

4. まちづくり効果の分析

まちづくり効果の分析は、京成八幡駅北側の市街地再開発事業を対象とし検討を行うこととします。

諸条件で用いる単価等については、過年度報告書を参考に設定しました。

4.1. 費用便益の算定

(1) 費用便益分析フロー

費用便益の分析方法については、「市街地再開発事業の費用便益分析マニュアル案(平成 19 年度改訂版)」(国土交通省 都市地域整備局 市街地整備課、住宅局 市街地建築課)に基づいて行います。

《 工事費以外の事業費項目 》

施設整備費	調査設計計画費、土地整備費、補償費、建築物整備費、事務費を対象とし、環境対策費が発生する場合はこれも対象とする。
用地費	関係権利者の残留・転出の状況にかかわらず、全ての宅地建物を買収した費用を算定する。用地費より用地残存価値を控除する。
施設の維持管理費	道路、公園等の維持管理費、公共床の維持管理費
解体撤去費	供用終了後における再開発ビルの解体・撤去費

1) 便益の計測

便益の計測範囲

再開発事業等による便益の計測範囲は、市川市の西を流れる江戸川が市川市と東京都江戸川区を分断する境界となっていることや、市川市をはじめとする周辺の区市町村には鉄道駅が多くあることなど、計画事業施設と同等並びにそれ以上の規模を有する商業施設等があります。これを踏まえ、本検討における広域圏の計測範囲は、概ね事業区域の中心部より半径 3 km と設定します。



図 4-1 便益の計測範囲

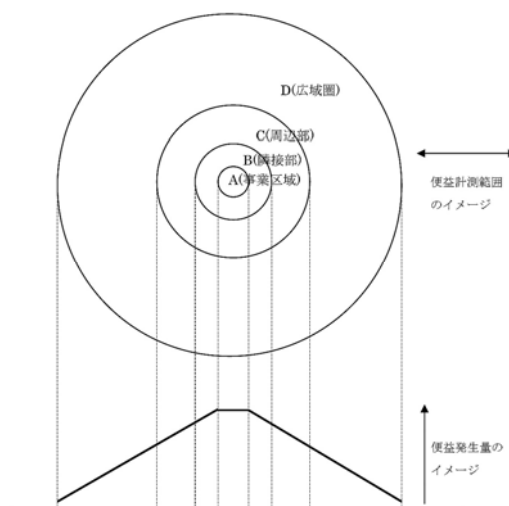


図 4-2 便益発生イメージ

収益向上分で把握する便益

事業区域内において整備される施設において、専用面積の全部を賃貸した場合を想定した民間賃貸事業と仮定して計測を行います。

なお、各費用の設定にあたっては、既存実績や「不動産市場データベース(H20)」を基に行うものとししました。

- ・ 収益には賃料、敷金等預託金、平均稼働率を見込みます。
- ・ 支出には修繕費、維持管理費、火災保険料を見込みます。

《 収益向上分の便益算出結果 》

	街路事業-道路単独立体交差-				
	商業	住宅	業務	公共	計
年間収益					
賃料(千円/年)	422,888	54,452	633,580	-	1,110,921
年間収益					
修繕費(千円/年)	9,000	5,000	24,000	-	38,000
維持管理費(千円/年)	43,000	11,000	89,000	-	143,000
損害保険料(千円/年)	8,600	2,200	17,800	-	28,600
計	60,600	18,200	130,800	-	209,600
年間純収益(千円/年)					901,321

地価変化分で把握する便益

主に事業区域外へ波及する便益（事業による利便性・快適性の向上）は地価変化分から計測を行います。

表 4-1 地価変化分で計測する便益内容と計測範囲

地価変化分で計測する便益内容	計測範囲			
	狭域圏			広域圏(D)
	事業区域内(A)	隣接部(B)	周辺部(C)	
a.実効容積率拡大による便益	(*1)	-	-	-
b.道路整備による便益	(*1)	-	-	-
c.駅前広場整備による便益	(*1) (*2)	(*2)	-	(*3)
d.駐車場・駐輪場整備による便益	-	-	-	-
e.商業床の整備による便益	-	-	-	-
f.業務床の整備による便益	-	-	-	-
g.住宅床の整備による便益	-	-	-	-
h.公共・公益床の整備による便益	-	-	-	-
i.街路樹の整備による便益	(*2)	(*2)	-	-
j.公園の整備による便益	(*1)	-	-	-
k.公開空地の整備による便益	(*1)	-	-	-

(*1) 事業区域内において地価変化分で計測する便益の計測期間は、再開発ビル供用終了後の期間である。

(*2) 駅前広場・街路樹など、地価関数で十分に取り込むことのできない要因がある場合は、固定資産税評価における土地価格比準表の価格形成要因（格差率）などを活用する。

(*3) 駅前広場整備の広域圏への影響は、事業区域（商業・業務施設）へのアクセス性向上という点を評価する。具体的には、事業区域（商業・業務施設）へのアクセス時間の短縮により広域圏の地価変化分を計測する。

《 地価変化分の便益算出結果 》

		事業区域外便益	
地価変化増額 (千円)	隣接部(区域端～50m圏)	6,623,218	
	周辺部(50～500m圏)	1,438,628	
	広域圏(500～3,000m圏)	13,647,097	
	計	21,708,943	= + +
利子率(地代率)(%)		4.0	
事業区域外便益(千円/年)		868,358	= × 利子率(地代率)

4.2. 費用便益算定結果

(1) 費用及び便益の算定結果の整理

		過年度(A,F案)	本年度(単立案)
設定項目	再開発ビルの供用年数(年)	47	47
	事業期間(年)	10	10
	割引率(%)	4.0	4.0
	利子率(地代率)(%)	4.0	4.0
便益項目	事業純収益(域内便益:毎年分)(千円/年)	773,907	825,379
	地価変化総額(域外便益:総額)(千円)	17,494,644	18,076,395
	(1)隣接部 区域端～50m	(6,573,927)	(6,638,416)
	(2)周辺部 50m～500m	(1,043,268)	(1,560,529)
	(3)広域圏 500m～3km	(9,877,450)	(9,877,450)
	域外便益:毎年分(千円/年) = 地価変化総額 × 利子率(地代率)	699,786	723,056
域内残存価値(千円)	-390,807	1,075,357	
費用項目	評価基準年次以前発生費用(千円)	0	0
	過去発生分(1) 用地及び建物買収費	0	0
	過去発生分(2) 用地及び建物買収費以外	0	0
	用地及び建物買収費(今後発生分)(千円)	10,263,600	10,988,700
	施設整備費(千円)	12,626,760	10,053,027
	道路・公園等維持管理費(千円/年)	1,427	982
	解体撤去費(千円)	780,000	686,400
	用地残存価値(千円)	3,352,929	4,304,986

(2) 費用便益の現在価値化と費用便益比の算定

1) 費用及び便益の現在価値化

評価対象期間の年次別便益及び費用を基に、割引率を用いて基準年次における現在価値化を行います。

2) 費用便益比の算定結果

費用便益比は単位現在価値費用当たり現在価値便益の大きさによって経済的効率性を示そうとするもので、算定結果は次のとおりです。

《 費用便益比・純現在価値 》

項目		値
域内便益(千円)	B1	9,443,175
域外便益(千円)	B2	9,523,448
便 益(千円)	B=B1+B2	18,966,623
用地及び建物買収費(千円)	C1	15,121,600
施設整備費等(千円)	C2	2,003,335
費 用(千円)	C=C1+C2	17,124,935
費用便益比	B / C	1.11
純現在価値(千円)	B - C	1,841,687

3) まとめ

本年度は、街路事業に伴う市街地再開発の施設計画を行います。(都)3・5・1号の道路単独立体交差の単独事業だけでは事業評価基準値(1.0以上)を達成することができなかつたため、市街地再開発事業の一環として整備を実施したときの費用便益分析を行いました。

国等の補助金採択の基準となる事業評価基準値(1.0以上)を達成するためには、商業床25.0%程度を設ける必要がありますが、八幡、市川の周辺動向からは、商業テナントへの需要は低い状況にあるなど、本施設計画が必ずしも実態に整合するものとは限らない面があります。

今後の事業実現に向けては、関係者の合意形成をはじめ、様々な課題を解消することが必要となります。