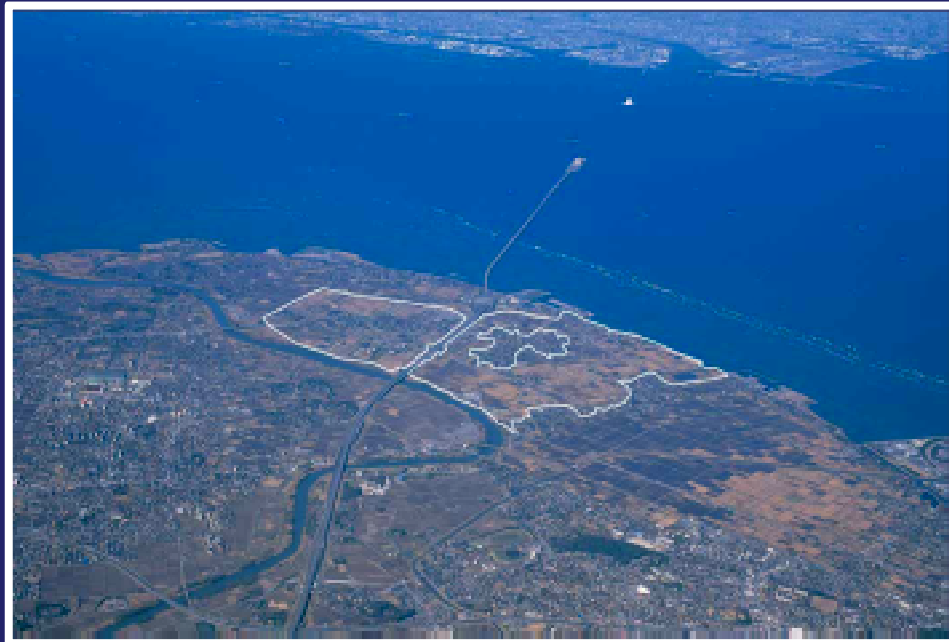


事業番号5
千葉県 県土整備
公共事業評価審議会
平成25年度 第1回

木更津都市計画事業 金田西特定土地区画整理事業



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. 金田地区を取り巻く社会経済情勢
4. 事業投資効果
5. 今後の見通し
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整備効果を活かし、「**千葉県**の新たな玄関口」として、多様な都市機能の集積、様々なライフスタイルに応じた多機能複合型の都市形成を目的としている。

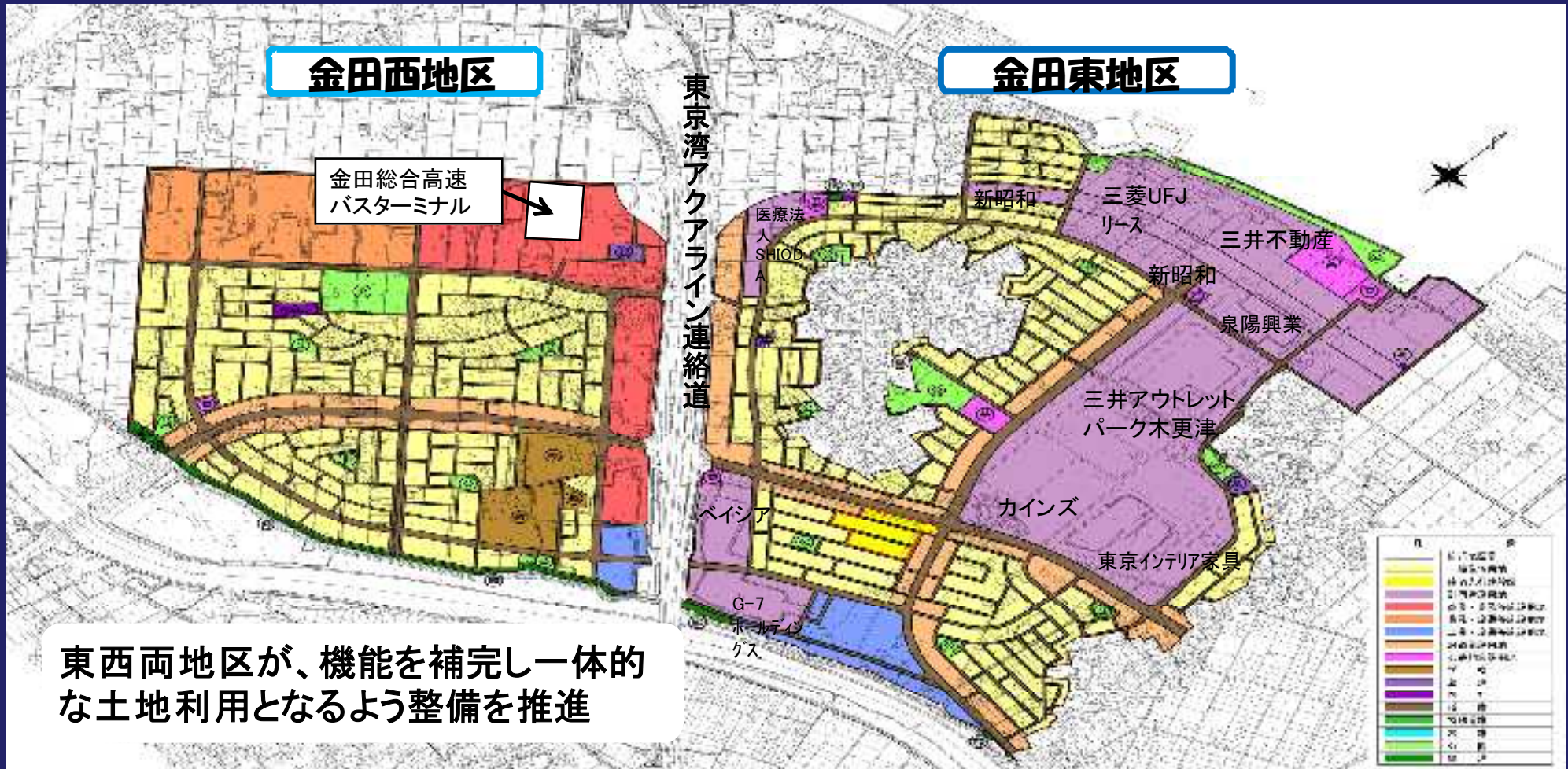


《金田西地区》

施行者:千葉県、**施行面積:**110.8ha
高速道路ネットワークによる利便性を活かし
商業・流通系施設等の集積を図り、住環境
の良好な市街地の形成を目指している。

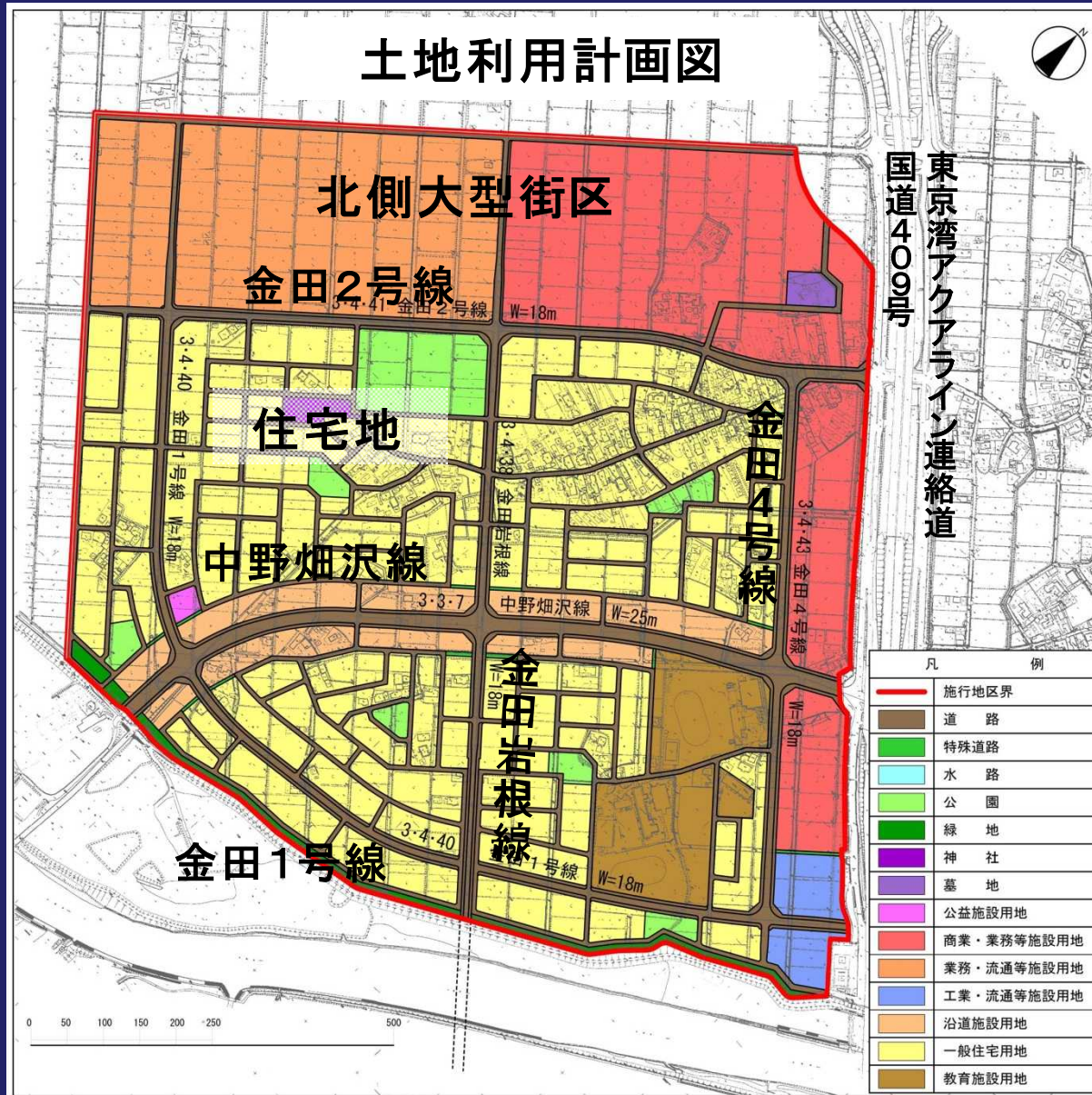
《金田東地区》

施行者:UR、**施行面積:**155.6ha
大型商業施設やアミューズメント施設などの
集積を図り、利便性の高い市街地の形成を
目指している。



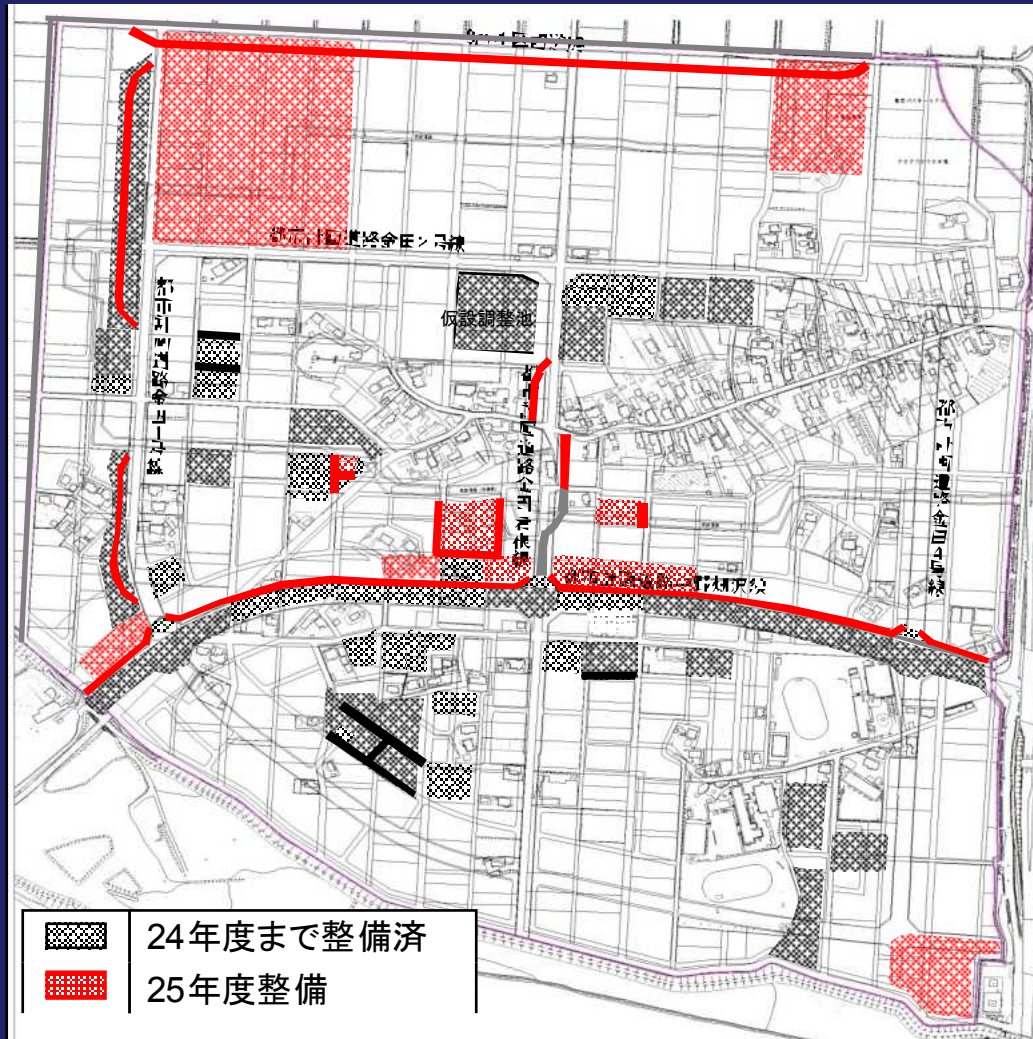
東西両地区が、機能を補完し一体的な土地利用となるよう整備を推進

金田西地区の概要



地区面積	110.8 ha
平均減歩率	40 %
移転戸数	99 戸
総事業費	約 181 億円
施行期間	平成10年度～ 平成31年度 (予定)

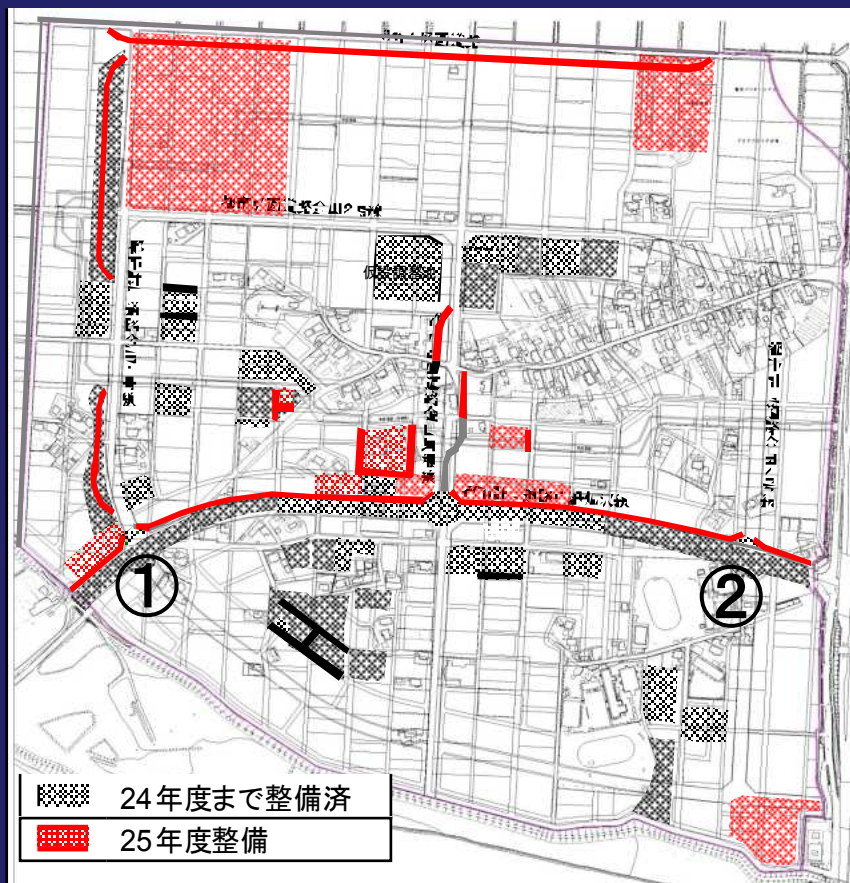
2. 事業の進捗状況



	計画 事業量	事業 進捗量	進捗率 (H24 年度末)
総事業費 (億円)	181.2	60.7	33.5%
整備面積 (ha)	110.8	5.9	5.3%
建物移転 (戸)	99	27	27.2%
仮換地 指定(ha)	56.2	11.0	19.6%

平成25年3月末現在

2-1. 幹線道路の進捗状況



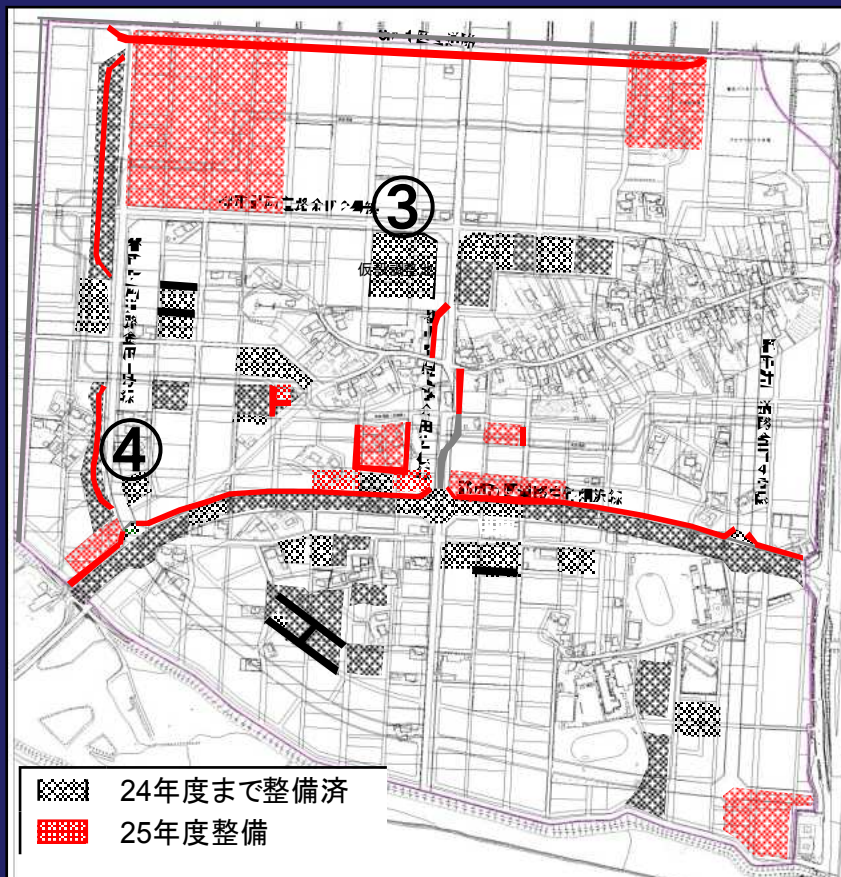
① 中野畑沢線の状況



② 中野畑沢線の状況



2-2. 下水道関係の進捗状況



③ 仮設調整池の状況



④ 下水道汚水ポンプ場の状況



3. 金田地区を取り巻く社会経済情勢

3-1 《高速道路ネットワークによる交通利便性の向上》

◆アクアラインによるアクセス向上

- ・東京駅まで約40分
- ・羽田空港まで約20分
- ・横浜駅まで約40分

◆圏央道の開通効果 (H25年4月) (木更津東IC～東金JCT:42.9km)

- ・東金まで約50分



3-2 《高速バスによる東京通勤圏》

◆東京駅までのアクセス良好

- ・特急電車よりも早く東京駅へ到着

◆毎年高速バスの増便

- ・金田高速バスターミナルは、年間56万人が利用している。

◆高速バス停周辺での人口急増

- ・高速バス停のある木更津市羽鳥野地区は、高速バス通勤・通学の人口が急増、県外からの転入者が増加。
- ・木更津市の人口は、年1000人程度増加、13万を突破。

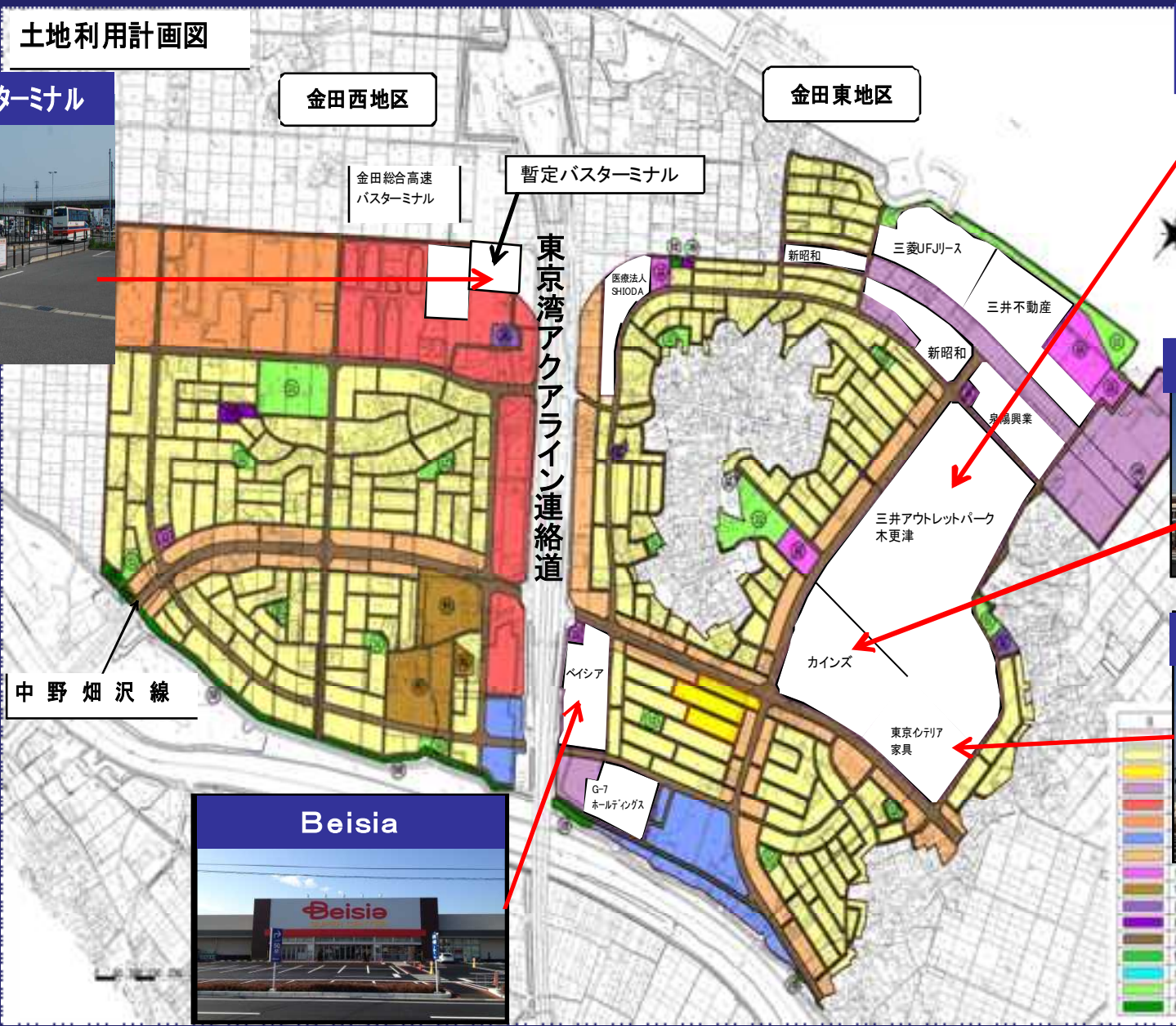
金田バスターミナル利用の高速バスの乗降客数の推移

年次	乗降客数 (人)	運行本数 (本/日)
H17年	334,351	142
H24年	563,085	298
伸び率	約1.7倍	約2.1倍

※木更津市調べ

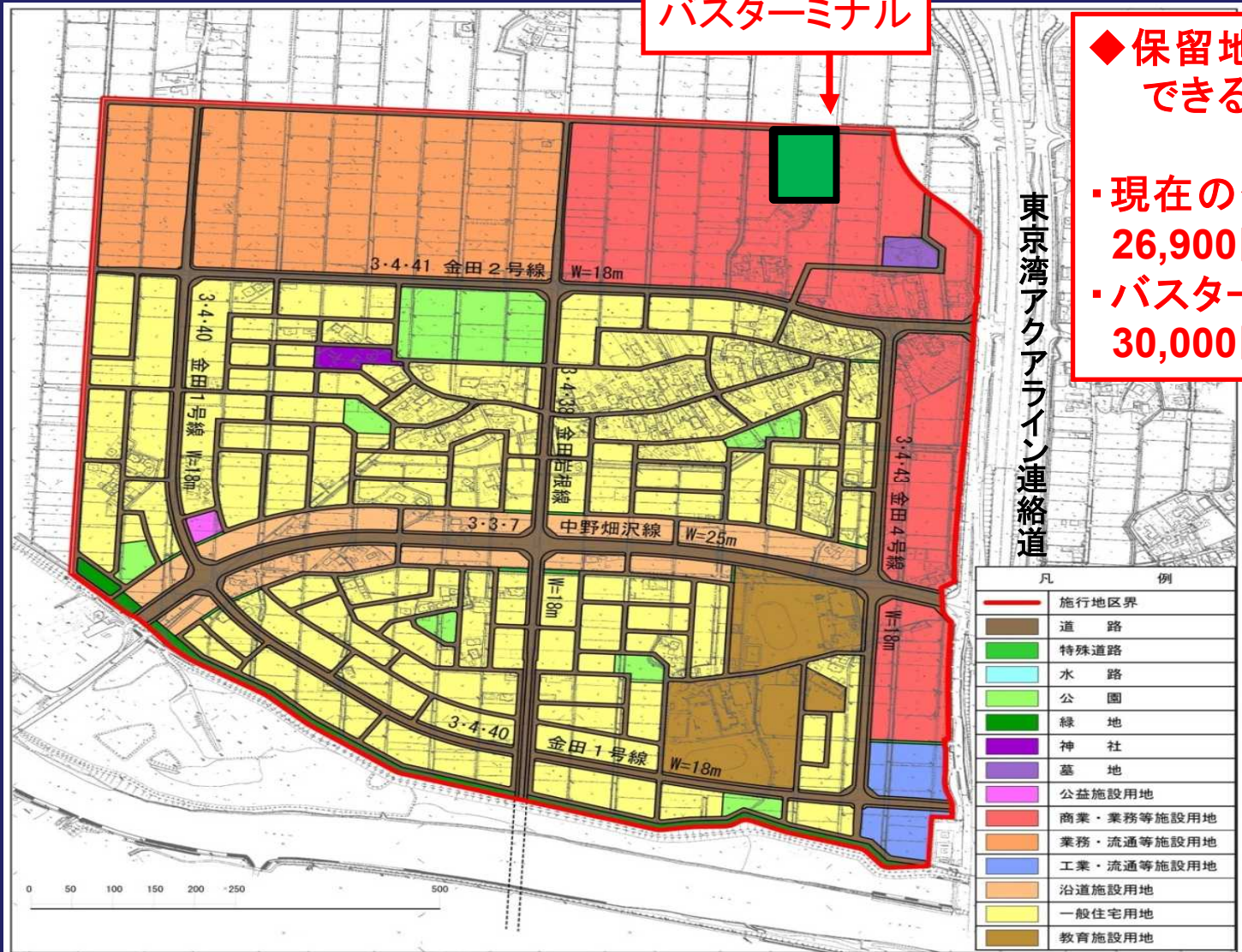
3-3 《企業立地ポテンシャルの向上》

土地利用計画図



3-4 《地価上昇による事業採算性の向上》

金田総合高速
バスターミナル



◆ 保留地処分価格の上昇が期待できる。

- ・現在の保留地処分価格
26,900円/m²
- ・バスターミナル用地売却価格
30,000円/m² (H25年1月鑑定)

凡	例
—	施行地区界
—	道 路
—	特殊道路
—	水 路
—	公 園
—	緑 地
—	神 社
—	墓 地
—	公益施設用地
—	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
—	一般住宅用地
—	教育施設用地

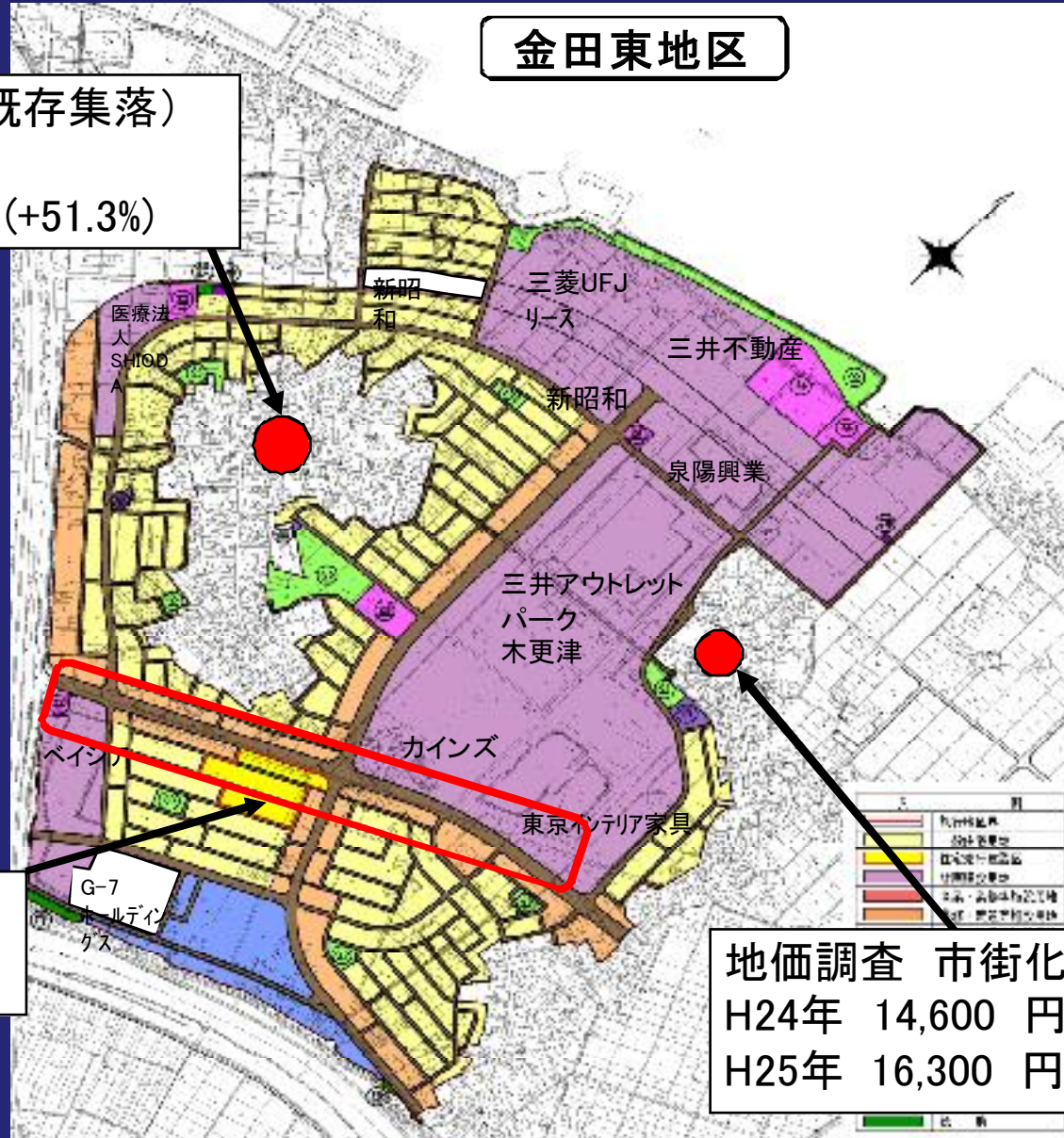
3-4 《地価上昇(参考)》

金田東地区

地価公示(市街化区域・既存集落)

H24年 15,400 円/m²

H25年 23,300 円/m² (+51.3%)



UR事業用地公募価格

40,000~45,000 円/m²

地価調査 市街化調整区域

H24年 14,600 円/m²

H25年 16,300 円/m² (+11.6%)

4. 事業投資効果

B/C算定方法

(再評価)

平成19年度

前回の評価法

街路B/C

* 前は、国の道路整備特別会計補助事業は、街路整備効果でのB/Cにより評価



(再々評価)

平成25年度

今回の評価法

土地区画整理B/C
(ヘドニックアプローチ法)

* 国の指針により、土地区画整理事業は「土地区画整理B/C(ヘドニックアプローチ法)」により評価

【ヘドニックアプローチ法の流れ】

便益の計測

事業有・無による「地代の差」が便益

- ・公園整備の有無
- ・道路整備の有無
- ・下水道整備の有無 など

年次別の便益

便益の現在価値 (B)

費用の設定

事業費総額

維持管理費 (道路・公園)

用地費 (公共用地増加分)

年次別の費用

費用の現在価値 (C)

割引率

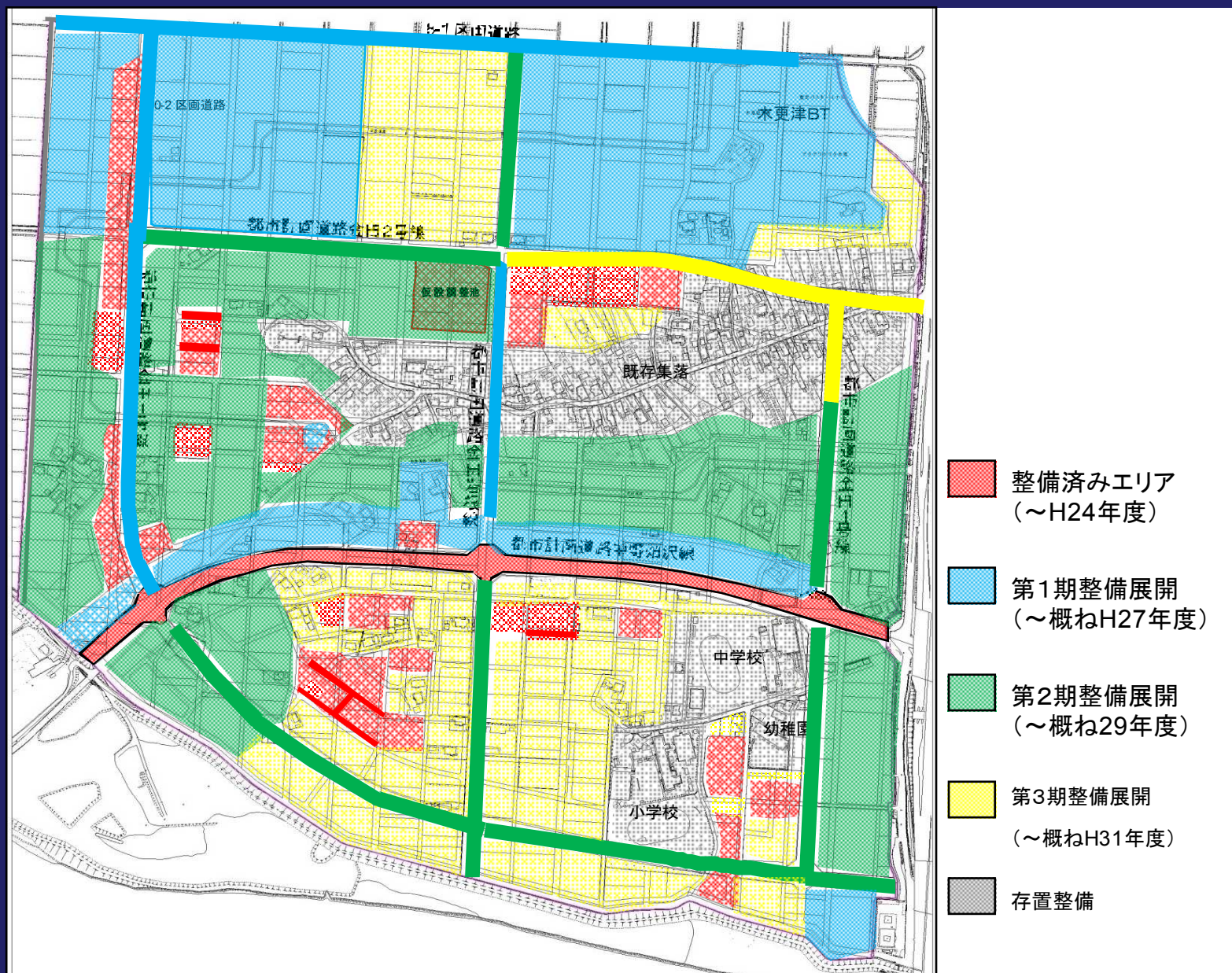
費用便益比 (B/C)

【費用便益分析の結果】

◎事業全体

便益 (B)	事業有り 総地代		事業無し 総地代	総便益	費用 便益比 (B/C)
	415億円		149億円	266億円	
費用 (C)	事業費総額	維持管理費	用地費	総費用	1.30
	188億円	1.4億円	14.6億円	204億円	

5. 今後の見通し

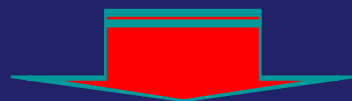


6. 経費縮減の取組み

- ◆ 保留地の早期処分による事業費の確保
- ◆ 業務支援による地権者との合意形成の推進
- ◆ 造成工事への公共残土の活用によるコスト縮減

7. 対応方針(案)

- ◆地権者との合意が図られ仮換地指定が進んだことから、都市計画道路中野畑沢線の整備や、大型街区の土地造成など、事業進捗が図られていること。
- ◆高速道路ネットワークの充実、隣接地への大型商業施設の立地によるポテンシャルを活用し、当地区への人口や企業誘致など地域経済の活性化が期待されること。
- ◆地域ポテンシャルの向上や地価上昇等により、事業の採算性の向上が見込めること。
- ◆費用便益比(B/C)は1.3であり、費用対効果が見込めること。



●本事業を「**継続**」し、本県の新たな玄関口となる「**まちづくりを推進**」する。