事業番号　10
千葉県　県土整備
公共事業評価審議会
平成29年度

事業再評価

流山都市計画事業
木地区
一体型特定土地区画整理事業

平成30年3月19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

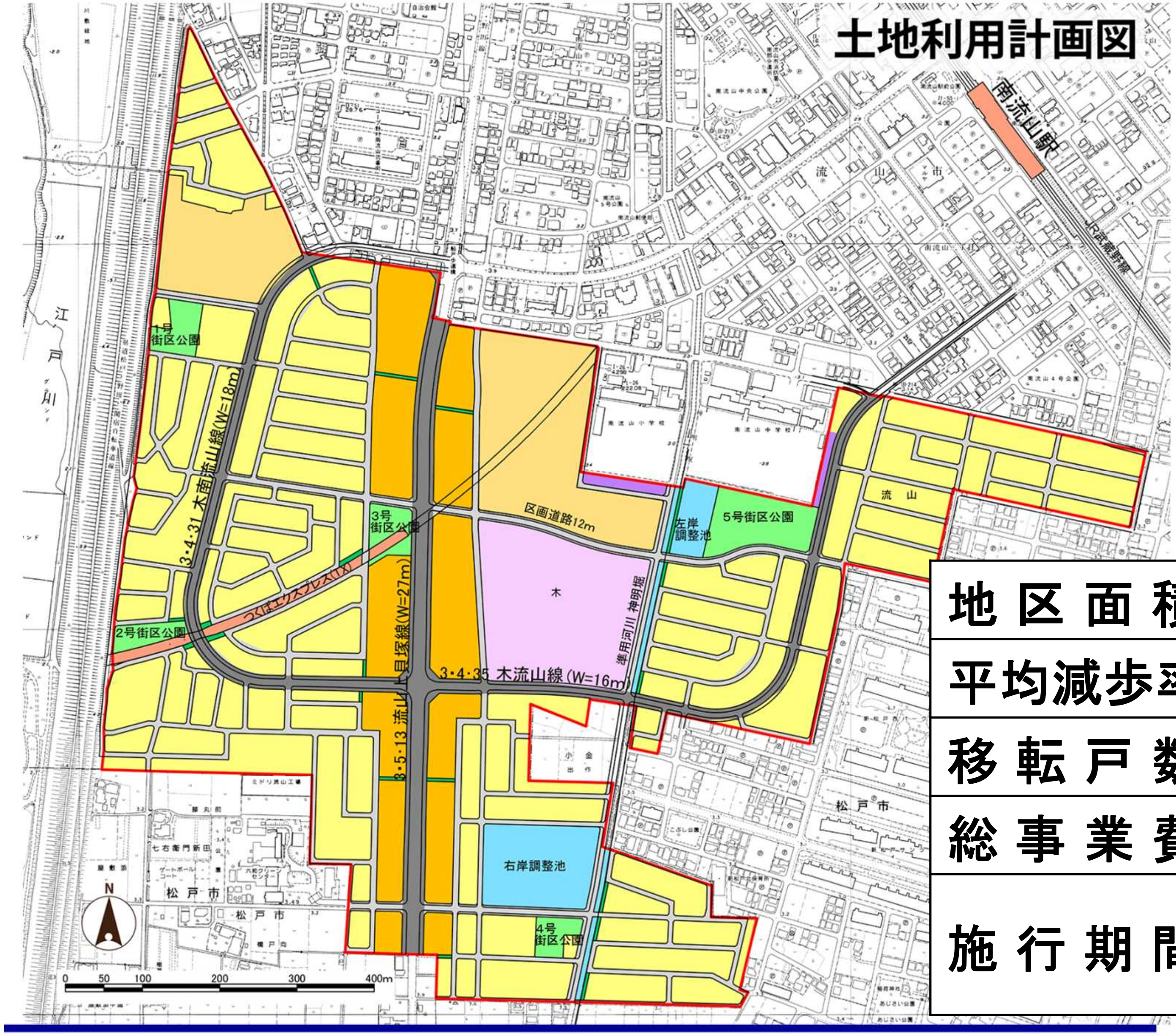
３．本地区を取り巻く社会経済情勢

４．再評価後の経過

５．事業投資効果

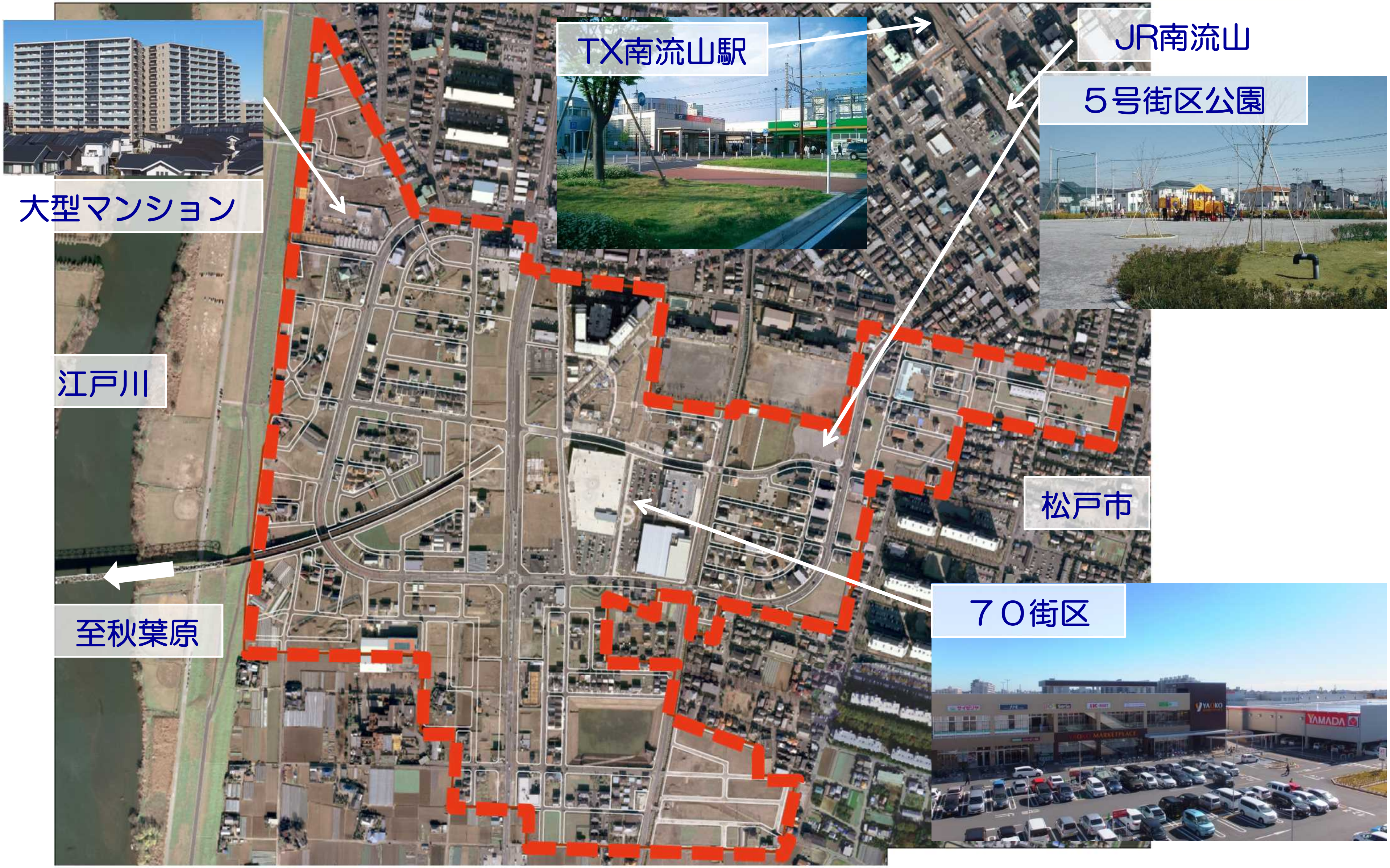
６．対応方針（案）

1. 事業の概要　　　【木地区概要】



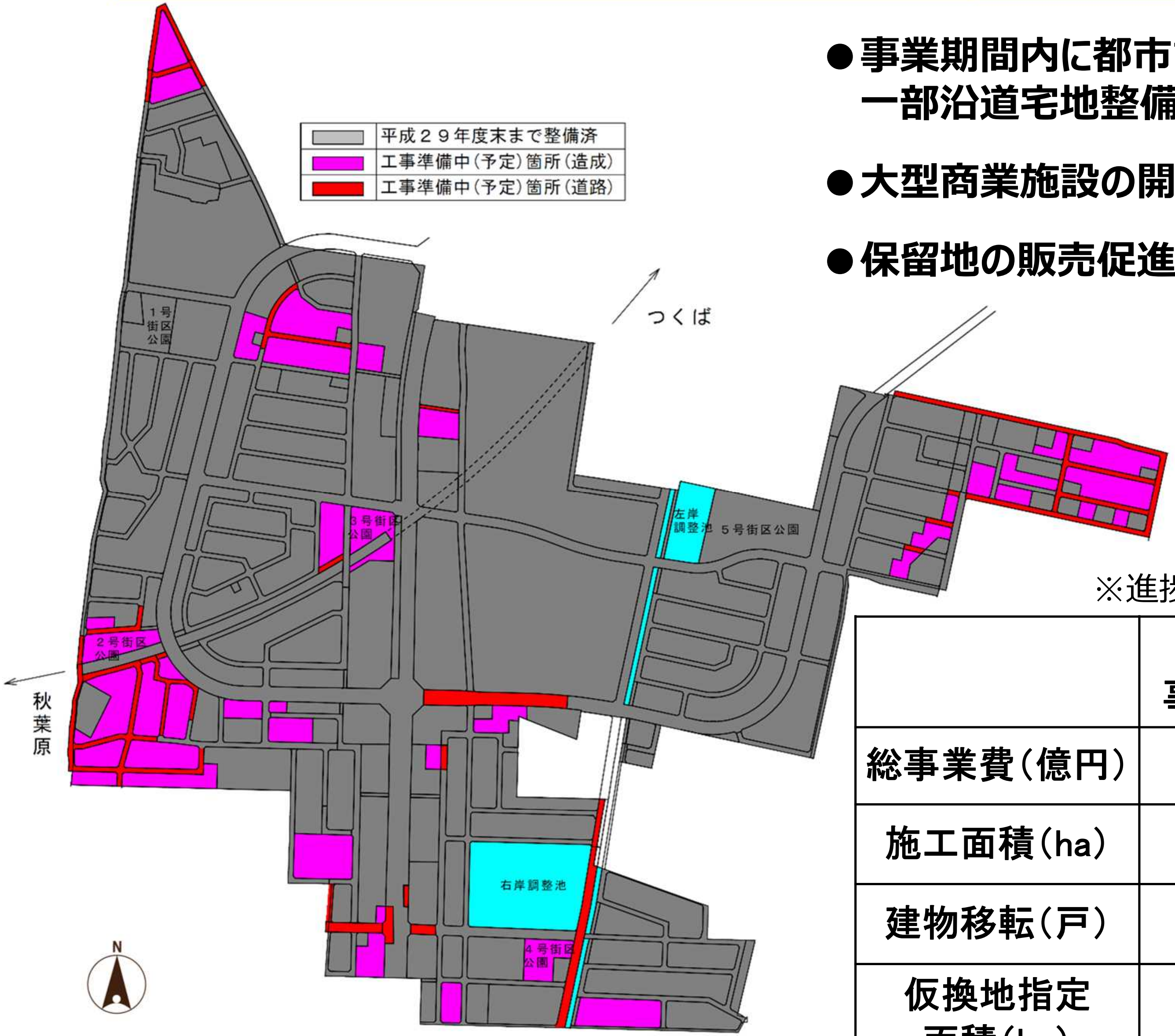
地 区 面 積	約68.3ha
平均減歩率	40%
移 転 戸 数	178 戸
総 事 業 費	約 332 億円
施 行 期 間	平成10年度～ 平成33年度

1. 事業の概要　【地区周辺の状況】



2. 事業の進捗状況

【進捗状況】

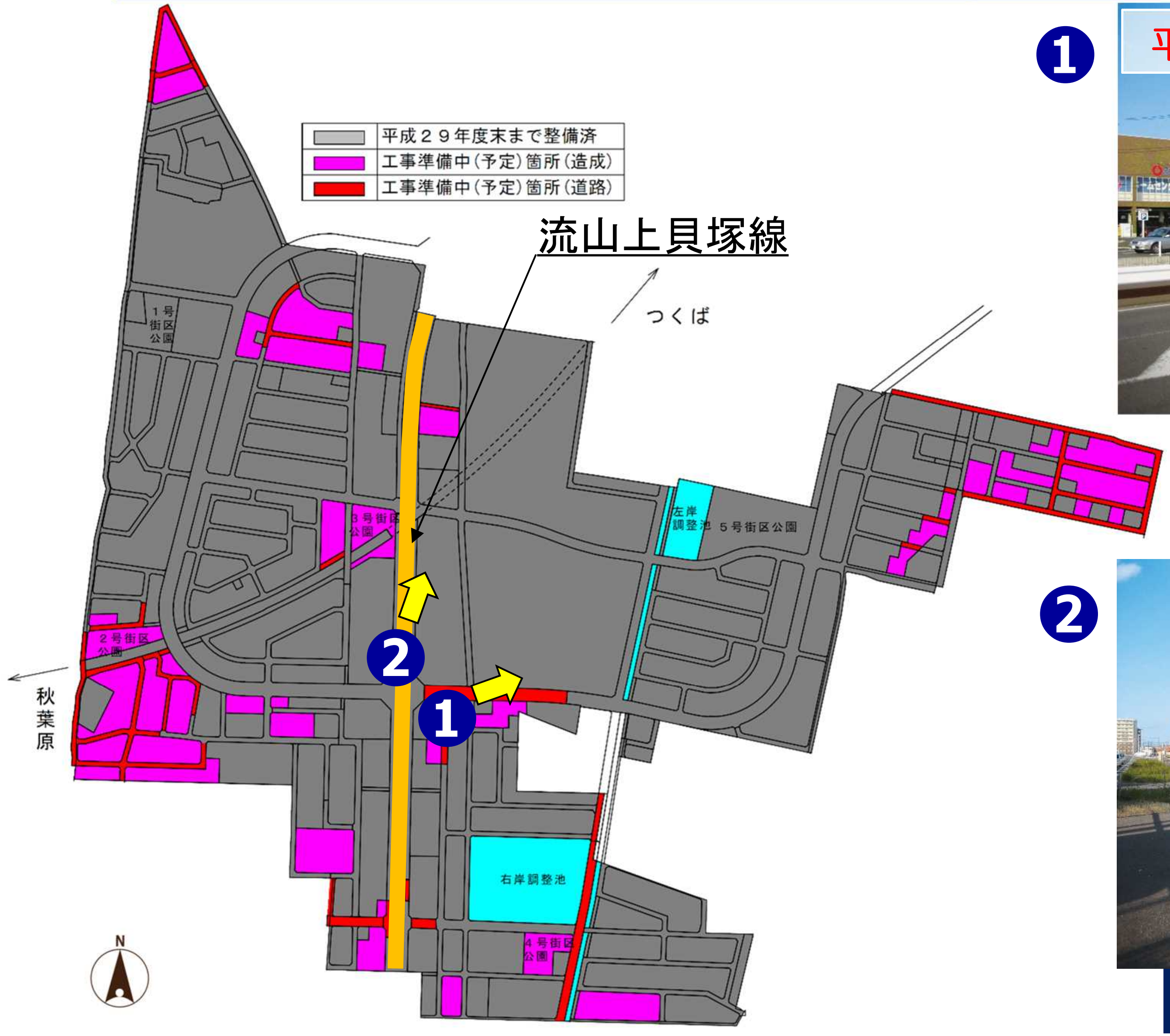


- 事業期間内に都市計画道路は概成するが，一部沿道宅地整備が残る。
- 大型商業施設の開業や大型マンションが立地。
- 保留地の販売促進。

※進捗量、進捗率は平成29年度末見込み

	計画事業量	事業進捗量	進捗率（H29年度末見込み）
総事業費（億円）	332.1	299.9	90.3%
施工面積（ha）	68.3	67.9	99.4%
建物移転（戸）	178	174	97.8%
仮換地指定面積（ha）	36.5	36.3	99.4%

2. 事業の進捗状況　　　【進捗状況写真1】



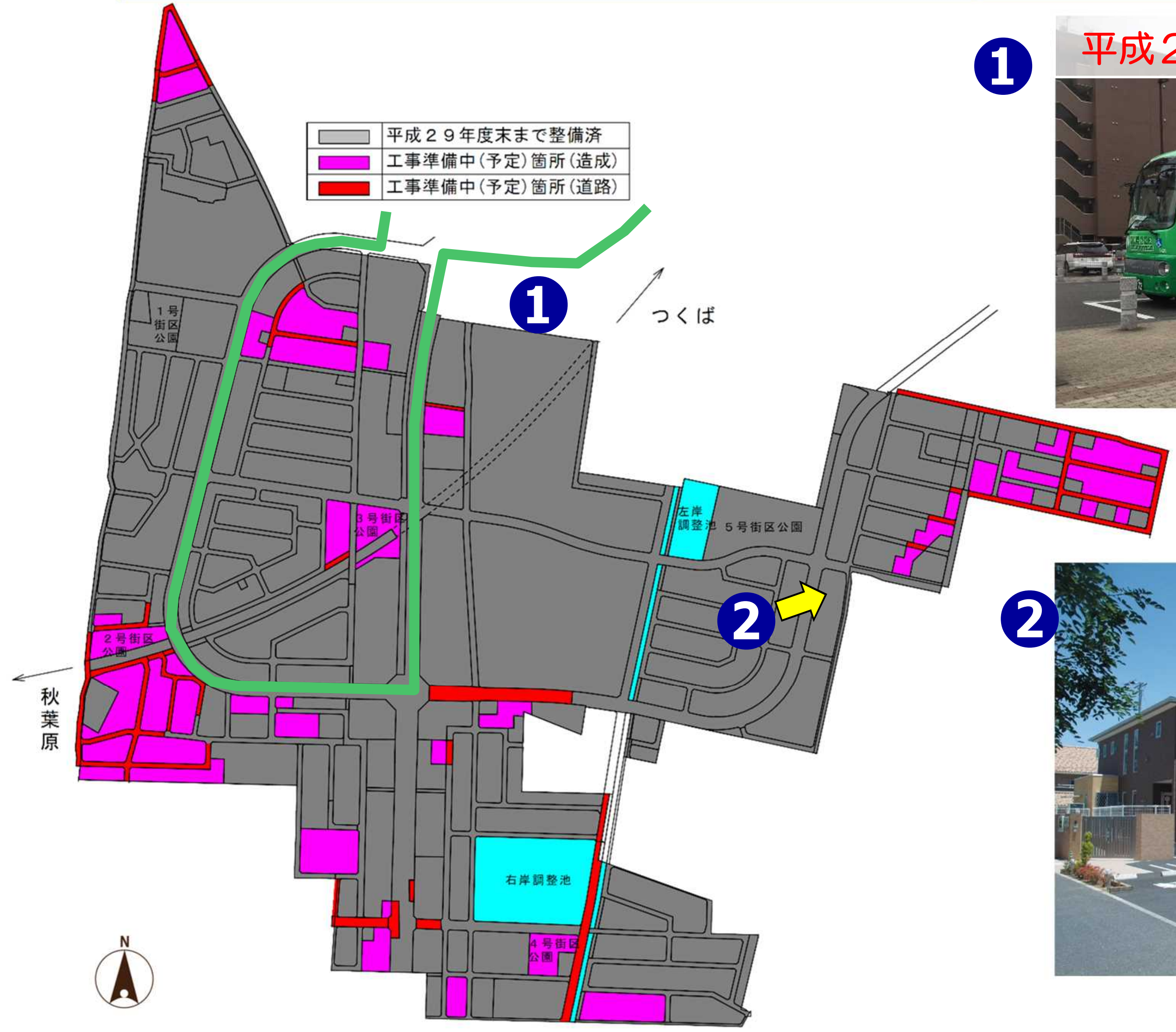
❶

70街区大規模商業施設

❷

幹線道路沿道の利用状況

2. 事業の進捗状況　【進捗状況写真2】



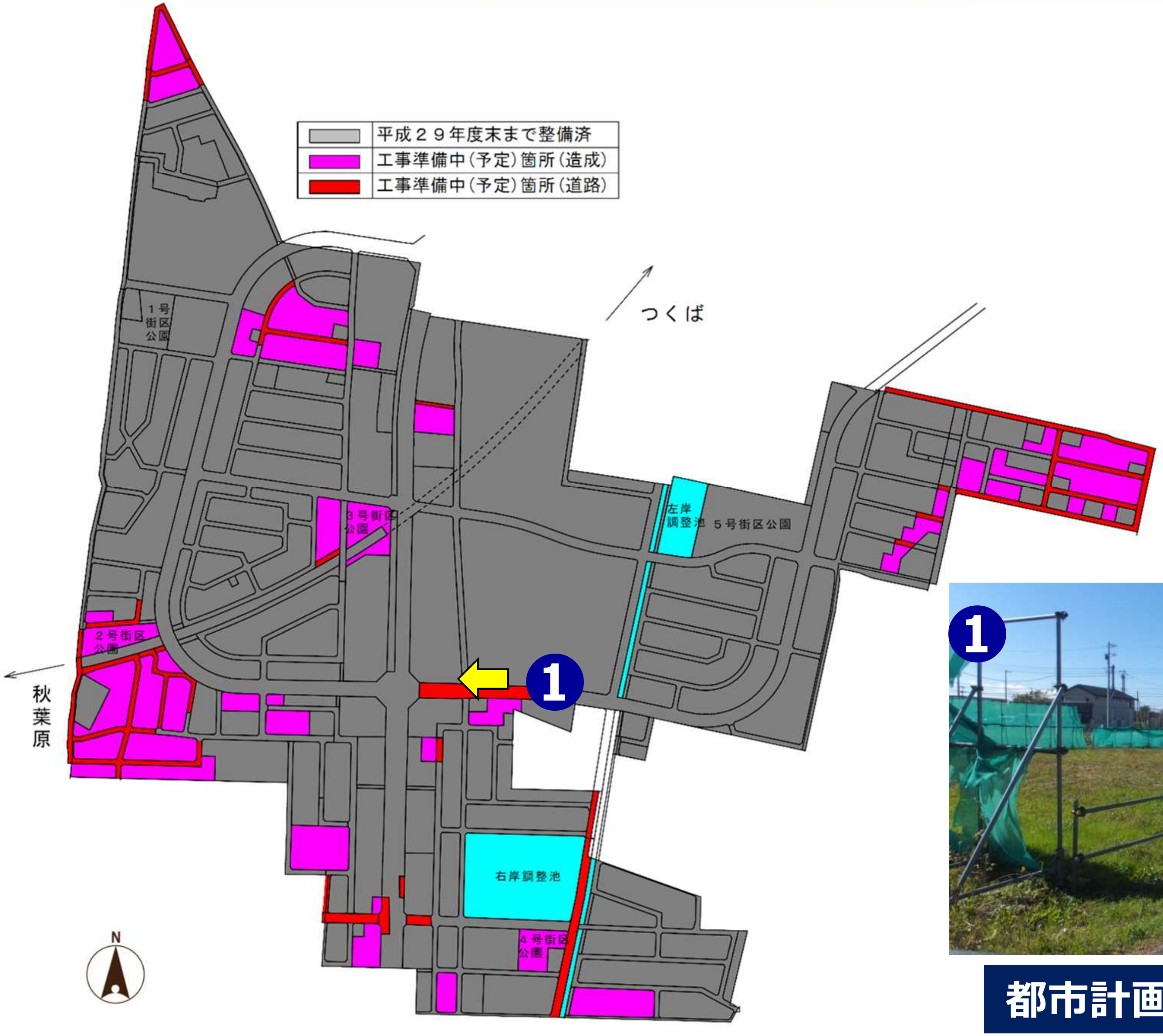
❶

ぐりーんバス

❷

地区内の保育園

2. 事業の進捗状況　　【進捗状況写真3】

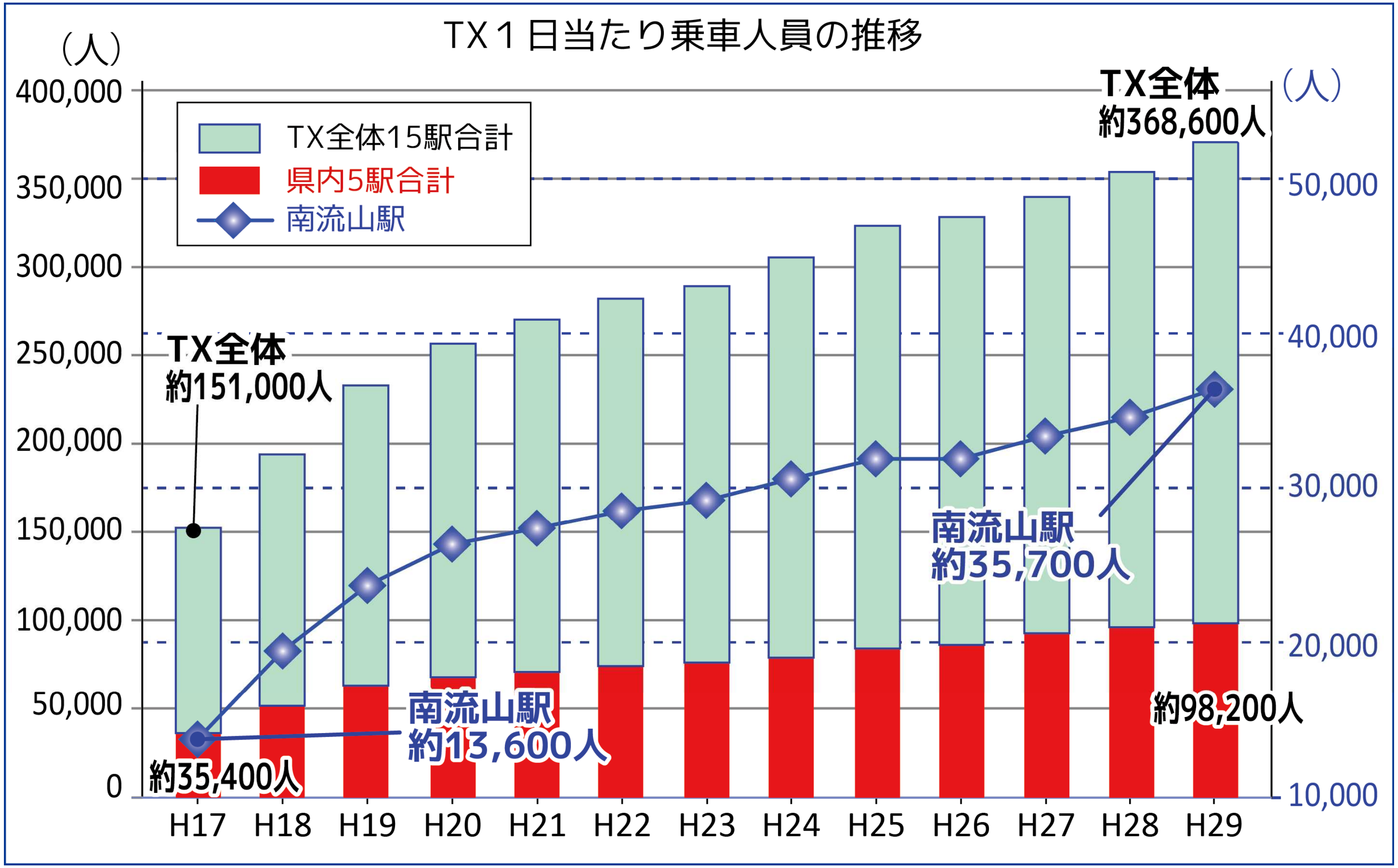


都市計画道路木流山線整備箇所

3. 本地区を取り巻く社会経済情勢

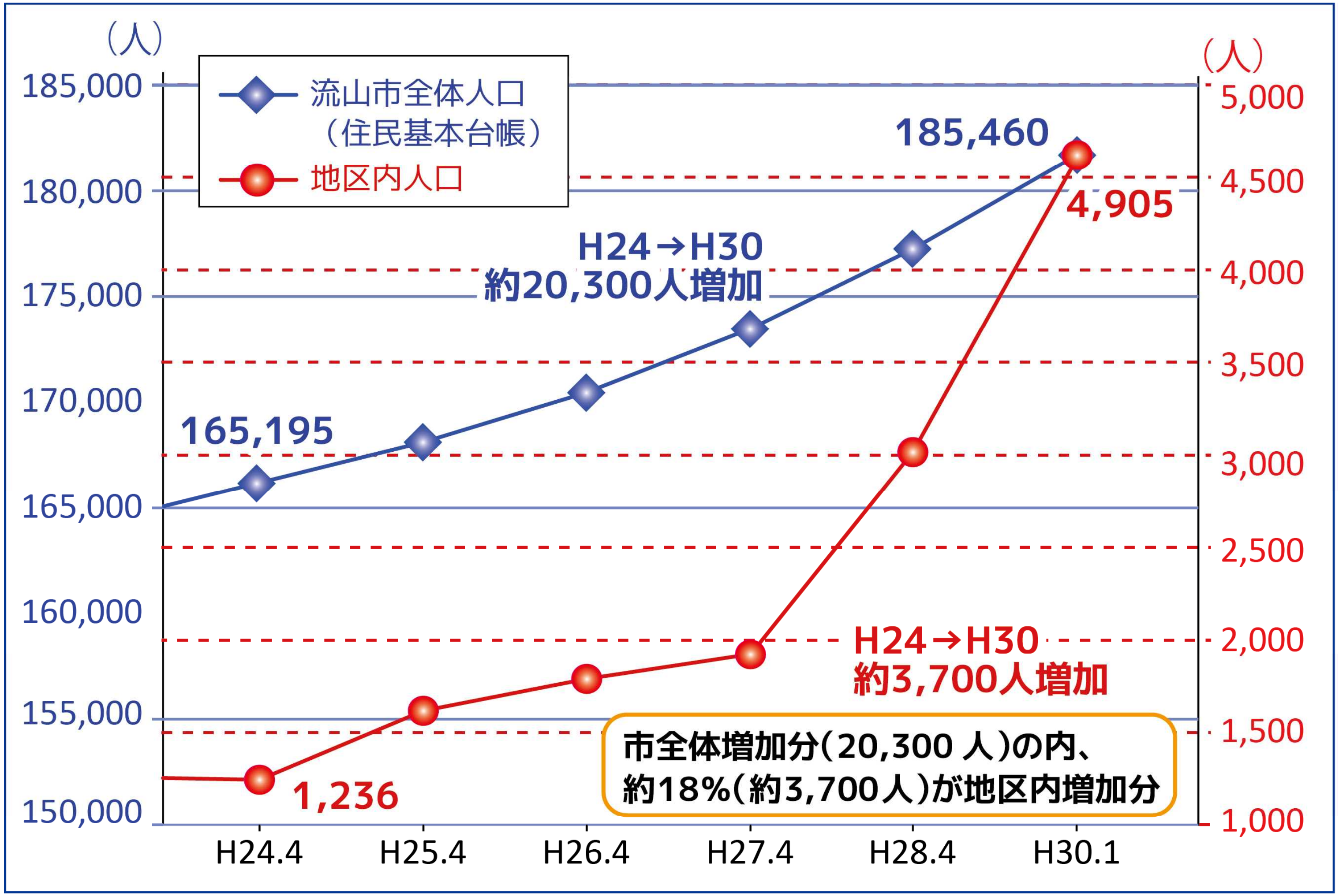
【TX輸送実績】 ●平成17年8月　つくばエクスプレスの開業。

1日当り乗車人員（南流山駅）は約26,168（H20）→約36,400人（H29)と約1.4倍に増加している。



3. 本地区を取り巻く社会経済情勢

【人口推移】 ●流山市全体の人口及び地区内人口は、増加傾向。



※地区内人口は、流山市の調査結果によるもの
※図示した年月は、流山市の調査結果に合わせた

4. 再評価後の経過

- **平成24年度：70街区落札者決定**
  （長谷工コーポレーション、住友商事、ヤオコー）
  都市計画道路流山上貝塚線沿道に
  大型マンション竣工
- **平成25年度：都市計画道路木南流山線供用開始**
- **平成26年度：70街区大型商業施設（ヤマダ電機、コーナン、**
  ヤオコー等）開業
  都市計画道路流山上貝塚線暫定供用開始
- **平成27年度：都市計画道路流山上貝塚線沿道に**
  大型マンション竣工
- **平成28年度：都市計画道路木南流山線沿道に**
  大型マンション竣工
- **平成29年度：ぐりーんバス(南流山・木ルート)運行開始**

４. 再評価後の経過

【5年間の進捗量】

●進捗量５年間での比較

	事業費	移転戸数	仮換地指定面積
①前回再評価（Ｈ２０～Ｈ２４）（進捗量５年間）	110.2億円	６６ 戸	９．９ ha
②今回再評価（Ｈ２５～Ｈ２９）（進捗量５年間）	110.2億円	５６ 戸	５．３ ha

●1年当りの進捗量での比較

	事業費	移転戸数	仮換地指定面積
①前回再評価（Ｈ２０～Ｈ２４）（１年当たり進捗量）	22.0億円/年	13.2戸/年	2.0ha/年
②今回再評価（Ｈ２５～Ｈ２９）（１年当たり進捗量）	22.0億円/年	11.2戸/年	1.1ha/年
１年あたり進捗量伸び率	約1.0倍	約0.8倍	約0.6倍

5. 事業投資効果

【費用便益比 B/C の比較】

	前回再評価（H24）	今回再々評価（H29）
使用マニュアル	土地区画整理事業における 費用便益分析マニュアル（案） 平成21年7月	土地区画整理事業における 費用便益分析マニュアル（案） 平成21年7月
評価方法	事業が行われる場合と行われない場合で、道路や公園等の公共施設の整備による地代の差分を便益とする手法	事業が行われる場合と行われない場合で、道路や公園等の公共施設の整備による地代の差分を便益とする手法
B／C考え方	$\frac{\text{B(事業有り総地代 − 事業無し総地代)}}{\text{C(事業費＋維持管理費＋用地費)}}$	$\frac{\text{B(事業有り総地代 − 事業無し総地代)}}{\text{C(事業費＋維持管理費＋用地費)}}$
基準年度	平成24年度	平成29年度
換地処分年度	平成30年度	平成33年度
総便益(B)	582億円	560億円
総費用(C)	383億円	423億円
費用便益比(B/C)	1.52	1.33

5. 事業投資効果

【残事業の投資効率性】

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

$$= \quad 2.34$$

6. 対応方針（案）

●大型商業施設や沿道の量販店などの利便施設の開業や、大型マンションや保育施設が立地し、まちづくりのテーマである「子供とお年寄りが安心して暮らせるまちづくり」が進んでいる。

●保留地も順調に処分され、流山市全体の人口増加にも大きく寄与しているとともに、災害に強い安全・安心で快適な生活空間が形成されている。

●『次世代への飛躍　輝け！ちば元気プラン』の重点的な施策・取組に位置づけられている。

●費用便益比（Ｂ／Ｃ）は、1.33であり、費用対策効果も見込まれる。

残りの整備面積も約１割となり、「平成３３年度中の完了」に向けて、本事業を「継続」する。