

## 平成 25 年度第 1 回流山市産業振興審議会会議録

1 日 時： 平成 25 年 9 月 20 日(金) 14 時 15 分～16 時 00 分

2 場 所： 流山市役所第 2 庁舎 302 会議室

3 出席委員： 洞下英人委員、古坂稔委員、山崎日出男委員、秋元篤司委員、  
高橋啓治委員、坂巻儀一委員、土屋薫委員、藤本隆委員、  
片岡晃一委員、山田伸委員、佐藤元子委員、伊藤基委員

4 欠席委員： 池森政治委員、菅野洋介委員、

5 事務局： 岡田産業振興部長、栗田産業振興部次長兼商工課長、染谷農政課長補  
佐、精木商工課長補佐、椎名係長、房野

### 6 審議内容

(1) 委員自己紹介

(2) 正副会長の選任

会長： 古坂稔委員とする

副会長： 土屋薫委員とする

(3) 諮問に対する審議

①諮問内容の説明

岡田産業振興部長

栗田産業振興部次長兼商工課長

②スケジュール等の説明

栗田産業振興部次長兼商工課長

### <質疑応答>

古坂委員長：ただ今説明のあった内容について、委員の皆様から忌憚のない意見を伺いたい。

山崎委員：北高校の南側（旧有料道路の東側）で水田耕作をしているが、地盤整理をしても水稻を作ることにはできないため、東側は産業活用を考えてもらいたい。旧有料道路の西側（江戸川沿い）は水田としての条件が良好なため、現段階では産業活用した土地利用は考えなくて良いと思う。

片岡委員：山崎さんにお尋ねしますが、新川耕地の農地所有者は、新川耕地有効活用

計画において新川耕地全体の位置づけについて理解されているのか。平成14年3月の新川耕地有効計画が、現在の市の計画のベースになっているのをご存じなのか。

山崎委員：農業者は、知らないと思う。

片岡委員：秋元委員はご存知か。

秋元委員：私も平成14年の内容を今日初めて拝見した。

片岡委員：新川耕地については、農地法や土地計画法などがあり、流山市だけでは利用について決定することはできない。関東農政局のお墨付が必要、現実的に農地転用するのはハードルが高く難しい。今回の審議会でどのようにまとめるか、議論しても大変だと思う。産業振興といっても、これは農業問題だ。

藤本：前回の審議会では農業問題は、議論されなかった。

古坂会長：前回の審議会での中間報告では工業団地の南側の土地利用は具体的に企業誘致ということで市に提言している。ゾーニングの中でも産業系という計画で整合性もあるのであれば、私たちは産業振興という立場で、遊休地の中で産業を起こし、産業の活性化を後押しすることを検討してはどうか。

岡田部長：新川耕地の利用について地権者から、開発に関する事業提案が2か所ある。一つは工業団地南側で、4年間で18ヘクタールの埋め立てをした土地だが、現在は草が繁茂している。本来産業系土地利用ゾーンであることから、工場もしくは物流施設、市内住工混在解消の用地等として開発していきたいという考えが示されており、市にも協力をお願いしたいということである。もう一つは、流山インターチェンジの北側で上耕地グラウンド周辺の14ヘクタールの用地で、地権者70人の総意で物流施設として開発したいと事業提案されており事前協議が提出されている。市は都市計画マスタープランに産業系土地利用ゾーンに指定しているように、地元の皆様の声に応えていきたいと考えている。ただし、新川耕地という優良な景観を持つ用地については、市が景観条例を制定し建物の高さ等の制限をしている。地権者の方々の意向として、ロジポート流山の北側に計画されている開発予定地も景観条例の規定を超える高さを求めている。工業団地南側でも同様の高さの建物を開発したいとの意向が示さ



れている。市では、既存の景観条例があるものの低層でよいものか、あるいは雇用や市税を考え高層でよいのか、周辺住民の意向を踏まえるべきなのか、皆さんのご意見をお聞きかせ頂きたい。また、流山北高校を中心とした農地は、深い田圃で耕地整理をしても稲作はできないという状況で、埋め立てをして畑作に転換していきたいという考えが計画としてある。それを野放しにすると新川耕地有効計画としての絵が描かれているものと乖離したものになるため、それはできない。計画を誰が実行していくかという考えが欠けていた。地元の地権者からの意見に総意として応えていければよいと考えているので、ご意見をいただければと思っている。なお、流山新川土地改良区と市の間で、覚書を交わしており、旧有料道路の東側は地権者と3年ごとに開発について見直しをすることになっている。一方、西側（江戸川側）については10年間開発せずに良質な田畑を保全する約束をしている。

高橋委員：流山工業団地協同組合として埋め立てした南側の用地が非常に気になる。農地転用は難しいとの話も出たが、世の中は変遷しているので開発できるようにしていかなくてはならないと思う。南側は埋め立てが終わっているので、工業系の活用を考えていくべきと思う。流山市は近隣と比べ事業所、工場の数が少ないので、中小企業の誘致を進めてはどうか。

古坂会長：私たちも後押しをしていくことが重要なのではないかな。通る、通らないではなく、話を持っていくようにしなければならない。

坂巻委員：工業団地の横については産業の誘致をしたほうが良いと思う。利根運河と絡めて何かできればと考えている。

伊藤委員：新川耕地は自分が小さいころから田圃であったが、いろいろな事情があるのかもしれないが、草ぼうぼうはかわいそう。ざっくばらんに意見交換できれば良いと思う。

洞下委員：以前、開発の案件があり、地権者との話は進んでいるのか。それとも、全くなくなって、1からのスタートなのか。

岡田部長：工業団地南側18ヘクタールは、2年半前にある事業者から1期～3期に分けて、開発を進めるという提案があり、隣接する工業団地組合に事業計画の概要を

呼びかけたことは聞いている。後に別の業者から一括して開発するという話があり、その時点で前の提案は消滅したと聞いている。その後一括して開発する事業者からは、具体的な絵は描かれていないが、モノづくりや物流を行っていくということで考えているようである。市に正式な申請がないためはっきりとしたことは言えない。

洞下委員：地権者がいるにも関わらず、なぜ我々が答申を出さなければならないのか。市が役割を担うにあたり、我々の提案を飲んで市は行動に移すのか。

岡田部長：地権者の総意として提案が出されれば、市は動かなければならない。既存の条例などは、開発を抑制する内容であるので、そのハードルを低くする形をとらなければならない。インターチェンジ北側、工業団地南側においては、施設の構造上高さ制限があり、採算や雇用の確保などを考えると条例改正も視野に入れる必要あり、そのためには皆様から条例改正等の心強い提言があれば実行していきたい。審議会からの提言については施策へ決定付けの機会としたい。

洞下委員：地権者がいるのに、なぜ提案をしなければならないのか。流山市が所有する土地の使い方で困っているのに、提言が欲しいというのであれば理解できるが、地権者の意見だけでは農転ができないので、市からの推薦が必要ということなのか、よくわからない。

古坂会長：地権者の総意だけでは農転の問題など先に進まないため、市のバックアップが必要ということではないか。

高橋委員：民間の開発業者では高くつく。市が開発公社をつくり公的な力を使ってリードして地権者と交渉すれば、工業団地の南側だけでなく他のところも開発が進むのではないか。

秋元委員：市は区画整理地も十分活用していない中で、市街化調整区域の開発に手を付けようとするれば、国からは、まず市街化区域の開発をなさいと言われる。優先するのは区画整理地をしている場所であると思う。そのため我々の意見を聞きたいのではないか。

佐藤委員：市が一体何をしたいのかが分からない。10年経っても成果がでておらず、



何がネックになっているのか不思議だ。何故こんなに時間がかかっているのか。ネックの部分を探求しなければ進まないと思う。

山田委員：開発したい人の具体案があれば、その提案を具体的に検討すればよい。なければ、前回の審議会で検討した案でよいのではないか。工業団地南側については、工業団地の人たちの意見を取り入れ、ロジポート側については、物流基地を敷きたい等、流山市のビジョンへ追加できれば、スムーズに進むのではないか。

藤本委員：全体が十分に理解できていないが、新川耕地の2つのゾーンを検討するのか、全体を検討するのかをまず明確にしたい。二つ目は、今の法律では農地以外での利用は難しいが、法律の範囲内で農地転用を行うための提案のネックとなっている項目をブレイクするという認識でよろしいか。

古坂会長：今話のあった内の2つ目のポイントが大事なような気がする。

岡田部長：基本的に新川耕地に計画される2か所については、地権者の意向に沿った開発を推進していきたい。他も開発したいという意見もある。そこをやらず何故ここをやるのかについても計画が実現していないことも含めて検証していかなければならない。結論として、地元の皆様から寄せられている意見、産業振興審議会としての意向を示してほしい。10年以上、計画が進まなかったことに関しては、反省すべきことと考えている。

片岡委員：岡田部長にお尋ねするが、農業は産業の中に入っているのか。前回の答申で工場誘致をする計画があったが、具体的に市はどのような行動を起こしたのか。18ヘクタール以外の大畔や駒木の休耕地の地権者から農地転用の申し出があった場合、市は同じように行動するか。都市計画法上、千葉県は認可すると思うか。

岡田部長：農業は産業としてとらえている。現段階では企業誘致の専門部署が総合政策部の中にある。以前は商工課内にあったが、立地すべき土地がなかったため手詰まり感があった。他の地域について開発の話があった場合だが、新川耕地のこの箇所だけである。

片岡委員：18ヘクタールについては、14年3月の計画は拘束力がなく産業系の方

向性を示したにすぎない。農地法では土地の造成だけでは認可はされない。畑作をするということで認可されているので、申請目的違反であるため、関東農政局は認められない。市が公共施設や開発公社を作るとかしないと可能性がない。一般企業が来ることは法律上難しく、産業審議会で提案しても難しい。

古坂会長：地権者の意向を大事にして、時代に合わせた運用の仕方をバックアップしていくのが前提であり、産業の観点で後押しできないようないい提言ができればよいと考える。今後は、地権者の意見を聞くのが重要ではないか。

土屋副会長：市の期待としては、「市は開発を進めたい。関東農政局を説得するために、実施可能性がある地権者をまとめるための開発案を市民の代表としてまとめてほしい」ということなのか。

岡田部長：事業提案のあったプランに対し、農地法をクリアできる方策を練る。地権者の提案、を実現するために、市は努力をなささいという案をまとめてほしい。端的な言い方で語弊があるかもしれないが。

土屋副会長：法律的に実現可能性がある案を考えてくださいというのが一つ。地権者を納得させることを考えてくれということか？そうすれば市としても動けるということか？

岡田部長：プラン策定ではなく、地権者のプランを実行するために景観条例等の改正の要請などの意見をいただきたい。

土屋委員：三方一両損ということを考えて欲しいということか。

洞下委員：地権者は土地を売りたいのか。地権者の問題を明らかにし、我々がどうサポートすればよいかを考えるのがよいのではないか。

土屋副会長：事務局に地権者、市、市民それぞれのメリットデメリットを整理してもらおうと、議論しやすくなるのではないか。誰が我慢するのか。条例の改正が必要なのか見えてこない。今のままでは、出発もゴールも見えてこない。



片岡委員：話は戻るが、先ほどの18ヘクタールは、他の市街化調整区域とはどう違うのか。おおたかの森駅近く、大畔、西平井とかの調整区域とどう違うのか。今言ったような地域では、市では受け付けてもらえない。

岡田部長：市街化調整区域については同等だが、一人が言うのではなく、大勢の地権者が農業できず、18ヘクタールもの土地に穴が空くことが問題なのである。インターチェンジ北側では第2物流という話がある。国、農林大臣は「何故、工業団地の南側に物流を作る必要があるのか。」ということになる。第2物流が100%の稼働となって、飽和状態となつてはじめて他の物流センターの必要性が出て、農地転用の可能性が出ると考えている。市街化調整区域は開発を抑制しなければならないものだが、18ヘクタールもの土地が空くのを防がなければならないことから、開発の意向があれば支援してくということである。

片岡委員：最後に1点だが、岡田部長の考え方は東側の18ヘクタール以南のところでは休耕地となっている場所が、今後TPP問題とかで西側の2種農地となっているところも、例えば100人規模で後継者がいないという要望が出てくれば、全部違った区域になつてもいいという考え方で、人数の話になる。

古坂会長：私たちに答申してもらいたいのは、市街化区域とか調整区域ということではない。新川耕地について諮問してほしいという大命題がある。中間の地区については、前の審議会の中間報告の中にも土地利用の案が書かれていたが、第2弾の新川耕地の開発と農商工連携の中で進めていきたい。我々は産業振興という立場で考え、地権者の意向が出され、どういうものを造りたいのか、何がネックになっているのか、どのようにバックアップするのかを考えていかなければならない。そのために、実際に計画を持っている方、地権者の方の参考人の意見を聞きながら進めていきたい。よろしければ拍手願いたい。

(拍手多数)

古坂会長：過半数の同意をいただいたので、そのように進めたいと思う。それでは、事務局は参考人の人選などを含め次回に臨んでいただきたい。

