

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11年度
全体事業費 （うち国費）		2,720百万円 （1,318百万円）	投資済み事業費 （内国費）	1,497百万円（進捗率73.8%） （747百万円）		
事業の目的			・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。			
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	・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。				
	当該事業 の上位計画	・長崎市第五次総合計画、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。				
	関連事業の 整備状況					
	社会経済状況 の 変 化	・特になし				
	自然環境条件 の 変 化	・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。				
事業の投資効果	費用対効果	B/C=1.27				
況事業 の進 捗 状 況	事業 の進 捗 状 況	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 令和5年度までの事業進捗率：73.8%（事業費ベース） 令和5年度までの用地進捗率：90%（面積ベース）				
事業の進 捗の見 込 み	事業の進 捗の見 込 み	・令和5年度までに170m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。 ・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。				
コスト縮 減や代替 案立案等	コスト 縮減方策	・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おり、更なるコスト縮減につながる代替案の可能性はない。 ・用地交渉を積極的に進め、早期完成に努める。				
	代替案の検討	・更なるコスト縮減につながる代替案の可能性はない。				

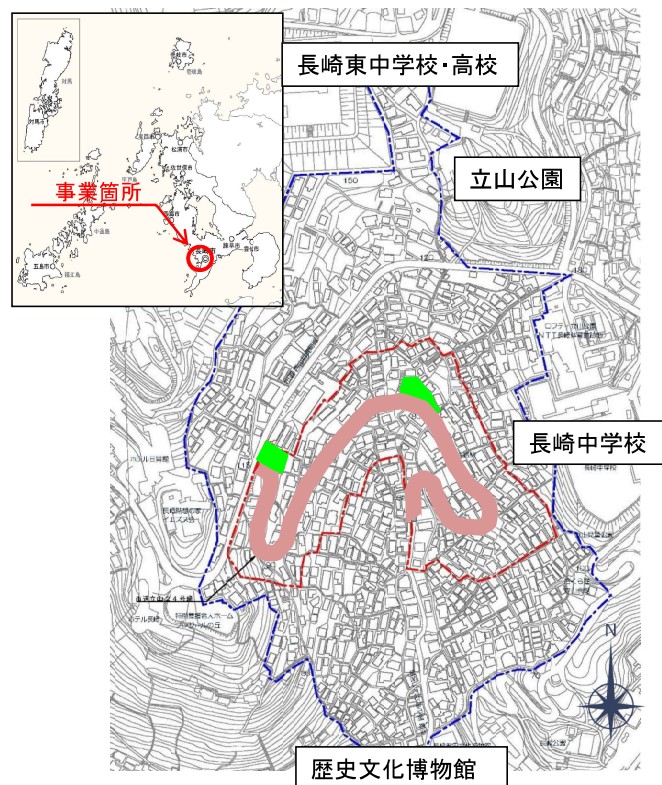
令和6年度 第1回 長崎県公共事業評価監視委員会

再評価対象事業

住宅－1 立山地区住宅市街地総合整備事業

事業主体 長崎市

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			
当初 (H00新規)		H17	H26	20.5		道路0.7km、 公園、共同住宅
第1回審議 (H26)	事業採択後 10年経過	H17	H31	20.5	1.11	同上
第2回審議 (H31)	再評価後 5年経過	H17	R6	20.5	1.58	同上
第3回審議 (R6今回)	再評価後 5年経過	H17	R11	27.2	1.27	同上

2. 目的・事業概要・これまでの経緯

◆目的

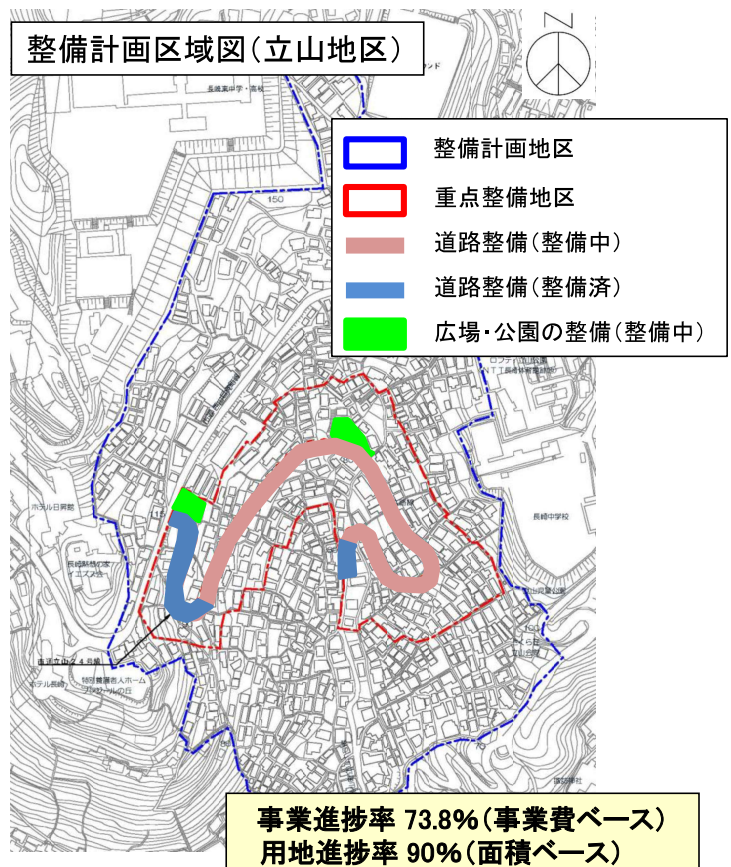
老朽住宅の密集、公共施設の不足等により、居住環境の整備及び良質な住宅の必要と認められる斜面市街地において、住宅事情の改善、居住環境の整備、老朽住宅の建て替えの促進等、公共施設の整備を行い住みよいまちにしてい

◆事業概要

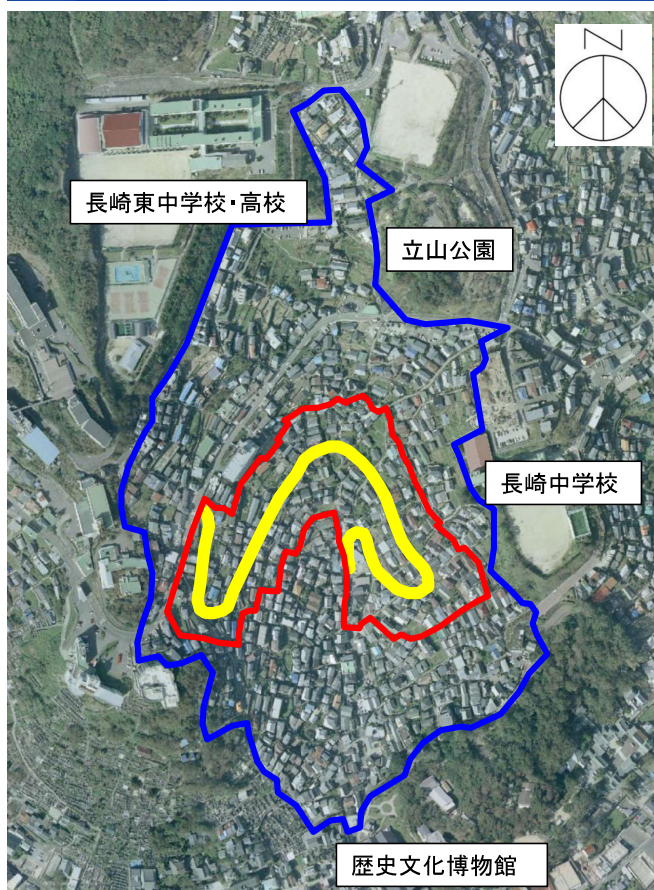
道路延長	L=715m
小公園(2箇所)	A=1000㎡
老朽建築物等の除却	52棟
建替促進	40戸

▼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



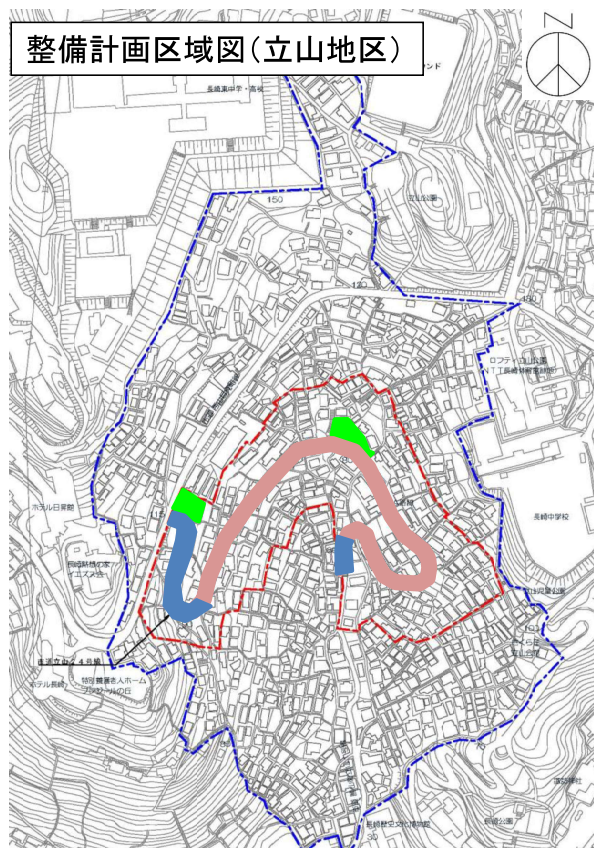
3. 事業の効果・必要性



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。

整備計画地区
重点整備地区

4. 事業の進捗状況



◆事業内容

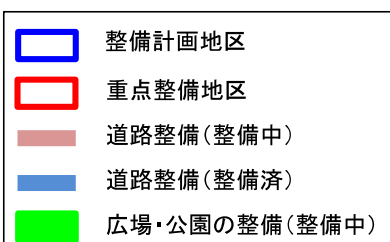
延長:715m 幅員:7.5m

小公園(2箇所):1,000㎡

整備済延長:170m

事業進捗率:73.8%(事業費ベース)

用地進捗率:90%(面積ベース)

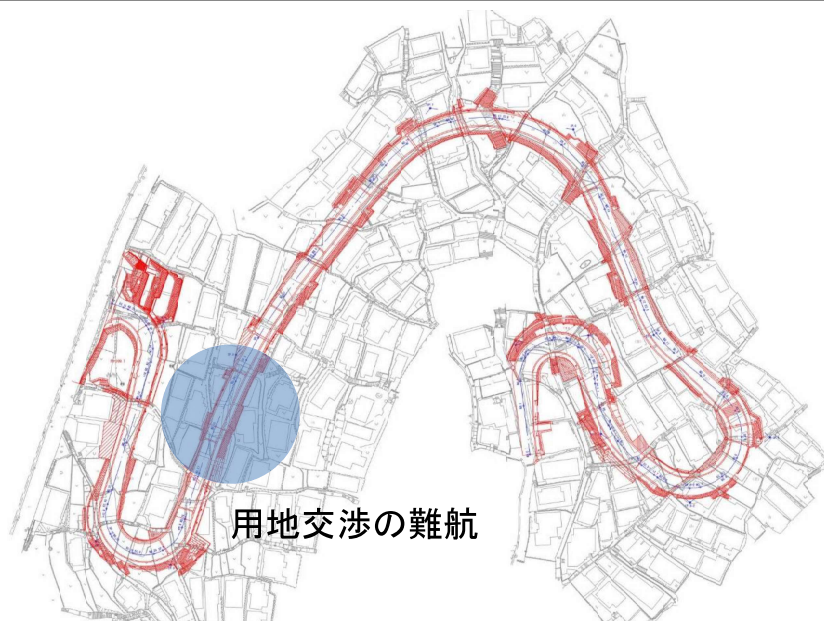


事業進捗率 73.8%(事業費ベース)
用地進捗率 90%(面積ベース)

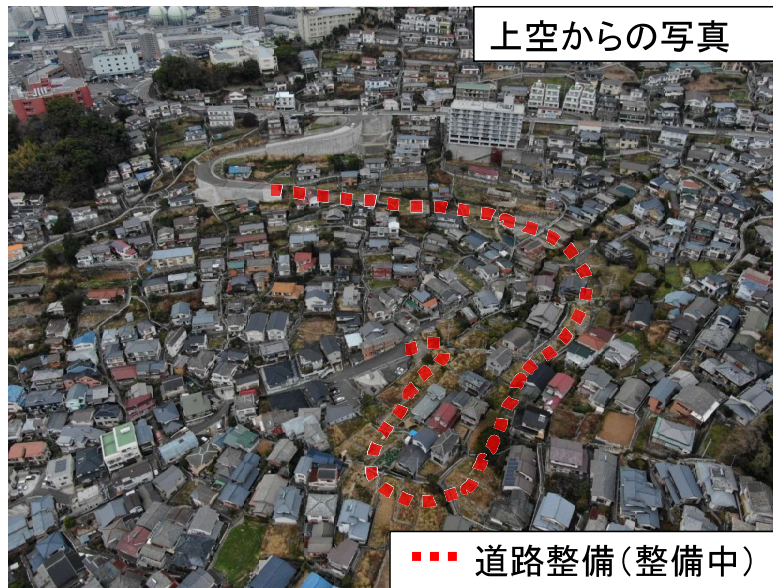
4. 事業の進捗状況

【完了工期】R6(現在)→R11(変更)

- ・地元とルート選定や工法選定の調整に時間を要し、平成20年度からの用地買収着手となった。
- ・用地取得において、①用地補償単価の不満に時間を要している。



4. 事業の進捗状況



• 工程

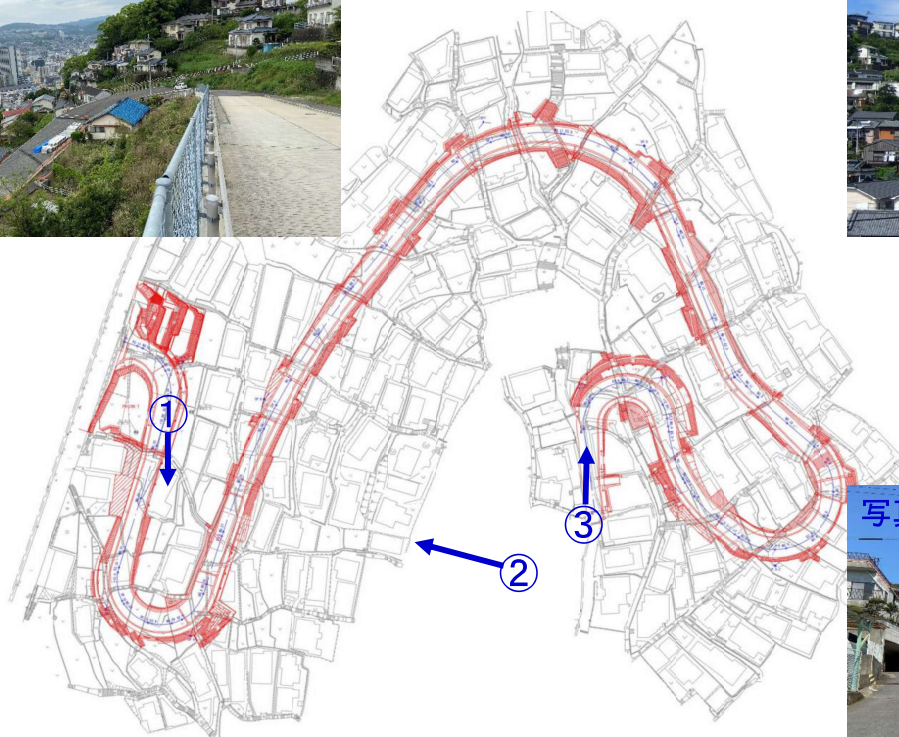
前回	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6					
用地補償交渉												
改良工事												
今回	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11
用地補償交渉												
改良工事												

4. 事業の進捗状況

写真① 進捗状況



写真② 進捗状況

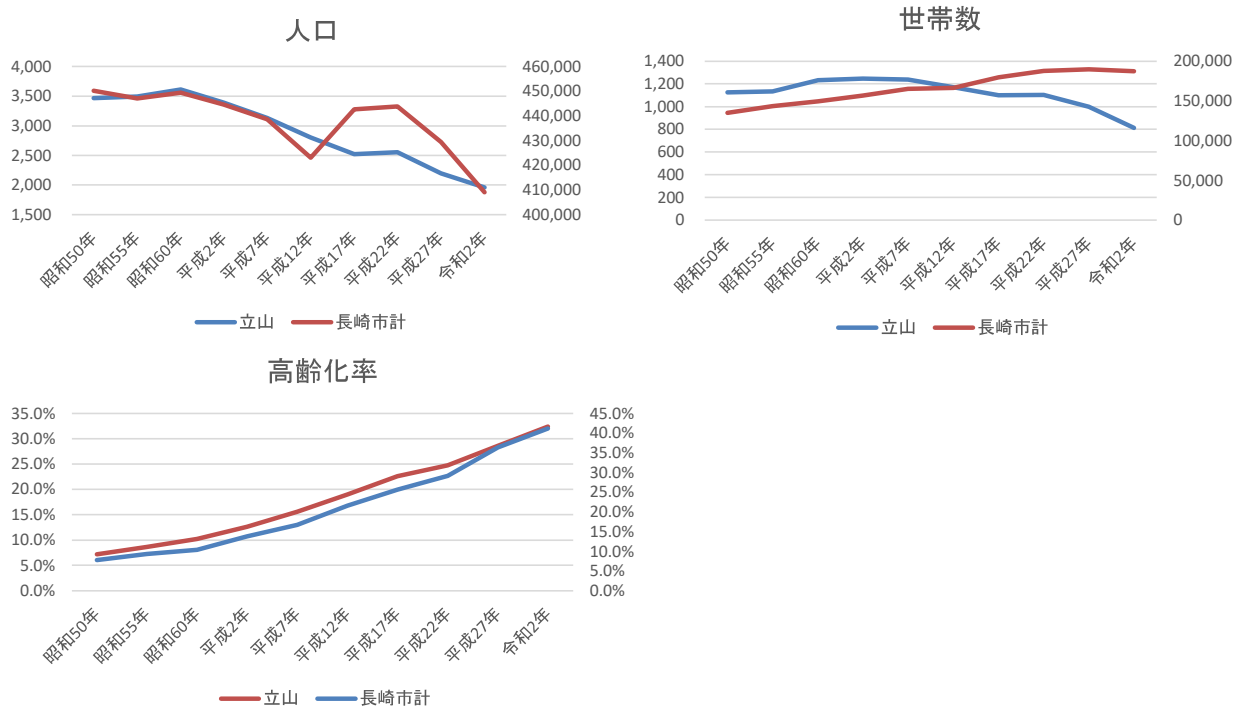


写真③ 進捗状況



5. 社会経済情勢等の変化

- 平成27年から令和1年の5年間で、人口は10%減、世帯は18%減、高齢化率は4%増加している。



6. 事業の投資効果

◆ 費用対効果 (B/C)

項目	前回評価 (令和1年度)	今回評価 (令和6年度)
B/C	1.58 = 51.58億円 / 32.65億円	1.27 = 46.25億円 / 36.4億円

〔費用〕

- ・道路整備に要する事業費(工事費、用地費)、道路維持管理に要する費用

〔便益〕

- ・公共施設整備による住環境の向上、コミュニティ住宅・建替促進を実施する敷地内における便益、建築物の防災性の向上による便益

〔マイナス要因〕

- ・事業費の増(道路構造物の変更)
- ・工期の延長(用地解決の遅延)

◆ B/Cでは計測できない効果

- ・まちづくり協議会開催などによる地域コミュニティの向上

7. 対応方針(原案)

- ◆ 長崎市第五次総合計画 E4-2「住環境を改善し生活利便性の向上を図ります」に位置付けられている。
- ◆ 都市計画マスタープラン 第2章(9)都市防災の方針「1)安全な都市づくりを推進する」に位置付けられている。
- ◆ 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。
- ◆ 事業の効率化による事業進捗の向上に努め、事業期間の短縮を図る。
- ◆ 現段階で代替案の可能性はない。

