

土地区画整理事業の再評価項目調書

施行地区名	高田南土地区画整理事業	都市名	長崎県長与町				
施行者	長与町	施行面積	49.8 ha				
再評価の実施理由	再評価後5年経過						
未着工或いは事業が長期化している理由	本地区は、地形に起伏があるため、大規模な土工事をともなう造成工事が必要となるが、これまで、必要な予算が十分に確保できなかったことや、工事による騒音や振動など、周辺住民の環境に配慮しながら工事を進める必要があったことから、事業が長期化している。						
事業内容	事業目的	本地区は、JR道ノ尾駅周辺の既成市街地を中心にスプロールしつつあったため、未整備であった都市計画道路などの公共施設の整備改善を図り、計画的で秩序ある市街地を形成することにより、住環境の改善や土地利用の増進を図ることを目的とする。					
	整備される主な公共施設	都市計画道路 7路線 L=4,020m 区画道路・特殊道路 L=14,186m 公園緑地 A=16,982 m <sup>2</sup>					
事業の進捗状況	事業採択年度	昭和60年度	都市計画決定年度	昭和58年度	最終変更	令和5年度(予定)	
	事業計画		施行期間	総事業費	補助事業費(基本事業費)		
		前回	S60年度～H42年度	31,636百万円	15,840百万円		
		最新	S60年度～R12年度	33,123百万円	16,252百万円		
	事業進捗	既投資事業費	総事業費ベース	30,256百万円	補助事業費ベース	15,721百万円	
			進捗率	91.3%	進捗率	96.7%	
		減価買収率	-%	仮換地指定率	96%	使用収益開始率	55%
					建物移転率	100%	
	現在の施行事業内容等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・宅地造成・道路築造</li> <li>・建物移転補償</li> </ul>					
	事業に対する地元理解・協力の状況	土地所有者から「早く完成してほしい」などの要望があっている。					
社会情勢などの	当該事業の上位計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・長崎都市計画区域マスタープランにおいて、「市街地整備の目標」として事業が位置づけられている。</li> <li>・長与町都市計画マスタープランにおいて、「市街地整備の基本的な方針」に事業が位置づけられている。</li> </ul>					
	関連プロジェクトの状況	・都市再生整備計画事業					
	関連事業の整備状況	都市計画道路 赤迫線、道の尾駅前線、高田線 完成					

変化	社会経済情勢の変化	地区内都市計画道路の一部が完成し、あわせて沿道利用が進み、また造成が終わった宅地について建築が行われ、住宅団地が形成、居住者も増加している。		
	自然環境条件の変化	特になし		
	その他	特になし		
費用 便 益 分 析	費用便益分析を行う理由	費用便益分析を行い、当事業の有用性を確認するため		
	街路整備効果	B / C = 1.14 (平成 30 年度) B / C = 1.13 (現行)		
	現在の総便益	383 億円	現在の総費用	339 億円
	走行時間短縮便益	295 億円	事業費	338 億円
	走行費用減少便益	79 億円	維持管理費	1 億円
交通事故減少便益	9 億円			基準年 令和 5 年度
コスト 縮 減 等 検 討	コスト縮減方策	事業の早期完成を図るため、都市再生整備計画事業も導入し、事業の進捗を図っている。残事業の一括施工による工期短縮、コスト縮減を図っている。		
	代替案の検討	代替案の可能性はない。		
	その他の検討事項	特になし		
資金計画	保留地処分の見通し	造成済の宅地のうち約 98%が売却済みであり、売れ行きは良好である。		

# 令和5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

都市-4  
土地区画整理事業  
高田南地区

事業主体  
長与町  
(長崎県による受託)

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 (H10)	—	S60	H13	234.4	2.09	A=49.8ha 建物移転 257戸 宅地造成 358,815㎡ 道路築造 15,952m 公園、緑地 16,291㎡
第1回審議 (H15)	再評価後 5年経過	S60	H20	239.5	1.88	A=49.8ha 建物移転 257戸 宅地造成 323,079㎡ 道路築造 18,392m 公園、緑地 18,251㎡
第2回審議 (H20)	再評価後 5年経過	S60	H29	252.2	2.09	A=49.8ha 建物移転 257戸 宅地造成 323,100㎡ 道路築造 18,391m 公園、緑地 18,251㎡
第3回審議 (H25)	再評価後 5年経過	S60	H32	281.3	1.21	A=49.8ha 建物移転 257戸 宅地造成 321,413㎡ 道路築造 18,359m 公園、緑地 17,111㎡
第4回審議 (H30)	再評価後 5年経過	S60	H42	316.4	1.14	A=49.8ha 建物移転 257戸 宅地造成 320,999㎡ 道路築造 18,366m 公園、緑地 17,201㎡
第4回審議 (R5:今回)	再評価後 5年経過	S60	R12	331.2	1.13	A=49.8ha 建物移転 257戸 宅地造成 318,916㎡ 道路築造 18,205m 公園、緑地 16,982㎡

### 3. 目的・これまでの経緯

#### ◆目的

本地区は、JR道ノ尾駅周辺の既成市街地を中心にスプロールしつつあったため、未整備であった都市計画道路などの公共施設の整備改善を図り、計画的で秩序ある市街地を形成することにより、住環境の改善や、土地利用の増進を図ることを目的とする。

#### ▼事業経過

昭和58年度	都市計画決定
昭和60年度	事業計画決定
昭和62年度	本工事着工
令和元年度 ～令和6年度	残工事の一括発注

計画図



#### [令和4年度末時点での事業進捗率]

事業費進捗率 約92.5% (306.5億円 / 331.2億円)

## 4. 事業の効果・必要性

### ◆事業の効果

・JR長崎駅までは約7km、長与町中心部までは約4kmと恵まれた立地条件であるものの、土地の有効利用が図られていない。

・幹線道路、区画道路、公園などの公共施設が未整備



・面的な公共施設の整備改善と秩序ある施設配置  
・土地の有効利用と住宅環境改善



昭和61年1月 撮影

# 5. 事業の進捗状況(事業費の見直し)

宅地完成完了地区

至) 長与町役場

内容	増額	主な増額理由
工事費の増	約10億円	<ul style="list-style-type: none"> <li>・堅固な岩質への対応</li> <li>・騒音振動に配慮した岩盤掘削工法に変更</li> <li>・人件費や物価の高騰</li> <li>・週休2日モデル工事</li> </ul>
測量設計費の増	約5億円	<ul style="list-style-type: none"> <li>・擁壁設計、仮換地割込修正業務の増</li> <li>・換地手続き業務の作業量増</li> <li>・人件費や物価の高騰</li> </ul>
計	約15億円	



設計施工一括方式 (約18ha)

本事業区域 (49.8ha)

令和5年1月撮影

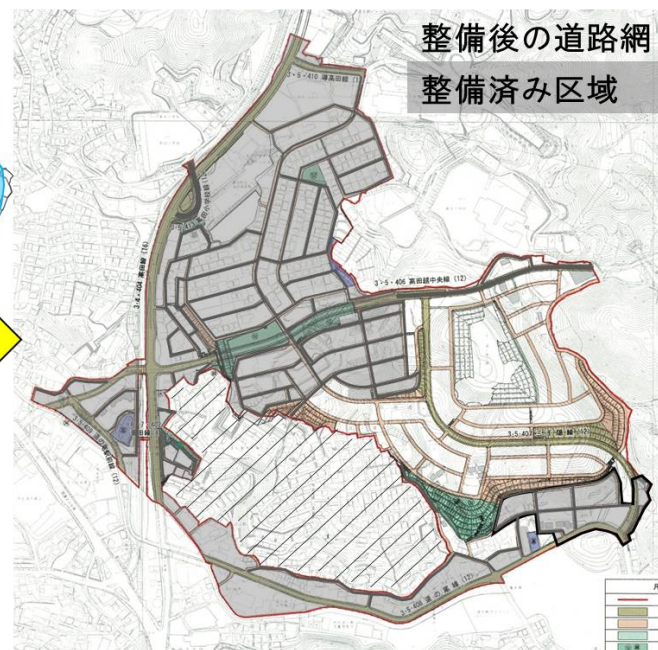
## 6. 関連事業の状況

### ◆ 関連事業の状況

- ・都市計画道路赤迫線(H14)、道の尾駅前線(H21)、高田線(H25) 完成
- ・高田越中央線一部供用開始



整備後の道の尾駅前線





## 7. 社会経済情勢等の変化



R4.3宅地造成完了

三千隠線  
施工中

地区内都市計画道路の一部が完成し、あわせて沿道利用が進み、また造成が完了した宅地について建築が行われ、住宅団地が形成、居住者も増加している。



令和5年4月撮影

## 8. 事業の投資効果

### ◆ 費用対効果(B/C)

項目	前回評価 (平成30年度)	今回評価 (令和5年度)
残事業	1.96 = 49億円 / 25億円	12.64 = 67億円 / 5.3億円
全事業	1.14 = 302億円 / 265億円	1.13 = 383億円 / 339億円

#### [費用]

○道路に要する事業費(工事費、用地費)(338億)、道路維持管理に要する費用(1億)

#### [便益]

○走行時間短縮便益(295億)、走行経費減少便益(79億円)、交通事故減少便益(9億)

#### [マイナス要因]

○事業費の増(工事費の増、測量設計費の増)

#### [プラス要因]

○便益の増(物価上昇による便益算定に係る「時間価値原単価」「走行経費原単価」増)  
費用便益マニュアルの変更(平成30年2月→令和4年2月改訂)

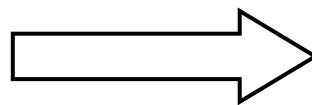
### ◆ B/Cでは計測できない効果

- 町有地に防災施設の建設予定があり、災害に強いまちづくりを図る
- 若年層の居住が増え、新たなまちのにぎわいが生まれる

## 9. 対応方針(原案)

- ◆ 残工事と大規模保留地の売却(R4引渡し完了)を含めた一括発注(R1～R6)を行っており、R6年度に工事完了予定である。
- ◆ 事業進捗率は事業費ベースで約92.5%(306.5億円／331.2億円)(R4年度末時点)となっている。
- ◆ 地元から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縮減は見込めず、また、代替案の可能性はない。
- ◆ 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。

対応方針  
(原案)



継続

土地区画整理事業の再評価項目調書

施行地区名	長崎駅周辺	都市名	長崎市	
施行者	長崎市	施行面積	19.1ha	
再評価の実施理由	再評価後5年経過			
未着工或いは事業が長期化している理由	特になし			
事業内容	事業目的	鉄道施設の受け皿を整備するとともに、道路や交通広場などの基盤整備と土地利用の転換、有効活用を図り、国際文化都市長崎の玄関口にふさわしい都市拠点を形成しようとするもの。		
	整備される主な公共施設	施工面積 A = 19.1ha、都市計画道路5路線 L=1,612m、交通広場2箇所 A=16,884m <sup>2</sup> 、歩行者専用道路 L=83m、多目的広場 A=6,745m <sup>2</sup>		
事業の進捗状況	事業採択年度	平成21年度	都市計画決定年度 平成20年度	
	事業計画	施行期間	総事業費	補助事業費(基本事業費)
		当初	H21年度～H35年度	15,369百万円
	最新	H21年度～R10年度	17,311百万円	10,383百万円
	事業進捗	既投資事業費	総事業費ベース 13,115百万円 進捗率 75.7%	補助事業費ベース 7,603百万円 進捗率 73.2%
		減価買収率 -%	仮換地指定率 95%	使用収益開始率 92% 建物移転率 97%
	現在の施行事業内容等	仮換地指定、建物移転補償、宅地造成、埋設管工事、道路改良工事		
事業に対する地元の理解・協力の状況	在来線の高架化(R2)や新幹線が開業(R4)し、残事業の完了による大きな効果発現が見込まれることから、早期完成が望まれている。			
社会情勢などの変化	当該事業の上位計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>長崎市第五次総合計画</li> <li>長崎市中心市街地活性化基本計画</li> </ul>		
	関連プロジェクトの状況	特になし		
	関連事業の整備状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>JR長崎本線連続立体交差事業(R2.3.28 高架切替)</li> <li>九州新幹線西九州ルート(R4.9.23 開業)</li> </ul>		
	社会経済情勢の変化	特になし		
	自然環境条件の変化	特になし		
	その他	特になし		

費用	費用便益分析を行う理由		費用便益分析を行い、当事業の有用性を確認するため	
	街路整備効果	B / C = 1.20 (平成 21 年度)		B / C = 1.14 (現行)
便益分析	現在の総便益	57.46 億円	現在の総費用	50.40 億円
	走行時間短縮便益	60.01 億円	事業費	50.30 億円
	走行費用減少便益	0.00 億円	維持管理費	0.10 億円
	交通事故減少便益	-2.55 億円		
				基準年 令和 4 年度
コスト縮減等検討	コスト縮減方策	可能な限りコスト縮減を図る。		
	代替案の検討	代替案の可能性はない。		
	その他検討事項	特になし		
資金計画	保留地処分の見通し	区域西側の保留地については既に売却済。 区域東側の保留地については、今後宅地造成完了後、入札等により売却を行う予定		

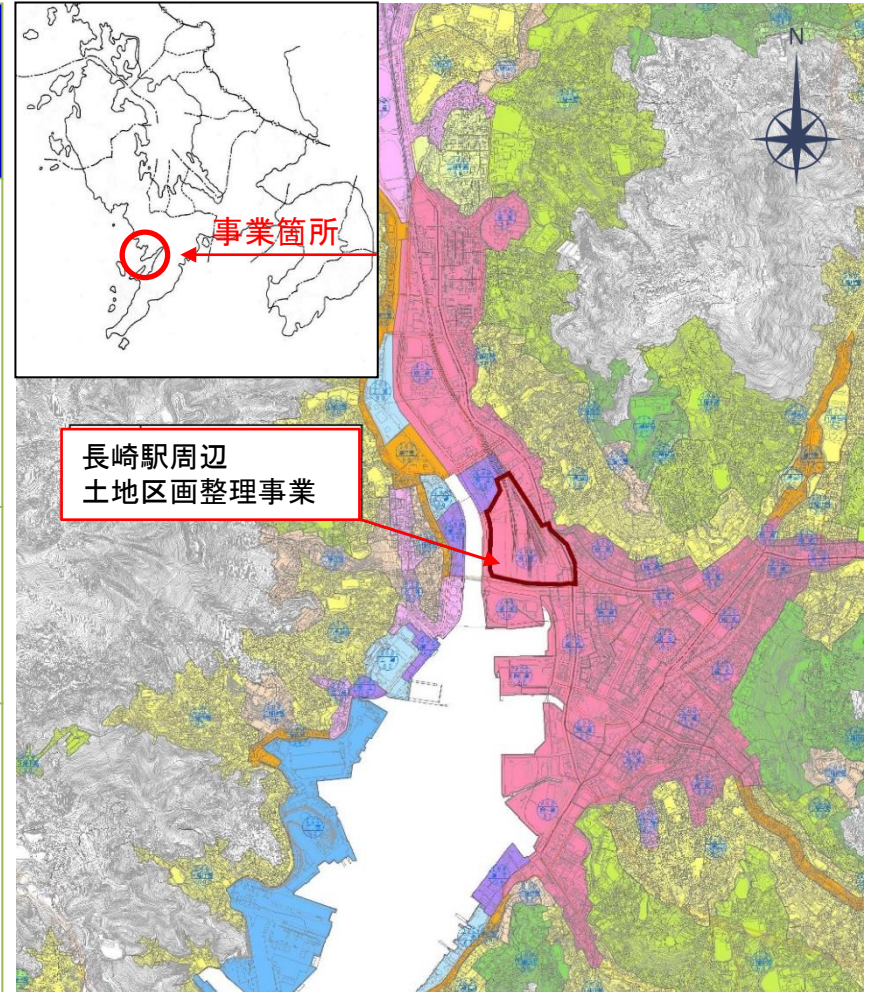
# 令和5年度 第1回 長崎県公共事業評価監視委員会

## 再評価対象事業

都市-5 土地区画整理事業  
長崎駅周辺地区

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 (H21新規)		H21	H35	153.7	1.20	施行面積:19.2ha 要移転戸数:12戸 宅地整備:12.5ha 道路整備:1,736m 公園・緑地:0.69ha
第1回審議 (H30)	事業採択後 10年経過	H21	H35	153.7	1.20	同上
第2回審議 (R5)	再評価後 5年経過	H21	R10	173.1	1.14	施行面積:19.1ha 要移転戸数:12戸 宅地整備:12.4ha 道路整備:1,695m 公園・緑地:0.57ha

## 2. 目的・事業概要・これまでの経緯

### ◆目的

・新幹線・在来線といった鉄道施設の受け皿を整備するとともに、道路や交通広場などの基盤整備と土地利用の転換・有効利用を図るもの。

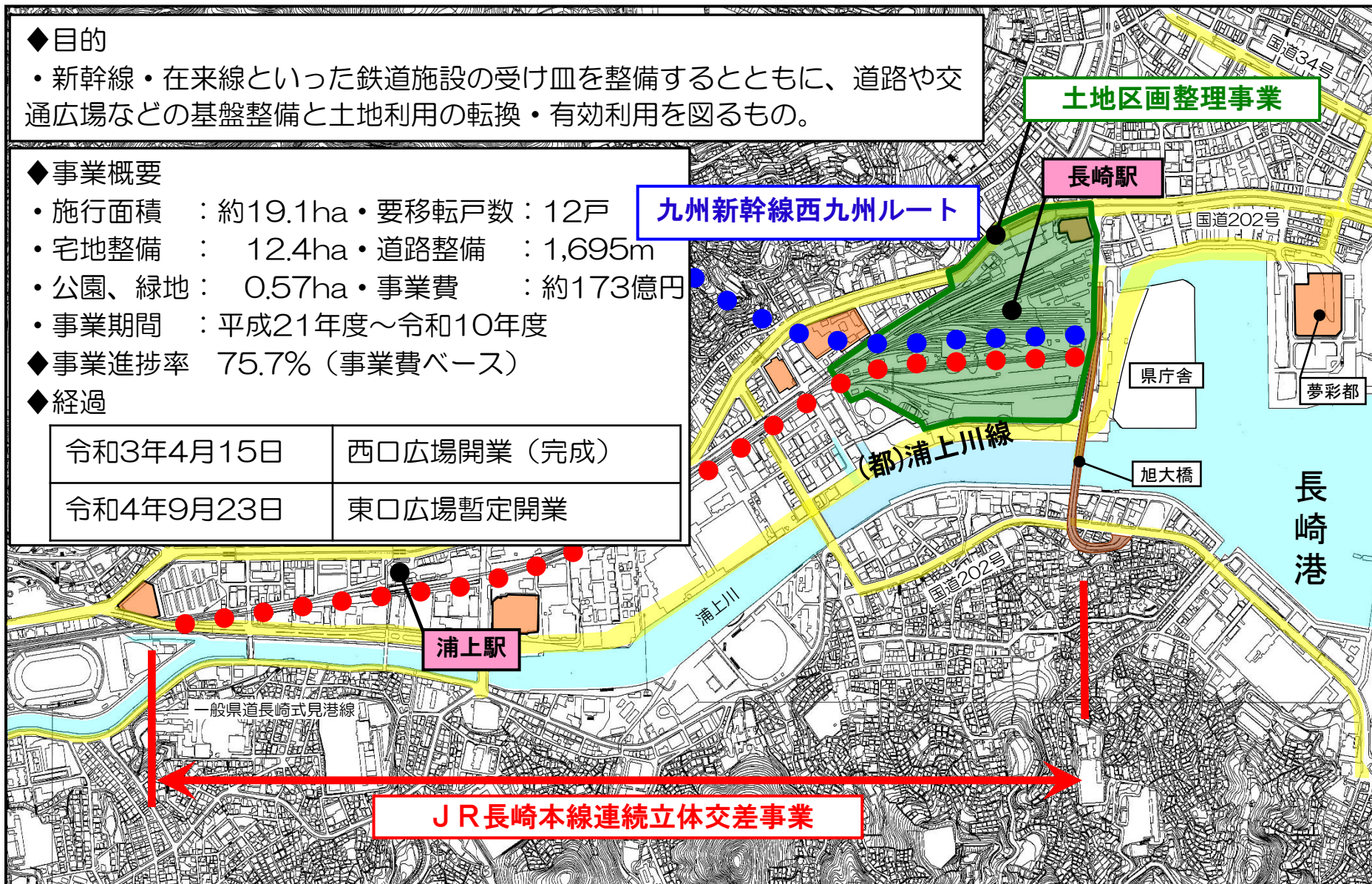
### ◆事業概要

- ・施行面積 : 約19.1ha・要移転戸数 : 12戸
- ・宅地整備 : 12.4ha・道路整備 : 1,695m
- ・公園、緑地 : 0.57ha・事業費 : 約173億円
- ・事業期間 : 平成21年度～令和10年度

◆事業進捗率 75.7% (事業費ベース)

### ◆経過

令和3年4月15日	西口広場開業 (完成)
令和4年9月23日	東口広場暫定開業





### 3. 事業の効果・必要性



#### ■長崎駅周辺の現状

- 広大な鉄道用地が存在し、有効活用されていない
- 高速交通ネットワークが整備されておらず、賑わいが乏しい
- 交通広場内で様々な交通の輻輳が生じている

#### ■土地区画整理事業による整備効果

- 広域交通・市内交通の結節点の形成
- 交流と賑わいの創出
- 有効な土地利用の誘発

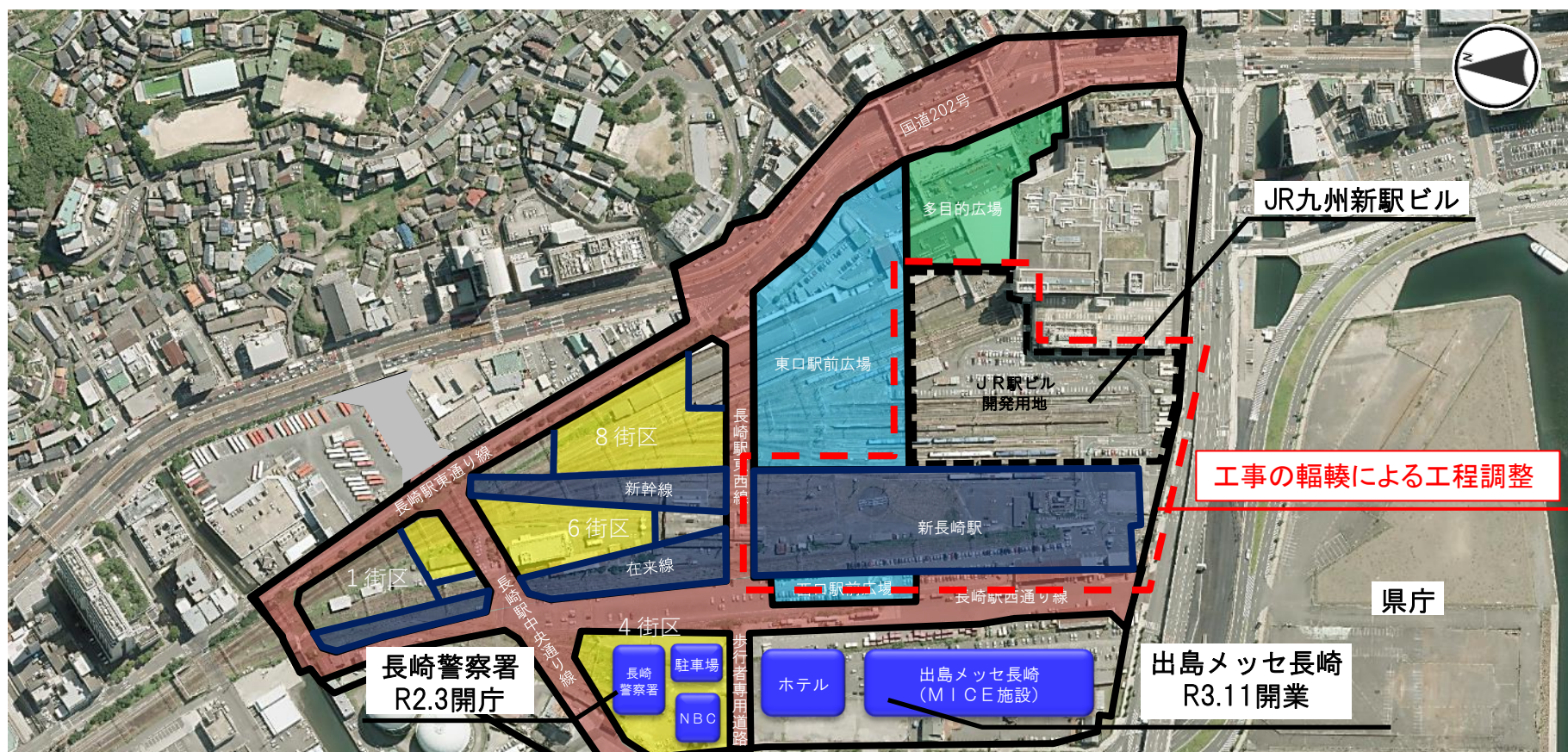


#### 陸の玄関口にふさわしい都市拠点の形成



今後の交流人口の拡大に貢献

## 4. 事業の進捗状況



【事業費】 約153億円（前回）⇒約173億円（変更）

- ・「長崎駅周辺エリアデザイン指針」に基づいたデザイン調整の結果、道路や広場の高品質空間整備を行うため、施工費が増加したもの。（舗装や縁石などの材料の変更）

【完了工期】 R5（前回）⇒R10（変更）

- ・JR長崎本線連続立体交差事業や九州新幹線西九州ルート建設事業等の工事の輻輳による工程調整によるもの

## 5. 事業の投資効果

### ◆ 費用対効果(B/C)

1.20(前回:平成30年度)→1.14(今回:令和5年度)

[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]

- ・走行時間短縮便益、走行経費減少便益、交通事故減少便益

[プラス要因]

- ・費用便益分析マニュアルの改定

[マイナス要因]

- ・事業費の増(駅前の高品質空間整備によるもの)
- ・工期の延長(近接する事業との施工調整によるもの)

### ◆ B/Cでは計測できない効果

- ・土地区画整理事業周辺における地価の上昇
- ・陸の玄関口にふさわしい都市拠点の形成による交流人口の増加

## 6. 対応方針(原案)

- ◆ 本事業は、九州新幹線西九州ルート建設事業やJR長崎本線の連続立体交差事業を契機として、国際観光都市長崎の玄関口にふさわしい都市拠点を形成しようとするものです。
- ◆ 残事業の完了により大きな効果発現が見込まれます。  
(交流人口の増加、公共交通利用者の増加など)

