

# 令和3年度 第2回 長崎県公共事業評価監視委員会

## 詳細審議 再評価対象事業

住宅-5 市街地再開発事業  
新大工町地区

事業主体  
長崎市

再評価の理由  
再評価後の変更



# 1. 目的・事業概要

## ◆目的

低層で木造の密集市街地等を改善していくとともに細分化された土地を共同化することにより、土地の高度利用を図り、さらに必要な公共施設(道路、広場等)をあわせて整備を行い、安全で快適な都市環境を創出するもの。

## ◆事業概要

### 《北街区》

構 造 : 鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造  
階 数 : 地下1階 地上26階  
建築面積 : 3,129.69m<sup>2</sup>  
延床面積 : 36,281.23m<sup>2</sup>  
用 途 : 共同住宅、店舗、駐車場

### 《南街区》

構 造 : 鉄骨造  
階 数 : 地上11階  
建築面積 : 1,113.49m<sup>2</sup>  
延床面積 : 11,222.88m<sup>2</sup>  
用 途 : 業務、駐車場

## 2. 事業の必要性・効果

### ◆事業の必要性

新大工町地区は、本市の中心市街地の商業集積地であるが、近年は施設の老朽化や大型郊外店の進出に伴い、かつての賑わいを失っている。

当事業は、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り、地区の利便性の向上と中心市街地全体の賑わい再生を図るためには必要不可欠。

中心市街地に不足する業務施設床を創設することにより雇用の場の創出、建て替え促進により防災性の向上及び中心市街地の活性化に寄与する。

賑わいを失い来街者が減少



低層の建築物が密集  
敷地の高度利用が図られていない



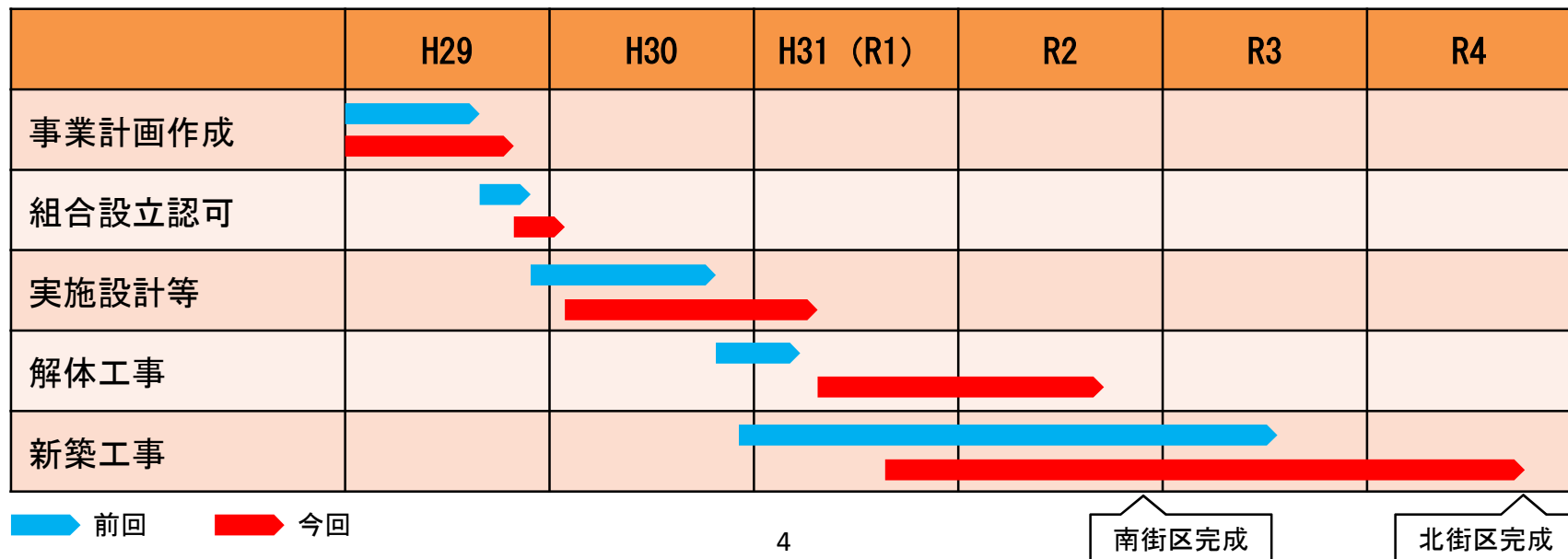
法定耐用年限を超過し老朽化した建物



### 3. 詳細説明(1)

#### ◆工期の延長 (前回) H29～R3 ⇒ (今回)H29～R4

- ・事業計画の作成(建物内の配置や建物階数、駐車場台数、住宅戸数などの検討)に不測の期間を要した。
- ・詳細な建物内の詳細な配置などの検討に不足の期間を要したため、実施設計業務等も遅れた。
- ・既存建築物の除却工事を実施したところ、基礎部分に当初想定していなかった地下構造物や転石などが見付き、その撤去に不測の期間を要した。
- ・結果的に、事業全体のスケジュールが、1年間延長となった。



## 4. 詳細説明(2)

◆事業費の増額 (前回) 162.8億円⇒(今回)174.0億円

(単位：億円)

項目	H29 (2017)	R3 (2021)	増減	備考
調査設計計画費	10.1	9.5	-0.6	入札により低減できた。
土地整備費	8.4	18.1	9.7	建築物除却費の増額、従前資産評価額及び転出資産額の確定に伴い増額となった。
工事費	130.4	133.6	3.2	
本体工事	126.1	130.2	4.1	工事の規模等が変更になったことにより、建築工事費が増額となった。
その他工事	4.3	3.4	-0.9	当初計上していた埋蔵文化財発掘費及び土壌汚染対策費等が不要となったことにより減額となった。
事務費等	13.9	12.8	-1.1	事業の進捗とともに項目別に増・減が生じた結果、当初よりも低減できた。
合計	162.8	174.0	11.2	



## 5. 詳細説明(3)

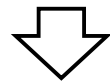
### ◆周辺環境との調和

#### 『ながさきデザイン会議』

- ・学識経験者や景観に識見を有する委員5人により組織
- ・大規模な建築物等のデザイン及び色彩に関することを審議
- ・再開発事業の基本設計、実施設計の段階から協議を行う。

#### ・主なご意見

- 超高層の建築物となり、景観を大きく変化させる要素となることから、できるだけ目立たず、ボリュームを感じさせないデザイン設計を行った方がよい。
- 商業フロア低層階は、地域に根差すことに配慮した色彩計画とした方がよい。
- 住宅部分の高層階は、周囲の景観に溶け込むような色彩計画とした方がよい。
- 夜間景観にも、配慮した計画とした方がよい。
- 南街区は、可能な限り緑化を行った方がよい。



実施設計に反映

## 6. 地元等の意向

◆市街地再開発事業により交流人口及び定住人口の拡大を図り、地域活力の維持向上と賑わいの創出、まちなか居住や回遊性の向上に寄与するものとして、期待が寄せられている。

◆古くから親しまれた「市場」は閉場されたが、施行者は新たな商業施設に「市場」を配置することを検討しており、地元からも期待の声が聞かれる。

イメージパース



南街区完成



## 7. 対応方針(原案)

- ◆当事業は、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り、地区の利便性の向上と中心市街地全体の賑わい再生を図るためには、必要不可欠な事業である。
- ◆事業進捗率は、事業費ベースで約46%(令和2年度末現在)であり、今年度末には約93%が見込まれる。
- ◆地元からも、再開発事業の早期完成が望まれている。
- ◆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、建築物2棟の内1棟は完成し、残る1棟も来年度完成予定のため、代替案の可能性はない。
- ◆期間の延長、事業費の増額はあるものの、費用対効果が十分に見込まれる。  
(B/C = 1.52)

