

## 2024年6月議会 まつや清 総括質問

2024年6月28日

静岡市議会議員

松谷 清

### 3. 竜南地域の土地利用について

#### <松谷清議員 質問>

次に、竜南地域の土地利用についてお伺いします。

竜南2丁目、刑務所から竜南小学校の間、9.6haの企業用地開発に向けた、3月13日、14日、「竜南2丁目まちづくりに向けた意見交換会」が「竜南2丁目のまちづくりに向けた意見交換会」が開催され、報告書がまとめられ、参加者に送られました。

私自身、一連の説明会を傍聴いたしました。私は、この地域は農業用地として活用すべきと考えております。

そこで、2点お伺いいたします。

竜南地域での企業用地の開発検討において、不安の声はあるのか、また、具体的にどのような声を聞いているのか。

2つ目に、6月補正において、(仮称)一般財団法人静岡市土地等利活用推進公社が提案され、総括質問でも、他議員からも質問されております。例えば、竜南地域については、市街化調整区域の農地が多く、産業用地に転換していくとしても、かなりの困難があり、農地転用許可、及び、開発行為許可などの手続きが必要となります。

新法人が事業を進めていくにあたり、この手続きにどのように対応していくのか伺って、一回目の質問といたします。

#### <経済局長 答弁>

竜南地区での企業用地の開発検討において、不安の声はあるか、また、具体的にどのような声を聞いているかについてですが、本市では、令和5年度に、今後の土地利用に関する意向について、地権者へのアンケート調査や意見交換会を行いました。アンケート調査では、企業用地としての利用に賛同する地権者が多くを占めましたが、開発に不安がある地権者や営農を継続したいとする地権者も、一定程度いることが確認できました。その後の意見交換会での具体的な声として、企業用地としての利用に賛同する割合が多いが、農地利用の継続を希望する地権者も一定数いるため、営農者への配慮が必要ではないか、当該地区は浸水が想定されるエリアだが、今後、農地が開発されることで、周辺に浸水被害が発生するのではないかと、農地の隣りに工場が立つと、日照が遮られ作物に影響が出るのではないかなど、一部の地権者から伺っております。

#### <総合政策局長 答弁>

新法人が、市街化調整区域の農地を産業用地へ転換する際の法的手続への対応についてですが、新法人は、本市が100%出資する一般財団法人であります。市街化調整区域の農地を産業用地へ転換する場合には、農地法に基づく農地転用や都市計画法に基づく開発行為における許可申請等が必要です。

なお、新法人の役割は、地権者の意向に基づき、農地の賃貸借及び売買における調整を行うこととあり、市街化調整区域の農地を産業用地へ転換する場合には、民間開発事業者等が、農地転用や開発行為における許可申請等を行うこととなります。以上です。

この問題は、まさに今の水害と関わっているわけでありますけれども、地権者の考え方は様々ですが、営農環境に対しての不安の行為や企業用地としての活用に、反対の声も強くあります。

一方で、既存の農地は、大雨時、貯水機能を発揮しており、竜南地域・住宅街の水害を軽減させています、そこで、2点。この竜南地域での企業用地の開発研究における不安の声に、どのように対応していくのか、また、この竜南地域での企業用地の開発検討にあたり、土地等、利活用推進会社の関わりが、今後出てくるのか伺って、2回目の質問を終わります。

#### ＜経済局長 答弁＞

初めに、竜南地域での企業用地の開発検討における不安の声に、どのように対応していくのかについてですが、同地域内の開発検討地区では、全体を企業用地として活用するのではなく、地権者の意向に沿って、農地を集約するエリアや企業用地として活用するエリアなどに分けし、農業とその他産業系の土地利用の共存を図っていきます。これに向け、令和6年度に地権者への個別訪問を行ない、営農継続するために、現在の土地からの移転や交換が望ましいと考えられる場合には、代替地の提案を行っていく予定です。

また、浸水対策では、開発により失われる保水機能を確保し、浸水の危険性を抑えるため、調整池の設置が企業に義務付けられています。

この他の浸水対策についても、関係部局と協議を進めていきます。日照の問題など、農作物への影響に対する不安については、エリア分けの際に、配置を検討するとともに、進出希望企業や民間開発事業者へは、影響の回避低減を要請します。

次に、竜南地域での企業用地の開発検討にあたり、(仮称)一般財団法人静岡市土地等利活用推進会社の関わりは、あるのかについてですが、令和6年度に、本市が実施する地権者意向調査の結果により、農地と企業用地との区分けの目的が立ったエリアについては、公社が主体的に土地の取りまとめに向け、地権者への説明や交渉に関わります。このように、市と公社が役割を分担するとともに、企業と関係者と連携して、土地の有効活用を進めてまいります。以上です

#### ＜松谷清議員 質問＞

それでは、3回目の質問をいたします。

今年度、調査をしてから動き出すということのようであります。要望しておきたいと思えます。

9.6haの地区全体を企業用として活用するのではなく、地権者の意向に沿って農地を集約するエリアや、企業用地としての活用するエリアを小分けして、農業とその他産業系の土地利用の共存を図っていくことですが、竜南地域のこの田園風景は、地域の方々にとっても癒しの景観となっております。まちづくりの観点をもって、検討する必要があります。

更に、浸水対策についても、「調整池」のレベルでなく、「公的関与」がなければ解決は極めて困難であります。地域住民との丁寧な対応、農業用地としての活用を積極的に推進されることを要望して、質問を終わります。