

議 長

皆さん おはようございます。

定刻となりましたので令和元年 第 1 1 回 習志野市農業委員会総会を開催いたします。

今週は農業祭です。農業委員の皆さんの役割はたくさんありますので、体調を崩さないように、十分気をつけてください。また、立て続けの台風 1 5 号・ 1 9 号、先日の大雨の甚大な被害は、未だ復旧されておられません。習志野市の農作物にも影響が出ていますが、委員の皆さんには農業祭の提供品に協力いただき、感謝申し上げます。

それでは、議事に入ります。本日の欠席者は、 1 2 番・村山茂男委員です。したがって、 1 6 名中、 1 名の欠員、 1 名の欠席、 1 4 名の出席により、習志野市農業委員会総会会議規則第 9 条の規定により、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 2 6 条の規定により議長から指名させていただきます。 5 番・塩田俊一 委員、 6 番・渡辺幸枝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。

本日は、付議する議案は ありませんが、報告事項があります。

まず、報告第 1 号、 2 号の後に、違反転用や生産緑地について事務局より報告があります。その後、 1 0 月 2 9 日（火）に、都市計画審議会がありましたので飯生良委員に、審議会の報告をしていただきます。なお議事終了後、事務局から 農業祭について確認と説明があります。

それでは、報告事項に入ります。

報告第 1 号の農地法第 4 条第 1 項第 7 号の規定による転用届出の受理通知について。報告第 2 号の農地法第 5 条第 1 項第 6 号の規定による転用届出の受理通知について。

質問等の有る方は、挙手願います。質問等が無ければこの件は終り、前へ進みます。

それでは次に、飯生良委員から、都市計画審議会の報告をお願いします。

| | |
|--------------|--|
| <p>飯生良委員</p> | <p>令和元年10月29日、都市計画審議会が開かれまして、●●●丁目の生産緑地の変更についての案件が審議されました。実際のところ質問に立ったのは、ある一人の委員がほとんど、7、8割を質問しておりまして、最終的にはもうこの辺で終りにしようというような感じになったのですが、習志野市の農業委員会の審議と大きくは変わりません。なぜ、自分の家の近くの畑は耕耘できて、生産緑地はできないのか、といったことについて質問が続きました。最終的には、診断書が出されてそれを受理したということで、生産緑地の変更は都市計画審議会でも、一人を除いて承認ということになったのですけれども、大きくは農業委員会で審議したことと変りはありませんでした。</p> <p>結局は●●さんの●●●がやる気がない。当人が、動けることは動けるけれどもそっちまでは出来ない、という中で、弟さんが畑をトラクターでやったのだけれども、もうこれからはできないよと断られた。それで、いろんな所に相談することはしたらしいけれども、もう無理だよということでこうなった。だからこれから、こういう議案が増えてこないことを望むんですが、都市計画審議会でも農業委員会は決定権がないのだ、都市計画審議会の方が決定力は強いんだ、と。都市計画審議会がしっかりしてくれないと、農業委員会でああだ、こうだと審議しても何もならないのだ。私の意見としては、もう少し農業委員会の力を大きくしてもらった方が、と思いますが、とにかくこの案件については都市計画審議会に任せまして、それで決着がついたわけですけれども。</p> <p>このあいだは●丁目●●さんが自転車でころぶのを見まして、助けてやったのだけれども、確かに体調的にはあまり良くないようです。</p> <p>こういうことでした。</p> |
| <p>議長</p> | <p>はい、ありがとうございました。</p> <p>では次に、違反転用の扱いと生産緑地解除について、事務局より報告を受けます。</p> |
| <p>事務局</p> | <p>市街化区域内ですので届出で転用した事案ですが、一筆の一部について転用を届出で、届出どおり共同住宅を建てた。ところが、届出をしなかった一筆の残りの部分について、いつのまにか、アスファルトをかけて駐車場にしてしまった、という事案です。駐車場部分について違反転用であることは言うまでもありません。</p> <p>詳細を申し上げますと、●●●丁目●●●番●という、消防本部から変電所脇を、通称「木の橋」と言っておりました京成跨線橋に抜ける途中の畑でございます。この●●●番●、●●●㎡の「内419.31㎡」ということで平成29年12月4日に、共同住宅を目的とする一部転用の届出がございました。事務局では同日付農委第4号の33にて受理通知を出しております。そして、半年後の30年5月には共同住宅が出来たわけでありませぬ。</p> <p>お手元の資料では「201・101」「202・102」と4戸が入居する共</p> |

同住宅とこれに付随する駐車場が描かれていますが、ここまでが届出の範囲です。ところが、その左側、転用届出がなかった部分についてもいつの間にか駐車場になっている、というのが今回発覚した事案です。なお地主さんは●●●丁目の●●●●さんですが、当時、転用届出の手続きは共同住宅を請け負った大和ハウスの福元氏がやっております。また、共同住宅の敷地となった部分はその後、分筆されまして、現在は「●●●番●」という土地になっており、この駐車場になってしまった部分が「●●●番●」として残っているという公図になっております。

次に、なぜこの事案がわかったのか、ですが、今回たまたま、この土地のそばで生産緑地の解除の相談がございまして、その現場調査をしている中で発見したという経緯でございます。

次に、事務局における対応ですが、大和ハウス・福元氏を呼びまして、事実と相違ないことを確認しました。その上で、ともかく農業委員さんの判断を仰がなければならないから、経過を説明する文書を出すよう指導しましたところ、お手元に配布したような文書が出て来たところであります。

すなわち、1枚目は地主の●●さんからのものですが、お詫びを書いている一方、「福元氏からの助言がなく」と、業者を信頼した地主さんとしては不本意だということも滲ませていらっしゃいます。2枚目、3枚目は会社としての説明を「千葉中央支社 集合住宅事業部」の責任者名で出しておりますが、原因については「知識不足」としております。また「早急に4条の届出を行いたい」とし、3枚目の誓約書では再発防止策として、今後「行政書士に相談し、指示を仰いで」届出をすとか、建物を建築する以外の工事も農地かどうかチェックし、それがないと着工できないようにする、ということを書いてあります。

最後に、事務局の担当としてはどう始末したいのか、という点ですが、今から「追いかけ」でこの駐車場部分の転用届出を出してもらって、それにはこの誓約書類を添付。今後は十分に気を付けてもらう、という方法での対応にすべきと思います。但しこれは、地主さんの、●●さんの立場を考慮しての結果でして、福元氏自体の「知識不足」という釈明には、私は大いに疑念を感じております。

2筆の農地があって、共同住宅を乗せる筆のことしか考えなかったというのは、あるいはあり得ることかも知れません。しかし今回は、わざわざ大きな一筆の「内一部」として届け出ているわけですから、「内一部」に入らない「残り」の部分があることも当然意識しているわけです。しかも、こういう場合、わざわざ分筆しなくても、分筆測量図に準じた図面を添付すれば「内一部」で届出ができるという、かなり技術的なことも知っている。それでいて平然と「知識不足」と言われても俄かに信用できないところですし、駐車場はおそらく共同住宅と一緒に施工したようで、線の引き方や車止めの仕様などは共同住宅側と同じになっています。そうであれば、実は共同住宅の設計をしている段階で、駐車場についても転用が必要だと知っていたのではないか。そうであればなぜ、一筆全部で届出なかったのか。腑に落ちないものがあります。また、行政書士の指導を仰いで

| | |
|--|---|
| | <p>云々と言うのですが、ハウスメーカーの従業員が農業委員会への届出書類の作成、提出代行を業として行うことは本来、行政書士法に抵触します。</p> <p>そういう意味で、本当はもっと、この業者の内情を俎上に上げたいところですが、地主さんとしてはそういう業者だとまでは知らなかったのでしょうかし、本事業案だけそこまで厳しくしてしまうのも他の案件とのバランスを失します。そこで、始末書を付けた追加届出ということで落着できればと思うところですが、当該ハウスメーカーについては今後要注意である。窓口でも厳しく見る必要があると感じているところです。</p> <p>委員の皆様のご意見を仰ぎたいと思います。説明は以上です。</p> <p>事務局 補足として、窓口で福元氏には、福元氏個人の始末書も出せと言ったのですが、今見ると福元氏からは出ていない。この点がどうなのかな、と思います。●●さんも福元個人を代理人として、と委任している中で、福元氏自身の責任が大きいように思いますが、いかがなものでしょうか。</p> <p>議長 対 業者という場面においては、今後はもう少し強く臨んでもらいたいと思います。それと、今、発言があったとおりに、肝心かなめは福元氏だが、会社として本来その教育はどうなっていたのか。大和ハウスの会社としての姿勢が問われている場面でしょう。そういうことが書かれていない。はい、事務局。</p> <p>事務局 この大和ハウスの、過去3年間のやり方を見ていますと、相当農地のことをわかっていると思います。わからなくてこういうことをして、ということではなくて、充分承知でやっている。また、都市部で確認しましたが、アパートと駐車場の計画は同時にあったものです。アパートだけで進んでいて、後に駐車場が出て来たからその部分の転用を忘れた、とは思われません。この3年間、大和ハウスが農家さんに迷惑をかけているような事例がいくつも見られます。擁壁の見積りが違って、資金計画が4千万も違ってしまったという事案もありました。●●で、生産緑地の解除、買取りの事案で、本当に安く買い叩こうとしたこともあります。このときは、あまりにも農家に対する対応がひどいということで、別の方が買取りに手を挙げてくださったという状況がございました。</p> <p>●●●では大和の関わったものとして、●●●●丁目のミニ区画整理のとき、養子縁組している息子さんに3条許可で農地の譲与をしたい、という事案がありました。別居しているけれども、近々一緒に暮らして、敷地の中に家を建てるのだということで生前贈与を認めたのですが、住民票等々を調べてみると、もう既にその時には中国にいる状況で、とても生計を一にする後継者ということにはならないということで、翌年、取下げになったという事案がありました。</p> <p>今日はこの後、生産緑地の解除の件が出てまいります。これにも大和が関わっているということで、こうした事案を見ますと、専門業者としてはちょっと信</p> |
|--|---|

| | |
|-------------|--|
| | <p>頼がおけないのではないか、と思っているところでもあります。</p> |
| 議長 | <p>この件に関して、何か質問はありますか。あるいは事務局に対してアドバイスとか、ありますか。(はい、の声) はい、どうぞ。</p> |
| 三代川彦博 委員 | <p>始末書にあります、大和ハウス工業株式会社千葉中央支社集合住宅事業部の出口猛さん、この方はどういう方ですか。肩書はわかりませんか。</p> |
| 事務局 | <p>確認しておりません。申し訳ありません。補正してもらいます。</p> |
| 三代川彦博 委員 | <p>それがいいと思います。それとやはり、本人の、福元さんの考え、反省が必要かなと思います。会社のコンプライアンスということがよく言われていますのでその辺のことも、この習志野担当だけがそうなのか、それとも大和ハウス全体がそういう指導をしているのか。その辺りが重要かなと思いますので出し直す、というよりも、次にまた同じようなことがないように会社の方針を聞かせてもらうというような形に直してもらうのがいいのではないかと思います。</p> <p>私も農業委員としてこの大和の名前を常に、ちらちらと耳にします。大和も一流企業ですので、この習志野の地区だけがだめなのか。農家として助けてもらっている部分もあるのでしょうかけれども、逆に農家の立場をよく考えて、コンプライアンスを守ってもらうような方向で指導してもらう方がいいのではないのかなと思います。</p> |
| 議長 | <p>参考意見、ありがとうございました。文案に「誓約書」と書いてあるけれども、今も話に出たように、出口猛という方がどういう方なのか。役員なのか、一課長なのか。その辺はあとで、事務局から願います。</p> |
| 事務局 | <p>わかりました。福元氏個人の始末書を追加させること、出口氏の肩書、そして会社としての教育やコンプライアンスについて明記してもらう、というあたりを補正させまして、それを添付の上、追加的な届出を出させる、という段取りで処理をしまいたいと思います。</p> |
| 事務局 | <p>このような手法がまかり通ると業者が思っているということになりますと、他の業者に対しても影響が出てしまいますので、これは結果的には農地所有者が違反用させられてしまうということになってしまいます。今回のこの件をふまえて、農業委員さんにも再度、お願いをさせていただきたいと思います。担当地区で、新しく駐車場や資材置場の工事等がされていることを発見されましたら、直ちに事務局にお知らせをいただきたいと思います。今回のように建物を建てる時は、法務局では建物が建たないと地目の変更はできません。しかし駐車</p> |

| | |
|-----|--|
| 議長 | <p>場は、法務局は関係なく工事が出来てしまうこととなりますので、農地所有者の方は知らないで任せて、業者が勝手に動いて違反転用になってしまうということがありますので、今一度、見方を変えてパトロールをお願いしたいと思います。</p> <p>私から言おうと思っていたことを先に言われてしまいました。二人体制でパトロールに回っていただくときに、雑草繁茂だけでなく、駐車場や資材置場についても、これはちょっと事務局と相談しようという判断を遠慮なくしてもらいたいと思います。よろしくお願いします。</p> <p>では、次に生産緑地解除の件にまいります。事務局、お願いします。</p> |
| 事務局 | <p>今回、生産緑地の解除が1件出されましたが、その後、取下げということになりましたので今回の議案にはなっておりません。生産緑地の解除をしてその土地にアパートを建てるという計画があるということで、都市計画課の方には診断書を出されて都市計画課では受理をされたというのですが、生産緑地の解除をするということについては、診断書を出されて都市計画課の方では生産緑地しか見ていないわけですが、診断書の中に「今後農業が出来ない」と一文が書かれていますと、生産緑地以外の農地についてもその方は農業が出来ないということになります。生産緑地の解除は生産緑地法の中で、農業に従事することは不可能となるに至ったときとうたわれていますが、その障害が具体的にどのようなものかということとは昨年12月から●●さんの件で何度も何度も検討してきたところです。両眼の失明、精神の著しい障害、神経系統の機能の著しい障害、胸腹部臓器の機能の著しい障害、上肢若しくは下肢の全部若しくは一部の喪失又はその機能の著しい障害、両手の手指若しくは両足の足指の全部若しくは一部の喪失又はその機能の著しい障害、これらに準ずる障害。そして、1年以上の期間を要する入院その他の事由により農林漁業に従事することができなくなる故障として市町村長が認定したもの、ということになっております。</p> <p>生産緑地は30年維持するのが原則で、故障により30年未満で解除する場合は医師の診断書に上記の事由と、農業に従事できないとの記載がなければならない、とされていますので、診断書を出された場合には生産緑地だけではなく所有の農地すべてにおいて農業に従事することができないということになります。それだけ解除は厳しいということになります。</p> <p>農業委員会で発行する「主たる従事者証明」というのは、農業が出来ませんよという診断書をもって解除の申請が出される前日まで、この人は、主として農業に従事をしていましたよという証明です。主たる従事者というのは、家族経営の中で最も農業従事日数の多い者の従事状況を証明するのが一般的です。ただし、一家族で1名とは限りません。それというのは農地台帳の中で、ご家族が農業に従事している日数が書いてありますが、家族経営で農地を管理している場合は、従事日数にもよりますが主たる従事者証明を発行するのは1名だけではありません。</p> |

| | |
|----------------------|---|
| <p>議長</p> <p>事務局</p> | <p>せん。例えばご家族の中で、旦那さんが200日、奥さんが150日、息子さんが150日ということであれば、一番従事日数が多いのは旦那さんということになりますが、もしその旦那さんが障害によって出来ないとなれば、奥さんと息子さんが農業をやっているわけですから、奥さんと息子さんが生産緑地を維持管理することは可能です。もし、ご家族の皆さんが残りの農業に従事することができないということであれば、主たる従事者証明というのは一番農業に従事している方だけではなく、奥さん、息子さんの主たる従事者証明を発行することもできます。</p> <p>家族の中で誰も農業に従事できないのであれば、今後、所有の農地については、登記地目が農地以外になるまでは、第三者であっても肥培管理が必要になります。さらに今後、区画整理等があつて調整区域が市街化に変わったときに、そこで生産緑地の申請をするということも出来ないと思います。なぜならば診断書の中に、今後農業に従事することができないと書いてあるわけですから、新たに生産緑地を申請することもできないわけです。必然的に、相続時精算課税制度も、贈与税の納税猶予も受けることができない、ということになります。</p> <p>今回、取下げにはなりましたが、生産緑地を途中解除してアパートを建てるといようなお話でしたが、これらのことについて代理人になっている業者がきちんと土地所有者に説明をしたのかどうか、そこがわかりませんでしたので、担当農業委員の村山委員に、土地所有者に何度も伺ってもらいました。そこでこれらのことをお伝えしたところ土地所有者の方も今回は「見送り」にしたいということで、農業委員会に主たる従事者証明の申請も上ってきていない、ということになります。</p> <p>本来であれば、他に農地を持っている場合、その農地は「農業に従事することができない」ということなので他の農地も出来なくなってしまう、ということをお忘れになっている方が多いようですので、今回は村山委員に随分行っていただいて、きちっと説明ができましたが、業者は「診断書さえ出せば生産緑地は解除できる」という説明しかしないようですので、診断書の「今後従事することが出来ない」という記載の重みをよく考えてもらわなければならないわけです。肥培管理については、農地として維持管理するのであれば第三者の業者さん、あるいは誰かお知り合いの方に頼むという方法しかありません。</p> <p>生産緑地法の基本的な考え方は、以上です。</p> <p>はい。この件ですが、生産緑地はあと何年？</p> <p>2022年に該当される方のように、3年ちょっとでしょうか。一番問題なのは、業者が「土地が暴落するから今のうちに」ということで、診断書を出せば解除できるという勧誘をさかんにしているという情報を聞いていますが、安易に業者が言うことをそのままということではなく、その後、どういう影響があるかということ、もし担当地区の生産緑地所有者からご相談があつたときは説明して</p> |
|----------------------|---|

| | |
|--------|--|
| | <p>いただきたいと思います。生産緑地だけでなく他の農地も出来なくなる、ということをつけ加えていただいて、詳しいことは農業委員会事務局に相談してみたら、という風に話していただけたらありがたいと思います。なお、この件に関しては、都市計画課長にも窓口で、他の農地も出来なくなるということをきちっと確認していただきたいということをお願いしましたが、詳しいことについては都市計画課では説明が出来ないということでしたので、農業委員会の方に回していただけるように都市計画課長にはお願いしてあります。以上です。</p> |
| 議長 | <p>他に何かありませんか。</p> |
| 飯生職務代理 | <p>その辺のことが市の職員の中では、「診断書を出してください」と軽く見ているところがあるようだ。窓口に持ってきた時点でこういう内容が熟知されていればいいけれども、受理する前に説明しなければ、ずっとこれ「いたちごっこ」でトラブルが続くのではないかと思います。</p> |
| 議長 | <p>ただいまの指摘も、アドバイスとして受け止めていただきたいと思います。他に質問等は、ありませんか？</p> <p>無いようでしたら、本日の総会はこれにて閉会します。ありがとうございました。この後は、農業祭について、事務局より説明がありますので、進行は事務局にお願いします。</p> |