

# 事業計画の概要

## 【事業計画の内容】

- ・事業の名称 流山都市計画事業木地区一体型特定土地区画整理事業
- ・事業主体 千葉県（平成10年度～平成16年度は千葉県住宅供給公社）
- ・施行面積 68.3ha
- ・計画人口 約6,800人（人口密度100人/ha）
- ・事業計画決定告示日 平成11年3月29日
- ・事業計画の変更告示日 令和6年10月4日（第7回変更）
- ・事業施行期間 平成11年3月29日～令和17年3月31日（清算期間を含む）

## 【土地の現況】

本地区は、大半が農地で農村集落的な土地利用形態を示しているものの、JR武蔵野線南流山駅に近接しているという位置的条件から宅地化が進行しており、都市的な土地利用への転換がせまられている。土地利用状況は、公共用地11.0%、農地50.3%、宅地12.0%、その他26.7%となっている。地区内には、831人（平成8年4月1日現在）が居住しており、その密度は約12.1人/haとなっている。

## 【設計の概要】

### 1. 事業の目的

本事業は、つくばエクスプレス及び周辺市街地と一体となった良好な居住環境を有する住宅地として整備し、都市基盤施設の整備改善と宅地の利用増進を図ることを目的とする。

### 2. 土地利用計画

主な土地利用は、一般住宅地（戸建住宅地）を主体として計画するが、JR南流山駅への近接性及び併設予定のつくばエクスプレス新駅の整備に伴う流入人口を考慮して集合住宅地（中高層住宅地）も計画し、既存コミュニティとの融合が図られるよう配慮して配置する。地区の中心部に南流山地域全体の利便性を高める商業地を配置し、センター地区の形成を図る。

### 3. 公共施設計画

#### （1）道路

幹線道路として、都市計画道路3・5・13流山上貝塚線（主要地方道松戸野田線）を拡幅整備し、補助幹線道路として都市計画道路3・4・31木南流山線及び都市計画道路3・4・35木流山線を配置する。また、地区内に計画されている公園や諸施設を歩行者専用道路、歩道等で連絡し、歩行者の利便性の向上を図る。

#### （2）公園・緑地

街区公園5ヶ所を適宜配置する。

#### （3）排水施設

- 雨水排水 側溝及び暗渠で調整池へ流入し、流量調整後準用河川神明堀に放流する。
- 調整池 開発に伴う雨水流出量増加対策として調整池2ヶ所を計画する。
- 汚水排水 流山市の公共下水道計画に整合させ、流末は既設の鱈ヶ崎1号幹線に放流する。

## 4. 整理施行前後の地積

種目	施行前		施行後		備考
	面積 (ha)	割合 (%)	面積 (ha)	割合 (%)	
公共用地	7.5	11.0	19.8	29.0	道路、公園等
宅地	59.9	87.7	36.7	53.7	鉄道施設区 約0.5ha
保留地	—	—	11.8	17.3	
測量増減	0.9	1.3			
合計	68.3	100.0	68.3	100.0	

## 5. 減歩率

- 公共減歩率 : 20.28%
- 公共保留地合算減歩率 : 39.74%

## 6. 保留地の予定地積

- 整理後1㎡当たりの予定価格 : 161,600円/㎡
- 保留地の予定地積 : 118,305㎡

## 7. 鉄道施設区

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第12条に規定する鉄道施設区を計画する。鉄道施設区の面積は、約0.5haである。

## 【資金計画】

・収入額 34,870百万円

(単位：百万円)

事項	事業費	備考
国庫補助金・県費・市費	8,675	
保留地処分金	19,120	
県・市負担金	7,075	
計	34,870	

・支出額 34,870百万円

(単位：百万円)

事項	事業費	備考
公共施設整備費	築造費	6,197
	移転費	9,517
上水道等2条2項事業費	2,641	
整地費	5,840	
調査費・事務費・その他	10,675	
計	34,870	

## 【問い合わせ先】

千葉県流山区画整理事務所

住所 千葉県流山市南流山1-13 電話 04-7150-4501 FAX 04-7150-4506