

平成 26 年度

包括外部監査の結果報告書

柏市北部地域の整備事業
及び柏市土地開発公社における
事務の執行について

柏市包括外部監査人
佐々田 博 信

目 次

第 1	外部監査の概要	1
	外部監査の種類	1
	選定した特定の事件	1
	1．特定の事件（監査テーマ）	1
	2．特定の事件（監査テーマ）を選定した理由	1
	外部監査の方法	2
	1．監査の要点	2
	2．監査手続	3
	監査の対象	4
	1．監査の対象部局	4
	2．監査対象期間	4
	外部監査の実施期間	4
	外部監査人及び補助者の氏名及び主な資格等	4
	利害関係	5
	監査結果（指摘）及び意見について	5
第 2	北部地域の整備事業の全体概要	6
	北部地域の整備事業	6
	1．一体型特定土地区画整理事業	6
	2．これまでの主な経緯	6
	3．柏市北部地域総合整備事業の推進方針	9
	4．北部整備事業の進捗状況	15
	(1) 事業費の推移	15
	(2) 負担金の推移	22
	(3) 人員数及び人件費の推移	25
	5．北部整備事業の投資の効果	26
	(1) 人口	28
	(2) つくばエクスプレス乗降客数	33
	(3) 税収	35
	監査手続	38
	北部地域整備事業の全体概要に係る監査の結果及び意見	38
	1．事業計画の変更に関する体制整備の必要性（意見）	38
	2．「柏市北部地域総合整備事業の推進方針」の見直しの必要性（意見）	39
	3．北部地域整備事業の進捗状況に関する情報開示の必要性（意見）	40
	4．北部地域整備事業による効果の開示の必要性（意見）	42
第 3	北部中央地区の整備事業	44

北部中央地区の整備事業の概要.....	44
1．中央地区の概要.....	44
(1) 事業計画.....	44
(2) 費用負担協定.....	51
(3) 進捗状況.....	52
2．公園事業.....	53
(1) 事業の概要.....	53
(2) 事業費の推移.....	54
3．学校事業.....	55
(1) 事業の概要.....	55
(2) 事業費の推移.....	56
(3) 柏の葉小学校建設予定地の土壌汚染の処理.....	57
4．上水道事業.....	57
(1) 事業の概要.....	57
(2) 計画の変更.....	58
(3) 事業の進捗.....	59
(4) 水道事業基本計画及び地域水道ビジョン.....	61
5．下水道事業.....	61
(1) 事業の概要.....	61
(2) 計画の変更.....	62
(3) 事業の進捗.....	63
6．道路整備事業.....	63
(1) 事業の概要.....	63
(2) 計画の変更.....	63
(3) 事業の進捗.....	64
(4) 公民学の連携.....	65
監査手続.....	68
北部中央地区の整備事業に係る監査の結果及び意見.....	69
1．事業計画の変更（意見）.....	69
2．雨水等雑利用水の利用（意見）.....	69
第4 北部東地区の整備事業.....	71
北部東地区の事業の概要.....	71
1．東地区の概要.....	71
(1) 事業計画.....	71
(2) 費用負担協定.....	79
(3) 進捗状況.....	79
(4) 柏北部東地区における区域除外決定の事業経過.....	80
2．公園事業.....	81
(1) 事業の概要.....	81
(2) 事業費の推移.....	82

3．学校事業	82
(1) 事業の概要	82
(2) 事業費の推移	83
4．上水道事業（整備事業の区域外含む）	83
(1) 事業の概要	83
(2) 計画の変更	83
(3) 事業の進捗	84
(4) 整備事業区域外	85
事業概要	85
計画の変更	85
事業の進捗状況	86
5．下水道事業（整備事業の区域外含む）	86
(1) 事業概要	86
(2) 計画の変更	88
(3) 事業の進捗	88
(4) 整備事業区域外	89
事業概要	89
事業の進捗状況	89
6．道路整備事業（整備事業の区域外含む）	90
(1) 事業の概要	90
(2) 計画の変更	90
(3) 事業の進捗	90
(4) 整備事業の区域外	92
事業概要	92
事業の進捗	94
監査手続	95
北部東地区の整備事業に係る監査の結果及び意見	96
1．事業計画の変更（意見）	96
2．適切な計画の進捗管理の実施（意見）	96
3．区画整理事業除外区域（大室東地区）の新たなまちづくり（意見）	97
第5 柏市土地開発公社	99
柏市土地開発公社の概要	99
1．土地開発公社の定義と機能	99
2．柏市土地開発公社	99
(1) 公社の沿革	99
(2) 業務の範囲	99
(3) 基本財産・出資団体	100
(4) 組織体制	100
(5) 事業資金の借入先・借入方法など	101
(6) 用地処分価格の設定基準	102
(7) 公社の土地取得、柏市による土地買戻し	102

(8) 柏市の債務負担行為.....	104
3 . 保有土地の状況.....	104
(1) 保有土地の残高推移.....	104
(2) 保有土地の事業別内訳.....	105
(3) 保有土地の時価の状況.....	106
4 . 柏市土地開発公社の経営健全化計画.....	107
(1) 土地開発公社経営健全化対策（総務省）.....	107
(2) 土地開発公社の経営の健全化に関する計画（柏市独自の健全化計画）.....	107
5 . 他の土地開発公社との比較.....	110
(1) 千葉県内の土地開発公社との比較.....	110
6 . 決算の状況.....	111
(1) 損益計算書.....	111
(2) 貸借対照表.....	112
監査手続.....	113
柏市土地開発公社に係る監査の結果及び意見.....	113
1 . 経営の健全化に関する計画（中期）の評価及び今後（後期）（意見）.....	113
2 . 保有土地の現物管理.....	120
(1) フェンス封鎖による違法駐車などの防止（指摘）.....	123
(2) 境界石の設置による不法占拠などの防止（指摘）.....	124
(3) 看板などの設置による不法投棄などの防止（指摘）.....	125
(4) 有効利用の計画策定（意見）.....	126
3 . 保有土地の時価情報の把握（意見）.....	126
4 . 保有土地の処分価額の算定方法（意見）.....	128
5 . 今後の柏市土地開発公社のあり方（意見）.....	130

第1 外部監査の概要

外部監査の種類

地方自治法第252条の37第1項に基づく包括外部監査

選定した特定の事件

1. 特定の事件（監査テーマ）

柏市北部地域の整備事業及び柏市土地開発公社における事務の執行について

2. 特定の事件（監査テーマ）を選定した理由

平成17年8月につくばエクスプレスが開業し、北部地域には、柏の葉キャンパス駅と柏たなか駅の2駅が設置されている。現在、この2つの駅を中心とした、柏北部中央地区及び柏北部東地区の2地区において一体型特定土地区画整理事業による沿線整備が行われている。

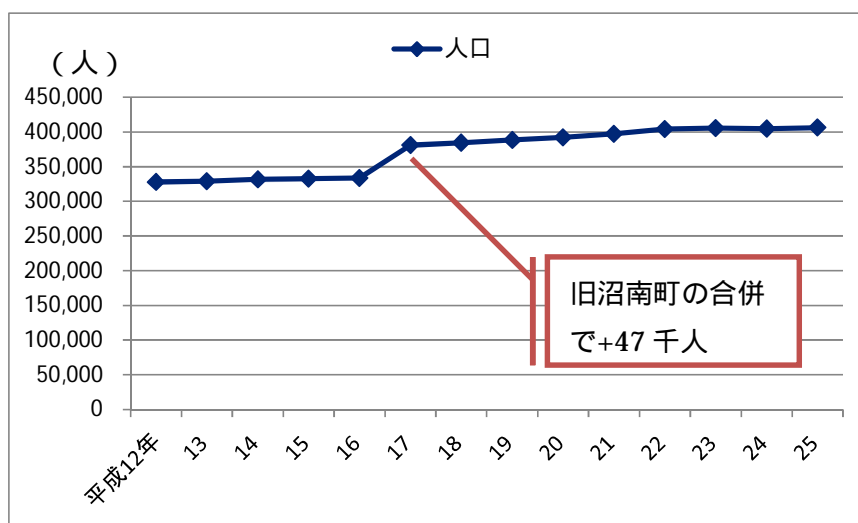
これらの土地区画整理事業は柏北部中央地区においては千葉県が、柏北部東地区においては独立行政法人都市再生機構（以下「UR」という）が施行者となっているが、北部地域の整備事業については、市も一定の事業費を負担している。北部地域の整備事業に関連する市の計画上の負担額は累計952億円であり、平成元年度から平成24年度にかけての累計の実績負担額は485億円（人件費等も含めると542億円）と大規模な事業といえる。

また、市の人口推移は下表の通り年々増加傾向にあるが、都心の新たなベッドタウンとしての役割を北部地域が果たしていることも要因の一つと推測できる。なお、平成17年の大幅増加は旧沼南町の合併が主な要因である。

（単位：人）

H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18
327,851	328,975	331,575	332,690	333,516	380,963	384,420
H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25
388,350	391,943	397,446	404,012	405,658	404,578	406,395

（出典：国勢調査結果報告書、千葉県毎月常住人口調査結果報告書）



さらに、柏の葉キャンパス駅周辺には東京大学と千葉大学のキャンパスや、公民学連携施設が設置され、文教地区としても認知されている。

これらを踏まえると、市行政にとって、北部地域の整備事業は金額的にも質的にも非常に重要な事業であると考えられる。当該整備事業は、平成 34 年度までの計画期間のなかで開始から 20 年超が経過し、計画が適切に進捗しているかどうか、過去の投資が想定どおりの効果を生み出しているか、計画時に予定されていた投資のなかで現状を踏まえて見直すべきものはないかなど、中間評価的に検証すべき時期であると考えられることから、監査テーマとして選定した。

なお、北部地域の整備事業にあたっては、柏市土地開発公社が用地を先行取得し、事業の進捗に応じて市による柏市土地開発公社からの買戻しが従来から行われている。当該事業に関して柏市土地開発公社が依然保有する用地費は、平成 24 年度末で 114 億円であり、これらの用地についてすべて買戻しが行われる見込みがあるか否か、柏市土地開発公社の用地取得のプロセス、用地管理の手法は適切であるか否かは重要なテーマと考える。柏市土地開発公社の平成 24 年度末時点における用地費は総額 133 億円であり、そのうちの大部分は北部地域の整備事業に関連するものと考えられることから、柏市土地開発公社の事務の執行も併せて監査テーマとして選定した。

外部監査の方法

1. 監査の要点

(1) 北部地域(中央・東地区)の整備事業

北部地域の整備事業の進捗は適切に管理されているか。また、整備事業を完了するための今後の課題について適切に把握され、対応策が検討されているか。

北部地域の整備事業に係る投資の効果が当初の想定どおりに発現しているか。投資の効果を評価する体制を適切に整備するとともに、適時評価を実施し、必要に応じて投資の見直しが行われているか。

北部地域の整備事業に係る各事業（公園事業、学校事業、上水道事業、下水道事業、道路整備事業）の進捗は適切に管理されているか。また、整備事業を完了するための今後の課題について適切に把握され、対応策が検討されているか。

北部地域の整備事業に係る各事業（公園事業、学校事業、上水道事業、下水道事業、道路整備事業）の契約事務は、法令及び規程等に従って適切に行われているか。また、締結された契約は経済的なものとなっているか。

(2) 柏市土地開発公社

柏市土地開発公社の事業運営は、設立目的に沿って適切に行われているか。

柏市と柏市土地開発公社の役割分担は明確か。

北部地域の整備事業に関する土地の取得及び処分は、当初の計画に沿って適切に行われているか。

北部地域の整備事業に関する保有土地の管理（現物・台帳・時価情報など）について、適切に行われているか。

北部地域の整備事業に係る柏市土地開発公社の契約事務は、法令及び規程等に従って適切に行われているか。

2. 監査手続

(1) ヒアリング

北部地域（中央・東地区）の整備事業の状況及び柏市土地開発公社の事務の執行等に関する関連部署の責任者及び担当者に対するヒアリング

(2) 資料・文書の閲覧

北部地域の整備事業及び柏市土地開発公社に関する計画、条例、決裁文書等の閲覧

(3) 運用現場の視察

監査対象とした北部地域の整備事業及び柏市土地開発公社の保有土地の現場視察

監査の対象

1. 監査の対象部局

監査対象部局
都市部 北部整備課
柏市土地開発公社
企画部 企画調整課
都市部 公園緑政課
土木部 道路整備課
土木部 下水道整備課
水道部 配水課
学校教育部 学校施設課
環境部 環境政策課

必要に応じて各事業の所管部局についても追加した。

2. 監査対象期間

原則として平成 25 年度の執行分をベースとし、必要に応じてその前後期間を追加した。

外部監査の実施期間

平成 26 年 7 月 25 日から平成 27 年 2 月 25 日まで

外部監査人及び補助者の氏名及び主な資格等

外部監査人	佐々田 博信	公認会計士
補 助 者	世羅 徹	公認会計士
同	森田 清人	公認会計士
同	大道 良幸	公認会計士
同	古澤 哲也	公認会計士
同	米森 健太	公認会計士
同	外山 亮一	公認会計士試験合格者
同	上床 国寛	公認会計士試験合格者

利害関係

包括外部監査の対象とした事件につき、地方自治法第 252 条の 29 の規定により記載すべき利害関係はない。

監査結果（指摘）及び意見について

本報告書では、監査の結果（指摘）に添えて意見を記載している。結果（指摘）は、合規性の観点から当然に是正を求める事項である。また、市の厳しい財政状況に鑑み、地方自治法第 2 条第 14 項の趣旨を厳格に解し、経済性、効率性及び有効性の観点から強く対応を求める事項については結果（指摘）としている事項もある。

他方、意見は、結果（指摘）には該当しないが、組織及び行政運営の合理化に資するために、是正・改善に向けた検討を求める事項である。

報告書中の表の合計は、端数処理の関係で、総数と内訳の合計とが一致しない場合がある。

第2 北部地域の整備事業の全体概要

北部地域の整備事業

1. 一体型特定土地区画整理事業

監査対象である柏北部地域区画整理事業は、一体型特定土地区画整理事業により行われている。

まず、一体型土地区画整理事業とは、「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（平成元年六月二十八日法律第六十一号）」に基づいて行われる土地区画整理事業であり、大都市地域における著しい住宅地需要に鑑み、新たな鉄道の整備により大量の住宅地の供給が促進されると見込まれる地域において宅地開発及び鉄道整備を一体的に推進するために必要な特別措置を講ずることにより、大量の住宅地の円滑な供給と新たな鉄道の着実な整備を図り、もって大都市地域における住民の生活の向上と当該地域の秩序ある発展に寄与することを目的としている。

また、特定土地区画整理事業とは、「大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法（昭和五十年七月十六日法律第六十七号）」に基づいて行われる土地区画整理事業であり、大都市地域における住宅及び住宅地の供給を促進するため、住宅市街地の開発整備の方針等について定めるとともに、土地区画整理促進区域及び住宅街区整備促進区域内における住宅地の整備又はこれと併せて行う中高層住宅の建設並びに新共同住宅供給事業について必要な事項を定める等特別の措置を講ずることにより、大量の住宅及び住宅地の供給と良好な住宅街区等の整備を図り、もって大都市の秩序ある発展に寄与することを目的としている。

このため一体型特定土地区画整理事業とは、新たな鉄道整備と宅地開発を一体的に進める「一体型」土地区画整理事業と、住宅及び住宅地の供給と良好な住宅街区の整備を図る「特定」土地区画整理事業を併せた、秩序ある発展を進める総合的なまちづくりを行う事業である。

2. これまでの主な経緯

北部地域の整備は、平成17年8月につくばエクスプレスが開業し、柏の葉キャンパス駅と柏たなか駅の2駅を中心とした柏北部中央地区及び柏北部東地区の2地区において一体型特定土地区画整理事業による沿線整備が行われている。このため、つくばエクスプレス（常磐新線）に関する主な経緯を記載する。

図表 2- -2：北部のまちづくり計画に関する主な経緯

年月	内容
昭和 60 年 7 月	運輸政策審議会において常磐新線の整備を答申
平成元年 6 月	「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）の制定（同年 9 月施行）
3 年 3 月	常磐新線の整備主体となる「首都圏新都市鉄道株式会社」が設立
3 年 10 月	1 都 3 県は、宅鉄法に基づく基本計画を策定し、運輸・建設・自治大臣が承認
6 年 3 月	用地の先買いの開始
6 年 10 月	常磐新線起工式（秋葉原・新浅草間）
8 年 3 月	緑園都市構想策定
7 月～	まちづくり説明会の実施
9 年 8 月	千葉県が示した「こんぶくろ池及びその周辺保全計画案」を了承
9 月	都市計画原案を千葉県に提出
10 年 3 月	都市計画説明会の実施
4 月	都市計画素案公聴会の開催
7 月	都市計画案及び環境影響評価準備書の縦覧
8 月	都市計画案及び環境影響評価準備書説明会の実施
11 月	環境影響評価に係る公聴会の開催
11 年 2 月	千葉県都市計画地方審議会で審議
3 月	都市計画決定・告示、環境影響評価書の縦覧
9 月	柏北部中央地区一体型特定土地区画整理事業、事業計画案説明会の実施
10 月	柏北部中央地区一体型特定土地区画整理事業、事業計画の縦覧
12 月	利根川橋りょう下部工工事の着手
12 年 4 月	柏北部東地区一体型特定土地区画整理事業、事業計画案及び施行規程案説明会の実施
5 月	柏北部東地区一体型特定土地区画整理事業、事業計画及び施行規程の縦覧
8 月	柏北部中央地区一体型特定土地区画整理事業の事業計画の決定・告示
12 月	柏北部中央地区土地区画整理審議会設置
13 年 2 月	鉄道名称「つくばエクスプレス」に決定
3 月	柏北部東地区事業計画認可及び施行規程の認可
8 月	柏北部東地区土地区画整理審議会設置
10 月	つくばエクスプレスのシンボルマーク決定
14 年 1 月	柏北部中央地区事業計画変更（案）の縦覧
3 月	柏北部中央地区事業計画変更認可（第 1 回）
8 月	つくばエクスプレス車輛デザイン決定

15 年 4 月	つくばエクスプレス車両披露、第一期走行試験開始
10 月	つくばエクスプレス駅の名称決定
16 年 1 月	つくばエクスプレス量産車両の搬入開始
4 月	つくばエクスプレス第二期走行試験開始
5 月	つくばエクスプレスレール締結式（北千住駅構内）
11 月	全線走行試験開始
17 年 2 月	国土交通大臣に旅客運賃設定認可申請、開業日が「平成 17 年 8 月 24 日」に決定
3 月	つくばエクスプレス運行計画発表
8 月	つくばエクスプレス開業
18 年 11 月	柏の葉キャンパス駅前にららぽーと柏の葉、柏の葉アーバンデザインセンター（UDCK）がオープン
19 年 2 月～	柏北部東地区土地区画整理事業、事業計画変更に係る地権者説明会
9 月	柏北部中央地区事業計画変更認可（第 2 回）
20 年 1 月	柏北部東地区事業計画変更（案）の縦覧
2 月～	柏北部中央地区土地区画整理事業、事業計画変更に係る地権者説明会
3 月	柏の葉国際キャンパスタウン構想策定
10 月	柏北部東地区事業計画変更認可（第 1 回）
21 年 3 月	柏北部中央地区事業計画変更認可（第 3 回）
22 年 4 月	柏たなか駅前に環境コンビニステーション開設
23 年 4 月	つくばエクスプレスの 1 年間の旅客輸送人員が 1 億人を突破
12 月	柏の葉キャンパスを中心とし、内閣府より「総合特区」及び「環境未来都市」の対象地域として指定
24 年 4 月	柏市立柏の葉小学校開校
10 月	柏の葉キャンパス交番業務開始
25 年 4 月	つくばエクスプレスの一 日平均輸送人員が 30 万人を突破
11 月	柏北部中央地区事業計画変更認可（第 4 回）
26 年 3 月	柏の葉国際キャンパスタウン構想充実化版策定
4 月	東京大学柏の葉キャンパス駅前サテライト本格運用開始
4 月	東京大学柏の葉キャンパス駅前サテライト 1 階へ UDCK 移転
9 月	柏北部東地区事業計画変更認可（第 2 回）
12 月	柏都市計画土地区画整理事業・促進区域の変更

（出典：柏市「北部のまちづくり計画」）

3. 柏市北部地域総合整備事業の推進方針

柏市では常磐新線（つくばエクスプレス）の建設のため、平成2年度から平成16年度にかけて首都圏新都市鉄道㈱に97億98百万円の出資を行ない、平成17年8月に開業したつくばエクスプレスにより、北部地域に柏の葉キャンパス駅と柏たなか駅の2駅が設置されている。現在、この2つの駅を中心とした、柏北部中央地区及び柏北部東地区の2地区において一体型特定土地区画整理事業による沿線整備が行われている。これらの土地区画整理事業は、柏北部中央地区においては千葉県が、柏北部東地区においてはURが施行者となっているが、北部地域の整備事業については、市も一定の事業費を負担している。また、確認書（平成11年9月28日）にて、区域内の公園施設整備、700mm以上の管渠に係る雨水排水整備、学校施設整備等については、柏市が行うものとされており、柏市の負担の計画額が952億円（鉄道出資金約98億円含む）となっている。

柏市では北部地域総合整備事業における推進方針を平成10年10月27日付で策定しており、この推進方針において、概算の総事業費及び市支出額が試算されている。このため、この概算の市支出試算額にて、柏市の事業進捗を把握している。推進方針の内容は以下の通りである。

なお、推進方針策定後も北部中央地区及び北部東地区の事業計画の変更や柏市内部での施設の検討等により、現在の状況と異なる内容もある。例えば、柏北部中央地区一体型特定土地区画整理事業計画の第3回変更により事業施行期間の終了時期が「平成23年3月31日」から「平成35年3月31日」に変更となった。これにより、柏北部中央地区の事業進捗も大幅に後倒しになるため、区画整理事業の進捗状況を見ながら、区域外の道路整備、区域内の道路整備、学校整備等を進めることになり、推進方針の2（5）将来の想定人口、2（6）長期計画（平成11年度～平成22年度）同 中期計画（平成11年度～平成17年度）にも大きな影響が生じている。

図表2- -3 : 柏市北部地域総合整備事業の推進方針

10.10.27	
柏市北部地域総合整備事業の推進方針	
1	北部地域まちづくりの基本方針
	常磐新線の建設による2駅の設置と、沿線の影響地域における新市街地の造成、整備を目的とした、土地区画整理事業によるまちづくりの推進。
(1)	住宅市街地としての整備方針
	市街地整備にあたっては、集落地の保全と小袋池及び利根川沿いの景観・環境等に充分配慮した、良好な居住環境の住宅地を整備する。更に、中央地区は、商業地・工業地等を配置し、均衡のとれた市街化の促進を図る。東地区は、都市・農業・自然が融和したまちづくりを推進する。

- (2) 公園、緑地の重点整備
- (3) 総合的な都市交通体系の整備
- (4) 生活環境の改善
- (5) 新たなコミュニティ社会の形成

2 総合整備事業の計画的な推進

事業計画の検討にあたっては、計画的、効率的にまちづくりを推進する観点から、事業地及び施設別のプライオリティを含めての事業計画を立てることとした。

- (1) 都市整備の方向は、長期的かつ総合的な見通しを立てる。
- (2) 現在及び将来にわたっての財政能力を勘案する。
- (3) 諸機能の効率的な発揮や事業の緊急性に配慮した市街地整備の方向を見定めて進める。そこで、次の3区分により事業費のプログラムを作成する。

超長期計画（平成11年度～平成40年度）

必要とする公共・公益施設の全てが完成する、20～30年の期間を設定した。

長期計画（平成11年度～平成22年度）

土地区画整理事業の完成とそのために必要となる不可欠な公共・公益施設の整備

中期計画（平成11年度～平成17年度）

平成17年度の鉄道開業に必要となる、区画整理事業及び関連施設の限定整備

- (4) 区画整理事業地の土地利用計画方針は、平成10年1月31日～2月11日までの間地元説明会において説明した設計をもとにし、土地利用計画は次のとおり。

単位：ha（％）

地区 区分	全 域					
	中央地区		東地区		合 計	
道路	67.0	(24.6)	37.4	(21.9)	104.4	(23.6)
公園緑地	22.7	(8.3)	5.2	(3.1)	27.9	(6.3)
調整池	10.1	(3.7)	4.0	(2.3)	14.1	(3.2)
住宅用地	117.3	(43.0)	106.2	(62.3)	223.5	(50.4)
施設用地	55.4	(20.3)	17.7	(10.4)	73.1	(16.5)
合 計	272.5	(100.0)	170.5	(100.0)	443.0	(100.0)

- (5) 人口フレームについて

計画人口

柏北部東地区	約17,000人
柏北部中央地区	約26,000人
合 計	約43,000人

将来の想定人口

	行政人口	北部整備地区内人口	備考
H12年度	325,000人		
H17年度	330,000人	2,000人 *	* 既存人口
H22年度	355,000 ~ 365,000人	16,000人	
H27年度		27,000人 *	* 概成人口

なお、人口定着については、土地区画整理事業の進捗に伴う各地権者の土地活用に応じて進んでいくものと考えられ、平成27年度に計画人口の約60%が居住し、地区が概成すると想定しています。

(6) 概算事業費及び市支出額の試算

柏市が概算事業費及び市支出額を現時点で試算したものである。今後の事業計画の策定において数値が変更になる場合もある。

超長期計画（全体計画）

単位：億円

	総事業費	市	国・県・施行者	備考
区画整理	1,610	90	1,520	中央地区（272.5ha）、東地区（170.5ha）
公園	200	127	73	こんぶくろ池
関連道路	521	129	392	9路線のうち、区画整理区域外部分
下水道	349	68	281	流域下水道（234）、関係5市2町負担金を含む。
上水道	64	64	0	配水池
学校	352	240	112	3小学校、2中学校
公益施設	86	84	2	近隣センター、消防署、保育園、行政サービス施設
その他	64	52	12	電線類地中化。除外区域買戻し
小計 （ % ）	3,246 (100.0)	854 (26.3)	2,392 (73.7)	
鉄道出資金	98	98	0	鉄道会社への総出資額1,633（H.2～H.16） 柏市（98）、都・県・他市等（1,535）
合計	3,344	952	2,392	

長期計画（平成11年度～平成22年度）

単位：億円

	全体事業費	市	国・県・施行者
区画整理	1,610	90	1,520
関連道路	334	35	299
下水道	349	68	281
小計 （ % ）	2,293 (100.0)	193 (8.4)	2,100 (91.6)
鉄道出資金	32	32	0
合計	2,325	225	2,100

中期計画（平成11年度～平成17年度）

市支出額の試算

単位：億円

区分	支出額	年平均支出額	負担率（％）		備考
			(A)	(B)	
一般会計	区画整理	52	7.4	-	中央地区
	関連道路	35	5.0	-	都市軸（梅林・遊水地）、地域循環（大室）、市道
	鉄道出資金	32	4.6	-	平成16年度まで出資
	小計	119	17.0	2.0	12.9
特別会計	流域下水道	31	4.4	-	完成
	公共下水道	26	3.8	-	-
	小計	57	8.2	5.7	13.9
合計		176	25.2	2.5	13.3

注．(A)は、平成10年度当初予算額に対する年平均支出額の割合。

(B)は、平成10年度当初予算の公共事業予算額に対する年平均支出額の割合。ただし、年平均支出額には、鉄道出資金は含めていない。

3 長期計画と財政計画

(1) 安定した建設資金の確保

北部総合整備事業の推進による急激な公共投資増が、現行の行政サービス水準の極端な低下とならないよう常磐新線対策基金の拡充を図り、長期にわたる建設資金を安定的に供給する。

(2) 超長期計画に対する軽減方策案

義務教育施設の新たな見直し

時代の変化に合わせ既設小中学校の活用を考える。

こんぶくろ池公園の整備費の軽減策

国、県費助成等の働きかけを積極的に実施し、負担の軽減を図る。

県事業による関連道路の整備

関連道路の一部区間については、県道化の要望をしていく。

除外先買用地の早期処分の推進

水道施設整備の凍結

以上の策を講じることにより、市費負担額の軽減を図る。

(3) 各年度負担額の平準化

各年度平均的な執行計画のもとに事業を推進することが健全な財政運営に必要なため、現状の財政状況から耐えられる平準化の支出方策をもって事業者との協議を行う。

(4) 財政負担の軽減

財政負担の軽減及び安定的な財源確保のため、国、県、事業者に対し、補助金の確保や財政上の優遇措置など含めた協議を引き続き進める。

4 地元対策について

(1) 東地区における土地の先買いについて

鉄道、中学校及び消防署用地等に充てるため、約8haを限度として都市計画決定から土地区画整理事業の認可までの間に、土地の先買取得を行う。

(2) 代替地のあっせんについて

農業の継続的实施を希望する地権者に対し、区域外の農用地のあっせんをする。

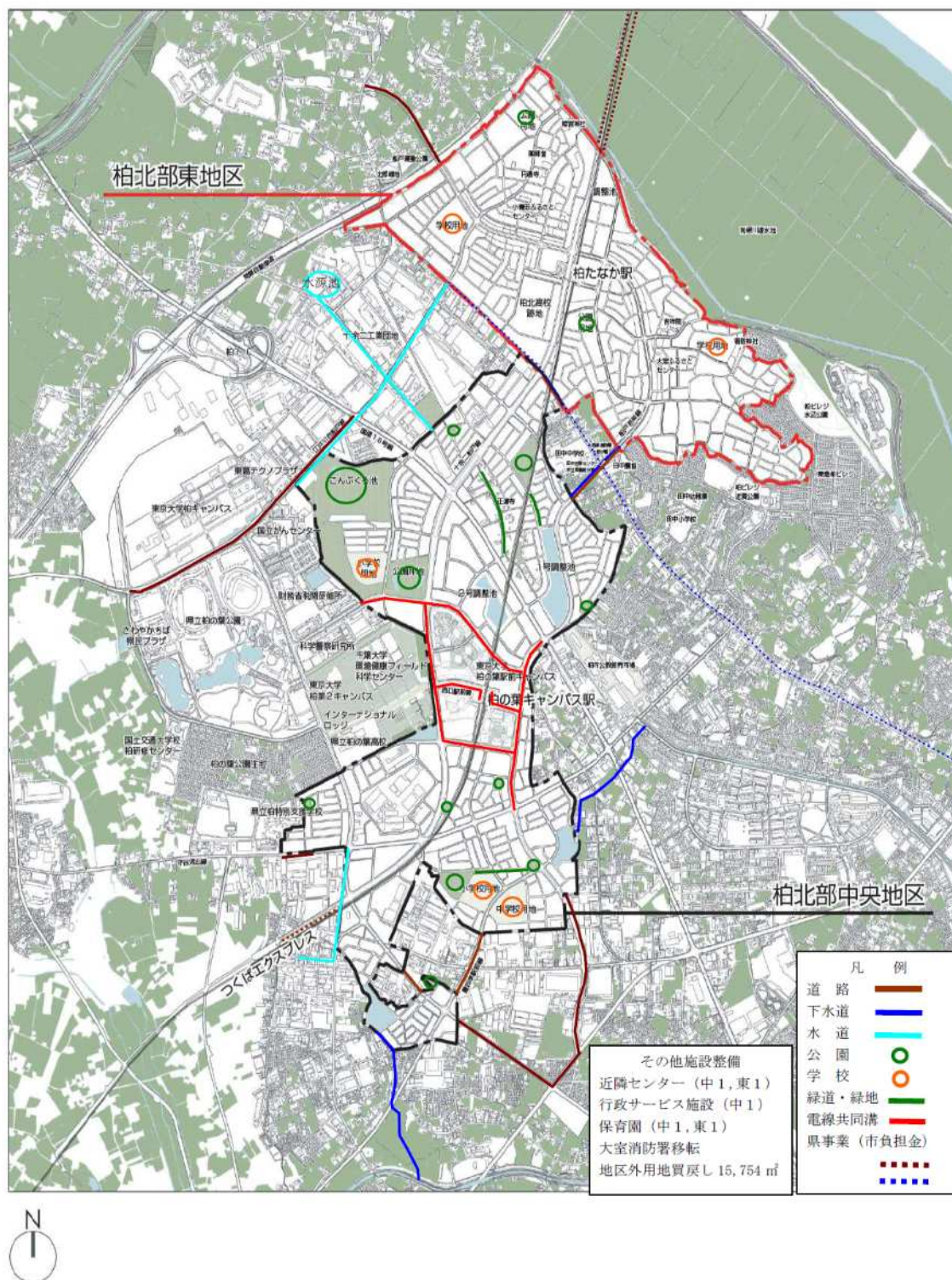
(3) 農業経営及び活性化への支援について

都市型農業の経営及び活性化のため、地権者の意向を伺いながら支援を行う。

農地の固定資産税及び都市計画税については、平成6年6月に柏市税条例を改正し、使用収益開始まで10分の9減免する。

(出典：柏市「柏市北部地域総合整備事業の推進方針」)

図表 2- -3 : 北部地域総合整備事業の推進方針整備箇所図
(平成 26 年 8 月 29 日説明資料)



(出典：柏市「北部地域総合整備事業の推進方針整備箇所図」)

4. 北部整備事業の進捗状況

柏市北部地域総合整備事業の推進方針上における超長期計画（全体計画）の負担額は累計 952 億円であり、そのうち平成元年度から平成 25 年度までの事業費は 489 億円（人件費等も含めると 547 億円）と大規模な事業である。このため、北部地域の整備事業は、市行政において金銭的にも質的にも非常に重要な事業に位置づけられるとともに、事業を開始してから 20 年超経過していることから、この計画の進捗状況を把握することが必要となっている。

なお、千葉県が施行する北部中央地区の事業計画は当初計画から 4 回変更、UR が施行する北部東地区の事業計画も当初計画から 2 回変更され、事業施行期間も延長されており、推進方針策定時から状況は大きく変化している。しかし、推進方針においては中期計画（平成 11 年度～平成 17 年度）、長期計画（平成 11 年度～平成 22 年度）、超長期計画（全体計画）で市支出額の試算が提示されているため、以下の比較においてはそれぞれの時点における事業費の市支出額の試算に基づく計画と実績を比較している。

(1) 事業費の推移

中期計画（平成 11 年度～平成 17 年度）の計画・実績比較

中期計画（平成 11 年度～平成 17 年度）と事業費の実績を比較すると、鉄道出資金は計画通りの支出が行われていたが、区画整理事業で 44.4%、道路事業で 52.9%、下水道事業で 26.1%と計画よりも事業費の実績が小さくなっており、公園事業については、計画では支出予定になかったが、こんぶくろ池公園用地の買戻しがあり、34 億円の実績があった。その結果、事業費合計の比較では全体で 69.2%となっており、平成 17 年度時点では一部事業で進捗は遅れていた。

図表 2- 4 ：中期計画の計画実績比較

単位：億円

区分		中期計画 (H11～17)	実績 (H11～17)	計画比較
一般会計	区画整理	52	23	44.4%
	公園	-	34	-
	関連道路	35	19	52.9%
	鉄道出資金	32	32	100.0%
	小計	119	107	89.9%
特別会計	流域下水道	31	15	26.1%
	公共下水道	26		
	小計	57	15	26.1%
合計		176	122	69.2%

（出典：柏市北部地域総合整備事業の推進方針、都市部北部整備課提出資料）

長期計画（平成 11 年度～平成 22 年度）の計画・実績比較

長期計画（平成 11 年度～平成 22 年度）と実績の事業費を比較すると、区画整理事業で 46.3%、道路事業で 68.3%、下水道事業で 34.2%と計画よりも事業費の実績が小さくなっていた。一方、公園事業・上水道事業・学校事業・その他については、計画では支出予定になかったが、公園事業 94 億円、学校施設整備事業 26 億円等の実績が発生した。その結果、公園事業と学校施設整備事業での支出があり、事業費合計の比較では全体で 109.7%となっていた。

図表 2- 4 ：長期計画の計画実績比較

単位：億円

	長期計画 (H11 ~ 22)	実績 (H11 ~ 22)	計画比較
区画整理	90	42	46.3%
公園	-	94	-
関連道路	35	24	68.3%
下水道	68	23	34.2%
上水道	-	2	-
学校	-	26	-
その他	-	5	-
小計	193	215	111.6%
鉄道出資金	32	32	100.0%
合計	225	247	109.7%

（出典：柏市北部地域総合整備事業の推進方針、都市部北部整備課提出資料）

超長期計画（全体計画）の計画・実績比較

以下の図表は、推進方針の市支出額の試算と平成 25 年度までの事業費を比較し、進捗率を算定したものである。

図表 2- 4 ：超長期計画の計画実績比較

事業	推進方針 の計画額 (千円)	平成25年度 までの事業費 (千円)	進捗率 (%)
区画整理	9,000,000	4,920,082	54.7
公園	12,700,000	11,365,570	89.5
街路	12,900,000	2,671,918	20.7
下水道	6,800,000	2,768,678	40.7
上水道	6,400,000	559,908	8.7
学校	24,000,000	4,827,755	20.1
公益施設	8,400,000	300,032	3.6
その他	5,200,000	924,181	17.8
鉄道出資金	9,800,000	9,798,000	100.0
合計	95,200,000	38,136,380	40.1

（出典：柏市北部地域総合整備事業の推進方針、都市部北部整備課提出資料）

区画整理事業では平成 11 年度から事業費が発生し、49 億 2,008 万円の実績であり、推進方針の総事業費ベースで進捗率は 54.7%である（以下の進捗率も同様に推進方針の総事業費比で表す）。

公園整備事業では平成 15 年度から事業費が発生し、113 億 6,557 万円の実績であり、進捗率は 89.5%である。

道路整備事業では、平成 10 年度から事業費が発生し、26 億 7,192 万円の実績であり、進捗率は 20.7%である。

下水道整備事業では、平成 11 年度から事業費が発生し、27 億 6,868 万円の実績であり、進捗率は 40.7%である。

上水道整備事業では、平成 20～24 年度までで事業費が発生し、5 億 5,991 万円の実績であり、進捗率は 8.7%である。

図表 2- -4 : 北部整備に今までかかった経費(1/3)

事業年度	主な経緯	事業費									
		区画整理		公園		街路		下水道		上水道	
		金額 (千円)	進捗率 (%)	金額 (千円)	進捗率 (%)	金額 (千円)	進捗率 (%)	金額 (千円)	進捗率 (%)	金額 (千円)	進捗率 (%)
推進方針の計画額		9,000,000		12,700,000		12,900,000		6,800,000		6,400,000	
平成元年度		0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
平成2年度		0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
平成3年度		0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
平成4年度		0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
平成5年度		0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
平成6年度		0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
平成7年度		0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
平成8年度		0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
平成9年度		0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
平成10年度	都市計画決定	0	0.0	0	0.0	6,118	0.0	0	0.0	0	0.0
平成11年度		32,237	0.4	0	0.0	87,126	0.7	44,000	0.6	0	0.0
平成12年度	区画整理事業認可	42,786	0.8	0	0.0	130,425	1.7	116,000	2.4	0	0.0
平成13年度		650,462	8.1	0	0.0	283,945	3.9	52,000	3.1	0	0.0
平成14年度		288,088	11.3	0	0.0	343,331	6.6	159,674	5.5	0	0.0
平成15年度		289,924	14.5	1,402,046	11.0	326,690	9.1	251,671	9.2	0	0.0
平成16年度		401,615	18.9	992,637	18.9	555,232	13.4	498,320	16.5	0	0.0
平成17年度	鉄道開業	598,146	25.6	992,064	26.7	120,423	14.4	363,522	21.8	0	0.0
平成18年度		289,400	28.8	936,377	34.0	11,881	14.5	76,130	23.0	0	0.0
平成19年度		325,071	32.4	1,267,303	44.0	144,607	15.6	261,928	26.8	0	0.0
平成20年度		519,416	38.2	959,924	51.6	212,024	17.2	222,928	30.1	3,570	0.1
平成21年度		358,590	42.2	1,665,889	64.7	126,212	18.2	124,860	31.9	59,600	1.0
平成22年度		369,487	46.3	1,151,504	73.8	42,993	18.5	156,446	34.2	168,030	3.6
平成23年度		325,363	49.9	1,040,927	82.0	38,923	18.8	59,699	35.1	197,200	6.7
平成24年度		247,838	52.6	698,050	87.5	206,670	20.4	208,500	38.2	131,508	8.7
平成25年度		181,659	54.7	258,849	89.5	35,318	20.7	173,000	40.7	0	8.7
平成30年度	東地区事業完了予定										
平成34年度	中央地区事業完了予定										
合計		4,920,082	54.7	11,365,570	89.5	2,671,918	20.7	2,768,678	40.7	559,908	8.7

(出典：都市部北部整備課提出資料)

学校整備事業では平成 21～23 年度まで事業費が発生し、48 億 2,776 万円の実績であり、進捗率は 20.1%である。

公益施設（消防署移転）では平成 24、25 年度に事業費が発生し、3 億 3 万円の実績であり、進捗率は 3.6%である。

その他（区域外用地買戻し）では平成 19、20、24、25 年度に事業費が発生し、9 億 2,418 万円の実績であり、進捗率は 17.8%である。

鉄道出資金では平成 2～16 年度に事業費が発生し、97 億 9,800 万円の実績であり、進捗率は 100%である。

図表 2- 4 : 北部整備に今までかかった経費(2/3)

事業年度	事業費										累計	
	学校		公益施設		その他		鉄道出資金		小計			
	金額 (千円)	進捗率 (%)	金額 (千円)	進捗率 (%)	金額 (千円)	進捗率 (%)	金額 (千円)	進捗率 (%)	金額 (千円)	金額 (千円)	進捗率 (%)	
	24,000,000		8,400,000		5,200,000		9,800,000		95,200,000			
平成元年度	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0	0.0	
平成2年度	0	0.0	0	0.0	0	0.0	50,000	0.5	50,000	50,000	0.1	
平成3年度	0	0.0	0	0.0	0	0.0	205,000	2.6	205,000	255,000	0.3	
平成4年度	0	0.0	0	0.0	0	0.0	74,400	3.4	74,400	329,400	0.3	
平成5年度	0	0.0	0	0.0	0	0.0	148,800	4.9	148,800	478,200	0.5	
平成6年度	0	0.0	0	0.0	0	0.0	138,600	6.3	138,600	616,800	0.6	
平成7年度	0	0.0	0	0.0	0	0.0	198,000	8.3	198,000	814,800	0.9	
平成8年度	0	0.0	0	0.0	0	0.0	228,000	10.6	228,000	1,042,800	1.1	
平成9年度	0	0.0	0	0.0	0	0.0	2,802,000	39.2	2,802,000	3,844,800	4.0	
平成10年度	0	0.0	0	0.0	0	0.0	2,802,000	67.8	2,808,118	6,652,918	7.0	
平成11年度	0	0.0	0	0.0	0	0.0	2,800,200	96.4	2,963,563	9,616,481	10.1	
平成12年度	0	0.0	0	0.0	0	0.0	54,000	96.9	343,211	9,959,692	10.5	
平成13年度	0	0.0	0	0.0	0	0.0	54,000	97.5	1,040,407	11,000,099	11.6	
平成14年度	0	0.0	0	0.0	0	0.0	81,000	98.3	872,093	11,872,192	12.5	
平成15年度	0	0.0	0	0.0	0	0.0	81,000	99.2	2,351,331	14,223,523	14.9	
平成16年度	0	0.0	0	0.0	0	0.0	81,000	100.0	2,528,804	16,752,327	17.6	
平成17年度	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	100.0	2,074,155	18,826,482	19.8	
平成18年度	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	100.0	1,313,788	20,140,270	21.2	
平成19年度	0	0.0	0	0.0	358,800	6.9	0	100.0	2,357,709	22,497,979	23.6	
平成20年度	0	0.0	0	0.0	125,730	9.3	0	100.0	2,043,592	24,541,571	25.8	
平成21年度	1,000,065	4.2	0	0.0	0	9.3	0	100.0	3,335,216	27,876,787	29.3	
平成22年度	1,575,584	10.7	0	0.0	0	9.3	0	100.0	3,464,044	31,340,831	32.9	
平成23年度	2,252,106	20.1	0	0.0	0	9.3	0	100.0	3,914,218	35,255,049	37.0	
平成24年度	0	20.1	250,792	3.0	158,970	12.4	0	100.0	1,902,328	37,157,377	39.0	
平成25年度	0	20.1	49,240	3.6	280,681	17.8	0	100.0	978,747	38,136,124	40.1	
平成30年度												
平成34年度												
合計	4,827,755	20.1	300,032	3.6	924,181	17.8	9,798,000	100.0	38,136,380	38,136,380	40.1	

(出典：都市部北部整備課提出資料)

この進捗率を見ると道路整備事業、上水道整備事業、学校整備事業、公益施設等が大幅に遅延しているが、それぞれの事業ごとに当初の推進方針の策定時点の想定から事業の進捗状況、人口の推移状況が変化したため、事業の縮小・変更見込みとなったことによるものが大きい。

道路整備事業では、区域内道路の進捗に合わせて区域外の道路整備事業を進めていることや当初計画よりも区域外の拡張道路の延長を縮小していることが挙げられる。上水道整備事業は十余二工業団地近くに当初計画していた水源地の整備について、人口の推移状況を見た上で、整備の必要性が検討され、他の管渠整備で賄えると判断されたため、整備がされなくなったことが挙げられる。

学校整備事業では、当初計画では北部中央地区で2小学校、1中学校、北部東地区で1小学校、1中学校の整備が予定されていたが、年少人口の推移状況を見た上で、北部中央地区で1小学校を整備(平成23年度完了)、1中学校については今後に整備予定と

なり、こんぶくろ池公園横に計画されていた小学校の整備は見送られている。また、北部東地区では 1 中学校は既存の中学校で補完できるとの判断となり、「独立行政法人の事務・事業の見直しの基本方針（平成 22 年 12 月 7 日閣議決定）」により UR の除外区域に従来の小学校用地が含まれたことから、従来の中学校用地に小学校を今後、整備する計画となったことが挙げられる。

公益施設整備事業では、当初、近隣センター、保育園、行政サービス施設整備が計画されていたが、庁内での整備の必要性の検討により、平成 25 年度末まで整備されることはなく、消防署移転に係る経費のみが発生していたためである。なお、保育園は民間での整備で補完できること、近隣センター・行政サービス施設の整備の必要性を検討したことにより、柏市として今後、整備計画の変更を行っていくことになる。

以上のように、柏市北部地域総合整備事業の推進方針の策定から 15 年経過し、各事業における状況が大きく変化していることが要因となっている。

一方、用地費では柏市土地開発公社の先買いが 219 億 7,248 万円あり、そのうち市の買戻し等が 111 億 9,122 万円行われており、残額は 107 億 8,125 万円であり、進捗率は 49.1%である。

図表 2- 4 : 北部整備に今までかかった経費(3/3)

事業年度	用地費								全体経費 (累計)	
	公社先買い		市買戻し		鉄道売却等		累計			
	金額 (千円)	進捗率 (%)	金額 (千円)	進捗率 (%)	金額 (千円)	進捗率 (%)	金額 (千円)	進捗率 (%)	金額 (千円)	進捗率 (%)
	21,972,481		-21,701,447		-271,034		21,972,481		95,200,000	
平成元年度	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
平成2年度	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	50,000	0.1
平成3年度	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	255,000	0.3
平成4年度	587,738	2.7	0	0.0	0	0.0	587,738	2.7	917,138	1.0
平成5年度	0	2.7	0	0.0	0	0.0	587,738	2.7	1,065,938	1.1
平成6年度	387,908	4.4	0	0.0	0	0.0	975,646	4.4	1,592,446	1.7
平成7年度	9,098,429	45.8	0	0.0	0	0.0	10,074,075	45.8	10,888,875	11.4
平成8年度	3,509,896	61.8	0	0.0	0	0.0	13,583,971	61.8	14,626,771	15.4
平成9年度	0	61.8	0	0.0	0	0.0	13,583,971	61.8	17,428,771	18.3
平成10年度	0	61.8	0	0.0	0	0.0	13,583,971	61.8	20,236,889	21.3
平成11年度	2,470,541	73.1	0	0.0	0	0.0	16,054,512	73.1	25,670,993	27.0
平成12年度	1,419,696	79.5	0	0.0	0	0.0	17,474,208	79.5	27,433,900	28.8
平成13年度	250,722	80.7	0	0.0	0	0.0	17,724,930	80.7	28,725,029	30.2
平成14年度	4,122,257	99.4	0	0.0	0	0.0	21,847,187	99.4	33,719,379	35.4
平成15年度	124,871	100.0	-1,286,451	5.9	-270,611	99.8	20,414,996	92.9	34,638,519	36.4
平成16年度	0	100.0	-826,030	9.7	0	99.8	19,588,966	89.2	36,341,293	38.2
平成17年度	423	100.0	-836,676	13.6	-423	100.0	18,752,290	85.3	37,578,772	39.5
平成18年度	0	100.0	-756,362	17.1	0	100.0	17,995,928	81.9	38,136,198	40.1
平成19年度	0	100.0	-1,212,333	22.7	0	100.0	16,783,595	76.4	39,281,574	41.3
平成20年度	0	100.0	-836,625	26.5	0	100.0	15,946,970	72.6	40,488,541	42.5
平成21年度	0	100.0	-2,456,128	37.8	0	100.0	13,490,842	61.4	41,367,629	43.5
平成22年度	0	100.0	-1,430,227	44.4	0	100.0	12,060,615	54.9	43,401,446	45.6
平成23年度	0	100.0	0	44.4	0	100.0	12,060,615	54.9	47,315,664	49.7
平成24年度	0	100.0	-668,326	47.5	0	100.0	11,392,289	51.8	48,549,666	51.0
平成25年度	0	100.0	-611,032	50.3	0	100.0	10,781,257	49.1	48,917,381	51.4
平成30年度										
平成34年度										
合計	21,972,481	100.0	-10,920,190	50.3	-271,034	100.0	10,781,257	49.1	48,917,637	51.4

(出典：都市部北部整備課提出資料)

(2) 負担金の推移

次の図表は、「柏市北部地域総合整備事業の推進方針」上の市支出額に加えて、北部地域整備事業に関連する北部整備課一般経費分と人件費を含めた市が負担した総額（起債額・一般財源）を示している。

図表 2- 4 : 北部整備に今までかけた経費

（単位：千円）

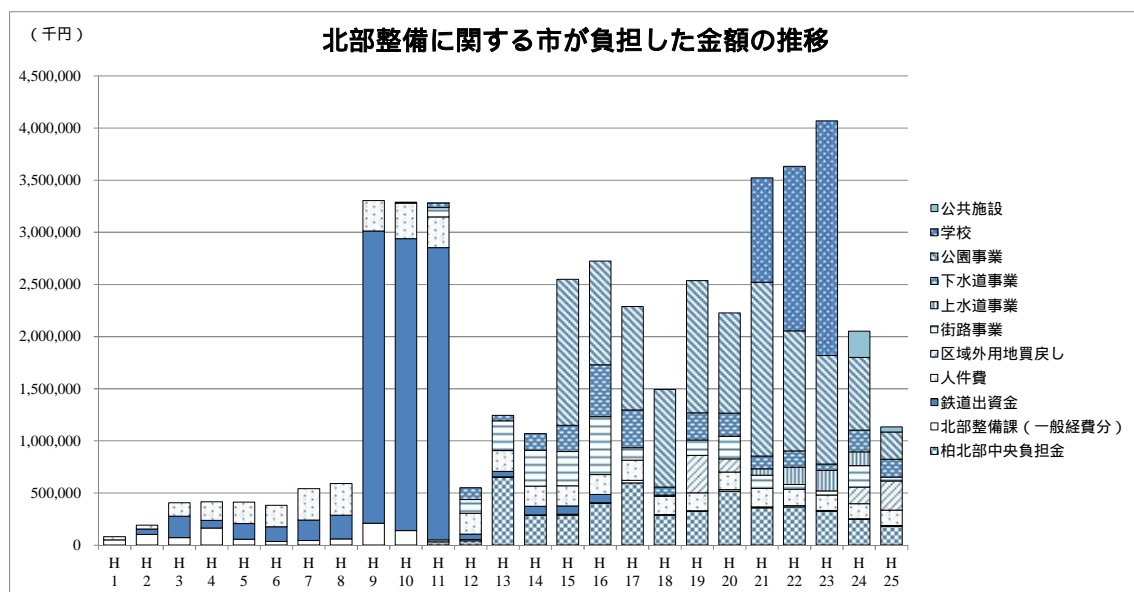
項 目	北部整備課関連			出資金		人件費	区域外用地買戻し ※平成19年度より	街路事業	
	柏北部中央負担金		北部整備課 一般経費分	起債	一般財源	一般財源		起債	一般財源
財源	起債	一般財源	一般財源	起債	一般財源	一般財源	一般財源	起債	一般財源
H1			52,910			29,415			
H2			105,809	45,000	5,000	38,033			
H3			74,422	184,500	20,500	128,607			
H4			164,104	66,900	7,500	178,461			
H5			58,315	133,900	14,900	207,075			
H6			37,991	124,700	13,900	207,112			
H7			45,488	178,200	19,800	297,743			
H8			61,699	205,200	22,800	301,606			
H9			210,573	2,621,000	181,000	292,228			
H10			139,730	2,521,800	280,200	340,774			6,118
H11	8,300	23,937	20,342	2,520,100	280,100	297,164			87,126
H12	6,300	36,486	10,957	48,600	5,400	199,307		93,700	36,725
H13	303,250	347,212	5,411	48,600	5,400	198,273		212,600	71,345
H14	62,700	225,388	5,346	72,900	8,100	194,083		193,700	149,631
H15	91,800	198,124	6,888	72,900	8,100	192,892		60,100	266,590
H16	169,800	231,815	5,756		81,000	190,549		62,100	493,132
H17	233,800	364,346	25,498			191,524		52,000	68,423
H18	181,000	108,400	4,652			174,739		200	11,681
H19	224,800	100,271	4,990			174,654	358,800	39,400	105,207
H20	376,000	143,416	13,516			170,853	125,730	37,400	174,624
H21	204,300	154,290	9,236			178,312		30,500	95,712
H22	203,300	166,187	10,012			159,086		17,300	25,693
H23	233,300	92,063	10,363			146,615		31,500	7,423
H24	151,200	96,638	5,041			146,118	158,970	121,000	85,670
H25	157,000	24,659	8,178			146,810	280,681	11,200	24,118
小計	2,606,850	2,313,232	1,097,227	8,844,300	953,700	4,782,033	924,181	962,700	1,709,218

項 目	上水道事業	下水道事業		公園事業		学校		大室分署 移転	市が負担した金額
財源	一般財源	起債	一般財源	起債	一般財源	起債	一般財源	一般財源	合計
H1									82,325
H2									193,842
H3									408,029
H4									416,965
H5									414,190
H6									383,703
H7									541,231
H8									591,305
H9									3,304,801
H10									3,288,622
H11		44,000							3,281,069
H12		116,000							553,475
H13		52,000							1,244,091
H14		157,207	2,467						1,071,522
H15		240,208	11,463	1,035,600	366,446				2,551,111
H16		456,550	41,770	710,800	281,837				2,725,109
H17		300,797	62,725	710,700	281,364				2,291,177
H18		36,960	39,170	798,800	137,577				1,493,179
H19		204,200	57,728	1,205,600	61,703				2,537,353
H20	3,570	169,150	53,778	719,900	240,024				2,227,961
H21	59,600	112,300	12,560	1,549,400	116,489	899,900	100,165		3,522,764
H22	168,030	140,700	15,746	1,151,500	4	1,183,700	391,884		3,633,142
H23	197,200	53,600	6,099	523,600	517,327	1,620,200	631,906		4,071,196
H24	131,508	187,600	20,900	364,200	333,850			250,792	2,053,487
H25		155,600	17,400	110,200	148,649			49,240	1,133,735
小計	559,908	2,426,872	341,806	8,880,300	2,485,270	3,703,800	1,123,955	300,032	44,015,384

（出典：都市部北部整備課提出資料）

北部整備に今までにかけた金額（平成元年度～平成 25 年度実績）のうち、市が負担した金額が、総額で 440 億円である。そのうち、公園事業が 114 億円（26%）、つくばエクスプレス建設のための出資金が 98 億円（22%）、柏北部中央地区に関する負担金が 49 億円（11%）、学校整備事業が 48 億円（11%）、北部整備課（派遣職員含む）全員と下水道整備課の派遣職員の賃金合計額である人件費が 48 億円（11%）であり、これらの事業で市が負担した金額の 8 割を占めている。

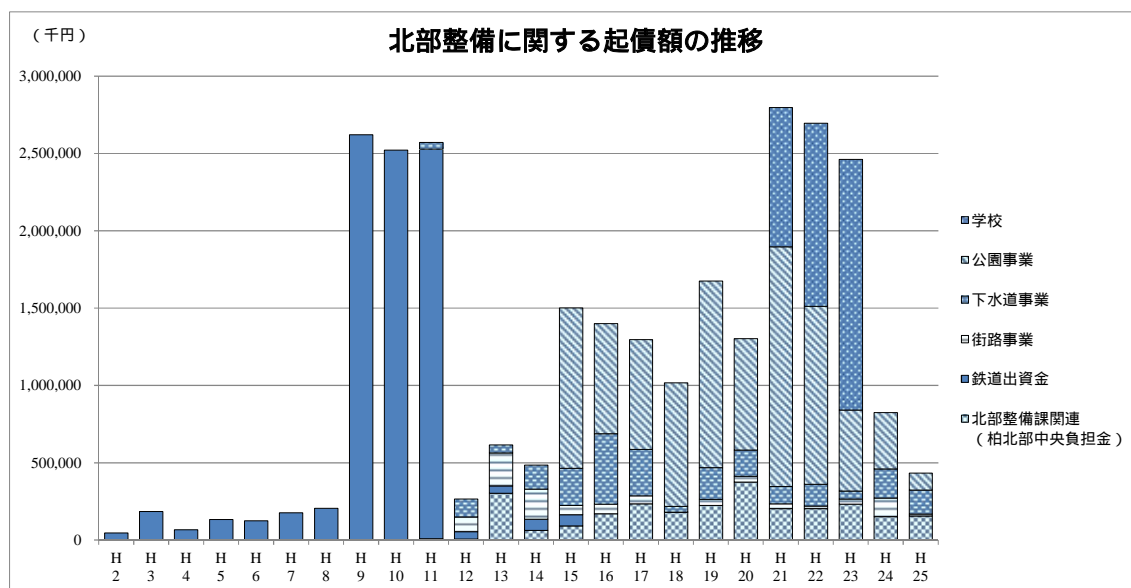
図表 2- 4 ：北部整備に関する市が負担した金額の推移



（出典：都市部北部整備課提出資料を基に作成）

上図表のように、平成 9 年度～平成 11 年度はつくばエクスプレス建設のための出資金が大きく発生している。平成 15 年度以降は主にこんぶくろ池公園の買戻しが進み、市が負担した金額が大きくなっている。柏北部中央地区の負担金は平成 14 年度から発生し、年度で増減はあるものの概ね 2～6 億円で推移している。また学校整備事業では柏の葉小学校の整備が行われたため、平成 21 年度～平成 23 年度のみ大きく発生している。

図表 2- -4 : 北部整備に関する起債額の推移



(出典：都市部北部整備課提出資料を基に作成)

北部整備に関する経費のうち、起債額は 274 億円となっている。事業別では公園事業が 89 億円 (32%)、つくばエクスプレス建設のための出資金が 88 億円 (32%)、学校整備事業が 37 億円 (14%) を起債しており、北部整備に関する起債額の約 8 割を占めている。

事業ごとに起債充当率が異なるが、北部整備に関して市が負担した金額のうち、約 6 割を起債している。

(3) 人員数及び人件費の推移

柏北部地域整備事業のうち、柏の葉キャンパス駅を中心とする柏北部中央地区一体型特定土地区画整理事業の施行者は千葉県、柏たなか駅を中心とする柏北部東地区一体型特定土地区画整理事業の施行者はURであり、両地区とも柏市は施行者となっていない。

ただし、区画整理事業区域内での市事業として、北部中央地区では下水道整備・公園整備・学校建設・近隣センター建設・保育園建設・電線地中化工事、北部東地区では下水道整備・公園整備・学校建設・消防署移転・近隣センター建設・保育園建設を行うことから、千葉県及びURに対して柏北部整備に関連した職員を出向させている。

以下が平成20年度以降の北部整備に関する人員数及び人件費の推移である。

図表 2- 4 ：北部整備に関する人員数及び人件費の推移

	北部整備課				下水道整備課	合計	総人件費 （千円）
	内勤	出向					
		都市再生機構	県 （市街地整備課）	県 （区画整理事務所）			
平成20年度	8	3	1	7	3	22	170,853
平成21年度	8	3	1	7	3	22	178,312
平成22年度	8	2	1	7	3	21	159,086
平成23年度	8	1	1	7	3	20	146,615
平成24年度	8	1	1	7	3	20	146,118
平成25年度	8	1	1	7	3	20	146,810
平成26年度	8	1	1	7	3	20	-

(出典：都市部北部整備課提出資料)

5 . 北部整備事業の投資の効果

北部整備事業の投資の効果を図る指標として、(1)人口(2)つくばエクスプレス駅乗降客数(3)税収の推移についてまとめる。

「柏市北部地域総合整備事業の推進方針」でも将来の想定人口として、北部整備地区内人口を挙げており、北部整備事業の投資効果を表す指標と考えられるため、人口の推移を把握する。北部整備事業における駅周辺の開発により、地区内人口の推移にあわせて、つくばエクスプレス駅の乗降客数も推移すると考えられるため、つくばエクスプレス駅乗降客数の推移についても把握する。北部整備事業により、人口の増加、土地区画整理事業により地価の変動も考えられることから、税収の推移についても把握する。

さらに、つくばエクスプレスの開通に伴い、つくばエクスプレス沿線地域では複数の土地区画整理事業が施行されているため、つくばエクスプレス沿線の市との比較も行い、柏市の北部整備事業の投資効果を把握する。

以下は、つくばエクスプレス沿線地域の土地区画整理事業をまとめた図表である。

図表 2- 5 : つくばエクスプレス沿線地域の土地区画整理事業

所在地	最寄駅	地区名	施行者	施行面積	計画人口	事業期間	事業費
八潮市	八潮	八潮南部西	埼玉県	99.1ha	約10,400人	H9～H36	約421億円
八潮市	八潮	八潮南部中央	都市再生機構	72.1ha	約7,500人	H9～H30	約609億円
八潮市	八潮	八潮南部東	八潮市	88.1ha	約9,100人	H9～H36	約408億円
三郷市	三郷中央	三郷中央	都市再生機構	114.8ha	約12,900人	H9～H30	約616億円
流山市	南流山	木	千葉県	68.3ha	約6,800人	H10～H30	約298億円
流山市	南流山	西平井・鰯ヶ崎	流山市	40.1ha	約4,000人	H10～H28	約166億円
流山市	南流山	鰯ヶ崎・思井	流山市	11.8ha	約1,100人	H24～H28	約39億円
流山市	流山セントラルパーク	運動公園	千葉県	232.1ha	約21,400人	H10～H34	約745億円
流山市	流山おおたかの森	新市街地	都市再生機構	285.9ha	約28,600人	H11～H33	約979億円
柏市	柏の葉キャンパス	柏北部中央	千葉県	272.9ha	約26,000人	H12～H34	約963億円
柏市	柏たなか	柏北部東	都市再生機構	169.9ha	約17,000人	H12～H30	約501億円
守谷市	守谷	守谷駅周辺	守谷市	38.7ha	約3,800人	H6～H21	不明
守谷市	守谷	守谷東	守谷東特定土地区画整理組合	39.5ha	約2,400人	S63～H18	不明
つくばみらい市	みらい平	みらい平 伊奈・谷和原丘陵部地区	茨城県	274.9ha	約16,000人	H5～H29	不明
つくば市	みどりの駅	つくばみどりの里 萱丸地区	都市再生機構	292.7ha	約21,000人	H12～H30	不明
つくば市	万博記念公園	田園都市 島名 島名・福田坪	茨城県	242.9ha	約15,000人	H12～H31	不明
つくば市	万博記念公園	田園都市 島名 上河原崎・中西	茨城県	168.2ha	約11,000人	H12～H31	不明
つくば市	研究学園	研究学園 葛城 葛城地区	都市再生機構	484.7ha	約25,000人	H12～H30	不明
つくば市	つくば	中根・金田台	都市再生機構	189.9ha	約8,000人	H16～H30	不明

出典：埼玉県「つくばエクスプレス沿線のまちづくり」、千葉県「地区の概要-つくばエクスプレス沿線」、茨城県「茨城県内の土地区画整理事業」を基に監査人が作成

つくばエクスプレス沿線では、柏市以外にも土地区画整理事業が行われている。埼玉県内では、八潮市の八潮南部西地区（99.1ha）八潮南部中央地区（72.1ha）八潮南部東地区（88.1ha）の3地区（計画人口合計 27,000 人）、三郷市の三郷中央地区（114.8ha）の1地区（計画人口 12,900 人）が行われている。

千葉県内では、流山市の南流山駅周辺の木地区（68.3ha）西平井・鱒ヶ崎（40.1ha）鱒ヶ崎・思井（11.8ha）流山セントラルパーク駅周辺の運動公園地区（232.1ha）流山おおたかの森駅周辺の新市街地地区（285.9ha）の4地区（計画人口合計 61,900 人）、当監査対象の柏市の柏北部中央地区（272.9ha）柏北部東地区（169.9ha）の2地区（計画人口合計 43,000 人）が行われている。

茨城県内では、守谷市の守谷駅周辺地区（38.7ha 土地区画整理事業完了）守谷東地区（39.5ha 土地区画整理事業完了）の2地区（計画人口合計 6,200 人）、つくばみらい市のみらい平駅周辺の伊奈・谷和原丘陵部地区（274.9ha）の1地区（計画人口 16,000 人）、つくば市のみどりの駅周辺の萱丸地区（292.7ha）、万博記念公園駅周辺の島名・福田坪地区（242.9ha）上河原崎・中西地区（168.2ha）研究学園駅周辺の葛城地区（484.7ha）つくば駅に近い中根・金田台地区（189.9ha）の5地区（計画人口合計 96,000 人）が行われている。

つくばエクスプレス沿線の19地区の土地区画整理事業合計は、施行面積 3,186.6ha、計画人口 247,000 人と非常に大規模なものとなっている。施行者は県が7カ所（埼玉県1カ所、千葉県3カ所、茨城県3カ所）、URが7カ所、市が4カ所（八潮市1カ所、流山市2カ所、守谷市1カ所）組合が1カ所である。

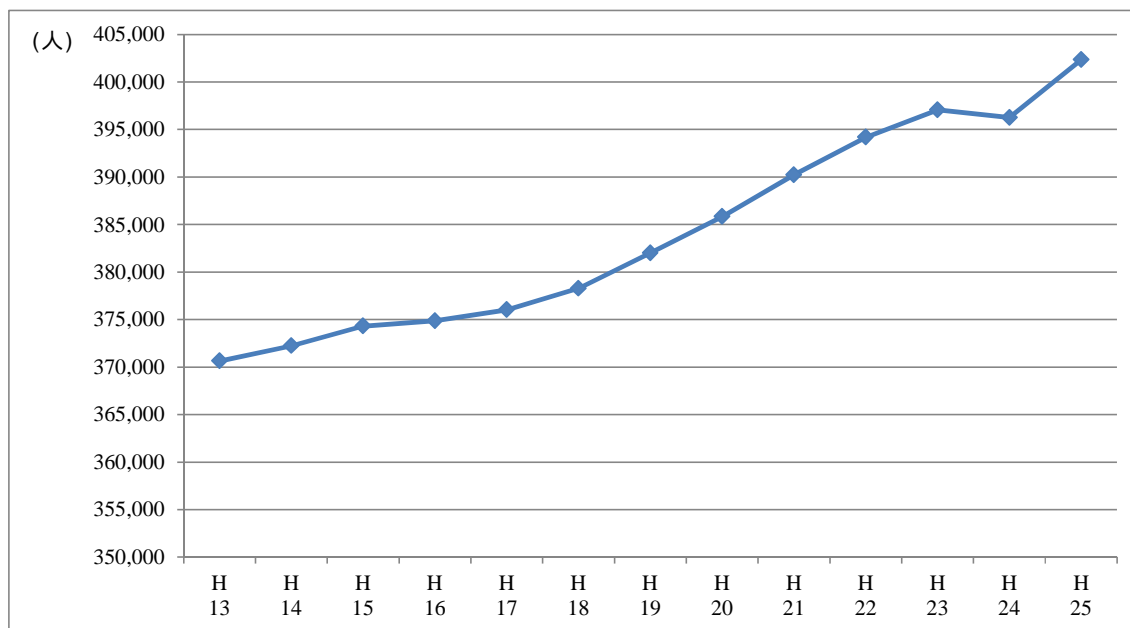
それぞれ面積の大小はあるものの、19地区の平均は施行面積 167.7ha、計画人口 13,000 人と柏北部中央地区、柏北部東地区とともに沿線平均よりも規模は大きい土地区画整理事業となっている。

(1) 人口

人口の推移

柏市の人口は直近の平成 24 年に減少することがあったものの、増加傾向で推移している。平成 19 年から平成 25 年にかけて、人口は 14,931 人（+3.9%）増加している。

図表 2- 5 : 柏市 人口の推移



（出典：住民基本台帳（各年 3 月 31 日現在、平成 16 年までは柏市と沼南町を単純合算））

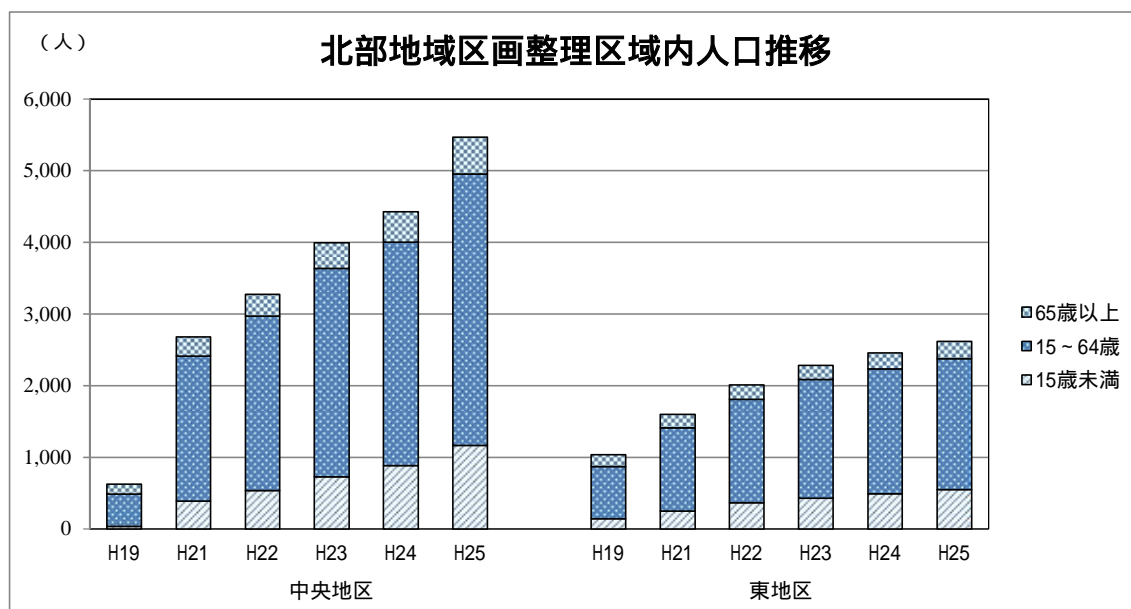
そのうち、北部中央地区内の人口は 4,843 人（+775%）増加し、北部東地区内の人口は 1,587 人（+153.6%）増加し、合計の北部整備地区内人口は 6,430 人（+387.8%）増加している。

そのため、柏市人口の増加の約 4 割を北部整備地区内人口の増加が占めている。

ただし、「柏北部中央地区一体型特定土地区画整理事業 事業計画書」の当初計画の事業施行期間は平成 23 年 3 月 31 日までだったが、第 3 回変更（平成 21 年 3 月 31 日認可）で平成 35 年 3 月 31 日までと 12 年も延長となり、千葉県土地区画整理事業の大幅な遅れが生じていること、柏北部東地区でも、事業施行期間が当初計画の平成 29 年 3 月 31 日から、第 1 回変更（平成 20 年 10 月 2 日認可）で平成 31 年 3 月 31 日に、第 2 回変更（平成 26 年 9 月 25 日認可）で平成 34 年 3 月 31 日に延長され、東地区の土地区画整理事業の進捗にも大幅な遅れが生じている。土地区画整理事業の性質上、住宅等の整備は土地区画整理事業の進捗により、大きな影響を受けるため、「柏市北部地域総合整備事業の推進方針」での北部整備地区内人口の想定人口は平成 22 年度で 16,000 人、平成 27 年度で 27,000 人とされていたのに対して、平成 22 年度の地区内人

口は 5,286 人で推進方針の想定人口の 3 分の 1 未満であり、平成 25 年でも 8,088 人で平成 22 年度の想定人口の約半分にしかっていない。

図表 2- -5 : 柏市 北部地域区画整理区域内人口推移



(出典：都市部北部整備課提出資料)

図表 2- -5 : 柏市北部地域総合整備事業の推進方針 想定人口実績比較

	推進方針 (将来の想定人口)	実績
H17年度	2,000人 *	既存人口
H22年度	16,000人	5,286人
H25年度	-	8,088人
H27年度	27,000人	-

(出典：柏市北部地域総合整備事業の推進方針)

次に柏市全体と北部地域区画整理区域内の年齢別構成について比較する。

15 歳未満の人口割合は、柏市全体では平成 21 年度以降、平成 25 年度でも 13% 台で概ね横ばいで推移しているのに対して、北部中央地区、北部東地区ではともに上昇傾向にあり、平成 25 年度では北部中央地区で 21.3%、北部東地区で 21.0% と 20% 超となっている。

生産年齢人口のうち、30～39歳の人口割合は、柏市全体では低下傾向にあり、平成21年度の16.4%から平成25年度の14.7%まで低下している。それに対して、北部中央地区、北部東地区では平成21年度以降、約30%と柏市全体の水準よりも高い水準で推移している。

65歳以上の人口割合は、柏市全体では平成21年度の19.5%から平成25年度の22.9%に上昇している。それに対して、北部地域区画整理区域内では、北部中央地区、北部東地区ともに平成21年度以降、やや低下傾向にあり、平成25年度では北部中央地区で9.4%、北部東地区で9.3%と10%未満となっている。

以上のように、柏市全体では65歳以上の人口割合が上昇しているのに対して、北部地域区画整理区域内では65歳以上の人口割合はやや低下傾向にあり、15歳未満の人口割合が上昇傾向となっている。また平成25年度の人口構成割合は、柏市全体で65歳以上の割合が22.9%と高い水準であるのに対して、北部地域区画整理区域内では、30～39歳の割合が北部中央地区で29.7%、北部東地区で28.1%であり、15歳未満の割合が北部中央地区で21.3%、北部東地区で21.0%と北部地域区画整理区域内では柏市全体と異なった特徴を持った人口構造となっている。

図表 2- 5 : 柏市人口（年齢別）推移

柏市全体

	H21	H22	H23	H24	H25
15歳未満(人)	54,367	54,912	54,195	54,298	54,041
15～19歳(人)	17,813	17,999	17,869	18,214	18,405
20～29歳(人)	47,591	45,981	44,230	44,139	43,463
30～39歳(人)	64,769	64,210	61,934	61,543	59,547
40～49歳(人)	52,126	54,346	56,576	59,853	62,143
50～59歳(人)	48,987	47,060	45,747	45,549	45,507
60～64歳(人)	31,487	33,321	33,045	30,781	28,649
65歳以上(人)	77,048	79,238	82,655	87,960	92,606
	H21	H22	H23	H24	H25
15歳未満(%)	13.8%	13.8%	13.7%	13.5%	13.4%
15～19歳(%)	4.5%	4.5%	4.5%	4.5%	4.6%
20～29歳(%)	12.1%	11.6%	11.2%	11.0%	10.7%
30～39歳(%)	16.4%	16.2%	15.6%	15.3%	14.7%
40～49歳(%)	13.2%	13.7%	14.3%	14.9%	15.4%
50～59歳(%)	12.4%	11.9%	11.5%	11.3%	11.3%
60～64歳(%)	8.0%	8.4%	8.3%	7.7%	7.1%
65歳以上(%)	19.5%	20.0%	20.9%	21.9%	22.9%

(出典：住民基本台帳 年齢、男女別)

図表 2- 5 : 柏北部中央地区内人口（年齢別）推移

中央地区

	H21	H22	H23	H24	H25
15歳未満(人)	388	534	727	884	1,166
15～19歳(人)	61	62	72	77	87
20～29歳(人)	346	392	432	390	489
30～39歳(人)	853	1,058	1,279	1,347	1,624
40～49歳(人)	323	424	566	712	930
50～59歳(人)	285	310	346	382	432
60～64歳(人)	157	193	216	212	227
65歳以上(人)	269	303	356	425	513
	H21	H22	H23	H24	H25
15歳未満(%)	14.5%	16.3%	18.2%	20.0%	21.3%
15～19歳(%)	2.3%	1.9%	1.8%	1.7%	1.6%
20～29歳(%)	12.9%	12.0%	10.8%	8.8%	8.9%
30～39歳(%)	31.8%	32.3%	32.0%	30.4%	29.7%
40～49歳(%)	12.0%	12.9%	14.2%	16.1%	17.0%
50～59歳(%)	10.6%	9.5%	8.7%	8.6%	7.9%
60～64歳(%)	5.9%	5.9%	5.4%	4.8%	4.2%
65歳以上(%)	10.0%	9.2%	8.9%	9.6%	9.4%

（出典：都市部北部整備課提出資料）

図表 2- 5 : 柏北部東地区内人口（年齢別）推移

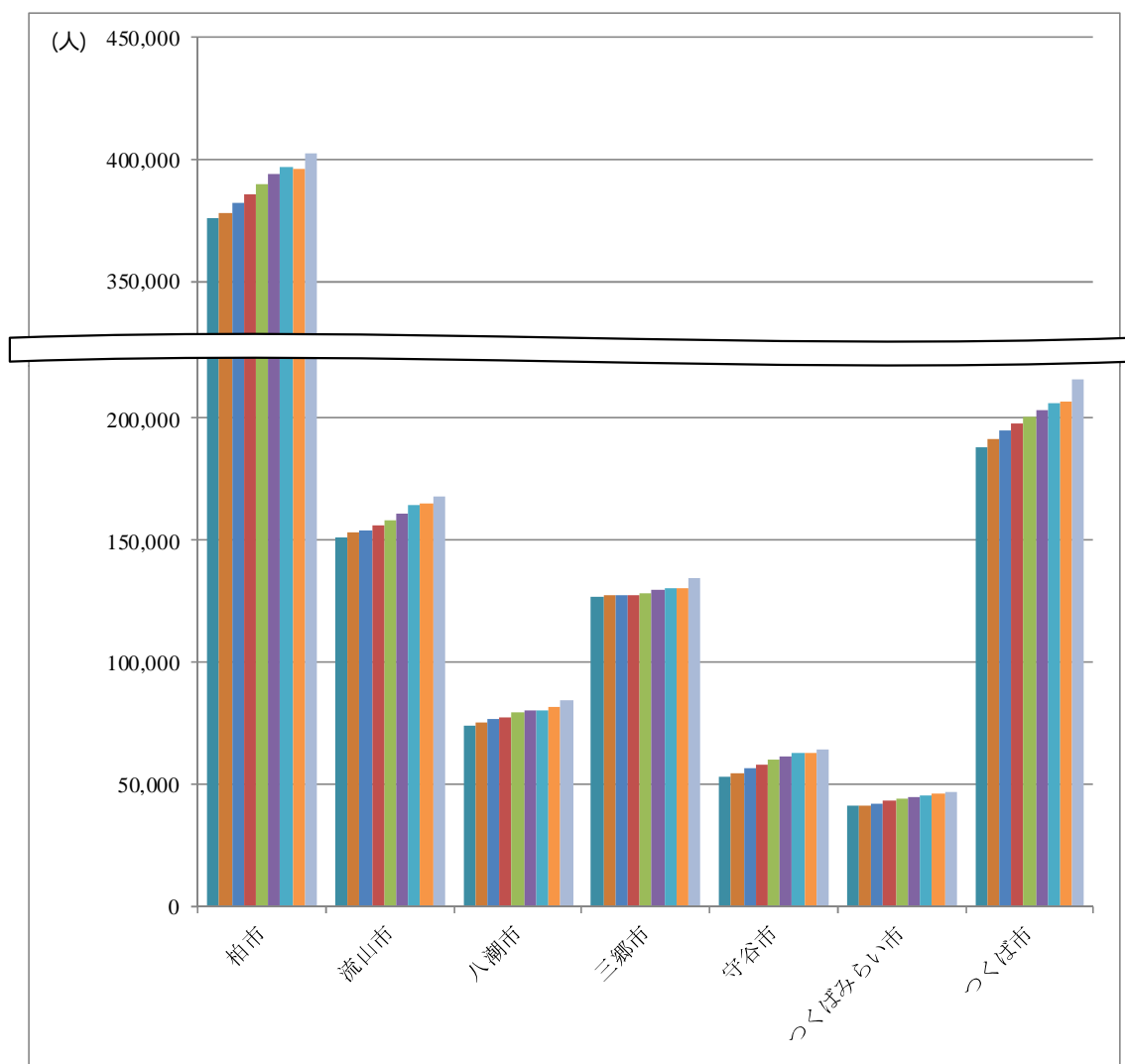
東地区

	H21	H22	H23	H24	H25
15歳未満(人)	250	368	427	491	550
15～19歳(人)	67	67	71	67	67
20～29歳(人)	248	290	328	318	321
30～39歳(人)	426	591	705	758	736
40～49歳(人)	195	254	292	330	415
50～59歳(人)	142	145	163	179	198
60～64歳(人)	83	96	101	91	90
65歳以上(人)	188	199	198	221	243
	H21	H22	H23	H24	H25
15歳未満(%)	15.6%	18.3%	18.7%	20.0%	21.0%
15～19歳(%)	4.2%	3.3%	3.1%	2.7%	2.6%
20～29歳(%)	15.5%	14.4%	14.4%	13.0%	12.3%
30～39歳(%)	26.6%	29.4%	30.9%	30.9%	28.1%
40～49歳(%)	12.2%	12.6%	12.8%	13.4%	15.8%
50～59歳(%)	8.9%	7.2%	7.1%	7.3%	7.6%
60～64歳(%)	5.2%	4.8%	4.4%	3.7%	3.4%
65歳以上(%)	11.8%	9.9%	8.7%	9.0%	9.3%

（出典：都市部北部整備課提出資料）

つくばエクスプレス沿線 他市比較

図表 2- 5 : つくばエクスプレス沿線 人口推移 (平成 17 年～平成 25 年)



	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	増加数	増加率
柏市	376,018	378,276	381,999	385,823	390,227	394,188	397,067	396,251	20,233	5.38%
流山市	150,910	153,026	154,196	156,073	158,426	161,258	164,294	165,195	14,285	9.47%
八潮市	74,246	75,383	76,783	77,810	79,318	80,002	80,515	81,505	7,259	9.78%
三郷市	127,018	127,797	127,903	127,783	128,474	129,557	130,533	130,701	3,683	2.90%
守谷市	53,083	54,824	56,674	58,153	59,858	61,551	62,670	62,817	9,734	18.34%
つくばみらい市	41,020	41,289	41,826	43,100	43,915	44,889	45,611	46,301	5,281	12.87%
つくば市	188,391	191,750	194,740	197,837	200,555	203,116	205,993	207,147	18,756	9.96%

(出典:住民基本台帳(各年3月31日現在 合併団体は合併前の団体を単純合算している))

つくばエクスプレスが平成 17 年 8 月 24 日に開業し、埼玉県・千葉県・茨城県のつくばエクスプレス沿線の地方公共団体の人口は平成 19 年から平成 25 年にかけて、62,452 人増加 (5.7%増加) している。柏市でも 14,931 人が増加しているが、従来より他の団体と比べて人口が多かったため、増加率は 3.8%と平均増加率を下回っている。

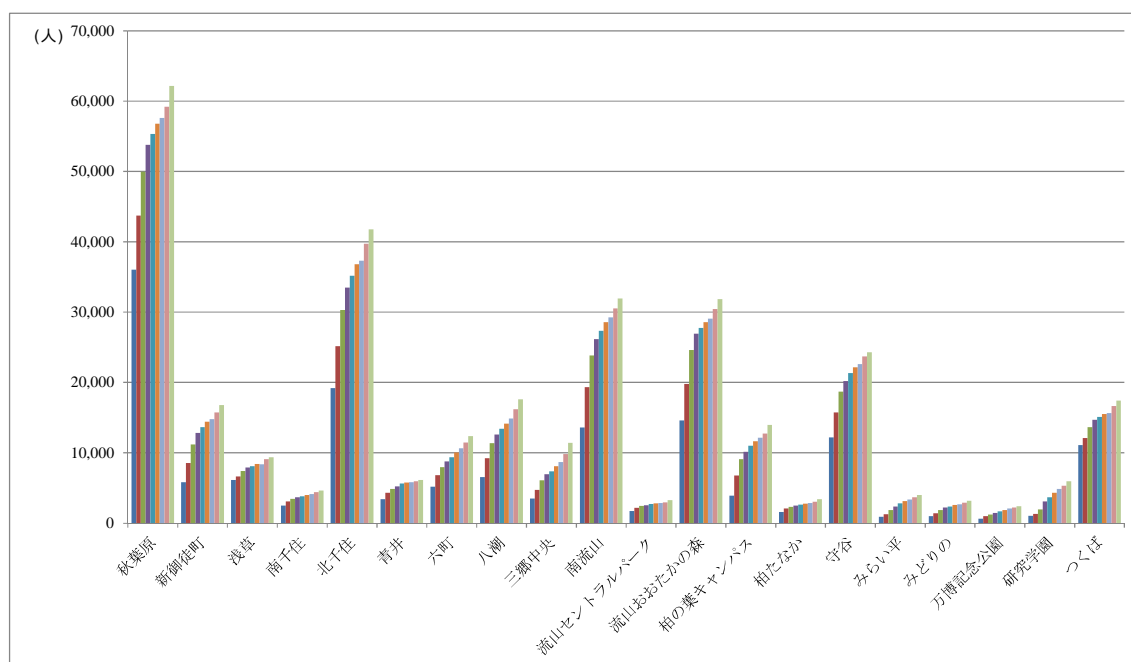
人口推移のうち、北部地域の区域内人口は、中央地区で 4,843 人増加（775%増加）東地区で 1,587 人増加（154%増加）の合計 6,430 人増加（388%増加）している。

(2) つくばエクスプレス乗降客数

1 日あたり平均乗車人員について、1 万人を越えていたのは、開業当初の平成 17 年で見ると、他路線への乗換のある秋葉原駅、北千住駅、南流山駅、流山おおたかの森駅、守谷駅と終点のつくば駅のみであり、全駅の 1 日あたり平均乗車人員合計は 150,681 人であった。直近平成 25 年の全駅の 1 日あたり平均乗車人員は、323,944 人と 173,263 人増（平成 17 年比 115%増）となっている。

柏北部整備地域内の駅は、柏の葉キャンパス駅（北部中央地区）と柏たなか駅（北部東地区）であり、1 日平均乗車人員の増加は柏の葉キャンパス駅で 10,058 人（257%増）、柏たなか駅で 1,821 人（115%増）と柏の葉キャンパス駅では全駅の増加率平均を大幅に上回り、柏たなか駅も全駅の増加率平均とほぼ同じ割合の増加率となっている。このことからつくばエクスプレス沿線の地域に比べても平均乗車人員は東地区でほぼ同じ割合で増加、中央地区では大幅に増加している。

図表 2- 5 : つくばエクスプレス 1 日平均乗車人員（平成 17 年度～平成 25 年度）



1日平均乗車人員

単位(人)

駅名	平成17年	平成18年	平成19年	平成20年	平成21年	平成22年	平成23年	平成24年	平成25年	増加数	増加率
秋葉原	36,028	43,725	49,968	53,764	55,296	56,763	57,590	59,174	62,130	26,102	72.4%
新御徒町	5,830	8,563	11,197	12,825	13,664	14,417	14,778	15,723	16,787	10,957	187.9%
浅草	6,141	6,632	7,441	7,917	8,111	8,420	8,363	9,101	9,349	3,208	52.2%
南千住	2,508	3,108	3,451	3,679	3,828	4,002	4,135	4,409	4,635	2,127	84.8%
北千住	19,196	25,157	30,302	33,467	35,146	36,821	37,306	39,741	41,760	22,564	117.5%
青井	3,423	4,324	4,873	5,249	5,625	5,777	5,812	5,985	6,141	2,718	79.4%
六町	5,193	6,803	7,949	8,787	9,358	10,065	10,621	11,459	12,378	7,185	138.4%
八潮	6,546	9,250	11,381	12,622	13,424	14,129	14,895	16,212	17,589	11,043	168.7%
三郷中央	3,476	4,743	6,083	6,984	7,368	8,128	8,708	9,862	11,421	7,945	228.6%
南流山	13,589	19,350	23,819	26,168	27,339	28,560	29,277	30,550	31,926	18,337	134.9%
流山セントラルパーク	1,729	2,192	2,446	2,543	2,745	2,820	2,855	2,976	3,293	1,564	90.5%
流山おおたかの森	14,602	19,804	24,623	26,912	27,753	28,609	29,056	30,448	31,851	17,249	118.1%
柏の葉キャンパス	3,916	6,795	9,106	10,136	11,010	11,677	12,152	12,744	13,974	10,058	256.8%
柏たなか	1,586	2,060	2,327	2,514	2,640	2,786	2,854	3,053	3,407	1,821	114.8%
守谷	12,191	15,715	18,668	20,199	21,374	22,182	22,644	23,709	24,326	12,135	99.5%
みらい平	905	1,278	1,860	2,383	2,800	3,149	3,387	3,679	4,004	3,099	342.4%
みどりの	1,010	1,415	1,872	2,205	2,366	2,575	2,690	2,924	3,195	2,185	216.3%
万博記念公園	651	978	1,222	1,452	1,684	1,893	2,063	2,215	2,415	1,764	271.0%
研究学園	1,035	1,329	1,960	3,109	3,691	4,325	4,886	5,322	5,944	4,909	474.3%
つくば	11,126	12,089	13,676	14,709	15,117	15,529	15,638	16,637	17,419	6,293	56.6%
全駅合計	150,681	195,310	234,224	257,624	270,339	282,627	289,710	305,923	323,944	173,263	115.0%

(出典：つくばエクスプレス「1日平均乗車人員」、都市部北部整備課提出資料)

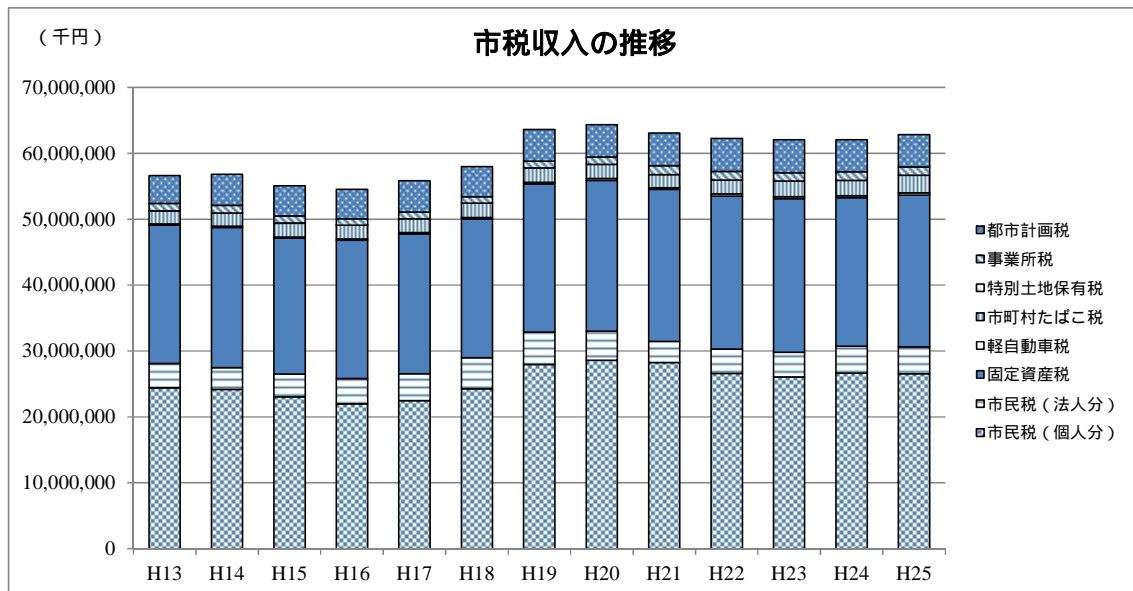
(3) 税収

市税収入の推移

市税収入はつくばエクスプレスが開業した平成 17 年度と平成 24 年度を比較すると 62 億円（+11.1%）増加しており、そのうち、個人住民税が 42 億円（+18.5%）、固定資産税が 13 億円（+6.1%）増加となっている。

個人住民税が大幅に増加しているが、これは平成 19 年度に定率減税の廃止及び所得税の税源移譲があったためであり、平成 19 年度に前年度比で 37 億円増加していたことが大きな要因である。つくばエクスプレス開業後、世界的な景気低迷による個人所得や法人所得の減少等があり、また、定率減税の廃止及び所得税の税源移譲があった影響を除いたとしても、市税収入は増加している。

図表 2- -5 ： 柏市 市税収入の推移



（出典：決算カード（平成 15 年度まで柏市と沼南町を単純合算））

つくばエクスプレス沿線 他市比較

つくばエクスプレス開業後、柏市では個人住民税や固定資産税などの市税収入が増加している。以下では、つくばエクスプレス沿線の他市の市税収入の推移についても把握する。

柏市の地方税は平成 17 年度比で 11.1% 増加しているが、つくばエクスプレス沿線の他市の地方税は 17.3～39.8% 増加しており、つくばエクスプレス沿線では最も増加率は低い水準である。

図表 2- 5 : つくばエクスプレス沿線 地方税 他市推移

地方税 (単位: 千円)										
	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	増加数	増加率
柏市	55,868,956	57,987,715	63,649,396	64,368,890	63,090,702	62,265,461	62,089,536	62,077,652	6,208,696	11.1%
流山市	19,034,372	20,092,103	21,990,923	22,672,314	22,712,891	22,538,573	22,975,145	23,189,051	4,154,679	21.8%
八潮市	12,888,864	13,347,396	14,728,401	14,720,257	14,450,446	14,310,790	14,830,059	15,109,082	2,220,218	17.2%
三郷市	15,759,903	17,152,857	19,046,412	19,341,340	19,114,890	19,351,693	19,695,106	19,741,812	3,981,909	25.3%
守谷市	8,506,795	9,156,397	9,991,703	10,476,546	10,496,730	10,639,245	10,875,958	10,922,658	2,415,863	28.4%
つくばみらい市	4,959,978	5,374,527	6,395,847	6,444,858	5,983,067	6,329,674	6,954,408	6,932,099	1,972,121	39.8%
つくば市	33,822,415	36,193,121	38,839,446	38,608,370	37,980,275	37,841,997	39,669,660	39,681,328	5,858,913	17.3%

(出典: 決算カード)

地方税のうち、最も割合の大きい個人住民税について、柏市は平成 17 年度比で 18.5% 増加しているが、つくばエクスプレス沿線の他市の地方税は 26.8～49.6% 増加しており、つくばエクスプレス沿線では最も増加率は低い水準である。

図表 2- 5 : つくばエクスプレス沿線 個人住民税 他市推移

個人住民税 (単位: 千円)										
	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	増加数	増加率
柏市	22,503,824	24,301,087	28,004,627	28,625,589	28,288,032	26,618,756	26,078,586	26,661,807	4,157,983	18.5%
流山市	8,831,571	9,650,145	11,167,423	11,384,211	11,401,394	10,856,391	10,789,083	11,199,196	2,367,625	26.8%
八潮市	3,161,781	3,453,697	4,330,680	4,563,872	4,580,975	4,229,933	4,238,568	4,485,561	1,323,780	41.9%
三郷市	5,736,653	6,190,341	7,531,518	7,589,095	7,394,294	6,870,376	6,859,045	7,307,034	1,570,381	27.4%
守谷市	3,125,296	3,453,581	4,111,335	4,276,983	4,356,455	4,150,325	4,201,173	4,368,473	1,243,177	39.8%
つくばみらい市	1,592,872	1,768,018	2,223,919	2,371,511	2,405,615	2,276,179	2,261,482	2,383,241	790,369	49.6%
つくば市	10,623,772	11,709,992	13,436,241	13,976,688	14,144,045	13,632,893	13,849,090	14,473,673	3,849,901	36.2%

(出典: 決算カード)

地方税のうち、個人住民税の次に割合の大きい固定資産税について、柏市は平成 17 年度比で 6.1% 増加しているが、つくばエクスプレス沿線の他市の地方税は 7.0～22.9% 増加しており、つくばエクスプレス沿線では最も増加率は低い水準である。

図表 2- 5 : つくばエクスプレス沿線 固定資産税 他市推移

固定資産税 (単位: 千円)										
	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	増加数	増加率
柏市	21,227,205	21,055,590	22,471,849	22,858,469	23,008,815	23,226,783	23,292,964	22,525,730	1,298,525	6.1%
流山市	7,058,552	7,190,832	7,408,807	7,834,392	8,047,675	8,247,939	8,498,114	8,261,049	1,202,497	17.0%
八潮市	6,843,233	6,970,146	7,188,097	7,168,793	7,249,706	7,323,656	7,444,701	7,323,622	480,389	7.0%
三郷市	7,801,540	7,874,638	8,124,487	8,332,358	8,537,880	8,945,609	9,093,678	8,824,948	1,023,408	13.1%
守谷市	3,837,332	3,877,308	3,953,972	4,214,008	4,285,649	4,380,622	4,591,424	4,368,185	530,853	13.8%
つくばみらい市	2,398,434	2,659,657	2,796,255	2,940,047	2,919,216	2,976,646	3,138,260	2,946,665	548,231	22.9%
つくば市	16,174,828	16,373,637	16,067,557	16,261,889	16,537,473	17,127,897	17,804,529	17,487,716	1,312,888	8.1%

(出典: 決算カード)

地方税収入の推移について、つくばエクスプレス沿線他市の推移と比較した結果、
柏市の規模が他市に比べて大きいことがあるが、地方税の増加率は低い水準であった。

監査手続

1．ヒアリング

関連部署の責任者及び担当者に対するヒアリングを実施した。

2．資料・文書の閲覧

事業に関する計画資料、事業費支出額に関する資料の閲覧を実施し、必要に応じて関連部署に対し質問を実施した。

北部地域整備事業の全体概要に係る監査の結果及び意見

1．事業計画の変更に関する体制整備の必要性（意見）

【現状・問題点・リスク】都市部北部整備課

千葉県施行の柏北部中央地区一体型特定土地区画整理事業の事業計画は4回、UR施行の柏北部東地区一体型特定土地区画整理事業の事業計画は2回変更されている。柏市は区画整理事業の施行により利益を受ける地方公共団体として、両区画整理事業に対して負担金を381億円と巨額に拠出していることから、事業計画が変更されるならば、市の負担金額等の変更が生じることもある。さらに、区画整理事業の進捗状況により、市が行ってきた事業、これから行うであろう事業にも大きな影響を及ぼすことになり、事業施行期間延長による北部整備に関連する人件費等の一般経費にも影響を及ぼすことになる。そのため、この変更内容について、柏市として主体的に、事業ごとには担当部署が施行者と協議を行う必要があると考えられるが、施設計画の変更については協議しているものの、資金計画については柏市が事業費の一部を負担しているにも係わらず変更内容の把握がされていない状況である。また、北部地域全体として、各事業担当部局ごとには施設計画の変更内容を把握しており、その概要は北部整備課が把握しているが、資金計画の変更については各事業部局も把握しておらず、全体を取りまとめるにいたっていない。

【結果】

区画整理事業の施行者は中央地区が千葉県、東地区がURであるが、それぞれの事業計画の変更により、市の負担金額の変更が生じることもあり得る。さらに、区画整理事業は柏市にとっても特に重要な事業であり、区画整理事業が市が独自で行う事業に大きな影響を及ぼすことになると考えられる。また、整備された施設の移管後は柏市が維持管理責任を負うことになるため、施設整備費のみならず、将来の維持管理経費の見込みを含めたライフサイクルコストを最小限に抑えるように把握・分析・検討することが望まれる。そのため、施行者が事業計画を変更した場合には、施設計画の変更内容の把握だけでなく、資金計画に関する変更内容についても、適時主体的に状況を把握し、市の事業に及ぼす影響を分析・検討することが必要であり、市の重要な会議においても、適時

に状況が報告されるべきである。よって、そのような対応ができる体制を整えるべきである。

2. 「柏市北部地域総合整備事業の推進方針」の見直しの必要性（意見）

【現状・問題点・リスク】都市部北部整備課

「柏市北部地域総合整備事業の推進方針」は平成 10 年 10 月 27 日に策定されたものであり、それ以降 15 年間、見直しが行われていない。その間、平成 21 年 3 月 31 日に「柏北部中央地区一体型土地区画整理事業 事業計画書（第 3 回変更）」が認可され、事業施行期間は当初の平成 23 年 3 月 31 日から平成 35 年 3 月 31 日に延長された。また、平成 20 年 10 月 2 日には「柏北部東地区一体型土地区画整理事業 変更事業計画書」が認可され、事業施行期間は当初の平成 29 年 3 月 31 日から平成 31 年 3 月 31 日（平成 26 年 9 月 25 日認可では更に平成 34 年 3 月 31 日）に延長されている。そのため平成 22 年度の北部整備地区人口の実績は、「将来の想定人口」の 1/3 に過ぎず、平成 25 年度の実績でも平成 22 年度の「将来の想定人口」の約半分であり、大幅な乖離が発生している。

図表 2- 3 : 柏市北部地域総合整備事業の推進方針 想定人口実績比較

	推進方針 (将来の想定人口)	実績
	北部整備地区内人口	北部整備地区内人口
H17年度	2,000人 *	既存人口
H22年度	16,000人	5,286人
H25年度	-	8,088人
H27年度	27,000人	-

想定人口と人口実績の推移が乖離したことから、北部地域の区域内では、中央地区で 1 小学校、東地区で 1 中学校の整備を行わないことになっている。また、水道事業でも当初計画では区域外に水源地整備を予定していたが、人口の推移を考慮し、他の区域外の水道整備で足りるとの判断に基づき、水源地整備の見直しがなされている。

当初の推進方針策定から既に 16 年が経過しており、その間、事業施行期間の延長、事業の進捗、人口の推移、各事業に関する当初計画からの見直し等が行われ、策定時点・計画認定から相当の期間を経て、環境が大幅に変わっている。そのため当初の推進方針の市の負担額も大幅に変わっているものと考えられ、今後の投資額にも大きく影響を及ぼす可能性がある。今回の包括外部監査で検証し、計画時に予定されていた投資のなかで進捗状況を踏まえて各事業ごとには見直しが行われていたものの、北部整備事業全体としての推進方針の見直しは行われていない。

ただし、平成 22 年 12 月 7 日の閣議決定「UR の事務・事業見直し」の一つとして、東地区で区域除外が決まったことにより、「柏北部東地区一体型土地区画整理事業 事業計

画書（第２回変更）」で２回目の変更が行われることになった。そのため、東地区内の事業費も大幅に減少する見込みとなり、平成 26 年度中に「柏市北部地域総合整備事業の推進方針」の見直しを行う予定であり、現在、作業を実施中である。

【結果】

今回、学校整備や水源地の見直しは行われており、必要以上の投資を回避しているが、事業計画の変更を適時に把握・分析・検討が行われなければ、今後、必要以上に投資が行われる可能性がある。したがって、施行者は千葉県や UR であるものの、推進方針は北部整備事業に関わる柏市自体の方針であることから、施行者の変更状況を把握・分析・検討し、適時に見直しを行う必要がある。

また、推進方針を見直すためには、事業計画変更が及ぼす影響を分析・検討するとともに、これまでの投資効果や今後の見込みを織り込む必要があると考える。よって、定性的な評価を行うだけでなく、投資効果を定量的・多角的に検証するために、推進方針にある人口という目標値だけでなく、つくばエクスプレス乗降客数や税収など複数設定したうえで管理することが望ましい。なお、「柏市北部地域総合整備事業の推進方針」の見直しでは、つくばエクスプレス乗降客数、税収について、明記することを予定している。

３．北部地域整備事業の進捗状況に関する情報開示の必要性（意見）

【現状・問題点・リスク】都市部北部整備課

柏市北部整備事業は「柏市北部地域総合整備事業の推進方針」によると市の負担予定額が 952 億円、事業施行期間も北部中央地区が平成 12 年 8 月 25 日から平成 35 年 3 月 31 日（当初完了日、平成 23 年 3 月 31 日）、北部東地区が平成 13 年 3 月 26 日から平成 34 年 3 月 31 日（当初完了日、平成 29 年 3 月 31 日）の長期にわたる大規模事業であり、柏市民にとって、影響が大きく、関心の高い事業である。

柏市として、「柏市内の土地区画整理事業」（平成 25 年 4 月）において、「事業進捗状況（事業費 執行ベース、市費 支出額ベース、宅地完成 面積ベース）」、「平成 25 年度における施行者の主な取り組み」「平成 25 年度における柏市の主な取り組み」を開示している。しかしながら、この情報開示は平成 25 年 4 月の 1 回のみであり、また議会への北部整備事業の説明も毎年度行われているものでもない。

施行者は柏北部中央地区が千葉県、柏北部東地区が UR であり、柏市は事業施行主体ではないこともあり、柏市として北部地域整備事業に関する進捗状況の情報開示が必ずしも十分とはいえない状況にある。

図表 2- -3 : 柏市内の施行中の土地区画整理事業の進捗状況

3 施行中の土地区画整理事業の進捗状況

拠点整備の分類	地区名	施行者	面積 (ha)	施行期間 (年度)	事業進捗状況(平成24年度末) ※見込み値			効 果
					事業費 執行ベース	市 費 支出額ベース (補助金・負担金等)	宅地完成 面積ベース	
都市拠点	柏北部中央	千葉県	272.9	H12～H34	全体 963億円	全体 95億円	全体 185ha	人口 H19 625人⇒H24 4,429人 柏の葉キャンパス駅乗車人数 H17 3,900人/日⇒H25.3 13,100人/日 小学校1校及び認可保育園2園設置
					実績 393億円	実績 47億円	実績 56ha	
					進捗率 41%	進捗率 50%	進捗率 30%	
	柏北部東	都市機構	169.9	H12～H30	全体 501億円	全体 23億円	全体 124ha	人口 H19 1,033人⇒H24 2,455人 柏たなか駅乗車人数 H17 1,600人/日⇒H25.3 3,200人/日 認可保育園1園設置
					実績 332億円	実績 23億円	実績 25ha	
					進捗率 66%	進捗率 100%	進捗率 20%	

(出典：柏市「柏市内の土地区画整理事業」(平成25年4月)より抜粋)

図表 2- -3 : 柏市内のつくばエクスプレス沿線地区のまちづくりの推進

優先順位1

7 つくばエクスプレス沿線地区のまちづくりの推進

～都市拠点の整備～
～生活拠点の整備～



(出典：柏市「柏市内の土地区画整理事業」(平成25年4月)より抜粋)

【結果】

上記の「柏市内の土地区画整理事業」(平成25年4月)の「施行者の主な取組み」「柏市の主な取組み」のようにそれぞれの取組みを開示することは柏市北部整備事業に対する市民の理解を得るのに有用であると考えられる。また、市民への説明責任を果たすためにも各年度において事業進捗状況を適時に情報開示することが望まれる。そのために

は、「(1)事業計画の変更に関する体制整備の必要性(意見)」で記載しているように、庁内において適時・的確な情報収集と分析を行っておかなくてはならず、それらの情報を要約するなどにより、市民に分かりやすい観点で開示することが望まれる。

4. 北部地域整備事業による効果の開示の必要性(意見)

【現状・問題点・リスク】都市部北部整備課

北部地域整備事業では、市の負担金があるものの、国費を充てながら施行している。国庫補助事業の場合、土地区画整理事業に係る再評価実施要領や土地区画整理事業における費用対便益分析マニュアル等に基づく評価が必要となるが、都市再生整備計画(柏北部地区)に関する国費は交付対象事業に対する交付金であり、費用対便益分析等を行う必要はない。ただし、北部地域整備事業では、「柏市北部地域総合整備事業の推進方針」で市の負担額が952億円と多額となることから、北部地域整備事業に関する効果の見込みや実績の推移について、市民の関心も高いものと思われる。また、北部地域以外に在住の市民の立場からすれば、負担額に見合った便益・効果を受けておらず、負担のみが強いられているのではないかと疑念が生じる可能性もある。

しかしながら「柏市内の土地区画整理事業」(平成25年4月)では、地区内人口、駅乗車人数や施設整備が開示されているが、(3)の通り、この開示は1回のみであった。

また、「都市再生整備計画(平成21~25年度)」では、地区内の人口密度、こんぶくろ池及び周辺の自然環境資源に関わるボランティアの活動人数、柏の葉キャンパス駅の乗車人員、「都市再生整備計画(平成26~30年度)」では、まちの住みやすさ満足度、地区内の居住人口、1人当たりの都市公園面積を目標を定量化する指標としている。この結果については事後評価で開示されるものであり、適時開示が十分とはいえない状況にある。

他にも行政評価としての毎年度の事務事業シートで指標について公表されており、平成23年度、平成24年度の活動指標、平成25年度で成果指標として北部地域区画整理事業区域内の定着人口の計画値と実績の経年推移を記載している。平成25年度事務事業シートの「柏北部東地区土地区画整理事業の推進」の成果指標として設定された区域内定着人口について、平成25年度以降の計画値が変更されている。事務事業シート上には、変更理由は明記されていないが、変更理由としては過年度の計画値と実績値に大きな差異が生じているため、庁内で計画定住人口の見直しを行ったものである。なお「柏市北部地域総合整備事業の推進方針」の見直しにおいて、北部中央地区や北部東地区の人口推計を明記することを予定している。

【結果】

推進方針の見直しがなされ、投資効果の指標が定まれば、市民に対する情報提供の材料が揃うことになり、投資効果についての情報開示の実行性が高まるものである。今後、推進方針の見直しにあたり、投資効果の指標を定め、計画値の変更が生じた場合にも、

その変更理由を明示し、適時に情報提供をすることにより、市民に対する説明責任を果たすことが望まれる。

第3 北部中央地区の整備事業

北部中央地区の整備事業の概要

1. 中央地区の概要

(1) 事業計画

柏北部中央地区は、前述の通り、千葉県が施行者として、面積273ha、計画人口約26,000人の土地区画整理事業を行っており、駅前にはセンターの顔となる施設であるららぽーとや辻中病院、147・148街区には高層マンションが建設されている。

柏北部中央地区には、隣接する柏の葉地区に県立柏の葉公園、東京大学柏キャンパス、千葉大学環境健康都市園芸フィールド科学教育研究センター、東葛テクノプラザなど、国・県の各種機関や施設が集積している。地区の東側には国道16号が位置し、常磐自動車道の柏インターチェンジも近いなど自動車交通の要衝となっており、さらに国道16号と地区内で交差する形で茨城県から埼玉県までを連絡する広域幹線の都市軸道路が地区内に計画されている。

つくばエクスプレスは高架構造で地区を南北に縦断し、柏の葉キャンパス駅はほぼ地区の中央にある。

地形は概ね平坦で、地区の中央部の大部分が柏ゴルフ場跡地であり、地区の北側には、貴重な湧水機能を持つ「こんぶくろ池」とその周辺の樹林帯などの豊かな自然環境も有している。

柏北部中央地区は、「緑園都市構想」(柏市)と「柏の葉国際キャンパスタウン構想」(千葉県・柏市・東京大学・千葉大学)の上位計画と整合を図りながら、『人と環境にやさしいまちづくり』を目標に、土地区画整理事業が進められている。柏の葉キャンパス駅を中心に柏市景観まちづくり条例による景観重点地区の指定や、147・148街区では土地の処分に際してアーバンデザイン方針を示すなど、魅力あるまちづくりの推進に取り組んでいる。

柏の葉キャンパス駅から秋葉原までは約30分であり、本地区での人口も増加している。

柏北部中央地区一体型特定土地区画整理事業 事業計画書は平成12年8月に認可され、その後、平成14年3月22日に第1回変更、平成19年9月4日に第2回変更、平成21年3月31日に第3回変更、平成25年11月29日に第4回変更が行われている。以下は柏北部中央地区一体型特定土地区画整理事業 事業計画書により抜粋したものである。

図表 3- -1 : 柏北部中央地区一体型特定土地区画整理事業 事業計画書

<p style="text-align: center;">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 事業計画</p>	
第 1 . 土地区画整理事業の名称等	
(1) 土地区画整理事業の名称	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
(2) 施行者の名称	千葉県
第 2 . 施行地区	
(1) 施行地区の位置	本地区は、首都圏 30km 圏内の千葉県北西部に当たり、JR 常磐線柏駅から北西約 4 km、常磐自動車道柏インターチェンジの南東に位置する面積約 272.9ha の地区である。
第 3 . 設計の概要	
1 . 設計説明書	
(1) 土地区画整理事業の目的	<p>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（平成元年法律第61号）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住宅地の円滑な供給を行うことが要請されている。</p> <p>本地区は、国道16号や常磐自動車道柏インターチェンジ等に近接し自動車交通の要衝となっており、常磐新線新駅の整備と併せて、良好な環境を有する住宅地の供給と商業・業務系用地の供給が期待されている地区である。</p> <p>本事業では、上位計画の位置づけを踏まえ、東葛飾北部地域における核として高次の都市機能の一翼を担う商業・業務等の土地利用地区及び、それらの機能や自然と調和した住宅市街地を育成するため、公共施設の整備改善及び宅地の利用増進を図ることを目的とする。</p>
(2) 施行地区内の土地の現況	
(イ) 地区の性格と発展状況	<p>本地区は、大半が山林や農地及びゴルフ場で占められ、その他住宅地と工場等が点在している。</p> <p>地区周辺には、県立柏の葉公園を中心とする柏通信所跡地周辺地区開発地、十余二工業団地等があり、住宅地をはじめ工業地、商業業務地等の集積がみられる。</p>

(ロ) 地区内の人口及びその密度

地区内には約 900 人が居住しており、その密度は 3.4 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大別すると公共用地 7.7%、農地 22.2%(前 22.7%)、宅地 13.8%(13.3%)、山林・原野 19.5%(19.7%)、墓地・神社・その他 36.8%(36.6%)となっている。

(ニ) 道路及び宅地の状況

本地区の道路状況は、地区北側を北西から南東に国道16号線、南側を東西に県道守谷流山線が通っている。また、柏の葉地区より施行地区内に都市計画道路葉山十余二線が整備され、他は幅員約2mから10mの狭隘な道路が存在する。

地区内には、工業、商業、業務施設や宅地等が点在している。

(ホ) 建物の高度化の傾向

地区内の建物は、南側に 8 階建てのホテルが 1 棟建築されているほかは、特に高度化の傾向は見られない。

(ヘ) 地勢

本地区は、大半が標高 15～20m の平坦な地形となっているが、地区中央東側から北西側と南西側に低地が入り込んだ地形となっている。

(ト) 上水道・ガス等供給処理施設

上水道は柏市営水道により供給を受け、ガスは大半がプロパンガスを利用しているが、一部に都市ガスの供給を受けている地域がある。

電気、電話については地区内全域に供給されている。また、地区内を高圧線が 2 路線通り鉄塔が 3 箇所ある。

(チ) 学校等文教施設

地区内には小・中学校の文教施設はない。本地区は十余二小学校区、田中小学校区、及び田中中学校区に属している。

(リ) 工場の立地状況

地区中央南側に大規模な工場及び物流センター等が立地し、その他小規模な工場等が地区全体に点在している。

(ヌ) その他

香取神社、巖島神社、墓地等がある。

(ル) 地価

本地区内の地価の平均は約92,300円 / m²となっている。

(3)設計の方針

(イ) 土地利用計画

土地利用計画の基本方針は、上位計画や柏市の緑園都市構想などの関連計画等を踏まえ、地区中央に位置する新駅を中心とした地区に商業業務機能を配置すると

もに、それらと調和し補完する工業系・住宅系等の土地利用を図り、貴重な自然を活かした計画とし、調和のとれた地域の形成を図る。

(ロ) 計画人口

本地区の計画人口は、良好な居住環境づくりを勘案して、計画人口密度を概ね100人/haとし、約26,000人とする。

(ハ) 道路

道路網の構成は、幹線道路として、都市計画道路3・4・4柏国道16号線、3・2・40十余二船戸線、3・4・7十余二花野井線、3・3・45船戸若柴線、3・3・44高田若柴線、3・4・9葉山十余二線、3・4・46柏北部中央駅北連絡線、3・3・43柏北部中央駅南連絡線、3・4・24豊四季駅前線を配置し、補助幹線として、3・2・42柏北部中央駅西口駅前線と3・2・41柏北部中央駅東口駅前線を配置する。

これらの幹線道路を骨格として、幅員4～15mの区画道路と4～10mの歩行者専用道路を適宜配置し、快適で安全な居住環境を図れるよう計画する。

(ニ) 公園・緑地

本地区の公園は、住区基幹公園としては近隣公園3ヶ所、街区公園8ヶ所を適宜配置し、地区面積の3%以上、かつ計画人口1人当たり3㎡以上となるよう確保する。

(ホ) 排水施設

・雨水排水

本地区は柏市公共下水道計画の大堀川左岸排水区（第2排水区、第10排水区）に属し、雨水排水は流域別に側溝、管渠等により調整池に集水し、流量調整後、流末の大堀川左岸第2、第10号雨水幹線に放流する。

・調整池

調整池については本地区の整備に伴う雨水流出量増加の対策として、第2排水区で4ヶ所、第10排水区で1ヶ所設置し、現況流域を考慮した計画とする。

・汚水排水

本地区の汚水排水は、柏市の公共下水道計画に整合させ、本事業の公共施設整備に合せて污水管を埋設し、地区南側は既設の手賀沼流域下水道北部幹線に、地区中央部から北側については別途整備される手賀沼流域下水道北部第2幹線に接続する。

(ヘ) 供給処理施設

上水道、電気、電話、ガスの供給処理施設は、公共施設（道路）の整備に併せて新設及び移設を行い、企業者と協議のうえ地区全域に供給できるよう計画する。

(ト) 公益施設

本地区の計画人口に基づき、小学校2校と中学校1校を計画する。

(チ) 墓地

道路計画及び土地利用計画に伴い墓地を移設整備する。

(4) 整理試行前後の地積

(イ) 土地の種目別施行前後対照表

認可日				当初計画 平成12年8月25日		第4回変更 平成25年11月20日				
区分		施行前		施行後		施行後		備考		
		地積（㎡）	割合（％）	筆数	地積（㎡）	割合（％）	地積（㎡）		割合（％）	
公共用地	国有地	道路	134,008.56	4.91		167,740.39	6.15	165,372.96	6.06	
		水路	28,254.00	1.04						
		計	162,262.56	5.95		167,740.39	6.15	165,372.96	6.06	
	地方公共団体所有地	道路	42,908.63	1.57		498,344.61	18.26	496,920.15	18.21	
		水路	3,850.95	0.14		-	0.00	-	0.00	
		公園	-	0.00		102,400.00	3.75	107,133.62	3.93	
		河川・調整池	-	0.00		106,300.00	3.90	106,087.39	3.89	調整池
		計	46,759.58	1.71		707,044.61	25.91	710,141.16	26.02	
		公共用地計	209,022.14	7.66		874,785.00	32.05	875,514.12	32.08	
	宅地	民有地	田	102,120.97	3.74	219	1,512,003.42	55.40	1,512,003.42	55.40
畑			517,529.55	18.96	638					
宅地			363,976.50	13.34	364					
山林			495,742.69	18.17	567					
原野			40,702.43	1.49	146					
墓地			296.00	0.01	2					
雑種地			644,509.47	23.62	167					
境内地			1,725.00	0.06	3					
公衆用道路			3,403.16	0.12	18					
		計	2,170,005.77	79.52	2,124					
公有地		国有地	22,483.30	0.82	14					
		県有地	155,499.04	5.70	239					
		市有地	4,053.88	0.15	12					
		柏市土地開発公社	101,150.46	3.71	160					
		宅地計	2,453,192.45	89.89	2,549	1,512,003.42	55.40	1,512,003.42	55.40	
		保留地	-	0.00		342,240.31	12.54	341,511.19	12.51	
		測量増減	66,814.14	2.45		-	0.00	-	0.00	
	合計	2,729,028.73	100.00	2,549	2,729,028.73	100.00	2,729,028.73	100.00		

(ロ) 減歩率計算表

	認可日	整理前 宅地地積 (台帳地積)	同更生地積 (測量増減を 加算したもの)	整理後宅地地積		差引減歩地積		減歩率	
				保留地を 含めた 宅地地積	保留地を 除いた 宅地地積	公共減歩 地積	公共保留地 を合算した減歩 地積	公共 減歩率	公共 保留地 合算 減歩率
当初計画	平成12年8月25日	㎡ 2,453,192.45	㎡ 2,520,006.59	㎡ 1,854,243.73	㎡ 1,512,003.42	㎡ 665,762.86	㎡ 1,008,003.17	% 26.42	% 40.00
第4回変更	平成25年11月20日	㎡ 2,459,271.93	㎡ 2,519,866.81	㎡ 1,853,514.61	㎡ 1,512,003.42	㎡ 666,352.20	㎡ 1,007,863.39	% 26.45	% 40.00

(5) 保留地の予定

	認可日	整理前宅地 価格総額 (予想)	整理後宅地 価格総額 (予想)	宅地価格総 額の増加額	整理後1平方 メートルあたり 予定価格	保留地として 取り得る最大 限地積	保留地の 予定地積	割合	摘要
当初計画	平成12年8月25日	千円 232,596,608	千円 330,240,808	千円 97,644,200	円/㎡ 178,100	㎡ 548,254.91	㎡ 342,240.31	% 62.42	
第4回変更	平成25年11月22日	千円 232,583,707	千円 330,110,952	千円 97,527,245	円/㎡ 178,100	㎡ 547,598.23	㎡ 341,511.19	% 62.37	

(6) 公共施設整備改善の方針

(ロ) 公共施設整備改善の方針

道路

都市計画道路を根幹に、区画道路 4～15m、歩行者専用道路は 4～10m を標準幅員として整備する。

公園

誘致距離等を勘案して、近隣公園 3 ヶ所、街区公園 8 ヶ所適宜配置する。

排水施設

雨水排水施設は側溝、管渠等を使用するものとし、各道路内に敷設する。

調整池については、大堀川左岸第 2 排水区で 4 ヶ所、大堀川左岸第 10 排水区で 1 ヶ所設置し、それぞれ、各排水区の雨水幹線に放流する。

(7) 土地区画整理法第 2 条第 2 項に規定する事業の概要

(イ) 上水道

地区内の給水については、柏市営水道として、給水施設整備を図る。

また、消防水利を考慮し、消火栓等を設置する。

(ロ) 下水道（雨水）

本事業では柏市の公共下水道として、地区内の各道路に管渠を敷設する。

(ハ) 下水道（汚水）

本事業では柏市の公共下水道として、地区内の各道路に管渠を敷設する。

(ニ) ガス

都市ガスについては現在一部の区域に供給されているが、今後は地区全域に供給が図られるよう、ガス事業者と協議の上、ガス管網を整備する。

第 4 . 鉄道施設区

1 . 設計説明書

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（平成元年法律第 61 号）第 12 条に規定する鉄道施設区を計画する。

鉄道施設区の面積は、約 2.3ha である。

第 5 . 共同住宅区

1 . 設計説明書・共同住宅区的面積

大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法（昭和 50 年法律第 67 号）第 13 条の規定に基づき、良好な住宅供給の促進を図るため中高層住宅の建設予定地を定め、街なみ形成の誘導、住宅環境の確保、土地利用の支援を目的とした共同住宅区を計画する。

共同住宅区的面積は、約 3.5ha で、地区面積の約 1.3% となる。

第 6 . 事業施行期間

自 平成 12 年 8 月 25 日 (事業計画決定の公告の日)

至 平成 35 年 3 月 31 日 (当初計画 : 平成 23 年 3 月 31 日)

第 7 . 資金計画書

1.収入

(単位 : 千円)

	当初計画	第4回変更	
	平成12年8月25日	平成25年11月20日	
区分	金額	金額	摘要
国庫負担金又は補助金	15,525,000	16,540,350	
県費	7,762,500	7,991,325	
市負担金	7,762,500	7,991,325	
計	31,050,000	32,523,000	
保留地処分金	60,953,000	60,917,000	342,240.31㎡×178,100円 / ㎡
鉄道負担金	123,000	0	
県市単独費	4,174,000	2,860,000	
合計	96,300,000	96,300,000	

他事業施行分

(単位 : 千円)

事業名称	事業費	事業費	摘要
上水道整備	5,924,000	4,998,000	
下水道 (汚水) 整備	6,832,000	3,729,000	
下水道 (雨水) 整備	5,273,000	7,625,000	φ700以上
ガス整備	2,357,000	3,036,000	

2.支出								(単位：千円)
認可日			当初計画		第4回変更			
平成12年8月25日			平成25年11月20日					
事項		単位	事業量	事業費	事業量	事業費	摘要	
公共施設整備費	築造	幹線道路	m	10,877	13,782,000	10,877	15,211,000	
		区画道路	m	43,010	5,339,000	43,611	6,179,000	
		特殊道路	m	4,959	351,000	4,459	392,000	
		調整池築造費	m ²	106,300	2,102,000	106,087	2,276,000	
		計			21,574,000		24,058,000	
	移転	建物移転費	戸	246	18,231,000	247	20,590,000	
		墓地移転費	式	1	66,000	1	61,000	
		計			18,297,000		20,651,000	
	移設	電柱移設費	式	1	182,000	1	173,000	東電柱・NTT柱
		ガス移設費	式	1	100,000	1	22,000	
		電纜移設費	式	1	467,000	1	287,000	NTT地下ケーブル
		上水道移設費	式	1	479,000	1	0	
		計			1,228,000		482,000	
	法第2条第2項	上水道	式	1	5,924,000	1	4,998,000	
		下水道	式	1	8,685,000	1	6,986,000	
ガス		式	1	1,911,000	1	1,609,000		
計				16,520,000		13,593,000		
整地費		式	1	15,557,000	1	14,636,000		
工事雑費		式	1	3,659,000	1	3,750,000		
調査設計費		式	1	7,939,000	1	11,090,000	埋蔵文化財調査費含む	
工事費計				84,774,000		88,260,000		
損失補償費		式	1	1,767,000	1	3,106,000		
計				1,767,000		3,106,000		
借入金利子		式	1	8,732,000	1	3,700,000		
計				8,732,000		3,700,000		
事務費		式	1	1,027,000	1	1,234,000		
合計				96,300,000		96,300,000		

(出典：柏北部中央地区一体型特定土地区画整理事業 事業計画書、柏北部中央地区一体型特定土地区画整理事業 事業計画書(第4回変更)より抜粋)

(2) 費用負担協定

中央地区区画整理事業の施行者は千葉県であり、県は施行する土地区画整理事業の施行により利益を受ける地方公共団体に対して土地区画整理事業に要する費用の一部を負担させることができる(土地区画整理法第百十九条)ことから、土地区画整理事業の施行により、利益を受ける柏市は千葉県の施行する土地区画整理事業に要する費用の一部を負担することとなる。

ただし、国庫補助金や保留地処分金を除いた残額の二分の一を超えてはならないとあり

(土地区画整理法施行令第六十四条) 中央地区でも土地区画整理事業費のうち、国庫補助金と保留地処分金を除いた金額の二分の一を柏市が負担することとなっている。

図表 3- -1 ： 柏北部中央地区 費用負担協定

中央地区		事業者：千葉県		全体事業費	
補助事業			事業者負担金		
国庫 1 / 2	事業者負担 1 / 2		保留地処分金	4 割減歩による事業費不足分の負担	
	事業者 1 / 2	柏市 1 / 2		事業者 1 / 2	柏市 1 / 2

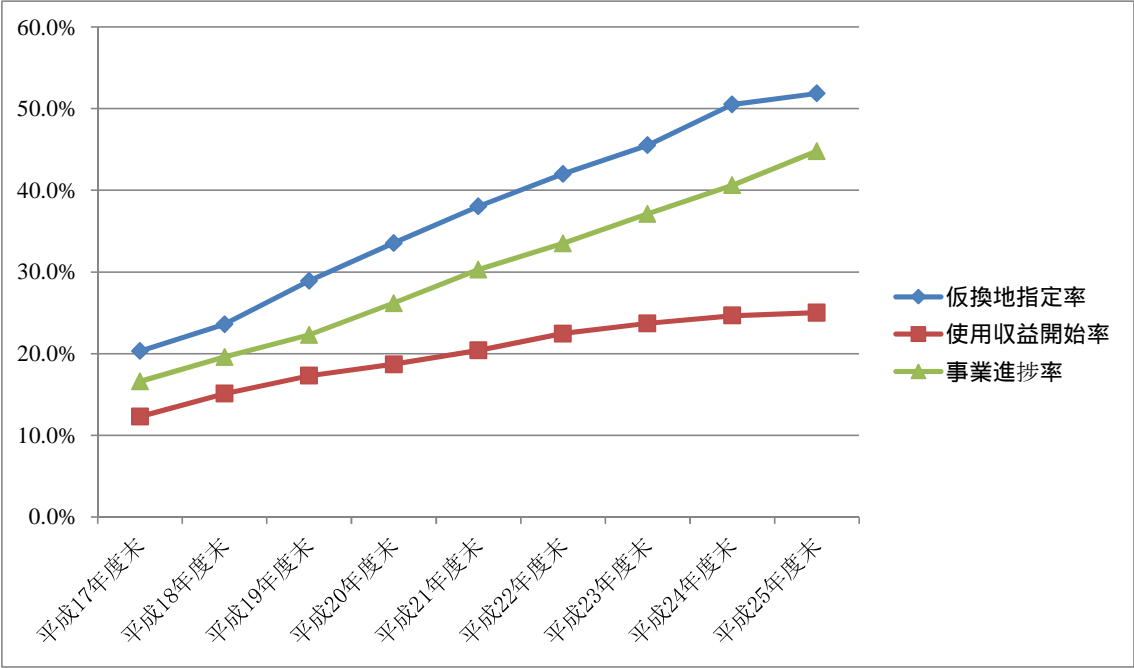
区画整理事業区域内での市事業
 下水道整備・公園整備・学校建設・近隣センター建設・保育園建設・電線地中化工事

(出典：都市部北部整備課提出資料)

(3) 進捗状況

柏北部中央地区一体型特定土地区画整理事業の事業計画は、平成 21 年 3 月 31 日に第 3 回変更が行われ、事業施行期間の期日が当初計画の平成 23 年 3 月 31 日から平成 35 年 3 月 31 日に延長となっている。残りの事業施行期間が 9 年間である平成 25 年度末現在、仮換地指定率は 51.9%、使用収益率は 25.0%、事業進捗率 44.8%となっている。

図表 3- -1 ： 柏北部中央地区 進捗状況



(出典：都市部北部整備課提出資料)

2. 公園事業

(1) 事業の概要

柏北部中央地区一体型特定土地区画整理事業における、近隣公園、街区公園及び緑地の整備計画及び進捗状況は以下の通りである。

図表 3- -2 : 柏北部中央地区 公園整備計画及び進捗状況

柏北部中央地区一体型特定土地区画整理事業 (千葉県施行)				(H25年度)			
概要	事業名	種別	計画面積 (㎡)	取得面積 (㎡)	設計等着手済面積 (㎡)	整備完了済面積 (㎡)	備考
柏北部中央地区 (内訳) 近隣 89,000㎡ 街区 15,269㎡ 緑地 2,865㎡ 公園緑地計 107,134㎡	1号近隣公園	近隣	60,000	35,000	35,000	0	H25年度基本設計
	2号近隣公園	近隣	15,000	0	0	0	
	3号近隣公園	近隣	14,000	0	0	0	
	1号街区公園	街区	3,035	0	0	0	
	2号街区公園	街区	2,134	0	0	0	
	3号街区公園	街区	1,700	0	0	0	
	4号街区公園	街区	1,700	1,700	1,700	0	H25年度基本設計
	5号街区公園	街区	1,700	0	0	0	
	6号街区公園	街区	1,700	0	0	0	
	7号街区公園	街区	1,700	0	0	0	
	8号街区公園	街区	1,600	0	0	0	
	1号緑地	緑地	939	0	950	0	H25年度基本設計 (せせらぎの小径)
	2号緑地	緑地	469	0	0	0	(正連寺の並木道)
	3号緑地	緑地	704	0	0	0	(正連寺の並木道)
	4号緑地	緑地	271	0	0	0	(正連寺の並木道)
	5号緑地	緑地	482	0	0	0	(正連寺の並木道)
	計		107,134	36,700	37,650	0	

(出典：都市部公園緑政課提出資料)

1号近隣公園の一部土地と、4号街区公園については、平成25年度までに土地の市への移管が完了しており、基本設計を実施している。また、1号緑地(せせらぎの小径)については、平成27年度移管見込み(予定)であるが、先行して平成25年度に基本設計を実施している。県協議による移管計画に基づき、区画整理事業の進捗にあわせて、順次予算措置し、整備を実施している。

また、(仮称)こんぶくろ池公園(現、こんぶくろ池自然博物公園)に関する事業計画及び平成25年度末時点での進捗状況は以下の通りである。

図表 3- -2 : (仮称)こんぶくろ池公園 進捗状況

概要	事業名	計画面積 (㎡)	取得面積 (㎡)	計画達成率
柏北部中央地区	(仮称)こんぶくろ池公園	125,000	101,907	81.5%

(出典：都市部公園緑政課提出こんぶくろ池公園(12.5ha)位置図に基づき監査人作成)

平成25年度末時点で計画面積の81.5%が取得済みであり、用地の一部については既に市

民に開放・利用されている。年度毎の整備計画などは特になく、区画整理事業の進捗にあわせて、順次予算措置をし、整備を実施している。

写真 3- -2 こんぶくろ池公園



(出典：外部監査人が撮影 (平成 26 年 9 月 5 日))

(2) 事業費の推移

柏北部中央地区一体型特定土地区画整理事業における、各年度別の事業費及び財源内訳は以下の通りである。

図表 3- -2 : 公園整備事業費の推移

(単位：千円)

	平成 15 年度	平成 16 年度	平成 17 年度	平成 18 年度	平成 19 年度	平成 20 年度
用地	1,380,917	947,779	947,700	839,000	1,248,136	912,608
委託	21,129	44,858	44,364	75,302	8,772	42,591
工事	0	0	0	24,175	10,395	4,725
その他	0	0	0	0	0	0
合計	1,402,046	992,637	992,064	938,477	1,267,303	959,924
うち、補助金	0	0	0	2,100	0	0
うち、起債	1,035,600	710,800	710,700	798,800	1,205,600	719,900
うち、その他	366,446	281,837	281,364	137,577	61,703	240,024

	平成 21 年度	平成 22 年度	平成 23 年度	平成 24 年度	平成 25 年度	合計
用地	2,121,125	1,345,590	1,452,616	888,471	434,470	12,518,412
委託	62,963	49,384	71,311	25,779	2,814	449,268
工事	0	0	0	0	0	39,295
その他	0	0	0	0	0	0
合計	2,184,088	1,394,974	1,523,927	914,250	437,284	13,006,975
うち、補助金	518,200	243,470	483,000	216,200	178,435	1,641,405

うち、起債	1,549,400	1,151,500	523,600	364,200	110,200	8,880,300
うち、その他	116,488	4	517,327	333,850	148,649	2,485,270

(出典：都市部公園緑政課提出 柏北部地区整備(公園)事業費より)

事業費の大半は(仮称)こんぶくろ池公園(現、こんぶくろ池自然博物公園)の整備に係る歳出である。平成 24 年度までの支出は全額、(仮称)こんぶくろ池公園に関する支出であり、平成 25 年度から北部中央地区内の公園整備事業への支出が始まっている。また性質別にみると、平成 25 年度までの歳出額総額の 9 割以上を用地取得に関する歳出が占めている。

財源については、公園整備全体として、市の負担(起債及び一般財源)が 127 億円(予算)である。その他、国からの交付金(社会資本総合整備交付金、計画書に基づき事業費の 4 割程度を受領)を使用している。

3. 学校事業

(1) 事業の概要

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の事業計画書において、計画人口に基づき 2 小学校、1 中学校の新設を予定していた。その後、教育委員会では、平成 19 年 1 月「北部地域小中学校整備計画」、平成 21 年 10 月「柏市立小学校及び中学校の適正配置に関する基本方針」を策定した。この結果、(仮称)こんぶくろ池公園(現、こんぶくろ池自然博物公園)に隣接する土地を予定地としていた小学校 1 校は、学区変更により隣接校(十余二小、松葉一小等)の増改築で対応することとし、1 小学校、1 中学校の新設に改めている。なお、当報告書作成時点で、隣接校の増床や仮設校舎の建設計画は未定となっており、児童数の推移を見ながら検討されることとなっている。

小学校については、平成 24 年 4 月に柏市立柏の葉小学校が開校されている。また現在、平成 28 年度供用開始を目指し、増築校舎の建設に向けた準備を進めている。

中学校については、平成 30 年度の開校を目指し、(仮称)柏北部中央地区新設中学校の建設に向けた準備を進めており、平成 26、27 年度に設計、平成 28、29 年度に工事を実施する予定である。

写真 3- -3 柏の葉小学校外観



(出典：外部監査人が撮影 (平成 26 年 9 月 5 日))

(2) 事業費の推移

柏北部中央地区一体型特定土地区画整理事業における、各年度別の事業費及び財源内訳は以下の通りである。

図表 3- -3：学校施設整備費の推移

(単位：千円)

	平成 21 年度	平成 22 年度	平成 23 年度	平成 24 年度	平成 25 年度	合計
用地	999,960	1,967,000	983,515	0	0	3,950,475
委託	105	51,270	34,800	0	0	86,175
工事	0	50,484	2,185,822	0	0	2,236,306
その他	0	0	4,418	0	0	4,418
合計	1,000,065	2,068,754	3,208,555	0	0	6,277,374
うち、補助金	0	493,170	956,449	0	0	1,449,619
うち、起債	899,900	1,183,700	1,620,200	0	0	3,703,800
うち、その他	100,165	391,884	631,906	0	0	1,123,955

(出典：学校教育部提出 北部地域総合整備事業における事業費 H26.8.22 より)

平成 21 年度から平成 23 年度にかかる事業費はすべて、柏の葉小学校建設に係るものである。柏の葉小学校完成以降、新規に建設した校舎がないため、平成 24 年度及び平成 25 年度では歳出が発生していない。

歳出の性質別内訳では、用地費が 39 億 5,047 万円、工事費が 22 億 3,630 万円となっており、用地費及び工事費で歳出総額の 98.5%を占めている。

財源については、起債が 37 億 380 万円 (59.0%) 、補助金が 14 億 4,961 万円 (23.1%) 、その他 (一般財源充当分) が 11 億 2,395 万円 (17.9%) となっている。補助金については、用

地取得に関しては社会資本整備交付金、工事については文部科学省の補助金を活用している。

(3) 柏の葉小学校建設予定地の土壌汚染の処理

平成 21 年 1 月から 10 月にかけて、千葉県が小学校建設予定地の土壌調査を行ったところ、一部地点からダイオキシン類に係る環境基準等の超過が判明した。当該区域の元所有者は、柏市、千葉県企業庁、首都圏新都市鉄道㈱、一般地権者 4 名の計 7 名である。このうち一般地権者 4 名については、土壌汚染処理費用（67 百万円）を柏市が負担するとした上で、土壌汚染除去対策への協力を依頼し、汚染土壌の処理を含む土地造成工事が施工された。平成 22 年 10 月、柏市が安全確認調査を実施し、環境基準等に適合したことが公表された。

その後、柏市による土壌汚染処理費用の負担の是非について住民監査請求がなされたが、監査委員の合議が調わなかったことから、柏市が一般地権者に対して当該処理費用の負担分を不当利得請求するように住民訴訟が提起された。1・2 審とも住民側の請求棄却となり、上告申立てがされていたが、平成 26 年 11 月 27 日に上告審として受理しないことが決定された。

一方、平成 22 年 4 月に換地計画見直しの基礎となる従前地の土地評価基準が改正されている。この改正により、環境基準を超えた汚染物質又は廃棄物の存する画地の修正係数を定め、新たに強減歩(*)を課すことで土壌汚染処理費用に充てることができるようになった。この結果、強減歩という措置を地権者が同意しなければ、区画整理事業が遅滞してしまう問題は残しつつも、事件後は土壌汚染処理費用は地権者に負担させるというかたちで整理されている。

(*)土地区画整理事業に関する用語であり、換地（区画整理の施行により、整理前の土地の代わりに交付される整理後の土地）の計算によって算出された権利地積よりも、実際には小さな換地を交付することをいう。

4．上水道事業

(1) 事業の概要

水道整備事業は、土地区画整理法 2 条 2 項対象事業に該当するため、区画整理事業に含まれる。このため、水道整備事業についても区画整理事業者である千葉県が、事業主としての役割を担っている。一方で、千葉県には、水道整備事業に精通した職員の確保が難しい。このため、平成 14 年度に柏市と千葉県企業庁（当時）との間で水道整備事業に関する基本協定書が締結されており、区画整理事業者である千葉県から柏市に水道整備事業の業務委託が行われている。施行期間は、平成 14 年度から平成 35 年度、事業に要する費用は

全て負担金として千葉県が負担する協定となっている。

事業規模は、総事業費で約 59 億円、工事総延長は 62,700 メートルであり、水道工事にかかる調査設計、施行及び管理を柏市が担う。事業区分ごとの施行主体、帰属・管理主体も協定書において詳細に定められているが、千葉県が行うのは、既設管の仮配管や切り回しなど、下水工事等の実施に際し必要となる水道管の暫定的な移設工事等であり、新たな配水管の布設は全て千葉県からの業務委託により柏市が行うものとなっている。

図表 3- -4 : 千葉県との協定書の概要

施行期間	平成 18 年度～平成 35 年度
事業範囲	調査設計、施行及び管理
総事業費	4,998 百万円
負担金	千葉県が事業費を全額負担

(出典:「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区域内に係る水道整備事業に関する基本協定書」を基に監査人が作成)

図表 3- -4- : 千葉県との協定書における施行主体と、帰属・管理主体の概要

事業区分	施行主体	帰属・管理主体
配水本管布設工事	柏市	柏市
配水本管布設に係る仮配管工事 (既設給水管を含む)	柏市	柏市
配水本管布設に係る既設管切り回し工事	柏市	柏市
移転等に係る仮配管工事(給水管を含む)	千葉県	千葉県
既設管切り回し工事	千葉県	柏市
給水管取り出し工事	千葉県	柏市

(出典:「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区域内に係る水道整備事業に関する基本協定書」別表を監査人が加工)

(2) 計画の変更

千葉県の作成する「柏木部中央地区一体型特定土地区画整理事業 事業計画書」(平成 12 年 8 月)における水道整備事業の総事業費は、5,924,000 千円であるが、平成 25 年の事業計画書(第 4 回変更)では、4,998,000 千円に変更されており、約 10 億円ほど総事業費が削減されている。なお、事業計画の変更の理由については、柏市では把握していなかったため、施行者に確認したところ、過去の実績と消費税増税分を加味し、当初計画の移設費を土地

区画整理法第2条第2項の事業費に移行したことによる変動との回答であった。

(3) 事業の進捗

水道整備事業の進捗状況は、総延長ベースで 42.1%、総事業費ベースで 22.1%、計画変更を考慮しても 26.2%となっている。総延長ベースでの進捗に比べ、事業費ベースの進捗割合が低くなっている。これは、当初の事業費予算が、仮設等を考慮し、高めの単価で設定されていること、単価の高い幹線の布設が終了していないことなどの影響によるものである。

図表 3- 4 : H25 年度末時点の水道整備事業進捗状況（北部中央地区）

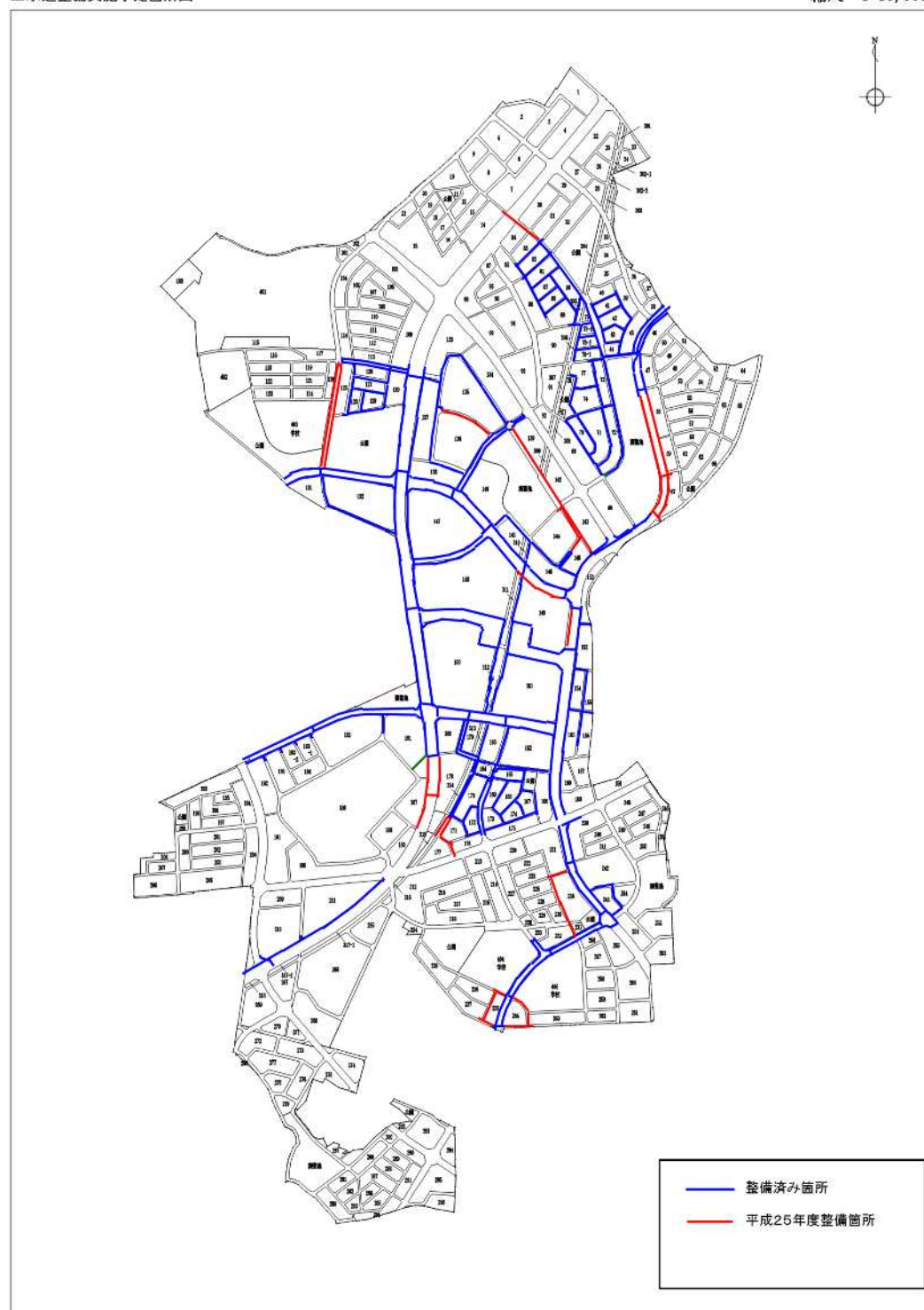
	計画	実績	進捗割合（％）
総延長（m）	63,700	26,788	42.1%
当初計画総事業費（千円）	5,924,000	1,308,672	22.1%
計画変更後総事業費（千円）	4,998,000	1,308,672	26.2%

（出典：水道部配水課提出資料を基に監査人作成）

図表 3- 4 ：上水道整備実施予定箇所図

上水道整備実施予定箇所図

縮尺 1:10,000



(出典：水道部配水課提出資料)

(4) 水道事業基本計画及び地域水道ビジョン

柏市の水道整備については、平成 6 年 3 月に策定（平成 13 年 8 月改定）された水道事業基本計画及び、これを受けて平成 20 年度に策定（平成 24 年度改定）された地域水道ビジョンに基づき水道事業の整備、運営が行われている。

水道事業基本計画では、水需要の増加が予想される中、水資源の有効利用促進や、節水対策として雨水等雑用水の普及、有効利用を掲げている。その中では、北部地域整備事業区域内の施設設置者等へ雨水等雑利用水利用についての働きかけを行うことを主要事業の一つとして記載している。また、公共施設の建設に当たっては、経済性や効率性の普及だけでなく、節水型都市づくりの視点に立った積極的な雨水等雑利用水利用施設の普及への取り組みが求められるとも記載されている。

5. 下水道事業

(1) 事業の概要

区画整理区域内の下水道整備事業は $\phi 700$ 未満の雨水管渠整備とこれ以外の管渠整備に大別される。 $\phi 700$ 未満の雨水管渠整備は区画整理事業者である千葉県が区画整理事業の一部として整備し、これ以外の管渠については、柏市が事業主体として整備を行う。この一方で、千葉県との協定に基づき市の事業で行う下水道の整備においては、区画整理事業者である千葉県が行うことが効率的であるため、柏市から千葉県に委託され、調査設計、施行管理までの業務を行っている。また、柏市の下水道担当職員 3 名が千葉県に派遣され、その業務に当たることとなっている。

このように、中央地区の下水道整備事業は、柏市から委託を受けた千葉県が実質的に担っており、柏市は設計指針等の提示、事業の実施に必要な経費の負担、職員の派遣等を行うこととなっている。

柏市が事業主体となる下水整備事業の事業規模は総事業費が約 121 億円であり、管渠の工事総延長は雨水管が 17,650 メートル、汚水管が 63,976 メートルの合計 81,626 メートル、施行面積は 272.9ha である。

費用の財源は、国庫補助が 28%、千葉県の負担金が 43%となっており、柏市の負担は 29%となっている。

図表 3- -5 : 北部中央地区の下水道整備事業概要（柏市が事業主体となる部分）

事業期間	平成 14 年度～平成 34 年度
事業主	柏市
開発者	千葉県
施行面積（受託者）	272 . 9ha
総延長（m）	81,826
全体事業費(千円）	12,105,000
うち国庫補助事業	6,744,040
うち単独事業	5,360,960

（出典：土木部下水道整備課提出資料を基に監査人が作成）

図表 3- -5 : 柏市が事業主体となる下水道整備事業の財源内訳

（単位：千円）

	国庫補助事業	単独事業	合計	負担割合
国費	3,372,020	0	3,372,020	28%
県負担金	0	5,182,585	5,182,585	43%
柏市負担金	3,372,020	178,375	3,550,395	29%
合計	6,744,040	5,360,960	12,105,000	100%

（出典：土木部下水道整備課提出資料を基に監査人が作成）

(2) 計画の変更

千葉県の作成する「柏北部中央地区一体型特定土地区画整理事業 事業計画書」（平成 12 年 8 月）における柏市が事業主体となる下水道整備事業の総事業費は、12,105,000 千円であるが、平成 25 年 11 月の事業計画書（第 4 回変更）では、11,354,000 千円に変更されており、約 7 億円ほど総事業費が削減されている。また、汚水の事業費が大幅に縮小される一方で、雨水の事業費が大幅に増加している。この事業費は柏市が事業主となる事業に係るものであり、施設計画の変更内容や委託契約で単年度ごとの資金計画は把握しているが、区画整理事業の資金計画におけるこの事業費の削減・変動理由について、柏市は把握していないとのことである。

図表 3- -5 : 事業計画の比較

		当初計画	変更計画（第 4 回）
認可日		平成 12 年 8 月	平成 25 年 11 月
		事業費（千円）	事業費（千円）
下水道整備	汚水	6,832,000	3,729,000
	雨水	5,273,000	7,625,000
	合計	12,105,000	11,354,000

（出典：「北部中央地区一体型特定土地区画整理事業 事業計画書」を基に監査人が作成）

(3) 事業の進捗

下水道整備事業の平成 25 年度末時点での進捗状況は、総延長ベースで 42.3%、総事業費ベースで 42.5%となっており、概ね順調に進捗しているといえる。

図表 3- 5 : H25 年度末時点の下水道整備事業進捗状況

	計画	実績	進捗割合
総延長 (m)	81,626	34,517	42.3%
総事業費 (千円)	12,105	5,143	42.5%

(出典：下水道整備課「柏北部土地区画整理事業委託整備 (H25 年度末時点) 進捗状況」)

6 . 道路整備事業

(1) 事業の概要

北部中央地区の道路整備事業の規模は 58,947 メートル、総事業費は 217 億円である。北部中央地区の道路整備は、区画整理事業者である千葉県が、整備計画から用地の取得、整備までを一貫して実施する。柏市としては、計画の立案時の意見、意向の提出や事業全体としての負担金支出はあるものの、主体的に整備を行う役割はない。

一方で、区画整備後の道路は無償で千葉県から柏市に移管され、移管後の管理は柏市が行うこととなる。

(2) 計画の変更

北部中央地区の事業計画書は、平成 12 年 8 月に千葉県により策定された。その後、平成 14 年 3 月に第 1 回変更、平成 19 年 9 月に第 2 回変更、平成 21 年 3 月に第 3 回変更、平成 25 年 11 月に第 4 回変更が行われている。道路整備事業に施行箇所的大幅な増減などの事業量に大きな変更はないものの、事業費が増加の傾向にある。当該施設計画の変更内容は把握しているが、その資金計画の変更理由については、柏市で把握していない。

図表 3- -6 : 事業計画書の変更内容

		当初計画		変更計画（第 4 回）	
認可日		平成 12 年 8 月		平成 25 年 11 月	
		事業量（m）	事業費（千円）	事業量（m）	事業費（千円）
道路 築造費	幹線 道路	10,877	13,782,000	10,877	15,211,000
	区画 道路	43,010	5,339,000	43,611	6,179,000
	特殊 道路	4,959	351,000	4,459	392,000
	合計	58,846	19,472,000	58,947	21,782,000

（出典：「北部中央地区一体型特定土地区画整理事業 事業計画書」を基に監査人が作成）

(3) 事業の進捗

平成 25 年度末時点での道路整備事業の進捗は事業費ベースで 31.8%となっており、2,353 メートルが柏市に移管されている。

図表 3- -6 : 進捗表

	事業計画（第 4 回変更）		平成 25 年度まで	進捗率 (C = B / A)
	延長（m）	事業費（千円）（A）	支出（千円）（B）	
幹線道路	10,877	15,211,000	5,248,117	34.5%
区画道路	43,611	6,179,000	1,546,958	25.0%
特殊道路	4,459	392,000	129,806	33.1%
合 計	58,947	21,782,000	6,924,881	31.8%

（出典：千葉県提出資料を監査人が加工）

図表 3- -6 : 移管済み道路一覧

路線名	年度	幅員(m)	延長(m)
北連絡線	18	20	309.30
西口駅前線	18	30～57	275.00
南連絡線	18	27～29	335.10
東口駅前線	18	30～63.1	211.10
高田若柴線	18	30	473.60
高田若柴線	25	25	300.10
豊四季駅前線	25	16～19	448.83
合計			2,353.03

(出典：北部整備課提出資料)

(4) 公民学の連携

柏市は都市再生特別措置法の改正に伴う「にぎわい・交流の創出のための道路占有許可の特例」に基づき、柏の葉アーバンデザインセンター（以下「UDCK」という）と柏の葉キャンパス駅の駅前ロータリー周辺の道路、道路施設等の維持管理に関する協定を締結し、道路の管理において公民学の連携を図っている。

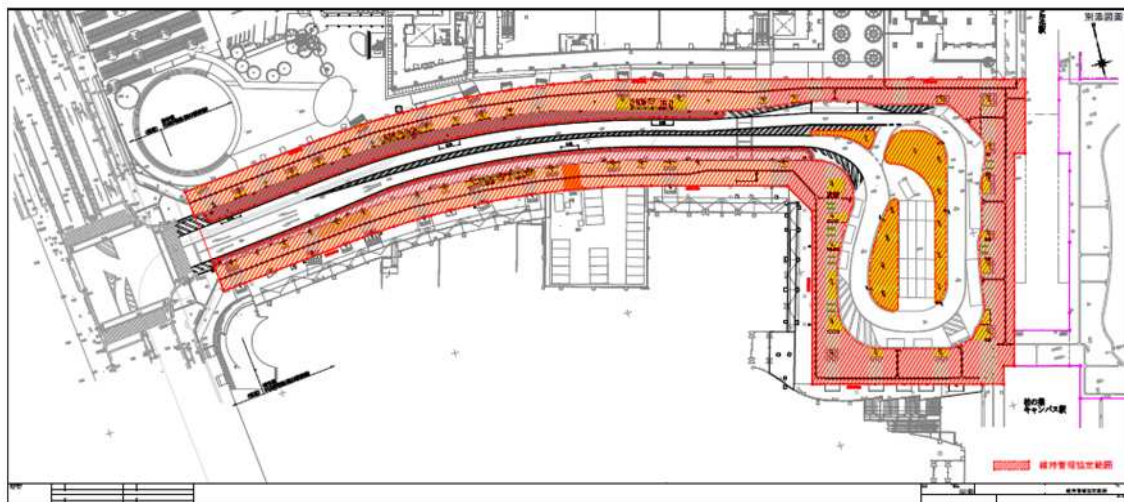
協定では、柏の葉キャンパス駅の駅前ロータリー周辺の一部道路施設の維持管理をUDCKが行ない、その管理費用もUDCKが負担する旨、定められており、また、当該維持管理費用に充当するため、対象施設を活用した店舗出店料、イベント参加料、企業協賛金等の各種使用料等をUDCKの収入とすることができる旨も定められている。このように、駅前ロータリー周辺の道路施設を公民学が連携した自由な発想により活用し、その収益を持って施設の維持管理を行う活動が行われている。このような取り組みは、市民の街づくり参加という視点から評価すべき取り組みであるといえる。

写真：3- -6 現地写真及び活用事例（マルシェコロール）



(出典：UDCK ホームページ)

図表 3- -6 : 協定対象区域



(出典 : 「 柏の葉キャンパス駅西口駅前線及び西口交通広場の高質化工事に伴う道路施設等の維持管理及び活用に関する協定書 」 別添図面 1)

図表 3- -6 : 対象施設ごとの維持管理区分

対象施設名 細目	道路法適用	維持管理区分					
		維持		修繕		更新	
		柏市	UDCK	柏市	UDCK	柏市	UDCK
新設高木、中木、 低木	24条						
既設高木、低木	-						
高質化舗装	24条						
ウッドデッキ	32条						
ポラード	24条						
ツリーサークル	24条						
新設P Cベンチ	32条						
ウッドデッキ上 ファニチャー類	32条						
プランター、植栽 ポット	32条						
自転車道縁石、舗 装、付属物	24条						
既設・新設・移設 モアレ照明、シェ ルター内照明およ び同系統前期ケー ブル配線・配管	24条						
(イベント用)電 源BOX、P Cベンチ 照明、シェルター 内アッパー照明、 ポラード照明およ び同系統電気ケー ブル配線・配管	32条						
既設駅前サイネー ジへの電気・通信 ケーブル配線・配 管	32条						
給水施設および汚 水施設	32条						
交通広場地域名称 サイン	32条						
ウッドデッキ下雨 水集水桝および既 設雨水管本管への 取付管	32条						
街路灯設置パナー 支柱およびパナー フラッグ	32条						
柏市管理交通規制 標識	24条						

(出典：柏の葉キャンパス駅西口駅前線及び西口交通広場の高質化工事に伴う道路施設等の維持管理及び活用に関する協定書」別表 1 を監査人が加工)

監査手続

1．公園事業

(1)ヒアリング

関連部署の責任者及び担当者に対するヒアリングを実施した。

(2)資料・文書の閲覧

公園事業に関する計画資料、事業費支出額に関する資料、平成 25 年度中の調達に関する資料・文書の閲覧を実施し、必要に応じて関連部署に対し質問を実施した。

(3)運用現場の視察

監査対象とした北部地域の整備事業及び柏市土地開発公社の保有土地の現場視察を実施した。

2．学校事業

(1)ヒアリング

関連部署の責任者及び担当者に対するヒアリングを実施した。

(2)資料・文書の閲覧

学校事業に関する計画資料、事業費支出額に関する資料の閲覧を実施し、必要に応じて関連部署に対し質問を実施した。

(3)運用現場の視察

監査対象とした北部地域の整備事業及び柏市土地開発公社の保有土地の現場視察を実施した。

3．上水道事業

(1)ヒアリング

関連部署の責任者及び担当者に対するヒアリングを実施した。

(2)資料・文書の閲覧

上水道整備事業に関する計画資料、事業費支出額に関する資料の閲覧を実施し、必要に応じて関連部署に対し質問を実施した。

4．下水道事業

(1)ヒアリング

関連部署の責任者及び担当者に対するヒアリングを実施した。

(2)資料・文書の閲覧

下水道整備事業に関する計画資料、事業費支出額に関する資料の閲覧を実施し、必要に応じて関連部署に対し質問を実施した。

5．道路事業

(1)ヒアリング

関連部署の責任者及び担当者に対するヒアリングを実施した。

(2)資料・文書の閲覧

道路整備事業に関する計画資料、事業費支出額に関する資料の閲覧を実施し、必要

に応じて関連部署に対し質問を実施した。

北部中央地区の整備事業に係る監査の結果及び意見

１．事業計画の変更（意見）

【現状・問題点・リスク】上水道事業、下水道事業、道路整備事業

千葉県の作成する「柏北部中央地区一体型特定土地区画整理事業 事業計画書」（平成 12 年 8 月）は、今までに 4 回の計画変更が行われている。当該事業計画には、各事業の施設計画と資金計画等が記載されており、計画の変更の際には各事業の施設計画、資金計画も変更がなされている。事業計画の変更については、どの担当課も施設計画の変更内容や単年度ごとの資金計画は把握しているものの、区画整理事業における資金計画の変更内容については把握できていない状況である。

【結果】

当該事業計画書は、区画整理事業者である千葉県が区画整理事業の地権者など関係者の了解を得ながら作成しているものであり、柏市が直接関与して作成されるものではない。しかし、当該区画整理事業は柏市内の区画整理事業であり、柏市は将来の施設管理者としても意見や要望を通して積極的に事業計画の策定に関与すべき立場にある。事業計画の変更にあたっては、施設計画については適時協議を行い把握しているが、資金計画の内容についても当然に把握する必要がある。軽微な変更ならともかく、億を超える多額な資金計画の変更内容を、市として把握していないということは重大な問題であると考え。また、ライフサイクルコスト削減の観点からも、将来の維持管理経費も考慮した最適な施設整備となるよう、施設計画・資金計画の両面から適切な関与が必要である。今後の事業計画の変更にあたっては、施設計画や単年度ごとの資金計画のみならず、区画整理事業における資金計画の変更内容・理由についても適切に把握することが望まれる。

２．雨水等雑利用水の利用（意見）

【現状・問題点・リスク】環境部環境政策課

現在、北部中央地区の一部民間施設では、雨水タンクを設置し、植栽の灌水に利用する等の雑利用水の活用が行われている。しかし、これは、民間事業者が自主的に設備を設置したものである。柏市として雑利用水の利用促進は北部中央地区に建設された柏の葉小学校など一部の公共施設に限られている。

【結果】

環境対策の観点からも市として一層の水資源の循環活用の促進を働きかけ、新設予定の中学校を初めとする公共施設の建設においても、雨水等雑利用水の利用について、検討す

ることが望まれる。

第4 北部東地区の整備事業

北部東地区の事業の概要

1．東地区の概要

(1) 事業計画

本地区は、URが面積170ha、計画人口17,000人の土地区画整理事業を行っている。事業は「柏たなか駅」を中心として展開しており、都市と農業の共生をテーマに周囲の農業エリアとの融合を意識した、落ち着きとやすらぎのあるまちづくりを特徴としている。

図表4- 1 ： 柏北部東地区一体型特定土地区画整理事業 事業計画

柏都市計画事業柏北部東地区一体型特定土地区画整理事業 事業計画書	
第1．土地区画整理事業の名称等	
1．土地区画整理事業の名称	柏都市計画事業柏北部東地区一体型特定土地区画整理事業
2．施行者の名称	都市基盤整備公団（現 独立行政法人都市再生機構）
第2．施行地区	
1．施行地区の位置	東京都心から北東約30km、柏市の北部に位置し、東西約2.5 km、南北約2.0 kmの区域である。
第3．設計の概要	
1．設計説明書	
(1) 土地区画整理事業の目的	<p>本地区は「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（平成元年法律61号）」により、柏北部東地域が重点地域としての指定（平成3年10月25日）を受けたことから、同法に基づき宅地開発及び鉄道整備を一体的に推進し、無秩序な市街化を防止するとともに、新駅を中心とした新たな市街地の形成を図ることとされている。</p> <p>本事業は、都市高速鉄道1号常磐新線の整備と一体的に都市基盤施設の整備を行うことにより良好な市街地を形成し、良質な宅地の供給を行うことで、地域の秩序ある発展に寄与することを目的とする。</p>

(2) 施行地区内の土地等の現況

イ 地区の性格と発展状況

本地区は、全域が平成11年3月30日に新たに市街化区域に編入された地区であり、大半が農地又は山林・原野である。

ロ 地区内の人口及びその密度

地区内の人口は、現在約1,350人であり、人口密度は7.9人 / haとなっている。

ハ 土地利用状況

土地利用状況は、田畑が全体の約55%、山林原野が約15%、宅地が約13%、公共用地が約7%となっている。

ニ 道路及び宅地の状況

本地区は、地区南西部に主要地方道我孫子関宿線（幅員約9m）が接しており地区内の主要な道路として地区中央部に幅員約6mの道路があるが、幅員4m前後の狭隘な道路が多く、道路網の整備水準は低い状況にある。

宅地としては、台地部に農家集落がまとまって存在するほか、主要地方道我孫子関宿線沿道には、工場、小規模な店舗等の施設が立地している。

ホ 建物の高度化の傾向

建築物は、ほとんどが2階以下の建築物であり、現在は特に高度化の傾向は見られない。

ヘ 地勢

地形は、地区の大半が標高10～20mのゆるやかな台地となっており、標高5～8mの低地部が3ヶ所存在する。地質は、台地を構成する洪積世の下総層群と、関東ローム層及び低地を構成する沖積層からなっている。

ト 用排水

地区内の主な排水路としては、低地部に3水路がある。

チ 上水、ガス等供給処理施設

上水道は、一部区域を除き供給されている。また、ガスは一部の区域に、電気及び電話はほぼ全域に供給されている。

リ 学校等文教施設

地区内には、小・中学校は立地していない。地区中央部に千葉県立柏北高等学校が立地している。

ヌ 工場の立地状況

地区南西部に接する主要地方道我孫子関宿線沿い及び地区北西部に工場等が立地している他、小規模な工場が点在している。

ル その他の施設

香取神社、吉祥院、姫宮大明神、墓地等がある。

ヲ 地価の現況

地価の平均は、約78,000円 / m²となっている。

(3) 設計の方針

イ 土地利用計画

本地区は、柏市が平成8年に策定した「緑園都市構想」に位置づけられており、将来、地区中央部に予定される常磐新線新駅を中心とした、人と自然が融和し交流する新たな街づくりを目指すものとされている。

この位置づけを踏まえ、新駅周辺においては地区に隣接する柏北部中央地区のセンター地区と役割を分担しつつ、主として地区内の生活利便に供する都市的機能を備えた駅前センターの形成を図り、幹線道路沿いには、主として沿道利用型の土地利用を配置する。また、住宅地については、豊かな緑環境を生かした良好な居住環境を有する住宅地を計画する。

ロ 人口計画

計画人口密度は、1ha当たり約100人とし、計画人口は、約17,000人とする。

ハ 道路計画

道路網の構成は、都市計画道路3・2・40十倉二船戸線（幅員32m） 3・3・34江戸川台船戸線（幅員18m） 3・3・45船戸若柴線（幅員22m） 3・4・47柏たなか駅東口駅前線（幅員20m） 3・4・48柏たなか駅西口駅前線（幅員20m）を根幹として、優良な居住環境が形成されるよう、区画道路（幅員13～4.5m）を適宜配置する。

また、新駅の駅前には、柏たなか駅東口駅前広場（約3,000m²）及び柏たなか駅西口駅前広場（約3,800m²）を配置するほか、歩行者動線に配慮し、都市計画道路3・2・40十倉二船戸線を横断する歩行者専用橋として8・7・2小青田線（幅員7m）を計画する。

ニ 公園・緑地・広場計画

公園は、施行地区面積の3%、かつ計画人口1人当たり3m²以上を確保し、鉄道で区分された区域毎に近隣公園（2ヶ所）を配置するほか、街区公園（9ヶ所）を誘致距離等を勘案して適宜配置する。

また、緑地（9ヶ所）及び広場（2ヶ所）を適宜配置する。

ホ 排水計画

雨水排水

雨水排水は、柏市の公共下水道計画に整合させ、本事業の公共施設整備に合わせて側溝及び管渠を敷設する。

また、調整池（1ヶ所）を配置する。

汚水排水

汚水排水は、柏市の公共下水道計画に整合させ、本事業の公共施設整備に合わせて污水管を埋設し、流末は手賀沼流域下水道下水幹線に放流する。

へ 供給施設計画

上水道

柏市営水道により、地区全域に供給を受ける。

ガス

事業者と協議の上、地区全域に供給を受ける。

電気・電話

事業者と協議の上、地区全域に供給を受ける。

ト 公益的施設

小学校1校、中学校1校を計画する。

チ 墓地

現況に配慮し墓地を計画する。

(4) 整理施行前後の地積

イ 土地の種目別整理施行前後対照表

認可日						当初計画	第1回変更		備考	
						平成13年3月26日	平成20年10月2日			
区分			施行前			施行後	施行後			
			地積（㎡）	割合（％）	筆数	地積（㎡）	地積（㎡）	割合（％）		
公共用地	国有地	道路	93,005.94	5.48	14	98,654.62	98,654.62	5.81		
		水路	5,648.68	0.33	0	-	-			
		計	98,654.62	5.81	14	98,654.62	98,654.62	5.81		
	地方公共団体所有地	道路	24,165.01	1.42	380	259,435.38	250,333.71	14.74		
		公園	-	-	-	52,000.00	58,800.00	3.46		
		緑地	-	-	-	8,620	9,799.26	0.58		
		広場	-	-	-	-	333.67	0.02		
		水路・調整池	241	0.01	12	40,000.00	40,000.00	2.35		
	計		24,405.84	1.44	392	360,055.38	359,266.64	21.15		
	合計		123,060.46	7.24	406	458,710.00	457,921.26	26.96		
	宅地	民有地	田	120,468.00	7.09	178	945,351.26	945,351.00	55.65	うち鉄道施設区 0.9ha
			畑	588,835.05	34.66	965				
			宅地	209,682.41	12.34	448				
原野			24,801.00	1.46	87					
山林			174,065.75	10.25	313					
雑種地			7,630.98	0.45	32					
公衆用道路			255.63	0.02	5					
墓地			3,841.00	0.23	8					
境内池			10,526.28	0.62	12					
ため池		115.00	0.01	2						
計		1,140,221.10	67.13	2,050						
国有地		普通財産	605.85	0.04	3					
		計	605.85		3					
国有地		独立行政法人都市再生機構	277,876.91	16.36	589					
		計	277,876.91		589					
		千葉県	42,973.00	2.53	7					
		柏市	2,887.00	0.17	5					
	柏市土地開発公社	1,515.00	0.09	4						
	計	47,375.00		16						
合計		1,466,078.86	86.31	2,658	945,351.26	945,351.00	55.65			
保留地		-	-		294,584.00	295,373.00	17.39			
測量増減		109,505.94	6.45		-	-	-			
総計		1,698,645.26	100.00	3,064	1,698,645.26	1,698,645.26	100.00			

ロ 減歩率計算表

	認可日	整理前 宅地地積 (台帳地積)	同更生地積 (測量増を 加減したもの)	整理後宅地地積		差引減歩地積		減歩率	
				保留地を 含めた 宅地地積	保留地を 除いた 宅地地積	公共減歩 地積	公共・保留地を 合算した 減歩地積	公共 減歩率	公共・保留地 合算減歩率
当初計画	平成13年3月26日	1,466,078.86	1,575,584.80	1,239,935.26	945,351.26	335,649.54	630,233.54	21.30	40.00
第1回変更	平成20年10月2日	1,466,078.86	1,575,584.80	1,240,724.00	945,351.00	334,860.80	630,233.80	21.25	40.00

(5) 保留地の予定地積

	認可日	整理前宅地 価格総額	整理後宅地 価格総額	宅地価格総額 の増加額	整理後1㎡当 たり予定価格	保留地として取 り得る最大地積	保留地の 予定地積	割合	摘要 (整理前)
当初計画	平成13年3月26日	千円 122,895,614	千円 212,896,884	千円 90,001,270	円 / ㎡ 171,700	㎡ 524,177.46	㎡ 294,584.00	% 56.20	円 / ㎡ 78,000
第1回変更	平成20年10月2日	千円 122,895,614	千円 213,032,310	千円 90,136,696	円 / ㎡ 171,700	㎡ 524,966.20	㎡ 295,373.00	% 56.27	円 / ㎡ 78,000

(6) 公共施設の整備改善の方針

ロ 道路

都市計画道路を根幹に、幅員13～4mの区画道路及び歩行者専用道路を適宜配置し整備する。

ハ 公園

誘致距離等を勘案して近隣公園を2ヶ所、街区公園を9ヶ所適宜配置し整備する。

ニ 排水施設

柏市の公共下水道計画に基づき分流式により整備する。

なお、雨水排水については、道路側溝及び雨水管渠等により地区内1ヶ所の調整池に集水し、利根川に放流する。

(7) 土地区画整理法第2条第2項に規定する事業の概要

イ 上水道

事業者と協議の上、給水施設整備を図る。また、消防水利を考慮して消火栓を設置する。

ロ 下水道（雨水）

柏市の公共下水道計画に整合させ、管渠等を敷設する。

ハ 下水道（汚水）

柏市の公共下水道計画に整合させ、管渠を敷設する。

ニ ガス

事業者と協議の上、将来需要に対応した供給計画によりガス管網の整備を図る。

第4 鉄道施設区

1 設計説明書

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第12条に規定する鉄道施設区を計画する。鉄道施設区の面積は約0.9haである。

第5 共同住宅区

1 設計説明書

大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法第13条に規定する共同住宅区を計画する。共同住宅区の面積は約0.5haである。

第6 事業施行期間

自 平成13年3月26日（事業計画認可の公告の日）から

至 平成31年3月31日（当初計画：平成29年3月31日）

（換地処分予定 平成26年3月31日）

第7 資金計画書

1.収入

		当初計画	第1回変更	
認可日		平成13年3月26日	平成20年10月2日	
区分		金額 千円	金額 千円	摘要
基本事業費	国費	4,295,000	4,339,500	
	都市基盤整備公団負担金	4,295,000	4,344,500	
保留地処分金		50,580,000	38,983,851	
都市基盤整備公団負担金		114,319	191,850	
公共施設管理者負担金		2,749,000	2,275,000	下水道調整池
計		62,033,319	50,134,701	

2.支出

					当初計画		第1回変更	
認可日					平成13年3月26日		平成20年10月2日	
事項				単位	事業量	事業費 千円	事業費 千円	摘要
公共施設整備費	築造	道路 築造費	幹線道路	m	3,522	1,278,000	1,110,000	
			区画道路	m	37,054	2,955,000	2,904,000	
			特殊道路	m	756	504,000	262,000	
		公園・緑地・広場		m ²	60,620	464,000	650,000	
	小計		-		5,201,000	4,926,000		
	移転	建物移転等		式	1	11,728,000	8,748,000	
		墓地移転		式	1	328,000	10,000	
		小計		-		12,056,000	8,758,000	
	移設	電柱移設		式	1	47,000	103,000	
		上水道移設		式	1	460,000	460,000	
		ガス管移設		式	1	-	22,000	
		小計		-		507,000	585,000	
	計		-		17,764,000	14,269,000		
法2条2項該 当事業費	上水道		式	1	2,249,000	2,359,000		
	下水道		式	1	1,944,000	2,103,000		
	ガス		式	1	780,000	303,000		
	計		-		4,973,000	4,765,000		
整地費			式	1	8,026,000	6,509,000		
調査設計費			式	1	11,960,000	12,063,000		
工事雑費			式	1	995,000	1,506,000		
工事費計			-		43,718,000	39,112,000		
損失補償費			式	1	906,000	1,543,000		
建設利子			式	1	12,946,919	5,414,201		
事務費			式	1	4,462,400	4,065,500		
合計			-		62,033,319	50,134,701		

（出典：柏北部東地区一体型特定土地区画整理事業 事業計画書、柏北部東地区一体型特定土地区画整理事業 変更事業計画書より抜粋）

(2) 費用負担協定

東地区区画整理事業の施行者はURであり、土地区画整理事業に要する費用については、再開発によって整備される公共施設の整備に要する費用で、その施設の管理者が負担する公共施設管理者負担金を柏市が負担することとなっている。

図表 4- -1 : 柏北部東地区 費用負担協定

東地区		事業者：独立行政法人都市再生機構		
補助事業		全体事業費		
		事業者負担金		
国庫 1 / 2	事業者負担 1 / 2	保留地処分金	4 割減歩による事業費不足分の負担（事業者）	公共管理者負担金

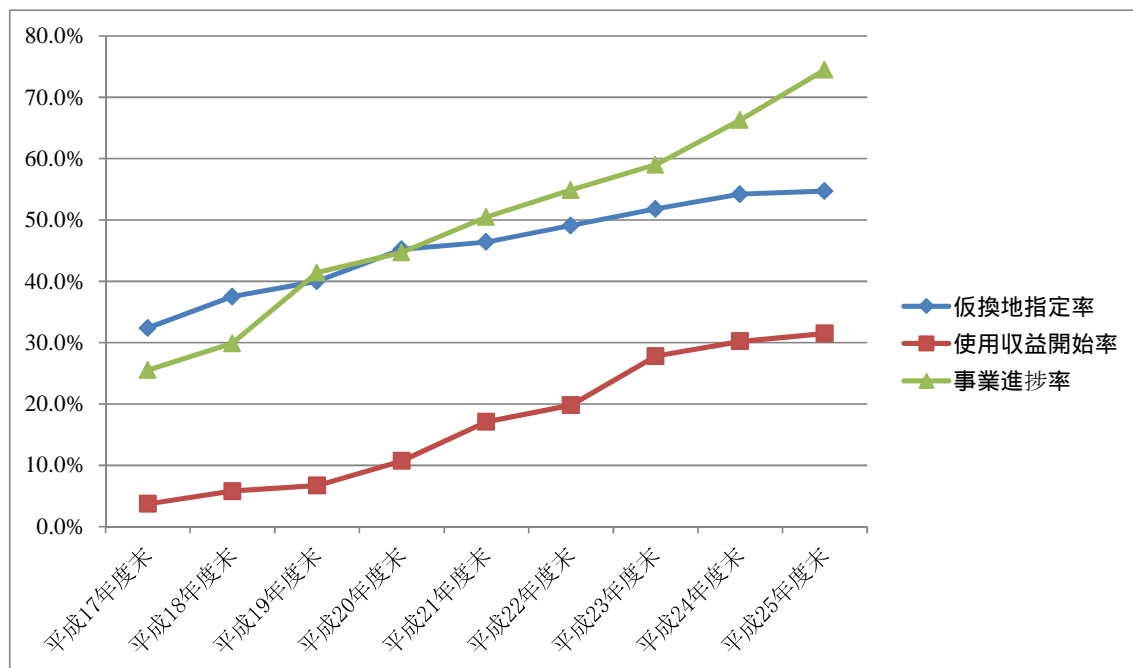
区画整理事業区域内での市事業
下水道整備・公園整備（一部）・学校建設・消防署移転・近隣センター建設・保育園建設

（出典：柏市都市部北部整備課提出資料）

(3) 進捗状況

柏北部東地区一体型特定土地区画整理事業 事業計画書は、平成20年10月2日に変更が行われ、事業施行期間の期日が当初計画の平成29年3月31日から平成31年3月31日に延長となっている。残りの事業施行期間が5年間である平成25年度末現在、仮換地指定率は54.7%、使用収益率は31.5%、事業進捗率は74.5%となっている。事業進捗率は74.5%と概ね順調に見えるが、仮換地指定率は未だ5割超であり、今後の進捗状況に懸念が残る。

図表 4- -1 : 柏北部東地区 進捗状況



（出典：柏市都市部北部整備課提出資料）

(4) 柏北部東地区における区域除外決定の事業経過

柏北部東地区一体型土地区画整理事業の事業計画書は平成13年3月26日に認可され事業に着手し順次基盤整備が完了している。その一方で、区画整理事業区域内の一部区域に地権者の事業に対する理解が得られず事業着手困難な区域もあり、事業が長期化する状況にあった。

そのような状況の中、平成22年12月7日の閣議決定「独立行政法人の事務・事業の見直し基本方針」において、URに構すべき措置として「現在実施中の事業については、平成25年度までに工事を完了し、地価動向等の市場環境の変化にも留意しつつ、平成30年度までの土地の供給・処分完了に向けた取り組みを促進する。」事が決定された。その閣議決定を受け、URは区画整理事業の施行に多くの権利者からの事業協力が得られない事から事業の長期化が予想される一部の区域について、事業中止の協議を進め、平成26年9月25日の事業計画変更（第2回）認可に除外が決定された。

図表 4- 1 ： 柏北部東地区における区域除外の主な経緯

年月日	事項
H3.8.29	柏市から住宅・都市整備公団に事業施行要請
H11.3.30	都市計画決定（市街化区域、用途区域、区画整理、促進区域等）
H13.3.26	事業計画認可
H20.10.2	事業計画変更（第1回）
H22.12.7	閣議決定「URの事務・事業の見直し」（H25年度までに工事完了）
H23.4.25	URによる「事業評価監視委員会」の実施
H24.9	9月議会（市政報告にて大室東地区の区域縮小に向けた方針についてやむを得なく受け入れる旨を報告）
H25.2.25	URによる「事業評価監視委員会」の実施
H25.2	2月議会（市政報告にて、URへの連携協力の要請と除外区域のまちづくり方針の検討実施を報告）
H25.5.31 ～ 6.1	柏市による「大室地区まちづくり説明会」を実施（計2回）
H25.6	6月議会（市政報告にて大室地区の説明会実施の報告）
H25.6.24 ～ 6.30	URによる「土地利用計画変更素案に関する説明会」を実施（計8回）
H25.7.22	「柏北部東地区の区域除外にかかる今後のまちづくりに関する覚書」を交換
H25.7.26	柏市による「第1回大室東地区まちづくり検討会」を実施

H25.9	9 月議会（市政報告にて、UR 所有の先行取得地（約 4.7ha）を一括無償譲渡する方向で合意した旨を報告）
H25.9.12 ～ 9.15	UR による「事業計画変更（第 2 回）案に関する説明会」を実施
H25.10.26	柏市による「第 2 回大室東地区まちづくり検討会」を実施
H25.10.31	「柏北部東地区の区域除外に係る今後のまちづくりに関する確認書」を交換
H25.12.24	閣議決定「UR の工事早期完了と平成 30 年度までの土地の供給・処分完了に向けた取組を促進すること」
H25.12.25	「土地譲渡契約」により、UR から柏市へ無償にて土地譲渡を受けることを締結
H26.1.25	柏市による「第 3 回大室東地区まちづくり検討会」を実施
H26.1.29	UR による事業計画変更（第 2 回）の縦覧を実施
H26.3.28 ～ 3.29	柏市による「第 2 回大室地区まちづくり説明会」を実施（計 2 回）
H26.5.25	柏市による「柏北部東地区の都市計画の説明会」を実施（計 2 回）
H26.6	6 月議会（市政報告にて UR より先行取得地の一部を除いた約 4.5ha が無償譲渡された旨を報告）
H26.9.25	事業計画変更（第 2 回）認可により区域除外が決定

（出典：柏市都市部北部整備課提出資料）

2．公園事業

(1) 事業の概要

柏北部東地区一体型特定土地区画整理事業における、近隣公園、街区公園及び緑地の整備計画及び進捗状況は以下の通りである。柏市北部東地区の公園整備は、1号近隣公園及び2号近隣公園の整備のみ柏市で実施し、その他の公園はURが整備を行う。

図表 4- -2：柏北部東地区 公園整備計画及び進捗状況

柏北部東地区一体型特定土地区画整理事業 (UR施行)			(H25年度)				
概要	事業名	種別	計画面積 (㎡)	取得面積 (㎡)	設計等着手済 面積 (㎡)	整備完了済 面積 (㎡)	備考
柏北部東地区 (内訳) 近隣 40,000㎡ 街区 18,800㎡ 緑地 9,799㎡ 公園緑地計 68,599㎡	1号近隣公園	近隣	16,000	0	0	0	
	2号近隣公園	近隣	24,000	0	0	0	
	1号街区公園	街区	1,500	0	0	0	
	2号街区公園	街区	1,500	1,500	1,500	1,500	H25年度整備完了 H26.3公告
	3号街区公園	街区	1,500	1,500	1,500	1,500	H21年度整備完了 H22.3公告
	4号街区公園	街区	2,000	2,000	2,000	2,000	H21年度整備完了 H22.3公告
	5号街区公園	街区	1,500	0	0	0	
	6号街区公園	街区	2,000	0	0	0	
	7号街区公園	街区	5,800	0	0	0	
	8号街区公園	街区	1,500	0	0	0	
	9号街区公園	街区	1,500	0	0	0	
	1号緑地	緑地	773	0	0	0	
	2号緑地	緑地	1,219	0	0	0	
	3号緑地	緑地	206	0	0	0	
	4号緑地	緑地	1,388	0	0	0	
	5号緑地	緑地	4,033	0	0	0	
	6号緑地	緑地	584	0	0	0	
	7号緑地	緑地	595	0	0	0	
	8号緑地	緑地	601	0	0	0	
	9号緑地	緑地	400	0	0	0	
	計		68,599	5,000	5,000	5,000	

(出典：柏市提出資料)

(2) 事業費の推移

平成 25 年度までに事業費は発生していない。上表において、街区公園 3 箇所について整備が行われているが、UR が土地区画整理事業において実施したものであり、柏市の事業費負担は発生していない。

3 . 学校事業

(1) 事業の概要

柏都市計画事業柏北部東地区一体型特定土地区画整理事業の事業計画書において、計画人口に基づき 1 小学校、1 中学校の新設を予定していた。その後、教育委員会では、平成 19 年 1 月「北部地域小中学校整備計画」、平成 21 年 10 月「柏市立小学校及び中学校の適正配置に関する基本方針」を策定した。この結果、小学校については 1 校のみ新設、中学校については既存校（現田中中学校）で対応することとし新設は行わないこととされた。なお、当該方針では、小学校の建設予定地の見直しも行われている。当初、小学校については大室地区に建設することを予定していたが、立地条件等を勘案し、中学校建設予定地で

あった船戸地区にて建設を行うこととしている。新設予定の小学校については、現時点で規模及び開校時期は未定であり、学区編成を踏まえ今後計画を立案する方針である。

(2) 事業費の推移

平成 25 年度までに事業費は発生していない。

4 . 上水道事業（整備事業の区域外含む）

(1) 事業の概要

水道整備事業は、土地区画整理法 2 条 2 項対象事業に該当するため、区画整理事業に含まれる。このため、水道整備事業についても区画整理事業者である UR が、事業主としての役割を担っている。一方で、UR には、水道整備事業に精通した職員の確保が難しい。このため、北部東地区の水道整備事業については、平成 16 年度に柏市と UR の間で協定書が締結されており、区画整理事業者である UR から柏市に水道整備業務（調査設計・施行及び管理）の委託が行われている。施行期間は、平成 16 年度から平成 28 年度、事業に要する費用は全て UR が負担金として負担する協定となっている。事業規模は、総事業費で約 17 億円、工事総延長は 46,137 メートルであり、水道工事にかかる調査設計、施行及び管理を柏市が担う。事業費の負担に当たっては、UR が全ての事業費を負担している。

なお、基本協定書に定める総事業費 17 億円に対し、UR が作成する事業計画の総事業費は約 22 億円となっており、約 5 億円ほどの差が生じている。

図表 4- 4 : 「柏北部東地区における上水道施設設置事業に関する協定書」の概要

事業範囲	配水管の調査設計・施行及び監理
施行期間	平成 16 年度～平成 28 年度
事業費	1,733 百万円
負担金	UR が事業費を全額負担
上水道施設の帰属 及び維持管理	上水道施設は、柏市に帰属する。

（出典：「柏北部東地区における上水道施設設置事業に関する協定書」を基に監査人が作成）

(2) 計画の変更

北部東地区の事業計画書は、平成 13 年 3 月に UR により策定され、その後、平成 20 年 10 月に事業計画書の変更（第 1 回）が行われている。当初事業計画の総事業費は 2,249 百万円であり、事業計画の変更（第 1 回）の総事業費は 2,359 百万円となっている。

また、平成 22 年 12 月の閣議決定により UR の事業が見直され、平成 26 年 9 月の事業計画の変更（第 2 回）により北部東地区の区画整理区域が縮小された。当該変更による詳細な影響はまだ算定されていないものの、総工事延長が、46,137 メートルから約 35,000 メートルへ縮小となる見込みである。

(3) 事業の進捗

水道整備事業は、区画整理事業者が区画を整理し、水道工事が可能になって初めて事業に着手できる。このため、水道整備事業の事業の進捗は、区画整理事業自体の進捗に大きく影響を受ける。区画整理事業自体の進捗の遅れから、水道事業も大幅に進捗が遅れており、総延長ベースで 46.6%、総事業費ベースで 45.3%となっている。平成 25 年度単年でみても、進捗割合は年度計画の 50%にも届いておらず、工事が想定どおり進んでいない現状がうかがえる。北部東地区の区画整理事業は平成 28 年度が最終年度となるが、水道整備の後に必要な道路舗装等の期間を考慮すると、早急に整備を完了する必要がある。

図表 4- -4 : 平成 25 年度末時点の水道整備事業進捗状況（北部東地区）

	計画	実績	進捗割合（％）
総延長（m）	46,137	21,512	46.6%
総事業費（千円）	1,733,640	785,874	45.3%

（出典：水道部配水課提出資料を基に監査人作成）

図表 4- -4 : 平成 25 年度の進捗状況（単年度）

	計画	実績	進捗割合
距離（m）	4,865	2,149.2	44%
金額（千円）	172,305	82,266	48%

（出典：「柏北部東地区における上水道施設設置事業に関する平成 25 年度年間費用負担に関する契約書」及び同「請求書内訳」を基に監査人が作成）

図表 4-I-4④：事業計画箇所図



(出典：水道部配水課提出資料)

(4) 整備事業区域外

事業概要

区画整理区域外の水道整備事業は、事業は配水池の整備 5,000 m^3 、幹線整備 4,200mから成る。総事業費約 20 億円規模の事業であり、調査設計、施行及び管理を含む全ての業務を柏市が担っている。事業の財源についても、全てを柏市が負担している。

計画の変更

北部地区開発に伴う水需要増加への対応は、水道事業における課題のひとつである。これに対応するため、当初の計画では、平成 26 年度に新水源地新設を柱とした対策を計画しており、総事業費は 64 億円を予定していた。しかし、節水意識の高まりや節水機器の普及により、水需要は減少傾向にある。北部地域が属する C ブロック、D ブロック合計の平成 32 年度段階での水需要予測は、平成 13 年度時点の予測が 83,995 m^3 /日であるのに対し、平成 18 年度時点の予測では、76,023 m^3 /日と、約 8,000 m^3 /日ほど減少している。このため、平成 18 年度に北部開発地域における水需要対策についての計画を変更し、新水源地の

新設を中止している。

計画の変更にあたっては、当初計画より容量を縮小した新水源地を増設する A 案と、配水ブロックを再編成し、水量に余裕のある A ブロックを拡大し、配水池容量の不足する D ブロックをカバーする B 案が比較考量され、経済面のメリットが大きい B 案が選定されている。この計画の変更により最終的には、40 億円以上の費用の削減がなされている。

図表 4- -4 : 計画変更時の代案比較

項目		A案	B案
概要		配水池（水源）の増設を行なう案	ブロックの再編を行なう案
水需要	1日最大配水量（ $\text{m}^3/\text{日}$ ）	80,370	80,370
配水池容量	（ m^3 ）	49,200	41,200
事業費	施設整備等（千円）	5,198,000	1,386,000
	配水管（千円）	3,654,000	4,772,000
	合計（千円）	8,852,000	6,158,000
施工性		新水源用の用地が必要	太い配管の国道、鉄道横断が必要
維持管理性		新水源の管理が発生	水源の数は変わらない

（出典：「柏市水道事業計画策定業務委託報告書」を基に監査人が作成）

事業の進捗状況

区画整理区域外の水道整備事業の進捗は図表 4- -4 の通りであり、第五水源地幹線整備事業は計画事業費を下回る工事費で既に施行が完了してるが、他の事業は未着手の状態である。このうち、第六水源地配水池関連事業については、計画人口通り人口が増加した場合に必要となるが、現在の人口規模からは当面施行の必要がないため、人口の増加状況に合わせ施行時期を決定する予定である。総合的に見て、順調に進捗していると評価できる。

図表 4- -4 : 区画整理区域外における上水道整備事業の進捗状況

（単位：円）				
対象	計画事業費	施工済事業費	施行予定時期	状況
第六水源地配水池関連事業 配水池 5,000 m^3	932,000,000	0	未定	未着手
第五水源地幹線整備事業 L=3,400m（ $\phi 350 \sim 500$ ）	616,430,000	559,908,000	完了	完了
第六水源地幹線整備事業 L=800m（ $\phi 600$ ）	515,000,000	0	H28～H29	未着手

（出典：水道部配水課提出資料を監査人が加工）

5 . 下水道事業（整備事業の区域外含む）

(1) 事業概要

区画整理区域内の下水道整備事業は国庫補助事業と単独事業に大別される。UR との

協定に基づき、国庫補助事業は柏市が事業主体となり、単独事業は UR が事業主体となっている。(図表 4-5 参照)。一方で、下水道整備は、区画整理事業者である UR が行うことが、効率的であることから、管渠及び調整池の整備は UR に業務委託され、調査設計、施行管理までの業務を UR が担っている。

このように、東地区の下水道整備事業は、協定に基づき、柏市から委託を受けた UR が実質的に担っており、柏市は、設計指針等の提示、事業の実施に必要な経費の負担等を行っている。

事業規模は総事業費が 9,070 百万円であり、管渠の工事総延長は雨水管が 18,859 メートル、污水管が 46,083 メートルの合計 64,942 メートル、施行面積は 169.9ha の他、40,000 m²の調整池の用地買収及び工事である。財源は、国費が 3,563 百万円、UR の負担が 1,944 百万円、柏市の負担が 3,563 百万円となっている。

図表 4- 5 : 事業区分、事業主体及び施行者一覧

単位：円

事業内容	管渠		調整池		総額
	汚水 雨水 ø200以上 ø700以上 他	汚水 雨水 ø200以下 ø700以下 他	堤体式	調整池用地買収	
事業主体	柏市	UR	柏市	柏市	
事業種別	補助事業	単独事業	補助事業	補助事業	
事業費	3,456,000,000	1,944,000,000	1,000,000,000	2,670,000,000	9,070,000,000
財源	国費	1,728,000,000	-	500,000,000	1,335,000,000
	市費	1,728,000,000	-	500,000,000	1,335,000,000
	UR	-	1,944,000,000	-	1,944,000,000
施行者	UR	UR	UR	UR	

(出典：「柏北部東地区における柏市流域関連公共下水道事業に関する基本協定書」を基に監査人が作成)

(2) 計画の変更

北部東地区の事業計画書は、平成 13 年 3 月に UR により策定され、その後、平成 20 年 10 月に事業計画書の変更（第 1 回）が行われている。事業計画の変更では、UR の管渠工事費用が当初の 1,994 百万円から 2,103 百万円へと 2 億ほど増加している。

また、平成 22 年 12 月の閣議決定により UR の事業が見直され、平成 26 年 9 月の事業計画の変更（第 2 回）により北部東地区の区画整理区域が縮小されている。当該変更による影響は協議中であり、現時点では詳細な影響額等は算定されていない。

(3) 事業の進捗

中央地区と同様に東地区も下水道整備の進捗は UR の区画整理の進捗次第である。東地区では、区画道路の整備が遅れていることから、総延長ベースで 55.2%と下水道整備の進捗も当初の計画より大幅に遅れている。東地区の区画整理事業の実施期間は平成 28 年度である。下水道の管渠は、道路区画の一番下に敷設されるため、道路区画が確保されると最初に下水道が整備され、上水道を整備した後に道路の舗装がされる。このような状況を考慮すると、区画整理事業の計画に沿った速やかな整備が求められる。

また、総延長ベースの進捗率 55.2%に対し、管渠の整備に係る総事業費ベースの進捗率は 69.7%となっており総延長ベースの進捗に対し、総事業費ベースの進捗率が高くなっている。これは、口径が大きく単価の高い管渠の整備が先行していることが原因の一つであるが、これ以外にも東日本大震災の後の資材及び人件費の高騰による、事業費の高騰も原因となっている。東日本大震災以降、事業費が上振れする市場環境にあるが、現状の進捗に対する事業費の予算超過額等は積算されておらず、最終的にどの程度予算が不足するのかは不明である。

図表 4- -5 : H25 年度末時点の下水道整備事業進捗状況（北部東地区）

	計画	実績	進捗割合
総延長（m）	64,942	35,865	55.2%
総事業費（千円）	9,070	6,433	70.9%
（うち調整池分）	3,670	2,670	72.8%
（うち管渠分）	5,400	3,763	69.7%

（出典：下水道整備課「柏北部土地区画整理事業委託整備（H25 年度末時点）進捗状況」）

（4）整備事業区域外

事業概要

区画整理対象区域外の下水道は、柏市により整備される。柏市が実施する下水道整備事業は、7 つの工区であり総事業費 615 百万円、総延長 1,027 メートルの規模である。財源は、国庫補助が 257 百万円、市の負担が 358 百万円となっている。

事業の進捗状況

工事の進捗については、図表 4- -5 の通り、6 つの工区で作業が完了しており、順調に進捗している。

図表 4- -5 : 北部整備の区域外整備状況

件名	請負金額(円)	(補助事業) (単独事業)	財源(円)		延長(m)		備考
		国費	市費	完 成	施工中		
柏北部第1・2処理分区污水幹線工事(16-1工区)	55,104,000	27,552,000	27,552,000		196.0		污水管
	0	0	0				
大堀川左岸第2号・7雨水幹線工事(22-21工区)	36,036,000	18,018,000	18,018,000		27.5		
	7,444,500	0	7,444,500				
大堀川左岸第2号・7雨水幹線工事(23-15工区)	85,420,000	42,710,000	42,710,000		85.1		
	3,267,200	0	3,267,200				
大堀川左岸第2号・7雨水幹線工事(23-16工区)	115,000,000	57,500,000	57,500,000		186.5		
	8,742,500	0	8,742,500				
大堀川左岸第2号・7雨水幹線工事(24-10工区)	72,000,000	36,000,000	36,000,000		115.7		
	16,987,500	0	16,987,500				
大堀川左岸第2号・7雨水幹線工事(24-11工区)	0	0	0		79.3		
	44,551,500	0	44,551,500				
大堀川左岸第10号排水区雨水幹線工事(26-14工区)	150,000,000	75,000,000	75,000,000		377.0		H26.12.10現在完了部分が約200m、施工中が約177mとなっている。
	20,532,000	0	20,532,000				
計	513,560,000	256,780,000	358,305,200		690.1	337.0	
	101,525,200						
工事費総額	615,085,200	615,085,200			1027.1		

（出典：下水道整備課提出資料を監査人が加工）

6．道路整備事業（整備事業の区域外含む）

(1) 事業の概要

北部東地区の区画整理地内の道路整備は、区画整理事業者である UR が、整備を実施することになっており、柏市は主体的に整備を担う役割はない。

柏市としては、将来管理者として計画協議及び地区外道路整備との整合を図るため、整備スケジュール等の協議を行っている。地区外道路については、将来管理者が整備を行うこととしており、県道は県が整備、市道は市が整備を行っている。なお、県道整備については、事業費の一部を負担している状況にある。

(2) 計画の変更

北部東地区の事業計画書は、平成 13 年 3 月に UR により策定され、その後、平成 20 年 10 月に事業計画書の変更（第 1 回）が行われている。また、平成 22 年 12 月の閣議決定により UR の事業が見直され、平成 26 年 9 月の事業計画書の変更（第 2 回）により北部東地区の区画整理区域が縮小された。これにより、総延長が当初の計画から 27.7% 減少し、総事業費も 24% 減少した。

図表 4- -6 ：事業計画の推移

		当初計画		変更計画		第 2 回変更計画 （縮小反映後）	
		平成 13 年 3 月		平成 20 年 10 月		平成 26 年 9 月	
		事業量 （ m ）	事業費 （ 千円 ）	事業量 （ m ）	事業費 （ 千円 ）	事業量 （ m ）	事業費 （ 千円 ）
道路築 造費	幹 線 道路	3,522	1,278,000	3,522	1,110,000	3,528	1,080,000
	区 画 道路	37,054	2,955,000	34,900	2,904,000	25,004	2,246,000
	特 殊 道路	756	504,000	1,599	262,000	1,317	263,000
	合計	41,332	4,737,000	40,021	4,276,000	29,849	3,589,000

（出典：道路整備課提出資料）

(3) 事業の進捗

道路整備の進捗は事業費ベースで 28%、総延長ベースで 29% となっており、UR から柏市へは平成 25 年度末時点で、8,770 メートル、約 10 億円分が移管されている。この数

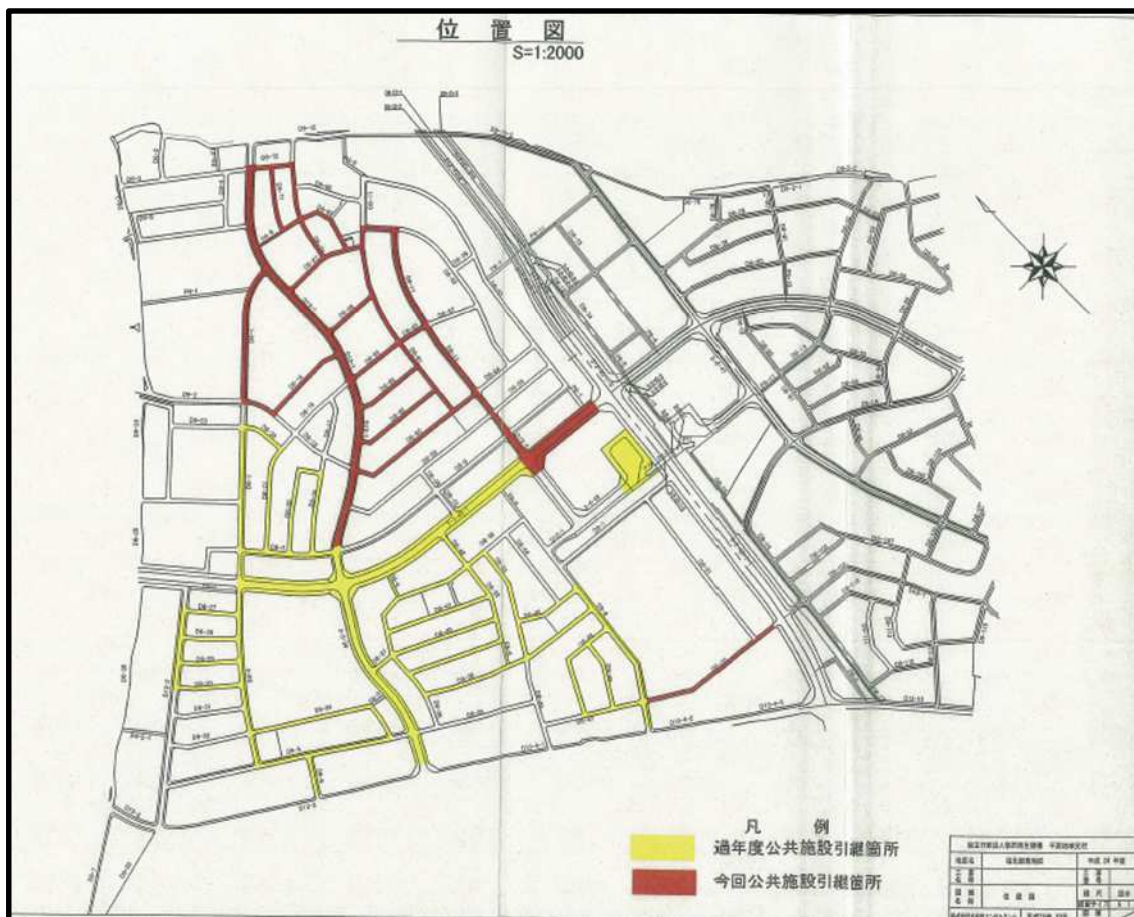
字は対象区域の縮小を織り込んだ数字である。事業の開始から 10 年以上が経過し、事業終了年度である平成 28 年度まで残り 2 年という状況を考慮すると、早急に道路整備を完了する必要がある。

図表 4- -6 : H25 年度末時点の道路工事進捗状況

		事業量 (m)	引継実績 (m)	進捗率	事業費 (千円)	執行事業費 (千円)	進捗率
道路築造費	幹線道路	3,528	1,009	29%	1,080,000	308,878	29%
	区画道路	25,004	7,653	31%	2,246,000	687,436	31%
	特殊道路	1,317	108	8%	263,000	21,567	8%
	合計	29,849	8,770	29%	3,589,000	1,017,880	28%

(出典 : UR 提供資料を監査人が加工)

図表 4- -6 H25 年度末時点の道路工事進捗状況 (位置図)



(出典 : 柏市都市部北部整備課提出資料)

(4) 整備事業の区域外

事業概要

柏市が実施する縁辺道路整備における具体的な実施業務は、推進方針で定めた区画整理区域外の道路整備、道路用地取得及び区画整理区域外の県道整備に対する負担金の負担である。縁辺整理に係る事業規模は総延長 6,334 メートル、総事業費 521 億円である。このうち、1,942 メートル、308 億円については、千葉県の事業として整備が行われ、事業費の負担は、154 億円が国の補助金として投入され、千葉県は 137 億円を負担している。柏市は 17 億円を負担金として負担している。

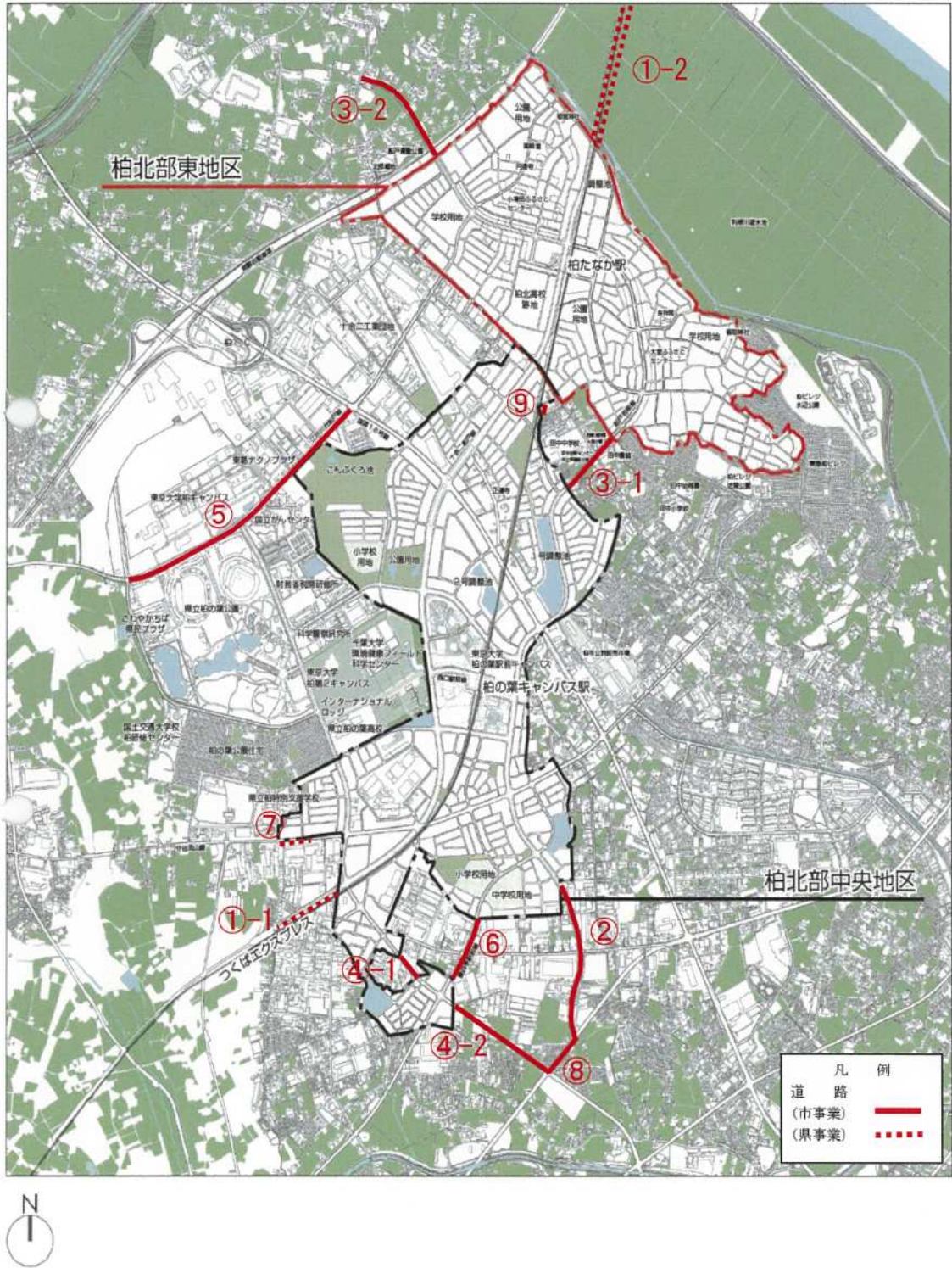
残りの 4,392 メートル、213 億円が柏市が行う事業である。このうち、112 億円を柏市が負担し、国が 101 億円を地方交付金として負担している。

図表4- -6 : 縁辺道路整備事業対象一覧 (H26年9月時点)

番号	沿線俗称	路線名	場所	延長 (m)	幅員 (m)	事業費(億円)			備考
						国	県	市	
-1	都市軸	3・2・40十倉二船戸線	梅林	398	32	126	63	56	7 概成済み。県事業負担金
-2	都市軸	3・2・40十倉二船戸線	遊水地	1,354	26	179	90	80	9 県事業負担金
	シボル道路	3・3・44高田若柴線	グレイ-周辺	735	25	53	26	-	27
-1	地域循環	3・3・45船戸若柴線	大室	333	22	20	10	-	10 認可事業中
-2	地域循環	3・3・45船戸若柴線	常盤道以北	610	22	34	17	-	17 橋梁部50m
-1		3・4・9葉山十倉二線	三勢	132	18	4	2	-	2
-2		3・4・9葉山十倉二線	～都計道	597	18	30	15	-	15
		3・3・34江戸川台船戸線		1,451	27	36	18	-	18 概成済み
		3・4・24豊四季駅前線		306	16	17	8	-	9
		県道守谷流山線		190	18	3	1	1	1 概成済み。県事業負担金
		3・4・6豊四季宿連寺線		198	20	10	5	-	5
		市道	日立寮移転	30	6	9	-	-	9
合計				6,334		521	255	137	129
うち県事業				1,942		308	154	137	17
うち市事業				4,392		213	101	-	112

(出典：柏市土木部道路整備課提出資料を監査人が加工)

図表 4- -6 : 縁辺道路整備事業対象整備箇所図 (平成 26 年 9 月 18 日説明資料)



(出典 : 道路整備課提出資料)

事業の進捗

縁辺道路整備の進捗率は、事業費ベースで 20.4%となっており、事業開始から 10 年以上が経過していることを考慮すると進捗は芳しいとは言えない。これは、縁辺道路整備の目的及び性質に起因するものである。縁辺道路整備の目的は、区画整理により建設された新しい道路と、区画整理区域外の既存道路とを接続し、円滑な交通環境を整備することにある。よって、縁辺道路整備は、区画整理区域内の道路整備がある程度進行し、新しく生まれる車の流れを見極めた上で、対象道路や、その幅員を見直した上で整備することとなる。このため、区画整理区域内の道路整備が完了していない現状では、ほとんどの対象道路が整備に着手できない状況となっている。

監査手続

1．公園事業

(1)ヒアリング

関連部署の責任者及び担当者に対するヒアリングを実施した。

(2)資料・文書の閲覧

公園事業に関する計画資料、事業費支出額に関する資料、平成 25 年度中の調達に関する資料・文書の閲覧を実施し、必要に応じて関連部署に対し質問を実施した。

(3)運用現場の視察

監査対象とした北部地域の整備事業及び柏市土地開発公社の保有土地の現場視察を実施した。

2．学校事業

(1)ヒアリング

関連部署の責任者及び担当者に対するヒアリングを実施した。

(2)資料・文書の閲覧

学校事業に関する計画資料、事業費支出額に関する資料の閲覧を実施し、必要に応じて関連部署に対し質問を実施した。

(3)運用現場の視察

監査対象とした北部地域の整備事業及び柏市土地開発公社の保有土地の現場視察を実施した。

3．上水道事業

(1)ヒアリング

関連部署の責任者及び担当者に対するヒアリングを実施した。

(2)資料・文書の閲覧

上水道整備事業に関する計画資料、事業費支出額に関する資料の閲覧を実施し、必要に応じて関連部署に対し質問を実施した。

4．下水道事業

(1)ヒアリング

関連部署の責任者及び担当者に対するヒアリングを実施した。

(2)資料・文書の閲覧

下水道整備事業に関する計画資料、事業費支出額に関する資料の閲覧を実施し、必要に応じて関連部署に対し質問を実施した。

5．道路事業

(1)ヒアリング

関連部署の責任者及び担当者に対するヒアリングを実施した。

(2)資料・文書の閲覧

道路整備事業に関する計画資料、事業費支出額に関する資料の閲覧を実施し、必要

に応じて関連部署に対し質問を実施した。

北部東地区の整備事業に係る監査の結果及び意見

１．事業計画の変更（意見）

【現状・問題点・リスク】下水道事業

UR の作成する「柏北部東地区一体型特定土地区画整理事業 事業計画書」（平成 13 年 3 月）は平成 20 年 10 月に事業計画書の変更（第 1 回）が行われ、各事業の施設計画・資金計画が変更されている。柏市は施設計画の変更内容や下水道認可に基づき単年度ごとの資金計画については把握しているものの、区画整理事業における資金計画の変更内容については把握していない。

【結果】

当該事業計画書は、区画整理事業者である UR が区画整理事業の地権者など関係者の了解を得ながら作成しているものであり、柏市が直接関与して作成されるものではない。しかし、当該区画整理事業は柏市内の区画整理事業であり、柏市は将来の施設管理者としても意見や要望を通して積極的に事業計画の策定に関与すべき立場にあり、事業計画の変更内容についても当然に把握する必要がある。また、ライフサイクルコスト削減の観点からも、将来の維持管理経費も考慮した最適な施設整備となるよう、施設計画・資金計画の両面から適切な関与が必要である。施設計画や単年度ごとの資金計画については適時協議が行われ把握しているが、区画整理事業における資金計画については把握していないことから、今後の事業計画の変更にあたっては、施設計画や単年度ごとの資金計画のみならず、区画整理事業の資金計画の変更内容・理由についても適切に把握することが望まれる。

２．適切な計画の進捗管理の実施（意見）

【現状・問題点・リスク】土木部下水道整備課

口径が大きく単価の高い管渠の整備が先行していることもあるが、総延長ベースの進捗率 55.2% に対し、管渠の整備に係る総事業費ベースの進捗率は 69.7% となっており、総延長ベースの進捗に対し、総事業費ベースの進捗率が高くなっている。東日本大震災以降、人件費、資材の高騰により整備に係る事業費は上振れする市場環境にあるが、現状の進捗において、今後想定される事業費の計画時予算に対する超過額等は算定されておらず、どの程度予算に影響があるのかは現時点で不明である。

【結果】

管渠及び調整池の施行者は UR であるが、市の負担も発生していることから、プロジェク

トの進捗管理に当たっては、定期的な予算モニタリングを行ない、事業の進捗状況・予算の執行状況の把握、予算実績差異分析等を実施することが不可欠である。現状、事業の進捗状況・予算の執行状況や単年度の資金計画は把握しているものの、予算と実績の乖離理由の分析がなされておらず、予算執行の良否が判断できていない。結果、事業費が上昇傾向にあるにも関わらず、計画に比してどれだけ増加したのか、今後どの程度、計画値よりも追加費用が発生するのかを把握できない状況となっている。

適切な計画の進捗管理を実施し、適時に予算と実績の乖離状況及び原因の把握をすることが望まれる。

３．区画整理事業除外区域（大室東地区）の新たなまちづくり（意見）

【現状・問題点・リスク】都市部北部整備課

柏北部東地区一体型特定土地区画整理事業の事業計画変更（第２回）案では、大室東地区が区画整理事業の対象外（除外区域）となることが予定されている。除外区域内にある用地は、取得当初は土地区画整備事業における換地先として予定していたとしても、区画整理事業の除外区域となった場合、換地先として利用することはできない。

大室東地区には、土地区画整備事業における換地先として先行取得した用地 6.7ha（柏市及び柏市土地開発公社が保有）が点在し、1.1ha 程度は防災広場や調整池、公園とすることが予定されているが、その他の土地利用の目処は立っていない。柏市としては、大室東地区の市街化区域指定を継続する予定であり、区画整理事業に代わる新たなまちづくりについて、この先行取得地の利活用を含め、地権者と意見交換を始めている。

一方、新たなまちづくりに合わせて、区画整理事業除外区域（大室東地区）においては、道路や上下水道などインフラの整備も課題となっている。

図表 4- -3 先行取得地及び生産緑地の位置図（平成 26 年 7 月末時点）



（出典：柏市役所ホームページ（北部のまちづくり計画））

【結果】

区画整理事業除外区域（大室東地区）の新たなまちづくりにおいては、道路や上下水道などインフラ整備を柏市が実施することになるが、まちづくりの効果を考慮しつつ、柏市の財政負担を最小限にとどめるように、必要十分な範囲での整備を実施するよう留意すべきである。

第5 柏市土地開発公社

柏市土地開発公社の概要

1．土地開発公社の定義と機能

土地開発公社とは「公有地の拡大の推進に関する法律」(昭和47年6月15日法律第66号)(以下「公拡法」という。)に基づき地方公共団体により設立された特別法人である。土地開発公社の主要事業は、地方公共団体が事業で必要となる土地を地方公共団体に代わって先行取得することである。土地開発公社が土地を先行取得することの利点は、公社という独立の立場を生かして迅速・柔軟に土地取得ができる点にある。とくにバブル期の土地価格の上昇局面では、土地価格が高騰する前に用地を取得することにより、土地の購入価格を抑えることができたといわれる。

しかし、土地価格が下落する状況では取得した土地に含み損が発生すること、事業用途が不明瞭でも土地が取得されるおそれがあること、購入資金を借入金で賄っているため、保有期間が長期になれば利息負担が増大することなどの欠点が指摘されている。地方公共団体の財政悪化に伴う第3セクターの抜本的改革の流れから土地開発公社の解散も相次いでいる。

平成26年4月1日現在、全国に土地開発公社は766社(対前年度99社減)ある。また、平成25年度末時点の全国の土地開発公社が保有する土地は、金額ベースで1兆6,120億円(対前年度比22.6%減)、面積ベースで7,780ha(対前年度比23.2%)である。

2．柏市土地開発公社

(1) 公社の沿革

柏市土地開発公社は、公拡法に基づき、公共用地、公用地等の取得、管理、処分等を行うこと等により、地域の秩序ある整備及び市民福祉の増進に寄与することを目的として、平成4年4月1日に設立された。設立以来、首都圏新都市鉄道(株)(つくばエクスプレス)沿線整備に係る関連事業用地をはじめ、都市計画道路、公園整備等の事業用地を中心に、柏市の都市基盤整備に必要な公共用地の先行取得をしてきた。なお、平成18年度以降、用地の新規取得はしていない。

(2) 業務の範囲

柏市土地開発公社の定款に記載されている業務の範囲は、以下の通りである。

1) 次に掲げる土地の取得、造成その他の管理及び処分を行うこと。

ア 公拡法第4条第1項及び第5条第1項に規定する土地

イ 道路、公園、緑地その他の公共施設及び公共施設の用に供する土地

ウ 公営企業の用に供する土地

エ 当該地域の自然環境を保全することが特に必要な土地

オ 史跡、名勝又は天然記念物の保護又は管理のために必要な土地

2) 住宅用地の造成事業並びに地域開発のためにする工業用地及び流通業務団地の造成事業を行うこと。

3) 前2号の業務に附帯する業務を行うこと。

4) 前項の業務のほか、当該業務の遂行に支障のない範囲内において、次に掲げる業務を行う。

ア (1)の土地の造成(一団の土地に係るものに限る。)又は(2)の事業の実施と併せて整備されるべき公共施設又は公用施設の整備で地方公共団体の委託に基づくもの及び当該業務に附帯する業務を行うこと。

イ 国、地方公共団体その他公共的団体の委託に基づき、土地の取得のあつせん、調査、測量その他これらに類する業務を行うこと。

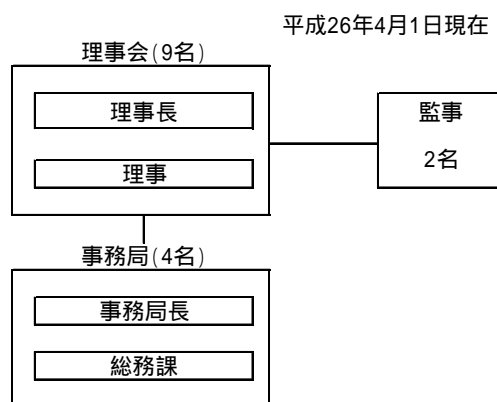
このうち、現在は公有地取得事業及び付帯事業が行われている。公有地取得事業では、北部開発事業関連などの保有地を柏市に売却すること、付帯等事業では、北柏駅北口土地区画整理事業用地及び北部整備に係る公共・公用施設用地を活用して、駐車場などの貸し付けを実施している。

(3) 基本財産・出資団体

柏市土地開発公社の基本財産は10百万円であり、全額を柏市が出資している。

(4) 組織体制

図表 5- 2 : 組織図



(出典：柏市提出資料を基に監査人が作成)

・理事会

理事会は、理事長を含めた 9 名（理事長は副市長、理事は部長職（4 名）市議会議員（4 名））で構成される。なお、定数は 12 人以内である。

理事会では、定款の変更や規程の制定改廃、毎事業年度の事業計画・予算・資金計画・決算書類、予定価格 2 千万円以上の土地の取得や処分などについての議決を行う。例年 4 ～ 5 回の開催であるが、平成 25 年度の開催実績は 2 回である。

・監事

監事は、2 名（市会計管理者 1 名、市議会議員 1 人）である。なお、定数は 2 名以内である。嘱託公認会計士による財務諸表についての事前調査を受け、その後、監事監査（中間決算監査、期末決算監査）を実施している。

・事務局

事務局は、事務局長と総務課から組織されており、現在は 4 名（事務局長兼総務課長 1 名、総務課総務担当 3 人）で構成される。全員が市の財政課の職員と兼務している。

図表 5- -2 : 役員・職員の推移

	(単位：人)				
	平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度
理事	10	10	9	9	9
監事	2	2	2	2	2
役員計	12	12	11	11	11
事務局長	1	1	1	1	1
総務課	2	2	3	3	3
職員計	3	3	4	4	4

（出典：柏市提出書類を基に監査人が作成）

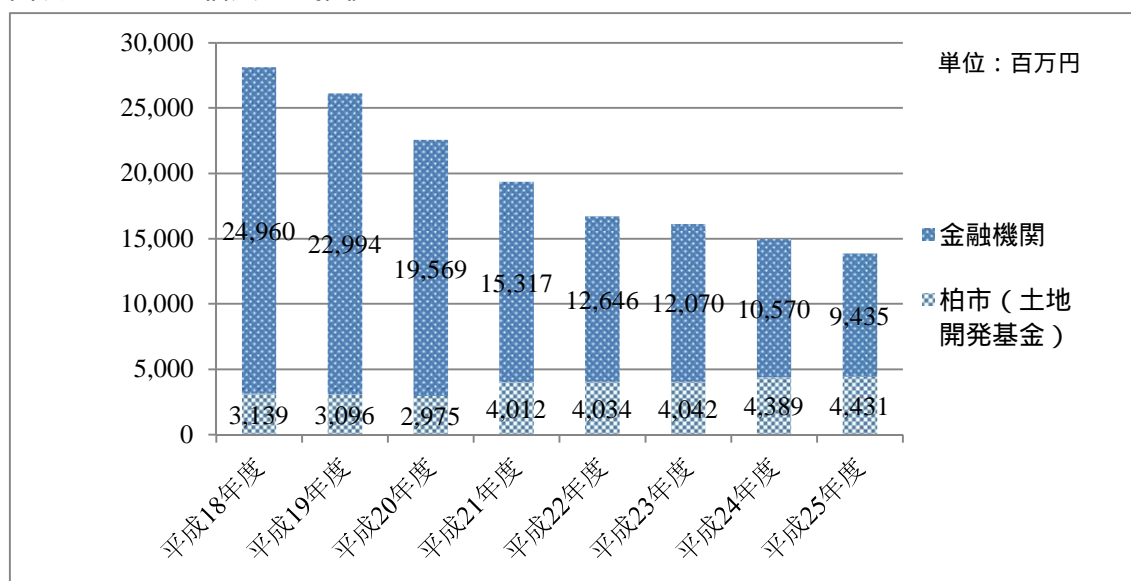
(5) 事業資金の借入先・借入方法など

事業資金は、金融機関と柏市から借り入れている。

柏市土地開発公社は、平成 23 年 3 月までは協調融資（銀行・信用金庫・農協など 14 行の融資団）を受けていた。しかし、現在は全て金利照会による入札を実施し、借入先となる金融機関を決定している。1 年以内の短期借入金であり、年利は 0.149 ～ 0.19 %（平成 25 年度実績）である。なお、金融機関からの借入金に対する債務保証は、平成 4 年度 3 月議会において債務負担行為として議決を受けており、全額について柏市の債務保証が付されている。

金融機関からの借入金以外に、柏市土地開発公社は、柏市土地開発基金の資金を借入れている。柏市土地開発基金からの借入金は無利子である。また、財源は一般財源であり、借入期間は、市が公社に土地を買戻しする時までとなっている。平成 25 年度末時点の借入金残高総額は約 139 億円であり、うち金融機関からの借入金が 94 億円、柏市土地開発基金からの借入金が 44 億円である。保有土地の処分に伴い、金融機関からの借り入れは減少傾向にある一方、柏市土地開発基金からの借入金は増加傾向にある。

図表 5- 2 ：借入金の推移



（出典：柏市「土地開発公社の経営健全化に関する計画(柏市土地開発公社の経営状況)」を基に監査人が作成）

(6) 用地処分価格の設定基準

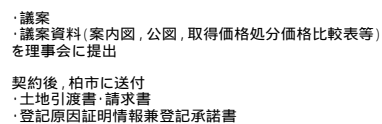
土地帳簿価額は、用地費、補償費、工事費、測量試験費、諸経費、支払利息及び配賦事務費からなる。「柏市土地開発公社譲渡価格算定規程」第 2 条によると、「土地の譲渡価格は、取得、造成、管理及び処分に要する費用及び借入金利子」に「事務費を加えた額」とされている。用地処分価格は、取得費（取得、造成、処分に要する費用及び借入金利子）に事務費で算定される。事務費は、譲渡価格算定基準規程に基づき、取得費の 2.5% 以内とされている。なお、平成 20 年度より事務費を計上していない。

(7) 公社の土地取得、柏市による土地買戻し

柏市土地開発公社による土地の取得は、柏市からの先行取得依頼書により行われる。なお、平成 18 年度より新規取得は行っていない。

柏市による土地の買戻しは、柏市の予算編成時に「土地開発公社の経営の健全化に関する

図表 5- 2 : 土地の取得・買戻しに係る業務フロー図



103

(8) 柏市の債務負担行為

土地収用法の事業認定を受けて実施する用地の取得及び市が買い取る際に議案案件となる土地の先行取得については、債務負担行為の設定が行われており、その他についても設定することになっている。

柏市土地開発公社の保有土地全て（帳簿価額 14,712 百万円　うち北部整備に係る公共公用施設用地（12,629 百万円）北柏駅北口土地区画整理事業用地（2,083 百万円））について債務負担行為が設定されている。

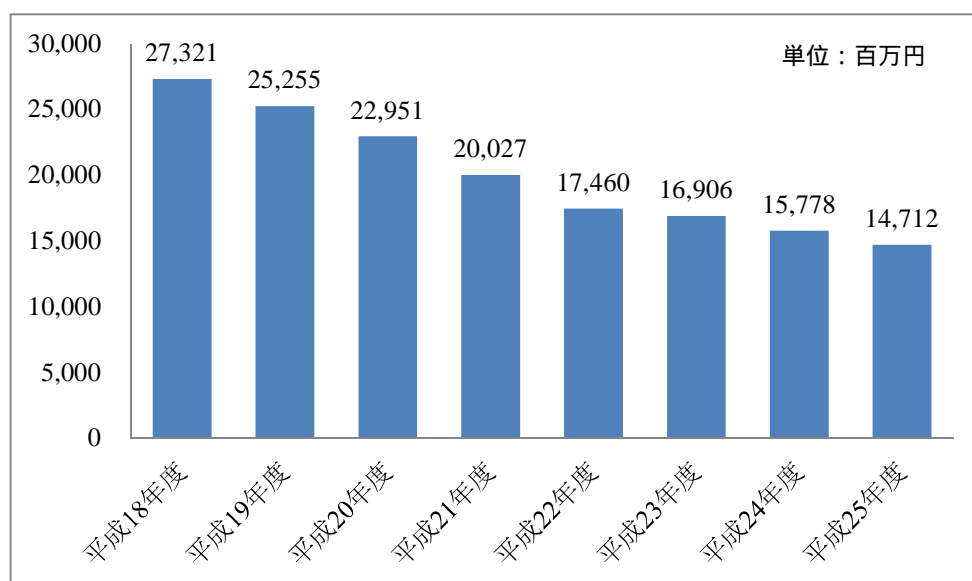
3．保有土地の状況

(1) 保有土地の残高推移

残高推移（全体）

柏市土地開発公社の保有土地は、平成 18 年度以降、新規取得がされていないため、柏市による買戻しにより、徐々に減少する傾向にある。

図表 5- 3 ：保有土地の残高推移



（出典：柏市「土地開発公社の経営健全化に関する計画（柏市土地開発公社の経営状況）」）

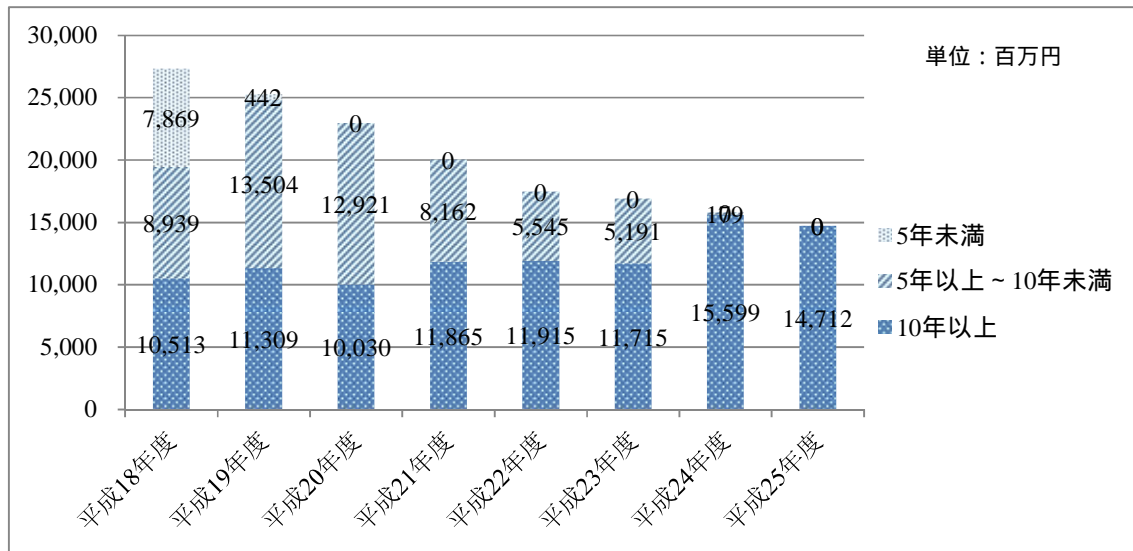
保有期間別の残高推移

保有土地のうち、5 年未満の短期保有、5 年以上 10 年未満及び 10 年以上の長期保有土地の残高の推移は以下の通りである。

平成 18 年度以降、用地の新規取得がされていないので、短期保有の土地は無くなってい

るが、同時に保有土地の処分も進んでいないので、10年以上の長期保有土地の割合が拡大している。

図表 5- 3 ：保有期間別の残高推移



単位：百万円

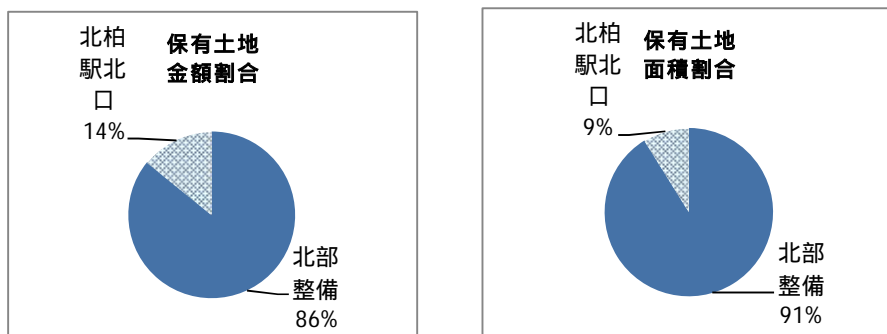
	平成18年度	平成19年度	平成20年度	平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度
10年以上	10,513	11,309	10,030	11,865	11,915	11,715	15,599	14,712
5年以上～10年未満	8,939	13,504	12,921	8,162	5,545	5,191	179	0
5年未満	7,869	442	0	0	0	0	0	0
保有地合計	27,321	25,255	22,951	20,027	17,460	16,906	15,778	14,712

（出典：柏市「土地開発公社の経営健全化に関する計画（柏市土地開発公社の経営状況）」及び「市町村土地開発公社等の状況（千葉県公表）」を基に監査人が作成）

(2) 保有土地の事業別内訳

平成25年度末の保有土地は、金額にして14,712百万円（面積136,433㎡）である。うち、北部整備に係る公共・公用施設用地は12,629百万円（面積124,345㎡）、北柏駅北口土地区画整理事業は2,083百万円（面積12,088.45㎡）であり、保有土地簿価総額の約86%、保有土地総面積の約91%が北部整備に係る保有土地である。

図表 5- -3 : 保有土地の事業別内訳



	北部整備に係る公共・ 公用施設用地	北柏駅北口土地区画 整理事業用地	合計
用地費	10,781	1,679	12,461
補償費	-	-	-
工事費	8	-	8
測量試験費	7	-	7
諸経費	21	0	21
支払利息	1,812	403	2,215
金額計(百万円)	12,629	2,083	14,712
面積(m ²)	124,345.43	12,088.45	136,433.88

(出典：平成 25 年度柏市土地開発公社の決算書/附属明細書 (公有用地明細表) を基に監査人が作成)

(3) 保有土地の時価の状況

柏市土地開発公社の保有土地は、全て公有用地(*1)であり、特定土地(*2)に区分されるものはないので、時価評価はしていない。特定土地(*2)に区分されないと時価評価の必要がないことから (土地開発公社経理基準要綱第 25 条) 柏市土地開発公社は、保有土地の時価情報を入手していない。

(*1) 公有地取得事業により、公社が所有権を取得した土地をいう。ただし、特定土地及び代替地を除く。(土地開発公社経理基準要綱第 3 条(7))

(*2) 公有地の拡大の推進に関する法律第 17 条第 1 項第 1 号の規定により土地開発公社が取得した土地のうち、地方公共団体等により再取得される見込みがなくなった土地をいう。(土地開発公社経理基準要綱第 3 条(11))

4. 柏市土地開発公社の経営健全化計画

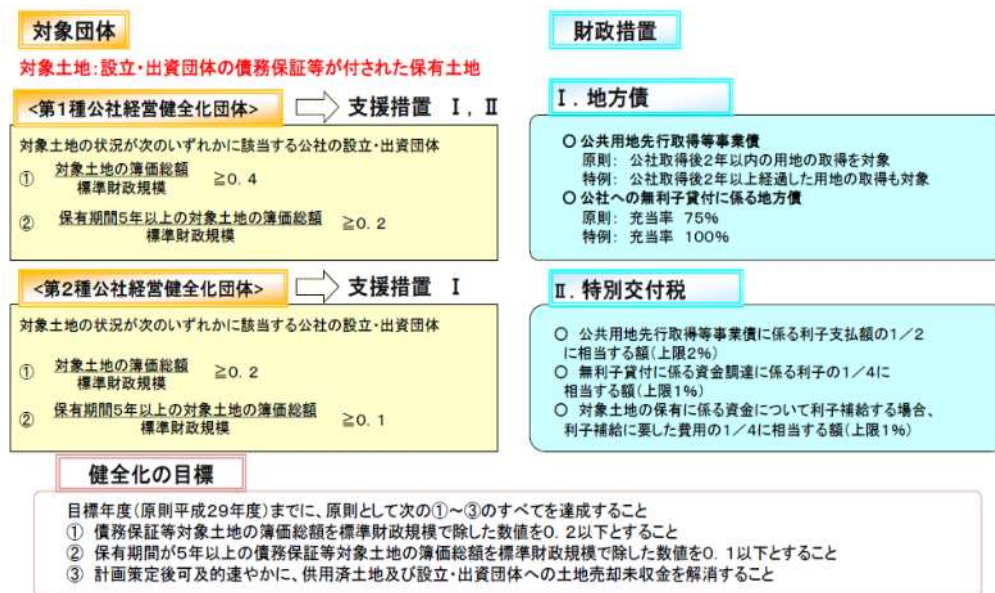
(1) 土地開発公社経営健全化対策（総務省）

総務省は、平成 16 年度以降、土地開発公社の保有土地の縮減等を通じた土地開発公社経営健全化のための対策（「土地開発公社経営健全化対策」）を講じている。土地開発公社の設立・出資団体の財政事情の変化や事業の見直し等によって保有土地に占める長期保有土地の割合が増加傾向にあるなど、依然として土地開発公社の経営環境は厳しいことから、当該対策は第 3 次（平成 25 年度～29 年度）に至っている。

第 3 次対策においては、土地開発公社の業務を継続しながらその経営の抜本的健全化を図る地方公共団体であって、経営健全化計画（平成 25 年度から 29 年度）を策定し、平成 25 年 8 月 31 日までに公社経営健全化団体としての指定を受ける団体に対して、地方財政措置（地方債、地方交付税）を講じるとしている。経営健全化団体に指定されるためには、対象土地の簿価総額が標準財政規模の 0.4 倍以上あるいは保有 5 年以上の対象土地の簿価総額が標準財政規模の 0.2 倍以上の団体であることが必要となる。

なお、対象土地とは、設立出資団体の債務保証等が付された保有土地である。また、標準財政規模とは「標準税収入額 + 普通地方交付税額 + 地方譲与税額 + 交通安全対策特別交付金額 + 臨時財政対策債発行可能額」であり、自治体の所定の収入金額ともいえる。

図表 5- 4 : 第 3 次土地開発公社経営健全化対策の概要



（出典：総務省「第 3 次土地開発公社経営健全化対策の概要」）

(2) 土地開発公社の経営の健全化に関する計画（柏市独自の健全化計画）

上記「保有土地の事業別内訳」で示した通り、柏市土地開発公社の保有土地の大半が北部整備事業に係る用地である。北部整備事業の施行期間が長期（平成 12～34 年度）に及ぶ

ことからすると、保有土地の処分スケジュールは、北部整備事業の進捗状況に影響を受けることになる。また、景気の長期低迷に伴う税収の落込み、社会保障関係費等の増加などにより、柏市の財政状況は厳しくなっている。そのため、柏市は、総務省の「土地開発公社経営健全化対策」の指針に沿っての対応は困難であると見込み、独自の健全化計画を策定している。

なお、事業の進捗状況に応じて、先行取得した公共用地を計画的に買戻しするため、健全化計画は、5ヵ年ごと3つの期間（前期：平成18～22年度、中期：平成23～27年度、後期：平成28～32年度）から構成されている。柏市独自の健全化計画について、現在進行中の中期計画と、後期計画の最終目標値については以下の通りである。

図表 5- 4 : 達成すべき経営指標の目標値

	中期計画					後期計画
	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度 ～平成32年度
設立出資団体の債務（損失）保証に係る土地簿価総額/設立・出資団体標準財政規模	0.267	0.254	0.235	0.213	0.185	0.100
設立出資団体の債務（損失）保証に係る土地のうち保有期間が5年以上であるものの土地簿価総額/設立・出資団体標準財政規模	0.267	0.254	0.235	0.213	0.185	0.100
共用済土地の簿価総額（億円）	0	0	0	0	0	0
用途不明確土地の簿価総額（億円）	25	23	21	21	0	0

標準財政規模：平成22年度の数値（旧柏市・旧沼南町の臨時財政対策債発行可能額を除く金額64,581,009千円）を使用

（出典：柏市「土地開発公社の経営の健全化に関する計画」を基に監査人が作成）

図表 5- 4 : 公有地先行取得事業に係る各年度の用地取得・処分・保有計画

	中期計画					後期計画
	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度 ～平成32年度
年度初保有額	17,460	17,186	16,385	15,167	13,749	11,958
取得計画額	0	0	0	0	0	0
処分計画額（設立団体による取得）	595	1,115	1,512	1,682	2,019	6,257
当該年度利子・管理費等（簿価計上分）	321	314	294	264	228	564
年度末保有額	17,186	16,385	15,167	13,749	11,958	6,265

（出典：柏市「土地開発公社の経営の健全化に関する計画」を基に監査人が作成）

総務省の「土地開発公社経営健全化対策」と、柏市独自の「土地開発公社の経営健全化に関する計画」を比較すると以下の通りである。

計画期間や最終目標年度に違いはあるものの、指標は“標準財政規模にしめる保有土地の割合”であり、目標値もともに0.1であり、概ね一致している。柏市の場合、新規の用地取得もしておらず、保有土地の全てが長期保有の土地であるので、保有期間5年以上の土地の比率も0.1としているが、総務省の場合は0.2とされている。また、柏市土地開発公社

の土地売却未収金は既に解消されていたので、目標には含まれていない。

図表 5- 4 ：総務省の「土地開発公社経営健全化対策」と柏市独自の「土地開発公社の経営健全化に関する計画」の比較表

	総務省	柏市
	第3次土地開発公社経営健全化対策	土地開発公社の経営の健全化に関する計画
計画期間	原則として平成25年度から平成29年度まで	平成18～32年度 (前期：平成18～22年度、中期：平成23～27年度、 後期：平成28～32年度)
健全化の目標/達成すべき経営指標の目標値	目標年度（原則平成29年度）までに、原則として次の～のすべて達成 債務保証等対象土地の簿価総額を標準財政規模で除した数値 <u>0.2以下</u> 保有期間が5年以上の債務保証等対象土地の簿価総額を標準財政規模で除した数値 <u>0.1以下</u> 計画策定後可及的速やかに、供用済土地及び設立・出資団体への土地売却未収金を <u>解消</u>	目標年度（平成32年度）までに、次の目標値を達成 設立出資団体の債務（損失）保証に係る土地簿価総額/設立・出資団体標準財政規模 <u>0.1</u> 設立出資団体の債務（損失）保証に係る土地のうち保有期間が5年以上であるものの土地簿価総額/設立・出資団体標準財政規模 <u>0.1</u> 供用済土地の簿価総額 <u>0</u> 用途不明確土地の簿価総額 <u>0</u>

（出典：総務省「第3次土地開発公社経営健全化対策の概要」及び柏市「土地開発公社の経営の健全化に関する計画」を基に監査人が作成）

5. 他の土地開発公社との比較

(1) 千葉県内の土地開発公社との比較

図表 5- 5：千葉県内 市町村土地開発公社一覧

平成24年度市町村土地開発公社一覧

番号	公社名	a.24年度末保有総計			b.5年以上保有額			c.10年以上保有額			供用済保有額(注1)	未収金保有額(注2)	借入金	d.債務保証	e.うち5年以上	f.繰上償還	b/f %	d/f %	e/f %
		先行	プロパー		b/a %	c/a %													
1	市川市土地開発公社	2,684	2,684	0	0.0	0.0	0.0	0.0	0	0	0	0	2,684	785	0	77,539	0.0	1.0	0.0
2	木更津市土地開発公社	3,621	3,618	3	3,621	100.0	3,621	100.0	0	0	0	0	3,046	3,046	3,046	23,702	15.3	12.9	12.9
3	松戸市土地開発公社	8,907	8,907	0	6,029	67.7	6,029	67.7	63	0	0	0	8,257	8,257	5,385	82,038	7.3	10.1	6.6
4	野田市土地開発公社	1,441	601	840	1,191	82.7	790	54.8	0	514	1,297	1,297	538	29,215	4.1	4.4	1.8		
5	茂原市土地開発公社	0	0	0	0	0.0	0	0.0	0	0	0	0	0	0	0	17,791	0.0	0.0	0.0
6	成田市土地開発公社	646	646	0	0	0.0	0	0.0	0	0	0	0	596	68	0	35,203	0.0	0.2	0.0
7	旭市土地開発公社	434	434	0	434	100.0	434	100.0	0	0	0	0	423	0	0	17,502	2.5	0.0	0.0
8	柏市土地開発公社	15,778	15,778	0	15,778	100.0	15,599	98.9	0	0	0	0	14,959	10,570	10,570	72,506	21.8	14.6	14.6
9	市原市土地開発公社	4,321	4,321	0	4,321	100.0	4,321	100.0	0	0	0	0	4,062	4,062	4,062	51,176	8.4	7.9	7.9
10	流山市土地開発公社	76	76	0	0	0.0	0	0.0	0	0	0	0	10	10	0	27,626	0.0	0.0	0.0
11	我孫子市土地開発公社	630	630	0	203	32.2	58	9.2	203	0	547	547	141	22,906	0.9	2.4	0.6		
12	君津市土地開発公社	0	0	0	0	0.0	0	0.0	0	0	0	0	0	0	0	18,203	0.0	0.0	0.0
13	富津市土地開発公社	402	402	0	18	4.5	0	0.0	0	0	0	0	402	402	18	10,997	0.2	3.7	0.2
14	浦安市土地開発公社	731	731	0	0	0.0	0	0.0	0	0	0	0	700	700	0	41,553	0.0	1.7	0.0
15	四街道市土地開発公社	0	0	0	0	0.0	0	0.0	0	0	0	0	0	0	0	14,858	0.0	0.0	0.0
16	袖ヶ浦市土地開発公社	1,471	1,471	0	1,315	89.4	1,227	83.4	0	0	1,396	88	88	13,620	9.7	0.6	0.6		
17	千葉県地方土地開発公社	456	456	0	152	33.3	0	0.0	305	0	494	456	152				0.0		
合計		41,598	40,755	843	33,062	79.5	32,079	77.1	571	514	38,873	30,288	24,000	556,435	5.9	5.4	4.3		

注1 依頼元の地方公共団体等が買い取ることなく供用を開始した土地

注2 依頼元の地方公共団体等が買取りに要した費用を長期に繰り延べている土地

(出典：千葉県「市町村土地開発公社等の状況」)

平成24年度末における柏市土地開発公社の土地保有額は15,778百万円、標準財政規模総額に占める土地保有額の割合は21.8%、標準財政規模総額に占める債務保証額の割合は14.6%であり、いずれも県内トップの水準である。なお、供用済土地は全て解消されている。

6 . 決算の状況

柏市土地開発公社の直近 5 年間の決算の状況は以下の通りである。

(1) 損益計算書

図表 5- -6 : 柏市土地開発公社 損益計算書の経年推移

	単位：千円				
	平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度
事業収益					
公有地取得事業収益	3,192,690	2,677,570	595,900	1,152,310	1,084,440
付帯等事業収益	42,996	44,077	42,167	41,346	42,103
事業収益合計	3,235,686	2,721,647	638,067	1,193,656	1,126,543
事業原価					
公有地取得事業原価	3,192,668	2,677,545	595,880	1,152,281	1,084,428
付帯等事業原価	14,247	14,076	14,978	16,189	13,533
事業原価合計	3,206,915	2,691,621	610,859	1,168,470	1,097,961
事業総利益	28,771	30,026	27,208	19,488	28,582
販売費及び一般管理費	7,482	7,394	5,367	5,697	5,696
事業利益	21,288	22,633	21,841	19,488	22,886
事業外収益	94	68	493	4	3
事業外費用	-	-	-	-	-
経常利益	21,382	22,701	22,334	19,492	22,889
特別利益	-	-	-	-	-
特別損失	-	-	-	-	-
当期純利益	21,382	22,701	22,334	19,492	22,889

(出典：柏市土地開発公社の決算書)

損益計算書の公有地取得事業収益は、先行取得した土地を市が買取ることによって発生する。柏市土地開発公社は市の依頼に基づいて先行取得し、市は簿価（取得価格＋維持管理費＋金利）により買取るため、買取り時に同額の公有地取得事業原価を計上し、損益はゼロとなる。ただし、柏市土地開発公社は付帯等事業として、保有土地の賃貸事業も行っているため、当該事業から生じる利益が事業総利益になっており、当該事業総利益から販売費及び一般管理費を控除し、事業外損益を加味した金額が純利益となっている。

各事業年度における市による保有土地買い取りの多寡により事業収益の金額は変動するものの、付帯等事業の規模の変動、人員の増減など管理費の変動もないので、利益はほぼ変動なく推移している。

なお、柏市土地開発公社の事務局職員は、市の財政課を兼務しており、柏市土地開発公社は職員の人件費を負担していない。また、借入利息は公有用地の原価に参入されるので、損益計算書には利息費用が計上されない。そのため、付帯等事業収益が安定して発生している限り、利益が発生する構造にある。

(2) 貸借対照表

図表 5- -6 : 柏市土地開発公社 貸借対照表の経年推移

単位：千円

	平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度
流動資産					
現金及び預金	115,923	55,609	63,802	59,507	56,366
未収金	15	776	1,259	-	-
公有用地	20,026,575	17,459,545	16,906,141	15,778,166	14,711,888
流動資産合計	20,142,513	17,515,930	16,971,202	15,837,672	14,768,255
固定資産					
有形固定資産	774	636	499	379	278
無形固定資産	151	151	151	151	151
固定資産合計	925	788	650	530	430
資産の部合計	20,143,438	17,516,717	16,971,852	15,838,203	14,768,684
流動負債					
短期借入金	11,068,600	12,645,600	12,070,000	10,570,000	9,435,000
1年内返済予定長期借入金	4,248,000	-	-	-	-
前受収益その他	1,874	1,519	1,647	1,683	1,630
流動負債合計	15,318,474	12,647,119	12,071,647	10,571,683	9,436,630
固定負債					
長期借入金	4,012,072	4,034,006	4,042,278	4,389,101	4,431,746
固定負債合計	4,012,072	4,034,006	4,042,278	4,389,101	4,431,746
負債の部合計	19,330,546	16,681,124	16,113,925	14,960,783	13,868,376
資本金					
基本財産	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
資本金合計	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
準備金					
前期繰越準備金	781,510	802,892	825,593	847,927	867,419
当期純利益	21,382	22,701	22,334	19,492	22,889
準備金合計	802,892	825,593	847,927	867,419	890,309
資本の部合計	812,892	815,593	857,927	877,419	900,309
負債及び資本の部合計	20,143,438	17,516,717	16,971,852	15,838,203	14,768,684

(出典：柏市土地開発公社の決算書)

平成 21 年から平成 25 年度まで、市による買取りにより、貸借対照表の公有用地の金額は 60 億円減少している。市の買取り資金は、そのまま借入金の返済に充てられており、その結果、総資産額が 60 億円程度圧縮されている。

監査手続

1. ヒアリング

関連部署の責任者及び担当者に対するヒアリングを実施した。

2. 資料・文書の閲覧

理事会議事録や保有土地台帳など資料・文書の閲覧を実施し、必要に応じて関連部署に対し質問を実施した。

3. 運用現場の視察

柏市土地開発公社の保有土地の視察を実施した。

柏市土地開発公社に係る監査の結果及び意見

1. 経営の健全化に関する計画（中期）の評価及び今後（後期）（意見）

【現状・問題点・リスク】柏市土地開発公社・財政部財政課

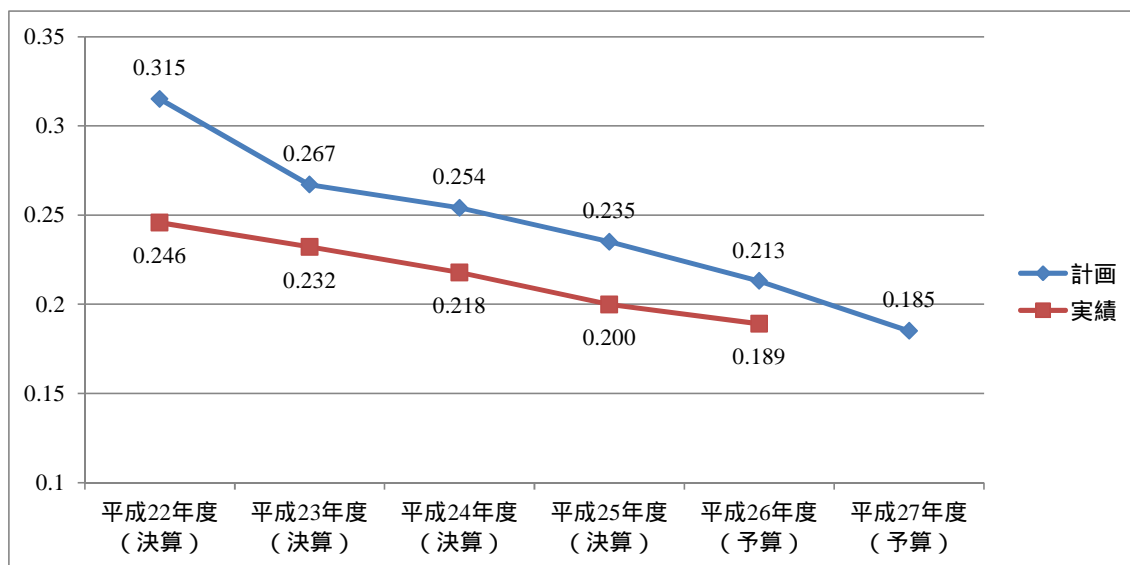
中期計画（平成 23～27 年度）の着地見込みとしては以下のとおりである。

柏市土地開発公社は、経営指標の目標値として、“保有土地の年度末簿価/標準財政規模（以下「標準財政比率」という）”を利用している。中期計画における経営指標の目標値は、最終目標値 0.1 と中期計画策定時点（平成 22 年度）の決算見込値 0.27 の平均値 0.185（＝ $(0.1 + 0.27) \div 2$ ）として算定されている。

標準財政比率は、平成 25 年度末時点で 0.200 と、平成 22 年度末実績比で 0.046 ポイント減少し、平成 25 年度末計画比で 0.035 ポイント改善されている。以下のグラフで示される通り、中期計画期間中の経営指標の実績値は、計画値を上回って推移しており、一定程度順調に達成できているようにみえる。

平成 27 年度の標準財政規模を平成 25 年度と同じと仮定した場合、283,050 千円程度の保有土地の処分をすれば、中期計画における経営指標の目標値を達成することは可能である（ $283,050 \text{ 千円} = \text{平成 26 年度末の保有土地予算金額 } 13,915,468 - \text{平成 25 年度標準財政規模 } 73,688,746 \text{ 千円} \times \text{中間計画目標値 } 0.185$ ）。

図表 5- -1 : 経営指標（計画値・実績値）の推移



（出典：「土地開発公社の経営健全化に関する計画（柏市土地開発公社の経営状況（平成25年度））」を基に監査人が作成）

しかしながら、計画値の算定基礎となる標準財政規模は一定（平成22年度実績より臨時財政対策債発行可能額を含む額 64,581,009 千円）である一方、実績が各年度で異なることはもちろん、82 から 91 億円程度、計画時よりも多く推移している。すなわち、計画値を実績値が上回っているように見えるが、その影響要因として標準財政規模の実績が計画より大きくなっていることが挙げられるため、保有土地そのものの金額は、必ずしも計画通りに減少しているとはいえない。

図表 5- -1 : 標準財政比率（計画値・実績値）の算出表

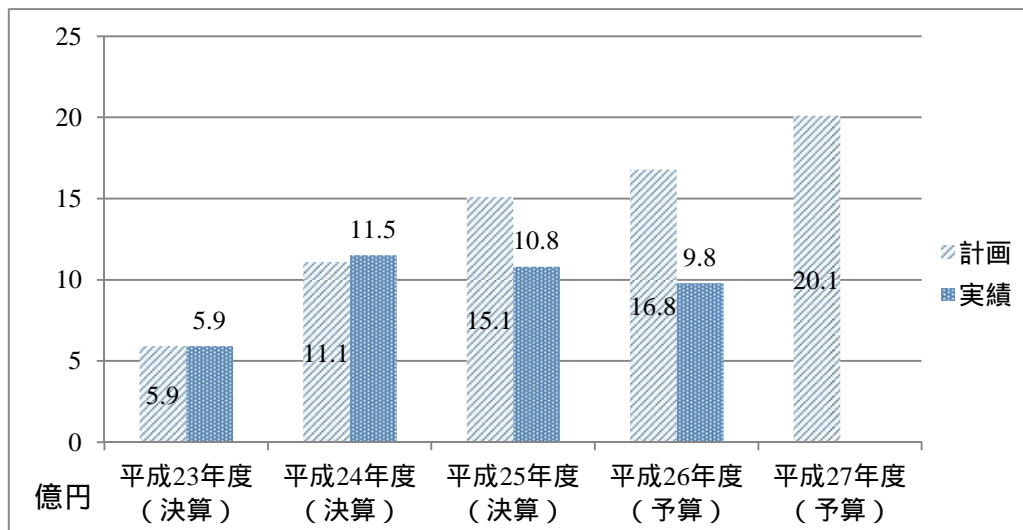
		平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度
計画	保有土地額（千円）	17,186,000	16,385,000	15,167,000	13,749,000	11,958,000
	標準財政規模（千円）	64,581,009				
	÷ = 標準財政比率	0.267	0.254	0.235	0.213	0.185
実績	保有土地額（千円）	16,906,141	15,778,166	14,711,888	13,915,468	
	標準財政規模（千円）	72,804,991	72,411,150	73,688,746	73,688,746	
	÷ = 標準財政比率	0.232	0.218	0.2	0.189	

「平成26年度」の「実績」記載の数値は予算（標準財政規模は平成25年度実績値と同額）としている。

（出典：「土地開発公社の経営健全化に関する計画（柏市土地開発公社の経営状況（平成25年度））」を基に監査人が作成）

中期計画期間中の保有土地処分額の計画と実績の比較は以下の通りである。平成24年度までは計画通りの保有土地の処分を進めてきたが、平成25年度は計画を大きく割り込んでいる。さらに、来期予算も既に計画割れを見込んでいる。

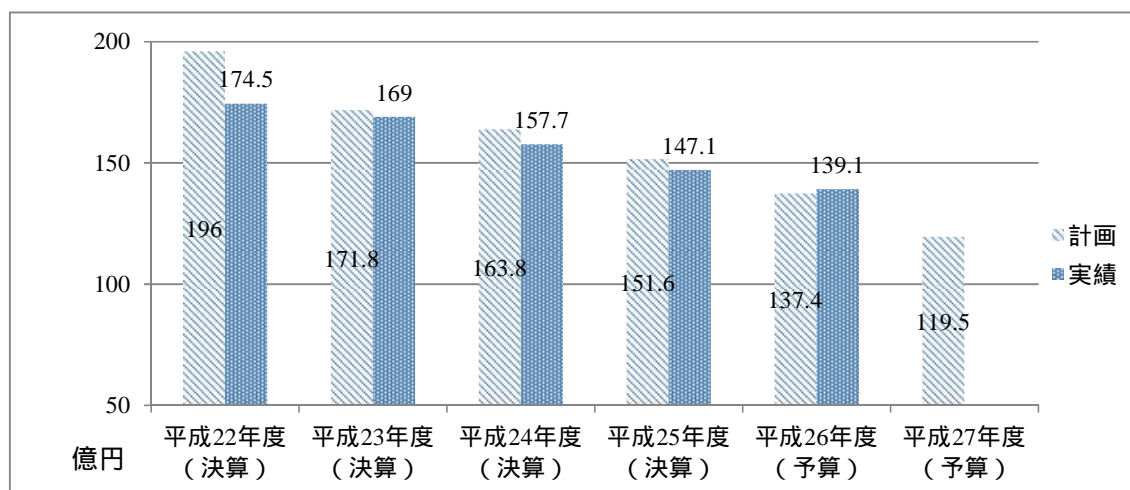
図表 5- -1 : 中期計画における保有土地処分額（計画値・実績値）の推移



（出典：「土地開発公社の経営健全化に関する計画（柏市土地開発公社の経営状況（平成 25 年度））」を基に監査人が作成）

また、中期計画期間中の保有土地簿価総額の計画と実績の比較は以下の通りである。平成 25 年度末までは実績は計画を上回って推移してており、来期以降も計画達成が厳しくなっている。

図表 5- -1 : 中期計画における保有土地簿価総額（計画値・実績値）の推移



（出典：「土地開発公社の経営健全化に関する計画（柏市土地開発公社の経営状況（平成 25 年度））」を基に監査人が作成）

こんぶくろ池公園用地の処分の遅れ

保有土地の用途別処分計画と実績（中期計画期間）は以下の通りである。こんぶくろ池公園用地について、中期計画期間中に買戻しを完了することを予定していたにもかかわらず、計画未達になっていることが、全体の遅れにつながっている。

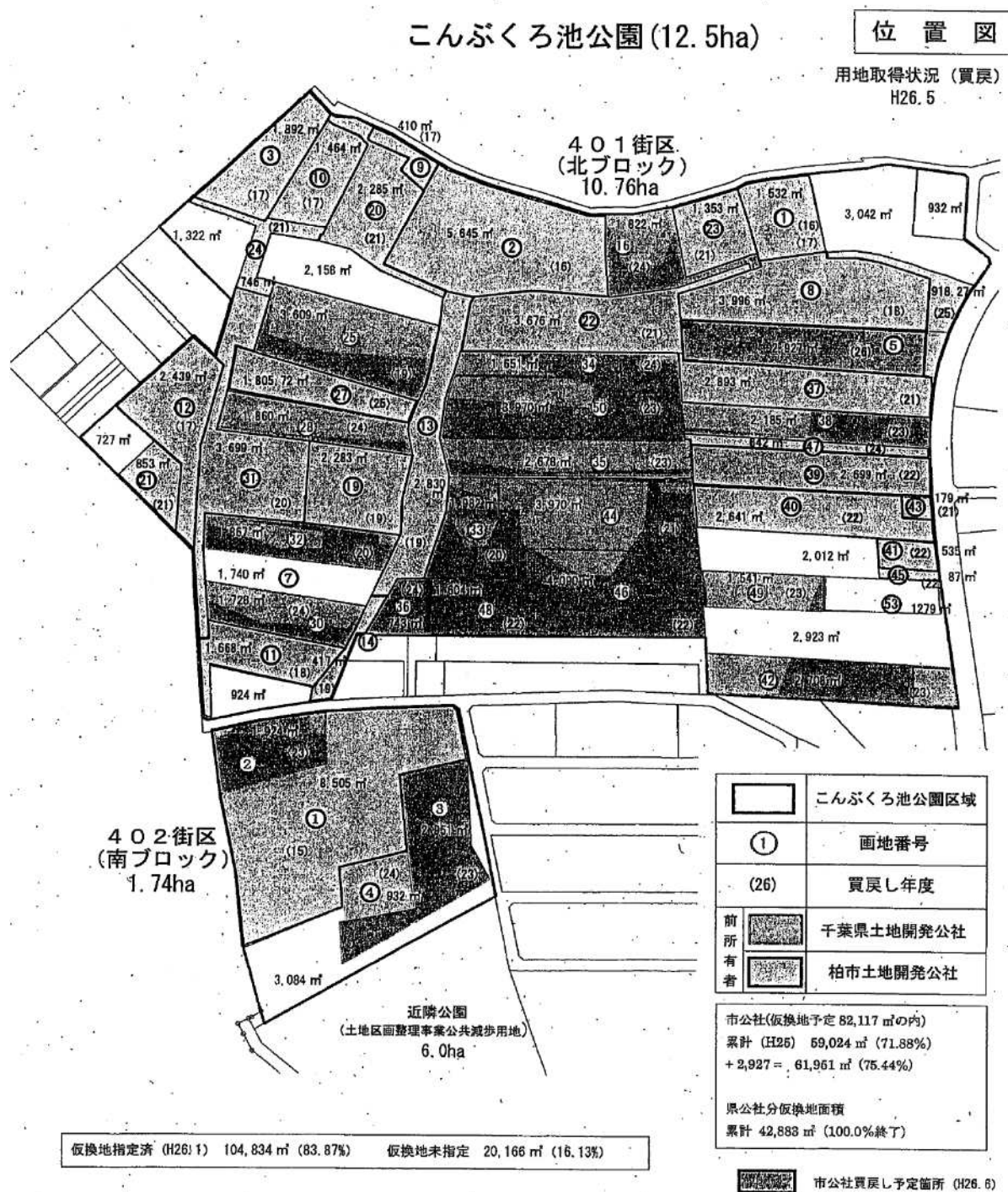
こんぶくろ池公園は 12.5ha あるが、うち平成 25 年度末までに買戻しあるいは仮換地指定済となっている部分は 10.1ha（約 81%）である。残り 19%については、千葉県の区画整理事務所担当者が地権者と交渉中であるが、地権者との用地交渉に時間を要しており、仮換地が進まないとのことである。

図表 5- 1 ：中期期間における保有土地の用途別処分計画・実績

		単位：億円					進捗状況
用途区分		平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	
北部整備事業	若柴（柏の葉140街区）	計画	-	-	-	-	換地済だが事業化・利用目的未確定 （買い戻しは平成28年度以降の計画）
		実績	-	-	-	-	
	こんぶくろ池公園	計画	-	2.0	10.0	15.5	中期計画期間中（H23-27）に 買い戻しを完了する計画
		実績	-	2.5	4.3	9.8	
	船戸小学校	計画	-	-	-	-	小学校開校時期未定 （買い戻しは平成28年度以降の計画）
		実績	-	-	-	-	
	小青田ふるさとセンター隣地	計画	-	-	-	-	事業化時期未定 （買い戻しは平成28年度以降の計画）
		実績	-	-	-	-	
	大室地区	計画	-	-	-	-	事業変更に伴い区域外 （買い戻しは平成28年度以降の計画）
		実績	-	-	-	-	
	消防大室分署移転	計画	-	2.5			買い戻し完了
		実績	-	2.4			
	高田字三勢	計画	-	-	1.4	1.5	買い戻し完了
		実績	-	-	2.8		
	若柴字アラク	計画	-	1.6			買い戻し完了
		実績	-	1.5			
北部整備事業 以外	南柏光ヶ丘線	計画	0.6				買い戻し完了
		実績	0.6				
	市道50323号線	計画	2.9				買い戻し完了
		実績	2.9				
	豊四季宿連寺線	計画	2.3	3.8			買い戻し完了
		実績	2.3	3.7			
	根戸花戸原線	計画	-	-	3.9		買い戻し完了
		実績	-	-	3.6		
	船戸若柴線	計画	-	1.2			買い戻し完了
		実績	-	1.1			
合計	北柏駅北口	計画	-	-	-	-	事業化時期未定 （買い戻しは平成28年度以降の計画）
		実績	-	-	-	-	
		計画	5.9	11.1	15.1	16.8	20.1
		実績	5.9	11.5	10.8	9.8	

（出典：柏市都市開発公社保有地ファイル・土地開発公社経営健全化に係る資料）

図表 5- -1 : こんぶくろ池公園用地の取得状況



(出典：柏市土地開発公社保有地ファイル・こんぶくろ池公園用地の仮換地処分資料)

【結果】

後期計画（平成 28～32 年度）の立案に向けて

後期計画期間中の標準財政規模を一定（平成 25 年度実績 736 億円）と仮定した場合、経営健全化計画の最終目標値 0.1 を達成するためには、5 年間で少なくとも 63 億円分（ $(0.185-0.1) \times 736$ 億円）の買戻しをしなければならない。単純計算で、13 億円/年程度の買戻しが必要である。

これに対して、以下の理由から、柏市が買戻せる状態（仮換地指定済）にある保有土地は限られている。

- ・こんぶくろ池公園は、地権者との用地交渉に時間を要しており仮換地交渉が滞っている。
- ・船戸地区の小学校用地は、小学校の開校時期が定まらないので、換地して買い戻すことができない。なお、柏市はふるさとセンターの用地を、船戸地区の小学校用地の換地先として利用することを見込んでいる。
- ・若柴（柏の葉 140 街区のピアノ型用地）は仮換地指定済である。しかし、現在利用目的を検討している状況にあり、事業化が見えないので買戻しに至らない。
- ・大室東地区は、区画整理事業変更に伴い、区域外となる見込みである。財源が確保できれば買戻しはできるかもしれないが、経営健全化計画目標を達成するためとはいえ、利用目的が決まっていない土地を買戻すのは、現実的ではない。

また、以下の理由から、仮換地指定済であったとしても、財源が確保できなければ、買戻しができない。

- ・こんぶくろ池公園の買戻し財源については、補助金（都市再生整備計画事業（旧まちづくり交付金）平成 26～30 年）起債及び一般財源を充てることを予定している。補助金を充当することを予定しているため、買戻しのタイミングで補助金を確保できているかが重要になる。
- ・船戸地区の小学校用地は、財源として事業債を利用することが想定されるが、起債のタイミングは事業化のスケジュール次第となる。
- ・大室東地区は、利用目的も明らかにならなければ財源の確保も難しい

なお、平成 25 年度末時点の買戻し価額（借入利息配賦前）で、こんぶくろ池公園は 30 億円、若柴柏の葉 140 街区のピアノ型用地は 30 億円、船戸地区小学校（ふるさとセンター用地ふくむ）は 30 億円、大室地区は 30 億円程度を予定している。

以上のように、いずれの用地についても、将来状況が予測できないという事情もあり、財源の確保が必ずしも保障されておらず事業化が不透明である。

そのため、さまざまな可能性を考慮し、複数パターンの計画を織り込んだうえで、後期計画を立案し、最終目標値を達成するように求められる。

こんぶくろ池公園予定地の地権者との換地交渉

仮換地未指定の土地の地権者の中には、用地交渉等の同意に時間を要し換地が進まないケースも見受けられる。地権者が納得して換地に応じてくれるように粘り強く交渉することを前提としつつも、整備事業期間終了も迫りつつあること、また、買戻しの財源となる補助金を得るタイミングとの兼ね合いから、地権者の同意を得ない状態で仮換地指定をすることもやむを得ない場合もあることに留意すべきである。

保有土地の利活用と情報公開、取得経緯の説明責任、将来ビジョン説明

計画は立案したものの、想定している仮換地指定に基づく買戻し（こんぶくろ池公園）が進まないときは、柏市土地開発公社が北部地域以外の保有土地を代わりに別の事業の用地を買戻す状況に追い込まれることが予想される。しかし、利用目的のない土地を柏市が引き受けることは、保有土地の付け替えがなされているにすぎず、仮に柏市土地開発公社が健全化目標を達成したとしても、柏市としての財政健全化の意味をなさない。そのため、柏市が買戻しをするにしても、一定の利用目的の見通しをつける必要があり、どうしても目的が定まらないのであれば、説明責任が求められよう。

とくに大室東地区の保有土地については、区画整理事業の変更により区域外となることが予定されている。区域外となった場合は、換地先としても利用はできなくなるので、利活用や売却を視野に入れた対応が必要となる。しかし、畑や雑木林という性質、また交通が不便な場所に位置するため、用途や売却可能性は限定的であるので留意すべきである。

柏市土地開発公社及び柏市は、保有土地問題の解決に向けた取り組みを早期に進めるべきであり、そのために、保有土地の資産価値、売却できる土地の見通し、最終的な柏市の財政負担などの試算結果に係る情報を公開し、取り組みを進めることが必要である。

保有土地の利活用や民間への売却を促進するためには、地方公共団体だけで検討するのではなく、不動産事業者など外部の民間事業者のノウハウを活用するなど、官民の連携により解決することも一つの方法である。

２．保有土地の現物管理

【現状・問題点・リスク】 柏市土地開発公社

「柏市土地開発公社業務方法書」８条（土地の管理）では「公社は、取得した土地については、それが公共用地及び公用地となるべきものであることにかんがみ、善良な管理者の注意をもって管理するものとする。」とある。

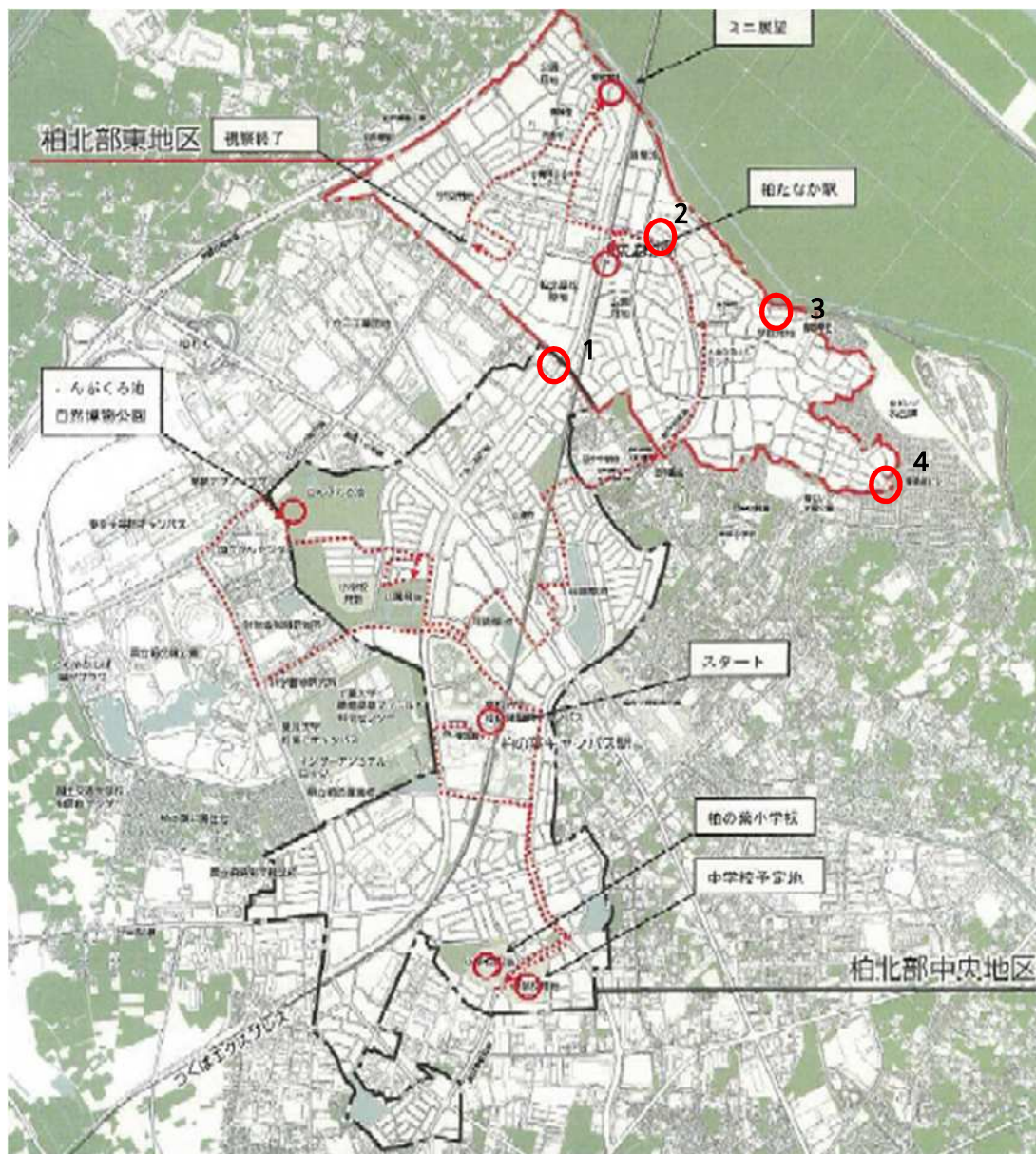
現状、北部の保有土地は木柵で囲っており、また、古くから保有しているので、周辺住民から認知されており、看板を立てるなどの喫緊の必要性はないと考えられる。また、保有土地の全部につき看板等の設置を行うのは費用対効果がないと考えられる。

他団体の土地開発公社の業務方法書には「境界標、境界杭、看板、標識等を設置し、管理・所有の状況を明らかにする」などの規定があることから、柏市の現状を鑑み、その必要があるかどうかについて、下記監査手続を実施した。

監査人が任意に抽出した、柏市土地開発公社の保有土地について、現場視察し、管理の状況、第三者による不当な占拠等がないことを確認する。

下図表の箇所を視察した。

図表 5- -1 : 保有土地の現物視察経路



(出典：北部整備課作成地図を加工)

【総括的事項】

監査人が現地に赴いて土地の視察を行った際、管理簿上の土地の同一物認定が困難な土地が数カ所あった。これについて、現状の保有土地の管理は、下に示す地図で行っており、当該地図は現在の区画となる以前からの公図であるため、現在どこにあるのかが分かり難くなっている。

図表 5- -1 : 現物視察対象として抽出した保有土地図



(出典：柏市土地開発公社提出資料)

上記の通り、柏市土地開発公社の業務方法書には、他の団体の土地開発公社とは異なり、保有土地の管理方法についての具体的な定めはない。しかし、同一物認定が困難な状況であることを鑑みると、管理資料と現物を容易に照合するために、土地に看板を立てるなどしたほうがよいと考える。

柏市土地開発公社の保有土地は、北部整備地域においては、除外区域を除き、換地先となるため、換地する度に、土地の調査が実施される。また、除外区域では一筆調査を実施する方針である。

最終的に柏市の保有になるものもあり、帳簿管理上、公有資産台帳に登載することも視野にいれるとともに、現物管理上、土地の保全のためにも、現地に看板をたてるなどの方策を実施されたい。

また、除外区域においては、特定土地として、民間に売却したり、デベロッパーに参画してもらう等の利活用の方策を考えるべきである。

【個別土地への現地視察の結果】

以下は現地視察を行った先であり、個々の改善提案を記載している。

中央地区 55 番

土地名	中央地区 55 番
所在	小青田字小船新田 38-1
面積	534m ²
地目	宅地
取得年月日	平成 8 年 11 月 16 日
仮換地区分	公園

写真 5- -1



(出典：外部監査人が撮影 (平成 26 年 10 月 22 日))

(1) フェンス封鎖による違法駐車などの防止 (指摘)

当該保有土地は幹線道路に接しているが、接道側のフェンスの一部が開放されているので、誰でも自由に出入りをするのできる状況にあるので、違法駐車や不法占有、不法投棄されたりするおそれがある。そのため、開放されている箇所を塞ぐことにより、違法駐車や不法占拠、不法投棄などの防止に努められたい。

東地区 116 番

土地名	東地区 116番
所在	大室字小山台683
面積	466㎡
地目	畑
取得年月日	平成14年7月5日
仮換地区分	小学校

写真 5- -1



（出典：外部監査人が撮影（平成 26 年 10 月 22 日））

（2）境界石の設置による不法占拠などの防止（指摘）

当該保有土地の上に境界石を確認した。しかし、境界石は 1 箇所しかなかったため、近接土地との境界を、この 1 箇所の境界石から推定せざるを得なかったものの、保有土地の上に近隣農家の物資が置かれていることは確認できた。なお、当該境界石には柏市との表記はあるが、経年劣化により判別し難くなっている。

保有土地の四方に境界石などを設置し直すことにより近隣土地との境界を分かり易くし、不法占拠などがされないようにすべきである。

東地区 9 番

土地名	東地区9番
所在	大室字寺下前907番1
面積	587㎡
地目	田
取得年月日	平成11年7月24日
仮換地区分	小学校

写真 5- -1



(出典：外部監査人が撮影 (平成 26 年 10 月 22 日))

(3) 看板などの設置による不法投棄などの防止 (指摘)

当該保有土地には所有者を示す看板などが設置されていないため、所有者が明らかでない。また、境界が雑草により不明確であるので、不法投棄や不法占有のおそれがある。そのため、柏市土地開発公社の保有土地であることを示す看板などの設置が求められる。

東地区 56 番

土地名	東地区 56 番
所在	大室字八反目台 1845
面積	1,176㎡
地目	畑
取得年月日	平成 12 年 3 月 31 日
仮換地区分	小学校

写真 5- -1



(出典：外部監査人が撮影 (平成 26 年 10 月 22 日))

(4) 有効利用の計画策定 (意見)

当該保有土地は接道はしているものの、車 1 台が辛うじて通ることができる道の先にある。しかし、起伏も無く、ある程度の広さがあるので、有効利用の計画を策定されたい。

3 . 保有土地の時価情報の把握 (意見)

【現状・問題点・リスク】 柏市土地開発公社

現時点では、保有土地は表計算ソフトで管理されている。土地の新規取得はなく、公有地台帳システム等の導入を行わなくとも業務に支障はきたさないと考えられるが、土地の時価情報を把握し、土地の含み損が発生したときの柏市の財政へのインパクトを、市民へ

説明することが望まれる。また、時価を把握することで、時価が上昇した場合などに、土地の有効活用を促進することができることも考えられる。

そこで、柏市土地開発公社が保有する土地の時価と現在の保有単価とを比較し、土地の価値の大幅な下落がないかを検討した。

時価は国土交通省公示地価及び都道府県調査地価を用いている。柏市土地開発公社の保有土地の近隣土地の公示地価を調査し、柏市土地開発公社の保有土地の帳簿価額と比較した。その結果は下表の通りである。

図表 5- 1 : 柏市保有土地の帳簿価額と公示地価との比較表

No.	種別	所在及び地番	価格 (円/㎡)	地積 (㎡)	実勢価格	保有単価	下落率
1	都道府県地価調査	千葉県柏市大室字正連寺前 1 7 2 番 3	88,800	148	98,667	101,567	-3%
2	国土交通省時価公示	千葉県柏市高田字三勢 1 1 1 3 番 1 2 外	59,900	2,627	66,556	101,567	-34%

実勢価格は公示価格が時価の 90%を示すものとされていることから、公示地価を 90%で割返したものである。保有単価は、柏市土地開発公社の保有土地のうち、北部開発地域用の土地の帳簿価額であり、柏市が買い戻すときに適用される単価である（2014 年 3 月末の単価を使用）。下落率は実勢価格が保有単価から何%下落あるいは上昇したかを示している。

これからわかる通り、土地価格の下落率は最大で 30%程度であり、時価が著しく下落しているとはいえない。

柏市土地開発公社が、大室地区の除外区域内で保有している土地の面積の合計は 19,566.42 ㎡である（監査人試算）。この区域の時価を上表の 1 であると仮定し、下落金額のインパクトを算定すると、56,742,618 円が含み損となる。

【結果】

大室地区の除外区域内の保有土地は、学校用地の換地先の用途であるが、学校の建設が 2 校から 1 校に変更になる等の事象の変化が生じたことにより、利活用を検討しているところ、今後地価相場が下落すれば機会損失が発生することとなるため、柏市土地開発公社においては、土地の時価をモニタリングしていくことが望まれる。

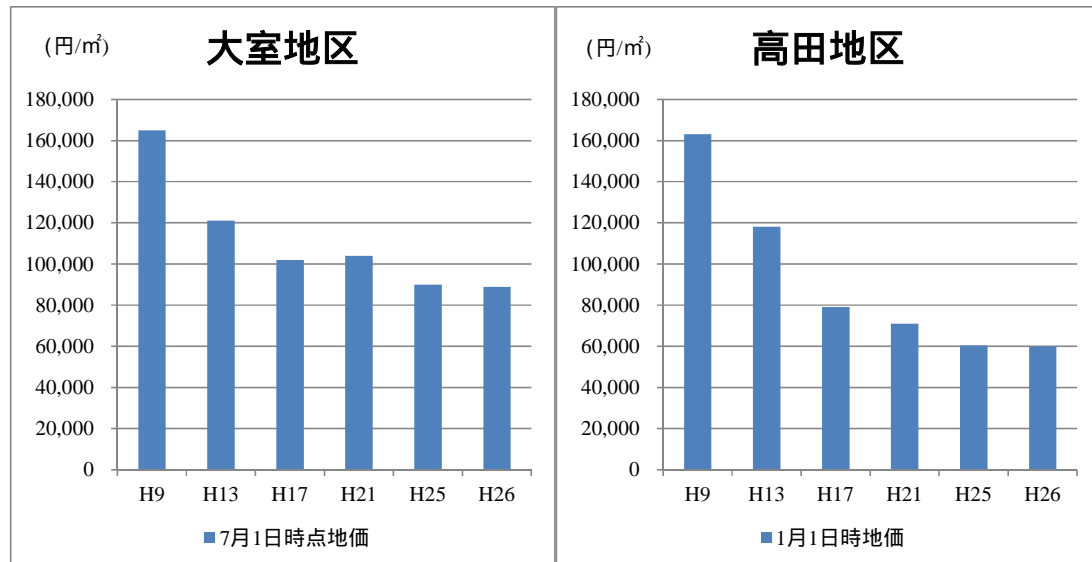
ただし、毎年、すべての土地について不動産鑑定を行うことは、費用対効果を考えると実行性が乏しいため、毎年度末に、地価を公示価格や固定資産税評価額などを用いて調査することが考えられる。また、特に重要な土地や著しく下落している可能性がある土地については、不動産鑑定を依頼することも考えられる。

(土地地価推移)

大室地区：千葉県柏市大室字正連寺前 1 7 2 番 3

高田地区：千葉県柏市高田字三勢 1 1 1 3 番 1 2 外

図表 5- -1 : 大室地区・高田地区の地価推移



(出典：国土交通省 HP より公示地価、都道府県調査地価から監査人が作成)

4. 保有土地の処分価額の算定方法(意見)

【現状・問題点・リスク】柏市土地開発公社

土地帳簿価額は、用地費、補償費、工事費、測量試験費、諸経費、支払利息及び配賦事務費からなる。「柏市土地開発公社譲渡価格算定規程」第 2 条によると、「土地の譲渡価格は、取得、造成、管理及び処分に要する費用及び借入金利子」に「事務費を加えた額」とされているので、上記区分に不合理はない。平成 17 年度より後は新規取得がないため、現在は支払利息だけが帳簿価額の増加要因である。

帳簿価額は、北部開発地域のこんぶくろ公園用地、こんぶくろ公園用地以外及び北柏駅前開発地域用土地の 3 区分で計算されている。事業ごとに借入金を有しており、借入金は上記の 3 区分のいずれかに紐付いていることから、帳簿価額に算入する対象の支払利息は、上記 3 区分のいずれかに算入される。

土地の帳簿価額の算定は、年に 2 回 9 月末、3 月末に実施される。上述のように、帳簿価額の算定は支払利息の算入のみしかないので、事業ごとの借入金の管理表に基づき、支払利息を算定し、3 区分の帳簿価額を算定し、決算資料に反映させる。

3 区分をとっているのは、北部地域開発と北柏駅前地域開発とで事業が異なること及び北部地域開発については、国の補助があるこんぶくろ池公園用地と、国の補助がないそれ以外の土地があるためである。

下表は、北部開発地域のこんぶくろ池公園用地とこんぶくろ池公園用地以外の保有単価を算出している。土地面積は、北部開発地域の全ての土地の面積の合計であり、土地の取得原価はその総額である。

図表 5- 1 : こんぶくろ池公園とこんぶくろ池公園以外の保有単価内訳

平成 26 年 3 月末

		土地面積 (㎡)	取得価額		支払利息額 (円)	工事費 (円)	測量 試験費 (円)	諸経費 (円)	合計 (円)	保有単価 (円/㎡)
			用地費 (円)	取得単価 (円/㎡)						
中央・東地区 区域外	こんぶくろ池公園	30,198.46	3,161,366,741	104,686	531,302,257	2,470,406	1,962,157	6,167,514	3,703,269,075	122,632
	こんぶくろ池公園以外	94,146.97	7,619,890,354	80,936	1,280,605,913	5,954,458	4,729,417	14,865,653	8,926,045,795	94,810
合 計		124,345.43	10,781,257,095	86,704	1,811,908,170	8,424,864	6,691,574	21,033,167	12,629,314,870	101,567

(出典：柏市土地開発公社提出資料を基に監査人が作成)

処分価額は、実際の売却予定時期の 1 年以上前から決定される。そのため、決定があった時点の直前の半期決算時の帳簿価額に、日割り計算を行った支払利息の金額を加算して、処分価額を計算する。この際、1 事業に複数の借入金を有するため、借入期間が区切られるごとに支払利率を加重平均し、各期間に適用される利率を「各期間の利率の合計金額 ÷ 当該期間の借入金の合計 = 加重平均利率」として計算する。

【結果】

保有土地台帳ファイル内の資料の綴り方についての統一的なルールが定められていなかったため、予算時に使う資料と実際に買戻しをする際に用いた資料とが混在していた。担当者が交代しても、これまでの土地の処分価額の算定方法を継続させるため、その文書化、マニュアル化が望ましい。また、北部開発地域の土地取得原価総額が 126 億円であるのに対し、支払利息は 18 億円とおおよそ 14% を占めており、その金額の重要性を鑑みても、正確な処分価額の算定が望ましい。

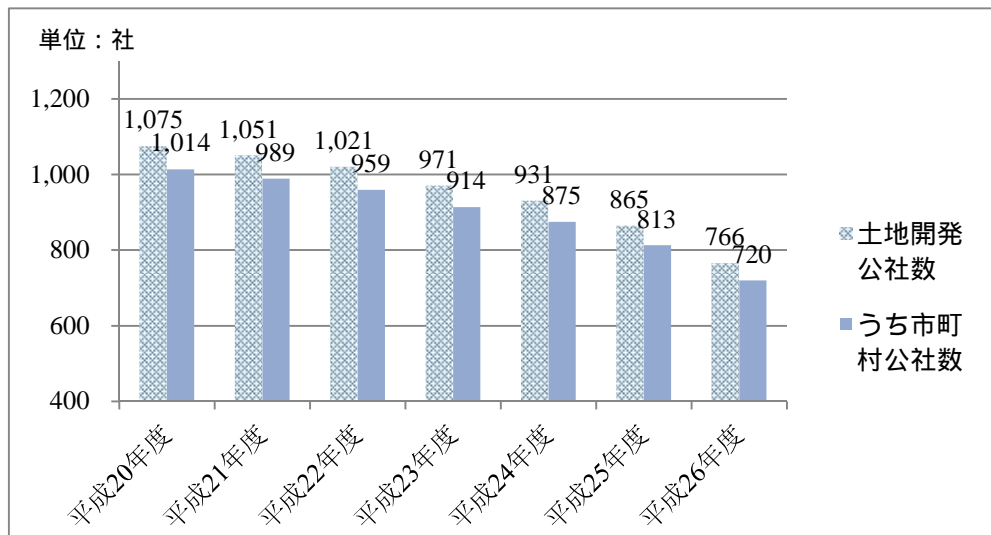
５．今後の柏市土地開発公社のあり方（意見）

【現状・問題点・リスク】柏市土地開発公社

これまで柏市土地開発公社は、柏市からの依頼を受けて用地の取得を行ってきた。しかし、平成 18 年度より新規の取得は行わず、現有する用地の処分しか行っていない。用地は 13ha ほど残っているが、そのほとんどは北部整備事業に係る用地であり、その北部整備事業も平成 34 年度には終了する計画である。

また、公共事業の減少及び地価が下落している現状では、土地開発公社による土地先行取得のメリットは少なく、公社の存在意義そのものも問われている。全国の土地開発公社の数は、解散により毎年減少し続けており、平成 26 年度(平成 26 年 4 月 1 日現在)は 766 社（市町村公社数 720 社）であり、5 年前の平成 21 年度（平成 21 年 4 月 1 日現在）と比べて 285 社（約 27％）減少している。

図表 5- -1 ：土地開発公社数の推移



（出典：土地開発公社事業実績調査結果（総務省公表）より）

【結果】

今後も柏市からの先行取得依頼がない場合には、北部整備事業計画が終了した後の柏市土地開発公社のあり方を議論し、解散も含めて検討することが望ましい。

以 上