

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7年12月22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. 事業投資効果
5. コスト縮減
6. 対応方針(案)

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



1. 事業の概要

【事業計画の変更】

(1) 事業施行期間

	現事業計画	変更後	延伸期間
事業施行期間	平成12年度～令和10年度	平成12年度～令和13年度	3年

【延伸理由】

当初から事業に反対であったエリアにおける造成、インフラ整備の遅れ

(2) 資金計画

		現事業計画	変更後	増減
総事業費		1,091億円	1,187億円	+96億円
	(内訳)補助金等	469億円	494億円	+25億円
	保留地処分金	622億円	693億円	+71億円

【増額理由】

- 物価上昇への対応(人件費・材料費・移転補償費等)
- 土地利用計画変更に伴う工事費・移転費
- 事業期間延伸に伴う維持管理費等

(3) 土地利用計画

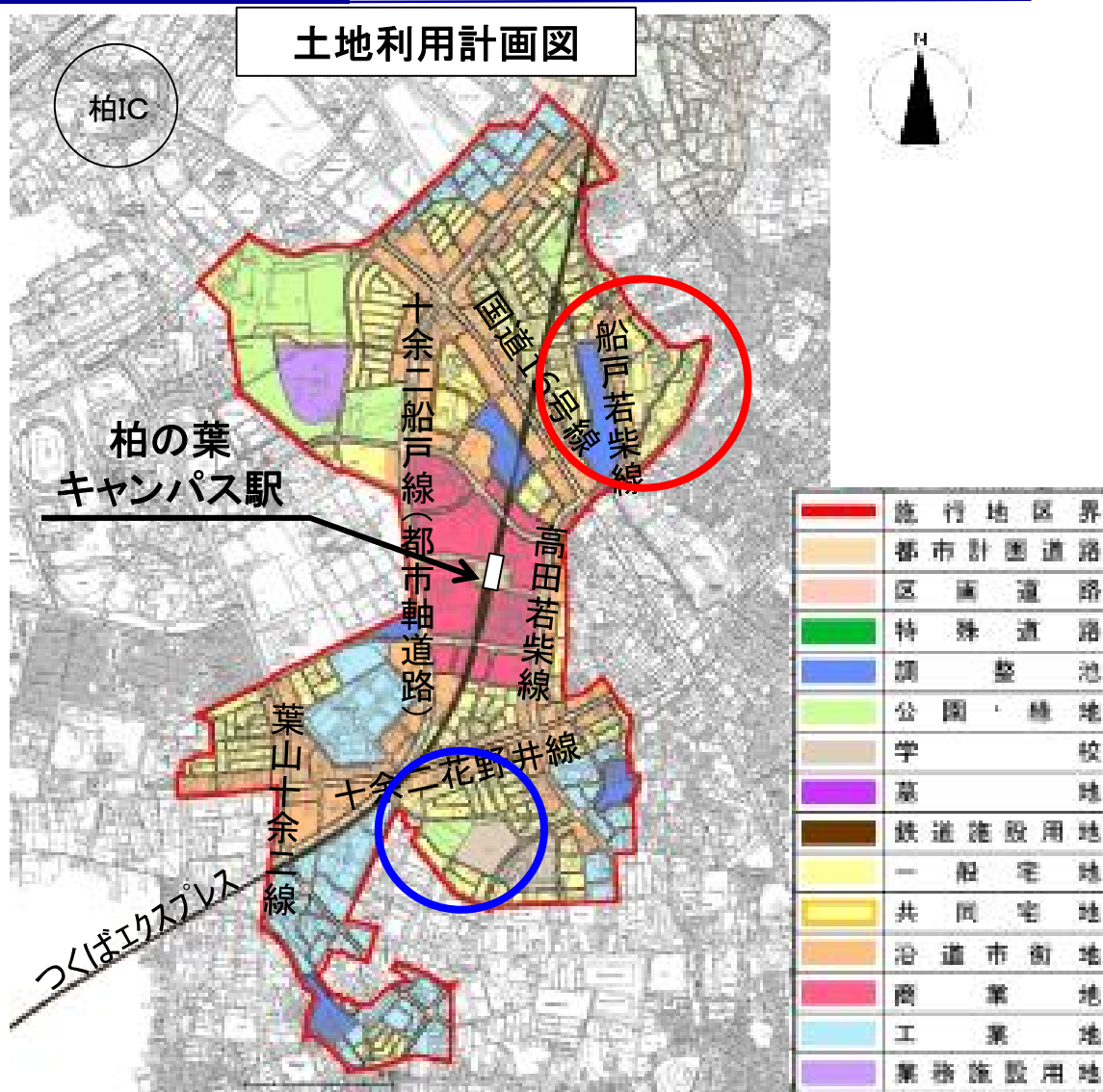
【主な変更内容】

- 3号近隣公園の一部を小学校グラウンド用地に変更し、9号街区公園を追加
- 合意形成が図られたエリアの土地利用計画の見直しを実施。

1. 事業の概要

【事業計画変更後の概要】

施行地区面積	約 273 ha
計画人口	約26,000人
平均減歩率	40 %
移転戸数	243 戸
総事業費	約 1,187 億円
事業施行期間	平成12年度～ 令和13年度



2. 事業の進捗状況

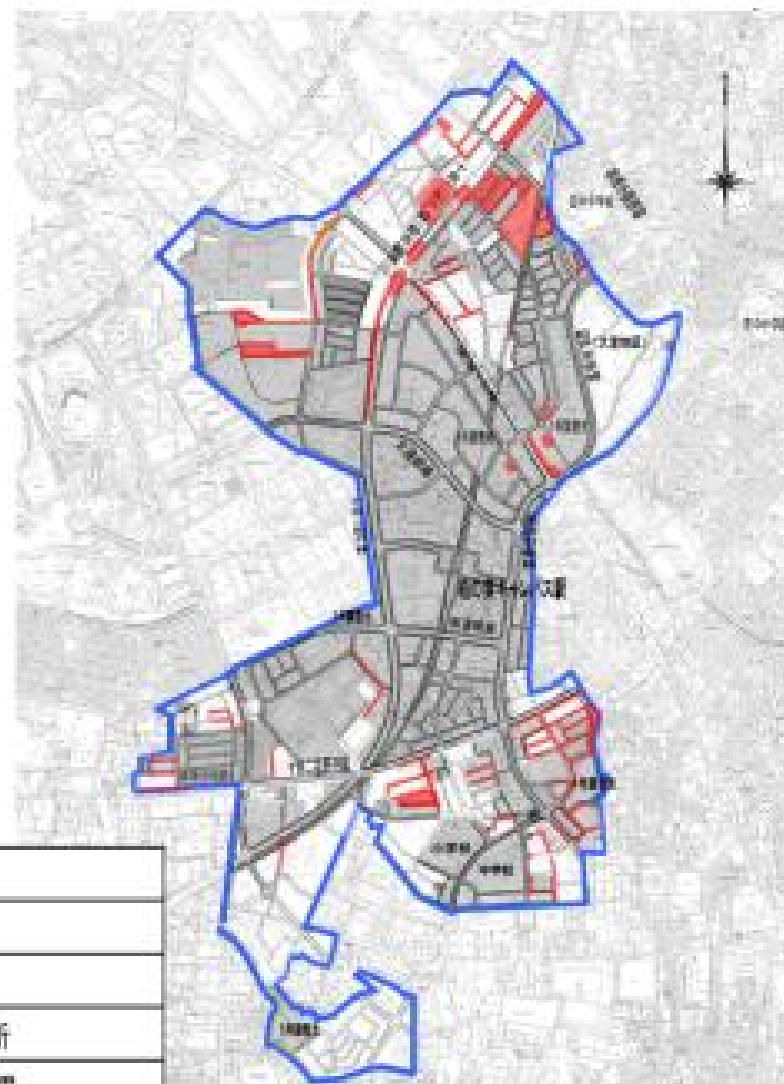
整備進捗図

【令和6年度末】

	計画	進捗	進捗率
総事業費 (億円)	1,187	865	約73%
建物移転 (戸)	243	224	約92%
整備着手 (ha)	273	194	約71%

※整備着手
= 整備済＋整備中

凡例	
	整備済
	整備中
	令和8年度以降予定箇所
	土地区画整理事業区域界



2. 事業の進捗状況

1 都市幹道路・22街区周辺



2 2号近隣公園



3 都市幹道路(アンダーパス)



4 36街区周辺

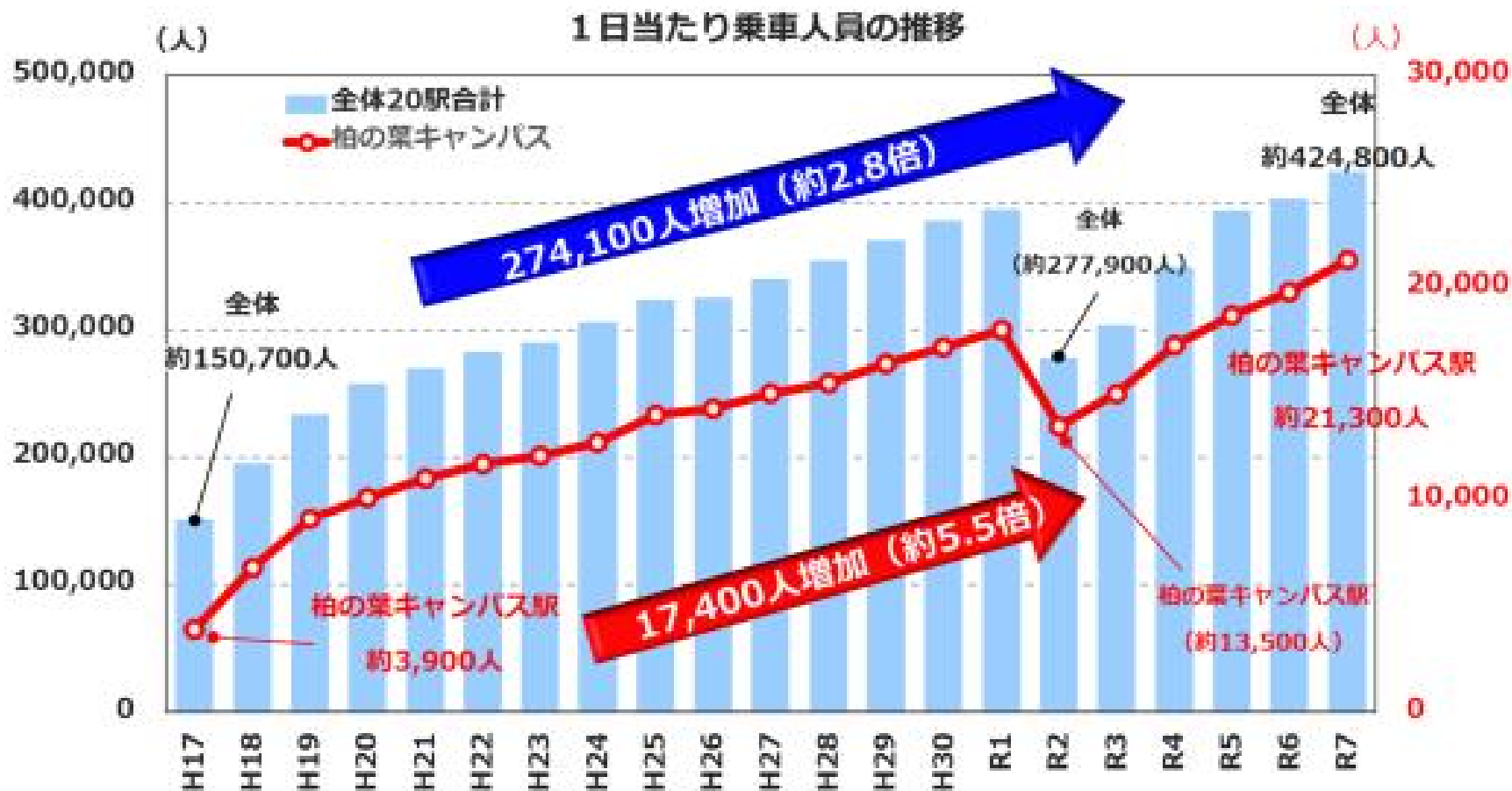


2. 事業の進捗状況



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】



3. 本地区を取り巻く社会経済情勢

【人口推移】

	事業開始時	TX開業から 10年後	TX開業から 20年後
	H12	H27	R7
柏市全域	369,124	406,835	437,716
柏北部中央地区	900	7,766	13,967



15.5倍

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)



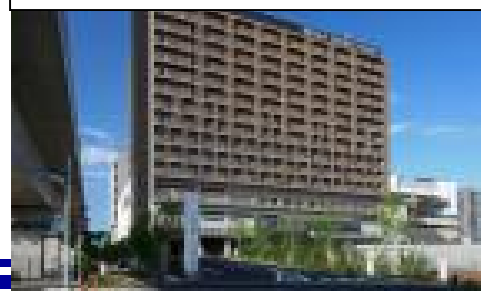
ららぽーと柏の葉(H18.11開業)



柏の葉中学校(H30.4開校)



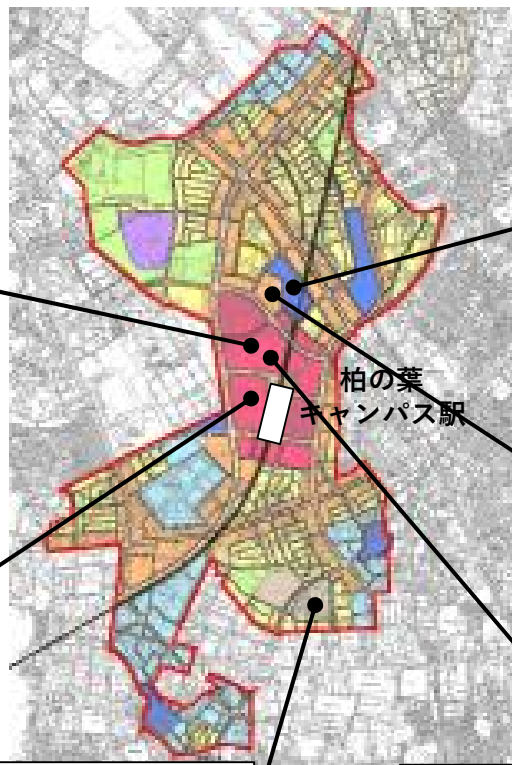
三井ガーデンホテル(H26.7開業)



柏の葉アクアテラス(H28.6竣工)



SMC(株)研究棟(R7.9完成)



4. 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
(令和6年3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

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

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

4. 事業投資効果

●事業全体の費用便益比B/Cの結果

便益 (B)	地 価			総便益 ①－②	費用 便益比 (B/C)
	事業有り ①	事業無し ②			
	14,438億円	9,134億円		5,304億円	
費用 (C)	事業費総額 ③	維持管理費 ④	用地費 ⑤	総費用 ③＋④＋⑤	
	1,555億円	21億円	717億円	2,292億円	

4. 事業投資効果

● 残事業の費用便益比B/Cの結果

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

継続した場合の便益 (B)	中止した場合の便益 (B')	残事業便益 (B-B')	費用便益比 (B-B')/(C-C') 3.5
5,304億円	3,715億円	1,589億円	
継続した場合の費用 (C)	中止した場合の費用 (C')	残事業費用 (C-C')	
2,291億円	1,835億円	456億円	

4. 事業投資効果

【前回再評価の結果との比較】

		前回再評価 (R3)	今回再評価 (R7)
評価年度		令和3年度	令和7年度
事業全体	総便益(B)	3,917億円	5,304億円
	総費用(C)	1,901億円	2,292億円
	費用便益比(B/C)	2.1	2.3
残事業	総便益(B)	1,529億円	1,589億円
	総費用(C)	475億円	456億円
	費用便益比(B/C)	3.2	3.5

5. コスト縮減

- ・ 地区内の建設発生土を有効活用し、土砂の購入、処分費を縮減
- ・ 宅地整備のさらなる推進による損失補償費や維持管理費の縮減

6. 対応方針(案)

- ①費用便益比(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7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9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。