

視 察 報 告 書

報告者氏名 岡 明彦

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7年10月16日（木）

3 視察地及び調査事項

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

区画整理事務所管轄における主要箇所をつくばエクスプレス沿線整備と新川耕地・周辺特別委員会の委員6名と執行部の方々と市内を行政視察に行かせて頂きました。

最初に流山区画整理事務所に伺い、スクリーンを活用した写真による工事個所の確認をしながら、進捗説明と意見交換をさせて頂きました。

事業進捗率約81パーセントとのご説明と併せて、事業計画の変更の説明があり①土地利用計画の変更②資金計画の変更③事業期間の延伸の説明がありました。①については土砂災害特別警戒区域の解消と保留地の大街区化等であり、②については全体事業費が134億円に増額がされ、これまでの事業総額888億円が1022億円となりました。③については令和11年度までが令和14年度の3年間の延伸とされましたが、これまでも事業の延伸がされてきているので、今後の工事進捗にどのように影響していくかが1つの懸念材料となりました。令和14年度完了を目指して、無事故での工事の実施を強く望みます。

その後、運動公園周辺地区内を現地視察に伺い、実際に見学並びに説明を受け、公園内の再整備工事の進捗を確認することが出

来ました。

そして、バスへ乗車し、流山おおたかの森駅周辺整備としてこもれびストリーートの工事箇所の進捗確認をしました。この工事箇所については今後も注視をしてまいりたいと思います。

流山おおたかの森駅西口から南口を経由して北口まで徒歩で移動し、バスと合流後は新川耕地の物流施設群を移動しながら車中見学並びに説明を頂きました。行政視察を通して思いますが、開発や事業計画等は長い年月を要して実施されていきますが、当初からの要望を進めていくと自然が失われていくだけでなく、その土地の良さが同時に失われてしまっているのではないかと考えさせられました。今後も市民の利便性や安全対策については日進月歩で進めていくことは大切ですが、本市の変わりゆく姿とこどもたちの未来のための街づくりに対してしっかりと注視して取り組んでいくべきであると改めて認識をしました。

視 察 報 告 書

報告者氏名 中村 彰男

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10月16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

土地区画整理事業については、流山区画整理事務所より事業の進捗状況の説明とそれに対する意見交換を行ったうえで、運動公園周辺地区、流山市総合運動公園、流山おおたかの森駅、新川耕地物流施設の現状を確認した。事業の進捗状況の主な内容としては、土地区画整理事業の事業計画変更についてと10月末に新川南流山線が4車線化となることについてであった。事業計画変更については、事業区域の中で複数の箇所新たに土砂災害特別警戒区域に指定されたことに伴い、その対策に期間を要することから、事業計画の延長とそれに伴い総事業費が約134億円の増額となる。新川南流山線については、4車線化と加交差の直通化は地域の方からの要望もあったことから、新川南流山線に係る都市計画道路の整備が進むことは感謝申し上げたい。これは、地域の方の利便性に資するのみならず、交通量も多いため、渋滞の緩和に繋がるものと推察する。

新川耕地物流施設については、物流施設及び地域貢献施設の開発許可が下りたため、今後本格的に工事が進んでいくこととなる。現在でも県道松戸野田線を中心に渋滞が発生しているこ

とを踏まえると、工事の影響により渋滞発生の可能性が増大することが懸念される。

視 察 報 告 書

報告者氏名 坂巻儀一

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10月16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. 流山区画整理事務所にて

○運動公園周辺地区一体型特定土地区画整理事業の進捗状況についての説明。

・10月末に新川南流山線が4車線化となる等、都市計画道路の進捗状況や今後の予定についての説明。

○事業計画変更の概要に関する説明。

（主な内容は下記のとおり）

・土地利用計画の変更として、土砂災害特別警戒区域が令和7年2月に新たに指定されたことに伴う斜面の安全対策や保留地の大街区化などを行う必要が生じた。

・資金計画の変更として、労務単価・資機材価格等の上昇による134億円の増額、市費は23億円の増額となった。

・事業期間の延伸として、土砂災害特別警戒区域の対策に期間を要することから令和14年度（3年）まで延伸となる。

説明に関する資料を求めたが、市民への説明後に配布可能とのことであった。

2. 運動公園周辺地区（車中にて）

- ・都市計画道路南流山名都借線を通して、305街区・2号調整池について、車中でまちづくり推進課から説明を受けた。
- ・都市計画道路芝崎市野谷線予定地付近を通り、総合運動公園へ移動した。

3. 総合運動公園（徒歩にて）

- キックマンアリーナから民間収益施設（カフェ）予定地付近まで徒歩で移動しながらみどりの課から今年度の事業進捗状況について説明を受けた。
- ・令和7年度整備として、電気設備更新工事は、老朽化に伴うキュービクル2基の更新工事（約6,189万円、令和7年6月から令和8年3月まで）
- ・千葉県施工エリア：園路、排水設備、植栽、公園灯整備（現在施行中で令和8年3月まで）

4. 流山おおたかの森駅周辺（徒歩にて）

- 通称「こもればいストリート」の1工区（完成済み）、2工区（来年度工事予定）を徒歩で視察した。
- 2工区については、1工区と同様に流山おおたかの森西口ロータリー側から都市計画道路東深井市野谷線に向かって一方通行となる。大型商業施設（コトエ）南側の交差点～温浴施設（スパメッツァ）の区間は二車線の交互通行となる。
- こもればいストリートは、確かに歩道部分が広くなり、キッチンカー等が営業も可能なスペースも生み出している。車道部分と舗道部分の色合いが同色で高齢ドライバー等が舗車道の区別が付きづらく危険ではないかと質問したが、その心配はないとの根拠のない答弁があった。

5. 新川耕地物流施設（車中にて）

- 完成済みの物流施設（通称第1物流～第6物流まで）を車中から確認。これらは、令和5年6月から全ての物流施設が本格稼働を開始した。

○常磐自動車道北側、主要地方道松戸野田線西側の区間において、令和7年1月29日に開発許可が下り、民間事業者により造成工事が進められている。主な土地利用としては物流施設と地域貢献施設（波乗りプールなど）。開発許可時点での工事完成予定は令和10年11月30日とのこと。

現在でも既に市道211号線（根方道路）の交通渋滞が時間的に発生するようになったが、今後の状況の悪化を懸念している。

視 察 報 告 書

報告者氏名 笠原久恵

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10月16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

今回の市内視察の行程は、流山区画整理事務所での説明と意見交換、運動公園周辺地区の区画整理状況、総合運動公園の再整備状況、流山おおたかの森駅、こもれびストリートの状況、そして新川耕地物流施設と開発地区の説明でした。

それぞれ説明を聞いて状況の確認をさせていただき、現状の把握ができました。その中で新川耕地の開発については、他の委員も聞いておられましたが、開発による来客者による渋滞の対策については、十分に対処されたいと思いました。

特に私がもう少し、意見交換をしたかったのは、流山区画整理事務所における県施工の運動公園周辺地区特定土地区画整理事業の4度目の計画変更による3年間の期間延長の説明です。

地震等の影響が生じやすい災害危険地点が7箇所が増えたことによる対処のため、令和11年度の完成が令和14年度に延長するとのことですが、今まで様々な県の対応不足を地権者から聞いています。今回の計画延長の原因についても、延長の理由としていささか疑問が残ります。地元地権者の生活と財産が深く関わっている区画整理について、これからもしっかりと説

明を求め、地元地権者に寄り添った区画整理を求めて参ります。

視 察 報 告 書

報告者氏名 海老原 功一

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10月16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

本市で行われている土地区画整理事業の現状について、流山区画整理事務所より当該事業の進捗状況の説明を受けた。運動公園周辺地区一体型特定土地区画整理事業については、10月8日の流山市議会第3回定例会閉会における市長からの一般報告でもあったが、土地区画整理事業の事業計画変更を中心に説明を受けることが出来た。事業計画変更は主に事業計画期間の延伸、資金計画の見直し、土地利用計画の変更を行うものとのことである。特に事業計画期間の延伸については、変更前では令和11年度までを期間としていたものの、変更後は令和14年度までとなる。これに伴い総事業費が約134億円の増額を行うこととなり、市財政への影響が懸念される。事業計画変更の理由についても新たに指定された土砂災害特別警戒区域への対策に時間を要するとのことである。このような事業計画変更を受けて、私としては今後の具体的な県の動向を注視したい。

流山おおたかの森駅前センター地区道路、通称こもれびストリートの再整備については、これから具体的な工事に着手するとのことであるが、交通量や歩行者も多いことから、工事の際は慎重に行っていただきたい。

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7年10月16日（木）

3 視察地及び調査事項

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

事業施工（過去2度延伸）：H11（1999）年3月～R12（2029）年3月、事業規模：232畝、事業費：888億円（国費・県市負担金419億円、県市単独費89億円、保留地処分金380億円）

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（R14（2032）年度末）の期間延長。②134億円（国費・県負担金66億円、保留地処分金54億円、県市単独費14億円の増額…市負担額は23億円）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度の期間延長をしており、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2025年第3回定例会令和6年度一般会計決算審査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%の工事を完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、縣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、縣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、予算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自動車道流山 I C 出口の増強を視野に入れたまちづくりについて議論を深め、調査・研究が必要と考える。