

【別紙様式3】

再評価実施事業調書

番号	2	事業名	土地区画整理事業		路線又は箇所名等		柏北部中央地区			
事業所管課		市街地整備課		事業主体		千葉県				
事業化年度	H11	用地着手年度	—	工事着手年度	H14	再評価の理由	事業計画変更に伴う評価			
				工事終了年度	R10					
費用便益比 B/C	2.1 (3.2)	総費用	1,901億円 (475億円)	総便益	3,917億円 (1,529億円)	基準年	R3	換地処分 年度	R10	

※上段：全体事業 下段（ ）：残事業

【事業概要】

本事業は、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(宅鉄法)」に基づき、つくばエクスプレスの柏の葉キャンパス駅を中心とした柏北部中央地区において、鉄道と一体となった利便性の高い市街地の形成を目指し、千葉県が施行主体となって進めているものである。

なお、労務単価等の建設コストが上昇していることや関係地権者との移転補償の協議等に期間を要したことなどにより、資金計画及び事業施行期間などの事業計画の変更手続を現在進めている。

【事業の進捗状況】（令和3年度末見込み）

	計画事業量	事業進捗量	進捗率
総事業費	1091.0億円	758.7億円	約70%
建物移転	238戸	210戸	約88%
整備着手	272.9ha	234.4ha	約86%

※整備着手＝整備済＋整備中

【社会経済情勢等】

- ① 柏の葉キャンパス駅は、つくばエクスプレスで秋葉原駅と30分で結ばれており、1日当たりの平均乗車人員は、H17年開業時の約3,900人からR3年度には約15,100人と約3.9倍に伸びている。
(コロナ禍前の令和元年度では約18,000人と約4.6倍)
- ② 本事業開始した平成12年以降、柏市の人口は約59,000人増加し、本地区内の人口も約10,000人増加している。
- ③ 整備が完了した駅周辺や幹線道路の沿道等において、商業施設、医療・福祉施設及び住宅等の立地が進んでいる。

【対応方針(案)】

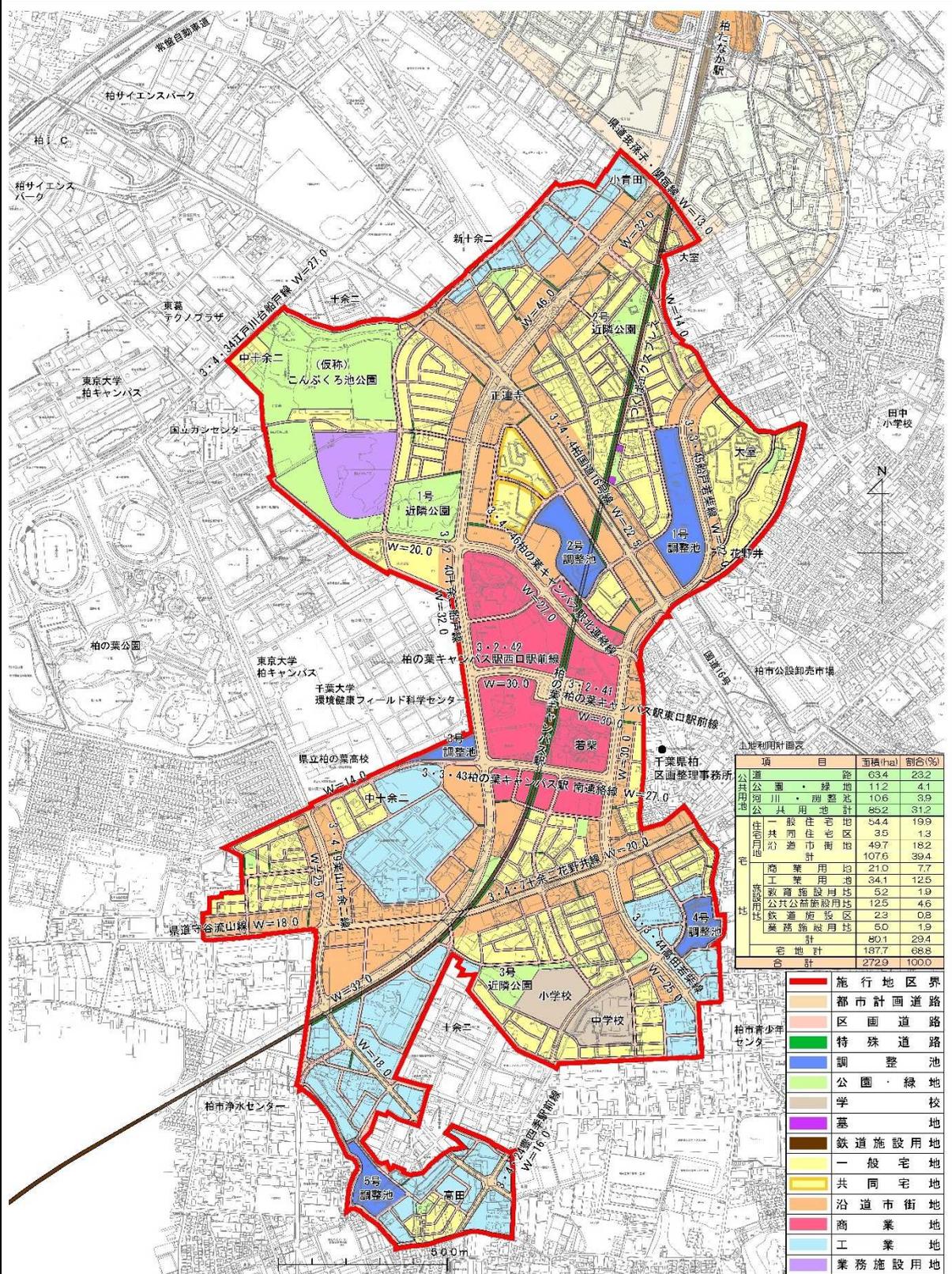
- 費用便益費(B/C)は事業全体として「2.1」、残事業としては、「3.2」であり、いずれも「1.0」を超えていることから、事業の投資効果が見込めること。
- 駅周辺等において、商業、医療・福祉、住宅等の土地利用が進んでおり、利便性の高い市街地の形成及び、地域経済の活性化が見込まれること。
- 令和3年度末には、地区全体の約9割の区域で整備に着手し、また、建物移転も全体の約9割が完了する見込みであるなど、事業の進捗が図られていること。

以上より、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。

【別紙様式 4】

事業概要図

番号	2	事業名	土地区画整理事業	路線又は箇所名等	柏北部中央地区
----	---	-----	----------	----------	---------



土地利用計画表

項目	面積(ha)	割合(%)
運路	63.4	23.2
公園・緑地	11.2	4.1
河川・調整池	10.6	3.9
公共用地計	85.2	31.2
住宅用地		
一般住宅地	54.4	19.9
共同住宅地	3.5	1.3
沿道市街地	49.7	18.2
計	107.6	39.4
商業用地	21.0	7.7
工業用地	34.1	12.5
教育施設用地	5.2	1.9
公共施設用地	12.5	4.6
鉄道施設用地	2.3	0.8
業務施設用地	5.0	1.9
計	80.1	29.4
空地計	187.7	68.8
合計	272.9	100.0

- 施行地区界
- 都市計画道路
- 区画道路
- 特殊道路
- 調整池
- 公園・緑地
- 学校
- 墓
- 鉄道施設用地
- 一般宅地
- 共同宅地
- 沿道市街地
- 商業地
- 工業地
- 業務施設用地

【別紙様式5】

再々評価事業に関する調書

番号	2	事業名	土地区画整理事業		路線又は箇所名等	柏北部中央地区
事業化年度	H11年度	用地着手年度	—		工事着手年度	H14年度
【再評価の概要】						
再評価実施年度 (基準年)	R1年度	換地処分 年度	R4年度	対応方針	継続	
B/C (ヘドニック)	1.8 (2.6)	総費用 (ヘドニック)	1,740億円 (487億円)	総便益 (ヘドニック)	3,194億円 (1,266億円)	
※上段：全体事業 下段（ ）：残事業						
再評価時の委員会の意見及び当時の状況 継続が妥当 委員会からの意見は特になし						
再評価時の進捗状況及び再評価時想定の5年後の進捗状況						
	計 画 (R1)	進捗状況 (R1末)	5年後の想定進捗状況 (R6末、換地処分年度R4末)			
全体事業費	963.0億円	672.3億円(約70%)	963.0億円(約100%)			
移転戸数	247戸	187戸(約76%)	247戸(約100%)			
【再々評価の概要】						
再評価実施年度 (基準年)	R3年度	換地処分 年度	R10年度	対応方針	継続	
B/C (ヘドニック)	2.1 (3.2)	総費用 (ヘドニック)	1,901億円 (475億円)	総便益 (ヘドニック)	3,917億円 (1,529億円)	
※上段：全体事業 下段（ ）：残事業						
現在の進捗状況						
	計 画	進捗状況(令和3年度末見込み)				
全体事業費	1,091.0億円	758.7億円(約70%)				
移転戸数	238戸	210戸(約88%)				
再評価後の 経過及び 処理状況	<ul style="list-style-type: none"> 令和2年度：5号街区公園完成 令和3年度：4号調整池完成 都市計画道路「十余二船戸線(都市軸道路)」の国道16号アンダーパス工事实施中 都市計画道路「十余二花野井線(県道守谷流山線)」の4車線化拡幅中 第7回事業計画変更手続き					