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１２回習志野市農業委員会総会を開催いたします。 毎年、１２月になると「もう師走！」と言っている気がします。今年を振り返ると、台風災害、水害に見舞われた年でした。いままで千葉県は災害の少ない県でしたが、「備えあれば憂いなし」という言葉を改めて実感した年でした。来年は、災害の無い年になるように願うばかりです。 また、先月の農業祭では、委員の皆さんのご協力のおかげで盛況のうちに終了することが出来ました。御礼申し上げます。 それでは、議事に入ります、本日の欠席者は、２番江口明美委員、７番三代川和彦委員、１０番三代川彦博委員です したがって、１６名中、１名の欠員、３名の欠席、１２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から指名させていただきます。８番織戸淳也委員、９番葛城芳一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８件、その他事項が多々あります。 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、それぞれ事前に確認していただいておりますが、質問等の有る方は、挙手願います。 ありませんね。質問等が無ければ、次に報告第３号について、事務局より報告を受けます。
事務局	報告第３号は、●●●丁目●●●●番●●他３筆、●●●●●●●●●●の建売分譲住宅１１棟について完了報告でございます。 本件は、昨年１０月の総会でご審議いただきまして、許可相当ということで県へ送達し許可が下りたものです。その際には完了は元年５月３１日という予定になっておりましたが、今回、１０月２６日完了ということで、大幅に遅れた完了報告が上ってまいりました。

	この点につきましては、本来は予定日に完了しないことが明らかになった時点で、計画変更承認申請を出すべきものですが、今回はこちらで指導をしたのが８月でして、１１棟中の早いものは９月１１日に引き渡しが始まるという状況にございました。そこで、千葉農業事務所と協議させていただきまして、工期の遅れ以外に変更がないのならば、計画変更承認申請に代えて、遅れた理由を説明する文書を付けさせて完了報告を出させればいいでしょう、と言っていただいたところです。今回はそれに沿った手続きでして、事業主●●●●●●●●●●●の「理由書」が付けられております。 その理由書においては、遅くなった理由として、開発区域内にあった既存のゴミ置き場の移転に手間取った。移転ができず、逆に開発区域内に、建売住宅の買受け人のために新設するゴミ置き場にそれを受け入れることにした。この協議に時間がかかり、全体が遅れたのだと述べられております。また、資金計画には変更を来たさなかったということです。 その他、特に故意または重大な過失を疑うような点もございませんし、建売分譲住宅は１１棟、きれいに立ち上がり、最終の方が１０月２６日に引き渡しを受け、１０戸が入居を終えております。土地の仕上がりも、開発の方でＯＫになった、ということですので、これで完了報告を受理して県へ進達することに問題ないと思います。 なお、事務局としての反省点ですが、事業主には、農転の許可をもらえば終り、許可書をもらってしまえばこっちの勝手だ、といった勘違いもあるようです。この点、現地調査の際には委員からご意見をいただきましたので、窓口で許可書を交付する際に念を押すのは当然として、その後の現場確認を励行すること、またカレンダーに完了予定日を落として管理するなど、進行状況の把握に一層力を入れたいと思います。 こういう事案でございます。ご報告といたします。
事務局	一点追加させていただきたいのは、こちらを建てる前に、ちょうどこの裏側が農地になっている部分がありまして、南側のこちらに分譲住宅を建ててしまうと、後ろの農地の日影とか風当たりといった問題がどうなのか、質問をいただいたと思います。その点について現在耕作をされている方にお話をうかがいましたところ、先日の台風のときには、分譲住宅が風除けになって逆に農作物の被害は少なかったそうです。日照については建物が建つ前と後では随分違うと思われますが、風についてはそういうことでした。それからもう一点は、耕作される方が住宅に気を遣って、本来であれば早朝から農作業を始めるのに、遠慮して始めるのを遅くしたりしている状況なのですが、もし住宅側からそういう関係の苦情などが出たときは、必ず分譲業者が対応する、ということになっておりました。住宅を買われた方が農地所有者に直接苦情を言うのではなく、分譲業者が中に入って対応するということで、許可を出す際にも念押しをしたことですが、この点について現地調査の際、業者に重ねて確認しました。販売をする際の重要事項説明

	書、そして契約書にそのことについてきちんと記載するように、という指導をしましたが、この点も守っていることを確認しています。 　今後もこのような分譲住宅の転用が出てくると思いますが、このような指導を徹底いたします。各農業委員におかれても、農家さんの方に新規に分譲に住まれた方から直接苦情が行ったような場合には、農業委員会事務局にご一報いただければ、業者の方に改めて指導をするとお伝えしております。
議　長	事務局の説明を踏まえて、質問などは、ありませんか？　鷺沼地区担当の村山委員、どうですか？
村山委員	今回のケースは工事着工が半年ほど遅れたわけですが、工事着工日の確認はするのでしょうか。
事務局	その日に必ず現地に行く、というわけではありませんが、その後、１週間ぐらいの間には事務局職員が、工事が始まったかどうか、必ず足を運んでおりますし、都市計画の開発の職員も必ず見ております。
議　長	村山委員、よろしいですね。他に質問等は、ありませんか？ 　無いようでしたら、次に報告第４号について、事務局より報告を受けます。
事務局	７ページをお開きください。農地法第５条の許可に伴う工事完了報告について、になります。お手元の図面をご覧下さい。平成２９年の事案ですので、ご存知ない農業委員もいらっしゃると思いますから、経過をご説明します。企業局から●●●へ抜ける道なのですが、６ｍ道路を作りながら分譲を建てるということで、２業者で１１棟の建売分譲を建てるという事業でした。〇で囲んだ番号が付けてありますが、地権者と事業者が２社に分かれていることから、５条許可の申請は２本に分かれておりました。それぞれ農業委員会で審議して許可相当としたものです。 　今回完了報告が出ました１棟は、東関東土地株式会社と●●●●さんを当事者とするもので、図上左下の「①」という番号が付いている所です。隣に緑の「公園」という表示があります。なお、他の②から⑪までにつきましては既に完了報告が提出され、今年の７月総会で報告いたしました、●●●●●●●と●●●●さん他２名の１０棟になります。 　●●●●●●●側の１０棟が早々に建ったのに対して、この①はなかなか建ちませんでした。申請の工事予定期間は来年までありましたのでこちらも状況を見ていたのですが、建物が建ち上ったのを受けて私どもから東関東土地に連絡をしまして完了報告を出してもらいました。ただ、建売住宅の床面積の変更がございました。そこで建物の平面図・立面図、また面積が広くなった分、資金計画も変

	わるということで資金計画書の変更、残高証明の差し替えが出てまいりました。本来であればこれは、計画変更の申請を出すケースではないかということで、千葉農業事務所に確認をしましたところ、理由書の添付を要するとの指導をいただきました。本来は建物を立ち上げる前に、計画変更が生じた段階で私どもの方に報告があって然るべきなのですが、それがないまま建ち上ってしまった。たまたま１棟であるといったあたりを考慮していただいたものです。これが例えば、●●●●●●●の１０棟の中で、５棟、６棟、当初の計画を変更するということでしたら、これはもう大変なことになってしまうわけですが、この点、東関東土地を呼びまして、きつく指導したところです。今回たまたま１棟ということと、面積も９２．７４㎡から１０１．８５㎡ということですので、建売方式の中で、購入しようとする方の希望をある程度入れた変更ということで、今後こういうことのない旨の理由書を付けて、今回は計画変更をせずに完了報告を受理した、ということになります。 　なお、今回の完了報告とは若干違うのですが、併せてこちらの図面を見ていただきたいと思います。１０棟の方に、中に白抜きの土地があると思います。こちらについては建売分譲を建てなかった土地になります。これについては、審議した際、農業委員さんからずいぶん質問がありました。土地所有者の方が、ここは自分が耕作をするからここには建売分譲を建てない、ということで、ここは所有権移転をしていないわけですが、これはおかしいのではないか、資産保有なのではないかとの質問がございました。これについては土地所有者に何回も確認を入れさせて「きちんと耕作をする」という話でしたので許可としましたが、現況は耕作されておりません。肥培管理はされております。これは「一体開発の造成」になります。ですので、軽微な農地改良よりも重い形になります。そうしますとこの土地については、軽微な農地改良と同様に向こう３年間は転売も転用もできません。きちんと耕作をしていたということを県が確認し農地として維持管理していたとの判断がされれば、正当な理由によっては転用することも可能になります。 　勘違いをしている土地所有者の方が多いようですが、このように造成の中に農地として残した場合、その農地の地形、形状は変わります。畑だった所の土を集めて残す部分に入れ、周りと高さを合わせるのでしょうが、そうするとここは「軽微な農地改良」ではなく「造成」になってしまいます。そうなると、この残した土地を実は別の業者に売りたいと考えていたとしても、３年間は転売も地目の変更もすることができなくなってしまいます。「軽微な農地改良」というのはそこで農業を継続するのを前提に、今よりもいい作物を作るために土を入れるものです。農地造成も同じ目的ですから、それを転売したり転用したりするということは最低３年の縛りがあるということです。ご存知のことと思いますが、再度ここでご確認をいただければと思います。 　それから、この図上でピンクの三角の所がありますが、ここに「モニュメント用地」と書かれております。「何とかの杜」といった分譲地の名前をモニュメン

	トにして立てるということですが、こういう残地については、そういう利用になっても仕方がないかなと思われます。ただ、計画変更して、ここを建売分譲の住宅の敷地に入れてしまうようなことは本来の許可と違ってしまうので認めるのは難しいと認識しております。農地法許可も開発許可も、あくまでも当初の計画どおりモニュメント用地として使ってもらう、という考えになります。 　ちょっと余談になりましたが、許可当時いらっしゃらなかった委員さんもいますので、ご説明させていただきました。 　報告第４号については東関東土地から、完了報告が遅れたことについて理由書を提出させました。「失念をしていた」と書いておりますが、事務局としては反省不足かな、と思います。先ほどもございましたが、業者としては許可さえ取ってしまえばもういいやと、そういう考えが習志野だけでなく全国的にあるようで、農林水産省からも国交省からも注意が出ております。その点については厳しく対応していかなければならないと反省しているところでございます。報告第４号について、ご説明は以上です。
議　長	ありがとうございました。続いて報告第５号について、事務局から説明を受けます。
事務局	１１ページになります。こちらは「引き続き農業経営を行っている旨の証明」の発行です。相続に伴う納税猶予の関係ですが、３年に一度、確認が税務署の方からまいります。今回、6 筆・合計 8,916 ㎡ございます。土地所有者の方は、●●にお住まいの●●●●さんという方です。事務局と会長、村山委員、植草委員で現地を確認してまいりました。農地として管理されており、事務局としては何の問題もないと判断し、対応させていただいた事案です。
議　長	はい、ありがとうございました。はい、渡邊委員どうぞ。
渡邊委員	３年に一度の確認というのは、引き続き農業経営を行っている人が忘れてしまっても、ちゃんと税務署の方から確認が来るのでしょうか。
事務局	はい。税務署の方から対象者に、４～５ヶ月ぐらい前か、遅くとも３ヶ月前ぐらいには必ず書留で送られてきます。ただ、そのままお手元で忘れてしまうと猶予打ち切りになってしまいますから、届いたら早めに農業委員会にお持ちいただかなければなりません。
議　長	この件について、担当地区の村山委員、現地の状況はどうでしたか？
村山委員	別にありません。適正に管理されていることを確認しましたのでよろしいかと思います。

議　長	村山委員、有難うございました。他に質問等は、ありませんか？ 無いようでしたら、続いて報告第６号について、事務局より報告を受けます。
事務局	１２ページをお開きください。こちらは「相続税の納税猶予に係る特例農地等の利用状況の確認について」ということについて、これは２０年で相続税の納税猶予が期間満了し、完了するという前に税務署の方から必ず農業委員会の方に確認の書面がまいります。だいたいこちらも、３～４ヶ月前に送られてきますが、それを受けて地区担当の農業委員さんと現地を見て、ちゃんと耕作されて維持管理されているかどうかを回答させていただきます。今回についても、現地を事務局と担当農業委員さんで見まして、耕作はされていましたが自然農法的というか、少々よくないなと思われる点もありましたのでご本人にいろいろお話させていただきまして、現在は改善されております。これで税務署に回答しております。今後も現状を継続なさるとの事です。以上です。
議　長	税務署は必ず二人一組で来て、画板にいろいろ細かくチェックを書き込みながら歩いていますけど、最終的にきれいに耕作されていれば問題ないようです。今の事務局の説明を踏まえて、質問などは、ありませんか？地区担当の植草委員、現地の状況はどうでしたか？
植草委員	●●●●さんの２ヶ所を確認したのですが、笹ですね。笹が生えているものですから、シャベルで畝っているぐらいでは非常に荒れているように見えてしまいます。大変苦労されているのはわかるのですが、もう少しというところがありました。また、お花をやっている、野菜もやっているという中で、毎日来てやっているのですが、やはり農家をやったことがたぶんないのだろうと思います。あまりうまくないのですが、でも毎日やっていらっしゃることは事実ですから、このままきれいに維持していただければいいかな、というところですね。ちょっと大きいので手が回りきらないのかも知れません。
議　長	はい、植草委員、有難うございました。ちゃんと指導もしていただいたようですね。他に質問等は、ありませんか？　無いようでしたら、次に報告第７号について、事務局より報告を受けます。
事務局	１３ページをお開きください。こちらは「転用事実確認証明書」の発行についてのご報告です。証明書を事務局が発行したというものです。 去年の６月総会なのですが、●●●丁目、●●●の所から坂を上っていって、お家の隣に駐車場を作るという事案だったのですが、駐車場というのは本当に駐車場で維持管理しているのかどうか、ということで千葉県の転用事務指針では、

	最低でも半年、駐車場として使われていることを確認するように、というようにうたわれていますが、習志野市の場合は特に、最低でも１年間、駐車場としてきちんと管理されていることを確認することにしております。駐車場ということで確認できない限りは、地目の変更はできませんということになります。 　申請の際にそのような説明をしまして、誓約書もいただいております。駐車場で許可を取って建売分譲を建ててしまうなどという違反があり得ますので、そういうことを踏まえて誓約書の提出を求めております。本件はご自分の駐車場に加えてご近所の方に、合せて５台の駐車場を作るということで現地を確認しましたところ、駐車場の体裁をなしておりました。雑種地に地目変更することに支障はないということで、転用事実確認証明書をお出ししたものです。法務局では、調整区域の農地については転用事実確認証明書の持参が無い場合は、通常は担当市町村に問合せがあります。説明は以上です。
議　長	今の事務局の詳細説明を踏まえて、質問などは、ありませんか？ 無いようでしたら、次に報告第８号の報告に入ります。 　今回、この完了報告ですが、議場に関係される方がおられますので、議長判断にて事務局からの報告の間のみ、退席をしていただくこととします。 　退席される間、暫時休憩とします。（渡辺委員退席） 　休憩前に引続き、会議に戻ります。それでは、事務局より報告を受けます。
事務局	１５ページをご覧ください。こちらは当初の計画図ですが、手前に大きな四角があって外階段、またその前にちょっと小さな建物があってやはり外階段となっております。こちらは●●県●●市にある●●●●●●●●●●という会社が●●●●さんの土地を購入しまして、ここにオリンピックの建築工事のために、何か特殊技術を持っている会社だそうで、●●県から出てきて工事を行う。その社員寮２棟を建てるということで許可した事案でございます。 　そこで図面にありますように社員寮２棟を建てるということだったのですが、オリンピックが終った後、ゆくゆくはこれをアパートとしてどこかの業者に譲渡したいという考えであったようです。そして現状は、１棟しか建っておりません。小さい建物の方は建っていない状況です。 　こちらの会社が委任をしています測量会社が、地目の変更をしたいので転用事実確認証明書を出してくれと言ってまいりました。ただ、これに対しては許可したものが建ち上っていないので、転用事実確認証明書は出せないというお話をさせていただいております。また、会社の意向を確認しましたところ、もう１棟を建てる予定はない、とのことでした。２棟建たない限りは完了報告も受理できないし、転用事実確認証明書の発行もできない、ということになります。

	転用の基準の中に、建物の建築面積に対して２２分の１００までは転用許可できるというものがあります。それで個人住宅であればさらに５００㎡が上限になりますが、今回、建物が２棟建つということでこの転用面積を許可したわけですから、１棟しか建たないということですと転用面積も変ってきてしまいます。 当初からどういう予定だったのかわかりませんが、法務局で謄本を取ってみたところ、土地は●●●番●と●●●番●と２筆ありまして、建物が建っている●●●番●の方は、地目は既に「宅地」となっていますが、私どもの方に法務局から確認の書類は一切来ておりません。法務局の方は現況主義ということで、実際に建物が建っていて明らかにもう農地に復元はできないということで、当該市町村の農業委員会に確認するまでもなく地目認定した、ということなのかも知れません。農地の地目変更については必ず、どんな土地でも農業委員会に確認して欲しいというのは●●●さんの件で、千葉県農地・農村振興課から法務局に申し入れもしてもらっている話ですが、それはこの●●●番●の地目変更より後ですので、たぶんこの時は法務局が農業委員会に確認をしないで地目変更したものだと思います。 ●●●番●についても地目変更したいということなのですが、こちらは建物は建っていないわけです。そこで、こちらの地目変更は難しいと法務局からも言われたようです。そこでこちらに、転用事実確認証明書を出せということを言って来たわけでしょうが、これはもう、未来永劫建物を建てないということになりますので、県に相談しましたところ、完了報告も受けられない、転用事実確認証明書の発行もできないということですので、これは完了ができない問題案件として農地転用の中ではずっと残ってしまいます。 こういう●●県という遠隔の所から、一回限りのこととして後々のことを心配せずに手荒なことをする。もう二度と習志野などには関わりがないと考えているのでしょうが、こういう手荒な手法をする業者が出て来たということには十分注意しなければならないと考えております。県からも、その旨の話しはいただいております。
議　長	今の事務局の詳細説明を踏まえて、質問などは、ありませんか？　無いようでしたら、委員に戻っていただく間、暫時休憩とします。（渡辺委員着席）。 休憩前に引続き、会議に戻ります。 以上、本日の報告事項８件について、再度確認をしますが質問はありませんか？ 無いようでしたら、本日の総会はこれにて閉会します。 この後は、その他事項について、事務局より説明がありますので、進行は事務局お願いします。