事業番号　3
千葉県　県土整備
公共事業評価審議会
令和4年度　第4回

事業再評価

木更津都市計画事業
金田西特定土地区画整理事業

令和4年2月7日

千葉県　県土整備部　都市整備局　市街地整備課

目次

１．事業の概要
２．事業の進捗状況
３．本地区を取り巻く社会経済情勢
４．前回再評価後の経過
５．事業投資効果
６．コスト縮減
７．対応方針（案）

1．事業の概要

【事業の目的】

東京湾アクアラインの着岸地である金田西地区において、「千葉県の新たな玄関口」として、商業・業務、居住等の多様な都市機能が集積した都市づくりを目指して、千葉県施行により、土地区画整理事業を進めている。

1. 事業の概要

【地区周辺の状況】 アクアラインバスで東京駅まで約40分、羽田空港まで約20分

高速道路ネットワークに直結した、交通利便性の極めて高い立地条件

≪金田西地区≫
施行者：千葉県
施行面積：110．8ha

≪金田東地区≫
施行者：都市再生機構
施行面積：155．6ha

1．事業の概要

【事業計画の変更（令和4年2月末変更予定）】

＜概要＞

（1） 事業施行期間

	現事業計画	変 更 後	延伸期間
事業施行期間	平成10年度 ～平成35年度	平成10年度 ～令和8年度	3年

【延伸理由】

地権者との交渉に時間を要したことに伴い、宅地造成とインフラ整備が遅延したため。

（2） 資金計画

	現事業計画	変 更 後	増 減
総事業費	約251億円	約296億円	＋約45億円

【主な理由】

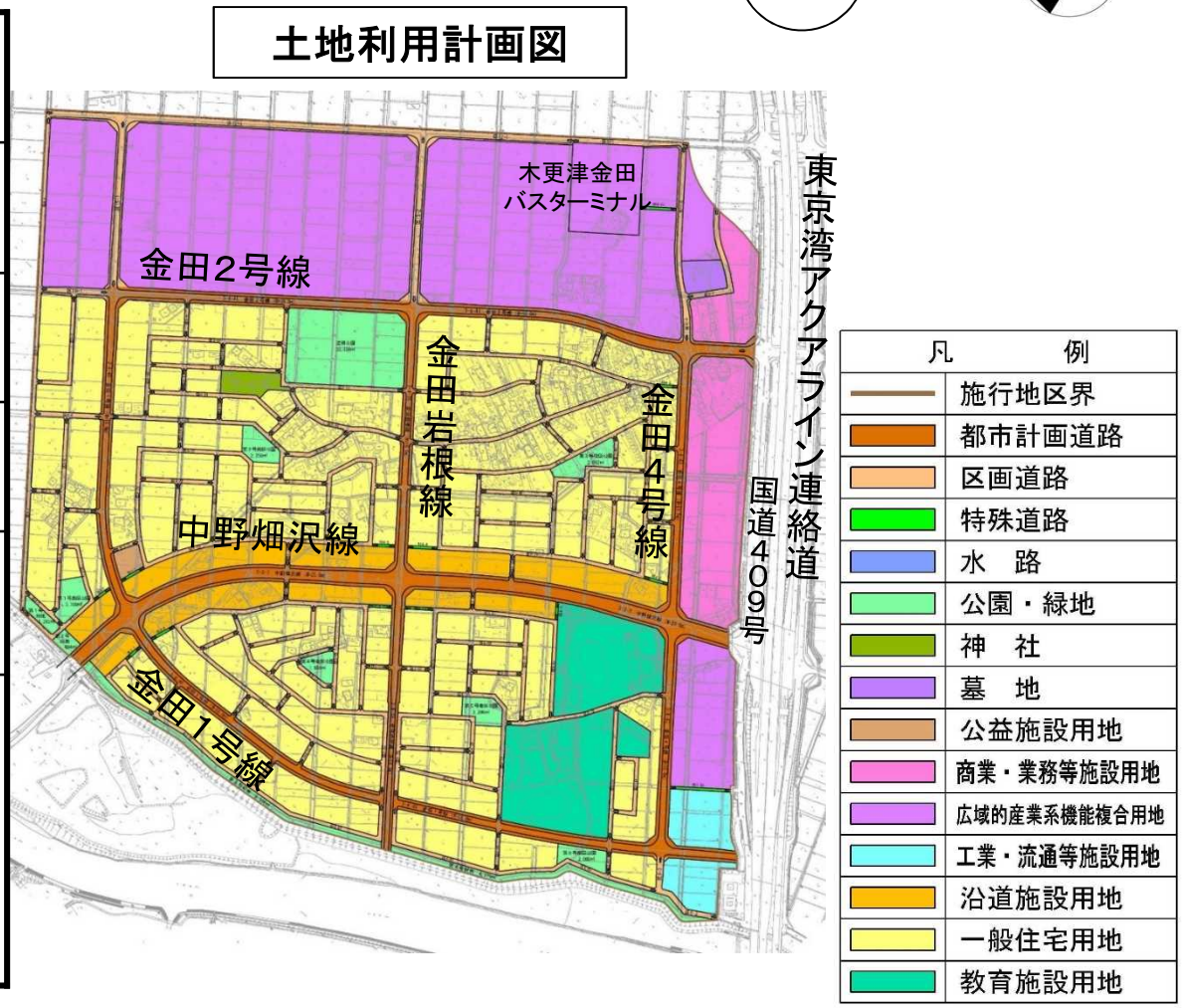
〇建設労務費及び資機材価格の上昇に伴う増
〇道路や水道工事における仮設費用等の増
〇事業期間の延伸に伴う維持管理等の費用の増

1. 事業の概要

【事業計画変更後の概要】

施行地区面積	110.8 ha
計画人口	7,000人
平均減歩率	40 %
移転戸数	99 戸
総事業費 （変更前）	約 296 億円 （約251億円）
事業施行期間 （変更前）	平成10年度～ 令和8年度 （平成10年度～ 平成35年度）

土地利用計画図

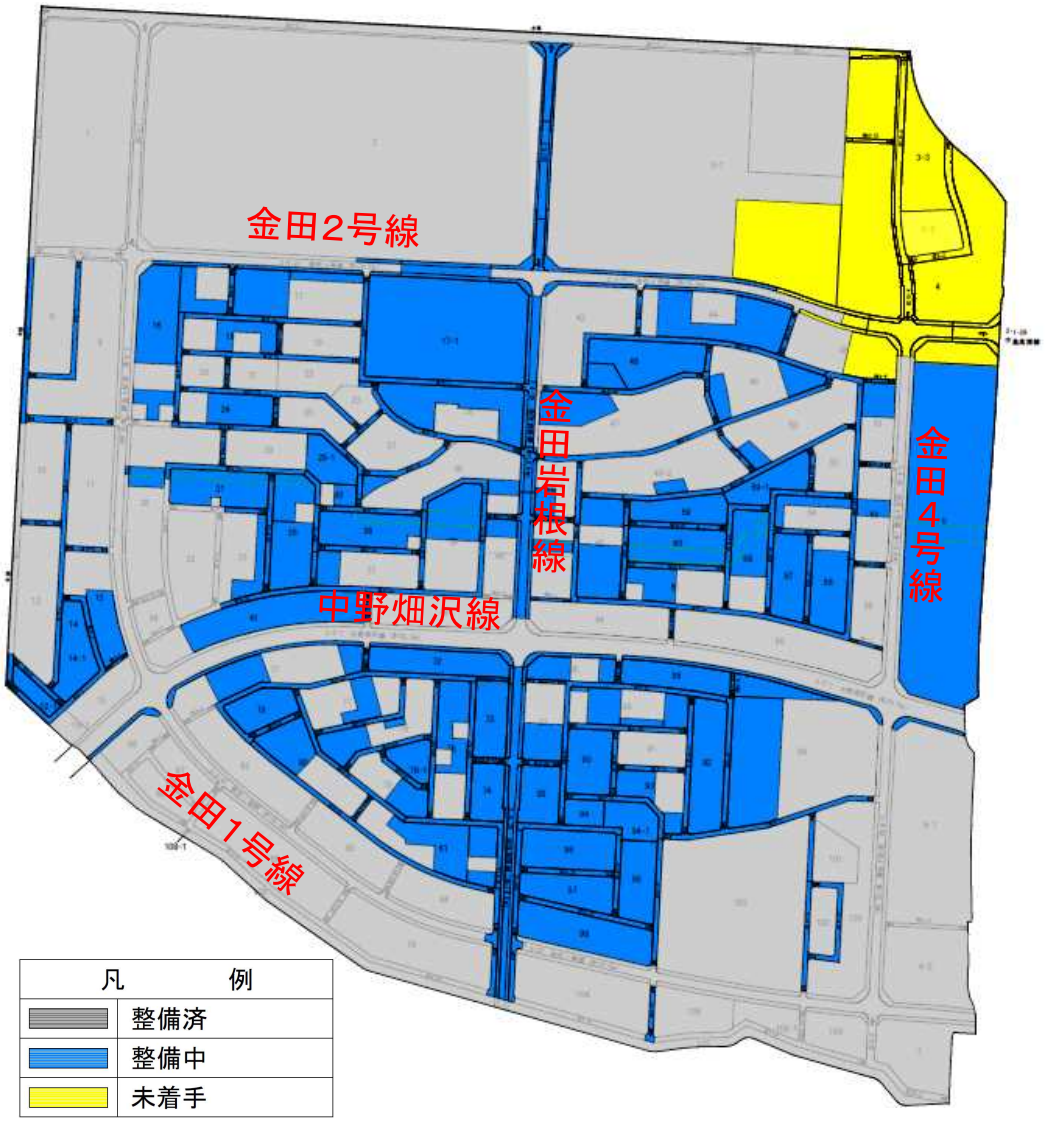


2. 事業の進捗状況

	計画	進捗	進捗率
総事業費（億円）	295.8	241.3	約82%
建物移転（戸）	99	97	約98%
整備着手（ha）	110.8	99.7	約90%

【令和3年度末見込み】

※整備着手＝整備済＋整備中



2. 事業の進捗状況

① 大型商業施設
令和２年７月オープン

② 大型商業施設本社
令和４年夏開業予定

③ 居住区域の現況

④ 商業施設、医療・宿泊施設等
令和５年以降開業予定

⑤ 教育施設

⑥ 児童福祉施設

2. 事業の進捗状況

① 金田バスターミナル

④ 金田岩根線
（R4.3暫定供用開始予定）

② 中野畑沢線

⑤ 金田２号線

③ 金田１号線

⑥ 金田４号線

3. 本地区を取り巻く社会経済情勢

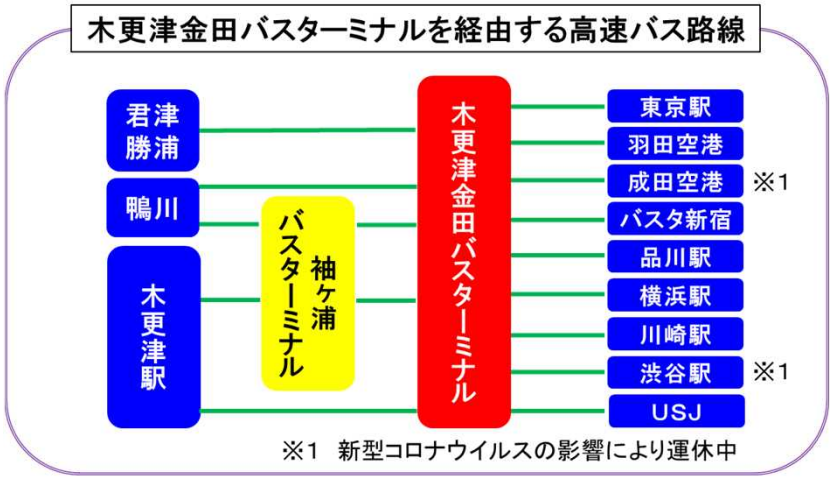
【交通利便性の向上】

- **高速道路ネットワークの充実**
  - アクアラインの交通量
    H20年度 20,800台/日⇒R2年度 44,000台/日
  - 圏央道の延伸　木更津JCT～東金IC（H25.4）

- **高速バスの充実、対岸へのアクセス向上**
  - 木更津金田バスターミナルの本格供用により、路線・運行本数の拡充、乗降者数も大幅に増加

【暫定バスターミナル時の路線】
東京・羽田空港・成田空港
【木更津金田バスターミナル本格供用後の追加路線】
新宿・品川・横浜・川崎（H28新規追加）
渋谷（H30新規追加）
USJ（R3.12新規追加）

  - 東京駅へ約40分、羽田空港へ約20分、横浜駅へ約40分

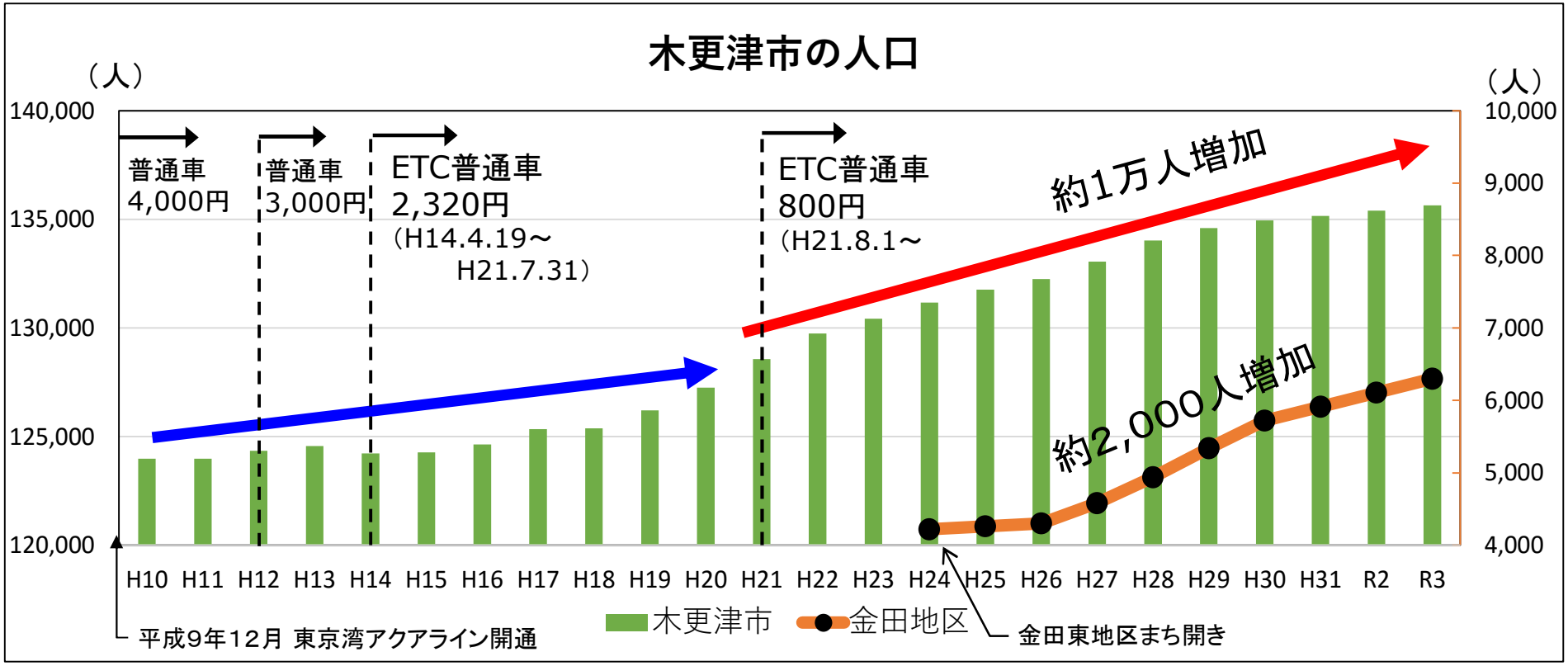


３．本地区を取り巻く社会経済情勢

【木更津市の人口増】

平成21年のアクアライン料金引下げから人口増加が顕著

※木更津市住民基本台帳（毎年4月1日現在）を基に作成



3．本地区を取り巻く社会経済情勢

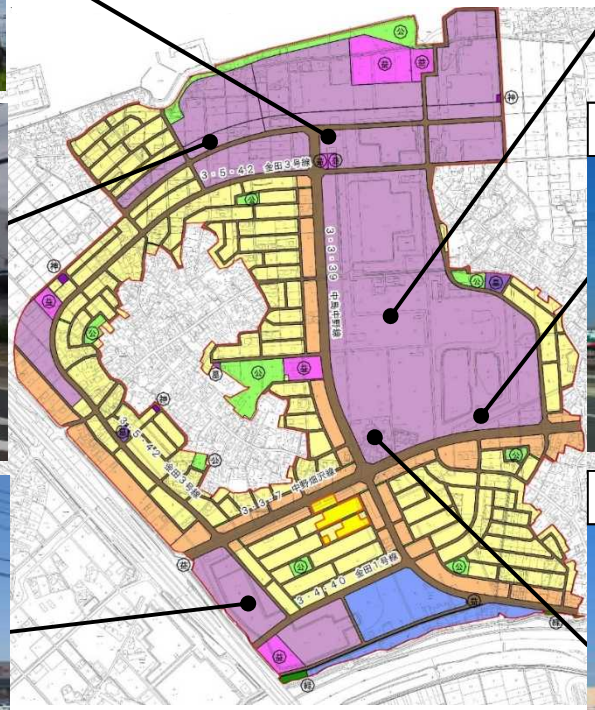
【企業立地のポテンシャル】

（隣接する金田東地区の状況）

木更津かんらんしゃパーク
KISARAPIA（H28.7開業）

三井アウトレットパーク木更津（H24.4開業）
第2期オープン（H26.7開業）
第3期増床オープン（H30.10.26開業）

金田東地区土地利用計画図



㈱ドウシシャ
（H29.11開業）

東京インテリア家具（H25.2開業）

ベイシアスーパーセンター（H24.7開業）

カインズモール（H24.12開業）

凡	例
	施行地区界
	一般住宅用地
	住宅先行建設区
	計画建設用地
	広域的産業系機能複合用地
	商業・業務等施設用地
	業務・流通等施設用地
	工業・流通等施設用地
	沿道施設用地
	公益的施設用地
	学　校
	墓　地
	神　社
	道　路
	特殊道路
	水　路
	公　園
	緑　地

4. 前回再評価後の経過

●事業の進捗量

	事業費	移転戸数
①前々回再評価後 （H25～H29の５年間の進捗量）	90.5億円	46戸
②前回再評価後 （H30～R2の３年間の進捗量）	70.4億円	23戸

●１年当りの進捗量

	事業費	移転戸数
①前々回再評価後 （H25～H29の１年当り進捗量）	18.1億円/年	9.2戸/年
②前回再評価後 （H30～R2の１年当り進捗量）	23.5億円/年	7.7戸/年
1年当り進捗量伸び率	約1.3倍	約0.8倍

5. 事業投資効果

【費用対効果（ヘドニック法）】

土地区画整理事業における費用便益分析マニュアル
平成21年7月　国土交通省　都市・地域整備局

総便益（B）の計測

事業の有・無による「地価の差」が便益

＜地価のための評価項目＞
・近傍の地価公示
・最寄り駅までの所要時間、公園までの距離
・前面道路幅員、下水道整備の有無　等

総費用（C）の設定

- 事業費総額
- 維持管理費（道路・公園）
- 用地費（公共用地増加分）

費用便益比

$$\text{事業全体}\ (B/C) = \frac{\text{総便益（事業有の場合の地価} - \text{事業無の場合の地価）}}{\text{総費用}}$$

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

5. 事業投資効果

【費用便益分析の結果】

事業全体 （B／C） ＝ 総便益 ／ 総費用

＝ 383．3億円 ／ 372．8億円

＝ **1．03**

残事業 （B′／C′） ＝ 総便益 ／ 総費用

＝ 245．4億円 ／ 81．9億円

＝ **3．00**

5. 事業投資効果

【前回再評価の結果との比較】

		前回再評価（H30）	今回再評価（R3）
基準年度		平成30年度	令和3年度
事業全体	総便益(B)	334.6億円	383.3億円
	総費用(C)	300.7億円	372.8億円
	費用便益比(B/C)	**1.11**	**1.03（1.30）※1**
残事業	総便益(B′)	281.3億円	245.4億円
	総費用(C′)	113.5億円	81.9億円
	費用便益比(B′/C′)	**2.48**	**3.00**

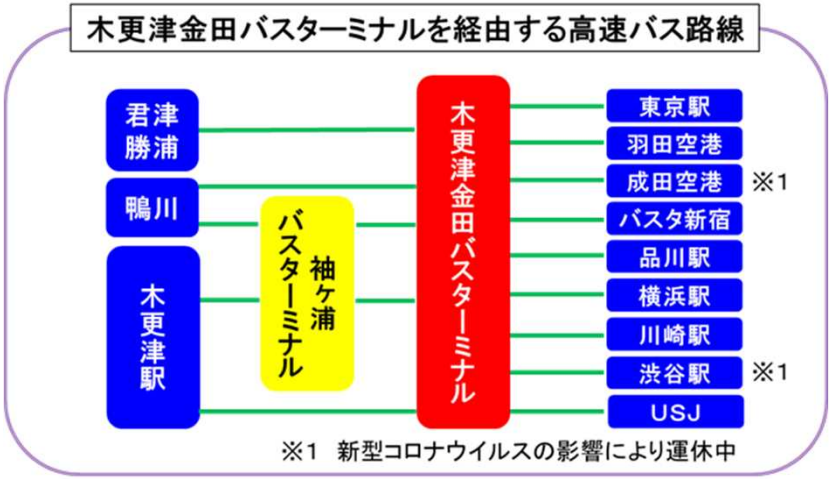
※1:最寄り駅をバスターミナルとした場合の試算

5. 事業投資効果（最寄り駅をバスターミナルとした場合の試算）

【交通利便性の向上】

- 高速バスの充実、対岸へのアクセス向上
  - 木更津金田バスターミナルの本格供用により、路線・運行本数の拡充、乗降者数も大幅に増加

【暫定バスターミナル時の路線】
東京・羽田空港・成田空港
【木更津金田バスターミナル本格供用後の追加路線】
新宿・品川・横浜・川崎（H28新規追加）
渋谷（H30新規追加）
USJ（R3.12新規追加）



5. 事業投資効果（最寄り駅をバスターミナルとした場合の試算）

◎最寄り駅が鉄道駅の場合

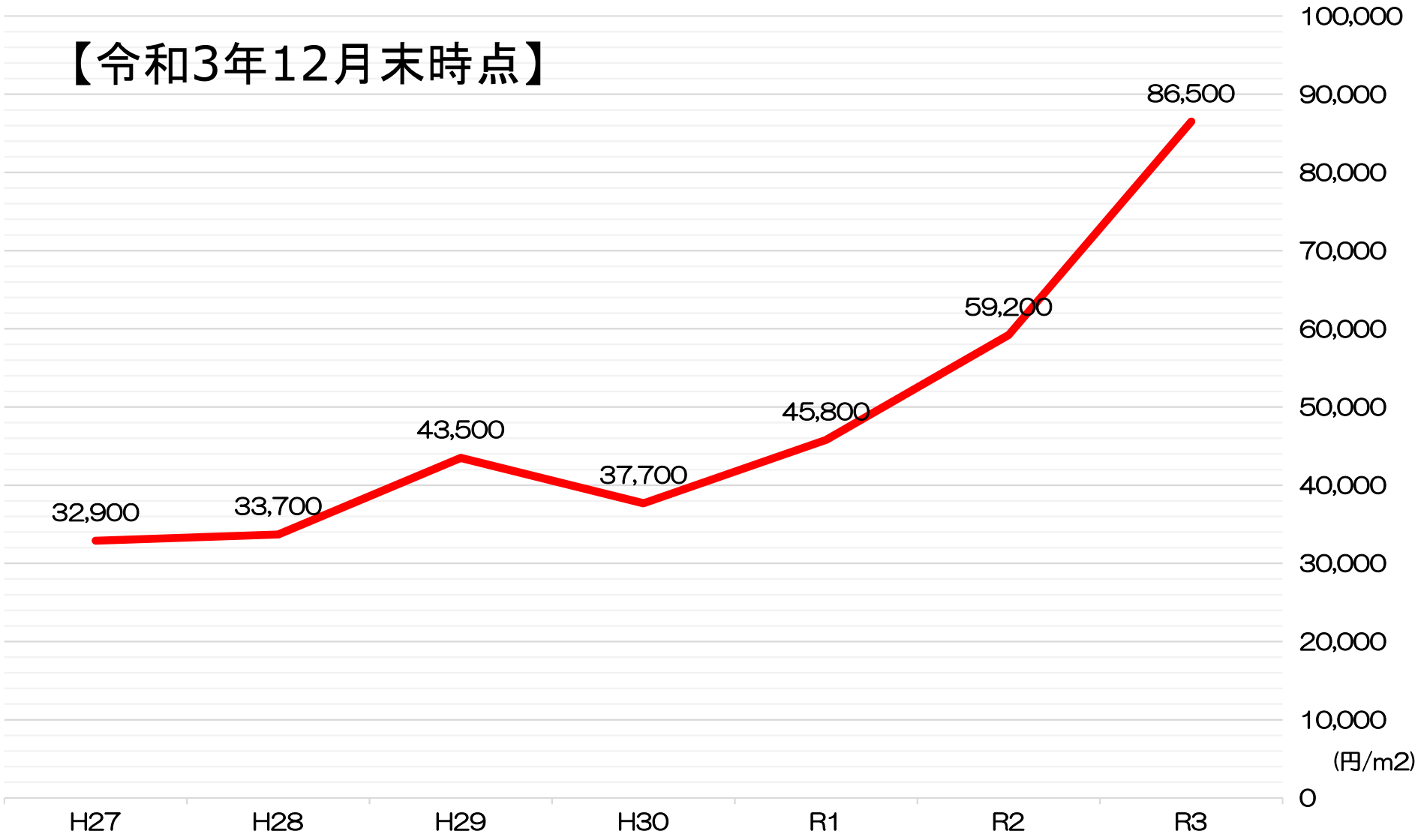
便益（B）	地価			総便益 ①－②	費用便益比（B/C）
	事業有り ①	事業無し ②			
	997.5億円	614.2億円		383.3億円	1.03
費用（C）	事業費総額 ③	維持管理費 ④	用地費 ⑤	総費用 ③＋④＋⑤	
	352.5億円	2.2億円	18.1億円	372.8億円	

◎最寄り駅がバスターミナルの場合（参考）

便益（B）	地価			総便益 ①－②	費用便益比（B/C）
	事業有り ①	事業無し ②			
	1,099.0億円	614.2億円		484.8億円	1.30
費用（C）	事業費総額 ③	維持管理費 ④	用地費 ⑤	総費用 ③＋④＋⑤	
	352.5億円	2.2億円	18.1億円	372.8億円	

5. 事業投資効果(保留地平均処分単価)

【令和3年12月末時点】



６．コスト縮減

- 地区内の建設発生土の有効活用
- 事務所運営費の縮減など事務費の精査によるもの

7．対応方針（案）

①費用便益比（B／C）は、事業全体として、1．03（1．30）※1
残事業としては、3．00であり、費用対効果が見込めること。

※1：最寄り駅をバスターミナルとした場合の試算

②高速道路網や高速バス網の充実、隣接する金田東地区での商業施設・住宅等の立地の進展等により、企業立地や居住の受け皿としての土地利用の需要が高まっており、本事業により、利便性の高い市街地形成及び地域経済の活性化が見込まれること。

③中野畑沢線や金田1号線等の都市計画道路及びその周辺宅地の整備が地区全体の約9割まで進み、また、建物移転も全体の約9割が完了するなど、事業の進捗が図られていること。

本事業を「継続」し、本県の新たな玄関口にふさわしいまちづくりを推進する。