視 察 報 告 書

報告者氏名 小田桐たかし ㊞

1 委員会名

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

2 期 間

平成29年10月12日（木）

3 視察地及び視察項目

(1) 新川耕地物流施設の概要について及び土地区画整理事業の現状について

4 所感等

■新川耕地（第3）物流センターについては、快く視察に応じていただき感謝申し上げます。また、事業者として、路肩道路の拡幅整備及び開発行為面積以外の雨水対応も含めた調整池整備に感謝申し上げます。

周辺に商業施設が全くないだけに、コンビニや従業員用の保育園整備も一体的に想定され、また埼玉県内での物流倉庫火災を想定した対応もされており、不安要素が少しやわらいだ。ただ365日24時間営業を前提とした施設であるため、物流倉庫を利用した事業展開とそこで働く従業員の動線を地域全体で俯瞰したならば西深井幹線と旧県道の交差点の渋滞は悪化し、通り抜け道路となる住宅地への車両流入は心配されることから、都市建設委員会での議論が不可欠と考える。また、事業者から要望が出された広告看板については、特別委員会でも意見交換が必要と思われる。

視察した以外にも新川耕地東側一面（北高と介護施設、工業団地以外）は物流倉庫銀座となり、東日本1というより東洋1との集積を誇ることから、地域経済の振興や地域雇用の創出以外にも地域資源をつくる新たな施策展開も必要と思われる。

■ T X 沿線区画整理事業（5地区）

各地区の進捗状況がよく分かった。鱈ヶ崎思井地区は地域の高低差が激しく、住民の生活と一体で工事を施工しなければならないことから、十分な安全確保とご病気などを抱えている住民や妊婦さんには静かな場所を提供するなどの補償も必要だと思われる。

県施行地区では、運動公園の遅れが心配される。木地区の概成が終了し、職員数や予算が避けられれば遅れを取り戻す機会は奪われてしまう恐れがある。また、各施行者による住宅販売が続けられているが、茨城県のような T X 沿線全体を売り出す県の主体性が求められている。また、T X 沿線の3県合同による P R 不足が否めず、小さな地域での都市間競争に終始しており、全体の魅力向上が必要と思われる。

また、区画整理によりうみだされた保留地が全て販売しきれなければ区画整理事業清算ができないこと、また減歩を拠出している地権者が保有する用地の活用しだいでは不良債権化したり、少子高齢化で土地がだぶつく恐れがあり、ハイリスクの事業であることは変わりはなく、根本的見直しが欠かせないと思われる。