

【別紙様式3】

再評価実施事業調書

番号	2	事業名	土地区画整理事業		路線又は箇所名等		運動公園周辺地区		
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	H13	再評価の理由	再々評価		
				工事完了年度	H34				
費用便益比 B/C	1.34	総費用	917 億円	総便益	1,225 億円	基準年	H24	換地処分 年度	H34

【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、緑豊かな地区の特性を活かし、「ゆったりとした、くつろぎある市街地の創出」を実現するため、流山セントラルパーク駅周辺の232.2ha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	745.3億円	263.8億円	35.4%
整備面積	232.2ha	52.3ha	22.5%
建物移転	539戸	153戸	28.4%
仮換地指定	117.7ha	46.2ha	39.3%

【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。
- ・H22年度に駅前街区が完成し、駅前街区への学校、病院、スーパーの立地が決定し、H25年春から順次オープン予定となっている。
- ・駅前街区周辺の土地活用のため、駅周辺やアクセス道路の整備が求められている。
- ・小中併設校が平成27年春に開校予定であり、周辺の通学路整備が必要となっている。

【対応方針（案）】

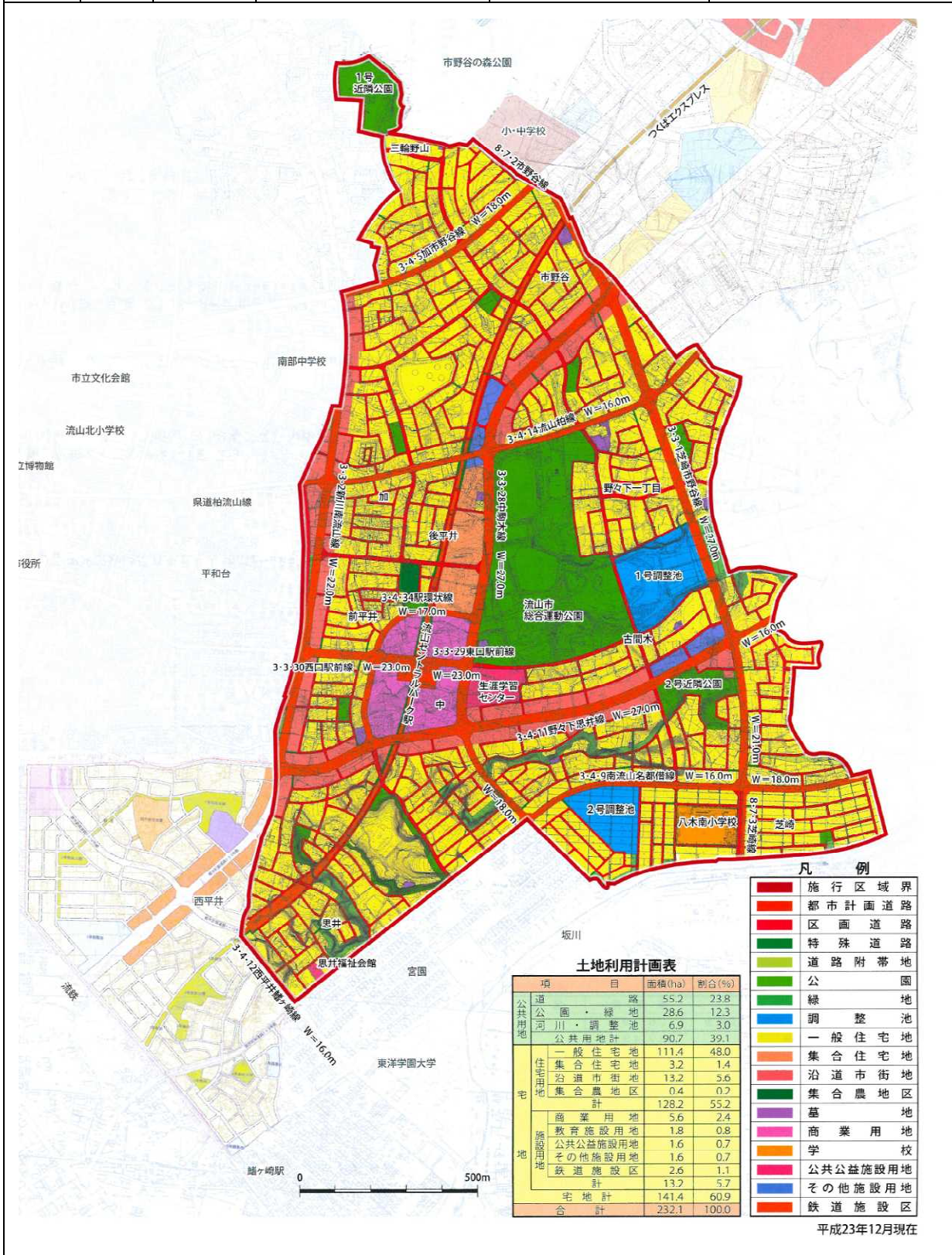
TX乗車人員が増加している中、市街化促進を図るために、駅や学校周辺の整備を行う。また、基盤整備により、震災に強い安全・安心なまちづくりを行う。

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。

事業を継続し、下水道や幹線道路などのインフラ、保留地の整備を重点的にを行い、効率的な事業展開に努め事業を推進していく。

事業概要図

番号	2	事業名	土地区画整理事業	路線又は箇所名等	運動公園周辺地区
----	---	-----	----------	----------	----------



凡 例

■	施行区域界
■	都市計画道路
■	区画道路
■	特殊道路
■	道路附帯地
■	公園
■	緑地
■	調整池
■	一般住宅地
■	集合住宅地
■	沿道市街地
■	集合農地区
■	墓地
■	商業用地
■	学 校
■	公共公益施設用地
■	その他施設用地
■	鉄道施設区

土地利用計画表

項目	面積(ha)	割合(%)
公共用地		
道路	55.2	23.8
公園・緑地	28.6	12.3
川・調整池	6.9	3.0
公共用地計	90.7	39.1
住宅用地		
一般住宅地	111.4	48.0
集合住宅地	3.2	1.4
沿道市街地	13.2	5.6
集合農地区	0.4	0.2
住宅用地計	128.2	55.2
施設用地		
商業用地	5.6	2.4
教育施設用地	1.8	0.8
公共公益施設用地	1.6	0.7
その他施設用地	1.6	0.7
鉄道施設区	2.6	1.1
施設用地計	13.2	5.7
宅地計	141.4	60.9
合計	232.1	100.0

平成23年12月現在

【別紙様式5】

再々評価事業に関する調書

番号	2	事業名	土地区画整理事業	路線又は箇所名等	運動公園周辺地区
事業化年度	H10年度	用地着手年度	H12年度	工事着手年度	H13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	H22年度	対応方針	継続
B/C (街路)	5.44	総費用	209億円	総便益	1140億円
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】効果的な事業展開のため、整備展開方針図の策定と事業計画の見直しを行っていた					
再評価時の進捗状況及び再評価時想定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	742.4億円	147.4億円(19.9%)	361.3億円(48.7%)		
移転戸数	543戸	69戸(12.7%)	217戸(40.0%)		
仮換地指定面積	117.7ha	19.4ha(16.5%)	50.1ha(42.6%)		
【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	H34年度	対応方針	継続
B/C (ヘドニック)	1.34	総費用	917億円	総便益	1,225億円
現在の進捗状況					
	計 画	進捗状況			
全体事業費	745.3億円	263.8億円(35.4%)			
移転戸数	539戸	153戸(28.4%)			
仮換地指定面積	117.7ha	46.2ha(39.3%)			
再評価後の 経過 及び 処理状況	<ul style="list-style-type: none"> ・H19年度：事業の選択と集中を進めるため、整備展開方針図を策定した。 ・H20年度：事業期間をH34年度まで延伸した。 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。 ・H21年度：より効果的な事業展開のため、H18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。 ・H22年度：駅前街区整備完了及び区内幹線道路（中駒木線等）の供用を開始した。 ・H23年度：都市計画道路の変更に伴い、事業計画変更を行った。 （残工事費を縮減するために現地盤を活かした土地利用計画への変更、国費の増額等を含めた資金計画の見直し、保留地の増設等） ・H24年度：移転に時間を要していた駅周辺の大規模墓地の移転を完了させた。 ・現在、駅前街区への立地企業が決定したため、駅前やアクセス道路を中心とした整備やH27年春に開校する小中併設校の開校に合わせた通学路の整備を行っている。 				