

再評価実施事業調査書

番号	2	事業名	土地区画整理事業		路線又は箇所名等		八幡宿駅東口地区		
事業所管課			都市整備課		事業主体		市原市		
事業化年度	平成 5 年度	用地着手年度	平成 9 年度	工事着手年度 工事終了(認可)年度	平成 9 年度 平成 28 年度	再評価の理由			
費用便益比 B / C	1.99	総費用	42.81 億円	総便益	85.07 億円	基準年	平成 19 年	供用開始 年度	平成 27 年

【事業概要】

本地区は、JR 内房線及び地区南西方を走る国道 297 号線、北西方の国道 16 号線と周辺の交通条件は整っており、近年小規模開発による市街化の進行が著しく、さらに都市計画道路 3・3・6 号八幡椎津線の一部整備に伴い小規模な宅地開発はさらに急速に進むと予想される。このような市街地の形成は住環境の悪化を招き、近い将来問題となり、その対応策が大きな課題となると言える。これらの解決策として、八幡宿駅東口交通広場を始めとする総合的な整備計画に基づく都市施設の整備と宅地の利用増進を図り、良好な住環境を有する市街地整備を目的として、事業を実施している。

地区面積	25.6ha
平均減歩率	22.60%
移転戸数	360 戸
総事業費	148.55 億円
事業期間	H5 年度から H28 年度

【事業の進捗状況】

	計画事業量	事業進捗量	進捗率(平成 18 年度末)
総事業費	148.55 億円	57.52 億円	38.7%
宅地整地	169,243.59 m ²	54971.75 m ²	32.5%
建物移転	360 戸	113 戸	31.4%
仮換地指定	169,243.59 m ²	67,533.52 m ²	39.9%

(地区の課題)

駅前地区という地域性から密集市街地であり、造成工事を進めるにあたり、家屋を移転させながら行う手法をとらざるを得ないため時間を要する。

【社会経済情勢等】

(社会・経済情勢等)

八幡宿駅周辺は、通勤、通学、また周辺に集積している商業施設での買い物など、利便性の高い日常生活の拠点となっている。一方で、駅周辺の幹線道路は朝夕の通勤時間帯は混雑しており、また地区内は、木造住宅などが密集し緊急車両の進入が困難な狭小道路であるなど、災害の危険性が高い状況となっている。このようなことから、事業による道路等の都市基盤の早期整備が、地権者など関係者から強く求められている。

(事業進捗と資金計画の見直し)

- 平成 15 年度に八幡宿駅東口交通広場及び八幡宿駅東口線については一部の歩道を除いて供用を開始したことにより、東部からの駅利用者の利便性が向上した。
- 今後、限られた予算で最大の効果が発揮できる箇所への集中投資を行うとともに、再生材を活用した道路築造、建設副産物対策、工事の時間的コストの低減など、よりコスト縮減を図っていく。
- 平成 15 年度から都市再生区画整理事業補助、平成 16 年度からまちづくり交付金を新たに導入し、更なる特定財源を確保していく。

(関連事業の整備状況等)

- 面整備としては、八幡東部地区、五所第二地区が既に完了しており、八幡宿駅東口地区の整備促進が求められている。
- 公共下水道の整備計画に位置づけられており、地区内の整備が進められている。

(保留地の処分見込み等)

本事業では、保留地を設定していないので該当しない。

【対応方針(案)】

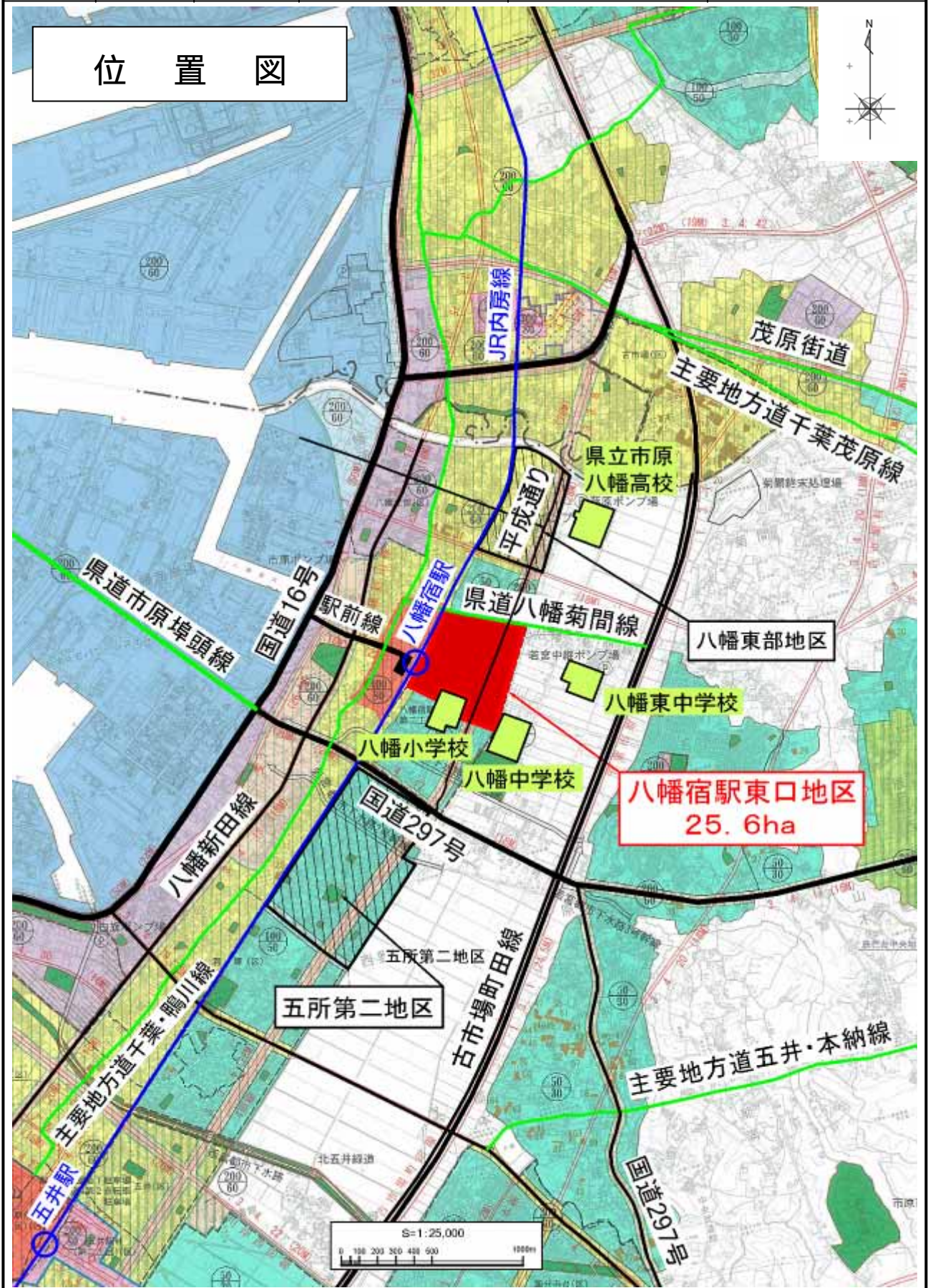
継続

本地区は市の地域核として位置づけられた八幡宿駅周辺の一部であり、地区の北側、南側は区画整理事業が完了しており、駅周辺にふさわしい土地利用と良好な住環境を有する市街地整備を進めていく必要がある。また、関係地権者、周辺住民等からの事業の早期完成の要請が強いこと、平成 22 年の国体に向けた都市計画道路の供用(一部暫定供用)開始を図ること、都市計画道路の用地を約 8 割確保していることから、本事業の継続を必要とする。

事業概要図 (1 / 5)

番号	2	事業名	土地区画整理事業	路線又は箇所名等	八幡宿駅東口地区
----	---	-----	----------	----------	----------

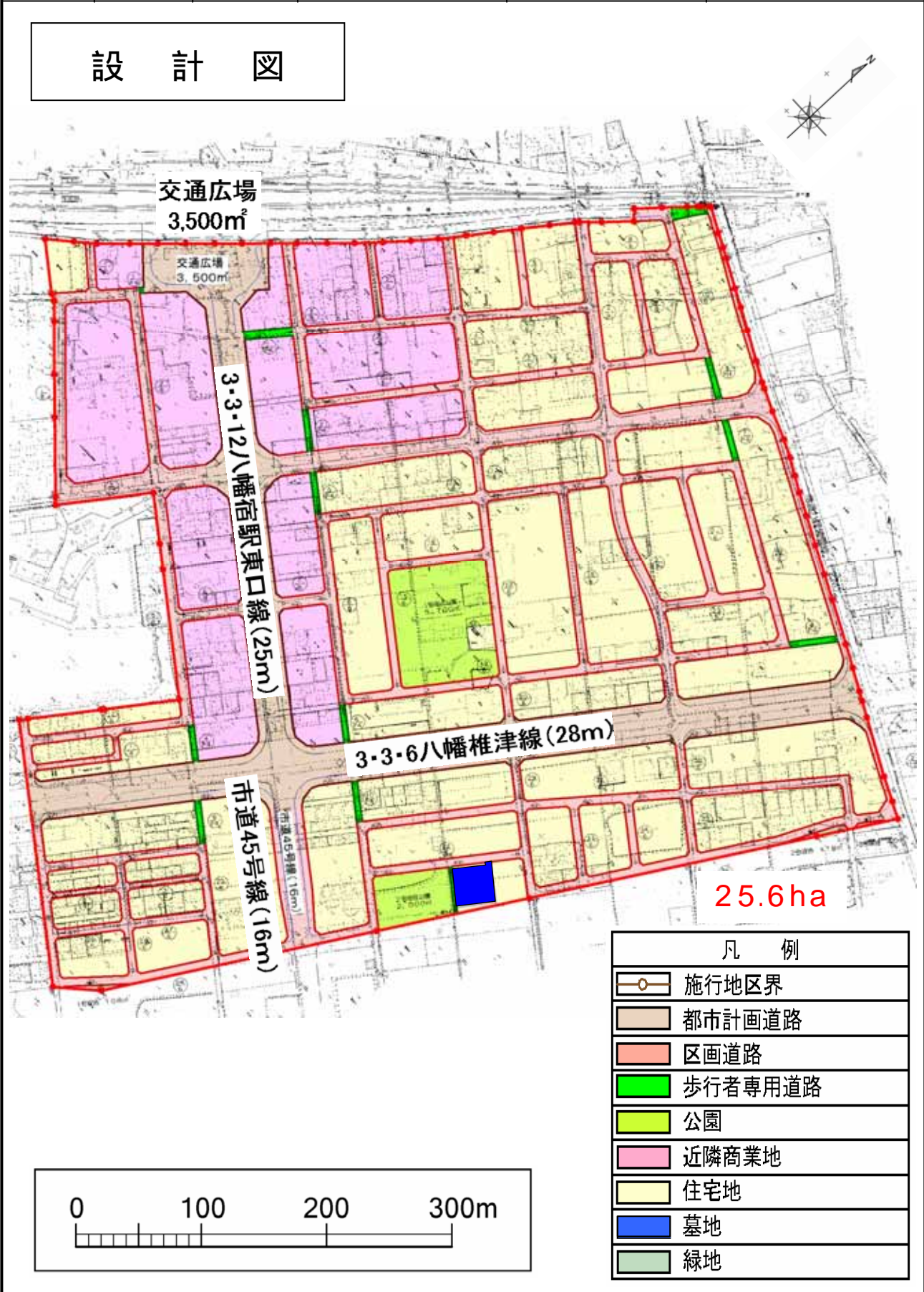
位置図



事業概要図 (2 / 5)

番号	2	事業名	土地区画整理事業	路線又は箇所名等	八幡宿駅東口地区
----	---	-----	----------	----------	----------

設 計 図




事業概要図 (3 / 5)

番号	2	事業名	土地区画整理事業	路線又は箇所名等	八幡宿駅東口地区
----	---	-----	----------	----------	----------

移 転 進 捗 状 況 図

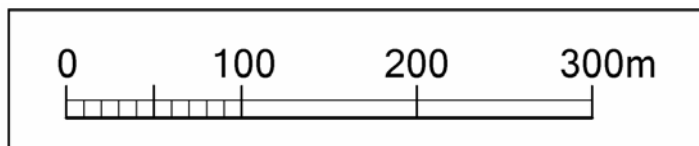



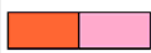
建物移転	凡 例
	H9~H13
	H14~H18

事業概要図 (4 / 5)

番号	2	事業名	土地区画整理事業	路線又は箇所名等	八幡宿駅東口地区
----	---	-----	----------	----------	----------

工事進捗状況

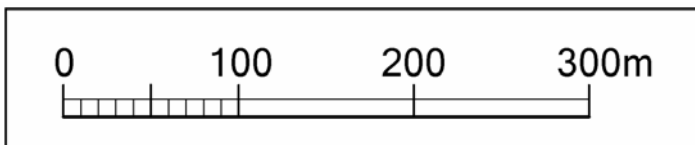
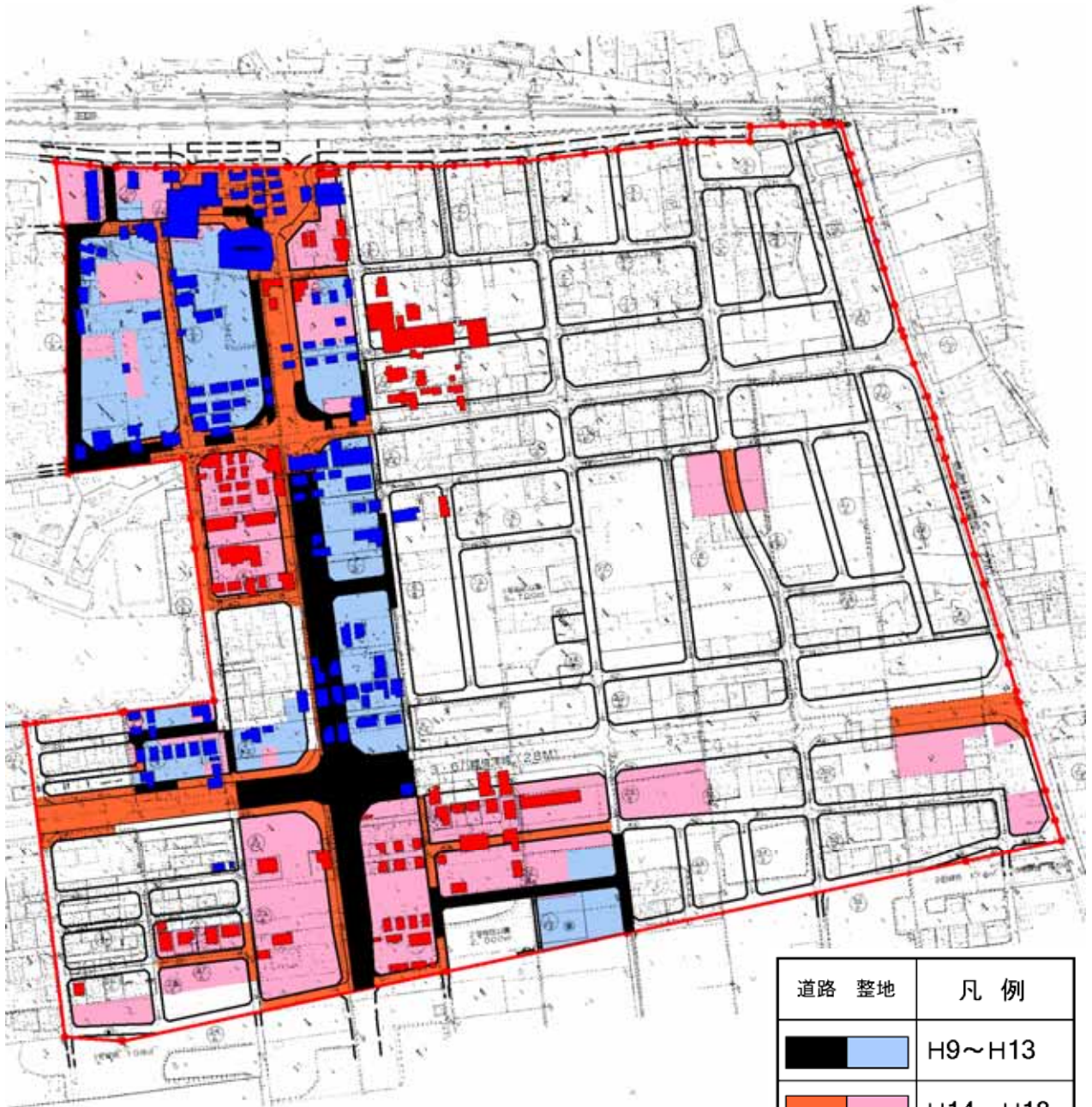


道路 整地	凡例
	H9~H13
	H14~H18

事業概要図 (5 / 5)

番号	2	事業名	土地区画整理事業	路線又は箇所名等	八幡宿駅東口地区
----	---	-----	----------	----------	----------

進捗状況図(移転・工事・整地)



道路 整地	凡 例
	H9~H13
	H14~H18
建物移転	凡 例
	H9~H13
	H14~H18

再々評価事業に関する調書

番号	2	事業名	土地区画整理事業	路線又は箇所名等	八幡宿駅東口地区
事業化年度	平成 5 年度	用地着手年度	平成 9 年度	工事着手年度	平成 9 年度

【再評価の概要】

再評価実施年度 (基準年)	平成 14 年度	供用開始年度	平成 17 年度	対応方針	継続
B / C	1.76	総費用	23.40 億円	総便益	41.29 億円

再評価時の委員会の意見及び当時の状況

(委員会の意見)

- ・特になし

(当時の状況)

- ・地権者との仮換地に対する調整及び家屋の移転交渉が難航した。
- ・事業期間は平成 17 年度から 10 年程度延びる予定。
- ・市内の他の地区が終了段階にあるため、本地区に事業費を投入し事業の早期完了を求められた。

再評価時の進捗状況及び再評価時想定 5 年後の進捗状況

	計 画	進捗状況(H13 年度末)	5 年後の想定進捗状況(H18 年度末)
全体事業費	149.17 億円	27.26 億円(18.3%)	60.85 億円(40.8%)
移転戸数	361 戸	54 戸(15.0%)	118 戸(32.7%)
仮換地指定面積	169,243.59 m ²	35,642.66 m ² (21.1%)	64,162.20 m ² (37.9%)

【再々評価の概要】

再評価実施年度 (基準年)	平成 19 年度	供用開始年度	平成 27 年度	対応方針	継続
B / C	1.99	総費用	42.81 億円	総便益	85.07 億円

現在の進捗状況

	計 画	進捗状況(H18 年度末)
全体事業費	148.55 億円	57.52 億円(38.7%)
移転戸数	360 戸	113 戸(31.4%)
仮換地指定面積	169,243.59 m ²	67,533.52 m ² (39.9%)

再評価後の経過
及び
処理状況

- ・本地区は既成市街地で建物が密集しているため、造成工事を進めるには家屋を移転させながら行う手法をとらざるを得ない。そのため、事業を進めるのに時間がかかり、事業の施行期間を平成 17 年度から 11 年間期間を延伸し、平成 28 年度までに変更した。
- ・平成 22 年の国体に備え、八幡宿駅東口交通広場を含む都市計画道路八幡宿駅東口線及び八幡椎津線の道路整備が急務となっていたが、八幡宿駅東口線においては再評価以前から重点的に整備を行い、平成 15 年度に一部の歩道を残して供用開始している。また、八幡椎津線においても、平成 15 年に一部供用開始し、平成 22 年の国体までに暫定供用を行う。
- ・B / C が再評価時点よりも上昇した主な理由は、再評価時では競合路線の旅行速度を一般的な数値で計算したが、今回は現地を確認し、実態にあわせたことにより、混雑度が増加したためである。