

# 平成 22 年度茨城県包括外部監査報告書

「茨城県における都市計画事業土地区画整理事業（特別会計）に  
係る財務事務及び事務の執行について」

平成 23 年 2 月 28 日

包括外部監査人 池谷達郎



# 平成 22 年度茨城県包括外部監査報告書

## 目次

<b>第 1. 外部監査の概要</b> .....	<b>1</b>
1. 外部監査の種類 .....	1
2. 選定した特定の事件（テーマ） .....	1
3. 特定の事件（テーマ）として選定した理由 .....	1
4. 監査対象年度 .....	2
5. 外部監査の実施期間 .....	2
6. 外部監査の方法 .....	3
7. 外部監査の実施者及び監査日程 .....	4
8. 利害関係 .....	9
<b>第 2. 茨城県の財政状況と土地開発事業の概要</b> .....	<b>10</b>
1. 茨城県における行財政改革 .....	10
2. 茨城県における土地開発事業の現状と今後 .....	12
3. 土地区画整理事業（施行者茨城県）の概要 .....	19
《TX沿線土地区画整理事業の概要》 .....	19
《阿見吉原地区土地区画整理事業の概要》 .....	26
<b>第 3. 総合所見</b> .....	<b>30</b>
1. 総論 .....	30
(1) 地権者に対するインタビュー .....	30
(2) 区画整理事業の課題 .....	31
2. 将来負担額について .....	31
(1) TX沿線開発事業に係る将来負担額の算定 .....	31
(2) 阿見吉原開発事業に係る将来負担額の算定 .....	36
3. 事業期間短縮とその効果 .....	43
(1) シミュレーション結果 .....	43
(2) 事業期間短縮対策 .....	48
4. 工事管理の適正化 .....	48
<談合防止についての施策について> .....	48
1. 入札談合とは .....	48

2. 茨城県入札制度概要	52
3. 談合防止の取り組み状況	53
<落札率及び予定価格についての検討>	60
1. 各地区の落札率の現状	60
2. 予定価格の公表	68
3. 落札率と評定点の関係	71
5. 事務管理の適正化	71
(1) 文書管理について	71
(2) 情報管理について	72
(3) 物品調達について	72
6. 土地処分の推進	73
7. 環境対策	74
8. 事業評価について	79
9. アンケート結果	80
(1) アンケート調査の概要	80
(2) アンケート調査結果	80

#### 第4. 監査対象区画整理事業に対する監査結果報告 86

<つくばまちづくりセンター監査結果>	86
1. 経営管理	86
2. 人事管理	87
3. 財産管理	98
4. 文書管理	99
5. 土地処分の広告宣伝について	110
6. 不適正経理に対する再発防止策	114
<伊奈・谷和原丘陵部地区監査結果>	122
1. 地区概要	122
2. 工事管理	123
3. 事業管理	130
4. 事務手続きの合規性について	132
<島名・福田坪地区監査結果>	141
1. 地区概要	141
2. 工事管理	142
3. 事業管理	150
4. 事務手続きの合規性について	152

<上河原崎・中西地区監査結果> .....	164
1. 地区概要 .....	164
2. 工事管理 .....	167
3. 事業管理 .....	176
4. 事務手続きの合規性について .....	178
<阿見吉原地区監査結果> .....	183
1. 地区概要 .....	183
2. 工事管理 .....	184
3. 事業管理 .....	199
4. 人事管理 .....	210
5. 事務所の管理状況について .....	218
6. 不適正経理に対する対処状況について .....	226





## 第1. 外部監査の概要

### 1. 外部監査の種類

地方自治法第252条の37第1項及び「茨城県外部監査契約に基づく監査に関する条例」の規定に基づく包括外部監査である。

### 2. 選定した特定の事件（テーマ）

地方自治法第252条の37第1項に規定する特定の事件として、以下を選定した。

「茨城県における都市計画事業土地区画整理事業（特別会計）に係る財務事務及び事務の執行について」

なお、監査対象機関は以下のとおりである。

- ・茨城県企画部つくば・ひたちなか整備局 つくば地域振興課
- ・茨城県土木部都市局都市整備課
- ・つくばまちづくりセンター
- ・茨城県竜ヶ崎工事事務所

### 3. 特定の事件（テーマ）として選定した理由

昭和53年3月、県は「県南県西地域交通体系調査委員会報告書」において「常磐新線（第2常磐線）構想」を発表した。これがつくばエクスプレスの整備及び沿線開発事業のスタートであった。その後昭和63年11月の常磐新線整備検討委員会「常磐新線基本フレーム」合意を受けて、平成元年5月茨城県開発公社は県の依頼により伊奈・谷和原丘陵部地区の用地先行取得に着手した。平成5年5月31日、伊奈・谷和原丘陵部地区の土地区画整理事業の事業計画が国によって認可され、県施行の区画整理事業が正式に始まり、また、平成6年10月28日には秋葉原において常磐新線の起工式が行われ、核となる新鉄道（平成13年2月名称が「つくばエクスプレス」と決定）が着工された。その後、平成13年3月つくば地区（島名・福田坪、上河原崎・中西、葛城、萱丸）の土地区画整理事業の事業計画が認可され、平成16年5月18日には残った中根・金田台地区の土地区画整理事業の事業計画が認可された。平成17年8月24日には当初計画より5年遅れで、つくばエクスプレス開業の日を迎えた。開業当初の1日平均輸送人員は約15万人であったが平成22年には27万人を超える現況にあり、利用客の増加が著しい。

このような開発経緯に沿って、県では鉄道整備と一体的なまちづくりを推進するため、沿線5地区（伊奈・谷和原丘陵部、島名・福田坪、上河原崎・中西、葛城、萱丸）において県土地開発公社による土地の先買い事業を行うとともに、うち3地区（伊奈・谷和原丘陵部、島名・福田坪、上河原崎・中西）では施行者として特別

会計にて土地区画整理事業を運営している。これらの事業に係る県債残高は、平成 21 年度で 1,845 億円に達し、支払利息だけでも年間約 30 億円を要している。さらに、長期の地価下落の影響などにより事業収支が悪化しており、平成 21 年度決算を基に算定した将来負担見込額は 859 億円と見込まれ、県財政の大きな負担となっている。

一方、阿見吉原地区では、平成 4 年 3 月、圏央道阿見東 I C 周辺において、つくばと成田の 2 つの国際的機能を有する都市の中間に位置する立地条件を活かし、流通・生産・研究等の産業系と住居系が共存するまちづくりにより沿線地域の活性化に寄与することを目的に、「圏央道 I C 周辺市街地基本計画」が策定された。平成 8 年 1 月より県土地開発公社による土地の先行取得が開始され、平成 15 年 11 月、東工区を先行して整備する事業計画が決定された。平成 20 年 9 月には「あみプレミアム・アウトレット」用地の売却引き渡しを行い、翌 21 年 7 月に同アウトレットは開業に至っている。しかし、西南工区については平成 22 年 9 月 30 日ようやく事業認可の取得となったが、現在、換地設計に係る土地活用意向等の地元説明会の段階である。

阿見吉原地区に係る県債残高は、平成 19 年度は 162 億円であったが、その後上記アウトレット用地の売却により県債残高は圧縮され、平成 20 年度末残高は約 102 億円となっている。しかし、今後、西南地区の整備のため新たな起債を行う必要があり、また、既借入に係る利息も年約 1 億円以上になっていることから、県財政への影響が懸念される場所である。

以上二つの開発事業は、上記概説したとおり「つくばエクスプレス」と「圏央道」という新たな交通網の整備に絡む事業であり、今後の県の行財政に大きな影響を及ぼす重要な事業と位置付けられる。また、県住宅供給公社が平成 22 年 9 月、破産に追い込まれたこともあり、土地開発に絡む事業に対する県民の関心は非常に高い。

一方で地域住民の当該事業に対する期待も大きい。そこで当該事業に係る事務の執行が法令等に準拠しているか、また、その事務が地方自治法第 2 条第 14 項及び第 15 項の趣旨（住民福祉の増進、最小経費で最大効果、組織及び運営の合理化、規模の適正化など）を達成しているか、その管理運営の実態を監査することは、大いに意義のあることと判断した。

#### **4. 監査対象年度**

監査対象年度は、当該区画整理事業の事業期間に係る事業年度とする。なお、必要と判断すれば、監査はその前後の年度にも及ぶものとする。

#### **5. 外部監査の実施期間**

平成 22 年 7 月 13 日から平成 23 年 1 月 31 日まで



## 6. 外部監査の方法

### (1) 監査の要点

- ①当該区画整理事業（以下、「事業」という）が法令等に則して適正に執行されているか。
- ②事業は経済性、効率性、有効性を十分考慮しているか。
- ③事業は計画的に執行されているか。
- ④文書の収発、整理及び保存は適切か。
- ⑤議事録、諸報告書の作成は適正に行われているか。
- ⑥土地等の管理は適切に行われているか。
- ⑦工事の発注及び工事管理は、適正かつ的確に行われているか。
- ⑧出先機関（つくばまちづくりセンター、竜ヶ崎工事事務所）の事務管理は適切に行われているか。
- ⑨出先機関での物品調達は適正に行われているか。
- ⑩事業は地域住民の福祉増進に貢献しているか。
- ⑪事業の将来負担額の見込み額は適正に計算されているか。
- ⑫今後の事業展開はどうあるべきか。
- ⑬事業の評価はどのように行うべきか。

### (2) 主な監査手続

#### ①ヒアリングの実施

[表1-1]ヒアリング日程表の通り、県施行の土地区画整理事業に係る所管部課に対して、2回にわたりヒアリングを行い、上記(1)監査の要点を基に、必要な情報を入手した。

#### ②現地視察の実施

平成22年8月23日、[表1-2]現地視察日程表の通り、現地視察を行い、現地の現況を確認するとともに、必要な情報を入手した。

#### ③県出先機関への往査

当該区画整理事業に係る出先機関である「つくばまちづくりセンター」（産業立地推進東京本部を含む）及び「茨城県竜ヶ崎工事事務所」に対し、[表1-3]監査日程表の通り、直接現地に赴いて、上記(1)監査の要点に従い、監査を行うとともに、責任者等にヒアリングを行い、必要な情報を入手した。

#### ④関係書類の閲覧

当該区画整理事業の所管部課、及び出先機関より提供を受けた当該事業に関する資料について、分析・検討を行った。

⑤アンケート調査の実施

当監査の円滑な実施に資するため、当該事業に係る地権者 25 名（内回収 17 名）、及び当該事業地の土地購入者 12 名（内回収 10 名）に対し、別紙のアンケート調査を行い、必要な情報を入手した。なお、アンケート結果の一覧表は、[表 3 - 1 1] (P83)、[表 3 - 1 2] (P85) の通りである。

⑥外部監査人による検討

上記諸手続きにより入手した情報や監査証拠等について、包括外部監査人は、監査補助者とともに十分かつ慎重に吟味し、分析と検討を行った。その結果について取りまとめたのが、本報告書である。

**7. 外部監査の実施者及び監査日程**

- |               |           |      |
|---------------|-----------|------|
| (1) 包括外部監査人   | 税理士       | 池谷達郎 |
| (2) 包括外部監査補助者 | 税理士・公認会計士 | 赤岩 茂 |
|               | 税理士・公認会計士 | 萩谷孝男 |
|               | 税理士・公認会計士 | 坂東祐治 |
|               | 税理士       | 増山英和 |
|               | 税理士       | 高谷 豊 |
|               | 税理士       | 坂入賢樹 |
|               | 税理士       | 石橋大輔 |
|               | 税理士       | 瀬戸貴文 |

[表 1 - 1] ヒアリング日程表

監査年月日	監査場所	対象機関	内容
平成 22 年 7 月 13 日	県庁 15 階 外部監査室	・企画部つくば地域振興課 ・土木部都市局都市整備課 ・総務部財政課	・総合計画・県の財政状況 ・区画整理事業の概要
平成 22 年 7 月 20 日	県庁 15 階 外部監査室	・企画部つくば地域振興課 ・土木部都市局都市整備課	・TX 沿線土地開発事業の概要 ・阿見吉原地区土地開発事業の概要

[表 1 - 2] 現地視察日程表

○平成22年8月23日(月) (午前:阿見吉原地区 午後:TX沿線地区)

調 査 箇 所 等	時 刻
<b>■ 阿見・吉原地区</b> 1 現地事務所 (全体概要説明) 2 東工区 共同利用街区 3 東工区 桂川橋梁工事現場 4 東工区 篠崎遺跡発掘現場 5 東工区 沿道街区造成工事現場 6 東工区 住宅地整備状況 7 西南上区 赤太郎通り線予定地 8 西南工区 計画道路予定地 9 西南工区 地区界説明	10:00   11:30
<b>■ 伊奈・谷和原地区</b> 1 伊奈・谷和原地区 みらい平情報ステーション (全体概要説明) 2 共同分譲 (陽光台:計画住宅用地) →下車 3 宅地分譲 (第5次:個人向け) →下車 4 共同分譲 (光が丘:計画住宅用地) 5 アシックスつくば物流センター 6 公園及び計画住宅用地	13:30   14:05
<b>■ 萱丸地区</b>	14:15   14:30
<b>■ 島名・福田坪地区</b> 7 大規模緑地 8 圏央道 9 駅前広場周辺 →下車 10 北部エリア →下車 11 宅地分譲 (第2次:個人向け)	14:35   15:05
<b>■ 上河原崎・中西地区</b> 12 つくば新集落街区 →下車 13 計画拠点・共同利用画街区	15:05   15:20
<b>■ 葛城地区</b> 14 イーアスつくば →下車 15 業務用地	15:25   15:55

[表 1 - 3] 監査日程表

日付	場所	担当者	監査内容
9月8日	まちづくりセンター	池谷・赤岩・萩谷・増山・高谷・坂入・坂東・石橋・瀬戸	伊奈・谷和原地区監査
9月17日	産業立地推進東京本部	坂入・瀬戸	販売体制
9月27日	まちづくりセンター	坂入・瀬戸	人事・事務管理
9月28日	まちづくりセンター	赤岩・坂東・高谷	財産管理・換地・販売
9月29日	竜ヶ崎工事事務所	池谷・萩谷・高谷・石橋・坂入・瀬戸	事務・人事・工事 財産管理等
9月30日	まちづくりセンター	池谷・増山・萩谷・石橋	経営管理・ 工事関係
10月4日	県庁(企画部つくば地域振興課、土木部都市局都市整備課)	池谷・赤岩・増山・坂東	依頼文書の回収 5000万円以上の販売状況の確認・県の体制・財産管理・文書管理
10月8日	竜ヶ崎工事事務所	萩谷・高谷・石橋・瀬戸	事務・人事・工事・財産管理等
10月12日	まちづくりセンター	池谷・赤岩・萩谷・増山・高谷・坂入・坂東・石橋・瀬戸	事業管理経営管理・人事管理 事務管理・工事管理・財産管理・換地・販売
10月13日	県庁(同上)	池谷・赤岩・坂入	依頼文書の回収 5000万円以上の販売状況の確認・県の体制・財産管理・文書管理・給与制度
10月20日	竜ヶ崎工事事務所	萩谷・高谷・石橋	事務・人事・工事 財産管理等
11月4日	竜ヶ崎工事事務所	赤岩・萩谷・坂入・石橋	物品調達について
11月8日	まちづくりセンター	池谷・赤岩・萩谷・増山・坂東・坂入・瀬戸	物品調達について 工事管理について



別紙

## アンケート（地権者向け）

1. あなたの土地に係る区画整理事業に賛成ですか？反対ですか？  
いずれかに○を付けて下さい。

（ 賛成 ・ 反対 ・ どちらでもない ）

それぞれの理由を下記にお書き下さい。

[ ]

2. 現在の区画整理事業の進行度合いについて、満足ですか？不満足ですか？  
いずれかに○を付けて下さい。

（ 満足 ・ 不満足 ・ どちらでもない ）

それぞれの理由を下記にお書き下さい。

[ ]

3. あなたの土地について、仮換地はお済ですか？どちらかに○を付けて下さい。

（ はい ・ いいえ ）

4. 上記3で、「はい」と回答された方にお聞きします。  
換地計画に満足されていますか？いずれかに○を付けて下さい。

（ はい ・ いいえ ・ どちらでもない ）

それぞれの理由を下記にお書き下さい。

[ ]

5. この区画整理事業について、茨城県に対するご意見・ご要望をお願いします。

[ ]

ご協力、ありがとうございました。





## **8. 利害関係**

選定した特定の事件について、包括外部監査人ならびに補助者は、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。

## 第2. 茨城県の財政状況と土地開発事業の概要

### 1. 茨城県における行財政改革

茨城県では、現在「第5次行財政改革大綱」（平成21年度～23年度）に基づく行財政改革が進行中である。平成7年以降、4次にわたり、行財政改革を進めてきたところであるが、三位一体の改革により、平成16年度から地方交付税と臨時財政対策債の大幅な削減、国内の景気低迷による県税収入の大幅減、財政の硬直化等により、茨城県財政は危機的な状況が続いている。

県債残高の推移は、[図2-1]の通りであり、年々増加の一途を辿っている。

[図2-1] 県債残高の推移



一般会計等が将来負担すべき実質的な負債の財政規模に対する比率である「将来負担比率<sup>\*</sup>」は、平成21年度、295.9%（平成20年度288.7%）と、若干悪化し、昨年度に引き続き、全国ワースト4位であった。財源不足を賄うため、一般財源基金を取り崩してきた結果、平成22年度末の一般財源基金の残高は、約11億円（平成21年度は11億円）の見込みとなり、枯渇寸前の状態が続いている。

さて、この現況に対応すべく第5次行財政改革大綱では、「いばらきの新たな成長・発展に向け、県民の視点に立った、質が高く、効率的な県民サービスの提供」を基本理念に、次の四つの改革（丸数字は主な改革推進項目）を行うとしている。

#### (1) 財政構造改革

- ① 「財政再建団体」に転落しかねない財政構造からの脱却
- ② 県債管理基金からの繰替運用の削減
- ③ 県債残高の圧縮
- ④ 将来負担額の改善とプライマリーバランスの黒字化

- ⑤人件費の抑制
- ⑥給与構造改革
- ⑦公債費負担等抑制
- ⑧公共投資の縮減・重点化**
- ⑨大規模建設事業等の見直し**
- ⑩事務事業見直し
- ⑪公営企業・特別会計見直し**
- ⑫県税徴収率の向上
- ⑬課税自主権の活用
- ⑭広告収入等の確保
- ⑮県等保有土地処分推進**
- ⑯県有財産の有効活用
- ⑰収入未済額の縮減

## **(2) 出資団体改革**

- ①出資団体のあり方の抜本的見直し
- ②経営の健全化（経営改革、責任明確化、組織のスリム化）
- ③県関与の見直し（人的関与、財政的関与の削減）

## **(3) 県庁改革**

- ①県民サービス向上運動の推進（満足度の高いサービス提供）
- ②成果を重視した行政経営の推進  
（成果重視、試験研究機関の機能強化、民間活力導入）

### **③職員意識改革・組織の活性化**

**（新人事評価制度、庁内公募、職員研修の充実、職場環境の整備）**

- ④多様な人材確保（任期付職員、高齢職員の活用）

### **⑤政策課題に柔軟かつ的確に対応する体制整備**

**（出先機関の見直し、小中学校の規模の適正化、電子県庁の推進）**

- ⑥県民・企業等との連携・協働による地域づくり

（NPO や民間企業等との連携）

### **⑦透明性の向上・チェック体制の強化（適正な公金取扱いの徹底）**

## **(4) 分権改革**

- ①「地方政府」の確立に向けた地方分権改革の推進（広域連携の推進）
- ②市町村との連携・協力の推進（市町村への権限移譲・人事交流推進）
- ③市町村合併の推進

上記の改革項目のうち、太字罫線の項目は、特に今回の包括外部監査に関わる項目である。



## ※将来負担比率

一般会計等が将来負担すべき実質的な負債の標準財政規模に対する比率であり、次の算式で計算される。

$$\text{将来負担比率} = \frac{\text{将来負担額} - (\text{充当可能基金額} + \text{特定財源見込額} + \text{地方債現在高等に係る基準財政需要額算入見込額})}{\text{標準財政規模} - (\text{元利償還金} \cdot \text{準元利償還金に係る基準財政需要額算入額})}$$

・将来負担額の内容

- ① 一般会計等の地方債現在高
- ② 債務負担行為に基づく支出予定額（地方財政法第5条各号の経費等に係るもの）
- ③ 一般会計等以外の会計の地方債の元金償還に充てる一般会計等からの繰入見込額
- ④ 当該団体が加入する組合等の地方債の元金償還に充てる当該団体からの負担等見込額
- ⑤ 退職手当支給予定額（全職員に対する期末要支給額）のうち、一般会計等の負担見込額
- ⑥ 設立した一定の法人の負債の額、その者のために債務を負担している場合の当該債務の額のうち、当該法人等の財務・経営状況を勘案した一般会計等の負担見込額
- ⑦ 連結実質赤字額
- ⑧ 組合等の連結実質赤字額相当額のうち一般会計等の負担見込額

## 2. 茨城県における土地開発事業の現状と今後

### （1）茨城県における保有土地問題

平成22年9月22日に県議会に提出された「県出資団体等調査特別委員会 調査結果報告書」によれば、本県の保有土地に係る借入残高は、平成21年度末で約4,293億円となっており、これらの事業に係る保有土地の面積は約1,594haにのぼっている。保有土地全体の簿価は、約4,356億円であるのに対して、平成21年度末時点で処分できた場合の収入見込み額は、約2,593億円であり、その差額約1,763億円の評価損が発生していると発表した。また、処分代金で返済する計画のため、処分が進まなければ金融機関に対して利息を支払うだけとなり、その年額は、平成21年度分で約63億円にのぼると報告した。

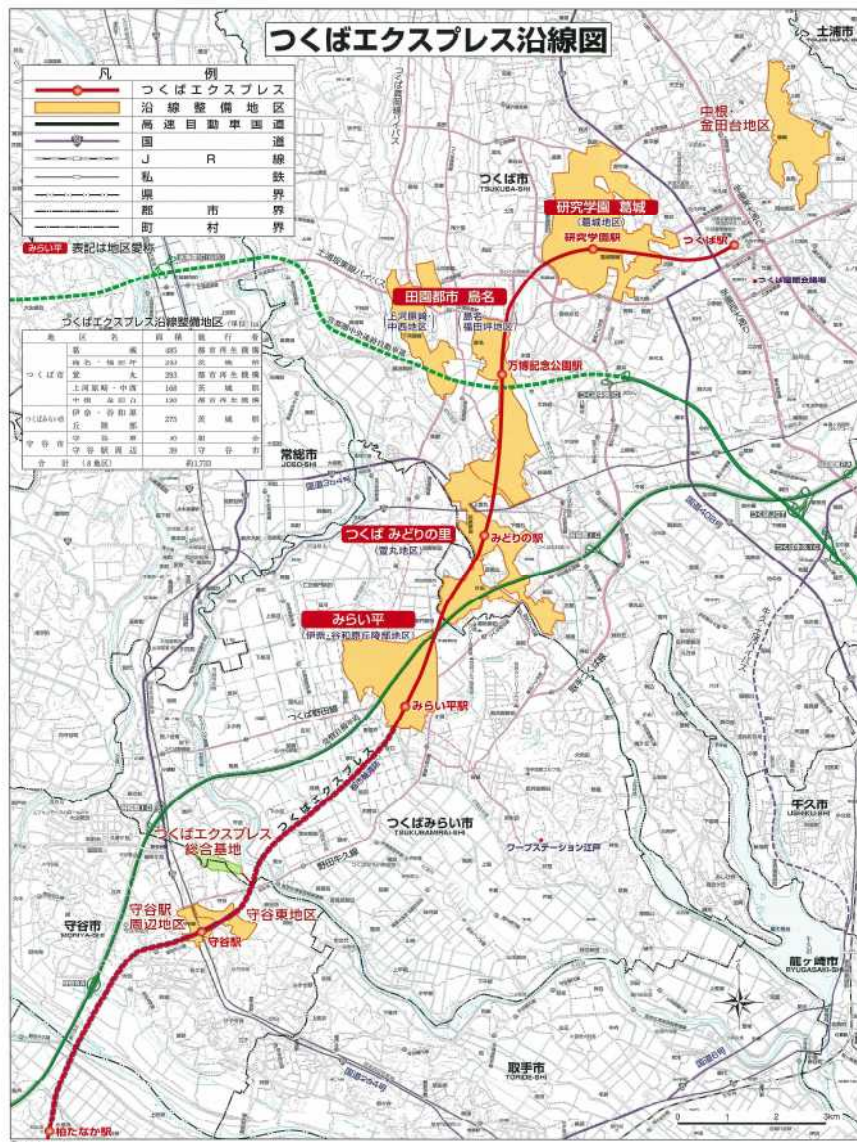
多くの保有土地を抱える茨城県住宅供給公社（保有土地面積234.1ha）、茨城県土地開発公社（同70ha）、茨城県開発公社（同114.4ha）はずさんな土地購入計画や管理体制、さらに地価下落による販売不振等により、土地の評価損が表面化し、経営破綻状況に陥っている。特に、県住宅供給公社においては、債務超過額約316億円が表面化し、再建を断念して平成22年9月28日、全国で初めて水戸地裁に破産を申し立て、水戸地裁は同年10月8日、県住宅供給公社の破産手続き開始を決定した。他にも県内では、高萩市住宅公社、古河市住宅公社が破産に追い込まれている現況にある。



## (2) TX沿線開発事業

東京・秋葉原とつくば市を結ぶつくばエクスプレス (TX) (沿線図は[図 2-2]参照) は、平成 22 年 8 月 24 日で開業 5 周年を迎えた。茨城県は鉄道整備と一体的なまちづくりを推進するため、特別会計により沿線地域 5 地区 (伊奈・谷和原丘陵部地区、萱丸地区、島名・福田坪地区、上河原崎・中西地区、葛城地区) において、土地の先買い事業を行うとともに、うち 3 地区 (伊奈・谷和原丘陵部地区、島名・福田坪地区、上河原崎・中西地区) では、施行者として特別会計にて土地区画整理事業を運営している。他の 2 地区 (萱丸地区、葛城地区) 及び中根・金田台地区の区画整理事業については、独立行政法人都市再生機構 (UR) がその施行を担当している。

[図 2-2] つくばエクスプレス沿線図



T Xを運営する首都圏新都市鉄道(株)によると、開業以来輸送人員は順調に増加し、平成 21 年度 9,779 万人、1 日平均では約 27 万 300 人となり、目標だった 27 万人を予定より 1 年早く達成した ([表 2 - 1]参照)。

[表 2 - 1] T X 輸送実績

輸送実績(1日平均乗車人員)

(単位:人)

駅名	17年度	18年度	19年度	20年度	21年度	22年度				
	平均	平均	平均	平均	平均	4月	5月	6月	7月	8月
秋葉原	36,000	43,700	50,000	53,800	55,300	56,500	58,400	57,400	57,100	57,400
新御徒町	5,800	8,600	11,200	12,800	13,700	14,300	14,700	14,800	14,500	14,300
浅草	6,200	6,600	7,400	7,900	8,100	8,400	9,300	8,000	8,300	8,400
南千住	2,500	3,100	3,400	3,700	3,800	3,900	4,100	4,100	4,000	4,000
北千住	19,200	25,200	30,300	33,500	35,100	37,200	38,100	37,600	37,100	36,100
青井	3,400	4,300	4,900	5,200	5,600	5,700	6,000	5,900	5,800	5,700
六町	5,200	6,800	7,900	8,800	9,400	10,000	10,400	10,200	10,000	9,900
八潮	6,600	9,300	11,400	12,600	13,400	14,000	14,500	14,300	14,200	14,100
三郷中央	3,500	4,700	6,100	7,000	7,400	7,900	8,100	8,100	8,100	8,000
南流山	13,600	19,300	23,800	26,200	27,300	29,000	29,800	29,400	28,700	28,000
流山セントラルパーク	1,700	2,200	2,400	2,500	2,700	2,800	2,900	2,900	2,800	2,800
流山おおたかの森	14,600	19,800	24,600	26,900	27,800	29,200	29,900	29,400	29,000	28,400
柏の葉キャンパス	3,900	6,800	9,100	10,100	11,000	11,700	12,100	11,800	11,700	11,500
柏たなか	1,600	2,100	2,300	2,500	2,600	2,800	2,800	2,800	2,700	2,700
守谷	12,200	15,700	18,700	20,200	21,400	22,600	23,400	22,700	22,400	22,300
みらい平	900	1,300	1,900	2,400	2,800	3,000	3,500	3,100	3,000	3,100
みどりの	1,000	1,400	1,900	2,200	2,400	2,600	2,700	2,600	2,600	2,600
万博記念公園	700	1,000	1,200	1,500	1,700	1,900	1,900	1,900	1,900	1,900
研究学園	1,000	1,300	2,000	3,100	3,700	4,200	4,400	4,300	4,300	4,600
つくば	11,100	12,100	13,700	14,700	15,100	15,900	16,300	15,700	15,300	15,700
計	150,700	195,300	234,200	257,600	270,300	283,600	293,300	287,000	283,500	281,500

一方、沿線開発は大幅に遅れており、平成 31 年度までに土地売却などを終える計画だったが、地価の下落、工事の遅れ、資金不足等により、計画達成は困難となり、土地の処分期間を平成 41 年度まで 10 年間延長した。また、長期の地価下落などにより、当該区画整理事業の収支が悪化しており、平成 21 年度決算を基に算定した一般会計の将来負担見込み額は約 859 億円に達し、県財政の大きな負担となっている。

### (3) 阿見吉原地区開発事業

当地区の現状は、平成 22 年 9 月 22 日に県議会に提出された「県出資団体等調査特別委員会 調査結果報告書」によれば、以下のように述べられている。

[県は、首都圏中央連絡自動車道(以下、「圏央道」という)阿見東 IC 周辺における計画的な市街地整備を図るため、特別会計により先買い事業及び土地区画整理事業を進めている ([図 2 - 3]参照)。