

# 流山都市計画事業西平井・鱒ヶ崎地区一体型特定土地区画整理事業

## 事業計画書(変更)の概要

(H25.2.20 変更)

変更前：赤字 変更後：黒字

### 1. 土地区画整理事業の名称、施行区域等

#### (1) 土地区画整理事業の名称

流山都市計画事業西平井・鱒ヶ崎地区一体型特定土地区画整理事業

#### (2) 施行者の名称 千葉県流山市

#### (3) 施行地区の位置

本地区は、流山市の南西部に位置しており、流山市役所から南東方向約1kmに位置する東西約0.7km、南北約1.10.8kmの区域で地区面積は約51.940.1haである。

### 2. 設計の概要

#### (1) 土地区画整理事業の目的

平成元年度に制定された「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、本地区を含む常磐新線沿線地域の重点地域については、鉄道整備と宅地開発を一体的に計画・整備し、首都圏北東部地域における大量の住宅地の円滑な供給を行うことが要請されている。

本地区は、JR武蔵野線及びつくばエクスプレスの南流山駅、流鉄鱒ヶ崎駅、平和台駅及びつくばエクスプレス流山セントラルパーク駅と駅勢圏の輻輳する地域であり、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を図ることを目的とする。

#### (2) 施行地区内の土地の現況

##### (イ) 地区の性格と発展状況

本地区は大半を農地、山林、原野で占めているが、流鉄流山線平和台駅に隣接しているため、交通の利便性から宅地化が進行しており、都市的土地利用への転換が迫られている。また、平成元年に制定された宅鉄法に基づき、本地区を含む常磐新線沿線地域の重点地域については、鉄道整備と宅地開発を一体的に計画整備し、首都圏北東部地域における大量の住宅地の円滑な供給を行うことが望まれている。

##### (ロ) 地区内人口及びその密度

本地区内には、約800500人が居住しており、人口密度は約15.412.5人/haとなっている。

##### (ハ) 土地利用状況

本地区の土地利用状況は、畑等農地が43.646.6%、山林が19.318.0%を占めている。一方宅地は13.311.3%、その他利用として14.916.5%、公共用地は8.97.6%となっている。

##### (ニ) 地価 地区の平均単価は約101,00098,300円/㎡である。

#### (3) 設計の方針

##### (イ) 土地利用計画

本地区は、「流山市都市基本構想」において位置づけられており、土地利用計画の基本的な方針は、上位計画等を踏まえ、つくばエクスプレス整備に伴い秩序ある市街化を誘導するため、良好な住環境を有する住宅地の形成を目指すものとする。

##### (ロ) 人口計画

本地区の人口計画は、近隣区画整理地区及び広域的な条件を勘案し、計画人口密度100人/haとして、計画人口約5,1004,000人とする。

##### (ハ) 公園

公園は、地区面積の3%以上かつ計画人口1人当たり3㎡以上を確保し、街区公園43箇所を誘致距離を考慮して配置する。

##### (ニ) 排水施設 調整池

開発に伴う雨水流出量増加対策として、調整池31箇所を計画する。

##### (ホ) 公益的施設の配置等

既存の流山市水道局西平井浄水場を現位置に計画する。

(4) 整理施行前後の地積

(イ) 土地の種目別施行前後対照表

種 目	施行前		施行後		備 考
	面積(ha)	割合(%)	面積(ha)	割合(%)	
公共用地	4.59	8.9	18.34	35.3	道路、公園等
	3.02	7.5	14.45	36.0	
宅 地	44.65	86.0	28.38	54.7	宅地等
	34.65	86.4	21.20	52.9	
保 留 地			5.18	10.0	
			4.45	11.1	
測量増減	2.66	5.1			
	2.43	6.1			
計(約)	51.90	100.0	51.90	100.0	
	40.10		40.10		

(ロ) 減歩率 公共減歩率：29.0530.80% 合算減歩率：40.0042.81%

(5) 保留地の予定地積

整理後1㎡当りの予定価格：177,000151,000円/㎡

保留地の予定地積：51,77244,526㎡

3. 集合農地区

(1) 集合農地区の面積は、約1,200㎡で地区面積の約0.20.3%とする。

4. 事業施行期間、資金計画

(1) 事業施行期間 平成11年3月1日から平成29年3月31日

(2) 資金計画

収 入 (千円)		支 出 (千円)	
国費、県費、市分担金	3,005,000	工事費	15,079,178
	4,255,000		14,709,646
保留地処分金	9,163,000	損失補償費	393,000
	6,723,353		451,568
公管金、市単独費	5,278,000	借入金利子	556,000
	5,639,647		426,124
		事務費	1,417,822
			1,030,662
計	17,446,000	計	17,446,000
	16,618,000		16,618,000