

視 察 報 告 書

報告者氏名 おだぎり 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

令和 7 年 1 0 月 1 6 日（木）

3 視察地及び視察項目

土地区画整理事業及び新川耕地物流施設の現状と今後の計画について

4 所感等

1) 流山市都市計画事業運動公園周辺地区一体型土地区画整理事業について

事業施行（過去 2 度延伸）：H 1 1（1 9 9 9）年 3 月～R 1 2（2 0 2 9）年 3 月、事業規模：2 3 2 ㍊、事業費：8 8 8 億円（国費・県市負担金 4 1 9 億円、県市単独費 8 9 億円、保留地処分金 3 8 0 億円）

事業面積が大きく、地形の高低差や軟弱地盤等の課題があり、千葉県企業庁から千葉県へと施行者が変更されてもなお、事業展開が計画通り進んでいない。また区画整理事業を進捗させるための前提条件である文化財発掘調査の完了時期及び、調整池の完成時期が示せない実態が現時点でも続いており、抜本的な計画変更が必要と捉えることができる。

今回、土砂災害特別計画区域への対応が計画変更の主な理由とし、①計画時期、②事業費、③土地利用計画を変更するとしている。具体的には①3 年間（R 1 4（2 0 3 2）年度末）の期間延長。②1 3 4 億円（国費・県負担金 6 6 億円、保留地処分金 5 4 億円、県市単独費 1 4 億円の増額…市負担額は 2 3 億円）の事業

費増額。③土地利用計画の変更（計画後の詳細は不明：下記は現計画）とのことである。

種目	施行前		施行後（現計画）		備考
	面積 （畝）	割合 （％）	面積 （畝）	割合 （％）	
公共用地	36.1	15.5	91.6	39.5	道路・公園等
宅地	183.7	79.2	117.6	50.7	鉄道施設区（2.6畝）
保留地	—	—	22.9	9.8	
測量増減	12.3	5.3	—	—	
合計	232.1	100.0	232.1	100.0	

しかしながら、認可から27年を迎え、2度の期間延長しており、今回で3度目となる。しかし残り8年しかなく、更なる期間延長となれば、高齢化が進む地権者からは取り返せないほどの信頼感の喪失につながることを強く懸念する。

進捗（面積ベース）は過去5年間の年平均1.4%しかなく、累計でも年1.9%（26年間で48.3%）という低水準が、残り8年間で51.7%を完成させることはほぼ不可能といえる。

また、資金ショートしている可能性を25年第3回定例会R6年度一般会計決算特別委員会で指摘した。事業費888億円中、既に80%を投資しており、残り51.7%の工事を化成させるほどの事業費は残っていないからである。その実態から工事を動かすためには、保留地処分金380億円（すでに133億円収入確保）の早期全額絶対確保が最低条件となる。その資金が枯渇しないためには保留地処分の更なる増額が至上命題となる。今回54億円もの保留地処分の増額を計画上はおこなったものの、県市単独費の追加で最終的な財政上の処理が行われる危険性は日に日に増している。つまりは、県と市との財政規模は10倍も異なる実態を踏まえ、県市折半という計画は本市財政の危機的状況を生み出しかねず、注視にとどめず、積極的に県へ財政負担を求める必要性が高まっている。

2) おおたかの森南・西地区の通称「いぎきロードは」は歩道幅員も十分に確保され、相互交通をわざわざ一方通行にすることの

弊害、財政投入の優先度等を考慮すれば、いったん「いぎきロード」は凍結し、全市を俯瞰し、早期対応が必要な事業への先行投資へ変更することが必要と改めて認識を深めることができた。

また、新川耕地の物流事業や、今後の新設を考慮すれば、県道の渋滞対策及び常磐高速流山IC出口の増強を視野に入れた的づくりについて議論を深め、調査・研究が必要と考える。