

つくばエクスプレス沿線整備と新川耕地・周辺特別委員会次第

日 時 令和５年１０月１０日（火）

午後１時３０分開議

場 所 第１・２委員会室

１ 開会

２ 議題

（１）新川耕地における物流施設について

（２）土地区画整理事業の進捗について

ア 西平井・鱒ヶ崎地区、鱒ヶ崎・思井地区

イ 木地区

ウ 運動公園周辺地区

（３）流山市総合運動公園について

ア 再整備状況

イ 指定管理の業務範囲変更・飲食店等の設置

（４）新三郷流山橋現況視察について

（５）所管事務調査（行政視察）について

（６）具体的調査項目について

（７）その他

３ 閉会



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

令和5年10月10日



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

- (1) 新川耕地における物流施設について
- (2) 土地区画整理事業の進捗について
 - ア 西平井・鰯ヶ崎地区、鰯ヶ崎・思井地区
 - イ 木地区
 - ウ 運動公園周辺地区
- (3) 流山市総合運動公園について
 - ア 再整備状況
 - イ 指定管理の業務範囲変更・飲食店等の設置

(1) 新川耕地における物流施設について

新川耕地における物流施設について



新川耕地における物流施設について

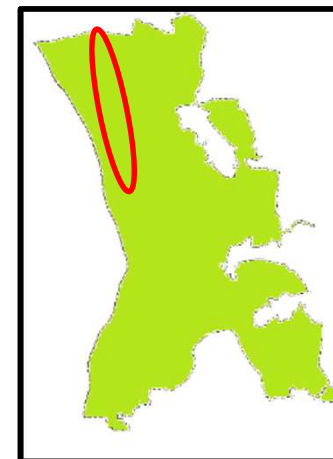
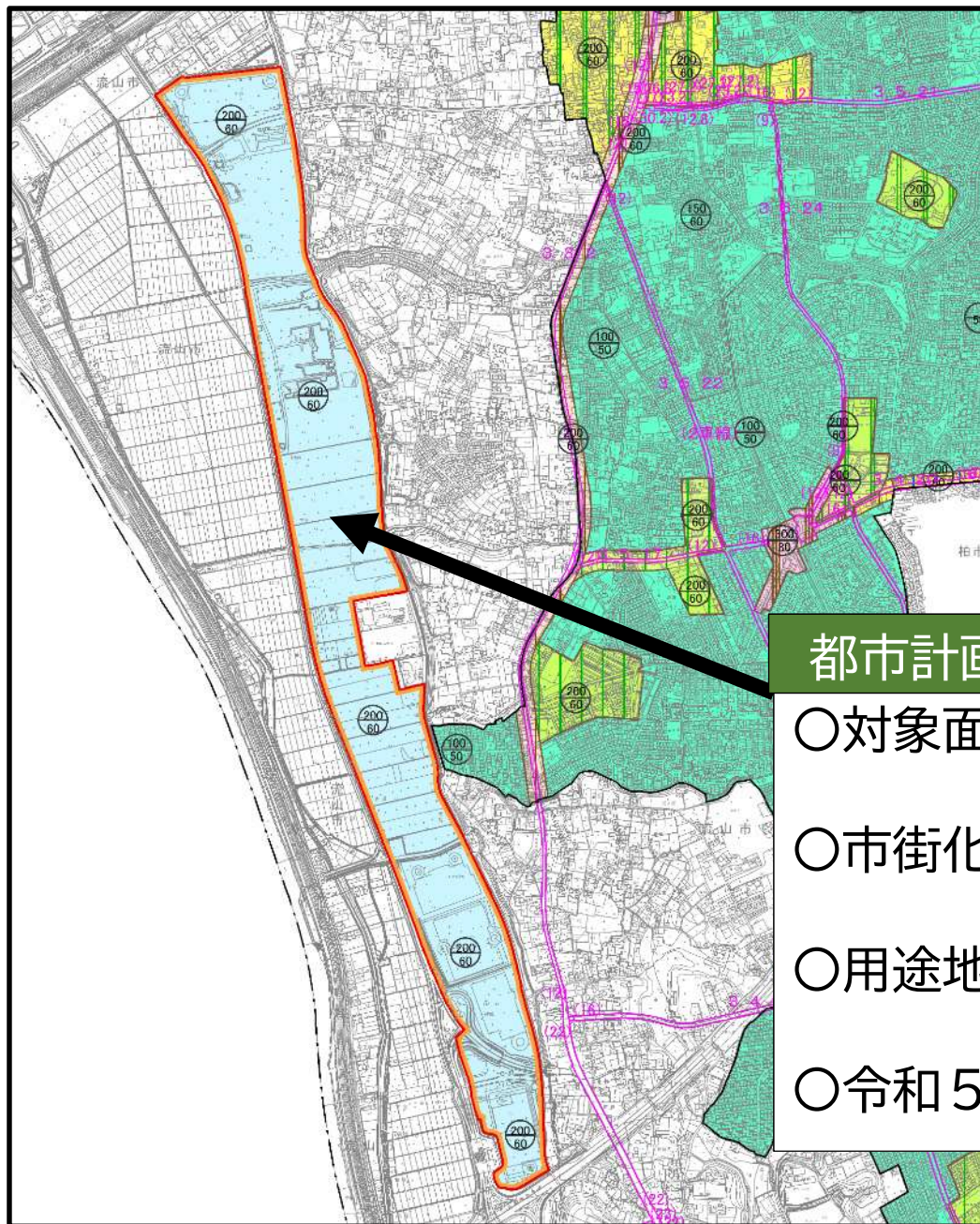
平成28年の状況



令和5年の状況



新川耕地における物流施設について



都市計画の変更

- 対象面積 98.8ヘクタール
- 市街化調整区域 ⇒ 市街化区域
- 用途地域指定なし ⇒ 工業地域
- 令和5年12月に手続き完了見込み

(2) 土地区画整理事業の進捗について

ア 西平井・鰭ヶ崎地区、鰭ヶ崎・思井地区

イ 木地区

ウ 運動公園周辺地区

【西平井・鰯ヶ崎地区】

- ## ○清算金

- ## 【鰯ヶ崎・思井地区】

- 清算金

- 西平井・鯖ヶ崎地区、鯖ヶ崎・思井地区



1. 事業概要

事業期間 自 平成11年3月29日～至 令和12年3月31日

（換地処分：令和5年9月29日）

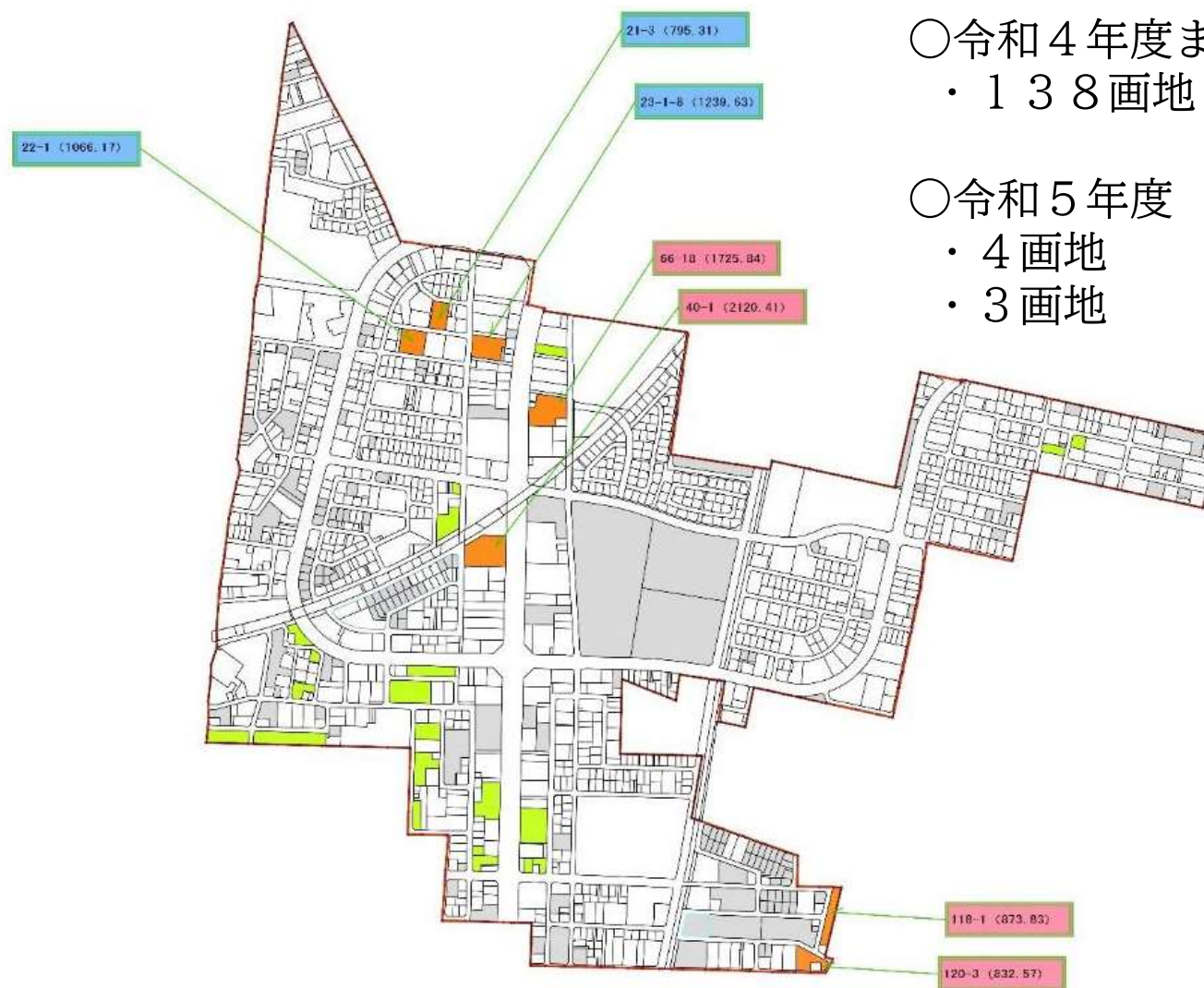
事業面積 約68.3ha

2. 事業進捗（令和4年度末実績）

事業費ベース	面積ベース	仮換地指定率
約99%	100%	100%

木地区（保留地販売状況）

木地区 令和5年度保留地契約予定図



○令和4年度までの販売状況
・ 138画地 10.9ha

○令和5年度 販売予定
・ 4画地 0.56ha (済)
・ 3画地 0.31ha (未)

凡	例
	遍年度契約箇所
	令和4年度契約箇所
	令和5年度契約予定箇所
	令和5年3月22公表
	令和5年度公表予定

1. 事業概要

事業期間 自 平成11年3月12日～至 令和12年3月31日

事業面積 約232.1ha

2. 事業進捗（令和4年度末実績）

事業費ベース	面積ベース	仮換地指定率
約71%	約45%	約79%

運動公園周辺地区（令和5年度整備予定）

令和4年度末
整備済

令和4年度末
整備中

令和5年度
整備着手予定

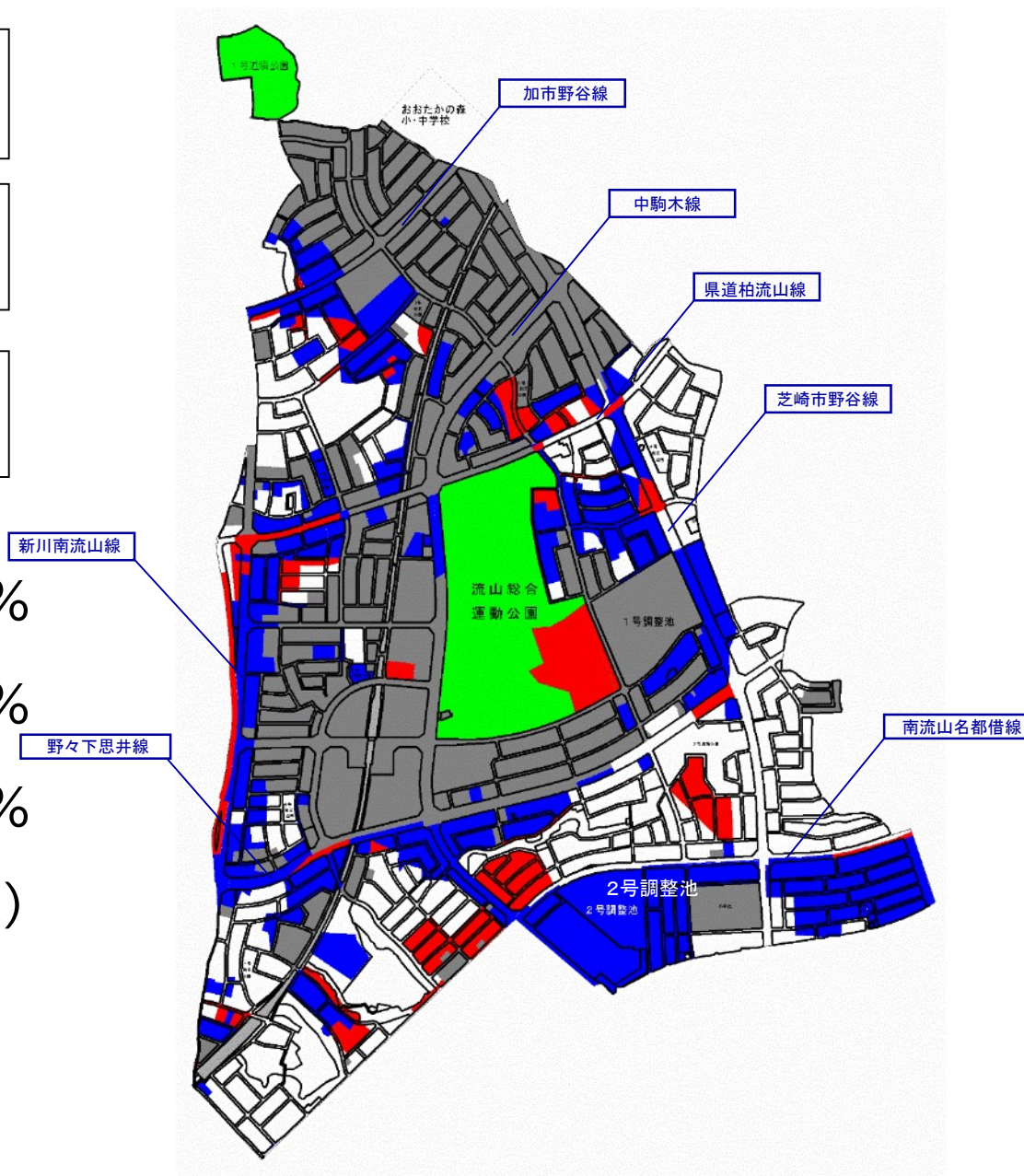
■事業進捗率 約71%

■仮換地指定率 約79%

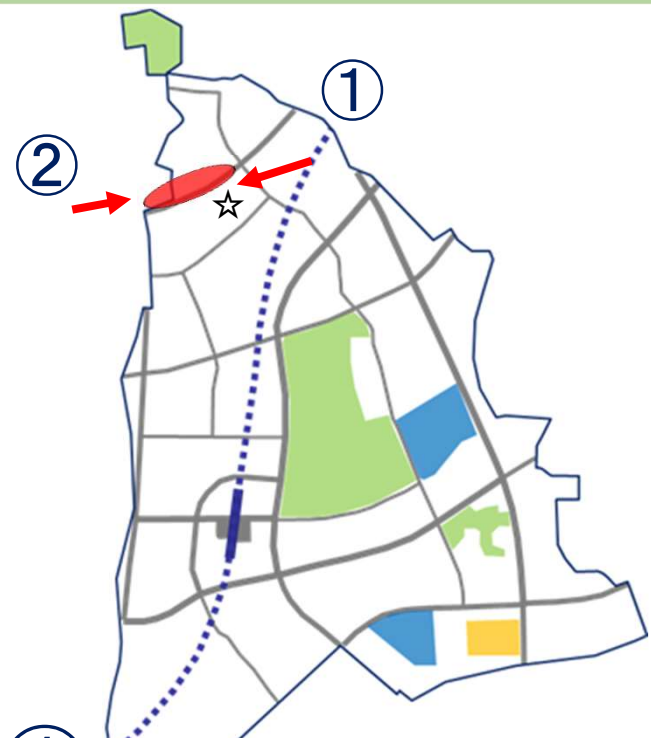
■使用収益開始率 約35%

（令和4年度末）

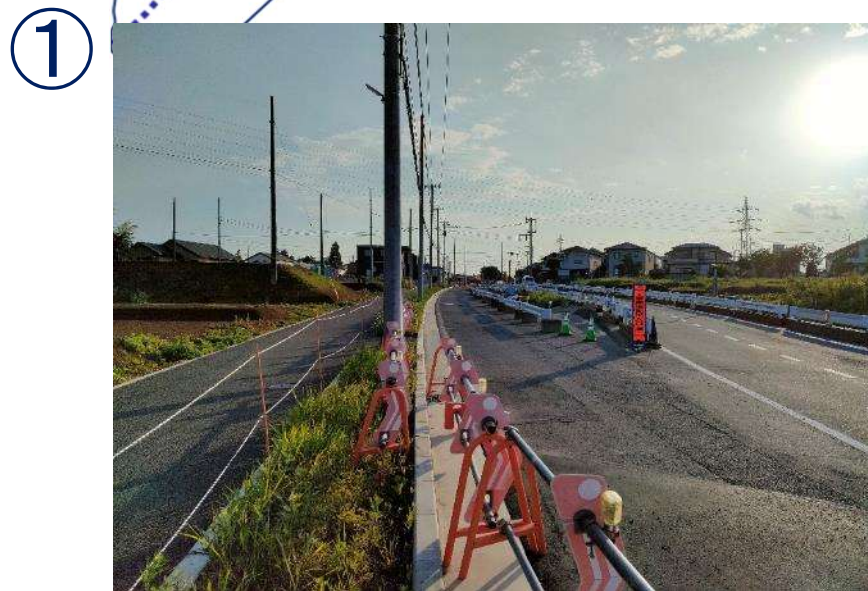
■令和5年度予算
当初予算：約46億円



運動公園周辺地区（加市野谷線 整備状況）



☆市野谷小学校（令和5年9月上旬建築状況）



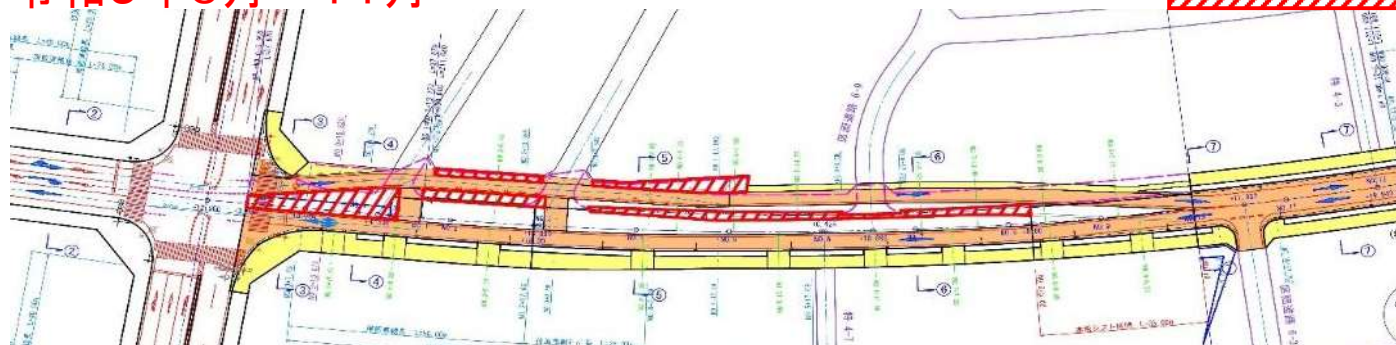
運動公園周辺地区（加市野谷線 工事ステップ）

令和5年6月～11月



整備箇所

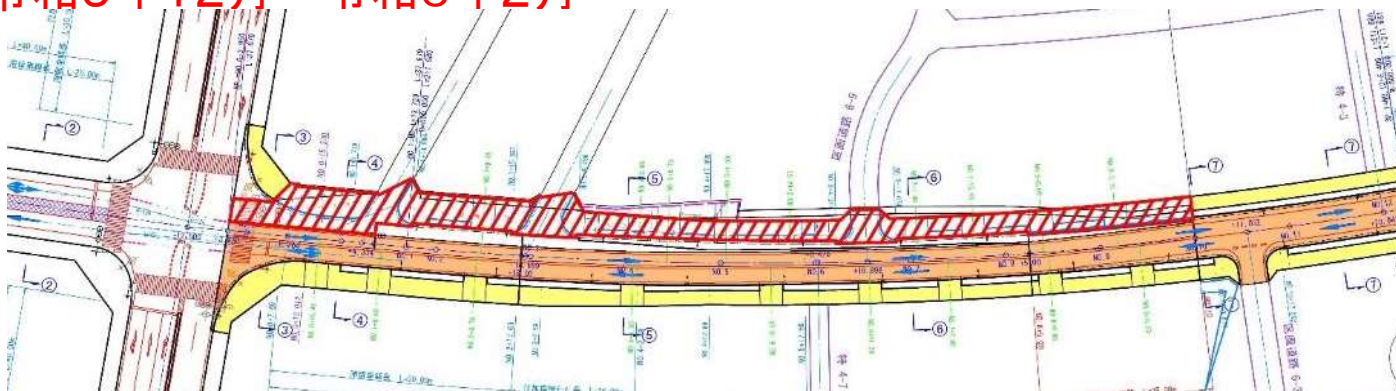
至 南部中



至 おおたか小中

令和5年12月～令和6年2月

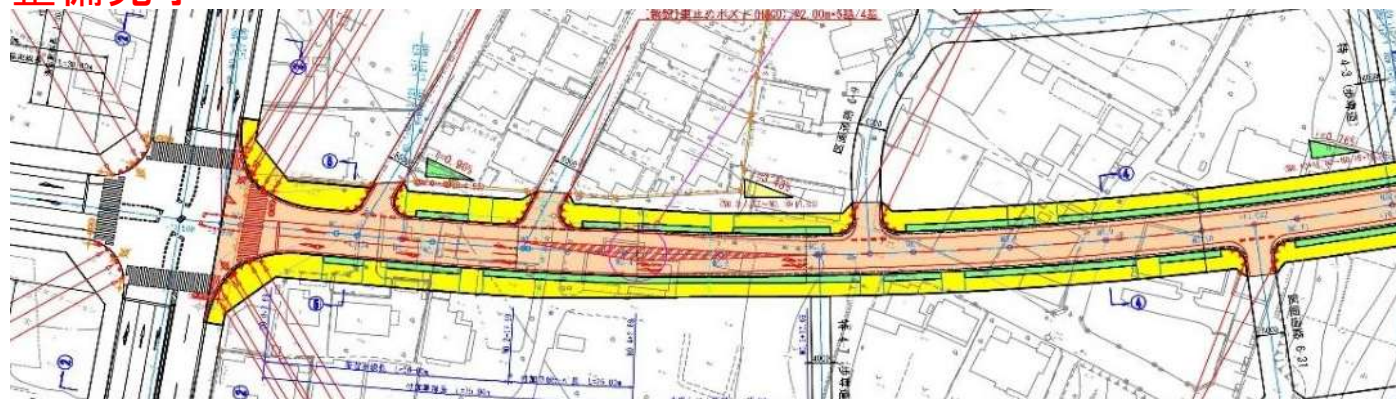
至 南部中



至 おおたか小中

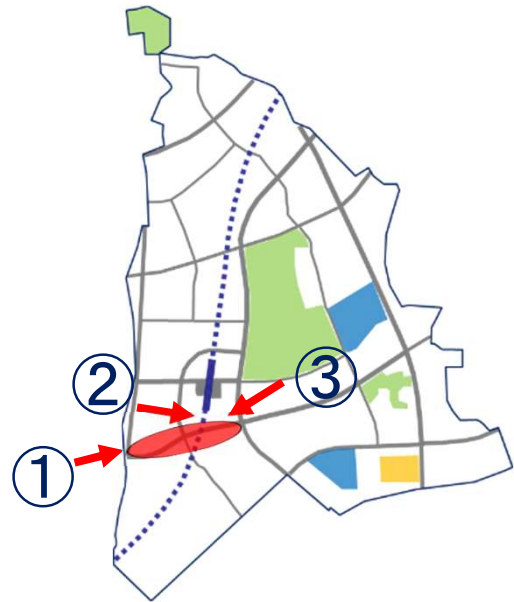
整備完了

至 南部中



至 おおたか小中

運動公園周辺地区（野々下思井線 整備状況）



①



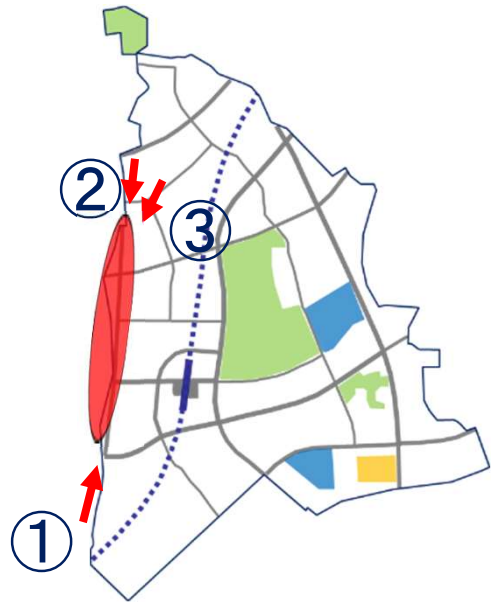
②



③



運動公園周辺地区（新川南流山線 整備状況）



①



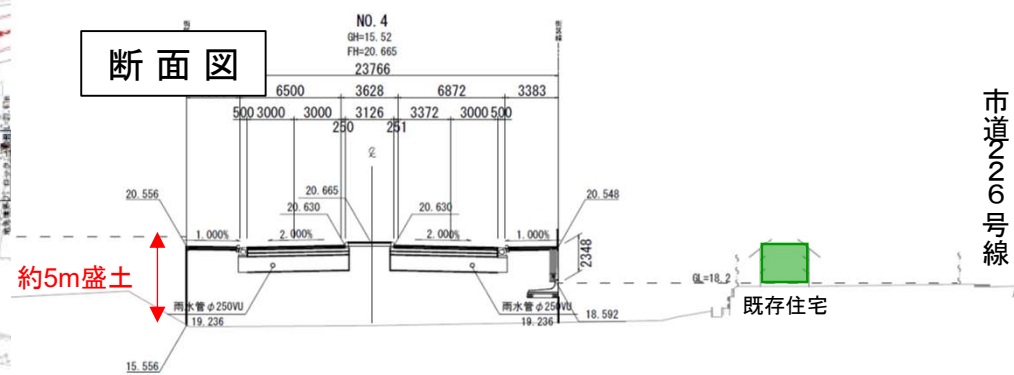
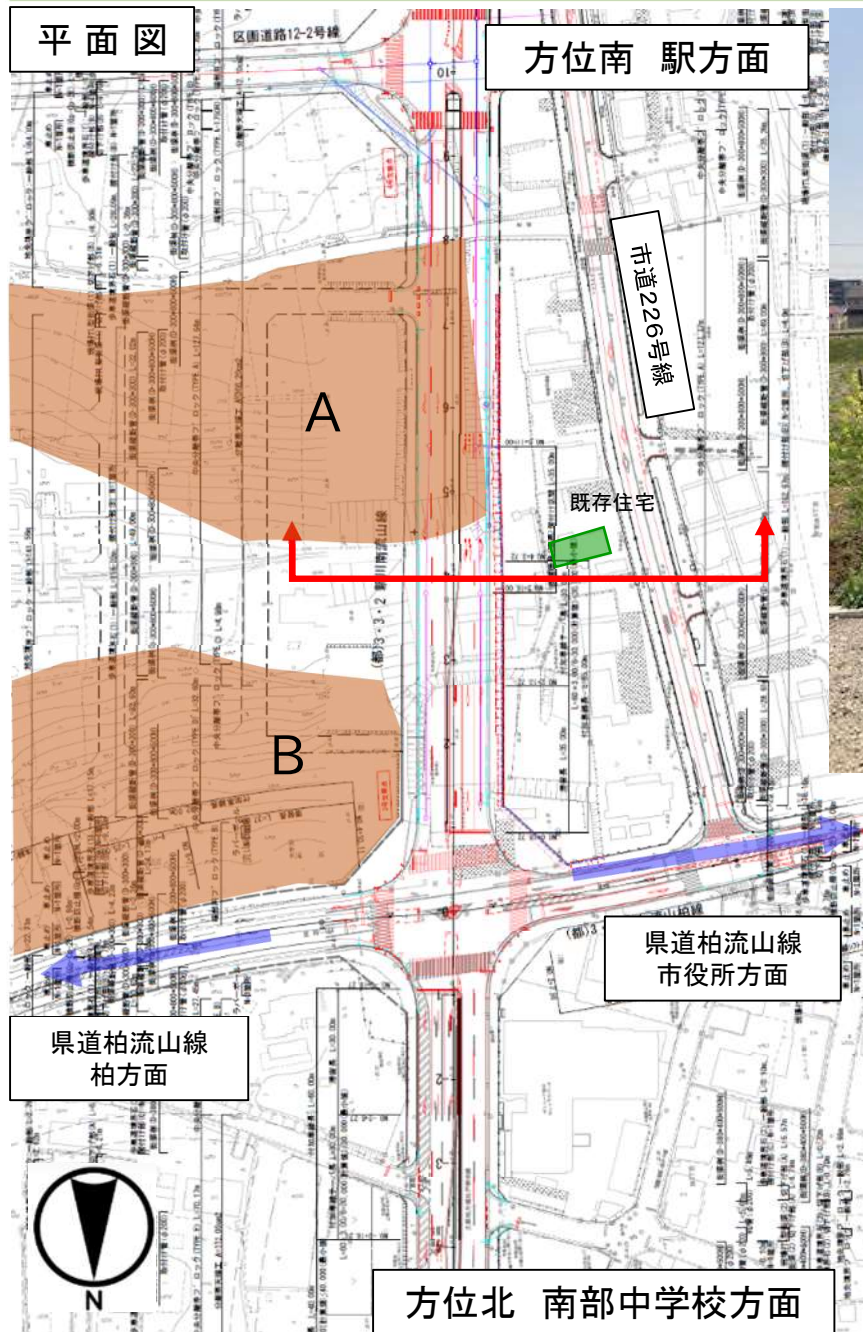
②



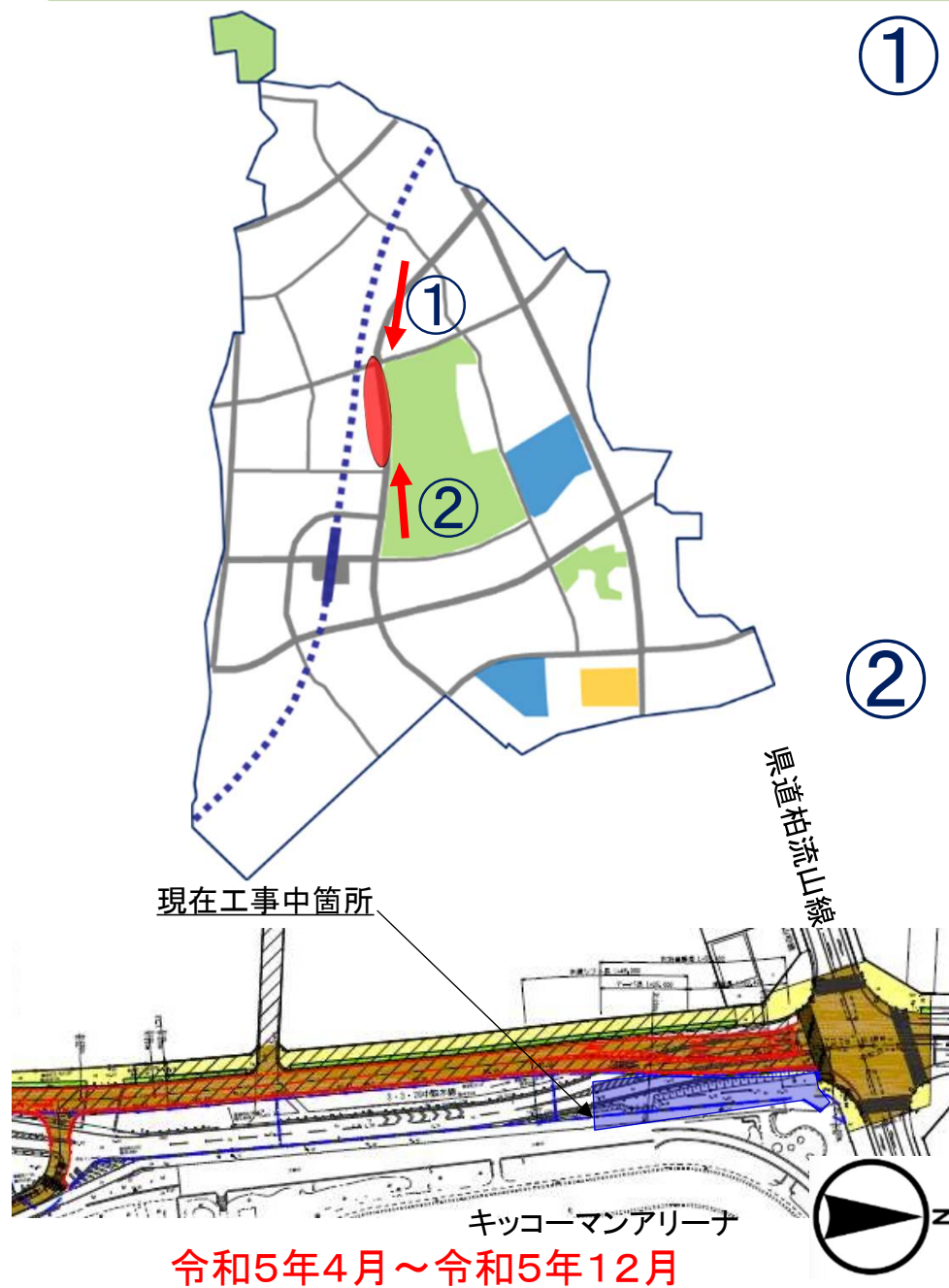
③



運動公園周辺地区（新川南流山線 高低差関係）

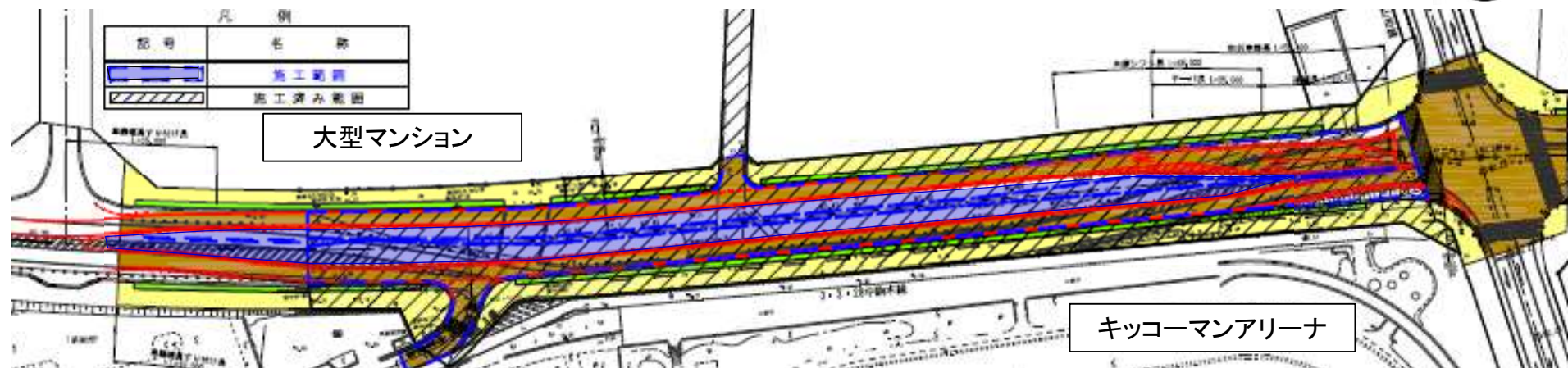


運動公園周辺地区（中駒木線整備状況）

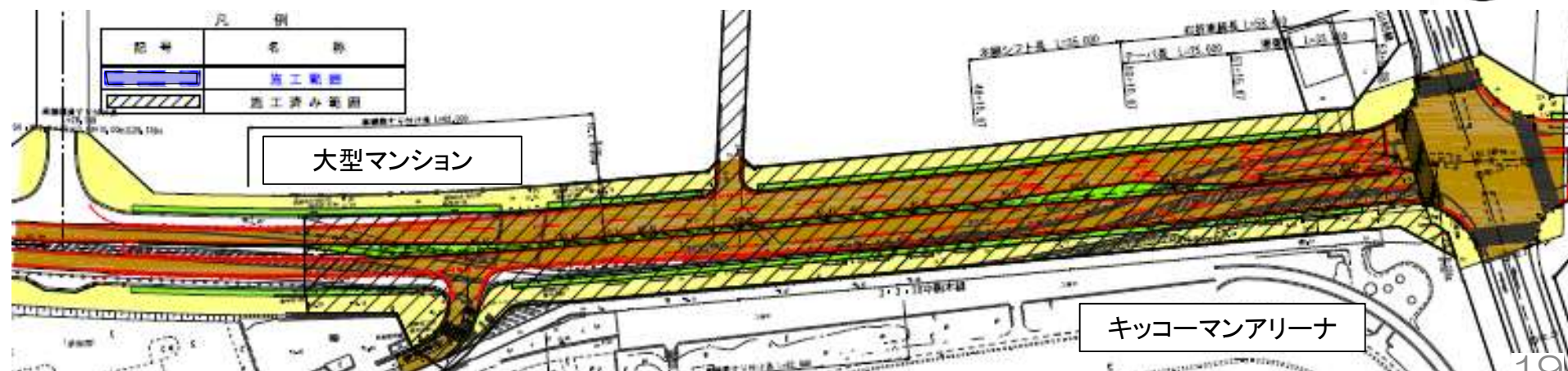


運動公園周辺地区（中駒木線 工事ステップ）

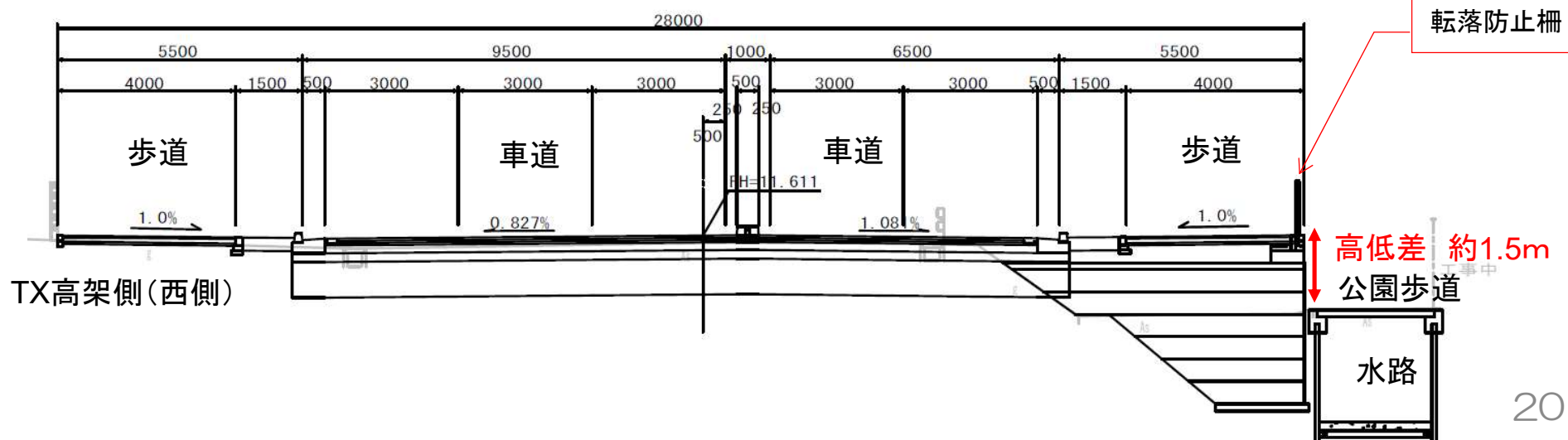
令和6年1月～令和6年3月(予定)



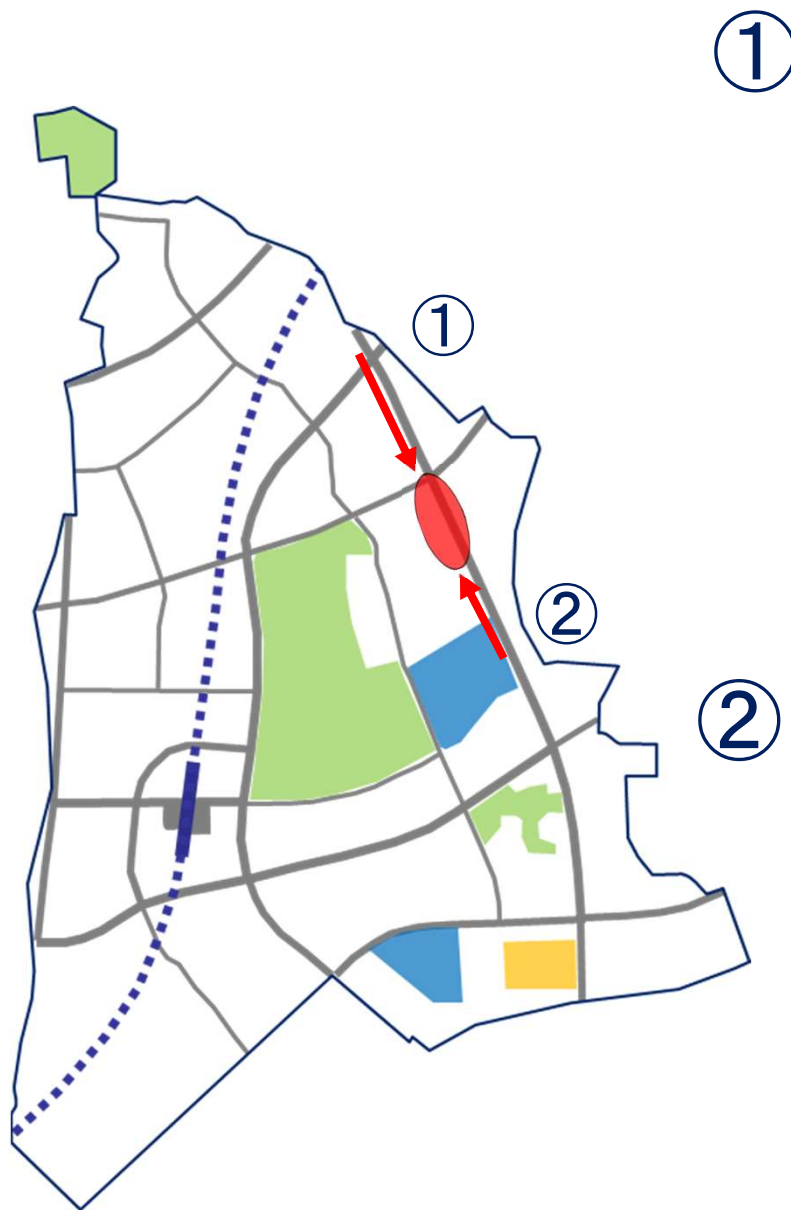
令和6年4月～(予定)



運動公園周辺地区（中駒木線 高低差関係）



運動公園周辺地区（芝崎市野谷線 整備状況）



①



②



運動公園周辺地区（南流山名都借線 整備状況）



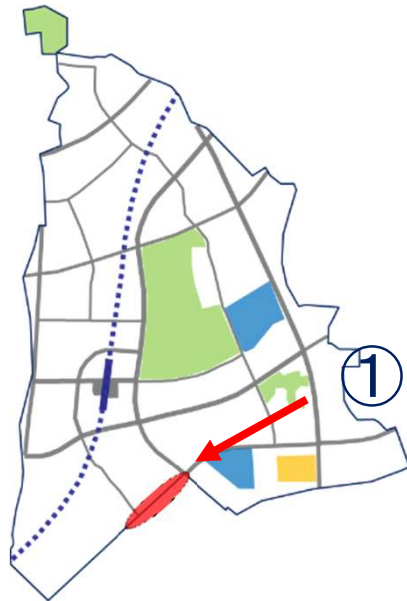
①



②



運動公園周辺地区（南流山名都借線 雨水幹線整備状況）



①



②



③



運動公園周辺地区（保留地販売計画）

流山都市計画事業 運動公園周辺地区一体型特定土地地区画整理事業

保留地設定・処分状況図

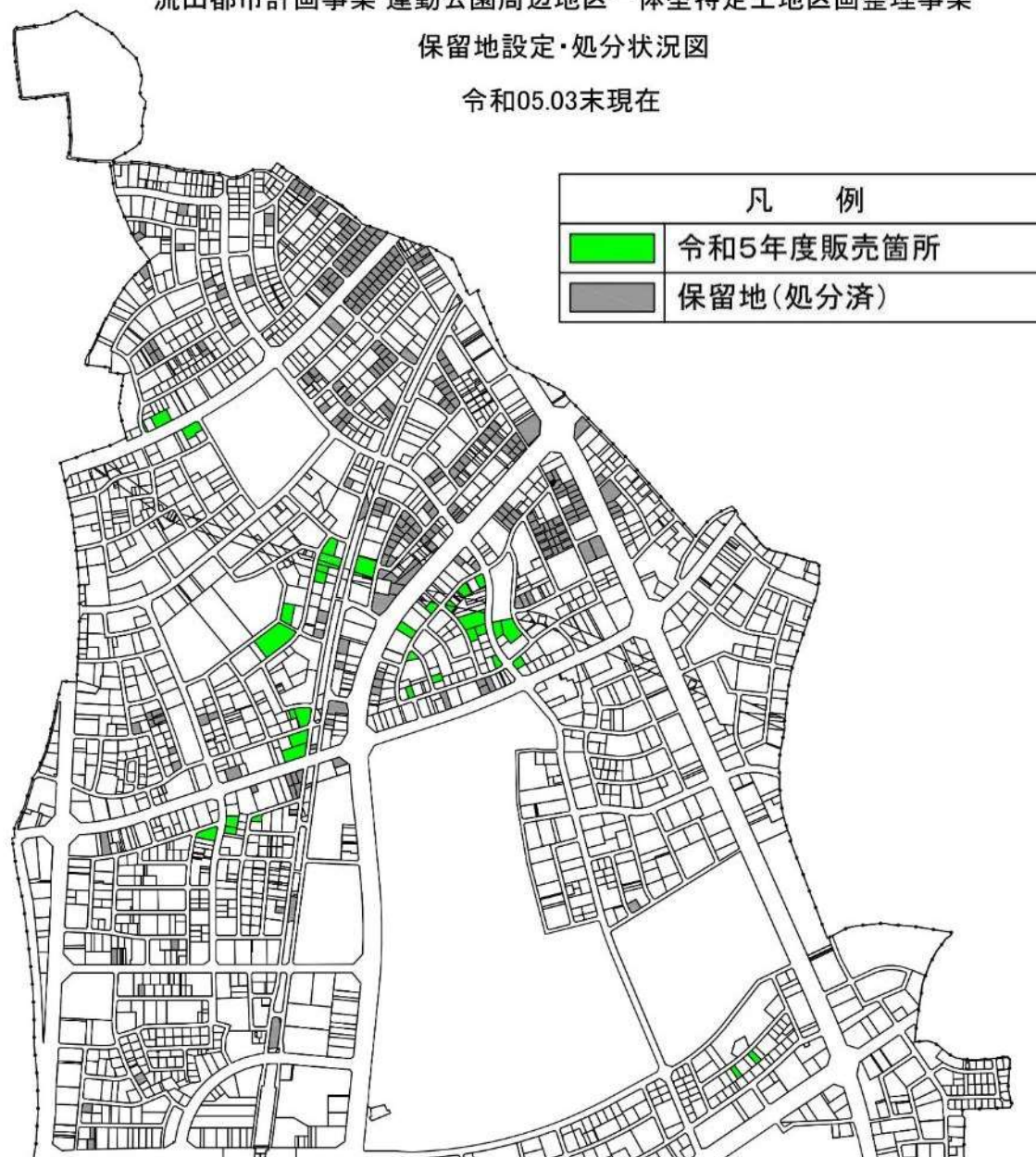
令和05.03末現在

令和4年度までの販売状況

・ 124区画 4.9ha

令和5年度 販売予定

・ 42区画 1.1ha

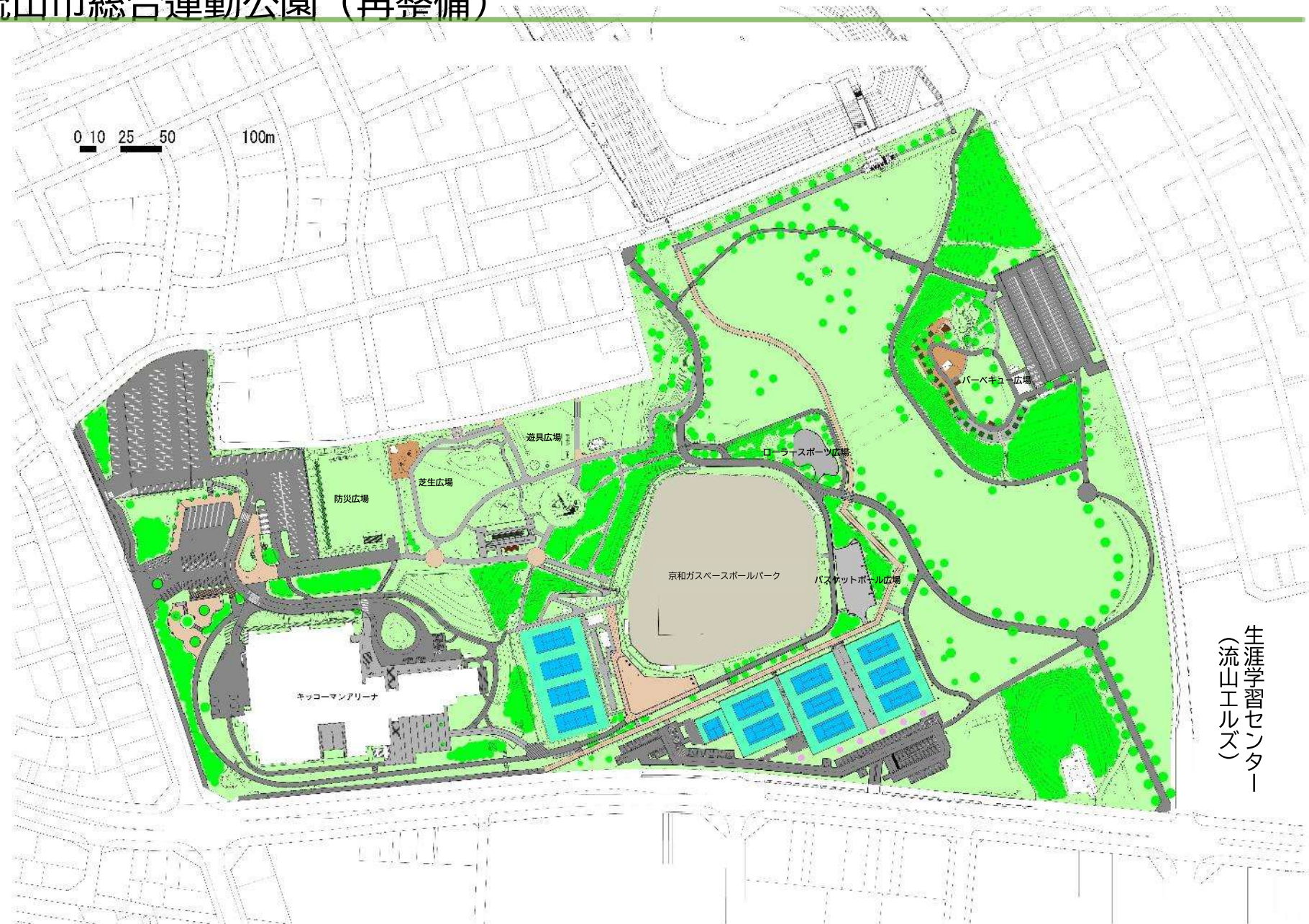


(3) 流山市総合運動公園について

ア 再整備状況

イ 指定管理の業務範囲変更・飲食店等の設置

流山市総合運動公園（再整備）



生涯学習センター
(流山エルズ)

流山市総合運動公園（再整備状況）



流山市総合運動公園 指定管理の業務範囲変更・飲食店等の設置について

■背景

流山市総合運動公園には、かねてより飲食店についてのニーズがあったことから、流山市はこれまで市民ニーズ調査と事業者ヒアリングを行ってきました。

①サウンディング型市場調査（H30） 事業者との対話結果（8社と対話）

- ・ 将来整備が進めば、道路沿いは公園内外を集客対象とすることができるため、事業性はある。
- ・ 周辺の住環境、道路状況、公園の再整備が進んでいない現状では、事業進出するべきかまだ判断しかねる。
- ・ 飲食店が最も長く運営できるPark-PFI制度の活用が望ましい。
- ・ 日本庭園の部分については、バーベキュー運営が適当であり、事業性がある。
- ・ 公園全体の指定管理と飲食店を同時に行う事業者の募集も視野に入れるべき。

②バーベキューサイトの実現

- ・ 社会実験を経て、令和4年度からバーベキューサイトの運営を開始。

③修正基本設計、実施設計、ニーズ調査（R2）

- ・ 運動公園に欲しい施設：カフェは74%、直売所55%、レストラン36%
- ・ アウトドア関係のコンテンツ：44%の方が欲しいと回答
- ・ バスケットボールやスケートボードができる場所：65%の方が欲しいと回答

流山市総合運動公園 指定管理の業務範囲変更・飲食店等の設置について

- ④サウンディング型市場調査（R4） 事業者との対話結果（８社と対話）
- ・ P-PFI制度を活用した民設民営による飲食店について、事業性がある
 - ・ 公園全体と飲食店を一体的に管理（公園部分を指定管理、飲食店をP-PFI）した方が、より市民ニーズに沿った良い提案ができる。
- ⑤トライアルサウンディング（R4～） 途中結果
- ・ 飲食施設が利用できると助かる、公園で一日過ごせるようにしてほしい。（トライアルサウンディングの利用者アンケートでは、74%の利用者が飲食施設が欲しいとの意見あり）
 - ・ 公園でヨガ等アウトドアイベントがあると楽しい、アウトドアのサービスも欲しい。

これらの調査結果を総合的に踏まえ、流山市は、総合運動公園全体へ指定管理を導入し、また、P-PFI制度を活用した飲食店を設置する方針としており、令和8年4月からの実現に向け、検討・準備を進めております。

流山市総合運動公園 指定管理の業務範囲変更・飲食店等の設置について

■条例改正の理由・目的

- ・総合運動公園全体への指定管理の導入には、流山市都市公園条例の改正が必要となります。

■総合運動公園全体への指定管理導入（条例改正）の概要

【導入前】

●総合運動公園は管理者が複数います。

- ・現在：3者（指定管理者、バーベキューエリア運営者、流山市）
- ・今後飲食店が設置された場合：4者（上記に飲食店管理者が加わる）

<課題>

- ・施設利用申し込みや問合せ先、要望先が複数あることとなり、利用者にとって、手続きのワンストップ化がなされていません。
- ・複数の管理者が互いに連携し、公園全体での円滑な運営を行うには限界があり、運動公園の持つ魅力やポテンシャルを活かし切れていない状況です。

流山市総合運動公園 指定管理の業務範囲変更・飲食店等の設置について

【導入後】

●総合運動公園の管理者を1事業者とします。

- ・手続き等のワンストップ化が図られ、公園利用者にとっての利便性が向上します。
- ・公園管理者が公園に常駐するため、管理上の問題にも迅速な対応が図られます。
- ・事業者が利用者ニーズをとらえ、自ら賑わいのある公園にするための創意工夫を行います。
- ・公園の持つ魅力やポテンシャルを活かし、公園全体での円滑な運営を行うことができます。

※条例改正には直接関係はありませんが、P-PFI制度を活用した飲食店の設置は、指定管理者と同一事業者が行う予定としております。

- ・結果的に、公園の管理の質や魅力、市民サービスが向上します。

■スケジュール

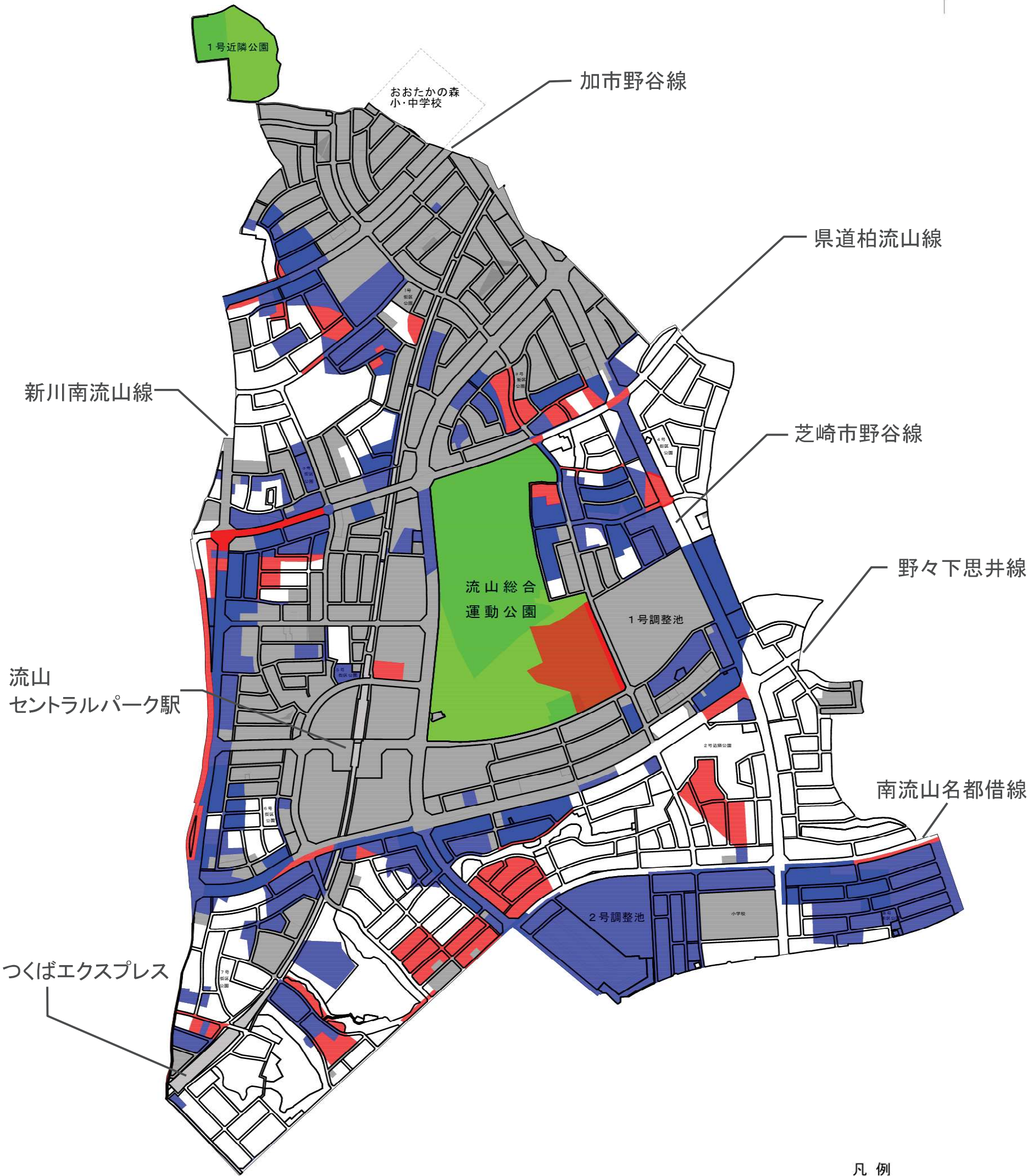
- ・令和5年9月1日～同年10月2日：パブリックコメントの実施
(1名6件の意見あり)
- ・令和5年12月議会：都市公園条例改正の議案提出
- ・令和6年 9月議会：指定管理者の指定議案提出
- ・令和8年 4月～ ：公園全体への指定管理者制度の導入と飲食店の運営開始



ありがとうございました

流山都市計画事業 運動公園周辺地区一体型特定土地区画整理事業

令和5年度工事予定箇所



凡 例	
	整備済
	整備中
	令和5年度 整備着手予定

流山市総合運動公園 全体計画平面図 S=1:2000 (A3)

0 10 25 50 100m

現行指定管理

R8 年度～指定管理

古間木口

野々下口

ピクニック広場

南側駐車場

バーベキュー広場

南口

北側駐車場

東口

東側駐車場
(身体障がい者専用駐車場)

遊具広場

芝生広場

大型複合
遊具

SL

ローラースポーツ
広場バスケットボール
広場京和ガス
ベースボールパーク

中央広場

テニスコート

テニスコート

西側駐車場

収益施設
予定地

セントラルパーク駅口

西口

市野谷口

キッチンマンアリーナ

陽だまり
広場

防災広場

大型バス

収益施設部分のみ
指定管理範囲外

(都市公園法設置管理許可)

10月吉日

運動公園周辺地区一体型特定土地区画整理事業説明会の 開催について

運動公園周辺地区関係自治会 様

千葉県流山区画整理事務所

秋涼の候、皆様におかれましては益々ご健勝のことと存じます。

また、日頃より当事業にご理解とご協力を頂き、厚く御礼申し上げます。

さて、この度、下記のとおり事業説明会を開催させていただきますので、ご参加くださいますようお願いいたします。

記

1. 日 時 令和5年11月19日（日）
10:30～11:30 三輪野山・市野谷自治会
13:30～14:30 加台・前平井・後平井・ウッドランドヒルズ流山・野々下第一
古間木・フラグメンツ・パークホームズ流山セントラルパーク自治会
15:30～16:30 芝崎・中・思井自治会
2. 会 場 流山市役所 第2庁舎 3階 301～303 会議室
3. 内 容 ・事業の進捗状況
・今後の整備展開及び令和5年度工事状況について
4. 留意事項
・発熱や感冒症状がある方は参加をお控えください。

【問合せ先】

千葉県流山区画整理事務所 換地課 中山

電話： 04-7150-4504

メール：nagareku04@mz.pref.chiba.lg.jp



通行料金	車種	普通車	中型車	大型車	特大車	軽自動車	軽車両等
	料金	150円	200円	260円	410円	100円	20円

お問い合わせ先

埼玉県道路公社

本社 〒330-0074 埼玉県さいたま市浦和区北浦和5-6-5
TEL. 048-822-8073 FAX. 048-822-8082

吉川分室 〒342-0045 埼玉県吉川市木売2-10-8 NKビル4F
TEL. 048-940-6818 FAX. 048-940-6819



三郷流山橋有料道路

MISATO-NAGAREYAMA HASHI TOLL ROAD

令和5年度開通予定



三郷流山橋有料道路整備イメージ
埼玉県から千葉県を望む



埼玉県マスコット「コバトン」「さいたまっち」

埼玉県道路公社

三郷流山橋有料道路

事業概要

「三郷流山橋有料道路」は、埼玉県・千葉県・茨城県のつくばエクスプレス沿線市街地を連絡する「都市軸道路」の一部を構成する道路です。

近年、周辺ではつくばエクスプレスの沿線開発による都市化の進展に加え、「大型商業施設」や「物流・産業施設」の進出により交通需要が急速に高まっています。また、江戸川に架かる橋の慢性的な交通渋滞への早期の対策が求められます。

そこで、最短期間で工事を完成できる有料道路事業により、江戸川を渡河する道路を整備します。

整備効果

「流山おおたかの森駅周辺」から
「新三郷駅周辺商業施設」間（約9km）

整備前
30分

約10分
短縮

整備後
20分

（三郷流山橋有料道路経由）

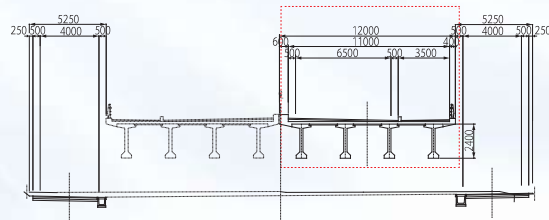
同時に近隣橋梁の渋滞緩和にも繋がります。



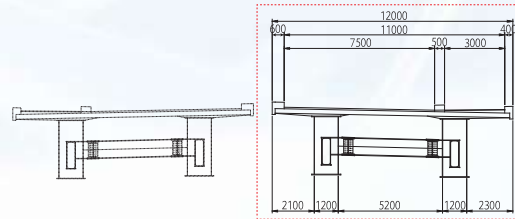
流山橋の渋滞状況

構造概要

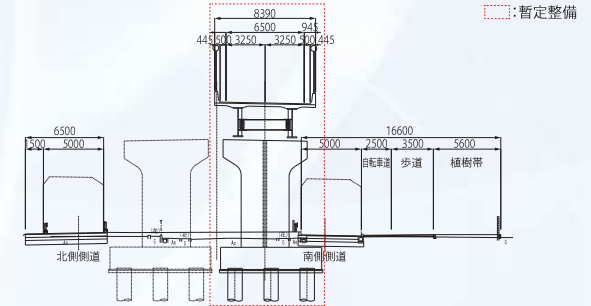
埼玉県側取付橋部



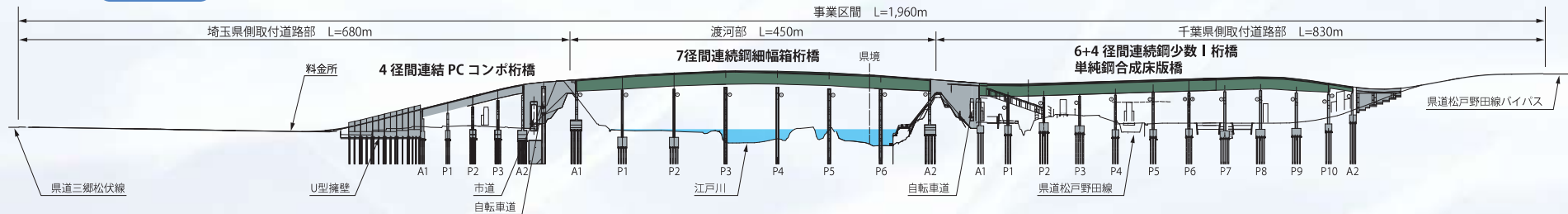
渡河部



千葉県側取付橋部



縦断面図



埼玉県側イメージ



渡河部イメージ



千葉県側イメージ



起終点	埼玉県三郷市前間～千葉県流山市三輪野山
事業主体	埼玉県道路公社
事業期間	平成30年度～令和4年度
有料道路事業費	84億円（総建設費 約170億円）
料金徴収期間	30年間
計画交通量	約12,700台／日
車線数	2車線（暫定）
道路規格	第4種 第1級（V=60km/h）

都市建設委員会及びつくばエクスプレス沿線整備と新川耕地・周辺
特別委員会における三郷流山橋の視察について

令和５年１１月２６日開通が決定した三郷流山橋有料道路の視察
について、下記のとおりご案内いたします。

記

- | | | | | |
|---|---------|---|-------------------|-------------------|
| 1 | 日 | 時 | 令和５年１１月１０日（金） | |
| | | | １４時００分から | |
| 2 | 視 察 場 所 | | 三郷流山橋（江戸川渡河部） | |
| 3 | 視 察 行 程 | | | |
| | 13:55 | | 本庁舎裏玄関集合 | |
| | 14:00 | | 市役所出発 | |
| | 14:10 | | 工事ヤード（下花輪地先）到着 | |
| | | | 徒歩にて歩道スロープから橋上へ移動 | 視 察 時 間
約 30 分 |
| | | | 歩道から車道に移動（階段） | |
| | | | 橋中央部にて概要説明 | |
| | | | | |
| | 14:40 | | 工事ヤード出発 | |
| | 14:50 | | 市役所到着 | |

視察場所は、未舗装区間及び階段昇降箇所があるため、歩きやすい服装（ズボン等）で御参加ください。

土木部道路建設課建設２係 内線５６３ 外線７１５０－６０９４

つくばエクスプレスと新川耕地・周辺特別委員会委員希望行政視察先とりまとめ結果表

令和5年10月10日

	実施希望	視察希望時期		視察希望地		備考
	有無	時期（月）	理由	自治体名	視察項目	
岡 副委員長	有					
鈴木 委員 矢口 委員 笠原 委員	正副委員長 一任					
中村 委員 うた 委員	正副委員長 一任					
おだぎり 委員	有	正副委員長 一任		神戸市	鈴蘭台駅前区画整理	
				淡路市	国営明石海峡公園PPP事業や淡路ハイウェイオアシス、民間企業による観光誘致施策	

つくばエクスプレス沿線整備と新川耕地・周辺特別委員会委員具体的調査項目希望とりまとめ結果表

令和5年10月10日

	項目	内容
流政会	正副委員長一任	
流山みらい	正副委員長一任	
日本共産党	区画整理の進捗、及び各事業の進捗（バス視察を含め）	説明およびバス視察
	運動公園の再整備事業の進捗	
	新川耕地における耕作放棄及び耕作の状況、及び未開発部分の現況	
	物流センター開設に伴う交通渋滞の現状	
公明党	運動公園周辺地区の進捗と道路整備と諸課題について	運動公園周辺地区と区画整理事業の進捗
	新川耕地の進捗と周辺地域の諸課題について	新川耕地周辺の交通対策等の諸課題
	所管の市内視察	バス視察