

## 再評価実施事業調書

番号	5	事業名	土地区画整理事業		路線又は箇所名等		西平井・鱈ヶ崎地区		
事業所管課		都市整備課			事業主体		流山市		
事業化年度	平成10年度	用地着手年度	平成13年度	工事着手年度 工事終了(認可)年度	平成13年度 平成20年度	再評価の理由			
費用便益比 B/C	2.57	総費用	35.06億円	総便益	89.99億円	基準年	平成19年	供用開始 年度	平成20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」)等に基づき、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、平和台駅、鱈ヶ崎駅、流山セントラルパーク駅、南流山駅の駅勢圏が輻輳しており、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更なる向上が認められた地区であり、鉄道へのアクセシビリティの良さを活かしつつ、既存緑地を活用した良好な居住環境を有する住宅地として整備し、公共施設の整備改善と共に宅地の利用増進に努めているところである。

- ・ 地区面積 51.9ha
- ・ 平均減歩率 40.0%
- ・ 移転戸数 170戸
- ・ 総事業費 174.4億円
- ・ 事業期間 平成10年度から平成20年度

## 【事業の進捗状況】

これまで、平成17年8月鉄道開業に合わせるための鉄道施設用地の確保をはじめ、造成工事、調整池及び道路等の基盤整備や家屋移転等に鋭意取り組み、宅地の整備促進に努めており、事業進捗率は、36%となっている。

	計画事業量	事業進捗量	進捗率(平成18年度末)
総事業費	174.4億円	62.9億円	36.0%
整備面積	51.9ha	7.3ha	14.1%
建物移転	170戸	65戸	38.2%
仮換地指定率	28.4ha	16.1ha	56.6%

(地区の持つ課題)

本地区のうち、まだ手がけていない低地部の地盤改良工事や、低地部から台地部にかけたの斜面部分の造成工事等に時間を要すること。更には、工事に先駆けて支障となる家屋移転交渉にも時間が今後の主な課題である。

## 【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ている状況である。本地区においては、地区北側沿いに南流山駅と流山おおたかの森駅間を結ぶバスルートが増設され、地区の利便性が一段と向上している。こうした計画的な開発が進む一方で、本市では流山の特徴である「緑豊かな流山」の価値を高めるために、グリーンチェーン戦略を推進すると共に、早期完成を目指して事業を推進している状況である。

(現在の取り組み状況と対応)

1. 保留地処分については、約5.1haの保留地が予定されており、これまでの処分実績は約0.3haである。これまで、グリーンチェーン戦略を導入したモデル地区を設けることにより保留地の早期処分に努めており、引き続き宅地整備にあわせ、順次処分を進め、事業の円滑な事業推進のための財源確保を目指す方針である。
2. 今までは、地区北側を主体的に、建物移転、1号調整池の築造、軟弱地盤に係る地盤改良工事等を進めてきている。完成した宅地について、計画に沿って使用収益する予定である。今後は、地区南側に重点をおいての工事等を展開することとし、早期に着手できるよう準備し、調整池等の計画の見直しによるコストの縮減を図ると共に、効率的な事業展開により、工期の短縮等を図り早期完成に向けて努力する方針である。
3. これまで地盤改良や家屋移転に時間を費やしてきているため、多くの地権者は事業の早期完成を待ち望んでいることから、その対策として業務支援を導入して組織体制を強化し事業をより積極的に推進している状況である。なお、事業施行期間については、平成20年度までとなっているが、現状では、平成28年度までに延伸することで協議を行っている。

(関連事業の整備状況等)

関連事業としては、本地区の骨格となる都市計画道路3・3・2号線(新川南流山線)を一日も早く整備すべく、隣接する運動公園周辺地区等と連携を図りながら整備の促進に努めている。

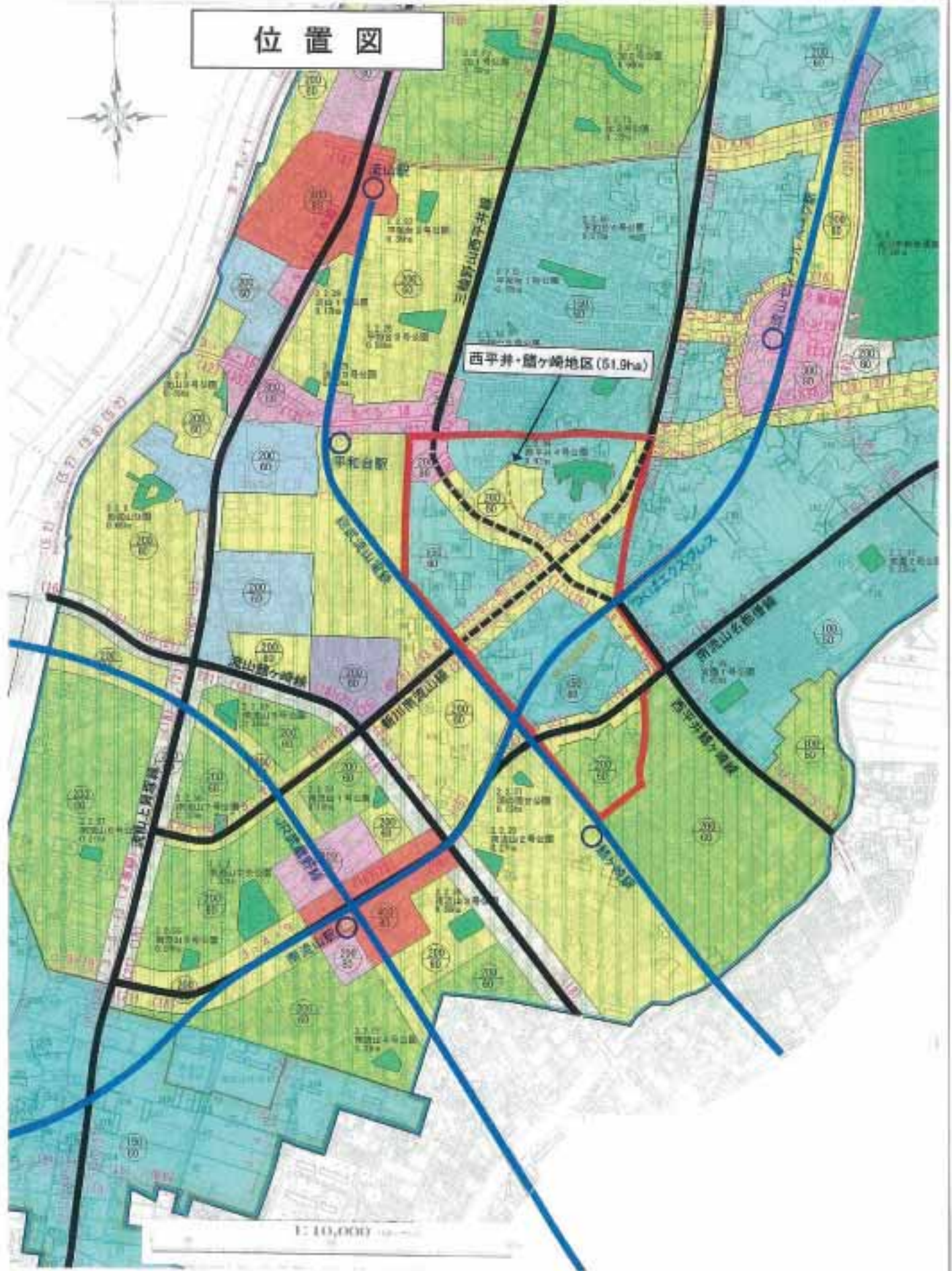
## 【対応方針(案)】

**継続** 本事業は、流山市の重点施策であるつくばエクスプレス沿線整備事業のひとつであり、引き続き整備を進め、積極的に権利者説明を行い権利者の合意に努めるとともに、事業のコスト縮減等を図り事業のスピードアップ及び効率的な事業運営を行ない、市としてもグリーンチェーン戦略等を導入した良質な市街地形成に努めるものであります。さらに、本市では、事業の早期完成を目指しており、多くの権利者も、事業の早期完成を望んでいることから、本事業の継続は必要である。

# 事業概要図 (1/3)

番号	5	事業名	土地区画整理事業	路線又は 箇所名等	西平井・鱈ヶ崎地区
----	---	-----	----------	--------------	-----------

## 位置図



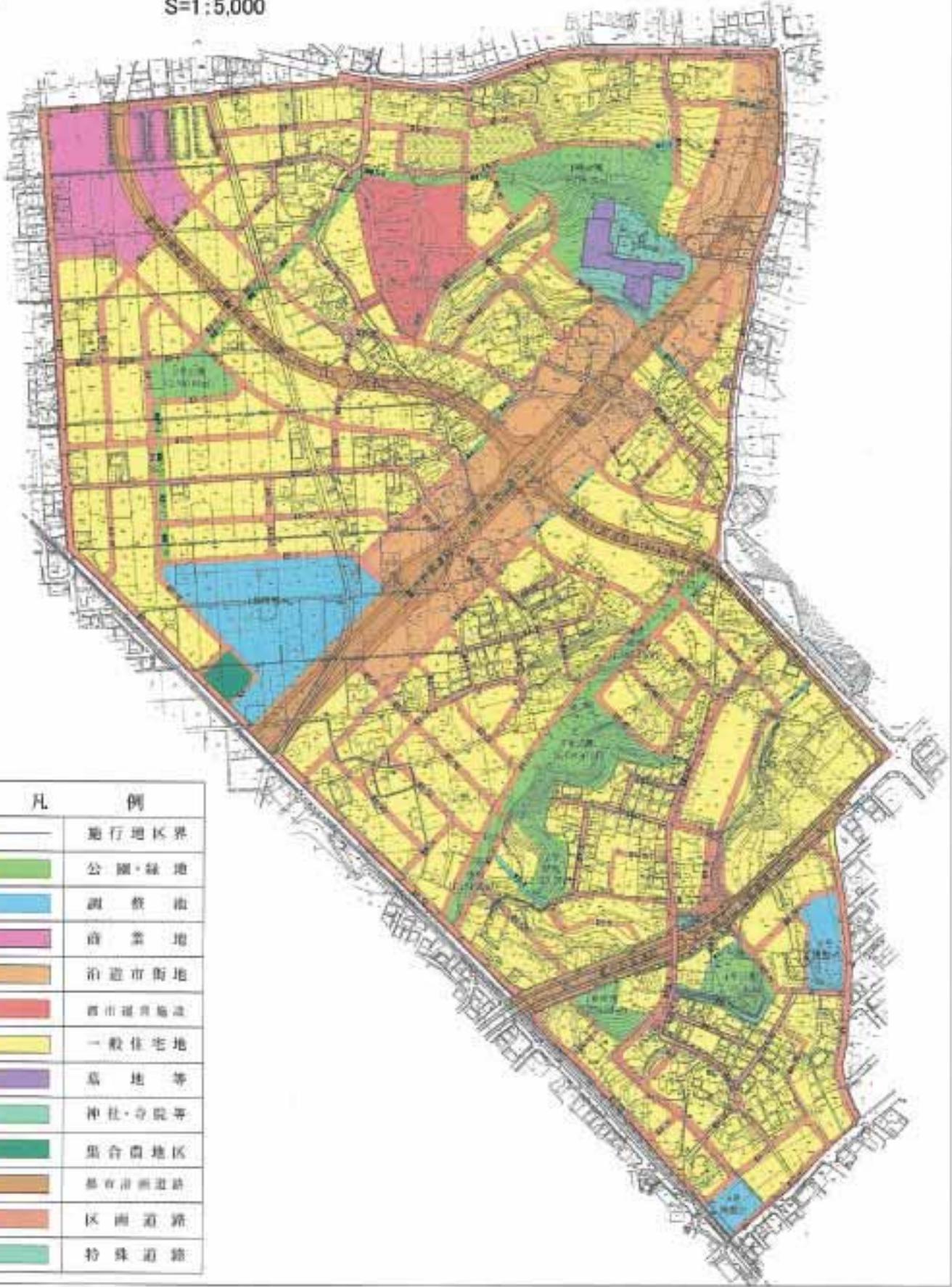


# 事業概要図 (2/3)

番号	5	事業名	土地区画整理事業	路線又は箇所名等	西平井・鑓ヶ崎地区
----	---	-----	----------	----------	-----------

## 設計図

S=1:5,000



凡 例	
—	施行地区界
■ (Green)	公園・緑地
■ (Blue)	調整池
■ (Pink)	商業地
■ (Orange)	沿道市街地
■ (Red)	西市街片輪地
■ (Yellow)	一般住宅地
■ (Purple)	墓地等
■ (Light Green)	神社・寺院等
■ (Dark Green)	集合農地区
■ (Brown)	基幹市街道路
■ (Light Brown)	区画道路
■ (Light Green)	特殊道路



# 事業概要図 (3/3)

番号	5	事業名	土地区画整理事業	路線又は箇所名等	西平井・鱒ヶ崎地区
----	---	-----	----------	----------	-----------

## 進捗状況図

S=1:5,000



凡 例	
——	施行地区界
■	建物移転補償
■	道路改良工事
■	借地工事