

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		木		
事業所管課		都市整備課		事業主体		千葉県			
事業化年度	平成 10 年度	用地着手年度	平成 12 年度	工事着手年度 工事終了(認可)年度	平成 11 年度 平成 26 年度	再評価の理由			
費用便益比 B / C	1.92	総費用	54.62 億円	総便益	105.03(億円)	基準年	平成 19 年	供用開始 年度	平成 26 年

【事業概要】

つくばエクスプレス沿線地域のまちづくりは、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」(略「宅鉄法」)に基づき、鉄道整備と良好な市街地の創出を一体的に行なう事業である。

本地区は、南流山駅に近接し、つくばエクスプレス開業により、JR武蔵野線利用と併せ東京都心への利便性が期待されている地区であり、地区西端が江戸川に接し、北部には隣接して小中学校があるなどの周辺環境から、「子供とお年寄りが安心して住み続けられるまち」を目指し、平成 26 年度事業完了を目標として基盤整備の促進に努めているところである。

地区面積	68.3ha
平均減歩率	40.0%
移転戸数	155 戸
総事業費	298.1 億円
事業期間	H10 年度から H26 年度

【事業の進捗状況】

平成 17 年 8 月鉄道開業に合わせるため、鉄道用地施設用地の確保のため家屋移転等の促進に努めていたところであり、鉄道開業後の昨年度より事業費を増額して調整池等の基盤整備工事、更なる家屋移転の促進に取り組んでいる。

	計画事業量	事業進捗量	進捗率(平成 18 年度末)
総事業費	298.1 億円	79.5 億円	26.7%
整備面積	68.3 ha	5.8 ha	8.4%
建物移転	155 戸	50 戸	32.3%
仮換地指定率	36.5ha	21.1ha	57.8%

(地区の持つ課題)

整備面積が 5.8ha であるが、これは地区の大半が水田地帯で、一次造成工事に時間を要しているためであり、仮換地指定率が示すとおり大半が工事中であることから、今後の工事・工程管理が重要な課題であると考えている。

【社会経済情勢等】

(社会・経済情勢等)

平成 17 年 8 月の鉄道開業を契機に、千葉県内においても柏北部中央地区、流山新市街地地区に大型商業施設が開店するとともに大型マンション等の建設が進行し、それぞれが広域的な集客力を発揮し、地域間競争が激化している状況である。

また、多くの地権者などから早期に土地活用が可能になるよう、事業による道路等の都市基盤施設の整備促進が強く求められている状況である。

(現在の取り組み状況)

1. 家屋移転の効率的な執行を目的として民間の持つノウハウを活用することとし、移転交渉業務を民間委託する業務支援委託を H19 年度から導入し組織力の強化を図ったところである。
2. 地区の中心で、本地区のまちづくりに重要な位置づけをもつ、大街区の集合住宅用地を早期に形成するため、都市計画道路や下水道等の基盤整備を重点的かつ集中的に行なうこととしている。
3. 事業完了を予定している、H26 年度までの段階的整備計画を公表して、地権者に理解を得ているところである。
4. なお、地区の中心を占める、2 つの大規模な集合住宅用地を平成 20 年度に処分する予定で、用途地域の決定等都市計画手続きが進められている。
5. また、本地区の大半は江戸川の水利を利用した水田地帯で平坦であったことから、埋め立て土砂が必要であるため公共工事発生土の受け入れを積極的に活用するなど、土砂の購入を極力抑えるべく、コスト縮減を図っている。

(関連事業の整備状況等)

本地区の雨水排水は、地区内を流れる神明堀を介し坂川放水路を経由し江戸川に至るものであるが、現在、神明堀の嵩上げ改修中で H22 年度には完了する予定であり、本地区整備に関する周辺整備は整いつつある。

【対応方針(案)】

継続

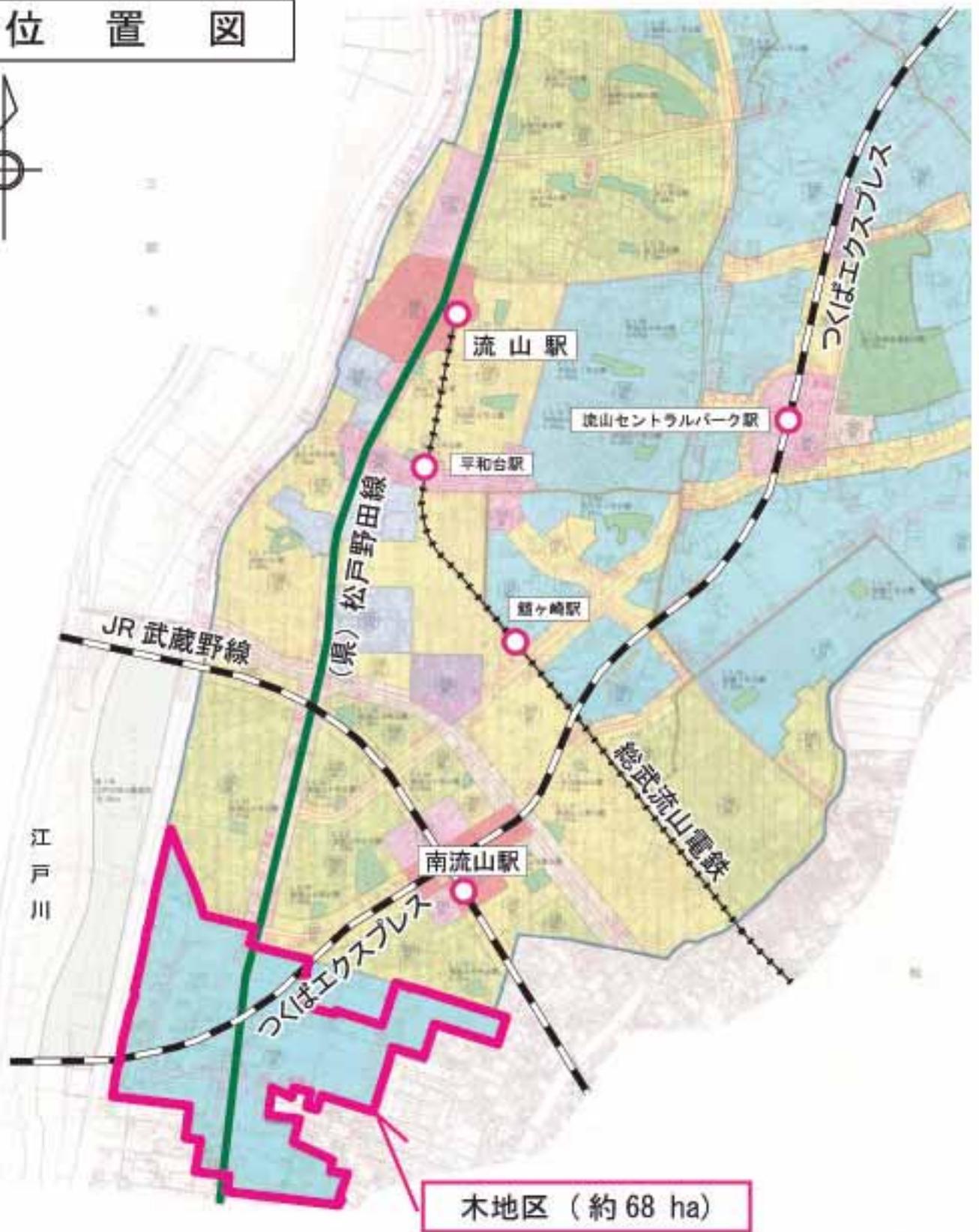
本事業は、千葉県のアクションプランに位置づけられた重点事業であり、つくばエクスプレスの効果を最大限に活用し良質な市街地形成に努めるものである。

現在の取り組みを充実・達成させながら、平成 26 年度での事業完了に向けて積極的に取り組んでいるところである。また、本事業の性質上、地元の理解・協力が不可欠であるが、地元流山市をはじめ地権者からは事業の促進・早期完成を強く要望を受けているところであり、本事業の継続は必要である。

事業概要図 (1/3)

番号	4	事業名	土地区画整理事業	路線又は箇所名等	木
----	---	-----	----------	----------	---

位置図



事業概要図 (2/3)

番号	4	事業名	土地区画整理事業	路線又は箇所名等	木
----	---	-----	----------	----------	---

設 計 図



S=1/10,000

事業概要図 (3/3)

番号	4	事業名	土地区画整理事業	路線又は箇所名等	木
----	---	-----	----------	----------	---

進捗状況図

