

事業番号 5
千葉県 県土整備
公共事業評価審議会
平成26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

平成26年11月13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. 再評価後の経過
5. 事業投資効果
6. 対応方針(案)

1. 事業概要

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。

※「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
- ・安全で快適なまちづくり

1. 事業概要

【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

秋葉原とつくば市が約45分で結ばれる



1. 事業概要

【県内のTX】

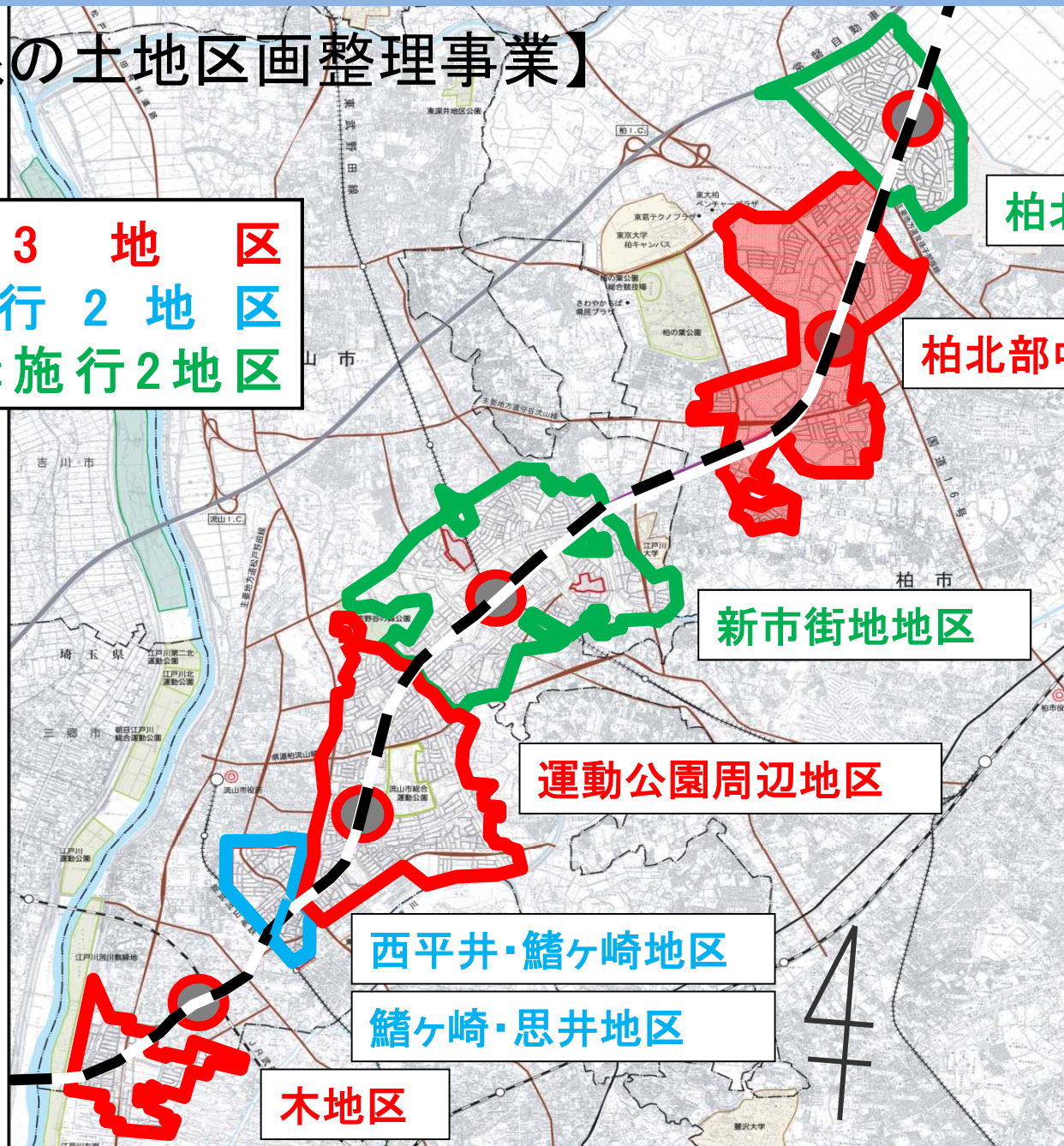
千葉県内に5駅が新設される



1. 事業概要

【県内TX沿線の土地区画整理事業】

県 施 行 3 地 区
流 山 市 施 行 2 地 区
都 市 再 生 機 構 施 行 2 地 区



柏北部東地区

柏北部中央地区

新市街地地区

運動公園周辺地区

西平井・鱒ヶ崎地区

鱒ヶ崎・思井地区

木地区

1. 事業概要

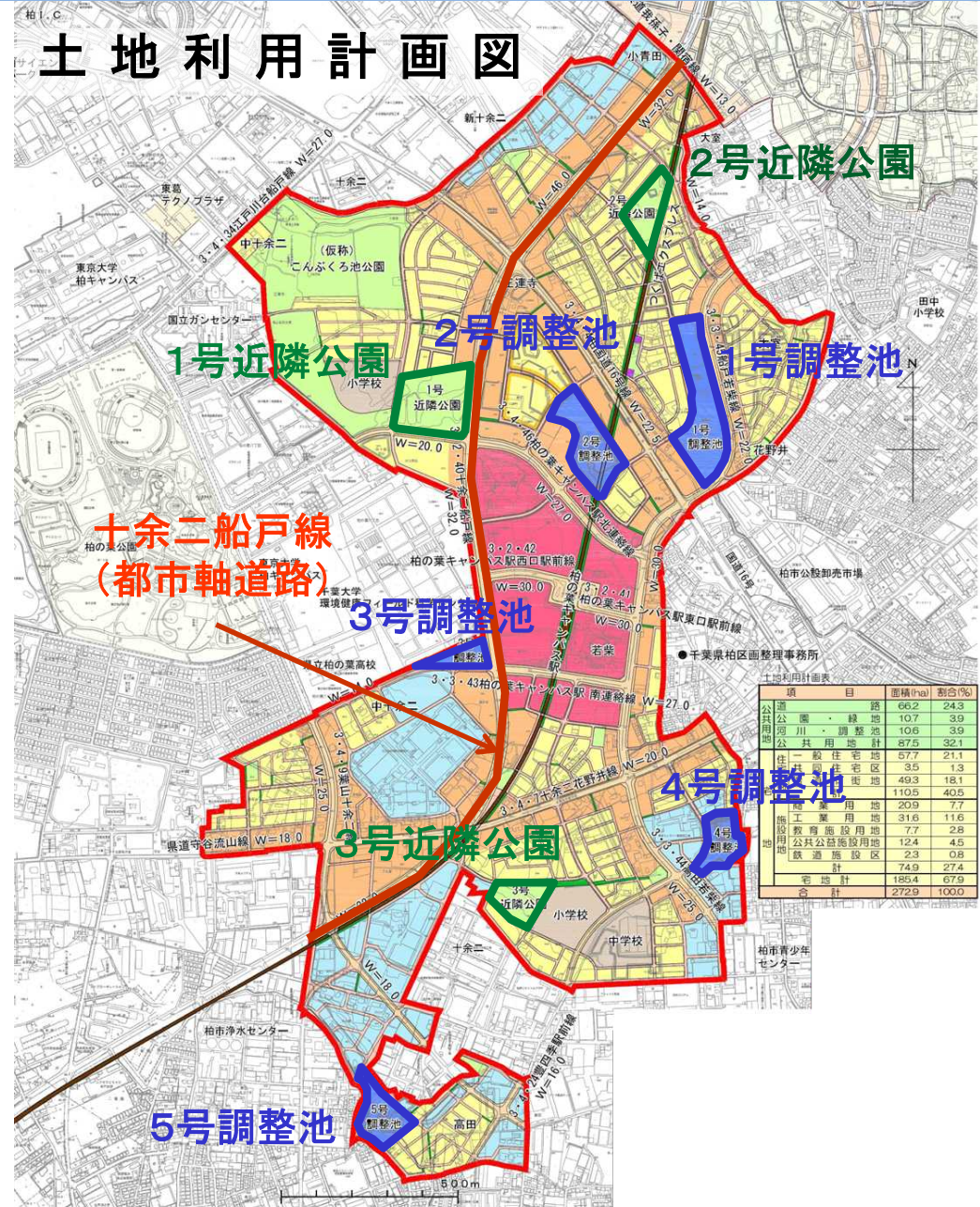
【駅周辺の状況】



1. 事業概要

【柏北部中央地区概要】

地区面積	約 272.9ha
平均減歩率	40%
移転戸数	247戸
総事業費	約 963 億円
施行期間	平成12年度～ 平成34年度



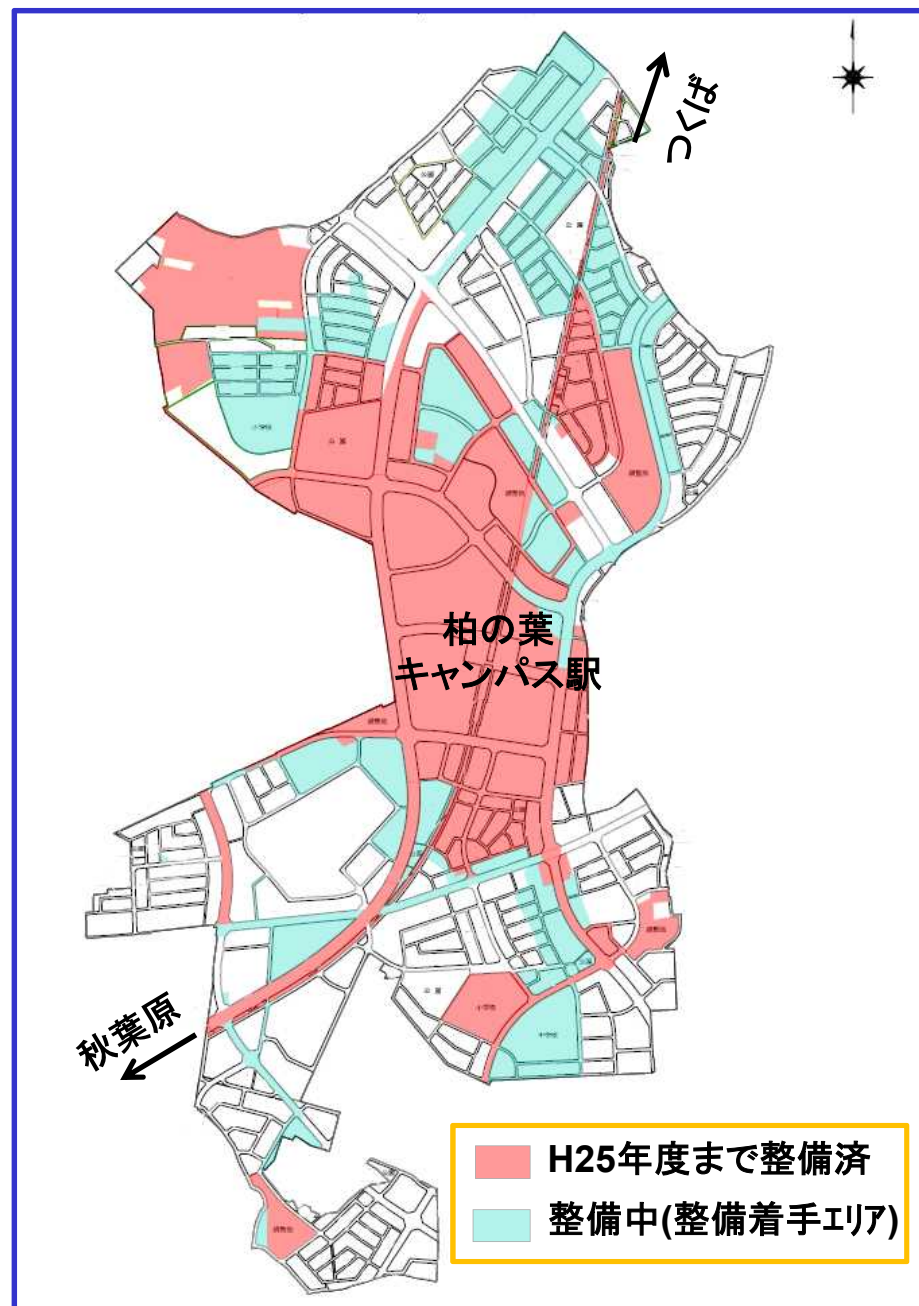
2. 事業の進捗状況

【進捗状況】

	計画 事業量	事業 進捗量	事業 進捗率
総事業費 (億円)	963.0	465.8	48.4%
整備面積 (ha)	272.9	103.8	38.0%
建物移転 (戸)	247	123	49.8%
仮換地 指定(ha)	151.2	85.3	56.4%

※進捗量、進捗率は、平成26年度末見込み

- 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



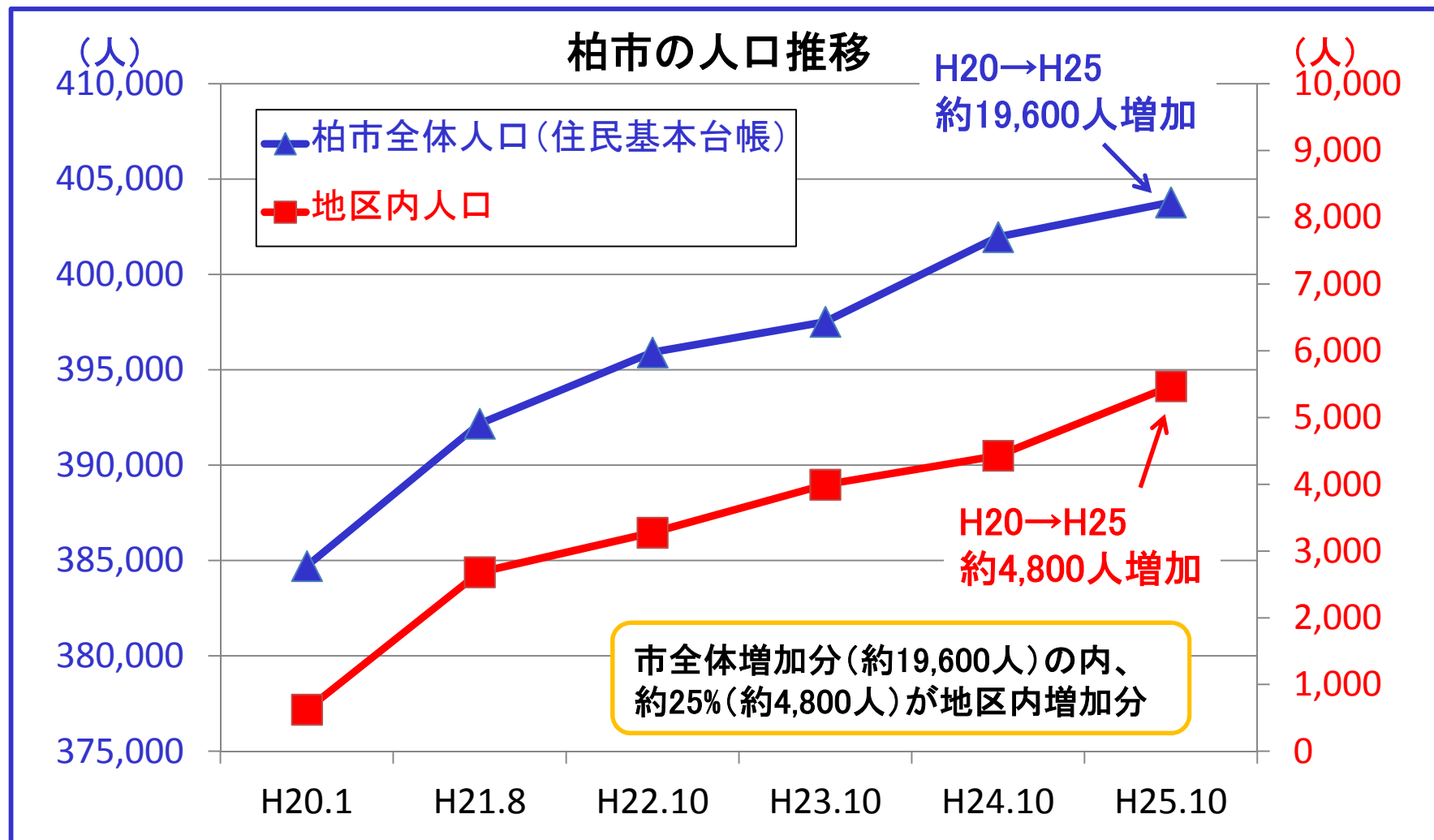
2. 事業の進捗状況

【柏の葉キャンパス駅前】



3. 本地区を取り巻く社会経済情勢

- 【人口推移】
- ・柏市全体人口及び地区内人口は、増加傾向
 - ・柏市全体の人口増加においては、地区内の人口増加が大きく寄与

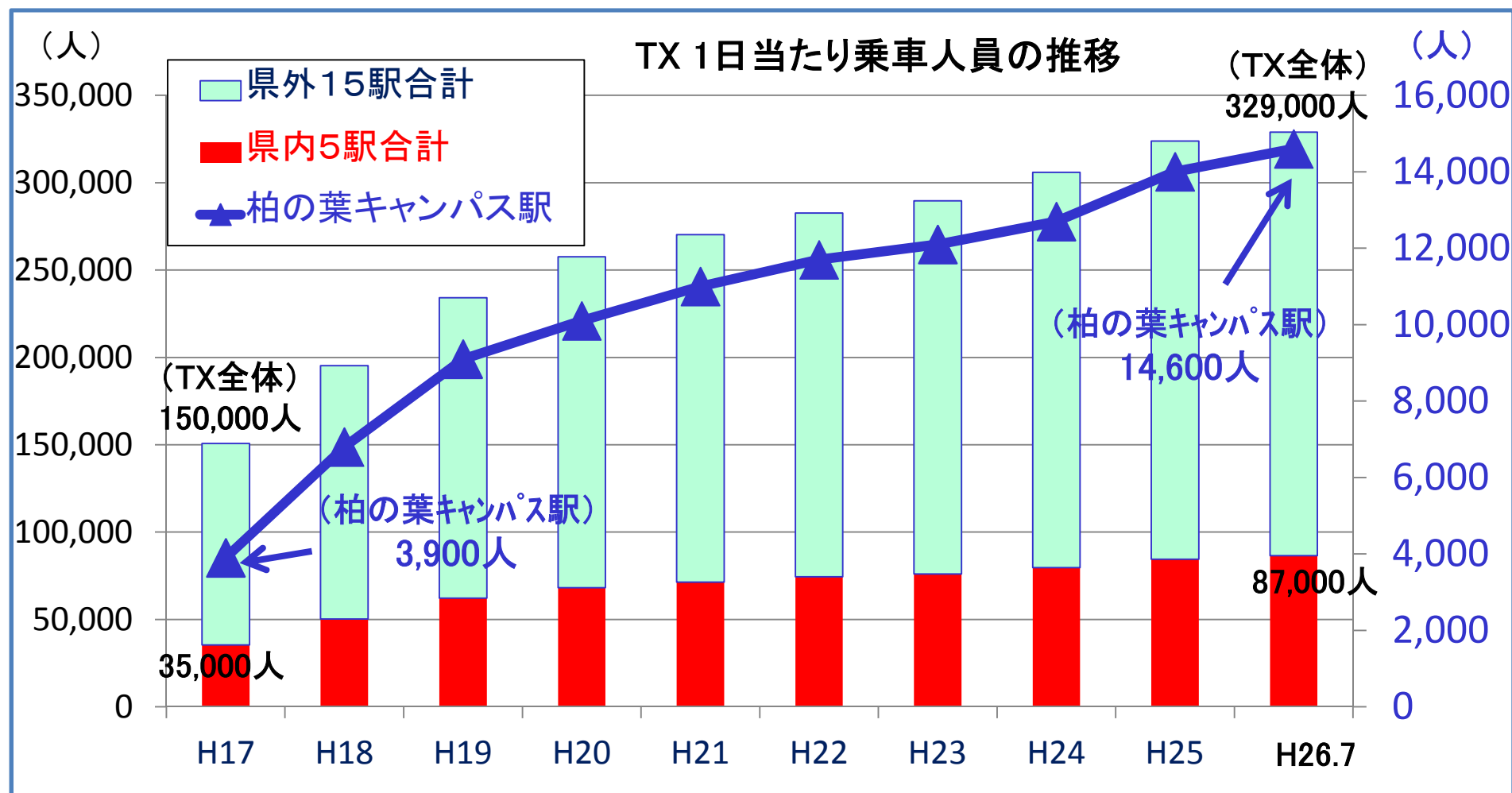


※地区内人口は、柏市の調査結果によるもの
※図示した年月は、柏市の調査結果に合わせた

3. 本地区を取り巻く社会経済情勢

【TX輸送実績】

- 平成17年8月 つくばエクスプレスの開業
1日当たり乗車人員(柏の葉キャンパス駅)は約3,900人(H17.8)→約14,600人(H26.7)と約3.7倍に増加している。



3. 本地区を取り巻く社会経済情勢

【柏の葉キャンパス駅周辺】

- ・H26年7月：駅前(西口)街区において、商業施設、ホテルや賃貸住宅が立地する「ゲートスクエア」が開業



3. 本地区を取り巻く社会経済情勢



4. 再評価後の経過





- ・H20年度：事業期間をH34年度まで延伸
- ・H21年度：業務支援委託について成果主義を導入
- ・H23年度：内閣府より「総合特区」及び「環境未来都市」の指定
- ・H24年度：「柏の葉小学校」開校
- ・H25年度：事業計画変更（公園や区画道路の変更等）
- ・H26年度：都市軸道路（橋梁部）供用開始
駅前街区に「ゲートスクエア」開業

4. 再評価後の経過

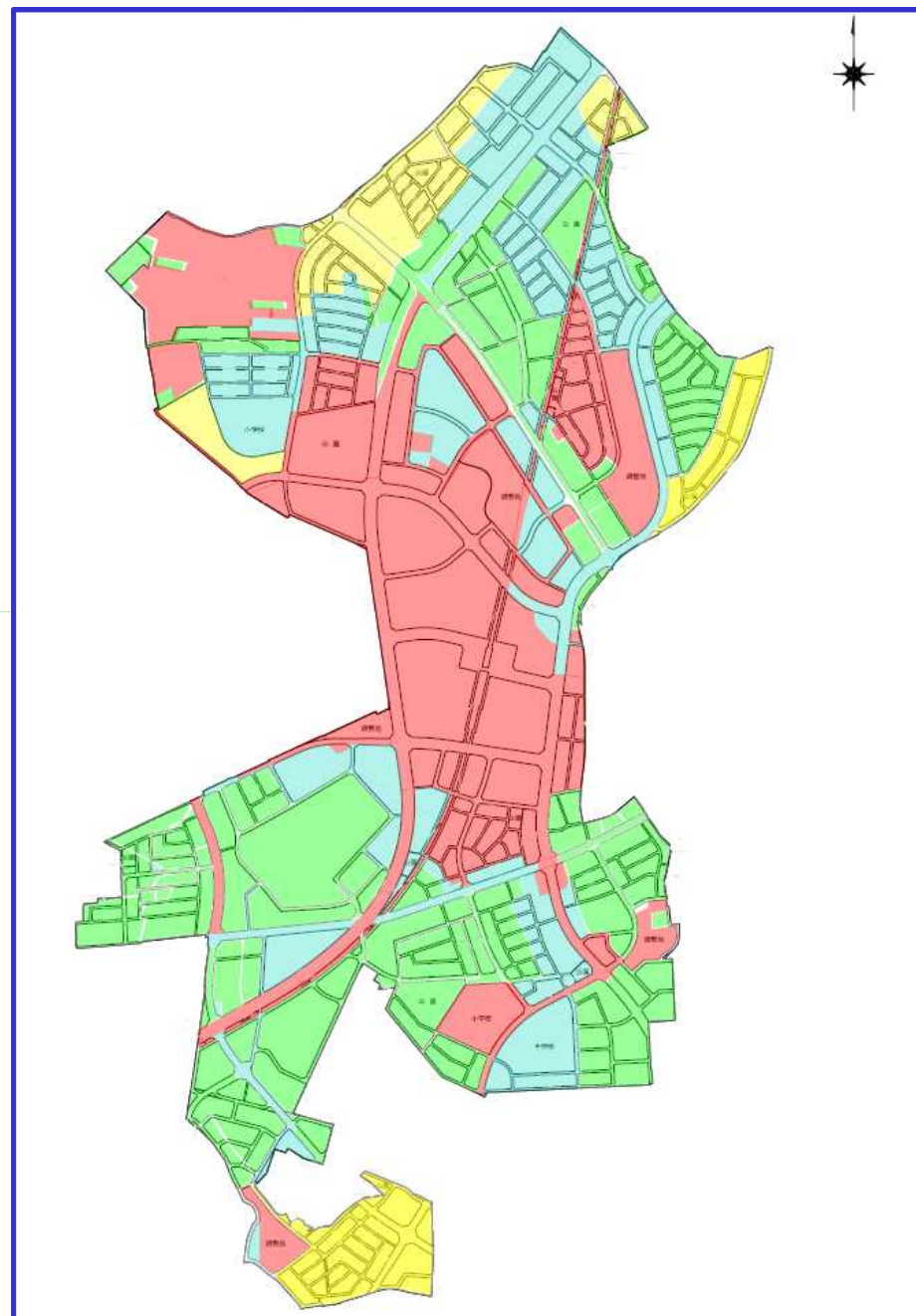
【整備展開方針図】

- ・平成17年8月の鉄道開業に伴い駅に向かう動線を確保するため、幹線道路や駅周辺を優先的に整備。
- ・今後は、幹線道路周辺の面整備を進めていく。

<凡例>

-  整備済みエリア(～H25年度)
-  整備中エリア
-  第2期整備展開エリア
(～概ねH29年度)
-  第3期整備展開エリア
(～概ねH34年度)

※H20年2月に示した整備展開方針図を一部加工(整備済み箇所を反映)



4. 再評価後の経過

【7年間の進捗量】

○事業化(H11)～再評価(H19末)～今回(H26末見込み)までの進捗

	事業費	移転戸数	仮換地指定面積
①事業化～再評価 進捗量(9年間)	215.2億円	52戸	36.3ha
②再評価～今回 進捗量(7年間)	250.6億円	71戸	49.0ha
③現在の進捗量 (①+②)	465.8億円	123戸	85.3ha

○1年当りの進捗量

	事業費	移転戸数	仮換地指定面積
事業化～再評価 1年当り進捗量	23.9億円/年	5.8戸/年	4.0ha/年
再評価～今回 1年当り進捗量	35.8億円/年	10.1戸/年	7.0ha/年
1年当り進捗量 伸び率	約1.5倍	約1.7倍	約1.8倍

5. 事業投資効果

B/C算定方法

前回の評価法

街路B/C

* 前は、国の道路整備特別会計補助事業は、街路整備効果でのB/Cにより評価



今回の評価法

土地区画整理B/C
(ヘドニックアプローチ法)

* 国の指針により、土地区画整理事業は「土地区画整理B/C(ヘドニックアプローチ法)」により評価

(再評価)

平成20年度

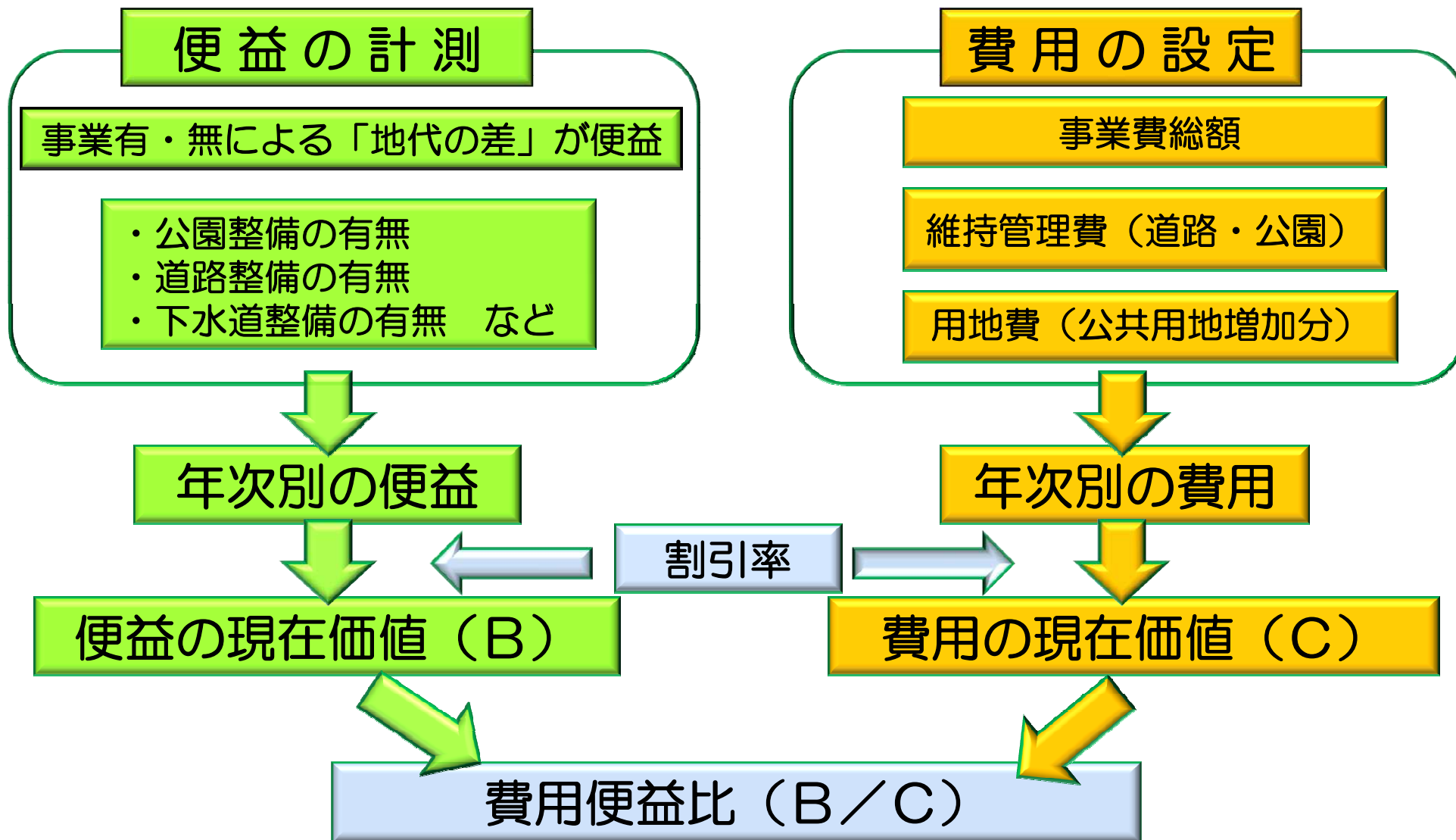
(再々評価)

平成26年度

5. 事業投資効果

【ヘドニックアプローチ法の流れ】

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 国土交通省 都市・地域整備局



5. 事業投資効果

【費用便益比B/Cの比較】

	前回再評価(H20)	今回再評価(H26)
使用マニュアル	費用便益分析マニュアル(案) 平成15年8月	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	街路B/C	ヘドニックアプローチ法
	道路整備により得られる渋滞解消、 燃料費削減、交通事故減少等の効 果を便益とする手法	事業が行われる場合と行われな い場合で、道路や公園等の公共 施設の整備による地代の差分を 便益とする手法
考え方	$\frac{\text{走行時間短縮便益} + \text{走行経費減少便益} + \text{交通事故減少便益}}{\text{事業費} + \text{維持管理費}}$	$\frac{\text{事業有り総地代} - \text{事業無し総地代}}{\text{事業費} + \text{維持管理費} + \text{用地費}}$
基準年度	平成20年度	平成26年度
供用(換地処分) 開始年度	平成30年度	平成34年度
総便益(B)	1,534.6億円	2,703億円
総費用(C)	282.1億円	1,480億円
費用便益比(B/C)	5.44	1.83

5. 事業投資効果

【残事業の投資効率性】

$$\begin{aligned} \text{費用便益比}(B/C) &= \frac{\text{継続した場合の便益} - \text{中止した場合の便益}}{\text{継続した場合の費用} - \text{中止した場合の費用}} \\ &= 2.65 \end{aligned}$$

6. 対応方針(案)

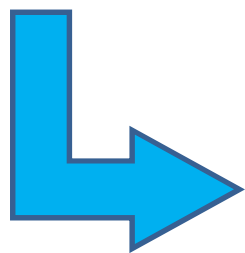
・TXの乗車人員が増加し、公・民・学連携による環境・健康・新産業などに対応した新しいまちづくりを目指して、駅前街区を中心に高層住宅、大型商業施設、ホテル、東大フューチャーセンター等の立地が図られ、国際学術都市づくりの賑わいが見られる。

また、保留地も順調に処分され、柏市全体の人口増加にも大きく寄与している。

・基盤整備が行われ、安全安心で快適な生活空間の形成が図られている。

・本事業は地権者から早期完成の要望も強く、県としても「新 輝け！ちば元気プラン」の重点的な施策・取組に位置付けられている。

・費用便益比(B/C)は1.83であり、費用対効果が見込める。



本事業を「継続」し、道路などのインフラ、保留地の整備を重点的に行い、効率的、機能的な事業展開に努め、事業を推進していく