計画法第34条第11号により、特定建築条件付売買予定地7棟として転用するもので、7棟のうち4棟分が農地となっております。

現地は畑で、隣接地は雑種地・宅地及び道路となっており、周囲はブロックを施工、雨水は雨水貯留槽を設置し、汚水・雑排水については合併浄化槽を設置し、それぞれ排水管に接続することから、隣接地等への被害発生のおそれはないものと思われま

す。また、申請地周辺に農地が存在するため、農作業に伴う生活環境への影響に関して住宅購入者に説明する旨の約束書が提出されております。

本申請は、「特定建築条件付売買予定地」であり、農地転用事業者と土地購入者との間における売買契約書の案が添付されております。

なお、隣接に農地はなく、都市計画法の手続きについては、現在申請中であります。

資力については、全棟を建築する場合に必要な金額を残高証明書で確認済みであり、信用については、現在違反行為がないことを確認しています。

農地の区分については、申請地が水道管・ガス管が埋設されている道路に沿っており、おおむね500メートル以内に、特別養護老人ホームひかりの郷と特別養護老人ホームあかりの社会福祉施設があることから、第3種農地と判断します。

議案書3ページ、地図13から15ページをご覧ください。

2号議案の3から4につきましては、関連議案でありますので一括説明いたします。

2号議案の3から4につきましては、宅地建物取引業を営む譲受人が、当該地を取得し、都市計画法第34条第11号により、特定建築条件付売買予定地2棟として転用するものです。

現地は登記地目が田及び雑種地の畑で、隣接地は宅地及び水路となっており、周囲はブロックを施工、雨水は雨水調整施設を設置し、汚水・雑排水については合併浄化槽を設置し、それぞれ排水管に接続することから、隣接地等への被害発生のおそれはないものと思われま

す。また、申請地周辺に農地が存在するため、農作業に伴う生活環境への影響に関して住宅購入者に説明する旨の約束書が提出されております。

本申請は、「特定建築条件付売買予定地」であり、農地転用事業者と土地購入者との間における売買契約書の案が添付されております。

なお、隣接地に農地はなく、都市計画法の手続きについては、現在申請中であります。

資力については、全棟を建築する場合に必要な金額を残高証明書で確認済みであり、信用については、現在違反行為がないことを確認しています。

農地の区分については、現地が、住宅・事業用施設、公共・公益的施設が連たんしている区域にあることから、第3種農地と判断します。

以上、4議案につきましては、許可相当と思われま

す。ただいまの審査班長報告に対し、ご異議、ご質問等ございませんでしょうか。高橋委員。

地図資料の15ページ、東町の2棟建つところですが、1棟が199.39平方メートルですが、もう1棟は147.03平方メー

議長

高橋委員

議長 トルしかありません。

事務局 事務局。

事務局 ご質問としては、165平方メートルを切っているけれども、成立するのですかというご質問ですか。

高橋委員 はい。

事務局 成立いたします。開発行為等の基準に関する条例施行規則の規定により開発に必要な道路等の部分を除いて、残りの建築物の敷地が135平方メートルを超えるのであれば、それは宅地として成立するとされております。

高橋委員 片方も前面道路があるのでいいということですね。

事務局 B区画の接道を確保すると199平方メートルを取らざるを得なくて、必要面積を除いた後、A区画が135平方メートルを超えていけば宅地として成立するということが規定されております。

高橋委員 分かりました。

議長 よろしいですか。

高橋委員 はい。

議長 ほかにご質問等ございませんでしょうか。

議長 (「異議なし」の声あり)

議長 それでは、採決いたします。

本議案につきまして、審査報告のとおり許可相当とすることに賛成の方の挙手を求めます。

全員一致であります。よって許可相当とすることに決しました。

局長。

局長 農地法第5条許可申請について、議案第2号の5から6を上程いたします。

議長 本議案につきまして、豊田審査班長の報告を求めます。

豊田審査班長 それでは、引き続き審査班としての所見を申し上げます。

議案書4ページ、地図16から18ページをご覧ください。

2号議案の5につきましては、宅地建物取引業を営む譲受人が、当該地を取得し、都市計画法第34条第11号により建売分譲住宅4棟を建築するものです。

現地は田で、隣接地は田・宅地・用悪水路及び道路となっており、周囲はブロック及びRC擁壁を施工、雨水は雨水貯留槽を設置し、汚水・雑排水については合併浄化槽を設置し、それぞれ雨水管に接続することから、隣接地等への被害発生のおそれはないものと思われま

す。なお、隣接農地については、併せて転用申請がなされております。

また、申請地周辺に農地が存在するため、農作業に伴う生活環境への影響に関して住宅購入者に説明する旨の約束書が提出されており、都市計画法の手続きについては、現在申請中であります。

資力については、残高証明書にて確認済みです。信用については、現在違反行為がないことを確認しています。

農地の区分については、申請地が水道管・ガス管が埋設されている道路に沿っており、おおむね500メートル以内に、船橋市立芝山西小学校と介護老人保健施設船橋うぐいす園の教育施設と社会福祉施設があることから、第3種農地と判断します。

議案書4ページ、地図16から17、19ページをご覧ください。

2号議案の6につきましては、隣接する専用住宅の住民が物置及び駐車場として使用しておりますが、その一部が隣接農地へ越境していることが判明したため追認申請をするものです。

なお、当該地は平成14年頃から物置及び駐車場用地として使用しており、違反転用にあたるため、始末書が添付されています。

現地は田で、隣接地は田・用悪水路及び道路となっており、雨水については東側の隣接地の用悪水路へ自然放流するため隣接地等への被害発生のおそれはないものと思われま

す。なお、隣接農地については、併せて転用申請がなされております。

また、用悪水路を物置設置場所として使用することについては、管理する船橋市の行政財産使用許可を得ております。

農地の区分については、申請地が排水管・ガス管が埋設されている道路に沿っており、おおむね500メートル以内に、船橋市立

芝山西小学校と介護老人保健施設船橋うぐいす園の教育施設と社会福祉施設があることから、第3種農地と判断します。

以上、2議案につきましては、許可相当と思われます。

議長

ただいまの審査班長報告に対し、ご異議、ご質問等ございませんでしょうか。石山委員。

石山委員

この地図の18ページですけれども、緑化計画ということで、緑地の配置については計画であり目安ということは分かりますけれども、この緑化をする部分というのは、所有権はどなたが持っている形になるのでしょうか。

議長

事務局。

事務局

緑化計画というのは単純に庭ということになりますので、各宅地を所有する個人が管理いたします。

石山委員

この緑化計画というのは許可要件であり義務なのですか。

事務局

都市計画法の許可要件か、というご質問ですか。

石山委員

はい。

事務局

都市計画法の細かい基準については農業委員会で把握しておりませんが、そうなると思います。

石山委員

分かりました。

議長

ほかにご質問等ございませんでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

議長

異議なしの声がございました。それでは、採決いたします。

本議案につきまして、審査報告のとおり許可相当とすることに賛成の方の挙手を求めます。

全員一致であります。よって許可相当とすることに決しました。

局長。

局長

農地法第3条第2項第5号に規定する別段面積の設定について、議案第3号を上程いたします。

議長

本議案につきまして、事務局から説明願います。

事務局

お手元の資料、「【概要】 下限面積について」をご覧ください。

下限面積は「農業委員会の適正な事務実施について」に基づき、毎年見直すことと規定されています。見直しに当たり、既にご存じの内容も多いかと思いますが、改めてご説明いたします。

下限面積とは農地法において農地を取得する条件の一つとして、「譲受人の許可後の耕作面積が原則として50アール以上になること」という規定がございます。これは耕作面積が50アールより小さいと生産性が低く、安定した農業経営を行うことができないため設けられている最低限の耕作面積です。

平成21年の法改正により、農業委員会が自然的、経済的条件から見て、営農条件がおおむね同一と認められる地域を設定し、設定した地域ごとに50アールより低い「別段の面積」を定めることができるようになっております。

下限面積を下げるメリットとデメリットですが、農業経営については下げると規模が小さくなるため、不安定になります。また、新規就農は下げると農地の取得が容易になるため、増加しやすくなると言われております。よって、耕作放棄地は増加しにくいというメリットがあります。しかしながら、農地の流動性は高くなるため、資産保有のための取得が容易になるデメリットが生じます。

つまり、船橋の土地柄、農家以外の方が農家要件を満たすことで、不動産投機目的で農地を所有する可能性が高くなることが懸念されます。近隣市の状況については記載のとおりです。

次に下限面積について記載されている農地法の条文について、再度確認させていただきます。

添付資料、「農地法・農地法施行規則」をご覧ください。

農地法施行規則第17条第1項第3号、二重下線部分をご覧ください。下限面積を下げる場合は第1条件として、設定した別段の面積が「当該設定区域内において農地又は採草放牧地を耕作又は養畜の事業に供している者の総数のおおむね百分の四十を下らない」ように設定しなければならないと規定されています。つまり、経営規模が小さい農家が多い自治体の場合は下げてもよいという解釈です。

令和4年1月21日時点の船橋市における「経営規模農家世帯数」が資料の3枚目がございます。

50アールの場合は黄色く色分けされている部分で、全農家世帯数の43.63パーセントであり百分の四十を下らず、農地法施行規則の基準を満たしております。しかし、40アールに設定すると網かけ部分で35.94パーセントとなってしまう、百分の四十を

下ってしまいます。

再び添付資料、「農地法・農地法施行規則」の裏面をご覧ください。

また、下限面積を下げる第2の条件が、同規則第17条第2項の下線部分に規定されております。百分の四十を下ってしまったとしても、前項の規定に関わらず、新規就農を促進するために適当と認められる面積であり、耕作又は養畜の事業に供する者の数が増加することにより、効率的かつ総合的な利用の確保に支障を生ずるおそれがない場合は、例外的に下げることが可能とされております。

事務局からの説明は以上となります。

議長 事務局の説明に引き続き、12月総会において農地利用最適化推進委員連絡協議会に別段面積の設定について意見を求めることにしましたので、飯島農地利用最適化推進委員会会長より報告を求めます。

飯島会長 本日、午前に開催した農地利用最適化推進委員連絡協議会において、下限面積について協議したところ、現状の50アールのままにしたほうがよいとの意見で全員一致いたしました。

理由としては、下限面積を下げた場合、船橋の土地柄、農家以外が農家要件を満たしてしまい、不動産投機目的での農地所有が増加してしまうとの懸念があるからです。また、新規就農の妨げになるという点においては、まずは農業経営基盤強化促進法及び都市農地貸借法において賃借権を設定し、農業経営が軌道に乗った後に農地法第3条で農地を取得する方法もあることから、妨げにはならないと思います。よって別段の面積は設けず、下限面積は現状の50アールが妥当であると考えます。

よろしく申し上げます。

議長 ただいまの事務局の説明及び飯島会長の報告に対し、ご意見はございませんでしょうか。石山委員。

石山委員 40アールにすると35.94パーセントになるということで、40パーセントを割ると、これも今回の大きな理由の一つなんではないでしょうか。

議長 事務局。

事務局 第一条件がまずその数値的な条件である百分の四十を下ってしまい、まずもって数値的な基準は下げるに至っておらず、また、も

う一つの条件の新規就農に関する検討もしていただきました。

以上です。

石山委員
議長

推進委員の言っていることはよく分かりますので、ありがとうございます。

よろしいですか。

石山委員
議長

はい。

ほかにご質問等ございませんでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

議長

ないようですので、採決をいたします。

本議案につきまして、別段面積を設けず農地法で定める50アールを下限とすることに賛成の方の挙手を求めます。

全員一致であります。よって別段面積を設定しないことと決しました。

局長。

局長
議長

相続税の納税猶予に関する適格者証明願いについて、議案第4号を上程いたします。

本議案につきまして、事務局から説明願います。

事務局

議案第4号は、相続税の納税猶予に関する適格者証明願いについてでございます。

議案書は5ページでございます。

本件につきましては、前貝塚町に在住の申請人の配偶者が、令和3年5月に死亡したことにより、耕作地13筆、計11,192平方メートルのうち、生産緑地である前貝塚町の田及び畑7筆、計7,106平方メートルのうち、5,966.59平方メートルについて、相続税の納税猶予を受ける適格者として、証明願の申請がありました。

事務局が調査したところ現地在農地として利用されており、申請人から、今後も引き続き農業経営を行うことを確認しました。

したがって、申請人は相続税の納税猶予を受ける適格者であると思われま。

以上です。

議長 ただいまの事務局説明に対し、ご意見はございませんでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

議長 それでは採決いたします。

本議案につきまして、相続税の納税猶予の適格者と認定することに賛成の方の挙手を求めます。

全員一致であります。よって適格者と認定することに決しました。

局長。

局長 令和3年度第10次農用地利用集積計画について、議案第5号の1から2を上程いたします。

議長 本議案につきまして、事務局から説明願います。

事務局 議案第5号の1から2につきましては、令和3年度第10次農用地利用集積計画についてでございます。

議案書は6ページです。

農業経営基盤強化促進法第18条第1項において、市は農業委員会の決定を経て、農用地利用集積計画を定めなければならない旨の規定がございます。

このことにより、市長から農用地利用集積計画を作成するため、農業委員会の決定をいただきたい旨の依頼がありました。

1は、神保町の畑1筆1,273平方メートルに賃借権5年、2は、二和西2丁目の畑2筆計628平方メートルに使用貸借による権利4年、以上をそれぞれ新規に設定するものです。

事務局において、借手の経営状況等を確認調査した結果、農業経営基盤強化促進法第18条第3項各号の要件を満たしており、計画を承認することが適当であると思われます。

以上です。

議長 ただいまの事務局説明に対し、ご意見はございませんでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

議長 異議なしの声がございました。それでは、採決いたします。

本議案につきまして、令和3年度第10次農用地利用集積計画として、承認することに賛成の方の挙手を求めます。

全員一致であります。よって承認することに決しました。

局長。

局長

令和3年度第10次農用地利用集積計画について、議案第5号の3から14を上程いたします。

議長

本議案につきまして、事務局から説明願います。

事務局

議案第5号の3から14につきまして、議案書は6ページから9ページです。

ここから以下は全て継続の契約についてでございます。

3は、金堀町の畑1筆3,000平方メートルに賃借権6年、4は、金堀町の田2筆計4,825平方メートルに賃借権3年、5は、金堀町の田5筆計2,200平方メートルに賃借権3年、6は、大穴北2丁目の畑3筆計2,973平方メートルに賃借権3年、7は、神保町の畑1筆2,200平方メートルに賃借権3年、8は、豊富町の畑1筆、1,357平方メートルに使用貸借による権利3年、9は、神保町の畑1筆604平方メートルに賃借権3年、10は、神保町の畑1筆952平方メートルに賃借権3年、11は、大穴町の畑1筆1,487平方メートルに使用貸借による権利3年、12は、大穴町の畑2筆計2,192平方メートルに使用貸借による権利3年、13は、金堀町の畑4筆計4,791平方メートルに使用貸借による権利3年、14は、大穴町の畑1筆2,117平方メートルに賃借権3年、以上をそれぞれ継続して設定するものです。

事務局において、借手の経営状況等を確認調査した結果、農業経営基盤強化促進法第18条第3項各号の要件を満たしており、計画を承認することが適当であると思われま。

以上です。

議長

ただいまの事務局説明に対し、ご意見はございませんでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

議長

異議なしの声がございました。それでは、採決いたします。

本議案につきまして、令和3年度第10次農用地利用集積計画として、承認することに賛成の方の挙手を求めます。

全員一致であります。よって承認することに決しました。

局長。

局長

令和3年度第10次農用地利用集積計画について、議案第5号の15を上程いたします。

議長

本議案の審議に入る前に、農業委員会等に関する法律第31条の規定により、白井推進委員は利害関係者に該当しますので退席を求めます。

————— 白井推進委員退室 —————

議長

それでは、本議案につきまして、事務局から説明願います。

事務局

議案第5号の15につきまして、議案書は9ページでございます。

15は、神保町の畑2筆計990平方メートルに賃借権3年を継続して設定するものです。

事務局において、借手の経営状況等を確認した結果、農業経営基盤強化促進法第18条第3項各号の要件を満たしており、計画を承認することが適当であると思われま

す。

議長

ただいまの事務局説明に対し、ご意見はございませんでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

議長

異議なしの声がございました。それでは、採決いたします。

本議案につきまして、令和3年度第10次農用地利用集積計画として、承認することに賛成の方の挙手を求めます。

全員一致であります。よって承認することに決しました。

白井推進委員、入室願います。

————— 白井推進委員入室 —————

議長

局長。

局長

令和3年度第10次農用地利用集積計画について、議案第5号の16から24を上程いたします。

議長

本議案につきまして、事務局から説明願います。

事務局

議案第5号の16から24につきまして、議案書は10ページから12ページです。

16は、神保町の畑2筆計7,000平方メートルに賃借権3年、17は、八木ヶ谷5丁目の畑1筆1,481平方メートルに賃借権3年、18は、大穴南3丁目の畑2筆計2,710平方メートルに賃借権3年、19は、大神保町の田及び畑4筆計7,043平方メートルに賃借権3年、20は、二和西5丁目の畑1筆1,087平方メートルに使用貸借による権利4年、21は、金杉1丁目の畑1筆5,950平方メートルに賃借権3年、22は、二和西5丁目の畑1筆1,346平方メートルに賃借権3年、23は、三咲3丁目の畑2筆計2,500平方メートルに賃借権3年、24は、旭町6丁目の畑2筆計1,539平方メートルに賃借権2年、以上をそれぞれ継続して設定するものです。

事務局において、借手の経営状況等を確認調査した結果、農業経営基盤強化促進法第18条第3項各号の要件を満たしており、計画を承認することが適当であると思われます。

以上です。

議長

ただいまの事務局説明に対し、ご意見はございませんでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

議長

異議なしの声がございました。それでは、採決いたします。

本議案につきまして、令和3年度第10次農用地利用集積計画として、承認することに賛成の方の挙手を求めます。

全員一致であります。よって承認することに決しました。

局長。

局長

令和3年度第10次農用地利用集積計画について、議案第5号の25を上程いたします。

議長

本議案の審議に入る前に、農業委員会等に関する法律第31条の規定により、高橋委員は利害関係者に該当しますので退席を求めます。

_____ 高橋委員退室 _____

議長
事務局

それでは、本議案につきまして、事務局から説明願います。
議案第5号の25につきまして、議案書は12ページです。
25は、旭町5丁目の畑1筆1,000平方メートルに賃借権3年、以上を継続して設定するものです。
事務局において、借手の経営状況等を確認調査した結果、農業経営基盤強化促進法第18条第3項各号の要件を満たしており、計画を承認することが適当であると思われます。
以上です。

議長

ただいまの事務局説明に対し、ご意見はございませんでしょうか。
（「異議なし」の声あり）

議長

異議なしの声がございました。それでは、採決いたします。
本議案につきまして、令和3年度第10次農用地利用集積計画として、承認することに賛成の方の挙手を求めます。
全員一致であります。よって承認することに決しました。
高橋委員、入室願います。
————— 高橋委員入室 —————

議長
事務局

続いて、事務局より報告がございます。
それでは、報告をさせていただきます。
報告事項（1）農地法第3条の3の届出に係る受理通知書の交付について、議案書13ページに記載のとおり、1件の届出を受理いたしました。
なお、あっせんの希望はありませんでした。
報告事項（2）農地法第4条届出に係る受理通知書の交付について、議案書14ページから16ページに記載のとおり、12月中に17件の届出を受理いたしました。
報告事項（3）農地法第5条届出に係る受理通知書の交付について、議案書17ページから20ページに記載のとおり、12月中

に19件の届出を受理いたしました。

以上、報告事項(1)から(3)の届出について、農業委員会事務局規程第7条第1項第1号の規定により、局長専決として受理書を交付いたしました。

報告事項(4)農地法第5条の一時転用許可に伴う農地復元報告について、議案書21ページに記載のとおり、1件の報告書の提出がありました。

報告事項(5)転用許可に伴う工事完了報告について、議案書22ページに記載のとおり、2件の報告書の提出がありました。

事務局で現地調査し、工事の完了を確認いたしましたので、千葉県知事宛てに送付いたします。

報告事項(6)農地の転用事実に関する照会について、議案書23ページに記載のとおり、2件を局長専決として回答いたしました。

報告事項(7)軽微な農地改良の届出書の受理について、議案書24ページに記載のとおり、1件の届出書を受理いたしました。

以上でございます。

議長

以上で、本日予定されました議案審議は終了いたします。(午後3時45分)

次に、事務連絡がございます。

事務局

_____ 事務連絡 _____

議長

以上をもちまして、本日の総会を閉会いたします。

議長は、午後3時47分第2回農業委員会総会の閉会を宣言した。