

【都整一 1】事前評価

二ツ橋北部三ツ境下草柳線等沿道地区第2期地区土地区画整理事業

(都市整備局)

横浜市公共事業評価【事前評価】

【都整－１】

二ツ橋北部三ツ境下草柳線等沿道地区 第２期地区土地区画整理事業

都市整備局市街地整備部二ツ橋北部土地区画整理事務所

令和８年７月３１日

1 事業概要

(1) 事業目的

【位置図】



1 事業概要

(1) 事業目的

【これまでの経緯】

昭和32年	都市計画道路 <u>三ツ境下草柳線</u> 及び <u>瀬谷地内線</u> の都市計画決定
昭和33年	<u>二ツ橋北部地区</u> 土地区画整理事業の都市計画決定（172ha）
平成27年	二ツ橋北部三ツ境下草柳線等沿道地区 <u>第1期地区</u> 土地区画整理事業 の事業計画決定
平成27年～令和8年	第1期地区土地区画整理事業の実施（令和8年度完了予定）
令和8年4月	<u>第2期地区</u> にて土地区画整理法に基づく <u>事業計画の縦覧</u> を実施

【三ツ境下草柳線等沿道地区 詳細図】



【事業目的】

土地区画整理事業により道路、公園、上下水道等の公共公益施設の整備及び宅地造成を行い、良好な市街地の形成を図ります。

1 事業概要

(2) 事業内容

	第2期地区	第1期地区（参考）
土地の名称	瀬谷区相沢一丁目、相沢二丁目、 相沢四丁目、中央の各一部	瀬谷区二ツ橋町
地区面積	約 6.7 ha	約 4.1 ha
地権者数	約 240人	約 90人
総事業費	約217億円	約102億円
事業期間	令和8年度～令和25年度	平成27年度～令和8年度
減歩率 (※)	用地買収前 約34% 用地買収後 約7%	用地買収前 約47% 用地買収後 約10%

※ 道路などの公共施設用地を確保するため、元の宅地面積が減少することを減歩といい、減少する面積割合を減歩率という。

1 事業概要

(2) 事業内容

《公共施設の主な整備内容》

- ・都市計画道路（三ツ境下草柳線）

和泉川～瀬谷小学校前交差点 延長787m

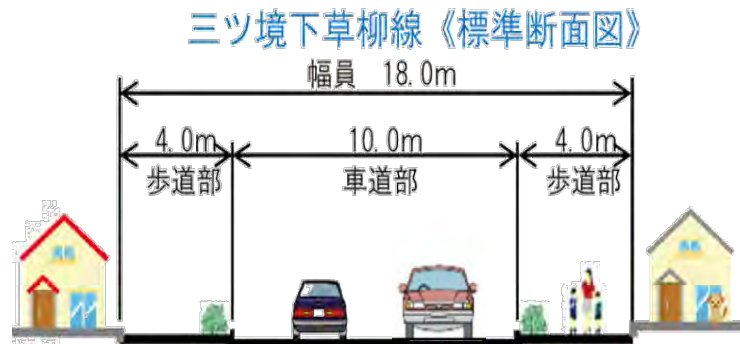
幅員18m（車道部10m（2車線・自転車通行帯）、歩道部4m）

- ・区画道路

総延長約1,940m、幅員4.5m～12m

- ・雨水調整池 面積約1,430㎡

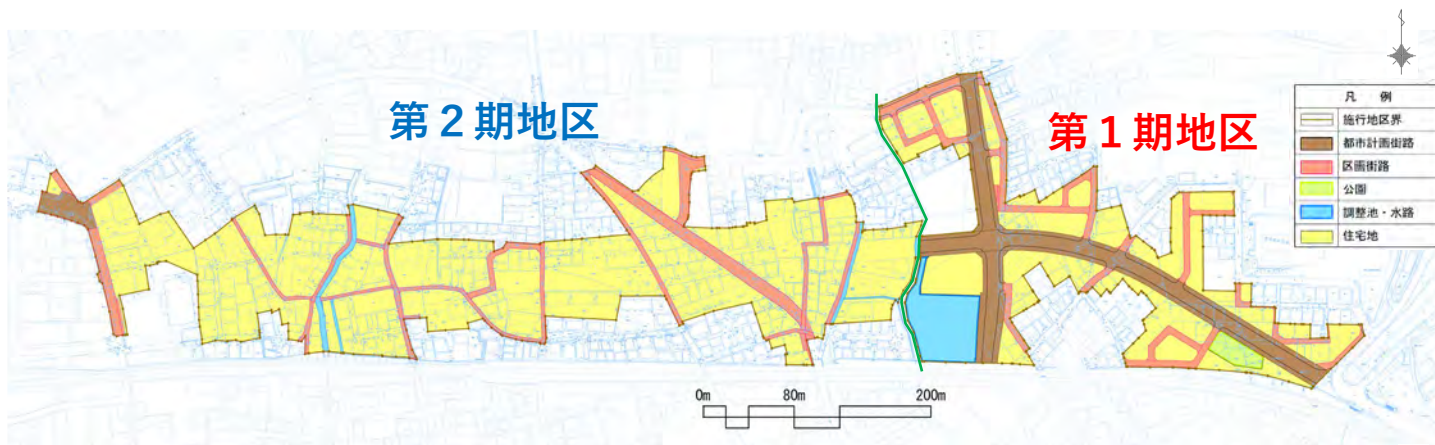
- ・下水管、電線共同溝ほか



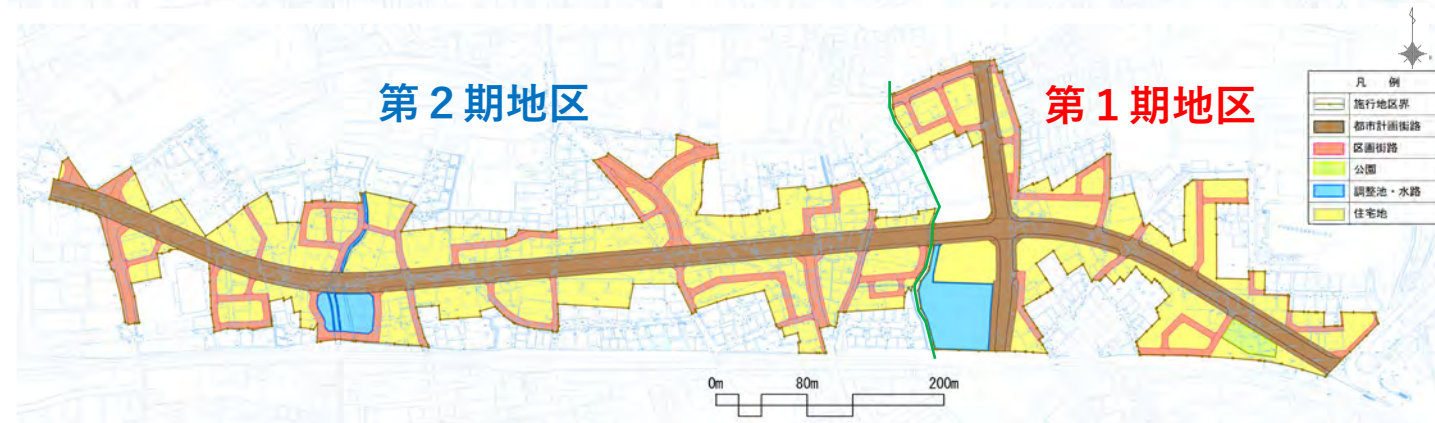
1 事業概要

《土地利用計画》

【現在】



【将来】



1 事業概要

(3) 事業スケジュール

		第2期地区	第1期地区 (参考)
内訳	基本設計	令和8年度 ～令和10年度	平成28年度 ～平成30年度
	実施設計	令和10年度 ～令和13年度	平成30年度 ～令和2年度
	工事等	令和11年度 ～令和24年度	平成30年度 ～令和7年度
	換地処分	令和25年度末	令和8年度末
	清算期間	令和26年度 ～令和30年度	令和9年度 ～令和13年度

※今後の検討状況等により、変更する場合があります。

1 事業概要

(4) 総事業費

(単位：円)

		第2期地区	第1期地区 (参考)	地区全体
事業費	合計	約217.2億	約102.7億	約319.9億
	国費	約56.0億	約26.6億	約82.6億
	市費	約161.2億	約76.1億	約237.3億

※今後の検討状況により変更する場合があります。

1 事業概要

(4) 総事業費：内訳

(単位：円)

			第2期地区
事業費	①設計・調査等委託費		約14.8億
	②工事費		約65.3億
	細目	築造費	約22.4億
		移設費	約6.5億
		法第2条第2項 該当事業費	約10.5億
		整地費	約17.4億
		工事雑費	約8.5億
		③減価補償費	
	④移転費		約89.2億
	⑤その他（事務費）		約6.3億

※今後の検討状況により変更になることがあります。

1 事業概要

(4) 総事業費

事業費算定条件

- ・ 事業費は第1期地区の実績を基に算定し、物価上昇を加味
- ・ 減価補償費は、不動産鑑定評価に基づき地区の平均価格を算出の上算定

リスク想定

- ・ 以下の事由が発生した場合は工期延長となり、工事費加算のリスクとなります。
 - ① 地権者数が多く、用地取得や移転補償に係る調整に時間を要する可能性
 - ② 工事材料の納入遅延により、工期延長の可能性

2 事業の必要性

(1) 主たる行政課題

課題①

本地区は相模鉄道沿線に位置し、昭和30年代後半以降、住宅開発が急速に進展した地域です。さらに、周辺では小規模な宅地開発が多数進行し、これに対応した幹線道路の整備が十分に図られていない状況にあります。

課題②

県道瀬谷柏尾を除く住宅地の道路は幅員2.0～4.5m程度と狭あいであり、歩道がなく、一部には急勾配の区間も存在しています。



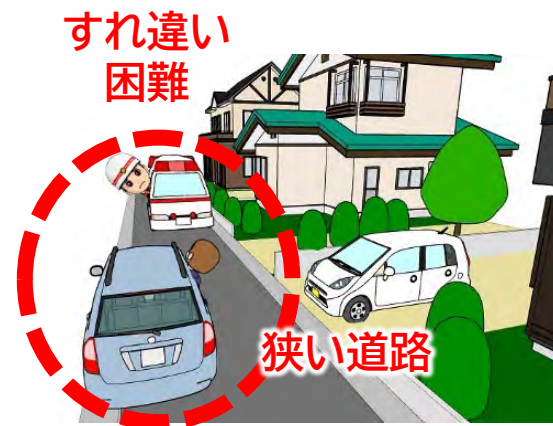
本事業により、このような状況を解消し、安全性、防災性の向上を図るとともに居住環境の形成が求められています。

2 事業の必要性

(2) 関連する課題・ニーズ

【地元のニーズ】

- ・ 道路幅員が狭く緊急車両の進入が困難
- ・ 急な坂が多いので解消してほしい
- ・ 小学校の通学路に歩道がないため、児童にとって安全な道路にしてほしい



地区内の狭隘道路

2 事業の必要性

(3) 上位計画における位置づけ、根拠法令等

- ・都市再開発の方針（令和7年5月策定）

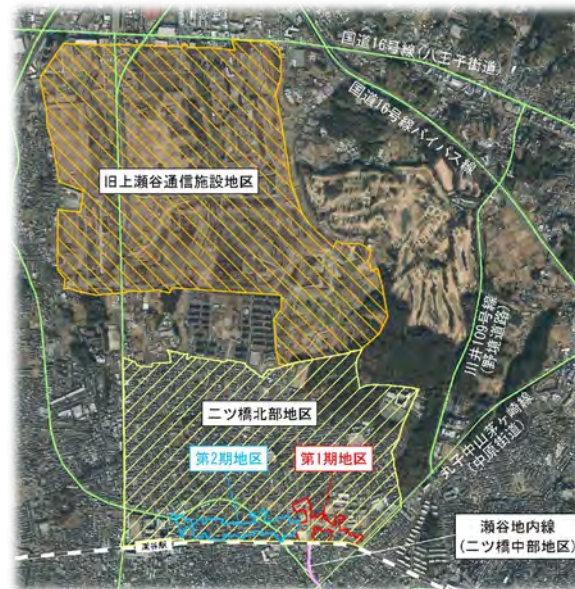
「二ツ橋北部三ツ境下草柳線等沿道地区」を2号再開発促進地区に位置づけ

- ・都市計画マスタープラン瀬谷区プラン（平成29年3月改定）

【抜粋】「三ツ境下草柳線周辺については、都市計画道路の整備と背後の住宅地の環境に配慮した沿道のまちづくりを進めます」

(4) 社会経済情勢

- ・旧上瀬谷通信施設地区土地区画整理事業
- ・都市計画道路瀬谷地内線（二ツ橋中部地区）道路整備事業（第1期地区内から中原街道までの区間）



3 事業の効果

(1) 事業効率

【費用便益分析】

第1期地区を含む全体整備を前提として算定

	総便益(B) (億円)	費用(C) (億円)	費用便益分析 (B/C)	摘要
都市計画道路整備便益	126	256	—	走行時間の短縮、走行経費の減少、交通事故の減少を対象
土地区画整理事業便益 (ハドニック・アプローチ)	350			事業実施前後の地価の差を便益として算出
合計	476	256	1.86	

【感度分析】

不確実性の度合いに応じた変数があった場合を想定

	費用便益比 (B/C)
①事業費 : 10%増加	1.76
②施行期間 : 3年延伸	1.76
③地価 : 10%下落	1.72

3 事業の効果

(1) 事業効率

【便益の算出方法】

- ・都市計画道路整備による便益 (費用分析マニュアル 国土交通省 道路局・都市局)
都市計画道路三ツ境下草柳線及び瀬谷地内線整備による以下の3項目を算定し、現在価値に換算する。
(1) 走行時間短縮便益 (2) 走行経費減少便益 (3) 交通事故減少便益
- ・土地区画整理事業による便益
(土地区画整理事業における費用分析マニュアル(案) 国土交通省 都市局)
事業実施の有無による地価の差を便益とし、現在価値に換算する。地価の算出は公示地価をもとに、
主要施設への距離、道路幅員、公共用地率等様々な要素を考慮し行う。

【費用の算出方法】

道路・調整池等の『公共施設整備費』、建物の『移転移設補償費』、宅地造成・調査設計費などの『その他工事費』、完成後の『維持管理費』などを計上し、現在価値に換算する。

3 事業の効果

(2) 波及的影響（効果） ※詳細は別紙「波及的影響の評価項目一覧」をご参照ください。

【住民生活】

- ・ 公共サービスの向上

道路網の整備及び公共施設の整備・改善により、学校、医療機関、最寄駅等へのアクセス性が向上

- ・ 快適性への寄与

無電柱化をすることにより、安全性、防災性の向上に加え、景観も良好

【地域経済】

- ・ 雇用の増加

市内業者への工事発注により、建設雇用の創出・拡大（フロー効果）



3 事業の効果

(2) 波及的影響（効果）

※詳細は別紙「波及的影響の評価項目一覧」をご参照ください。

【安全・安心】

- ・ **事故、災害の減少**

交差点配置の最適化により、交通事故の低減
歩道の整備により、安全性の向上

- ・ **防災機能の強化**

都市計画道路を緊急時の輸送路として活用することで、災害時における物資輸送の円滑化が可能



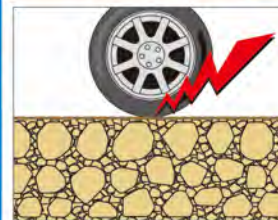
将来的な都市計画道路イメージ

【環境】

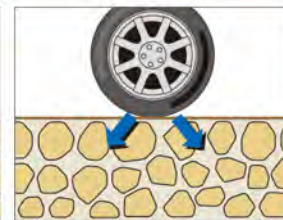
- ・ **生活環境**

低騒音舗装の採用や植樹帯を整備し、大気汚染や騒音を抑制

低騒音舗装の仕組み



【通常の舗装】



【低騒音舗装】

3 事業の効果

(2) 波及的影響（効果） ※詳細は別紙「波及的影響の評価項目一覧」をご参照ください。

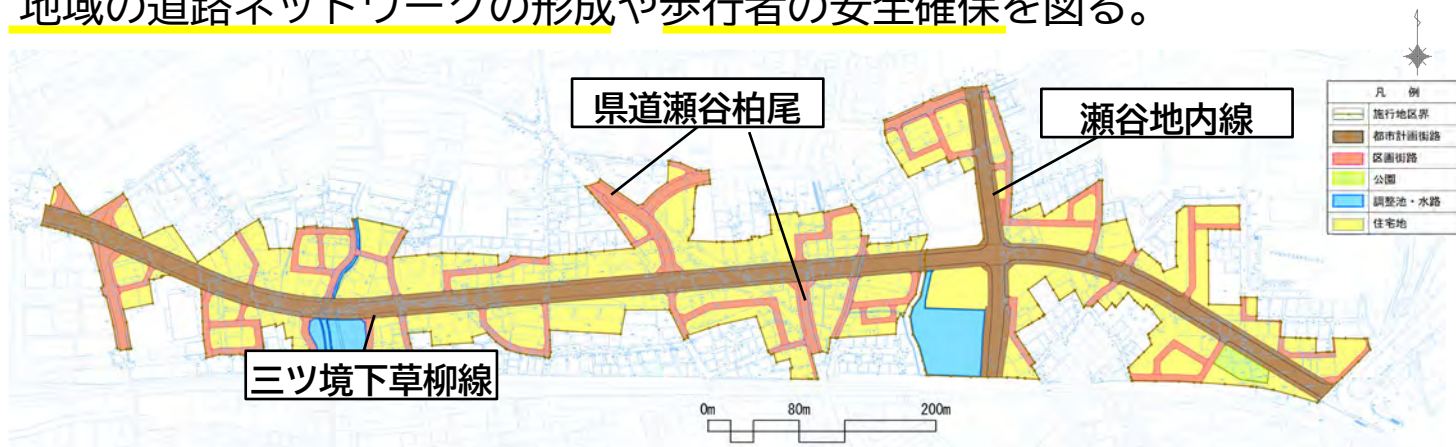
【地域社会】

・健全かつ良好な市街地の形成

→幅員4.5m以上の区画道路整備により、狭あい道路の解消を図り、密集市街地の改善に寄与する。

・地域社会の安定化

→都市計画道路三ツ境下草柳線及び瀬谷地内線を整備することにより、地域の道路ネットワークの形成や歩行者の安全確保を図る。



3 事業の効果

(3) 実施環境

【地元住民の皆様への説明状況（近況）】

令和6年5～6月	事業説明会の開催
令和6年7～12月	個別ヒアリングの実施 (全地権者を対象)
令和7年9月	事業説明会の開催



事業説明会（R7.9）

- ・これまで、地域の方への事業説明会や地権者への個別ヒアリングを複数回実施し、地元住民との合意形成を丁寧に進めてきました。
- ・今年度は、第2期地区の事業計画の縦覧を行い、地域や地権者への周知を行っています。（本年度中に事業計画決定を予定）

4 事業手法

- ・ 公共発注方式で行います。

5 コスト縮減

- ・ 舗装及び構造物の構造については、維持修繕が容易な構造とすることで、維持管理コストの縮減を図ります。
- ・ 建設発生土の工事間流用や再生材の活用により、資源の有効利用及びコスト縮減を推進する。

明日をひらく都市

OPEN X PIONEER

YOKOHAMA

(様式 2)

公共事業事前評価調書（案）

事業概要

事業名	【都整－１】 二ツ橋北部三ツ境下草柳線等沿道地区第２期地区土地区画整理事業																	
場所 (所在地)	第２期地区：横浜市瀬谷区相沢一丁目、相沢二丁目、相沢四丁目、 中央の各一部																	
事業目的	・昭和33年に土地区画整理事業として都市計画決定された二ツ橋北部地区（約172ha）のうち、都市計画道路三ツ境下草柳線及び瀬谷地内線の沿道地区については、土地区画整理事業により道路、公園、上下水道等の公共公益施設の整備及び宅地造成を行い、良好な市街地の形成を図るものである。 ・また、二ツ橋北部地区は旧上瀬谷通信施設地区（約242ha）に隣接していることから、同施設跡地利用計画との整合を図りつつ、周辺の道路ネットワークの形成に資する道路整備を推進している。 ・このうち、東側の第１期地区（約4.1ha）については、平成27年度に事業計画を決定し、現在は工事を実施中であり、令和8年度の完了を目指している。 ・第１期地区に連続する西側の第２期地区（約6.7ha）については、第１期地区と同様に都市計画道路の整備と併せて宅地の整形等を実施し、土地区画整理事業によるまちづくりの推進を図るものである。																	
事業内容	<table><tr><td></td><td>第２期地区</td><td>第１期地区 (参考)</td></tr><tr><td>地区面積</td><td>約 6.7ha</td><td>約 4.1ha</td></tr><tr><td>地権者数</td><td>約 240 人</td><td>約 90 人</td></tr><tr><td>事業期間</td><td>令和 8 年度 ～令和 25 年度</td><td>平成 27 年度 ～令和 8 年度</td></tr><tr><td>減歩率</td><td>用地買収前 約 34% 用地買収後 約 7 %</td><td>用地買収前 約 47% 用地買収後 約 10%</td></tr></table> 主な整備内容 ・都市計画道路（三ツ境下草柳線） 幅員 18m 延長 787m ・区画道路 幅員 4.5～12.0m 延長約 1,940m ・雨水調整池 面積約 1,430 m² ・上水道 延長約 3,700m ・下水道 延長約 5,900m ・電線共同溝 延長約 1,500m ・宅地造成 面積約 3.7ha ※今後の検討状況等により、変更する場合がある。				第２期地区	第１期地区 (参考)	地区面積	約 6.7ha	約 4.1ha	地権者数	約 240 人	約 90 人	事業期間	令和 8 年度 ～令和 25 年度	平成 27 年度 ～令和 8 年度	減歩率	用地買収前 約 34% 用地買収後 約 7 %	用地買収前 約 47% 用地買収後 約 10%
	第２期地区	第１期地区 (参考)																
地区面積	約 6.7ha	約 4.1ha																
地権者数	約 240 人	約 90 人																
事業期間	令和 8 年度 ～令和 25 年度	平成 27 年度 ～令和 8 年度																
減歩率	用地買収前 約 34% 用地買収後 約 7 %	用地買収前 約 47% 用地買収後 約 10%																

事業スケジュール	<table><tr><td colspan="2"></td><td>第2期地区</td><td>第1期地区 (参考)</td></tr><tr><td rowspan="5">内訳</td><td>基本設計</td><td>令和8年度 ～令和10年度</td><td>平成28年度 ～平成30年度</td></tr><tr><td>実施設計</td><td>令和10年度 ～令和13年度</td><td>平成30年度 ～令和2年度</td></tr><tr><td>工事等</td><td>令和12年度 ～令和24年度</td><td>平成30年度 ～令和7年度</td></tr><tr><td>換地処分</td><td>令和25年度末</td><td>令和8年度末</td></tr><tr><td>清算期間</td><td>令和26年度 ～令和30年度</td><td>令和9年度 ～令和13年度</td></tr></table>						第2期地区	第1期地区 (参考)	内訳	基本設計	令和8年度 ～令和10年度	平成28年度 ～平成30年度	実施設計	令和10年度 ～令和13年度	平成30年度 ～令和2年度	工事等	令和12年度 ～令和24年度	平成30年度 ～令和7年度	換地処分	令和25年度末	令和8年度末	清算期間	令和26年度 ～令和30年度	令和9年度 ～令和13年度
			第2期地区	第1期地区 (参考)																				
	内訳	基本設計	令和8年度 ～令和10年度	平成28年度 ～平成30年度																				
		実施設計	令和10年度 ～令和13年度	平成30年度 ～令和2年度																				
		工事等	令和12年度 ～令和24年度	平成30年度 ～令和7年度																				
		換地処分	令和25年度末	令和8年度末																				
清算期間		令和26年度 ～令和30年度	令和9年度 ～令和13年度																					
※今後の検討状況等により、変更する場合がある。																								

総事業費	<table><tr><td colspan="2"></td><td>第2期地区</td><td>第1期地区 (参考)</td><td>地区全体</td></tr><tr><td rowspan="3">事業費</td><td>合計</td><td>約217.2億円</td><td>約102.7億円</td><td>約319.9億円</td></tr><tr><td>国費</td><td>約56.0億円</td><td>約26.6億円</td><td>約82.6億円</td></tr><tr><td>市費</td><td>約161.2億円</td><td>約76.1億円</td><td>約237.3億円</td></tr></table>						第2期地区	第1期地区 (参考)	地区全体	事業費	合計	約217.2億円	約102.7億円	約319.9億円	国費	約56.0億円	約26.6億円	約82.6億円	市費	約161.2億円	約76.1億円	約237.3億円
			第2期地区	第1期地区 (参考)	地区全体																	
	事業費	合計	約217.2億円	約102.7億円	約319.9億円																	
		国費	約56.0億円	約26.6億円	約82.6億円																	
市費		約161.2億円	約76.1億円	約237.3億円																		
※今後の検討状況等により、変更する場合がある。																						

【内訳】				
		第 2 期地区	第 1 期地区 (参考)	
事業費	①設計・調査等委託費		約 14.8 億円	約 11.3 億円
	②工事費		約 65.3 億円	約 41.1 億円
	細目	築造費	約 22.4 億円	約 19.4 億円
		移設費	約 6.5 億円	約 1.7 億円
		法第 2 条第 2 項 該当事業費（※ 1）	約 10.5 億円	約 9.0 億円
		整地費	約 17.4 億円	約 6.4 億円
		工事雑費	約 8.5 億円	約 4.6 億円
	③減価補償費（※ 2）		約 41.6 億円	約 19.5 億円
	④移転費		約 89.2 億円	約 30.2 億円
	⑤その他（事務費）		約 6.3 億円	約 0.6 億円

※今後の検討状況等により、変更する場合がある。

※ 1 土地区画整理法第 2 条第 2 項に規定する事業（上下水道の一部）に係る事業費

※ 2 事業によって減少する宅地の総価格に対する補償費

【事業費算定条件及びリスク想定】

- ・第 1 期地区の実績を基に事業費を算定し、更に物価上昇を加味しているが、想定を上回る物価上昇が生じた場合には、事業費が増大するリスクがある。
- ・減価補償費については、不動産鑑定評価に基づき地区の平均単価を算出の上、これを基に算定しているが、地価上昇が生じた場合には、補償費が増大するリスクがある。
- ・地権者数が多いことから、用地取得や移転補償に係る調整に時間を要する可能性がある。
- ・工事材料の納入遅延により、工期が延長となる可能性がある。
- ・相鉄線近接箇所の施工に当たり、相模鉄道との協議・調整が必要となる場合、想定以上の期間を要するおそれがある。
- ・地区内の一部に埋蔵文化財包蔵地が存在しており、教育委員会事務局との協議や調査結果によっては、事業費の増加及び工期の延長が生じる可能性がある。

		・既存建築物解体後に地質調査等を実施するため、地盤条件については隣接する第1期地区の実績を基に想定している。このため、調査結果によっては、軟弱地盤対策等に要する費用が増加する可能性がある。 ・将来管理者（道路、上下水道、調整池、電線共同溝等）との協議により工事費の増加及び工期の延長が生じる可能性がある。 ・既存建築物解体後の地下残置物（基礎杭等）の有無が不明であり、その数量や構造によっては、費用の増加及び工期の延長が生じるおそれがある。
		【位置図】

【二ツ橋北部地区】



【三ツ境下草柳線等沿道地区】



事業の 必要性	1. 主たる行政課題 ・本地区を含む二ツ橋北部地区は、昭和 33 年に土地区画整理事業として都市計画決定がなされたものの、一部を除き事業未着手の状況が継続している。 ・本地区は相模鉄道沿線に位置し、昭和 30 年代後半以降、住宅開発が急速に進展した地域である。さらに、地区周辺では小規模な宅地開発が多数進行し、これに対応した幹線道路の整備が十分に図られていない状況にある。 ・県道瀬谷柏尾は幅員 8～10m で一部に歩道が整備されているものの、その他の住宅地の道路は幅員 2.0～4.5m 程度と狭あいであり、歩道がなく、一部には急勾配の区間も存在している。 ・本事業により、このような状況を解消し、安全性及び防災性の向上を図るとともに、良好な居住環境の形成が求められている。 2. 関連する課題・ニーズ ・道路幅員が狭く緊急車両の進入が困難であるため、改善を求める意見 ・急勾配の道路が多く、通行の安全性・利便性の向上を求める意見 ・小学校の通学路に歩道が整備されておらず、児童の安全確保の観点から歩道整備を求める意見 3. 上位計画における位置づけ・根拠法令等 ・都市再開発の方針（令和 7 年 5 月策定） 本地区を含む「二ツ橋北部三ツ境下草柳線等沿道地区」は、2 号再開発促進地区に位置付けられている。 ・都市計画マスタープラン瀬谷区プラン（平成 29 年 3 月改定） 抜粋「三ツ境下草柳線周辺については、都市計画道路の整備と併せて、背後の住宅地の環境に配慮した沿道のまちづくりを進めます」 4. 社会経済情勢 ・旧上瀬谷通信施設地区土地区画整理事業は、令和 4 年 4 月 15 日に都市計画決定、令和 5 年 10 月 5 日に事業計画決定がなされており、将来の土地利用を見据えた基盤整備や、横浜グリーンエクスポの開催に向けた施設整備が進められている。 ・当該地区の開発に伴う交通需要の増加に対応するため、都市計画道路瀬谷地内線（二ツ橋中部地区）について、第 1 期地区から中原街道までの区間において、令和 3 年度より道路整備事業が進められている。 5. 代替性 ・本地区周辺の主要幹線である都市計画道路三ツ境下草柳線沿線は市街化が進行しており、道路整備事業のみを実施した場合には、沿道宅地の狭小性や不良な接道条件が解消されず、円滑な交通処理や安全な歩行空間の確保が困難となるおそれがある。
--------------------	---

	・このため、土地区画整理事業により沿道を含めた一体的な基盤整備を行うことが、交通機能と安全性の向上を両立するうえで不可欠であり、併せて良好な住環境の形成に資するものである。 6. 適地性 ・瀬谷区内の相模鉄道線北側地域においては、東西方向を連絡する道路が不足しており、県道瀬谷柏尾や中原街道において慢性的な交通渋滞が発生している。 ・本市西部の交通ネットワークの一環として三ツ境下草柳線を整備することにより、当該地域における交通の円滑化及び渋滞の緩和に寄与するものである。 7. 施設規模の妥当性 ・都市計画道路 三ツ境下草柳線 幅員 18m (内訳：車道部 10m (2車線・自転車通行帯含む)、歩道部 4m×2) ・当該規模については、将来交通量の推計及び連続する前後区間の整備状況等を踏まえ、交通管理者との協議により決定したものであり、妥当なものである。
事業の効果	事業効率 【費用便益分析】 本事業は道路ネットワークの形成および市街地の一体的整備を目的とした連続性のある事業であるため、費用便益分析については、第1期地区を含む全体整備を前提として算定を行っている。 1. 便益の算定方法 ・「都市計画道路整備による便益」については、「費用便益分析マニュアル（国土交通省 道路局・都市局：令和7年8月）」に基づき算定した。 具体的には、道路の走行環境等に関する以下の3項目について、都市計画道路三ツ境下草柳線及び瀬谷地内線の「整備あり」と「整備なし」の差を算定し、現在価値に換算している。 (1) 走行時間短縮便益 (2) 走行経費減少便益 (3) 交通事故減少便益 ・「土地区画整理事業による便益（宅地整備及び公共施設整備）」については「土地区画整理事業における費用便益分析マニュアル（案）（国土交通省 都市局：令和6年3月）」に基づくヘドニック・アプローチにより算定し、現在価値に換算している。 ヘドニック・アプローチとは、投資による便益が地価に帰着するとのキャピタリゼーション仮説に基づき地価関数を設定し、事業実施の有無による地価差を便益として評価する手法である。 地価の算出は、公示地価をもとに、都心や駅、公園等の主要施設への距離、道路幅員、公共用地率等様々な要素を考慮し行う。

なお、地価関数の設定等については、同マニュアル（案）に準拠している。

2. 費用の算定方法

費用は、区画整理事業費に計上している道路・調整池等の『公共施設整備費』、建物の『移転移設補償費』、宅地造成・調査設計費などの『その他工事費』、完成後の『維持管理費』などを計上し、現在価値に換算する。

3. 主な算定条件

- ・基準年 令和7年（2025年）
- ・換地処分 令和25年（2043年）
- ・評価期間

都市計画道路整備による便益

→令和73年（2091年）まで（供用開始後50年間）

土地区画整理事業による便益（ヘドニック・アプローチ）

→令和75年（2093年）まで（換地処分後50年間）

その他効能による便益

→令和73年（2091年）まで（供用開始後50年間）

- ・割引率 4%
- ・感度分析条件
 - ① 事業費：10%増加
 - ② 施行期間：3年延伸
 - ③ 地 価：10%下落

4. 費用便益分析結果

費用便益分析結果

<単位：億円（現在価値）>

	総便益 (B)	費 用 (C)	費用便益比 (B/C)
都市計画道路整備便益	126	256	—
土地区画整理事業便益 (ヘドニック・アプローチ)	350		
合 計	476	256	1.86

感度分析①事業費：10%増加

<単位：億円（現在価値）>

	総便益 (B)	費 用 (C)	費用便益比 (B/C)
都市計画道路整備便益	126	271	—
土地区画整理事業便益 (ヘドニック・アプローチ)	350		
合 計	476	271	1.76

		感度分析②施行期間：3年延伸 ＜単位：億円（現在価値）＞			
			総便益 (B)	費用 (C)	費用便益比 (B/C)
		都市計画道路整備便益	112	258	—
		土地区画整理事業便益 (ヘドニック・アプローチ)	343		
		合 計	455	258	1.76
		感度分析③地価：10%下落 ＜単位：億円（現在価値）＞			
			総便益 (B)	費用 (C)	費用便益比 (B/C)
		都市計画道路整備便益	126	256	—
		土地区画整理事業便益 (ヘドニック・アプローチ)	315		
		合 計	441	256	1.72
		5. 評価 ・基本ケースにおける費用便益比（B/C）は1.86であり、事業の経済性は確保されている。 ・また、各感度分析においてもB/Cは1.0を上回っており、一定のリスクを考慮した場合においても事業の有効性が認められる。			
		【主たる効果】			
		（1）道路整備による効果 ・都市計画道路の整備により、県道瀬谷柏尾に集中している交通の分散が図られ、交通渋滞の緩和が期待される。 ・これにより、移動時間の短縮及び交通の円滑化が促進され、地域のアクセス性向上を通じて経済活動の効率化（生産性の向上）に寄与する。			
		（2）土地区画整理事業による効果 ・道路等の公共公益施設の整備・改善と併せて宅地を整えることで、各宅地の利便性及び資産価値の向上が図られる。 ・これにより、宅地の有効利用が促進され、地区全体として良好な市街地環境の形成に寄与する。			
波及的 影響 (効果)		評価は、別紙1を参照。 以下、主に、向上が見込まれる項目について記載。			
		1. 住民生活 （1）公共サービスの向上 ・道路網の整備及び公共施設の整備・改善により、学校、医療機関、最寄駅等へのアクセス性の向上が図られる。 ・雨水調整池の整備により相沢川への流出量を抑制し、下流河川の負担軽減を通じて浸水被害の低減に寄与する。			

		(2) 生活機会の拡大 ・最低幅員 4.5m 以上の歩行者及び自転車が安全・円滑に通行可能な道路整備により、地域住民の外出機会の拡大に寄与する。 (3) 快適性の向上 ・都市計画道路三ツ境下草柳線については歩道幅員 4.0m、その他主要区画道路については概ね 2.5m の歩道を整備し、安全かつ快適な歩行空間を確保する。 ・同路線の無電柱化により、安全性及び防災性の向上に加え、良好な景観形成を図る。 ・同路線の縦断勾配を 5 % 以下とするとともに、歩道にはセミフラット構造を採用し、高齢者、車いす利用者、ベビーカー利用者等に配慮する。 2. 地域経済 (1) 雇用の増加 ・市内事業者への工事発注により、工事期間中の建設雇用の創出・拡大（フロー効果）が見込まれる。 3. 安全・安心 (1) 自然災害に対する減災・防災への寄与 ・水害リスク 地区内の一部（相沢川付近）には内水浸水想定区域（最大浸水深 2.0m 以上）が存在するが、造成や雨水調整池の整備により、想定される浸水深の低減が期待される。 なお、洪水浸水想定区域に該当する区域は存在しない。 ・地震リスク 新設する建築物及び上下水道等については、現行の耐震基準に基づき整備されることで、耐震性の向上が図られる。 ・土砂災害リスク 土砂災害警戒区域（レッド・イエローゾーン）には該当しない。 (2) 事故・災害の減少 ・交通事故の低減 交差点配置及び交差点間隔については、最適化を図ることで交通事故の低減に寄与する。また、歩道整備により歩行者と車両の分離を図り、安全性の向上に資する。 ・火災延焼の抑制 幅員 18m の都市計画道路三ツ境下草柳線及び幅員 4.5～12.0m の区画道路の適切な配置により、延焼防止効果が期待される。 (3) 防災機能の強化 ・緊急輸送路としての機能 並行する県道瀬谷柏尾が緊急輸送路に指定されていることから、本路線についても緊急輸送路としての機能が期待される。
--	--	---

		・緊急輸送機能の向上 都市計画道路を活用することで、災害時における物資輸送の円滑化が図られる。 ・防災拠点周辺の安全性向上 地域防災拠点である瀬谷小学校周辺の道路整備により、避難路の確保及び施設周辺の安全性向上が図られる。 ・緊急車両の通行性向上 最低幅員 4.5m以上の道路整備により、救急車や消防車など大型緊急車両の円滑な通行が可能となり、災害対応力の向上が期待される。 4. 環境 (1) 生活環境 ・低騒音舗装の採用及び植樹帯の整備により、大気環境の改善及び騒音低減を図る。 (2) 地球環境 ・省エネルギー化 道路照明に LED 照明を採用するなど、省エネルギー型設備の導入により環境負荷の低減を図る。 ・資源循環の推進 建設発生土及びコンクリート塊等の建設副産物については、有効利用を図る。 ・環境配慮型事業の推進 工事発注に際しては総合評価落札方式の導入を予定しており、Y-SDGs 認証や脱炭素化への取組等を評価項目として活用することを検討する。 5. 地域社会 (1) 健全かつ良好な市街地の形成 ・幅員4.5m以上の区画道路整備により、狭あい道路の解消を図り、密集市街地の改善に寄与する。 (2) 地域社会の安定化 ・都市計画道路三ツ境下草柳線（第1期・第2期）及び瀬谷地内線（第1期）の整備により、道路ネットワークの形成と歩行者安全の確保を図る。 ・無電柱化、区画道路及び雨水調整池整備等により、地域の利便性、安全性及び防災性の向上を図る。 ・これらと併せた宅地整備により、地区全体として良好な市街地の形成を推進する。 6. その他 (1) 福祉・コミュニティ ・都市計画道路三ツ境下草柳線及び県道瀬谷柏尾において、バリアフリーに配慮した整備を実施する。
--	--	--

	実施環境	1. 事業の実効性 (1) 地元住民への説明状況 ・第2期地区における地元対応については、第1期地区の事業化以前から継続的に実施している。 ・これまで、地域懇談会を平成24年度から平成31年度まで計6回開催するとともに、令和5年3月には「二ツ橋北部地区三ツ境下草柳線等周辺地区沿道まちづくり意向調査」を実施した。 ・さらに、令和6年5月～6月、令和7年9月に地域の皆様への事業説明会を開催するとともに、並行して地権者の皆様への個別ヒアリングを実施するなどして、地元住民との合意形成を丁寧に進めてきた。 ・本年度は、4月に第2期地区の事業計画について縦覧を実施し、地元住民の皆様への周知を図っているところであり、本年度中の事業計画決定を予定している。 2. 事業の成立性 (1) 上位計画等への位置づけ ・本事業の位置づけについては、「事業の必要性 3. 上位計画における位置づけ・根拠法令等」に記載のとおりである。 (2) 関連事業との整合及び進捗状況 ・関連事業との整合についても、「事業の必要性 3. 上位計画における位置づけ・根拠法令等」に記載のとおりである。 ・第1期地区については、令和8年度末の完了を予定している。 ・都市計画道路瀬谷地内線（二ツ橋中部地区）道路整備事業は現在事業中であり、本事業と一体となった道路ネットワークの形成が図られる見込みである。 3. 技術的難易度 (1) 先進的技術の適用状況 ・先進的技術又は新工法をモデル的に活用する事業には該当しない。 (2) 施工実績の少ない技術の活用リスク ・施工実績の少ない技術の活用を前提とした事業ではなく、特段の技術的リスクは想定していない。 (3) 施工条件による難易度 ・本事業は、特殊な施工条件等による技術的制約が大きいものではなく、事業費及び工期の増大につながる顕著な技術的リスクは想定していない。
事業手法		公共発注方式
コスト削減		舗装及び構造物の構造については、長寿命化の観点から検討を行い、維持修繕が容易な構造とすることで、維持管理コストの削減を図る。 また、建設発生土の工事間流用による運搬費及び残土処分費の削減を図るとともに、再生材の活用により、資源の有効利用及びコスト削減を推進する。

その他	-
添付資料	・別紙 1 波及的影響の評価一覧 ・別紙 2 土地利用計画図 ・別紙 3 現況写真 ・別紙 4 都市計画道路の B/C 算出内訳 ・別紙 5 ヘドニック・アプローチの B/C 算出内訳 ・別紙 6 瀬谷区内水ハザードマップ
担当部署	都市整備局市街地整備部二ツ橋北部土地区画整理事務所 (Tel045-363-3110)

別紙 1

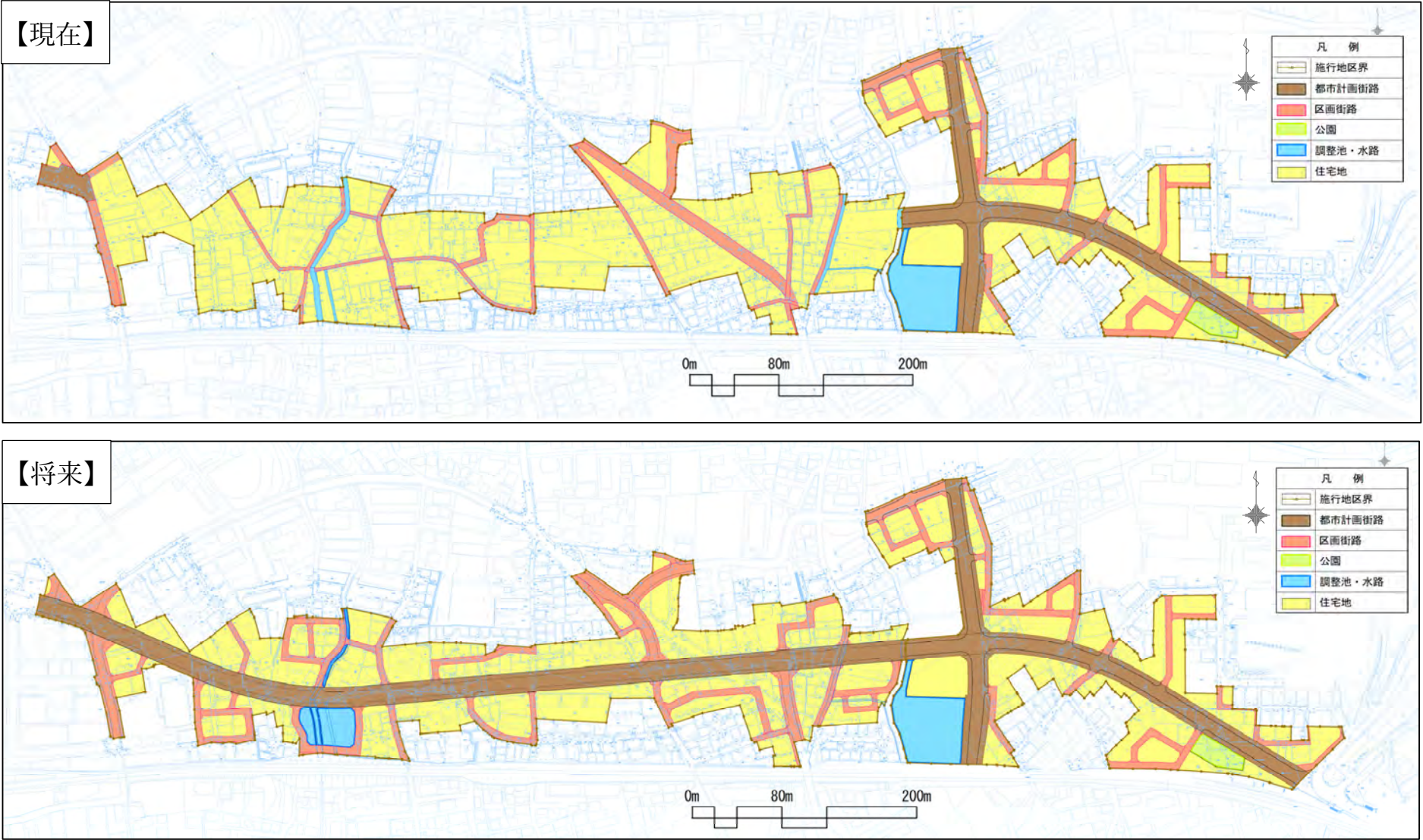
【区画整理事業の波及的影響の評価項目】

主：事業の主効果 ○：波及的影響で評価する項目 ●：費用便益分析で評価
▲：必要に応じ評価 —：本事業では評価対象外

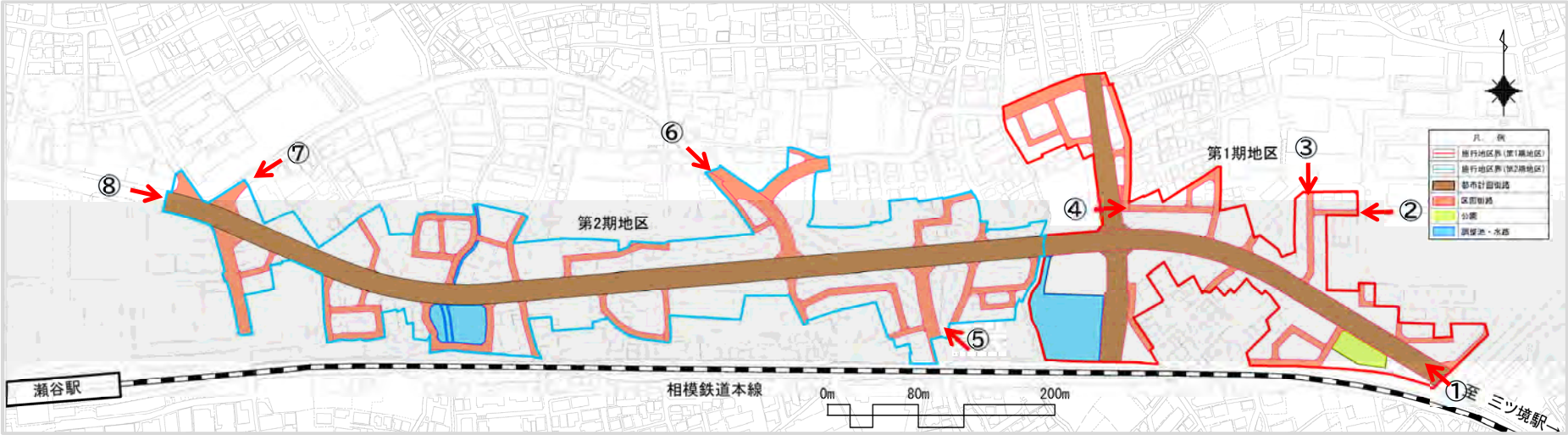
事業名：三ツ橋北部三ツ橋下草柳線等沿道地区第2期地区土地区画整理事業【事前評価】

中項目	小項目	細目	評価項目		評 価	
			事業標準	本事業	影 響	本事業での対応
住民生活	公共サービスの向上	公共施設へのアクセス向上	○	○	↑ 【向上・改善】	道路整備による学校や病院、駅等へのアクセス向上
		下水道の利用サービスの向上（汚水・雨水）	○	○	↑ 【向上・改善】	調整池や下水管の面的整備による、大雨時の浸水等の防除などのサービスの質、安定性、信頼性の向上
	生活機会の拡大	レクリエーション施設等へのアクセス向上	○	○	↑ 【向上・改善】	最低幅員4.5m以上の自転車、歩行者も利用しやすい道路の整備により、近隣住民の外出機会の拡大に間接的に寄与
		移動・交流などの機会拡大	○	○	↑ 【向上・改善】	
	快適性への寄与	歩行者の快適性の向上	○	○	↑ 【向上・改善】	三ツ橋下草柳線の縦断勾配を5%以下にし、セミフラット構造を採用
		雨水時の生活支障低減・精神的・身体的健康の維持	○	○	↑ 【向上・改善】	将来計画に合わせた整備による、雨天時の避難や対策等の精神的・身体的な負担の軽減等
地域経済	生産性の拡大	物流/業務効率化（経済的效果の向上）	●	主	↑ 【向上・改善】	・渋滞解消、アクセス向上等による経済的寄与 ➡基本的には費用便益分析での「走行時間短縮便益」で考慮 ・浸水対策による、円滑な経済活動の支え
	雇用の増加	建設雇用と沿道開発誘致	○	○	↑ 【向上・改善】	市内事業者への工事発注による建設雇用の増加（フロー効果）
安全・安心	自然災害に対する減災・防災への寄与	地域の水害リスク	○	○	↑ 【向上・改善】	道路排水の処理、下水管の面的整備、調整池の整備
		地震被害リスクの軽減	○	○	→ 【現状と同等】	耐震性維持
		土砂災害リスク（レッド、イエロー）の軽減	○	○	→ 【現状と同等】	なし
	事故災害の減少	交通事故の低減	●	●	↑ 【向上・改善】	・交差点改良・歩車分離など ➡基本的には費用便益分析での「交通事故減少便益」で考慮
		火災延焼の抑制	○	○	↑ 【向上・改善】	道路整備（拡幅含む）による延焼機能の強化など
	防災拠点機能の拡充等	緊急輸送路等の指定等	○	○	↑ 【向上・改善】	並行している県道瀬谷柏尾が緊急輸送路として指定されているため、三ツ橋下草柳線も緊急輸送路として期待
		緊急輸送路等の向上	○	○	↑ 【向上・改善】	無電柱化等含む
		発災時の重要施設周辺における安全性の向上	○	○	↑ 【向上・改善】	重要施設（瀬谷小学校（地域防災拠点））等周辺の道路整備（無電柱化、歩道整備等）による安全性の向上
		緊急車両の通行性の向上	○	○	↑ 【向上・改善】	最低幅員4.5m以上の道路整備により、緊急車両（救急車、消防車等）が通行しやすくなり、救命率の向上に繋がる
	生活環境	大気汚染・騒音の抑制	○	○	↑ 【向上・改善】	低騒音舗装の採用、都市計画道路に植樹帯を整備
		衛生環境の改善	○	○	↑ 【向上・改善】	生活空間の安全・衛生・水質面の改善
環境	自然環境	—	—	—	—	—
		—	—	—	—	—
	地球環境	CO2の排出抑制	○	○	↑ 【向上・改善】	・洗滞減によるCO2排出原単位の低下 ・建設材料、建設機器等による削減
		交通による省エネ等への寄与	(●)	(●)	↑ 【向上・改善】	移動距離・時間の短縮による、省エネなど ➡間接的にはあるが費用便益分析での「走行経費減少便益」で考慮
		道路インフラによる省エネ等への寄与	○	○	↑ 【向上・改善】	照明LEDの使用
		廃材のアセスメント（リサイクル予定）	○	○	↑ 【向上・改善】	建設発生土やコンクリート塊など建設副産物の有効活用
		環境に配慮した事業者の確保など	○	○	↑ 【向上・改善】	総合評価落札方式などにおける、Y-SDGs業者の評価や脱炭素化の取り組みを選択することを検討
		—	—	—	—	—
	景観等への寄与	—	—	—	—	—
		—	—	—	—	—
地域社会	健全かつ良好な市街地の形成	宅地の利用の増進	主	主	↑ 【向上・改善】	公共施設を整備・改善し、土地の区画を整えることで、個々の土地の利便性や利用価値の向上
		密集市街地の解消	▲	○	↑ 【向上・改善】	・幅員4.5m以上の区画道路の整備により、狭隘道路の解消 ・区画整備により、旗竿地・私道のみに接する土地の解消
	地域資源の活用	—	—	—	—	—
	地域社会の安定化	通院・通学の安定確保など	○	○	↑ 【向上・改善】	・都市計画道路等の整備により、地域ネットワークの形成や歩行者の安全確保 ・三ツ橋下草柳線の電線類の地中化や区画路、雨水調整池、公園整備等を行うことにより地域の利便性、安全性等を向上
		浸水リスクの低減	○	○	↑ 【向上・改善】	浸水リスクの軽減による地域の安定化と居住継続促進による循環型社会への貢献
	福祉・コミュニティ	移動・交通弱者への配慮、賑わい創出等	○	○	↑ 【向上・改善】	三ツ橋下草柳線、県道瀬谷柏尾ともバリアフリー対応
	地域文化の振興など	—	—	—	—	—
その他	事業の持続性	施設運営面（人、費用）の負担改善など	○	○	↑ 【向上・改善】	維持管理等の容易化・職員の負担軽減（人的・費用的）等
	教育・人材育成等	—	—	—	—	—
	その他	—	—	—	—	—

土地利用計画図



現況写真



便益の現在価値算定表

年次	年度 (基準年) R7	総走行台キロの年次別伸び率 (関東臨海ブロック)				割引率 (A)	走行時間短縮便益(億円)					走行経費減少便益(億円)					事故減少便益(億円)		合 計 (億円)	
		乗用車類	小型貨物	普通貨物	全 車		乗用車類	小型貨物	普通貨物	① 計	現在価値 ①×(A)	乗用車類	小型貨物	普通貨物	② 計	現在価値 (A)×②	③	現在価値 ③×(A)	便益合計 (①～③)	現在価値 割引率4%
供用開始年次	R 24	1.00000	1.00000	1.00000	1.00000	0.5134	6.06	2.09	2.13	10.27	5.27	0.29	0.17	0.18	0.64	0.33	0.06	0.03	10.98	5.64
1年目	R 25	1.00000	1.00000	1.00000	1.00000	0.4936	6.06	2.09	2.13	10.27	5.07	0.29	0.17	0.18	0.64	0.32	0.06	0.03	10.98	5.42
2年目	R 26	1.00000	1.00000	1.00000	1.00000	0.4746	6.06	2.09	2.13	10.27	4.88	0.29	0.17	0.18	0.64	0.31	0.06	0.03	10.98	5.21
3年目	R 27	1.00000	1.00000	1.00000	1.00000	0.4564	6.06	2.09	2.13	10.27	4.69	0.29	0.17	0.18	0.64	0.29	0.06	0.03	10.98	5.01
4年目	R 28	1.00000	1.00000	1.00000	1.00000	0.4388	6.06	2.09	2.13	10.27	4.51	0.29	0.17	0.18	0.64	0.28	0.06	0.03	10.98	4.82
5年目	R 29	1.00000	1.00000	1.00000	1.00000	0.4220	6.06	2.09	2.13	10.27	4.34	0.29	0.17	0.18	0.64	0.27	0.06	0.03	10.98	4.63
6年目	R 30	1.00000	1.00000	1.00000	1.00000	0.4057	6.06	2.09	2.13	10.27	4.17	0.29	0.17	0.18	0.64	0.26	0.06	0.03	10.98	4.45
7年目	R 31	1.00000	1.00000	1.00000	1.00000	0.3901	6.06	2.09	2.13	10.27	4.01	0.29	0.17	0.18	0.64	0.25	0.06	0.02	10.98	4.28
8年目	R 32	1.00000	1.00000	1.00000	1.00000	0.3751	6.06	2.09	2.13	10.27	3.85	0.29	0.17	0.18	0.64	0.24	0.06	0.02	10.98	4.12
9年目	R 33	1.00000	1.00000	1.00000	1.00000	0.3607	6.06	2.09	2.13	10.27	3.71	0.29	0.17	0.18	0.64	0.23	0.06	0.02	10.98	3.96
10年目	R 34	1.00000	1.00000	1.00000	1.00000	0.3468	6.06	2.09	2.13	10.27	3.56	0.29	0.17	0.18	0.64	0.22	0.06	0.02	10.98	3.81
11年目	R 35	1.00000	1.00000	1.00000	1.00000	0.3335	6.06	2.09	2.13	10.27	3.43	0.29	0.17	0.18	0.64	0.21	0.06	0.02	10.98	3.66
12年目	R 36	1.00000	1.00000	1.00000	1.00000	0.3207	6.06	2.09	2.13	10.27	3.29	0.29	0.17	0.18	0.64	0.21	0.06	0.02	10.98	3.52
13年目	R 37	1.00000	1.00000	1.00000	1.00000	0.3083	6.06	2.09	2.13	10.27	3.17	0.29	0.17	0.18	0.64	0.20	0.06	0.02	10.98	3.39
14年目	R 38	1.00000	1.00000	1.00000	1.00000	0.2965	6.06	2.09	2.13	10.27	3.05	0.29	0.17	0.18	0.64	0.19	0.06	0.02	10.98	3.25
15年目	R 39	1.00000	1.00000	1.00000	1.00000	0.2851	6.06	2.09	2.13	10.27	2.93	0.29	0.17	0.18	0.64	0.18	0.06	0.02	10.98	3.13
16年目	R 40	1.00000	1.00000	1.00000	1.00000	0.2741	6.06	2.09	2.13	10.27	2.82	0.29	0.17	0.18	0.64	0.18	0.06	0.02	10.98	3.01
17年目	R 41	1.00000	1.00000	1.00000	1.00000	0.2636	6.06	2.09	2.13	10.27	2.71	0.29	0.17	0.18	0.64	0.17	0.06	0.02	10.98	2.89
18年目	R 42	1.00000	1.00000	1.00000	1.00000	0.2534	6.06	2.09	2.13	10.27	2.60	0.29	0.17	0.18	0.64	0.16	0.06	0.02	10.98	2.78
19年目	R 43	1.00000	1.00000	1.00000	1.00000	0.2437	6.06	2.09	2.13	10.27	2.50	0.29	0.17	0.18	0.64	0.16	0.06	0.02	10.98	2.68
20年目	R 44	1.00000	1.00000	1.00000	1.00000	0.2343	6.06	2.09	2.13	10.27	2.41	0.29	0.17	0.18	0.64	0.15	0.06	0.01	10.98	2.57
21年目	R 45	1.00000	1.00000	1.00000	1.00000	0.2253	6.06	2.09	2.13	10.27	2.31	0.29	0.17	0.18	0.64	0.14	0.06	0.01	10.98	2.47
22年目	R 46	1.00000	1.00000	1.00000	1.00000	0.2166	6.06	2.09	2.13	10.27	2.23	0.29	0.17	0.18	0.64	0.14	0.06	0.01	10.98	2.38
23年目	R 47	1.00000	1.00000	1.00000	1.00000	0.2083	6.06	2.09	2.13	10.27	2.14	0.29	0.17	0.18	0.64	0.13	0.06	0.01	10.98	2.29
24年目	R 48	1.00000	1.00000	1.00000	1.00000	0.2003	6.06	2.09	2.13	10.27	2.06	0.29	0.17	0.18	0.64	0.13	0.06	0.01	10.98	2.20
25年目	R 49	1.00000	1.00000	1.00000	1.00000	0.1926	6.06	2.09	2.13	10.27	1.98	0.29	0.17	0.18	0.64	0.12	0.06	0.01	10.98	2.11
26年目	R 50	1.00000	1.00000	1.00000	1.00000	0.1852	6.06	2.09	2.13	10.27	1.90	0.29	0.17	0.18	0.64	0.12	0.06	0.01	10.98	2.03
27年目	R 51	1.00000	1.00000	1.00000	1.00000	0.1780	6.06	2.09	2.13	10.27	1.83	0.29	0.17	0.18	0.64	0.11	0.06	0.01	10.98	1.95
28年目	R 52	1.00000	1.00000	1.00000	1.00000	0.1712	6.06	2.09	2.13	10.27	1.76	0.29	0.17	0.18	0.64	0.11	0.06	0.01	10.98	1.88
29年目	R 53	1.00000	1.00000	1.00000	1.00000	0.1646	6.06	2.09	2.13	10.27	1.69	0.29	0.17	0.18	0.64	0.11	0.06	0.01	10.98	1.81
30年目	R 54	1.00000	1.00000	1.00000	1.00000	0.1583	6.06	2.09	2.13	10.27	1.63	0.29	0.17	0.18	0.64	0.10	0.06	0.01	10.98	1.74
31年目	R 55	1.00000	1.00000	1.00000	1.00000	0.1522	6.06	2.09	2.13	10.27	1.56	0.29	0.17	0.18	0.64	0.10	0.06	0.01	10.98	1.67
32年目	R 56	1.00000	1.00000	1.00000	1.00000	0.1463	6.06	2.09	2.13	10.27	1.50	0.29	0.17	0.18	0.64	0.09	0.06	0.01	10.98	1.61
33年目	R 57	1.00000	1.00000	1.00000	1.00000	0.1407	6.06	2.09	2.13	10.27	1.45	0.29	0.17	0.18	0.64	0.09	0.06	0.01	10.98	1.54
34年目	R 58	1.00000	1.00000	1.00000	1.00000	0.1353	6.06	2.09	2.13	10.27	1.39	0.29	0.17	0.18	0.64	0.09	0.06	0.01	10.98	1.49
35年目	R 59	1.00000	1.00000	1.00000	1.00000	0.1301	6.06	2.09	2.13	10.27	1.34	0.29	0.17	0.18	0.64	0.08	0.06	0.01	10.98	1.43
36年目	R 60	1.00000	1.00000	1.00000	1.00000	0.1251	6.06	2.09	2.13	10.27	1.29	0.29	0.17	0.18	0.64	0.08	0.06	0.01	10.98	1.37
37年目	R 61	1.00000	1.00000	1.00000	1.00000	0.1203	6.06	2.09	2.13	10.27	1.24	0.29	0.17	0.18	0.64	0.08	0.06	0.01	10.98	1.32
38年目	R 62	1.00000	1.00000	1.00000	1.00000	0.1157	6.06	2.09	2.13	10.27	1.19	0.29	0.17	0.18	0.64	0.07	0.06	0.01	10.98	1.27
39年目	R 63	1.00000	1.00000	1.00000	1.00000	0.1112	6.06	2.09	2.13	10.27	1.14	0.29	0.17	0.18	0.64	0.07	0.06	0.01	10.98	1.22
40年目	R 64	1.00000	1.00000	1.00000	1.00000	0.1069	6.06	2.09	2.13	10.27	1.10	0.29	0.17	0.18	0.64	0.07	0.06	0.01	10.98	1.17
41年目	R 65	1.00000	1.00000	1.00000	1.00000	0.1028	6.06	2.09	2.13	10.27	1.06	0.29	0.17	0.18	0.64	0.07	0.06	0.01	10.98	1.13
42年目	R 66	1.00000	1.00000	1.00000	1.00000	0.0989	6.06	2.09	2.13	10.27	1.02	0.29	0.17	0.18	0.64	0.06	0.06	0.01	10.98	1.09
43年目	R 67	1.00000	1.00000	1.00000	1.00000	0.0951	6.06	2.09	2.13	10.27	0.98	0.29	0.17	0.18	0.64	0.06	0.06	0.01	10.98	1.04
44年目	R 68	1.00000	1.00000	1.00000	1.00000	0.0914	6.06	2.09	2.13	10.27	0.94	0.29	0.17	0.18	0.64	0.06	0.06	0.01	10.98	1.00
45年目	R 69	1.00000	1.00000	1.00000	1.00000	0.0879	6.06	2.09	2.13	10.27	0.90	0.29	0.17	0.18	0.64	0.06	0.06	0.01	10.98	0.96
46年目	R 70	1.00000	1.00000	1.00000	1.00000	0.0845	6.06	2.09	2.13	10.27	0.87	0.29	0.17	0.18	0.64	0.05	0.06	0.01	10.98	0.93
47年目	R 71	1.00000	1.00000	1.00000	1.00000	0.0813	6.06	2.09	2.13	10.27	0.83	0.29	0.17	0.18	0.64	0.05	0.06	0.01	10.98	0.89
48年目	R 72	1.00000	1.00000	1.00000	1.00000	0.0781	6.06	2.09	2.13	10.27	0.80	0.29	0.17	0.18	0.64	0.05	0.06	0.00	10.98	0.86
49年目	R 73	1.00000	1.00000	1.00000	1.00000	0.0751	6.06	2.09	2.13	10.27	0.77	0.29	0.17	0.18	0.64	0.05	0.06	0.00	10.98	0.82
合 計							302.89	104.25	106.55	513.69	117.84	14.71	8.27	9.16	32.14	7.37	3.14	0.72	548.97	125.93

総走行台キロの伸び率はH62年以降は横ばいとする

走行時間短縮(年間)便益 算定表

交通量推計年度: H42

箇所名: 沿道まちづくり事業

項 目		リンク 延 長 km	整備なしの走行時間費用				整備ありの走行時間費用				走行時間短縮便益			
			交通量 Qo(台)	走行時間 To(分)	時間価値 (円/台・分)	費 用 BT _o (億円)	交通量 Qw(台)	走行時間 Tw(分)	時間価値 (円/台・分)	費 用 BT _w (億円)	交通量 ΔQ(台)	走行時間 ΔT(分)	便 益 BT(億円)	
都市計 画道 路	リンク1 三ツ境下 草柳線	乗用車類 小型貨物 普通貨物 計	0.60km	0.00	48.89	0.00	3,750	0.96	48.89	0.64	-3,750	-0.96	-0.64	
				0.00	52.07	0.00	1,134	0.96	52.07	0.21	-1,134	-0.96	-0.21	
				0.00	101.93	0.00	799	0.96	101.93	0.29	-799	-0.96	-0.29	
				0	0.0km/h	—	0.00	5,683	37.7km/h	—	1.14	-5,683	—	-1.14
	リンク2 三ツ境下 草柳線	乗用車類 小型貨物 普通貨物 計	0.13km	0.00	48.89	0.00	4,389	0.21	48.89	0.16	-4,389	-0.21	-0.16	
				0.00	52.07	0.00	1,310	0.21	52.07	0.05	-1,310	-0.21	-0.05	
				0.00	101.93	0.00	1,023	0.21	101.93	0.08	-1,023	-0.21	-0.08	
				0	0.0km/h	—	0.00	6,722	36.6km/h	—	0.30	-6,722	—	-0.30
	リンク3 三ツ境下 草柳線	乗用車類 小型貨物 普通貨物 計	0.06km	0.00	48.89	0.00	4,389	0.09	48.89	0.07	-4,389	-0.09	-0.07	
				0.00	52.07	0.00	1,310	0.09	52.07	0.02	-1,310	-0.09	-0.02	
				0.00	101.93	0.00	1,023	0.09	101.93	0.04	-1,023	-0.09	-0.04	
				0	0.0km/h	—	0.00	6,722	36.6km/h	—	0.13	-6,722	—	-0.13
	リンク4 三ツ境下 草柳線	乗用車類 小型貨物 普通貨物 計	0.34km	0.00	48.89	0.00	7,402	0.68	48.89	0.90	-7,402	-0.68	-0.90	
				0.00	52.07	0.00	1,736	0.68	52.07	0.22	-1,736	-0.68	-0.22	
				0.00	101.93	0.00	1,363	0.68	101.93	0.34	-1,363	-0.68	-0.34	
				0	0.0km/h	—	0.00	10,502	30.1km/h	—	1.47	-10,502	—	-1.47
	リンク5 瀬谷地内 線	乗用車類 小型貨物 普通貨物 計	0.17km	0.00	48.89	0.00	5,286	0.41	48.89	0.39	-5,286	-0.41	-0.39	
				0.00	52.07	0.00	1,457	0.41	52.07	0.11	-1,457	-0.41	-0.11	
				0.00	101.93	0.00	1,034	0.41	101.93	0.16	-1,034	-0.41	-0.16	
				0	0.0km/h	—	0.00	7,777	25.1km/h	—	0.66	-7,777	—	-0.66
	リンク6 瀬谷地内 線	乗用車類 小型貨物 普通貨物 計	0.04km	0.00	48.89	0.00	5,286	0.08	48.89	0.08	-5,286	-0.08	-0.08	
				0.00	52.07	0.00	1,457	0.08	52.07	0.02	-1,457	-0.08	-0.02	
				0.00	101.93	0.00	1,034	0.08	101.93	0.03	-1,034	-0.08	-0.03	
				0	0.0km/h	—	0.00	7,777	25.1km/h	—	0.13	-7,777	—	-0.13
	リンク7 瀬谷地内 線	乗用車類 小型貨物 普通貨物 計	0.13km	0.00	48.89	0.00	5,286	0.31	48.89	0.29	-5,286	-0.31	-0.29	
				0.00	52.07	0.00	1,457	0.31	52.07	0.08	-1,457	-0.31	-0.08	
				0.00	101.93	0.00	1,034	0.31	101.93	0.12	-1,034	-0.31	-0.12	
				0	0.0km/h	—	0.00	7,777	25.1km/h	—	0.49	-7,777	—	-0.49
	リンク8 瀬谷地内 線	乗用車類 小型貨物 普通貨物 計	0.10km	0.00	48.89	0.00	6,123	0.27	48.89	0.29	-6,123	-0.27	-0.29	
				0.00	52.07	0.00	1,591	0.27	52.07	0.08	-1,591	-0.27	-0.08	
				0.00	101.93	0.00	1,096	0.27	101.93	0.11	-1,096	-0.27	-0.11	
				0	0.0km/h	—	0.00	8,810	21.6km/h	—	0.48	-8,810	—	-0.48
	リンク9 瀬谷地内 線	乗用車類 小型貨物 普通貨物 計	0.15km	0.00	48.89	0.00	6,123	0.42	48.89	0.45	-6,123	-0.42	-0.45	
				0.00	52.07	0.00	1,591	0.42	52.07	0.13	-1,591	-0.42	-0.13	
				0.00	101.93	0.00	1,096	0.42	101.93	0.17	-1,096	-0.42	-0.17	
				0	0.0km/h	—	0.00	8,810	21.6km/h	—	0.75	-8,810	—	-0.75
	リンク10 瀬谷地内 線	乗用車類 小型貨物 普通貨物 計	0.18km	0.00	48.89	0.00	6,804	0.58	48.89	0.71	-6,804	-0.58	-0.71	
				0.00	52.07	0.00	1,729	0.58	52.07	0.19	-1,729	-0.58	-0.19	
				0.00	101.93	0.00	1,194	0.58	101.93	0.26	-1,194	-0.58	-0.26	
				0	0.0km/h	—	0.00	9,727	18.9km/h	—	1.16	-9,727	—	-1.16
現道	リンク1 瀬谷柏尾 線	乗用車類 小型貨物 普通貨物 計	0.60km	10,427	2.80	48.89	5.20	2,329	1.02	48.89	0.42	8,098	1.78	4.78
				2,606	2.80	52.07	1.39	621	1.02	52.07	0.12	1,985	1.78	1.27
				1,420	2.80	101.93	1.48	496	1.02	101.93	0.19	925	1.78	1.29
				14,453	12.8km/h	—	8.07	3,445	35.2km/h	—	0.73	11,008	—	7.34
	リンク2 瀬谷柏尾 線	乗用車類 小型貨物 普通貨物 計	0.06km	10,427	0.26	48.89	0.49	2,329	0.10	48.89	0.04	8,098	0.17	0.45
				2,606	0.26	52.07	0.13	621	0.10	52.07	0.01	1,985	0.17	0.12
				1,420	0.26	101.93	0.14	496	0.10	101.93	0.02	925	0.17	0.12
				14,453	12.8km/h	—	0.76	3,445	35.2km/h	—	0.07	11,008	—	0.69
	リンク3 瀬谷柏尾 線	乗用車類 小型貨物 普通貨物 計	0.02km	10,427	0.09	48.89	0.17	2,329	0.03	48.89	0.01	8,098	0.06	0.16
				2,606	0.09	52.07	0.05	621	0.03	52.07	0.00	1,985	0.06	0.04
				1,420	0.09	101.93	0.05	496	0.03	101.93	0.01	925	0.06	0.04
				14,453	12.8km/h	—	0.27	3,445	35.2km/h	—	0.02	11,008	—	0.25
	リンク4 瀬谷柏尾 線	乗用車類 小型貨物 普通貨物 計	0.05km	10,427	0.24	48.89	0.44	1,691	0.08	48.89	0.02	8,736	0.16	0.42
				2,606	0.24	52.07	0.12	445	0.08	52.07	0.01	2,160	0.16	0.11
				1,420	0.24	101.93	0.13	272	0.08	101.93	0.01	1,149	0.16	0.12
				14,453	12.8km/h	—	0.69	2,408	38.2km/h	—	0.04	12,045	—	0.65
	リンク5 瀬谷柏尾 線	乗用車類 小型貨物 普通貨物 計	0.20km	10,427	0.94	48.89	1.76	1,691	0.44	48.89	0.13	8,736	0.51	1.63
				2,606	0.94	52.07	0.47	445	0.44	52.07	0.04	2,160	0.51	0.43
				1,420	0.94	101.93	0.50	272	0.44	101.93	0.04	1,149	0.51	0.46
				14,453	12.8km/h	—	2.73	2,408	27.7km/h	—	0.21	12,045	—	2.51
	リンク6 瀬谷柏尾 線	乗用車類 小型貨物 普通貨物 計	0.18km	10,427	0.86	48.89	1.59	—	0.00	48.89	0.00	10,427	0.86	1.59
				2,606	0.86	52.07	0.42	—	0.00	52.07	0.00	2,606	0.86	0.42
				1,420	0.86	101.93	0.45	—	0.00	101.93	0.00	1,420	0.86	0.45
				14,453	12.8km/h	—	2.47	—	0.00km/h	—	0.00	14,453	—	2.47
	リンク7 丸子中山 茅ヶ崎線	乗用車類 小型貨物 普通貨物 計	0.34km	22,416	0.91	48.89	3.62	24,888	0.77	48.89	3.40	-2,471	0.14	0.22
				7,753	0.91	52.07	1.33	5,139	0.77	52.07	0.75	2,614	0.14	0.59
				7,384	0.91	101.93	2.49	5,509	0.77	101.93	1.57	1,874	0.14	0.92
				37,553	22.6km/h	—	7.44	35,536	26.7km/h	—	5.71	2,017	—	1.73
	リンク8 その他街 路	乗用車類 小型貨物 普通貨物 計	0.35km	5,286	0.84	48.89	0.79	—	0.00	48.89	0.00	5,286	0.84	0.79
				1,457	0.84	52.07	0.23	—	0.00	52.07	0.00	1,457	0.84	0.23
				1,034	0.84	101.93	0.32	—	0.00	101.93	0.00	1,034	0.84	0.32
				7,777	25.1km/h	—	1.34	0	—	—	0.00	7,777	—	1.34
計	乗用車類 小型貨物 普通貨物 計	3.69km	—	—	48.89	14.07	—	—	48.89	8.02	—	—	6.06	
			—	—	52.07	4.14	—	—	52.07	2.05	—	—	2.09	
			—	—	101.93	5.55	—	—	101.93	3.42	—	—	2.13	
			—	—	—	23.76	—	—	—	13.49	—	—	10.27	

バイパス等及び国道の現道は代表リンクとする。
その他のリンクA、B、Cは、便益の高いリンクを3つ選定し、路線名を記載する。
各リンクのその他計には、リンク数及び合計延長も記入する。

走行経費減少(年間)便益 算定表

交通量推計年度: H42

箇所名: 沿道まちづくり事業

項 目		リンク 延 長 km	整備なしの走行経費			整備ありの走行経費			走行経費減少便益		
			交通量 Qo(台)	経費原単位 β o(円/台・km)	費 用 BRo(億円)	交通量 Qw(台)	経費原単位 β w(円/台・km)	費 用 BRw(億円)	交通量 ΔQ(台)	便 益 BR(億円)	
都市計 画 道 路	リンク1 三ツ境下 草柳線	乗用車類 小型貨物 普通貨物 計	0.60km	0		0.00	3,750	29.09	0.24	-3,750	-0.24
				0		0.00	1,134	27.88	0.07	-1,134	-0.07
				0		0.00	799	52.54	0.09	-799	-0.09
				0		0.00	5,683	-	0.40	-5,683	-0.40
	リンク2 三ツ境下 草柳線	乗用車類 小型貨物 普通貨物 計	0.13km	0		0.00	4,389	31.37	0.06	-4,389	-0.06
				0		0.00	1,310	27.96	0.02	-1,310	-0.02
				0		0.00	1,023	52.96	0.03	-1,023	-0.03
				0		0.00	6,722	-	0.11	-6,722	-0.11
	リンク3 三ツ境下 草柳線	乗用車類 小型貨物 普通貨物 計	0.06km	0		0.00	4,389	31.37	0.03	-4,389	-0.03
				0		0.00	1,310	27.96	0.01	-1,310	-0.01
				0		0.00	1,023	52.96	0.01	-1,023	-0.01
				0		0.00	6,722	-	0.05	-6,722	-0.05
	リンク4 三ツ境下 草柳線	乗用車類 小型貨物 普通貨物 計	0.34km	0		0.00	7,402	25.59	0.24	-7,402	-0.24
				0		0.00	1,736	28.60	0.06	-1,736	-0.06
				0		0.00	1,363	56.18	0.10	-1,363	-0.10
				0		0.00	10,502	-	0.39	-10,502	-0.39
	リンク5 瀬谷地内 線	乗用車類 小型貨物 普通貨物 計	0.17km	0		0.00	5,286	26.61	0.09	-5,286	-0.09
				0		0.00	1,457	29.47	0.03	-1,457	-0.03
				0		0.00	1,034	60.07	0.04	-1,034	-0.04
				0		0.00	7,777	-	0.15	-7,777	-0.15
	リンク6 瀬谷地内 線	乗用車類 小型貨物 普通貨物 計	0.04km	0		0.00	5,286	26.61	0.02	-5,286	-0.02
				0		0.00	1,457	29.47	0.01	-1,457	-0.01
				0		0.00	1,034	60.07	0.01	-1,034	-0.01
				0		0.00	7,777	-	0.03	-7,777	-0.03
	リンク7 瀬谷地内 線	乗用車類 小型貨物 普通貨物 計	0.13km	0		0.00	5,286	26.61	0.07	-5,286	-0.07
				0		0.00	1,457	29.47	0.02	-1,457	-0.02
				0		0.00	1,034	60.07	0.03	-1,034	-0.03
				0		0.00	7,777	-	0.11	-7,777	-0.11
	リンク8 瀬谷地内 線	乗用車類 小型貨物 普通貨物 計	0.10km	0		0.00	6,123	27.87	0.06	-6,123	-0.06
				0		0.00	1,591	30.24	0.02	-1,591	-0.02
				0		0.00	1,096	63.35	0.02	-1,096	-0.02
				0		0.00	8,810	-	0.10	-8,810	-0.10
	リンク9 瀬谷地内 線	乗用車類 小型貨物 普通貨物 計	0.15km	0		0.00	6,123	27.87	0.09	-6,123	-0.09
				0		0.00	1,591	30.24	0.03	-1,591	-0.03
				0		0.00	1,096	63.35	0.04	-1,096	-0.04
				0		0.00	8,810	-	0.16	-8,810	-0.16
	リンク10 瀬谷地内 線	乗用車類 小型貨物 普通貨物 計	0.18km	0		0.00	6,804	29.15	0.13	-6,804	-0.13
				0		0.00	1,729	30.97	0.04	-1,729	-0.04
				0		0.00	1,194	66.36	0.05	-1,194	-0.05
				0		0.00	9,727	-	0.22	-9,727	-0.22
現 道	リンク1 瀬谷柏尾 線	乗用車類 小型貨物 普通貨物 計	0.60km	10,427	33.93	0.77	2,329	34.29	0.17	8,098	0.60
				2,606	33.31	0.19	621	28.06	0.04	1,985	0.15
				1,420	75.30	0.23	496	53.50	0.06	925	0.18
				14,453	-	1.20	3,445	-	0.27	11,008	0.92
	リンク2 瀬谷柏尾 線	乗用車類 小型貨物 普通貨物 計	0.06km	10,427	33.93	0.07	2,329	34.29	0.02	8,098	0.06
				2,606	33.31	0.02	621	28.06	0.00	1,985	0.01
				1,420	75.30	0.02	496	53.50	0.01	925	0.02
				14,453	-	0.11	3,445	-	0.03	11,008	0.09
	リンク3 瀬谷柏尾 線	乗用車類 小型貨物 普通貨物 計	0.02km	10,427	33.93	0.03	2,329	34.29	0.01	8,098	0.02
				2,606	33.31	0.01	621	28.06	0.00	1,985	0.01
				1,420	75.30	0.01	496	53.50	0.00	925	0.01
				14,453	-	0.04	3,445	-	0.01	11,008	0.03
	リンク4 瀬谷柏尾 線	乗用車類 小型貨物 普通貨物 計	0.05km	10,427	33.93	0.07	1,691	28.20	0.01	8,736	0.06
				2,606	33.31	0.02	445	27.85	0.00	2,160	0.01
				1,420	75.30	0.02	272	52.38	0.00	1,149	0.02
				14,453	-	0.10	2,408	-	0.01	12,045	0.09
	リンク5 瀬谷柏尾 線	乗用車類 小型貨物 普通貨物 計	0.20km	10,427	33.93	0.26	1,691	25.94	0.03	8,736	0.23
				2,606	33.31	0.06	445	29.01	0.01	2,160	0.05
				1,420	75.30	0.08	272	58.02	0.01	1,149	0.07
				14,453	-	0.40	2,408	-	0.05	12,045	0.35
	リンク6 瀬谷柏尾 線	乗用車類 小型貨物 普通貨物 計	0.18km	10,427	33.93	0.24	0	0.00	10,427	0.24	
				2,606	33.31	0.06	0	0.00	2,606	0.06	
				1,420	75.30	0.07	0	0.00	1,420	0.07	
				14,453	-	0.37	0	0.00	14,453	0.37	
	リンク7 丸子中山 茅ヶ崎線	乗用車類 小型貨物 普通貨物 計	0.34km	22,416	27.52	0.77	24,888	26.19	0.81	-2,471	-0.04
				7,753	30.02	0.29	5,139	29.18	0.19	2,614	0.10
				7,384	62.43	0.57	5,509	58.77	0.40	1,874	0.17
				37,553	-	1.63	35,536	-	1.40	2,017	0.23
	リンク8 その他街 路	乗用車 小型貨物 普通貨物車 計	0.35km	5,286	24.94	0.17	0	0.00	5,286	0.17	
				1,457	28.45	0.05	0	0.00	1,457	0.05	
				1,034	56.01	0.07	0	0.00	1,034	0.07	
				7,777	-	0.30	0	0.00	7,777	0.30	
計	乗用車 小型貨物 普通貨物車 計	3.69km	-	-	2.37	-	-	2.08	-	0.29	
			-	-	0.69	-	-	0.53	-	0.17	
			-	-	1.08	-	-	0.90	-	0.18	
			-	-	4.14	-	-	3.50	-	0.64	

バイパス等及び国道の現道は代表リンクとする。

その他のリンクA、B、Cは、便益の高いリンクを3つ選定し、路線名を記載する。

各リンクのその他計には、リンク数及び合計延長も記入する。

交通事故減少(年間)便益算定表

交通量推計年度: H42

箇所名: 沿道まちづくり事業

項 目		リンク 延 長 km	整備なしの交通事故損失額			整備ありの交通事故損失額			交通事故減少便益	
			交通量 Qo(台)	主要交差点数 Lo(箇所)	費 用 BAo(億円)	交通量 Qw(台)	主要交差点数 Lw(箇所)	費 用 BAw(億円)	交通量 ΔQ(台)	便 益 BA(億円)
都市計 画路	リンク1 三ツ境下 草柳線	0.60km	0		0.00	5,683	0.75	0.08	-5,683	-0.08
	リンク2 三ツ境下 草柳線	0.13km	0		0.00	6,722	0.25	0.02	-6,722	-0.02
	リンク3 三ツ境下 草柳線	0.06km	0		0.00	6,722	0.25	0.01	-6,722	-0.01
	リンク4 三ツ境下 草柳線	0.34km	0		0.00	10,502	2.75	0.15	-10,502	-0.15
	リンク5 瀬谷地内 線	0.17km	0		0.00	7,777	1.00	0.05	-7,777	-0.05
	リンク6 瀬谷地内 線	0.04km	0		0.00	7,777	0.00	0.01	-7,777	-0.01
	リンク7 瀬谷地内 線	0.13km	0		0.00	7,777	0.25	0.02	-7,777	-0.02
	リンク8 瀬谷地内 線	0.10km	0		0.00	8,810	0.25	0.02	-8,810	-0.02
	リンク9 瀬谷地内 線	0.15km	0		0.00	8,810	0.33	0.03	-8,810	-0.03
	リンク10 瀬谷地内 線	0.18km	0		0.00	9,727	0.83	0.06	-9,727	-0.06
現 道	リンク1 瀬谷柏尾 線	0.60km	14,453	2.33	0.25	3,445	2.00	0.06	11,008	0.20
	リンク2 瀬谷柏尾 線	0.06km	14,453	0.33	0.03	3,445	0.50	0.01	11,008	0.02
	リンク3 瀬谷柏尾 線	0.02km	14,453		0.01	3,445	0.25	0.00	11,008	0.00
	リンク4 瀬谷柏尾 線	0.05km	14,453		0.01	2,408	0.25	0.00	12,045	0.01
	リンク5 瀬谷柏尾 線	0.20km	14,453		0.05	2,408	0.33	0.01	12,045	0.04
	リンク5 瀬谷柏尾 線	0.18km	14,453	0.50	0.07	0	0.00	0.00	14,453	0.07
	リンク6 丸子中山 茅ヶ崎線	0.34km	37,553	1.50	0.33	35,536	1.00	0.25	2,017	0.08
	リンク7 その他街 路	0.35km	7,777	1.33	0.08	0	0.00	0.00	7,777	0.08
計		3.69km	—	6.00	0.84	—	11.00	0.77	—	0.06

注: この表の値は推計年次(H42)時点である。

(シート1)

【地区全体】

費用便益分析の結果(二ツ橋北部三ツ境下草柳線等沿道地区)

①便益

(百万円)

現在価値基準年	令和7年
換地処分年	令和25年
基準年における現在価値	35,034

②費用

	事業費	維持管理費	用地費	合計
現在価値基準年	令和7年			
基準年における現在価値	24,778	78	772	25,627

③評価指標の算定結果

費用便益比(B/C)	1.37
純現在価値(NPV)	9,406
経済的内部収益率(EIRR)	0.056

④街路の便益を含めた費用便益分析

		地区全体
便 益(B)	土 地 区 画 整 理	35,034
	街 路	12,590
	計	47,624
費 用(C)		25,627
費用便益比(B/C)		1.86

価格基準年	令和7年
-------	------

費用		(百万円)		(百万円／年)		使用収益率 増分
	総事業費 (税・利息除く)	下水道 (税・利息除く)	使用収益率	年間維持管理	施行期間	
H27	43		0.0%		1	0%
H28	694		0.0%		2	0%
H29	304		0.0%		3	0%
H30	1,098		0.0%		4	0%
R1	1,424		3.0%		5	3%
R2	727		3.0%		6	0%
R3	1,320		3.8%		7	1%
R4	861		10.1%		8	6%
R5	923		17.5%		9	7%
R6	1,142		19.4%		10	2%
R7	684		34.8%		11	15%
R8	190		34.8%		12	0%
R9	1,660		34.8%	6,640	13	0%
R10	1,660		34.8%		14	0%
R11	1,660		34.8%		15	0%
R12	1,660		34.8%		16	0%
R13	1,004		34.8%		17	0%
R14	1,004		34.8%		18	0%
R15	1,004		34.8%		19	0%
R16	1,520		34.8%		20	0%
R17	1,013		41.3%		21	7%
R18	1,013		47.9%		22	7%
R19	1,717		54.4%		23	7%
R20	1,339		64.2%		24	10%
R21	1,087		77.2%		25	13%
R22	1,087		92.8%		26	16%
R23	756		96.1%		27	3%
R24	245		99.3%		28	3%
R25	244		100.0%		29	1%
					2期換地処分	

価格基準年	令和7年
-------	------

※感度分析：第2期地区の施行期間が3年延伸した場合

費用	(百万円)		(百万円／年)		使用収益率 増分
	総事業費 (税・利息除く)	下水道 (税・利息除く)	使用収益率	年間維持管理	
H27	43		0.0%	7	0%
H28	694		0.0%		0%
H29	304		0.0%		0%
H30	1,098		0.0%		0%
R1	1,424		3.0%		3%
R2	727		3.0%		0%
R3	1,320		3.8%		1%
R4	861		10.1%		6%
R5	923		17.5%		7%
R6	1,142		19.4%		2%
R7	684		34.8%		15%
R8	190		34.8%		0%
R9	1,660		34.8%		0%
R10	1,660		34.8%		0%
R11	1,660		34.8%		0%
R12	1,660		34.8%		0%
R13	1,004		34.8%		0%
R14	900		34.8%		0%
R15	900		34.8%		0%
R16	1,365		34.8%		0%
R17	908		38.3%		4%
R18	908		41.9%		4%
R19	1,539		45.4%		4%
R20	1,199		52.2%		7%
R21	975		62.2%		10%
R22	975		74.8%		13%
R23	678		81.1%		6%
R24	218		87.3%		6%
R25	217		92.0%	-8%	5%
R26	1,045		96.1%		4%
R27	534		99.3%		3%
R28	533		100.0%	換地処分	1%
R29			100.0%		0%

(シート8)

便益と費用の現在価値

	事業費		維持管理費		用地費		費用合計		便益(地区内)		便益(周辺含む)		GDP デフレーター
	現在価値		現在価値		現在価値		現在価値		現在価値		現在価値		
H27	43	58			0	0	43	58	0	0	0	0	100.2
H28	694	899			0	0	694	899	0	0	0	0	100.2
H29	304	380			0	0	304	380	0	0	0	0	100.5
H30	1,098	1,363			0	0	1,098	1,363	0	0	0	0	104.0
R1	1,424	1,655			34	40	1,458	1,695	6	7	59	68	101.2
R2	727	818			0	0	727	818	6	7	59	66	101.9
R3	1,320	1,427			10	10	1,330	1,437	8	9	75	81	101.8
R4	861	903			71	75	932	977	21	22	197	206	102.7
R5	923	971			85	89	1,008	1,060	36	38	342	359	107.1
R6	1,142	1,188			21	22	1,164	1,210	40	42	378	393	110.2
R7	684	684			176	176	860	860	72	72	680	680	110.2
R8	190	183			0	0	190	183	72	69	680	654	110.2
R9	1,660	1,535			0	0	1,660	1,535	72	66	680	629	110.2
R10	1,660	1,476			0	0	1,660	1,476	72	64	680	605	110.2
R11	1,660	1,419			0	0	1,660	1,419	72	61	680	581	110.2
R12	1,660	1,364			0	0	1,660	1,364	72	59	680	559	110.2
R13	1,004	793			0	0	1,004	793	72	57	680	538	110.2
R14	1,004	763			0	0	1,004	763	72	55	680	517	110.2
R15	1,004	733			0	0	1,004	733	72	52	680	497	110.2
R16	1,520	1,068			0	0	1,520	1,068	72	50	680	478	110.2
R17	1,013	684			74	50	1,087	734	85	58	808	546	110.2
R18	1,013	658			74	48	1,087	706	99	64	935	607	110.2
R19	1,717	1,073			74	46	1,792	1,119	112	70	1,062	663	110.2
R20	1,339	804			111	67	1,451	871	132	79	1,253	753	110.2
R21	1,087	628			149	86	1,236	714	159	92	1,508	871	110.2
R22	1,087	604			178	99	1,266	703	191	106	1,813	1,007	110.2
R23	756	404			37	20	794	424	198	106	1,877	1,002	110.2
R24	245	126	0		37	19	282	145	205	105	1,941	996	110.2
R25	244	120	7	3	7	4	258	127	206	102	1,953	964	110.2
R26	0	0	7	3	0	0	7	3	206	98	1,953	927	110.2
R27	0	0	7	3	0	0	7	3	206	94	1,953	891	110.2
R28	0	0	7	3	0	0	7	3	206	90	1,953	857	110.2
R29	0	0	7	3	0	0	7	3	206	87	1,953	824	110.2
R30	0	0	7	3	0	0	7	3	206	84	1,953	792	110.2
R31	0	0	7	3	0	0	7	3	206	80	1,953	762	110.2
R32	0	0	7	3	0	0	7	3	206	77	1,953	733	110.2
R33	0	0	7	3	0	0	7	3	206	74	1,953	705	110.2
R34	0	0	7	2	0	0	7	2	206	71	1,953	677	110.2
R35	0	0	7	2	0	0	7	2	206	69	1,953	651	110.2
R36	0	0	7	2	0	0	7	2	206	66	1,953	626	110.2
R37	0	0	7	2	0	0	7	2	206	64	1,953	602	110.2
R38	0	0	7	2	0	0	7	2	206	61	1,953	579	110.2
R39	0	0	7	2	0	0	7	2	206	59	1,953	557	110.2
R40	0	0	7	2	0	0	7	2	206	56	1,953	535	110.2
R41	0	0	7	2	0	0	7	2	206	54	1,953	515	110.2
R42	0	0	7	2	0	0	7	2	206	52	1,953	495	110.2
R43	0	0	7	2	0	0	7	2	206	50	1,953	476	110.2
R44	0	0	7	2	0	0	7	2	206	48	1,953	458	110.2
R45	0	0	7	2	0	0	7	2	206	46	1,953	440	110.2
R46	0	0	7	2	0	0	7	2	206	45	1,953	423	110.2
R47	0	0	7	1	0	0	7	1	206	43	1,953	407	110.2
R48	0	0	7	1	0	0	7	1	206	41	1,953	391	110.2
R49	0	0	7	1	0	0	7	1	206	40	1,953	376	110.2
R50	0	0	7	1	0	0	7	1	206	38	1,953	362	110.2
R51	0	0	7	1	0	0	7	1	206	37	1,953	348	110.2
R52	0	0	7	1	0	0	7	1	206	35	1,953	334	110.2
R53	0	0	7	1	0	0	7	1	206	34	1,953	322	110.2
R54	0	0	7	1	0	0	7	1	206	33	1,953	309	110.2
R55	0	0	7	1	0	0	7	1	206	31	1,953	297	110.2
R56	0	0	7	1	0	0	7	1	206	30	1,953	286	110.2
R57	0	0	7	1	0	0	7	1	206	29	1,953	275	110.2
R58	0	0	7	1	0	0	7	1	206	28	1,953	264	110.2
R59	0	0	7	1	0	0	7	1	206	27	1,953	254	110.2
R60	0	0	7	1	0	0	7	1	206	26	1,953	244	110.2
R61	0	0	7	1	0	0	7	1	206	25	1,953	235	110.2
R62	0	0	7	1	0	0	7	1	206	24	1,953	226	110.2
R63	0	0	7	1	0	0	7	1	206	23	1,953	217	110.2
R64	0	0	7	1	0	0	7	1	206	22	1,953	209	110.2
R65	0	0	7	1	0	0	7	1	206	21	1,953	201	110.2
R66	0	0	7	1	0	0	7	1	206	20	1,953	193	110.2
R67	0	0	7	1	0	0	7	1	206	20	1,953	186	110.2
R68	0	0	7	1	0	0	7	1	206	19	1,953	179	110.2
R69	0	0	7	1	0	0	7	1	206	18	1,953	172	110.2
R70	0	0	7	1	0	0	7	1	206	17	1,953	165	110.2
R71	0	0	7	1	0	0	7	1	206	17	1,953	159	110.2
R72	0	0	7	1	0	0	7	1	206	16	1,953	153	110.2
R73	0	0	7	1	0	0	7	1	206	15	1,953	147	110.2
R74	0	0	7	1	0	0	7	1	206	15	1,953	141	110.2
R75	0	0	7	0	-1,140	-79	-1,133	-79	206	14	1,953	136	110.2
合計	29,083	24,778	357	78	0	772	29,440	25,627	12,529	3,697	118,724	35,034	

【地区全体】

割引率	0.04
-----	------

EIRR計算用

年次	割引係数	現在価値
-10	1.480	-39
-9	1.423	-631
-8	1.369	-277
-7	1.316	-1,036
-6	1.265	-1,285
-5	1.217	-618
-4	1.170	-1,159
-3	1.125	-685
-2	1.082	-647
-1	1.040	-785
0	1.000	-180
1	0.962	490
2	0.925	-980
3	0.889	-980
4	0.855	-980
5	0.822	-980
6	0.790	-323
7	0.760	-323
8	0.731	-323
9	0.703	-840
10	0.676	-280
11	0.650	-152
12	0.625	-729
13	0.601	-197
14	0.577	272
15	0.555	548
16	0.534	1,083
17	0.513	1,659
18	0.494	1,695
19	0.475	1,946
20	0.456	1,946
21	0.439	1,946
22	0.422	1,946
23	0.406	1,946
24	0.390	1,946
25	0.375	1,946
26	0.361	1,946
27	0.347	1,946
28	0.333	1,946
29	0.321	1,946
30	0.308	1,946
31	0.296	1,946
32	0.285	1,946
33	0.274	1,946
34	0.264	1,946
35	0.253	1,946
36	0.244	1,946
37	0.234	1,946
38	0.225	1,946
39	0.217	1,946
40	0.208	1,946
41	0.200	1,946
42	0.193	1,946
43	0.185	1,946
44	0.178	1,946
45	0.171	1,946
46	0.165	1,946
47	0.158	1,946
48	0.152	1,946
49	0.146	1,946
50	0.141	1,946
51	0.135	1,946
52	0.130	1,946
53	0.125	1,946
54	0.120	1,946
55	0.116	1,946
56	0.111	1,946
57	0.107	1,946
58	0.103	1,946
59	0.099	1,946
60	0.095	1,946
61	0.091	1,946
62	0.088	1,946
63	0.085	1,946
64	0.081	1,946
65	0.078	1,946
66	0.075	1,946
67	0.072	1,946
68	0.069	3,087

EIRR
0.056

		地区内	周辺地区
宅地面積 (㎡)	事業無	94,646	3,311,811
	事業有	57,403	3,311,811
	公共減歩	5,160	
	減歩率	39.3%	
用地費(百万円)		1,140	

<基本ケース>

	地区内	周辺含む
B	3,697	35,034
C	25,627	25,627
B-C	-21,930	9,406
B/C	0.14	1.37

減価買取地積 32,083.52

<感度分析>

・地価上昇: +10%

	地区内	周辺含む
B	4,067	38,537
C	25,627	25,627
B-C	-21,561	12,910
B/C	0.16	1.50

・事業費: +10%

	地区内	周辺含む
B	3,697	35,034
C	27,071	27,071
B-C	-23,374	7,963
B/C	0.14	1.29

残事業費が10%増加

・地価上昇: -1

(シート8/感度分析[施行期間延伸])

※感度分析：第2期地区の施行期間が3年延伸した場合

便益と費用の現在価値

(百万円)

	事業費		維持管理費		用地費		費用合計		便益(地区内)		便益(周辺含む)		GDP デフレーター
	現在価値		現在価値		現在価値		現在価値		現在価値		現在価値		
H27	43	58			0	0	43	58	0	0	0	0	100.2
H28	694	899			0	0	694	899	0	0	0	0	100.2
H29	304	380			0	0	304	380	0	0	0	0	100.5
H30	1,098	1,363			0	0	1,098	1,363	0	0	0	0	104.0
R1	1,424	1,655			34	40	1,458	1,695	6	7	59	68	101.2
R2	727	818			0	0	727	818	6	7	59	66	101.9
R3	1,320	1,427			10	10	1,330	1,437	8	9	75	81	101.8
R4	861	903			71	75	932	977	21	22	197	206	102.7
R5	923	971			85	89	1,008	1,060	36	38	342	359	107.1
R6	1,142	1,188			21	22	1,164	1,210	40	42	378	393	110.2
R7	684	684			176	176	860	860	72	72	680	680	110.2
R8	190	183			0	0	190	183	72	69	680	654	110.2
R9	1,660	1,535			0	0	1,660	1,535	72	66	680	629	110.2
R10	1,660	1,476			0	0	1,660	1,476	72	64	680	605	110.2
R11	1,660	1,419			0	0	1,660	1,419	72	61	680	581	110.2
R12	1,660	1,364			0	0	1,660	1,364	72	59	680	559	110.2
R13	1,004	793			0	0	1,004	793	72	57	680	538	110.2
R14	900	684			0	0	900	684	72	55	680	517	110.2
R15	900	658			0	0	900	658	72	52	680	497	110.2
R16	1,365	959			0	0	1,365	959	72	50	680	478	110.2
R17	908	614			40	27	948	641	79	53	749	506	110.2
R18	908	590			40	26	948	616	86	56	818	531	110.2
R19	1,539	961			40	25	1,579	986	94	58	886	554	110.2
R20	1,199	720			77	46	1,276	767	108	65	1,019	612	110.2
R21	975	563			114	66	1,090	629	128	74	1,215	701	110.2
R22	975	542			144	80	1,120	622	154	86	1,462	812	110.2
R23	678	362			71	38	750	400	167	89	1,584	846	110.2
R24	218	112			71	37	290	149	180	92	1,706	876	110.2
R25	217	107			53	26	270	133	190	94	1,797	887	110.2
R26	1,045	496			47	22	1,092	518	198	94	1,877	891	110.2
R27	534	244			37	17	571	261	205	93	1,941	886	110.2
R28	533	234	7	3	7	3	547	240	206	90	1,953	857	110.2
R29	0	0	7	3	0	0	7	3	206	87	1,953	824	110.2
R30	0	0	7	3	0	0	7	3	206	84	1,953	792	110.2
R31	0	0	7	3	0	0	7	3	206	80	1,953	762	110.2
R32	0	0	7	3	0	0	7	3	206	77	1,953	733	110.2
R33	0	0	7	3	0	0	7	3	206	74	1,953	705	110.2
R34	0	0	7	2	0	0	7	2	206	71	1,953	677	110.2
R35	0	0	7	2	0	0	7	2	206	69	1,953	651	110.2
R36	0	0	7	2	0	0	7	2	206	66	1,953	626	110.2
R37	0	0	7	2	0	0	7	2	206	64	1,953	602	110.2
R38	0	0	7	2	0	0	7	2	206	61	1,953	579	110.2
R39	0	0	7	2	0	0	7	2	206	59	1,953	557	110.2
R40	0	0	7	2	0	0	7	2	206	56	1,953	535	110.2
R41	0	0	7	2	0	0	7	2	206	54	1,953	515	110.2
R42	0	0	7	2	0	0	7	2	206	52	1,953	495	110.2
R43	0	0	7	2	0	0	7	2	206	50	1,953	476	110.2
R44	0	0	7	2	0	0	7	2	206	48	1,953	458	110.2
R45	0	0	7	2	0	0	7	2	206	46	1,953	440	110.2
R46	0	0	7	2	0	0	7	2	206	45	1,953	423	110.2
R47	0	0	7	1	0	0	7	1	206	43	1,953	407	110.2
R48	0	0	7	1	0	0	7	1	206	41	1,953	391	110.2
R49	0	0	7	1	0	0	7	1	206	40	1,953	376	110.2
R50	0	0	7	1	0	0	7	1	206	38	1,953	362	110.2
R51	0	0	7	1	0	0	7	1	206	37	1,953	348	110.2
R52	0	0	7	1	0	0	7	1	206	35	1,953	334	110.2
R53	0	0	7	1	0	0	7	1	206	34	1,953	322	110.2
R54	0	0	7	1	0	0	7	1	206	33	1,953	309	110.2
R55	0	0	7	1	0	0	7	1	206	31	1,953	297	110.2
R56	0	0	7	1	0	0	7	1	206	30	1,953	286	110.2
R57	0	0	7	1	0	0	7	1	206	29	1,953	275	110.2
R58	0	0	7	1	0	0	7	1	206	28	1,953	264	110.2
R59	0	0	7	1	0	0	7	1	206	27	1,953	254	110.2
R60	0	0	7	1	0	0	7	1	206	26	1,953	244	110.2
R61	0	0	7	1	0	0	7	1	206	25	1,953	235	110.2
R62	0	0	7	1	0	0	7	1	206	24	1,953	226	110.2
R63	0	0	7	1	0	0	7	1	206	23	1,953	217	110.2
R64	0	0	7	1	0	0	7	1	206	22	1,953	209	110.2
R65	0	0	7	1	0	0	7	1	206	21	1,953	201	110.2
R66	0	0	7	1	0	0	7	1	206	20	1,953	193	110.2
R67	0	0	7	1	0	0	7	1	206	20	1,953	186	110.2
R68	0	0	7	1	0	0	7	1	206	19	1,953	179	110.2
R69	0	0	7	1	0	0	7	1	206	18	1,953	172	110.2
R70	0	0	7	1	0	0	7	1	206	17	1,953	165	110.2
R71	0	0	7	1	0	0	7	1	206	17	1,953	159	110.2
R72	0	0	7	1	0	0	7	1	206	16	1,953	153	110.2
R73	0	0	7	1	0	0	7	1	206	15	1,953	147	110.2
R74	0	0	7	1	0	0	7	1	206	15	1,953	141	110.2
R75	0	0	7	0	0	0	7	0	206	14	1,953	136	110.2
R76	0	0	7	0	0	0	7	0	206	14	1,953	130	110.2
R77	0	0	7	0	0	0	7	0	206	13	1,953	125	110.2
R78	0	0	7	0	-1,140	-70	-1,133	-70	206	13	1,953	121	110.2
合計	29,950	24,958	357	69	0	756	30,307	25,783	12,936	3,618	122,580	34,284	

【地区全体】

割引率 0.04

EIRR計算用

年次	割引係数	現在価値
-10	1.480	-39
-9	1.423	-631
-8	1.369	-277
-7	1.316	-1,036
-6	1.265	-1,285
-5	1.217	-618
-4	1.170	-1,159
-3	1.125	-685
-2	1.082	-647
-1	1.040	-785
0	1.000	-180
1	0.962	490
2	0.925	-980
3	0.889	-980
4	0.855	-980
5	0.822	-980
6	0.790	-323
7	0.760	-220
8	0.731	-220
9	0.703	-684
10	0.676	-199
11	0.650	-131
12	0.625	-693
13	0.601	-258
14	0.577	125
15	0.555	342
16	0.534	834
17	0.513	1,417
18	0.494	1,527
19	0.475	785
20	0.456	1,370
21	0.439	1,406
22	0.422	1,946
23	0.406	1,946
24	0.390	1,946
25	0.375	1,946
26	0.361	1,946
27	0.347	1,946
28	0.333	1,946
29	0.321	1,946
30	0.308	1,946
31	0.296	1,946
32	0.285	1,946
33	0.274	1,946
34	0.264	1,946
35	0.253	1,946
36	0.244	1,946
37	0.234	1,946
38	0.225	1,946
39	0.217	1,946
40	0.208	1,946
41	0.200	1,946
42	0.193	1,946
43	0.185	1,946
44	0.178	1,946
45	0.171	1,946
46	0.165	1,946
47	0.158	1,946
48	0.152	1,946
49	0.146	1,946
50	0.141	1,946
51	0.135	1,946
52	0.130	1,946
53	0.125	1,946
54	0.120	1,946
55	0.116	1,946
56	0.111	1,946
57	0.107	1,946
58	0.103	1,946
59	0.099	1,946
60	0.095	1,946
61	0.091	1,946
62	0.088	1,946
63	0.085	1,946
64	0.081	1,946
65	0.078	1,946
66	0.075	1,946
67	0.072	1,946
68	0.069	1,946
69	0.067	1,946
70	0.064	1,946
71	0.062	3,087

EIRR

0.054

		地区内	周辺地区
宅地面積 (㎡)	事業無	94,646	3,311,811
	事業有	57,403	3,311,811
	公共減歩	5,160	
	減歩率	39.3%	
用地費(百万円)		1,140	

<施行期間3年延伸>

	地区内	周辺含む
B	3,618	34,284
C	25,783	25,783
B-C	-22,165	8,500
B/C	0.14	1.33

減価買取地積 32,083.52

内水浸水想定区域(想定最大規模)は、どうやって決めたの？

この内水浸水想定区域は、想定最大規模の降雨によって、下水道や水路、道路側溝などから水があふれる範囲や深さをシミュレーションしたものです。想定最大規模降雨とは、各地方において過去に観測された最大の降雨量を基本に設定することになっており横浜市では、1999年に関東地方で観測された時間降雨量**153mm**としています。

なお、この内水浸水想定区域図は河川の堤防を越えて水があふれることも考慮してシミュレーションしていますが、堤防の決壊は想定していないため、洪水浸水想定区域と浸水深や浸水範囲が異なる場合があります。

必ず洪水ハザードマップも併せてご覧ください。

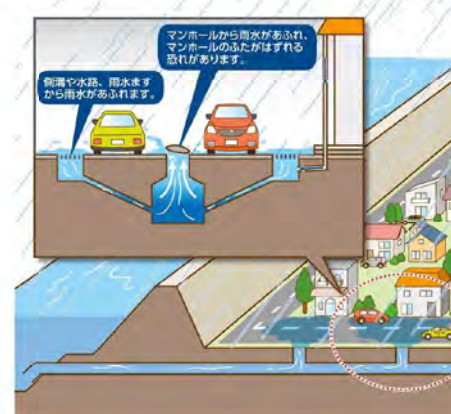
出典データ	
背景図	横浜市地形図(縮尺1:50,000) 令和3年度計画 9024 番 横浜市建設局都市計画課基本データ(地籍レベル2500)により作成
内水浸水想定区域	横浜市環境創造局 瀬谷区内水浸水想定区域(令和3年4月)

瀬谷区内水ハザードマップ

内水浸水想定区域(想定最大規模)

この内水ハザードマップは、下水道の能力を超える大雨に対して、浸水が想定される区域の皆さんに日頃からの備えや対策をとっていただくために作成したものです。

※河川周辺の浸水想定については、必ず洪水ハザードマップも併せてご覧ください。



マンホールから雨水があふれ、マンホールのふたがはきれる恐れがあります。

側溝や水路、雨水管から雨水があふれます。

※内水氾濫の浸水想定区域図は、平成30年度末の河川や下水道施設等の整備状況および地盤の高さを反映して、横浜市環境創造局が作成したものです。

雨の降り方によっては、浸水区域や浸水深がこの区域と異なることがあります。



大和市

凡例 (Explanatory Notes)

●浸水深のめやす

2.0m以上 1階の軒下以上	2.0m
1.0~2.0m 1階の軒下まで	1.0m
50cm~1.0m 床上浸水相当 大人の膝まで	0.5m
20~50cm 床下浸水相当	0.2m
2~20cm 道路冠水相当	
2cm未満 道路冠水相当	

※洪水ハザードマップ・高層ハザードマップの浸水深とは、浸水範囲が異なります。

●避難する際に注意する箇所

アンダーパス	大雨時に雨水が急激に集中し、冠水して安全な通行に支障をきたすおそれがある場所 (進入すると危険なため、冠水の進行は待ってください。)
境界線	境界線
市界線	市界線
町界線	町界線
JR線・駅	JR線・駅
私鉄線・駅	私鉄線・駅
市営地下鉄線・駅	市営地下鉄線・駅
高速道路・有料道路	高速道路・有料道路
主要道路	主要道路
河川監視カメラ	河川監視カメラ
河川・湧水	河川・湧水

●想定条件●

**1時間で
153mmの降雨**

想定最大規模降雨