

議 長	定刻になりましたので、只今より令和２年第２回習志野市農業委員会総会を開催いたします。 節分が過ぎ、暦の上では、春になりましたが、今年は暖冬で、にんじんが気になるところです。本日もお忙しいところ、お集まりいただき有難うございます。 それでは議事に入ります。本日は、２番・江口明美委員より欠席の連絡を受けております。１名の欠席と１名の欠員により、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。 つぎに、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。１２番・村山茂男委員、１４番・中野政博委員の両名を指名いたしますので、宜しく願いいたします。 本日の議案の上程件数は５件、報告案件が７件です。また、「その他の事項」として、農地の転用手続きを取らず、千葉地方法務局へ地目の変更手続きをした件について、手続をおこなった業者に説明を求めます。 それでは、これより議事に入ります。 議案第３号について開発業者より説明を受けます都合から、まず議案第３号を最初に審議させていただきます。議案第３号 農地法第５条の規定による許可申請について。事務局より議案の朗読を求めます。
事務局	はい。それでは朗読します。議案第３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る。令和２年２月５日提出。 １ 申請地の所在、面積 習志野市●●●●丁目●●●●番● ●●●●㎡ ２ 権利の内容 転用を伴う所有権移転 ３ 転用計画 建築条件付宅地分譲 ４ 申請者住所、氏名 譲受人 ●●市●●●●丁目●番●号 株式会社スズケン 代表取締役 ●●●●(●●歳) ●●●業 譲渡人 習志野市●●●●丁目●番●●—●●●●号 ●● ●●(●●歳)

議 長	以上でございます。 次に、現地調査報告を 12 番・村山茂男委員、お願いします。
村山委員	はい。現地調査報告をいたします。1 月 29 日に会長をはじめ 14 名の委員と事務局 3 名、譲渡人と譲受人から委任を受けている株式会社イケダ測量設計の高橋さん他 1 名にて、立会いを行いました。申請地は案内図にあるとおり、習志野警察署前を企業局方面に向かって 50 m ほど入った住宅街の一画の畑であります。今回の申請地のある●●●●丁目は住宅化が著しい地域であり、隣接地には数年前に建売分譲建設が行われております。そのため、上下水道等のライフラインは完備されていると聞いています。譲渡人は昨年父親が亡くなり、相続で今回の農地を取得しましたが本人は農業を行っていないと聞いております。なお、申請地の隣地の畑への被害防除につきましては、雨水対策は敷地内に浸透マスを設置し処理されると確認してきました。以上で、議案第 3 号の調査報告とさせていただきます。よろしくご審議のほどをお願いいたします。
議 長	村山委員、現地調査報告を有難うございました。ここで、暫時休憩します。
議 長	休憩前に戻り、会議を再開します。事務局より議案説明をお願いします。
事務局	はい。申請地・●●●●丁目●●●番●は、京成津田沼駅から約 0.9 キロと近いため、近年、住宅造成が数多く行われており、住宅化の著しい地区です。都市計画法上、既存住宅の連たん地区に該当しますが、隣接してまだ農地もあり、農地としては第 2 種農地と判断されます。 上水道と雨水・汚水の排水ですが、前で接する市道に市営水道管が来ておりますので、これを引き込みます。汚水についても、下水本管が来ていますので、生放流を考えております。雨水につきましては、地下貯留浸透施設により宅地内で処理となります。 その他の状況は、1 月 29 日に現地調査をお願いしたとおりですが、この申請事案につきまして、農業委員会の協議事項としましては、3 区画からそれぞれ接道に対し、敷地延長で長い首が出ております。この部分につきまして農業委員会事務局では、ここをきちんとブロック塀等で区分をして、通行をめぐる紛争にならないようにせよ、という窓口指導をさせていただきました。 あえて区分せず、3 軒で共用通路のように使う、私道協定ののようなものを結ぶという事例もあるところですが、それですと、最初に入居した当事者は良いとして、転売されたり相続が生じたりした場合に、それが近隣紛争の種になっ

	てしまう場合も少なくありません。先般、●●●丁目で転用許可した事案で、実際にそうした懸念が出て来たケースもありました。そうした点から今回は、接道までそれぞれが他人の土地を使わずに出られるよう、特に要請したものです。最終的にフェンスで区切ることになりましたが、この辺りは完了報告の際に、また注目させてもらいたいと思います。 なお、本件の土地取得費は、申請書に添付された予算書によりますと、㎡当たり●●●●●円、坪単価●●●●●円という説明でした。また、本件は建築条件付建売分譲ということでの申請ですので、建築条件付建売分譲の要件を充たすかどうか、審議をお願いするものであります。議案説明は以上です。
議 長	事務局、説明ありがとうございました。 譲受人の入室の間、暫時休憩とします。事務局は、案内して下さい。
議 長	休憩前に戻り、会議を再開します。 本日は、申請の説明にお越し頂き、有難うございます。まずは、自己紹介をお願いします。
高橋氏	船橋から来ましたイケダ測量設計の高橋と申します。今回、隣におられますズケンさんという事業主さんの方から設計の依頼を受けたものでございます。
大内氏	株式会社ズケンの大内と申します。今回の該当地を購入させていただいて、取引自体はこれから決済を迎える段階であります。申請につき、ご説明にうかがいました。
岡山氏	イケダ測量設計の岡山と申します。よろしくお願いします。
議 長	有難うございました。それでは、今回は習志野市では初めての宅地分譲申請となりますので、申請内容について、ご説明をお願いします。譲受人より説明を求めます。
高橋氏	今回、建築条件付の宅地分譲という形で申請をしたのですが、通常の建売と違いまして、最終的に土地を購入していただいた方に対して、3ヶ月以内に建築請負契約を締結した上で、土地と建物を最終的に、一緒にお引渡しをする、という手法になります。昨年の4月から県の取り決めの方で、時代的にも「建売」というよりも注文住宅的な比率が多くなってきた。お客さんの、世間のニーズが強くなってきたという世情も踏まえて、取扱い基準が変更になりました。このような形が認められるようになりました。ズケンさんも、主たる

	事業としましては、建売もやられてはいるんですけども注文住宅を得意としている会社になりますので、今回そういった経緯もございまして、この●●●●丁目の現場で、建築条件付の宅地分譲で進めていきたいということで、この申請を出させていただいている、という状況になります。
議 長	はい、有難うございました。これから農業委員が質問をさせていただきますが、まず、会長の私からうかがいます。建売分譲での申請がされ、我々が現地調査をした訳ですが、何故、建築条件付宅地分譲に変わったのか？ その点について、説明をお願いします。
高橋氏	当初から建築条件付の分譲ということを考えていたのですが、誤った記載をしてしまいました。過去から、建売分譲での申請しかしたことがなかったので、そのまま従前の記載が残ってしまった、ということで誤った表現になってしまったというだけのものです。決して、元々建売住宅の計画だったものを宅地分譲に変えたというものではございません。
議 長	記入ミスだったわけですか。
高橋氏	そうです。単純な記入ミスです。
議 長	はい、わかりました。それでは、各委員から何か質問等がありましたら、挙手をお願いします。はい、三代川彦博委員。
三代川彦博 委員	調整区域の開発ということですが、我々立場としては農地を守る方で、維持・管理をしてもらいたいという立場で、安易な開発はやめてくれということでお願いをしているわけです。そこでこの間の現地調査を踏まえてのことですが、やはり今、単純なミスでした、というご説明ですが、そう言われてしまって、我々誤った申請で現地調査をさせられたわけですが、農地については宅地分譲は許されないということ、また宅地分譲と建売分譲の違いといったことは当然ご理解されていることと思いますが、そこら辺がなぜ、現地調査においても発覚しなかったのか。建築条件付みたいなことをご説明になったのだけれども、また一方で、自由に、どこの建築業者さんでもいいようなことも言われた。そこで、「これは宅地分譲になるんじゃないかな」と、我々非常に混乱もしたんですが、そこら辺の認識がまずあったのかな、と思います。現地で、我々に向って説明していること自体が、矛盾があったとしか思えないわけですよね。そこら辺のことは、申し訳ないがプロとしてちょっと、どうだったのかなと。私もここの委員になって何件か、イケダ測量さんの案件を審査してきました

議 長 事務局	が、その度に何か、なかなかすんなりとは納得できないような所もあったので、今回のこともまたかと思うところがあるのですけれども。また、添付された建物図面ですが、これは説明の中で、既に建築確認を取っているのかなと思ったのですけれども、「それは全然関係ない」とおっしゃったので、それではこの添付されている図面は何だ、ということで、わからなくなってしまった。そういう点もありますし、ここら辺は、申請を前にちゃんと話し合いがされていて、どういう申請を組み立てて、通していこうかということに確固たるものがあつたのかどうか、ということに尽きるのかなと思います。今回の案件は、習志野市としてはたぶん初めての「建築条件付宅地分譲」でしょうから、プロの申請としてそこら辺のことをしっかりと踏まえたものを上げてもらわないと、我々も現地に行っても困るわけですから、しっかりと踏まえてもらいたいと思います。 ところで、去年の４月から「建築条件付宅地分譲」ということで、我々も初めてのことでしたが、３ヶ月というかなり厳しい決まりがあるということで、これはむしろ事務局さんにうかがいたいところですが、この案件が許可となったときに、その後、土地がエンドユーザーさんに渡ります。その、売れたかどうかということがわからないのでは、それから３ヶ月以内に建築請負契約が成立したのかどうかもわからなくなってしまいます。あるいは、売れなかった場合には建売住宅を建てて、更地に残してはいけないというのですが、そういったという報告等ももらわなければいけないのでしょうか。そういった事後の管理というか、事務局サイドがその手続きをしっかりと把握できるのか、ということを確認しておきたいのですが、どうでしょうか。 事務局、ありますか。 はい。では、事務局への質問だと思いますのでこちらからお答えしますが、今お尋ねの点につきまして、土地がいつ売れたか、それから３ヶ月以内に建築請負契約に至ったのかどうか、あるいは売れずに建売住宅に切り替わったという情報をどのように事務局が把握するのか、ということですが、この辺りがまだ新しい制度でして、まだ県の指針などにもそこまで具体的な、細かいことは書かれておりません。実は、この質疑が終了しましたら事務局から申請人をお願いをしようと思っていたところですが、申請人におかれては、各区画で土地売買契約を締結した場合には、それぞれ事務局の方にコピーを提出していただきたいと思っています。それによって締結がされたこと、そこから３ヶ月以内が起算されることが把握されるわけですので、その情報をこちらに提出していただかないとこちらで管理できません。この場で、申請人にはこの点をよろしくお願いいたしますと思います。提出を義務付けるものはないのですが、行
-----------------------	--

	政指導といったことになりますけれども、申請人にもきつとご理解いただけることだと思います（「はい」の声）。それから、売れずに建売に切り替えるという場合にも、何か任意の文書でこちらにそれをお知らせいただきたいわけですか（「はい」の声）。後ほどその点、もう一度改めて、申請人をお願いをするつもりでございます。以上です。
議 長 三代川彦博 委員	三代川彦博委員、それでよろしいですか。 3ヶ月と厳しくしても、土地売買が成立したかどうかわからないでは尻抜けになってしまいますので、この点の把握はしっかりとさせていただきたいと思います。
議 長	そこは事務局に考えてもらって、しっかりやってもらいたいということですね。あの高橋さん、我々も現場では気づかずにさっと流してしまっただけけれども、これを見逃してしまうと我々も県の方から、「習志野市の農業委員会は何をやってるんだ」と言われてしまう立場ですからね。だからこういった農地法の関係を、御社の組織内で、あるいはスズケンさんもそうだけれども、農地法をよく勉強しながら間違いないような仕事をして欲しいと、再度申し上げておきたい。よろしくどうぞ、お願いします。 今の三代川委員の質問に対して、申請人のお答えはどうですか。
高橋氏	まずは申請の単純なミスから誤解を与えてしまいまして、お詫び申し上げます。私ども設計の業界では結構数をこなしている方ですけれども、今回やはり、初めてのケースとしてなかなか難しい案件をいただきましたので、説明も難しいところがありまして、誤解を与えた部分もありますので、この場を借りてきちんとして説明させていただきたいと思います。 今回、注文住宅の考え方ですが、もともと建売住宅、土地の上に住宅を建てて、土地と住宅をセットで売りますよ、という形に対して注文住宅の場合には、昔はけっこう、土地の売買契約と建物の建築請負契約を同時にして土地を売ってしまうというケースがありました。ところがこれは、宅建業法上はあまり好ましくないという考え方です。要は設計の内容をお客さんとあまり詰めていないにもかかわらず建築請負契約を結ばせるというのはいかがなものか、ということから、おおむね1ヶ月から3ヶ月、熟慮してから建物の契約を、というのが基本的な国の考え方になってまいりました。そして、追って建物の建築請負契約があるのだということを土地の売買契約書の中にもしっかりと書きなさい、ということが建築条件付土地分譲というものになってきたわけでありま

	す。ここをご理解いただければと思います。ですので当然、現時点で建築条件付販売として添付した図面は、法律的にも、都市計画法あるいは建築基準法上、あるいは農地法といったすべての許可が取れて、かつ造成工事が終わってからでないと建築確認を出せない。つまり認定を受けられない。建築基準法上の扱いを受けられない。あくまでも資金計画から想定される暫定プランはこうですよ、という図面をお出ししたわけです。これで22分の100の要件も満たしておりますので、それ以下の建物にすれば農地法違反になってしまいます。これをベースにまず資金計画を立てて、それをカバーできる資金的な余裕がスズケンさんの方にありますという融資検査をしっかりといただいた上で、最終的に造成地としてお客さんの方に正式な形で契約を締結する。その上で最終的な建物の契約に行くということで、当然、造成工事としての都市計画法の許可と検査済みが出た後でないと建築確認申請が投げられないという法律になっていきますので、現時点ではそうした図面しかつけれないというそこは、ご理解をいただきたいと思います。将来的には建築条件が変わっていくことは避けられないということを、この場を借りてご説明させていただきました。 今回スズケンさんは、昔から工務店としてやられてきた会社さんなので、その辺についても熟慮されて申請に及んだわけですが、ちょっとそういった記載ミスがあつてご迷惑をおかけし申し訳ありませんでした。
議 長	他にどうでしょう。はい、植草委員、どうぞ。
植草委員	「特約条項」を見ているのですが、建築工事請負契約は誰と誰が結ぶのか、ちょっとよくわからない。建築工事を請負えるのは誰でもいいわけではないのに、そうは受け取れないのですが、これについてはいかがですか。
議 長	高橋さん。
高橋氏	これについては私の方から。「買主と売主は」と明確に記載しておりますので、建築工事請負契約も当然、買主と売主間で結ばれる。請負人になれるのは売主しかいないという理解です。それ以上でもそれ以下でもありません。
事務局	この点については事務局からも伺いたいと思います。
議 長	どうぞ。
事務局	土地売買契約書案の特約条項、「本契約は売主・買主間において本契約締結後3ヶ月以内に本物件を敷地とする一戸建て住宅を建築する為の建築工事請

	負契約が締結されることを停止条件とします」という条文についてうかがっているわけです。 本契約を締結したのは売主・買主だ。だから建築工事請負契約も売主・買主間で結ばれるに決まっているだろう、という今のお答えのような読み方が常識でしょうけれども、「売主・買主間」は「本契約」、つまり土地売買契約を修飾しているだけで、建築工事請負契約の請負人までは限定されていない、という読み方も可能です。「売主・買主」という言葉と「建築工事請負契約」の間が随分と開いていますから。しかし、そうなっては建築条件付宅地分譲にならなくなってしまうですね。植草委員が心配なさるのも当然だと思います。端的に、請負人となり得るのは売主たるスズケンに限る、と書いていただくわけにはいかないのか。 やはり二通りに読めるというのは、契約書としてはあまり良いことではない。ここは問題ありませんか。この特約条項はそのままとしても、例えば「土地売買契約書」というタイトルの下に「(建築条件付宅地分譲)」と付記する。そうすれば何のための土地売買かはっきりしますから、今の特約条項もその趣旨で読む方が合理的だということになりますが、そんな手段は考えられませんか。 高橋氏 付記を入れられないことはないのですが、今までそんなことが問題になったこともございませんので…。これは不動産に関する契約書の、宅建業協会の書式として問題ないとされているものですので、差し替えるつもりはございません。 大内氏 当社が売主になりますが、買主さんが直接当社に来られて接する場合だけでなく、他のいくつもの不動産会社に媒介をお願いしていますので、そこではやはり、宅建業協会の書式にしておかないといろいろな面倒なこともあり得ますからご理解をいただきたいと思います。 議 長 やはり字面だけだと、思わぬ落とし穴も出てきます。会社としても十二分に研究して、ここは間違いないようにお願いします。他にいかがでしょう。 高橋氏 スズケンさんは、スズケンさんで建物を建ててもらわないと利益が出ないのですよ。もし、土地は買うけれども建物は別の会社で、というお客さんならば、スズケンさんはこの土地を売らないですよ。建物にしほりが一番付けたいのは実はスズケンさんですから、ここを心配される意味がわかりません。
--	---

事務局	それは実質上の話で、後日法的な争いになったときに、実は二通りに読めましたというのでは、何を審査していたのだということになる。おわかりでしょう。
議 長	はい、高橋さん、ありがとうございました。他に何か関連して。はい、村山委員。
村山委員	今回、習志野で初めて、建築条件付宅地分譲というのが出てきました。しかし今後は、こういう申請も増えてくるのでしょうか。今回、単純な申請ミスだったというご説明でしたが、習志野で初めてだという認識がございましたか。
高橋氏	いえ、ありませんでした。
村山委員	それであって「心配ない」というのは、ちょっと…。他の所で、例えば船橋、千葉、こういう案件はどれほどなさっていますか。
高橋氏	弊社では、農地法の申請はそんなに多いわけではありません。正直、注文住宅としての分譲地の申請は今回が初めてとなります。
村山委員	今回が初めて、ということですね。
高橋氏	はい、そうです。
議 長	他に何か関連は、ありませんか。
事務局	では、最後に事務局からよろしいでしょうか。 最後に申請人に申し上げますが、今後、土地の買主、エンドユーザーさんという第三者が登場してくる中で、例えば買主さんから、建築条件付はわかっているが、やっぱり別の建築会社に発注したい、といった無茶な要求が出された場合、それに応じてしまったのでは、単なる宅地分譲になってしまいます。やはり本来は許可にならない宅地分譲で、建築条件付ということで特別に転用許可が取れたのだということを念頭に置いてもらいたいし、エンドユーザーにもしっかり説明していただきたい。エンドユーザーは「建築条件付」と言っても、話し合いで何とかなるのだろうと軽い気持ちで考えている人も少なくないと思います。「建築条件付」についてはそうではないということを、重要事項説明等の場でもきちんとしてもらって、完了報告の時に至って慌てるなどといっ

	たことのないようにしていただきたい。 それと、先ほど農業委員への答弁でも触れていましたが、各区画について買主が見つかり土地売買契約を締結した場合、それぞれコピーを提出していただければと思います。また、その後３ヶ月で建築請負契約締結に至ったのかどうかといった辺りも、教えていただきたい。法律にはありませんが行政指導ということで、ご理解いただきたいと思います。
高橋氏	わかりました。細かい部分は後ほど、事務局さんと相談させていただきます。
事務局	当然、立面図・平面図は変わってきますよね。変った時点で提出を求められることになります。そして、県へ送るようになりますね。それから完了報告のときには、土地と建物を謄本のコピーでいいので、一緒に付けてください。それから、重要事項説明の中で、この土地を買われた方が周囲の農地、農家さんとトラブルになったような場合に、こちらはスズケンさんの方に連絡しますので、分譲主として対応の方をよろしくお願いしたいと思います。売りっぱなしということではなく、そこはよろしくお願いします。
高橋氏	スズケンさんも注文住宅、建売、けっこうやられていますので、周りの農家さんを大事にしながらやっていきたいという思いがありますので、そこはしっかりさせていただいて、重要事項説明にも入れますので、万が一そういうことがあっても適切に対応していただけるものと思います。 報告の件ですが、土地を売った報告は、建物建築請負契約と一緒によいのでしょうか。
事務局	それでも結構です。土地の売買から３ヶ月以内に建築請負契約が締結されているかどうかをチェックさせていただきます。
議 長	あとはいかがでしょう。他にないようですので、スズケンさん、イケダ測量さん、有難うございました。事務局は、退席の案内をして下さい。退席の間、暫時休憩とします。
議 長	休憩前に戻り、会議を再開します。議案第３号の採決に入ります。議案第３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。 賛成多数を以ちまして、議案第３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。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。

議 長	続きまして議案第 1 号、農地法第 3 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。なおここで、本議案について「農業委員会に関する法律」第 3 1 条の議事参与の制限により、8 番 織戸 淳也 委員の除斥を求めます。審議終了までの間、室外でお待ちください。織戸淳也委員が退席する間、暫時休憩いたします。
議 長	休憩前に引続き、会議に戻ります。事務局、議案の朗読をお願いします。
事務局	では、読み上げます。議案第 1 号、農地法第 3 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 1 0 条の規定による許可申請書の提出があったので、許可について審議を求める。令和 2 年 2 月 5 日提出。 1 申請地の所在、面積。習志野市●●●丁目●●●番 ●●●●㎡、同所●●●番 ●●●●㎡、同所●●●番 ●●●●㎡、同所●●●番 ●●●●㎡、同所●●●番 ●●●●㎡。合計●●●●㎡。 2 権利の内容 使用貸借権設定（期間 3 年） 3 申請者住所、氏名 譲受人 習志野市●●●丁目●●番●●号 ● ● ● ● （●●歳） 譲渡人 習志野市●●●丁目●●番●●号 ●●● ● ● （●●歳） 以上です。現地調査は全員協議会で行いましたので、報告は省略させていただきます。
議 長	今回は現地調査報告を行っていませんが、同じ地区の三代川和彦委員から、若手の担い手として、普段の耕作状況について率直に感じていることを、話してください。
三代川和彦 委員	特に…。まったく問題はないと思います。現実には、一生懸命頑張ってやっていますので、何も問題ないでしょう。
議 長	有難うございました。同じ、●●で耕作している職務代理は、いかがですか？
飯生職務代理	ちょうど私の畑の隣と前で、頑張ってやっていますけれども、仕事ぶりも熱心で、新しい場所でもきっと大丈夫だと思います。

議 長	職務代理、有難うございました。では何か、質問等ございませんか？その他、意見等がありましたら、挙手をお願いします。
議 長	無いようですので、それでは、採決に入りたいと思います。議案第1号について賛成の方は、挙手願います。 全員の賛成を持ちまして、議案第1号につきましては許可相当と決しました。事務局は、農地法3条の許可書発行手続きをして下さい。それでは事務局は8番・織戸淳也委員を席に案内してください。それまでの間、暫時休憩いたします。
議 長	休憩前に引続き、会議に戻ります。 織戸淳也委員に報告します。第1号議案につきましては、全員賛成で可決しました。 続いて、議案第2号に入ります。 農地法第3条の規定による許可申請について、です。議案第2号は、同じ譲受人が3件の申請をするため、事務局の説明と質疑応答後に、合わせて、採決を行います。 議案2-1と2-2は、農地を借りる使用貸借権なので、2本まとめて、朗読と説明をしてもらいます。事務局、お願いします。
事務局	では、議案第2号の1と第2号の2を、続けて読み上げます。 議案第2号の1、農地法第3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10条の規定による許可申請書の提出があったので、許可について審議を求める。令和2年2月5日提出。 1 申請地の所在、面積 習志野市●●●丁目●●●●番● ●●●㎡、同所同番● ●●●㎡、●●●丁目●●●●番● ●●●㎡。合計●●●●㎡。 2 権利の内容 使用貸借権設定(期間 3年) 3 申請者住所、氏名 譲受人 習志野市●●●丁目●●番●号 ● ● ● ● (●●歳) 譲渡人 ●●市●●区●●●●丁目●●番●●-●●●●号室 ● ● ● ● (●●歳) 次に、議案第2号の2です。議案第2号の2、農地法第3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10条の規定による許可申請書の提出があったので、許可について審議を求める。令和2年2月5日提出。

議 長	1 申請地の所在、面積 習志野市●●●丁目●●●番 ●●●●㎡。合計●●●●㎡ 2 権利の内容 使用貸借権設定(期間 3年) 3 申請者住所、氏名 譲受人 習志野市●●●丁目●●番●号 ● ● ● ● (●●歳) 譲渡人 習志野市●●●丁目●●番●●号 ● ● ● ● (●●歳) 以上です。 ただいまの事務局の説明で、何か、質問等がありますか？ ないようでしたら、続いて、議案2－3は、所有権の移転となります。引き続き、事務局より、朗読と説明をします。
事務局	それでは、議案第2号の3になります。議案第2号の3。農地法第3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10条の規定による許可申請書の提出があったので、許可について審議を求める。令和2年2月5日提出。 1 申請地の所在、面積 習志野市●●●丁目●●●番●、●●●●㎡。同所同番●、●●●●㎡。合計●●●●㎡。 2 権利の内容 売買による所有権移転 (平米当たり ●●●●●円) 3 申請者住所、氏名 譲受人 習志野市●●●丁目●●番●号 ● ● ● ● (●●歳) 譲渡人 習志野市●●●丁目●番●●号 ● ● ● ● (●●歳) 以上です。
議 長 村山委員	では続いて、1月29日に実施した現地調査について、●●地区の村山委員、報告をお願いします。 議案第2号、農地法第3条の規定による許可申請について、現地調査報告を申し上げます。1月29日に農業委員14名、事務局3名で現場調査を実施しましたが、その際、申請者と●●●●・●●氏の立会いがありました。申請地は案内図にありますとおり、京葉道路幕張インターから約100メートルに位置し、●●●●●の近くの住宅地に隣接した土地です。申請理由は農業経営化拡大のために農地を購入するそうで、譲渡人の●●●●んは相続により農地所有者となりましたが、本人は看護師で農業に従事しておらず、維持管理が困難になったことから手放したいといっ

	た事情であり、一方、譲受人の●●●●さんは地元で永年農業に従事しており、きちんと耕作をされております。規模を拡大するため新たに購入する分に併せて、今まで既に耕作されていた農地についても申請をされたとのことであります。 以上で議案第2号、農地法第3条の規定による許可申請についての現地調査報告といたします。よろしくご審議のほど、お願いいたします。
議 長	有難うございました。他に、意見や質問はありませんか？ 事務局、補足はありませんか？
事務局	農地法3条の申請はなかなかありませんので、ちょっと補足させていただきます。農地は農家要件がなければ買うことはできません。農地は国民の食糧自給率を支えている土地ですのでさまざまな縛りがありますが、税の軽減も国において措置しております。今回は、まず他の農地に使用貸借権を設定することで農家要件を充足するという手法を採っております。今回の申請理由は、農業の規模拡大ということで、この先、農業を続けるという強い意思に基づくものと思われれます。 農業委員会の本来の目的は、優良農地の存続ということになります。この地区は土地区画整理事業、市街化区域への編入が近年中に実施されることから、今回購入された農地面積を今後「生産緑地」として農業を続ける、という意思を●●さんご本人に確認をさせていただきました。ご本人からは現地調査の際、区画整理になれば税金対策で残すことになるかも知れないというご回答でした。農業委員会としては、今回の農地の取得は農業の規模拡大が理由ですので、しっかり農業を続けていただきたいとお話させていただきました。今回の申請はそれだけ重いということ、●●さんにも認識していただいたところです。以上です。
議 長	他に、質問等はありませんか？ よろしいですか？ はいどうぞ。
村山委員	農地法第3条の中に、資産保有目的であってはならないというふうに規定されておりますが、これをどういう形でクリアしていけばよろしいのか。
議 長	そこは今、資産保有ではだめだ、しっかり覚悟をもって続けていただきたいと事務局から話をした、ということだから、それでよいのではないですかね。どうでしょう。
村山委員	わかりました。
議 長	それでは、採決に入ります。まず、議案第2－1号、第2－2号について賛成の方は、挙手願います。

事務局	全員の賛成を持ちまして、議案第２－１号及び第２－２号につきましては、許可相当と決しました。 続いて、議案第２－３号について、賛成の方は挙手願います。 全員の賛成を持ちまして、議案第２－３号につきましては、許可相当と決しました。 議案第２号の３件につき、事務局は農地法３条の許可書の発行をお願いします。 次に、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８号の規定による転用届出の受理通知および報告第２号の農地法第５条第１項第７号の規定による転用届出の受理通知ですが、これらについて質問等の有る方は、挙手願います。 事務局は、何か補足説明はありますか？ ないようでしたら、次にまいります。 報告第３号は、農地法第４条許可に伴う工事完了報告です。こちらは、本人が自分の土地に集合住宅を建設し、隣は畑として維持をするというものです。１月２９日の現地調査で、確認をしたところです。 質問等は、ありますか？ ないようでしたら、次にまいります。 報告第４号と第５号は同一の施設ですので、合わせて報告をします。●●●のサービス付高齢者向け住宅です。こちらも１月２９日の現地調査で確認をしたところです。事務局、説明をお願いします。 はい。報告第４号 農地法第５条許可に伴う工事完了報告、及び報告第５号 農地法第４条許可に伴う工事完了報告 について報告いたします。 これは、●●●●丁目のサービス付き高齢者住宅「●●●●●●●」に係る転用です。平成２９年２月の総会で審議していただき、県許可が平成２９年３月１０日におりたものです。また、５条許可は高齢者住宅そのものの敷地について、また４条許可は接道のセットバックについて、所有権移転を伴わない転用があったものですので、説明は一括してさせていただくことにします。 さて、その「●●●●●●●」ですが、平成２９年１２月１２日完了の報告書はこの１月１４日に出てまいりました。実は１月に入って、千葉農業事務所からの照会で、完了報告が出ていないことがわかったものです。至急、申請代
-----	---

葛城委員	はい。地主は几帳面な方で、きれいに耕作されていました。
議 長	何か質問等がありましたら挙手ねがいます。ありませんか。なければ、次にまいります。 報告第7号、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、です。事務局説明をお願いします。
事務局	12月の総会でも報告事案でしたけれども、親の死亡により相続税の納税猶予を受けて、20年の期間が終了する場合、必ず所管の農業委員会の状況確認を受けて提出する必要があります。現在は終身ですが、平成17年3月31日以前は20年ということになっておりました。今回の案件も20年の期間満了ということで、千葉西税務署長から所管の農業委員会の確認を受けるようにということで送付されたものです。こちらにつきましては、村山茂男委員、植草守委員と事務局にて、きちんと耕作をされているということを確認いたしました。余談ですがこちらの方、市役所の職員として働きながら本当に農業を続けてこられた方で、現地を確認しておりますが問題なくやっております。以上です。
議 長	ありがとうございました。この件について、何か質問はありますか？ ないですね。 では報告事項は以上としまして、続いて「その他の事項」として、長年にわたる違反転用事案の地目変更について、関連する業者に、本日総会に来ていただきました。 まずは、事務局より説明をお願いします。
事務局	はい。発端は1月6日のことですが、法務局から●●●●丁目●●●●番●●●●という調整区域の畑について、雑種地に地目変更する登記申請が出たので、農業委員会の意見は、という照会がまいりました。元々は●●●●さん、現在は相続人の●●●●さんという所有者になっていますが、耕作はされておらず、単管パイプを組み、波板トタンを貼って、倉庫とか作業場、車庫といったような構築物が立っており違反転用と目される状態です。 法務局側は回答に期限がありますので、急遽、企画委員さんにお集まりいただいて、違反転用と目される以上、この登記を認めてしまうわけにはいかない。構築物はさほど古いわけではなく、11年前の航空写真にも見当たらないので、このまま違反転用の「やり得」にするわけにはいかない、という結論に至りました。法務局への回答は、「原状回復命令を行わない」「近く原状回復命令を行う」という2択になっていきますので、「近く原状回復命令を行う」と回答

	したのが9日のことでした。 14日になりまして、法務局の登記官からこちらに電話がありました。「近く原状回復命令を行う」という回答をもらったが、今日から2週間以内に実際に原状回復命令が発令されないと、農水省・法務省間の申し合わせにより地目変更登記を実行することになる。については見込みをお示しいただきたい、ということでした。この期限が、1月28日とのことでした。 そこで千葉農業事務所と相談したところ、農業事務所の見解では、地主よりも登記申請を出した代理人の土地家屋調査士に連絡して事情聴取すると共に、取下げさせて、今から遅ればせながらの転用申請を出させたらどうか、遅れた理由について始末書は必要になるが、そういう事例は少なくないから、出来ない話ではないと説得してはどうか、ということでしたので、そのようにさせていただきました。 ここからが次の展開でして、地主の●●さんが直接土地家屋調査士を頼んだのではなくて、その間に東関東土地さんが介在しているとのことで、東関東の川端さんが事務局に見えました。1月24日に至りまして、川端さんが大久保図書館で古い住宅地図を調べたところ、昭和52年、昭和55年、いずれも資料置き場になっているということで、コピーを持参されました。昭和52年のものには「くず車置場」、55年は「(有) ●●●●●」とあり、それぞれ小屋らしきものも描かれています。 こういうものが出て来たところで、期限である28日が来てしまったというわけですが、登記官からはその後、地目変更登記を行った旨の電話をいただきました。 ただ、登記官も申請代理人に対しては、現況の地目認定と農地法の適用は別問題だ、と告げるからと言っていました。つまり、違反転用があった場合、地目変更によってさかのぼって違反が消えるわけではないということは法務局としてもはっきりさせたいというお話でした。 また、こちらから「地目変更にはうなずけない」という回答があったこと自体は、法務局の申請書綴込帳の中に残されます。農業委員会の意見はこうであったけれども、最後は登記官の判断で行ったということは記録として残ることになります。 登記所との関係は、ちょっと残念ですがこれで決着しました。 ただ、こちらとしても、今回の経過について東関東さんから改めて説明を受けたいところですし、いきなり登記申請になった経過、あるいは今回、地目を変えて次に何をしたいのか、といったあたりは会社としての考えも聞きたいところですので、本日呼び出したという経過であります。説明は以上です。 なお、問題なのは、ここが調整区域の畑であった所に、勝手に資料置場を作ってしまうと永年違反転用を続けている、ということですが、これが例えば調
--	--

	整区域ではなく市街化区域の畑であれば、届出を出してもらえれば済むのですけれども、そうではなく、調整区域の畑で永年にわたって違反転用をしているという事案です。それから、同じ建物が20年間、同じ状況で何も変わっていないということでしたら「非農地証明」というものが出ます。もちろん県の許可を得て出すものですが、この「非農地証明」を受けるか、あとは千葉農業事務所の方では、こういう所は実際たくさんあるわけですから、自分の農地に建物を建ててはいけないということを知らずに建ててしまっているといった事案はまああることで、そのように悪意があるわけではない場合は「始末書」添付で遅ればせながら、5条とか4条とかで申請をしていただければ県の方も許可を下ろせないということではありません。 今回問題なのは、農業委員会事務局としても県に相談をして、「非農地証明」か、あるいは他に何か方法はないかということで検討をさせていただいています。それで始末書添付で申請をしてくださいと提示したにも関わらず、法務局の方に申請を出してしまった。これは若干違いはありますけれども、●●の●●さんの件と同じです。ですから、例えば所有者の方がどうしてもなく、余命数日しかない、ここで遺産相続の問題が生じてしまうのでどうしても時間がなくてやるだとか、特別な事情があるか、その理由もこちらではわかりません。なぜこんなに急がなくてはいけないのか、ということがわかりません。そのことについてこちらで確認しても、相続が発生したときに困るからと、さほど差し迫った様子ではないお話でしたから、今回、こういうようにすればすぐ地目が変われるということが広まってしまいますと、市内の他の同じような案件、また悪いことを考えている方が東関東さんを頼って同じように手続きをしてもらえませんかという要請がいくということも、もちろん考えられます。農業委員会の手続きをせずに、県の許可も取らずに、勝手に出来てしまうと大きな間違いに解釈されてしまうわけです。不動産登記法と農地法は違うのですが、不動産登記法の方はそれでクリアになってしまう。こういうことがまかり通ってしまえば、農地法が根底から覆されることになってしまいます。ですからここで、東関東さんがこういう手法を採られたということは会社として今後この様な仲介業務的な手続をされるということなのか、今日は総会にお呼びして、今後の会社としての方針、お考えを明らかにさせていただきたいと思っています。委員の皆さんも疑問に思われることがありましたら質問をしていただきたいと思います。経緯については一応ご説明いただきますけれども、農地法に則り申請をしてきた方からすれば「農地法は何なんだ」というお話になってしまいますので、このところはきちっと業者の方から話を聞きたいと思います。以上です。 事務局、説明有難うございました。それでは事務局は、陳述人を案
議 長	

議 長	内して下さい。暫時休憩とします。
日詰氏	休憩前に引続き、会議に戻ります。本日はご足労頂き、有難うございます。まずは、自己紹介をお願いします。また、土地所有者とのご関係を説明をお願いします。
議 長	東関東土地の日詰と申します。今回、お尋ねの件に関しましては、●●様という地権者の方から私ども、鷺沼台二丁目の土地のことでご相談をいただいております、１０年ぐらいのお付き合いになります。よろしくお願いいたします。
日詰氏	それでは、まず私から質問だけでも、今回何故、このような手法で、急がなければならなかったのか？ 理由をお聞かせください。
日詰氏	実は、１０年来の●●様との付き合いの中で、どうしたらいいだろうかというご相談は受けておりました。●●様自身も相続でこの土地を受けておりましたので、いつからこういう状況になっているのかという詳細もわからずに相続を受けられた、という事情がありましたので、何とか問題を解決したいということで、まあ私どもとしては土地をお譲りいただいて、宅地造成で開発できればという考えはあったのですけれども、なかなかちょっとそれが難しいということで、当時農業委員会さんの方にもご相談をさせていただいた中で、県の農業事務所さんの判断としては原状回復をしてくださいというようなお話が、数年前ございました。ひとくちに原状回復と言われましても費用もかかるお話でございましたので、ちょっとこれは難しいということで、実はズルズルと時間だけ経ってしまったということでございました。そろそろ●●様も高齢ということで、相続の心配をしなければならない時期にさしかかっておりましたので、次の世代にこういった懸念のある土地を残すのはいかなものかと大変心配しておられまして、当時ずっと農業事務所の方にはご相談させていただいていたものですから、判断としてはもう変わらないだろうと考えまして、いずれにしても測量関係を早くということもあったものですから、土地家屋調査士さんにご相談させていただいて、法務局の方にご相談をさせていただいたという経緯で、今回こうした経過になったということでございます。
議 長	この説明について、事務局、何かありますか？
事務局	今回なぜ登記地目だけを変えようとしたのか。なぜ急がなければならなかったのか。そこをうかがっているのは、これが違反転用だった場合、登記地目だ

	けを「雑種地」としても、それでさかのぼって違反転用の事実が消えるわけでもないし、法務局が免罪符をくれるわけでもない。この点は、今回、千葉地方法務局の登記官も、「変更登記を実行するが、申請人には誤解がないよう、特に話をするつもりだ」と言っていました。それなのに、なぜ登記面だけを動かそうとしたのか、腑に落ちないわけです。また、将来に向かっても、登記面が「雑種地」になったから農地法の適用がない土地になった。登記官がそう決めたのだ、といった誤解をされる方がいますが、登記地目が何になっているかと、農地法の適用があるかないかは別の問題だとされていますし、農地法の適用があるかないか決めるのは法務局の仕事ではありません。ですので、今回この土地の登記簿が「雑種地」となったことで、なぜ満足なのかわからないし、それを急がなければならなかった理由もよくわからないのです。 その一方で、私どもでは法務局からの照会を受けて、急遽、千葉農業事務所とも協議を重ね、今からだいぶ追いかけにはなるが、始末書を添付して転用申請を出してもらってはどうか、そういう実例がないわけではないという話をいただきました。非農地証明というのは、最低でも20年、非農地であったことの証拠がなければならない。今回のように、耕作はなさそうだが、さりとて形状もいろいろ変化しているようなものにはなじみません。ですので、非農地証明を取るのには難しいとしても、始末書で転用申請が出せるのであれば、その方法はどうか。登記は取り下げて、そちらで検討いただけないかという話を、1月20日に提示させていただきましたよね。それで、登記申請代理人の●●事務所とも協議してみようか、というお話だったと思うのですが、そういう方向に行けなかった。 登記だけは「雑種地」にはなったけれども、それで今の状況が合法的になったわけでもないという中途半端な形になってしまったのは、残念だと思います。 日詰氏 確かにおっしゃるとおり、法務局が判断した登記簿にかかわらず、農地法はまったく別問題だという認識を私ども持っております。表面上、地目が変更にはなりましたが、農地法の関係についてはご説明申し上げてですね、●●様にもやはりきちんと処理をした形にしなければいけないということでご検討いただきたいという話はさせていただいておりますので、今後ちょっとお時間をいただいて、そういった手続きをしっかりと行かれたらなあと思っております。 議 長 ●●さんは、失礼けれども年は何歳ですか。 日詰氏 70過ぎの方でございます。いや、ちょうど70ぐらいの方ですね。
--	--

議 長	そうですか。はい、質問のある方は挙手をお願いします。
三代川彦博 委員	いま説明を聞きましておおよその流れは理解できたのですが、法務局が2週間以内に手続きしなければいけないということですが、うかがうと実際には2週間では処理できないというお話です。そうすると、法務局に出されてしまえば実際にはお手上げみたいなことになっている。あとは施工する業者さんの姿勢だと思います。そこら辺が、まあそういうことをわかっていて敢えてやるということは、私からするとちょっとどうなんだという言葉しかないです。それとあと、今回気になったのは、事務局で御社の川端さんという方がみえられたのですが、こういう時間的な経過を見れば、農地としての活用であれば違った活用をしていたのだなということがわかりますので、その中でやはり、そのまま放っておいたのは農業委員会の怠慢じゃないかといったような言い方をされると、まあそれも事実かも知れませんが、転用違反は間違いないということですから、その辺を踏まえた発言というか、会社としてのスタンスというか、その辺のお考えがあるのかなということをお聞きしておきたいと思います。これから、会社の方針がそうだったのか、ということと、そうではなくてたまたま、ということだったのか。まあ、善処するというお話があったので、その辺もちょっとうかがっておきたいと思います。
日詰氏	私どもも本当に永年、いろいろとお話をさせていただいてきた中で、今までもしっかりと農地法の手続きをしまし、今後も変わらず、しっかりと手続きをふんで行くという考えは変わっておりませんので、その点はお約束できると思うのですが、今回のケースはかなりレアケースだったので、まあこうしたことで現在に至っているということだと思います。川端の発言につきましては行き過ぎたところもあったかと思いますが、それは厳重に注意させていただきたいと思っております。
議 長	川端氏に対しては日詰さんからよく説明をして、極力、声を荒げたりしないで、冷静にやるように、ひとつ注意してもらいたいと思います。
日詰氏	はい。そのようにいたします。
議 長	他に何か、どうですか。はい、事務局。
事務局	私の方から一つ確認をさせていただきたいのですが、今も三代川委員

	から質問がありましたが、今後このような事案の相談を受けたときは、会社としてはどのように対応すべきとお考えでしょうか。先ほどもお答えがありましたように、習志野の●●●の方の開発につきましては、農業委員会にも転用の申請が年間何件も上ってきているという状況がありますので、やはり地元の農地所有者の方々は今回の件についても、大変気にされている部分があると思います。ですから、今後会社としての対応、方針、お考えはどうか。そこを、お聞かせを願いたいと思います。
日詰氏	会社といたしましては、当然農地でございますので、まずは農業委員会さんの方にご相談して、その指示に従って進めていくということは、これはもう絶対でございます。いきなり法務局に行って相談するとかそういったことは、一切考えておりませんので、まさに今回のことはちょっとレアケースだったということだと思っております。会社としてはもう、しっかりとご相談しながら進めて行きたいと考えております。
議長	日詰さん、永年農業委員会ともお付き合いいただいているけれども、こういった勇み足のないように、何かあれば事務局に相談してもらって間違いのない仕事をしてもらいたいと思います。 農業委員会としては、公平・公正でなければなりません。その点については、再度、ご理解・ご認識を願います。本日は、お疲れさまでした。退席をお願いします。 退席される間、暫時休憩とします。
議長	休憩前に引続き、会議に戻ります。 その他、何かございますか？ 今日議題が多くて大変でしたが、他にないようでしたら、以上を持ちまして、令和2年第2回習志野市農業委員会総会を終了いたします。 この後、連絡事項等がありますので、後の進行は事務局にお願いします。