

平成26年2月7日

流山市長 井崎 義治 様

流山市産業振興審議会

会長 古坂 聡

産業振興施策及び商店街の活性化について（答申）

平成25年9月20日付け流商第190号で諮問のあったこのことについて、別紙  
のとおり答申します。

産業振興施策及び商店街の活性化について

「1 新川耕地の有効活用について」

答 申

平成26年2月7日

流山市産業振興審議会

当審議会は、平成25年9月20日に井崎義治流山市長から「産業振興施策及び商店街の活性化について」の諮問を受け、新川耕地の有効活用について優先的に議論を行い、4回の審議会開催を経て意見集約を図りました。

はじめに

新川耕地は流山市北西部に位置し、本市有数の米どころです。農用地面積は約195haで、水田が約156ha、畑地は約39haとなっています。このうち実際に水田として耕作されているのは約117haで水田全体の約75パーセントであり、約25パーセントにあたる約39haが遊休地化しているのが現状です。

これらの要因として、農業従事者自身の高齢化はもとより、まず農業所得の低迷による担い手候補の減少があげられます。また、新川耕地のうち旧松戸野田有料道路東側の農地は、当該道路の建設が地下水脈に及ぼした影響からか水はけが悪く、農耕機による耕作に適さない土地となり、さらには米価の低迷等も相まって、単に不耕作地となるだけでなく、他の耕作地や自然景観への影響も懸念されているところです。

また、平成14年3月に策定した「新川耕地有効活用計画」では、新川耕地の土地利用について常磐自動車道流山インターチェンジ周辺を「産業系土地利用ゾーン」に、その他の農用地を「農業系土地利用ゾーン」、「市民利用ゾーン」、「自然活用型土地利用ゾーン」として区分し、平成17年3月に策定された「都市計画マスタープラン」においては、工業団地南側の地区が「自然活用型土地利用ゾーン」から「産業系土地利用ゾーン」として、新川耕地の方針図が示されました。

「産業系土地利用ゾーン」として位置づけられた地区においては、常磐自動車道流山インターチェンジの南側に隣接して建設された大型の物流施設を契機に、同インタ

一チェンジ北側に位置する農地の地権者で組織する物流施設建設に向けた協議会が結成されました。また、流山工業団地南側に隣接する農地の地権者においても同様の協議会が組織され、各々が農地以外の土地利用について真摯に取り組んでいると聞いています。

このことから、本審議会では、「産業系土地利用ゾーン」における地権者の土地利用に対する考え方や開発手法について、両協議会の代表者から直接意見を伺い、市への要望事項について把握したところです。

そこで本審議会では、市はこのような状況を踏まえ、早急に新川耕地が活用できる方策を検討すべきであるとの結論に至りました。特に新川耕地のうち、「新川耕地有効活用計画」や「都市計画マスタープラン」で「産業系土地利用ゾーン」に示された地区については景観計画に示している重点地域であることを十分に認識するとともに、産業を誘致することが産業振興の観点から望ましいことと考え、次のとおり答申するものです。

## 記

1 建築物の高さ制限の緩和について、市で所掌する条例、規則等の改正を市長は速やかに行うこと

### 理由

新川耕地の開発に関しては、「流山市開発事業の許可基準等に関する条例施行規則」で建築物の高さが規定されており、流山インターチェンジ北側の地区は20m以下、流山工業団地南側の地区は10m以下に制限されている。上記の規定で定めている建築物の高さ制限では、建設できる建築物の規模が制限されていることから、この制限を緩和し、効果的な土地利用が図られることが望ましい。

また、産業を誘致することにより市税の増収や市民の雇用の拡大が図られ、市内経済の活性化、産業振興という観点からも歓迎すべきことである。

そこで、流山インターチェンジ北側及び流山工業団地南側の両地区内の農地は、農地以外に転用するためには、国の許可を必要としており、かつ都市計画法の規定に基づく開発許可が可能となる要件を満たす必要がある。

以上のことから、流山市は産業振興の観点において、流山市開発事業の許可基準等に関する条例、同規則及び流山市景観計画の内容について改正または修正を早急に行うことが望ましい。

## 2 市は、周辺環境に配慮した開発をするよう指導すること

### 理由

新川耕地内の「産業系土地利用ゾーン」での開発計画においては、市は開発事業者に対し、敷地内の植栽の配置、構築物の壁面の色彩、再生エネルギーの活用、周辺環境への配慮、旧野田松戸有料道路西側地区の営農に影響を及ぼすことのないように指導していくことが望まれる。