

事業番号3

千葉県 県土整備部所管  
公共事業評価監視委員会  
平成24年度 第1回

# 流山都市計画事業 木地区一体型特定土地区画整理事業



千葉県 県土整備部 都市整備局 市街地整備課

# 【県内のTX】

千葉県内に5駅が新設される



柏北部東地区

柏たなか駅

柏北部中央地区

柏の葉キャンパス駅

新市街地地区

流山おおたかの森駅

運動公園周辺地区

流山セントラルパーク駅

西平井・緒ヶ崎地区

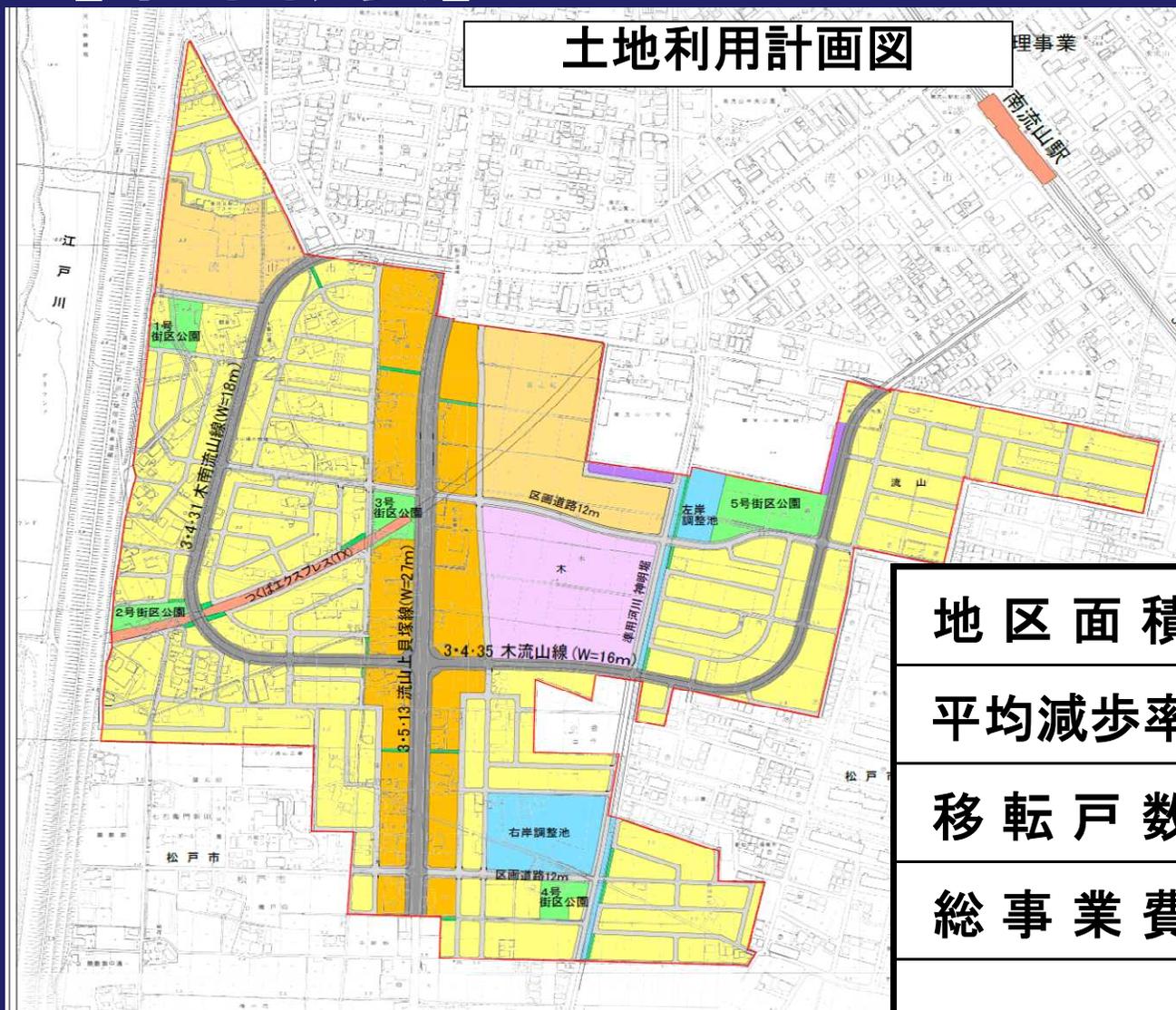
木地区

南流山駅

# 【地区状況写真】



# 【事業概要】

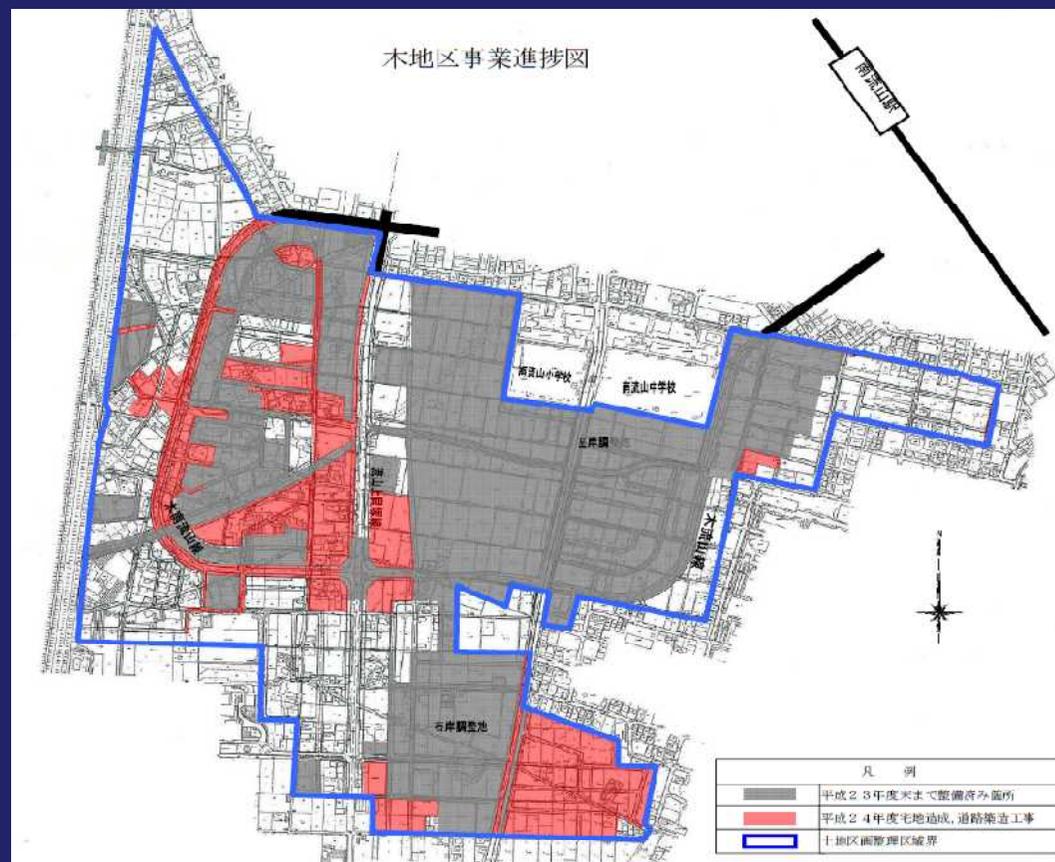


地区面積	約 68ha
平均減歩率	40%
移転戸数	174戸
総事業費	約 298億円
施行期間	平成10年度～ 平成30年度(予定)

# 【事業の進捗状況】

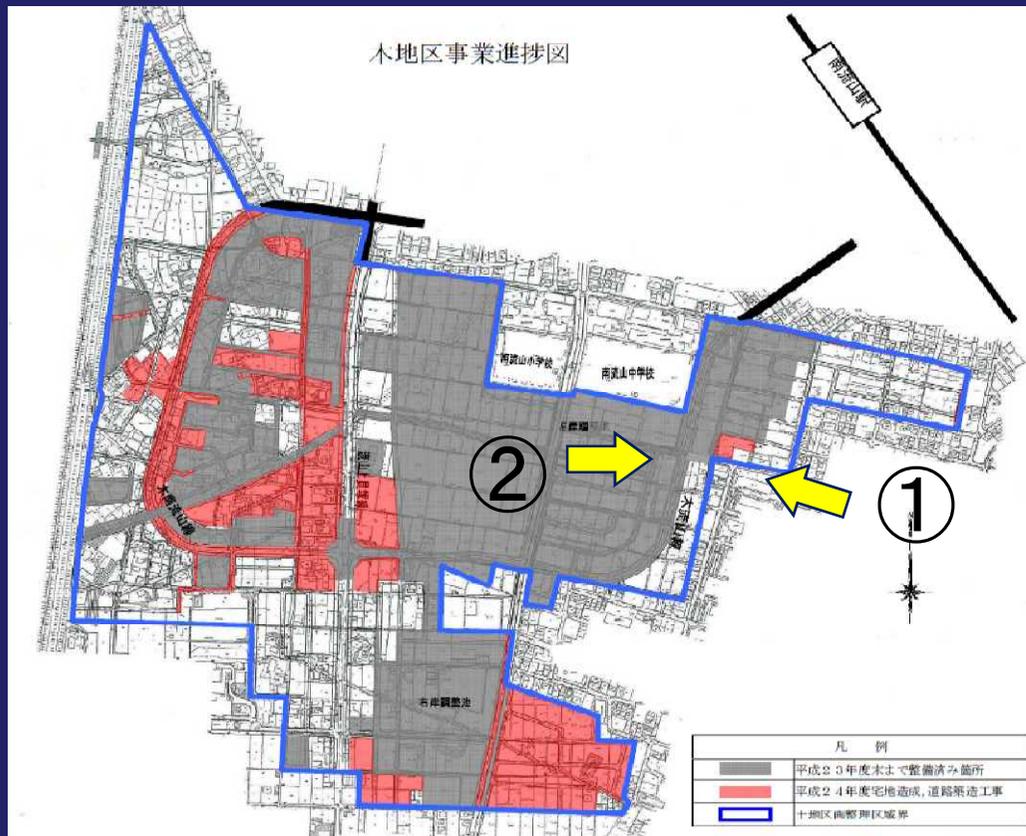
	計画 事業量	事業 進捗量	進捗率 (H23 年度末)
総事業費 (億円)	298.1	189.7	63.6%
整備面積 (ha)	68.3	28.2	41.3%
建物移転 (戸)	174	116	66.7%
仮換地 指定(ha)	36.5	31.0	84.9%

- 平成17年8月の鉄道開業に向けた用地確保, 幹線道路の整備を優先
- 事業期間内に都市計画道路は概成するが, 一部沿道宅地整備が残る

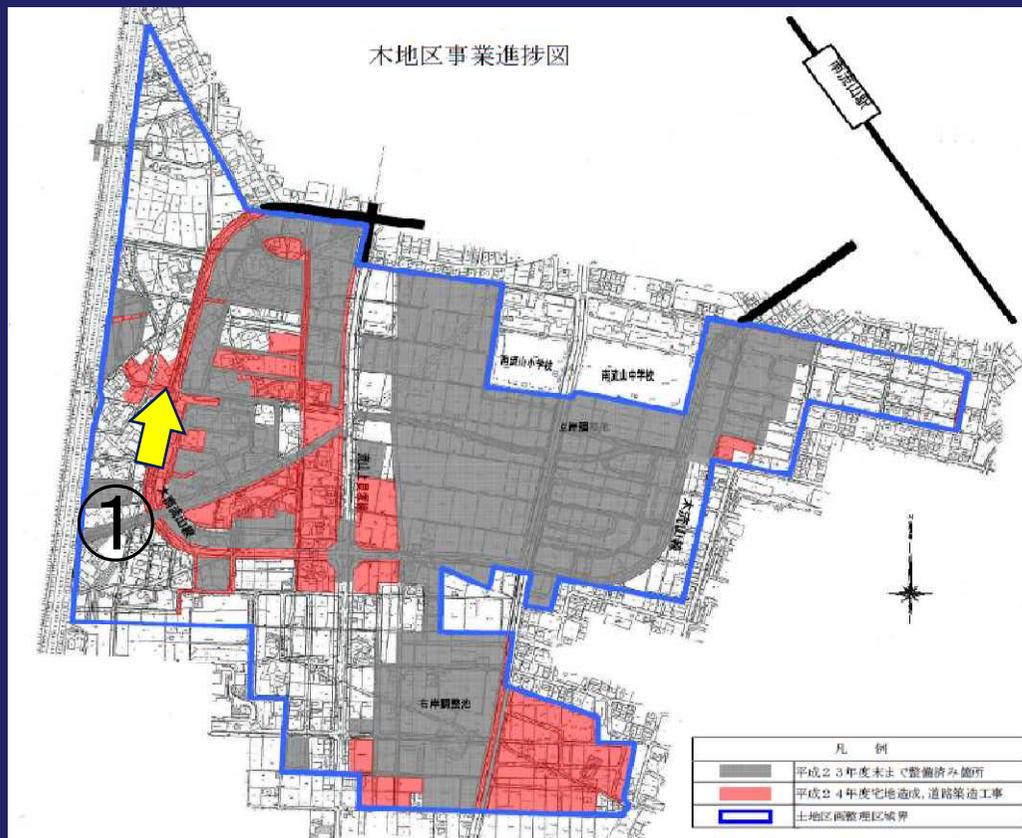




# 【進捗状況写真2】

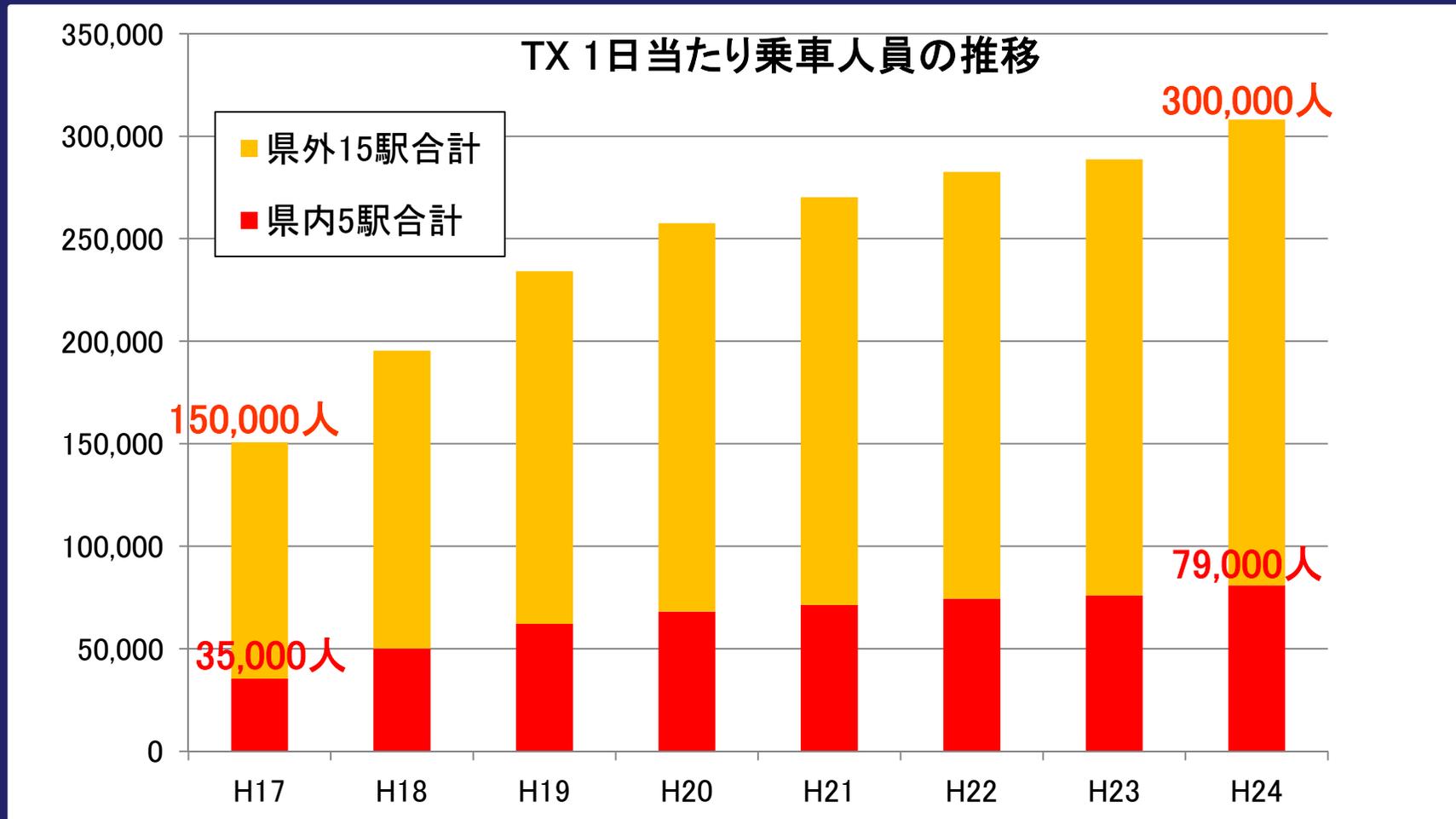


# 【進捗状況写真3】



# 【社会経済情勢等】

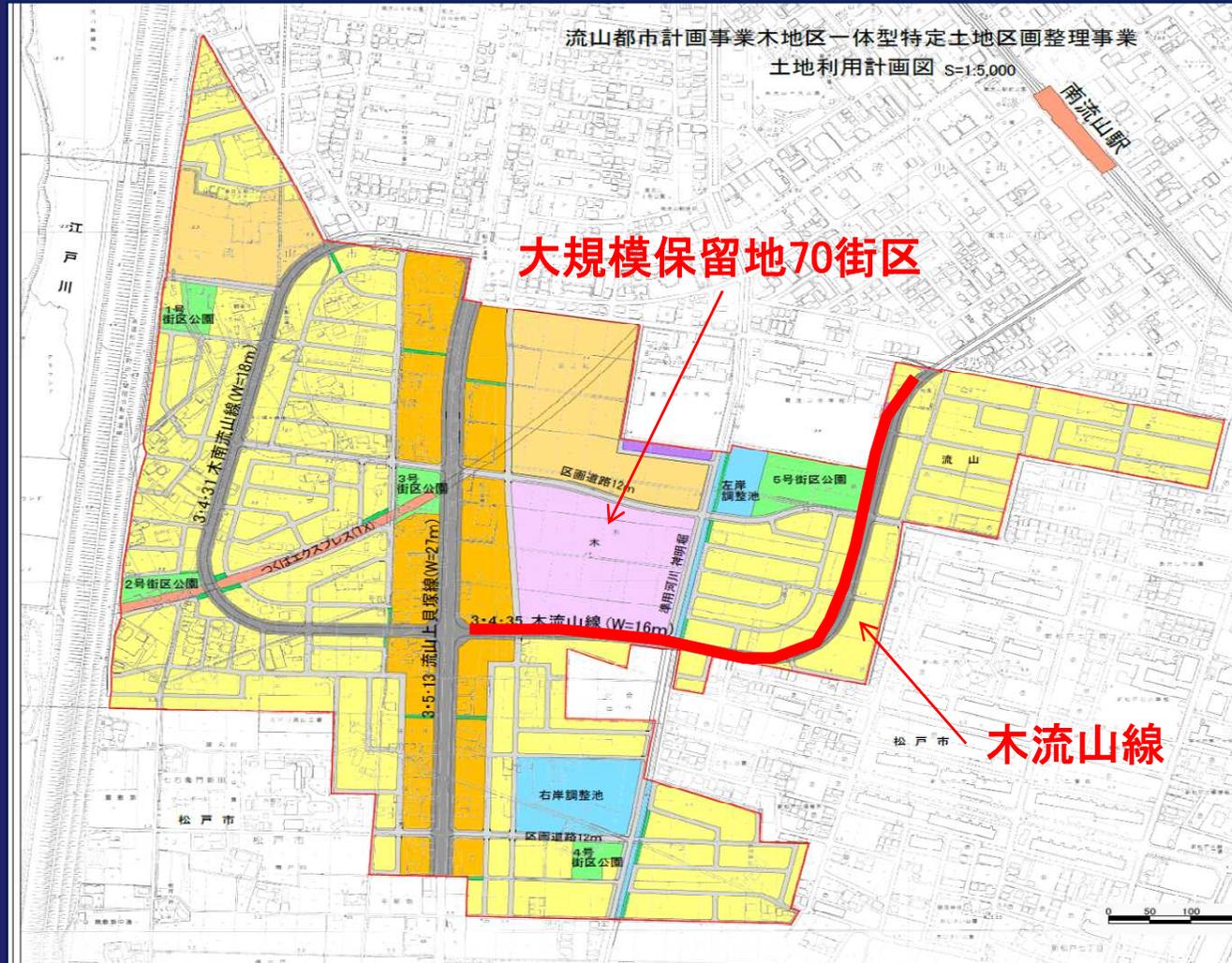
- ・平成17年8月 つくばエクスプレスの開業  
1日当り乗車人員(県内5駅)は約35,000人(H17.8)→約79,000人(H24.7)と約2.3倍に増加している。



※H24年度は4月～7月の平均値

# 【社会経済情勢等】

- ・平成23年度に木流山線が供用開始したことから、  
地区中心部の大規模保留地の引き合いが来るようになった



## 【前回の費用便益比B/C(街路)】

使用マニュアル	国土交通省 街路事業における費用便益分析 マニュアル(案) 平成12年6月
算出方法	街路B/C
考え方	$\frac{\text{走行時間短縮便益} + \text{走行経費減少便益} + \text{交通事故減少便益}}{\text{事業費} + \text{維持管理費}}$
判断指標	$B/C > 1.0$
再評価実施年度	平成19年度
供用開始年度	平成26年度
総費用(C)	55億円
総便益(B)	105億円
費用便益比(B/C)	1.92

## 【今回の費用便益比B/C(ヘドニック法)】

使用マニュアル	国土交通省 土地区画整理事業における費用便益 分析マニュアル(案) 平成21年7月
算出方法	ヘドニック法
考え方	$\frac{\text{事業有り総地代} - \text{事業無し総地代}}{\text{事業費} + \text{維持管理費} + \text{用地費}}$
判断指標	$B/C > 1.0$
再評価実施年度	平成24年度
換地処分年度	平成30年度
総費用(C)	383億円
総便益(B)	582億円
費用便益比(B/C)	1.52

# 【5年間の進捗量】

○認可(H10)～再評価(H19)～今回(H24)までの進捗

	事業費	移転戸数	仮換地指定面積
①認可～再評価 進捗量(9年間)	79.5億円	50戸	21.1ha
②再評価～今回 進捗量(5年間)	110.2億円	66戸	9.9ha
③現在の進捗量 (①+②)	189.7億円	116戸	31.0ha

○1年当りの進捗量

	事業費	移転戸数	仮換地指定面積
認可～再評価 1年当り進捗量	8.8億円/年	5.6戸/年	2.3ha/年
再評価～今回 1年当り進捗量	22.0億円/年	13.2戸/年	2.0ha/年
1年当り進捗量 伸び率	約2.5倍	約2.4倍	約0.9倍

## 【再評価後の経過】

- ・H19年度：業務支援委託を開始
- ・H20年度：地区中心部の大規模保留地について販売手続きを開始したが、リーマンショックの影響等により契約に至らず
- ・H21年度：業務支援委託に成果主義を導入
- ・H23年度：地区内幹線道路（木流山線）の供用開始
- ・現在：社会経済情勢の変化に伴い、事業計画変更手続き（大規模保留地の土地利用変更、事業期間の延伸、国費増額など）

## 【今後の対応方針案】

・TX乗車人員が順調に増加している。

・市街化促進を図るために、保留地に早期の商業施設等の誘導を行う。

・基盤整備により、震災に強い安全・安心なまちづくりを行う。

・本事業は、地元からの早期完成の要望も強く、県としても輝け！ちば元気プランの重点的な施策に位置付けている。

・事業が完成間近となり、残事業の執行が確実となっている。



**継 続**

・事業を継続し、事業完了を目指す。