

事業再評価

流山都市計画事業 運動公園周辺地区 一体型特定土地地区画整理事業

平成30年3月19日

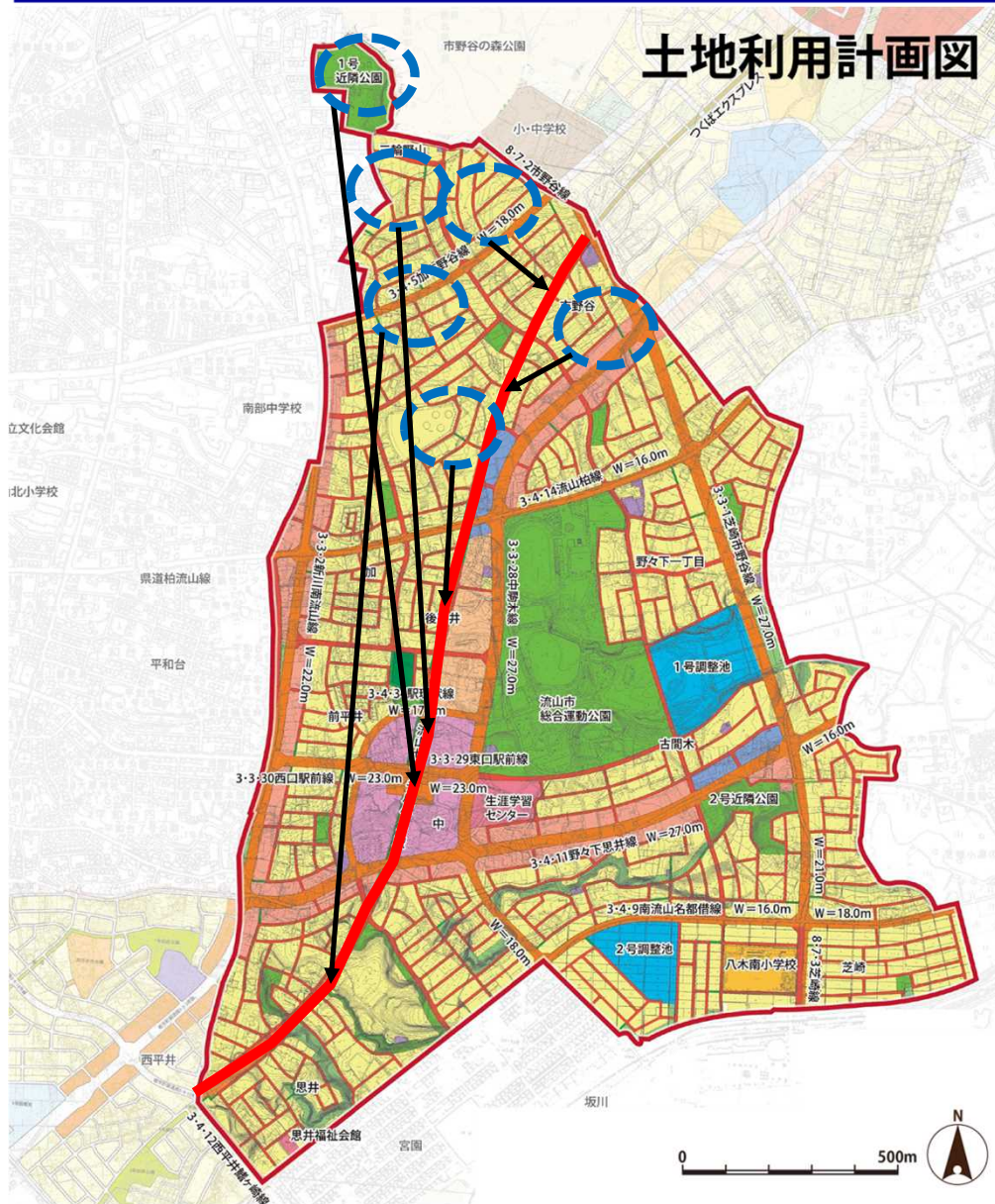
千葉県 県土整備部 都市整備局 市街地整備課

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. 再評価後の経過
5. 事業投資効果
6. 経費削減の取組み
7. 対応方針(案)

1. 事業の概要

【宅鉄法による整備】





鉄道用地を生み出すため、
施行区域内の土地を先買いし、
鉄道施設区内に集約換地



平成17年8月
つくばエクスプレス開業



つくばエクスプレスと一体と
なった、
安全で快適なまちづくり

	凡例 先買い地
	鉄道施設区

1. 事業の概要

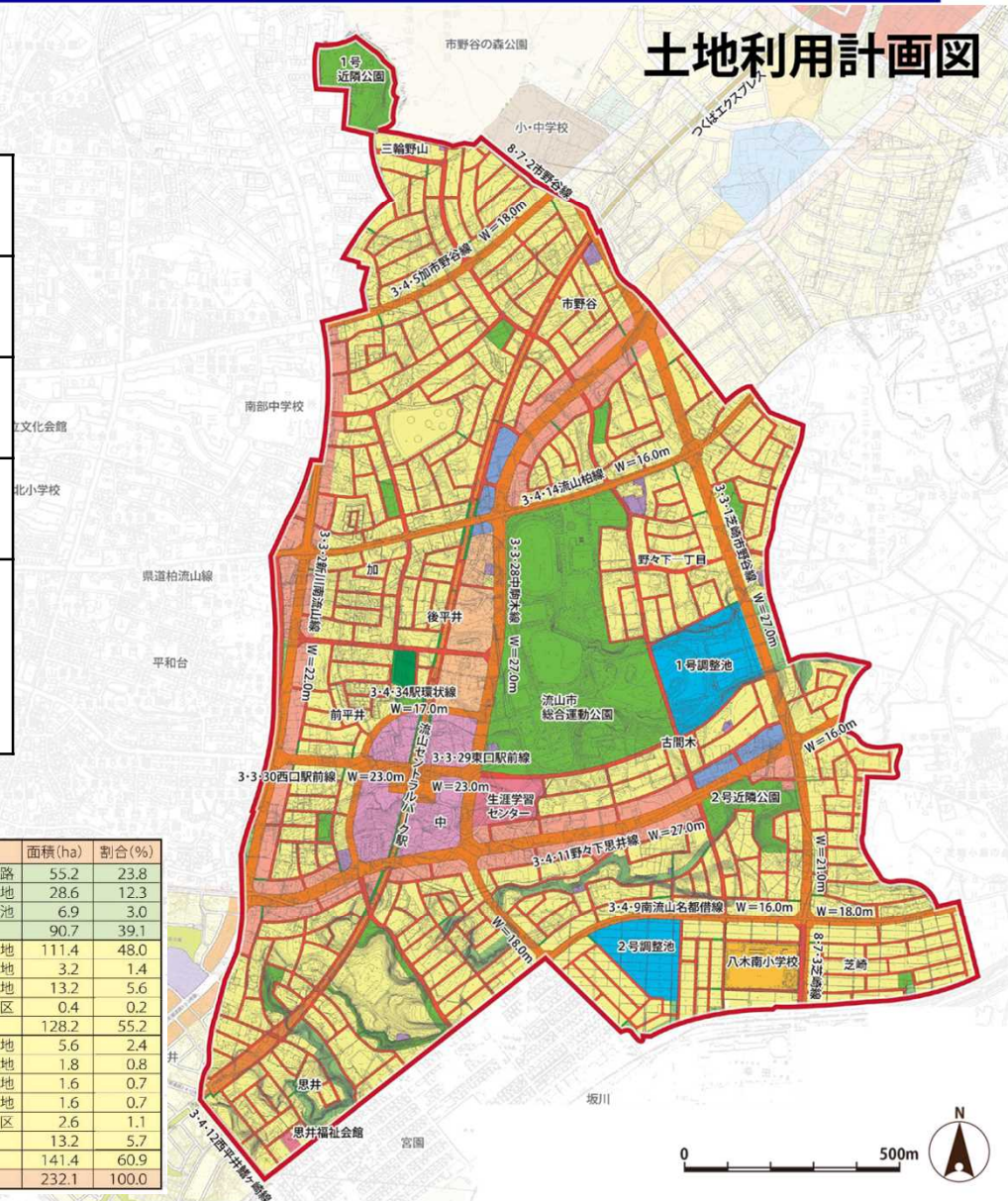
【駅周辺の状況】



1. 事業の概要

【運動公園周辺地区概要】

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



土地利用計画表

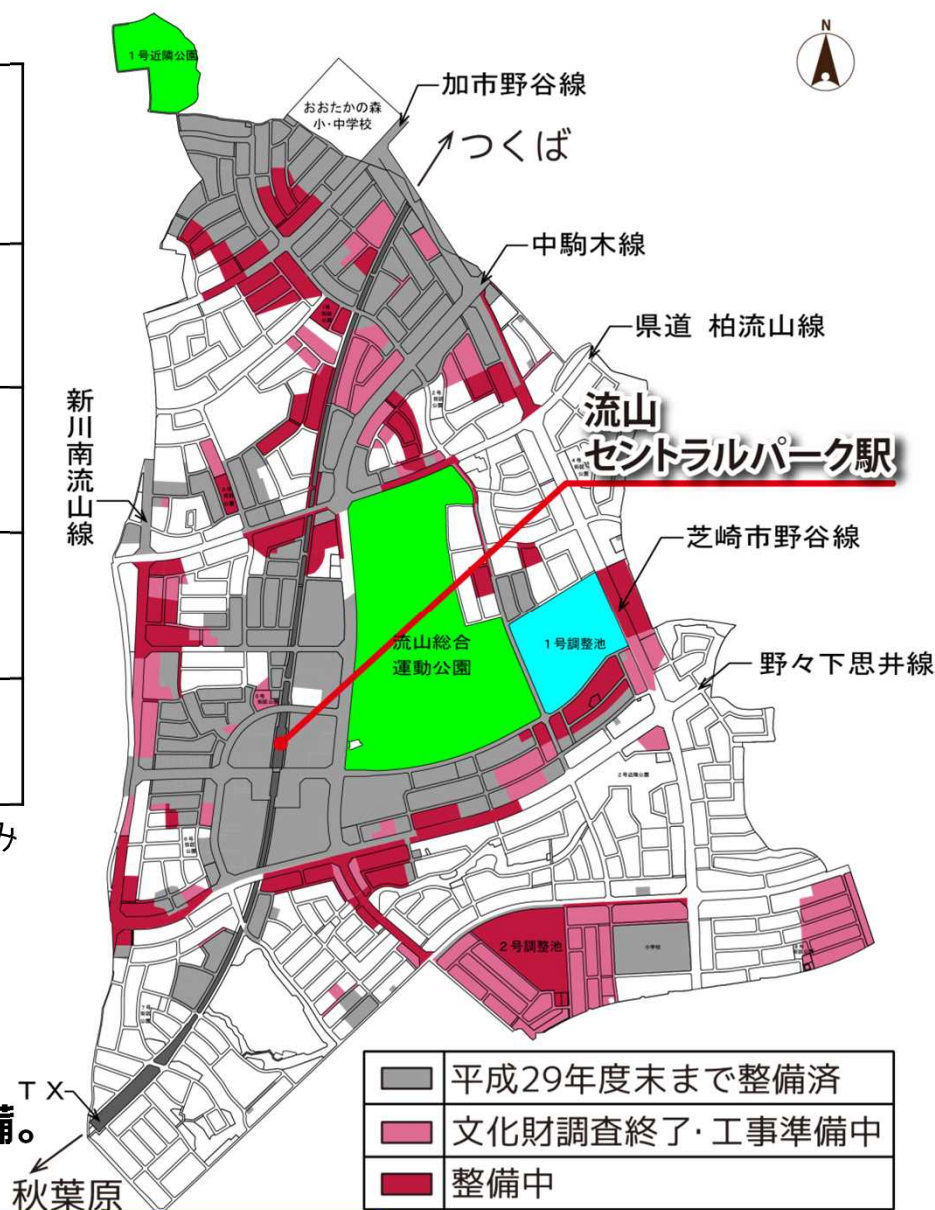
項目	面積 (ha)	割合 (%)
公共用地		
道路	55.2	23.8
公園・緑地	28.6	12.3
河川・調整池	6.9	3.0
公共用地計	90.7	39.1
宅用地		
一般住宅地	111.4	48.0
集合住宅地	3.2	1.4
沿道市街地	13.2	5.6
集合農地区	0.4	0.2
計	128.2	55.2
施設用地		
商業用地	5.6	2.4
教育施設用地	1.8	0.8
公共公益施設用地	1.6	0.7
その他施設用地	1.6	0.7
鉄道施設区	2.6	1.1
計	13.2	5.7
宅地計	141.4	60.9
合計	232.1	100.0

2. 事業の進捗状況【H29年度末見込み進捗状況】

	計画 事業量	事業 進捗量	進捗率 (H29年度末 見込み)
総事業費 (億円)	745.3	440.1	59.1%
施工 面積(ha)	232.2	144.2	62.1%
建物移転 (戸)	539	270	50.1%
仮換地 指定(ha)	117.7	70.1	59.6%

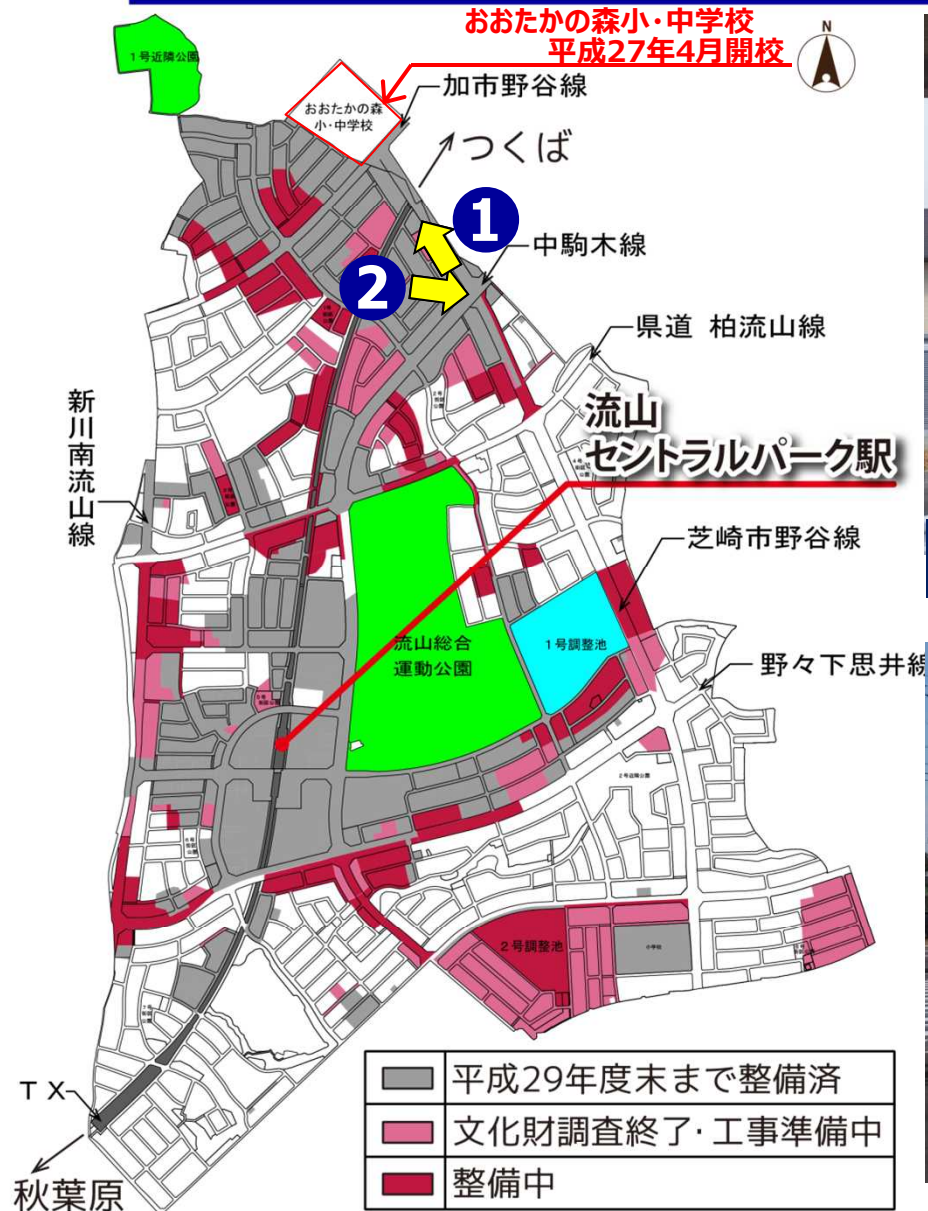
※進捗量、進捗率は平成29年度末見込み

- 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

【芝崎市野谷線】



2. 事業の進捗状況

【102街区】



パークホームズ流山セントラルパーク
(H29.11撮影)

【102街区】

パークホームズ流山セントラルパーク

<341邸>約22坪程度/邸

・平成30年1月下旬以降続々入居

・敷地内に保育園設置予定

・流山総合運動公園が目の前

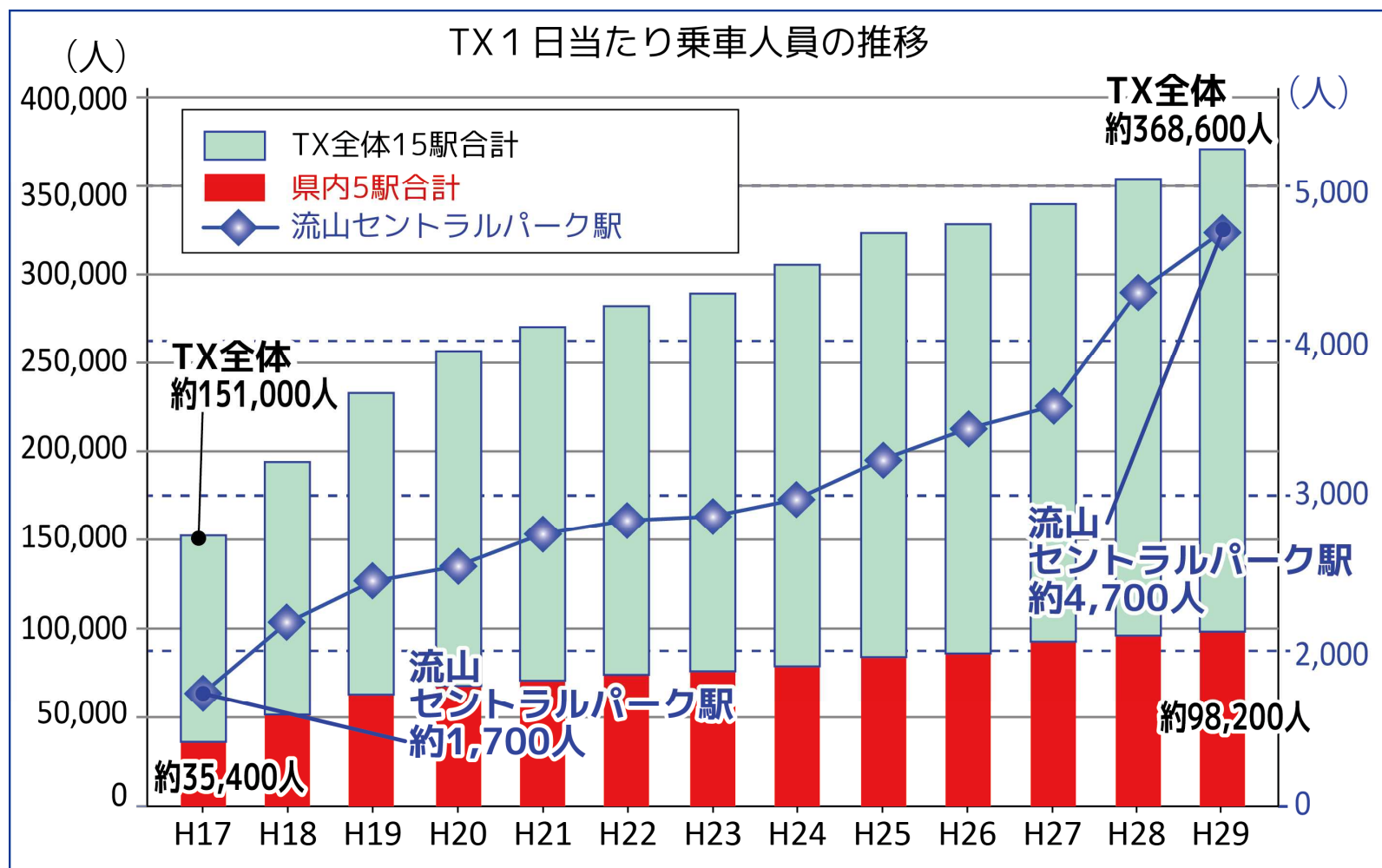
・流山セントラルパーク駅まで徒歩4分

➡ 地区内人口増加に寄与

3. 本地区を取り巻く社会経済情勢

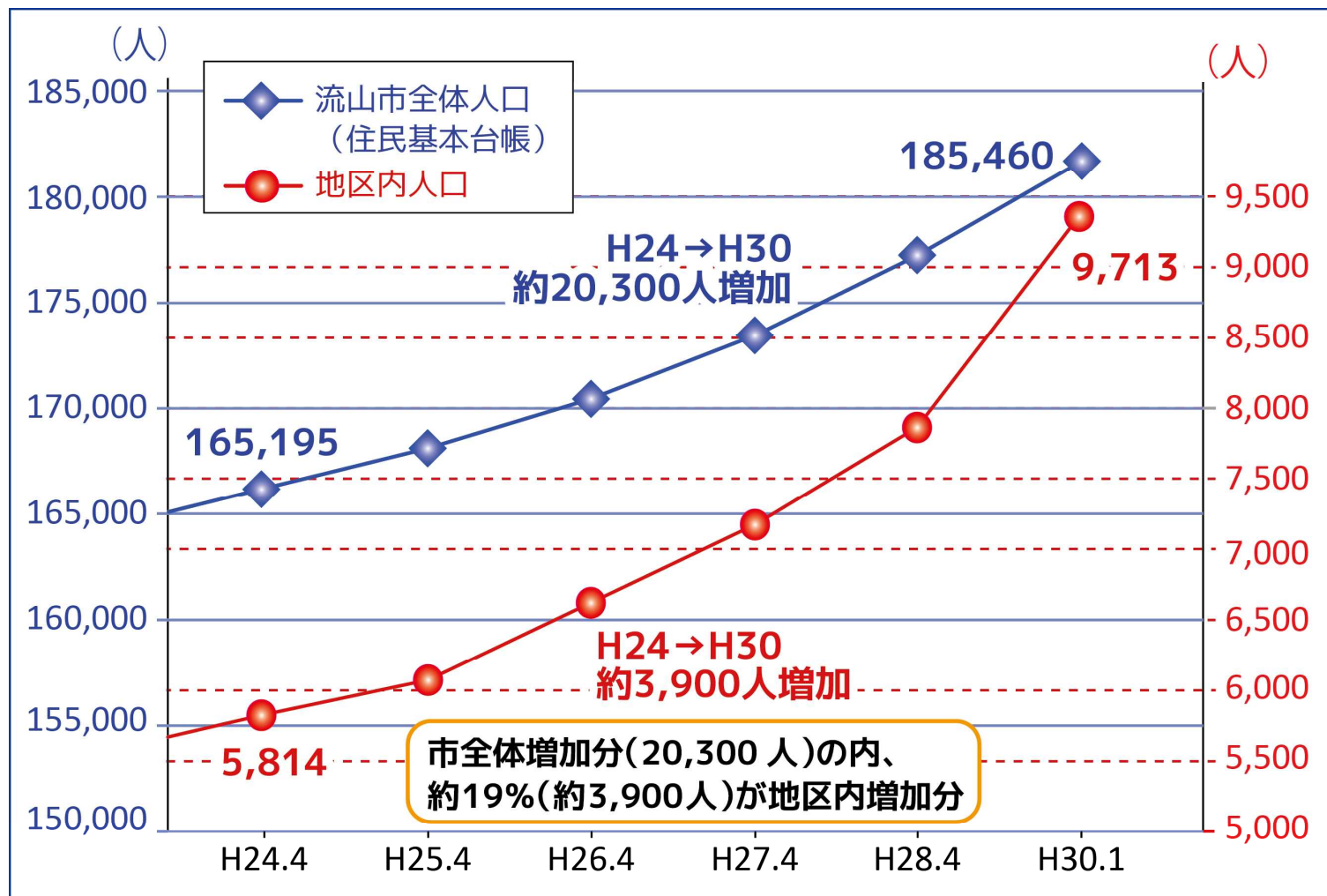
【TX輸送実績】 ●平成17年8月 つくばエクスプレスの開業。

1日当たり乗車人員(流山セントラルパーク駅)は約1,728人(H17)→約4,700人(H29)と約2.7倍に増加している。



3. 本地区を取り巻く社会経済情勢

【人口推移】 ●流山市全体の人口及び地区内人口は、増加傾向。



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

4. 再評価後の経過

- 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)
駅周辺にケーヨーデーツー、マミーマート開業
- 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

4. 再評価後の経過

【5年間の進捗量】

●進捗量5年間での比較

	事業費	移転戸数	仮換地指定面積
①前回再評価(H20~H24) (進捗量5年間)	116.4億円	84戸	26.8ha
②今回再評価(H25~H29) (進捗量5年間)	176.3億円	117戸	23.9ha

●1年当りの進捗量での比較

	事業費	移転戸数	仮換地指定面積
①前回再評価(H20~H24) (1年あたり進捗量)	23.3億円/年	16.8戸/年	5.4ha/年
②今回再評価(H25~H29) (1年あたり進捗量)	35.3億円/年	23.4戸/年	4.8ha/年
1年あたり進捗量伸び率	約1.5倍	約1.4倍	約0.9倍

5. 事業投資効果

【費用便益比 B/C の比較】

	前回再評価 (H24)	今回再々評価 (H29)
使用マニュアル	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	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
評価方法	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	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
B/Cの考え方	$\frac{B(\text{事業有り総地代} - \text{事業無し総地代})}{C(\text{事業費} + \text{維持管理費} + \text{用地費})}$	$\frac{B(\text{事業有り総地代} - \text{事業無し総地代})}{C(\text{事業費} + \text{維持管理費} + \text{用地費})}$
基準年度	平成24年度	平成29年度
供用 (換地処分) 開始年度	平成34年度	平成34年度
総便益(B)	1,225億円	1,262億円
総費用(C)	917億円	973億円
費用便益比(B/C)	1.34	1.30

5. 事業投資効果

【残事業の投資効率性】

$$\begin{aligned} \text{費用便益比 (B/C)} &= \frac{\text{継続した場合の便益} - \text{中止した場合の便益}}{\text{継続した場合の費用} - \text{中止した場合の費用}} \\ &= 1.61 \end{aligned}$$

6. 経費縮減の取組み

- ◆**保留地の早期処分による事業費の確保**
- ◆**業務支援による地権者との合意形成の推進**
- ◆**造成工事への公共残土の活用による
コスト縮減**
- ◆**保留地の大街区化及び緑地保全による
事業費の縮減へ向けた検討**

7. 対応方針(案)

- スーパーや量販店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。
- 保留地も順調に処分され、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、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。
- 『次世代への飛躍輝け！ちば元気プラン』の重点的な施策・取組に位置づけられている。
- 費用便益比（B/C）は1.30であり、費用対効果が見込まれる。



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。