

第7回農業委員会総会議事録

- 1 日 時 令和7年11月25日(火) 午後1時30分～午後3時04分
- 2 場 所 湯河原町役場 第2庁舎 3階 第1～第2会議室
- 3 出席者 農業委員 会長 外9名
出席を求めた農地利用最適化推進委員 3名
- 4 本日の議案は議事録に編集のとおりである
- 5 本日の書記は下記のとおりである
菊地照忠(事務局職員任免)

6 議 事

事務局長	皆さんこんにちは。定刻となりましたので第7回農業委員会総会を始めたいと思います。会長、よろしくお願いします。
議長	農業委員会の県大会、色々ご苦労様でした。11月も後半に入りまして、いよいよ、みかん産地の皆さん忙しいところかと思いますが、効率的に仕事を進めたいと思いますので、議事の進行にご協力いただきたいと思います。 それでは続きまして、議事録署名委員の指名でございますが、7番委員と8番委員2人をお願いしたいと思います。よろしくお願いします。 それでは早速、議案に移ります。(1)農地法第5条の規定による許可申請書審議についてということで日程第1、議案第17号 自己住宅について審査をいたします。 では、事務局より説明をお願いします。
事務局	日程番号1、議案番号17、権利設定、農地法第5条の許可申請審議について所有権移転でございます。申請者、譲受人 [REDACTED] [REDACTED]さん、譲渡人、[REDACTED] [REDACTED]さん、申請地につきましては、[REDACTED] [REDACTED]、台帳地目は畑、面積は313㎡でございます。 転用目的については自己住宅、譲受人は自然環境の良い土地に永住したいと考え、居住する希望条件が整った当該地に自己住宅を建築するものでございます。なお、過去の経過としましては、譲受人、福田様が当時許可済み案件となっております、自己住宅1棟、許可年月日、昭和48年2月26日 許可番号 [REDACTED] で許可を受けていたんですが、現在に至るまで、着手等がされないまま、管理をしているものです。 その後、新しい譲受人の新宮様が出たもので、これについて、農地法

の5条の審議をさせていただきたく説明に入ります。

申請書を御覧ください。

■さんですが、先ほど申しました自己住宅の建築でございます。

1枚めくりまして、土地登記簿謄本です。権利部甲区をご覧ください。1のところの原因、昭和48年3月7日売買ということで、先ほどの福田様が取得した経過が載っております。

3ページでございます。■さんの現住所を書いてあります。

めくりまして4ページでございます。公図です。

5ページですが、お名前を入れた形の公図の写しでございます。

先ほどの4ページの公図の四角い形の■ですけれども、こちらの下部分■というのがあると思いますが、こちらの下道、県道740号線で、国道135号から舟付を入りまして、東台福浦小学校へ向かう途中が、こちらの部分でございます。なお、この■■というのは、農地法から外れた宅地になっており、こちらと今回の申請地を同時に取得する意向があり、今回は■■のみが審議の対象となっております。

1枚めくりまして、位置図、案内図がありますので、そちらをご参照していただければと思います。

続きまして8ページです。事業計画書でございます。

こちらにつきまして、■様は自営業をされており、湯河原に越して自己住宅を建てたいということを記載しております。

なお、5番の(2)ですが、資金調達計画としては自己資金をすべて充てるということです。

6番ですが、周りには畑という畑はないですが、隣家に家庭菜園程度はあるということで、今回の転用について支障がないと記載しております。

9ページでございます。こちらが、平面図で、先ほどの■■の大体真ん中ぐらいに建物を建てたい、ということでございます。こちらは平屋でございます。

1枚めくりまして。断面図、立面図です。11ページにつきましては工期でございます。来年に着手、竣工の見込みです。

続きまして12ページ、13ページは上下水道の管網図でございます。

続きまして14ページ、15ページはそれぞれ自己財産によります残高証明書が金融機関ごとに添付されています。

16ページから18ページまでですが、こちらの建築にかかる見積もり等が記載されております。

なお19ページは、現在、申請人である■様が住んでいるマンションの賃貸借契約書を添付しております。

なお、20ページから23ページまでにつきましては、こちらの敷地等、申請地の2筆を購入する旨、一般売買が、記載されています。

それに伴いまして24ページが買受の申込書でございます。

25ページです。確かにそこに建てることを誓約しますということです。

最後の26ページにつきましては、申請代理人の■様が申請されているところであります。

以上、ご審議のほどよろしくお願いいたします。

議長	ちょっと先に、あとから追加で配られた資料ですけど、ここの中の、右の方の枠の中で、譲受人の■■■■さんですが、譲渡人と逆じゃないですか。 ■■■■他4名がよくわかんないんですが。
事務局	今、議長からご指摘ありましたこちらにつきましては、過去の経過事例でございます。 ■■■■様が先ほどの2ページの土地登記簿謄本で、名義が■■■■さんになったときの売買契約に基づき、その前に農地法の5条で譲り受けたという結果でございます、■■■■様の名前がもとの地主ということで記載してあります。
議長	わかりました。 もう一点、14ページと15ページ残高証明書、これ同じもので、700何万円なんだけど、事業費全体の証明をするにはこれだけじゃ足りなくて、コピーを間違っていないですか。
事務局	1回中座させていただきまして、もうひとつの金融機関からの残高証明書を用意します。
議長	差し替えるんですね。1枚ページが間違っているんですね。はい。そういうことですので、後で修正がくるので、先に審議を進めたいと思います。では現地調査をされた1番委員から現地の状況等について、説明をお願いします。
1番委員	10月23日に、会長と3番区域推進委員と私で現地調査をしてまいりました。 場所はこの5ページを見てもらうと分かりますが、旧道を上がって、山本造園さんの位置としては下になっておりまして、申請地は平屋で真ん中辺に位置されるようで、上の方には倉庫のようなものがありまして、(申請者の住宅を)建てるにあたって、倉庫は撤去するというようになっておりますけれども、皆さんのお手元にはこの写真がないですね。 私達が行った申請地の写真はこうになっておりまして、ケヤキの大きいものとか、また何かわからない木が植わっておりまして、何しろすごいところで、ミカンの木が何本か、5本ぐらい植わっているところで、あまりにもすごくて、会長と2人でこれすごいな、というようなところに行ってきましたけれども、申請人は、日当たりの良いところに住みたいということなので、木を全部伐採して、整地すればなかなかいいところで、高台でね。ここには平屋で整地すれば何も問題ないかな、ということで3人とも、いいじゃないかと。5条申請OKじゃないかということになりましたので、審議のほどよろしくお願いします。

議長	ありがとうございました。 私からちょっと補足で、ここの申請地の周辺には農地はありませんでした。完全にないわけじゃなく、ちょっと奥の方に家庭菜園程度のようなものはありますが、影響あるようなものではないので、農業への問題はないだろうということでした。 あと建物っていうのはプレハブですね。プレハブが置いてあるだけでした。かなり急な斜面で、みかんなんかも作っておられたと思うんですが、あとはケヤキの大きい木が生えていて、かなり隣の建物に枝がかぶさるような状況になっているんで、ここが農地から住宅等になるのは問題なくて、生活環境も良くなるんじゃないかな、というふうな印象を受けました。 皆様の方からご質問等あればよろしくをお願いをしたいと思います。
2 番委員	8 ページにこの事業計画書がついているんですけども、この必要経費、土地購入費が 800 万、賃借料って書いてあって、今の話では、土地の造成が必要だと思うんですが、造成費は見えてないですね。この辺はまず賃借料の意味は何ですか。
事務局	今、2 番委員からのご質問ですが、事業計画書の雛形が（賃借料）という記載がありまして、今回のこの物件につきましては、賃借料は、かかります。 9 ページ、10 ページで平面図、立面図、断面図がありますが、先ほど議長から現地補足説明がありましたけれども、なだらかな傾斜地で、県道の方に下りる部分ですが、申請人代理者に聞いたところ、現状のまま使われるということでございます。
議長	補強しない。
事務局	そのまま利用するそうです。なおかつ、ここには書いてありませんが、5 ページ、先ほど申請地とは別に、空き地があるということでご説明させていただきましたが、 につきましては、上に行く、申請地に行く進入路兼駐車場ということで、ここの間が 9 ページ、平面図をご覧ください。こちらの赤い四角枠が申請地ですが、その手前にあります、長方形の形をしたところが、県道との接続部になり、申請人の通路及び駐車場として使う予定でございます。 以上です。
2 番委員	ご回答いただいたんですが、今、造成がなくても、調査結果で、ケヤキだとか雑木が相当あるという、そういう費用って相当かかるように思えるんです。その辺はいかがなんですか。写真がついていないんで、1 番委員から見せていただいた写真では、相当あるかなというふうに思います。
事務局	造成はしないということで、申請代理人からきております。他の伐採伐根につきましては、こちらの現地、新築を建てるために、不要になりますので、その費用についてはここには掲載はしていなかったということでございます。

2 番委員	今、写真を見る限り、接道、県道から本地までのそこには、道路をつけないといけないと思うんですね。道路工事をしなくちゃいけない。そういう費用も見ないといけないのではないかな。事業計画が適正かどうか、という質問です。
議長	事務局どうですか。道路っていうよりね、申請人が車を下に置いて、ここから歩くのにもやっぱりちょっとね、歩きにくいことは確かだよな。なんか段々のようにになるので、綺麗な階段じゃないけど一応階段をつけないと。
1 番委員	雑草なんかで滑るんだよ。何しろ凄いよ。傾斜が。
議長	住宅にしようとするところまで、高低差が何メートルも結構あるよね、下からね。
事務局	すいません。 お手元の資料 17 ページ、見積書の 2 ページ目になりますが、その一番下に土地整地費について 300 万円が計上されていますので、こちらで整地する予定でございます。
議長	建築費の中に整地が入っているよという。この見積書にある 300 万円ぐらいかな。土地整地費はそこに入っていますということで、1,800 万円の中に 300 万円ほど入っていますよ、という理解で。整地っていうのはどんなふうにやるというのは、分かりませんが、通路作ることか木を切るのかね、ちょっとよく分かりませんが。一応そのように入っていますよということでしたので、よろしいですか。 すいません私から。 (コピー配布中) 今、配られていますので。 今、配られました残高証明書は、どちらのページを差し替えた方がよいですか。 では、15 ページを、新しく配られたものを 15 ページとして差し替えて、残高証明書 2,000 万円ほどの残高証明で合わせると 2,700 万円、2,800 万円くらいになるのかな。この資金計画、必要経費が 2,600 万ということになっていますので、これを経費として不足がないことがわかったということになります。 あとは写真が今配られましたので。
1 番委員	説明終わっちゃってすいませんね。
議長	もう 1 回説明をお願いします。
1 番委員	写真を見てもらいますとわかりますように、一番下には、緑、駐車場。そこから石がね、軽のバンが停まっていますとこから、出入口がなくて階段みたいのところありまして、それも結構滑ってね、そこから上がりまして、皆さんの手元にあります写真の、最後、2 枚目の一番上が、ケヤキの木と何かわからない大きな木が、隣の住宅の屋根にかかっちゃってるような木がありまして、隣の住宅も迷惑しているんじゃないかなと思いますが、現状はこのようになっていますので、まず

	ケヤキとか細い木があって、整地すればかなり見晴らしが良くて、住むにはいいかなと思うんですけど、今言われた、申請地に上がるまでどういうふうにするかね、わかりませんけれども、上は平らで、そこにミカンの木が、夏みかんかな、甘夏かな、それが植わっているようなところで、プレハブ倉庫がありまして、それを撤去して整地して平屋の家を建てるとね、そんな状況です。
議長	はい。ありがとうございました。 ということで、現地の写真もお配りしたとおりでございまして、みかんの木が何本か生えていて、あとその問題のあるケヤキの木が写真3の左上の方に立っていますけど、これは既存の隣の住宅ですが、そこにもうこのケヤキの枝がかぶさって自分のこれから建てようとする場所にもこの木が被さっているんで、この木の伐採は必要だろうなと思います。あとここにあるようなみかんの木とか他の木もありまして、この辺を整備する必要があるだろうなということで、委員と現地調査の結果というところでございます。 他に何かご質問等がありましたらお願いします。
事務局	ご審議は、この後すぐされますか。
議長	うん。なければ採決をします。この件で何かあるの。
事務局	最後でお願いします。 すみません。 皆様、1ページの申請書の鏡の部分を御覧ください。2番、真ん中、地目、登記簿畑、現況空欄になっております。先日、許可権者である神奈川県、農地課の担当者と話をしたところ、こちらの空欄のところの記載につきましては、農地法の5条、4条もですが、現況については、田んぼの田、畑の畑、樹園地、湯河原にはありませんけれども、採草放牧地、この4種類しか記載ができないと県の担当者から、私が受けました。こちらについて、まずご審議の前に、現況が事務局ではなく、皆様に現況が何なのかっていうことを、審議をいただく前に、先ほどから1番委員から、現地のご説明がありました中で、みかん等の栽培ができる状況であるという、ここの現況地目について、まず、畑なのか否か、そのご審議をまずしていただきたい、というお願いでございまして。その後、採決に入りたい、という流れですが、先ほど申したとおり、農地法5条、4条の関係で、現況が何なのか。こちらを明確にしてほしいということでもあります。 委員さんのご発言も含めまして、ご審議をいただければと思います。
事務局長	補足ですが、まずこの現況については、今までは、湯河原町の場合、税法上の、山林とかで今までは記載していましたが、実は今回急にそのような話になりまして、確かに県の担当者いわく、私どももその根拠がないものを勝手にできないよ、という話をした中で、事務提要というのがありまして、確かにその事務提要には記載されています。今までが、勝手にやっていたような形になってしまうかと思われますが、ただ今担当が言ったように、現況としては、4種目か5種目しかないですね。それについても現況主義だよということでして、現況を

	湯河原町の農業委員会で判断してくれ、ということなんで、事務局で勝手に判断ができないという状況なんです。こうやって皆さんとお話しするなかで、最初に現況が正しいのか。事務局で、仮に記載して、そもそも変わってしまうと、進達ができないので、これをはっきり決めなくてはいけないわけなんです。それを農業委員会で決定してくれという話なんで、なかなかちょっと面倒くさい話かなというふうに思っております。ですから、毎回になってしまうかもしれませんが、審議の前に、この現況が何だと、今現在ですと、畑か樹園地、それ以外はないんじゃないかなと思うんですが。
議長	田はないからね。
事務局長	現況主義ということですので、それに関しましては、当然、事務局が申請地を見に行っていますし、担当委員さんも行っていらっしゃいますので、その意見をまとめた上で答えを出すのがいいのかなというふうに思っております。ただ審議につきましては、この総会の方でお願いしたいというふうに思っております。
1 番委員	現状見た感じ、家を建てる場所は、畑。
議長	樹園地、樹園地。
1 番委員	樹園地は回りだよ。家を建てる場所は畑。周りは今言われた樹園地だね。
議長	今回この申請の上がっている土地全体は、なんていうのかな、木が植わっていたり、みかんが植わっていたり、何も作ってないっていうか建物を建てようとするところはテープを貼ってね、建物はこの位置ですよっていうところには、そんなに木が生えていなかったかな。でも全体として地目を何にするかということなんですよね。例えば、どういうふうに判断するのは、先に言ってくれないと。そのつもりで見に行かないとね。我々に、現地を見る前に、それを、こういうふうに判定をしてきてください、ということをちゃんと伝えてください。
事務局長	はい、言われたのは最近なんです。ですから事務局も（総会を）待って、とりあえず今回、申請書の現況を空欄にしましたが、今出したいだけということ。当然そうじゃないと、そういうふうに見ていけばいいのでね。
議長	だけど、これ申請書だから、申請者が、現況は何何って書いてそのとおりかどうかっていうのを我々は確認をして、行書っていうかね、するもので、こっちが申請書に書いてないのをこうでしょって決めて、こうでしたっていうような話じゃないんじゃないの。
事務局長	ですから、転用にもで、本人が決められるものではないと。
議長	こちらが認定してる、認定っていうのかな。
事務局長	診断はとにかく農業委員会にお願いしたいということです。

議長	判断はこちらだけど、とりあえず申請書に書いてくるんじゃないんですか。
2番委員	申請者が記載して、その申請書が正しいかどうかの判断をここでするわけじゃないですか。本来だったら受理しないで、記載してくださいというのが一般的な申請だと思うんですよ。
事務局長	ただその中で、こちらの方から、農地法の、先ほどさっき私言いましたように、湯河原では、畑か樹園地しかないんじゃないか。どちらかを記載してくださいというようなことを、事務局で言うしかないと思うんです。樹園地で送ってきた、事務局が樹園地で受けました、ただ、皆さんの判断で畑になっちゃいましたと言ったら、差し替えから全部やり直しになるのではないかと思います。
2番委員	この申請者は委任をしているわけですよ、行政書士に。ここにその作成者が、行政書士が、こちらは記入漏れですよということを伝えてはあるんですか。
事務局長	記入漏れではないです。雑種地で記載してあったんです。ただ、今回は申請が3件ありまして、あえて、申請を出していただいたら後から3件とも（現況地目の）記載を全部削除しました。
2番委員	実際には申請書には記載されていた。
事務局長	はい、今回は、そのようなことがあったので、あえて空欄とさせていただいて、今回提出させていただいたという経緯があります。すいません、ちょっと言葉が足りませんでした。
議長	でも、なんか申請書は申請人が、責任を持って書いてあって、それを我々が確認をしているんで、ここを空欄にしといてください、私どもが申請書にこう書き加えてしまいますよって言うような、手続き的には、これへんかおかしいのがちょっとよく分からないんですけど、へんですよね。やり方としては。
事務局長	事務局の考えですと、例えば、さっき申し上げたように、現況地目の2種のうちのどちらかなのかを現地に合わせて見てもらう、申請者には、それを書いていただいて提出してもらう。農業委員会に判断を仰ぐ。もし間違えたらそれを取り替えていただくというふうにしたいと思います。
議長	うん、事前に事務局に相談があったんでしょうから、そのときに、この現況を見ればこれは、畑ですよか樹園地ですよということを、事前に、申請書を最終的に提出する前に、事務局で、こういう場所はこうなんですよってことを教えてあげればいいんじゃないですか。
事務局長	当然それは行います。事務局の判断というか、こんなじゃないかというのをお話した上で、記載していただくということがいいと思うんですが、私どもの判断がそれでいいとは限らないので。
議長	そりゃあそうだけどさ。

事務局長	大体あっていると思います。大体あってと思うんですが。
議長	最終的に申請者が書くべきことを、最終的には、その前に、事務局がこういう土地の現況は畑ですよとか、樹園地で相談して現況は樹園地ですねってことで、先に申請書を上げる前に、大体申請者と話をつけて申請書を書くか、上げてくるものじゃないんですか。
事務局長	はい、それでいいと思います。ですから、そういうことにするのはいいんですが、事務局の判断も入れて、これは樹園地ですよ、申請者でそうですよねと決めて書きますよね。そして、総会に出したときに、いやこれ樹園地じゃないだろうという、農業委員会の判断があったときに差し替えになってしまうのかなっていうのが考えられます。
1 番委員	何回も言うんだけど、調査をする前に一応そこも調べてくれよと、調査員のほうにね。こういうふうに空白だから、どっちなのか畑なのか樹園地なのか知らないけども、そういうのも一応調べて、こういう委員会で、私たちの判断でこうだったよと。
事務局長	それは、そういうふうにやるつもりです。今回は、本当につい最近に言われた話なんです。今後のためにも、ここではっきり決めていきたいなと思います。
議長	ちなみに、今までね、例えばこの申請に、最初に説明される申請書に、現況で税制上の現況の地目で雑種地と書いてあったりするじゃないですか。そこと、つまり税金上の見方と、こちらは我々が現況を見る見方っていうのは整合性が図られなくてもいいのか、それはどうなんですか。
事務局長	税法上の判断は関係ないと。今回は農地法という事で関係ないと思います。ですから、今まで事務局も根拠がなかったので、税法でやっていましたが、そもそもそこは違うんだよということでして、正直、事務局も混乱しまして、いろんな話を聞いたりとかしたんですが、流れ的には、地目を示させていただくとか、さっきも申し上げたように、事務局が事前に見に行きますので、その申請が上がってくる前に、事前相談等で、来所していますので、その時点で畑なのか樹園地なのか、申請者に記載していただいて、それをこの場に上げさせていただくと。
議長	それがいいですよ。
事務局長	それで変わったら変わったで、それは農業委員会の判断ということで、差し替えなり書き直しをしてもらうという流れでよろしいですよ。
議長	この会議に出てくる前までに事務局の方でこの申請者と相談して、この地目は現況がこういうことですよと、このようになりますよということをよく相談して、それに基づいて記載してもらって、この総会においてその確認をする、あるいは現地を見たりするということで、今回は、それが間に合わないんで、現況地目を書き加えざるを得

	ないんですかね。農業委員会で、事務局で畑とか現況地目をね、書かなきゃいけなくなっちゃうよね
事務局長	今回は、白紙で出させていただいたので。 この申請地に関しては樹園地ですか。
1 番委員	だから見た感じ、6、4 だな。だから6割の方を取ろうよ。
議長	でも6っていうかね、木が生えているでしょ。生えてないところは雑草だよ。
1 番委員	雑草だね。農家やっているとところもあのくらいの草はあるから。
議長	みかんの木の下の下草っていうかね、雑草だから、作物としてはみかんじゃないですか。みかんとか柑橘とかちょっと種類がよくわかんなかったんだけど、そうすると樹園地なんじゃないの。これは登記簿上の畑と、例えば現況は樹園地ですよって、それは変わっても問題ないですか。
事務局長	あくまでも登記簿は登記簿。農地法の現況主義であった場合は、現況主義はこちら。
議長	登記簿ね。いつかわからないけど、すごい昔にこういう畑でやって、その後、みかんを植えたりすることがあるもんね、よくね、そのときに登記をし直したりすることってないもんね。現実にはないよね。
事務局長	というか登記で樹園地あったっけ。(事務局：登記ではない)
議長	登記ではないわけだ。
事務局長	登記では田、畑、あと雑種地とかがあります。
議長	農地としては、田か畑、2種類だ。あとはなんだ、採草放牧地かちょっとわかんないけど、
事務局	湯河原には(採草放牧地は)ありません。先ほど現況地目でお伝えしました、田か畑か樹園地、採草放牧地、この4種類しかありません。湯河原の中で、田と採草放牧地はありませんので、畑か樹園地いずれかということで今後、ご審議をお願いします。
議長	今回、樹園地でいいよね。作っているのはみかんだけだからさ、あとは雑草だからね。 はい、ここは樹園地ということによろしいですか。第3区域推進委員さん、いいですかそれでよろしいですか。
第3区域推進委員	OKです、はい。
議長	ここは現況の地目は樹園地ということにしたいと思います。

事務局長	それでは、今回空欄で出させていただきますので、申請者に、この現況を樹園地としていただいた上で、差し替えということをお願いします。今後も、先ほどお話したように、そうではないかと思われる地目を指導していきたいと思います。また調査員の方には、そのときに現況地目を見ていただいた上で、総会の中で現況地目があるかどうかということのご判断をお願いしたいと思いますので、よろしくお願いします。
議長	ということで、次回の現地調査のときは地目も現状はどうだということの確認をしていっていただきたいと思います。よろしくお願いします。 他によろしいでしょうか。
全員	質問、意見なし
議長	ないようですので採決を取りたいと思います。 日程第1、議案第17号、自己住宅の申請について、許可相当ということに、賛成される方は挙手をお願いします。
全員	賛成
議長	ありがとうございます。これについては進達することと決定をいたしました。 続いて(2)農地法第5条の規定による許可申請書審議について、日程第2、議案第18号、自己住宅について審議をしたいと思います。事務局に説明をお願いします。
事務局	農地法第5条の規定による許可申請書審議について、日程第2、議案第18号、権利設定は所有権移転でございます。 申請者は、譲受人、XXXXXXXXXX、XXXXXXXXXX、XXXXXXXXXX様、譲渡人、XXXXXXXXXX、XXXXXXXXXXさん、申請地につきましては、XXXXXXXXXX、台帳地目は畑、面積は254㎡でございます。目的は自己住宅、譲受人はアパートに家族3人で居住していますが、自然環境の良い土地に永住したいと考え、居住する希望条件が整った当該地に自己住宅を建築するものでございます。 過去の経緯でございますが、申請人の譲渡人のお父様である、XXXXXXXXXX様が譲り受け、台帳地目畑、台帳地籍261㎡、転用目的、住宅1棟を許可年月日、昭和48年9月26日、許可番号XXXXXXXXXXで受けておりましたが、相続人であるXXXXXXXXXXさんに至るまで、現実にはタッチをしなかった状況であります。 申請書に移ります。 目的は自己住宅でございます。1棟建てで、平屋でございます。 1枚おめくりいただいて2ページの住民票でございます。 片山氏の現在の居住するところと家族構成、3ページに移りまして土地登記簿謄本でございます。 先ほど昭和48年、261㎡で許可を受けていたんですが、本人が分筆して254㎡となっているものでございます。

	その下、権利部でございますけれども、一番上、原因、昭和 48 年 10 月 18 日売買、先ほどの所有権移転の経過でございます。その下のところに申請人である■■■■様が相続した経過が記載してあります。1 枚めくりまして 4 ページになります。 位置図です。場所につきましては、先ほどの 5 条の申請のところから東台福浦小学校の方へ向けてトーカンキャステールマナヅルというのが右手に見えるところから左上の細い道を入ったところが申請地となっております。 5 ページの方がその公図になります。 6 ページから、申請人の■■■■氏が建築するプランがありまして、車 2 台、平屋建てというものです。 8 ページに立面図を記載しております。 9 ページにつきましては、一つ目が、三菱 UFJ 銀行からの残高証明書と 10 ページから 13 ページが融資の関係であります。 14 ページにつきましては、先ほどの経過書で 15 ページにつきましては誓約書でございます。 続きまして 16 ページですが、現在の申請人の■■■■氏が、住んでいらっしゃるアパートの賃貸借契約書でございます。 17 ページにおきまして、こちらですが、5 番の必要経費でございます。A、B、C、E、F、H、それぞれ飛びますけれども、裏面の 18 ページのところの緑枠のところにございます A から H までのところに転じた形でございます。 こちらの費用につきましては、(2)の資金調達計画の自己資金と融資金額の金額を合わせて 4,985 万 1,542 円をもって支出可能という裏付け（記載された書類）が添付されております。 19 ページにつきましては、来年春先に、4 月から 10 月の間に自宅の竣工を迎える計画を立てております。20 ページにつきましては、前回取り下げの案件のところでございます、皆さんも大変だったと思いますけれども、写真を添付させていただいております。21 ページおよび 22 ページにつきましては、委任状を添付しております。 こちらにつきましても、現況地目を記載しておりませんので、説明とともにご審議いただければと思います。
議長	それでは現地調査をされた 1 番委員から報告をお願いします。
1 番委員	同じく 10 月 23 日に、会長と第 3 区域推進委員と私で現況調査を行ってまいりました。ここの調査は、2 回目です。 1 回目は非農地で出まして、今回は 5 条申請ということで、場所は、旧道を上がってトーカンキャステールマナヅルのところの左側を、150m ぐらい行った右側にあります。 周りは、家が建っておりまして、写真見てもらうと分かりますけれども、周りには家が建っていて、ここだけがちょっとボサボサとしているのかな、周りの人にもいい迷惑じゃないかなと思いますが、ちゃんと整地しているのであれば、ここの土地の周りは、すごくいい場所でいいんじゃないかなと、ただ、シュロの木が 1 本ありまして、それが厄介だなと思いますけれども。ここは平らなところで家を建てるには何も問題ないかなと思いますので、審議のほど、よろしくお

	願いいたします。
	同じく 10 月 23 日に、会長と第 3 区域推進委員と私で現況調査を行ってまいりました。 この調査 2 回目です。 1 回目は非農地で出まして、今回は 5 条申請ということで、場所は、旧道を上がってトーカンキャステールマナヅルのところの左側を、150m ぐらい行った右側にあります。 周りは、家が建っておりまして、写真見てもらうと分かりますけれども、周りには家が建っていて、ここだけがちょっとボサボサとしているのかな、周りの人にもいい迷惑じゃないかなと思いますが、ちゃんと整地しているのであれば、この土地の周りは、すごくいい場所でいいんじゃないかなと、ただ、シュロの木が 1 本ありまして、それが厄介だだと思いますけれども。ここは平らなところで家を建てるには何も問題ないかなと思いますので、審議のほど、よろしく願いいたします。
議長	はい。地目はどうですか。別に何も植わってないんだよね。
1 番委員	植わってない。だから地目は畑でいいですよ。
議長	ということで現況は畑だろうなということでございました。 私も一緒に見に行って隣接に農地はなくて、農業への影響はないものというふうに確認をしてまいりました。皆様の方から何かご質問ご意見があれば、よろしく願いたいと思います。
全員	質問、意見なし
議長	それでは、ご質問ご意見がないようですので、採決に移りたいと思います。 日程第 2、議案第 18 号、自己住宅の許可申請について、許可相当と思われる方は挙手をお願いします。
全員	賛成
議長	それでは進達をしたいと思います。続いて(3)、農地法第 5 条の規定による許可申請書審議について、日程第 3、議案第 19 号、資材置場について審議します。 事務局から説明をお願いします。
事務局	農地法第 5 条の規定による許可申請書審議について、日程第 3、議案第 19 号、権利設定、賃貸借権。申請者は、借人につきましては、 、 さん、貸人は、2 筆ございまして、1 つ目、 、持分 3 分の 1、様、同じく 、持ち分 3 分の 2、様、こちらの申請地につきましては、 、台帳地目は田、面積 416 m²のうち 65.9 m²でございます。 もう 1 筆、貸人、

■さん、申請地、■、台帳地目田、面積は 472 m²のうち 298.3 m²、合計 888 m²のうち 364.2 m²、目的につきまして資材置場、借人は J R 東海道新幹線の高架橋健全化工事、町内の 3ヶ所でございます。この申請地の真横にあります幕山公園通りの真上のガードのところ、五郎神社の県道と町道が交差するところが 2 番目で、もう 1 カ所が千歳川沿いにあります町道の真上、この 3ヶ所を、この 3ヶ年でやる計画のため、資材置場として借りたいというのでございます。申請書に移ります。

こちらの 2 番ですが、先ほど申したとおり、土地の所在地番地目につきましては、記載のとおりでございます。

大きい 3 番の (3) でございます。10 月 1 日から 3 年間を考えているとのことでございます。

1 枚めぐりまして、■の定款が添付されております。

8 ページの方に移りますと、この会社の履歴事項全部証明書が添付されております。

こちらの代表取締役につきましては、13 ページの真ん中に代表取締役の■さんという方が書いてあります。

続きまして 15 ページでございます。

■さんの住民票でございます。裏面ですね。17 ページから 21 ページの間の蔭山さんに関する住所表記が移転登記をされておりますので、こちらの住民票にて現住所の確認をします。

めぐりまして 17 から 21 ページは各 2 筆のそれぞれの土地登記簿謄本でございます。

648 番 4 につきましては先ほどの区分割合のとおり記載されておりました。

めぐりまして 22 ページから 24 ページにつきましては、位置図が添付されております。

24 ページをご覧ください。一番の下の方の水色で書いてありますのは、新崎川でございます。こちらの上を斜めに走っているのが J R 東海道新幹線。先ほど宮渡橋を通過しまして左上、線路下をくぐると、すぐ右にいきますと、現地になります。

大まかな目安としましては、木村美術館とお伝えした方がよろしいかと思えます。先ほどの工事の 3 箇所目のうちの一つにつきましては、その黄色から左の方に戻りまして新幹線の真下の幕山公園通りをまたぐところが工区と聞いております。

25 ページは公図でございます。

26 ページ、こちらは現地の写真となっており、点線部分が、申請人が借り入れしたい箇所でございます。

27 から 32 ページにつきましては、実際に現地にどのようなものを設置するのかということに対して、仮囲いの設計および写真、参考ですが、このようなものを設置したいというものでございます。周りを囲って資材の搬入搬出の際には 32 ページあるじゃばらの扉から出入りさせ、外部から侵入できないようにするとのことでございます。

36 ページが面積の求積を出したものでございます。申請書にあります、648 番 4 の 65.9 m²と 648 番 5 の 298.3 m²があり、合計が 364.2

	ということで求積をしております。 37 ページにつきましては、残高証明書ですが、こちらのＪＲ東海道新幹線の先ほどの３カ所の大きな工事をやる中で、そのうちの一部、資材置場の部分だけということは、こちらには記載しておりませんので、全体の残高を持って対応するということでもあります。 裏面の 38 ページが資金の根拠並びに 39 から 47 ページがその関連が記載され、内訳につきましては 46 ページと 47 ページにそれぞれ記載されております。 47 ページの最後の計に、3,591,720 円と記載されていますのは、裏面の 48 ページ事業計画書、こちらで費用の内訳の金額を記載しています。 49 ページ、理由書、50 ページは、この工程表でございます。 51 ページ以降につきましては、この申請地の借入れの関係と建物を建てない旨の誓約書になっております。 なお、53 ページから 57 ページは借りる土地の賃貸借契約が添付されております。 58 から 61 ページまでが復元と被害防除の関係でございます。最後に 62 ページが委任状でございます。 現況地目が記載にされていませんので、こちらも含めてご審議をお願いいたします。
議長	はい。それはこの現地調査を担当された 3 番委員より、よろしくお願いいたします。
3 番委員	11 月 20 日に 4 番委員と第 2 区域推進委員と私が行ってまいりました。 この場所は、多分、木村美術館の駐車場だったのではないかと思います。砂利が敷き詰められています。ここ、畑と言われているものは多分一段高く、この地図に書いてある、みかん畑が少しありました。畑のマークがあるんですけど、こちらに関しては、建物はそこにはかぶらず、その下の田となっていた畑の場所に建てられるだろうと、結構大きな土地でした。 囲いは 3 m の囲いを立てるようで何も見えなくなるのかな。 3 年間ということなので、特に何も問題ないかと思われる平たい土地です。そのくらいで。審議をお願いします
議長	ご苦労さまでした。現況地目はどうですか。
3 番委員	一段高く、畑になっています。
議長	そこに 2 筆あるじゃないですか。
4 番委員	該当地目、田がないっていついていたじゃないですか。田、田です。
議長	現況は田ですか。
3 番委員	いや、でも畑に変わっていたと思う、多分ここで。

4 番委員	現況、現況だ。
3 番委員	これ（台帳地目）は田なんですけど、こっち（現況）では多分（畑）
4 番委員	みかんの木が植えてあったんですけど、
3 番委員	一応畑になっている。
4 番委員	該当する場所が、一番下の砂利のところですよね
3 番委員	うん、田というところかという、そういうところではない。
4 番委員	何も植わってない。
事務局長	水も張ってないです。
3 番委員	多分駐車場であったと思うんです。元美術館の
4 番委員	現況は、先ほどお話したとおり、木も1本も生えてなくて、みかんの木も何もないところなんで
議長	草が生い茂っているところですよね、確か。
3 番委員	生い茂っていないですね。やっぱり駐車場という。砂利があつて。
議長	現状は何かそういうのは。
3 番委員	いや、ただ地図の中にある、畑のマークのところには、樹木があります。2、3本は植わっています。でもそれは多分3分の1ほどですね。
議長	現況は、畑。田と言えるような場所じゃもうないですよ。昔は田んぼだったんですけど、（田が）何もなくなっちゃって湯河原には。現実的にはね。田んぼはもうなくなっちゃって畑になっちゃったり、ミカン畑になったり、というような使われ方をしたんだけど、現況はそういったような、砂利敷いてある。
4 番委員	樹園地か田しかないっていうことであればね、どちらかといえば樹園地かな。
議長	どちらかといえば、畑になるのかな。
3 番委員	畑になるのかな。
議長	今、説明ありました。何か皆様の方から質問は、はいどうぞ。
2 番委員	事務局にさせていただきたいんですけれども、53 ページ、土地貸借契約書、これについて要は、 と とは賃貸借契約で、例えば他に覚書だとか、誓約書だとか、全て所有者自体が個人でありながら、本来であるならば、個人に所得が入るべきもののが、 、これはどういうことで、これは認められるのかど

	うか。
事務局	申請につきましては個人対法人になっており、今2番委員がご指摘のとおり、賃貸契約だけが違うということですが、当事者間のことにつきるということですので、これ以上は確認ができなかったということでした。
4番委員	いろいろと事情があるんですよ。
議長	この第3条のところに、口座名が■■■■■■■■■■で理事長の■■■■さんとか、この申請されている人なのかな、その1人なのかな。吉江さん。関係あるんだよね。
2番委員	問題がないということで、一般の解釈だとなかなかあり得ないのかなと。ここの■■■■■■■■■■から個人に。これだと、また貸しになっちゃいますよね。
事務局	中間省略っていう。
2番委員	元の契約があるってことですか。
事務局	中間省略自体の言葉は元の契約はないですね。
2番委員	中間省略本来認めてないじゃないですか。法的には。
議長	説明をお願いします。
事務局	当事者間での賃貸借契約がございますので、農地法については、かかるべきところではないということです。
議長	ここの、でも53ページのところに理事長■■■■さんという人になっている。■■■■さんはどこ行っちゃうの。■■■■さんとの契約はしてない。
3番委員	■■■■さんのお母さんみたいですね。■■■■さんが娘さん
議長	■■■■さんが、そういう関係なの。
3番委員	皆さん、ご親族。
議長	はい、そういうことですか、親子。なるほどね。
4番委員	いろいろとね、個人の名前が入っちゃうと思うんですけど、都合の悪いこともあるんでしょうけど。
議長	ちなみにこの、この契約書の、例えば第2条の土地の賃貸借期間は令和7年12月1日から令和8年11月30日ということで1年間。ただ期間を延長できると書いてあるけど、これは、申請との整合というかはどうなっているんですか。

事務局	当事者が決める1年契約でございますけれども、自動更新を加味すると書いてありますので、当事者間でのやり取りで、何もなければそのまま自動継続となります。3年契約が終わりますと当事者間で解約されるということです。
議長	3年間借りますよというのは、この賃貸借の契約にはどこから出てきているんですか。
事務局	53ページのところにつきましては、賃貸借期間令和7年12月1日から8年11月30日の1か年としか書いてありません。これにつきまして、双方が合意するようになれば、自動契約をもって更新されるということになります。改めて、契約等は当事者間で省略するということです。
議長	3年間の賃貸借をするという根拠になるのではない。どこかにあるの。例えば計画書はどこかにあるの、工程表か、これで見るとしかない。51ページの借地計画書というのが。これですね
事務局	この契約書につきましては、双方の契約行為について、省略できるものは省略したいということもあり、(工事は)1年をもって終わらないです。当然、自動更新という手続きになります。その中で55ページの第11条3項です。工事の進捗状況もあると思いますけれども、不要になった場合は1ヶ月前までに書面にて、終了することができるかと書いてあります。
議長	それは短縮する場合だけだね。延長する場合、契約書になんて書いてあんの。延長できる。第2条しかない。 ということで、期間はそういうことで、ここ現状に復するっていうことで、資材置場にすると、地盤がどうなっているかわかんないんですけど、重たい物を置いたり、車が通ったりしたりして、例えば、そこに鉄板を敷いて土地を保護して、終わったらそれを撤去して復元しやすくするところは、それはどういう計画になってるんですか。 農地復元を行う所存ですと49ページにある。工事完了後はね。だから工事中のものっていうのは、どういうものを予定しているんですか。
1番委員	工事完了後、速やかに農地復元を行うと書いてあります。終わった後ね。
議長	工事中はどういうふうやって
事務局	27ページ、土地利用計画書でございます、こちらで仮囲いをする、3mのものを作る、と書いてあり、その中で造作するということは書いてはおりません。 先ほど申ししております、町内3ヶ所の高架の大規模改修工事の資材を、搬入搬出するものになりますので、そこで作業するということは、記載がありませんでした。原材料を、その資材置場に置き、日程を持って、その3カ所のいずれかのところに搬出し、現地で組み立てをしたいと思います

事務局長	現地に関しましては、先ほど委員さんおっしゃったように砂利敷きになっていまして、多分、現況のまま使用されるんじゃないかと思っております。復旧についても、現況、ここに書いてあるとおりですね、現況に戻すということですので、同じようになってしまう、といふうには思っております。 実際どのようにやるかというのは、事業者の方からですね、床の養生をやるのか。今、会長おっしゃったように、鉄板を敷くのかとか、そういうことは聞いておりませんが、たぶん今の状況で何か不都合がないと思うので、そのまま使うんじゃないかと思います。
議長	現地なんでしたっけ。樹木あるんでしたっけ。
3 番委員	樹木は一段高いところにあって、そこ（申請地）は使わないということなので、その下の段の砂利の駐車場だと思われるところです。
議長	いやだから上のみかんが植わっている、申請の場所ではないんじゃないですかということですね。それは問題ないか。
3 番委員	なので、畑は異常なく、畑として使うんじゃないか。その下の砂利のところには囲いをするということですね。
議長	分かりました。 他に何かご意見質問等あれば。これ、県に上げたときに、これ1年で認められるのかな。占用になるんじゃないんですかって言われちゃうんだよ
事務局長	一般占用と言われちゃう可能性もある。
議長	ということですよ。うん。はい、よろしいですか。 何かご意見等あれば、よろしいですか、もう出尽くしたようなので、現況は、畑ということにしたいと思います。 では採決に移ってよろしいですか。日程第3、議案第19号の資材置場について、許可相当に賛成の方は挙手をお願いします。
全員	賛成
議長	許可相当ということで進達することに決定いたしました。 議案は以上でございます。 その他事務局から
事務局	ご意見をありがとうございました。お手元の資料のA4の第6節、非農地証明についてですが、朗読します。 農地性を失った土地については、「農地法の適用を受けない土地に係る運用指針（平成24年8月1日施行）に基づき、農業委員会が非農地証明を発行することができる。 過去に非農地証明は何件か出てきており、皆さんの審議をいただいた結果でございます。それにつきましては運用指針という形に基づいて、皆様にしていただいております。 趣旨 第1、この運用指針は、登記簿上の地目が農地でありながら、

農地以外のものになっており、現況が農地法第2条第1項に規定する農地または採草放牧地（以下「農地等」という。）に該当しないと認められる土地の取扱いについて、優良農地を確保し、良好な農業環境を保持するという農地法上の転用許可制度と不動産登記制度との相互の運用の整合性を確保するために必要な事項を明記するものである。

現在、畑等になってない、耕作ができない土地を非農地扱いとし、それを皆さんに証明して、非農地で対応し、農地法の手続きから外れることを趣旨として書いてあります。

第2 非農地の定義

「非農地」とは、農地等に復元することが著しく困難であり、別表1に掲げる項目に該当するもので、かつ、次に掲げる要件をすべて満たす土地をいう。

- (1) 農用地区域に設定されていないこと。
- (2) 当該土地の立地等の条件が、審査基準に規定する農地区分の甲種農地及び第1種農地に該当する場合には、その運用目的が立地基準に適合していること。
- (3) 周辺の農地に係る営農条件に支障を生じるおそれがないこと。
- (4) 当該土地が、農地等を含む筆の一部でないこと。
- (5) 当該土地が、申請時から過去10年間、違反転用として追及されておらず、かつ、今後も追及する見込みがないこと。

となっていることです。

こちらについて裏面をご覧ください。別表1。まず、こういう状況であれば、非農地の申請および非農地である基準を満たすという根拠になります。

転用後、申請をせずにそのまま畑から畑以外のものになって10年を経過したものについて、その項目としては、建築物または工作物の敷地ほか、山林まで書いてあります。

實際上、ここの案件にも何度か出ております、建物が建っていたり駐車場になっていたりとか、そういうことが10年以上、耕作できない土地であるということは非農地であることになります。鉾泉地と位置、面積、形状等から見て農地として耕作の用に供することができないもの、最後に、その他農地に復元することが著しく困難であるものとして知事が認めたもの、こちらは個別に見て照会を県にし、これが非農地か否かを見極めていただくということで書いてあります。

それらの根拠となるものを別表2に書いてあります非農地証明書類である、航空写真、航空写真につきましては湯河原町の税務収納課で所有しておりますのが、平成8年と平成11年のこの2カ年でありますけれども、直近であります平成11年から現在までですと約24年以上前の年になります。あと、登記事項証明書、建築確認済証、固定資産に対する公課、課税または所有証明等が書いてあります。實際上、第三者が見てここは農地でない証明を公的な文書と資料等で皆さんに見ていただき、これをもって非農地であるか否かの根拠を、添付書類を出していただき、皆さんにご審議を仰ぐということであります。

非農地につきましては、前回取り下げの案件がありましたけれども、

	耕作すればすぐできる、草刈りが入れればすぐ治る、というものについては、畑、樹園地の対応をし、非農地というのは耕作がし難いところ、以前委員会では、現地は、竹が生い茂って、根も張り詰めていて耕作のし難いところ、これについては非農地扱いにしても、審議を受けられるだろう、という過去の経過もあります。今後そのような物件等が出てきた際には、皆さんの非農地か否かを判断する基準となります。以上説明です。
議長	ご苦労さまでした。 ということで、こういった基準がありますんで、これにかなっているかどうかということのを非農地証明の現地調査行かれたとき、あるいは総会での審議のときに、こういった観点から審査をしていくことが必要だという、証明するか、しないかということを決めていくことになるということでございます。 これについて、ご質問等ある方はお願いをしたいと思います。 事務局からどうぞ
事務局	何も質問がないようでしたら、お帰りの際に、事務証明の一つの目安としてお持ち帰りください。
議長	持ち帰っていい。
事務局	はい。
議長	これの取り扱いとしては、どうなんですか。 つまり、ここの委員の中での他の人には渡さないのか、いや求められたら渡してもいいのか。 あるいは、事務局に相談してっていうのは、この扱ってのはどうしたらいいんですか
事務局	皆さんのお手元の資料としてお持ち帰っていただくことで、今後の非農地判断の一つとしてお持ちください。 他の方からの非農地か否かについて（の問い合わせ）は、委員さん審議の妨げになることもありますので、その際には申請を含めまして、農業委員会の事務局へご相談していただければと思います。なお、委員さんの立場上や、これは家が建っている、どうにも農地回復が難しいということでありましたら、それが何年ぐらい経っているかを審議の概要としますので、こちらを整理した上で申請の確認等には、アドバイス等をして事務局にお問い合わせいただくようお願いください。 以上です。
議長	この運用指針を見せたり渡したりしちゃいけないのですか。
事務局	こちらは農地法の運用の指針になりますので、委員さんの手元だけの資料にしてください。よろしくお願いします。

議長	はい。わかりました。 何かそういう扱いも含めて、内容についてもご質問等あればお願いしたいと思います。よろしいですか。 ここに（運用指針が）あるから自動的に非農地証明を出せる、こうやって、最後には図って非農地証明を出すということですから、委員さんがこれ見て大丈夫ですよ。証明できますよってことは言い切れませんので、それはご承知おきをお願いしたいと思います。 この件についてはよろしいでしょうか。その他は。 なければこれを持ちまして、農業委員会の総会を終了いたします。ご苦労さまでした。
	湯河原町農業委員会
	議長（会長） 露木 洋一
	議事録署名人
	7 番 佐藤 甚哉
	8 番 高杉 武