

令和5年

第32回

伊勢原市農業委員会総会議事録

開催日 令和5年10月27日(金)

伊勢原市農業委員会

第32回 伊勢原市農業委員会総会議事録

1 開催日時

令和5年10月27日（金） 午前9時45分から午前10時50分まで

2 開催場所

伊勢原市役所2階 2C会議室

3 委員在任定数 10名

- | | |
|-----------|------------|
| (1) 杉本 和彦 | (6) 越水 一雄 |
| (2) 大木 克美 | (7) 三野 孝文 |
| (3) 重田 千秋 | (8) 麻生 伸一 |
| (4) 田中 光男 | (9) 市川 正美 |
| (5) 古屋 幸男 | (10) 鈴木 雅之 |

4 出席委員数

10名（その他、農地利用最適化推進委員11名出席）

5 欠席委員

6 署名委員

三野 孝文、 麻生 伸一

7 議長

鈴木 雅之

8 事務局等職員出席者

- ・伊藤 陽一（事務局長）
- ・青木 優
- ・服部 孝喜
- ・岸 好夫

9 傍聴者

なし

10 審議内容 (開会 午前9時45分)

[事務局 長] 定刻となりましたので、只今より第32回伊勢原市農業委員会総会を開会いたします。本会議は、「伊勢原市審議会等の公開に関する要綱」の規定で公開することになっておりますが、本日、傍聴人の方はおりません。出席委員10名で、定足数に達していることを報告します。それでは、議長、議事の進行をお願いします。

[議長] それでは、只今から、第32回伊勢原市農業委員会総会を開催いたします。本日の議事録署名委員は、7番・三野孝文委員と8番・麻生伸一委員の両名をお願いいたします。

それでは、議事に入ります。本日の審議事項は、報告5件、議案3件の計8件となっております。まず、報告より入ります。

[議長] 報告第1号、農地法第3条の3の規定による届出について、事務局から説明をお願いします。

[事務局] この届け出は、相続等によって農地の権利を取得したときに届け出が必要となります。

議案書の1ページから8ページをご覧ください。内訳は、大田地区で3件、成瀬地区で9件、比々多地区で2件の届出を受理しています。なお、2号の方は第三者への斡旋を希望しており、その他の方はいずれも斡旋の希望はありませんでした。以上です。

[議長] 事務局の説明が終わりました。相続により、所有権を取得した旨の届出が14件あったということですが、何か御質問がございましたらお願いいたします。

【 質問なし 】

[議長] 報告第2号、農地法第4条第1項第7号の規定による届出について、事務局から説明をお願いします。

[事務局] 市街化区域内にある農地について、農地以外のものにするときは、農地法第4条第1項第7号の規定に基づく届出を農業委員会に行うこととされています。

お手元資料のとおり伊勢原市地区の2件について、専決により届出を受理しましたので報告します。

届出内容について、補足いたします。

報告第2号の1については、一般個人住宅に転用を行うものであり、第2号の2については、集合住宅に転用を行うものです。以上です。

[議長] 事務局の説明が終わりました。市街化区域内の農地転用の届出が2件あったということですが、何か御質問がございましたらお願いいたします。

【 質問なし 】

[議長] 報告第3号、農地法第5条第1項第6号の規定による届出について、事務局から説明をお願いします。

[事務局] 市街化区域内にある農地について、土地の権利移動を伴って農地以外のものにするとときは、農地法第5条第1項第6号の規定に基づく届出を農業委員会に行うこととされています。

お手元資料のとおり大田地区の2件、成瀬地区の2件、伊勢原地区の2件について、専決により届出を受理しましたので報告します。

届出内容について、補足します。

報告第3号の1及び3号の3から6については、一般個人住宅として転用を行うものです。第3号の2については、資材置場として転用を行うものです。以上です。

[議長] 事務局の説明が終わりました。市街化区域内で権利移動を伴う農地転用の届出が6件あったということですが、何か御質問がございましたらお願いいたします。

【 質問なし 】

[議長] 報告第4号、引き続き農業経営を行っている旨の証明について、事務局から説明をお願いします。

[事務局] この証明は、相続税納税猶予期間の3年ごとの証明です。比々多地区で1件、成瀬地区で2件の申請がありました。

報告第4号の1、申請人は串橋にお住まいの方で、被相続人のお子さんです。申請日は令和5年9月13日、対象農地の明細は13頁から14頁です。串橋字清水に2筆、同字下河内に1筆、同字古屋敷に3筆、同字前田に5筆、同字佃に1筆、同字砂田に1筆、同字廣田に7筆、笠窪字町田に1筆、合計21筆、面積は5,820.94平方メートルで

す。なお、申請地は持分2分の1の共有地なので、対象面積は総面積の2分の1になります。9月21日に事務局で現地調査を行い、水稻、露地野菜、梨の作付けを確認しています。9月25日付け専決処分で証明書を発行しました。

次に、報告第4号の2、申請人は白根にお住まいの方で、被相続人のお子さんです。申請日は令和5年10月3日、対象農地の明細は15頁です。白根字中屋敷に1筆、面積は503平方メートルです。10月5日に事務局で現地調査を行い、柿の作付けを確認しています。10月10日付け専決処分で証明書を発行しました。

次に、報告第4号の3、申請人は下落合にお住まいの方で、被相続人のお子さんです。申請日は令和5年10月4日、対象農地の明細は16頁です。下落合に4筆、面積は723平方メートルです。10月5日に事務局で現地調査を行い、ネギ、なす、ブロッコリー等の露地野菜の栽培を確認しています。10月10日付け専決処分で証明書を発行しました。以上です。

[議長] 事務局の説明が終わりました。引き続きが農業経営を行っている旨の証明願いが3件あったということですが、何か御質問がございましたらお願いいたします。

【 質問なし 】

[議長] 報告第5号、農地法第5条第1項ただし書き該当の届出書きについて、事務局から説明をお願いします。

[事務局] 公共事業と一体に行う農地転用は、農地法第5条第1項ただし書きに該当し、農地転用申請は不要です。今回1件の届出がありました。

報告第5号の1、図面番号は1番、併せて公図・参考図をご覧ください。

伊勢原市 下水道整備課長からの届出です、場所は岡崎字大割の5筆の一部、合計面積2,277平方メートルのうちの678.43平方メートルを令和5年度雨水矢羽根第1-1幹線整備工事において、河川に隣接した土地から鋼矢板を打ち込む施工の仮設用道路と施工ヤードとして農地を借りて一時転用します。

施工業者は市内西富岡の会社です。工事期間は、令和5年10月1日から令和6年3月31日を予定しています。

なお、地区担当委員には先月の総会時に情報提供しています。以上です。

[議長] 事務局の説明が終わりました。ただし書き該当の届出書が1件あったということですが、何か御質問がございましたらお願いいたします。

【 質問なし 】

[議長] 議案第1号、相続税の納税猶予に係る特例の内等の利用状況の確認について、事務局から説明をお願いします。

[事務局] この確認は相続税の納税猶予の20年経過の出口調査で、税務署の依頼により農業委員会が調査し税務署に提出するものです。今回平塚税務署から比々多地区で1件、伊勢原地区で1件、大田地区で2件の依頼がありました。

[議長] 議案第1号の1、整理簿番号H15A036。特例農地の利用状況確認書は議案書の19～24頁です。対象者は串橋にお住まいの方で、串橋字登り道に1筆、同字清水に4筆、同字下河内に2筆、同字古屋敷に3筆、同字前田に8筆、同字佃に1筆、同字砂田に1筆、同字廣田に7筆、笠窪字町田に1筆、合計28筆、面積15,850.88平方メートルを特例農地としております。10月13日に事務局と地区農業委員合同で現地調査を行い、水稻、梨、里芋等の作付けを確認し、適正に管理がされておりました。

次に、議案第1号の2、整理簿番号H15A049。特例農地明細は議案書の25頁から27頁です。対象者は田中にお住まいの方で、田中字ク子花に2筆、同字天神前に1筆、同字ソヤタに1筆、同字アツマに4筆、同字イナリ前に4筆、同字ガケに2筆、上粕屋字咳止橋に1筆、合計15筆、面積8,340平方メートルを特例農地としております。10月17日に事務局と地区農業委員合同で現地調査を行い、葡萄、なし、柿、水稻の作付けを確認し適正に管理がされておりました。

次に、議案第1号の3、整理簿番号H15A005。特例農地明細は議案書の28頁から32頁です。対象者は小稲葉にお住まいの方で、下糟屋字長尾縄に9筆、同字又口に3筆、上谷字前田に11筆、合計23筆、面積13,325平方メートルを特例農地としております。10月24日に事務局と地区農業委員合同で現地調査を行い、水稻の作付けを確認し、適正に管理がされておりました。

次に、議案第1号の4、整理簿番号H15A002。特例農地明細は議案書の33頁から37頁です。対象者は小稲葉にお住まいの方で、小稲葉字鎗田に1筆、同字八反地に5筆、同字金山に1筆、同字廣町に2筆、同字丘毛に3筆、同字行合に4筆、同字流作に6筆、同字下野原に

1筆、合計23筆、面積9,666平方メートルを特例農地としております。10月24日に事務局と地区農業委員合同で現地調査を行い、水稲、小麦の作付けを確認し適正に管理がされておりました。以上です。

[議長] 事務局の説明が終わりました。議案第1号の1につきまして、地区担当委員から補足説明がございましたらお願いいたします。

[地区担当委員] 9月21日に現地を確認し、梨、葡萄、柿等よく丁寧に管理されております。農機具もきちっと管理され問題ないと思います。

[議長] 事務局並びに地区担当委員の補足説明が終わりましたので審議に入ります。議案第1号の1について、何かご質問ご意見がございましたらお願いいたします。

【 質問なし 】

[議長] 無いようですので、質疑を打ち切り、採決をいたします。議案第1号の1について、「原案のとおり認める」ことに賛成の委員の挙手を求めます。

【 挙手全員 】

[議長] 挙手全員。よって、議案第1号の1については、「原案のとおり認める」ことといたします。

[議長] 議案第2号、農地法第5条第1項の規定による許可申請に対する意見について、事務局から説明をお願いします。

[事務局] 農地に権利設定又は移転をして農地以外の物にする場合について農業委員会の意見を求めます。

今回、1件の申請がありました。

議案第2号の1、図面番号は2番です。併せて、公図、土地利用計画図をご覧ください。

申請地は東大竹字上谷戸の3筆、面積は1,220平方メートルで、北側と東側は農地、南側と西側は道路となっています。

譲渡人は東京の方です。譲受人は千葉県に3,000平方メートルを借りて約50台分の中古大型車両の置場を使用し、バス・トラックなどの買取り・販売している会社です。権利関係は所有権移転です。

この会社は関東一円で取引をしていますが、神奈川県内で需要が多くなってきたことから約12台分の車両置場として転用します。

申請地の立地基準は、宅地や雑種地により分断され、農地の広がりは一〇ヘクタール未満であることから、その他二種農地と判断されます。

一般基準及び個別基準についてですが、敷地は碎石整地し出入口はアスファルト舗装します。隣地境には1.8メートルの鋼板を設置、雨水は浸透トレンチ管を敷設して被害防除します。

計画としては周辺農地への影響も少なく、資金計画も適切であると判断されます。なお、伊勢原市地域まちづくり推進条例は手続き中です。

10月19日に県担当者の現地調査を受け、現時点では特に大きな指摘事項はなく、手続き終了後、県知事に副申します。以上です。

[議長] 事務局の説明が終わりました。議案第2号の1につきまして、地区担当委員から補足説明がございましたらお願いいたします。

[地区担当委員] 10月21日に委員3名と現地調査を行いました。特に問題は無いと判断します。以上です。

[議長] 事務局並びに地区担当委員の補足説明が終わりましたので審議に入ります。議案第2号の1について、何かご質問ご意見がございましたらお願いいたします。

【 質問なし 】

[議長] 無いようですので、質疑を打ち切り、採決をいたします。
議案第2号の1について、「原案のとおり許可相当とする」ことに賛成の委員の挙手を求めます。

【 挙手全員 】

[議長] 挙手全員。よって、議案第2号の1については、「原案のとおり許可相当とする」といたします。

[議長] 議案第3号、農地法第5条第1項目的の適用を受ける買受適格者証明願に係る適格者の証明について、事務局から説明をお願いします。

[事務局] この証明は、農地の競売・公売について買受けを希望する際に、事前に適格者の証明を受けておく必要があります、入札する際に添付書類として提出します。農地の競売や公売の入札に参加できるのは、この買受適格

者証明を有している者に限定されます。農業委員会は、証明願の提出があった場合、通常の農地転用と同様の調査を行い、出願者がその土地を取得し転用されても周辺に問題なく適正であるかを検討し、県知事に意見書を提出します。県は意見書を基に転用を審査して証明書を発行します。その後、落札者は正式に転用許可申請書を提出し、証明発行時と内容や状況が同じであれば、県から農地転用の許可書が発行されます。

議案第3号の1、図面番号は3番です。併せて公図、資料をご覧ください。

本件の入札期間は、12月7日から12月14日の午後5時まで、売却決定期日は令和6年1月9日です。入札全体面積は9,058.57平方メートル、売却基準価額は21,197,000円です。

その内農地は東大竹字下谷戸の13筆で、合計面積は3,285平方メートルです。出願者は、新潟県長岡市に本社を置く中古家電の買取り、リサイクル販売をする法人です。新潟に2,000平方メートルの置場があり、従業員10名で新潟県、首都圏でエアコン・自転車・パソコンなどを集め、20トンの輸出用コンテナに積み込み、約8時間かけて横浜港に運んでいました。神奈川県内にも中古家電の取引先があり、出願地は地理条件に恵まれており、適地と考えて手続きを進めるものです。元々の牛舎の一部は置場・事務所等として使用します。集めた家電品は、ほとんどは分解・解体すること無く保管します。敷地は、土留めとネットフェンスで囲み、雨水は自然浸透して被害防除します。

土地利用計画図・断面図の作成については、現時点、何の権利もないので、現地調査を行うことができないため、机上で作成したものである事をご理解下さい。

この場合は、伊勢原市まちづくり推進条例の手続きが行われていませんので、後日、正式に落札者から農地法の転用申請書が提出さ、農地法第5条の議案として提案します。

計画としては周辺農地に影響は少なく、資金計画も適切であると判断されます。10月17日に県担当者の現地調査を受け、現時点では特に指摘事項はなく、手続き終了後、県知事に副申します。

県の審査が通れば、県は証明書を発行することになります。なお、今回の買受適格者証明願は、他社からも問合せがありましたが、期限内に提出されたのは1社でした。競売に関する事なので守秘義務の厳守をお願いします。以上です。

[議 長] 事務局の説明が終わりました。議案第3号の1につきまして、地区担当委員から補足説明がございましたらお願いいたします。

[地区担当委員] 補足説明と言うよりも、買受適格者証明の適格者とは我々がどう判断するのか、この与えられた資料の中で出願者となっていますが、それを我々が資料の中だけで判断するということですか、意見を求めるということは競売のための証明ですから、そういうことでよろしいですか。

[事務局] 適格者証明という名称にはなっておりますが、内容的には転用申請と同様の書類を提出し、審査することになっておりますので、通常の議案と同様に考えていただければ結構です。現時点の平面図、断面図は机上で作成したもので、十分な内容ではないと思いますが、その点は、もう一度正式な転用許可申請書が出ますので、詳細はそこで指摘していただくのと、大筋この会社がある程度信用があるのかということと、周辺農地に影響がないのかということを見ていただければ結構です。

[地区担当委員] 令和5年7月27日、事業体が違いますけど一体的利用が不可と言うことで取消しになっていますが、そういう経過を踏まえるとなかなか熟しにくい地域かなと、だいぶ面積も大きいですから今後の対応によりますが、我々がこの時点で意見というのは、なかなか難しいのかなと思います。正規にやっていただければ良いが、業種的にも山積みにもされても困るし、競売と言う部分でほぼ決まるような形ですから、今後の具体的な部分でしっかり見ていかなければ、後々問題が起きる可能性があるのではないかと心配しています。

[事務局] ご質問が2点ありましたが、1点目は前回、コンテナの会社がこの競売を希望されましたが、今年1月、一体利用ができないから取下げしましたと言うことを委員から話があったと思います。物件調査を再度するに当たって、代理人から7月の初め頃に入札希望をしたいと問い合わせがありまして、何度も書類をやり取りしました。そのご懸念の内容は追加の誓約書という形で出させてもらっております。公図と案内図を見ていただくと、入札対象地以外の他人の土地もあり、落札後には正式な手続きを踏むと言うことで約束をしていただいておりますので、一体利用については相手に伝わっておりますし、書類も誓約書が添付されています。あと、家電が山積みになってしまうと困ると言うことですが、どういう置き方をするかは平面図に書いてあります。農機具以外の古物品は横置きに高さ1メートル程度積み上げると明記してあります。7月から10月までの間に何回かやり取りをした中で、書類については考えられる心配事は解消できたと思っておりますので、あとは落札後の正規な書類が出たときに見ていただければと思っております。

[地区担当委員] 先ほども申し上げたけど、地域的に奥まった形の中でその辺が非常に表に出てこない部分があるかと思う。いろんな面で最初が肝心と言うこと。打てる手は打っておかないと後々ごたごたしたら困るから、危惧しています。そう言った面で慎重に扱う案件と言うか、眉唾な部分もあるからその辺をしっかりと精査してもらいたいと思います。

[地区委員] 競売案件と言うことで申請者が1名と言うことは、これでもう適格者証明を出したら、この事業者で決まると言うことですか。入札なので、12月まで期日があるから、その間に来月の案件で同じような申請が出たら、競合会社が出ると言うことですよ。

[事務局] 競売物件は、それを手に入れてからが問題です。お金を払えば所有権はその人になりますが、まだ使っている人もいますし、牛舎に牛もいるかも知れない。そのような情報が書類上出てこないの、買われる人が全部処理することになります。

[地区委員] もう一つ、農地だから農業委員会に出るけど、この施設の中の中には、他に農地はないのか。

[事務局] 牛舎として許可を受けている建物が建っているので、今回の転用にはなりません。

[地区委員] 隣接する低い所に物を配置し、有害物質が流れ出すとかなった時に、隣接農地に影響があるかどうかを気にしているのです。

[事務局] 現地を測量してないので、どこが一番低位置かは分かりませんが、少なくとも牛舎の方に向かって傾斜があり、つまり道路側に向かっての傾斜ですから、もし油が流れ出た時も道路の方に流れ、隣の所に流れることはないと思います。

[地区委員] 農地を購入したいが、適格者証明がないと購入できないことで、この案件が出てきたわけですよ。通常は農地を購入するには市街化区域は別として、調整区域の場合は、それなりの農業家の人が購入しますが、これは違うのですね。そういう案件ではないのですね。

[事務局] これは転用が前提なので、土地利用は農地ではない方の適格者証明になります。

- [地区委員] そう言うのがあるのですね。
- [事務局] これは5条関係の適格者証明になります。3条と5条がありますが、今回は、農地ではない利用の会社の方が買い受けて土地利用をされると言うことです。
- [議長] 現場ですが、立ち入りがどうしてもできないのですか。中に入れなくてすよね。
- [事務局] これは競売物件で、私どもに入る権利がないのです。当然、入札希望者も入れませんので、遠目で見るとしかありません。
- [地区委員] 高齢者施設が道路を挟んだ斜め向かいにあります。この施設ができるにあたり、許可条件に入ったりしないのですか。よく病院だとか学校を造る時、そう言うのがかなり影響してくるじゃないですか。100m以内にそう言うのがあるかどうか。
- [地区委員] それは建物を建てるとか、何かの時にはあるでしょうけど、土地を買った時、競売で買うに当たってはそんな誓約は何もないですね。だから預託金を入れれば競売の権利がありますので、それで金額が合えば購入できますね。
- [事務局] そうですね。条件が揃っていて市の税金の滞納の方だと、公売の保証金を積み参加できて、そこで最低価格を超えていれば、落札となります。
- [地区委員] だから同業者でも別に制限がないはずですね。競売の場合は。裁判所は回収したいから、買う人がどうのこうのと言う話ではないわけです。
- [地区委員] 先ほど代理人を通じて申請があったと説明がありましたが、この会社の関係者と、誰でも良いですが接触はあったのですか。
- [事務局] 全て代理人です。会社関係者は特に連絡はしていません。
- [地区委員] このエリアの中に墓地がありますが、そういう置場の中に墓地が入って周りを囲まれてしまったら、墓地にどうやって入るのかなと思います。そう言う話は聞いていないのですか。

- [事務局] あくまでも墓地所有者と新たな所有者になる方との関係だけなので。
- [地区委員] 一軒だけのお墓なのか、複数の人ではないのか。
- [事務局] 屋敷墓地の形で一軒だけです。あと、墓地だけではなく、東電の鉄塔も敷地の中にあります。
- [地区委員] これ入れないとまずいのではないの。
- [事務局] 現在も同じですから。
- [地区委員] でも畑だから直ぐ入れるけど、周りを囲われたら入れなくなる。機械とかそういうメンテナンスをする時に直ぐは入れないと、東電の場合は文句を言われると思うのですが。
- [地区委員] 東電の鉄塔の場合は、入り口がありますよ。
- [地区委員] それが敷地の中に入っているわけですよ。
- [地区委員] 敷地にあっても今までは敷地に入る時に道路とか、入る道を必ず確保しています。
- [事務局] 今の鉄塔の話ですが、この鉄塔は公道に接していないので、あとは東電と周りの土地の方とやり取りになります。それは本申請の時に御説明できると思います。鉄塔は5条の本申請の時に東電とやり取りし誓約書をいただいておりますので、東電とは問題ありません。墓地については周りが全て個人の方の土地なので、今回そのようになってしまうのは、その個人の方と新たな所有者とのやり取りしかありません。
- [地区委員] 先ほどから中々皆さん判断がつかないと思いますが、ご指摘があるので今回承認しないとすると、何か問題が出てくるのではないですか。この方が適格か適格ではないと言う問題ではなくて、この案件を承認しないで来月の案件でまた出てきて間に合わなかったら、伊勢原の農業委員会は、なぜそんなことをしたのという話にもなりかねない。そこは大丈夫なのですか。

[事務局] 現時点は、代理人とのやり取りだけですが、年明けに本申請が出てきた時には、決定は来年の春になるかと思いますが、その時には事業者側の説明をきちんとしていただくよう事前に伝えたいと思います。落札した事業者が農業委員、推進委員の現地調査時に立ち会うように話をすることはできます。そこで皆様が事業者と細かいやり取りをしていただくような段取りは、可能かと思っておりますのでよろしくお願いします。

[議長] 他に無いようですので、質疑を打ち切り、採決をいたします。議案第3号の1について、「原案のとおり承認する」ことに賛成の委員の挙手を求めます。

【 挙手全員 】

[議長] 挙手全員。よって、議案第3号の1については、「原案のとおり承認する」ことといたします。

[議長] 以上を持ちまして、第32回伊勢原市農業委員会総会を閉会といたします。

【午前10時50分 終了】

議長 _____

署名委員 _____

署名委員 _____