

流山市農業委員会
平成28年第8回
総会議事録

平成28年8月25日招集

流山市農業委員会

流山市農業委員会平成28年第8回総会議事録

1 期 日 平成28年8月25日(木)

2 場 所 流山市役所305会議室

3 議長名 高市 正義

4 署名委員 7番 秋元 正
8番 山崎 日出男

5 出席委員(16名)

1番 小田桐 仙	2番 吉田 達弘
3番 岡田 長政	4番 酒巻 孝美
5番 増田 正美	6番 石井 博
7番 秋元 正	8番 山崎 日出男
9番 中村 彰男	10番 小嶋 悦子
11番 小倉 節子	12番 豊島 啓行
13番 大作 榮	14番 小林 常男
15番 水代 啓司	16番 高市 正義

6 欠席委員(0名)

7 書記名 主 事 中里 友希

8 事務局 事 務 局 長 亀山 隆弘
事 務 局 次 長 山崎 哲男
事務局次長補佐兼農地係長 田村 敏一

9 会議目次

- (1) 議案第36号 農地法第3条の規定による許可申請について…………… 1
- (2) 議案第37号 農地法第5条の規定による許可申請について(恒久転用)…………… 3
- (3) 議案第38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… 3
- (4) 議案第39号 農用地利用集積計画の決定について…………… 6
- (5) 議案第40号 農地法の規定に基づく許可を要しない土地の証明願について…… 8
- (6) 報告第16号 農地違反転用対策委員会の報告について…………… 10
- (7) 報告第17号 地目変更登記申請に係る登記官からの照会について…………… 17
- (8) 報告第18号 合意解約の通知について…………… 17
- (9) 報告第19号 転用許可に伴う工事完了の報告について…………… 18
- (10) 報告第20号 専決処理の報告について…………… 18

開会 午後3時00分

高市議長 それでは、定刻でございますので、これより平成28年第8回流山市農業委員会総会を開会いたします。

8月の末になりまして、台風が続いております、市内の被害はありませんが、今後の10号につきましては上陸するようですので、十二分にご注意願いたいと思います。

なお、流山市流山の青野さん及び流山市松ヶ丘の楠山さんから、総会を傍聴したい旨の申出があり、議長においてこれを許可したので、御了承願います。

ただいまのところ出席委員は16名中16名で定足数に達しておりますので、会議は成立していることを御報告いたします。

次に、本日の総会の議事録署名委員の指名を行います。

流山市農業委員会会議規則第14条第1項に規定する議事録署名委員ですが、議長から指名させていただくことに御異議ございませんか。

(異議なしの声あり)

高市議長 異議なしと認めます。7番、秋元委員、8番、山崎委員を指名いたします。

次に、会議書記の指名を行います。本日の会議の書記として、中里主事を任命いたします。

次に、本日の総会の議案につきまして、事務局より説明をお願いします。山崎次長。

山崎次長 お手元に配布させていただきました議案書の中の「会議目次」をご覧くださいと思います。

本日、御審議いただく案件につきましては、議案第36号「農地法第3条の規定による許可申請について」から、議案第40号「農地法の規定に基づく許可を要しない土地の証明願について」までの5議案について、ご審議いただきたいと存じます。

また、報告事項といたしましては、報告第16号「農地違反転用対策委員会の報告について」から、報告第20号「専決処理の報告について」までの5項目について、ご報告させていただきたいと存じます。

ご説明は、以上です。よろしく御申し上げます。

高市議長 ただいまの説明について、何か御質問ございますか。

(なしの声あり)

高市議長 なしと認めます。これより議事に入ります。

高市議長 議案第36号「農地法第3条の規定による許可申請について」を議題といたします。

事務局より議案の説明を求めます。山崎次長。

山崎次長 議案書の1ページをお開きください。

議案第36号

農地法第3条の規定による所有権移転の許可申請について

次のとおり、許可申請があったので審議を求める。

はじめに、議案の1番の権利者は、流山市加の方で、職業は兼業農家です。

申請がありました土地は、流山市西深井の田3筆及び西深井の畑1筆で合計面積は2,734平方メートルです。

次に、申請事由ですが、営農意欲の向上を図るため、贈与により農地を取得するものです。

議案案内図につきましては、1ページから3ページにございます。

次に、議案の2番の権利者は、流山市大字西深井の方で、職業は農業です。

申請がありました土地は、流山市西深井の畑1筆で、面積は404平方メートルです。

次に、申請事由ですが、農業経営規模の拡大を図るため、売買により農地を取得するものです。

議案案内図につきましては、4ページにございます。

今月の3条許可申請は、以上の2件です。

御審議のほど、よろしくお願い申し上げます。

高市議長 本案について、担当委員長から現地調査及び審議結果について報告を求めます。大作委員長。

大作委員長 議案第36号「農地法第3条の規定による許可申請について」御報告いたします。

今月の案件は2件であります。

本案については、現地調査及び権利者からのヒアリングを行い審議いたしました。

初めに1番ですが、申請地につきましては、東武線運河駅の南西約1.8キロメートルに位置している田3筆及び畑1筆で、面積は田が合計で1,713平方メートルで、畑が1,021平方メートルであります。

また、申請理由につきましては、権利者が世帯内の実質的な耕作主体であることから、営農意欲向上のため、贈与により取得するものです。

申請地の田のうち1筆は耕作中で、残りの田及び畑は、草刈済みの状態でした。

次に、権利者の営農状況でございますが、権利者の耕作面積は約0.7ヘクタールで、農業従事者は3名です。今後、申請地を含め、引き続き耕作を続けていきたいということでございます。

次に、今後の営農計画でございますが、畑には玉ねぎ、トマト等の作付を考えているとのことでした。また、出荷先については、現在は自家消費であるが、今後販売可能なレベルの作物が作れば販売していきたいとのことでした。

次に2番ですが、申請地につきましては、東武線運河駅の南西約600メートルに位置している畑1筆で、面積は404平方メートルであります。

また、申請理由につきましては、経営規模拡大のため、売買により取得するもので

す。

売買価格については、全体で約366万円とのことでした。

申請地の畑は、草刈済みの状態でした。

次に、権利者の営農状況でございますが、権利者の耕作面積は約0.5ヘクタールで、農業従事者は1名ですが、権利者の娘も仕事が休みの日は農業を手伝っており、150日程度やっているとのことでした。今後、申請地を含め、引き続き耕作を続けていきたいということでございます。

次に、今後の営農計画でございますが、畑にはハウレンソウ、ネギ、トマト等の作付を考えているとのことでした。また、出荷先については、自家消費とのことでした。

以上のことを基に審議いたしましたところ、本案については、労働力の確保及び農業の効率的利用の確保が図れること、また、農地取得下限面積を超えていることなどが確認できており、農地法第3条第2項の不許可要件には該当しないため、全会一致をもって、許可相当という結論に達しました。

以上でございます。よろしく御審議をお願い申し上げます。

高市議長 ありがとうございます。

これより、本案に対する質疑に入ります。質疑をお持ちの方は、挙手をお願いいたします。

(なしの声あり)

高市議長 質疑なしと認めます。これより採決を行います。

議案第36号について、原案のとおり許可することに賛成の方は挙手をお願いいたします。

挙手、全員であります。

よって、議案第36号については、原案のとおり許可することに決定いたしました。

ありがとうございました。

高市議長 次に、議案第37号「農地法第5条の規定による許可申請について」及び議案第38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」は、関連がありますので、一括して議題といたします。

事務局より議案の説明を求めます。山崎次長。

山崎次長 議案第37号と議案第38号につきましては、関連がありますので、一括して説明させていただきます。

初めに、議案第37号からご説明をさせていただきます。

議案書の2ページをお開きください。

議案第37号

農地法第5条の規定による許可申請について

次のとおり、許可申請があったので審議を求める。

初めに、権利者につきましては、流山市大字西深井にお住まいでございます。

農地転用の申請がありました土地は、流山市西深井にあります畑2筆で、転用面積は56平方メートルでございます。

転用目的につきましては、専用住宅用地とするもので、この申請地の案内図と計画図面につきましては、議案案内図の5ページと6ページでございます。

続きまして、議案第38号について、ご説明をさせていただきます。

議案書の3ページをご覧ください。

議案第38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

次のとおり、許可申請があったので審議を求めます。

本案につきましては、第6回総会で審議し、本年7月13日付けで、専用住宅用地として許可となった案件でございますが、駐車スペースの関係から、議案第37号の申請地と合わせ、計画変更の承認申請がなされたものであります。

権利者は、議案第37号と同じ方で、計画変更の承認申請がありました土地は、流山市西深井にあります畑2筆で、転用面積は、242平方メートルです。

この申請地の案内図と計画図面につきましては、議案案内図の5ページと6ページでございます。

今月の農地法第5条許可申請及び許可後の計画変更承認申請につきましては、各1件の2件です。

ご審議のほど、よろしくお願い申し上げます。

高市議長 本案について、担当委員長から現地調査及び審議結果について報告を求めます。大作委員長。

大作委員長 議案第37号「農地法第5条の規定による許可申請について」について御報告いたしますが、次の議案第38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」と関連がありますので、一括して御報告させていただきます。

今月の農地法第5条の規定による許可申請は、恒久転用によるものが1件であります。

本案についても、現地調査と権利者及びその関係者からのヒアリングを行い、審議いたしました。

まず、移転の原因は使用貸借でございまして、転用目的は専用住宅を建設しようとするものでございます。また、本件については平成28年7月13日に取得した農地法第5条許可の計画を変更し、その土地と一体利用するものです。

権利者は、流山市西深井にお住まいの方で、年齢は31歳です。

申請理由については、権利者は現在、親と同居しておりますが、9月に出産を控えており、家が手狭になることが予想されるため、新たに住宅を建築するため申請がなされたものです。

次に、申請地の農地区分についてですが、申請地は、東武線運河駅の南西約1.1キロメートルに位置し、周囲は農業公共投資の対象となっていない小集団の生産性の低い農地であることから、第2種農地と判断いたしました。

次に、事業計画の概要ですが、木造二階建ての住宅を建築する計画でございます。当初許可からの変更点としては、当初は進入路部分に駐車場を設ける予定でしたが、敷地内に別に設けることとし、建物についても計画を見直して建築面積を縮小するものです。また、当初から今回の計画で申請しなかった理由としては、家の設計と予算繰りを別々に行っており、見返したところ資金的に厳しかったことから、建築面積を縮小することになったとのことでした。

土砂等の流出対策については、周囲をブロックで区画し流出を防ぐ計画です。また、排水対策につきましては、雨水は路盤を2パーセント勾配の透水性アスファルト舗装とするとともに、雨水浸透柵を設置し、オーバーフロー分は前面の既設U字溝へ排水し、汚水及び雑排水は合併浄化槽で処理した上で前面の既設U字溝へ排水するとのことでした。

次に、資金計画ですが、建設費が約2,800万円で、自己資金及び親からの借入金で賄うとのことで、金融機関発行の残高証明書が添付されています。

次に、他法令につきましては、都市計画法が該当し、当初許可は農地転用と同時に下りており、計画変更は現在手続き中でございます。

また、一見すると使い難い旗ざお型の土地になっている理由としては、将来的に妹が隣接地に住宅建築を考えており、手前を先に建築してしまうと工事が行い難くなることから奥を先に使うことにしたとのことでした。

以上、権利者及び申請関係者からのヒアリングや現地調査を基に、農地法第5条の許可基準である「立地基準」や申請目的実現の確実性、周辺農地への影響、資金力、他法令の許可の見込みなどの「一般基準」、また、他法令との協議の進捗状況などの「転用目的別の基準」に基づき審査を行ったところ、本案については許可基準に適合していると認められたため、全会一致をもって議案第37号については許可相当、議案第38号については承認相当という結論に達しました。

以上でございます。よろしく御審議をお願いいたします。

高市議長 ありがとうございます。

これより、本案に対する質疑に入ります。質疑をお持ちの方は、挙手をお願いいたします。

(なしの声あり)

高市議長 質疑なしと認めます。これより採決を行います。

議案第37号については、原案のとおり許可することに、議案第38号については、原案のとおり承認することに、賛成の方は挙手をお願いします。

挙手、全員であります。

よって、議案第37号については、原案のとおり許可することに、議案第38号については、原案のとおり承認することに決定いたしました。

ありがとうございました。

高市議長 次に、議案第39号「農用地利用集積計画の決定について」を議題といたします。

議案の説明を求めます。山崎次長。

山崎次長 議案書の4ページをお開きください。

議案第39号

農地利用集積計画の決定について

次のとおり、農用地利用集積計画案について審議を求める。

今月は新規に関するものが1件であります。

最初に、権利者は、流山市若葉台にお住いの新規就農者の方です。

移転の原因は賃貸借で、対象となる農地は、流山市大畔にあります畑1筆、面積は1,000平方メートルです。

利用権の設定期間は、新規によるもので、本年9月から平成31年9月までの3年間でございます。

本件の議案案内図につきましては、7ページにございますので、合わせてご参照いただきたいと思います。

今月の農用地利用集積計画は、以上でございます。

御審議のほど、よろしく願います。

高市議長 本案について、担当委員長から審議結果について報告を求めます。

大作委員長。

大作委員長 議案第39号「農用地利用集積計画の決定について」御報告いたします。

今月の案件は、新規が1件であります。

本件につきましては、新規就農者でありますので、権利者からのヒアリングを行い、審議いたしました。

権利者は流山市若葉台にお住いの新規就農者で、年齢は32歳、本年3月1日に認定就農者として市の認定を受けた方でございます。農業を志すこととなった理由としては、元々家庭菜園が好きで、これを職業としていきたかったとのことで、これまで千葉県農業大学校で1年半農業技術を学んだ後、現在は野田市西三ヶ尾で先行して就農しております。申請地を探した方法としては、申請地近隣にお住いの農業者と仲がよく、紹介してもらったとのことでした。

現地の状況ですが、耕起済みでありました。

申請地ではトウモロコシ、ブロッコリー等の作付を考えており、直売所等に出荷する

予定で、収益100万円を当面の目標としているとのことでした。農薬の使用に関しては、できれば使いたくないが、販売することを考えると慣行でやらざるを得ないとのことでした。

農業従事者は本人とその父親の2名で、年間の従事予定日数は雨天以外の日はほぼ毎日、農機具については、耕運機、トラクター、農用車を購入済みとのことでした。また、トラクターについては2台あり、野田と流山にそれぞれ置いているとのことでした。

近隣農業者との付き合いについては、現在は紹介してくれた農業者くらいしか知り合いがないが、就農してから人間関係を広げていきたいと考えているとのことでした。

利用権設定の期間については、新規に3年間の設定をしようとするものではありません。

また、これからの抱負について、お伺いしたところ、流山で営農規模を拡大し、地域で認められるような農業者になりたいとのことでした。

以上のことをもとに審議しましたところ、計画要請の内容は、経営面積、従事日数など、農業経営基盤強化促進法第18条第3項の各要件をいずれも満たしております。

よって、本案につきましては、全会一致をもって、承認相当という結論に達しました。

以上でございます。よろしく御審議をお願いいたします。

高市議長 ありがとうございます。

これより、本案に対する質疑に入ります。質疑をお持ちの方は、挙手をお願いいたします。

15番(水代委員) この新規営農の方は野田で5反4畝やっていますよね。住所は流山ですが、野田で新規営農されたことでしょうか。もし、その場合には、野田市の方の認定農業者を受けているのか、その点について教えてください。

田村次長補佐 この方につきましては、野田で新規就農をされまして、まず野田市の方で許可を受けております。あと、就農者の関係につきましては、流山の前に野田でも受けているということでございます。以上です。

15番(水代委員) 認定農業者を。

田村次長補佐 はい。

15番(水代委員) 認定農業者の許可基準なんですけど、例えば野田で5反4畝で認定を受けていて、かつ流山で3月31日に認定農業者の許可が下りたというのは、許可基準というのは、ちゃんと流山でも満たしているのでしょうか。重複しているというのはどんなもんかと思うのですが。

山崎次長 認定就農者なんですけど、農業経営基盤強化促進法の中で、農業申告要件とか、そういった要件があります。その要件に合っているか否かで、市長が認定

就農者として認定していると思います。ただ、今、野田でも受けてる、流山でも受けてるということで、流山市、野田市のそれぞれの農業基本構想の中でその辺の基準を設けてありますので、それに合致しているということでそれぞれ認定をしているものがございます。農業基本構想の中で基準を設けているものです。

15番(水代委員) 3月31日に認定農業者を流山でも受けたということで、流山の基準としては1反でしょ。ただ、実績が野田であるから、流山でも受けられる。こういう図式ですか。

山崎次長 流山と野田を含めて、農業所得250万円を目標として掲げていることが認定就農者の基準ですので、そういう条件でなっているのかなと考えております。

15番(水代委員) この間農業3法が改正された中で、例えば農業委員会の委員の資格要件で認定農業者だとか、農協に加入するのであれば農協役員としての基準も認定農業者が過半数というような、そういうある程度の規定の中で野田の方で農協に入ればそちらで出られて、流山の方でもどうか中央に加入すれば出られるように、権利が重複する可能性も無きにしても非ずなんですよ。そういう場合に両方の市にまたがって認定が取れるものなのか。こういうことを考えなければいけないのではないかと思います。極端に言えば、流山の方が新規就農して、もっと遠くの茨城の方で利用集積で土地を借りてということもあり得るので、ある程度整理しなくてはならないのかと思います。

山崎次長 今のご質問の関係で、今日ちょうど総会の後に全員協議会として、建議に対して農業振興課の方から進捗状況の報告がございますので、その時に改めて認定の関係を確認したいと思います。

高市議長 ほかに御質問ございませんか。

(なしの声あり)

高市議長 質疑なしと認めます。これより採決を行います。

議案第39号について、原案のとおり承認することに賛成の方は挙手をお願いします。

挙手、全員であります。

よって議案第39号については、原案のとおり承認することに決定いたしました。

ありがとうございました。

高市議長 次に、議案第40号「農地法の規定に基づく許可を要しない土地の証明願について」を議題といたします。

事務局より議案の説明を求めます。山崎次長。

山崎次長 議案書の6ページをお開きください。

議案第40号

農地法の規定に基づく許可を要しない土地の証明願について

次のとおり、現況証明願があったので審議を求めます。

議案の1番の申請者につきましては、流山市大字西深井にお住まいの方です。

申請がありました土地は、流山市西深井の畑1筆で、面積は67平方メートルです。
変更後の地目につきましては、宅地でございますが、本件につきましては、土地登記簿上の地目は畑となっておりますが、現況は宅地の一部であることから、このたび、登記簿上の地目を現況の地目に合わせるために、証明願の提出があったものでございます。

本件の議案案内図につきましては、4ページでございますのでご参照いただきたいと思います。

続きまして、議案の2番の申請者は、流山市長崎及び柏市篠籠田の共有の方でございます。

申請がありました土地は、流山市野々下1丁目の畑2筆で、合計面積は858平方メートルです。

変更後の地目につきましては、宅地でございますが、本件につきましては、土地登記簿上の地目は畑となっておりますが、現況は宅地の一部であることから、このたび、登記簿上の地目を現況の地目に合わせるために、証明願の提出があったものでございます。

本件の議案案内図につきましては、8ページでございますのでご参照いただきたいと思います。

今月の許可を要しない土地の証明願は、以上の2件です。

ご審議のほど、よろしくお願い申し上げます。

高市議長 本案について、担当委員長から現地調査及び審議結果について報告を求めます。大作委員長。

大作委員長 議案第40号「農地法の規定に基づく許可を要しない土地の証明願について」御報告いたします。

今月の案件は、2件でございます。

本案についても、審議に先立ち現地調査を行っております。

初めに1番ですが、申請地は東武線運河駅の南西約600メートルに位置している土地で、登記地目は畑、現況は住宅敷地の一部の状況となっております。

また、申請地は、平成13年に相続により取得した土地で、少なくとも平成元年には隣接する宅地の敷地の一部となっていたとのことでした。今回の願出書の提出に当たっては、平成7年5月に撮影された航空写真が添付されておりました。

次に、申請目的につきましては、登記簿上の地目と現況の地目を一致させるため、願出があったものであります。

次に2番ですが、申請地はつくばエクスプレス線流山おおたかの森駅の南約1.1キロメートルに位置している土地で、登記地目は畑、現況は倉庫用地の状況となっております。

また、申請地は、本年5月に相続により取得した土地で、昭和45年ごろから当時の

所有者が倉庫として貸し付けていたとのことでした。今回の願出書の提出に当たっては、平成7年5月に撮影された航空写真が添付されておりました。

次に、申請目的につきましては、登記簿上の地目と現況の地目を一致させるため、願出があったものであります。

以上のことをもとに審議したところ、本件土地については、今から20年以上は、住宅敷地及び倉庫用地として利用されていることが確認できるため、本案については、全会一致をもって証明相当という結論に達しました。

以上です。よろしく御審議をお願いします。

高市議長 ありがとうございます。

これより、本案に対する質疑に入ります。質疑をお持ちの方は、挙手をお願いいたします。

(なしの声あり)

高市議長 質疑なしと認めます。これより採決を行います。

議案第40号について、原案のとおり証明することに賛成の方は挙手をお願いします。

挙手、全員であります。

よって、議案第40号については、原案のとおり証明することに決定いたしました。

ありがとうございました。

高市議長 次に、報告第16号「農地違反転用対策委員会の報告について」報告を求めます。

農地違反転用対策委員会、中村委員長。

中村委員長 報告第16号「農地違反転用対策委員会の報告について」ご報告いたします。

初めに、現地がどのような状態になっているか、スライドでご覧いただきたいと思っております。初めに、1枚目が5月30日撮影の写真で、この時は若干の碎石がある程度です。最後の写真が現在のもので、きれいな駐車場となっております。

それでは、報告に入らせていただきます。農地違反転用対策委員会を、去る7月21日、午後1時半から委員全員のご出席をいただき、開催しましたので、この審議の経過と結果について、ご報告いたします。

事案については、流山市名都借地先に係る農地法の許可を得ないで使用している駐車場で、現地調査を行い、今後の対応について審議を行いました。

初めに、この事案の経緯についてですが、平成28年5月20日と同年7月4日に、千葉地方法務局松戸支局から、「農地の転用事実に関する照会書」が送付され、その回答のために現地調査を実施したところ、5月には一部に少量の碎石などが見られたものの、十分に農地への復元が可能であり、農地法第2条に規定する農地の定

義から外れない状態であった土地が、7月にはコンクリートブロックで区画され、碎石が敷設された上にトラロープ及び単管パイプで整備された駐車場の状態になっていたことから発覚したものです。なお、照会自体の回答内容等については、後程事務局より報告がございますことから、割愛させていただきます。

次に、転用者につきましては、柏市泉町に事業所を置きます不動産業者です。

当該土地を使用した経緯につきましては、長らく耕作しておらず、現況が雑種地の状態であると認識していたことから、農地法の適用対象ではないと判断し、農地転用の手続きを経ずに工事に着手してしまったとのことでした。

このような経緯を踏まえ協議した結果、本件農地は農地法の許可を受けておらず、かつ現在の利用が20年以上継続してはいないことが確認できることから、違反転用であると判断しました。また、本件違反者は不動産業者であり、農地法を全く知らないわけではないため他の事案と比較して悪質性が高く、当初は現況に復させるべきではないかという意見が多数となりました。

しかしながら、第2種農地の場所であり、他に違反転用も存在していないこと、農地性の判断を誤ったことが主な原因であり、悪意があったと断定できないこと等を考慮すると、農地法第51条第1項の「土地の農業上の利用の確保及び他の公益並びに関係人の利益を衡量して特に必要があると認める」とは言えず、原状回復命令を発する要件は無いものと考えられますことから、本件については、始末書及び今後同様の行為を実施しない旨の誓約書の提出を条件として、「農地法第5条許可申請」を申請させることに全員一致で決定いたしました。

また、当然のことではありますが、申請がなされた際には、現況ありきでの許可ではなく、法令上の許可要件を慎重に審議するとともに、許可後の状況についても各委員で注意深く見守る必要があることを確認しました。

以上で、農地違反転用対策委員会における報告を終わらせていただきます。

よろしくお願いたします。

また、最後に一点、我々委員としては撤去命令を出すべきだという判断だったのですが、どうしても難しいということで事務局から指摘があってこのような結論となったもので、農地法第51条について再度説明いただきたいと思えます。「土地の農業上の利用の確保及び他の公益並びに関係人の利益を衡量して特に必要があると認める」という要件についてわかりやすくお願いします。

中里主事 委員長からご指摘いただきました点についてご説明させていただきます。

まず、違反転用の関係で原状回復命令を出せる要件としまして、先ほど委員長からのご報告があったとおりですが、「土地の農業上の利用の確保及び他の公益並びに関係人の利益を衡量して特に必要があると認める」場合に限るという形に法律上なっております。

実際に、それをどうやって判断するかというところですが、県で農地転用関係事務

指針というものを作っておりまして、その中で、まず農業振興地域内の農用地区域については無条件で必要があるとすることになっております。ただし、御存じのとおり流山市内には農用地区域はございません。

それ以外の場所に関しては、6つの要件を総合的に考慮して判断するものとなっております。まず1つめが、対象地の営農条件、一種農地や二種農地といったものですが、本件の場合は二種農地ですので、条件としては緩いものと考えられます。

2点目として、周辺の農地利用の状況でございます。周りに農地が多いようなところであれば、現状に復させるべきという方向となって、本件土地のようにほとんど農地が無いというところであれば、そこまでではないという方向となります。

3点目として、当該土地の現況です。周りに被害を与えるような施設であれば、現状に復させるべきですが、そうでなければそこまで厳しくする必要はないのではないかとということになります。

4点目として、違反転用後の法律関係の形成状況ということで、例えば、その土地が違反された後で更に売買されているとか、貸し借りがされているとか、違反者とは別の第三者が入ってしまっている場合は、原状回復させるのは難しくなってきます。

5点目として、違反した方に悪意があったかどうかです。わかっているか、わからずにやってしまったのかというのが一つの基準になります。

6点目として、他法令関係ということで、農地法以外の法令違反もしているのか、農地法単独の違反なのかです。

この6点を総合的に衡量して最終的な判断を下すことになりまして、今回の違反転用対策委員会でも原状回復させるべきではないかという意見はかなり出たのですが、この6点で考えると、今回の土地に関しては若干緩い条件になっておりまして、最終的には命令するのは難しいのではないかという結論になったかと思えます。

以上です。

中村委員長 ちなみに、場所がどこかと言いますと、名都借の東小学校の南側でございます。みなさん時間があつたら現地を見ていただきたいと思えます。すぐわかるかと思えますが、手前にある道路の反対が小学校で、フェンスのある先にあるのが学校の先生の駐車場として許可を受けて使用している土地です。

高市議長 ただいま委員長が申されたように、もし近くに立ち寄ったら現地を見ていただきたいということでございます。

ただいま報告がありましたが、ご質問、ご意見がございましたら承ります。

2番(吉田委員) 面積はどのくらいなんですか。

山崎次長 面積は975平方メートルです。

高市議長 駐車場としては結構立派な駐車場ですよ。

中村委員長 突き当りを左に行けばすぐに6号線です。この一帯は相続で細分化して取得したというような農地でございます。実際行ってみるとかなり広いです。

1番(小田桐委員) 二つ、事務局から教えてください。

始末書の効力はどれだけあるのかということ、色々な条件を付けてやむを得ないということなんですけど、この農地違反転用の対象となった地権者が市内もしくは近隣で同じような農地を持っているとすると同じようなことがやられてしまう可能性があると思うんですけど、そういう農地は少なくとも市内には他にないかとか、近隣他市に照会をかけるだとか、そういうことはやられていますか。

田村次長補佐 始末書に関しては、特に法的に拘束力とかそういったものは出てきておりません。ただ、他市町村の例なんですけど、既に農転されている農地の許可に始末書等を添付して許可を受けているという事例がありますので、一応そういった事例に則った形で、今回は始末書をいただいております。

あと、他市町村への照会に関しては、現在他市町村までは照会していない状況でございます。

1番(小田桐委員) 市内に農地は無いんでしょうか。

田村次長補佐 次の報告第1号の1番の方だけあると思います。

1番(小田桐委員) 違反転用対策委員会の委員長の口ぶりからすると、喧々諤々の議論があったのかと思っているのですが、色々譲歩に譲歩を重ねて始末書という形になったのですが、だとしたらこういうことをやってしまった地権者なり不動産会社なりにあの時のやり方がまずかったということをちゃんと理解していただかなければいけないと思うので、もし市内に同じような農地を持っているとすると、やはりきちんとブラックリストとまでは言いませんが、そういったところに位置付けて、近隣他市とも情報共有して、全体としてこういったことはだめだという圧力を付けていかないと、流山の違反転用対策委員会の議論が何だったのかという話になりかねないのではないかと思います。

田村次長補佐 市内の土地については、当然こういった事例が発生しておりますので、申請が上がってきた場合についてはこちらの案件が済むまでは、受付は保留という形になります。そういった形で事務局ではブラックリスト的な扱いはさせていただきます。

1番(小田桐委員) 終わればできるんですよ。

田村次長補佐 正当な手続きを経て、例えばこの後追認許可申請を出して、正当に許可を受ければ、問題ないという整理になります。違反をしたから、違反のままでいいというわけではないです。

15番(水代委員) この土地はおそらく相続で分割協議をしての土地だと思うのですが、相続は何年ですか。

田村次長補佐 相続に当たりますとは、法務局の照会等で入手した土地登記簿謄本を見ますと、昭和57年10月に相続を受けており、その後兄弟からさらに移っているということで、人によっては平成15年とか、かなり後に相続を受けている場合もあります。

15番(水代委員) 持ち主が57年から変わっているんですか。

田村次長補佐 57年から平成15年で相続で変わっていると、長年経ってますので、

代が代わっている土地もございます。

15番(水代委員) それって本家の方ですか。

田村次長補佐 本家の方については57年です。それ以外の方で、中には平成19年だとか平成15年に更に相続されている方も出ております。

15番(水代委員) いっぺんに行われたわけじゃなくて、例えば半分に分けてその後更に細かくしたというような感じですか。

中里主事 今ご指摘いただいたような形ではなくて、まず最初に5名の方にそれぞれ相続されております。時間が経っておりますので、その方から更に相続が発生している土地が何カ所かあるというような形です。

15番(水代委員) 要するに、畑で相続しているわけでしょ。実際に市街地に近い農地であるわけですが、一応調整区域で、でも近隣が開発されているところで、この辺には似通った畑も実際にあるはずなんです。今回の案件に限ればそれなりに対応して始末書で片づけることはできるけど、これから同じような案件が出てきたときに、これを判例にしてうちの方も大丈夫だろうみたいな考え方をされても困る。そのためには、農地の転用についてきちんとした手続きを取ってくださいというようなアピールをするような啓発を委員会としてもしていかなければならないのかなと思いますので、それについてもこれからもう少し、例えばこういうことがあった、Bとしてこういうものがある、Cとしてこういうものがある、これは全て違反転用ですよ、違反転用にはこういうペナルティがありますよ、こういうものを土地所有者に対して啓発していかなければいけないと思いますので、それをこれから違反転用委員会の方で検討していただければと思いますが、いかがでしょうか。

中村委員長 今、水代委員の意見として、全くその通りと思うのですが、これでいいのかと、やり勝ちではないかと思うところであります。先ほどの、念書についてもその効力がどこまであるのか、その次もまた始末書だけ、それで済んでしまっているのかと思う次第であります。この方はもうリストに載っていますから、やらないでしょう。でも、この方がこうしてできたよと仲間内で、不動産業界で話せばまた起きる可能性も無いとは言えないです。その辺の締め付けもしっかり工夫していく必要があるのではないかと思うのですが。

1番(小田桐委員) 今、流山なんかは、いいか悪いかは別として、公共事業の労務単価を一定基準で公告するんですけど、それに虚偽があった場合は企業名がホームページで公表されたり、そういう罰則なんかもつけてやっていたりします。

高市議長 この件の違反転用は、やむを得ないであろうというような結果が出たらおかしい話なんですよ。ただ実際は、周りが全部こういう状況になっているから、今回の場合はこういう駐車場になってしまったというような説明でしたよね。でも、ここの土地に限らず、別の場所で起きた場合はいかなるものかというような、水代職代からもあったように、その辺の出たきた場合の違反転用委員会や受付の時点でもって、それはちゃんとしないとまずいんじゃないのかなと思います。状況が状況で周りが全部こうだからいいんだと、他に例として出てくることはあり得るので、その辺は事務局でしっかり

整理して受付なりしていただかなければ困ります。

15番(水代委員) この不動産業者は悪質ですよ。この前に法務局の照会で我々3人で現地調査したんです。この段階で不動産業者もわかっている、その回答をした後だと思えるんですけど、通ったらこんなきれいになってしまっていて、日数的にも大したことがなかった。だったら、ある程度不動産業者がそういうことであるなら法務局から登記官からの調査が依頼されているのがわかっているはずだから、本来はその段階で転用許可申請すべきだったと思うんですよ。

亀山局長 残念ながら今のところ先ほどの始末書の効力というものが無いというお話、それとまた、公表はどうなのだろうかというようなお話がありましたけれど、首都圏においては、こうした事例は私どもの市だけではなくて、いくつもあるのではないかという風に思いますので、役所の中で法規担当と相談して、悪質な地権者ですとか業者については、公表ができるのかどうかということについては、今後調べて、もしそういう方策が取れるのであれば、検討してまいりたいと思っております。

中村委員長 時間あれば近在の事例も調べておいてください。どのように対応しているのか。

高市議長 うちはこのように初めて出てきたけど、近隣ではあると思うんですよ。特に東葛の場合はこのようにあり得るんですよ。

3番(岡田委員) 今まではこのように事例は無かったんですか。

高市議長 少なくとも私になってからは初めてです。

結局法務局が調査してくれということは、相続の時点でもってその土地は市街化調整区域農地ではあるけれども、地権者の方はどうとでもなると、単純な考えの元でやっているんでしょうね。

15番(水代委員) だから、これはおそらく開発の申請か何か出すわけですよ。だから確認申請が農業委員会に来た。それで農業委員会ではこうだということで、回答して、そしたら業者の方が先走っちゃった。

こういう事例はこれからも出てくると思うので、これからは再発が無いような、そういう啓発をするための例えばリーフレットとか、そういうものを作成して、啓発していく、これが一番だと思うので、検討していただければと思います。今回のことは委員長の対応でいいと思うんですけど、そういうところに力点を置いた方が、先に話を進められるのではないかと思います。

たとえば、もう年数の経っている税務署なんかは許可のあるなしに関わらず、航空写真で撮って、農地であるとか雑種地であるとか関係なく税金かけてくるので、結局そういう開発があったところについては全部許可申請をして、地目を変更しなければならないので、少し変と思われる農地、全部は無理かもしれないけど、怪しいところがあるじゃないですか、そういうところをある程度調査しておいた方がいいんじゃないかと思います。大変だとは思いますが。

高市議長 ですから、順序を踏んで出てくれば、農業委員会でもって審議して、ある

いはそうなった場合は、これはだめとかいいとか結果が出るんだけど、その手前でもってこれどうするかと、今度は開発行為をかけるときに問題が出てくるはずなんです。開発行為で300やるのであれば、我々の方に申請してきてOKになれば、都市計画の方で審議するんじゃないかなと思うんですけど、今までは、結局駐車場か何かで貸してた、ということなんでしょうね。でも、これは元に戻すわけにもいかないですよ。

私が農業委員会でお世話になってから、こういう例は初めてなものですから、ちょっと内容的にどうなのかなという問題はあります。

15番(水代委員) これって、今の所有者が畑から雑種地に変えただけなんですか。それとも、売買までいっているんですか。

高市議長 不動産屋が出してきたということですよ。

地権者は不動産屋にお願いして、不動産屋が持ってきた話なんですよ。

15番(水代委員) 恐らく、予想がつくのは雑種地になりました、今はきれいな駐車場になってます、それで後で開発行為来ますから。

高市議長 本来であれば、開発行為を受けるのが当然なんだけれど、それをせずして自分で整備して今の写真の形になっているというようなことになっているということだと思うのですが。

中村委員長 それありきなのが目に見えますよね。

高市議長 これ出てきたのは何月ですか。法改正前ですか。

中里主事 いえ、7月です。

高市議長 7月に出てきたのなら、改正後だから千葉県がやるんだよね。今までは、農業委員会が農業事務所に持って行って、農業事務所が審査して、県に来たんですよ。ところが、今は内容が変わってしまったので、県が審査することになりました。農業委員会が農業会議に持っていくけど、前は農業事務所が持ってきたんですよ。農業事務所は今全然関係なくなっているから、なおさら難しくなっているんですよ。それも、最終的な許認可の問題については、県が許認可をするんですよ。ただ、こういうこともあると、例えば、流山の農業委員会が県との取引になっちゃうんですよ。法改正以後は全てそういうことになります。

1番(小田桐委員) 委員会の委員長の報告もありましたので、事務局としても悪質であるものの、対応をどうするかという法規担当との協議にこれから入るし、水代代理者から、こういう悪質なものが広まらないように周知をどうするのかという方向に軸足を取るとい話もありましたので、その辺でまとめてはどうかと思います。

高市議長 今、局長も、その法的な問題も検討するんだと、というようなことでありますので、ちょっと時間をいただきながら事務局自身が整理をしていただきたいと、このように思います。

委員長もこの件についてはそういう方向でよろしいでしょうか。

中村委員長 よろしくお願ひします。

高市議長 他にご質問ございますか。

(なしの声あり)

高市議長 特にないようですので、次に進みます。

2番(吉田委員) 議事進行中申し訳ありません。

所用がありますので、中座させていただきます。

高市議長 はい、どうぞ。

(午後4時20分 吉田委員退席)

高市議長 次に、報告第17号「地目変更登記申請に係る登記官からの照会について」報告を求めます。山崎次長。

山崎次長 議案書の8ページをお開きください。

報告第17号

地目変更登記申請に係る登記官からの照会について

地目変更登記申請に係る登記官からの照会が次のとおりあったので、報告する。

登記簿上の地目が農地である土地を、農地以外の地目へ変更する登記申請の際に、農地転用許可、または農地に該当しない旨の証明が添付されていない場合には、登記官から農業委員会に照会されることとなっております。

農業委員会は照会を受けた際には、3名以上の農業委員及び事務局職員で現地調査を実施し、照会から2週間以内に現地の状況等について回答するものとされております。

登記申請者につきましては、流山市名都借及び向小金の方、並びに、佐倉市の方で、照会がありました土地は、流山市名都借の畑8筆、合計975平方メートルです。登記申請地目につきましては、雑種地で、議案案内図は、9ページにございます。

次に、本件につきましては、去る7月4日付けで、千葉地方法務局松戸支局の登記官から照会がありましたことから、去る7月14日に、地元農業委員であります増田委員、水代委員、秋元委員の御協力により、現地調査と法務局への回答内容について、御協議をいただきました。

また、本件につきましては、去る5月に現地調査を行った際には、駐車場として整備されていませんでしたが、今回の現地調査においては、砕石舗装等が施されておりました。

このため、本件の回答につきましては、「許可を得ることが必要であるが許可を得ていない。」、原状回復命令については、「今後違反転用対策委員会を開催し、実施について検討する。」として、法務局に回答をさせていただきました。

御報告につきましては、以上です。よろしく願い申し上げます。

高市議長 ただいま報告がありました。ご質問、ご意見がございましたら承ります。

(なしの声あり)

高市議長 特にないようですので、次に進みます。

高市議長 次に、報告第18号「合意解約の通知について」報告を求めます。山崎次

長。

山崎次長 議案書の10ページをお開きください。

報告第18号

合意解約の通知について

農地法第18条第6項の規定により、次のとおり通知があったので報告する。

今回の報告につきましては、当該地が、先月の総会で御審議をいただきました特別養護老人ホーム関連の道路用地となることから、解約がなされたものであります。

合意解約がなされた農地は、流山市中野久木の畑1筆、面積は41平方メートルです。解約通知書の受付年月日は、平成28年7月11日です。

なお、議案案内図につきましては、10ページになります。

今月の合意解約の通知は、以上の1件です。よろしくお願い申し上げます。

高市議長 ただいま報告がありました。ご質問、ご意見がございましたら承ります。

(なしの声あり)

高市議長 特にないようですので、次に進みます。

高市議長 次に、報告第19号「転用許可に伴う工事完了の報告について」報告を求めます。山崎次長。

山崎次長 議案書の11ページをご覧ください。

報告第19号

転用許可に伴う工事完了の報告について

農地転用許可に伴う工事完了を確認したので、報告する。

今月の報告につきましては、今年4月の総会で審議がなされ、4月28日付けで、許可となった案件であります。

この案件につきましては、7月20日に第3小委員会の委員にご確認をいただきました。案内図及び計画図につきましては、議案案内図の11ページと12ページにございます。

また、現地確認した際の写真につきまして、それぞれスライドにしておりますので、合せてご参照をお願いいたします。

今月の転用許可を伴う工事完了の報告は、1件です。

よろしくお願い申し上げます。

高市議長 ただいま報告がありました。ご質問、ご意見がございましたら承ります。

(なしの声あり)

高市議長 特にないようですので、次に進みます。

高市議長 次に、報告第20号「専決処理の報告について」報告を求めます。山崎次長。

山崎次長 議案書の12ページをお開きください。

報告第20号

専決処理の報告について

流山市農業委員会事務局規程第7条第1項の規定により、次のとおり専決処理したので、同条第2項の規定により報告する。

最初に、1の農地法第3条の3第1項の規定による届出でございます。

今月の農地法第3条の届出のご報告は1件で、内容につきましては、記載のとおりです。

添付書類も含め完備しておりましたので、事務局長専決により、書類を受理いたしました。

次に、移転の原因につきましては、相続でした。

今月の3条届出の合計は、以上、1件、3筆、947平方メートルで、地目別の内訳では、畑が3筆、947平方メートルでした。

次に、議案書の13ページをご覧ください。2の農地法第4条第1項第7号の規定による届出でございます。

今月の農地法第4条の届出のご報告は13件で、内容につきましては、いずれも記載のとおりです。

添付書類も含め完備しておりましたので、事務局長専決により、書類を受理いたしました。

次に、転用目的別につきましては、住宅用地が13件でした。

今月の4条届出の合計は、以上、13件、16筆、6,365平方メートルで、地目別の内訳では、田が5筆、2,072平方メートル、畑が11筆、4,293平方メートルでした。

次に、議案書の14ページをお開きください。3の農地法第5条第1項第6号の規定による届出です。

今月のご報告はマンションの区分所有を除きますと54件、マンションの区分所有を含めると全体で69件、内容につきましては、いずれも記載のとおりです。

添付書類も含め完備しておりましたので、事務局長専決により、書類を受理いたしました。

次に、移転の原因別内訳につきましては、売買が63件、使用貸借が4件、贈与が2件でした。

また、転用目的別では、住宅用地が66件、駐車場が3件ございました。

今月の5条届出の合計は、以上、69件、287筆、190,595.45平方メートルで、地目別の内訳では、田が232筆、172,576平方メートル、畑が55筆、18,028.45平方メートルでした。

今月の専決処理のご報告は、以上でございます。

よろしくお願い申し上げます。

高市議長 ただいま報告がありました。御質問、御意見がございましたら承ります。

(なしの声あり)

高市議長 特にないようですので、次に進みます。

高市議長 以上をもって、本日の定例総会に付議されました案件は、すべて議了いたしました。

これをもって、平成28年第8回流山市農業委員会総会を終了いたします。

慎重審議をいただきありがとうございました。

閉会 午後4時29分

この議事録は、真正であることを認めて署名する。

平成28年8月25日

流山市農業委員会会長 高市 正義

流山市農業委員会委員 秋元 正

流山市農業委員会委員 山崎 日出男