

住宅市街地基礎整備事業の再評価リスト

事業名	住宅市街地総合整備事業（立山地区）		所在地	長崎市立山1丁目～5丁目の各一部	
施工者	長崎市	採択年度	平成17年度	完成予定年度	令和6年度
全体事業費 （うち国費）	2,050百万円 （983百万円）	投資済み事業費 （内国費）	1,325百万円（進捗率64.7%） （655百万円）		
事業の目的	<ul style="list-style-type: none"> <li>本地区は、老朽住宅の密集、公共施設の不足等により、居住環境の整備及び良質な住宅の必要と認められる斜面市街地において、住宅事情の改善、居住環境の整備、老朽住宅の建て替えの促進等、公共施設の整備を行い住みよいまちにしていく。</li> </ul>				
事業を巡る社会経済情勢等の変化	事業に対する 地元 の理解・協力の状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成12年度にまちづくり協議会が発足し、活動を継続的に行われており、まちづくりや事業目的の認識も高く、事業促進のための理解・協力は十分である。</li> </ul>			
	当該事業 の上位計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>長崎市第四次総合計画、長崎市都市計画マスタープランに主要事業として位置づけられている。</li> </ul>			
	関連事業の 整備状況				
	社会経済状況 の 変化	<ul style="list-style-type: none"> <li>特になし</li> </ul>			
	自然環境条件 の 変化	<ul style="list-style-type: none"> <li>本事業地区及び周辺地域では、土地利用の大きな変化や、大規模な造成等はなく、自然環境条件の変化はほとんど見られない。</li> </ul>			
事業の投資効果	費用対効果	$B/C=1.11$ $B/C'=1.58$			
況事業 の進捗 状況	事業 の進捗 状況	<p>平成15年度：整備計画大臣承認                  平成17年度：事業計画大臣同意                  平成20年度：道路用地買収開始                  平成23年度：生活道路整備工事着手                  平成30年度までの事業進捗率：63.4%（事業費ベース）                  平成30年度までの用地進捗率：81%（面積ベース）</p>			
事業の進 捗の見込 み	事業の進 捗の見込 み	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成30年度までに70mが整備され、残りの未整備区間については、懸案であった箇所等の解決等により、取得が進んでいる。未買収地についても地権者への交渉を引き続き行うとともに、道路線形の一部見直しも検討し、事業の進捗を図る。</li> <li>地元意向を調整しており、事業の早期完成に努める予定である。</li> </ul>			
コスト縮 減や代替 案立案等	コ ス ト 縮 減 方 策	<ul style="list-style-type: none"> <li>工事間流用による残土処分費の削減により、コスト削減を図っており、更なるコスト削減につながる代替案の可能性はない。</li> <li>用地交渉を積極的に進め、早期完成に努める。</li> </ul>			
	代替案の検討	<ul style="list-style-type: none"> <li>更なるコスト削減につながる代替案の可能性はない。</li> </ul>			

# 令和元年度 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	住宅市街地総合整備事業 (立山地区)
事業主体	長崎市
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			
第1回審議 (H26年度)	事業採択後 10年経過	H17	R1	20.5	1.11	【当初評価からの変更概要】 用地取得手続き難航による工期延長
第2回審議 (R1年度：今回)	再評価後5年 経過	H17	R6	20.5	1.58	【前回評価からの変更概要】 用地取得手続き難航による工期延長

## 2. 目的・事業概要・これまでの経緯

### ◆目的

老朽住宅の密集、公共施設の不足等により、居住環境の整備及び良質な住宅の必要と認められる斜面市街地において、住宅事情の改善、居住環境の整備、老朽住宅の建て替えの促進等、公共施設の整備を行い住みよいまちにしていく。

### ◆事業概要

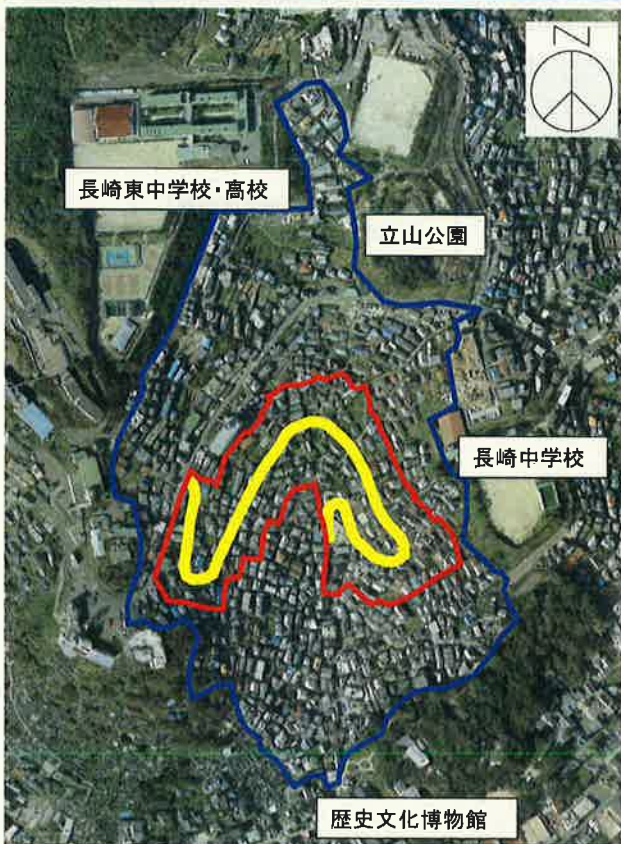
道路延長	L=715m
小公園(2箇所)	A=1000㎡
老朽建築物等の除却	52棟
建替促進	40戸

### ▼事業経過

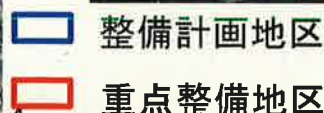
平成15年度	整備計画大臣承認
平成17年度	事業計画大臣同意
平成20年度	道路用地買収開始
平成23年度	生活道路整備工事着手



## 3. 事業の効果・必要性

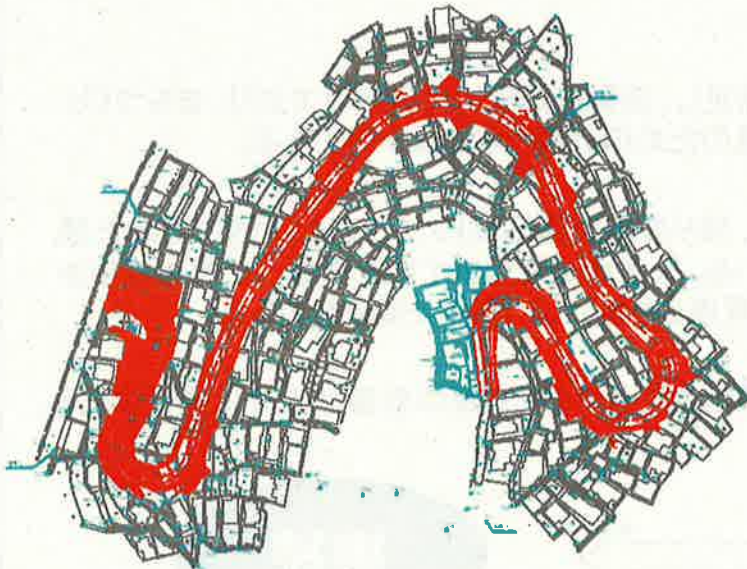


当地区は、中心市街地や長崎駅にも近く立地条件はよいが、地区全域で高低差が100mもある斜面に老朽住宅が密集し、火災等災害時に延焼の危険性が高い状況にある。したがって、本事業により生活道路の整備や住宅の建替え促進が求められる。



## 4. 事業の進捗状況(事業期間の見直し)

【完了工期】R1(現在)→R6(変更)



・用地未買収地において、用地補償単価の不满等の解決に時間を要している。

・今後は、地権者への交渉を引き続き行い、道路線形の一部見直しの検討を行い事業の進捗を図る。

5

## 5. 事業の投資効果

### ◆ 費用対効果(B/C)

項目	前回評価 (平成26年度)	今回評価 (令和元年度)
残事業	1.64 = 33.25億円 / 20.32億円	2.66 = 51.58億円 / 19.40億円
全事業	1.11 = 33.25億円 / 29.86億円	1.58 = 51.58億円 / 32.65億円

〔費用〕

・道路改良費(工事費、用地費)、道路維持管理に要する費用

〔便益〕

・地価の向上

〔プラス要因〕

・老朽建築物の除却による防災性の向上(全53棟中の43棟除却)

〔マイナス要因〕

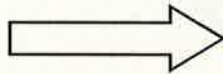
・工期の延長(用地解決の遅延)

6

## 6. 対応方針(原案)

- ◆ 斜面市街地の道路が整備されることにより、防災環境の改善及び利便性の向上が図られる。
- ◆ 事業進捗率は平成30年度末で約65%(事業費ベース)で、用地進捗率は約81%となっている。
- ◆ 平成12年度にまちづくり協議会が発足し、活動を継続的に行われており、まちづくりや事業目的の認識も高く、事業促進のための理解・協力は十分である。
- ◆ 平成30年度までに70mが整備され、残りの未整備区間については、懸案であった箇所<sup>1</sup>の解決等により、取得が進んでいる。未買収地についても地権者への交渉を引き続き行うとともに、道路線形の一部見直しも検討し、事業の進捗を図る。
- ◆ 代替案の可能性はなく、期間の延長はあるものの、事業の効果は十分に見込まれる。

対応方針  
(原案)



7

継続

住宅市街地盤整備事業の再評価リスト

事業名	住宅市街地盤整備事業(中川鳴滝3号線)		所在地	長崎市鳴滝1丁目地内他	
施工者	長崎市	採択年度	平成13年度	完成予定年度	令和7年度
全体事業費 (うち国費)	4,100百万円 (2,050百万円)	投資済み事業費 (内国費)	1,598百万円(進捗率39%) (799百万円)		
事業の目的	<p>・本地区は、斜面地で低層密集住宅地という市街地形態等による道路、公園等の基盤整備の遅れから利便、防災上の問題を抱え、住宅の老朽化、高齢化の進展、人口の減少とあいまって地区の活力が低下しつつある。</p> <p>このような事から道路等の基盤整備とともに住宅の建替更新を推進することにより地区の活性化を促すことを目的とする。</p>				
事業を巡る社会経済情勢等の変化	事業に対する地元 の理解・協力の状況	<p>・平成9年度にまちづくり協議会が発足し、協議会を中心とした協議、勉強会等の活動を継続的に行っており、依然として地元の整備に対する要望は強い。</p> <p>・このように、事業開始前より、まちづくりや本事業目的の認識も高く、また住民主体のまちづくりに積極的に取り組んでおり、事業推進のための理解・協力は十分なものである。</p>			
	当該事業 の上位計画	<p>・長崎市第四次総合計画、長崎市都市計画マスタープランに主要事業として位置づけられている。</p>			
	関連事業の 整備状況	<p>・H19.3に多目的広場(鳴滝遊園)が完成。</p>			
	社会経済状況 の変化	<p>・特になし</p>			
	自然環境条件 の変化	<p>・本事業地区及び周辺地域では、土地利用の大きな変化や、大規模な造成等はなく、自然環境条件の変化はほとんど見られない。</p> <p>・本地区は、公園及び高等学校等も含まれており、良好な自然環境の保全に努めている。</p>			
事業の投資効果	費用対効果	<p>B/C=2.34 B/C'=2.38</p>			
況事業 の進捗状	事業 の進捗状況	<p>平成9年度：まちづくり協議会発足 平成12年度：1工区測量設計 平成13年度：2, 3工区測量設計 平成14年度以降：家屋調査、用地買収、道路整備 平成30年度までの道路整備 約240m 平成30年度までの用地進捗率 50.3%</p>			
事業の進 捗の見込み	事業の進 捗の見込み	<p>・平成30年度までに約240mが整備され、残りの未整備区間については、用地交渉等を進めている。</p> <p>・地元意向を調整しており、事業の早期完成に努める予定である。</p>			
コスト縮 減や代替 案立案等	コ ス ト 縮 減 方 策	<p>・工事間流用による残土処分費の削減により、コスト縮減を図っている。</p> <p>・用地交渉を積極的に進め、早期完成に努める。</p>			
	代替案の検討	<p>・本事業により、防災環境の改善及び利便性の向上が図られ、住宅の建替更新を推進し、地区の活性化に寄与するもので、更なるコスト縮減につながる代替案の可能性はない。</p>			

# 令和元年度 第1回 公共事業評価監視委員会

## 再評価対象事業

住宅-2 住宅市街地基礎整備事業  
(市道中川鳴滝3号線)

事業主体 長崎市

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	H22	41.0	1.74	<b>【工事概要】</b> 延長L=1,200m 幅員W=6.0(10.0~12.0)m 宅地供給110戸
第1回審議 (H22年度)	事業採択後 10年経過	H13	H27	41.0	2.42	<b>【当初評価からの変更概要】</b> 用地取得手続き難航による工期延長
第2回審議 (H27年度)	再評価後 5年経過	H13	R2	41.0	2.34	<b>【前回評価からの変更概要】</b> 用地取得手続き難航による工期延長
第3回審議 (R1年度)	再評価後 変更	H13	R7	41.0	2.38	<b>【前回評価からの変更概要】</b> 用地取得手続き難航による工期延長

2

## 2. 目的・事業概要・これまでの経緯

### ◆目的

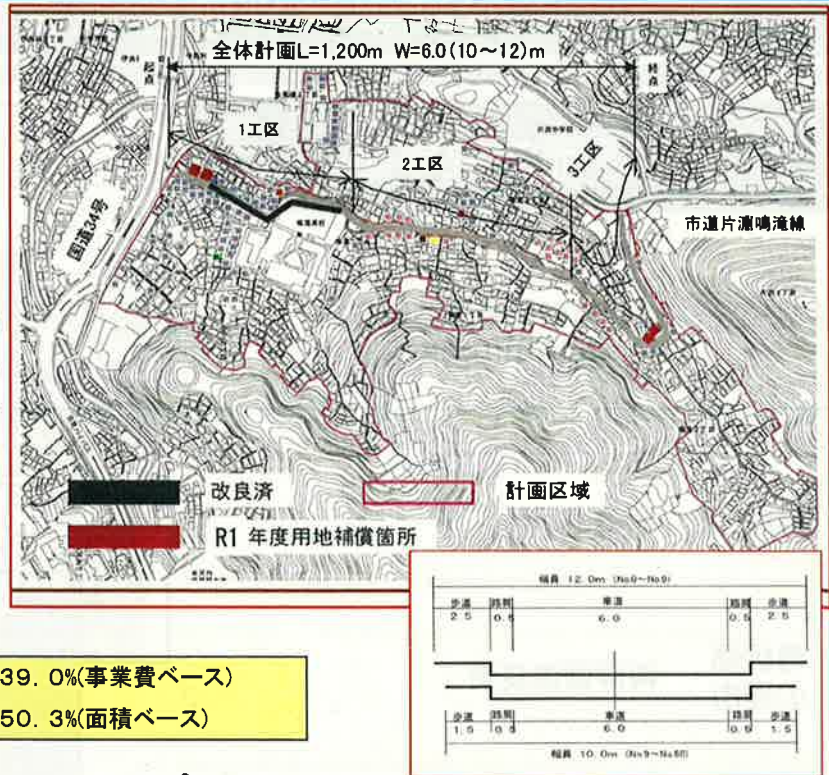
中川鳴滝地区の事業は、地区内における交通の利便性および防災等や住居環境の向上に資するために整備することを目的とする。

### ◆事業概要

道路延長	L=1,200m
宅地供給	110戸

### ▼事業経過

平成12年度	事業化
平成14年度	用地買収着手
平成15年度	工事着手



事業進捗率 39.0%(事業費ベース)

用地進捗率 50.3%(面積ベース)

3

## 3. 事業の効果・必要性

### ◆事業の効果

本区域は地形的に長崎特有の斜面地で構成され、密集住宅地という市街地形態により道路等の社会基盤整備の遅れが見受けられ、利便性および防災上の問題を抱えている。このため、本事業により居住環境の改善を図ることができる。



中川鳴滝地区全景

### ◆事業の必要性

現在の未改良区間は、幅員が狭小で離合ができない状況であり、救急活動等にも支障をきたしている。



未改良区間

整備済み区間

4



## 4. 事業の進捗状況(事業期間の見直し)

### ◆事業期間の見直し

【完了工期】 R2(前回) → R7(今回)



・長年懸案であった土地について、交渉を重ね、いくつかの用地の取得が進み、主要な土地についても今年度契約見込み。

・3工区の工程上、先行して施工が必要な箇所及び1工区の残工事部分の用地取得の見込みがたつたため、早期の完成を目指す。

5

## 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(令和元年度)
残事業	4.52=95億円/21億円	5.78=104億円/18億円
全事業	2.34=95億円/40.6億円	2.38=104億円/43.7億円

#### 〔費用〕

・道路改良費(工事費、用地費)、住宅宅地事業費、道路維持管理費

#### 〔便益〕

・走行時間短縮便益、走行経費減少便益、交通事故減少便益、住宅供給効果

#### 〔プラス要因〕

・住宅供給効果の増

#### 〔マイナス要因〕

・工期の延長(用地解決の遅延)

#### 〔その他の要因〕

・費用便益分析マニュアルの改訂(マイナス側要因)

6

## 6. 対応方針(原案)

- ◆ 基盤道路が整備されることにより、防災環境の改善及び利便性の向上が図られ、住宅の建替更新を推進し、地区の活性化に寄与する事業である。
- ◆ 事業進捗率は、平成30年度末で約39%(事業費ベース)で、用地進捗率は約50%となっている。
- ◆ H9にまちづくり協議会が発足し、協議会を中心とした協議、勉強会等の活動を継続的に行っており、依然として地元の整備に対する要望は強い。
- ◆ 平成30年度までに約240mが整備され、残りの未整備区間については、3工区の先行して施工が必要な箇所及び1工区の残工事部分の用地取得の見込みがたったため、早期の完成を目指す。また、未買収地についても地権者への交渉を引き続き行い、事業の進捗を図る。
- ◆ 期間の延長はあるものの、費用対効果が十分に見込まれる。

