

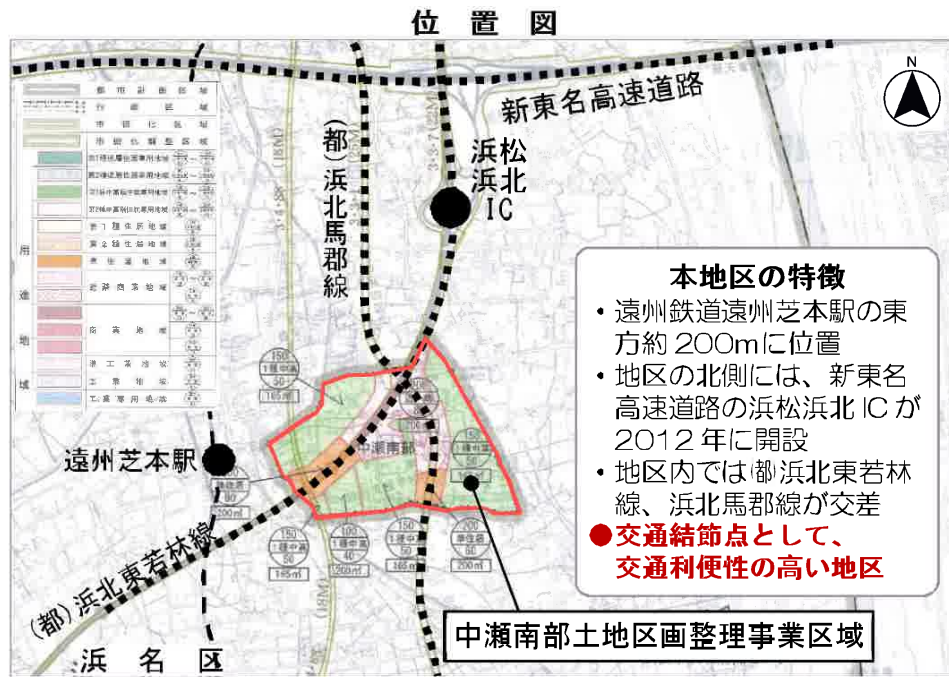
中瀬南部土地区画整理事業の事業評価（概要版）

事業概要

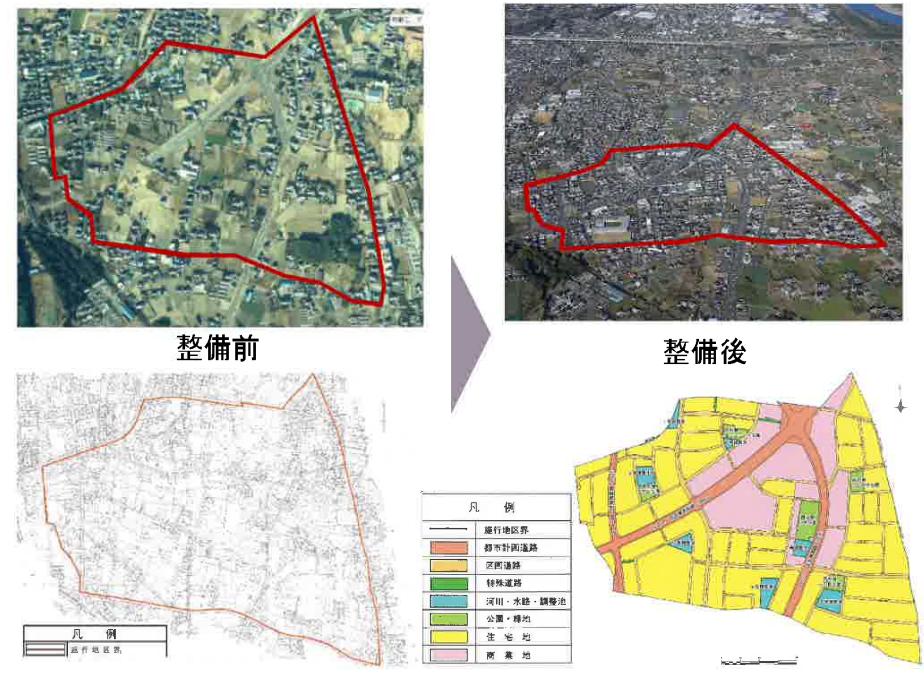
事業者	浜松市都市計画事業 中瀬南部土地区画整理事業
施行者	浜松市中瀬南部土地区画整理組合
施行地区	浜松市浜名区西中瀬一丁目、西中瀬二丁目、西中瀬三丁目、豊保字上稲荷の一部
施行面積	45.3ha
施行期間	平成15年度～令和6年度
換地処分	令和6年3月1日
事業費	72.9億円

事業目的

中瀬南部地区（以下、本地区）は、新東名高速道路及び浜北 IC の建設に伴い、そこで展開される産業・経済の活性化に寄与する新しい土地利用の実現と既存住宅地の環境整備を行うことが必要とされていた。このため、宅地利用の増進を目的に、都市計画道路をはじめ、区画道路網、水路、公園等の公共施設の整備改善を面的に行った。



整備前後の様子



定量的効果

費用便益分析による評価

道路の費用便益分析結果 B/C=2.34

- 都市計画道路の整備により、走行時間の短縮が図られた。
- 費用対効果分析は2.34となり事業効果が発現している。

ヘドニック方式費用便益分析結果 B/C=1.18

- 公共施設整備により、生活環境の向上と市街化の促進が図られた。
- 費用対効果分析は1.18となり事業効果が発現している。
- ※コスト削減、地価上昇により便益が上昇。

産業連関分析による経済波及効果

- 土地区画整理事業及び民間を含めた建築投資により生産が誘発され、経済活動へ大幅な拡大効果が試算された。

	投資効果	効果
直接効果	23,292百万円	雇用誘発人数 2,553人
一次効果	5,467百万円	浜松市の税収効果 888百万円
二次効果	6,959百万円	
経済波及効果	35,718百万円	

その他の定量的効果

1. 居住人口の増加によるにぎわい創出

(1) 良好な宅地供給による居住促進効果（人口増加）

- 居住環境が向上したことで、日本全体で人口減少の傾向がある中、事業区域内の人口は2.4倍と大幅に増加した。
- 事業区域内の人口は、立地適正化計画で定められた人口密度の目標値に近づきつつある。

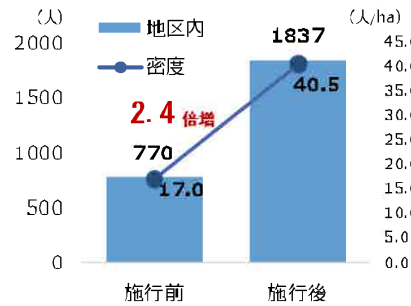


表 事業区域内人口

	施行前	施行後	変化
年	平成14年 (2002年)	令和6年10月 (2024年)	-
事業区域内人口	770人	1,837人	2.4倍

表 人口密度

	施行前	施行後	目標値
年	平成14年 (2002年)	令和6年10月 (2024年)	令和27年 (2045年)
人口密度	17.0人/ha	40.6人/ha	61.5人/ha
達成率	-	66%	-

(2) 宅地造成による土地利用促進効果（建物戸数増加）

- 良好な宅地供給により住宅等が建設され、土地利用が促進された。

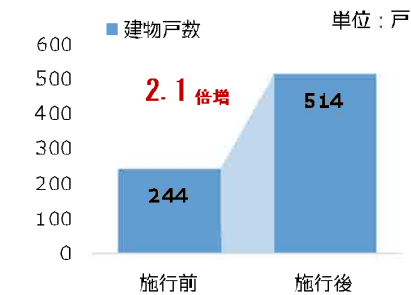


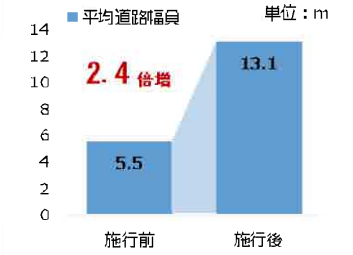
図 耐震性の高い住居が並ぶまちなみ
前面道路も拡幅され乗り入れやすさが向上し、質の高い居住空間が形成された

2. 安全で安心な生活環境の実現

(1) 道路幅員の改善効果

- 道路整備により道路幅員が6m以上となり、緊急車両のアクセスが確保された。

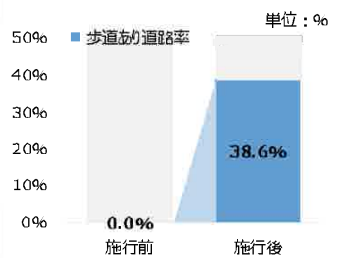
	施行前	施行後	変化
道路幅員	5.5m	13.1m	2.4倍



(2) 歩道整備による歩行者空間の改善効果

- 歩道の設置率が大幅に改善されたことで歩行者の安全性が確保された。

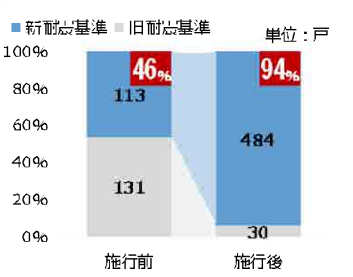
	施行前	施行後
歩道整備率	0%	38.6%



(3) 建築物の耐震性向上

- 施行前に比べ旧耐震基準の建築物が減り、施行後は新耐震基準の建築物94%となり、地域全体の防災性が向上した。

建築物	施行前	施行後	変化
旧基準	131戸 (54%)	30戸 (6%)	-101戸
新基準	113戸 (46%)	484戸 (94%)	+371戸
建物数	244戸	514戸	+270戸

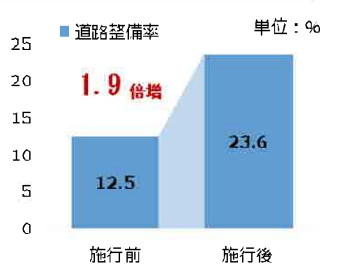


3. 地区の快適性の向上

(1) 良好な道路環境の形成

- 特殊道路の一部を除き、区域内のすべての車道が幅員6m以上に整備され、通風・採光が確保された。
- 歩道の設置率が大幅に改善され、歩行者の安全な通行と地域全体の回遊性の向上が実現された。

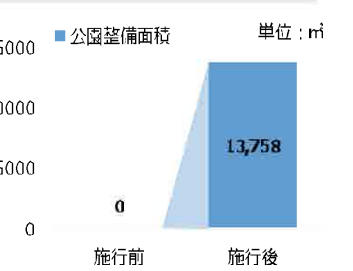
	施行前	施行後	変化
道路整備率	12.5%	23.6%	1.9倍



(2) 公園整備による良好な都市環境の形成

- 誘致距離に応じた公園5箇所が整備され良好な都市環境が形成された。
- 震災等における身近な避難空間の確保が図られ災害時の安全性向上に貢献。

	施行前	施行後
公園整備面積	0㎡	13,757.90㎡



1. 浜松市北部の玄関口としての魅力向上によるにぎわい増加

土地利用の誘導による大型店舗等の立地

- 本事業区域は、住居系や商業系の用途地域に指定され、秩序のあるまちづくりが誘導された。
- 国道152号沿道の近隣商業地域では、高速道路ICに隣接していることから自動車ディーラー等が多数出店。
- 複合スーパーマーケットや、飲食・物販店等も次々と出店した。
- これら店舗等の出店により、広域交流やにぎわいの増加が図られている。

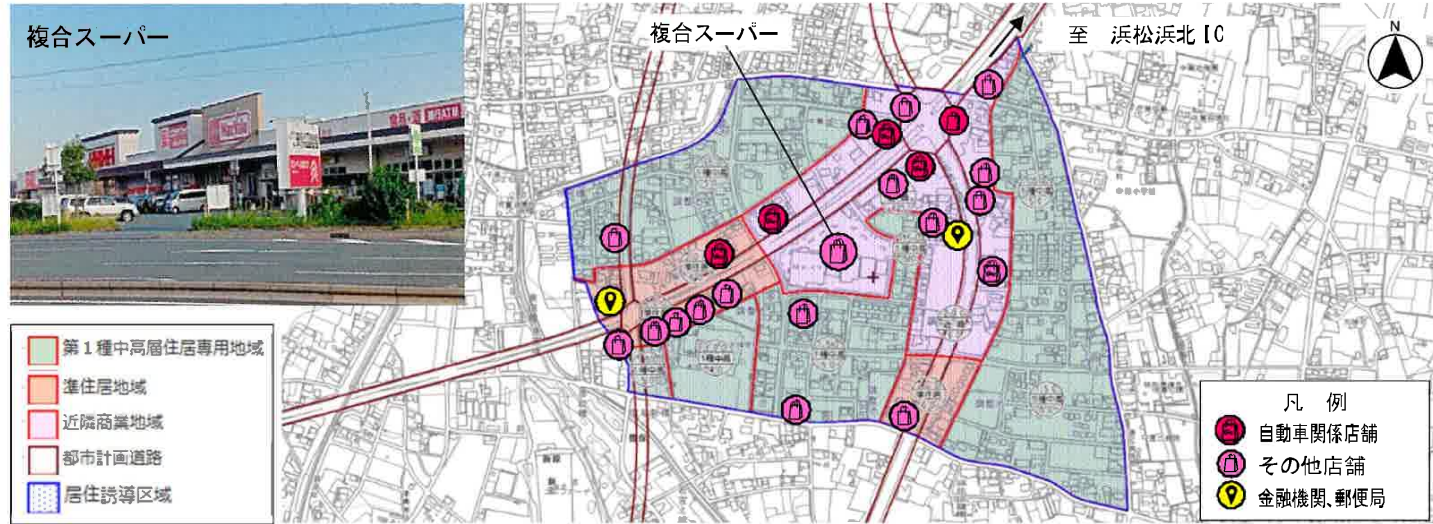


図 商業施設の立地状況

2. 歩いて暮らせるコンパクトなまちになり、生活利便性が向上

(1) 歩行者ネットワークの形成

- 幹線道路・区画道路（9m以上）に歩道が整備され、安全な歩行者ネットワークが形成された。

(2) 生活利便施設等の立地

- 土地利用の誘導により飲食・物販店、医療施設、信用金庫が多数立地。
- スーパーマーケット等、生活利便施設への行き来が容易であり、歩いて暮らせる居住地となっている。
- 小学校に近接しているうえ、事業の中で特別支援学校が誘致され、新たに5ヶ所の公園が整備されたことで、子育て世代にとっても安心・安全な生活環境が整った。

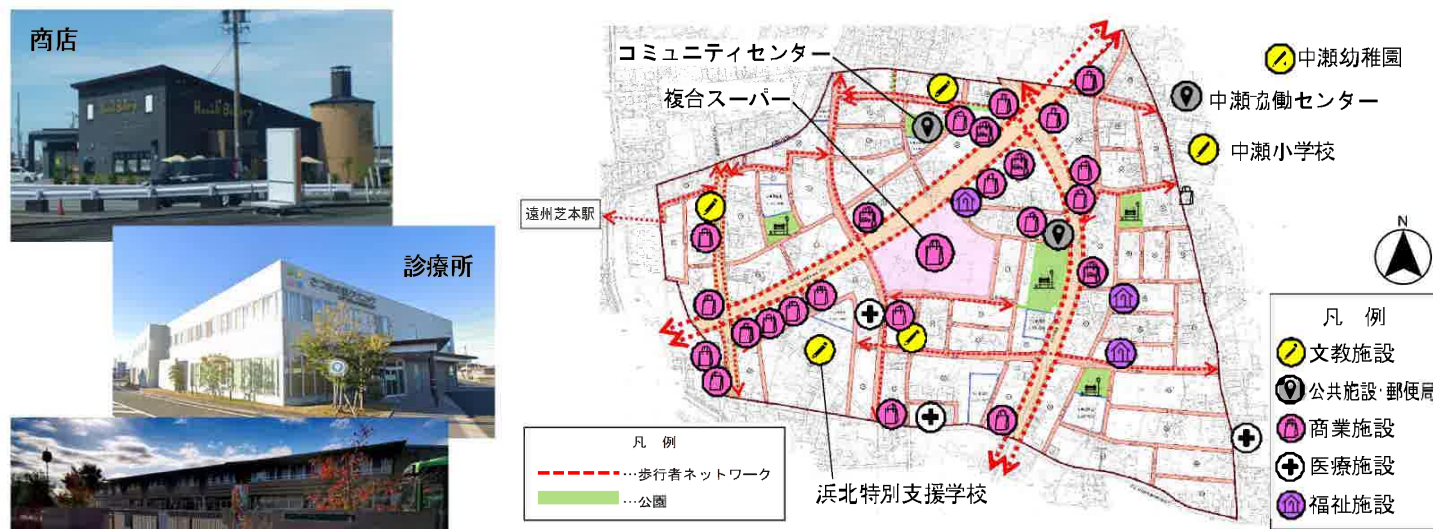


図 歩行者ネットワークと生活利便施設の立地状況

3. 安心して安全なまちづくりの実現

(1) 交通ネットワークの円滑化・交通安全

- 地区内の道路を整備することにより、交通の円滑化が図られた。
- 道路幅員が拡張され緊急車両が通行可能になった。
- 歩道が整備され通学路の安全が確保された。

(2) 浸水防止効果

- 調整池を整備し治水対策を講じたことで、地区周辺で浸水被害が生じた際にも地区内は被害が見られなかった。

(3) 公園整備による地域コミュニティの活性化

- 西中瀬一丁目公園などでは、公園愛護会が設立された。また、自治会を法人化し公園を使った行事等も検討中。これらのことから、公園整備が地域住民の交流を促進し、地域コミュニティの活性化に寄与している。
- 西中瀬中央公園では地域外からの利用者も多く、地域のにぎわい創出・交流人口の増加に貢献している。



道路の拡張（都市計画道路・浜北中瀬西部線）

住民の声

交通安全

- ★事業区域内に道路が整備されてよかったです。
- ★すれ違い時の不安が解消しました。
- ★運転時の見通しが良くなりました。
- ★安全な歩行空間が確保されました。



見通しの良い道路



安全な歩行空間

まちのにぎわい

- ★本事業により、浜北北部の玄関口としてのにぎわいあるまちになりました。
- ★町全体のにぎわいが増したと感じます。

生活しやすいまち

- ★商業施設ができたことで、生活利便性が向上しました。
- ★日常的な買い物がしやすくなりました。



複合スーパーや飲食店

公園整備

- ★公園ができ、地域の子供たちがのびのび遊んでいます。
- ★西中瀬中央公園においては子供達が楽しく使用している様子が良いと思います。



西中瀬中央公園

治水安全

- ★調整池等の整備により、浸水に対する安全性が高まりました。
- ★施行前、道路が冠水して自宅に入りましたが、施行後は浸水していません。



7号調整池

まち全体の雰囲気

- ★町全体の美観性が上がり、明るい雰囲気になりました。
- ★耐震性の高い新しい建物が増えたことで、安心して暮らせるようになりました。

まちづくりに対する意見

- ★最終的にきれいですっきりとした、暮らしやすいまちになり、事業を実施して良かったと思います。ほんとうにありがとうございました。心より感謝します。
- ★道路や公園の整備が行われ、散歩がしやすくなりました。道路には歩道もあり、安全面でも向上したと思います。公園では子供たちが安心して遊べており、よかったです。

