**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　視察報告書**

日本共産党　小田桐たかし

◆期間：Ｈ24年１１月１２日（月）

◆視察項目：[１]茨城県つくば市　葛城地区

　　　　　　[２]埼玉県八潮市　　八潮南部地区

[１]茨城県つくば市葛城地区

◇所感等

・葛城地区は、４８４㌶総事業費１０７８億円という壮大な事業であるが、茨城県の先買い用地が総面積の４割を占め（ＵＲ及びつくば市の先買いは無し）るうえ、財団法人日本自動車研究所（ＪＡＲＩ）敷地が６割を占めていること、計画区域内の住戸が４１戸と少なかったこと、調整区域から市街化区域へ編入したことによる膨大な収益が好材料となって事業が進展されてきた。Ｈ２５年度末で換地処分終了（工事終了）も見える中で、保留地処分が目下一番の課題となっている。

・市役所新庁舎に８０億円（用地はＪＡＲＩから２０年間の定期借地。費用は固定資産税程度と格安）はＴＸ沿線地区の顔と位置づけられている。

・つくば市の小中一貫教育：Ｈ２３年度に「つくば国際戦略総合特区」の認定をうけ、Ｈ２４年度からは『教育日本一』を掲げ、『教育振興基本計画』（Ｈ２３～２７年度。小学校は38校、中学校は15校）に位置づけ、４月併設型の春日学園（校長一人、教頭小中１人ずつ・９年生指導。ＴＸ研究学園駅の北東部に位置し、駅周辺整備の人口増に伴う既存小中学校の教室不足をはじめ、研究学園地区にある吾妻小の過大規模校化に対応する計画。約４．６６㌶の敷地に鉄筋コンクリート造り３階建てで、延べ床面積が約１万７５００平方㍍。普通教室３６室、特別教室１４室のほか、屋根付き屋外プールがある。建設費は約２４億４６００万円。用地は茨城県の先買い用地）開設を皮切りに、小中一貫教育を進めている。全１５中学校区ごとに「学園」の通称名を設けたが、条例上等は元の学区名としている。小中併設となっているが、残り１４学区は施設分離型となっている。

一方、「春日学園への就学が認められる葛城小（同市苅間）では、市の調査に対して全校児童の約９割（Ｈ２３年8月末集計）が春日学園への就学を希望しており、大幅な児童数の減少が予想され、保護者らの間で不安が広がっている」との事前報道通り、隣接する葛城小は各学年１学級１０人程度となっている。

◇本市に活かすべき点

・ＵＲの『Ｈ２５年度問題』に政策的・政治的な対案を持つ

　新市街地地区の施行者であるＵＲ（都市再生機構）は『Ｈ２５年度末でニュータウン事業（区画整理）からの撤退・３０年度までの保有地等の処分完了』を閣議決定し、地区毎の進捗等を考慮した『線引き』を始めている。つくば市葛城地区は工事を２５年度で終了する見込みは数値（仮換地指定７４％、供用開始５５％、工事着手９６％）上からも、現場の状況からも見受けられ、残りは保有地等の処分を５年かけてやるのみとなっている。

本市新市街地地区は工事終了見込みがＨ２５年度をずれ込むことは確実である。しかし、市としては「ＵＲが最後まで整備を」と要望するだけとなっている。つくば市内でも３分の２に手を付けていない中根金田台地区もあり、事業完成に必要な人員・予算の再配分を根拠を持って要求することが必要だと考える。

・保留地・保有地販売：当初段階よりも半分程度（８万円／㎡）に地価が下がり、塩漬け地となりかねない経済情勢を考慮するならば、住環境や街並み、コミュニティ形成等に配慮した早期販売（具体的には販売単価の２割引下げと一体で、太陽光発電等の積極的導入やミニ公園整備等を民間活力の誘導等）を行政として提案することも欠かせないと考える。

　また、つくば市の最低宅地面積は１８０㎡（本市は１６５㎡）と大きく、環境にやさしい設備をウリにした大区画での戸建て住宅街販売によるメリットは施行者にも行政にも住宅メーカにも大きい。また街路樹も含めた緑被率３０％は自然の豊かさを感じることができるウリともなっている。本市の場合のウリをどうするのかー今後の保留地・保有地販売戦略の練り直しの必要性を痛感した。

・大型開発のひずみに配慮した仕組みづくり

①区画整理は、街並み形成であって、本当の街づくりはこれからである。また移住者が多く、隣人関係の構築は今後の課題である。つくば市では、減歩により道路隅切り用地（土地は道路用地・市管理）を確保し、事前にごみステーションを配置している。ごみは住民トラブルの一つとされており、自治会長等の負担軽減・住民トラブルの軽減にもつながるものと考えられ、本市でも積極的に導入を提案したい。

②新線・新駅の周辺開発には当然、急激な人口増が伴う。そのため保育所や学校の大きな環境変化や要望が高まることは必至である。これら人口増のひずみに対応すべく、先手を売る行政運営が必要と考える。小中一貫教育は、つくば市も八潮市も実施するなど「流行」となっている。本市も流行に乗ったが、どこまで施設分離型の小中学校も含めた環境整備となるのか、既存小中学校の仕分（廃校）にならないような施策と予算配置が必要と考える。また、開発に伴い必要なる教育保育施設は、県市及び施行者が主導的に先買いし対策をとる重要性を茨城県は示している。本市の場合でも千葉県の先行的な財政投入が少なく、また県単独事業への地元負担の請求等も含め、千葉県の財政の在り方を改善する必要があると考える。

[２]埼玉県八潮市南部地区開発（中央：ＵＲ施行・７２㌶。西部：埼玉県施行・９９㌶。東部：市施行・８８㌶）

◇所感等

・事業管理：八潮市では市域４０％で区画整理（市施行５地区・ＵＲ１地区・県１地区）が進行するなか、担当課は一つしかなく、市施行担当所長もいない。これでは、正確で迅速な事業管理に支障があると思われる、また市議会には調査研究する特別委員会もないため、議会毎に実績を問われることもなく、年度を積み重ねている。率直行って、事業管理や経過、実態把握力、地権者トラブルの把握は本市行政機関のほうが上である。

・八潮市の小中一貫教育：つくば市までの組織的な内容はないが、沿線整備地区の児童生徒の急増は本市も含め同様であり、学校の移転・建て替えと一体での一貫教育が計画されている。ただし、本市のように２小１中を１小１中に計画変更する動きはまだ八潮市にはない。

◇本市に活かすべき点

・情報収集量の強化：ＵＲ施行の中央地区は、Ｈ２５年度末での工事完了が数値上（仮換地指定８２％、供用開始４７％、面積ベースの進捗率８５％）も、現場視察上も目に見えるところまで来ている。一方、県施行西部と市施行東部地区は面積ベースの進捗率は５７％～４６％台であることは、本市同様苦戦が続いていることを示す。しかし、八潮市内の２地区の工事完成がＨ３１年度、販売終了がＨ３６年度としていることは、本市にとって脅威である。都心から１７分という立地条件や歴史的開化と市民感情（市内に一つも駅がなく、長年不便さを強いられてきた）、また地価下落（４０～５０万円／坪）を考慮すると、この期限的ラインを割り込めば、本市の土地販売はさらに加速度的に鈍化しかねないと考え、本市の実情以外にもアンテナを張り、事業の把握と、施策が必要と考える。

・ゴミステーション等住民目線の整備：八潮市は本市同様に、ごみステーションを区画整理では整備せず道路わき等への配置にしている。また工事が入り組む中での通学は本市と比較しても危険性が高く、夜道も暗い。本市内でも４地区内の工事危険個所が存在し、住民目線で改善を図る必要をより一層感じた。

・駅前ロータリーの雨よけ整備：八潮駅前は北口の雨よけは『波』をイメージし、南口の雨よけは『木』をイメージしたもので、幅も広く、多少の雨でも濡れないものとなっている。また駅入口からタクシーやバスの乗降口までは傘を差さずに移動が確保されていた。本市の場合、セントラルパーク駅もおおたかの森駅も雨よけは小さく駅入口からの連続性もないため、市民からの苦情が聞かれる。またおおたかの森駅西口は柏駅東口ダブルデッキよりも大きいため、歩行者の移動は今度の重要課題になると思われる。