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　　日　令和８年１０月２１日（水）

3　視察地及び調査事項
（１）埼玉県三郷市三郷中央駅周辺
つくばエクスプレス沿線駅及び市内既存駅周辺のまちづくりの取組状況について
（２）茨城県つくば市研究学園駅周辺
つくばエクスプレス沿線駅及び市内既存駅周辺のまちづくりの取組状況について
（３）江戸川台駅東口周辺
江戸川台駅東口周辺地区再整備事業について
（４）南流山駅周辺
南流山駅周辺市街地再整備事業について

4　所感等
新三郷駅や研究学園都市の駅前を視察し、全国どこでも必ず設置されていたロータリーについて、いよいよモータリゼーションの変化やＣＯ２排出抑制など時代的の要請から変化・再整備が求められる時代に入ったことを改めて実感した。
特に研究学園都市は、業務系を誘致・集積する駅前と、公園を配置した駅前は特色があり、地域のゆとりを感じられた。
一方、ＪＲ南流山駅開設後３２年経過したのち交差・新設されたＴＸ南流山駅含め、駅前は広さや隣接する民間施設・民間市有地の配置上大きな制約があることを踏まえる必要がある。しかも２１年間も現況駅前ロータリーに慣れ親しんだ生活を大きく変え

ることには市民・利用者の反発も想定される。丁寧な事業着手が不可欠であると考える。

また現在市が検討している南流山駅北口ロータリーについては、植栽優先（植栽を行う南口とのメリハリ）ではなく、屋根を設置し、電車⇔車・バスの移動の利便性向上が必要と思われる。また今後の酷暑を想定し、冷却ミストシステムの導入も想定して良いのではないかと考える。

江戸川台東口再整備については、新三郷駅のロータリー全面改修と同様に、既存の植栽（ロータリー中心部など）等の保存ではなく、いったん更地にし、設計等の制限を最大限なくすことで、利便性向上と交流人口の増加に向けた取り組みが求められると考える。特に新三郷駅前のスーパー隣接については便利である一方で圧迫感は否めない。市有地（ジェトロ跡地）の利用に至っては駅東口との解放感・視界的抜け感が必要と思われた。

ジェトロ跡地利用では、住民説明会を繰り返しても納得感が広がっておらず、大いに見直しが必要である。特に事業着手はしたものの、市直轄での建設費（起債分の交付税措置含め）と民間事業者による事業化との経済的効果の比較に新ためて再評価を求めたい。

特に新三郷駅周辺の公有地における民間活力（民間ホテル誘致・建設＋公共の機能を集約化できる施設建設）は、希望通り民間ホテルを誘致したものの、公共床が入る民間建設物（敷地面積約 791 ㎡・延べ床 1441 ㎡）における市民交流の場は規模や施設配置から、将来を見据えた事業だったか疑問を感じた。

一方、江戸川台駅東口ジェトロ跡地は面積 1339 ㎡・延べ床 2950 ㎡もの規模を有しており、配置によっては、新たな市民交流を広げ、創出する場へと発展させる可能性を秘めている。この成否は、民間事業における市民の主体的参加の構築にあり、事業課以外の各課との連携が試金石となると思われる。

なお、我が党は市有地活用（ジェトロ跡地）の民間施設やその公共床について、行政方針とは異なる立場を前提とし、現計画について意見を述べるとすれば、1・2 階の民間活用によるけん騒な雰囲気とは距離を取り、ゆとりと趣きを有し、目線の高さにはプ

ライバシーに配慮された曇りのシルエットが持たれつつ、透明感が持てる空間づくりと、深刻な相談やもめ事がある場合でも、全フロアーへ影響が出にくい仕組みになるよう十分な配慮を求めたい。