

取扱区分：公開

平成31年第12回

蓮田市農業委員会総会議事録

【注】 発言内容については、その要旨を掲載しています。ただし、発言そのものの記載ではありません。

この公開用議事録は、個人情報に関連すると思われる部分等については、●で消しています。

〔日 時〕 令和元年12月25日（水）

〔場 所〕 304・305会議室

平成31年第12回 蓮田市農業委員会総会議事録

蓮田市農業委員会（会長）萩原和夫は、平成31年第12回蓮田市農業委員会総会を蓮田市役所304・305会議室において開催するにあたり、各委員を招集する。

1 開催日時 令和元年12月25日（水） 午後2時00分

2 閉会日時 令和元年12月25日（水） 午後4時30分

3 出席委員（14人） ※番号は議席番号

1番 野口 勇	2番 門井 隆	3番 齋藤 重信
4番 萩原 和夫	5番 竹内 昭一	6番 原田 順一
7番 吉岡 政広	8番 杉崎 國昭	9番 高橋 建一
10番 寺田 進	11番 竹内 幸男	12番 岩崎 久
13番 篠崎 邦明	14番 齋藤 博司	

4 欠席農業委員（0人）

5 出席推進委員（6人） ※（ ）内は担当地区

（平野）山口 実	（平野）石井 正孝	（黒浜）澁谷 秀男
（黒浜）山本 寿一	（蓮田）常見 淳	（蓮田）山口 恵司

6 欠席推進委員（0人）

7 議事日程

第1 議事録署名委員の指名について

第2 議案第1号 農地法第3条第1項の規定による許可申請の許可について

議案第2号 農地法第4条第1項の規定による許可申請の許可について

議案第3号 農地法第5条第1項の規定による許可申請の許可について

報告 1 農地法第4条第1項第8号の規定による届出の受理について

報告 2 農地法第5条第1項第6号の規定による届出の受理について

報告 3 不動産登記法第105条第2項の規定による仮登記情報について

報告 4 農地法第5条第1項の規定による許可申請の取消しについて

8 出席した農業委員会事務局職員（2人）

事務局長 柴田 賢次

事務局主任 茂木 郁

9 傍聴人（0人）

なし

10 会議の概要

（事務局）

ただ今より、平成31年第12回蓮田市農業委員会総会を開催したいと思います。開会に先立ちまして、会長より挨拶をいただきたいと思います。

（会長）— 会長挨拶 —

（事務局）

ありがとうございました。以降の進行につきましては、会議規則により萩原会長にお願いいたします。

（議長）

令和元年11月25日に開催いたしました、平成31年第11回農業委員会総会の議事録（案）について事前に送付をさせていただき、委員の皆様方においては確認していらっしゃるかと思います。この場で修正をして署名をいただき議事録とさせていただきます。委員の皆様は何いですが、修正の箇所はありますでしょうか。

— 議事録の確認 —

（議長）

それでは、私の署名に続きまして●●●●、●●●●にご署名をいただきます。よろしくお願ひ申し上げます。

本日の委員の出席状況について報告をいたします。欠席者はなく、委員全員の出席をいただいております。

従いまして、本日の総会は成立をいたします。また、推進委員さんも委員全員の出席をいただいております。

次に、本日の議事録署名人の指名をいたします。●●●●、●●●●をお願いいたします。

それでは、ただ今から議事に入ります。その前に事務局から報告がございますのでよろしくお願ひいたします。

（事務局）

本日の議案ですけれども、議案第2号の番号1につきましては、過日、農地転用違反の疑義が生じました。

従いまして、今回は審議しないということにいたします。議案第3号の番号1につつま

しても前回と同じく書類の申請、是正が間に合わずに本日に至っております。

従いまして、今回も審議いたしません。また、番号2の方ですが、譲受人の理由又は施設の概要が空欄になっておりました。こちらにつきましては、一時転用の駐車場でございます。同じく番号3の同じ箇所につきましても、施設の概要が記載されておられませんでした。こちらにつきましては、住宅敷地ということで、申し訳ございませんが、記載をお願いしたいと思います。以上です。

(議 長)

本日の提出議案は事前に配布いたしました資料のとおりでございます。農地法などの法令許可に関する議案は、議案第1号から第3号までとなります。報告案件は、報告1から報告4となります。

初めに、2ページの議案第1号「農地法第3条第1項の規定による許可申請の許可について」でございます。議案第1号について、事務局の朗読をよろしくお願いいたします。

(事務局) — 議案第1号、議案書朗読 —

(議 長)

議案第1号の番号1につきまして担当地区委員の方から説明をお願い申し上げます。

(委 員)

場所は、蓮田駅から南に直線で約●●●●mの位置にあります。蓮田駅西口駅前広場を左折し、●●●●、●●●●の前の県道●●●●を●●方面に向かい、約●●m進みますと●●●の手前の丁字路の交差点があります。この交差する市道を●●●●方面に進み、●●●●、●●●●前を通り過ぎ、先ほど左折した県道との交差点から●●mほど行った右側が申請地となります。

補足説明資料をご覧ください。公図上の筆としまして●●●●から、●、●、●に分割され4筆になっております。以前はこの●●●●に住宅が建築され、住まいがありました。現在建物は取り壊されております。今回、その中の1筆の●●●●を所有している●●●●にお住いの●●●●さんから、西側に隣接する土地の所有者、●●さんに購入してほしいとのお願いがありました。

12月20日に譲受人と現地確認をしたところ、現地もきれいになっており、問題はない農地だと思います。

補足等がありましたら、事務局からお願いします。

(議 長)

ありがとうございました。事務局の方で何かございますか。

(事務局)

補足説明資料をご覧ください。

今回の譲受人につきましては、自作地●●●●㎡、申請地●●●●㎡、合計●●●●㎡であり、下限面積40a以上であることを確認しております。

全部効率利用要件つきまして、事務局の方では12月4日に、すべて耕作または自己保全管理されている状況を確認しております。

地域との調和要件ですが、現況畑、取得後の計画も畑となっております。

ここは、昭和の頃だったと記憶しておりますが、農地法5条で農転許可を取りましたが、その後計画が進まずに建物が建ったことが一度もなく、ずっと農地化していました。今後も農地として●●さんが使いたいということなのですが、申請者の片方の方がお亡くなりになっており、それを取り消すことができないため、上掛けで今回3条という形になりますので、税法上宅地になっていたところが今後は畑という形になります。

農作業常時従事要件ですが、●●●●さんご本人が350日以上、奥様が60日以上、他ご家族の方も合わせて260日以上年間作業される計画で、要件はすべて満たしております。

今回の報告1になるのですが、この場所には農業用物置が設置されており、その届出がされていなかったため、是正に時間がかかりました。その関係で、申請は8月28日に受けておりましたが、12月総会の議案としてあげさせていただきます。

(議長)

議案第1号の番号1については、ただ今担当地区委員の説明および事務局の補足説明のとおりでございます。ただ今の説明の内容について、ご質問ご意見等はございますか。

異議なし。

(議長)

それでは質問がないようでございますので、採決をいたします。議案第1号の番号1について承認することに賛成の方は、挙手をお願いいたします。

全員賛成。

(議長)

全員の方賛成でございます。

よって、議案第1号の番号1については承認をすることにいたします。

次に、議案第1号の番号2と番号3につきまして、関連がございますので一緒に、担当地区委員の方から説明をお願いいたします。

(委員)

場所は、国道122号を下り、●●の交差点を右折いたしまして、旧国道122号を約●●mほど行きますと●●●●があります。そこの前の丁字路を右折していただき、●●mほど行った突き当りの左側の土地です。

12月24日に現地確認をしたところ、少々草等は生えておりましたが、畑としての形はなしており、野菜などがいくらか栽培されているようでございました。違反等はございませんでした。

補足等がありましたら、事務局からお願いします。

(議長)

ありがとうございました。事務局の方で何かございますか。

(事務局)

補足説明資料をご覧ください。

今回の申請者につきまして、自作地が●●●●㎡、申請地が議案の番号2、3併せて●●●●㎡、合計で●●●●㎡ございますので、下限面積40a以上であることを確認しております。

全部効率利用要件につきまして、事務局の方では12月4日にすべて耕作、または自己保全管理を確認しております。こちらは9月27日が受付なのですが、現地が荒れており是正に時間がかかりまして、12月の議案に載せさせていただきました。

地域との調和要件ですが、現況畑、取得後の計画も畑となっております。

農作業常時従事要件は、●●●●さんご本人が350日以上、奥様が200日以上、ということで要件はすべて満たしております。

(議長)

議案第1号の番号2、番号3については、ただ今担当地区委員の説明および事務局の補足説明のとおりでございます。ただ今の説明の内容について、ご質問ご意見等はございますか。

(委員)

補足説明資料の12ページ、13ページの耕作者のところ、空欄がありますが耕作をしていないということですか。

(事務局)

耕作者のところに名前が入っているのは、賃借という形でご自身が借りているところ、もしくは貸しているところという意味です。耕作者が空欄のところは所有者の方が耕作しているという意味です。

(委員)

わかりました。

(議長)

他に何かありますか。

異議なし。

(議 長)

それでは質問がないようでございますので、採決をいたします。

議案第1号の番号2、番号3について承認することに賛成の方は、挙手をお願いいたします。

全員賛成。

(議 長)

全員の方賛成でございます。

よって、議案第1号の番号2、番号3については承認をすることにいたします。

次に、議案第1号の番号4につきまして、担当地区委員の方から説明をお願いいたします。

(委 員)

「●●さんは要件を満たしていませんので、現地確認不要である。」と事務局より連絡をいただきました。両申請人にも事務局より不許可になると伝えてあるとのことでした。

この議案につきましては、今回と同じような案件で3回の申請があります。

これについて事務局の補足説明をお願いします。

(議 長)

ありがとうございました。事務局より補足説明をお願いいたします。

(事務局)

補足説明資料をご覧ください。

お話がありましたとおり、今までにも何度か申請している●●さんですが、農地取得要件にある下限面積40aを満たしていません。ご本人たちに、要件を満たさないということで、申請を出していただいても許可ができないと何度もお話しさせていただきました。

場所的には耕作はされているようで、その現地確認は12月4日に行っているのですが、●●さんご本人は150日以上耕作しているということだったのですが、下限要件を満たしていないので、許可は難しいということをお話ししました。

県の方にも確認したのですが、こういった方は申請を出さないようにする指導をしてくださいということでした。

そのことを窓口でもお伝えしたのですが、申請を出されて行かれました。ご本人も不許可になるということは理解されているようでした。

(議 長)

議案第1号の番号4については、ただ今担当地区委員の説明および事務局の補足説明の

とおりでございます。ただ今の説明の内容について、ご質問ご意見等はございますか。

(委員)

●●さんと●●さんの自宅があって、隣が畑ですが、●●さんに譲りたいということは1回目の提出から仰っていました。要件を満たしていないから、審議してもしょうがないと思います。今はそのまま●●さんが耕作している状況です。

(議長)

所有者の●●さんは、なかなか日本へ来ないから、その土地を手放したいということであげてきているのであれば、その土地はきちんと処理しておかないと後々困るのかなと思います。要件を満たさないので受けられないこともあります。●●さんから、他の人が買うとか市が買うとか、手放してくれるのであれば、普段から管理のできる方の所有物にしておいた方がいいのかなと思います。他に何かありますか。

では、採決を取らせていただいて、よろしいでしょうか。

(委員)

この件でもし農業委員会で賛成というように採決した場合、その採決どおりに行くのですか。

(議長)

要件を満たなければ、採決どおりにはいきません。

(委員)

先ほどお話がありましたように、●●さんにこだわっている限りでは進展がないので、次の考えとなると、下限面積要件のある方に3条で買ってもらうか、5条で隣の3筆の方に敷地拡張という形で買ってもらうかしかないと思います。

(議長)

皆様方にいろいろなご意見をだしていただきました。今後、同じ条件下で申請を出した場合は、受付はしない。他の方法で形が変わった申請書が出せるようならば、申請を受ける。そういう形でよろしいでしょうか。お手数ですが事務局から今日の皆さんの意見を●●●さんにお伝えいただけますか。

不許可に賛成の方は、挙手をお願いいたします。

全員賛成。

(議長)

全員賛成でございます。

よって、議案第1号の番号4については不許可とすることにいたします。

次に、議案第3号の番号2の審議に入る前に皆様に伺います。

申請者であります●●●●は、3月の総会において一時転用の申請を許可しており、別途今回の一時転用の申請に至っており、複雑な経緯をたどっています。その細かい説明につきましては事務局だけの対応では厳しいと判断しております。

つきましては、農業委員会等に関する法律第35条に規定する「農業委員会は、その所掌事務を遂行するため必要があるときは、農地等の所有者、農業者その他の関係者に対しその出頭を求め、若しくは必要な報告を徴し、又は委員、推進委員若しくは職員に農地等に立ち入らせて必要な調査をさせることができる。」とされておりますので、ここで参考人として今回の事業を行う●●●●さんに説明及び質疑に応じていただきたく入室を認めたいと思いますがいかがでしょうか。

異議なし。

(議長)

●●●●皆様方、入室をお願いいたします。

それでは、議案第3号につきまして、事務局の方から議題の朗読をお願いいたします。

(事務局) — 議案第3号、議案書朗読 —

(議長)

議案第3号の番号2につきまして担当地区委員の方から説明をお願い申し上げます。

(委員)

補足説明資料をご覧ください。

土地の所在は、県道蓮田杉戸線が元荒川に架かります●●●●から近い●●●●にあり、●●●●が経営する●●●●の南側に位置しております。この案件につきましては、今年の7月29日にオープンしました、東北道蓮田サービスエリア(上り線)・パサール蓮田の近くに従業員駐車場を設置するための「農地一時転用」に関わるものでございます。

この転用対象地は、造園土木業者がサービスエリア内の植栽工事の現場事務所を設置するため、今年の10月末まで転用し、その後地目は「畑」ですが、現況「田」に復旧されています。

転用対象農地の隣接地ですが、既に●●●●の関係者用駐車場として一時転用されています。さらに、隣接地につきましては、サービスエリア工事を請け負った建設会社の駐車場として一時転用されてきております。

先日、譲渡人にお話しを伺いました。●●●●さんが仰るには、この土地は、●●●●の担当者からパサール蓮田の従業員駐車場として使用したいとの申し出がありまして、公共性が高いので協力したいとの事でした。一時転用期間ですが、最長の3年間として予定されております。この土地は、現在●●●●さんによりまして良好に管理されておりました、事前着工等はございません。

パサール蓮田が開業して以来、一般道（蓮田市道）57号線から入れます来客用外部駐車場と合わせて、従業員駐車場はこれからどうなるのか、常々気になっておりました。そういった折に、今回の案件が持ち上がりました。そのため、今回の一時転用申請に至った経緯、理由や、●●●の農地に対する認識、現在の従業員の駐車台数、今後の駐車場の確保対策など、10項目くらい書面で質問させていただきました。

その結果として、今月20日に、●●●●の担当者の方と、親会社の●●●●の担当者の方が、質問に対する回答のために農業委員会事務局に来てくれました。●●●●に同席していただき、説明を受けた次第です。この案件に関しては、市のサービスエリア整備に関するこれまでの取り組みなど、私自身知り得る情報は少なく認識できてない点が多く、また●●●●側の従業員駐車場の整備確保に向けた市の農業担当部局との協議、手順など手間取った様ですが、先日20日の●●●●関係者などからの質問に対する回答説明は、きちんとしたものであったと思っております。

これから、蓮田サービスエリア（上り線）には、スマート・インターチェンジが計画されていますので、それによりまして、●●●の農地利用（耕作）が影響を受ける可能性があります。そうとは言え、●●地区は現在、生産性の高い優良農地である事に違いはないですから、引き続き注視していく必要があると思っております。

以上ですが、補足説明をお願いします。

（議長）

ありがとうございました。それでは補足説明をお願いいたします。

（事務局）

補足説明資料をご覧ください。

申請地の概要ですが、先ほどお話しがございましたが、優良農地ということでこちらについては、概ね10ha以上の規模の一団の農地の区域内にある農地ということで、第1種農地ということがございます。

目的につきましては、蓮田サービスエリアの従業員の駐車場ということで、一時転用（令和2年の1月から3年間）ということがございます。

申請理由等につきましては、事情がございまして、こちらにつきましてはこの後●●●●の担当者の方から、お話がございました。

資金計画・調達計画につきましては、事務局の方で確認しております。

排水処理につきましては、汚水・雑排水は発生いたしません。雨水は宅地内浸透処理でございます。

その他といたしまして、都市計画法第29条の規定に基づく許可（開発行為）は申請不要となっております。

12月10日に現地確認しましたところ、農地法等の違反及び事前着工はございませんでした。

(議長)

●●●●の方から説明をお願いいたします。

(参考人)

お手元のパサール蓮田における駐車場整備についての資料にそって、説明させていただきますと思います。

●●●●の会社の位置づけですが、●●●●は●●●●(●●●●)の100%出資の子会社でございます。●●●●は高速道路の建設・管理を生業としておりまして、その一環でサービスエリアの整備も●●●●の方でやられています。

その中で我々が担当しているのは、店舗(商業施設)がサービスエリアにはありますが、そちらの運営・管理が私たちの生業です。●●●●は私共●●●●の100%出資の子会社でありまして、サービスエリアの商業施設の環境整備であったりとか、店舗の営業も担当することもあります。そういった役割分担の下で、我々の一事業部門のような形で、一緒に事業を展開しているという関係でございます。

蓮田サービスエリアの事業概要について、説明をさせていただきます。資料をご覧ください。今年7月29日サービスエリアをオープンさせていただきまして、商業施設としてパサール蓮田というブランドでオープンさせていただきました。専門店を誘致して、ショッピングセンターのような展開をさせていただいております。こちらの施設につきましては、従来は高速道路の休憩施設として、高速道路を走られるお客様が立ち寄る場所ではあるのですが、今回の計画の中では地域の皆様にも高速道路を利用せずにご利用いただければということで、そういった商業展開を計画してまいりました。そのための環境整備といたしまして、一般道側にお客様用駐車場を外周道路に面した形で92台整備させていただくとともに、JR蓮田駅とサービスエリアを結ぶシャトルバスもサービスエリアで初めて運行させていただいております。オープン後の利用動向では、想定を大きく上回ってご利用いただいております。特にオープン直後には外周道路に入場待ちの車両が待機してしまうような形になり、ご迷惑をおかけしてしまった次第でございます。

施設内には日常的に地域の方もご利用いただければということで、青果・精肉・鮮魚の売り場も用意しており、青果の売り場の中には地域の農産物の直売のコーナーも設置して、地域の農家の方の農産物を扱わせていただいております。地域の魅力発信にも繋がればなど考えているところでございます。実際に納品をしていただくだけでなく、生産者の方にも施設の方にお越しいただきながら、商品の紹介などしていただければと考えているところでございます。

9月27日に蓮田サービスエリアのスマートインターチェンジのフル化の事業が国交省の方から正式に発表されておりますので、こちらも今後は進捗していくという状況でございます。

従業員、関係者の駐車場というところなのですが、赤枠で囲わせていただいた●●●●、●●●●、●●●●をオープンに向けて取り組んでいく中で、3筆を関係者の駐車場として、できれば確保したいということで考えておりました。実際にその時点で、2019年の3月に●●●●は●●●●の方で一時転用させていただいてるのですが、その時点で道路の工

事などがずっと進んでおりまして、●●●、●●●、●●●は道路の工事の事業者さんが現場の事務所や駐車場で既に一時転用されていたという次第でございました。

私共の必要台数としては、当時140台ほど想定をしておりまして。実際その後オープンを迎えたわけですけれども、今現状では関係者・従業員駐車場ということで、一時的に集中した時には165台ほど必要となり、今確保させていただいております。

場所の選定にあたりましては、なるべくサービスエリアの移動上、安全上、横断歩道から近いところで、一団の土地となるような敷地を探させていただいたわけなのですが、先ほども触れさせていただいたとおり、●●●、●●●、●●●については既に事業者さんが使っていたということがございます。

●●●を転用させていただくにあたって、最終的には●●●、●●●の辺りも使わせていただけたらということ念頭に置きながら、当時整備可能で●●●を一時転用させていただいた次第です。

しかし、この背景は転用範囲をいたずらに広げないほうが、地元の土地の利用計画の中でもいいだろうということ、及び工事が終了した後に引き続きその部分を使わせていただくようなことも念頭に置きながら、転用範囲を広げずなるべく一団の中で処理できるようにと、●●●を2019年の3月に転用させていただいた次第でございます。

現在の動線ですが、その後の動きといたしまして今回申請させていただきます部分の●●●が、造園屋さんの工事が終わって空いてまいりましたところを、私共の方で改めて一時転用させていただきたいというのが本件でございます。こちらへの動線といたしましては、外周道路の一つ内側の道路のほうから、アプローチをさせていただいて、駐車場を通過して、●●●、●●●、●●●の辺りへの動線をそのまま生かした形で使用させていただければと考えているところでございます。

次に、今後スマートインターが整備されていくということも含めて、資料のスマートインターチェンジ整備に向けてということで、オープン後の事情変更と書かせていただいたのですが、92台お客様駐車場を敷地に面してご用意させていただきました。

ところが、オープン直後では、そこでは足りずに待機車両が出てしまったりもしました。そういう中で、図面のお客様用駐車場92台の左上の方に、点線で囲わせていただいている臨時駐車場40台というのを書かせていただいているのですが、こちらは実はスマートインターの予定地でございます。予定地の一部を工事が入っていない今の段階で、臨時的に●●●●に協力してもらって、整備をさせていただいて、40台分の臨時駐車場を現状ご用意させていただいております。

今はだいぶ落ち着いてきたところがあるのですが、土日であったり、年末年始の繁忙期、そういったところでは92台では足りない場合も想定されますので、こちらの臨時駐車場で吸収できればと考えているところでございます。

ところが、当然ながらスマートインターは事業が始まれば、工事の方に動いてまいります。いつ着工するかは見えていないのですが、来年度に入って、どこかの段階で着工ということも予想されてまいりまして、そうするとこちらの暫定で整備をさせていただいた臨時の駐車場というの、やがては原形復帰をして戻さないといけない、というような状況も生じてきます。そこで、スマートインターが整備をされるに向けて、土地利用構想図を

書かせていただいたのです。

しかし、●●●、●●●、●●●、従業員駐車場として想定した範囲に加えて、できましたら●●●の土地、この辺りをお客様用として、将来整備をさせていただいて、一段の転用範囲は広げないようにしたいと考えております。

よって、一団でスマートインター整備に向けて使用ができるような形でさせていただければというのが、今考えているところでございます。

本件での申請とは異なりますけれども、将来的な計画の中で、こういったところも整備ができればと考えております。というのは、スマートインターが実際に出来上がった時には、当然、地域の皆様のスマートインターへのご利用が想定されるわけですが、今回のスマートインターの構造上、スマートインターチェンジに入るとサービスエリアの駐車場は逆走になってしまうので寄れない形になります。そうすると、高速道路を走るにはスマートインターを入れて本線に向かって行けるのです。

しかし、そのときにはサービスエリアに立ち寄っていただけないような形になりますので、できましたら近くに駐車場を用意しておくことで、スマートインターご利用のお客様にも、スマートインターご利用前にサービスエリアに寄っていただくこともできると思います。そういったニーズも踏まえると、台数もある程度確保しておきたいという事情がありまして、一団のところに駐車場としてお客様用のものを整備できればと考えているところでございます。

よって、従業員用の駐車場として想定させていただいた●●●、●●●、●●●、こちらについては今回●●●まで一時転用で対処させていただいておりますけれども、●●●についても将来的には整備させていただきたいと思っております。

加えて、お客様用の駐車場として●●●の辺りも、将来的には利用させていただきたいと考えております。スマートインターから●●●mの範囲を点線で囲わせていただきました。スマートインターから●●●mは、農地法上も緩和されるようなお話も伺っており、その範囲の中で一団の塊として、この区画というのを念頭に置かせていただければというように考えさせていただいたところでございます。

今回、農地の一時転用というところを念頭に置いているのですけれども、事業といたしましては新たな開発をここでしたいということではなく、サービスエリアが整備をされた当初の計画の中で対処しきれなかった、従業員の駐車場であったり、お客様駐車場であったり、サービスエリアの整備の一環としてさせていただければと考えております。その考え方の中では、サービスエリアの周辺の土地にはなるのですけれども、転用範囲はなるべく集約をして、広げない形で、まとまった形で、対応させていただければと思っておりますし、地域の皆様がご利用しやすい場所になっていければという思いで、開発の方させていただければと思っておりますので、ぜひ引き続きよろしく願いいたします。

簡単ではございますが、事業のご説明ということでさせていただきました。ありがとうございました。

(議長)

ありがとうございました。ただ今●●●●さんの方から、ご説明がございました。この

件につきまして、ご質問、ご意見等ございますか。

(委員)

一時転用の許可申請にあたっては、●●●●さんです。今回来られたお二人は●●●●の方ですよね。なぜ●●●●さんではなく、●●●●の方がお見えなのか、説明していただいた方がいいと思います。

(参考人)

●●●●は、サービスエリア・パーキングエリアの商業施設の運営管理ということで、全般的な企画をさせていただいて、建物を建てたり、運営したり、テナントさんとの出店契約とかも我々の方で結ばせてさせていただいて、全体の事業を推進させていただいております。

今回、説明の中では土地を利用するというだけでなく、サービスエリアの運営全般の話で、地域の方々をターゲットにしたような商業施設づくりであったりとか、そういったところを説明させていただければと思ひまして、我々の方で来させていただきました。実際の●●●●と我々の関係なのですけれども、100%の関係であって一部門のような関係で一緒に仕事をしております。

実際に、今回の件で言えば●●●●さんと賃貸借をさせていただいて、工事をやって、整備をして、というのが●●●●の方で実務をやっているのですけれども、蓮田サービスエリアの将来形であったりとか、どういう店舗展開でというところは、そちらでは話しきれない部分もあったので、我々の方で来させていただいたというところでございます。

そういう意味では●●●●も同席していたほうがよかったのかもしれませんが、我々の方で来させていただきました。

(委員)

そうしますと●●●●は●●●●さんが一時転用申請されているわけなのですけれども、その件も今おっしゃられたのと同じ考え方であるということで、よろしいでしょうか。

(参考人)

はい、そうです。

(事務局)

資料をご覧いただきたいのですが、先ほどスマートインターチェンジから●●●●m以内は緩和されるというお話がありましたけれども、これは今現在1種農地というと10ha以上の広がりがある優良農地なのですが、スマートインターチェンジができたことによって、スマートインターチェンジの出入口からおおむね半径●●●●m以内は3種農地に切り替わります。3種農地は基本的に農地転用が許可になります。今は立地基準のことを申し上げました。他の基準もあるのですけれども、そういった意味では原則許可になりうる区域になります。スマートインターチェンジがオープンされた日に3種農地に切り替わるということです。

(委員)

スマートインターチェンジの位置はもう確定しているのですね。

(事務局)

資料に点線で囲まれた丸があります。この丸の真ん中あたりが出入口です。シャトルバス回転場と書いてある辺りが、スマートインターチェンジの出入口になります。

(議長)

蓮田の場合はサービスエリア内にスマートインターがあるということではなく、別の形なのですか。スマートインターチェンジを使う場合、サービスエリアは使えないということですか。

(参考人)

サービスエリアの中に入口ができるのですけれども、今回降りるのも乗るのも利用できるような形で整備をされます。現状の下り線は降りるだけ、上り線は乗るだけだと思うのですけれども、今回のスマートインターは乗るのも降りるのも、できるようになります。

場所として、ここにインターチェンジができるということは、降りる方はここに寄って降りて行けるのですけれども、乗る方がここから入ると逆走になってしまうので、中の駐車場を利用することができない。外側の駐車場をご利用いただいて、そのあと本線に入っただけという環境が作れるかなと思っております。他のサービスエリアのスマートインターでもスマートインターの場所によって、降りるときにサービスエリアに寄れないとかそういう場所もあったりします。

(委員)

今度は上りも下りも利用できるようになるのですか。

(参考人)

今度は栃木の方から帰ってこられるときに、上り線のスマートインターで降りることができずし、今までと同じように蓮田から乗って、東京方面に行くこともできます。

(議長)

他に質問はございますか。

(委員)

今回の一時転用の申請地は外周道路の外れた土地ですよ。ということは、スマートインターチェンジからの乗り方は、一度出直すのですか。

(参考人)

スマートインターチェンジへの動線がどういう風に建設されるかは、まだ私もわかって

いないのですが、●●の方から来ると、行き過ぎて、まわってこないと利用できない。●●の方からだと、手前で分岐してくれば利用できると思いますが、具体的な動線はまだこれから相談だと思います。

(委 員)

外周道路と現況道路とは横断ができる箇所くらいしか事実上人間が動けるところはないと思います。車両については動けないと思います。

(参考人)

そこは、蓮田市の都市計画であったり、道路課だったりとの話し合いになるのかと思いますが、従業員はお客様とは違うので、多少手間になっても、ある程度コントロールした上で利用できるため、問題はないと思います。

ただ、確かにお客様駐車場をこちらに持ってきたときに、どういう風に入っていただくということに関しては、今後相談していかなければいけないと思います。

(議 長)

他にはありますでしょうか。

(委 員)

パサール関係の従業員の駐車場の台数なのですけれども、時期によって、働く従業員の人数によって、駐車台数も変わるということで、先月は150台だったのですが、今回は165台です。見込みだと思いますが、先ほど仰いましたように●●●～●●●までの3筆を転用範囲と考えて、それ以上は増えることはないということでしょうか。そこを確認したいです。将来的に3種農地に替わる可能性があったとしても、3筆に限るというような確約はできるのでしょうか。

(参考人)

こちらにつきましては、従業員駐車場を整備するにあたって、テナントの皆様からヒアリングをさせていただいております。各テナントのお店を運営するにあたって必要な従業員の人数というものがございまして、なおかつ車の通勤をされている方で基本台数を設定させていただいております。また、シフトの入れ替えというものがございまして、車通勤されている方プラス、シフト切り替え時に停める方が出ますので、1, 2台分を考慮して、テナントの台数153台を見積もっております。それに加えまして、弊社、パサール蓮田のマネジメントオフィスというものがございまして、そちらの職員の関係車両ということで約12台を用意しております。この分を加えさせていただきまして、先ほどの資料にある165台の整備をさせていただこうと考えております。

基本的にこちらはゴールデンウィークやオープン時の対応でも、この許容範囲で済んでいると考えられますので、基本的に、これ以上は増やさない計画で考えております。ただこれはあくまで、従業員駐車場として3筆というところですので、先ほど冒頭に申しまし

たスマートインターチェンジで計画しておりますお客様駐車場とは、また別の考え方で計画をしております。

(委員)

わかりました。

(事務局)

なぜここで一時転用をやらざるを得なかったということ、話されてなかったのですが、お客様駐車場は、一般道から入る92台分の駐車スペースがあるのですが、当初はここも従業員の駐車場として計画が進んでいました。

ところが、計画が進んでいく中で、一般道から入れるお客様の駐車場を作らなければならないとなり、●●●●さんをお願いをして、92台を一般向けに空けてもらい、今回一時転用という形での駐車場の申請に至っております。

現在、駐車場は不足しており、●●●●の遊水池などに、従業員駐車場を確保している状況です。雨が降ったりすると遊水池に車を停めるのは危ないということで、当初の一時転用の駐車スペースに、また、サービスエリア工事業者が事業完了に伴い返却したところを使用するということでの一時転用の申請となりました。

(委員)

●●●●さんに要望を申し上げたいのですが、先ほど●●●●についてはお客様駐車場として考えているということですが、どんな農地であろうが農地を転用するわけですから、農業委員会、農政課と今後は事前の協議をその都度、十分に行っていただきたいと思えます。それから申請に移っていただきたい。それを、申し上げておきたいと思えます。

(議長)

それでは、よろしいですか。

(参考人)

はい。

(議長)

●●●●さんにおかれましては、お忙しいところお越しいただきまして、ありがとうございました。それでは審議をいたしますので、ご退席いただきたいと思えます。

それでは質問がないようございますので、採決をいたします。

議案第3号の番号2について承認することに賛成の方は、挙手をお願いいたします。

全員賛成。

(議 長)

全員の方賛成でございます。

よって、議案第3号の番号2については承認をすることにいたします。

次に、議案第3号の番号3について担当地区委員の方から説明をお願いいたします。

(委 員)

場所ですが、国道122号を下りまして、●●の交差点を左折します。1.5kmくらい行きますと、●●の信号にぶつかります。信号を左折し、この県道上尾・久喜線を●●の方へ向かいます。●●●mくらい行きますと、見沼代用水にぶつかります。見沼代用水を渡って、すぐ左折します。この左折したところが●●●●です。これを●●mくらい、見沼代用水と平行に行きますと丁字路になります。その丁字路を右折して●●mくらい行った左に、申請地がございます。

申請人は、現在、申請地の近所にあります妻の実家で妻の両親と同居しています。3人の子供がおり、手狭で独立した居宅建築をするにあたり、両親に子育ての協力を得られやすい実家近くの土地であること等を条件として探した結果、当該地を譲り受けることが出来たので、今回の申請に及んだものでございます。

現地確認をしたところ、事前着工等もなく現地もきれいになっておりました。

補足等がありましたら、事務局からお願いします。

(議 長)

ありがとうございました。事務局の方で何かございますか。

(事務局)

補足説明資料をご覧ください。

申請地は農業振興地域内の農用地でしたが、令和元年8月7日付で除外の告示を受けております。

申請地の概要ですけれども、農業振興地域内にある農用地区域外の農地であって、甲種農地、第1種農地及び第3種農地のいずれの要件にも該当しない農地です。農業公共投資の対象となっていない小集団の生産性の低い農地ということで第2種農地と判断させていただきました。

理由は、先ほどの説明のとおりでございます。

資金計画・調達計画でございますが、事務局にて確認済みです。

排水処理でございますが、汚水・雑排水は、農業集落排水管に接続します。雨水は、敷地内浸透処理でございます。

その他といたしまして、都市計画法第29条の規定に基づく許可(開発行為)の申請につきましては建築指導課から、見込みありとの回答を得ております。

現場確認の結果、農地法等の違反及び事前着工はございませんでした。

(議 長)

議案第3号の番号3については、ただ今担当地区委員の説明および事務局の補足説明のとおりでございます。ただ今の説明の内容について、ご質問ご意見等はございますか。

異議なし。

(議 長)

それでは質問がないようでございますので、採決をいたします。

議案第3号の番号3について承認することに賛成の方は、挙手をお願いいたします。

全員賛成。

(議 長)

全員の方賛成でございます。

よって、議案第3号の番号3について承認をすることにいたします。

それでは暫時休憩をいたします。

休憩

(議 長)

休憩前に引き続き、会議を再開いたします。

次に報告事項に入ります。報告1から報告4について、事務局より朗読と説明をよろしくお願い申し上げます。

— 報告1から報告4朗読 —

(議 長)

事務局の方で朗読いたしました報告1から報告4について質問等がある方は、挙手をお願いいたします。

なし。

(議 長)

特に質問が無いようですので、報告事項を終わります。

以上で、本日の議案の審議並びに報告事項は、全て終了いたしました。

本日は委員の皆様方の貴重なご意見及び慎重なるご審議等ご協力いただきまして、誠にありがとうございました。