

事業番号 3
千葉県 県土整備
公共事業評価審議会
令和元年度 第1回

事業再評価

柏都市計画事業 柏北部中央地区一体型特定土地区画整理事業

令和2年1月15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)

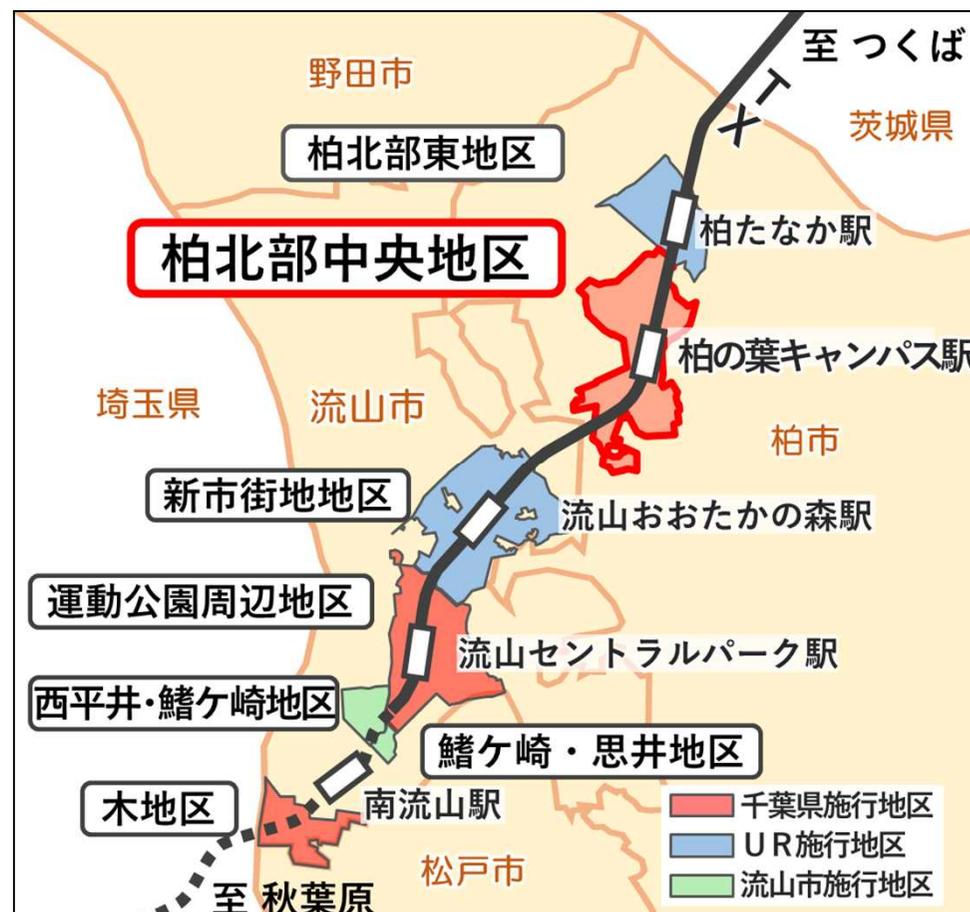
1. 事業の概要

【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



至 秋葉原

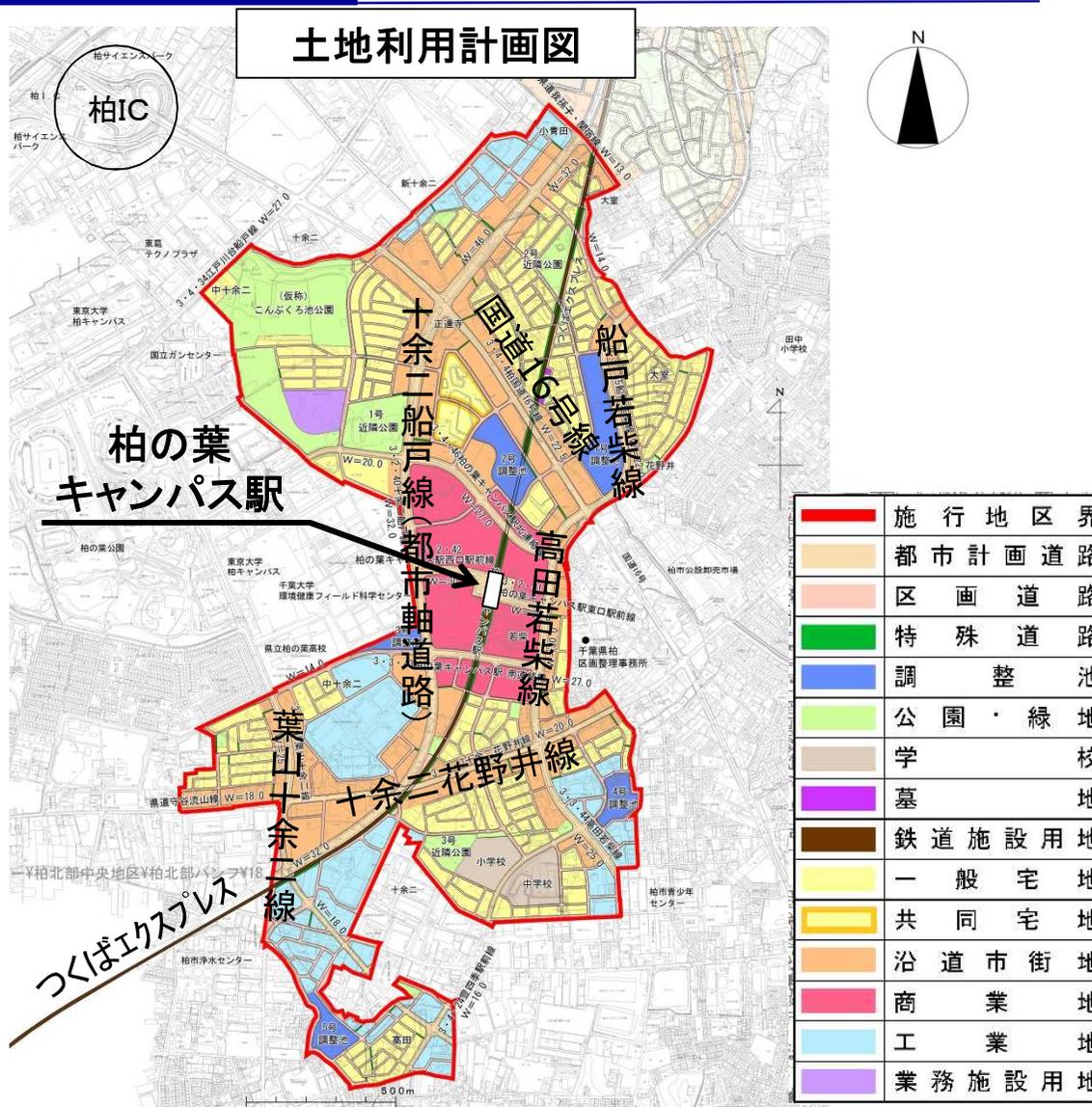
至 つくば



1. 事業の概要

【事業計画の概要】

施行地区面積	約 273 ha
計画人口	26,000人
平均減歩率	40 %
移転戸数	247 戸
総事業費	約 963 億円
事業施行期間	平成12年度～ 令和4年度

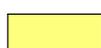


2. 事業の進捗状況

【令和元年度末見込み】

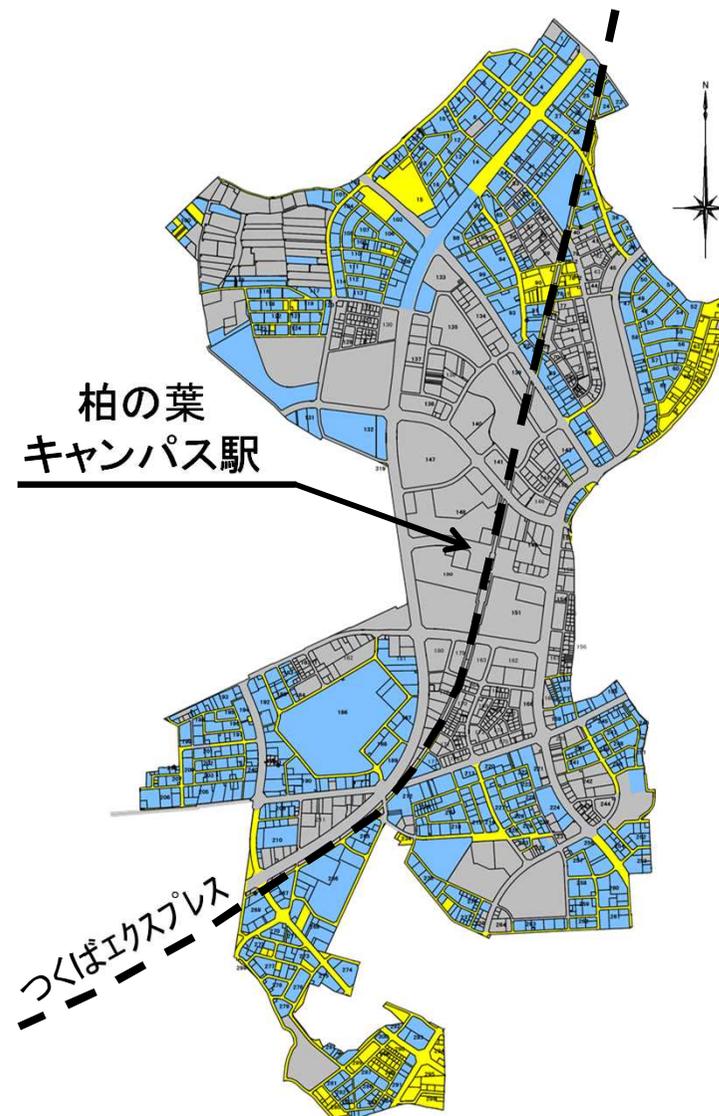
	計画	進捗	進捗率
総事業費 (億円)	963	672	約70%
建物移転 (戸)	247	187	約76%
整備着手 (ha)	273	217	約80%

凡 例

	整備済
	整備中
	未着手

※整備着手
= 整備済 + 整備中

整備進捗図

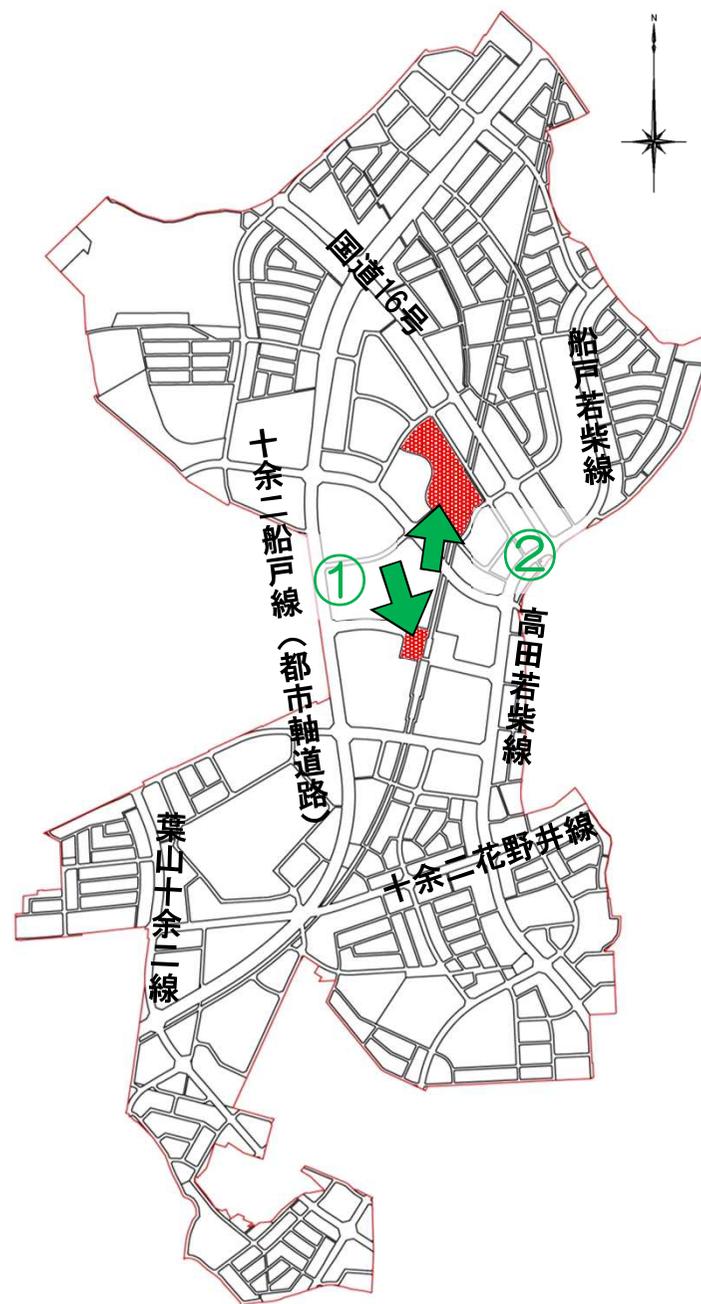


2. 事業の進捗状況

① 柏の葉キャンパス駅 西口駅前広場



② 2号調整池（柏の葉アクアテラス）

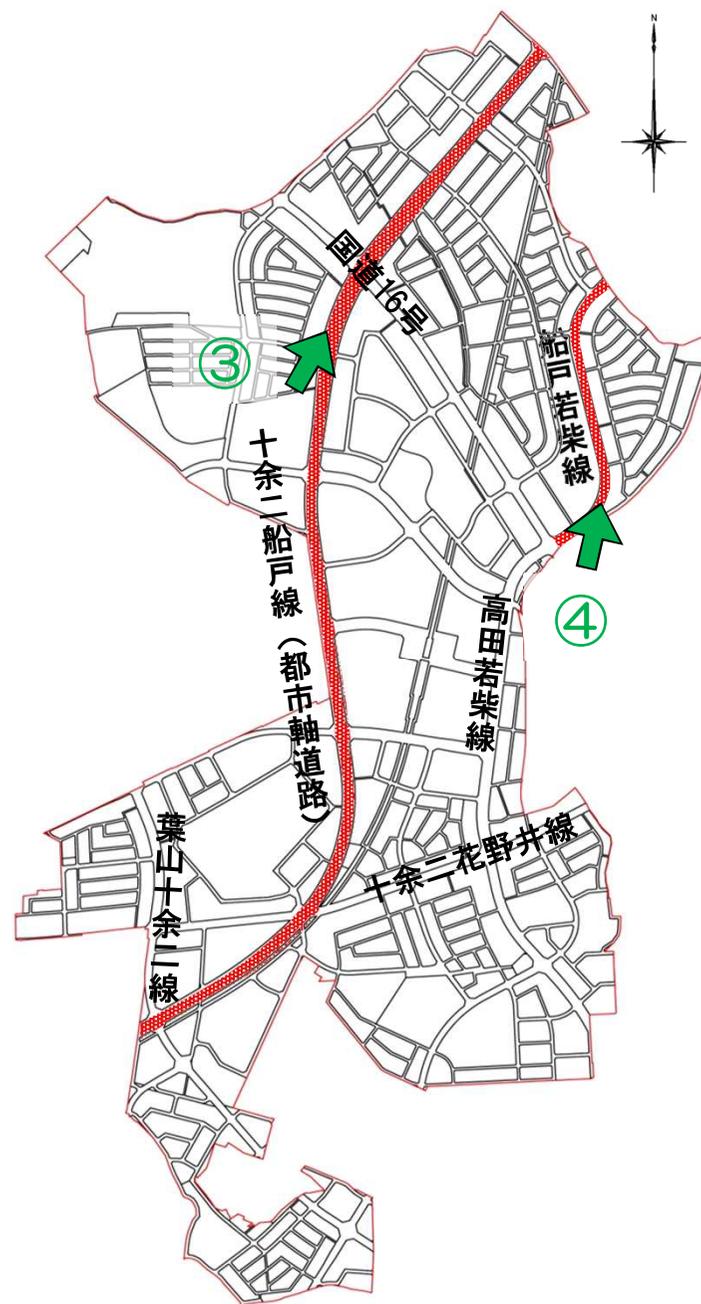


2. 事業の進捗状況

③ 十余二船戸線（都市軸道路）

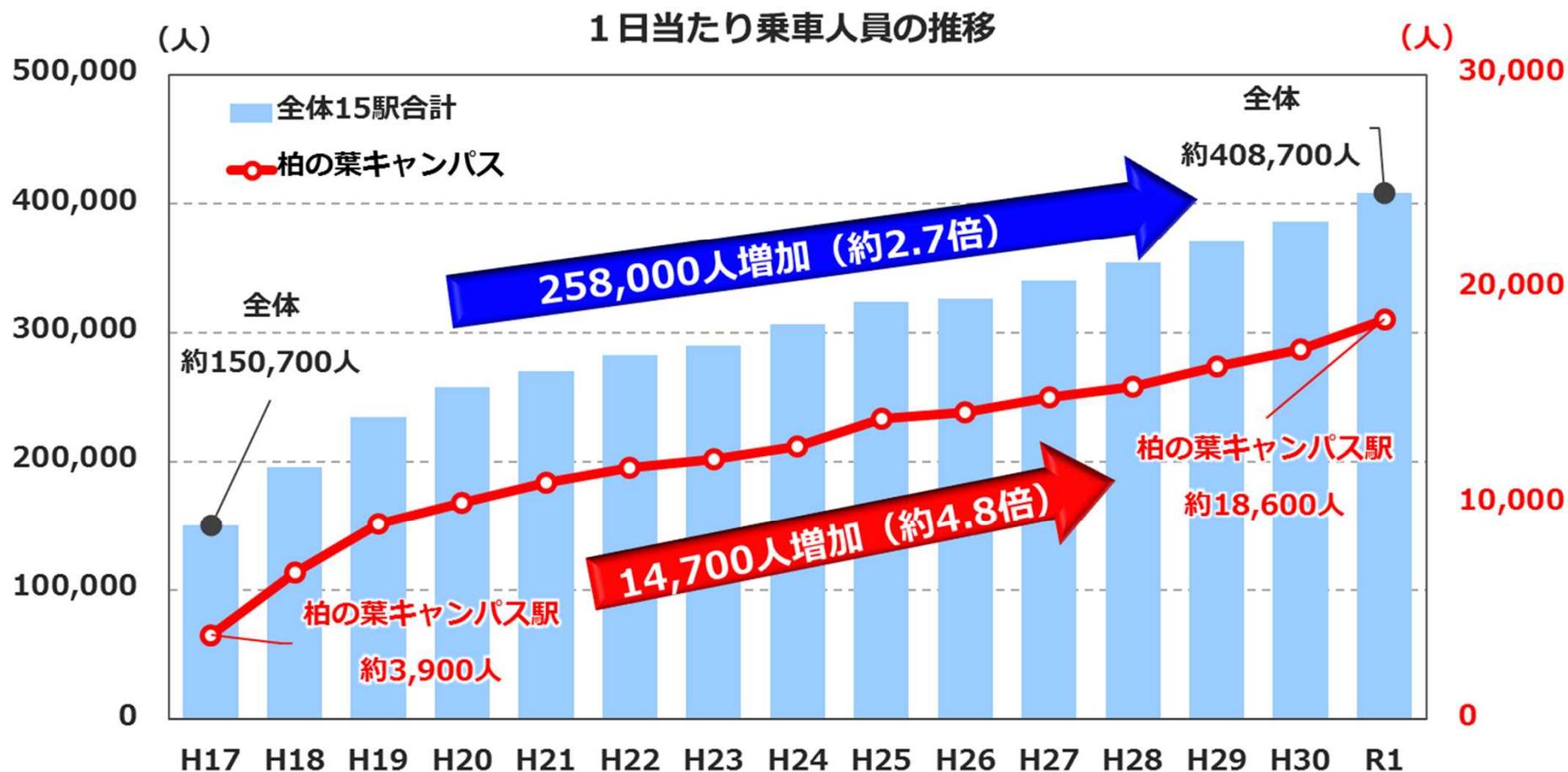


④ 船戸若柴線



3. 本地区を取り巻く社会経済情勢

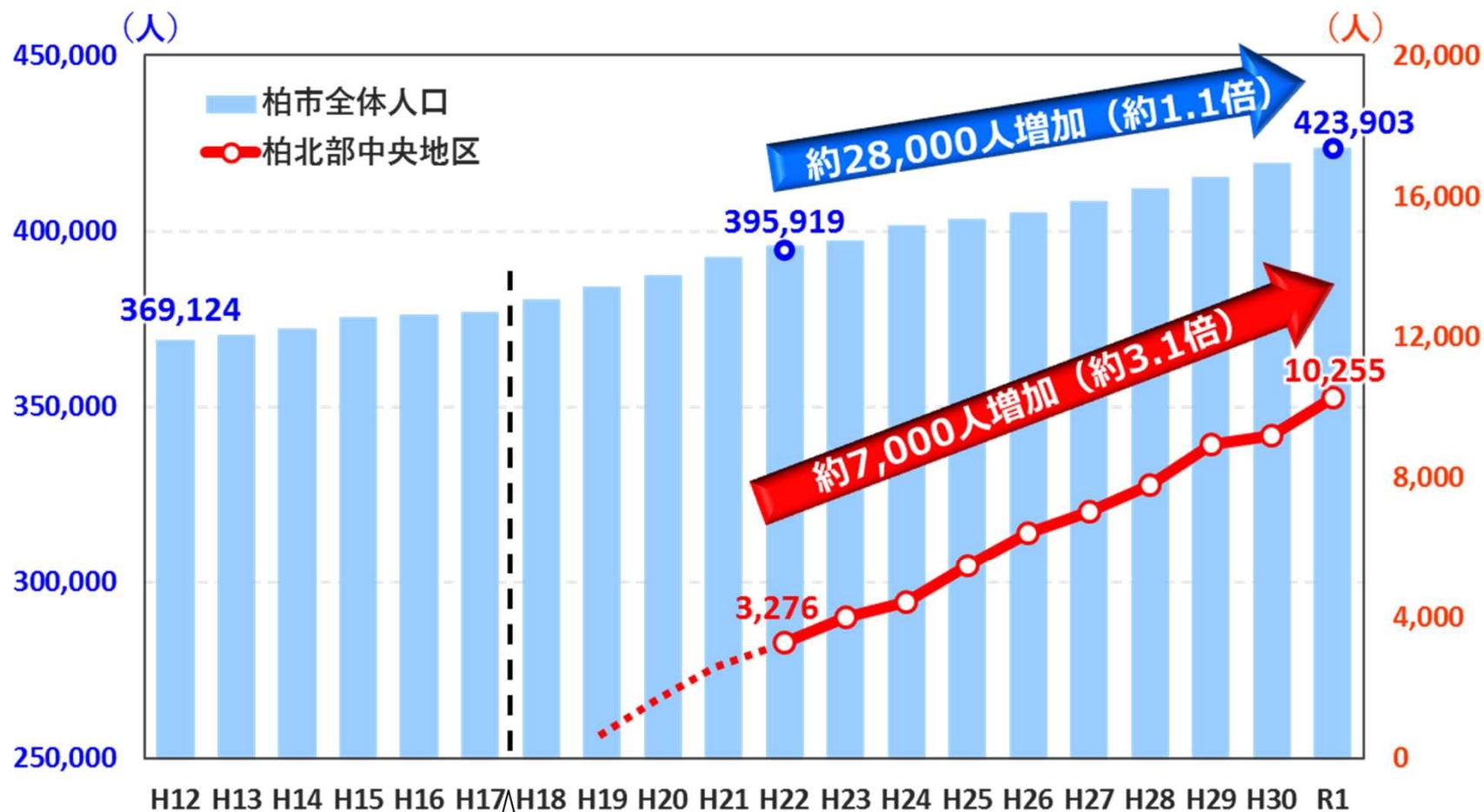
【つくばエクスプレス利用状況】



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】

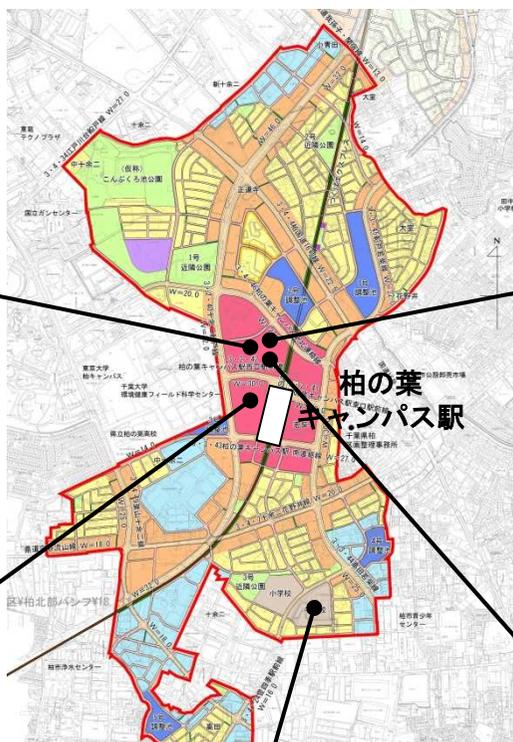
大型マンション(H22.4~H30.1順次 竣工)



辻中病院(H21.6開業)



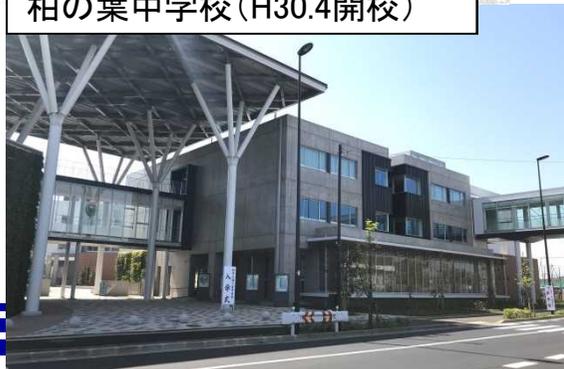
ららぽーと柏の葉(H18.11開業)



三井ガーデンホテル(H26.7開業)



柏の葉中学校(H30.4開校)



4. 前回再評価後の経過

平成27年度 ・ 第5回事業計画変更(区画道路等の変更)

平成28年度 ・ 2号調整池(柏の葉アクアテラス)が完成

平成29年度 ・ 第6回事業計画変更(土地利用計画等の変更)

平成30年度 ・ 「柏の葉中学校」開校
・ 都市計画道路「船戸若柴線」供用開始
・ 都市計画道路「十余二船戸線(都市軸道路)」の
国道16号 アンダーパス工事着手

令和元年度 ・ 1号調整池完成

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 (H21～H25の5年間の進捗量)	175.0億円	46戸
②前回再評価後 (H26～H30の5年間の進捗量)	200.2億円	61戸

●1年当りの進捗量

	事業費	移転戸数
①前々回再評価後 (H21～H25の1年当り進捗量)	35.0億円/年	9.2戸/年
②前回再評価後 (H26～H30の1年当り進捗量)	40.0億円/年	12.2戸/年
1年当り進捗量伸び率	約14%増	約33%増

5. 事業投資効果

【費用便益分析の方法(ヘドニック法)】

土地区画整理事業における費用便益分析マニュアル
(平成21年7月 国土交通省)

総便益(B)

事業の有・無による「地価の差」が便益

＜地価の評価項目＞

- ・近傍の地価公示
- ・最寄り駅までの所要時間、公園までの距離
- ・前面道路幅員、下水道整備の有無 等

総費用(C)

事業費(工事費・補償費・下水道整備費[※])

+

維持管理費(道路・公園)

+

用地費(公共用地増加分)

※ 事業計画の総事業費外で
市が施行する下水道整備費

費用便益比

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

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

5. 事業投資効果

【費用便益分析の結果】

事業全体 (B/C)	=	$\frac{\text{総便益}}{\text{総費用}}$	
	=	$\frac{3,194\text{億円}}{1,740\text{億円}}$	
	=	1.8	> 1.0(※)
残事業 (B/C)	=	$\frac{\text{総便益}}{\text{総費用}}$	
	=	$\frac{1,266\text{億円}}{487\text{億円}}$	
	=	2.6	> 1.0(※)

※土地区画整理事業の再評価に当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 (H26)	今回再評価 (R1)
評価年度		平成26年度	令和元年度
事業全体	総便益(B)	2,703.2億円	3,193.8億円
	総費用(C)	1,480.4億円	1,740.4億円
	費用便益比(B/C)	1.8	1.8
残事業	総便益(B)	1,795.1億円	1,265.8億円
	総費用(C)	678.0億円	487.2億円
	費用便益比(B/C)	2.6	2.6

6. コスト縮減

- ・地区内の建設発生土の有効活用
- ・可能な範囲での区画の大型街区化の検討
(区画道路築造費等の削減)

7. 対応方針(案)

- ①費用便益比(B/C)は、事業全体として「1. 8」、残事業としては「2. 6」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んでおり、利便性の高い市街地の形成及び地域経済の活性化が見込まれること
- ③地区全体の約8割の区域で整備に着手しており、また、建物移転も全体の約8割が完了するなど、事業の進捗が図られていること



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。