

市原都市計画事業 八幡宿駅東口土地区画整理事業



市原市

1 八幡宿駅東口地区の位置及び事業概要

位置・概要図



1 八幡宿駅東口地区の位置及び事業概要

位置図



1 事業概要（上位計画）

市の地域核として位置づけられた八幡宿駅周辺の一部

【魅力ある地域核の形成】

- ・市原スポレクパークの活用促進。
- ・地区計画により駅前にふさわしい商業地や沿道立地の誘導。

【良好な生活環境の整備】

- ・幹線道路の整備の推進。
- ・良好な住環境の形成を図り、事業の早期完了を目指す。
- ・併せて公共下水道の整備を推進。

1 事業概要

地区面積	25.6ha
平均減歩率	22.6%
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

1 事業概要【設計図】

設計図



1 事業概要【駅前交通広場】

鳥 瞰 図



2 事業の進捗状況（平成18年度末現在）

事業進捗状況図



	全体計画	現在	進捗率
事業費	148.55億円	57.52億円	38.7%
宅地整地面積	169,243.59㎡	54,971.75㎡	32.5%
建物移転戸数	360戸	113戸	31.4%
仮換地指定面積	169,243.59㎡	67,533.52㎡	39.9%

道路 整地 凡例	
	H9～H13
	H14～H18
建物移転 凡例	
	H9～H13
	H14～H18

2 事業の進捗状況（航空写真）

航空写真状況図



平成 8 年時点



平成 1 9 年時点

2 事業の進捗状況（地区内の整備状況）

整備状況



← 撮影方向



駅舎及び東口交通広場



八幡宿駅東口線

2 事業の進捗状況（地区内の整備状況）

整備状況



3 社会経済情勢等（社会経済情勢等）

地区内及び周辺状況



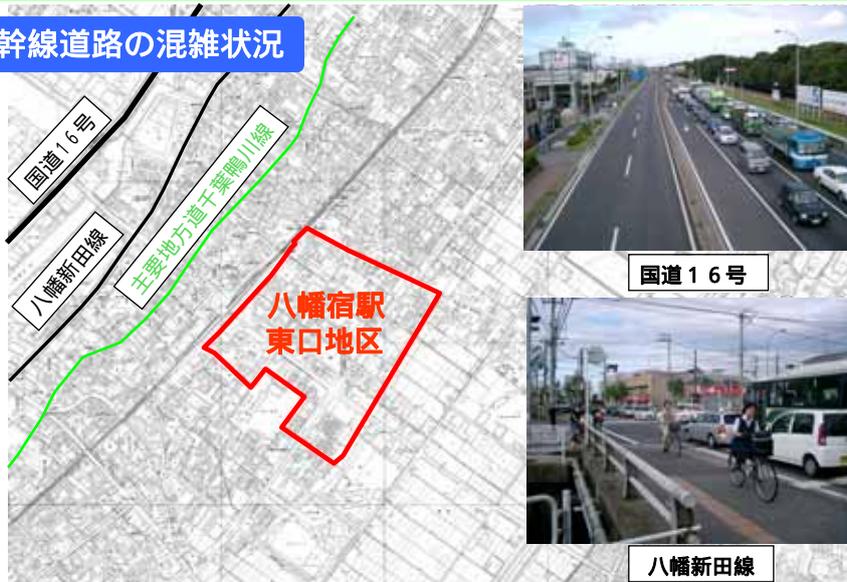
3 社会経済情勢等 (社会経済情勢等)

駅周辺の商業施設状況



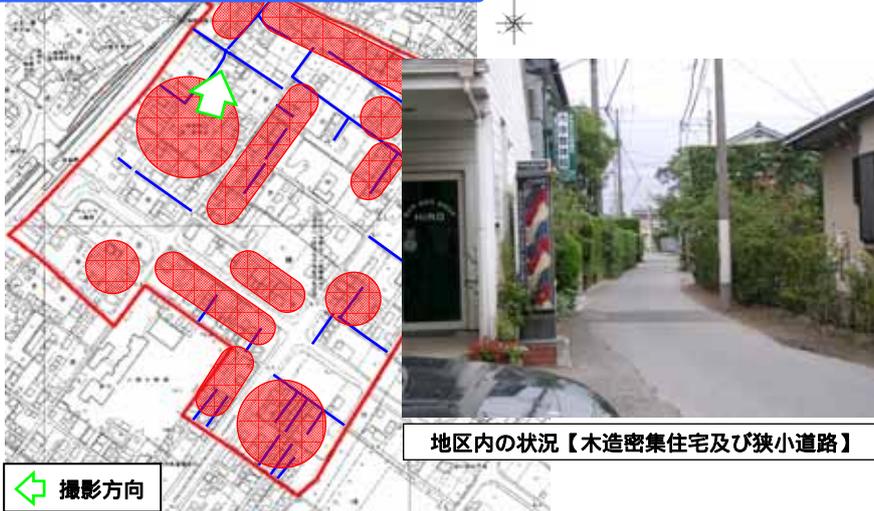
3 社会経済情勢等 (社会経済情勢等)

幹線道路の混雑状況



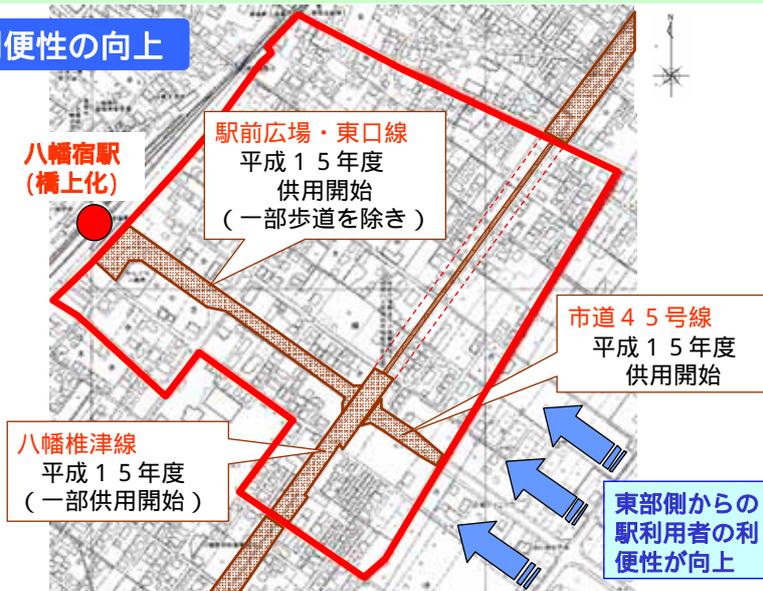
3 社会経済情勢等 (社会経済情勢等)

木造密集住宅及び狭小道路状況



3 社会経済情勢等 (事業進捗と資金計画の見直し)

利便性の向上



3 社会経済情勢等（事業進捗と資金計画の見直し）

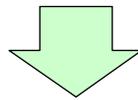
【コスト縮減方策】

道路施設の再生材の使用

【資金計画】

平成15年度は都市再生区画整理事業補助を導入

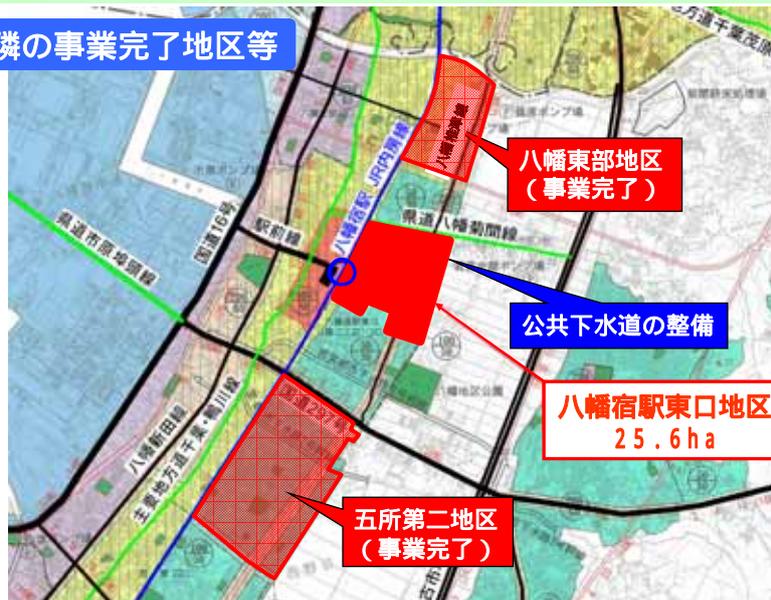
平成16年度から新たにまちづくり交付金補助を導入



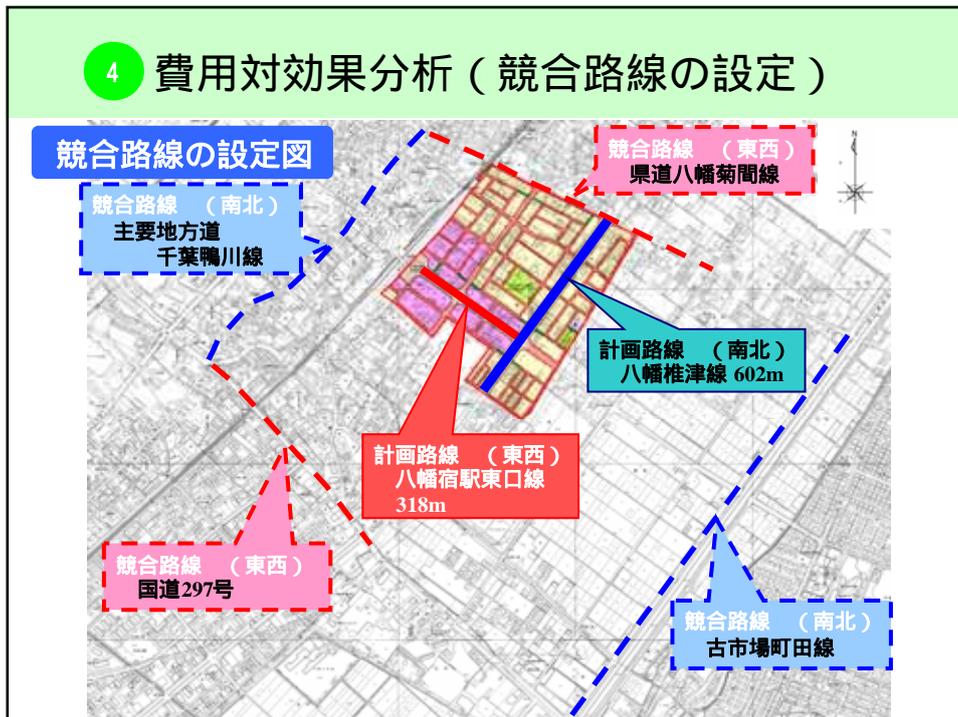
市費の軽減対策

3 社会経済情勢等（関連事業の整備状況等）

近隣の事業完了地区等



4 費用対効果分析（競合路線の設定）



4 費用便益分析の結果

算定根拠：街路事業における費用便益分析マニュアル

①便益

	走行時間 短縮便益	走行経費 減少便益	交通事故 減少便益	合計
基準年	平成19年度			
供用年	平成27年度			
初年便益	4.65億円	0.12億円	-0.09億円	4.68億円
基準年における現在価値	84.48億円	2.17億円	-1.58億円	85.07億円

②費用

	事業費	維持管理費	合計
基準年	平成19年度		
単純合計	51.14億円	0.26億円	51.40億円
基準年における現在価値	42.71億円	0.10億円	42.81億円

③評価指数の算定結果

費用便益比	B/C=1.99
-------	----------

5 再々評価に関する調書

【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

【再評価時の進捗状況及び再評価時想定5年後の進捗状況】

	全体計画	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㎡	35,642.66㎡(21.1%)	64,162.20(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】

	全体計画	進捗状況(H18年度末)	5年間の事業進捗量 (H14~H18年度末)
全体事業費	148.55億円	57.52億円(38.7%)	30.26億円
移転戸数	360戸	113戸(31.4%)	59戸
仮換地指定面積	169,243.59㎡	67,533.52㎡(39.9%)	31,890.86㎡

5 再々評価に関する調書

便益の上昇理由

競合路線 (南北)
主要地方道
千葉鴨川線

競合路線 (東西)
県道八幡菊間線

計画路線 (南北)
八幡津線 602m

競合路線 (東西)
国道297号

計画路線 (東西)
八幡宿駅東口線
318m

信号密度 0.9 2.7

競合路線 (南北)
古市場町田線

『費用便益分析マニュアル』平成15年8月(国土交通省)及び『街路事業における費用便益分析マニュアル(案)』平成12年6月(建設省)による

5 再々評価に関する調書

供用開始図

駅前広場・東口線
平成15年度
供用開始
(一部歩道を除き)

都市計画道路
の用地確保率
80.98%

八幡椎津線
平成22年
国体に向け暫定供用

八幡椎津線
平成15年度
(一部供用開始)

市道45号線
平成15年度
供用開始

5 再々評価に関する調書

国体開催位置図

八幡宿駅

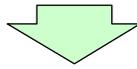
国体開催場所
(平成22年)

市原スポレク
パーク

6 今後の対応方針

事業の必要性の視点

市の地域核として位置づけ
地区の北側、南側は整備済み
地権者及び周辺住民等より早期完成への強い要望
都市計画道路の用地を約8割確保
平成22年度の国体に向けた都市計画道路の供用



方針案 継続