

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



千葉県

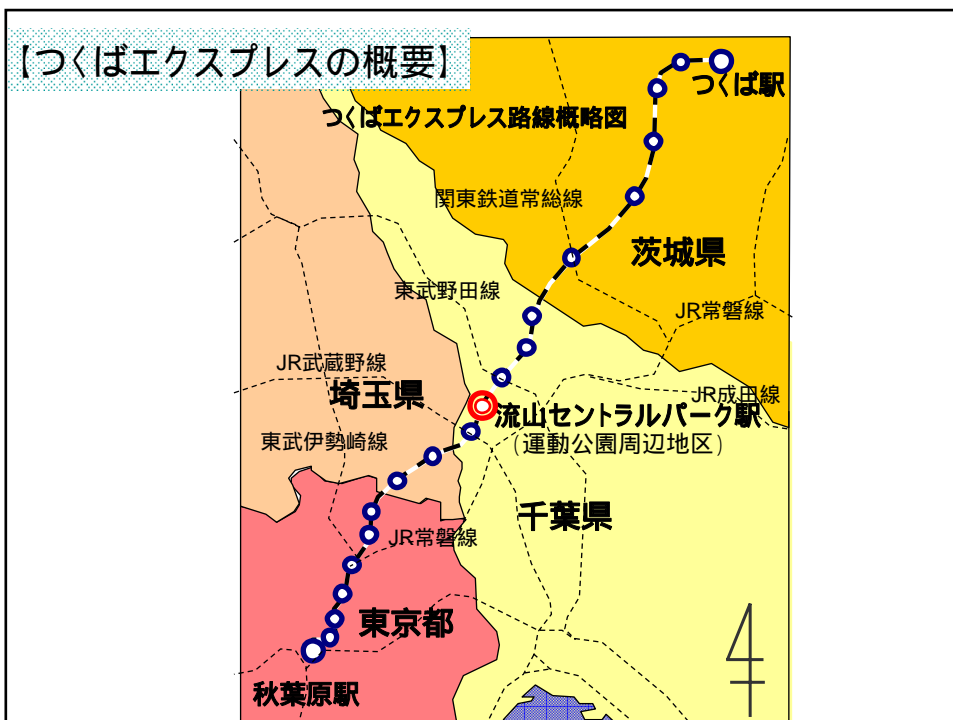
【つくばエクスプレスの概要】



平成17年8月 つくばエクスプレス開業




流山セントラルパーク駅



## 事業計画表 (千葉県内)

地区名	柏市		流山市				総計 (県施行)
	柏北部東	柏北部中央	新市街地	運動公園周辺	西平井・ 鱈ヶ崎	木	
事業認可	13.3.26	12.8.25	12.3.13	11.3.12	11.3.1	(11.3.29) 17.4.1	
施行者	都市再生機構	千葉県	都市再生機構	千葉県	流山市	千葉県	
施行面積 (ha)	170	273	286	232	52	68	1,081 (573)
計画人口 (人)	17,000	26,000	28,600	21,400	5,100	6,800	104,900 (54,200)
施行期間 (年度)	12~28	12~22	11~30	10~22	10~20	10~26	
総事業費 (億円)	620	963	1,020	742	174	298	3,817 (2,003)

平成19年10月現在

 つくばエクスプレス沿線千葉県施行地区

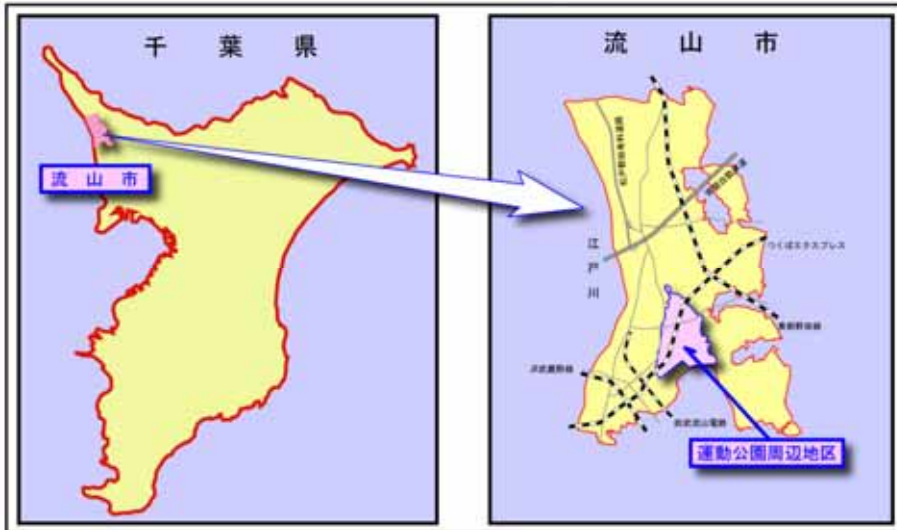
## 宅鉄法による整備

これまでの沿線地域開発は、鉄道の開業後、後追いで進められるケースが多く、このために無秩序な乱開発が行なわれ、生活環境の悪化を誘発するなどの弊害が発生。

### 宅鉄法の制定

- ・土地区画整理事業による鉄道用地の円滑な確保
- ・地域開発を一体的に進めスプロール化を防止
- ・沿線地域に良好な環境を有する市街地を創出

【運動公園周辺地区の位置】



【地区状況写真】



## 【事業概要】

地区面積	約 232 ha
平均減歩率	40 %
移転戸数	543 戸
総事業費	約 742 億円
施行期間	平成10年度～ 平成22年度

## 土地利用計画図



## 【費用便益比】

### 競合路線の設定



## 【費用便益分析の結果】

算定根拠：街路事業における費用便益分析マニュアル

### 便 益

	走行時間短縮便益	走行経費減少便益	交通事故減少便益	合 計
基 準 年	平成 19 年度			
供 用 年 次	平成 22 年度			
単年便益(初年便益)	65.16億円	-0.38億円	-1.56億円	63.22億円
基準年における 現在価値(B)	1175.07億円	-6.78億円	-28.18億円	<b>1,140.11億円</b>

### 費 用

	事業費	維持管理費	合 計
基 準 年	平成 19 年度		
単 純 合 計	251.24億円	2.18億円	253.42億円
基準年における 現在価値(C)	208.45億円	1.00億円	<b>209.44億円</b>

### 評価指標の算定結果

費用便益比(CBR)	<b>B/C = 5.44</b>
------------	-------------------

## 【土地区画整理事業による効果】

### 土地区画整理事業の実施

- ・道路、公園、上下水道等の整備による防災性、安全性、利便性の向上
- ・宅地の区画形状が整理され、整然とした町並みの形成
- ・境界の明確化、地番等の整理

地区内及び周辺部の生活環境の向上

## 【事業の進捗状況】

平成17年8月鉄道開業に向けた用地確保、  
駅前広場や駅周辺道路等基盤整備

鉄道開業後は、引き続き  
駅周辺街区等の整備

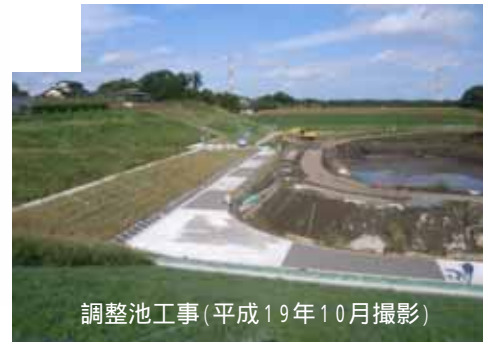
	計画 事業量	事業 進捗量	進捗率 (H18年 度末)
総事業費	742.4 億円	147.4 億円	19.9 %
整備 面積	232.2 ha	13.8 ha	5.9 %
建物 移転	543 戸	69 戸	12.7 %
仮換地 指定率	117.7 ha	19.4 ha	16.5 %



## 【進捗状況写真】



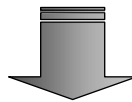
## 【進捗状況写真】



## 【地区の持つ課題】

### 課題

- ・交渉に時間を要する家屋移転戸数が多い
- ・起伏が大きく地形が複雑
- ・埋蔵文化財の包蔵地が多い



移転交渉を始め工事計画との協議調整に時間を要する



**【地区の持つ課題】**

- ・起伏が大きく地形が複雑
- ・地区状況写真





**【地区の持つ課題】**

- ・埋蔵文化財の包蔵地が多い

埋蔵文化財包蔵地箇所図



凡 例	
	埋蔵文化財
	区域界




思井堀/内遺跡出土遺物  
(年代: 13世紀後半 ~ 14世紀)



埋蔵文化財調査状況

【社会経済情勢等】

社会・経済情勢等

- ・平成17年8月 つくばエクスプレスの鉄道開業
- ・県内沿線の大型商業施設の開店と大型マンションの建設
- ・地域間競争

【社会経済情勢等】



柏の葉キャンパス駅周辺



流山おおたかの森駅周辺



流山セントラルパーク駅周辺

## 【現在の取り組み状況】

### 現在の取り組み状況と対応

- ・家屋移転補償交渉を中心とした民間の業務支援委託の導入
- ・都市計画道路等を中心とした効率・効果的な整備と保留地の計画的・戦略的な整備の促進
- ・事業のスピードアップに向けた事業計画の見直し

## 【関連事業の整備状況図】



**【今後の対応方針案】**

**千葉県のアクションプランに位置づけられた重点事業**

**事業のスピードアップを図り早期完了に取り組んでいる**

**地元市及び地権者が早期完成を強く要望**



**継 続**