

【別紙様式3】

再評価実施事業調査

番号	9	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	
				工事終了(認可)年度	H34				
費用便益比 B/C	1.30 (1.61)	総費用	973億円 (563億円)	総便益	1,262億円 (907億円)	基準年	H29	換地処分 年度	H34

※上段：全体事業 下段（ ）：残事業

【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29年度末見込み）

	計画事業量	事業進捗量	進捗率
総事業費	745.3億円	440.1億円	59.1%
建物移転	539戸	270戸	50.1%
仮換地指定	117.7ha	70.1ha	59.6%

【社会経済情勢等】

- ・流山セントラルパーク駅は秋葉原から30分の至近距離にあり、1日当たりの平均乗車人員は、H17年度開業時の約1,700人からH30年1月には約4,700人と約2.8倍に伸びている。また、鉄道全線では、H21年度には、鉄道開業時の目標（H22年度）である27万人を突破した。
- ・H22年度に駅前街区が完成し、H25年度に大型ホームセンターやスーパーマーケットが相次いでオープンし、同26年4月暁星国際流山幼稚園、同28年4月暁星国際流山小学校、同28年5月に東葛病院が開院している。
- ・102街区に大型マンション（341戸）がH29年9月竣工。H30年1月下旬以降に続々入居。

【対応方針（案）】

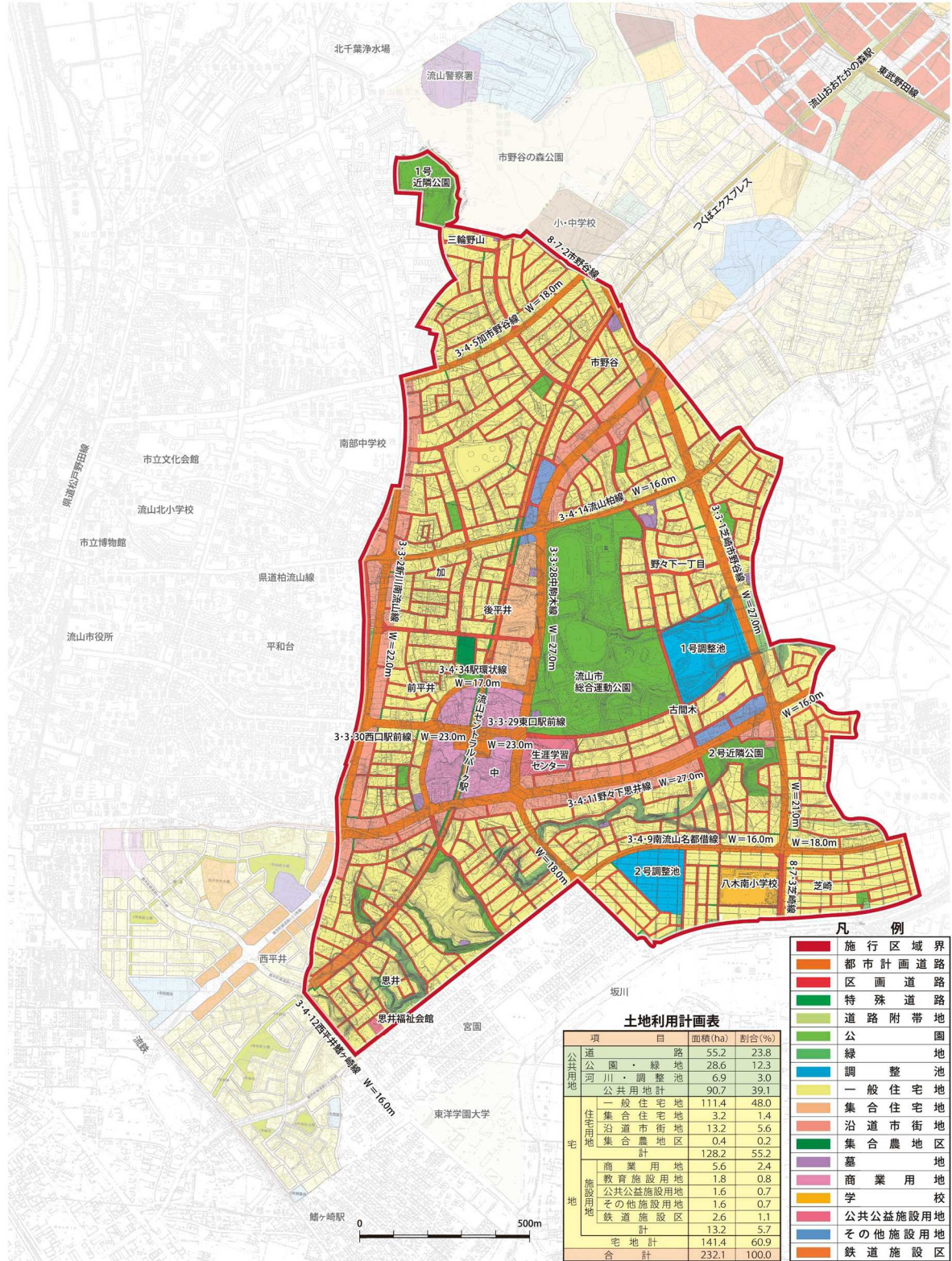
- ・TX乗車人員が継続的に増加している中、市街化促進を図るために、アクセス道路となる都市計画道路を中心とした基盤整備を行い、大型ホームセンターやスーパーマーケット等の利便施設の開業や病院、教育施設、大型マンション等が立地するなど、賑わいのある市街地が拡大している。
- ・保留地販売も好調であり、流山市全体の人口増加にも大きく寄与しているとともに、基盤整備が進むことにより、災害に強い安全・安心で快適な生活空間の形成が図られている。
- ・本事業は、千葉県総合計画『次世代の飛躍 輝け！ちば元気プラン』の重点的な施策に位置付けられており、地元からも早期完成が強く要望されている。
- ・費用便益比（B/C）は1.30であり、費用対効果が見込める。

以上より、本事業を継続し、「ゆったりとくつろげるまち」をテーマとした「まちづくりを推進」する。

【別紙様式4】

事業概要図

番号	9	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
- 公共施設用地
- 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	55.2	23.8
公園・緑地	28.6	12.3
河川・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】

再々評価書

番号	9	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）		H24年度	換地処分年度	H34年度	対応方針	継続	
B/C		1.34	総費用	917億円	総便益	1,225億円	
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		745.3億円	263.8億円 (35.4%)		658億円 (88.3%)		
移転戸数		539戸	153戸 (28.2%)		353戸 (65.5%)		
仮換地指定面積		117.7ha	46.2ha (39.3%)		87ha (74.3%)		
【再々評価の概要】							
再評価実施年度（基準年）		H29年度	換地処分年度	H34年度	対応方針	継続	
B/C		1.30	総費用	973億円	総便益	1,262億円	
現在の進捗状況							
		計 画	進捗状況				
全体事業費		745.3億円	440.1億円 (59.1%)				
移転戸数		539戸	270戸 (50.1%)				
仮換地指定面積		117.7ha	70.1ha (59.6%)				
再評価後の経過 及び 処理状況		<ul style="list-style-type: none"> ・H24年度：駅周辺の大規模墓地の移転完了 ・H25年度：①野々下思井線 2車線暫定供用開始（駅環状線～中駒木線） 駅周辺に大型ホームセンター、スーパーマーケット開業 <li style="padding-left: 20px;">②中駒木線 4車線暫定供用開始（新市街地～流山柏線） ・H26年度：③芝崎市野谷線完成形供用開始（加市野谷線～中駒木線） ：整備展開方針図の見直し（5年毎→3年毎） ・H27年度：流山おおたかの森小・中一貫校開校 ・H28年度：キッコーマンアリーナオープン、東葛病院開院 ・H29年度：中駒木線沿道の大型街区に大型マンション（341戸）竣工 ・現在：加市野谷線（区画道路12-1号線～47街区付近）道路整備はH29年度末の概成に向け、また、野々下思井線の沿道街区の面整備を進めるためには、2号調整池の整備が必要なため、H30年度末の暫定供用を目標として、工事を進めている。 					