

西美蘭西土地区画整理事業の事業評価

事業概要

事業名 浜松市西美蘭西土地区画整理事業
施行者 浜松市西美蘭西土地区画整理組合
施行地区 浜松市浜北区貴布祢、西美蘭、道本の各一部
施行面積 9.0ha
施行期間 平成13年度～令和4年度
換地処分 令和4年8月26日
事業費 23.69億円

事業目的

西美蘭西地区は、浜北区のほぼ中央に位置し、周辺には遠州鉄道小林駅、地区公園（美蘭中央公園）、小学校等があり、地理的には恵まれた地区であるが、道路等の都市基盤が未整備なため、市街化が遅れている。このため、土地利用の促進と公共施設整備を行い、生活環境の向上と市街化の促進を図るため土地区画整理事業を実施する。

事後評価分析

(1) 費用対効果分析の算定基礎となった要因の変化

・ヘドニック方式の要因変化 B/C=1.58

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1.58となり事業効果が発現されている。
 ※コスト削減、地価上昇により便益が上昇

(2) 事業の効果の発現状況

・都市基盤整備により、生活利便性及び居住環境の向上、都市防災機能の向上など土地区画整理事業の効果が発現している。
 ・立地適正化計画における居住誘導区域として、良好な居住環境を形成し、住民が安全で安心して暮らせる交通環境や防災性の向上が図られている。

(3) 事業実施による環境の変化

・交通ネットワークの向上
 歩道の整備率の向上により、歩行者や自転車の安全性が向上しており、歩行者ネットワークの形成に寄与している。
 また、小松川の暗渠化により道路が拡幅され、自動車の円滑な走行と歩行者の安全性に寄与している。
 ・地域の防災性の向上
 公園の整備により、震災等の一時避難地としての身近な避難空間の確保を図ることで、災害時の安全性の向上に貢献している。
 ・居住機能の定着
 良好な居住環境の形成により、住宅供給が促進され、地区人口の定着、増加に寄与している。

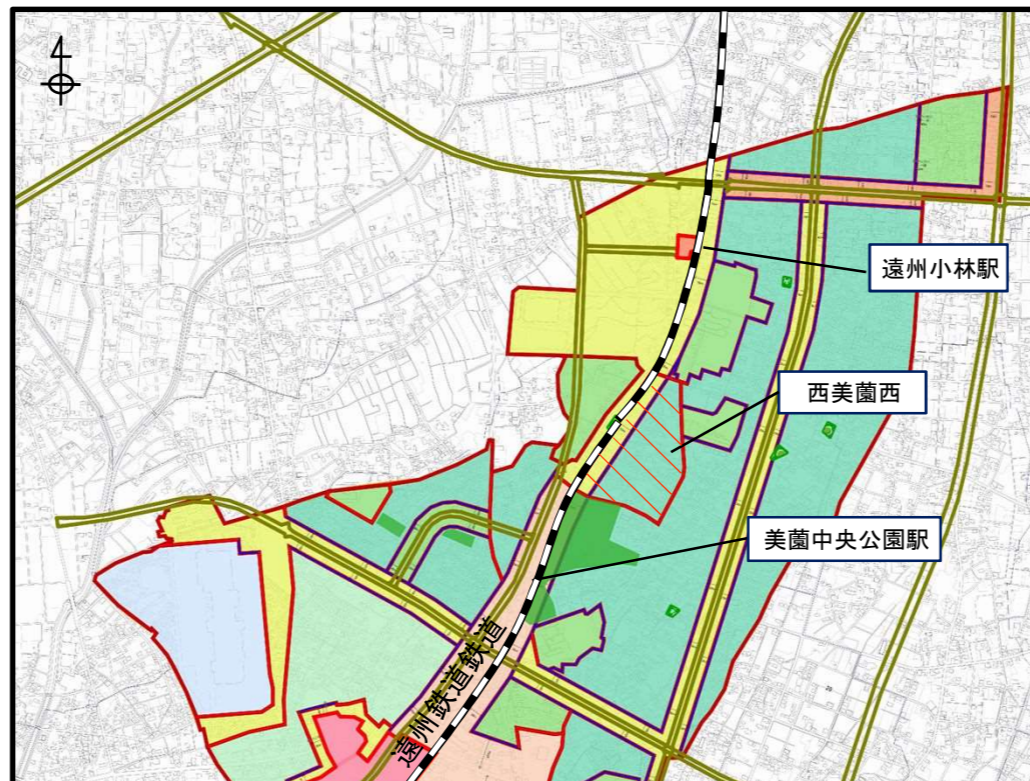
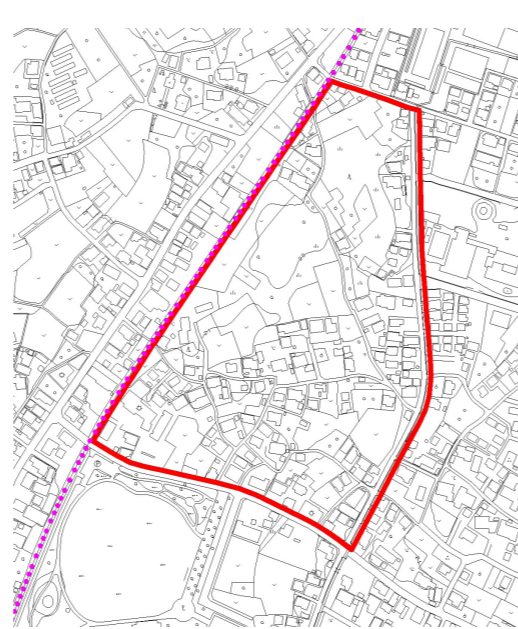
(4) 社会経済情勢の変化

・都市機能及び居住環境整備により、住宅地が形成され、地域の活性化に寄与している。



整備前

整備後



整備効果

(1) 公共施設の整備改善効果

・事業の実施により道路が6m以上となり通風、採光、防災性等が確保され快適な住宅環境となった。また、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と回遊性が確保された。

道路	道路整備状況			
	整備前	整備後		
	公共用地率(道路)	5.1%	22.7%	
	道路の平均幅員	2.9m	7.4m	
	歩道設置率	0.0%	19.4%	

(2) 交通ネットワークの円滑効果

・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。
 ・通学路の歩道整備により、歩行者の安全性が確保された。

(3) 宅地利用の促進

・公共施設整備により住宅等が建設され、土地利用の促進が図られた。

施行前戸数	施行後戸数	増加率	
82	227	2.8	(R5年2月時点)

施行後の宅地総数	建設済み宅地数	建設率
242	227	93.8%

(4) 産業連関による経済波及効果

・土地区画整理事業の投資によって誘発され経済活動への波及効果は、土地区画整理事業への投資額約23.7億に対し、1.49倍の約35.2億が見込まれる。また、生産誘発により439人の雇用誘発も見込まれる。

(5) 良好な宅地供給による居住促進効果

・浜北区の人口の増加は鈍化傾向にあるが、西美蘭地区は土地区画整理事業により居住の促進効果が見られる。
 西美蘭地区:5,272人(H17)→6,954人(R4)

