

土地区画整理事業の再評価項目調書

施行地区名		時津中央第 2	都市名	時津町
施行者		時津町	施行面積	20.3 h a
再評価の実施理由		再評価後変更		
未着工或いは事業が長期化している理由		特になし		
事業内容	事業目的	本地区は、時津町の「まちの核」の一端を担う地区として、都市機能の強化が求められているが、道路等の公共施設の整備が無秩序な市街化の進展に追い付かず、加えて、近接する国道の混雑を避けた通過交通が狭隘な生活道路に入り込むことで、住環境の悪化が問題となっている。 そのため本事業により都市基盤や市街地環境を改善することで、住環境の悪化を防止し、公共の福祉の増進に寄与することを目的としている。		
	整備される主な公共施設	施行面積：20.3ha 建物移転：315戸 宅地造成：13.9ha 公園：0.6ha 道路：6,860m 平均減歩率：24.23%		
事業の進捗状況	事業採択年度	平成 13 年度	都市計画決定年度	平成 12 年度
	事業計画	施行期間	総事業費	補助事業費（基本事業費）
		当初	H13 年度～H27 年度	12,621 百万円
		最新	H13 年度～R11 年度	16,930 百万円
	事業進捗	既投資事業費	総事業費ベース 15,162 百万円	補助事業費ベース 7,569 百万円
			進捗率 89.5%	進捗率 96.2%
	減価買収率 -%	仮換地指定率 82%	使用収益開始率 62%	建物移転率 99%
社会情勢など	現在の施行事業内容等	仮換地指定、建物移転補償、宅地造成、都市計画道路及び区画道路築造		
	事業に対する地元の理解・協力の状況	平成 22 年の着工以降、これまで事業が順調に進展してきている一方で、地権者の高齢化が進んでいることから、一刻も早い事業完了を望む声が強くなっている。		
	当該事業の上位計画	・ 第 6 次時津町総合計画 ・ 時津町都市計画マスタープラン ・ 時津町立地適正化計画		
社会情勢など	関連プロジェクトの状況	特になし		
	関連事業の整備状況	特になし		

の 変 化	社会経済情勢の変化		・ 土地需要の増加 ・ 地権者の高齢化		
	自然環境条件の変化		特になし		
	その他		特になし		
費 用 便 益 分 析	費用便益分析を行う理由		費用便益分析を行い、当事業の有用性を確認するため		
	区画整理 B / C	B / C = 1.01（令和 3 年度） B / C = 1.05 （現行）			
	現在の総便益	197.8 億円	現在の総費用	188.7 億円	基準年 令和 5 年度
	地区内便益	60.0 億円	事業費	171.0 億円	
周辺含む便益	197.8 億円	維持管理費	0.2 億円		
			用地費	17.5 億円	
コ ス ト 縮 減 等 検 討	コスト縮減方策		町有地を活用し、移転補償費の削減を図る。		
	代替案の検討		代替え案の可能性はない。		
	その他検討事項		特になし		
資 金 計 画	保留地処分の見通し		保留地なし		

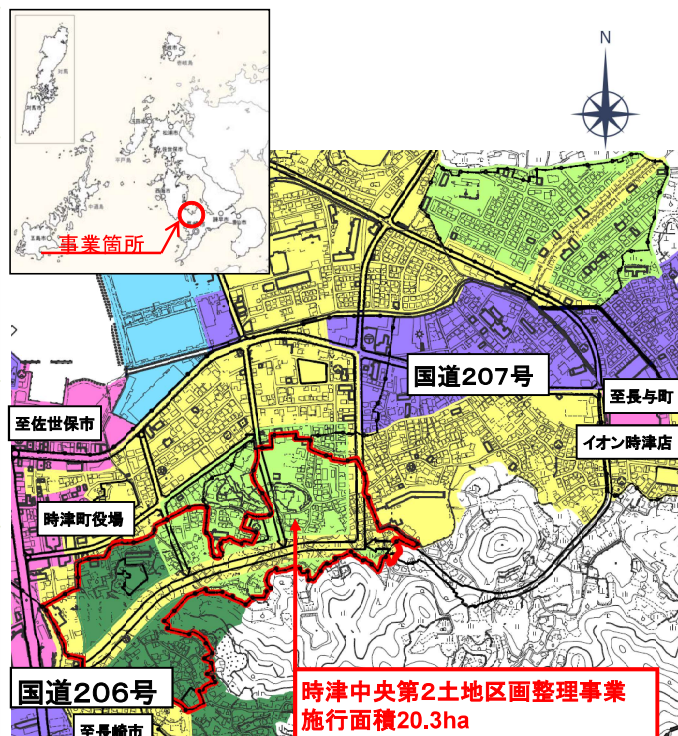
令和6年度 第1回 長崎県公共事業評価監視委員会

再評価対象事業

都政－2 土地区画整理事業
時津中央第2地区

事業主体 時津町

再評価
の理由 再評価後変更



1

1. 審議経過

審議経過	再評価の理由	工期		事業費 (億円)	B / C	概要	
		着工	完了				
当初 (H13新規)		H13	H25	126.2	4.55	施行面積	18.9 h a
第2回審議 (H22)	事業採択後 10年経過	H13	H27	126.2	3.37	施行面積 宅地造成 道路築造 公園3箇所 建物移転	20.3 h a A = 13.9 h a L = 6,860m A = 0.6 h a N = 301戸
第3回審議 (H27)	再評価後 5年経過	H13	H41	126.2	1.05	施行面積 宅地造成 道路築造 公園3箇所 建物移転	20.3 h a A = 13.9 h a L = 6,860m A = 0.6 h a N = 306戸
第4回審議 (R 2)	再評価後 5年経過	H13	R 11	138.4	1.04	施行面積 宅地造成 道路築造 公園3箇所 建物移転	20.3 h a A = 13.9 h a L = 6,860m A = 0.6 h a N = 315戸
第5回審議 (R 3)	再評価後変更	H13	R11	155.0	1.01	施行面積 宅地造成 道路築造 公園3箇所 建物移転	20.3 h a A = 13.9 h a L = 6,860m A = 0.6 h a N = 315戸
第6回審議 (R 6)	再評価後変更	H13	R11	169.3	1.05	施行面積 宅地造成 道路築造 公園3箇所 建物移転	20.3 h a A = 13.9 h a L = 6,860m A = 0.6 h a N = 315戸

2

2. 目的・事業概要・これまでの経緯

◆目的

時津町の「まちの核」の一端を担う本地区において、都市基盤や市街地環境を改善することで、住環境の悪化を防止し、公共の福祉の増進に寄与することを目的としている。

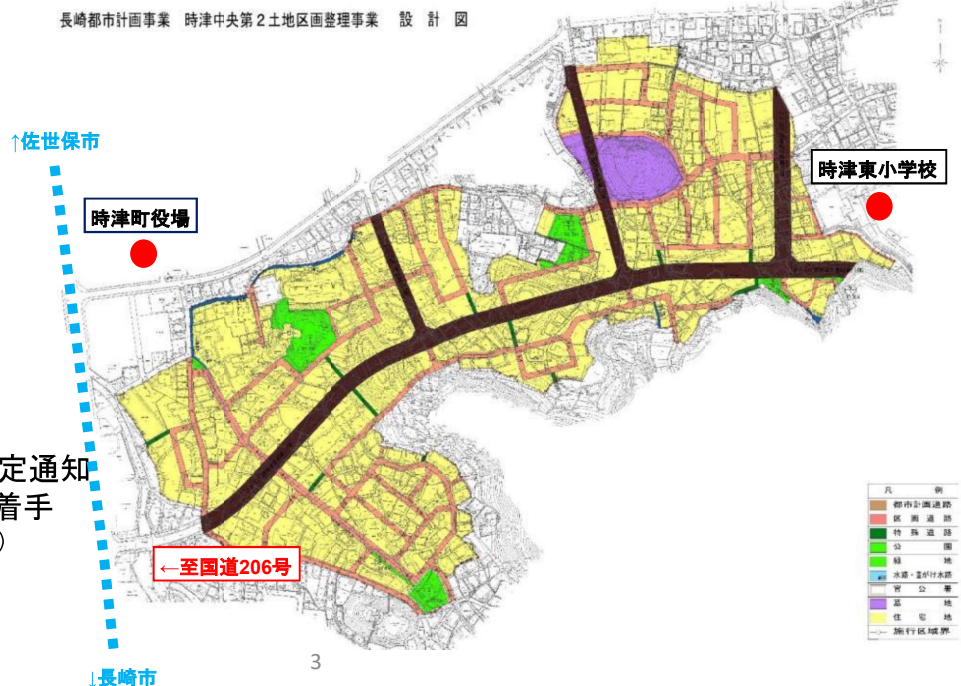
↑至国道207号

◆事業概要

施行面積 A=20.3ha
建物移転 N=315戸
宅地造成 A=13.9ha
道路築造 L=6,860m
公園 A=0.6ha
平均減歩率 24.23%

▼事業経過

平成12年 都市計画決定
平成17年 都市計画決定
平成22年 第1回仮換地指定通知
平成22年 移転補償・工事着手
[事業の進捗状況](R6.3月末)
建物移転率:98.2%
道路整備率:73.3%
街区整備率:69.6%



3. 事業の効果・必要性

◆歩行者の安全確保

国道206号及び国道207号からの通過交通が地区内の生活道路に流入し、歩行者の安全が確保されていないため、歩車分離等の対策を図る必要がある。

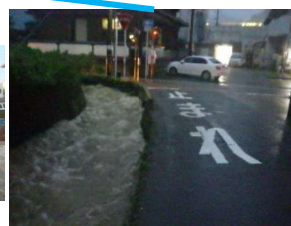
◆緊急車両の通行

地区内には緊急車両の通行できない狭隘な道路が点在しており、迅速な救急防災活動が実施できないため、救急防災活動の妨げとなる道路の解消を図る必要がある。



◆大雨による浸水対策

大雨時に越流を繰り返す地区内の河川に対し、家屋への浸水被害を防ぐため、護岸改修及び越流対策工事を行う必要がある。(今回見直し)



4. 事業の進捗状況(直近の供用開始予定)

◆令和8年度に(都)西時津左底線と国道2線との接続を行う。

至国道207号

(都)西時津左底線 片側1車線 幅員18m

車道 10m 歩道 8m

西側は国道206号と接続

北側は国道207号と接続

上記2線との接続により、区域内外の生活道路に流入していた通過交通を都市計画道路へ誘導し、住環境の改善と歩車分離、児童生徒の通学環境向上を図る。

<凡例>



 } 供用開始済区間


 } 整備予定区間

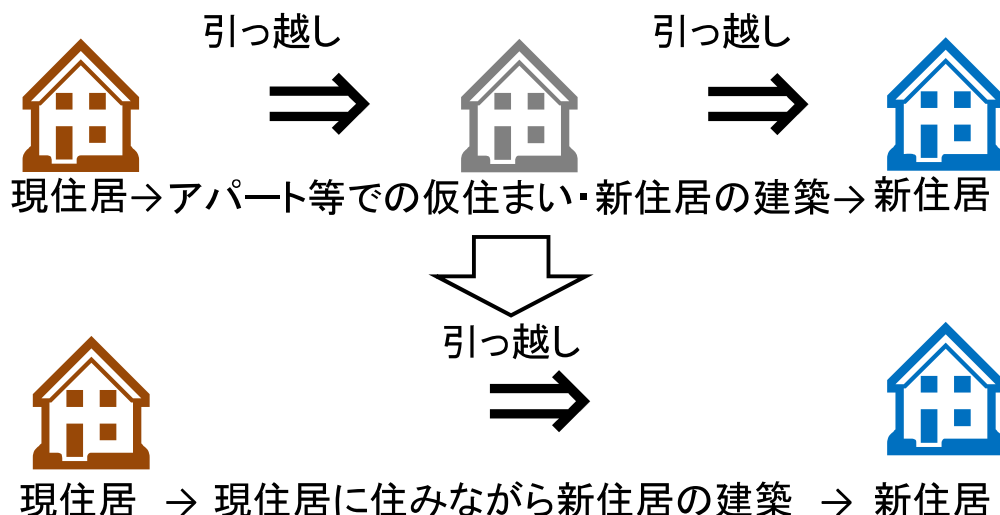
至国道206号



5. コスト縮減・代替案立案の可能性

◆町有地等の活用

造成済みの町仮換地(町有地となる土地)と、これから移転する地権者の仮換地(個人所有となる土地)を交換し、移転方法を直接移転とすることで、仮住居費用等の移転補償費の削減を図っている。



6. 事業の投資効果

◆ 費用対効果(B/C)

項目	前回評価 (令和3年度)	今回評価 (令和6年度)
残事業	1. 03=37. 6億円／36. 5億円	2. 17=41. 2億円／19. 0億円
全事業	1. 01=173. 1億円／171. 7億円	1. 05=197. 8億円／188. 7億円

〔費用〕

- ・事業費171. 0億円 維持管理費0. 2億円 用地費17. 5億円

〔便益〕

- ・地区内の地価の差(事業有・事業無)
82, 994円／㎡－44, 488円／㎡=38, 506円／㎡

〔プラス要因〕

- ・地価の上昇

〔マイナス要因〕

- ・労務費や資機材等の価格上昇による事業費の増

◆ B/Cでは計測できない効果

- ・人口の流入
- ・歩道がある道路の整備による安全安心な住環境の創出
- ・防災対策の強化

7

7. 対応方針(原案)

◆時津町の「まちの核」の一端を担う地区の、都市基盤や市街地環境を改善することで、住環境の悪化を防止し、公共の福祉の増進に寄与することを目的とした事業です。

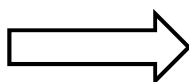
◆地元地権者からは事業の早期完了を強く望まれており、また住みよいまちづくりに寄与しております。

◆時津町立地適正化計画において、本事業を誘導施策として設定し、「魅力ある拠点・住環境づくり」と「若者・勤労世代の流入促進による人口維持」を推進することとしています。

◆事業効率化に大きく寄与する新たなコスト縮減は見込めず、また一部の道路、仮換地は使用収益を開始しており、代替案の可能性はありません。

◆人口の流入があり、投資効率性が認められます。

対応方針
(原案)



継続