

視 察 報 告 概 要

1 視 察 日 時 平成28年8月24日（水）
午前9時45分 から 午前11時0分 まで

2 視察先及び視察事項

- ・ 視 察 先 埼玉県新座市
- ・ 視察事項 (仮称)大和田二・三丁目地区土地区画整理事業について
(事業の経緯、目的、概要、予算、今後の課題、実績と効果、
運用内容等、現在と今後の取り組み事項)

3 視察の目的

柳瀬川の橋梁建設及び新座市を起点とした所沢市の区域内を終点とする道路の建設等を含めた(仮称)大和田二・三丁目地区土地区画整理事業について、視察を行い、今後の委員会審査の参考にする。

4 視察の概要

新座市議会森田議長のあいさつ、所沢市議会建設環境常任委員会松本委員長のあいさつ、並木新座市長のあいさつの後、都市整備部(仮称)大和田二・三丁目地区土地区画整理事業推進室兼(仮称)大和田・坂之下橋整備事業推進室廣澤参事兼室長から次のとおり概要説明があった。

【土地区画整理事業について】

当該計画地は、駅や国道に近く、交通の利便性が非常に良い場所であるが、市街化調整区域とのことであった。

市街化調整区域は、通常保全される区域であるが、この計画地付近は駅に近いということもあり、国道254号線の沿道については様々な土地利用がされている。

また駅に近い場所には開発により墓地もできているなど、市街化調整区域でありながら、保全ではなく土地利用がされつつある。市街化調整区域は用途地域の規制がないため、雑多な土地利用がされてしまう状況であるため、市街化区域にして計画的な街づくりをしていきたいというのが1点。もう1点は今後、高齢化により人口減少になることが予測されるため、この事業により将来の税収を確保するということの2点が大きな目的である。そこで区画整理事業を行って、更に併せて企業誘致も行う事業である。

また橋については幅が11m、長さが約350m、片側3m歩道を計画している。都市計画道路を挟んで、北側と南側で誘致する企業の業種が異なる。

北側は10万平米あるが、具体的には物流倉庫が入る予定。これはマルチテナント倉庫という、幅30mくらいの企業貸しのフロアが入るような大きな倉庫である。南側は4万平米で、カインズホーム、食料品ベイシアが入る予定である。

また、計画地内に深さ5mの雨水を処理するための調整池も建設予定であるが、調整池の上の敷地については、野球場を移設する予定である。

この整理事業は平成23年度から始め、地元の相談会を開催した。その後、土地利用意向調査を3回行った結果、多くの地権者が企業に貸したり、売りたいという意見であったため、平成24年度からは説明会を行った。この区画整理事業は開発事業のため、市街化調整区域を市街化区域に変更しなければならない。この変更に係る調整には、短くて3年間くらい要するが、今回は、この調整中に企業誘致の取り組みも併せて行った。

今後のスケジュールは、都市計画決定が平成28年8月30日を予定している。

11月末に仮換地の指定、12月から工事開始予定で、平成29年10月末企業に引き渡し、カインズホームについては平成30年10月頃にオープンしたい。

清水建設の物流倉庫については、平成31年10月を目標に考えている。周辺道路については先行して工事する予定であるが、工事が概ね完了するのが平成32年3月末を予定しているとのこと。

今後の課題としては、仮換地の指定である。これを11月末に行う予定である。

地権者が約200名いる中で、一部だが最終的な了解を得ていない方がいるため、残り数カ月の間に了解を得たい。

もう1つの課題は工事をスケジュール通り進めなければならないこと。総事業面積が49万5,000平米であり、企業の立地計画に併せて計画的に進めなければならない。

また計画地の12ヘクタールが埋蔵文化財包蔵地になっている。事業認可が降りないと土地の調査はできないため、認可が降り次第、試掘をすることを考えているとのことであった。

【橋梁について】

片側歩道で、スロープ状に下りて県道に接続する橋を計画している。橋を接続した先の所沢市坂之下地区の周辺住民と色々と話をさせていただいている。平成26年9月に柳瀬川への橋梁設置計画に係る説明会を開催し、26名の住民参加があった。

当初、この橋を作らないでほしいとの意見がほとんどであったが、同年12月に自主的に自治会で話し合いを行った結果、橋自体を反対することはしないが、交通量調査の実施により、橋梁建設後に渋滞予測がされるのであれば、警察と協議をし、交通規制をしてもらいたい。また、坂之下地区の約450mの区間だけ歩道がないため、安全を確保するための歩道を設置してもらいたい、歩道については所沢市内であるため、県に働きかけたり、所沢市に協力をお願いしながら歩道の準備を進めてほしいとの要望があった。

これらの要望を受け、平成27年1月には清流橋と所沢青梅線の交差点などの交通量調査を実施し、その結果について自治会長に報告した。日曜日と水曜日に調査した結果、交差点での渋滞はなかった。一時、車は並ぶが、1回の信号でほぼ流れるため、渋滞にはならない。このことは警察にも確認したが、渋滞していないので交通規制の対象にならないとのことであった。実際に橋ができた後に渋滞が起こる

ようになった場合には、改めて警察との協議を考えたい。

また橋の用地に係る土地所有者の了解を得た上で測量を実施した。

平成27年11月27日は、坂之下自治会の役員、埼玉県議会議員、所沢市議会議員が川越県土整備事務所に県道の歩道整備について要望を行い、その半年後、歩道整備について所沢市長と新座市長で要望を行った。

今後は、橋梁の管理方法の協定について審議してもらう予定であり、所得税の控除について特例があるため税務署と協議する予定である。平成29年度には用地買収を始めて平成30年度から工事着工する予定である。平成30年度に所沢市側の道路と橋脚の整備を行い、平成31年度に新座市側の道路と橋脚の整備を行う予定で、平成32年度に桁をかけて完成する予定である。

地元からの要望である歩道については、何としても実現したいと思うが、新座市の管轄ではないため、必要な資料については作成するなど、所沢市の協力を得ながら県に働きかけたいと考えている。

5 質疑応答

質疑： 行政が行う周辺整備はどのようなことを想定しているのか。

また、市がこの事業に対して財政的に負担するのか。

さらに、このような企業型区画整理事業は例として多くあるのか。

応答： 用途地域は工業地域ですので、いろいろな業ができますが、この場所については、周囲に住居もあるため、火薬を作る工場など危険な業種などの工場は設置してはいけないなどの市条例で規制をかける予定です。

駅にも近いことから雇用は2,500人くらい増えると想定していますので、周辺の店舗も増えると思います。また、5ヘクタールを農地として残す予定です。

事業費が約99億円で、保留地処分金が60億円です。市の一般財源としては20億円程度を予定しています。

県南地域ではこのような企業誘致込の区画整理事業はないと思いますが、圏央道周辺については多く行われています。

質疑： これだけ大きな土地利用構想の中で、今回、橋をかけないといけなかった理由は何か。

応答： この地区から他にアクセスする道路の交差点は1カ所であります。国道にしかアクセスするところがないため、アクセス性を高めたいことから、橋をかけることを計画しました。

質疑： アクセス性の確保のために橋をかけるのであれば、アクセスする車の交通総量を伺いたい。

応答： 1日あたり3,900台で推計しています。

質疑： カインズホームの商圈は何キロか。

応答： 商圈は5キロです。

質疑： そうなるとカインズホームやベルシアの客や物流の関係のトラック等もこの橋を利用すると思うが、そもそも、今回の土地利用構想の中で、その交通量を分散するような考え方はなかったのか。それとも物流の利便性を高めるために、この橋を作る計画をしたのか。

応答： この他にも土地利用をされますので、そのようなところでも利便性を高めたいということです。

質疑： この橋が物流運搬等の主要道路となった場合、計画の道路で足りるのか。

応答： 1日1万台未満については2車線で処理できるため、足りると考えています。

質疑： この道路は行き止まりで、左右に曲がらないといけないと思うが、それでも足りるのか。

応答： 1日あたり3,900台の交通量を処理するのであれば、2車線で足りると思います。

質疑： 清水建設の他に、どのようなところから話があったのか。

また、清水建設に最終的に決めた理由は何か。

区画整理内の人口は現在どのくらいで、完成後はどのくらいになる見通しか。

完成後の市の税収は今よりどのくらいアップするのか。

応答： 工業系では7者から話がありました。大和ハウスや外資系などです。

色々な提案がありましたが、交通の導線や緑化の考え方などの部分を考慮した清水建設が、一番バランスが良かったことで評価されました。

周辺人口は現在100名程度です。今後は、工業地域であるため増えることは考えていません。

固定資産税だけでいうと約5億円アップすることを想定しています。

質疑： 橋梁を作ることは当初から計画にあったのか。

応答： 計画はありましたが、プロポーザルを行った当時は、県との協議もまだ行っていなく、坂之下周辺住民の意見も確認していない時期でありましたので、橋はないものとして提案しました。

質疑： 所沢市の住民も県に要望を行っている。歩道に対しては、少しは企業に負担をかけるようなことも考えても良いと思うが、新座市自ら予算を付ける検討はしていないのか。

応答： 検討していません。

質疑： 国道254号線と国道463号線の英インターは渋滞する 때가 あると思うが、その状況はどうか。

清瀬市側も16m道路を作る予定なのか。

区画整理の減歩率はいくつか。

集まる人の数はどのくらいを想定しているのか。

応答： 英インターの状況については、調査をしていないため、わかり兼ねますが、朝夕方は渋滞していると思います。

また、清瀬市側の道路は、秋津駅前まで第四次道路整備計画の優先整備路線に位置づけられましたので、今後、整備されると予測されます。

減歩率は平均が25パーセントです。住宅系の区画整理と違い、細かく道路整備をしなくて良く、大きく土地利用するため、減歩率が少なくなったと考えます。

雇用については約2,500名を想定しています。車両ですと約1万台を考えています。

6 所感

以上のとおり視察を行いました。橋梁とその道路について、(仮称)大和田二・三丁目地区土地区画整理事業全体の概要説明を受けたことにより、橋梁の必要性やその課題などが確認でき、大変参考になりました。

今回の視察で得たものを今後の委員会審査の参考としていきたいと思っております。