

【別紙様式3】

再評価実施事業調書

番号	3	事業名	土地区画整理事業		路線又は箇所名等		木地区		
事業所管課		市街地整備課		事業主体		千葉県			
事業化年度	H10	用地着手年度	H12	工事着手年度	H11	工事終了認可年度	H26 (H30)	再評価の理由	再々評価
費用便益比 B/C	1.52	総費用	383 億円	総便益	582 億円	基準年	H24	換地処分 年度	H26 (H30)

【事業概要】

つくばエクスプレス（TX）沿線地域のまちづくりは、平成元年に制定された「大都市地域における宅地開発及び鉄道整備の一体的推進に関する特別措置法（宅鉄法）」に基づき、鉄道整備と良好な市街地の創出を一体的に行う事業である。

本事業は、「子供とお年寄りが安心して住み続けられるまち」を実現するため、南流山駅に近接する68.3haで土地区画整理事業を行うものである。

【事業の進捗状況】（平成23年度末現在）

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

- ・大規模保留地がH20年度のリーマンショックにより販売できず、賑わいの創出ができなかったこと等から事業進捗に支障をきたしていた。

【社会経済情勢等】

- ・TX沿線地域は都心から至近距離にあり、TXの1日当り乗車人員は県内5駅合計で、H17年度開業時の約35,000人からH24年7月には約79,000人と約2.3倍に伸びている。
- ・南流山地域に商業施設が不足しているため、H23年度に都市計画道路木流山線を供用開始して以降、利便性がよくなった地区中心部の大規模保留地に対して、商業施設を誘致することが求められている。

【対応方針（案）】

TX乗車人員が増加している中、市街化促進を図るため、保留地に早期の商業施設等の誘導を行う。

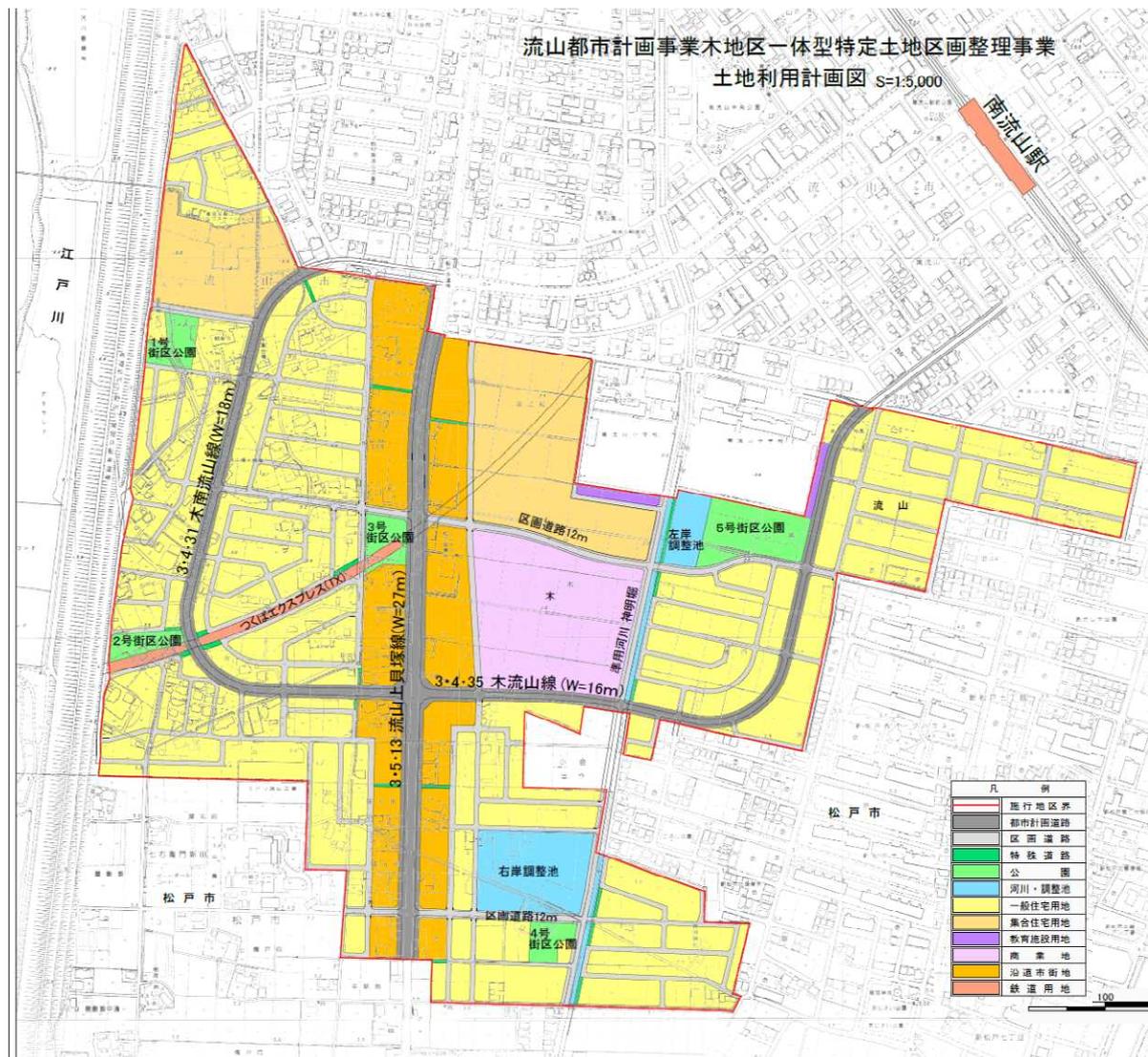
また、基盤整備により、震災に強い安全・安心なまちづくりを行う。

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るとともに、効率的な事業展開に努め事業を推進してきている。

本地区は、事業概成が間近となり、家屋移転など残事業の執行が確実となってきたことから、事業を継続し、事業完了を目指す。

## 事業概要図

番号	3	事業名	土地区画整理事業	路線又は箇所名等	木地区
----	---	-----	----------	----------	-----



【別紙様式5】

再々評価事業に関する調書

番号	3	事業名	土地区画整理事業	路線又は箇所名等	木地区
事業化年度	H10年度	用地着手年度	H12年度	工事着手年度	H11年度
【再評価の概要】					
再評価実施年度 (基準年)	H19年度	供用開始 年度	H26年度	対応方針	継続
B/C (街路)	1.92	総費用	55億円	総便益	105億円
再評価時の委員会の意見 及び当時の状況 【委員会の意見】継続 【当時の状況】H26年度事業完了を目指し事業を推進していた					
再評価時の進捗状況及び再評価時想定の5年後の進捗状況					
	計 画	進捗状況	5年後の想定進捗状況		
全体事業費	298.1億円	79.5億円(26.7%)	236.7億円(79.4%)		
移転戸数	155戸	50戸(32.3%)	116戸(74.8%)		
仮換地指定面積	36.5ha	21.1ha(57.8%)	30.7ha(84.1%)		
【再々評価の概要】					
再評価実施年度 (基準年)	H24年度	換地処分 年度	H26年度 (H30年度)	対応方針	継続
B/C (ヘドニック)	1.52	総費用	383億円	総便益	582億円
現在の進捗状況					
	計 画	進捗状況			
全体事業費	298.1億円	189.7億円(63.6%)			
移転戸数	174戸	116戸(66.7%)			
仮換地指定面積	36.5ha	31.0ha(84.9%)			
再評価後の 経過 及び 処理状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・H19年度：移転交渉業務に民間のノウハウを活用するため業務支援委託を開始した。</li> <li>・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なかった。 事業のスピードアップを図るため技術支援委託を導入した。</li> <li>・H21年度：より効果的な事業展開のため、H19年度に導入した業務支援委託について成果主義を導入した。</li> <li>・H23年度：地区内幹線道路（木流山線）の供用開始。大規模保留地へのアクセス性が向上し、商業者からの引き合いが強まってきた。</li> <li>・現在、幹線道路の整備が進み、地区全体で工事を展開している。 造成工事に必要となる大量の土砂について他工事発生土を受け入れコスト縮減を図っている。 また、社会経済情勢の変化に伴い、事業計画変更の手続きを行っている。 (大規模保留地の商業系への土地利用変更、事業期間のH30年度までの延伸、国費の増額などを含めた資金計画の見直し等。H24年度末認可予定。)</li> </ul>				