

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	20.3ha
再評価の実施理由		再評価後5年経過		
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	<p>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。</p> <p>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。</p>		
	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	13,837百万円	7,473百万円	
事業進捗	既投資事業費	総事業費ベース 9,717百万円		補助事業費ベース 4,893百万円
	減価買収率 -%	仮換地指定率 63%	使用収益開始率 27%	建物移転率 64%
社会情勢などの変化	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。		
社会情勢などの変化	当該事業の上位計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・第5次時津町総合計画</li> <li>・時津町都市計画マスタープラン</li> </ul>		
	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		
	社会経済情勢の変化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地需要の増加</li> <li>・地権者の高齢化</li> </ul>		
	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=1.05 (平成25年度)		B/C=1.04 (現行)	
	現在の総便益	157.9億円	現在の総費用	152.1億円	基準年 令和元年度
	地区内便益	50.5億円	事業費	135.8億円	
周辺含む便益	157.9億円	維持管理費	0.2億円		
			用地費	16.1億円	
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			

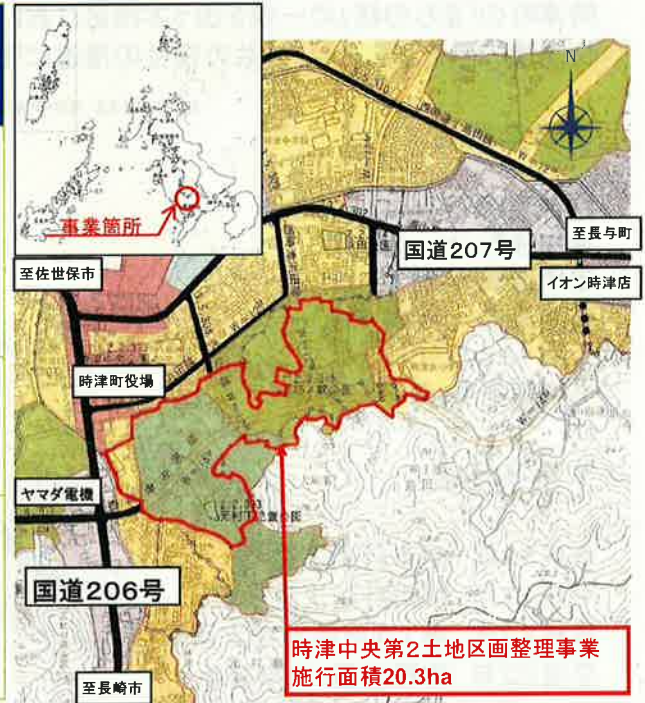
# 令和2年度 第1回 長崎県公共事業評価監視委員会

## 再評価対象事業

住宅-1 長崎都市計画事業  
時津中央第2土地区画整理事業

事業主体 時津町

再評価の理由 再評価後5年経過



## 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			施行面積	
当初 (H13新規)		H13	H25	126.2	4.55 ※街路B/C	施行面積	18.9ha
第2回審議 (H22)	事業採択後 10年経過	H13	H27	126.2	3.37 ※街路B/C	施行面積 宅地造成 道路築造 公園3箇所 建物移転	20.3ha A=13.9ha L=6,860m A=0.6ha N=301戸
第3回審議 (H27)	再評価後 5年経過	H13	H41	126.2	1.05 ※区画整理B/C	施行面積 宅地造成 道路築造 公園3箇所 建物移転	20.3ha A=13.9ha L=6,860m A=0.6ha N=306戸
第4回審議 (R2)	再評価後 5年経過	H13	R11	138.4	1.04 ※区画整理B/C	施行面積 宅地造成 道路築造 公園3箇所 建物移転	20.3ha A=13.9ha L=6,860m A=0.6ha N=315戸

## 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。

### ◆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

長崎都市計画事業 時津中央第2土地区画整理事業 設計図



3

## 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。



4

## 4. 事業の進捗状況(直近の供用開始予定)

◆令和3年度に(都)冬切線と(都)西時津左底線の接続を行う。

至国道207号

(都)冬切線 片側1車線 幅員12m  
車道 7m 歩道 5m  
国道207号と接続

(都)冬切線(区画整理地区内)

時津町役場

(都)西時津左底線 片側1車線 幅員18m  
車道 10m 歩道 8m  
国道206号と接続

(都)西時津左底線(区画整理地区内)

元村地区

上記2路線の接続により、元村地区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。

供用開始後イメージ



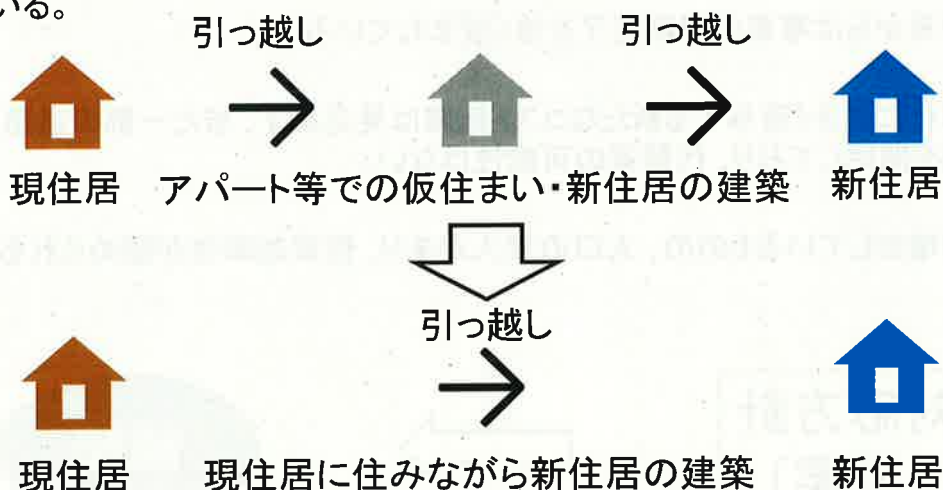
至国道206号

5

## 5. コスト削減・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と、これから移転する地権者の仮換地を交換し、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

## 6. 事業の投資効果

### ◆ 費用対効果(B/C)※区画整理B/Cによる

項目	前回評価 (平成27年度)	今回評価 (令和2年度)
残事業	—(算定していない)	1.19=42.7億円/35.9億円
全事業	1.05=118.8億円/113.1億円	1.04=157.9億円/152.1億円

#### 〔費用※全事業〕

・事業費135.8億円 維持管理費0.2億円 用地費16.1億円

#### 〔便益※全事業〕

・157.9億円(周辺含む) ※地区内便益50.5億円

#### 〔プラス要因〕

・地価の上昇

#### 〔マイナス要因〕

・事業費の増(労務単価、資材単価の上昇)

### ◆ B/Cでは計測できない効果

・人口の流入

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ある。

◆令和元年度末の事業進捗率は70.2%、仮換地指定率は63.0%である。

◆地元地権者からは事業の早期完了を強く望まれている。

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

▼事業費が増加しているものの、人口の流入があり、投資効率性が認められる。

対応方針  
(原案)



継続

土地区画整理事業の再評価項目調書

施行地区名	西ノ原	都市名	波佐見町	
施行者	波佐見町	施行面積	16.6ha	
再評価の実施理由	再評価実施後5年経過			
未着工或いは事業が長期化している理由	事業着手時において、地元関係者の合意形成に時間を要したことや、近年の社会情勢の変化により町の財政が悪化し、資金不足が常態化していることが主な要因である。			
事業内容	事業目的	<p>本地区は町の中心部に位置しており、町の発展の一翼を担うセラミックゾーンの一部にあるが、公共用地の不足や地形的な閉塞性から雑然とした印象を与える町並みとなっている。さらに、都市計画道路 波佐見中央線（主要地方道佐世保嬉野線）は、車道・歩道共に幅員が狭く、見通しが悪いカーブ区間が存在するため交通事故が多発している。</p> <p>本事業は、危険道路の解消をはじめ、市街地の再生及び産業基盤の確立を図るために、各種公共施設の整備、商業施設を中心に据えた既存工業施設・住居との調和のとれた一体的な整備拡充を目指し、公共福祉の増進に寄与することを目的としている。</p>		
	整備される主な公共施設	<p>都市計画道路 延長L=1,389.2m 幅員W=16m~20m</p> <p>区画道路 延長L=2,428.0m 幅員W=6m~10m</p> <p>特殊道路 延長L=170.5m 幅員W=4m（階段路を含む）</p> <p>都市下水路 延長L=749.5m 幅員W=3m</p> <p>公園・緑地 面積A=7,447.9㎡（街区公園2箇所、緑地2箇所）</p>		
事業の進捗状況	事業採択年度	平成8年度	都市計画決定年度 平成7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	H9年度～H17年度	6,982百万円
	最新	H9年度～R3年度	6,489百万円	5,394百万円
	事業進捗	既投資事業費	総事業費ベース 1,842百万円	補助事業費ベース 1,696百万円
			進捗率 28.4%	進捗率 31.4%
	減価買収率 -%	仮換地指定率 36.6%	使用収益開始率 13.9% 建物移転率 22.6%	
現在の施行事業内容等	近年、波佐見中央線及び西ノ原環状線沿いの街区において、道路整備にかかる建物移転補償を行っており、供用開始に向けた宅地造成と道路築造工事が進行中である。			
事業に対する地元の理解・協力の状況	地元は、事業着手当時から現在においても見通しの悪いカーブがある波佐見中央線と西ノ原環状線の早期完成を強く望んでいる。事業の長期化により、地元地権者の理解や協力は若干低下している状況。			

社会情勢などの変化	当該事業の上位計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・波佐見都市計画区域マスタープラン（H27.12改訂）</li> <li>・第5次波佐見町総合計画（H25年策定）</li> </ul>	
	関連プロジェクトの状況	波佐見町公共下水道事業	
	関連事業の整備状況	<p>関連事業として同時に整備進行した、主要地方道佐世保嬉野線のバイパスである波佐見縦貫線及びびやきもの公園が完成した。現在は、公共下水道が当事業の進捗に沿って実施されている。</p>	
	社会経済情勢の変化	<p>当地区にある歴史的建造物や旧製陶所をリノベーションしたカフェ等が注目されており、県内外からの観光客が増加している。</p>	
	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	
	土地区画整理事業整備効果(B/C)	B/C=1.02（全事業） B/C=1.02（残事業）	
	(1) 事業全体 総便益 7,388百万円 総費用 7,275百万円	(2) 残事業 総便益 4,076百万円 総費用 4,061百万円	基準年 令和元年度
コスト縮減等検討	コスト縮減方策	区域内の発生土を区域内の造成に流用しコスト縮減を図る。	
	代替案の検討	<p>公共施設と宅地を面的に整備する事業手法であり、安全・安心・快適な環境を創出すること、地場産業である陶磁器産業の振興や定住人口と交流人口の拡大を図る点では、波及効果が見込まれるため代替案の検討は行っていない。</p>	
	その他検討事項	特になし	
資金計画	保留地処分の見通し	<p>保留地は、約11,360㎡、処分単価41,000円/㎡を予定している。</p> <p>街区内の宅地造成や周辺道路の整備が完成次第、随時処分を実施する予定である。今後も整備が終了した箇所から処分を実施する予定である。</p>	



# 令和2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

住宅-2 土地区画整理事業  
西ノ原土地区画整理事業

事業主体 波佐見町

再評価の理由 再評価後5年経過



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 (H8新規)	-	H8	H17	69.8	1.64	区域面積 A=16.6ha 建物移転 N=125戸 宅地造成 A=11.6ha 道路築造 L=3,890.8m 公園・緑地 A=0.6ha
第1回審議 (H17)	事業採択後 10年経過	H8	H27	69.8	1.64	区域面積 A=16.6ha 建物移転 N=129戸 宅地造成 A=11.4ha 道路築造 L=3,971.8m 公園・緑地 A=0.7ha
第2回審議 (H22)	再評価後 5年経過	H8	H27	67.7	1.64	区域面積 A=16.6ha 建物移転 N=133戸 宅地造成 A=11.4ha 道路築造 L=3,971.8m 公園・緑地 A=0.7ha
第3回審議 (H27前回)	再評価後 5年経過	H8	R3	64.2	1.02	区域面積 A=16.6ha 建物移転 N=133戸 宅地造成 A=11.6ha 道路築造 L=3,980.1m 公園・緑地 A=0.7ha
第4回審議 (R2今回)	再評価後 5年経過	H8	R3	64.9	1.02	区域面積 A=16.6ha 建物移転 N=132戸 宅地造成 A=11.6ha 道路築造 L=3,987.7m 公園・緑地 A=0.7ha

2

## 2. 目的・事業概要・これまでの経緯

### ◆ 目的

西ノ原地区は町の中心部に位置し、今後の町の発展の一翼を担うセラミックゾーンの一角にあるが、狭隘な道路に住宅が張り付いており地形的な閉塞性から雑然とした町並みとなっている。そのため土地地区画整理事業により良好な住宅地を整備するとともに、計画区域内にある商店街や町の基幹産業である窯業関連施設の調和がとれた一体的なまちづくりの推進を図ることを目的としている。

### ◆ 事業概要

区域面積	A=16.6ha
建物移転	N=132戸
宅地造成	A=11.6ha
道路築造	L=3,987.7m
公園・緑地	A=0.7ha



### ◆ 事業経過

平成 7年12月12日	都市計画決定
平成 9年 9月 5日	事業計画決定
平成11年 8月	本工事着工

3

## 3. 事業の効果・必要性

### 〈道路の安全確保〉

波佐見中央線の見通しが悪いS字カーブで、過去に数件死亡事故が発生しており、大型車両の離合が困難な状況である。

また、カフェ等が並ぶ「西ノ原工房」への町外来訪者の増加に伴い、交通事故が多発していることから、危険道路の解消及び周辺道路の早期整備により道路交通の安全を確保する必要がある。

### 〈浸水被害の軽減〉

従前より地形的に雨水が集まりやすい地区であり、近年多発する豪雨により既存の側溝では排水が間に合わず、ここ数年道路冠水が発生しているため、浸水被害の軽減を図るために雨水対策を講じる必要がある。



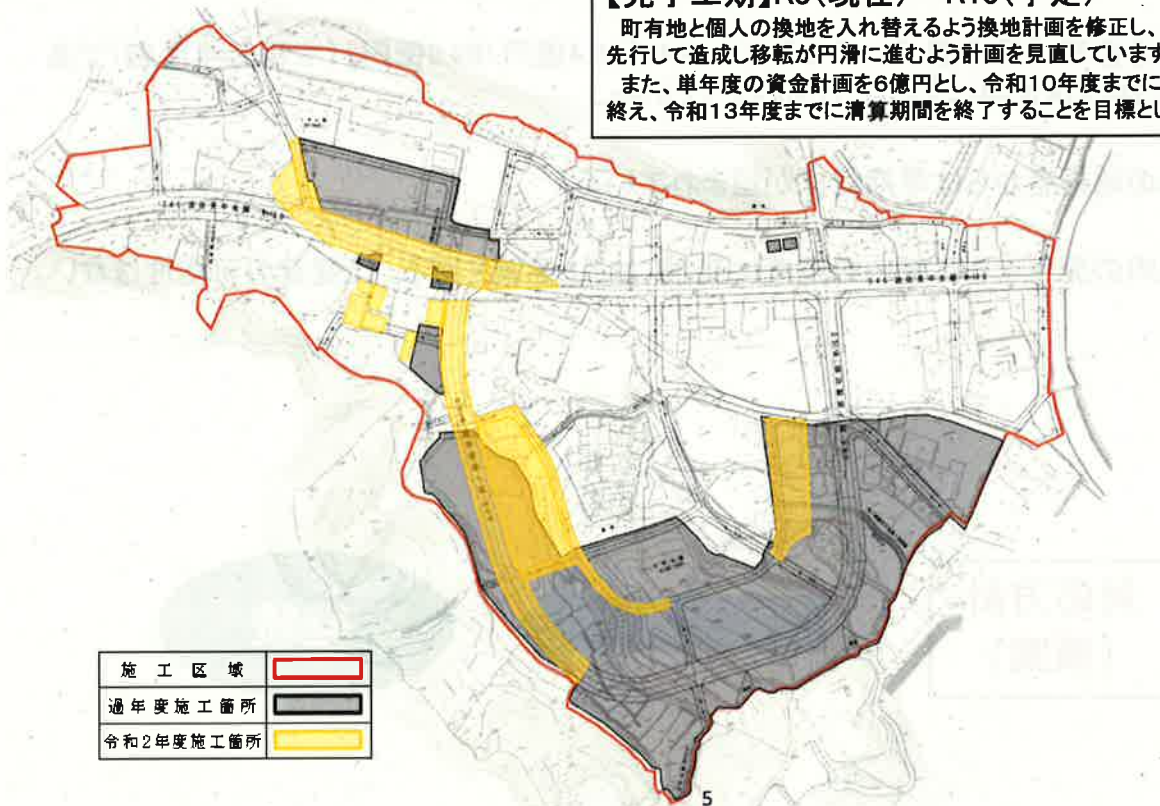
4

## 4. 事業の進捗状況(事業期間の見直し)

### 【完了工期】R3(現在)→R13(予定)

町有地と個人の換地を入れ替えるよう換地計画を修正し、移転先を先行して造成し移転が円滑に進むよう計画を見直しています。

また、単年度の資金計画を6億円とし、令和10年度までに本工事を終え、令和13年度までに清算期間を終了することを目標としています。



施工区域	
過年度施工箇所	
令和2年度施工箇所	

## 5. 事業の投資効果

### ◆ 費用対効果(B/C)

項目	前回評価 (平成27年度)	今回評価 (令和2年度)
残事業	—	1.00 = 40.76億円 / 40.61億円
全事業	1.02 = 71.80億円 / 70.50億円	1.02 = 73.88億円 / 72.75億円

#### 〔費用〕

- ・道路整備に要する事業費(工事費、補償費等)、道路維持管理に要する費用

#### 〔便益〕

- ・土地区画整理事業が行われた場合と行われなかった場合の地価の差

#### 〔プラス要因〕

- ・地価下落率の鈍化

#### 〔マイナス要因〕

- ・事業費の増(工事費及び補償費の増)

#### 〔その他の要因〕

- ・費用便益分析マニュアルの改定(マイナス側要因)

(道路事業での費用対効果 B/C=1.63)

### ◆ B/Cでは計測できない効果

- ・土地区画整理事業による新しい街並みを検討する地元地権者による協議会の設立(街づくりに対する地元の熱意)
- ・宅地の分譲による定住人口の増加や交通事故の減少による事業効果が見込まれる。

## 6. 対応方針(原案)

- ◆ 事業進捗率は事業費ベースで約28.4%[18.4億円/64.9億円](令和元年度末)であり、仮換地指定率は約36.6%となっている。
- ◆ 地元の地権者からは早期完成が望まれている。
- ◆ 区域内の発生土を区域内の造成に流用しコスト縮減を図る。代替案の可能性はない。

対応方針  
(原案)



継続