

市原都市計画事業 北五井土地区画整理事業



008 イチョウ



008 うぐいす

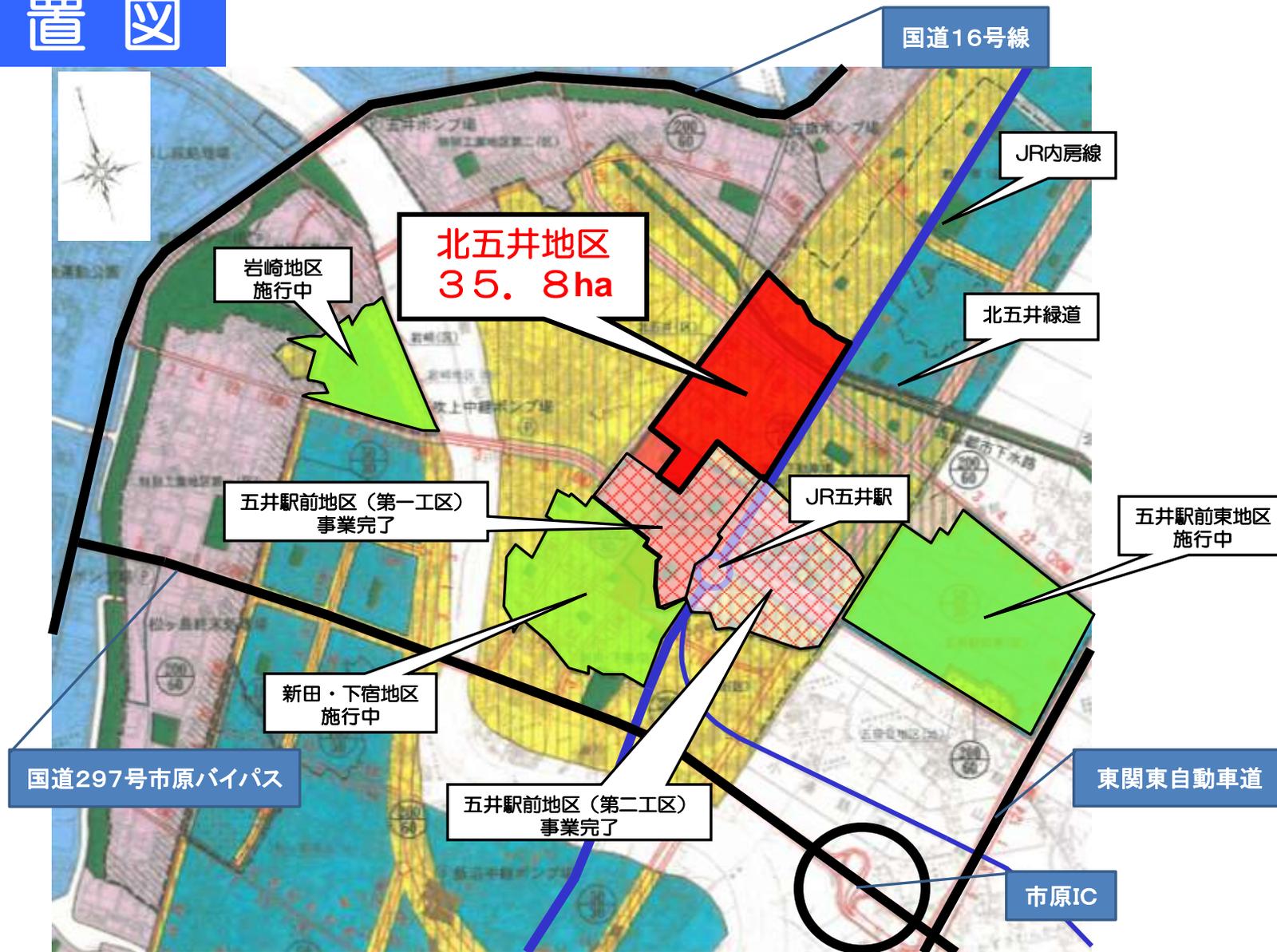


008 コスモス

市 原 市

北五井地区の位置及び事業概要

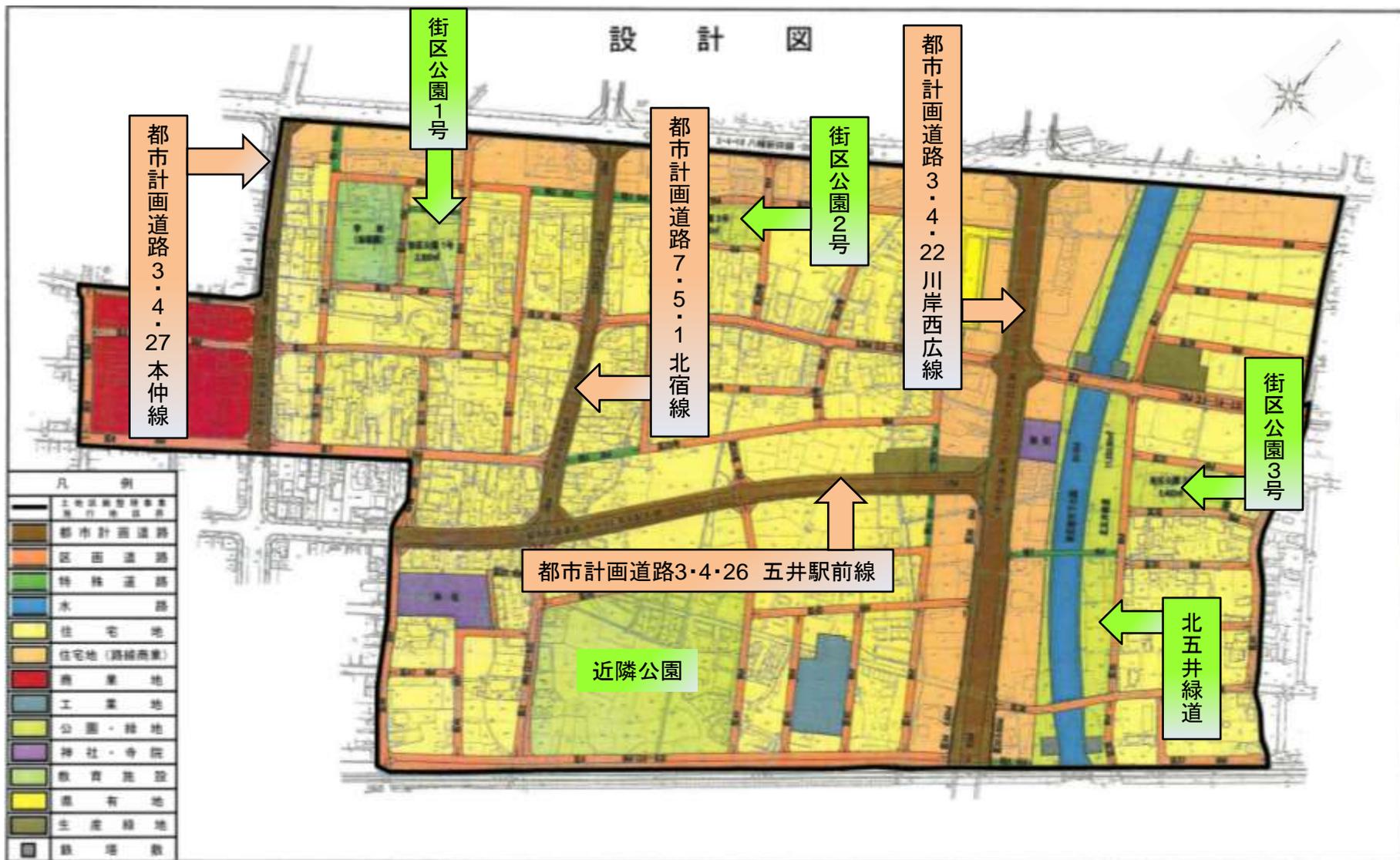
位置図



事業概要

地区面積	35.8ha
平均減歩率	21.5%
移転戸数	310戸
総事業費	157.35億円
事業期間	H元年度～H28年度

事業概要 (設計図)

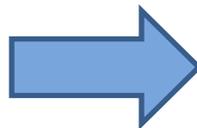


事業の進捗状況（再々評価時からの推移）

事業進捗状況表

新たな補助制度の積極的
活用で進捗率アップ

	全体計画	平成15年度末	進捗率	平成20年度末	進捗率
事業費	157.35億円	34.72億円	22.1%	65.17億円	41.4%
宅地整地面積	229,663㎡	17,792㎡	7.7%	71,538㎡	31.1%
建物移転戸数	310戸	76戸	24.5%	144戸	46.5%
仮換地指定面積	228,362㎡	87,205㎡	38.2%	132,027㎡	57.8%



社会経済情勢等

幹線道路の混雑状況



別紙様式5 街路事業における再々々評価事業に関する調書（抜粋）

番号	5	事業名	土地区画 整理事業	路線又は箇所名等	北五井地区
事業化年度	平成元 年度	用地着手年度	平成5 年度	工事着手 年度	平成5年度

【再々評価の概要】

再々評価実施年度 (基準年)	平成16年度	供用開始 年度	平成23年度	対応方針	継 続
B/C	1.73	総費用	24.50億円	総便 益	42.29億円



【再々々評価の概要】

再々々評価実施年度 (基準年)	平成21年度	供用開始 年度	平成28年度	対応方針	継 続
B/C	8.68	総費用	30.23億円	総便 益	262.32億円

競合路線 千葉鴨川線

計画がない場合		
基準年	H16年	H21年
交通量 (台/日)	8,052	7,632
混雑度	1.01	0.95
旅行速度 (km/時)	32.28	32.25

計画がある場合		
基準年	H16年	H21年
交通量 (台/日)	※本事業により、計画路線(八幡新田線と五井駅前線)に振り替えられるため、交通量なし	
混雑度		
旅行速度 (km/時)		

計画路線 北宿線

計画がある場合		
基準年	H16年	H21年
交通量 (台/日)	2,701	2,092
混雑度	0.30	0.23
旅行速度 (km/時)	38.00	38.00

競合路線 八幡新田線

計画がない場合		
基準年	H16年	H21年
交通量 (台/日)	20,155	17,865
混雑度	1.68	1.49
旅行速度 (km/時)	5.00	6.20

計画がある場合		
基準年	H16年	H21年
交通量 (台/日)	18,945	13,907
混雑度	1.58	1.16
旅行速度 (km/時)	5.20	25.80

平成22年度開通予定

計画路線 五井駅前線

計画がある場合		
基準年	H16年	H21年
交通量 (台/日)	9,262	11,590
混雑度	0.93	1.16
旅行速度 (km/時)	32.55	25.80

五井駅

競合・計画路線 本仲線

計画がない場合		
基準年	H16年	H21年
交通量 (台/日)	4,291	11,989
混雑度	0.60	1.33
旅行速度 (km/時)	35.00	12.20

計画がある場合		
基準年	H16年	H21年
交通量 (台/日)	3,784	7,143
混雑度	0.42	0.79
旅行速度 (km/時)	36.80	34.05

競合・計画路線 川岸西広線

計画がない場合		
基準年	H16年	H21年
交通量 (台/日)	22,261	21,872
混雑度	0.56	0.46
旅行速度 (km/時)	38.31	39.48

計画がある場合		
基準年	H16年	H21年
交通量 (台/日)	20,067	24,626
混雑度	0.42	0.51
旅行速度 (km/時)	39.92	35.90

前回総計交通量
54,759台

今回交通量総計
59,358台
+約4600台

凡例	
計画路線	
競合路線	
信号(計画あり)	

土地区画整理事業における費用便益分析（ヘッドニックアプローチ）

費用便益分析結果

① 便 益

現在価値基準年	平成21年
換地処分年	平成28年
基準年における現在価値	621.85 億円

② 費 用

	事業費	維持管理費	用地費	合計
現在価値基準年	平成21年			
基準年における 現在価値	172.33億円	2.13億円	38.84億円	213.30億円

③ 評価指標の算定結果

費用便益比(B/C)	2.92
------------	------

費用便益分析検討フロー（ハドニックアプローチ）

市原市北五井土地区画整理事業

便益の計測

ブロックの設定

各ブロックの地価

事業有・無の地代の差

費用の設定

事業費（下水道分を含む）

維持管理費（道路・公園）

用地費（公共用地増加分）

・駅に早く移動できる
・公園まで近くなる
↓
地価があがる

年次別の便益

年次別の費用

割引率

便益の現在価値

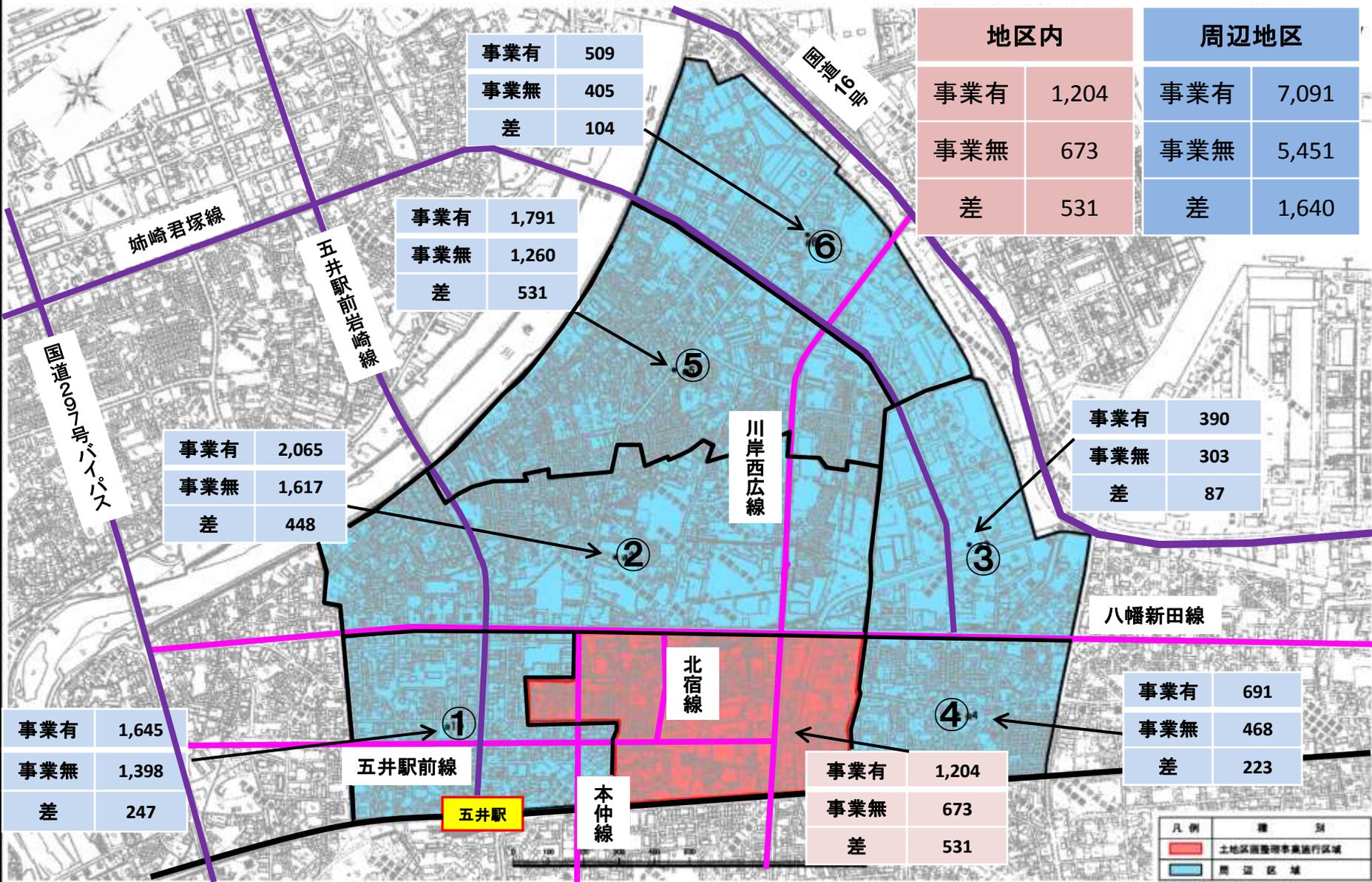
費用の現在価値

費用便益分析

評価対象区域の選定と総地代の変化 地区内及び周辺地区（ハドニックアプローチ）

評価対象区域図

単位：百万円



事業有	509
事業無	405
差	104

事業有	1,791
事業無	1,260
差	531

事業有	2,065
事業無	1,617
差	448

事業有	1,645
事業無	1,398
差	247

事業有	1,204
事業無	673
差	531

地区内	
事業有	1,204
事業無	673
差	531

周辺地区	
事業有	7,091
事業無	5,451
差	1,640

事業有	390
事業無	303
差	87

事業有	691
事業無	468
差	223

凡例	種別
■	土地区画整理事業施行区域
■	周辺区域

土地区画整理事業における費用便益分析（ヘッドニックアプローチ）

費用便益分析結果

① 便 益

現在価値基準年	平成21年
換地処分年	平成28年
基準年における現在価値	621.85 億円

② 費 用

	事業費	維持管理費	用地費	合計
現在価値基準年	平成21年			
基準年における 現在価値	172.33億円	2.13億円	38.84億円	213.30億円

③ 評価指標の算定結果

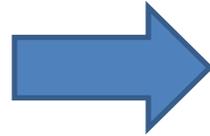
費用便益比(B/C)	2.92
------------	------

今後の対応方針① ~より良い住環境をめざして~



今後の対応方針② ～より良い住環境をめざして～

対応方針(案)



継 続

事業の必要性の視点

- ・安心、安全な街並みの形成(災害にも備えた基盤整備)
- ・表玄関となるJR五井駅周辺の顔づくり(都市機能向上)
- ・地域住民からの早期完成への強い要望

