

平成 25 年度第 2 回流山市産業振興審議会会議録

- 1 日 時： 平成 25 年 10 月 18 日(金) 14 時 00 分～16 時 00 分
- 2 場 所： 流山商工会議所 2 階 A 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、池森政治委員、
秋元篤司委員、高橋啓治委員、坂巻儀一委員、菅野洋介委員、
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 地権者： 酒卷孝美様（流山 I C 中心部地権者協議会）
吉田実様（西深井地域地権者協議会）
- 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、山崎農政課長、
精木商工課長補佐、椎名係長、房野事務員
- 6 審議内容
 - (1)新川耕地地権者意見陳述
 - (2)地権者に対する質疑応答
 - (3)質疑応答

7 議事

古坂会長：まず定数確認を行う。本日は 14 名の委員全員が出席しており、過半数以上の出席があることから会議が成立することを確認できた。

本日は、地権者お二人から意見を述べて頂く。お一人は流山 I C 中心部地権者協議会会長 中村忠夫氏の代理人である酒卷孝美様、もうひとつ方は工業団地南側の西深井地域地権者連絡協議会長 石井博氏の代理人である吉田実様である。それぞれの地権者を別々に呼んで意見を述べていただくこととする。

岡田部長：地権者様をご入室する前に新川耕地の地図について説明する。流山 I C の北側の黄色い部分が一番目にご意見いただく地権者様の対象地域で、オレンジ色（工業団地南側）の部分が 2 番目にご意見を頂く地域である。参考までに、青色の部分は既に物流施設として土地利用されている地域となっている。

古坂会長：それでは、最初に酒卷孝美様からの意見を聴くこととする。

酒卷氏：＜自己紹介並びに地区の紹介＞私は、流山市南地区で生まれ育った。定年ま

で会社勤務をしており現在は農業をしている。その傍ら、地元で南の自治会長、流山市農業委員、流山市土地改良区の会計理事、JA 東葛中央農業組合の経営管理委員、流山市 I C 中心部地権者協議会の副会長をしている。

南地区は中心部に常磐道の I C があり、接続道路として流山有料道路、県道松戸野田線、県道守谷線、旧県道松戸野田線が交差しており、交通量が多く事故も多い。その半面、高速道路料金所まで 500m に位置しておりどこに出かけるにも便利。このことから、南地区は中心部に道路と物流施設が立地されている地域である。

<農家経営の状況>高齢化が進み後継者がいない上に農産物の価格が低迷し、農器具の更新資金の調達が困難になっている。農家の後継者は独立して他へ移り住み、親がどちらか亡くなると一人住まいになる等、農業の継続が困難になっている。当該農地の地権者は、南地区に 33 名、流山市内に 13 名、市外に 4 名、県外（東京都葛飾区）に 2 名、合計 52 名である。

<開発計画に至った理由>流山 I C の設置はもともと物流関係の開発 I C と位置づけられており、ロジポート流山が開設され現在も順調に稼働している。続けて I C 北側にも物流関係の開発を行う話になり、地権者協議会が平成 19 年に発足させて、以後何度も協議を重ね現在に至っている。

<開発計画内容>交通の便を活かした物流の賃貸倉庫の建設である。平成 19 年末に事業者 5 社を選定したものの、リーマンショックや東日本大震災で事業計画が一次停滞した。しかし、平成 25 年 2 月に再度計画に進捗が見られるようになり、地権者全員の合意のもと同年 8 月には売買契約を締結し、行政の協力を得て現在に至っている。

<農地を手放した後の生計維持>地権者は、農業だけで生活している人は少なく、給与所得など農業外収入を得ており、農業を手放しても大きな問題はない。また、本計画地以外で農業経営をしている人もいる。

<市に協力してもらいたいこと>1 点は、建物の高さ制限の緩和である。2 点目は都市計画法に基づく地区計画を策定し、開発を支援してほしい。

1 点目の高さ制限については、我々の物流センター開発計画は地上 4 階建て、高さ 31m を予定しているが、市の開発事業の許可基準等に関する条例施行規則では新川耕地区域の I C 周辺は 20m 以下、それ以北の場所は 10m 以下と高さが制限されている。このままでは、1 階か 2 階建てくらいにしかならず、採算を取るのが難しく広大な土地を活かしきれない。

2 点目は、都市計画法および流山市まちづくり条例の規定で、地権者の 4/5 以上の同意があれば地区を限定した開発行為が行えるものである。また市長が判断することで、比較的短期間で開発が行える。我々の認識では、市街化調整区域に建築が許可さ

れるのは営業用倉庫のみで、賃貸用倉庫は許可されない。しかし、現在の物流施設の大半が賃貸倉庫である。選定業者も賃貸倉庫を条件としている。これについては、周辺地権者の合意による地区計画を策定することによって開発を推進できると認識している。我々の計画には地権者全員が同意しているのでいつでも地区計画を策定できる状態にある。

いずれにしても、市は税の増収や市民雇用の場の確保などメリットがあり、税収により市の各種事業の財源になる。したがって、都市マスタープランで産業系土地利用ゾーンとして地区指定するだけに留まることなく、具体的に開発しやすいように誘導することが市の責務と考える。今こそ市は地権者の意向をくんで行動を起こすべきである。更に、市は景観や環境と言うのであれば、我々はそこで生活しているが、この地域に関係のない人たちが、自分たちの知らないうちに決めてしまうのはいかなものか。資産価値も下がってしまうし、机上で決めるのではなく、よく地元の意見を聞くべきである。市には、我々の想いを理解してスピード感を持って対処することを希望する。

<質疑応答>

洞下委員：一番の課題は、建物の高さ制限の解除であるのか？高さ制限がなければ業者との打ち合わせも速やかになるのか？市はなぜ高さ制限を設けたのか？

酒巻氏：高さ制限の解除が一番の課題である。市が制限を設けた理由は分からない。最新式のトラックでは、5階建てで31mはきつい。我々は4階建てで31mにしたい。

洞下委員：容積率と建ぺい率は守れないわけではないのか？容積率と建ぺい率はどれくらいか？

酒巻氏：双方とも守れるが、数値は分からない。52名の地権者は、物流倉庫で100%賛成している。

高橋委員：高さ制限以外の課題としては、倉庫が賃貸であるので採算が取れないことでよろしいか？

酒巻氏：はい、市街化調整区域では営業用倉庫は開発許可されるが、賃貸倉庫は許可されないことが課題である。

高橋委員：賃貸でなければ自分達で物流倉庫の仕事を行う必要があり、農業から 180 度転換することになるため、賃貸である必要性は理解できる。さらに、高さ制限についても市の考えはおかしい。普通は制限を緩和し、より高い建築物を許可できるようにするべきだ。

酒巻氏：そのとおりだと思う。

池森委員：対象地域は市街化調整区域か？

酒巻氏：はい、田んぼでこれから埋め立てる地域である。

池森委員：工業団地にあるファンケルは 6 階建て 31m。また新川耕地の南側にも別の 31m の建物がある。その間に挟まれた地区だけ低く制限することはおかしいのではないか。

古坂会長：工業団地が整備された後に景観条例ができ、こういうことになった。

池森委員：新しく建設する部分のみ制限をして、意味があるのだろうか？

酒巻氏：後から行動する人が不利になるようになっている。自分たちは、それが腹立たしい。

伊藤委員：そもそも、なぜ高さ制限が市街化調整区域にまで及ぶのか、自分には理解できない。居住権などの主張があるのならば分かるが、田んぼで誰も困らないのに高さ制限を設けることは理解できない。関係ない人が口を挟んでいるのか？

酒巻氏：それはない。課題は市の条例のみにある。

秋元委員：市街化調整区域は道路が狭く、農業用の土地利用しか考えておらず、そういう高い建物は必要ない。営業用倉庫というのは、農家が使う農業用という意味である。従って、行政としては、この地域は下水も道路も整備されていないので、賃貸用倉庫は困りますよ、ということで、全体のことを考えて言っているのだと思う。

池森委員：市街化区域に変えれば、話は変わるのか。

秋元委員：市は下水道や全てのものを整備しなければならず、お金がかかる。

洞下委員：仮に市街化になっても、景観条例上の問題は残るということか。

片岡委員：農地法の例外規定で、I Cから 300m 以内は物流倉庫を建設してもいいとある。しかし、今言われている高さ制限は、市の条例レベルで解決できる話ではないか？逆に、既に売買契約を締結されているのならば農地法の問題はクリアされているということで、残す問題は市のレベルで解決できると思うが。

酒巻氏：売買契約したというだけで移転はしておらず、自分の持ち物になっている。

片岡委員：農地法上の問題はクリアしているはずであるので、市の条例サイドで緩和すればこの案件はクリアできると思われる。あとは、産業振興審議会として酒巻さんの地域を応援しよう、とまとめれば市も動けるのではないか。

酒巻氏：そうして頂けると、今日ここにきた価値がある。

高橋委員：ここにいる人はみんな、応援したいという考えだと思う。

片岡委員：このC地区は「例外規定の中に入っている調整区域」と理解すればいいので、私は決着済みだと考えている。

洞下委員：なぜ市はそれを解除しなかったのかが、よくわからない。だから、この審議会として、みんなの意見として改正しろと言いたいと思う。

藤本委員：2点目の地区計画の件で、営業倉庫の問題は何をクリアすればご要望に沿えるのか？これも市の条例上の問題か。

岡田部長：賃貸倉庫による問題については、都市計画法の中で市街化調整区域は開発行為に制限がある。自己の営業用に所有し運用を図るものであれば建設できるが、賃貸では建てられないという規定がある。これは、農地を農地以外の用途に転用する際

の許可判断基準として、事業の確実性、継続性の確保という観点から、建物の用途が自己投資していれば自己責任で将来に渡った運用が見込めるが、賃貸では将来どうなるか分からないためである。ただし、賃貸であっても地区計画を示せば認められる。整理すると、都市計画法が適用されるのが地区計画で、高さ関係については市の条例の景観条例が関係している。

古坂会長：酒巻様、どうもありがとうございました。次に西深井地域地権者連絡協議会 吉田実様に入ってください。

吉田氏：＜自己紹介ならびに地区の説明＞私は地権者でもあり、当該計画の取りまとめをしている。この地区は、県道 5 号線(旧野田松戸有料道路)の東側に位置し、流山工業団地の南側、地図のオレンジ色の部分である。

＜埋め立ての経緯＞有料道路開通前は東側一面が優良な水田であったが、有料道路開通によって田が深くなり、機械化が難しくなった。年々休耕が増え、ゴミが捨てられるようになった。そこで、西深井代表者の働きかけで田を埋め立てて畑にすることとなり、平成 21 年に埋め立ての特定事業の認可を受け、水田から畑に転用した。

＜農家経営の状況＞農業従事者の高齢者や代表者がお亡くなりになる等の理由から、皆で畑をやることが難しくなった。その中でも、何度か芥子菜の種をまいて土壌改良を図ったが、成果が得られなかった。後継者問題についても、私は不動産業を営んでいるがもとは農機具屋で、農家と密に関係を持っているが、だいたい今農業をやっている方が亡くなると、その家の農業は終わりという状況。私の顧客も毎年減っている。地権者数は 167 名。埋め立て時に設立した西深井地域地区地権者連絡協議会は解散しておらず、今回の開発についても地権者組合で決めた内容への賛同書をいただいている。今、役員会を開いて今後の話し合いをしている。

＜開発計画に至った理由＞流山 I C から 3km という立地の良さからたびたび業者から問合せがあるため、平成 24 年 3 月に西深井地域の開発について地権者組合として地権者説明会を開いた。同年、西深井地域地権者連絡協議会より流山市長宛てに開発の請願書を提出。8 月に市長に開発企画書と地主開発推進賛同書を提出、10 月には地区計画案、地区計画運用基準案を提出した。そして、平成 25 年 1 月には市の総合政策部誘致推進課を窓口として具体的な協議が開始されたと聞いている。

＜開発計画の内容＞開発面積は約 20.2ha、物流系と工業系の立地を目指した開発である。開発コンセプトとして、県道 5 号線への幹線道路の整備を同時に行う。開発と同時に、江陽台病院の脇の県道 5 号線に接続する計画である。無駄な道路の配置はせ

ず、ニーズに合った区割りをする予定。また、企業の誘致促進と雇用創出を狙う。物流は仕分け等作業を伴うもので、地元の雇用創出となる物流を考えている。既に進出を表明している企業がある。市の条例で高さ制限が 10m までとあるが、これでは採算がとれず、景観形成にも悪影響であるため、高さ制限緩和をしてほしい。また第一種農地であり農地転用にかなりのハードルがあるが、地区計画を定めればクリアできると信じて活動している。

<農地を手放した後の生計維持>開発に含まれない土地を持つ方が多いので、その他の場所で農業を続ける方もいる。農業を辞める方は立地企業で優先的に働けるよう対策をとっている。

<市への要望>まず建物の高さ制限を緩和してほしい。採算をとれるよう高さを出して空地を確保し、景観形成に貢献したいと考えている。2点目に都市計画法に基づく地区計画を早めに策定し、我々の開発を支援してほしい。

進出企業が計画しているのは地上 5 階建て、高さ 39m の物流である。I C 付近の制限は 20m だが工業団地側に来ると 10m に制限され、これでは採算が取れない。既に工業団地内に 30m を超える建物があるので、同等の 39m をお願いしたい。

2点目の地区計画は、地権者の 4/5 以上の同意があれば地区計画を制定し開発できるとあり、既に我々は 4/5 以上の賛同を得ている。地権者組合は、この計画がなくなると地域が荒野になることを心配している。現在は地権者組合で草刈りを年間 1~2 回行っているが、毎年 1,000 万円の費用の捻出は負担であり、いつまで継続できるかわからない。都市マスタープランでも産業系土地利用ゾーンとして位置付けられているので、絵に描いた餅ではなく実現してほしい。

もう 1 点、私は農業生産法人を設立し、新川耕地内で体験農園を経営している。以前は順調だったが震災のホットスポット問題で会員が約半分となった。東京の消費者は敏感で、検査をして規制値以下であっても福島の水産物を買わない。野菜を作っても売れなければ経営は続かない。野菜を作る私のお客さんも、畑作を辞めてしまっている。西深井の東側、昔は全面葱畑であった所も耕作されなくなっている。このような現状を踏まえ、是非前向きにご検討いただきたい。

<質疑応答>

古坂会長：有効な土地利用を考える中で一番のネックが高さ制限であり、審議会として市に意見してほしいということか？

吉田氏：はい。

坂巻委員：有料道路ができて水田が深くなるのはなぜか？

吉田氏：水田は上部だけ水が流れるのではなく、道路を作ると水脈が分断されて水が切れない田んぼとなってしまい、現に有料道路の東側は休耕田が多くなっている。機械を入れても潜って動けない。道路から東側、斜面緑地のうち高台と道路に挟まれた水田は全て同じで水がはけない状況である。

秋元委員：江戸川に向かって地下水の自然流下があったが、有料道路が遮断してしまった。暗渠を数多く入れればこんなことにはならなかった。有料道路の東側に水田の水を排水するための幹線水路があり、有料道路を作る前は排水機能していたが、隣に有料道路を作ったため水がはけないのである。

片岡委員：そもそも答申があれば農地転用はできるのか？という質問が寄せられたが、農地転用には農林水産大臣の認可が必要だ。既に県の農地課に対してアクションされ、見通しがある前提で話をしているのか？農地法の例外規定に入るのか？

吉田氏：自分達が千葉県に行ったのではなく、開発業者がやっているようだ。

片岡委員：市街化調整区域によっても例外規定の取り扱いが異なるので難しい。法律は、既存設備の拡張は敷地面積の 1/2 を超えないことに限るとあり、5ha であれば許可される可能性がありそう。ただ、平成 18 年に水田から畑に転用した際の記録が役所に残っているはずであり、「畑作が、高齢者だけになってしまっていてできなくなった」という理由で開発ができるようになるのだろうか。I 地区は最終的には国の法律がネックになるだろう。

吉田氏：詳しくは説明できないが、通常は既存の工業団地の面積の 1/2 ずつの開発を行えば許可されるが、それでは地権者連絡協議会としては納得がいかない。全員で埋め立てを行ったこともあり、何としても 20.2ha 全体を一度に開発したい。私は、県や国と直接やり取りしていないので詳しくは説明できないが、法律に対してはある程度目鼻がついたと思っている。地権者連絡協議会と進出企業、開発業者との間で既に協定書を結んでいる。

片岡委員：市へのお願い事項は条例の高さ制限の緩和のみで、農林水産省への農地法までの話を行わなくてよいのか。

吉田氏：農地転用までは期待していない。農地法の一步手前で引っかかっている。計画しようにも高さ制限で引っかかっている。農林水産省は、どんな企業がどういうことをやるかによって転用するか否かを定める。今は、流山市の高さ制限があるため計画を立てたくても明確に立てられない状態。高さ制限がクリアになれば、明確に事業計画を策定できる。

高橋委員：市に、地権者協議会として条例改定の陳情をしているのか？

吉田氏：誘致推進課をとおして行っており、図面も提出している。

秋元委員：希望する高さは、工業団地より高い39mで間違いないか？

吉田氏：はい。その代わりに、景観形成を行うこともお約束する。流山市の都市計画部門とタイアップし、空地を取って有効活用したい。

古坂会長：以上をまとめると、産業系土地利用ゾーンと位置付けられたところに地権者の同意を得て土地利用を考えている。しかし、市が高さ制限をする景観条例があるため、明確な事業計画ができない。従って、条例を緩和するなり撤廃することを市に答申してほしいというお気持ちであった。吉田さん、ありがとうございました。

(4) 事務局から補足説明

栗田次長：前回の審議会で、議論の対象が新川耕地のどの範囲かという意見があったので説明する。今回の審議会で議論頂くのは、地図のオレンジと黄色い部分のみである。それ以外の地区は対象外とさせて頂きたい。

次に配布資料の説明であるが、ネックとなるのは農地法、都市計画法、市の景観条例の3つの法令等である。

まず農地法だが、地図のオレンジ色の部分は第一種農地、黄色の部分の多くが第二種農地である。第一種農地は原則開発不可能。第二種農地は条件がそろえば開発できる。課題は、農地以外の土地活用の理解をどう求めるか。都市計画法の審査基準をクリアすることで農地法の例外規定として可能となるかどうかである。開発行為の地区

計画や条例整備により、都市計画の審査基準をクリアしたうえで農地転用の手続きを行えば、例外許可の可能性があると考えている。

次に都市計画法は、市街化調整区域での開発は原則不許可である。課題は、そうした中でも市街化調整区域への立地は可能か、市の計画や条例との整合性を図れるかという点である。整合性を図れるかという中に景観条例の問題が出てきている。必要な手続きは、都市計画法 34 条の開発行為（住宅あるいは工場として利用するために整地をして建設する行為）で、事業者が市街化調整区域の許可基準に沿って地区計画を策定し、立地基準をクリアすることが必要。開発行為の申請にかかる基準が全て整った場合のみ、農地法の例外規定に当てはまる可能性があるが、このハードルはかなり高い。

都市計画法や市の条例を整備するなかで、農地転用の許可が可能かどうか、農政局に事前協議の前に打診をして調整することが必要である。そうした意味で、産業振興審議会から後押しのための答申を頂きたい。

古坂会長：事務局に対して質問はないか。

坂巻委員：地権者両者とも、市への要望は景観条例に関わる高さ制限の緩和だととらえたが、現状の高さ制限が酒巻さんの地区は 20m、吉田さんの地区は 10mだが、この違いは何か？

岡田部長：景観条例に基づく考え方が前提である。IC 周辺の既存建物が 31m であるが、それにならってスカイラインを北上する程低くするという考えである。上耕地スポーツフィールドまでの範囲を約 20m 程度、そこから工業団地南側までの区間を約 10m としている。これは、江戸川の堤防の上から新川耕地の大地を見たとき、建物によって斜面の緑が見えなくならないよう高さを考慮してのことである。

古坂会長：事務局に、地区計画の開発手法について説明してほしい。

岡田部長：都市計画法第 34 条に、市街化調整区域における開発行為の規定がある。開発用途によって許可されるものと不許可になるものがある。自己所有で営業用途の場合は地区計画がなくても許可される。一方、賃貸形式の場合は計画が一過性であり乱開発を招いてしまうため、事業の確実性かつ継続性を実証する必要があり、地域の方が責任を持って作った計画がある場合のみ許可される。計画策定は、地域主導で、

地権者、利害関係者が相まって 4/5 以上の賛同があれば計画として成立する。開発行為の市届け出の窓口はあるが、地区計画に即さなければ市は事前協議申請を受付けない。

古坂会長：両地区とも地区計画を策定しなければ、市は受け付けないということか？

岡田部長：はい。

山田委員：地区計画は誰が策定し、誰がオーソライズするのか？

岡田部長：地域の方が作成した地区計画を流山市が、地権者や利害関係者の意見を聞いたうえで、地域を限定して行う。ただし計画に合った範疇でなければならない。都市計画部門が主軸となり、都市計画審議会やパブリックコメント等を経て地域に相応しい計画として認める。

山田委員：新川耕地の検討については、平成 17 年に流山市で都市計画プランを策定したが、それは都市計画部門が策定したのか？

岡田部長：はい。市の都市計画部門である。

山田委員：都市計画プランの中に、I 地区と C 地区は産業系土地利用ゾーンとして明記があるのか？

岡田部長：はい。両地区を産業系土地利用ゾーンとしている。

山田委員：産業振興審議会では、景観条例の建物制限の関係と地区計画について見直してほしいという答申をし、流山市で再度練ってもらえばよいと思う。

洞下委員：景観条例を改正するにはどういう手続きが必要か？

岡田部長：条例改正は市長に権限がある。どの高さが適切かについては、景観条例の理念と周辺環境の変化を考慮し、利害関係者の意見やパブリックコメントを頂き市の考え方をまとめ議会へ提案する。なお、議会での議決を経るため最低半年はかかる。

洞下委員：それ以外の方法はないのか？

岡田部長：現在は市民参加条例があるので、それをないがしろにはできない。

洞下委員：市では都市マスタープランでこの地域を工業用途としているのに、なぜ10mで工業系の建物が可能と判断されたのか？

岡田部長：市内でも高さの議論はあったようだが、真意はつかめていない。

洞下委員：開示してもらえないか？

岡田部長：会議録等で開示可能とは思いますが、即答できない。考え方については、条例の主旨から確認できると思う。

洞下委員：かなりの反対人数がいたのではないか？

岡田部長：条例草案当時は市民参加条例がなく、公聴会をしても意見がなかった。また議会からも意見がなかった。流山が景観重視という風潮から決めてしまったと思われる。

事務局：議会の議事録を見ることは可能なので、必要があれば本会議での反対意見、賛成意見などは用意できる。

古坂会長：次回に開示してください。

池森委員：工業団地は平成3年に完成した。当時の高さ制限が31mであったので、ファンケルはぎりぎり31mで建設した。景観条例はそれ以降にできたのか？また江戸川堤防から斜面緑が見えるという想定であるとあったが、江戸川から、誰がどういう時に見て判断するのか？目的が分からない。

岡田部長：市の景観条例は平成20年4月1日に施行され、それ以降に建築する建物を対象としている。

池森委員：既に高い建物があるのに、他を制限しても意味がないのではないか？

岡田部長：我々も産業振興部としては景観や環境保全で生活経済は成り立たないと考えている。今日の経済情勢下では、地権者は土地を高く買ってもらうために建物の高さを高くしたいという考えになることは理解できる。

池森委員：おっしゃる通りである。今は土地も高い。農地をこれから埋め立てるとなると坪20万円にはなるだろうが、土地を買っても上に伸ばさずにどうやりくりするのか？市は過ちを改める必要があるだろう。

菅野委員：今回の新川耕地と同じような境遇にある地域で、例外許可をもらった事例はあるのか？その場合、どのようにクリアしたのか？

岡田部長：埼玉県では県の方針があり、市街化調整区域等の第一種農地や農業振興地域にあっても比較的開発しやすいようである。顕著であるのが圏央道下の川島町で、農振地域という困難な地域であるにも関わらず、I Cができた途端に物流機能が建てられた。これは、埼玉県における地区計画の考え方と、町の考え方が合致したことで可能になった。さらに、他の農地に悪影響を及ぼすか否かを考慮したうえで、関東農政局や農林水産省が許可したようである。この地域の他にも、もう一つ確か千葉県内でも県南で地区協定を作って承認を得た事例がある。

菅野委員：これらの事例を参考にすれば、可能性はゼロではないのか？

岡田部長：我々は、今、農地法の手前の議論をしている。将来への計画性、確実性が担保されれば話は動く可能性があるが、それを持てば全てクリアされるということではない。特にオレンジ色のエリアはまだ構想段階であり、I C付近は第二種農地だからできるという認識ではクリアできない。条例と地区計画をクリアして初めて市は受け付けを行う。そのうえで千葉県知事の意見をいただき、関東農政局の窓口で本申請を行う必要があるため、ハードルは多い。

藤本委員：地権者も100%合意、我々も産業振興の面からも賛成で市のマスタープランでも計画されている。どこが、誰が反対しているのかということが見えない。反対

がないのであれば速やかに条例改正するしか方法はない。条例制定から5年経ったので現状に合った見直しをしてほしい。また、反対があればそこに対して対処していくしかない。現時点では、方向は見えているので条例改正をスピーディに行うことである。

池森委員：会社の6階から新川耕地を見ると、田圃がいつの間にか埋め立てられ、畑になるのかと思っていたら草が生えて荒地になってしまった。

坂巻委員：法令や条例を時代に即した形に見直すという考えもあるが、一方でまだ5年しか経っていないのに、我々が条例を覆したり例外を作るという答申をして通る可能性はあるのか？

岡田部長：実は本審議会を開催する前に、市役所の主だった部門が集まり、定期的に行われている新川耕地有効活用検討会議が開かれていた。発端は地権者からの申し出にあった通り、産業系土地利用ゾーンにおける開発行為である。弊害は、都市計画部門が条例制定して間もないということから改正できないということであると痛切に感じた。行政の中にも問題があったというのが産業振興部としての見解である。本来は行政内部で解決すべきであるが、産業振興部長一人では太刀打ちできないので皆様のお力があるに進めていける。国では5年もしくは3年経過したら見直すことを法律の条項に盛り込んでいるが、流山市では最近になって盛り込まれたばかりである。今回の事業提案は、市が過去10年以上も放っておいた案件であるとすれば、行政の不作為に繋がってしまうことも懸念される。産業振興部としては、情勢の変化に敏感に反応し見直すべきだと庁内でも意見を述べている。

土屋副会長：今回の審議会では具体的な話を考えるようであるが、営業用倉庫の用途や賃貸が何かということを理解しないうで議論をしても議論にならない。景観が問題であれば現場のスライド写真を示し、31mはこのラインで、江戸川の土手から見るとどうかという情報を提供していただくとスムーズに進むのではないかと。

古坂会長：事務局で検討してほしい。

秋元委員：農業を代表する立場から、C地区とI地区は現状では農業を続けられないということであるのでご配慮頂きたい。もう一つは、江戸川沿いの西側では今でも耕

作をしており、売りたい地権者の土地を取得して農業を続けたい方もいるはずである。埋め立てをすると先日の台風でも水浸しでダム状態であった。埋め立てをすると西側の耕作にも影響が出るのではないかと心配している。残った耕作地域の農業振興もしっかり考慮したうえで、産業審議会としての答申をまとめてほしい。また、委員の皆様が現場視察をしたうえで議論をしたほうがよいのではないかと。

古坂会長：ご要望がある方は事務局に申し出てほしい。

事務局：ご案内できるので、希望者は後日日程調整させて頂きたい。

古坂会長：諮問事項1点目の新川耕地の有効活用については方向性が見えてきた。我々が議論すべき肝心要は諮問事項2点目の農商工の連携である。産業振興審議会としては、諮問事項1点目が対象としている新川耕地の産業系土地利用ゾーンに進出する企業が、流山市の産業振興に積極的に協力することが肝心である。そして、流山商工会議所に率先して加入し、事業に協力することを望みたい。

今回は今日の議論を踏まえ、皆様の意見を整理したうえで、洞下委員や土屋委員からのご指摘内容などを事務局からご提示頂き、答申に向けての下地作りに入りたい。これで本日の審議会は終了することとしたい。