

事業番号 6
千葉県 県土整備
公共事業評価審議会
令和元年度 第2回

事業再評価

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

令和2年2月7日

千葉県 県土整備部 都市整備局 市街地整備課

目次

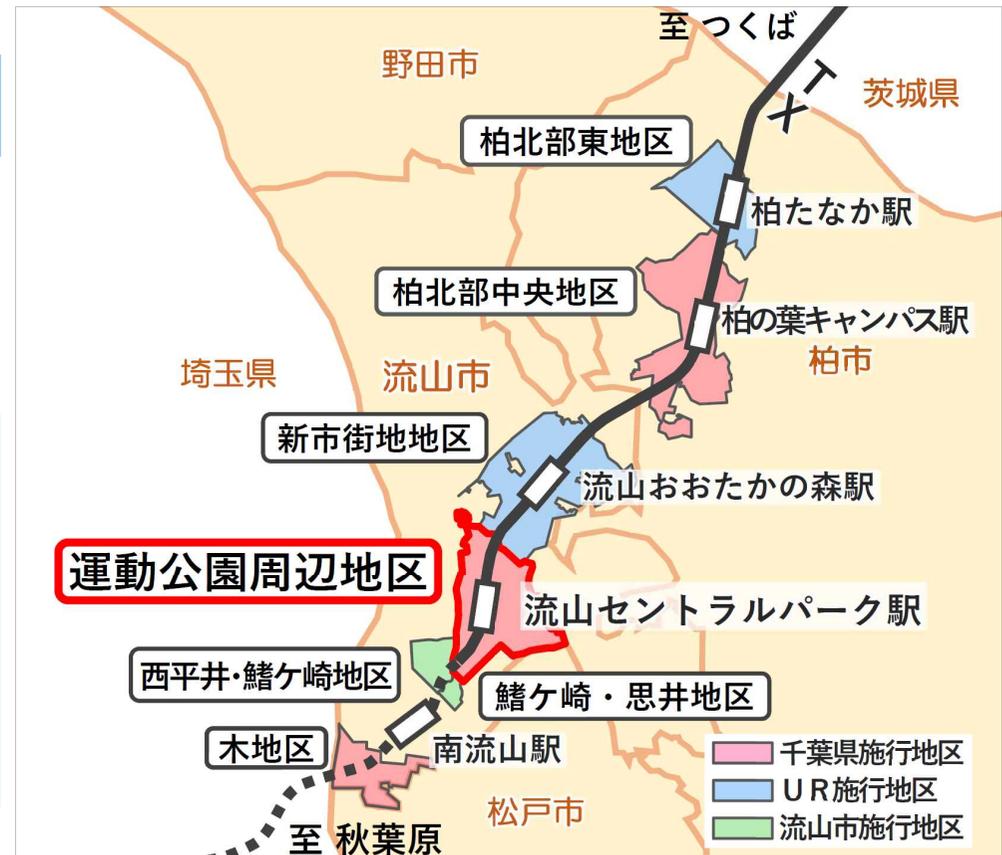
1. 事業の概要
2. 事業の進捗状況
3. 本地区を取り巻く社会経済情勢
4. 前回再評価後の経過
5. 事業投資効果
6. コスト縮減
7. 対応方針(案)

1. 事業の概要

【事業の目的】 宅鉄法^(※)による整備

宅鉄法の制定

○ 鉄道と一体となった
利便性の高い市街地
の形成



※「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」

1. 事業の概要

【地区周辺の状況】

つくばエクスプレスで都心に直結した、交通利便性の極めて高い立地条件



1. 事業の概要

【事業計画の変更】

<概要>

(1) 事業施行期間

| | 現事業計画 | 変更後 | 延伸期間 |
|--------|------------------|-------------------|------|
| 事業施行期間 | 平成10年度 ～令和4年度 | 平成10年度 ～令和11年度 | 7年 |

【延伸理由】

関係地権者との移転補償の協議等に期間を要したため

(2) 資金計画

| | 現事業計画 | 変更後 | 増減 |
|------|--------|--------|---------|
| 総事業費 | 約745億円 | 約888億円 | +約143億円 |

【増額理由】

- 建設コスト(労務・資機材価格等の上昇) 約62億円
- 補償対象物件の増・補償工法の変更等 約50億円
- 調整池の軟弱地盤対策等 約16億円
- その他経費等(用地管理費・事務費等) 約15億円

(3) 土地利用計画

【主な変更内容】

- 現況の斜面緑地の保全範囲の拡大 約5.5ha
- 区画(2箇所)の大型街区化 約4.2ha

1. 事業の概要

【事業計画変更後の概要】

| | |
|--------|-------------------|
| 施行地区面積 | 約 232 ha |
| 計画人口 | 21,400人 |
| 平均減歩率 | 40 % |
| 移転戸数 | 414 戸 |
| 総事業費 | 約 888 億円 |
| 事業施行期間 | 平成10年度～ 令和11年度 |

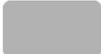
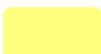


2. 事業の進捗状況

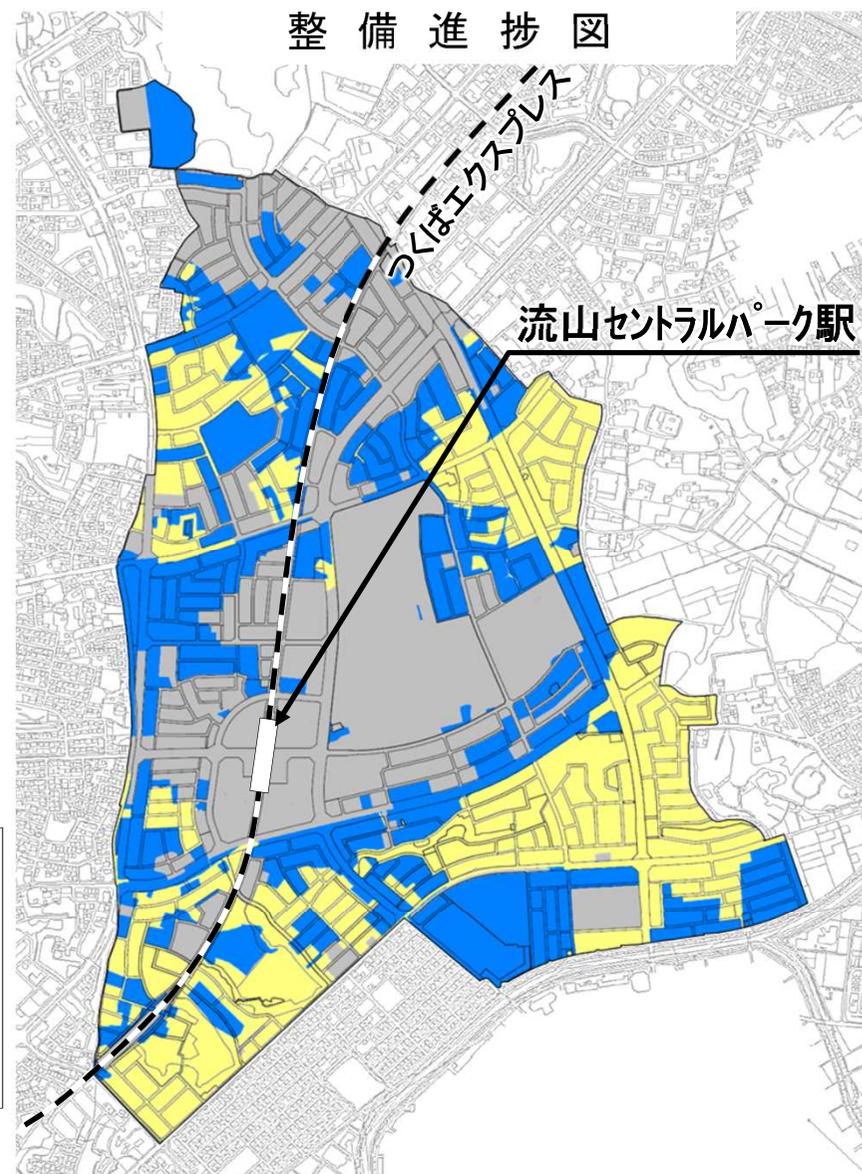
【令和元年度末見込み】

| | 計画 | 進捗 | 進捗率 |
|--------------|-----|-----|------|
| 総事業費 (億円) | 888 | 529 | 約60% |
| 建物移転 (戸) | 414 | 257 | 約62% |
| 整備着手 (ha) | 232 | 162 | 約70% |

凡 例

| | |
|---|-----|
|  | 整備済 |
|  | 整備中 |
|  | 未着手 |

※整備着手面積＝整備済＋整備中



2. 事業の進捗状況



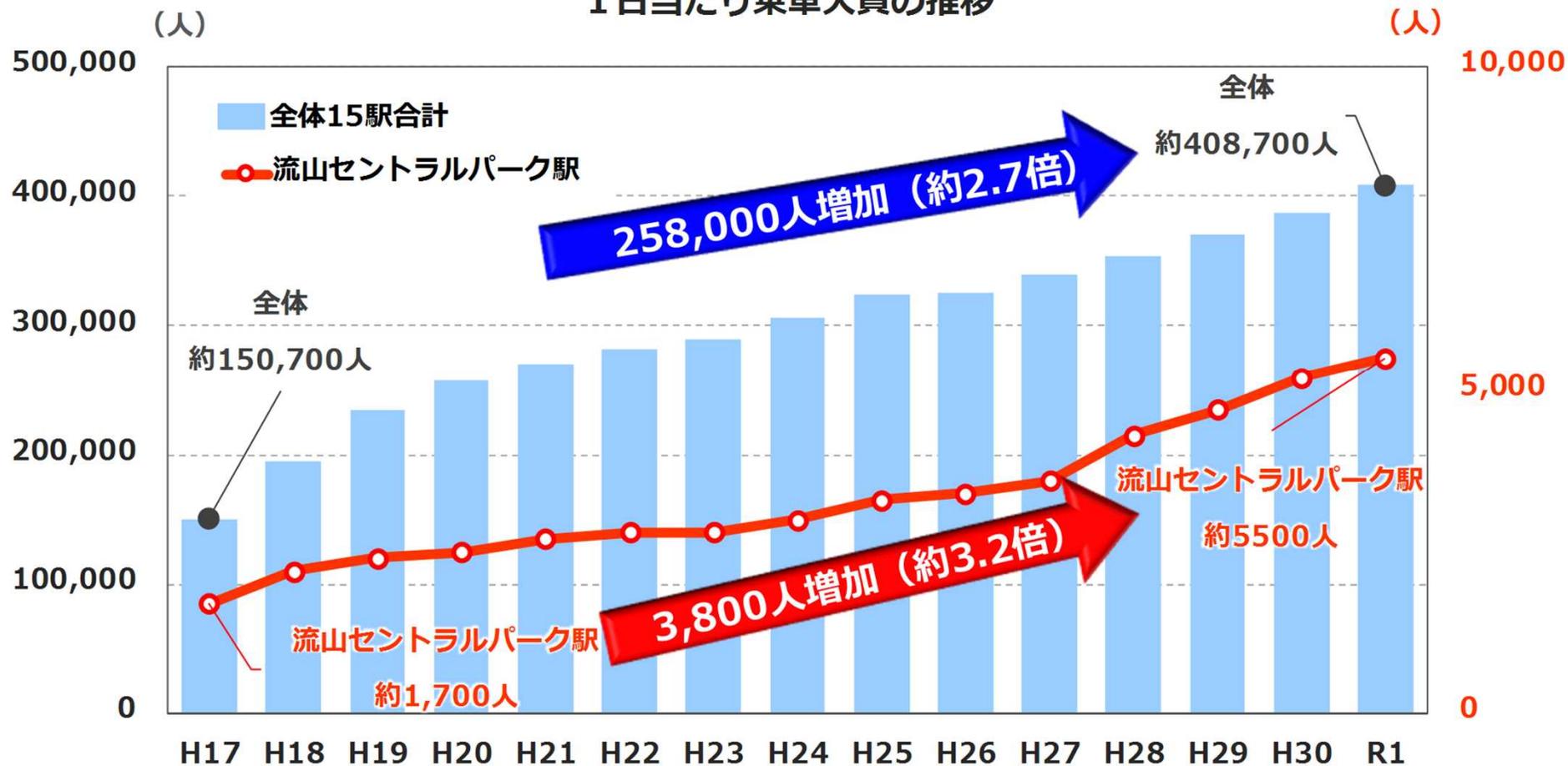
2. 事業の進捗状況



3. 本地区を取り巻く社会経済情勢

【つくばエクスプレス利用状況】

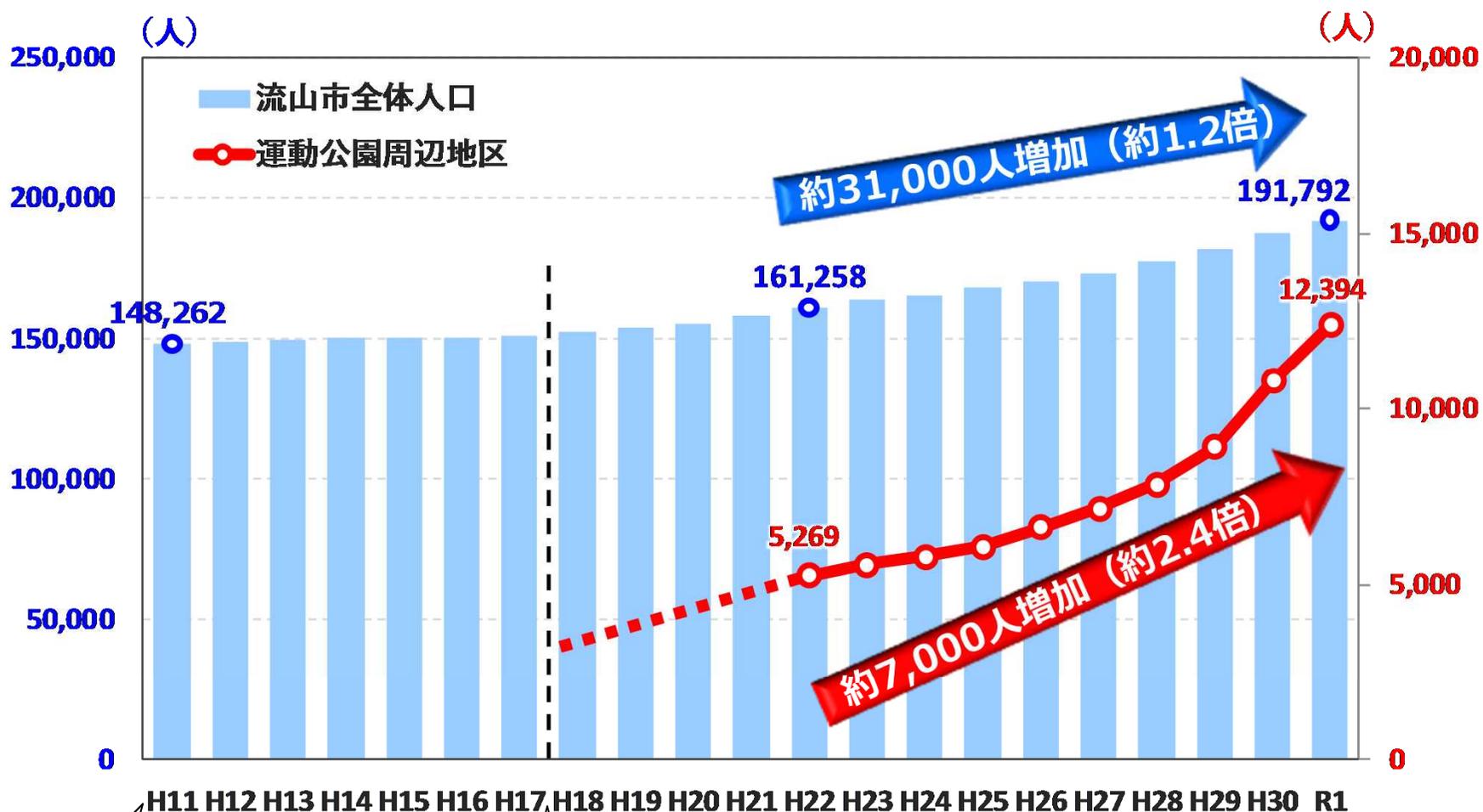
1日当たり乗車人員の推移



平成17年8月 つくばエクスプレスの開業

3. 本地区を取り巻く社会経済情勢

【人口推移】



平成10年3月 事業開始

平成17年8月 つくばエクスプレスの開業

3. 本地区を取り巻く社会経済情勢

【主な施設立地】

大型マンション(H30.1入居開始)



ホームセンター・スーパーマーケット
(H25.4オープン)



キッコーマンアリーナ(H28.3完成)
(流山市総合運動公園)



暁星国際流山幼稚園(H26.4開園)
// 小学校(H28.4開校)



東葛病院(H28.5開院)



4. 前回再評価後の経過

平成30年度・都市計画道路「中駒木線」の残区間(野々下思井線以南)
の工事着手

・2号調整池の工事着手

令和元年度・第5回事業計画変更手続き

・都市計画道路「加市野谷線」及び「中駒木線」の全線供用
(3月末予定)

4. 前回再評価後の経過

●5年間の進捗量

| | 事業費 | 移転戸数 |
|-------------------------------|---------|------|
| ①前々回再評価後 (H25～H29の5年間の進捗量) | 174.5億円 | 69戸 |
| ②前回再評価後 (H30～R1の2年間の進捗量) | 90.2億円 | 35戸 |

●1年当りの進捗量

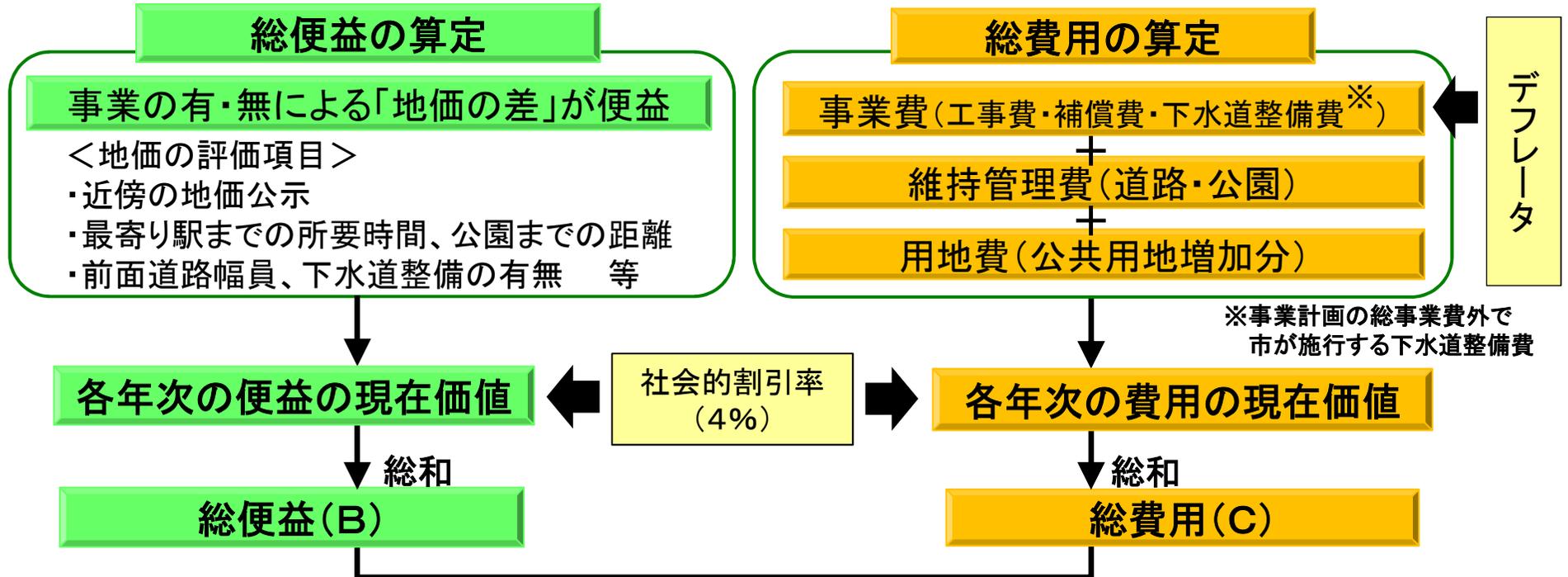
| | 事業費 | 移転戸数 |
|-------------------------------|----------|---------|
| ①前々回再評価後 (H25～H29の1年当り進捗量) | 34.9億円/年 | 13.8戸/年 |
| ②前回再評価後 (H30～R1の1年当り進捗量) | 45.1億円/年 | 17.5戸/年 |
| 1年当り進捗量伸び率 | 約29%増 | 約27%増 |

5. 事業投資効果

【費用便益分析の方法(ヘドニック法)】

基準年次: 令和元年度

評価期間: 平成10年度～令和61年度(換地処分後50年目)



費用便益比

$$\text{事業全体 (B/C)} = \frac{\text{総便益}}{\text{総費用}}$$

$$\text{残事業 (B/C)} = \frac{\text{継続した場合の総便益} - \text{中止した場合の総便益}}{\text{継続した場合の総費用} - \text{中止した場合の総費用}}$$

5. 事業投資効果

【費用便益分析の結果】

| | | |
|-------------|---|---|
| 事業全体 (B/C) | = | $\frac{\text{総便益}}{\text{総費用}}$ |
| | = | $\frac{1,533\text{億円}}{1,271\text{億円}}$ |
| | = | $\boxed{1.2} > 1.0 (\text{※})$ |
| 残事業 (B'/C') | = | $\frac{\text{総便益}}{\text{総費用}}$ |
| | = | $\frac{941\text{億円}}{527\text{億円}}$ |
| | = | $\boxed{1.8} > 1.0 (\text{※})$ |

※『土地区画整理事業の再評価にあたっての指標及び判断基準』（国土交通省）

5. 事業投資効果

【前回再評価の結果との比較】

| | | 前回再評価 (H29) | 今回再評価 (R1) |
|------|--------------|-------------|------------|
| 評価年度 | | 平成29年度 | 令和元年度 |
| 事業全体 | 総便益(B) | 1,261.7億円 | 1,532.6億円 |
| | 総費用(C) | 974.2億円 | 1,271.1億円 |
| | 費用便益比(B/C) | 1.3 | 1.2 |
| 残事業 | 総便益(B') | 906.9億円 | 940.8億円 |
| | 総費用(C') | 562.3億円 | 526.6億円 |
| | 費用便益比(B'/C') | 1.6 | 1.8 |

6. コスト縮減

- ・現況の斜面緑地の保全範囲を拡大し、造成費等を削減

※ 緑のネットワークの形成や景観の保全にも寄与

(△約33億円)

波線部は、審議会の意見を踏まえ、
追記した箇所

- ・2箇所の区画を大型街区化することにより、区画道路築造費等を削減

(△約4億円)

計 約37億円の事業費を削減

7. 対応方針(案)

- ①費用便益比(B/C)は、事業全体として「1.2」、残事業としては「1.8」であり、いずれも「1.0」を超えていることから、事業の投資効果が見込めること
- ②駅周辺等において、商業、医療・福祉、住宅等の土地利用が進み、利便性の高い市街地の形成及び若い世代の人口増加が進展しつつあること、また、地域経済の活性化も見込まれること
- ③地区全体の約7割の区域で整備に着手しており、また、建物移転も全体の6割以上が完了するなど、事業進捗が図られていること



波線部は、審議会の意見を踏まえ、追記した箇所

本事業を「継続」し、鉄道と一体となった利便性の高いまちづくりを推進する。