

事業再評価

柏都市計画事業 柏北部中央地区一体型特定土地区画整理事業

令和3年11月18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. 前回再評価後の経過
5. 事業投資効果
6. コスト縮減
7. 対応方針(案)

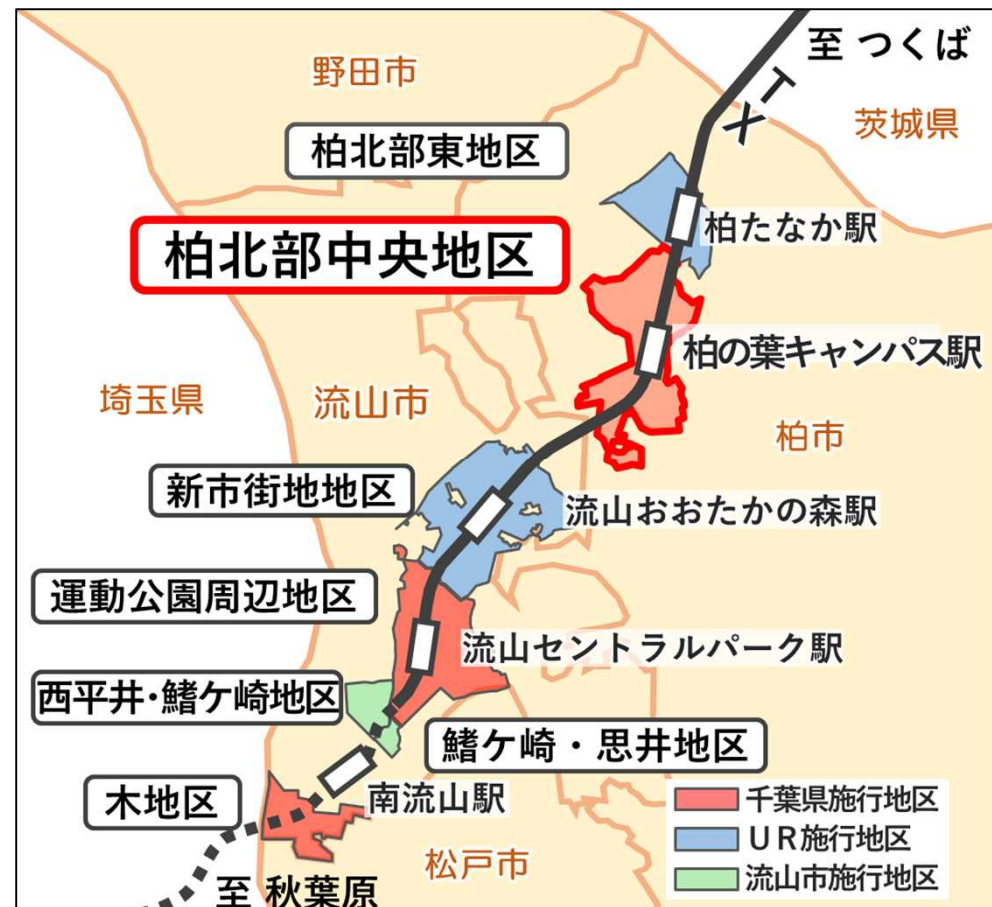
1. 事業の概要

【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



至 秋葉原

至 つくば



1. 事業の概要

【事業計画の変更】

<概要>

地権者交渉の難航等により、令和4年度末までの事業完了が困難となった。残る事業について精査を行った結果、事業期間を6年延伸するとともに総事業費の増額及び土地利用計画について変更を行う。

(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12年度～令和4年度	平成12年度～令和10年度	6年

【延伸理由】

関係地権者との移転補償の協議等に期間を要したため

(2) 資金計画

	現事業計画	変 更 後	増 減
総事業費	約963億円	約1,091億円	+約128億円

【主な理由】

- 労務単価・資機材価格の上昇等による増額
- 仮設費用や工法変更等

(3) 土地利用計画

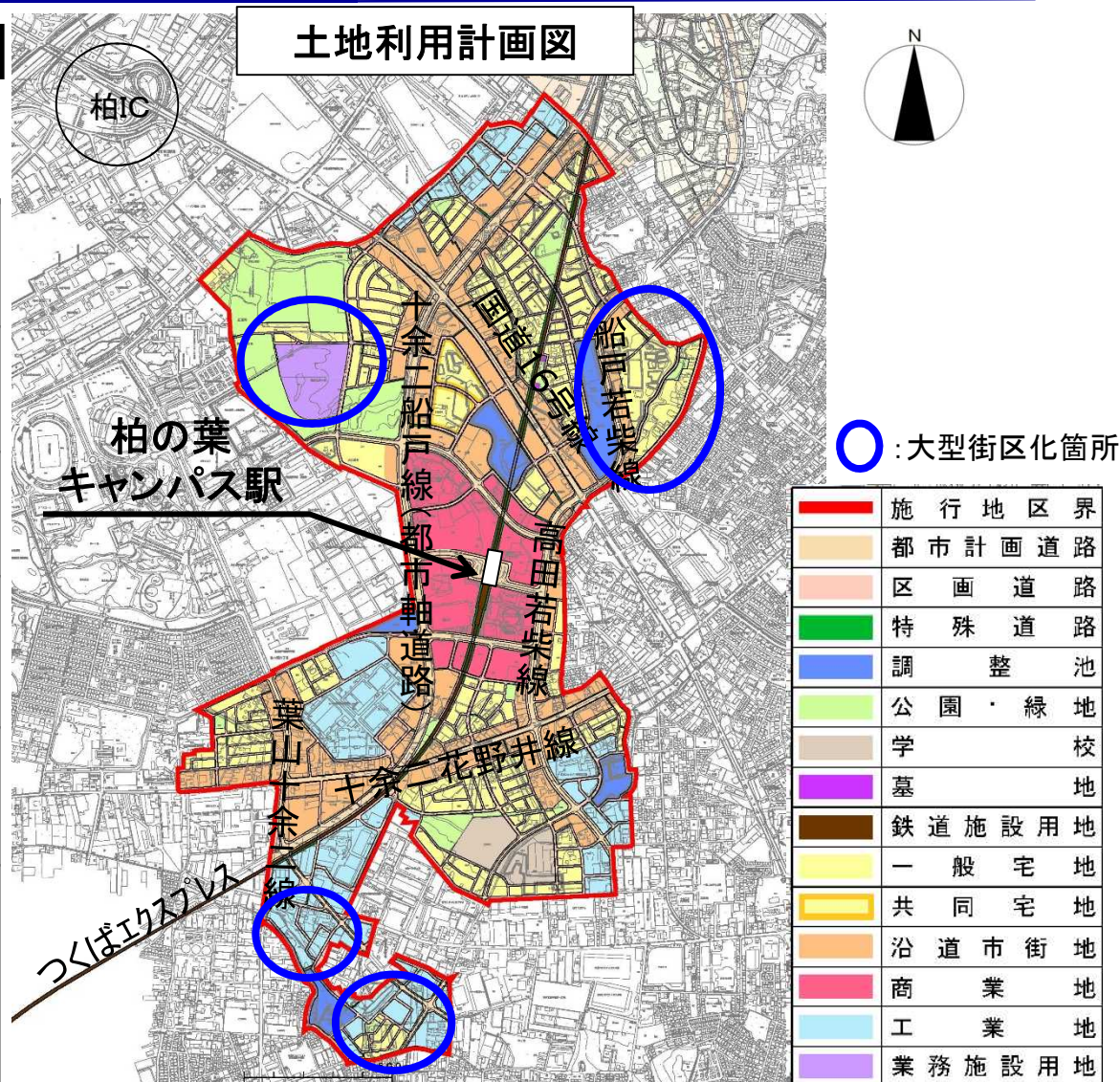
【主な変更内容】

- 従前の土地活用や所有状況に合わせた区画(4箇所)の大型街区化

1. 事業の概要

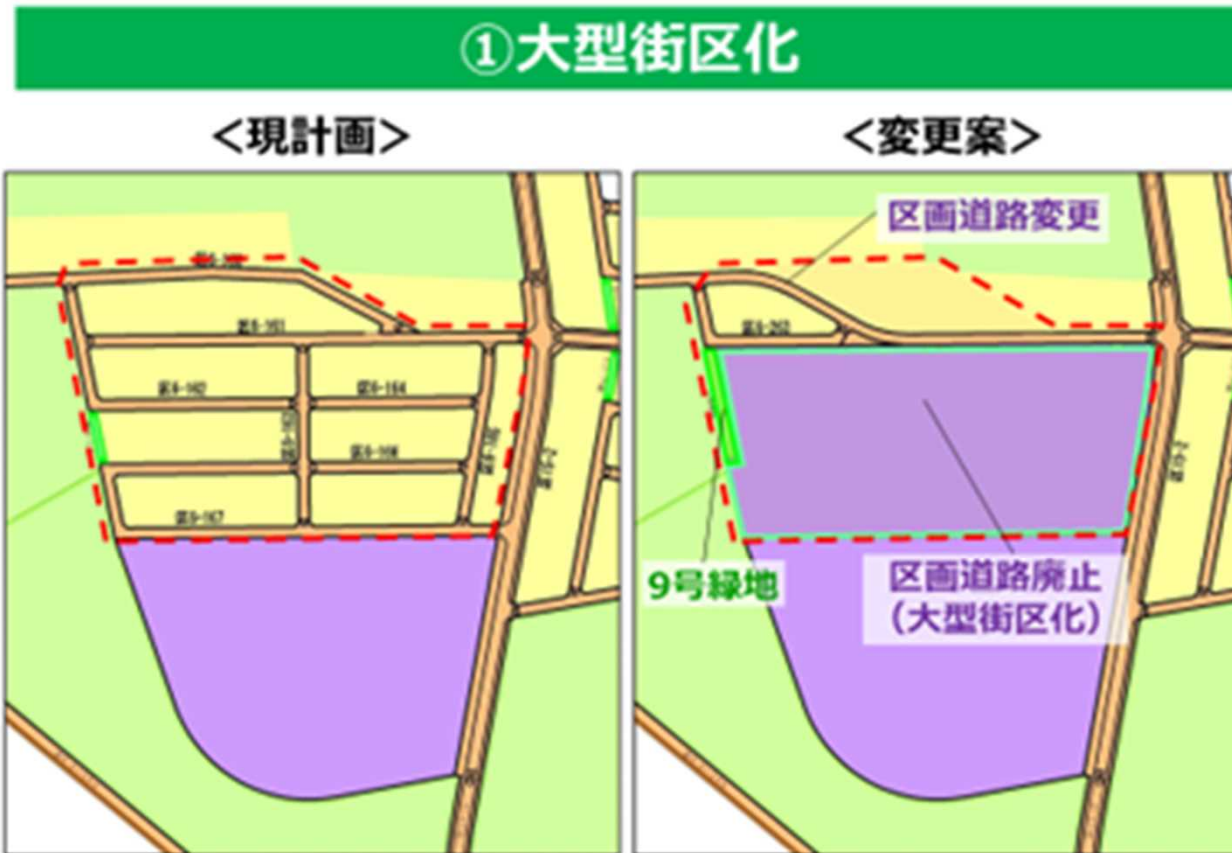
【事業計画変更後の概要】

施行地区面積	約 273 ha
計画人口	26,000人
平均減歩率	40 %
移転戸数 (変更前)	238 戸 (247 戸)
総事業費 (変更前)	約 1,091 億円 (約 963 億円)
事業施行期間 (変更前)	平成12年度～ 令和10年度 (平成12年度 ～令和4年度)



1. 事業の概要

【大型街区化の例】



○柏市都市計画マスタープランに示される業務系の
土地利用に変更

2. 事業の進捗状況

【令和3年度末見込み】

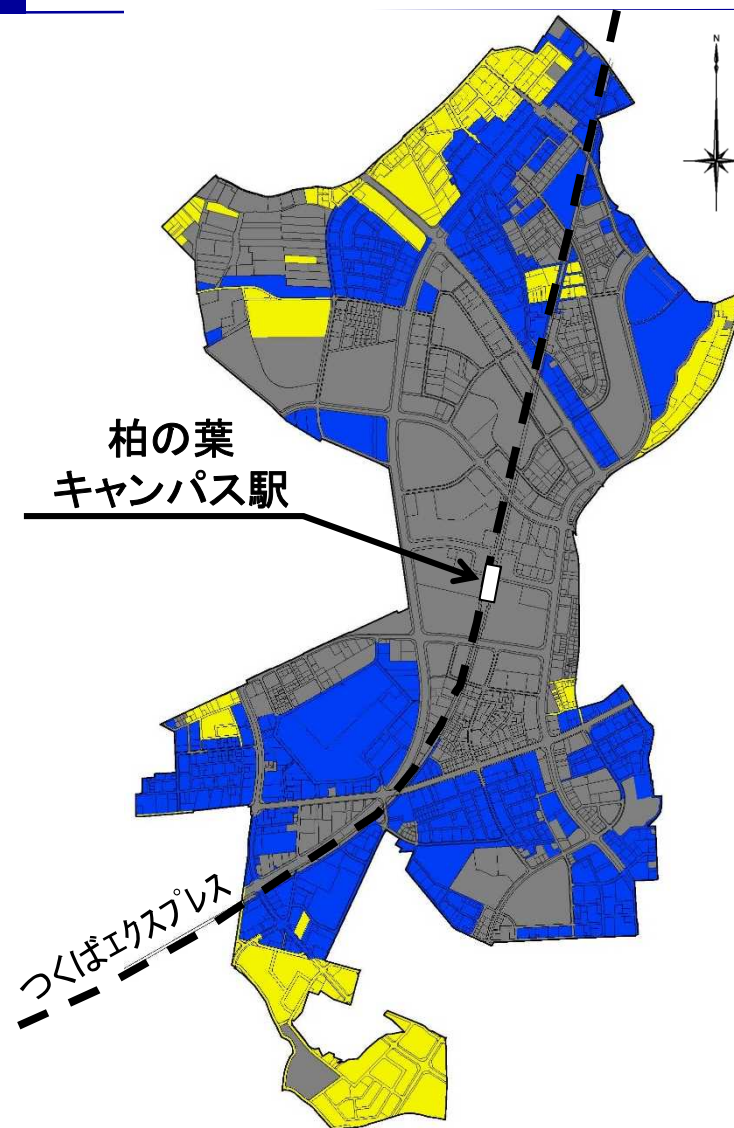
	計画	進捗	進捗率
総事業費 (億円)	1,091	759	約70%
建物移転 (戸)	238	210	約88%
整備着手 (ha)	273	234	約86%

凡 例

	整 備 済
	整 備 中
	未 着 手

※整備着手
＝ 整備済＋整備中

整 備 進 捗 図

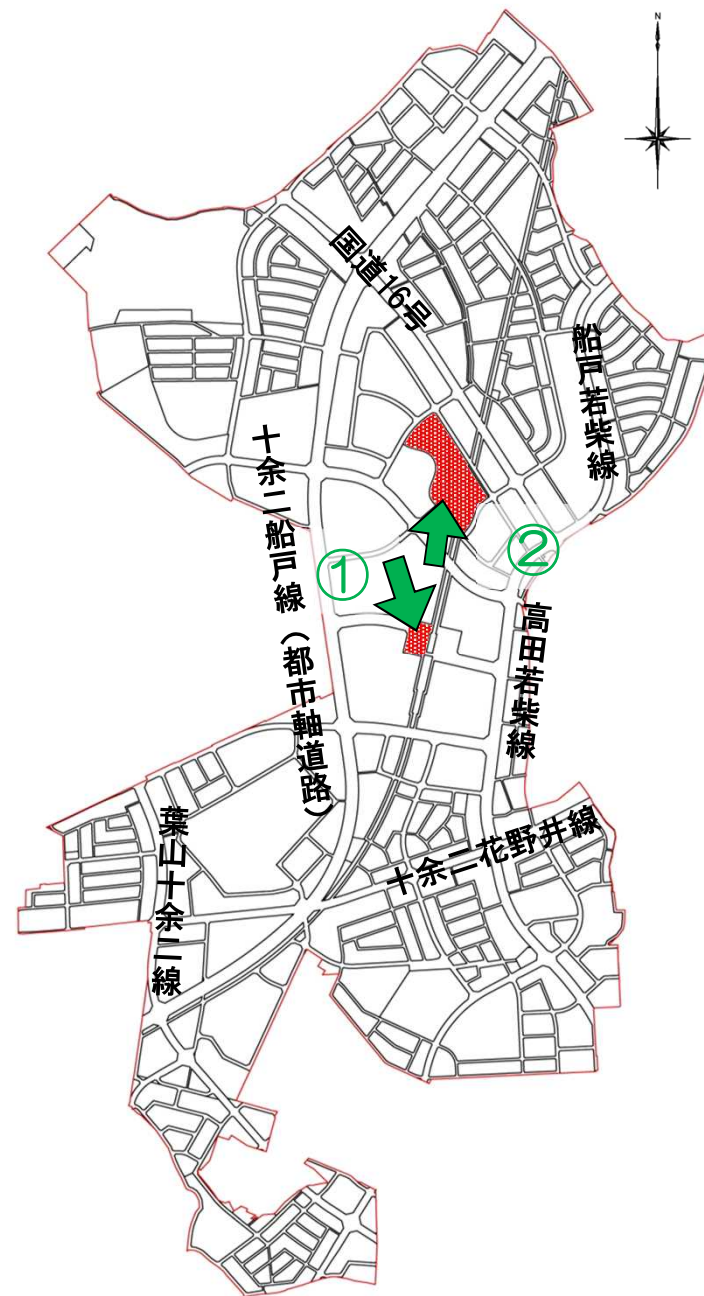


2. 事業の進捗状況

① 柏の葉キャンパス駅 西口駅前広場

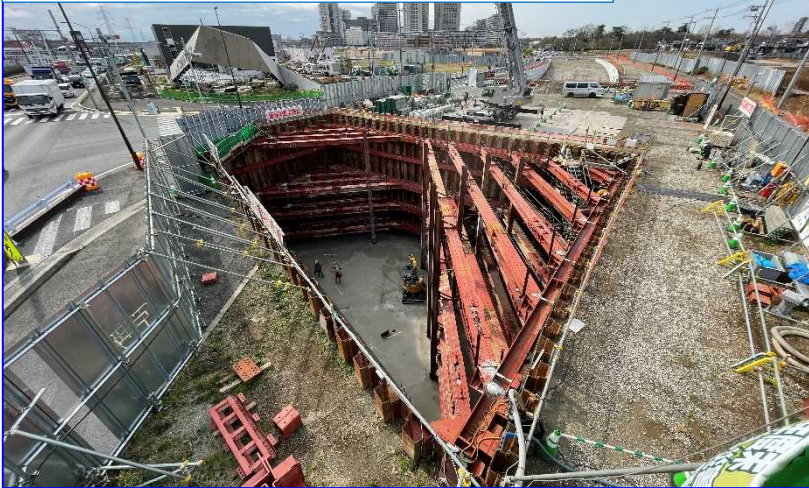


② 2号調整池（柏の葉アクアテラス）

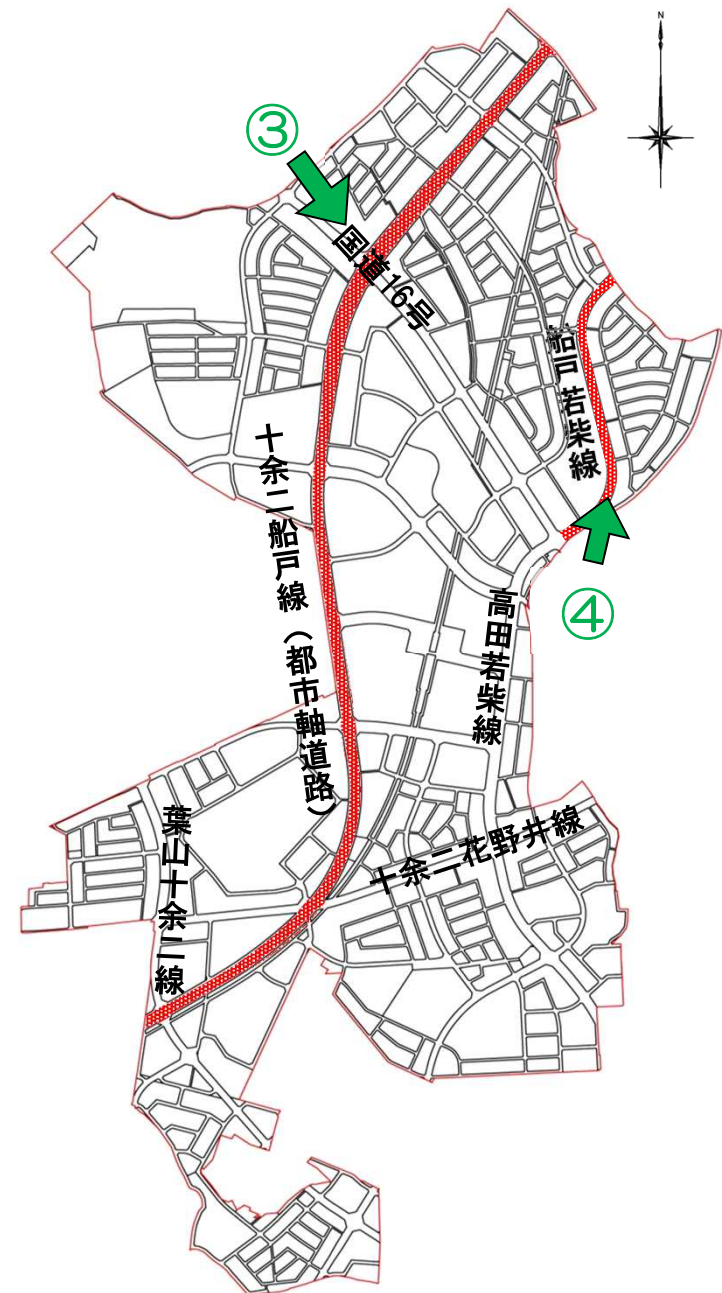


2. 事業の進捗状況

③ 十倉二船戸線（都市軸道路）

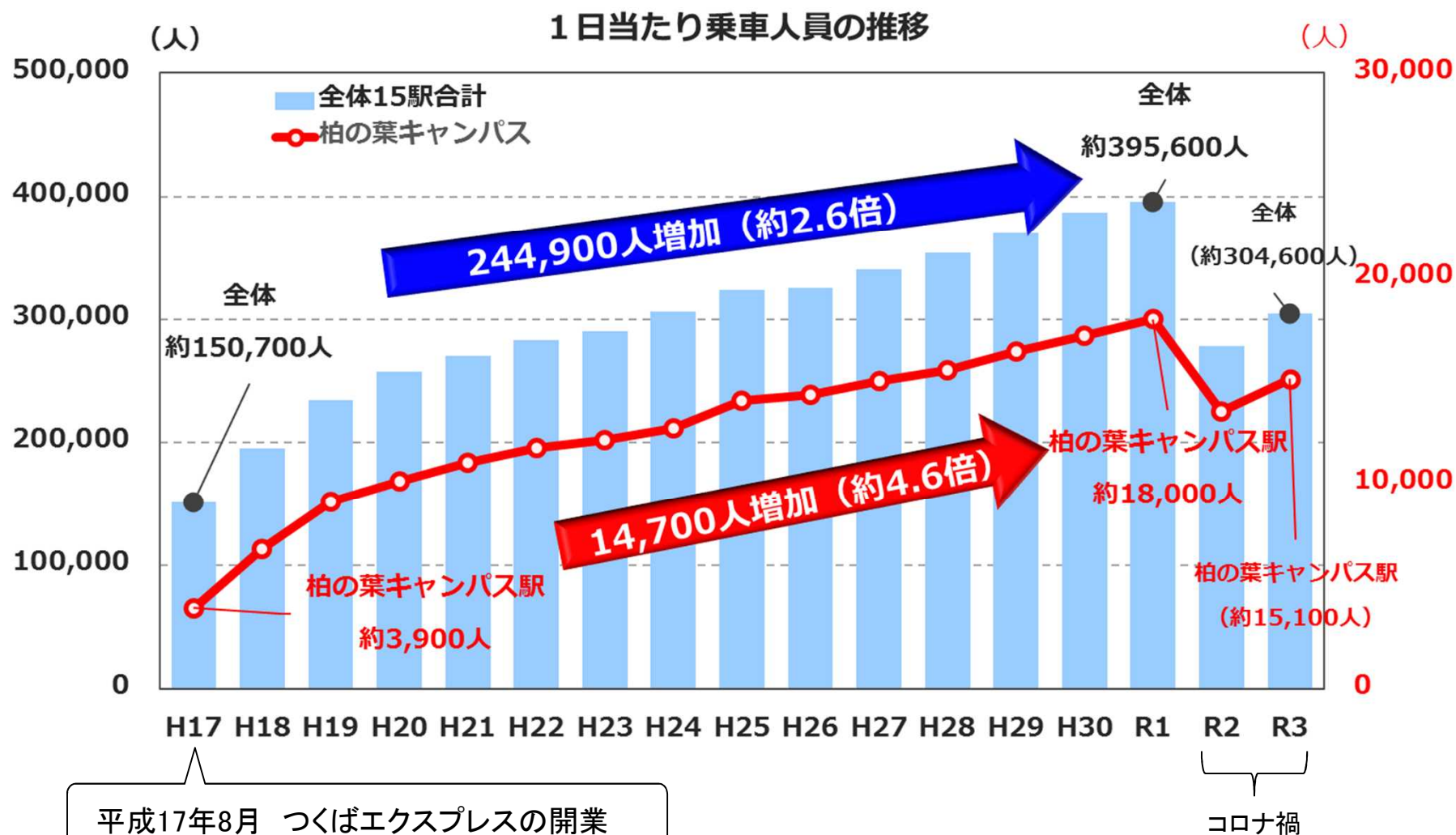


④ 船戸若柴線



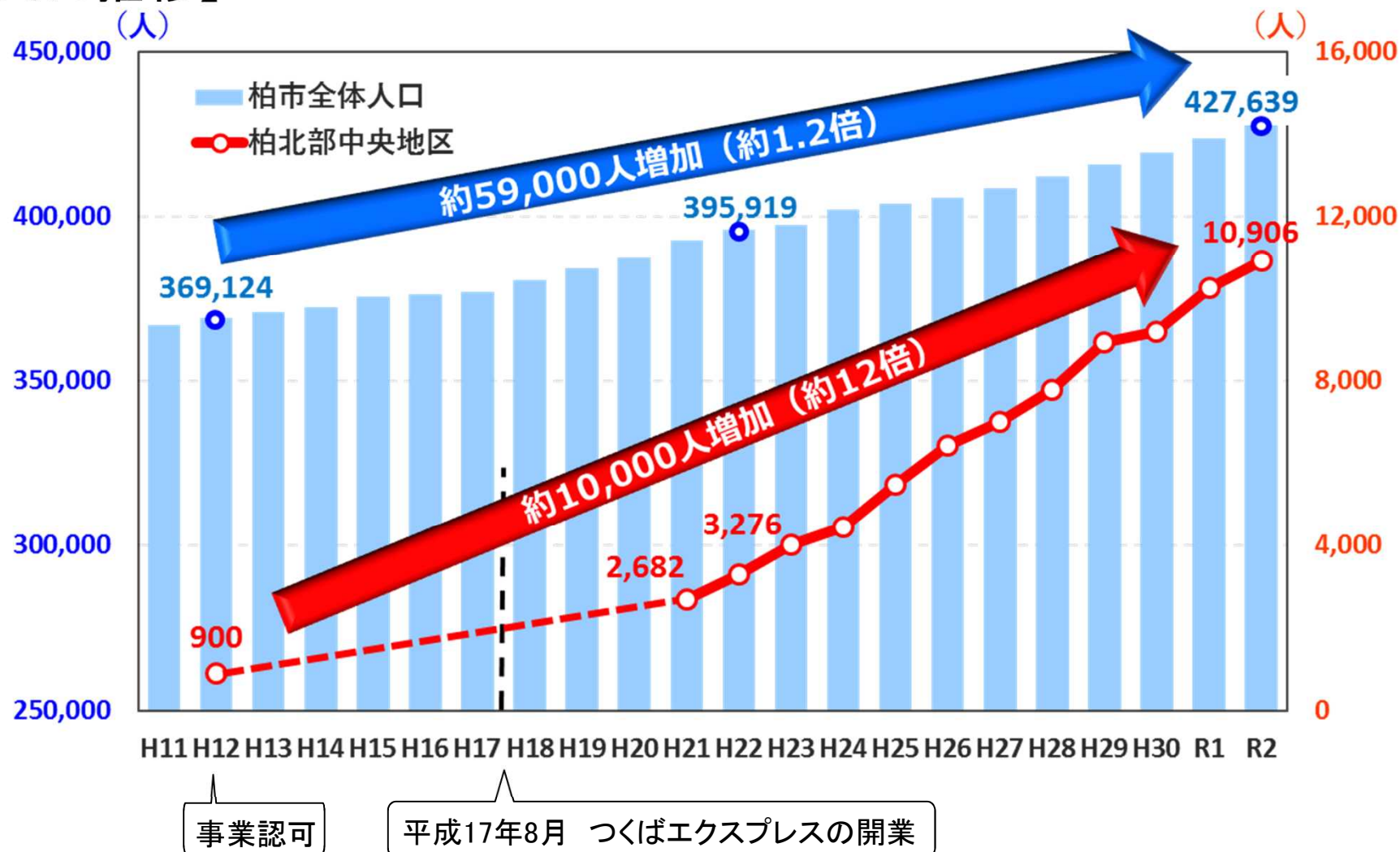
3. 本地区を取り巻く社会経済情勢

【つくばエクスプレス利用状況】



3. 本地区を取り巻く社会経済情勢

【人口推移】



3. 本地区を取り巻く社会経済情勢

【本地区を含む周辺地区の動向】

当地区周辺での「公・民・学連携」の取り組みを国土交通省がスマートシティモデル事業に選定

取組概要	TRY the Future — 進化し続けるまち —
モビリティ 駅を中心とする地域内移動の利便性向上 ・ 自動運転バスの導入 ・ 駅周辺交通の可視化・モニタリング	
エネルギー 脱炭素社会に向けた環境にやさしい暮らし ・ AEMSクラウド化と需要予測の精度向上 ・ 太陽光発電の保守管理プラットフォーム	
パブリックスペース 人を呼び込み、暮らしを支える都市空間形成 ・ AIカメラ・センサーによるモニタリング・データ活用 ・ センシングとAI解析による予防保全型維持管理	
ウェルネス あらゆる世代が健康で生き生きと暮らせるまち ・ 個人向け健康サービス(柏の葉パスポート) ・ 病院内の人流把握による患者サービス向上	

4. 前回再評価後の経過

●進捗量

	事業費	移転戸数
①前々回 再評価後 (H26～H30の5年間の進捗量)	199.1億円	61戸
②前回 再評価後 (R1～R2の2年間の進捗量)	94.5億円	25戸

●1年当りの進捗量

	事業費	移転戸数
①前々回 再評価後 (H26～H30の1年当り進捗量)	39.8億円/年	12.2戸/年
②前回 再評価後 (R1～R2の1年当り進捗量)	47.2億円/年	12.5戸/年
1年当り進捗量伸び率	約19%増	約2%増

5. 事業投資効果

【費用便益分析の方法(ヘドニック法)】

土地区画整理事業における費用便益分析マニュアル
(平成21年7月 国土交通省)

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

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

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

5. 事業投資効果

【費用便益分析の結果】

事業全体 (B/C)	=	$\frac{\text{総便益}}{\text{総費用}}$	
	=	$\frac{3,917.3\text{億円}}{1,901.2\text{億円}}$	
	=	$\boxed{2.1} > 1.0(\text{※})$	
残事業 (B/C)	=	$\frac{\text{総便益}}{\text{総費用}}$	
	=	$\frac{1,528.9\text{億円}}{475.1\text{億円}}$	
	=	$\boxed{3.2} > 1.0(\text{※})$	

※土地区画整理事業の再評価に当たっての指標及び判断基準(国土交通省)

5. 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 (R3)
評価年度		令和元年度	令和3年度
事業全体	総便益(B)	3,193.8億円	3,917.3億円
	総費用(C)	1,740.4億円	1,901.2億円
	費用便益比(B/C)	1.8	2.1
残事業	総便益(B)	1,265.8億円	1,528.9億円
	総費用(C)	487.2億円	475.1億円
	費用便益比(B/C)	2.6	3.2

6. コスト縮減

- ・地区内の建設発生土の有効活用
- ・事業計画変更に基づく区画の大型街区化
(区画道路築造費等の削減)

7. 対応方針(案)

- ①費用便益比(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
- 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
- ③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



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。