

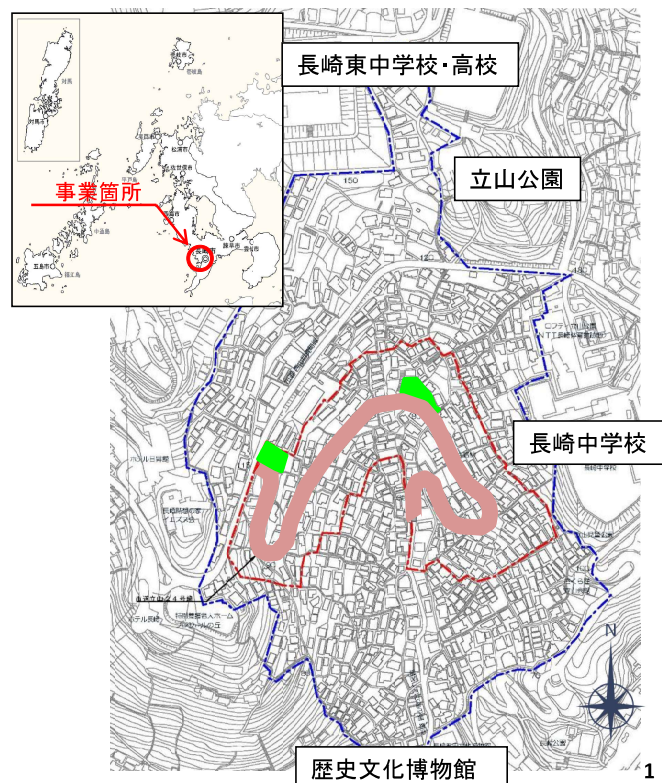
令和6年度 第1回 長崎県公共事業評価監視委員会

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

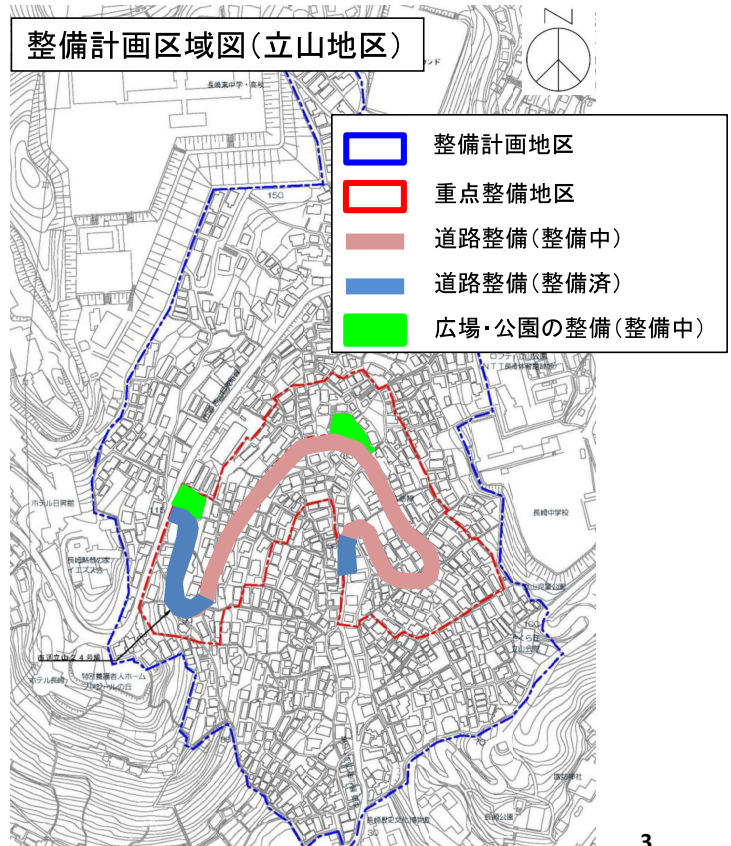
老朽住宅の密集、公共施設の不足等により、居住環境の整備及び良質な住宅の必要と認められる斜面市街地において、住宅事情の改善、居住環境の整備、老朽住宅の建て替えの促進等、公共施設の整備を行い住みよいまちにしてい

◆事業概要

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

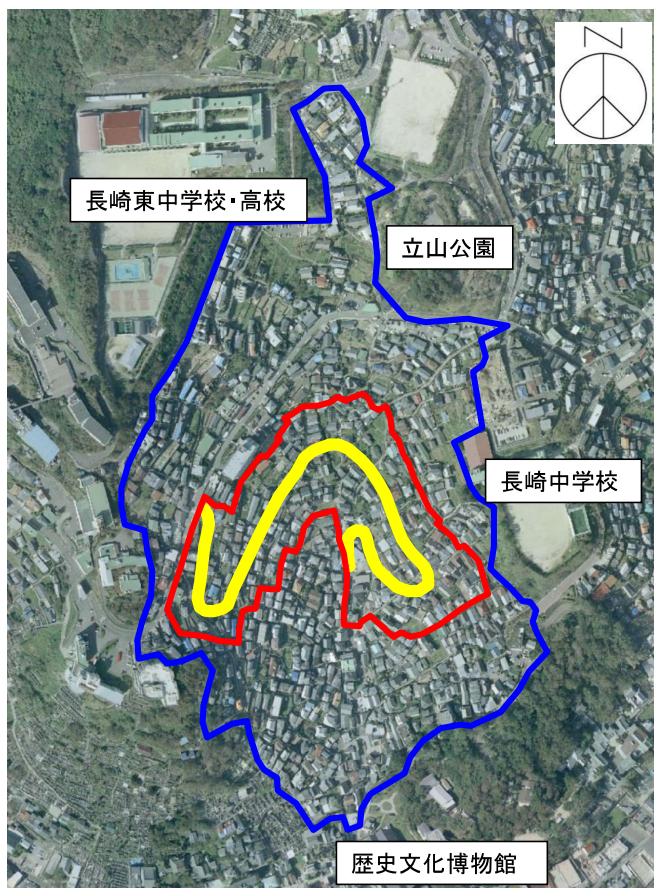
▼事業経過

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

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
(建物の老朽化や密集度が高い地区)
- 重点整備地区
(特に整備が必要な区域)

4

3. 事業の位置付け【長崎市第五次総合計画】



Ⅲ 取組方針

① 住環境の改善・防災性の向上

●急速な人口減少と高齢化に対応するため、斜面市街地再生事業による着手済み路線の早期完成に努めるとともに、「車みち整備事業」などの即効性・実現性の高い事業により、住環境の改善と防災性の向上の推進に取り組む。

② 都市基盤の整備

●東長崎地区において土地区画整理事業の早期完成や都市基盤施設整備事業の推進による道路・公園の整備を精力的に進め、さらなる住環境の改善を図る。

3. 事業の位置付け【長崎市都市計画マスタープラン】



③ 防災基盤の整備

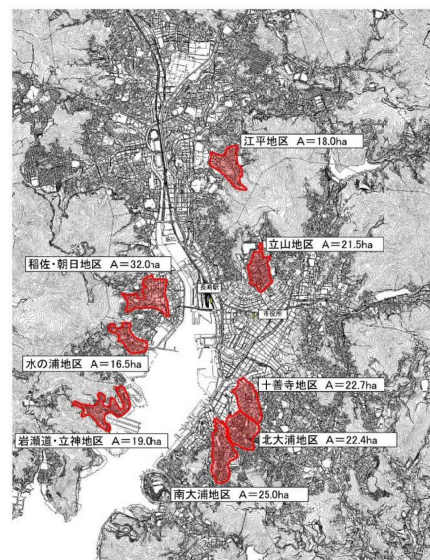
・地震時等に著しく危険な密集市街地は、平成24年10月時点で市内に4地区（262ha）あり、この4地区を含む斜面地において、斜面市街地再生事業や車みち整備事業による生活道路等の整備、老朽危険空き家対策事業や木造戸建住宅の耐震補助事業等を総合的にを行い、防災性の向上を図ります。

・災害時の避難、救助・物資等の輸送路を確保するため、緊急輸送道路ネットワークの指定及び整備を促進するとともに、耐震化等の適切な維持・管理に努めます。

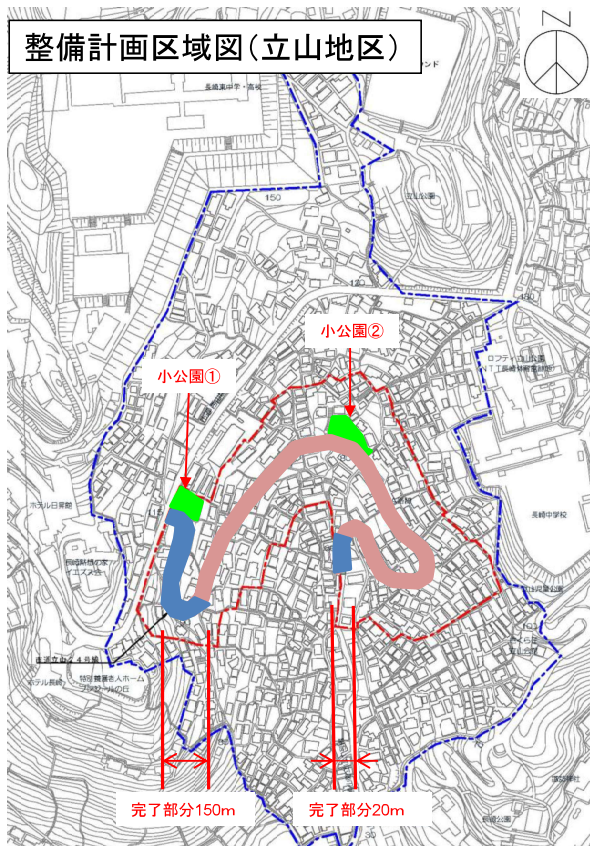
・避難場所の確保や火災の延焼等を防止するため、防災機能を有する公園・緑地の整備や公共空地の確保を推進します。

・安全で快適な通行空間の確保、都市景観の向上、都市災害の防止、情報通信ネットワークの信頼性向上等を目的として、無電柱化を推進します。

斜面市街地再生事業（8地区）位置図



4. 事業の進捗状況



◆事業内容

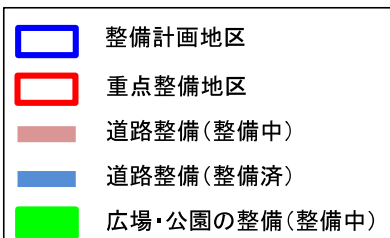
延長:715m 幅員:7.5m

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)

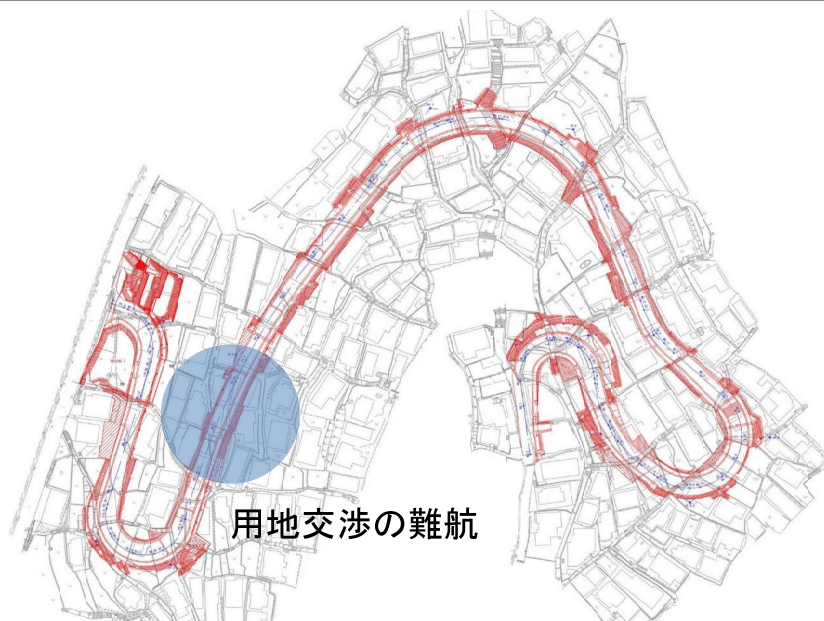


7

4. 事業の進捗状況

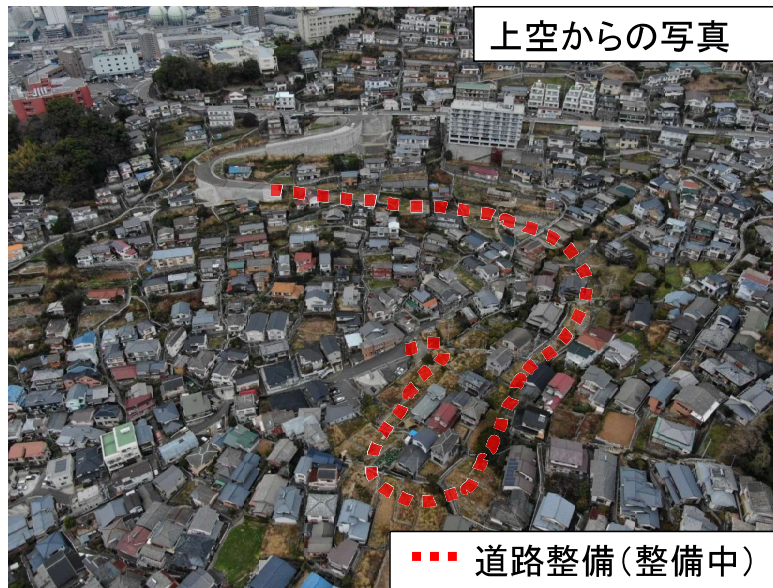
【完了工期】R6(現在)→R11(変更)

- ・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、用地交渉が難航し時間を要している。



8

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												

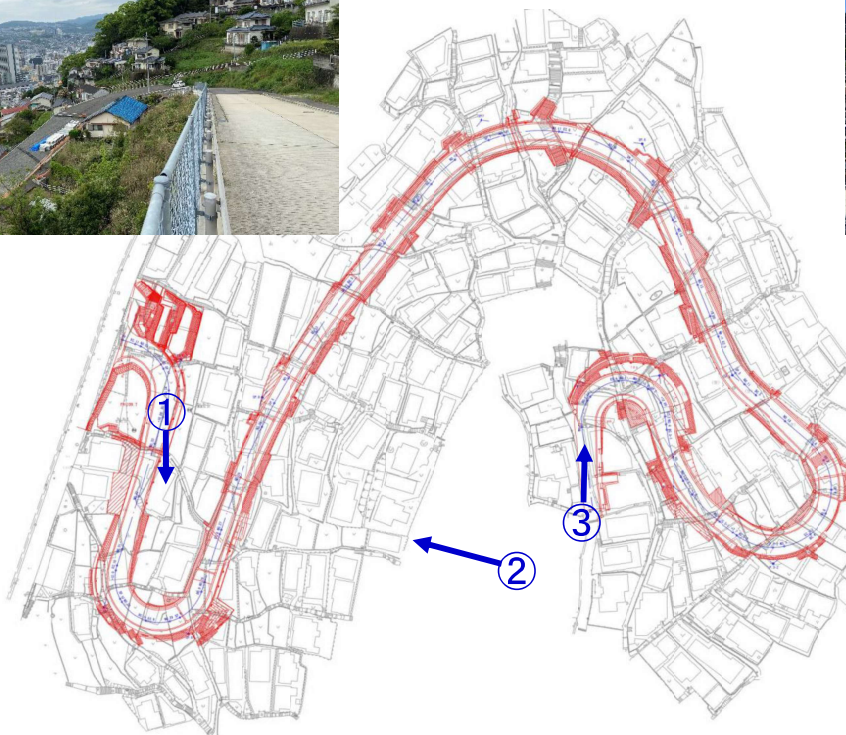
9

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



10

4. 事業の進捗状況(事業費の見直し)

【事業費増】20.5億円(前回)→27.2億円(変更)

事業費増の内容	増額	主な内容
①補償費の増	約2.7億円	物件調査に伴う補償費の増
②工事費の増	約4.0億円	・道路構造物の変更 ・施工機械の見直し ・労務・資材単価等の上昇
合計	約6.7億円	

11

4. 事業の進捗状況(事業費の見直し)

① 補償費の増【約2.7億円の増額】

・現地補償調査の精査による移転補償費の増

《参考》建物補償例

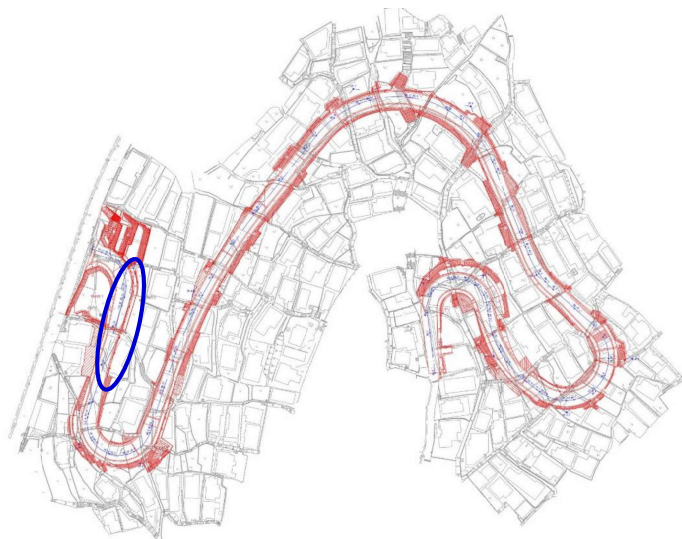
	当初計画時の想定補償費	算定後の補償費	割合
A宅	11,600千円	20,300千円	1.75倍
B宅	18,100千円	28,900千円	1.60倍
C宅	7,400千円	11,200千円	1.51倍
D宅	22,200千円	32,200千円	1.45倍

12

4. 事業の進捗状況(事業費の見直し)

②-1 工事費の増【約4.0億円の増額】

用地の制限により、逆T擁壁から、掘削による民地への影響が少ない補強土壁(テールアルメ)へ変更したことによる増額

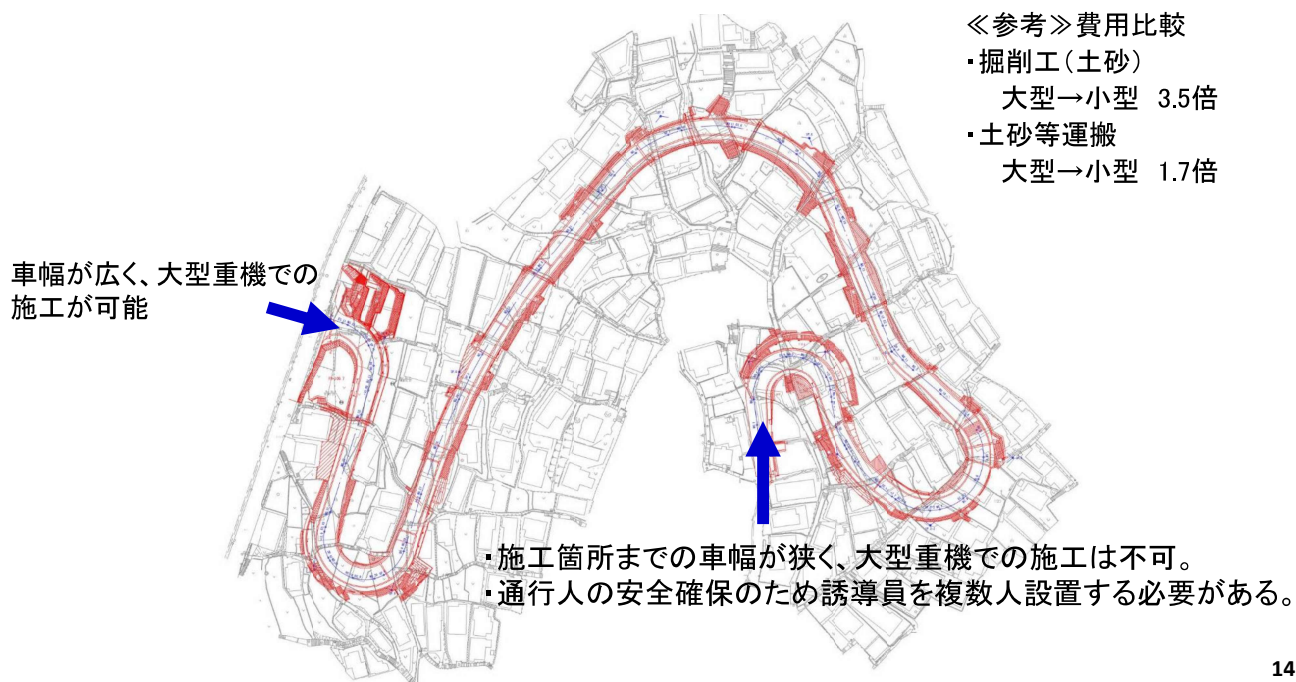


13

4. 事業の進捗状況(事業費の見直し)

②-2 工事費の増【約4.0億円の増額】

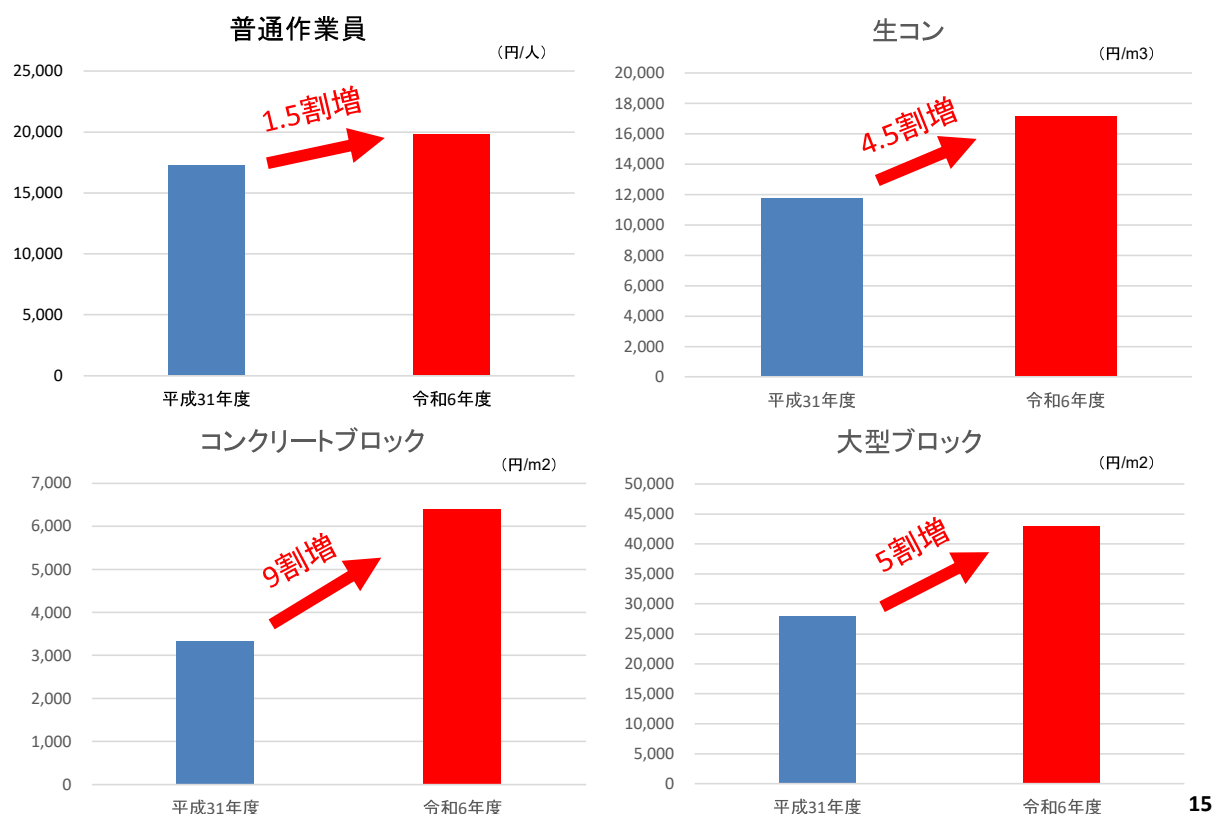
当初計画では大型重機が進入可能である車道上側からの施工を想定していたが、用地交渉が難航しているため、大型重機の進入不可の車道下側から施工を行わなければいけなくなったため事業費が増額になった。



14

4. 事業の進捗状況(事業費の見直し)

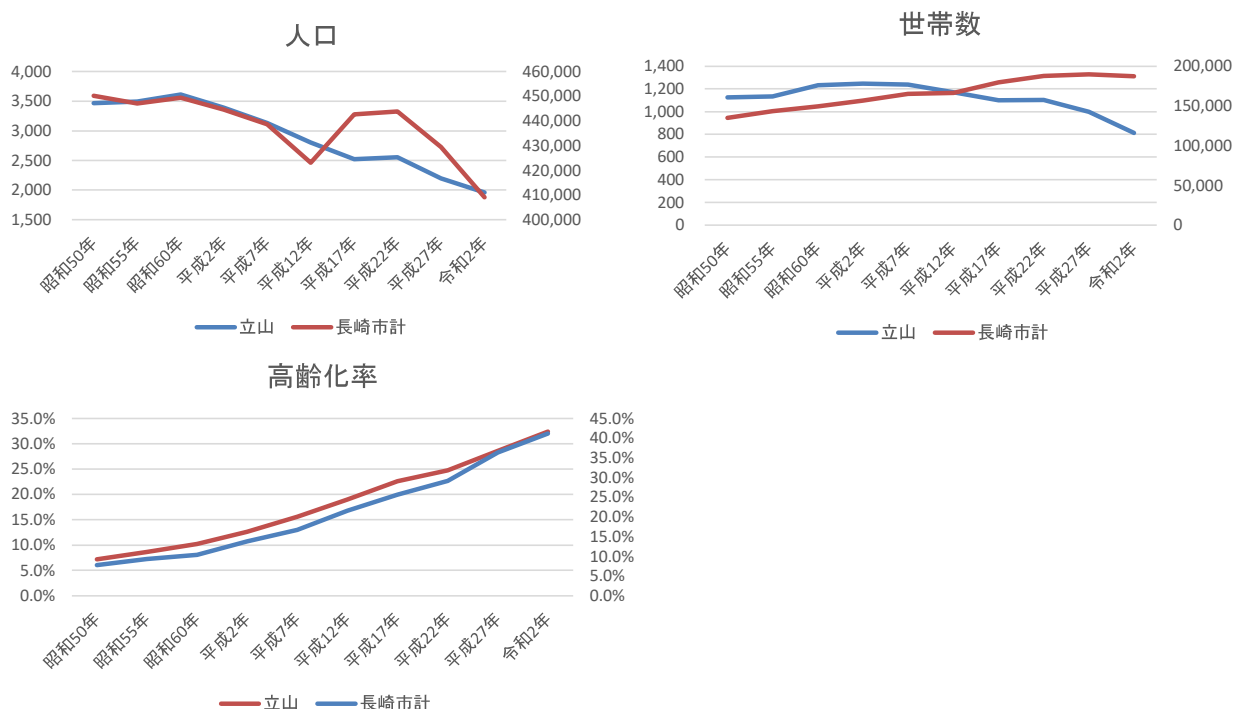
②-3工事費の増【約4.0億円の増額】



15

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。



16

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(道路構造物の変更等)
- ・工期の延長(用地解決の遅延)

◆ B/Cでは計測できない効果

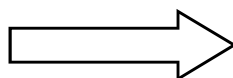
- ・まちづくり協議会開催などによる地域コミュニティの向上

17

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。

対応方針
(原案)



継続

18