

令和 6 年度第 3 回長崎県公共事業評価監視委員会

日 時：令和 6 年 8 月 2 1 日（水）

15 時 0 分～15 時 47 分

場 所：県庁行政棟 307 号会議室

— 午後 3 時 0 分 開会 —

1. 開 会

○事務局（小川） 定刻になりましたので、ただいまから、令和 6 年度第 3 回長崎県公共事業評価監視委員会を開会いたします。

私は、本日の進行を務めさせていただきます土木部建設企画課の小川でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

委員の皆様におかれましては、暑い中での現地調査、誠にありがとうございました。引き続き詳細審議をお願いいたします。

委員会の出席者数について事務局より報告いたします。

事前に五島委員より欠席のご連絡をいただいておりますので、本日の委員会におきましては、6 名の委員が出席されています。委員総数の過半数に達しておりますので、長崎県政策評価条例第 11 条の規定により、本委員会が成立していることを報告いたします。

続きまして、本日お配りしております資料は、現地調査前にお配りいたしましたファイル 1 冊となります。

本日ご審議いただきます案件は、住宅課所管の長崎市事業で「立山地区住宅市街地総合整備事業」の 1 件でございます。

ここからは友広委員長に議事の進行をお願いいたします。よろしくお願いいたします。

2. 審 議

○友広委員長 皆さん、こんにちは。暑い中、現地調査お疲れさまでございました。

ただいまより、審議に入りたいと思っております。

まず、事業者から説明を行っていただき、その後、委員の皆様からのご意見、ご質問をお伺いしたいと思います。

長崎市さんには、現地の案内とか資料の作成等、ご協力いただきましてありがとうございました。

それでは、住宅－1 立山地区住宅市街地総合整備事業についてご説明をお願いいたします。

○長崎市地域整備 2 課（梅木） それでは、立山地区住宅市街地総合整備事業についてご説明申し上げます。

事業主体は長崎市。

前回再評価後 5 年を経過したことから、事業費と工期の見直しを行っております。

2 ページをお願いいたします。審議経過でございますが、平成 17 年に事業を採択され、平成 26 年に事業採択後 10 年経過の再評価を受け、平成 30 年に再評価後 5 年経過として 2 回目の再評価を受け、今回、事業期間、事業費を変更することから 3 回目の再評価を諮るものでございます。

3 ページをお願いいたします。事業目的といたしましては、老朽住宅の密集、公共施設の不足により、住環境の整備、良質な住宅の必要が認められる斜面地において、住宅事情の改善、整備、老朽住宅の建替え等を行い、住みよいまちにしていくこととし、以下の事業概要で進めてまいっております。向かって右側の図面が立山地区の整備計画図となります。

4 ページをお願いいたします。事業の効果といたしまして、その必要性として、この立山地区は、長崎市の中心地でありながら、整備計画内の高低差が約 100m、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く、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ております。

5 ページをお願いいたします。本事業においては、長崎市第五次総合計画において長崎市が掲げるまちづくりを 8 つのまちづくりに分けて、その中の一つとして、この斜面地整備事業を行う位置づけになっております。

6 ページをお願いいたします。この事業自体は、先ほど申し上げたような長崎市第五次総合計画の下位に位置する事業の位置づけとして、長崎市都市計画マスタープランというものにも同じく位置づけられております。

7 ページをお願いいたします。現在の事業の進捗状況でございますが、現在は向かって左側の図に示す青で着色した部分、右側及び左下側にあります部分について事業を行っており、事業費のベースとしての進捗が 73.8%、用地取得の進捗率が面積ベースで 90%となっております。

8 ページをお願いいたします。事業期間の見直しですけれども、地元とのルートを選定や工法選定の調整に時間を要し、平成 20 年度からの用地の買収の着手となったこと、また、事業の協力が得られず用地交渉が難航している箇所があり、時間を要していることにより、事業期間を令和 6 年度から令和 11 年度に延伸するように考えております。

9 ページをお願いいたします。これは上空から写した写真及び変更した工程になります。

続きまして 10 ページをお願いいたします。こちらも同様に道路が整備された箇所において施工済みの箇所をそれぞれ写真に写しております。

11 ページをお願いいたします。今回変更となる事業費の増額の内訳を示しております。1 点目として補償物件調査の精査による移転補償費の増額が 2 億 7,000 万円、道路構造物の変更、施工機械の見直し、労務・資材単価の上昇など、工事費の増額が 4 億円となり、合わせて 6 億 7,000 万円の増額となっております。

12 ページをお願いいたします。まず、補償費の増額につきましては、約 2.7 億円の増額となっておりますけれども、下の表に参考としてつけさせていただいているものが、当初計画時の想定補償費、算定後に実際にかかった補償費を表しております。約 5 割増し程度の増額となっております。

13 ページをお願いいたします。工事費の増額についてご説明申し上げます。図で示すような形で、青で囲まれた部分において、当初、コンクリートの逆 T 擁壁を実施する予定でございましたが、用地の問題、制限等により、掘削の影響のより少ない補強土壁工、テールアルメ工法に変更したことにより増額となっております。

14 ページをご覧ください。現在行っている主要生活道路の全体図を示す中で、当初、左側のところから大型重機で施工する予定としておりましたが、用地交渉が難航している箇所もあり、上側からの施工ができなくなったために下側から施工を行うような形に変更しております。そのために大型重機が使用できず、また、道幅も狭いために安全確保のために誘導員を複数配置するなど、様々な要因で増額するような形になっております。

15 ページをお願いいたします。工事費の増として、これが平成 31 年当時と令和 5 年当時の人件費と資材の単価の比較を行っております。人件費に関しては、普通作業員が約 1.5 割増し、コンクリートも同じ、大型ブロックも約 5 割増しという形でかなりな高騰が見られております。

16 ページをお願いいたします。社会情勢の変化を示しております。人口、世帯数、高齢者率を示しております。

17 ページをお願いいたします。今回の投資効果として、費用対効果、B/C が前回の平成元年度の 1.58 に比べて、今回、令和 6 年度が 1.27 となっております。事業の効果といたしましては、地価の高騰、あとは建物の防災性の向上による便益が上がっております。マイナス要因といたしまして、事業費の増、工期の延長が挙がっております。

18 ページをお願いいたします。最後に対応方針ですが、この地域は、平成 12 年にまちづくり協議会が発足して現在も継続中であり、地元の皆様方の事業促進のため、理解と協力は十分得られていると考えております。今後につきましても、事業の効率化による事業の進捗の向上に努め、事業期間の短縮を図りたいと考えております。

私からの説明は以上でございます。ご審議のほどよろしくお願い申し上げます。

○友広委員長 ありがとうございます。それでは、委員の皆様からご意見、ご質問をお受けしたいと思います。

○梅本委員 ちょっと質問させていただきます。3 ページの事業概要で、道路延長、広場・公園、老朽建築物等の除却、建替え促進という 4 つの事業が書かれているんですが、このうちの老朽建築物等の除却、建替え促進というのは、道路延長の事業とはまた別に何らかの補助金を出すとか別の事業なのか、事業の具体的な内容を教えていただきたいんですが。

○長崎市地域整備 2 課（原） 老朽建築物等の除却というのは、今回、道路とか公園に要は入っているところの除却の棟数になります。事業に直接影響している件数が 52 戸ということになります。建替え促進の 40 戸というのが、今回の道路とか公園以外の個々のエリアに係る共同建替えの補助金を出す費用が、この建替え促進の 40 戸、要は、共同住居、マンションであったりとかアパートみたいな形で補助金を出すのが 40 戸ということで、道路に直接関係しているところは老朽建築物等の除却になってます。

○梅本委員 ありがとうございます。そうすると、この老朽建築物等の除却については、道路にかかっているということで補償金とかの対象の問題になっていて、建替え促進は道

路外の部分と。この補助金というのは、今回の事業費の中でどのくらいの割合とか、あるいは金額ですか。

○長崎市地域整備 2 課（原） 金額的には補助金で補助の割合が 3 分の 1 だったと思うので、8,000 万円です。

○梅本委員 分かりました。そうすると、今回の事業費は、基本的には道路関係が大半ということになるんですね。

○長崎市地域整備 2 課（原） はい。道路関係の事業費の増となっております。

○梅本委員 ありがとうございます。

○大嶺副委員長 B/C の話が 2 ページにあって、一つは、第 1 回と第 2 回で B/C が増える、事業費は一緒なのに B/C が増えている理由。あと、17 ページに同じく B/C を載せてますが、事業費が増えるというのは分かったんですけど、ベネフィットのほうが減額になっているという理由、その 2 点、教えていただければと思います。

○長崎市地域整備 2 課（梅木） 今回の 17 ページにあります B/C で前回に比べて減っている理由なんですけれども、先ほどご説明をさせていただいた中で、人口減少等による建替え促進の面積等の見直しを行って若干縮小された部分について下がっている状況でございます。

○大嶺副委員長 何が縮小されたんですか。

○長崎市地域整備 2 課（梅木） 建替えの床面積を縮小したことによって建替え費用及びベネフィットでいうと家賃等も減っている状況でございます。

○大嶺副委員長 ということは、建替え見込みの話ですか、まだ建替えは行われていないわけですね。

○長崎市地域整備 2 課（梅木） はい、見込みの話です。

○大嶺副委員長 もし分かれば第 1 回と第 2 回でベネフィットが増えている理由。先ほどのこととも共通するんですけど、ちょっとイメージがしにくいのが、実際にどれぐらい建替えが進むのかというのがよく分からない。見込みの話があって、第 2 回はかなり建替えが進むと考えて見込んでいたのか。ベネフィットの建替えの見込みがちょっとよく理解できなかったんですけど。

○長崎市地域整備 2 課（原） すみません、ちょっと勉強不足でベネフィットの考え方が整理できておりませんので、後で整理して回答という形でもよろしいでしょうか。

○大嶺副委員長 先ほど共同建替えを促進するような話が出てたんですけど、今日の話で、ほかの地区の例とかだと戸建ての建替えは分かったんですけど、共同住宅みたいな、住民の話でもっと大きな建物が共同利用できればベネフィットも上がると思っているんですけど、それが共同住宅だったら補助金の対象になるのか、あるいは 1 戸建ての道路に面した家だけ建て替える場合、補助金の対象になるのか、補助率も一緒なのかどうなのかということが分かれば教えてください。

○長崎市地域整備 2 課（原） 今回の事業に関しては、1 軒の建替えについての補助金はありません。あくまでも共同で、例えば 10 軒とかでもいいんですが、そこで共同住宅を建てる時の補助金で、その補助金も共同部分といいますか、皆さんで共有する部分だけに

対しての補助金で、補助率が3分の1という形になっています。

○狩野委員 11ページの事業費のところですが、当初の20.5億円、こちらの補償費と工事費の内訳を教えてください。

○長崎市地域整備2課(原) 補償費については、もともとが7億5,100万円で、工事費が9億2,300万円です。

○狩野委員 ありがとうございます。

○長崎市地域整備2課(原) 補足として、先ほど工事費を9億2,300万円と言ったんですが、その中には用地取得費、あと老朽建築物ではない建物の補償費がこの中に入ってます。

○狩野委員 わずかなんですけども、それ以外、9.2億と7.5億で17億ぐらいですね。3億ぐらい別途費用があるということですか。

○長崎市地域整備2課(原) ほかには計画を立てる時のための費用、委託費が1,000万円、事業整備計画が1,000万円、事業計画が2,000万円、あと今回みたいに事業再評価を受けるための委託費が4,500万円、あと公園の分が、一つが3,700万円、もう一つの公園で4,400万円で、先ほど言った共同建替えの補助金が8,000万円、合わせて20億5,000万円となっております。

○梅本委員 今のお尋ねで事業再評価を受けるための委託費というのは何なんですか。

○長崎市地域整備2課(原) B/Cを出すための委託費になります。委託をかけて、例えば今回みたいな事業費の見直しもそうですし、あと現在の地価であったりとか、家賃の価格であったりとか、その辺の相場に合わせて検討、不動産とかなんとかの金額を尋ねたりして、そういうことを委託にかけて検討してもらってます。

○梅本委員 今回の報告とかB/Cの数字を出すためにどこか業者に委託して出してもらっている、それが4,000万円ぐらいかかるという感じですか。

○長崎市地域整備2課(原) 一番最初が一番高くて、その後は大体、最近はまだ高くなって1回の委託で1,000万円程度かかっておりますが、最初のほうは500~600万円で済んだんですが、やっぱり委託費とかもどんどん上がってきて、一応当初の予定として4,500万円は見てるんですが、本来であれば10年で終わる計画になっているので、本当はそれで終わっておかないといけないはずですが、再評価、再評価で、一応再評価まで補助金の対象になりますということで要綱にうたわれておりますので、それで補助金を使って再評価の委託をさせていただいております。

○中村委員 工期のところで、今回、用地交渉の問題がもしなかった場合、それを考慮しなかった場合の工事そのものの自体は、どれくらいの年数の想定になってますか。

○長崎市地域整備2課(原) 令和11年度とさせていただいているんですが、実際の今の進捗を考えれば、なかなか5年では厳しいかなと思っております。特に、今回、下からの工事になりますので、重機も小さい重機しか使えない。あと残土とかのトラックあたりが、あそこが一般的な生活道路になっていき止まり道になっておりますので、そこの生活をまず優先しないといけないということもありまして、工事だけ優先してトラックをどんどん走らせるわけにはいきませんので、ある程度、工事延長も短く切ってしか発注で

きないかなと思っておりますので、実際、自分の感覚でいったら 10 年ぐらいはかかりそうな感じはしてます。

ただ、再評価を 5 年ごとに受けるということになっておりますので、今回は 5 年間まずは延長させていただきますということでお願いするようにしております。

○中村委員 それと、最後の対応方針のところに、できるだけ事業期間の短縮を図るとおっしゃっていますが、具体的にはどのような方策で効率化をお考えですか。

○長崎市地域整備 2 課（原） 今考えているのが、今がちょうど一番、下からスタートした時に切土が、泥をとるのが一番多くて、それでダンプの稼働台数が増えるので、ある程度、その先に進めば構造物も若干小さくなるので、そうなれば工事の延長もある程度進められるというのが一つです。

あと一つが、今、上のほうからいっていることで交渉が難航してストップしてるんですが、あとはある程度交渉を続けて、どうしてもいけない時には、そこを避けるような形で、まるまる 6m の道路を 3m ぐらいだったら大体できそうな感じなんですね。そこを仮に通行して、そこから工事を進めていくということも考えています。

ただ、それをした時に反対する人と、完全に交渉が途切れる可能性もあるので、そこだけ慎重に考えないといけないと思っています。

以上です。

○友広委員長 ほかにございませんか。

○村上委員 今の中村委員と同じような質問ですが、用地交渉の難航箇所がありますよね。現地に行ってみて、道路の建設で 100% うまく取得できるところはほぼないように今までの工事を見て思うんですけど、その部分を今言われたように残したまま、6m を 3m で片側通行する、その部分だけ片側通行ですという形ができないのかなと私は思いました。

というのは、下のほうがあまりにも道が、その先の道があまりにも狭過ぎて、これでは工事が、私も 5 年じゃ無理なんじゃないかなと思ったし、近隣の方にも迷惑をかける度合いが大きいから、やはり上からのほうも少し考えられて工事を進める形を考慮されたほうがいいんじゃないかなということを思いました。でも、その方と全然切れてしまうと後の交渉ができないからということで配慮されていると聞いたんですけど、できれば上から、あれだけの道が、すばらしい道ができていますので、長崎のマスタープランの中で、こういう形でできたよというすばらしいモデルになるような、あの地区が生き返るような道路ができればすばらしいなと、すばらしい仕事をされているんだなと一般県民として思いました。頑張ってください。

○長崎市地域整備 2 課（原） うちのほうも、ある程度判断して、なるべく工事が進捗できるような形で、そうすれば上からと下からと両方から進めれば早く完成できるかなと思っていますので、今のご意見を参考に我々も進めていきたいと思っています。ありがとうございます。

○狩野委員 私も質問じゃないんですけども、現地を見せていただいてちょっと気になったのが、老朽化した、朽ち果てた家屋が残っているという部分で、あれ、収用された分もあるんでしょうけれども、まだ所有者がいる老朽化した家屋というのがまだ残っているん

じゃないかと思いますがけれども、仮にこの事業自体が5年、それ以上かかるとなった時に、あの家屋自体というのが所有者がきちんと整理してくれればいいんでしょうけれども、なかなかそういうことが今の状況からして非常に難しいのかなと。それに対して対応というのがもしあれば教えてください。

○長崎市地域整備2課（原）　うちの事業ではないんですが、同じ市の中にそういう老朽危険空き家の除却の補助金みたいなものがありまして、1件50万円ですか、補助金があります。自主解体が本来の姿なんですけど、なかなかそれじゃ、特に斜面地あたりの空き家というのが、なかなか解決がされなくて、要は斜面地区というか、うちのほうで指定している地区に対しては50万円の補助金が出るような形になっております。

○狩野委員　実際どれくらいかかるんですかね。

○長崎市地域整備2課（原）　実際200万円から300万円かかるのかなと。以前は200万円ぐらいといていたんですが、平地の3倍という話があって、今は300万円近くかかるかなと思ってます。

○友広委員長　ほかにございませんか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○友広委員長　今、ご質問、ご意見をいただいておりますところでございますし、実際に現地を見せていただいて現場でも説明を受けたところでございます。事業の必要性とか事業効果というのにも期待されるんじゃないかと思われましますので、対応方針（原案）のとおり、継続を認めることでよろしゅうございますか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

○友広委員長　ありがとうございました。では、住宅1―立山地区住宅市街地総合整備事業の対応方針については、原案どおり認めることといたします。どうもありがとうございました。

それでは、本日まで3回、委員会をさせていただいたところございまして、この委員会での意見につきましては、取りまとめを行いまして意見書として知事に提出したいと考えております。

知事への意見書提出につきましては、各委員、大変ご多忙だと思いますけれども、できますればご同席をいただければと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

それでは、あとは事務局にお渡しいたします。

○事務局（小川）　現地調査を含め、ご審議ありがとうございました。今後の予定につきましては、先ほど委員長からもありましたが、知事への意見書提出の日程については調整中ということでお願いいたします。

意見書の内容につきましては、この後、委員会閉会後に意見書取りまとめの時間をとりたいと考えておりますので、ご多忙中とは存じますが、引き続きよろしくお願いいたします。

3. 閉　　会

○事務局（小川）　それでは、以上をもちまして、第3回長崎県公共事業評価監視委員会

を閉会いたします。ありがとうございました。

— 午後 3時47分 閉会 —