

(様式) 松原団地駅西側地区住宅市街地総合整備事業 費用対効果分析結果

CBR(B / C)	評価			備考
B / C(総便益 / 総費用)	1.01			
費用の内訳(百万円)	事業費	うち国費	地方費	
1 事業計画等作成費	0	0	0	割引後
2 住宅等整備費	108,510	5,125	181	"、解体費含む
3 商業・業務施設等整備費	5,039	0	0	"
4 公益施設等整備費	23,131	961	1,923	"
5 その他施設等整備費	0	0	0	"
6 公共施設等整備費	2,217	1,126	239	"
7 用地費	51,533	970	1,807	"
8 その他の費用	234	0	234	" 公共公益施設維持管理費
費用計(C)	190,664	8,183	4,383	
便益の内訳(百万円)	計測便益			
B1: 拠点地区内	190,128			
B2: 拠点地区外	1,723			
総便益(B)	191,851			割引後合計
整備計画の概要	計画内容			
整備地区面積	約163ha			
拠点地区面積	約44ha			
住宅計画戸数	分譲3,000戸、賃貸3,000戸			
整備する主要な施設	都市公園、谷塚松原線、松原団地花栗線 等			

(参考) 松原団地駅西側地区住宅市街地総合整備事業 費用対効果分析

1 計画概要

			土地利用 面積 (ha)	構成比 (%)	計画戸数 (戸)	構成比 (%)	備考
施設建築物等	住宅	分譲	16.3	37.3%	3,000	50.0%	集合+戸建
		賃貸	13.0	29.8%	3,000	50.0%	
	住宅小計		29.3	67.2%	6,000	100.0%	
	商業・業務施設		1.6	3.7%			
	公益施設		7.9	18.2%			
	その他施設			0.0%			
	小計		38.9	89.1%			
公共施設	道路		2.4	5.5%			
	公園・緑地等		2.3	5.4%			
	その他		0.0	0.0%			
	小計		4.7	10.9%			
合計(+)			43.6	100.0%			

2 費用

(割引前)

区分				金額			備考	
					うち国費	地方費		
施設建設費	施設建築物	民間等住宅	分譲	45,360,500	0	0		
			賃貸	48,207,300	2,892,438	0		
			小計	93,567,800	2,892,438	0		
		住宅小計			93,567,800	2,892,438	0	
		商業・業務施設			4,759,600	0	0	
		公益施設			24,081,200	896,132	1,792,266	
		その他施設						
	小計			122,408,600	3,788,570	1,792,266		
	公共施設							
			道路		578,400	289,200	26,400	
		公園・緑地等		1,442,700	721,350	190,000		
		小計		2,021,100	1,010,550	216,400		
小計			124,429,700	4,799,120	2,008,666			
用地費	用地費			49,256,700	877,626	1,630,965		
	新規用地の取得面積			-				
	既得用地面積			-				
従前建築物の解体費				4,764,687	1,592,274	163,023		
従前居住者対策費				0	-	-		
造成費用				0	-	-	施設整備費に含む	
その他費用				0	-	-		
～ 合計				178,451,087	7,269,020	3,802,654		
施設の維持・ 管理費	施設建築物 (千円/年)	民間等住宅	分譲					
			賃貸	955,975				
		公営住宅			0			
		商業・業務施設			0			
		公益施設						
	その他施設							
公共施設(千円/年)				9,540				
合計(千円/年)				965,515				

(割引後)

区分				金額			備考	
					うち国費	地方費		
施設建設費	施設建築物	民間等住宅	分譲	45,470,984	0	0		
			賃貸	57,533,937	3,452,036	0		
			小計	103,004,920	3,452,036	0		
		住宅小計			103,004,920	3,452,036	0	
		商業・業務施設			5,039,211	0	0	
		公益施設			23,130,701	961,470	1,922,942	
	その他施設							
	小計			131,174,832	4,413,507	1,922,942		
	公共施設							
	道路			628,604	314,302	28,348		
	公園・緑地等			1,588,207	812,157	210,992		
小計			2,216,811	1,126,459	239,340			
小計			133,391,644	5,539,966	2,162,283			
用地費	用地費			51,533,337	970,029	1,806,600		
	新規用地の取得面積			-				
既得用地面積			-					
従前建築物の解体費				5,504,837	1,673,458	180,589		
従前居住者対策費				0	-	-		
造成費用				0	-	-	施設整備費に含む	
その他費用				0	-	-		
～ 合計				190,429,818	8,183,452	4,149,471		
施設の維持・管理費	施設建築物	民間等住宅	分譲				収益側で維持管理費を除いた純収益として計上する	
			賃貸					
		公営住宅			0			
		商業・業務施設			0			
		公益施設						
		その他施設						
	公共施設			233,873				
合計				233,873				

3 便益

1) ヘドニック法で計測した便益 (割引前)

(拠点地区内) (千円)

	計測便益
拠点地区内	1,528,789

(拠点地区外) (千円)

	計測便益
拠点地区外	4,003,424

2) 拠点地区内の収益計算

(与条件)

	条件	備考
調査対象期間	47年	
建物耐用年数	47年	
賃貸利回り	6.00%	
地代率	4.00%	

(収益)

(千円)

			建物整備費 + 土地費				収益		
			建物	土地 (用地費)	土地 (上昇分)	合計	総収益	諸経費	純収益
施設建築物等	民間住宅	分譲 (一括)	45,360,500	16,893,500	183,577	62,437,577	75,593,703	6,047,496	69,546,207
		賃貸 (毎年)	48,207,300	14,690,000	159,632	63,056,932	3,638,017	955,975	2,682,042
	商業・業務施設 (毎年)		4,759,600	1,841,900	20,015	6,621,515	68,460	0	68,460
	公益施設 (一括)		27,294,800	9,299,900	101,059	36,695,759	48,937,535	3,915,003	45,022,533
	公益施設 (毎年)		2,688,400	1,175,200	12,771	3,876,371	43,680	0	43,680

(残存価値)

			建物	土地		合計
				用地費	上昇分	
施設建築物等	民間住宅	分譲(一括)	3,945,850	16,893,500	183,577	21,022,927
		賃貸(毎年)	4,820,730	14,690,000	159,632	19,670,362
	商業・業務施設		475,960	1,841,900	20,015	2,337,875
	公益施設		2,998,320	10,475,100	113,830	13,587,250
	その他施設		-	-	-	0
	小計		12,240,860	43,900,500	477,055	56,618,415
公共施設	道路		-	2,723,300	-	2,723,300
	公園・緑地等		-	2,632,900	-	2,632,900
	その他		-	-	-	0
	小計		-	5,356,200	-	5,356,200
合計(+)			12,240,860	49,256,700	477,055	61,974,615

注1：建物の償却は定額法による

注2：公共施設用地の残存価値は用地費のみとし、地価上昇分は計上しない。

