

船明土地区画整理事業の事業評価（概要版）

事業概要

事業名	浜松都市計画事業 船明土地区画整理事業
施行者	浜松市船明土地区画整理組合
施行地区	浜松市天竜区船明の一部
施行面積	43.5ha
施行期間	平成7年度～令和6年度
換地処分	令和6年8月2日
事業費	46.9億円

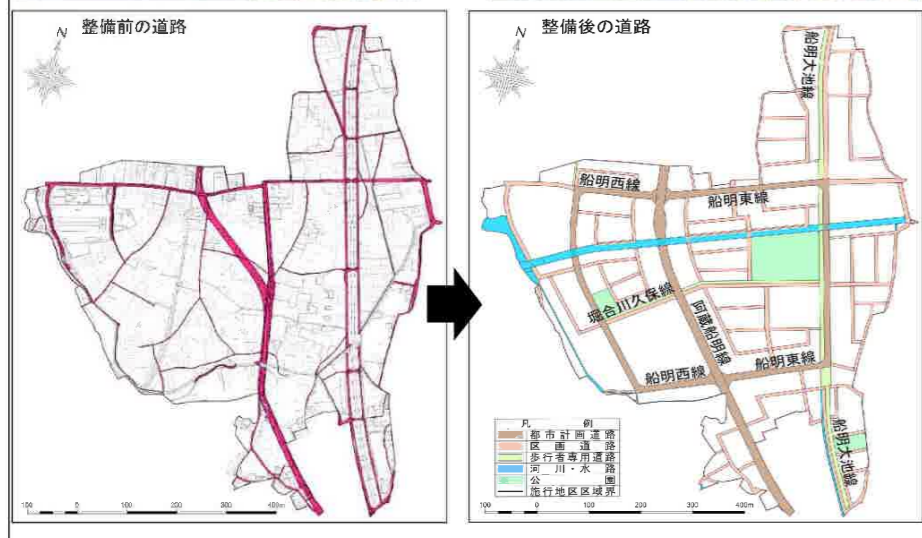
事業目的

本地区は天竜区の中心市街地と近接しているにもかかわらず、慢性的な湛水地域であるため都市的土地利用が成されていない。そのため本事業は、慢性的排水不良を解消し、都市的土地利用が図れるよう、道路、公園、水路等の生活基盤施設を整備し、健全な市街地を造成し宅地の利用増進を図ることを目的とする。

位置図



整備前後の様子



費用便益分析による評価

1 ヘドニック方式費用便益分析B/C=1.10

公共施設整備により、道路や公園の利便性の向上や宅地の環境の向上が図られた。さらに、土地区画整理事業のコスト縮減により費用便益分析は1.10となっている。

2 道路の費用便益分析B/C=1.02

都市計画道路を整備することにより、混雑が解消され、走行経費が改善された。さらに都市計画道路整備費用のコスト縮減により、費用便益分析は1.02となっている。

その他の定量的効果

(1) 道路の整備改善効果

●地区内の阿蔵船明線(国道152号)を中心に船明東線、船明西線により地区内循環道路を構成し段階的に円滑な交通環境が図れた。さらに、地区内道路は6m標準として宅地と接道し、宅地の環境整備も向上している。

	整備前	整備後	変化
道路整備密度	9.13%	22.95%	2.5倍
平均幅員	4.1m	9.3m	2.3倍

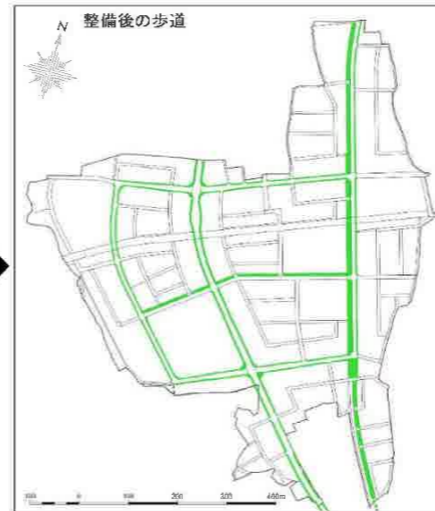
阿蔵船明線



(2) 歩行者の安全性の確保と整備改善効果

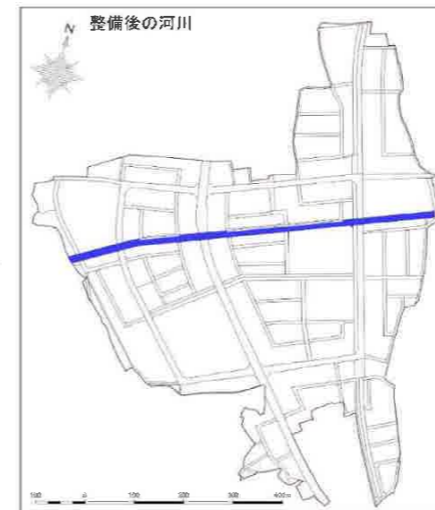
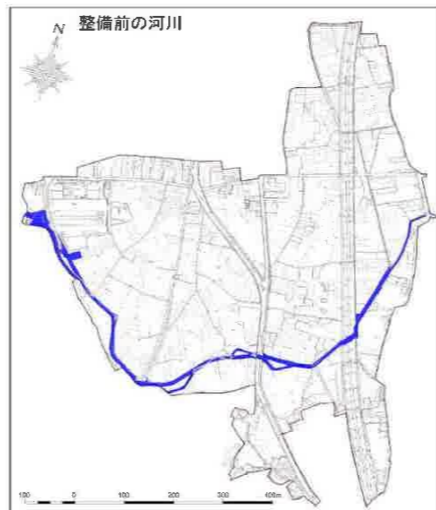
●都市計画道路の歩道及び歩行者専用道路の設置により、公園や通学路などの歩行者ネットワークによって、歩行者の快適性が確保されている。

	整備前	整備後	変化
歩行者道延長	1.1km	6.3km	5.7倍



(3) 準用河川大堀川と整備改善効果

●土地区画整理事業に併せて河川改修工事が実施されたことによって、確率年相当の雨量に対しての排水不良は解消され、降雨に対しての防水性が確保されている。



定量的効果

産業連関分析による波及効果

土地区画整理事業による公共投資により生産が誘発され社会経済活動への波及効果は1.51倍の約71億円を算出した。

	投資効果
直接効果	4,688百万円
一次効果	1,014百万円
二次効果	1,369百万円
経済波及効果	7,071百万円

	効果
雇用者誘発人数	575人
浜松市の税収効果	180百万円

(4) 公園の整備効果

●公園は、適正距離に配置され、公園面積についても開発面積に対する3.9%の面積を確保している。また、公園を連携する歩行者ネットワークにより相乗効果と利便性の向上を図っている。

	整備前	整備後
公園面積	0㎡	17,009㎡



川久保公園と船明西線



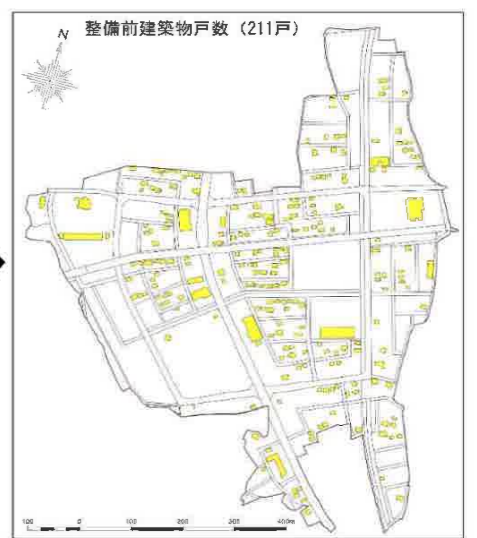
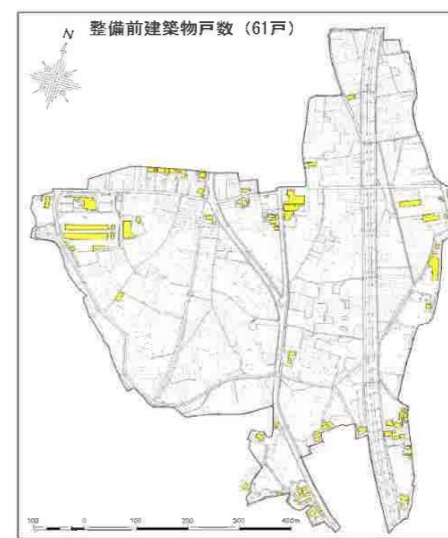
船明中央公園



(5) 宅地利用の促進効果

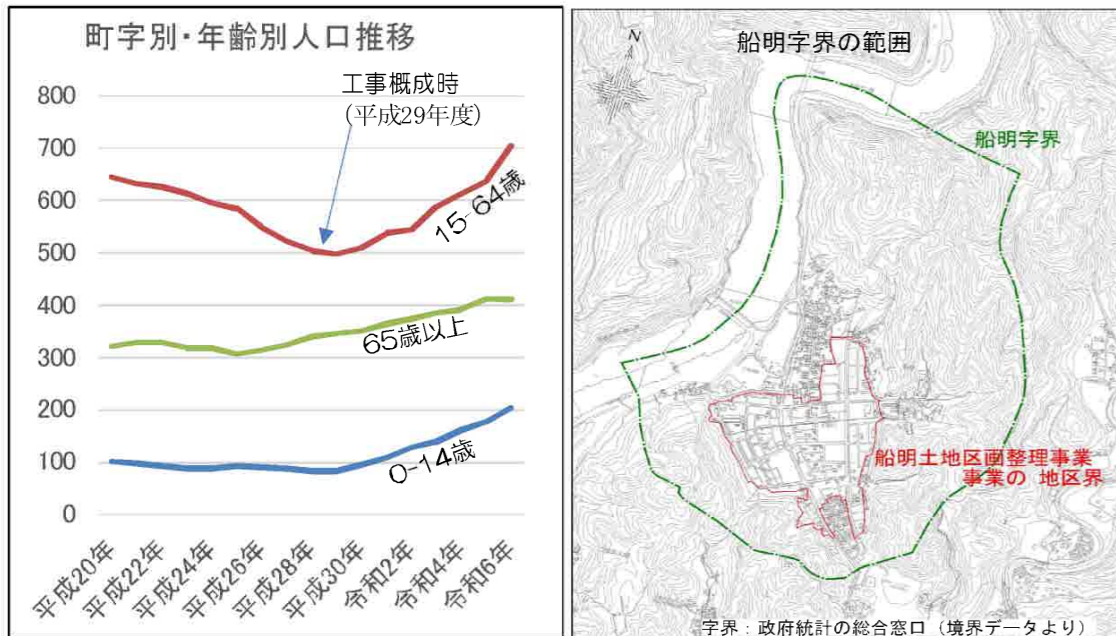
●適正な土地利用を図った建築物が増加している。

	整備前	整備後	変化
建築物数	61戸	211戸	3.5倍



(6)整備後の宅地利用による人口の増加

浜松市の町字別・年齢別人口により船明地区の人口推移を計測する。船明の人口としては、経年による65歳以上の人口増加に比較して、15-64歳では、事業の概成時の平成29年までは転出者が多く見られている。平成30年頃より住宅地として多くの宅地が供給され、急激な人口増加となっていると考えられる。また、0-14歳の増加についても、家族で船明地区へ転入していると想定される。



浜松市統計情報(町字別・年齢別人口)

	平成29年	令和6年	増減	変化
0-14歳	84人	204人	120人	2.4倍
15-64歳	498人	704人	206人	1.4倍
65歳以上	346人	411人	65人	1.2倍
計	928人	1,319人	391人	1.4倍

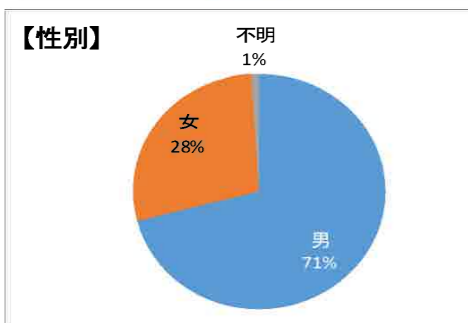
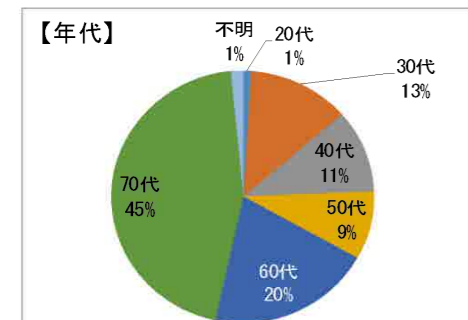
平成19年度 船明の人口 1,079人:統計情報(町字別・年齢別人口)

(7)アンケート調査による整備効果の可視化

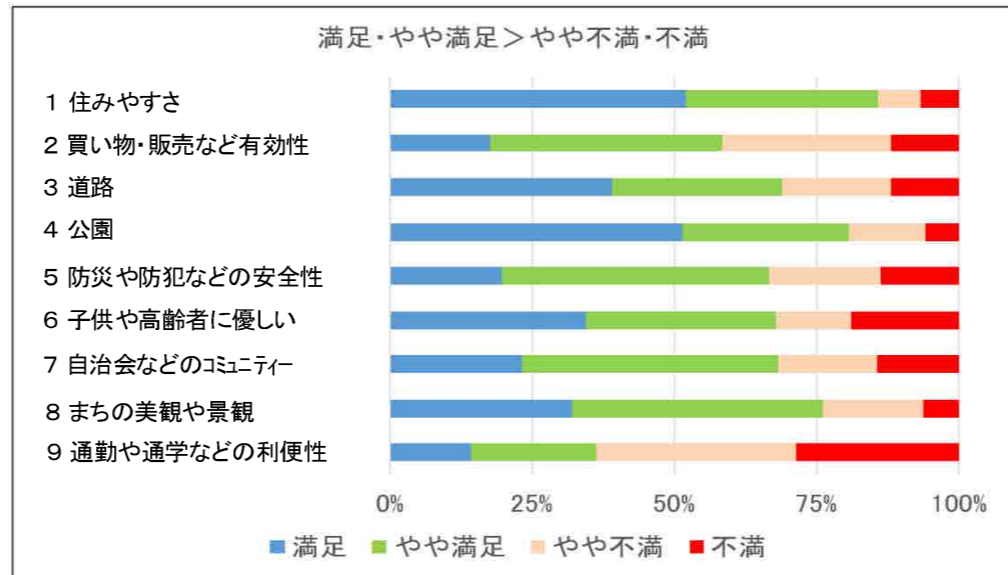
アンケート概要

日時】令和6年9月19日～令和6年10月15日
 対象者】船明地区での閲覧版の閲覧者及び郵送による地権者388件
 回答方法】Logoフォームでの回答。若しくは、アンケート記載いただき返送
 回答者数】Logoフォームでの回答41件 アンケート用紙返送 165件(合計206件)
 回答者】206/388=53% (地権者への発送数を分母とした場合)

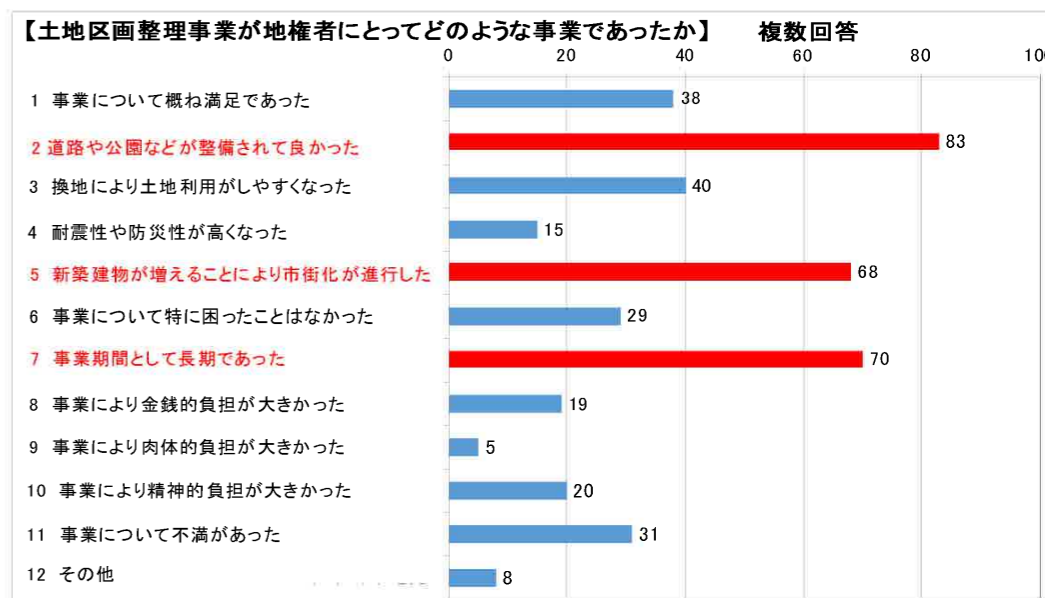
●アンケートにあたっての対象者の基礎データ



●事業の満足度の質問として9項目に対して調査を行ったが、「普通」を選択する回答が多いため、「普通」を除く回答として集計した場合の「満足・やや満足」は656件。「やや不満・不満」が303件と満足度が2.17倍上回っている。



●土地画整理事業が、地権者(組合員)にとってどのような事業であったのかを調査。上位意見としては、道路や公園が整備され、市街化が進んだが、事業としては長かったことが伺われた。



定性的効果

●土地画整理事業後の満足度調査(9項目)

