

事業番号2

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

流山市計画事業 運動公園周辺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

宅鉄法による整備

これまでの沿線地域開発は、鉄道の開業後、後追いの的に進められるケースが多く、このために無秩序な乱開発が行なわれ、生活環境の悪化を誘発するなどの弊害が発生。



宅鉄法の制定

- 土地区画整理事業による鉄道用地の円滑な確保
- 地域開発を一体的に進めスプロール化を防止
- 沿線地域に安全で快適なまちづくりを行う

【TX路線概略図】

平成17年8月24日 つくばエクスプレス開業

秋葉原とつくばが約45分で結ばれる



【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

【TX写真】



【県内の土地区画整理事業】

県 施 行 3 地 区
市 施 行 1 地 区
都市再生機構施行2地区

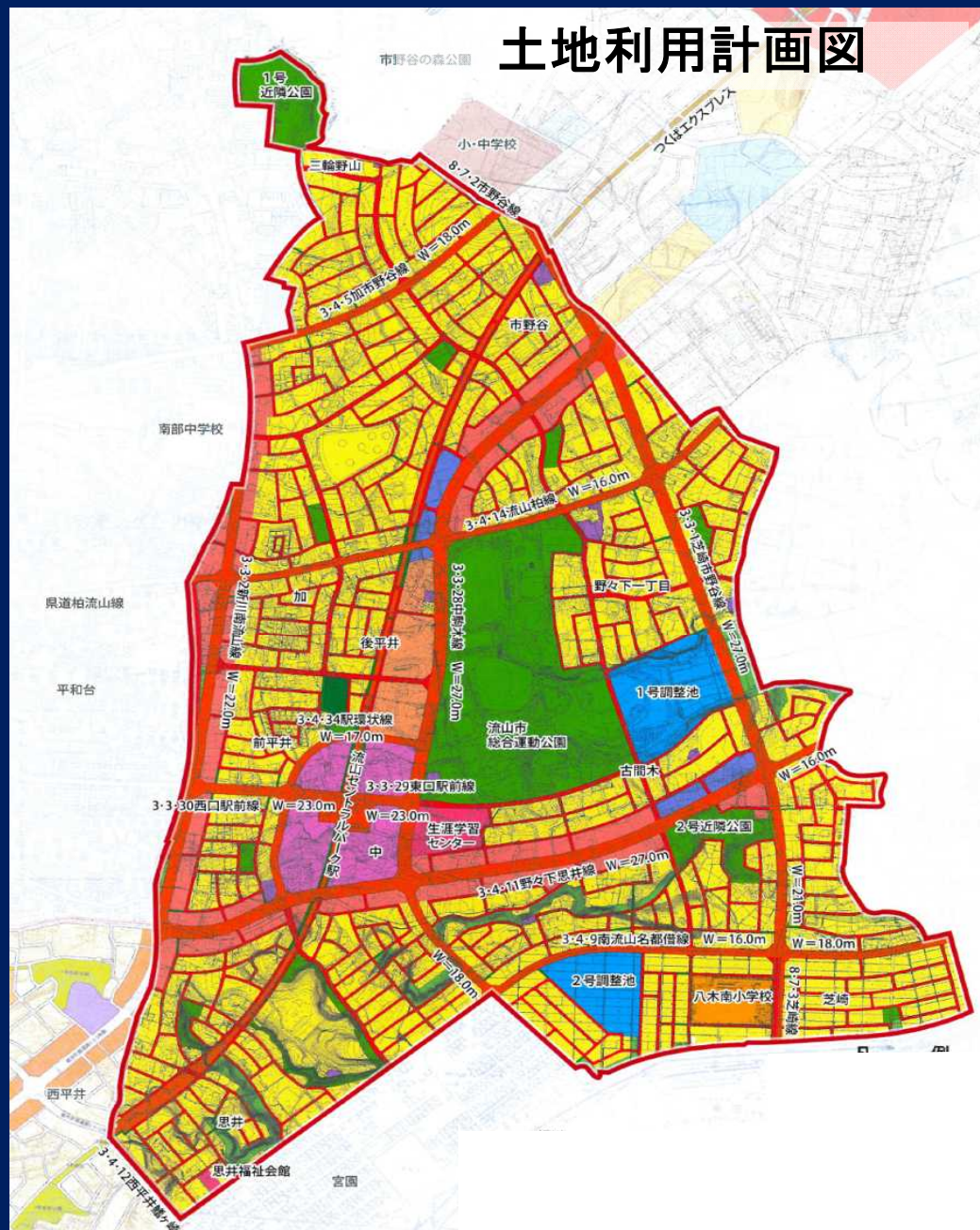


【流山セントラルパーク駅周辺の航空写真】



【事業概要】

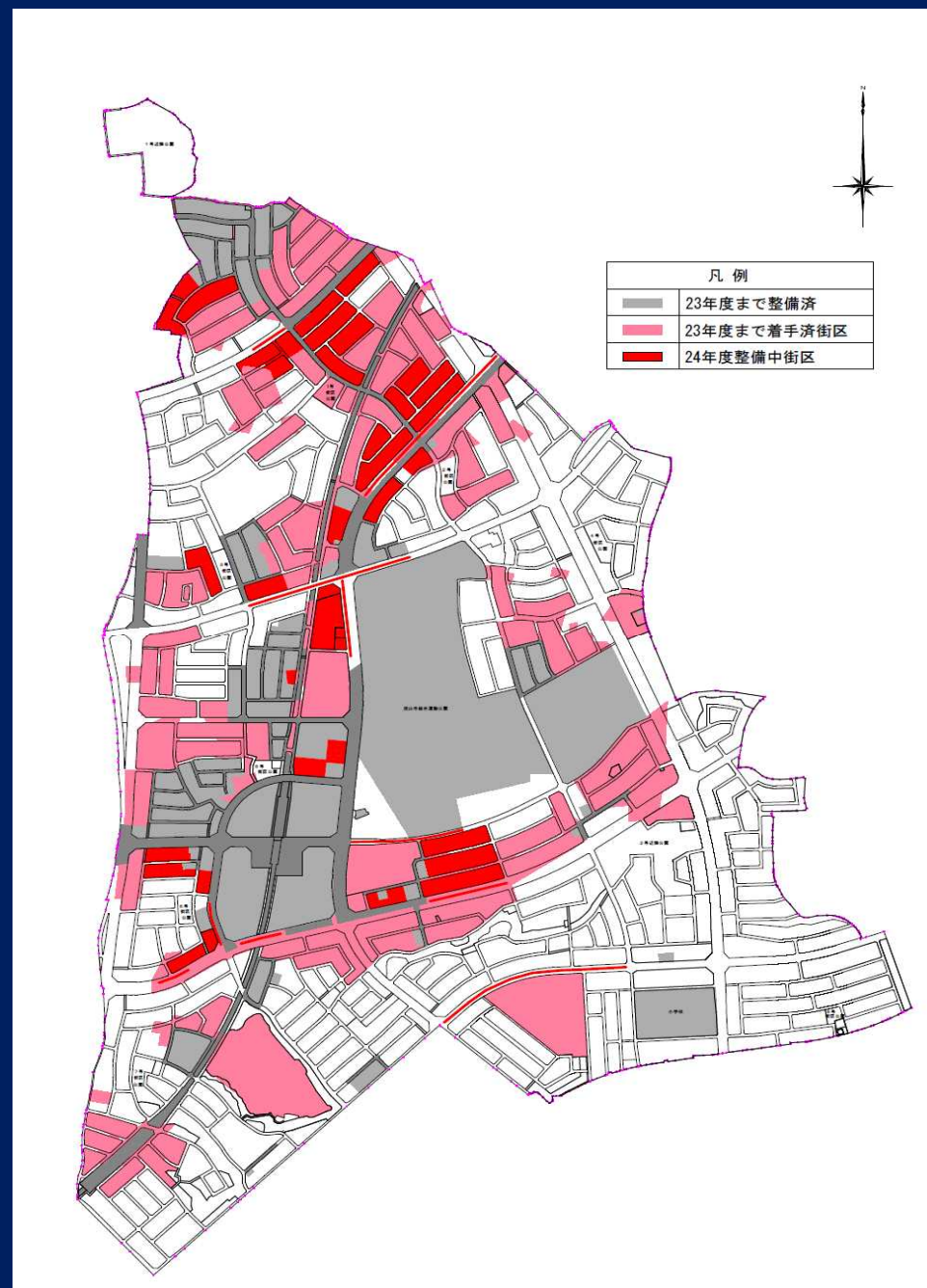
地区面積	約 232ha
平均減歩率	40%
移転戸数	539 戸
総事業費	約 745 億円
施行期間	平成10年度～ 平成34年度



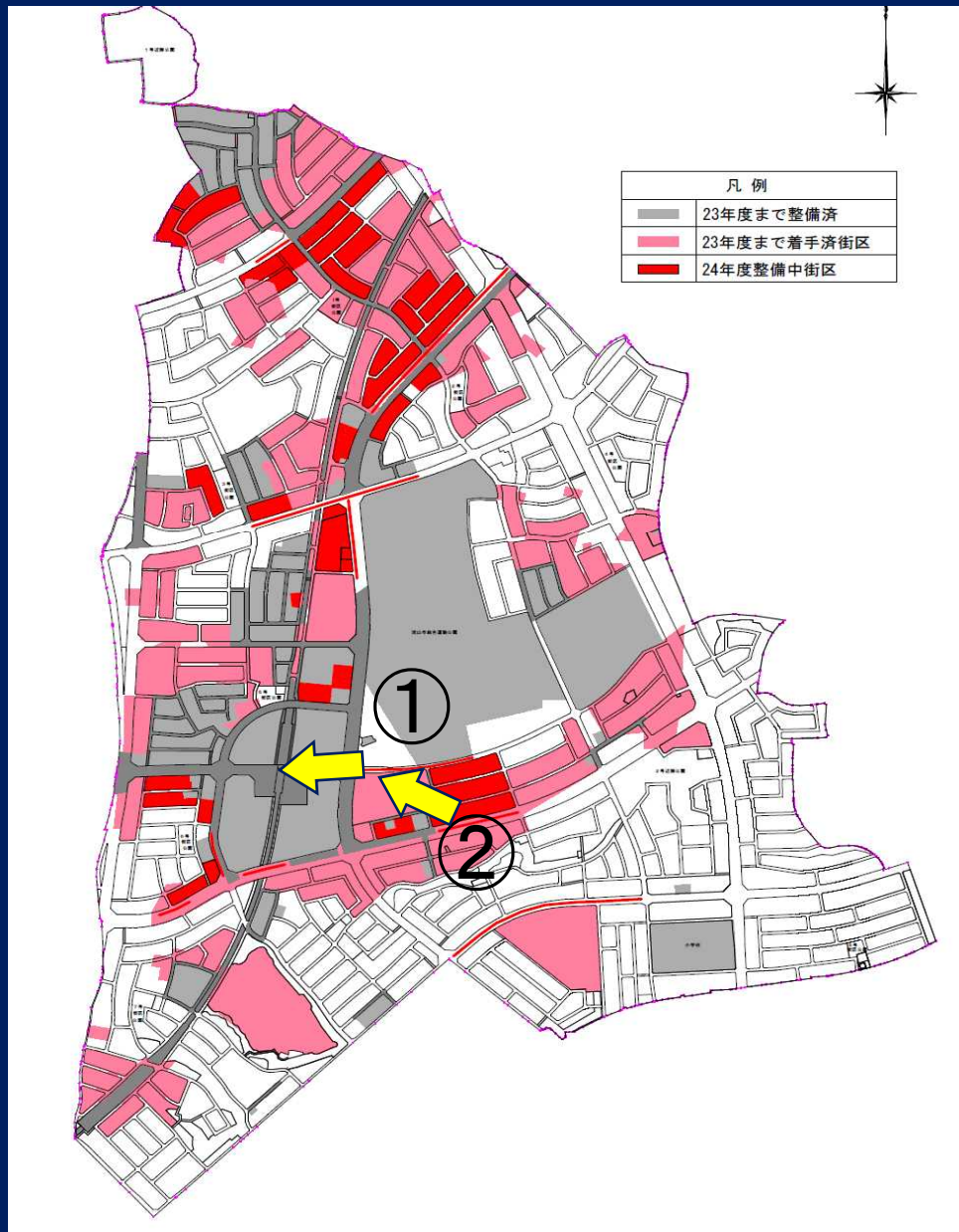
【事業の進捗状況】

	計画 事業量	事業 進捗量	進捗率 (H23年度末)
総事業費 (億円)	745.3	263.8	35.4%
整備面積 (ha)	232.2	52.3	22.5%
建物移転 (戸)	539	153	28.2%
仮換地 指定(ha)	117.7	46.2	39.3%

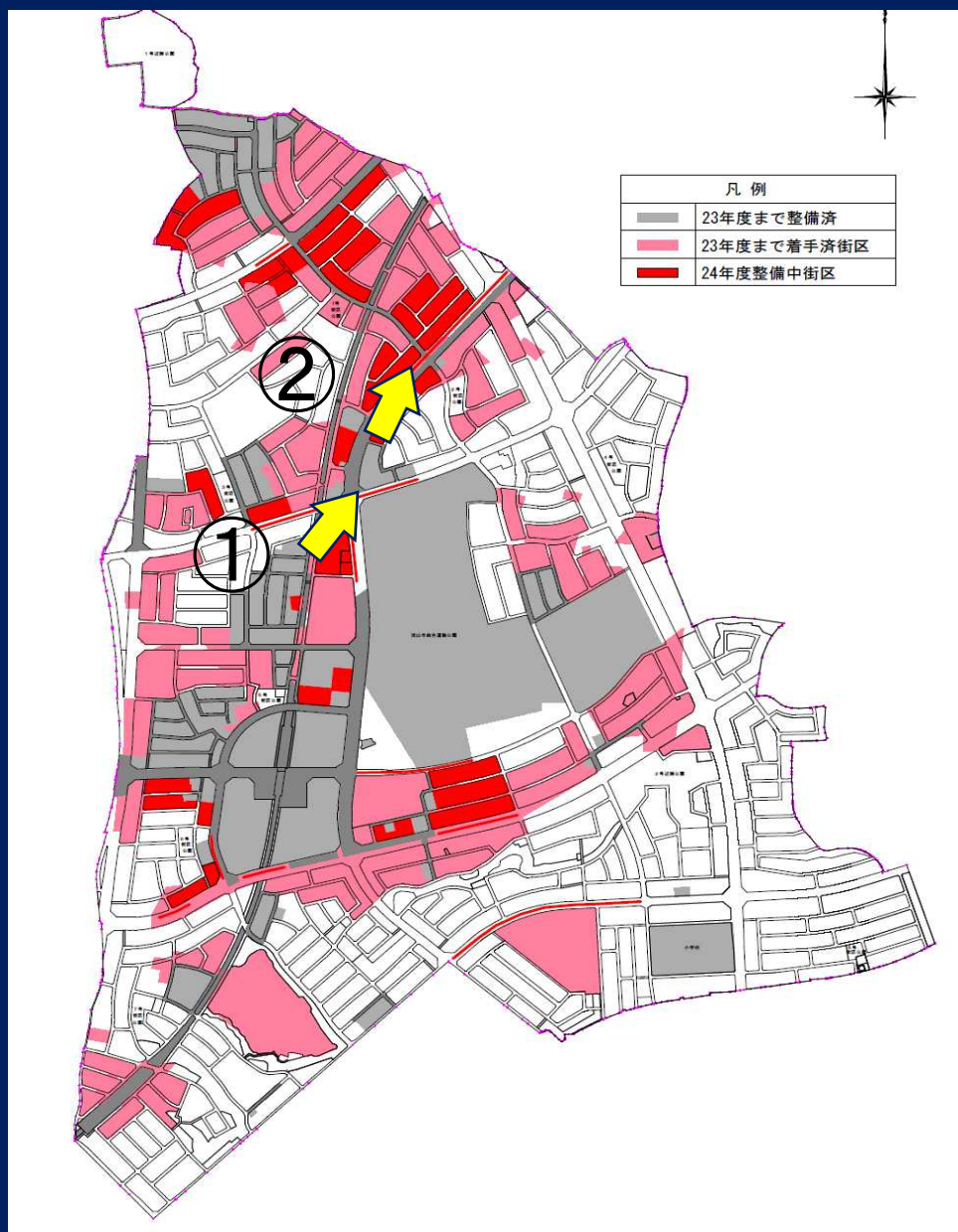
- 平成17年8月の鉄道開業に向けた用地確保、駅前広場等を優先して整備
- 鉄道開業後は、駅開業に伴う周辺アクセス道路や地区内外を結ぶ幹線道路を優先して整備



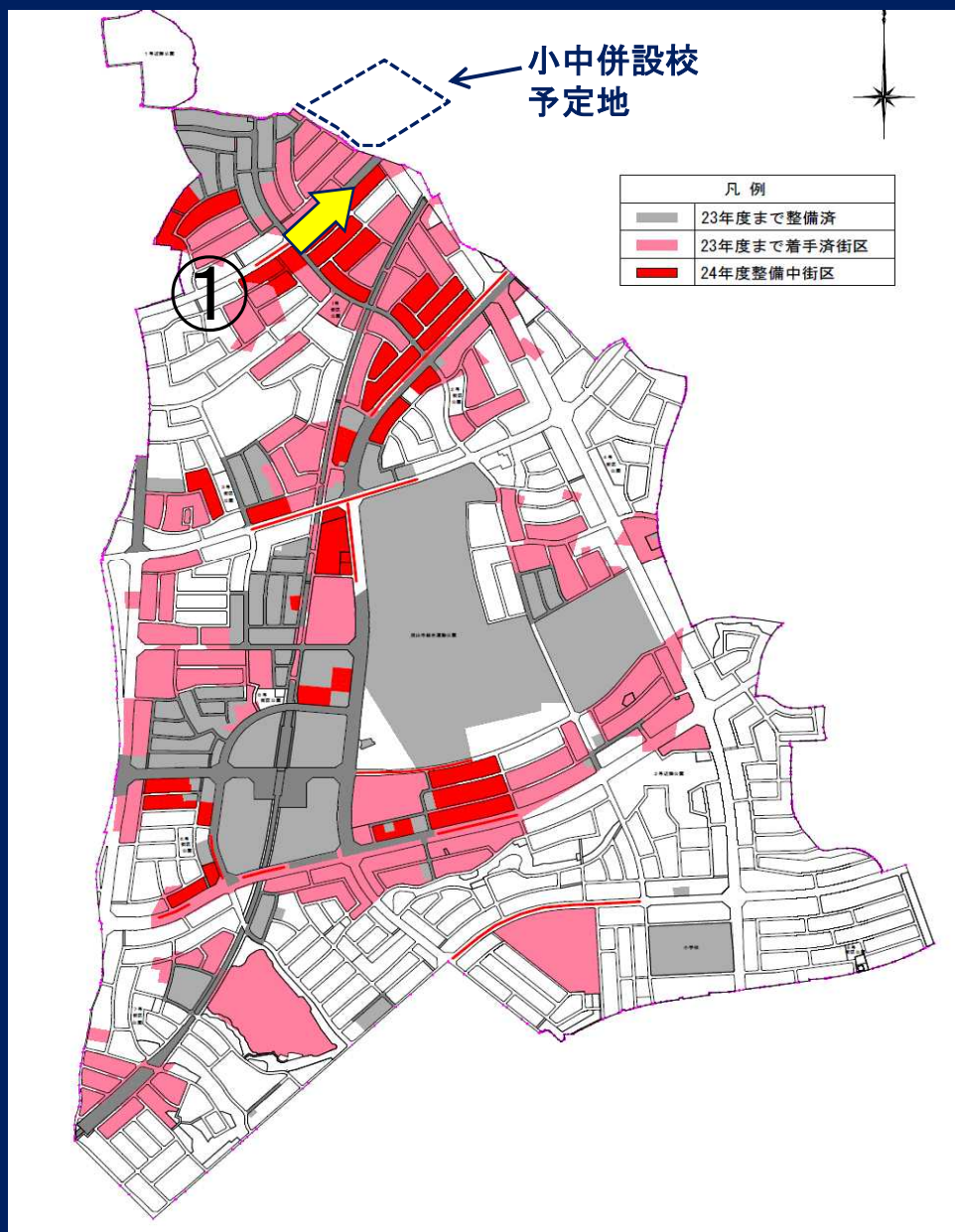
【進捗状況写真1】



【進捗状況写真2】

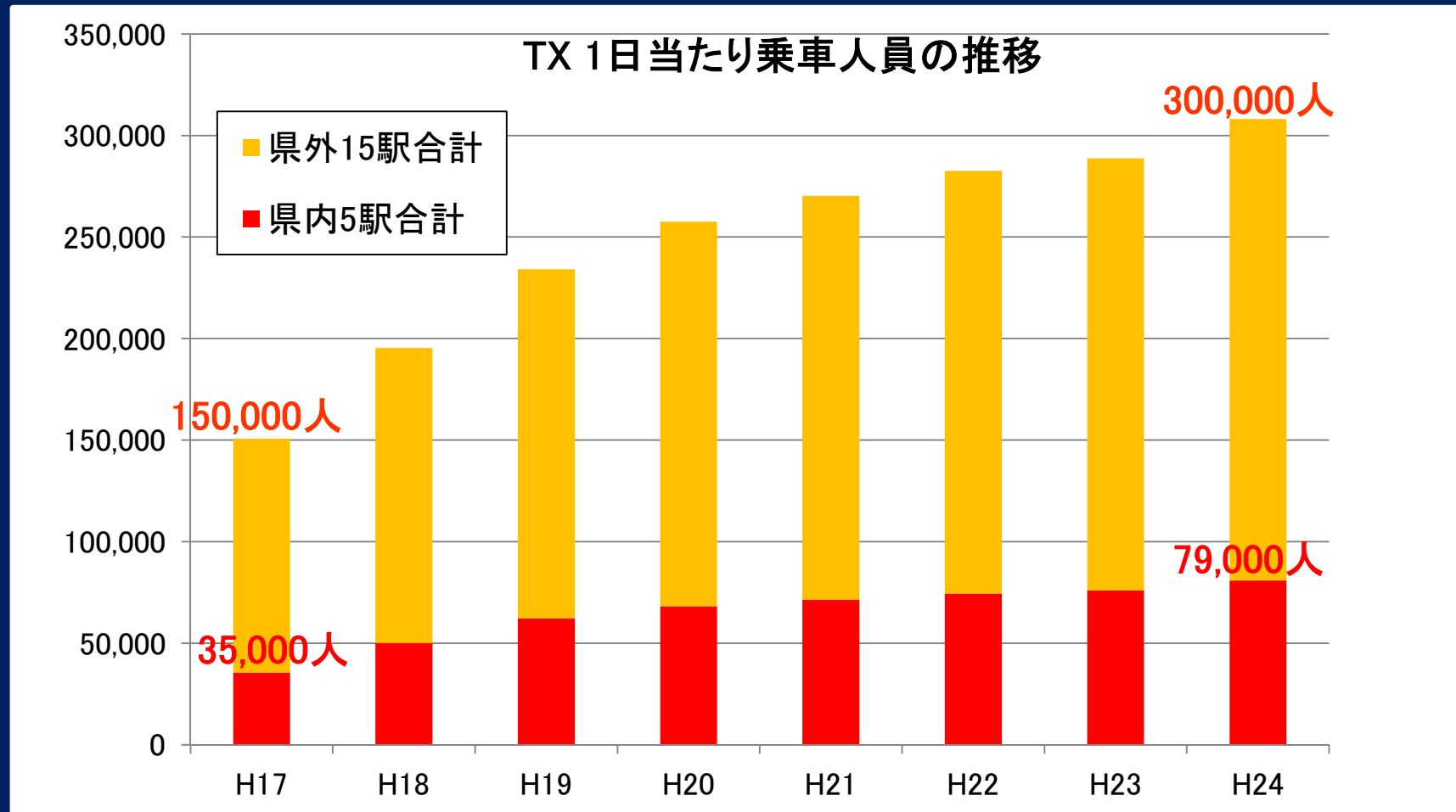


【進捗状況写真3】



【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

【運動公園周辺地区（流山セントラルパーク駅周辺）】

- ・平成22年度に駅前街区が完成したことから、駅前街区への学校、病院、スーパーの立地が決定し、平成25年春から順次オープン予定。



【A街区(借付 市有地 約1.0ha)】

学校法人 暁星国際学園
幼稚園(H26.4開園予定)
小学校(H28.4開校予定)

【B街区(企業庁⇒譲渡 約1.4ha)】

医療法人財団 東京勤労者医療会
8階建て
H25.10着工, H27.2竣工, H27.3開業予定

【C街区(一般地権者)】

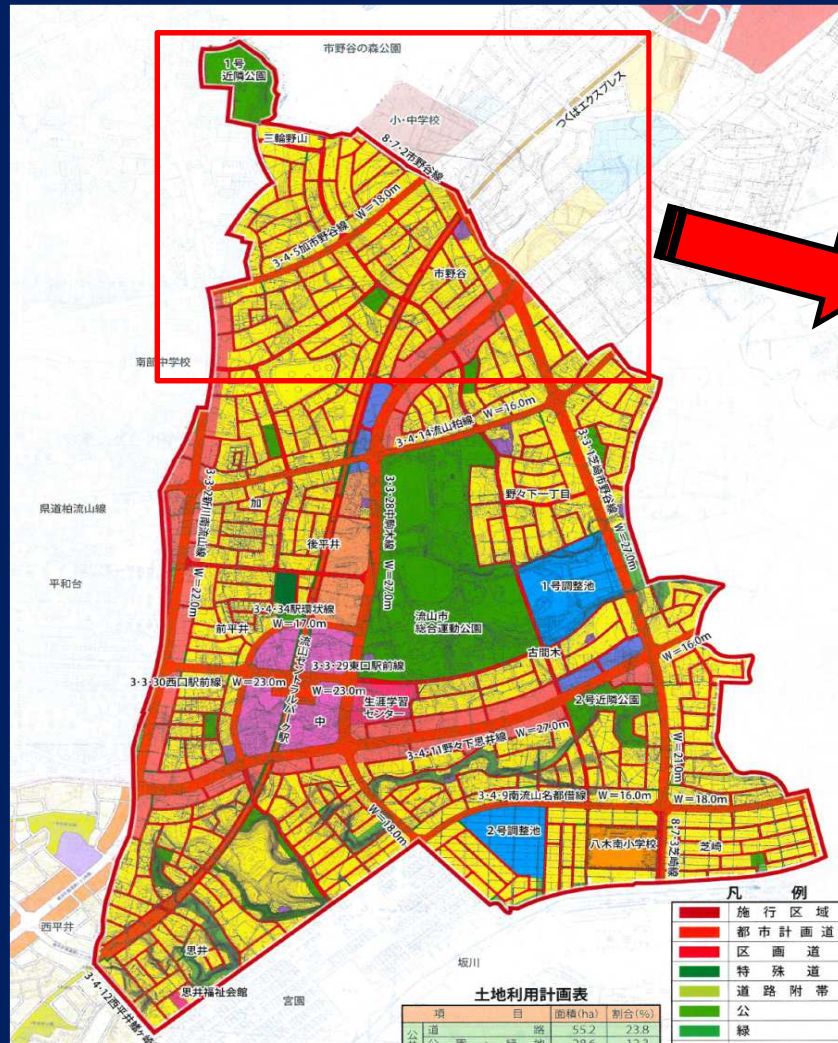
マンションや店舗として土地利用開始済

【D街区(借付 約1.5ha)】

共同利用(企業庁, 一般地権者)
(株)ケーヨー(ホームセンター)と(株)マミー
マート(生鮮食品)の複合商業施設
H24秋着工, H25春竣工

【社会経済情勢等】

- ・平成27年春，地区北側に小中併設校が開校予定であり，周辺の通学路整備が必要となっている。

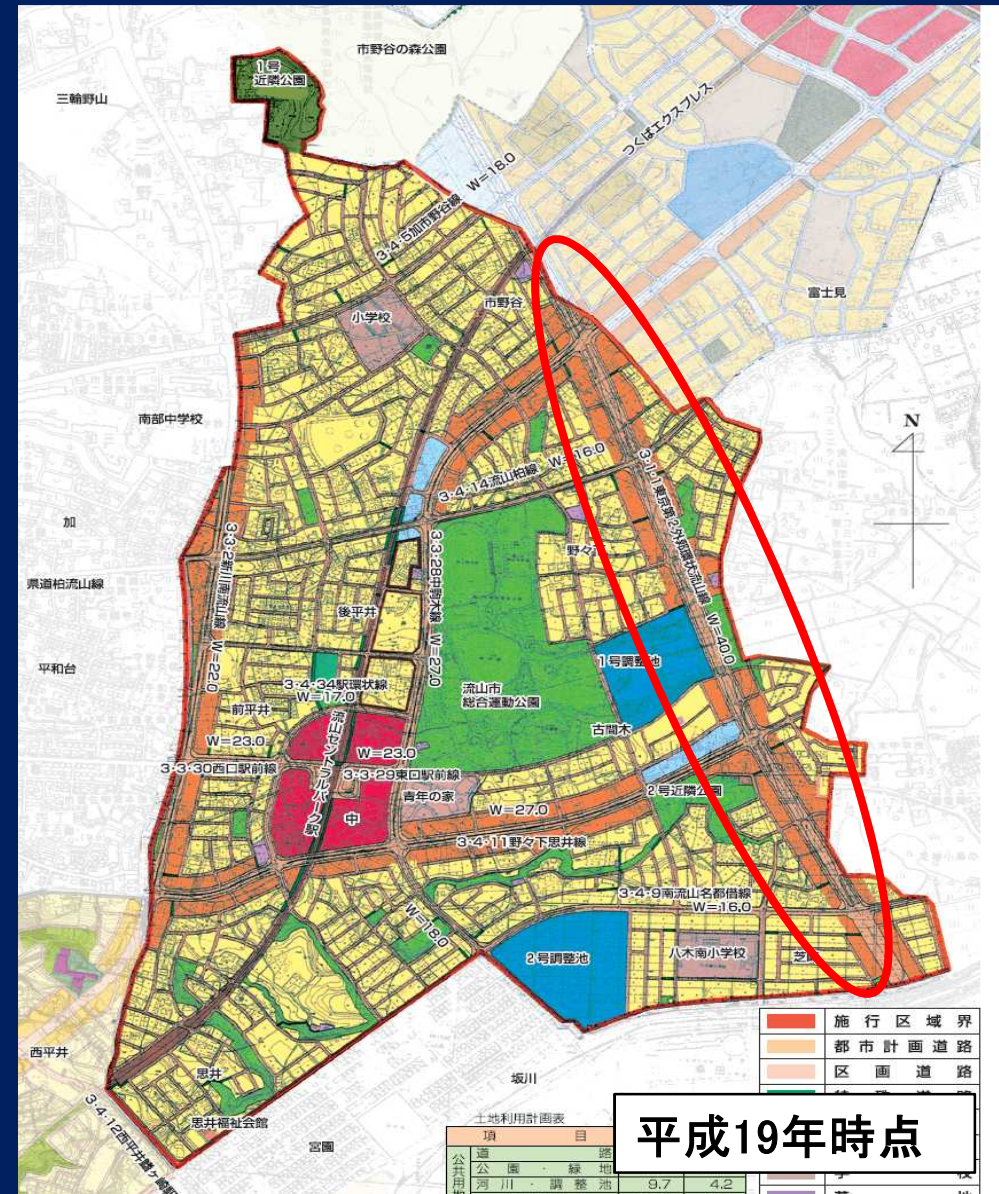


【前回の費用便益比B/C(街路)】

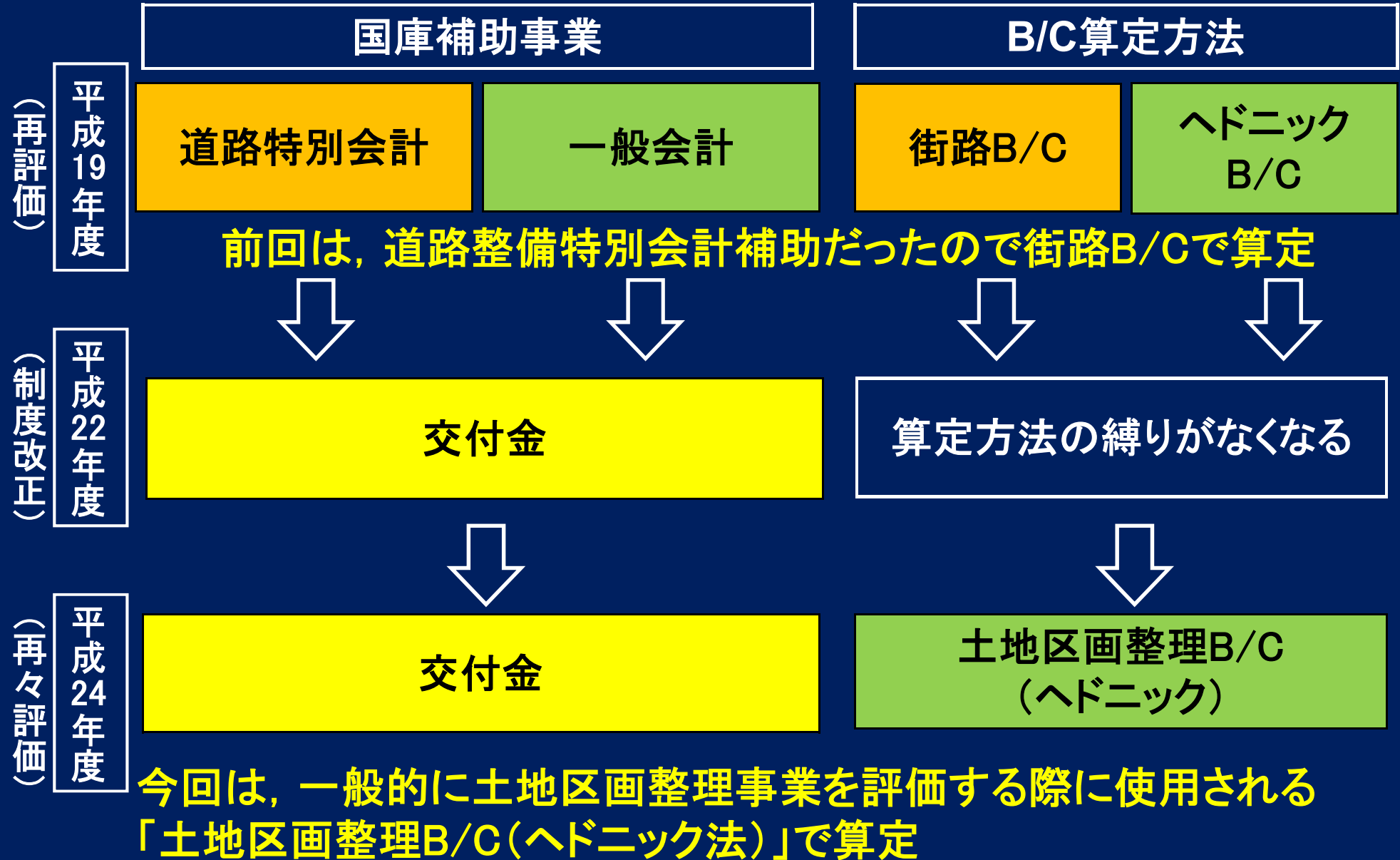
使用マニュアル	国土交通省 街路事業における費用便益分析 マニュアル(案) 平成12年6月
算出方法	街路B/C
考え方	$\frac{\text{走行時間短縮便益} + \text{走行経費減少便益} + \text{交通事故減少便益}}{\text{事業費} + \text{維持管理費}}$
判断指標	$B/C > 1.0$
再評価実施年度	平成19年度
供用開始年度	平成22年度
総費用(C)	209億円
総便益(B)	1,140億円
費用便益比(B/C)	5.44

【B/Cが5.44であった主な理由】

- ・前回再評価時点(H19年度)には、40m幅員の東京第2外環が地区内に計画されていたため、比較的高いB/Cが出たものと推測される。



【国庫補助事業とB/C算定方法の流れ】



【費用便益分析検討フロー(ヘドニックアプローチ)】

便益の計測

- ・公園まで距離短縮効果
- ・公共用地率の増加効果
- ・前面道路幅員拡幅効果
- ・下水道の整備効果 など

事業有・無の地代の差が便益

年次別の便益

便益の現在価値 (B)

費用の設定

事業費 (下水道分を含む)

維持管理費 (道路・公園)

用地費 (公共用地増加分)

年次別の費用

費用の現在価値 (C)

割引率

費用便益分析の実施 (B / C)

【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34年度
総費用(C)	917億円
総便益(B)	1,225億円
費用便益比(B/C)	1.34

【土地区画整理事業による効果】

土地区画整理事業の実施



- 換地や保留地による鉄道用地の確保
- 増大する土地需要に対する宅地の供給
- 一定規格の道路や公園の設置, 上下水道等の整備による防災性, 安全性, 利便性の向上
- 整然とした街並みの形成
- 土地の区画や境界が明確になり地番等が整理される



地区内及び周辺部の生活環境の向上

【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)	147.4億円	69戸	19.4ha
②再評価～今回 進捗量(5年間)	116.4億円	84戸	26.8ha
③現在の進捗量 (①+②)	263.8億円	153戸	46.2ha

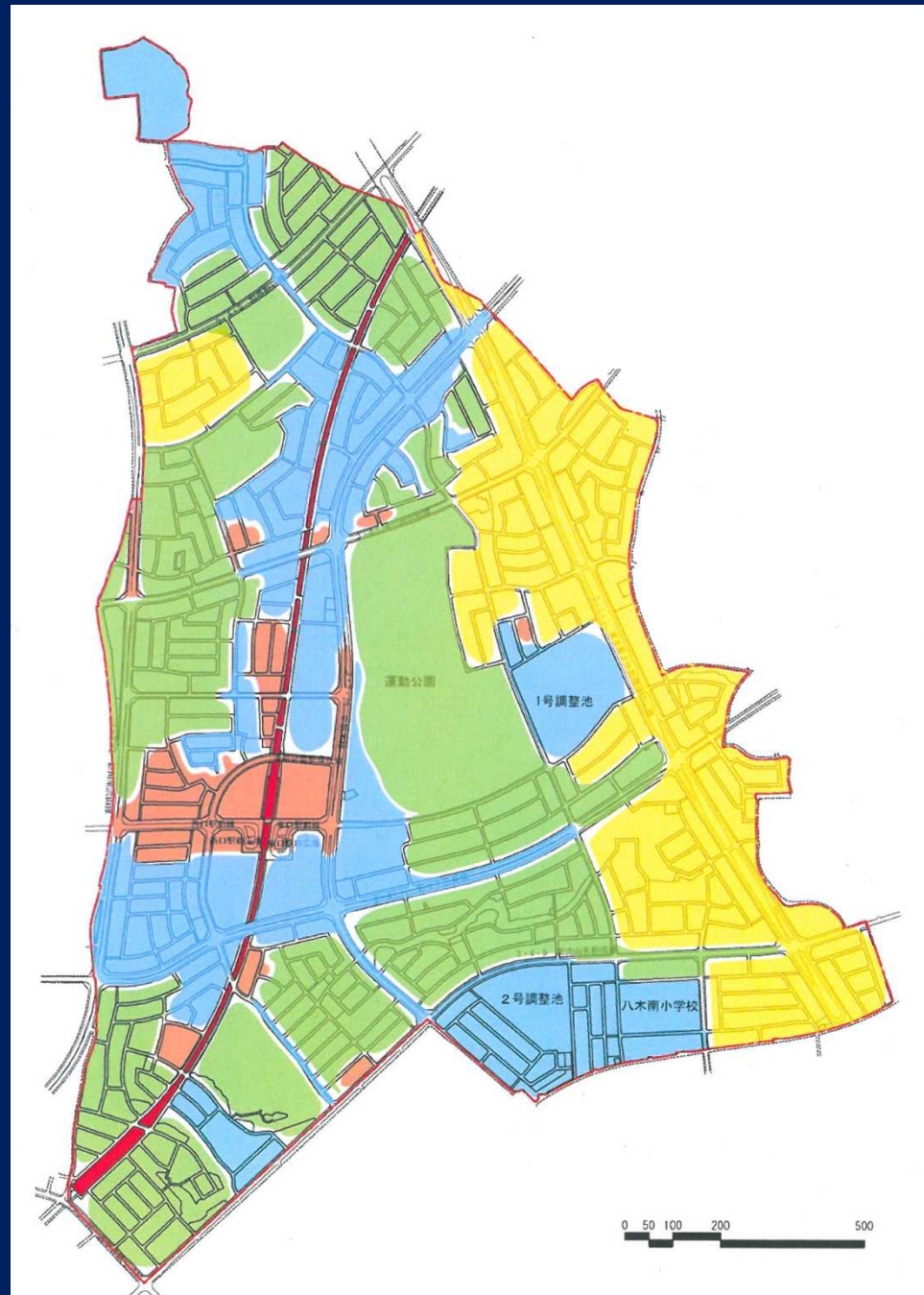
○1年当りの進捗量

	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	16.4億円/年	7.7戸/年	2.2ha/年
再評価～今回 1年当り進捗量	23.3億円/年	16.8戸/年	5.4ha/年
1年当り進捗量 伸び率	約1.4倍	約2.2倍	約2.5倍

【再評価後の経過】

- ・H19年度：整備展開方針図の策定
- ・H20年度：事業期間のH34年度までの延伸
- ・H21年度：H18年度に開始した業務支援委託に
成果主義を導入
- ・H22年度：駅前街区整備完了及び
地区内幹線道路（中駒木線）の一部供用開始
- ・H23年度：都市計画道路変更に伴う事業計画変更
（土地利用変更，国費増額，保留地増設など）
- ・H24年度：移転に時間を要していた駅周辺大規模墓地の
移転完了

【整備展開方針図】



【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、駅や学校周辺の整備を行う。

・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。



継 続

今後も下水道や幹線道路等のインフラ、保留地の整備を重点的に行い、効率的な事業展開に努め、事業を推進する。