

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7年1月22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】

高速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

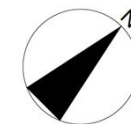
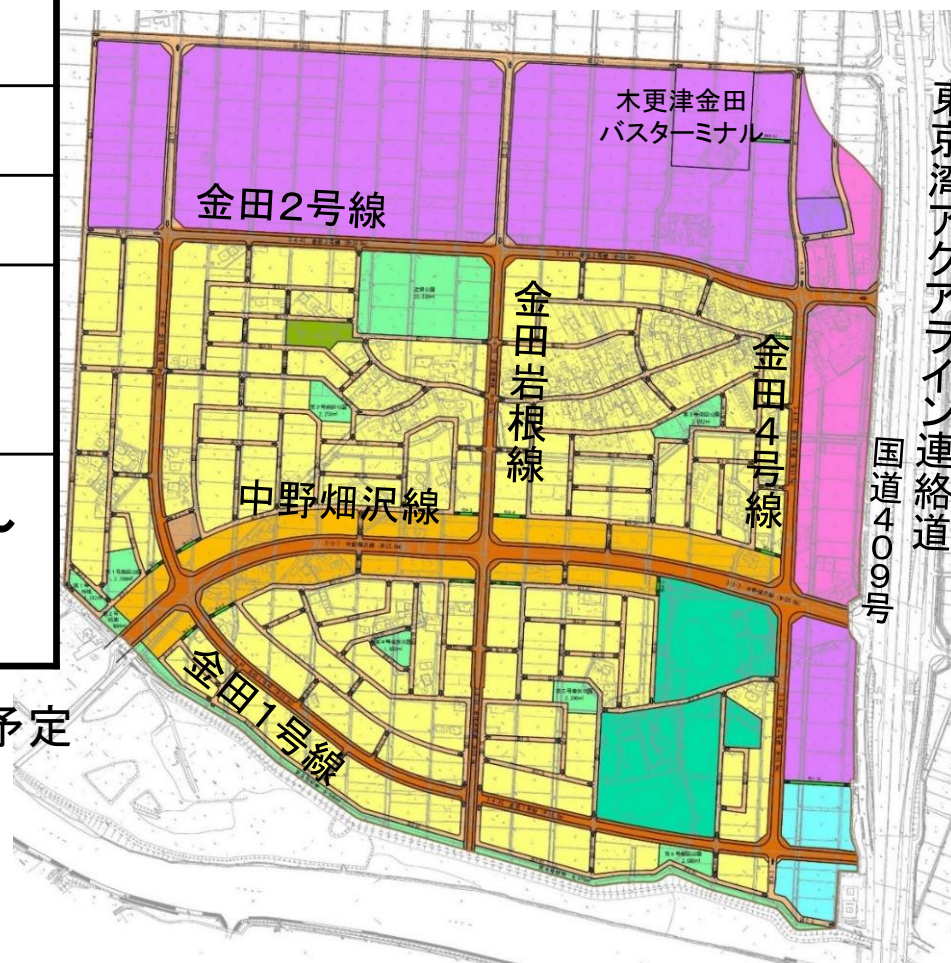
1. 事業の概要

【事業計画の概要(変更後)】

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 (現計画)	約 311 億円 (約296億円)
事業施行期間	平成10年度～ 令和8年度

※事業計画は令和6年度末変更予定

土地利用計画図



凡 例	
	施行地区界
	都市計画道路
	区画道路
	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
	広域的産業系機能複合用地
	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

2. 事業の進捗状況

【整備状況(令和5年度末時点)】

	計画	進捗	進捗率
総事業費 (億円)	311.1	270.9	約87%
建物移転 (戸)	99	99	100%
整備着手 (ha)	110.8	105.0	約95%

凡例	
	整備済
	整備中
	未着手

※整備着手＝整備済＋整備中



2. 事業の進捗状況



【地区内の建築物等立地状況】

大型街区の立地状況



木更津金田バスミル



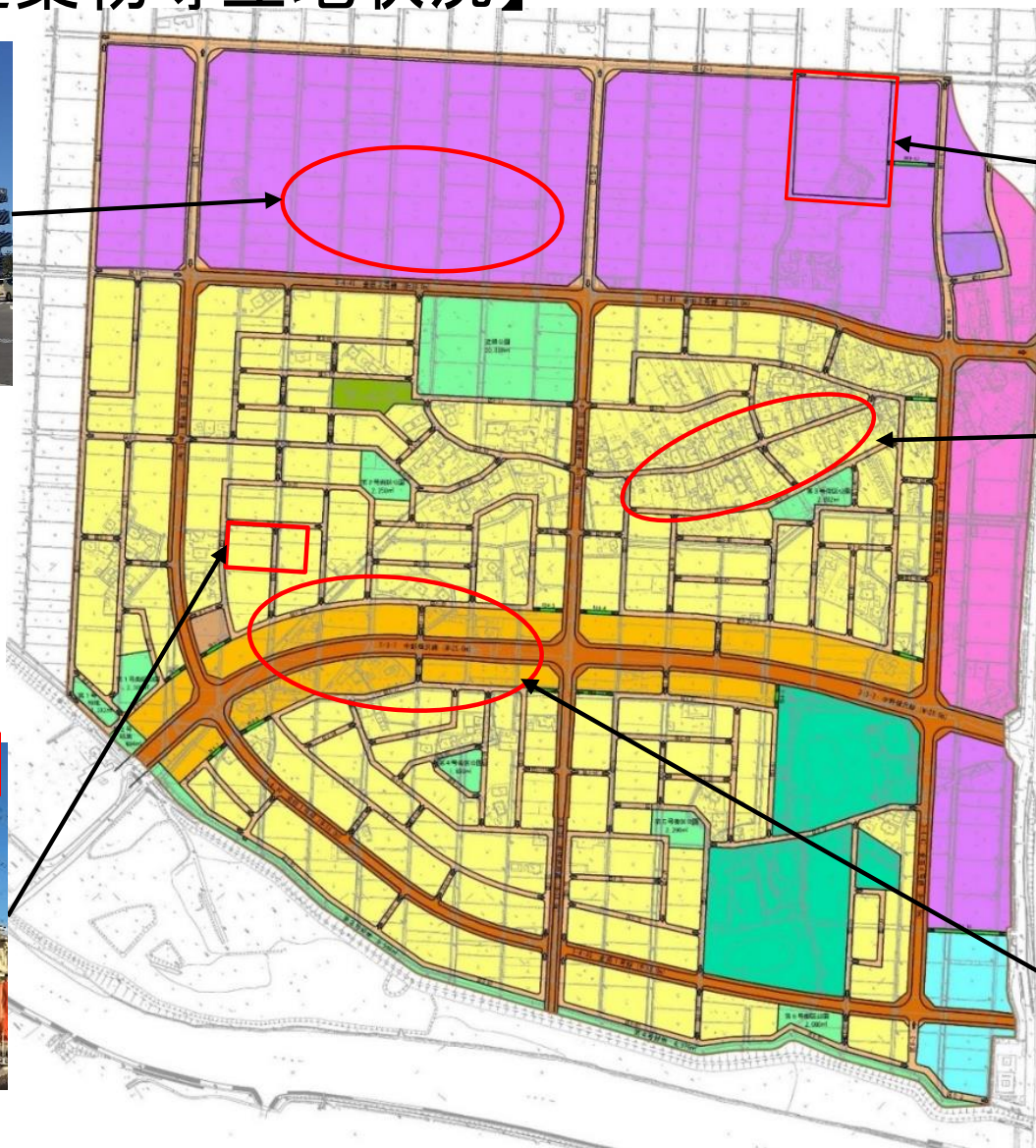
既存集落地区



戸建て住宅の現況



中野畑沢線沿道の状況



2. 事業の進捗状況



【都市計画道路整備状況】

中野畑沢線



金田岩根線



金田2号線



金田4号線



金田1号線



2. 事業の進捗状況

【事業費の増加について】

	前回評価 (R3再評価)	今回評価 (R6再評価)	増減
総事業費	約296億円	約311億円	+約15億円

【事業費の増加要因】

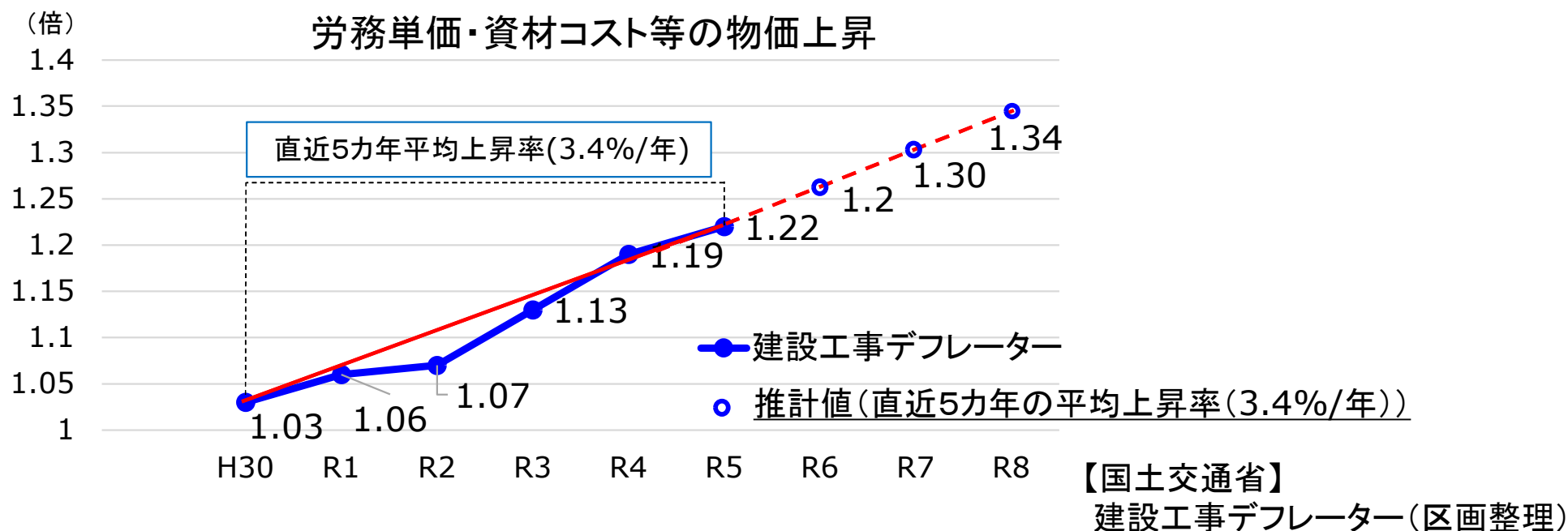
- ①物価上昇等による工事・委託費の増額 (約8.2億円)
- ②関係機関等との協議調整に伴う工事費等の増額 (約6.8億円)

2. 事業の進捗状況

【事業費増加の要因①】

物価上昇による工事・委託費の増額 約8.2億円

- 令和3年度以降の事業費について、令和5年度までは建設工事デフレーターの実績値、令和6年度以降は推計値を乗じて物価上昇に伴う約8.2億円を算定した。

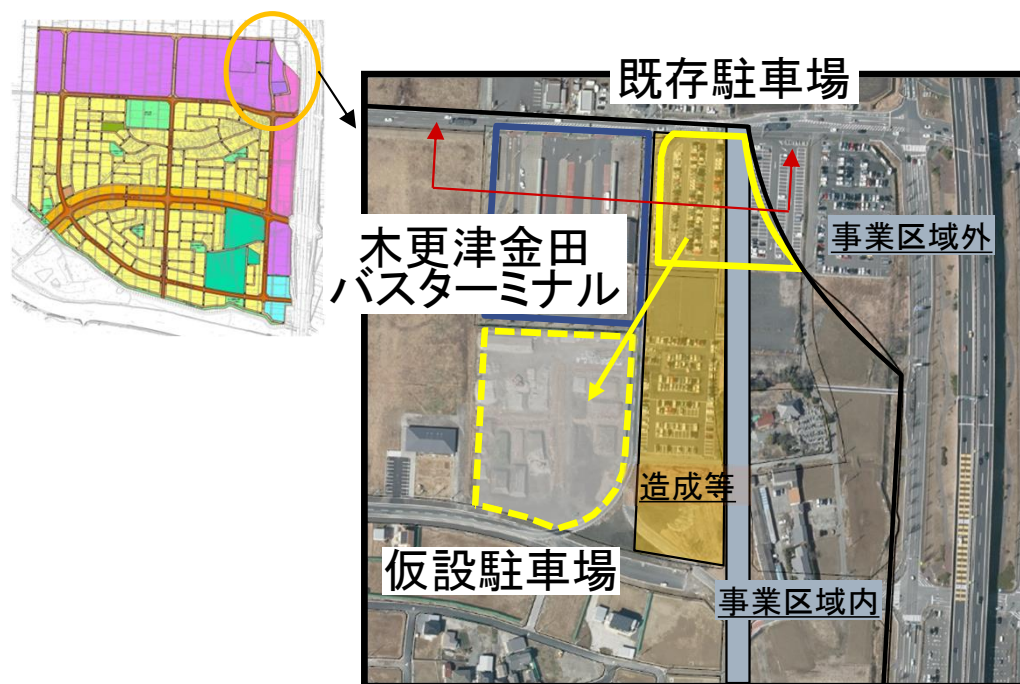


2. 事業の進捗状況

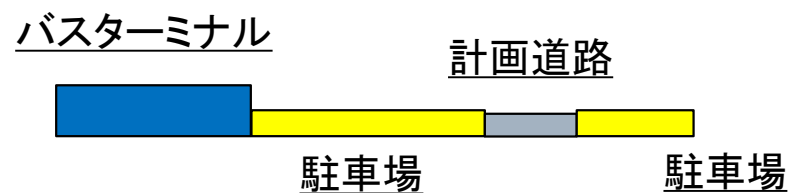
【事業費増加の要因②ー1】

関係機関等との協議調整に伴う工事費等の増額 約6.8億円

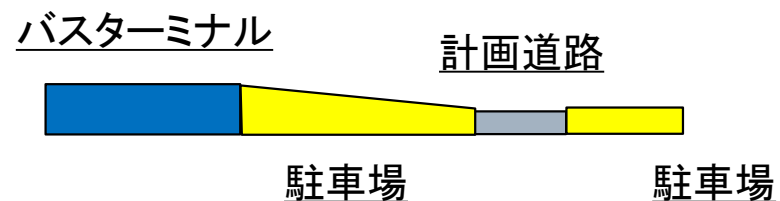
- i. 周辺との整合を図るため、造成計画を見直したことから、造成や既存駐車場の仮移転等に要する費用 (約2.4億円)



当初計画



修正計画



2. 事業の進捗状況

【事業費増加の要因②ー2】

関係機関等との協議調整に伴う工事費等の増額 約6.8億円

- ii. 道路施設管理者等への移管にあたり、補修等に要する工事及び移管図書（公図重ね図等）の追加に要する費用（約3.2億円）

- iii. 換地処分事務を補助する業務委託に要する費用及び換地処分時に必要な図書の追加に要する費用（約1.2億円）

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

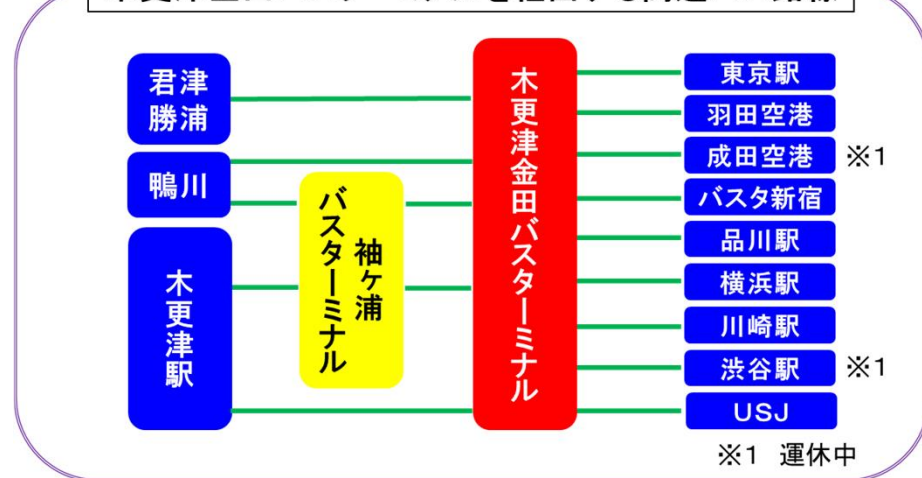
- ・アクアラインの交通量
H20年度 20,800台/日⇒R5年度 53,000台/日
- ・圏央道 大栄JCT～松尾横芝(R8年度開通見込み)
- ・館山道 4車線化の延伸(都市計画決定)

● 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



木更津金田バスターミナルを経由する高速バス路線



【路線数】

東京・羽田空港・新宿・品川・横浜・川崎・USJ・
成田空港・渋谷の12系統

【運行本数】

平日471本(令和5年度)

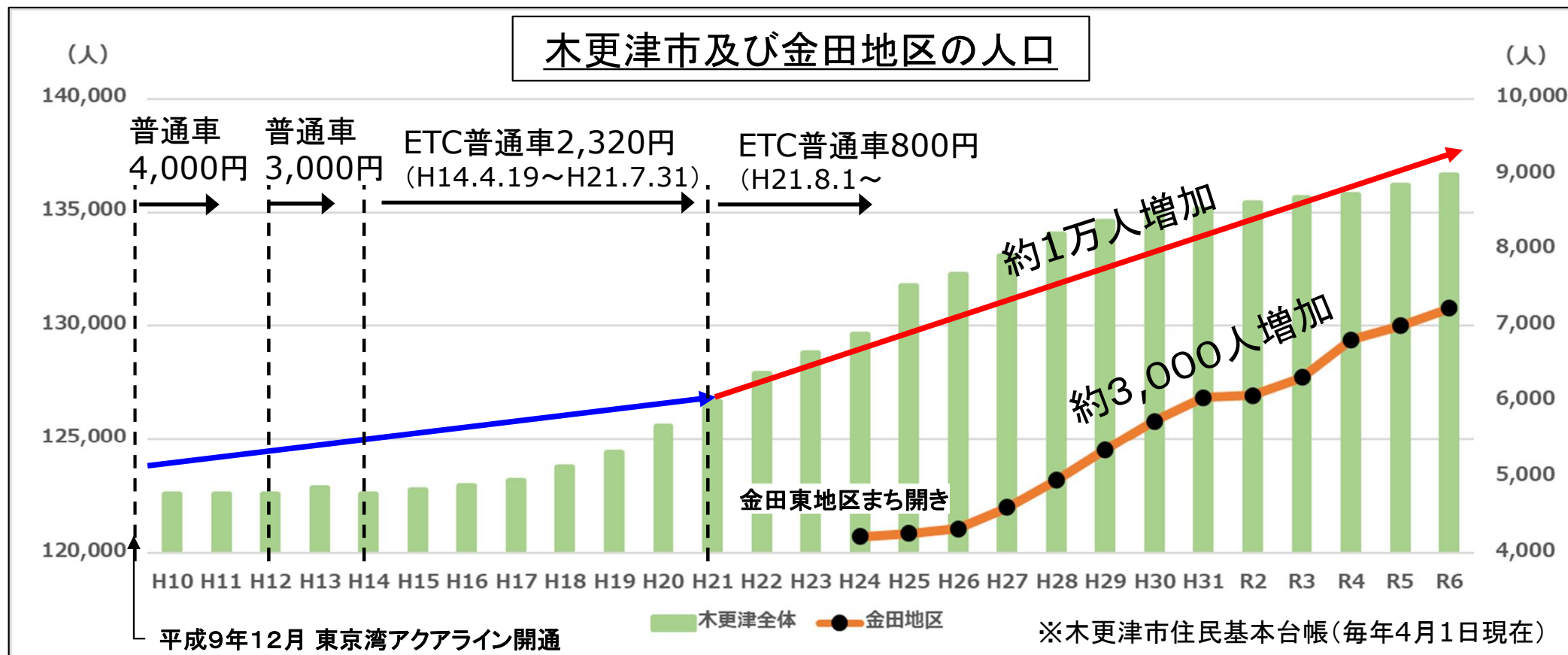
【乗降者数】

約70万人/年(令和5年度)

3. 本地区を取り巻く社会経済情勢

【木更津市の人口推移】

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



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】

The map displays the Kinuta West (金田西地区) and Kinuta East (金田東地区) areas. It highlights several key locations with callouts to photographs and text boxes:

- コストコ木更津倉庫店 (R2.7オープン)**: A photograph of a Costco warehouse store.
- コストコホールセールジャパン(株)本社 (R4.8移転)**: A photograph of the Costco Wholesale Japan head office building.
- 幹線道路沿道の企業立地状況**: Two text boxes pointing to the main road corridor, indicating the status of commercial developments.
- 三井アウトレットパーク木更津 (H24.4開業) R7.第4期オープン予定**: A photograph of the Mitsui Outlet Park building.
- (株)ドウシシャ (H29.11開業)**: A photograph of a Doshisha industrial building.

Other labels on the map include '金田西地区', '金田東地区', '中野駅', and various parcel numbers (e.g., 8-4-41, 3-4-38, 3-5-12, 3-4-40, 3-4-39, 3-4-37, 3-4-36, 3-4-35, 3-4-34, 3-4-33, 3-4-32, 3-4-31, 3-4-30, 3-4-29, 3-4-28, 3-4-27, 3-4-26, 3-4-25, 3-4-24, 3-4-23, 3-4-22, 3-4-21, 3-4-20, 3-4-19, 3-4-18, 3-4-17, 3-4-16, 3-4-15, 3-4-14, 3-4-13, 3-4-12, 3-4-11, 3-4-10, 3-4-9, 3-4-8, 3-4-7, 3-4-6, 3-4-5, 3-4-4, 3-4-3, 3-4-2, 3-4-1).

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(H30～R2の3年間の進捗量)	70.4億円	21戸
②前回再評価後(R3～R5の3年間の進捗量)	55.1億円	4戸 * 移転完了

●1年当りの進捗量

	事業費	移転戸数
①前々回再評価後(H30～R2の1年当り進捗量)	23.5億円/年	7.0戸/年
②前回再評価後(R3～R5の1年当り進捗量)	18.4億円/年	1.3戸/年
1年当り進捗量伸び率	約0.8倍	約0.2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
令和6年3月 国土交通省 都市局

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

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

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

5. 事業投資効果

●事業全体の費用便益比B/Cの結果

便益 (B)	地 価(総額)			総便益 ①－② 581.3億円	費用 便益比 (B/C) 1.43
	事業有り ①		事業無し ②		
	1,402.9億円		821.6億円		
費用 (C)	事業費総額 ③	維持管理費 ④	用地費 ⑤	総費用 ③＋④＋⑤ 407.7億円	
	382.4億円	2.4億円	22.9億円		

●残事業の費用便益比B/Cの結果

継続した場合の便益 (B)	中止した場合の便益 (B')	残事業便益 (B-B')	費用便益比 (B-B')/(C-C') 4.25
581.3億円	391.1億円	190.2億円	
継続した場合の費用 (C)	中止した場合の費用 (C')	残事業費用 (C-C')	
407.7億円	362.9億円	44.8億円	

5. 事業投資効果

【前回再評価の結果との比較】

		前回再評価 (R3)	今回再評価 (R6)
基準年度		令和3年度	令和6年度
事業全体	総便益(B)	383.3億円	581.3億円
	総費用(C)	372.8億円	407.7億円
	費用便益比(B/C)	1.03	1.43
残事業	総便益(B')	245.4億円	190.2億円
	総費用(C')	81.9億円	44.8億円
	費用便益比(B'/C')	3.00	4.25

6. コスト縮減

- 地区内の建設発生土を有効活用し、土砂の購入、処分費を縮減
- 整備展開の見直しによる補償費や維持管理費の縮減
 - 一般地権者の土地を優先的に整備し、使用収益を前倒ししたことにより、損失補償費や除草費などの維持管理費の縮減を図った。

7. 対応方針(案)

- ① 費用便益比(B/C)は、事業全体として、1.43
残事業としては、4.25であり、費用対効果が見込めること。
- ② 高速道路網・高速バス網の充実や金田東及び当該地区での
商業施設・住宅等の立地の進展等により、利便性の高い市街地
が形成され地域経済の活性化が見込まれること。
- ③ 建物移転が完了し、中野畑沢線などの幹線道路や区画道路及び
宅地の整備が進み、地区全体の約9割以上が整備済みである
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。