

【事業の経緯】

別添資料1

住宅-2 市街地再開発事業の経緯

| 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 (H27新規評価) | - | H27 | H30 | 115.1 | 1.66 | 施行地区の規模 約0.72ha 延べ床面積 約 44,500m ² 店 舗 約 11,000m ² 集合住宅 約 23,000m ² (150戸) 駐車場 341台 (北街区77台,南街区264台) |
| 第1回審議 (H29:今回) | 社会経済情 勢等の変化 | H29 | H33 | 162.8 | 1.50 | 施行地区の規模 約0.72ha 延べ床面積 約 46,100m ² 店 舗 約 7,200m ² 集合住宅 約 23,000m ² (230戸) 業務施設 約 2,000m ² 駐車場 315台 (北街区103台,南街区212台) |
| | | | | | | |
| | | | | | | |

市街地再開発事業等の再評価

評価主体名 長 崎 県
 評価時期 平成 29 年 4 月 日

| | | | |
|-------|--|----------|----------|
| 地 区 名 | 新大工町地区 | 国庫補助採択年度 | 平成 26 年度 |
| 事業概要 | 事業目的：都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るもの。 事業種別：市街地再開発事業 施 行 者：新大工町地区市街地再開発準備組合 地区面積：0.72ha 事業期間：平成 29 年度～平成 33 年度 主な整備内容： [用途：商業施設、業務施設、住宅、駐車場] | | |

I. 事業の必要性等

| | |
|-------------------|--|
| 1. 事業を巡る社会経済情勢の変化 | <p>○事業の変更、休止又は中止につながるような変化の有無</p> <p>a. <input checked="" type="radio"/> (社会経済情勢の変化) ※</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> 南街区を含む地域は、建物の高さを 30m以下に規制されていたが、平成 27 年 4 月に規制が廃止された。 中心市街地に業務施設床が不足していることから、平成 27 年 8 月に長崎市より再開発準備組合に協力を要請。 上記に関連する都市計画の変更を、平成 28 年 9 月に行う。 </div> <p>b. 無</p> <p>※ a. の括弧内には、以下の選択肢から選んで記入すること。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 社会経済情勢の変化 周辺の人口、商業、経済等の動向等 2) 地区の状況の変化 土地の利用状況（防災街区整備事業にあっては、特定防災機能の状況）、計画されている公共施設整備の緊急性等 3) 上位計画の変更 市町村の総合計画（都市計画マスタープラン、防災街区整備計画にあっては地域防災計画等）、都市再開発方針（防災街区整備事業にあっては、防災街区整備方針）等の変更 4) 関連する他事業の進捗 |
| 2. 事業の投資効果 | <p>① B / C = (当初) 1.66 (変更) 1.50</p> <p>② 施設規模、内容、費用の大幅な変更</p> <p>a. <input checked="" type="radio"/></p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> 建築プランの変更（北 19 階⇒27 階、南 7 階⇒12 階）、 住宅戸数 150 戸⇒230 戸、業務施設床追加（南） </div> <p>b. 無</p> <p>③ その他費用対効果分析に影響を与える要因の変化</p> <p>a. <input checked="" type="radio"/></p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> 建築プランの変更による工事費の増額 住戸数の増加、業務施設床の追加 </div> <p>b. 無</p> |

| | | | | | | |
|--|--|-----|-----|-----|-----|---|
| 3. 事業の進捗状況 | ①過去 10 年間の市街地再開発事業等の事業費及び国庫補助金の推移等 ・過去 10 年間の事業費及び国庫補助金の推移 (単位：百万円) | | | | | |
| | 年 度 | H26 | H27 | H28 | H29 | H |
| | 事業費 | 6 | 285 | 0 | | |
| | うち国庫補助金 | 2 | 95 | 0 | | |
| | 年 度 | H | H | H | H | H |
| | 事業費 | | | | | |
| | うち国庫補助金 | | | | | |
| ・これまでの進捗率：2.7% | | | | | | |
| ②都市計画決定等の時期 | | | | | | |
| ・都市計画決定(当初)：平成 27 年 7 月 (変更 平成 28 年 9 月) | | | | | | |
| ・事業計画決定：平成 年 月 | | | | | | |
| ・権利変換計画決定：平成 年 月 | | | | | | |
| ・建築工事着工：平成 年 月 | | | | | | |
| ・建築工事完了：平成 年 月 | | | | | | |
| ・公共施設整備完了：平成 年 月 | | | | | | |

II. 事業の進捗の見込み

| | | | | | |
|---------------------------------|-----------------------|--|--|--|--|
| 今後の進捗の見通し | ①今後の事業スケジュール | | | | |
| | ・都市計画決定：平成 年 月 | | | | |
| | ・事業計画決定：平成 29 年 7 月 | | | | |
| | ・権利変換計画決定：平成 30 年 4 月 | | | | |
| | ・建築工事着工：平成 30 年 10 月 | | | | |
| | ・建築工事完了：平成 33 年 7 月 | | | | |
| | ・公共施設整備完了：平成 年 月 | | | | |
| | ②事業の実施のめど、進捗の見通し | | | | |
| | a. これまで計画通り進捗してきた | | | | |
| | a1. 今後も計画通り進捗する予定 | | | | |
| a2. 今後の進捗のめどがたたない | | | | | |
| 原因] | | | | | |
| b. 計画より遅れている | | | | | |
| b1. 改善案により遅れを取り戻す予定 | | | | | |
| 改善案] | | | | | |
| b2. 進捗のめどがたたない | | | | | |
| 原因] | | | | | |
| 〈参考：当該事業と一体的に施行する事業がある場合その進捗状況〉 | | | | | |
| (一体的に施行する事業名：) | | | | | |
| a. 計画通り進捗している | | | | | |
| b. 計画より遅れている | | | | | |
| 原因] | | | | | |

Ⅲ. コスト縮減や代替案立案等の可能性の視点に関する検討

| | |
|---------------------|---|
| 1. コスト縮減方策の検討、実施状況 | コスト縮減方策の検討、実施状況 [特定業務代行方式の導入（保留床の処分責任+建築工事施工）発生残土の他工事流用など、可能な限りコスト縮減を図る。] |
| 2. 事業目的を達成しうる代替案の検討 | a. 現行案によることが有効 b. 代替案によることが有効 b1. 他事業、他手法の導入による代替案 [内容] b2. 計画の変更による代替案 [内容] |

Ⅳ. 資金計画

| | |
|--------------|--|
| 1. 保留床の処分見込み | a. 計画通り処分できる b. 計画通り処分できない b1. 改善案により処分できる予定 [改善案] b2. 改善案でも処分のめどがたたない [原因] |
| 2. 資金調達の見込み | a. これまで計画通り調達できた a1. 今後も計画通り調達できる予定 a2. 今後の調達のめどがたたない [原因] b. 計画通り調達できない b1. 改善案により調達できる予定 [改善案] b2. 調達のめどがたたない [原因] |

※ 市街地再開発事業等とは、市街地再開発事業、住宅街区整備事業、防災街区整備事業（都市・地域整備局所管）及び地区再開発事業とする。

※ 暮らし・にぎわい再生事業も同様

平成29年度
長崎県公共事業評価監視委員会

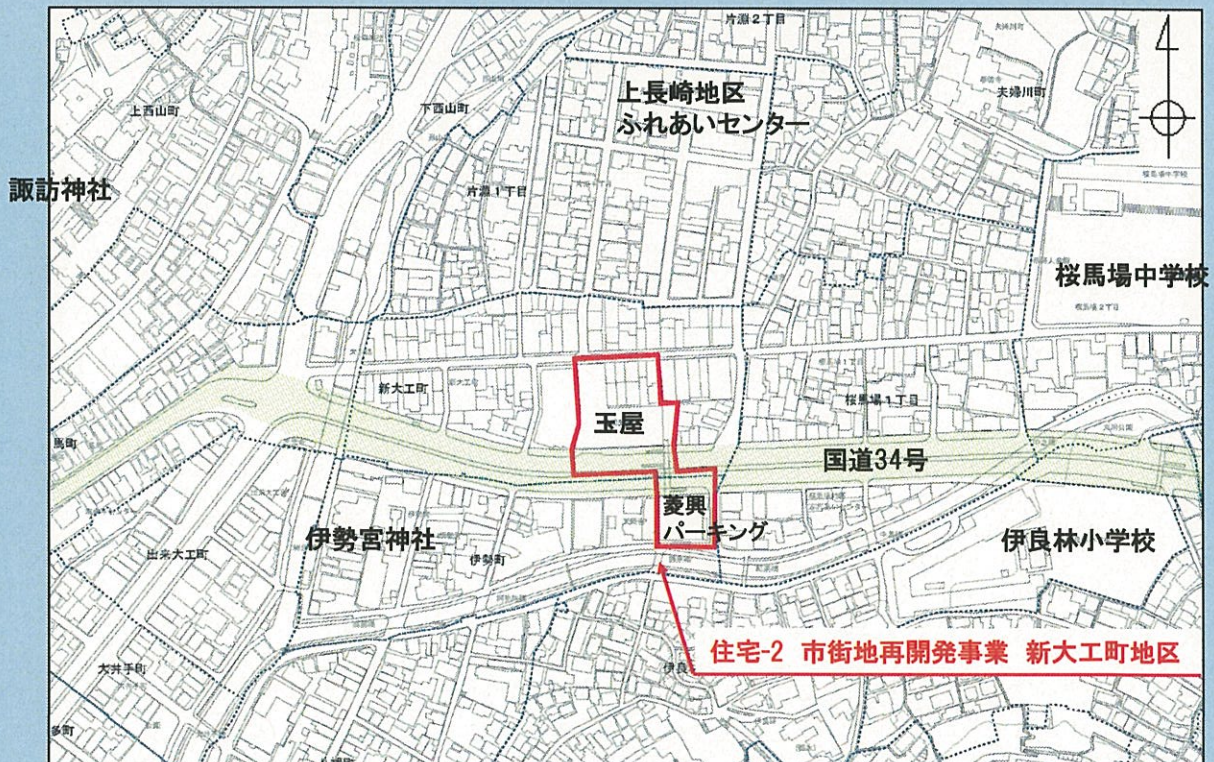
再評価対象事業

住宅-2 市街地再開発事業
新大工町地区

長崎市

1

位置図



2

現況写真

低層の建築物が密集、敷地の高度利用が図られていない



老朽家屋が密集している



法定耐用年限を超過し老朽化した建物



賑わいを失い来街者が減少

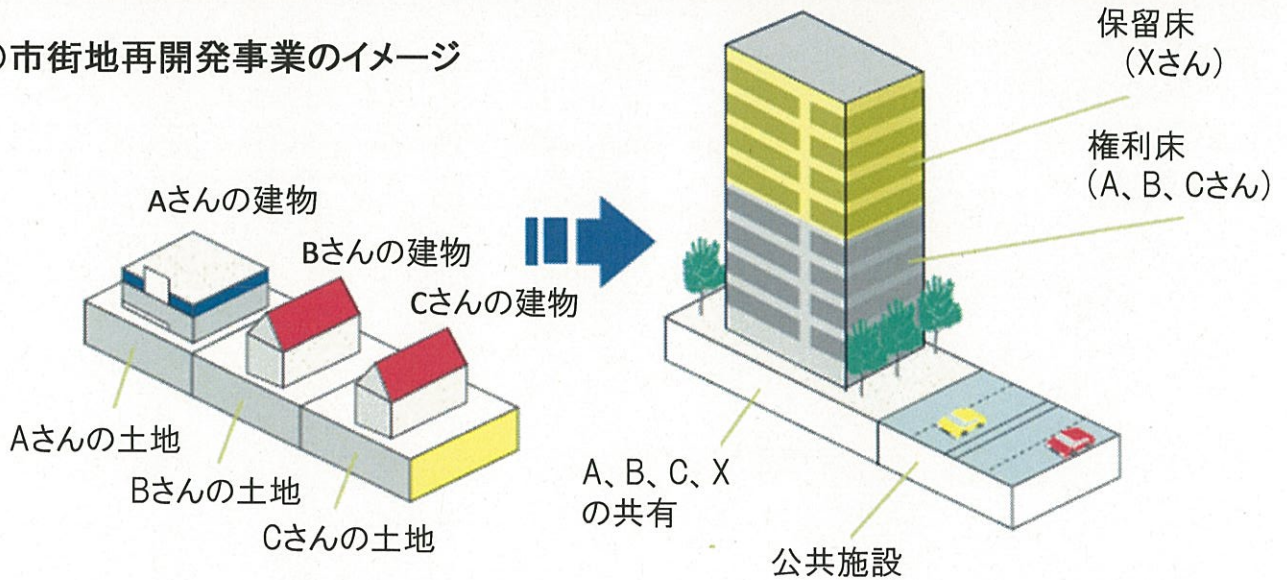


高度利用を図り、再開発事業により地域の活性化を行うことで、都市機能の更新・向上に貢献すると見込まれる。

3

再開発事業のしくみ-1

◎市街地再開発事業のイメージ

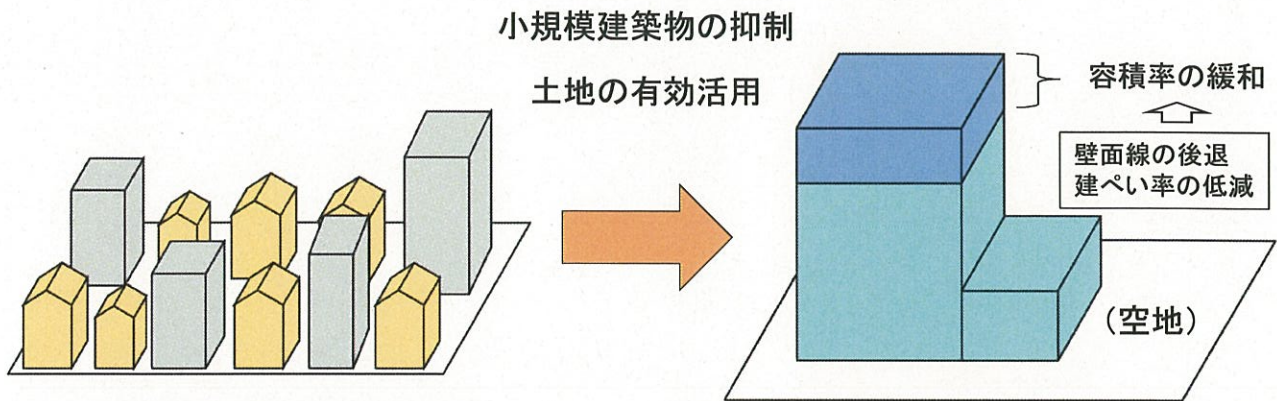


○都市計画で定める項目

名称、施行区域、区域面積、建築物の規模、敷地の整備計画、住宅建設の目標

再開発事業のしくみ-2

◎高度利用地区

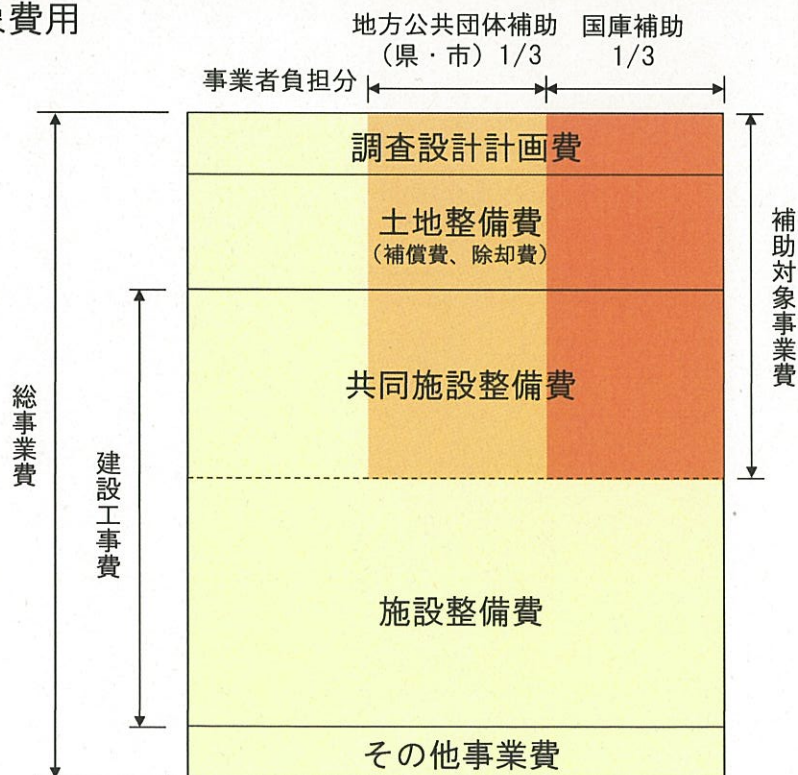


○都市計画で定める項目

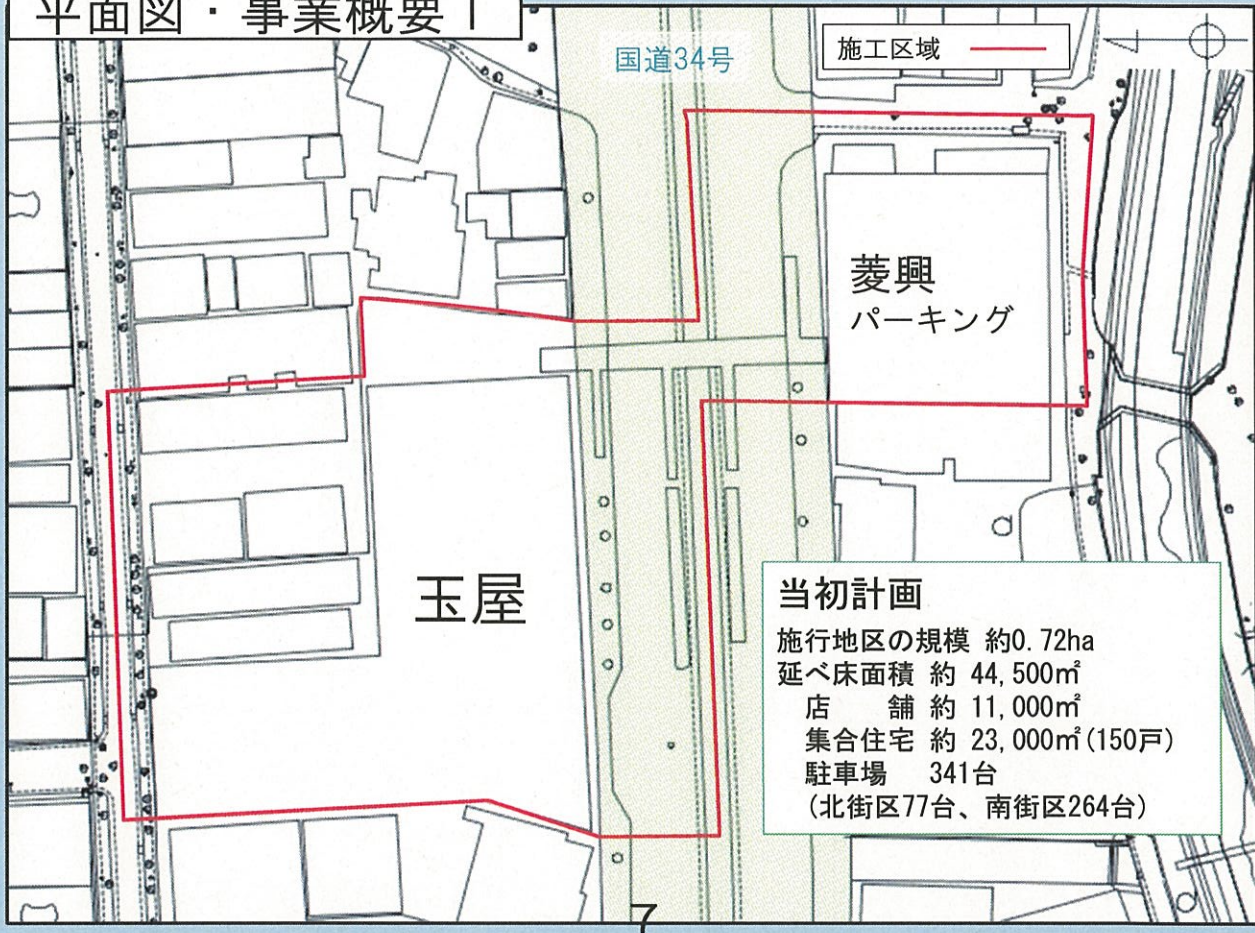
容積率の最高限度及び最低限度、建ぺい率の最高限度、建築面積の最低限度、壁面位置の制限

再開発事業のしくみ-3

補助対象費用



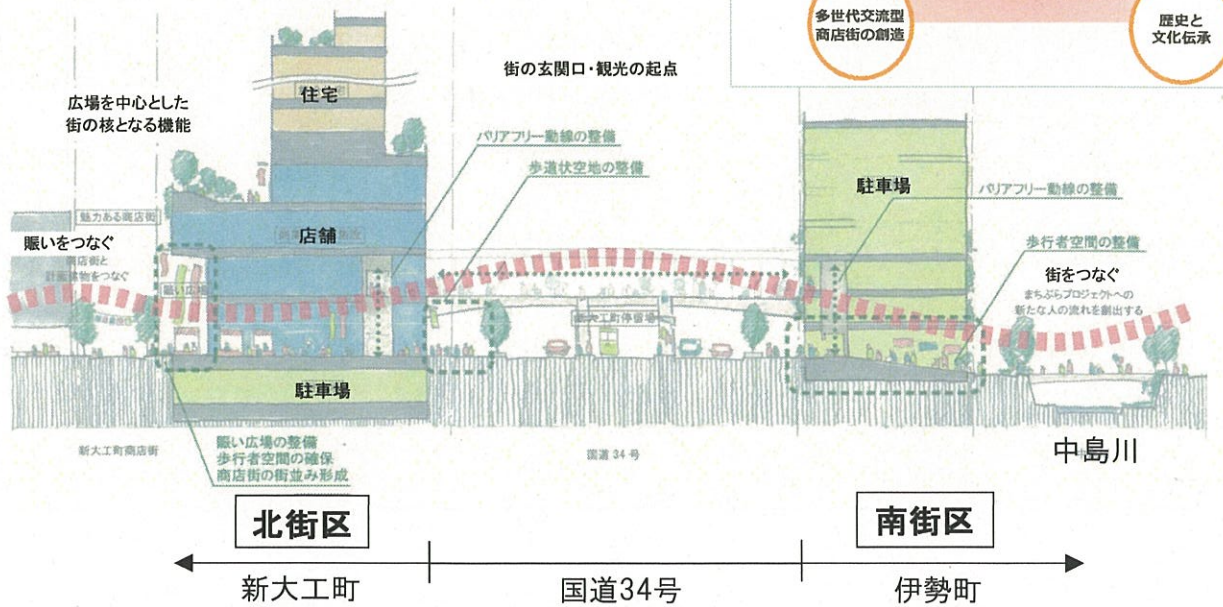
平面図・事業概要 1



当初計画
 施行地区の規模 約0.72ha
 延べ床面積 約 44,500㎡
 店舗 約 11,000㎡
 集合住宅 約 23,000㎡ (150戸)
 駐車場 341台
 (北街区77台、南街区264台)

事業概要 2

新大工町のまちづくりのイメージ



再評価に至った理由 1-1

【社会経済情勢等の変化】

①高さ規制の廃止

・南街区を含む地域は、景観条例により建物高さを30m以下に規制されていたが、道路等必要な公共施設が整備され、かつ、耐震基準を満足しない建物が多数存在する地域について、建て替えを促進し防災性を向上させ、中心市街地の活性化を図るために、平成27年4月に高さ規制が廃止された。

②業務施設床（オフィス）の需要

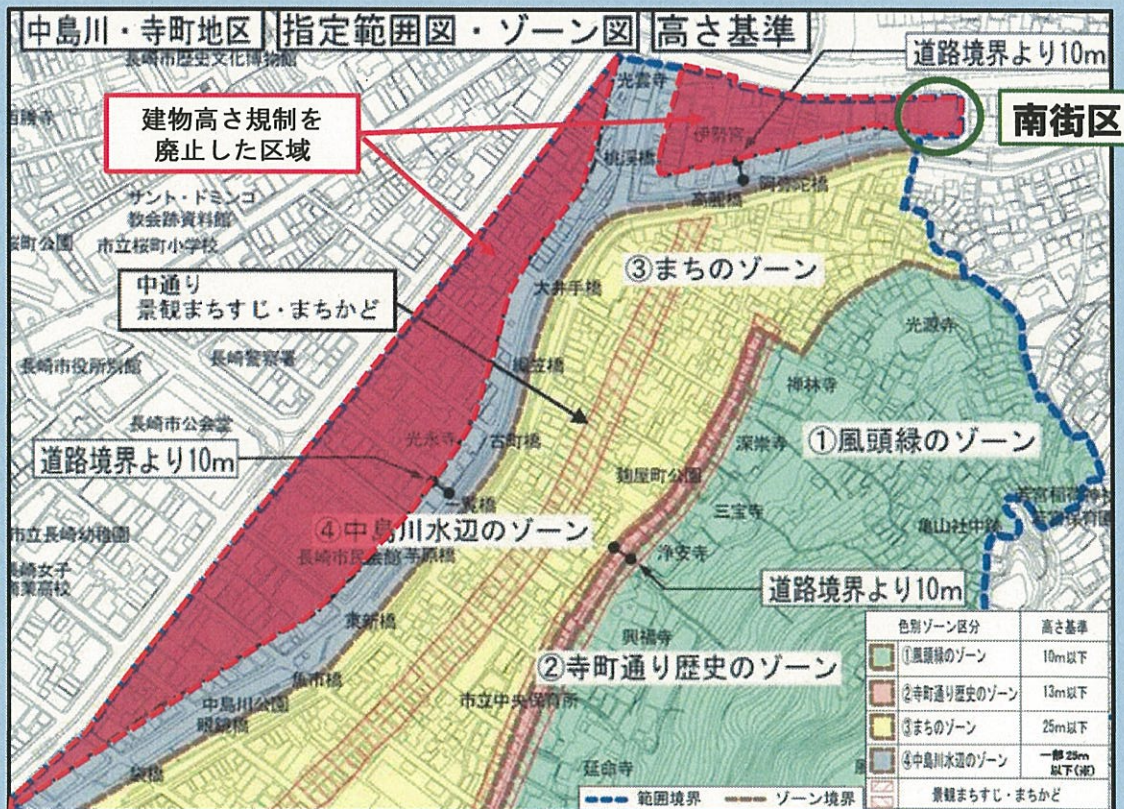
・長崎市は災害リスクが低い等から企業の立地評価が高いが、中心市街地には一定規模以上の広さを持つ業務施設床が不足していることから、平成27年8月に長崎市より再開発準備組合に協力を要請。

③都市計画の変更

・中心市街地に不足する業務施設床を創出し、南街区の主要用途に業務施設を追加するため、また、南街区の高さ規制が廃止されたことから南街区の容積率を割増すため、平成28年9月に都市計画の変更。

9

再評価に至った理由 1-2



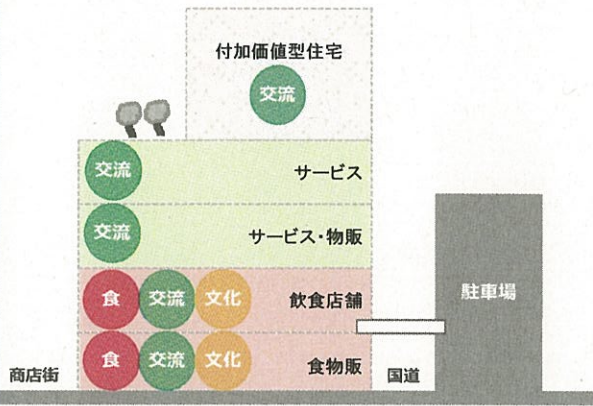
10

再評価に至った理由 1-5

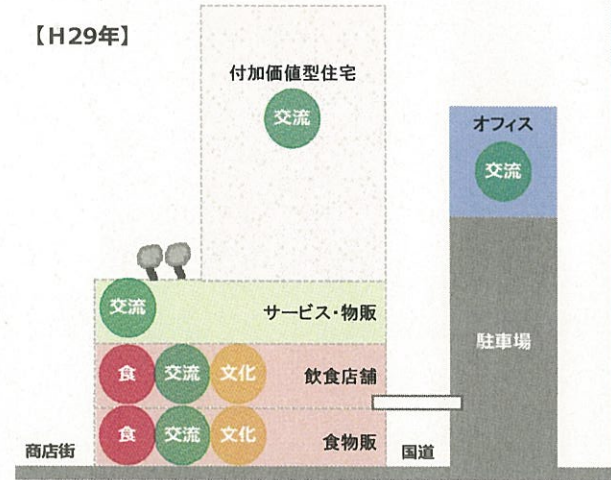
共通コンセプト



【H27年】



【H29年】



13

再評価に至った理由 2

【総事業費の増額】

115.1億円(前回)→ 162.8億円(変更)=47.7億円増額

①事業計画の変更

- ・中心市街地に不足する業務施設床を南街区に追加することで、雇用の場を創出し、交流人口の増加により地域の活性化が図られる。
- ・住宅保留床を増やし、定住人口の増加により地域の活性化を図るために事業計画を見直した。

②事業費の増額

事業計画の見直しに伴う、建築階数・用途別構成などの建築プランの変更による建築工事費の増額。

14

再評価に至った理由 3

【工期の変更】

H27～H30(前回)→ H29～H33(変更)

①着工時期の遅れ

- ・更なる地域の活性化を図るために、準備組合が事業計画の変更を検討し、それに伴う期間を要している。
- ・良好な都市空間の形成及び土地の高度利用と都市機能の増進を図るため、都市計画の変更に時間を要し着工時期が遅れている。

②工期の延長

事業計画の見直しに伴い、建築階数・用途別構成などの建築プランの変更による工事期間の延長により、完了時期が延長となる。

15

費用対効果分析

【B/C】1.66(前回)→ 1.50(現行)

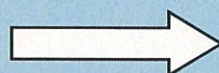
〔マイナス要因〕

- ・事業計画の見直しによる建築プランの変更、工事費の増額

〔プラス要因〕

- ・業務施設床の追加
- ・駐車場台数の増加

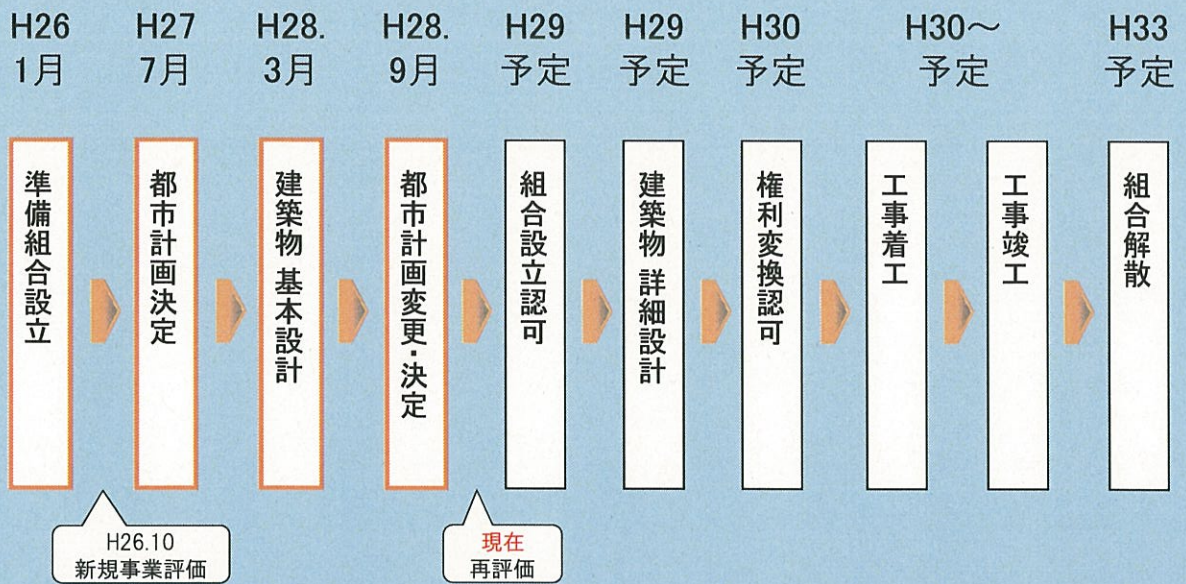
対応方針
(原案)



事業継続

16

今後のスケジュール



※スケジュールについては、現段階での予定であり、今後変更の可能性があります。