

流 山 都 市 計 画 事 業  
運 動 公 園 周 辺 地 区  
一 体 型 特 定 土 地 区 画 整 理 事 業

事 業 計 画 書 (案)  
(第 6 回 変 更)

千 葉 県

# 目 次

第 1. 土地区画整理事業の名称等	1
(1) 土地区画整理事業の名称	
(2) 施行者の名称	
第 2. 施行地区	1
(1) 施行地区の位置	
(2) 施行地区位置図	
(3) 施行地区の区域	
(4) 施行地区区域図	
第 3. 設計の概要	2
1. 設計説明書	
(1) 土地区画整理事業の目的	
(2) 施行地区内の土地の現況	
(3) 設計の方針	
(4) 整理施行前後の地積	
(イ) 土地の種目別施行前後対照表	
(ロ) 減歩率計算表	
(5) 保留地の予定地積	
(6) 公共施設整備改善の方針	
(7) 土地区画整理法第 2 条第 2 項に規定する事業の概要	
2. 設計図	
第 4. 鉄道施設区	13
第 5. 集合農地区	13
第 6. 事業施行期間	14
第 7. 資金計画書	15
1. 収入	
2. 支出	
3. 年度別歳入歳出資金計画表	
第 8. 参考図書	20

# 流山都市計画事業 運動公園周辺地区一体型特定土地区画整理事業 事業計画

## 第1. 土地区画整理事業の名称等

### (1) 土地区画整理事業の名称

流山都市計画事業運動公園周辺地区一体型特定土地区画整理事業

### (2) 施行者の名称

千葉県

## 第2. 施行地区

### (1) 施行地区の位置

当地区は、流山市総合運動公園を中心とした流山市中央部から南部にかけて位置する面積約 232.1 ha の地区であり、流鉄流山駅から東方約 1.5 km、東武野田線豊四季駅から西方約 2.5 km の位置にある。

### (2) 施行地区位置図

別添、施行地区位置図のとおり。

### (3) 施行地区の区域

流山市市野谷字宮後、字中嶋及び字梶内、加字東割、後平井字松間台、字中通、字東割、字前谷津及び字水深、前平井字糸ぼうち、字堀米及び字下田、古間木字山王及び字水深、中字中ノ台、字中屋敷、字大屋敷、字小台、字谷、字市道及び字谷下、思井字柳田、字広田、字目皆田、字花輪、字堀ノ内、字犬塚、字思井谷、字桜山、字上ノ内、字根可ら、字下ノ内及び字宿畑並びに芝崎字犬田、字勢至及び字堀込の全部の区域並びに三輪野山字宮前及び字八幡前、市野谷字地藏谷ツ、字下屋敷、字向山及び字三嶋、加二丁目、加三丁目、平和台四丁目、平和台五丁目、野々下一丁目、古間木字芳賀殿及び字茱萸木谷、芝崎字塩辛田、字坂ノ下、字東前、字落合及び字大囲並びに思井字赤松の各一部の区域

### (4) 施行地区区域図

別添、施行地区区域図のとおり。

### 第3. 設計の概要

#### 1. 設計説明書

##### (1) 土地区画整理事業の目的

当地区には常磐新線の整備に伴い（仮称）流山運動公園駅の開設が予定されており、交通利便性が飛躍的に向上することにより良好な住居系市街地の形成に資する計画的整備の必要性が高まっている。

また、当地区には都市計画道路が13路線計画されているが、一部の路線、区間を除き未整備となっており、骨格となる幹線道路網体系の確立が急務となっている。

このような状況の中で、本事業は懸念される無秩序な市街化を防止するとともに、既成市街地と連携し、常磐新線及び新駅と一体となった良好な環境を持つ市街地を創出するため、土地区画整理事業による基盤整備を行ない都市計画道路等の公共施設整備と総合的な市街地環境の整備を図り、公共福祉の増進に寄与することを目的とする。

##### (2) 施行地区内の土地の現況

###### (イ) 地区の性格と発展状況

流山市の市域北部に東武野田線江戸川台駅を中心とする市街地、市域西部に流鉄流山駅を中心に松戸市と連担する市街地、市域東部にJR常磐線柏駅を中心に柏市と連担する市街地と3極分化している中で、当地区は市街地の谷間の様相を呈している。

当地区では、都市的土地利用の占める割合は少ないが、県道柏流山線や主要な市道の沿道には、住宅地をはじめ工業地、商業業務地等の集積がある程度みられる。

一方、当地区の大半を占めるのは農地や山林等で、概ね台地上は畑として、又、低地部は水田として利用されており、台地から低地にかけての斜面地は山林となっている。

また、中央部には、大規模な流山市総合運動公園(17.9ha)があり、当地区の大きな特長となっている。

###### (ロ) 地区内の人口及びその密度

地区内には約1,800人が居住しており、その密度は7.8人/haとなっている。

###### (ハ) 土地利用状況

当地区の土地利用状況は大別すると公共用地15.5%、農地38.4%、宅地10.0%、山林・原野等15.9%、その他20.2%となっている。

###### (ニ) 道路及び宅地の状況

当地区の幹線道路としては県道柏流山線が地区中央部を東西に通っているが、幅員は概ね8～12m程度で、大部分の区間において歩道が未整備である。また、4m未満の道路が道路面積の約50%を占めている。

宅地については県道柏流山線や主要な市道の沿道に、一定の集積がみられる。

(ホ) 建物の高度化の傾向

当地区は特に高度化の傾向はみられない。

(ヘ) 地 勢

当地区の地勢は、地区西部と南部が河川氾濫原の低地となっているが、地区内のほとんどが標高 10～20mの台地上にあり、地区中央部の流山市総合運動公園付近が 10m未満とやや凹地になっている。

特に地区南部は台地の先端部分にあたり、谷と台地が入り組んだ複雑な地形となっており、一部が急斜面や崖となっている。

(ト) 上水道・ガス等供給処理施設

当地区は市営水道から上水の供給を受けている。

ガスについては、大半がプロパンガスを利用しており、都市ガスの供給を受けている地区は一部である。

電気、電話については地区全域供給及び通信サービスを受けている。

(チ) 学校等文教施設

地区南部に市立八木南小学校が立地している。

(リ) その他の公共公益施設現況

当地区中央に都市計画公園として指定を受けた流山市総合運動公園の他、流山市生涯学習センター、流山市勤労青少年ホーム、流山市思井福祉会館、流山市第3コミュニティホームがある。

(ヌ) 工場の立地状況

大規模な工場等はなく、いずれも小規模な工場や作業場が点在している。

(ル) 地 価

当地区内の地価の平均は約 89,000 円/㎡となっている。

### (3) 設計の方針

#### (イ) 土地利用計画

本地区は、「流山市都市基本構想」において位置づけられており、土地利用計画の基本的な方針は、上位計画等を踏まえ、地区中央に位置する流山市総合運動公園に配慮し、駅前周辺には商業機能を配置するとともに低層住宅を主体とした計画とし、快適な生活環境づくりを行うものとする。

#### (ロ) 計画人口

当地区の計画人口は、良好な居住環境を勘案して、計画人口密度100人/haとし、約21,400人とする。

#### (ハ) 道路

住宅地における通過交通の抑制や、安全性の向上のため幅員6mの区画道路と幅員4mの歩行者専用道路を適切に配置する。

また、交差点部分の安全性の向上を図るため未設置の隅切りを設置する。

#### (ニ) 公園・緑地

当地区の公園は、既に設置されている流山市総合運動公園の他、住区基幹公園としては近隣公園2か所、街区公園8か所を適宜配置し、流山市総合運動公園の面積を除いて地区面積の3%以上、かつ計画人口1人当たり3㎡以上となるよう確保する。

緑地は環境に配慮し、現況の斜面樹林地を極力保全する計画とする。

(ホ) 排水施設

・雨水排水

当地区は今上落し流域と坂川流域に属し、雨水排水は雨水管渠等にて集水し、調整池で流量調整後、流末の和田堀都市下水路と1級河川坂川に放流する。

・調整池

調整池については、当地区の整備に伴う雨水流出量増加の対策として、坂川流域では現況流域を考慮して2ヶ所設置し、今上落し流域では地区外で処理する計画とする。

・汚水排水

当地区の汚水排水は、流山市の公共下水道計画に整合させ、本事業の公共施設整備に合わせて污水管を埋設し、流末は既設の江戸川左岸流域下水道流山第2幹線に放流する。

(ヘ) 供給処理施設

上水道、電気、電話、ガスの供給処理施設は、企業者と協議のうえ地区全域に供給を受ける。

(ト) 公益施設

小学校1校を新設し、既設の市立八木南小学校と合わせ、2校を配置する。

(チ) 墓 地

土地利用計画、地権者意向に伴い一部墓地の移設・廃止整備する。

(リ) 換地設計の方針

本地区における換地設計の方針は、特にまちづくりの核となる施設の立地を促すよう、駅前商業系施設用地及び集合住宅用地等については、それぞれの施設用地に換地を希望する地権者の所有地とともに、地権者との合意を図りながら千葉県及び流山市において先買いした用地の計画的な集約に努める。

(4) 整理施行前後の地積

(イ) 土地の種目別施行前後対照表

区 分		施行 前		筆数	施行 後		備 考				
		地積 (㎡)	(%)		地積 (㎡)	(%)					
公 共 用 地	国 有 地	道 路	132,158.43	5.69	-	168,312.50	7.25				
		水 路	34,582.70	1.49		0.00	0.00				
		河 川	230.96	0.01		231.00	0.01				
		計	166,972.09	7.19		168,543.50	7.26				
	地 方 公 共 団 体 所 有 地	道 路	44,660.28	1.91		373,138.32	16.07				
		公 園	148,995.22	6.42		371,857.01	16.02				
		河川・調整池	299.95	0.01		245,693.00	10.58				
		緑 地		0.00		0.00	250,127.18	10.77			
							69,159.00	2.98	水路242.00㎡含む		
		計	193,955.45	8.34		69,907.18	3.01	-			
	合 計	360,927.54	15.53	916,446.82		39.47					
宅 地	民 有 地	田	242,537.91	10.45	-	-	-				
		畑	648,032.88	27.91							
		宅 地	233,158.10	10.04							
		山 林	357,978.48	15.42							
		原 野	11,142.82	0.48							
		墓 地	4,974.19	0.21					1,176,597.62	50.67	(鉄道施設区約 2.6ha)
		境 内 地	7,425.00	0.32							
		た め 池	164.00	0.01							
		雑 種 地	29,486.21	1.27							
		公衆用道路	1,590.24	0.07							
		計	1,536,489.83	66.18							
	国 有 地	国 有 地	22,011.00	0.95							
		県 有 地	117,514.21	5.06							
		市 有 地	67,544.51	2.91							
		都市基盤整備公団	91,261.52	3.93							
		北千葉広域水道企業団用地	2,330.24	0.11							
		合 計	1,837,151.31	79.14		1,176,597.62	50.67				
保 留 地	-	-		228,879.14	9.86						
				230,947.82	9.95						
測 量 増 減	123,844.73	5.33		-	-						
総 計	2,321,923.58	100.00		2,321,923.58	100.00						

(ロ) 減歩率計算表

(ロ) 減歩率計算表

整理前宅地地積 (台帳地積)	同更正地積 (測量増減を 加算したもの)	整理後宅地地積		差引減歩地積		減歩率	
		保留地を含めた 宅地地積	保留地を除いた 宅地地積	公共減歩 地積	公共保留地 を合算した 減歩地積	公共 減歩率	公共 保留地 合算 減歩率
㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	%	%
1,837,151.31	1,960,996.04	1,405,476.76 1,407,545.44	1,176,597.62	555,519.28 553,450.60	784,398.42	28.33 28.22	40.00

(5) 保留地の予定地積

整理前宅地 価格総額 (予想)	整理後宅地 価格総額 (予想)	宅地価格総額 の増加額	整理後1平方 メートル当り 予定価格	保留地として 取り得る 最大限地積	保留地の 予定地積	割合	摘要
千円	千円	千円	円/㎡	㎡	㎡	%	
175,116,946	274,067,968 274,471,361	98,951,022 99,354,415	195,000	507,441.14 509,509.82	228,879.14 230,947.82	45.10 45.33	

(6) 公共施設整備改善の方針

(イ) 都市計画との関連

事 項		決 定 年 月 日	告 示 番 号	備 考	
市 街 化 区 域		平成 10 年 1 月 30 日 令和 5 年 12 月 26 日	千葉県告示第 76 号 千葉県告示第 514 号	千葉県決定	
用途地域	第 1 種 低 層 住 居 専 用 地 域	平成 30 年 1 月 12 日	流山市告示第 4 号	流山市決定	
	第 1 種 中 高 層 住 居 専 用 地 域	平成 22 年 11 月 19 日	千葉県告示第 814 号	千葉県決定	
	第 1 種 住 居 地 域	平成 30 年 1 月 12 日 令和 4 年 1 月 28 日	流山市告示第 4 号 流山市告示第 9 号	流山市決定	
	第 2 種 住 居 地 域	平成 22 年 11 月 19 日 平成 25 年 6 月 25 日	千葉県告示第 814 号 流山市告示第 75 号	千葉県決定 流山市決定	
	近 隣 商 業 地 域	平成 22 年 11 月 19 日 令和 6 年 10 月 29 日	千葉県告示第 814 号 流山市告示第 113 号	千葉県決定 流山市決定	
	準 工 業 地 域	平成 22 年 11 月 19 日	千葉県告示第 814 号	千葉県決定	
その他の 地域地区	準 防 火 地 域	平成 28 年 8 月 30 日 令和 4 年 1 月 28 日	流山市告示第 96 号 流山市告示第 11 号	流山市決定	
	第一種高度地区(最高限) 1.2m	平成 28 年 8 月 30 日	流山市告示第 94 号	流山市決定	
	第一種高度地区(最高限) 1.5m	平成 30 年 1 月 12 日	流山市告示第 5 号	流山市決定	
	第一種高度地区(最高限) 2.0m	平成 30 年 1 月 12 日	流山市告示第 5 号	流山市決定	
	第二種高度地区(最高限) 2.0m	平成 28 年 8 月 30 日	流山市告示第 94 号	流山市決定	
	第二種高度地区(最高限) 3.1m	平成 28 年 8 月 30 日	流山市告示第 94 号	流山市決定	
市 街 地 開 発 事 業	運動公園周辺地区一体型 特定土地区画整理事業	平成 22 年 11 月 19 日	千葉県告示第 821 号	千葉県決定	
促 進 区 域	運動公園周辺地区 土地区画整理促進区域	平成 22 年 11 月 19 日	流山市告示第 146 号	流山市決定	
地区計画	運動公園中央地区地区計画	平成 29 年 2 月 17 日	流山市告示第 19 号	流山市決定	
	運動公園北地区地区計画	平成 30 年 1 月 12 日	流山市告示第 6 号	流山市決定	
	運動公園東地区地区計画	平成 30 年 1 月 12 日	流山市告示第 7 号	流山市決定	
	運動公園南地区地区計画	平成 30 年 1 月 12 日	流山市告示第 8 号	流山市決定	
都 市 計 画 施 設	3・3・1 芝崎市野谷線	平成 23 年 11 月 11 日	流山市告示第 96 号	流山市決定	
	3・3・2 新川南流山線	平成 10 年 1 月 30 日	千葉県告示第 81 号	千葉県決定	
	3・4・5 加市野谷線	平成 17 年 8 月 9 日	千葉県告示第 604 号	千葉県決定	
	3・4・9 南流山名都借線	平成 22 年 11 月 19 日	流山市告示第 154 号	流山市決定	
	3・4・11 野々下思井線	平成 10 年 1 月 30 日	千葉県告示第 81 号	千葉県決定	
	3・4・12 西平井鱸ヶ崎線	平成 10 年 1 月 30 日	千葉県告示第 81 号	千葉県決定	
	3・4・14 流山柏線	平成 10 年 1 月 30 日	千葉県告示第 81 号	千葉県決定	
	3・3・28 中駒木線	平成 17 年 8 月 9 日	千葉県告示第 604 号	千葉県決定	
	3・3・29 流山運動公園駅 東口駅前線 (流山運動公園駅東口駅前広場)	平成 10 年 1 月 30 日	千葉県告示第 81 号	千葉県決定	
	3・3・30 流山運動公園駅 西口駅前線 (流山運動公園駅西口駅前広場)	平成 10 年 1 月 30 日	千葉県告示第 81 号	千葉県決定	
	3・4・34 運動公園駅環状線	平成 12 年 7 月 14 日	流山市告示第 80 号	流山市決定	
	8・7・2 市野谷線	平成 23 年 11 月 11 日	流山市告示第 96 号	流山市決定	
	8・7・3 芝崎線	平成 23 年 11 月 11 日	流山市告示第 96 号	流山市決定	
	公 緑 地 園 地	6・5・1 流山市総合運動公園	平成 13 年 10 月 12 日	千葉県告示第 905 号	千葉県決定
	都 連 市 鉄 高 道	1号常磐新線	平成 10 年 1 月 30 日	千葉県告示第 73 号	千葉県決定

(ロ) 公共施設整備改善の方針

① 道 路

都市計画道路を根幹に、区画道路は4～16m、歩行者専用道路は3～8.5mを標準幅員として整備する。

② 公 園

流山市総合運動公園の形状変更に伴う機能回復を図り、近隣公園2か所、街区公園8か所について新設する。

③ 排水施設

雨水排水施設は側溝、管渠、ボックスカルバートを使用するものとし、各道路内に敷設する。

調整池は2か所設置し、1号調整池は準用河川八木川に放流し、2号調整池は1級河川坂川に放流する。

公共施設別調書

区分	名称	道路種別	形状・寸法			整備計画	摘要
			幅員(m)	延長(m)	面積(m <sup>2</sup> )		
道 路	3・3・1 芝崎市野谷線	◇	21.0~27.0	1,715.0	42,903.00	9.0-9.0-9.0 8.5-7.0-5.5 As舗装、植樹	
	3・3・2 新川南流山線	○	22.0	1,000.0	23,021.00	3.5-15.0-3.5 As舗装、植樹	整備済 196m
	3・4・5 加市野谷線	◇	18.0	606.0	11,308.00	4.5-9.0-4.5 As舗装、植樹	
	3・4・9 南流山名都借線	◇	16.0~18.0	1,773.0	20,071.00	3.5-9.0-3.5 4.5-7.0-4.5 4.5-9.0-4.5 As舗装、植樹	整備済814m
	3・4・11 野々下思井線	◇	16.0~27.0	1,398.0	37,473.00	4.5-7.0-4.5 5.5-16.0-5.5 9.0-9.0-9.0 As舗装、植樹	
	3・4・12 西平井緒ヶ崎線	◇	16.0	225.0	1,909.00	3.5-9.0-3.5 As舗装、植樹	整備済
	3・4・14 流山柏線	○	16.0	1,095.0	19,493.00	4.5-7.0-4.5 As舗装、植樹	
	3・3・28 中駒木線	◇	18.0~27.0	1,624.0	42,861.00	4.5-9.0-4.5 5.5-16.0-5.5 As舗装、植樹	
	3・3・29 流山運動公園駅 東口駅前線 (流山運動公園 駅東口駅前広場)	◇	23.0	65.0	1,669.00	4.5-10.0-8.5 As舗装、植樹 インターロッキング舗装	
				0.0	4,300.00	As舗装、植樹 インターロッキング舗装	
	3・3・30 流山運動公園駅 西口駅前線 (流山運動公園 駅西口駅前広場)	◇	23.0	253.0	6,008.00	4.5-10.0-8.5 As舗装、植樹 インターロッキング舗装	
				0.0	3,000.00	As舗装、植樹 インターロッキング舗装	
	3・4・34 運動公園駅環状線	◇	17.0	570.0	9,566.00	3.5-10.0-3.5 As舗装、植樹	
	小計			10,324.0	223,582.00		
区 画 道 路	幅員16.0m			349.0	4,661.15	3.5-9.0-3.5 As舗装、植樹	
	幅員12.5m			193.0	2,770.00	5.5-7.0 As舗装、植樹	
	幅員12.0m			835.0	10,557.25	2.5-7.0-2.5 As舗装、植樹	
	幅員11.0m			279.0 200.0	3,104.58 2,207.79	3.5-7.5 As舗装、植樹	
	幅員10.0m			3,462.0 3,460.0	35,977.74 35,894.66	4.0-6.0 As舗装、植樹	
	幅員9.0m			0.0 11.6	0.00 118.09	— 2.5-4.0-2.5 As舗装、植樹	
	幅員8.5m			41.5 0.0	390.35 0.00	鉄道横断橋 2.5-6.0 As舗装	
	幅員8.0m			629.0	5,230.61	8.0 As舗装	
	幅員6.0m			36,775.0 36,546.0	228,351.73 226,424.57	2.0-4.0、6.0 As舗装	

区分	名称	道路種別	形状寸法			整備計画	摘要
			幅員(m)	延長(m)	面積(㎡)		
	幅員 5.0m			356.0	1,808.09	5.0 As舗装	
	幅員 4.0m			233.0	951.67	4.0 As舗装	
	幅員 10.0m(12.5) 幅員 8.0m(10.5)			228.0	1,865.04	As舗装	区域界道路の拡幅等
	幅員 8.0m (12.0)			183.0	1,558.54	As舗装	区域界道路の拡幅等
	幅員 2.0~6.0m (8.0)			341.0	1,211.73	As舗装	区域界道路の拡幅等
	幅員 2.0~6.0m (6.0)			820.0	2,980.91	As舗装	区域界道路の拡幅等
	幅員 2.5~3.0m (5.0)			389.0	1,136.29	As舗装	区域界道路の拡幅等
	平均幅員 0.5m			391.0 409.0	209.06 222.75	As舗装	区域界道路の拡幅等
	小 計			45,504.5 45,182.6	303,241.64 299,599.14		
	特 殊 道 路	8・7・2 市野谷線	◇	10.0	40.0	47.00	10.0 As舗装、植樹
8・7・3 芝崎線		◇	8.5	193.0	1,713.00	8.5 As舗装、植樹	
幅員 8.5m				16.0	148.00	インターロッキング舗装	
幅員 6.0m				555.0 709.3	3,335.21 4,281.37	6.0 As舗装、植樹	
幅員 4.7m				37.0	172.65	4.7 As舗装、植樹	
幅員 4.0m				2,027.0 2,351.0	8,899.78 10,332.04	4.0 As舗装、植樹	
幅員 3.0m				103.0 96.7	311.54 294.31	3.0 コンクリート舗装	
小 計				2,971.0 3,442.9	14,627.18 16,988.37		
道 路 計			58,799.5 58,949.5	541,450.82 540,169.51			
公 園	6・5・1 流山市総合運動公園				179,000.00 178,974.41	改築	
	近 隣 公 園	1号近隣公園			26,414.00		
		2号近隣公園			19,762.00 17,929.31	平均切土高1.2m 平均盛土高3.1m	
		小 計			46,176.00 44,343.31		
	街 区 公 園	1号街区公園			2,400.00	平均盛土高 2.4 m 平均切土高 0.4 m	
		2号街区公園			2,523.00	平均盛土高 2.4 m 平均切土高 0.4 m	
		3号街区公園			2,401.00	平均盛土高 2.0 m	
		4号街区公園			2,835.00 8,874.49	平均盛土高 0.5 m	
		5号街区公園			1,802.00	平均盛土高 0.6 m	
		6号街区公園			1,845.00 1,897.13	平均盛土高 2.3 m	
		7号街区公園			5,711.00 5,911.84	平均切土高 1.0 m	
		8号街区公園			1,000.00	平均盛土高 0.5 m	
	小 計			20,517.00 26,809.46			
公 園 計			245,693.00 250,127.18				

区 分	形状寸法			整備計画	摘 要
	幅員(m)	延長(m)	面積(㎡)		
緑 地	1号緑地		7,281.00	平均盛土高 4.9 m	
	2号緑地		9,160.00		
	4号緑地		4,149.00	平均盛土高 2.0 m	
	5号緑地		8,486.00 8,187.91		
	6-1号緑地		11,443.00 8,396.28		
	6-2号緑地		1,829.00 3,825.52		
	7-1号緑地		9,630.00 7,979.66		
	7-2号緑地		3,159.00 2,888.99		
	8号緑地		262.00	平均切土高 0.8 m	
	9号緑地		529.00 557.91	平均盛土高 1.0 m	
	10号緑地		487.00		
	11号緑地		401.00	平均盛土高 1.0 m	
	12号緑地		367.00		
	15号緑地		2,730.00 -		
	緑 地 計		59,913.00 53,943.27		
河川・ 調整池	1号調整池		43,715.00	施設	
	2号調整池		25,202.00 26,192.18	施設	
	1号水路		242.00 -	水路用地	
	調 整 池 計		69,159.00 69,907.18		
	河川敷		231.00		
	河川・調整池計		69,390.00 70,138.18		
	合 計		916,446.82 914,378.14		

(7) 土地区画整理法第2条第2項に規定する事業の概要

(イ) 上水道

地区内の給水については事業者と協議の上、給水施設整備を図る。

また、消防水利を考慮して、防火水槽と消火栓を設置する。

(ロ) 下水道（雨水）

本事業では流山市の公共下水道計画として、地区内の各道路内に管渠等を敷設する。

(ハ) 下水道（汚水）

本事業では流山市の公共下水道計画として、地区内の各道路内に管渠を敷設する。

(ニ) ガス

都市ガスについては現在一部の区域に供給されているが、今後は地区全域に供給が図られるよう、ガス事業者と協議の上、ガス管網を整備する。

2. 設計図

別添、設計図のとおり。

#### 第4. 鉄道施設区

1. 設計説明書

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第12条に規定する鉄道施設区を計画する。

鉄道施設区の面積は約2.6haである。

2. 設計図

別添、設計図のとおり。

#### 第5. 集合農地区

1. 設計説明書

集合農地区の面積は約3,700㎡で、地区面積の約0.16%となる。

2. 設計図

別添、設計図のとおり。

## 第6. 事業施行期間

自 平成11年 3月12日 (事業計画決定の公告の日)

12

至 令和15年 3月31日

## 第7. 資金計画書

### 1. 収 入

(単位：千円)

区 分	金 額	摘 要
国庫負担金又は補助金	22,008,349 25,361,862	
県 費	9,939,827 11,580,069	
市 負 担 金	9,939,824 11,580,069	
計	41,888,000 48,522,000	
保 留 地 処 分 金	37,993,000 43,418,000	228,879.14m <sup>2</sup> × 約166,000円/m <sup>2</sup> 230,947.82m <sup>2</sup> × 約188,000円/m <sup>2</sup>
鉄 道 負 担 金		
県 市 単 独 費	8,897,000 10,245,000	
そ の 他		
計	46,890,000 53,663,000	
合 計	88,778,000 102,185,000	

### 他事業施行分

(単位：千円)

事 業 名 称	事 業 費	摘 要
公 共 下 水 道 野々下幹線	1,284,000	φ700~900 推進工約1,680m
公 共 下 水 道 市野谷2号雨水幹線	504,500	L=770m
河 川 八 木 川	145,000	L=89m

## 2. 支 出

(単位：千円)

事 項		単位	事 業 量	事 業 費	摘 要	
公 共 施 設 整 備 費	築 造	道 路 築 造 費	幹線道路	m	9,089	5,438,500 6,188,000
			区画道路	m	45,504 45,183	5,901,100 6,508,000
			特殊道路	m	2,971 3,443	280,700 310,000
	造	公園施設費	m <sup>2</sup>	66,693 71,153	367,300 1,602,000	
		調整池築造費	m <sup>2</sup>	69,159 69,907	3,896,400 4,143,000	
	計				15,884,000 18,751,000	
	移 設	建物移転費	戸	414 438	17,322,000 20,126,000	
		墓地移転費	基	300	608,000 636,000	
		計				17,930,000 20,762,000
		電柱移設費	式	1	894,600 996,000	高压線鉄塔移設含む
		ガス移設費	式	1	308,000 358,000	
		電纜移設費	式	1	1,414,100 1,581,000	
		上水道移設費	式	1	216,500 249,000	
	計				2,833,200 3,184,000	
法第2条 第2項 該当事業	上水道	式	1	3,257,800 3,559,000		
	下水道	式	1	5,117,700 5,289,000		
	ガス	式	1	2,012,400 2,110,000		
整地費		式	1	19,011,400 20,466,000		
工事雑費		式	1	2,949,600 3,941,000		
調査設計費		式	1	12,744,300 15,780,000		
工事費計		式	1	81,740,400 93,842,000		
損失補償費		式	1	3,656,400 4,900,000		
計				3,656,400 4,900,000		
借入金利子		式	1	2,577,898 2,637,000		
計				2,577,898 2,637,000		
事務費		式	1	803,302 806,000		
合 計				88,778,000 102,185,000		

### 3. 年度別歳入歳出資金計画表

(単位：千円)

区 分	平成10年度	平成11年度	平成12年度	平成13年度	平成14年度	平成15年度	平成16年度	平成17年度	
歳 出	工 事 費	332,482	379,028	1,128,537	1,680,355	2,232,560	2,269,015	1,990,852	1,518,938
	補 償 費				3,028	45,158	91,323	113,578	102,431
	利 子		3,499	5,924	11,995	20,691	33,019	48,389	60,341
	事 務 費	17,978	20,281	42,739	51,059	59,604	59,980	63,711	57,056
	計	350,460	402,808	1,177,200	1,746,437	2,358,013	2,453,337	2,216,530	1,738,766
歳 入	国 費	37,000	90,000	133,000	252,500	290,000	575,250	495,500	435,100
	県 費	18,500	45,000	66,500	126,250	145,000	274,375	233,750	201,450
	市 費	18,500	45,000	66,500	126,250	145,000	274,375	233,750	201,450
	保留地処分金					851,390			21,941
	県市単独費	50,460	36,808	178,200	248,437	356,013	265,337	225,528	179,826
	鉄道負担金								
	計	124,460	216,808	444,200	753,437	1,787,403	1,389,337	1,188,528	1,039,767
差引過不足	-226,000	-186,000	-733,000	-993,000	-570,610	-1,064,000	-1,028,002	-698,999	
借 入 金	226,000	186,000	733,000	993,000	570,610	1,064,000	1,028,002	698,999	

(単位：千円)

区 分	平成18年度	平成19年度	平成20年度	平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度	
歳 出	工 事 費	2,057,744	1,861,940	1,677,794	2,731,846	2,277,050	1,668,559	1,905,566	1,485,038
	補 償 費	116,198	128,380	145,318	166,004	172,728	179,155	192,581	174,663
	利 子	75,690	94,900	91,919	103,381	117,105	129,817	127,116	132,139
	事 務 費	49,798	35,364	30,684	24,317	7,822	5,906	6,843	6,148
	計	2,299,430	2,120,584	1,945,715	3,025,548	2,574,705	1,983,437	2,232,106	1,797,988
歳 入	国 費	435,100	284,800	432,000	697,000	638,250	572,150	493,000	497,520
	県 費	201,450	126,600	203,000	335,500	273,375	244,275	207,500	214,395
	市 費	201,450	126,600	203,000	335,500	273,375	244,275	207,500	214,395
	保留地処分金		74,561		38,053	16,884	3,642		46,121
	県市単独費	292,430	325,623	220,215	324,196	278,021	185,295	212,206	139,357
	鉄道負担金								
	計	1,130,430	938,184	1,058,215	1,730,249	1,479,905	1,249,637	1,120,206	1,111,788
差引過不足	-1,169,000	-1,182,400	-887,500	-1,295,299	-1,094,800	-733,800	-1,111,900	-686,200	
借 入 金	1,169,000	1,182,400	887,500	1,295,299	1,094,800	733,800	1,111,900	686,200	

(単位：千円)

区 分		平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度
歳 出	工 事 費	1,718,861	2,513,331	3,901,440	4,108,956	3,993,126 3,815,100	4,470,350 3,280,156	3,545,048 3,522,973	4,209,077 3,427,408
	補 償 費	173,061	184,455	158,482	187,134	153,768	179,800 152,531	169,500 171,366	161,726 163,793
	利 子	126,861	118,491	99,630	87,620	90,652	89,689 78,205	75,968 60,417	92,562 43,512
	事 務 費	6,775	6,710	7,720	10,126	10,210	27,508 9,453	14,902 10,284	23,663 10,922
	計	2,025,558	2,822,987	4,167,272	4,393,836	4,069,730	4,247,756 3,520,345	4,767,347 3,765,040	3,805,418 3,645,635
歳 入	国 費	601,131	626,812	1,022,468	958,218	1,486,941 1,406,290	1,473,176 1,197,209	1,237,950 1,052,227	1,083,570 885,991
	県 費	252,827	269,356	440,210	403,554	586,294	628,572 381,173	545,525 470,782	508,315 442,690
	市 費	252,826	269,356	440,208	403,554	643,067	628,572 651,054	545,525 470,995	508,315 333,733
	保留地処分金	865,189	1,311,002	830,972 824,240	364,538	461,582 461,583	805,461 216,459	5,986,537 481,944	3,907,255 1,526,794
	県市単独費	147,004	259,661	356,814 363,546	263,072	152,199 148,196	203,927 100,350	380,766 145,992	482,860 198,227
	鉄道負担金								
	計	2,118,977	2,736,187	3,090,672	2,392,936	3,245,430	3,386,856 2,546,245	3,739,708 2,621,940	8,696,303 3,387,435
差引過不足	93,419	-86,800	-1,076,600	-2,000,900	-860,900 -824,300	-1,027,639 -974,100	4,890,885 -1,143,100	2,003,287 -258,200	
借入金		86,800	1,076,600	2,000,900	824,300	860,900 974,100	1,027,639 1,143,100	258,200	

(単位：千円)

区 分		令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度
歳 出	工 事 費	4,613,655 3,341,958	4,310,221 4,160,784	3,905,643 3,577,527	3,703,354 4,322,292	3,399,921 6,705,029	3,203,542 6,063,350	2,495,531 5,005,000	451,040 4,293,159
	補 償 費	131,196 254,160	110,842 268,153	100,665 271,950	90,488 291,000	80,311 282,822	74,842 139,000	59,576 130,000	10,009 110,000
	利 子	92,562 23,842	92,563 11,475	92,563 22,157	92,563 70,376	92,563 127,204	92,563 92,000	92,562 92,000	92,561 92,000
	事 務 費	26,766 11,603	22,629 12,275	21,595 14,573	19,526 20,541	18,492 20,509	17,457 18,000	16,423 17,000	13,510 16,000
	計	4,864,179 3,631,563	4,536,255 4,452,687	4,120,466 3,886,207	3,905,931 4,704,209	3,591,287 7,135,564	3,388,404 6,312,350	2,664,092 5,244,000	567,120 4,511,159
歳 入	国 費	1,254,510 833,192	1,208,390 1,058,047	1,139,670 720,820	1,044,790 897,561	950,240 1,942,825	862,450 1,317,000	598,940 1,086,272	100,923 1,084,800
	県 費	590,545 416,596	569,655 518,974	520,265 346,340	478,605 447,978	435,380 971,412	407,475 658,500	280,030 511,886	49,526 459,100
	市 費	590,545 416,596	569,655 518,975	520,265 346,340	478,605 447,978	435,380 971,413	407,475 658,500	280,030 511,886	49,526 459,100
	保留地処分金	2,930,971 1,997,755	2,870,418 781,999	2,887,601 2,489,507	2,071,666	2,218,398	3,656,536 8,574,268	5,772,282 1,521,417	0 7,416,182
	県市単独費	603,572 199,424	523,036 258,592	462,396 223,506	442,308 582,392	402,132 650,114	361,956 500,000	301,506 500,000	35,839 500,000
	鉄道負担金								
	計	5,970,143 3,863,563	5,741,154 3,136,587	5,530,197 4,126,513	4,515,974 2,375,909	4,441,530 4,535,764	5,695,892 11,708,268	7,232,788 4,131,461	235,814 9,919,182
差引過不足	1,105,964 232,000	1,204,899 -1,316,100	1,409,731 240,306	610,043 -2,328,300	850,243 -2,599,800	2,307,488 5,395,918	4,568,696 -1,112,539	-331,306 5,408,023	
借入金		1,316,100		2,328,300	2,599,800		1,112,539	331,306	

(単位：千円)

区 分		令和12年度	令和13年度	令和14年度			計	摘 要
歳 出	工 事 費	—	—	—			81,740,400	
		2,671,966	167,000	48,405			93,842,000	
	補 償 費	—	—	—			3,656,400	
		108,000	69,778	—			4,900,000	
	利 子	—	—	—			2,577,898	
	92,000	92,000	160,632			2,637,000		
事 務 費	—	—	—				803,302	
	15,000	14,000	35,009				806,000	
計	—	—	—				88,778,000	
	2,886,966	342,778	244,046				102,185,000	
歳 入	国 費	—	—	—			22,008,349	
		905,500	720,000	687,328			25,361,862	
	県 費	—	—	—			9,939,827	
		411,750	350,000	323,728			11,580,069	
	市 費	—	—	—			9,939,824	
		331,750	230,000	305,818			11,580,069	
	保留地処分金	—	—	—			37,993,000	
	1,088,594	5,028,080	7,415,857			43,418,000		
県市単独費	—	—	—			8,897,000		
	500,000	500,000	686,970			10,245,000		
鉄道負担金	—	—	—			—	—	
計	—	—	—				88,778,000	
	3,237,594	6,828,080	9,419,701				102,185,000	
差引過不足	—	—	—				0	
	350,628	6,485,302	9,175,654				—	
借入金	—	—	—				19,044,655	
	—	—	—				27,381,249	

## 第8. 参考図書

### 1. 市街化予想図