

【別紙様式3】

再評価実施事業調書

番号	4	事業名	土地区画整理事業		路線又は箇所名等		柏北部中央地区		
事業所管課			市街地整備課		事業主体		千葉県		
事業化年度	H11		用地着手年度	一	工事着手年度 工事を認可年度	H14 R13	再評価の理由		事業計画変更 に伴う評価
費用便益比 B/C	2.3 (3.5)	総費用	2,292 億円 (456 億円)	総便益	5,304 億円 (1,589 億円)	基準年	R7	換地処分年度	R13

※上段：全体事業 下段（）：残事業

【事業概要】

本事業は、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、つくばエクスプレスの柏の葉キャンパス駅を中心とした柏北部中央地区において、鉄道と一体となった利便性の高い市街地の形成を目指し、千葉県が施行主体となって進めているものである。

なお、労務単価等の建設コストが上昇していることや当初から事業に反対であったエリアにおける造成等に期間を要することなどにより、資金計画及び事業施行期間などの事業計画の変更手続を現在進めている。

【事業の進捗状況】(令和6年度末)

	計画事業量	事業進捗量	進捗率
総事業費	1187 億円	865 億円	約 73%
建物移転	243 戸	224 戸	約 92%
整備着手	273ha	194ha	約 71%

※整備着手=整備済+整備中

【社会経済情勢等】

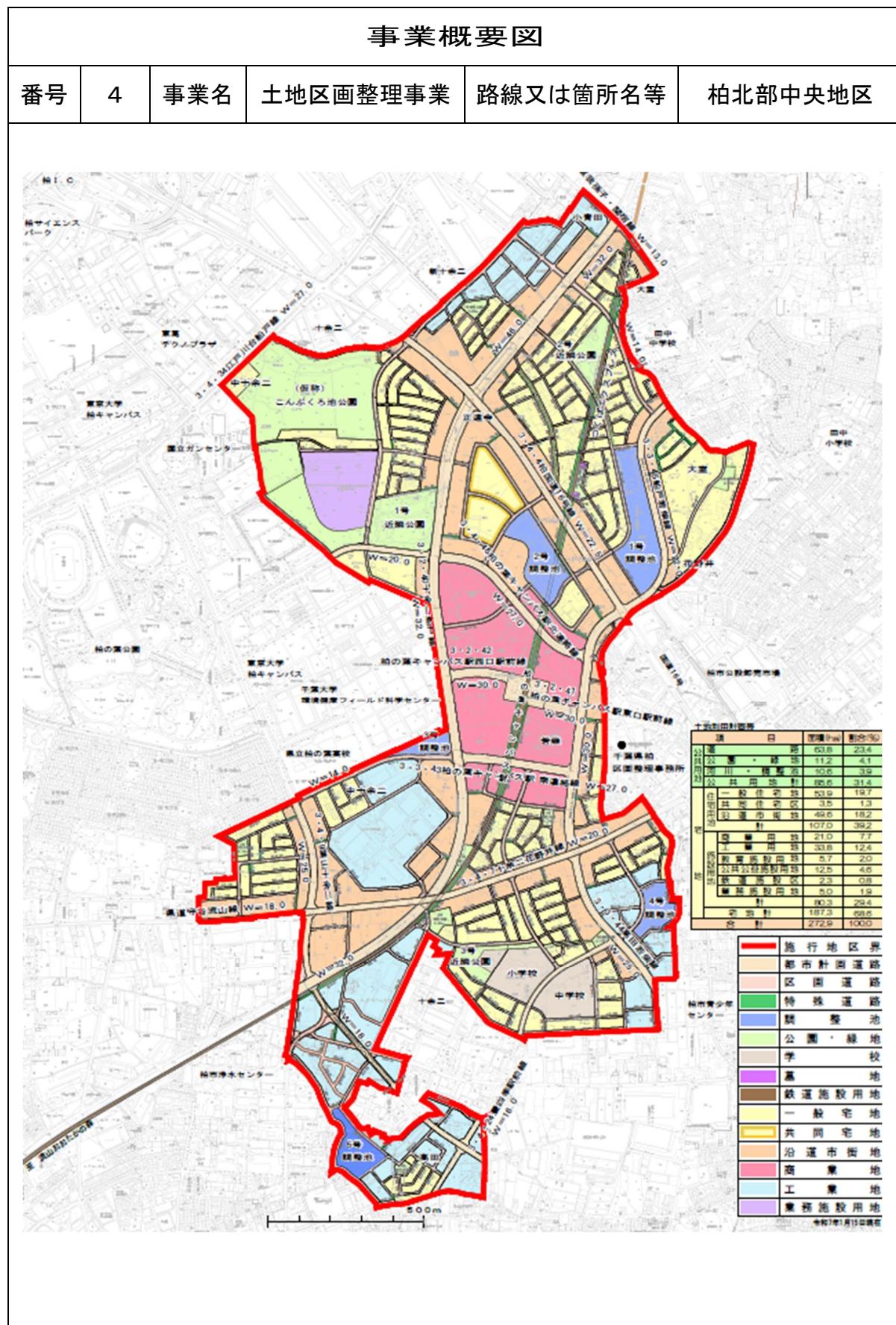
- ① 柏の葉キャンパス駅は、つくばエクスプレスで秋葉原駅と 30 分で結ばれており、1日当たりの平均乗車人員は、H17 年開業時の約 3,900 人から R7 年度には約 21,300 人と約 5.5 倍に伸びている。
- ② 本事業開始した平成 12 年以降、柏市の人口は約 69,000 人増加し、本地区内の人口も約 13,000 人増加している。
- ③ 整備が完了した駅周辺や幹線道路の沿道等において、商業施設、医療・福祉施設及び住宅等の立地が進んでいる。

【対応方針（案）】

- 費用便益費（B/C）は事業全体として「2.3」、残事業としては、「3.5」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。
- 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。
- 地区全体の約 7 割の区域で整備に着手し、また、建物移転も全体の約 9 割が完了するなど、事業の進捗が図られていること。

以上より、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。

【別紙様式4】



【別紙様式5】

再々評価事業に関する調書

番号	4	事業名	土地区画整理事業	路線又は箇所名等	柏北部中央地区
事業化年度	H12年度	用地着手年度	—	工事着手年度	H14年度

【再評価の概要】

再評価実施年度 (基準年)	R3年度	換地処分 年度	R10年度	対応方針	継続
B/C (ヘドニック)	2.1 (3.2)	総費用 (ヘドニック)	1,901億円 (475億円)	総便益 (ヘドニック)	3,917億円 (1,529億円)

※上段：全体事業 下段（）：残事業

再評価時の委員会の意見及び当時の状況

継続が妥当

委員会からの意見は特になし

再評価時の進捗状況及び再評価時想定の5年後の進捗状況

	計画 (R1)	進捗状況 (R3末見込み)	5年後の想定進捗状況 (R8末)
全体事業費	1,091億円	759億円(約70%)	1,060億円(約97%)
移転戸数	238戸	210戸(約88%)	238戸(約100%)

【再々評価の概要】

再評価実施年度 (基準年)	R7年度	換地処分 年度	R13年度	対応方針	継続
B/C (ヘドニック)	2.3 (3.5)	総費用 (ヘドニック)	2,292億円 (456億円)	総便益 (ヘドニック)	5,304億円 (1,589億円)

※上段：全体事業 下段（）：残事業

現在の進捗状況

	計画	進捗状況(令和6年度末)
全体事業費	1,187億円	865億円(約73%)
移転戸数	243戸	224戸(約92%)

再評価後の
経過及び
処理状況

- 令和3年度・第7回事業計画変更手続
- 令和4年度～令和6年度・都市計画道路「十余二船戸線(都市軸道路)」の
国道16号アンダーパス周辺工事実施

- 令和7年度・第8回事業計画変更手続