

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

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

【事業の目的】 宅鉄法(※)による整備

宅鉄法の制定



- 鉄道と一体となった
利便性の高い市街地
の形成



※「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」

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10年度～令和11年度	平成10年度～令和14年度	3年

【延伸理由】

土砂災害特別警戒区域の解消等に期間を要するため

(2) 資金計画

		現事業計画	変更後	増減
総事業費		888億円	1,022億円	+134億円
	(内訳)補助金等	508億円	588億円	+80億円
	保留地処分金	380億円	434億円	+54億円

【増額理由】

- 物価上昇への対応(人件費・材料費・移転補償費等)
- 土砂災害対策を含む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】

- 土砂災害特別警戒区域の解消
- 埋蔵文化財包蔵地(野々下貝塚)上の街区公園の拡張
- 主従関係の分かりづらい十字交差点の解消

1. 事業の概要

【事業計画変更後の概要】

施行地区面積	約 232 ha
計画人口	約21,400人
平均減歩率	40 %
移転戸数	438 戸
総事業費	約 1,022 億円
事業施行期間	平成10年度～ 令和14年度






2. 事業の進捗状況

【令和6年度末】

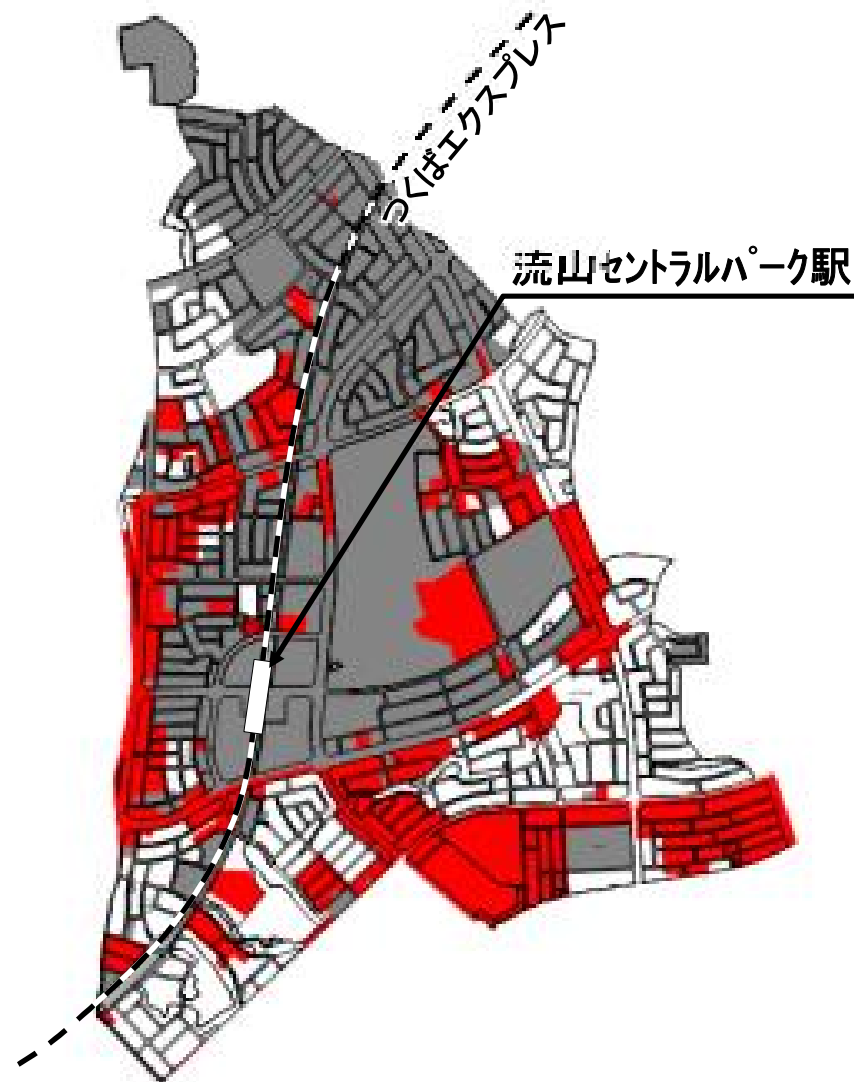
	計画	進捗	進捗率
総事業費 (億円)	1,022	708	約69%
建物移転 (戸)	438	341	約78%
整備着手 (ha)	232	163	約70%

凡 例

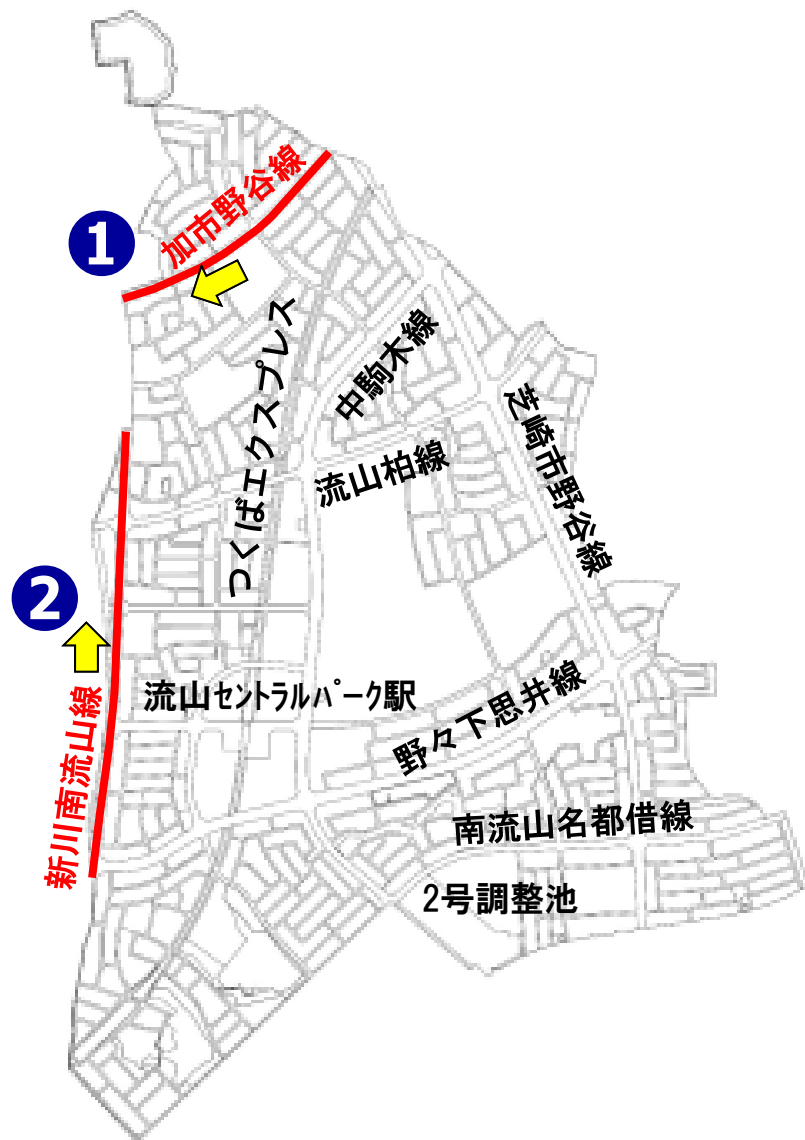
	整 備 済
	整 備 中
	未 着 手

※整備着手面積＝整備済＋整備中

整 備 進 捗 図



2. 事業の進捗状況



1

都市計画道路 加市野谷線



2

都市計画道路 新川南流山線



2. 事業の進捗状況



3

都市計画道路 中駒木線



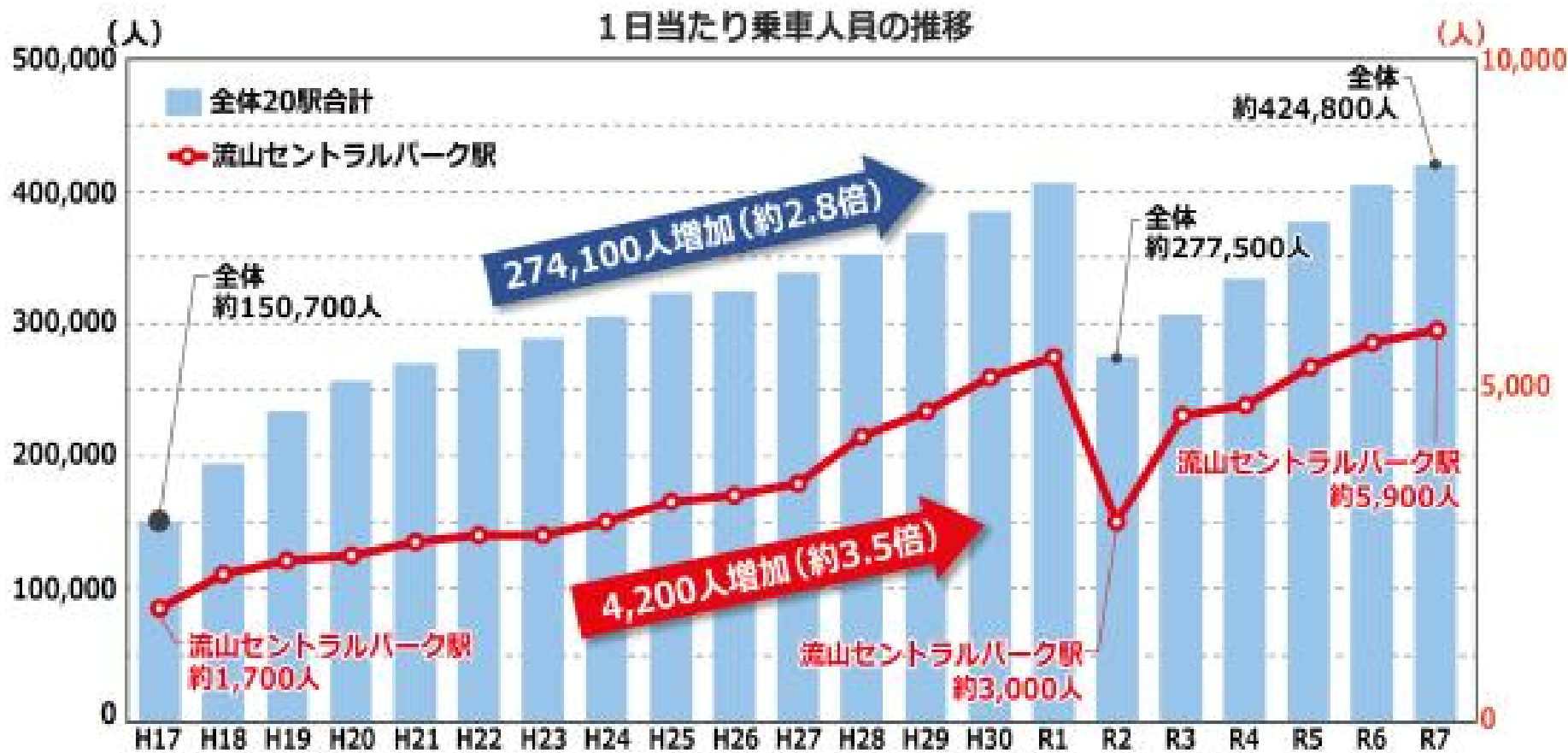
4

総合運動公園(整備中)



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】



平成17年8月 つくばエクスプレスの開業

コロナ禍の影響により減少

3. 本地区を取り巻く社会経済情勢

【人口推移】

平成17年8月 TX開業

単位：人

	事業開始	TX開業 10年後	TX開業 20年後
	H10	H27	R7
流山市全域	146,959	173,556	213,118
運動公園周辺地区	約1,800	7,176	8,879

4.9倍

3. 本地区を取り巻く社会経済情勢

【主な施設立地】

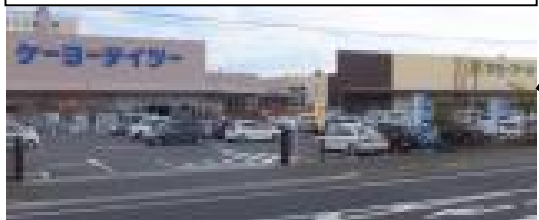
市野谷小学校(R6.4開校)



大型マンション(H30.1入居開始)



ホームセンター・スーパーマーケット
(H25.4オープン)



キッコーマンアリーナ(H28.3完成)
(流山市総合運動公園)



暁星国際流山幼稚園(H26.4開園)
" 小学校(H28.4開校)



東葛病院(H28.5開院)



4. 事業投資効果

【費用便益分析の方法(ヘドニック法)】

基準年次: 令和7年度

評価期間: 平成10年度～令和67年度(換地処分後50年目)

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

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

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

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			
	7,301億円	4,596億円		2,706億円	
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	
	1,164億円	4億円	594億円	1,762億円	

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') 2.3
2,706億円	1,356億円	1,349億円	
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')	
1,762億円	1,169億円	593億円	

4. 事業投資効果

【前回再評価の結果との比較】

		前回再評価 (R1)	今回再評価 (R7)
評価年度		令和元年度	令和7年度
事業全体	総便益(B)	1,533億円	2,706億円
	総費用(C)	1,271億円	1,762億円
	費用便益比(B/C)	1.2	1.5
残事業	総便益(B')	941億円	1,349億円
	総費用(C')	527億円	593億円
	費用便益比(B'/C')	1.8	2.3

5. コスト縮減

- 地区内の建設発生土を有効利用し、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
- 埋蔵文化財包蔵地（野々下貝塚）上の街区公園の拡張により、文化財調査費を抑制

6. 対応方針(案)

- ①費用便益比(B/C)は、事業全体として「1. 5」、残事業としては「2. 3」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み、利便性の高い市街地の形成及び若い世代の人口増加が進展しつつあること、また、地域経済の活性化も見込まれること
- 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8割程度が完了するなど、事業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。