

# つくばエクスプレス沿線整備と新川耕地・周辺特別委員会次第

日 時 令和3年10月15日（金）

午前10時開議

場 所 第3・4委員会室

## 1 開会

## 2 議題

- （1）新川耕地における物流計画について
- （2）流山市農業振興基本指針の修正報告について
- （3）流山市景観計画の改定について
- （4）その他

## 3 閉会



# つくばエクスプレス沿線整備と 新川耕地・周辺特別委員会

---



令和3年10月15日

## (1) 新川耕地における物流計画について

---

# 新川耕地物流計画について



## 流山1・2・3ロジスティック特定目的会社 (第2物流)

|          |  |
|----------|--|
| 事業者      | 流山1ロジスティック特定目的会社<br>流山2ロジスティック特定目的会社<br>流山3ロジスティック特定目的会社 |
| 開発面積     | 約15.1ha  |
| 棟数、階数、高さ | 3棟、4階～5階、約30m～31m  |
| 延べ面積     | 約32万㎡ (3棟合計)   |
| 開発許可日    | 平成27年10月13日  |
| 最終完了公告日  | 平成31年2月18日   |



全体パース



現地写真 (県道側から)



## 流山1・2・3 ロジスティック特定目的会社（第2物流）



4

## 株式会社 流山共同開発（第3物流）

|          |               |
|----------|---------------|
| 事業者      | 株式会社 流山共同開発   |
| 開発面積     | 約19.4ha       |
| 棟数、階数、高さ | 3棟、4階、約30~31m |
| 延べ面積     | 約40万㎡（3棟合計）   |
| 開発許可日    | 平成27年9月24日    |
| 最終完了公告日  | 未完了(2棟公告済)    |



パース



5

# 株式会社 流山共同開発 (第3物流)



6

# 株式会社 流山共同開発 (第3物流)

第2工区 (B棟) 工事状況 (北側から)



7



## 株式会社 流山市平方地区共同開発（第4物流）

現地写真（市道側から）



現地写真（北側から）



10

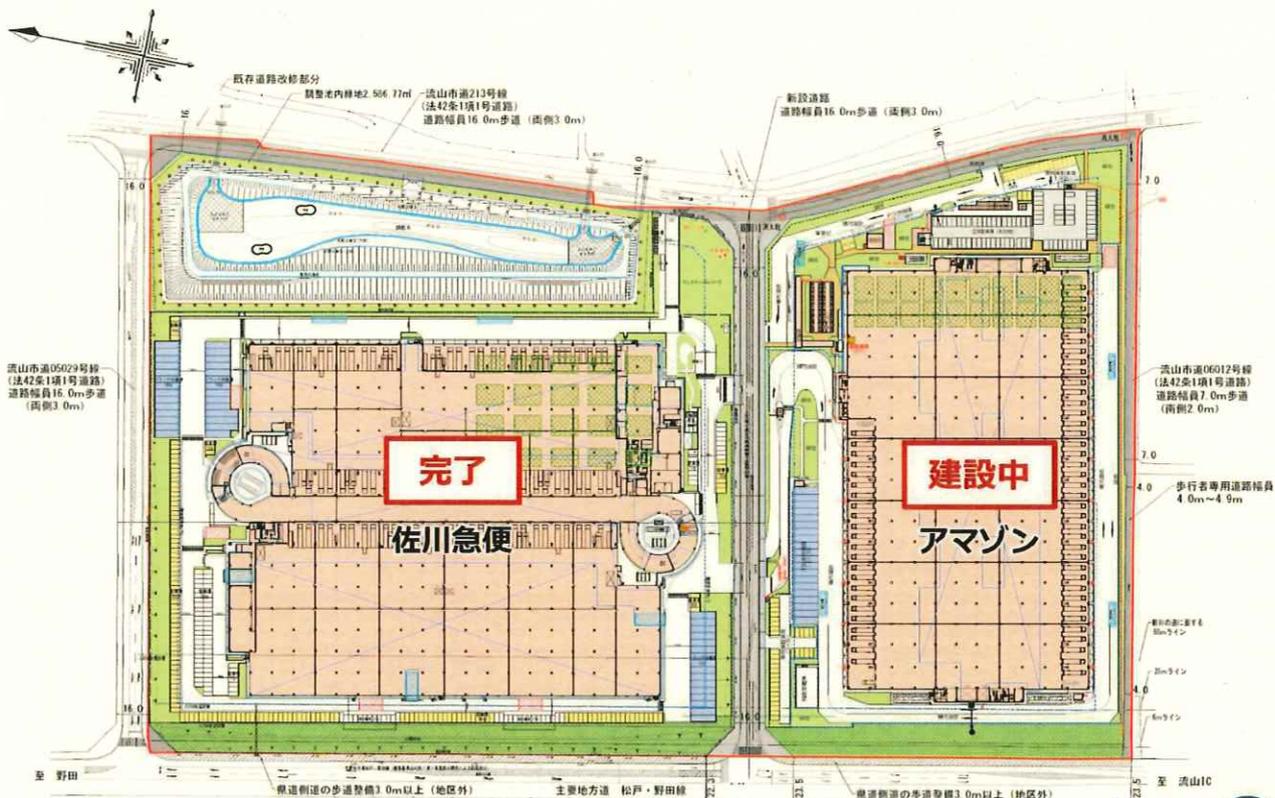
## 株式会社 流山総合開発（第5物流）

|          |               |
|----------|---------------|
| 事業者      | 株式会社 流山総合開発   |
| 開発面積     | 約15.1ha       |
| 棟数、階数、高さ | 2棟、4階、約30~31m |
| 延べ面積     | 約27万㎡（2棟合計）   |
| 開発許可日    | 平成30年2月28日    |
| 最終完了公告日  | 未完了（1棟公告済）    |



11

# 株式会社 流山総合開発 (第5物流)



※企業名はメインテナント

# 株式会社 流山総合開発 (第5物流)

現地写真 (市道側から)



現地写真 (調整池)



# 流山総合開発特定目的会社・流山総合開発N特定目的会社 (第6物流)

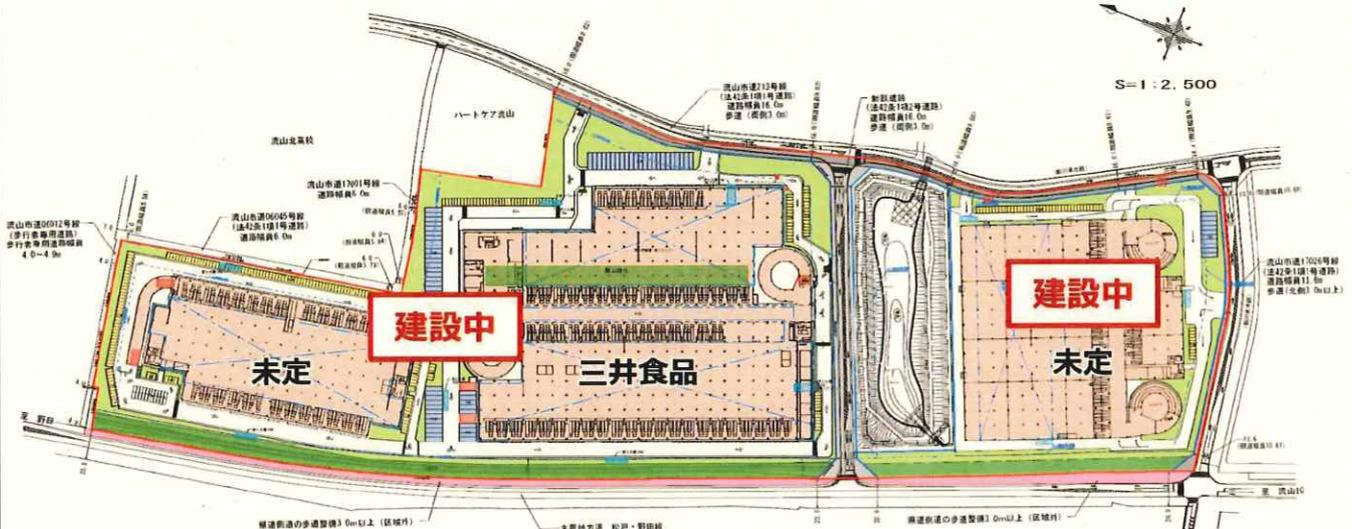
|          |                               |
|----------|-------------------------------|
| 事業者      | 流山総合開発特定目的会社<br>流山総合開発N特定目的会社 |
| 開発面積     | 約18.1ha                       |
| 棟数、階数、高さ | 2棟、4階、約30~31m                 |
| 延べ面積     | 約34万㎡ (2棟合計)                  |
| 開発許可日    | 平成31年2月25日                    |
| 最終完了公告日  | 未完了                           |



パース



# 流山総合開発特定目的会社・流山総合開発N特定目的会社 (第6物流)



※企業名は  
メインテナント

# 流山総合開発特定目的会社・流山総合開発N特定目的会社 (第6物流)

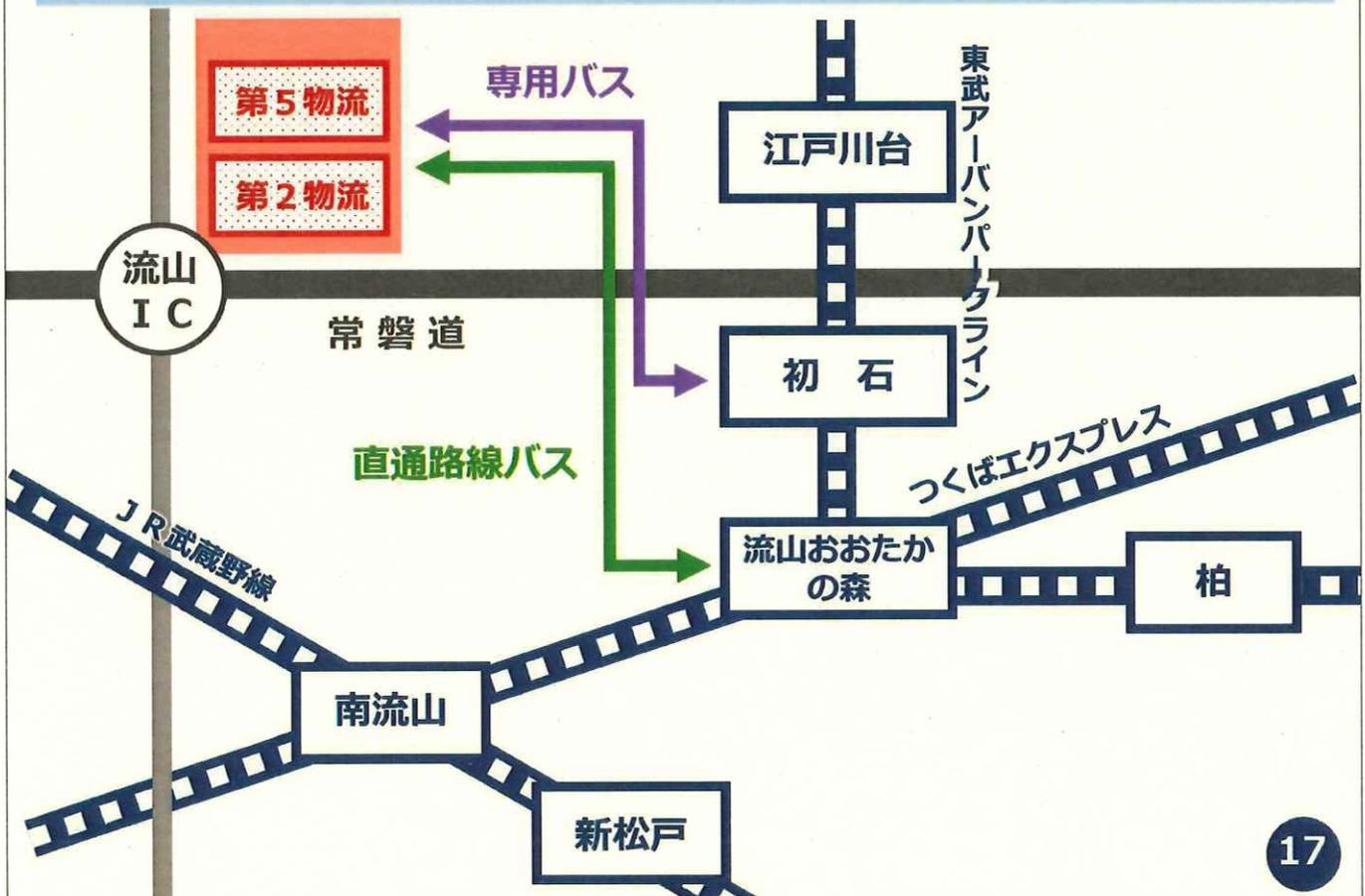


現地写真 (北側から)

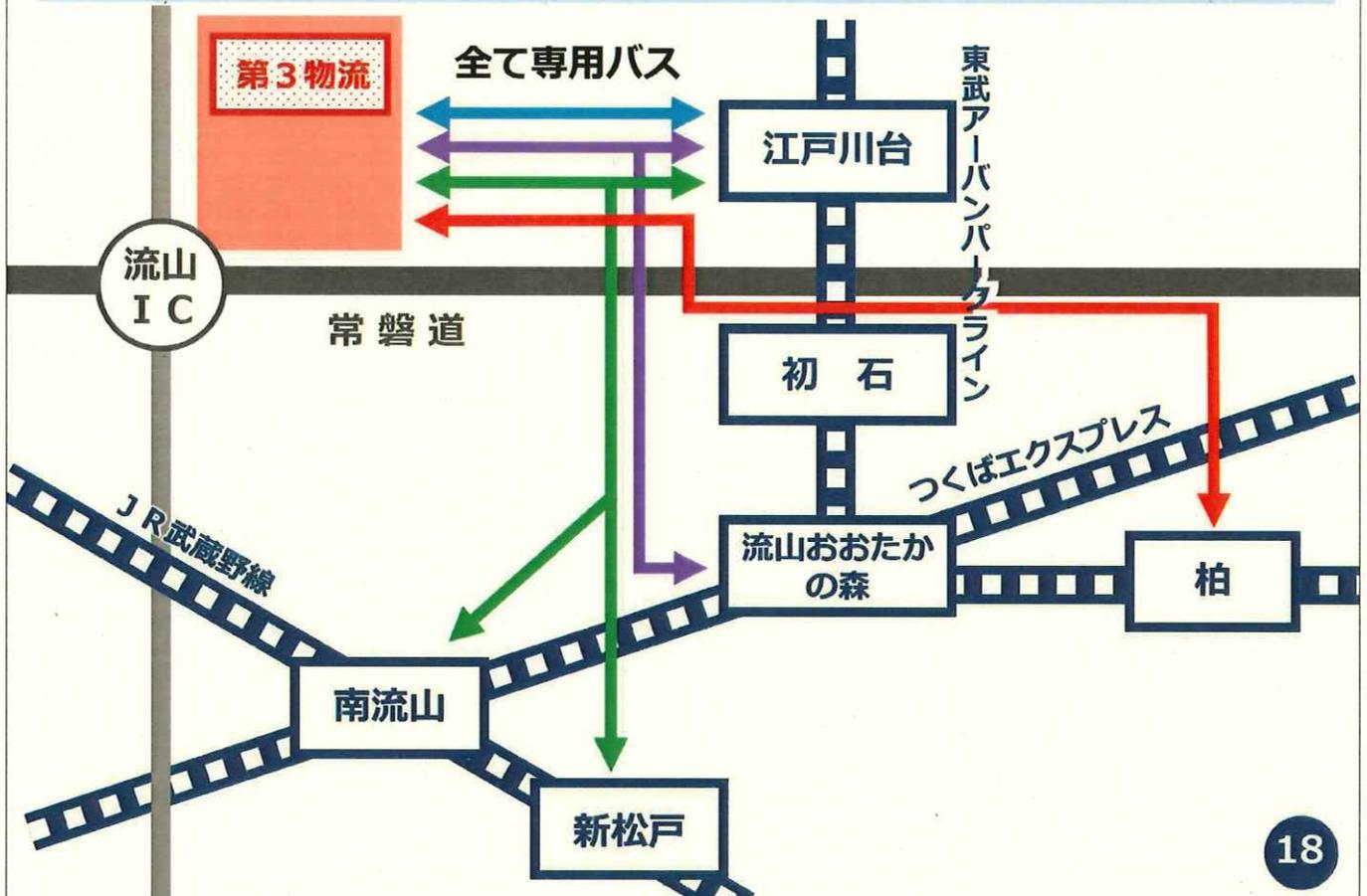


現地写真 (調整池)

## 送迎バスの運行について (第2、第5物流)



## 送迎バスの運行について（第3物流）

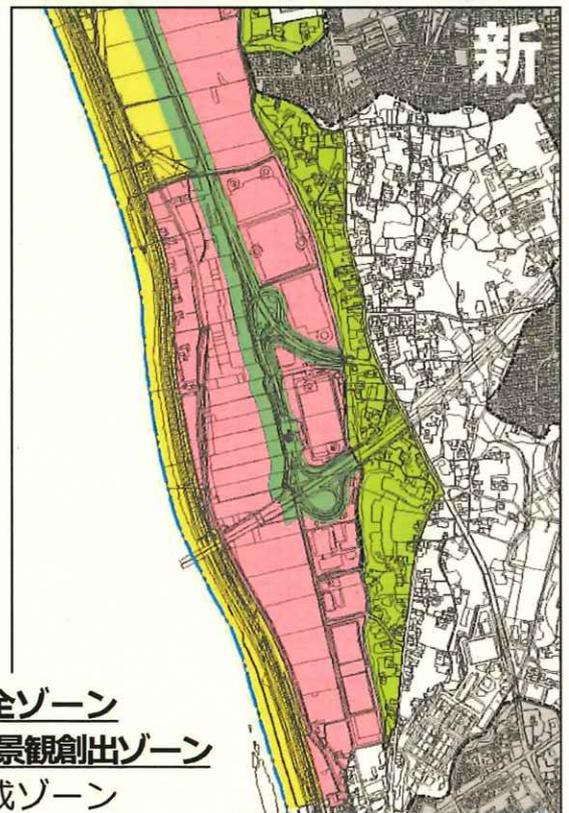
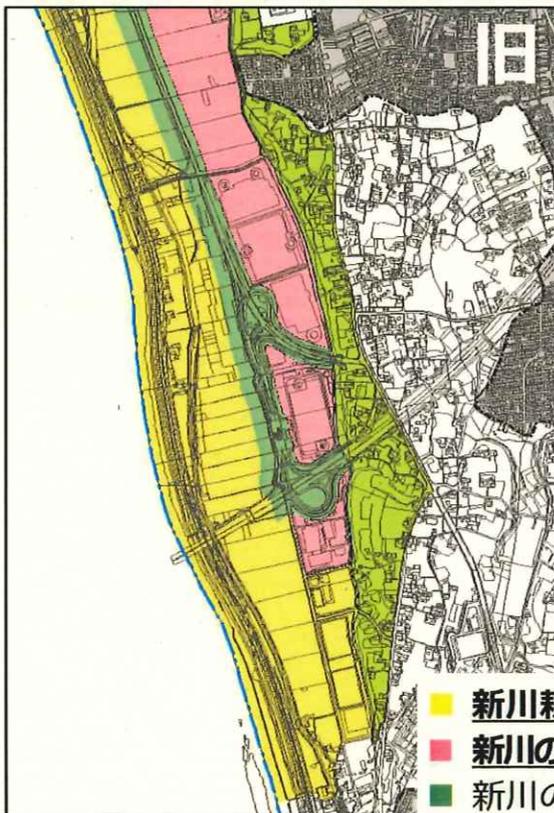


## (2) 流山市農業振興基本指針の修正について

### (3) 流山市景観計画の改定について

19

#### 変更しようとするゾーン



- 新川耕地景観保全ゾーン
- 新川の連なる緑の景観創出ゾーン
- 新川の道景観形成ゾーン
- 新川の森景観保全ゾーン

20



## 第2章 流山市農業振興基本指針 ～課題への対応～

本市の農業は、「賑わいと魅力のあるまち」の政策の中で「都市農業の多面的機能を活かし、生産性や収益性を高める農業の振興」を施策として推進しています。前段で整理した課題について、施策と事務事業をもって対応してまいります。

### 1. 増加する不耕作地への対応

農業者の高齢化、労働力の確保、農住混在化による土壌悪化、水はけ不良等による耕作困難といった様々な要因により不耕作地が増加傾向にあります。

また、相続によって非農家が農地を所有するに至るケースもあり、農地が長年にわたって不耕作の状態にあるケースも少なくありません。

有効活用できていない農地や荒廃した農地は、それを目にする市民の農業や農地に対する信頼を損なうこととなるほか、隣接する農地への病虫害をもたらすことが懸念されます。

このため、不耕作地の解消、発生抑止に向けて以下の対応が必要と考えます。

#### <対応>

- 不耕作地の解消と発生予防に向けて、既に発生してしまった不耕作地の所有者に対する耕作指導を行うほか、不耕作が予測される農地を含めて、農地拡大を希望する生産者への売却や利用集積制度による貸与についての喚起に努めます。
- 農用地利用集積制度については、集積が活性するように、現行の奨励金等の見直しを進めます。
- 生産ロスによる耕作意欲低下と不耕作地の発生の防止に向けて、生産者に対する“需要に適応した農業”の実践と効率的な営農についての啓発に努めます。
- 生産に適さない不耕作農地については、自然空間や緑地としての景観面で人々に對する安らぎと潤いの供給、市民が土に触れる機会の提供、災害時の避難場所となるオープンスペース、子どもたちの自然教育や食育の機会といった機能維持のために、所有者に対して適正な管理を求めるとともに市民に対して農地の多面的機能について周知し、保全に向けた協力を求めます。

### 課題1 増加する不耕作地への対応

#### 農業経営改善の充実

【実施事業等】

- ・農用地利用集積推進事業

#### 農業への理解の促進

【実施事業等】

- ・農業団体指導・育成事業
- ・各種農業団体における講演

## 2. 農業者の高齢化、労働力の確保への対応

本市においては、60歳代に就農する割合が高いことから、60歳を過ぎてもまだ農業経験が浅い農業者が多くいます。農業経験が浅い農業者においては、病虫害発生時や不安定な気象に対する状況判断や対応に遅れが生じるなど、農業経営に支障をきたす恐れがあります。

また、農業者の高齢化や労働力の確保は、各農家の農業経営の継続だけでなく、都市の中の貴重な農地としての生産緑地を維持確保することが課題です。

このため、農業者の経営支援に対して以下の対応が必要と考えます。

### <対応>

- 明確な農業経営改善に向けた経営目標を持つ意欲的な農業者に対しては、本市農業の牽引役として育成・支援を行い、農業の担い手として中心的な役割を果たす「認定農業者」となるように認定申請に係るサポートに努めます。
- 農業者向けの講演会等については、全農業者を対象とするものだけでなく、高度な生産を目指す農業者、就農間もない農業者や小規模農地所有者向けの講演など、対象とテーマを絞って実施するように努めます。
- 既に認定農業者として先進的な経営を進めている農業者の活動等について紹介し、追随する農業後継者の輩出を図ります。
- 家族で農業経営を行うケースが多いことから、「家族経営協定」について周知を行い、家族全員で農業経営に主体的に参画して意欲と能力を存分に発揮できる環境づくりのサポートに努めます。
- 農業関係団体とともにベテラン農業者による営農技術の継承といった農業塾的講習会の実施を進めます。
- 継続的な農業経営のために法人化を目指す生産者に対して、法人設立に向けた支援に努めます。

## 課題2 農業者の高齢化、労働力の確保への対応

### 農業経営改善の充実

#### 【実施事業等】

- ・農業の担い手育成事業
- ・農業団体指導・育成事業
- ・各種農業団体における講演
- ・家族経営協定締結推進事業
- ・農地所有適格法人設立支援事業

### 3. 農住混在化に配慮した安定的な営農活動

農住混在化が進むことにより、近隣住民との間で耕作に係るトラブル発生の可能性が高まり、問題の内容によっては、円滑な生産活動を阻害し、安定した農業経営に悪影響を及ぼす場合もあります。

また、農業の機能である「食料の安定供給」のためには、適切な病害虫防除が有効となりますが、防除にあたっては、「安全・安心」が大前提とされています。

農作業用道路や湛水防除施設については経年劣化が生じており、その機能維持に向けての補修・整備が必要となっています。風水害等に強い生産施設の維持は、安定した食料生産と地域住民の被災の回避を担保します。

このようなことから、農住混在化に配慮した生産活動と安定的な生産活動に向けて以下の対応が必要と考えます。

#### <対応>

- 生産者と農地周辺の住民との間で良好な関係の維持と信頼関係の構築に向けて、農業関係機関とともに環境に配慮した生産体制の確立に向けた指導と支援に努めます。
- 就農間もない生産農家を優先的に訪問し、「生産履歴簿」の作成と保管の定着を図ります。
- 農作業用道路や用排水施設、湛水防除施設等の安全性と機能の維持に向けた施設管理に努めます。

### 課題3 農住混在化に配慮した安定的な営農活動

#### 農業経営改善の充実

##### 【実施事業等】

- ・生産履歴簿記帳推進事業
- ・農道補修整備事業
- ・農薬の適正使用推進事業
- ・土地改良施設維持管理事業
- ・環境保全型農業推進事業
- ・湛水防除施設維持管理事業
- ・エコ農業推進事業
- ・流山排水機場施設維持管理適正化事業

#### 4. 市民の都市農業への理解と協力

本市のような都市農業の存続・発展を図っていくためには、市民と生産者の調和を常に最優先に考えることが重要となります。そのためには、「新鮮な農作物の消費者への供給」、「自然空間や緑地としての景観面で人々に対する安らぎと潤いの供給」、「市民が土に触れる機会の提供」、「災害時の避難場所となるオープンスペース」、「子どもたちの自然教育や食育の機会」といった農業や農地の機能が十分に発揮されることが必要と考えます。

特に、「新鮮な農作物の消費者への供給」のための生産にあたっては、市場動向の見極め、消費者のニーズ把握、競合する他産地や他の生産者の状況確認など、自らの収益を確保するための取組みが必要となります。

個人事業者である生産者が消費者ニーズを把握するための活動は、健全な農業経営を続けるためには効率的な生産・販売するための事前の活動は不可欠となります。

本市の農業は消費地の中で行われていて、消費者である市民と容易に接触できる機会に恵まれています。このため、市民(=消費者)の農業への理解と協力を得られるために以下の対応が必要と考えます。

##### <対応>

- 全国的な消費者の嗜好である「低農薬栽培」、「エコ栽培」に対応した営農技術の向上と生産体制に向けた支援と啓発に努めます。
- 農地の小規模化等により生産量に限界のある生産者に対しては、効率的な収益確保のために消費者の確保とその顧客が求めるものを生産・販売するという営農方針への転換が図られるよう啓発と指導に努めます。
- 「安全で安心、新鮮な野菜・果樹・花きが流山でつくられている」ということを多くの市民から認識を得るための情報提供に努めます。
- 小中学校の食育の場において、農業や農地の多面的機能に対する理解が深まるように教育部門への情報提供に努めるとともに生産者と生徒たちの交流の機会の創設を図ります。
- 市内の各種小売店や飲食店、惣菜店、弁当店において市民が市内産農作物を消費できるように商工部門と協力して商業団体の部会等との交流機会の創設、農商工連携を意識した事業者と生産者とのマッチング活動に努めます。
- 地産地消の活性化にあたっては、適宜身近な消費者である市民や商工業者、農業関係機関、大学等研究機関、NPO法人等様々な立場と生産者が意見交換できる機会の創設に努めます。
- 市民が土や緑に触れる機会を充実させ、農業や農地の多面的機能に対する理解が深まるように努めます。
- 市民と生産者が直接交流する機会となるアグリサポーター制度については、登録機会の拡大や受け入れ側の需要に見合った登録者側のスキル向上を図るとともに、登録農家に向けたサポーター情報の発信に努めます。

## 課題4 市民の農業への理解と協力

### 農業への理解の促進

#### 【実施事業等】

- ・地産地消推進事業
- ・農産物直売所設置推進事業
- ・米飯給食における地産地消推進事業
- ・市民農園事業
- ・体験農園設立支援事業
- ・アグリサポーター登録推進事業
- ・アグリサポーター育成事業

### 農業経営改善の充実

#### 【実施事業等】

- ・エコ農業推進事業
- ・高品質農産物生産事業
- ・農業振興対策事業
- ・農業共進会事業

## 5. その他（国策への対応、優良農地等の保全と活用）

### （1）国策への対応

米の価格下落防止と農業所得の維持を主な目的として、1970年からこれまで40年以上にわたって国策としてきたいわゆる「減反政策」（生産調整）が進められてきましたが、国において、平成30年度に廃止になりました。

減反政策の廃止は、米の価格が下がることで長期的に見れば米の国内需要が回復することが期待されます。

一方、小規模農地の集約化とスケールメリットのある農地所有適格法人の誕生が期待されます。つまり、小規模農地を所有する生産者は、農地貸付けによる賃料収入を確保し、大規模農家・農地所有適格法人においては、スケールメリットを活かした経営が成り立つようになり、国内消費の拡大と輸出によって、国内農業が活性化するといった狙いがあるといえます。

このように、本市においても農業が産業として存続するためには、効率的な生産体制に向けた農地の集約化と既存農業者の存続に加え、外部からの農地所有適格法人の参入が必要と考え、既存農地が良好な状態を維持するために生産者への啓発活動に努めてまいります。

### （2）優良農地等の保全と活用

優良農地等においては、地域の良好な農業生産環境を保全するとともに、地域特性を活かした新たな産業の創出となる土地活用事業を展開・実践していくことが必要と考えます。

また、市民農園や災害時の防災機能を持つオープンスペース等として貴重な緑地空間であることから関係権利者と協力して、良好な営農の場として、保全（集団的に存在する優良農地や区画整理地内の集合農地については虫食い・分断することなく保全）及び多面的な活用を促進します。

## 課題5 その他（国策への対応・優良農地等の保全と活用）

### 農業経営改善の充実

#### 【実施事業等】

- ・農用地利用集積推進事業
- ・不耕作地の台帳整備と活用

### 農地への理解の促進

#### 【実施事業等】

- ・市民農園事業
- ・体験農園設立支援事業
- ・地産地消推進事業
- ・米飯給食における地産地消推進事業