

事業番号 3
千葉県 県土整備
公共事業評価審議会
令和4年度 第4回

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4年2月7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】 アクアライン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



1. 事業の概要

【事業計画の変更(令和4年2月末変更予定)】

<概要>

(1) 事業施行期間

	現事業計画	変更後	延伸期間
事業施行期間	平成10年度 ～平成35年度	平成10年度 ～令和8年度	3年

【延伸理由】

地権者との交渉に時間を要したことに伴い、宅地造成とインフラ整備が遅延したため。

(2) 資金計画

	現事業計画	変更後	増減
総事業費	約251億円	約296億円	+約45億円

【主な理由】

- 建設労務費及び資機材価格の上昇に伴う増
- 道路や水道工事における仮設費用等の増
- 事業期間の延伸に伴う維持管理等の費用の増

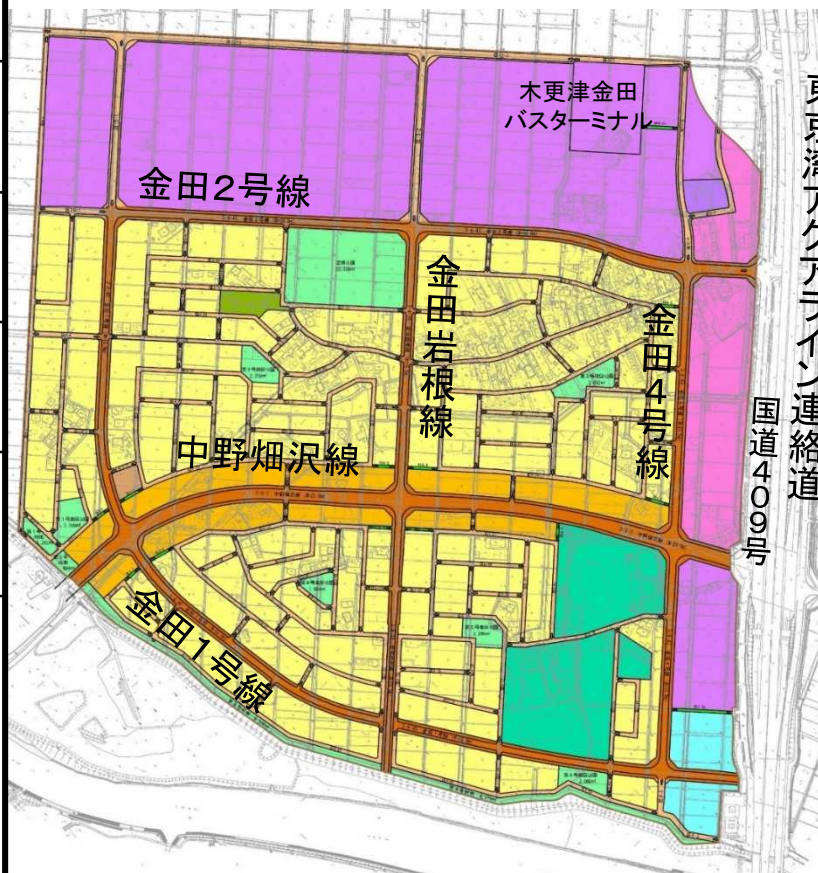
1. 事業の概要

【事業計画変更後の概要】



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 (変更前)	約 296 億円 (約251億円)
事業施行期間 (変更前)	平成10年度～ 令和8年度 (平成10年度～ 平成35年度)

土地利用計画図



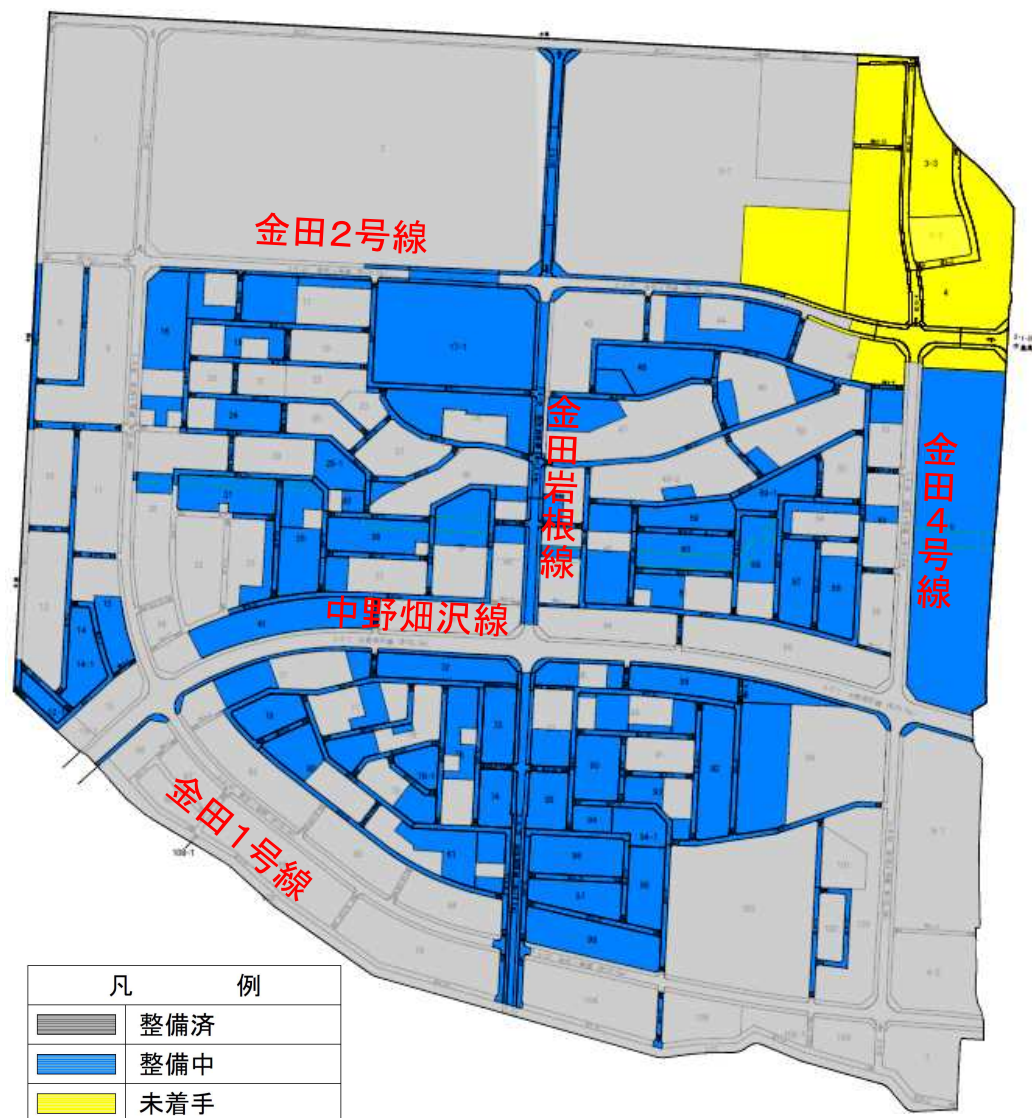
凡 例	
	施行地区界
	都市計画道路
	区画道路
	特殊道路
	水路
	公園・緑地
	神社
	墓地
	公益施設用地
	商業・業務等施設用地
	広域の産業系機能複合用地
	工業・流通等施設用地
	沿道施設用地
	一般住宅用地
	教育施設用地

2. 事業の進捗状況

	計画	進捗	進捗率
総事業費 (億円)	295.8	241.3	約82%
建物移転 (戸)	99	97	約98%
整備着手 (ha)	110.8	99.7	約90%

【令和3年度末見込み】

※整備着手 = 整備済 + 整備中



2. 事業の進捗状況



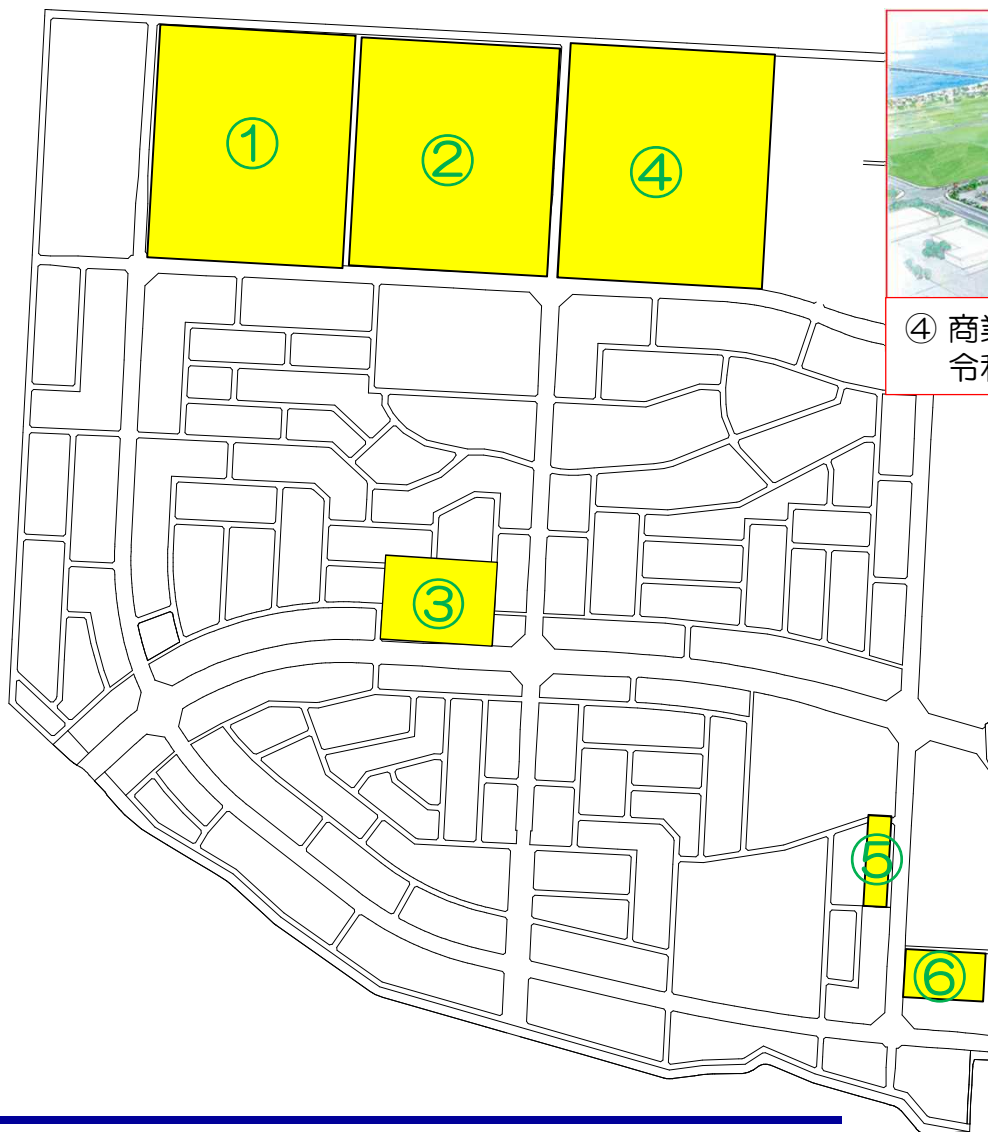
① 大型商業施設
令和2年7月オープン



② 大型商業施設本社
令和4年夏開業予定



③ 居住区域の現況



④ 商業施設、医療・宿泊施設等
令和5年以降開業予定



⑤ 教育施設



⑥ 児童福祉施設

2. 事業の進捗状況

① 金田バスターミナル



④ 金田岩根線
(R4.3暫定供用開始予定)



② 中野畑沢線



⑤ 金田2号線



③ 金田1号線



⑥ 金田4号線



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⇒R2年度 44,000台/日
- 圏央道の延伸 木更津JCT～東金IC(H25.4)

● 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



【暫定バスターミナル時の路線】

東京・羽田空港・成田空港

【木更津金田バスターミナル本格供用後の追加路線】

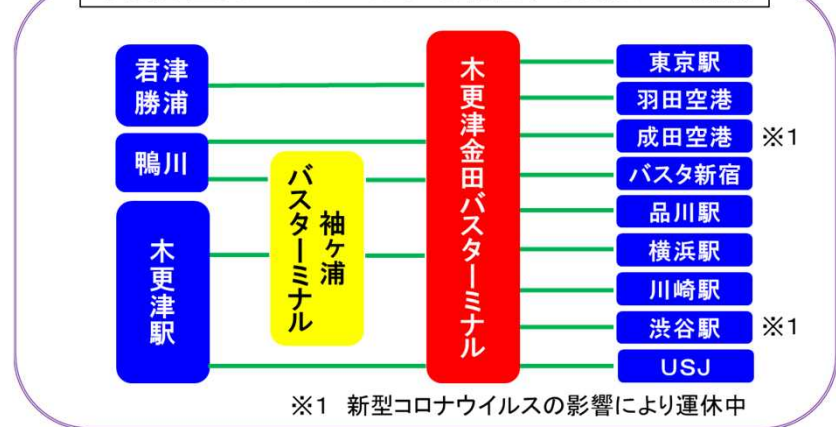
新宿・品川・横浜・川崎(H28新規追加)

渋谷(H30新規追加)

USJ(R3.12新規追加)

- 東京駅へ約40分、羽田空港へ約20分、横浜駅へ約40分

木更津金田バスターミナルを経由する高速バス路線

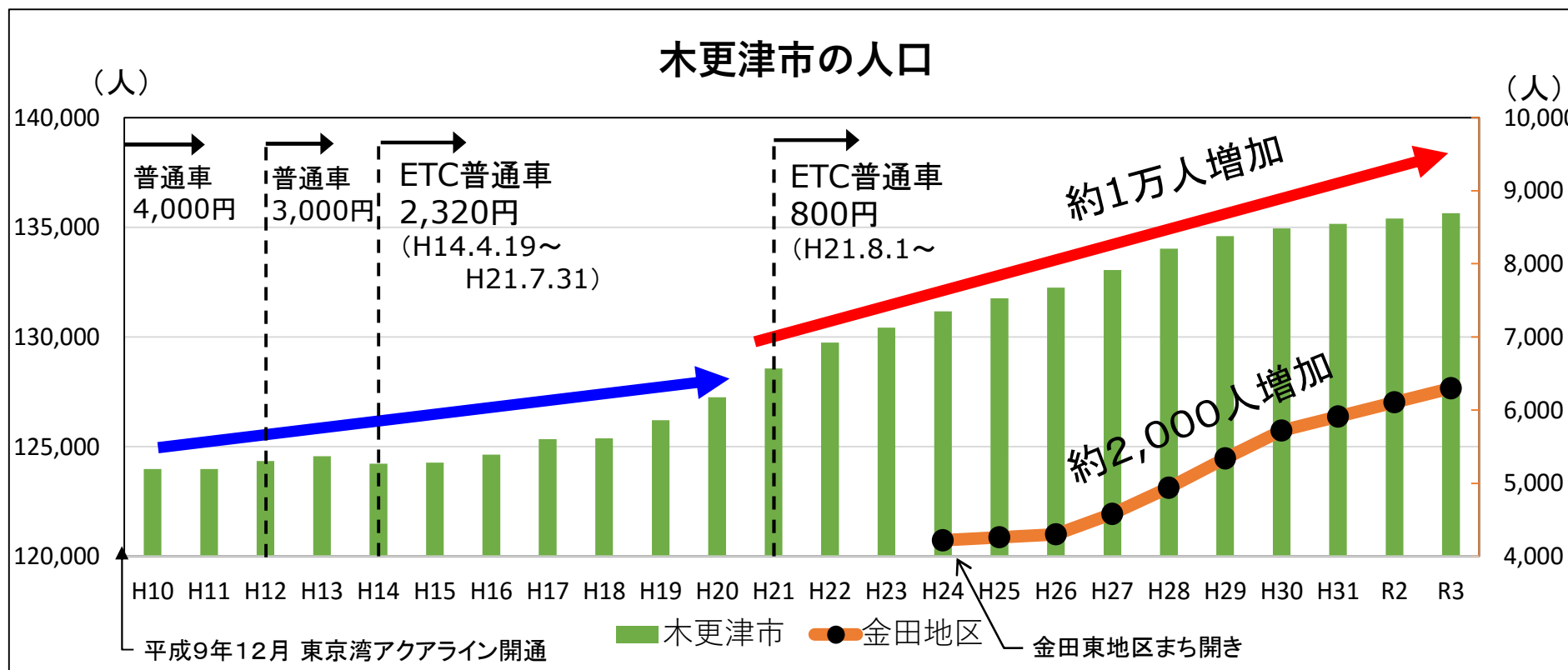


3. 本地区を取り巻く社会経済情勢

【木更津市の人口増】

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

※木更津市住民基本台帳(毎年4月1日現在)を基に作成



3. 本地区を取り巻く社会経済情勢

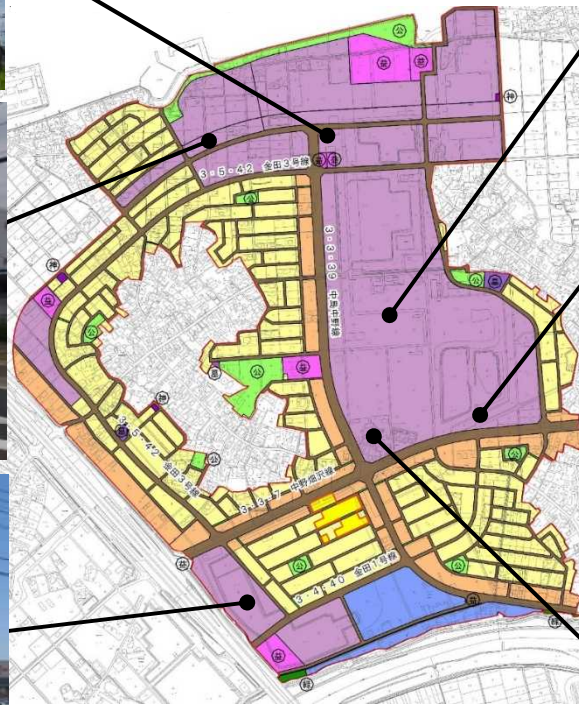
【企業立地のポテンシャル】

木更津かんらんしゃパーク
KISARAPIA (H28.7開業)



(隣接する金田東地区の状況)

金田東地区土地利用計画図



三井アウトレットパーク木更津 (H24.4開業)
第2期オープン (H26.7開業)
第3期増床オープン (H30.10.26開業)



(株)ドウシシャ
(H29.11開業)



東京インテリア家具 (H25.2開業)



ベイシアスーパーセンター (H24.7開業)



カインズモール (H24.12開業)



凡	例
	施行地区界
	一般住宅用地
	住宅先行建設区
	計画建設用地
	広域的産業系機能複合用地
	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
	公益の施設用地
	学 校
	墓 地
	神 社
	道 路
	特殊道路
	水 路
	公 園
	緑 地

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 (H25～H29の5年間の進捗量)	90.5億円	46戸
②前回再評価後 (H30～R2の3年間の進捗量)	70.4億円	23戸

●1年当りの進捗量

	事業費	移転戸数
①前々回再評価後 (H25～H29の1年当り進捗量)	18.1億円/年	9.2戸/年
②前回再評価後 (H30～R2の1年当り進捗量)	23.5億円/年	7.7戸/年
1年当り進捗量伸び率	約1.3倍	約0.8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
平成21年7月 国土交通省 都市・地域整備局

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

【費用便益分析の結果】

事業全体 (B/C)	=	$\frac{\text{総便益}}{\text{総費用}}$
	=	$\frac{383.3\text{億円}}{372.8\text{億円}}$
	=	1.03
残事業 (B'/C')	=	$\frac{\text{総便益}}{\text{総費用}}$
	=	$\frac{245.4\text{億円}}{81.9\text{億円}}$
	=	3.00

5. 事業投資効果

【前回再評価の結果との比較】

		前回再評価 (H30)	今回再評価 (R3)
基準年度		平成30年度	令和3年度
事業全体	総便益(B)	334.6億円	383.3億円
	総費用(C)	300.7億円	372.8億円
	費用便益比(B/C)	1.11	1.03 (1.30) ※1
残事業	総便益(B')	281.3億円	245.4億円
	総費用(C')	113.5億円	81.9億円
	費用便益比(B'/C')	2.48	3.00

※1:最寄り駅をバスターミナルとした場合の試算

5. 事業投資効果 (最寄り駅をバスターミナルとした場合の試算)

【交通利便性の向上】

- **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

【暫定バスターミナル時の路線】

東京・羽田空港・成田空港

【木更津金田バスターミナル本格供用後の追加路線】

新宿・品川・横浜・川崎 (H28新規追加)

渋谷 (H30新規追加)

USJ (R3.12新規追加)

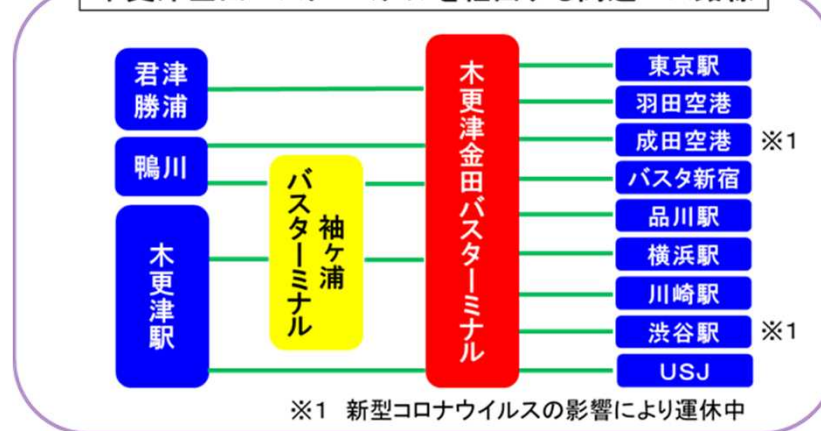
【高速バス運行本数 (平日)】



【バスターミナル利用者数】



木更津金田バスターミナルを経由する高速バス路線



5. 事業投資効果 (最寄り駅をバスターミナルとした場合の試算)

◎最寄り駅が鉄道駅の場合

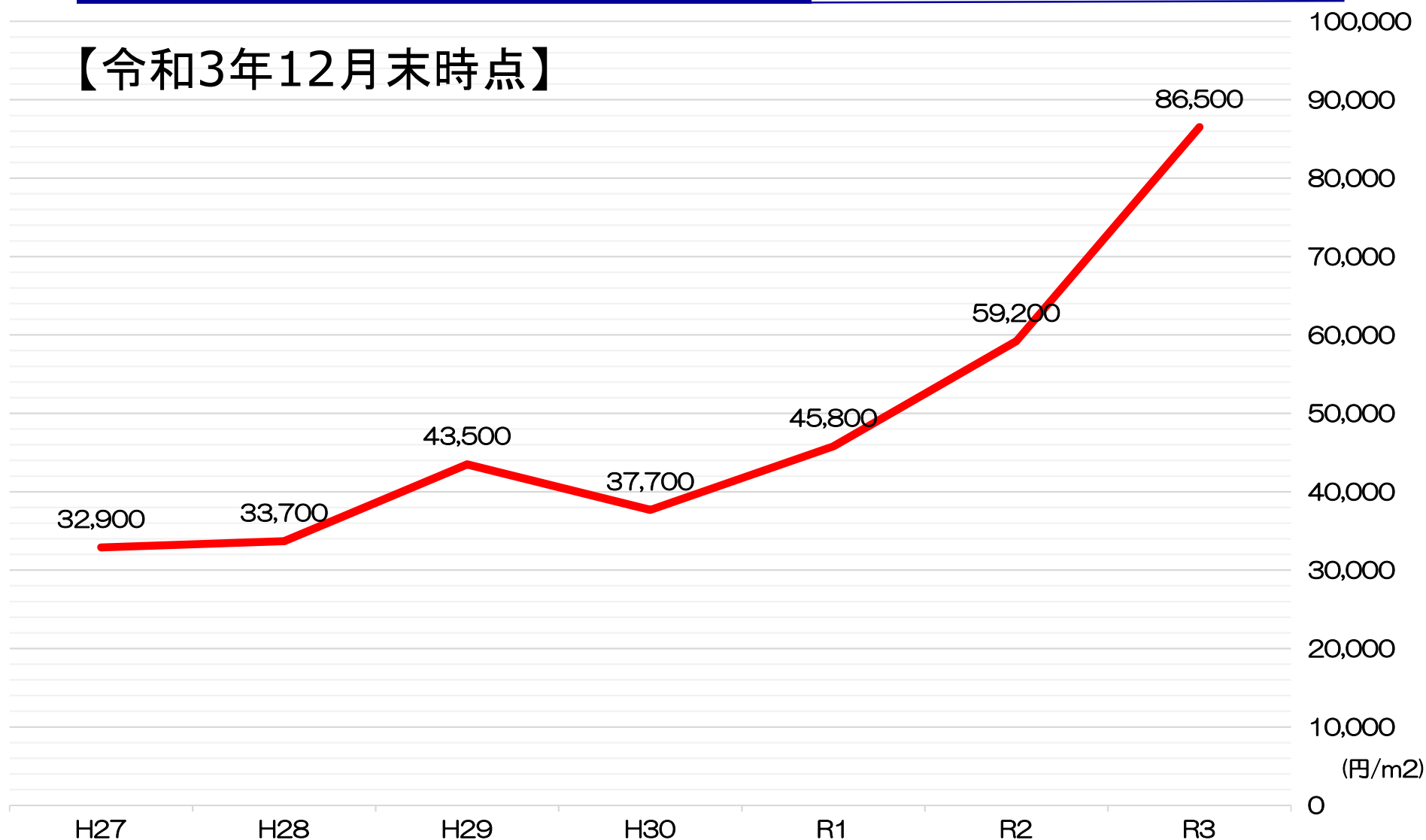
便益 (B)	地 価			総便益 ①－②	費用 便益比 (B/C)
	事業有り ①	事業無し ②			
	997.5億円	614.2億円		383.3億円	
費用 (C)	事業費総額 ③	維持管理費 ④	用地費 ⑤	総費用 ③＋④＋⑤	
	352.5億円	2.2億円	18.1億円	372.8億円	

◎最寄り駅がバスターミナルの場合(参考)

便益 (B)	地 価			総便益 ①－②	費用 便益比 (B/C)
	事業有り ①	事業無し ②			
	1,099.0億円	614.2億円		484.8億円	
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	
	352.5億円	2.2億円	18.1億円	372.8億円	

5. 事業投資効果(保留地平均処分単価)

【令和3年12月末時点】



6. コスト縮減

- 地区内の建設発生土の有効活用
- 事務所運営費の縮減など事務費の精査によるもの

7. 対応方針(案)

- ①費用便益比(B/C)は、事業全体として、1.03(1.30)^{※1}
残事業としては、3.00であり、費用対効果が見込めること。

※1:最寄り駅をバスターミナルとした場合の試算

- ②高速道路網や高速バス網の充実、隣接する金田東地区での商業施設・住宅等の立地の進展等により、企業立地や居住の受け皿としての土地利用の需要が高まっており、本事業により、利便性の高い市街地形成及び地域経済の活性化が見込まれること。
- ③中野畑沢線や金田1号線等の都市計画道路及びその周辺宅地の整備が地区全体の約9割まで進み、また、建物移転も全体の約9割が完了するなど、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。