

つくばエクスプレス区画整理の中で千葉県流山市から

住みよい流山をつくる会 小田桐たかし

はじめに…

●TX沿線開発の経過

1985年 国際協調のための経済構造調整研究会発足、運輸政策審議会答申『東京圏における高速鉄道を中心とする交通網の整備に関する基本計画について』

1987年 常磐新線整備検討委員会発足、行革審『宅地開発プロジェクトと交通アクセスの一体的な推進体制の整備』

1988年 『建設主体等の基本フレーム』検討委員会合意

1989年 『大都市地域における宅地開発及び鉄道整備の一体的推進に関する特別措置法（宅鉄法）』制定・施行

1990年 日米構造協議最終報告書

1991年 「首都圏北東部地域における宅地開発及び特定鉄道の整備に関する一体的推進に関する基本計画」（運輸・建設・自治大臣承認）

1994年 公共投資計画（97年改定）を閣議決定

1998年～千葉県内各地区の都市計画決定・事業計画決定

2005年 TX開業（58キロ、20駅）（経済波及効果：直接7兆円・間接26兆円）

●千葉県内の全体像

■面積：6地区1,081ヘクタール（東京ドーム246個分）、■区画整理事業費総額：3,817億円＋関連事業、■計画人口：10万4900人、■施行者：都市再生機構2地区、千葉県3地区、流山市1地区、

1) 今現場では…

都市再生機構施行一流山新市街地地区一体型特定土地区画整理事業の概要

■施行者：都市再生機構（UR）、■面積：286ヘクタール、■総事業費：1,020億円、■事業認可：H12年度、■計画人口：2万8600人、■H19年度末の進捗率：事業費ベース40.5%、面積ベース22.8%、仮換地指定率26.4%、■保留地：面積34.5ヘクタール（総面積12%）、処分金総額587億円（総事業費57.5%）、m²単価17万円、■平均減歩：40%（公共27%、保留地13%）、■機構負担金：12億5千万円、■工事完成：H25年度末、事業終了：H30年度末

※事業計画変更はこれまでに1回。内容は別紙へ

写真で紹介

①流山おおたかの森駅（東武野田線とつくばエクスプレスの結節点）

②「おおたかの森」と聞いて、どんな駅前を創造する？

③周辺開発の状況—まだまだ農地や雑木林が多い、CO₂削減に大きな役割。地域住民は、こういう土地を選択して生活・営業を営んできた。

④今後の計画一駅周辺は商業地区 20 年 = T X 沿線では最大規模の商業地域に変貌

2) 住みよい流山をつくる会（以下、住みよい会）の 16 年の活動

1992 年 4 月、住みよい会結成し、「常磐新線・沿線巨大開発により市民犠牲、環境破壊は許さない」「あせらず、あきず、あきらめず。住民一人も泣かないために」を運動の基調に、「常磐新線は地下鉄に、沿線開発は根本的見直しを」と求めてきた。

4 度にわたる 1 都 3 県市民集会の開催（93 年～）、関係省庁・施行者・行政との交渉、不服審査請求、意見書提出、公聴会での公述、知事・市長選での公開質問など、様々な運動を展開する。

区画整理審議会に委員 4 人確保、一定規模以上の戸建住宅団地を区画整理から除外し、市施行区画整理事業の中止、おおたかの森の保存、減歩の負担軽減のために、減歩率 16%→0.9%に、都市計画道路の線形を変更させる。

3) 課題・問題点：

①住民自治の崩壊、コミュニティの断絶、生活環境の変化（住環境への意識低下・近所つきあいが希薄に、住民同士の疑心暗鬼、高架鉄道・広域道路による分断、生活格差の拡大、CO₂の排出増大、公共施設の利用制限）

②農地や平野林の急激な減少・破壊、区域外円部での便乗乱開発

③土地活用のいびつさ（造成地の砂漠化・不良債権化、高度化・地価高騰、広域道路の優先整備）

④『顔のない』都市への変貌（地域個性の喪失、大規模商業施設の進出・地元商店街の疲弊・地域経済の空洞化、

⑤子どもたちの発育・教育環境の低下（交通事故の多発、学校移転、遊び場の変化、児童館）

⑥計画・財政の無計画・無責任さ

- ・ H25 年度の工事完了の真実味（工事開始 6 年目で仮換地指定率 26%→後 6 年間で 74%を達成？大規模道路の整備時間は？）→地元自治体は「どうせやってくれる」と甘い見通し
- ・ UR 所有地の早期販売、不動産価値を引き上げ（住民には「いい土地がなくなる」と移転強要。小出しの移転先・選択肢もない、住民の生活環境は悪化）
- ・ 起爆剤作りに躍起（東京駅延伸、公共施設の乱立（流山市だけで H29 年度までに 6 施設 241 億円規模）
- ・ 人口減少とのギャップ（流山市 H32 年度将来人口 20 万人→18 万 1 千人に下方）

4) 最後に

T X 沿線開発は、20 世紀最後の大規模「国家プロジェクト」のひとつ（「宅鉄法」の最初で最後の事業）。都市再生機構は一施行者にすぎない。流山市における「H25UR

問題」は、住民が指摘し続けた事業の矛盾の現れ（千葉県施行区域は、木地区で県住宅供給公社が撤退、運動公園地区で県企業庁が撤退）。

郵貯・社保庁解体同様、莫大な開発利益やビジネスチャンスが誰に振り分けられるのか、その一方で、地域住民の暮らし・営業・住環境は…。URは撤退できても、地域住民は住み続ける。構想と現実、利益を得るものと損害をこうむる多くの地域住民とのコントラストを告発し、根本的見直しを求める。

(別紙資料) 流山都市計画事業新市街地地区一体型特定土地区画整理事業の事業計画変更について (住みよい流山つくる会) 06. 10. 12

保留地	面積は、1万4千㎡も増加させている⇒住民にとって過重な負担となる。(但し、単価を引き下げたため、保留地処分金は29億円も引き下げ)
公共減歩	道路用地の縮小等で、27.58%から27.04%に引き下げ⇒住民負担4割減歩は引き下げない。※守谷市では、公共減歩を引き上げることで、全体の現歩〔住民負担〕を引き下げていることと比較すると、住民の暮らしを守る事業とはいえない。
保留地処分単価	近隣の不動産価格を参考に、18万6千円/㎡から17万円/㎡に引き下げ⇒住みよい会が指摘してきたとおり、バブル崩壊後の事業の破綻は明らかである。※しかし、『区画整理の実施で、土地が9万7千円/㎡から19万9千円/㎡に増進するから4割減歩だ』という言い訳はまったく変更していない。保留地処分単価が引き下げられているように、実際の土地の増進が図れない以上、4割減歩を住民に求めることは不当ではないか。
緑地・広場	西初石5丁目南側や市野谷アイデアル団地東側への設置等、存置換地の既存住宅団地近隣への緑地の配置は、住みよい会の要望が受け入れられた証明。 しかし、『緑』を増やしたというが、全体には、歩行者専用道路や特殊道路の呼び名を変更しただけ。
機構負担金	1億円を12億5千万円へ激増⇒「補助金活用のため、元手が必要」とのこと。 ①補助金の活用は、事業会計への負担軽減や住民負担の軽減につながり、必要なことではあるが、事業計画上の住民負担は変更されていない。②資金計画どおり保留地処分金の収入が開始されていれば、『機構負担金』を12倍に増やす必要性はないことから、事業の赤字穴埋めと捉えることができるのではないか。また、そもそも“補助金”は、国民の血税であり、事業の独立採算の原則からいっても問題が多いのではないか。 加えて機構負担金は、H22年以降に使う予定を、H14～17年までに拠出している。12億5千万円もの大金がどこにどれだけ投入されたのかについては、審議会はもちろん、地域住民は誰も知らない。「実態に即した」というが、説明責任を果たさず、資金計画そのものもないがしろにしているといわざるをえない。

	<p>※本来の補助金導入は、住民負担や地元自治体負担の軽減のために導入するものである。住民の負担も、自治体の負担も変わらず、事業費総額が膨らんでいることから、事業の赤字穴埋めという性格は変わらない。</p>
精算金の延滞金	<p>10. 75% (変更なし) ゼロ金利といわれる時代に、1割以上の延滞金をつけることは、住民の生活感覚から余りにもかけ離れているといわざるをえない。しかも、払いきれずにやむなく延滞している実態を考慮するわけでもなく、また当初から事業からの除外もしくは見直しを求めてきた住民の意見も聞かずに、強引に押し進めてきた経緯を考慮するならば、延滞金を取ることは間違いではないか</p>
家屋移転	<p>464軒から340軒に3割も減少⇒「存置を望む方が多い」とのことであるが、事業費削減の典型。区画にあわない配置や、これまでの住環境とは大きく異なる形で存置されるケースもあり、自宅周辺など注意深く見ておく必要がある。また、存置で対応できるまちづくりであるならば、なぜ平均4割もの減歩を住民に求めなければならないのか。</p>
事業期間	<p>終了年度をH27年3月31日からH30年3月31日に延期⇒見通しがいまだもてていないことは明確で、260haもの大規模区画整理自体の規模縮小、根本的見直しが必要ではないか</p>
建設利子	<p>3. 2%と位置付け、16億円も増加⇒事業延長の影響もあるが、ほとんど金利がつかない時代と比較すると、余りにも無駄ではないか。</p>