

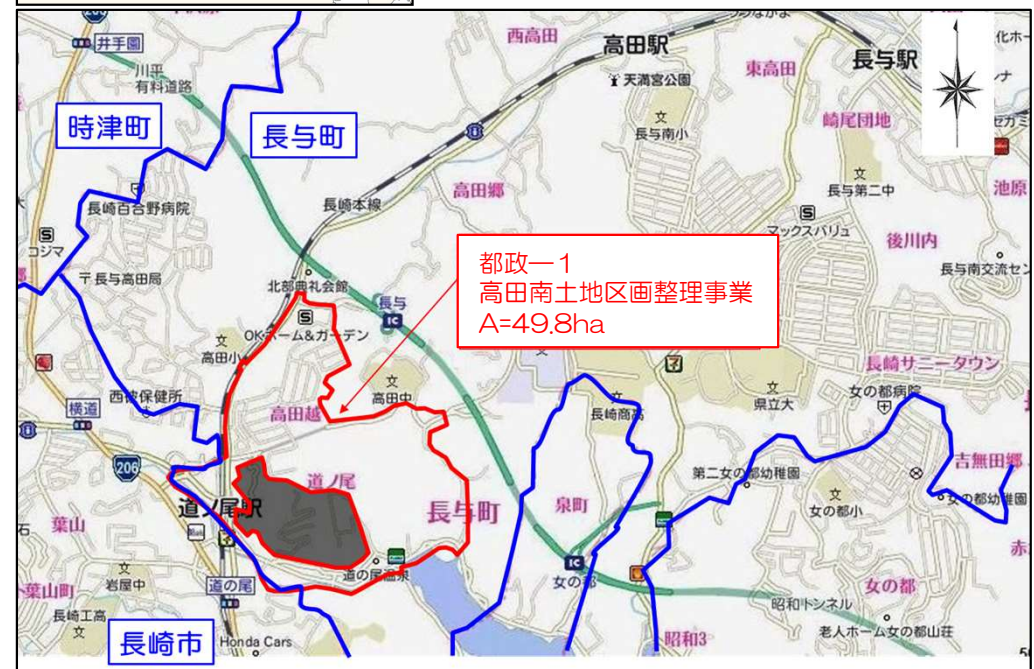
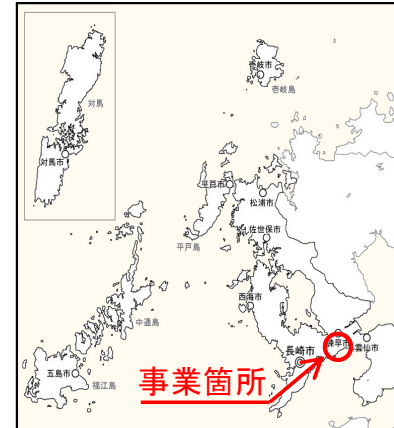
令和7年度 第1回 長崎県公共事業評価監視委員会

再評価対象事業

都政－1 土地区画整理事業
高田南地区

事業主体 長与町
(長崎県による受託施行)

再評価の理由 再評価後変更
(事業費)



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
第1回審議 (H15)	再評価後 5年経過	S60	H20	239.5	1.88	通学路の交通安全確保などのため、道路を追加変更する。
第2回審議 (H20)	再評価後 5年経過	S60	H29	252.2	2.09	施工実績に伴う土質変更の反映 ・土砂→軟岩 ・軟岩→中硬岩
第3回審議 (H25)	再評価後 5年経過	S60	H32	281.3	1.21	施工実績に伴う土質変更の反映 ・土砂→軟岩 ・軟岩→中硬岩
第4回審議 (H30)	再評価後 5年経過	S60	H42	316.4	1.14	施工実績に伴う土質変更の反映 ・土砂→軟岩 ・軟岩→中硬岩
第5回審議 (R5)	再評価後 5年経過	S60	R12	331.2	1.13	施工実績に伴う土質変更の反映 ・土砂→軟岩 ・軟岩→中硬岩
第6回審議 (R7:今回)	再評価後変更 (事業費)	S60	R12	337.7	1.16	人件費や物価の上昇による

2. 目的・事業概要・これまでの経緯

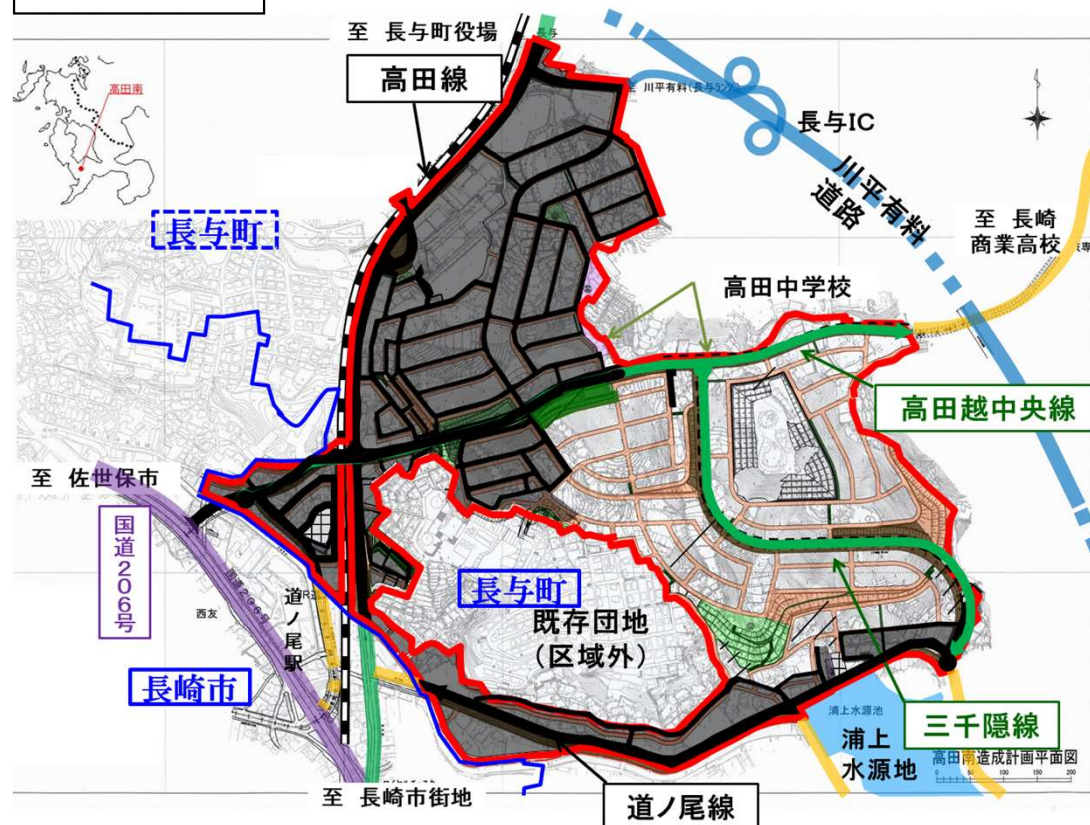
◆目的

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
昭和63年度	第1回仮換地指定
令和5年度	都市計画変更決定 (最新の変更)
令和6年度	事業計画変更 (最新の変更)

計画図



[R6まで]

事業費進捗率 約97.7% (329.8億円 / 337.7億円)
(事業費ベース)

仮換地指定状況 約95.5% (宅地約26.0ha / 27.2ha)

[R7以降]

測量、換地計画書作成・認可、換地処分(権利者権利確定)

3. 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

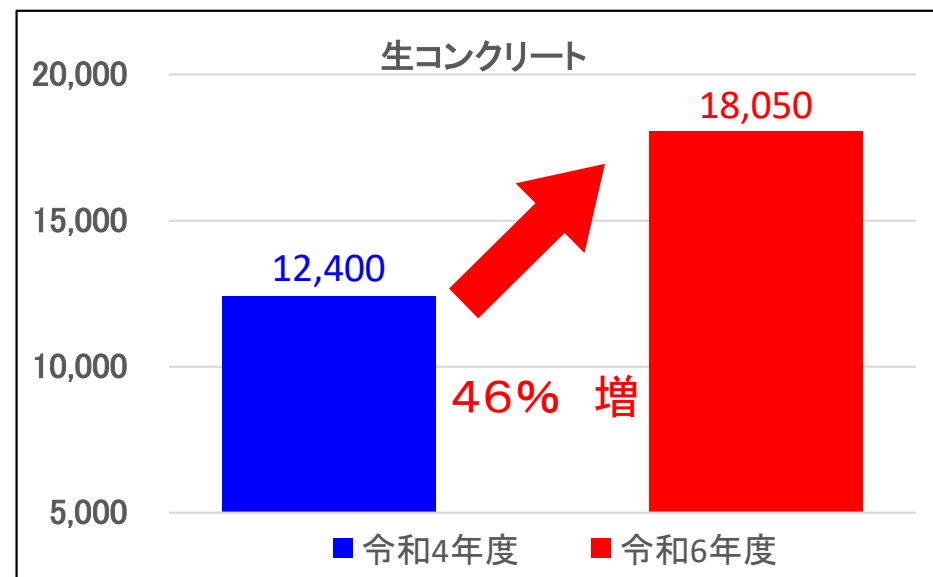
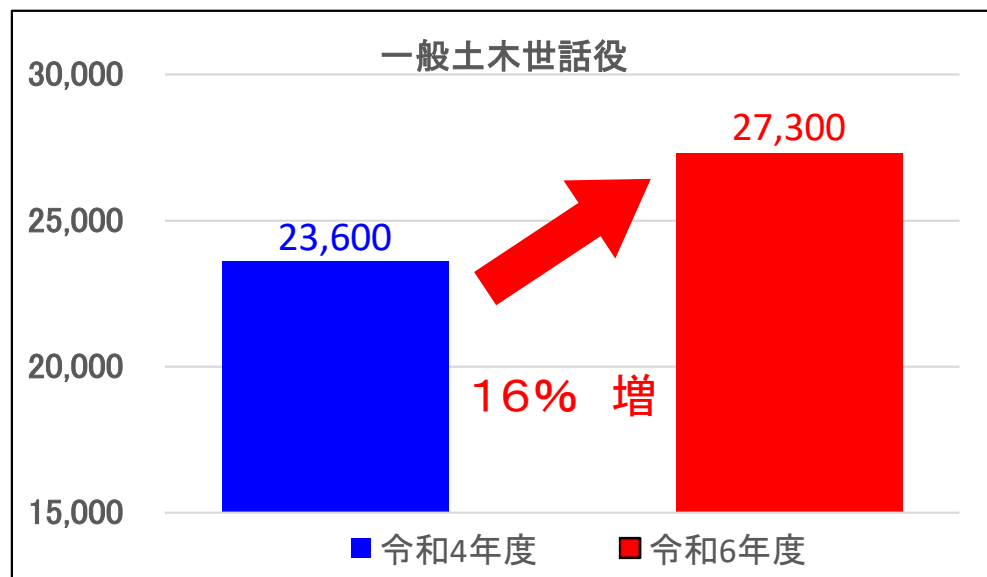
4. 事業の進捗状況(事業費の見直し)



5. 社会経済情勢等の変化

人件費、物価の上昇による事業費の増額

		前 回	今 回	変動額(円)	変動率
種類(単位)	単価期	インフラライド① (R 4 . 5 単 価)	インフラライド③ (R 6 . 4 単 価)	今回 - 前回	前回 / 今回
土木一般世話役	人	23,600	27,300	3,700	+ 16 %
生コンクリート 高炉 24-8-20(W/C=55%以下)	m3	12,400	18,050	5,650	+ 46 %



- ・平成25年度から連続して上昇
- ・平成24年と令和6年では、1.9倍
- ・少子高齢化による熟練工の退職
- ・建設業の担い手不足

- ・世界的な原料不足
- ・円安の進行
- ・エネルギー価格の高騰
- ・建設業の担い手不足

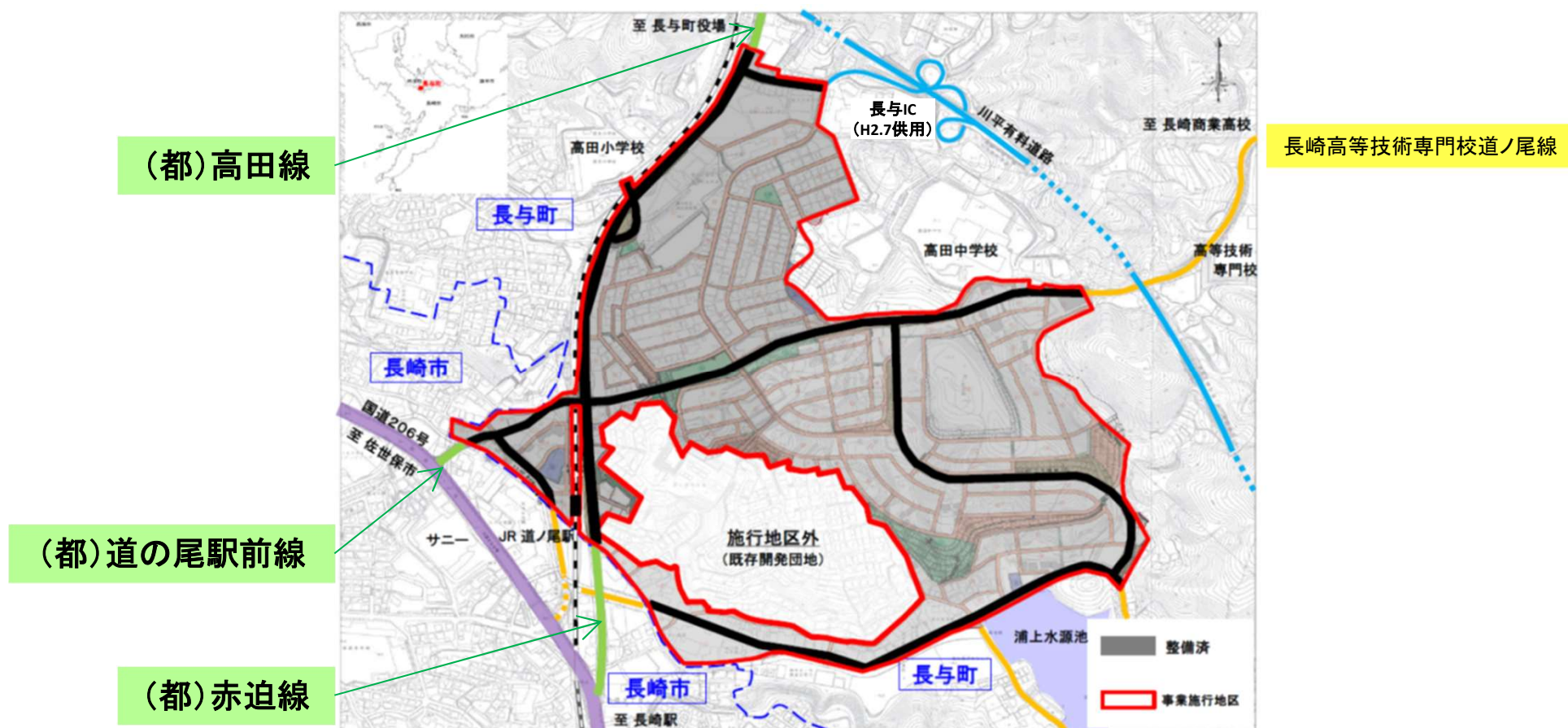
6. 上位計画への位置付け・関連事業の状況

◆ 関連事業の状況

- ・土地区画整理事業で整備する都市計画道路とネットワークを構成する街路(道路)事業。

【県】・都市計画道路赤迫線(H14)・道の尾駅前線(H21)・高田線(H25) 全て完成

【町】・町道長崎高等技術専門校道ノ尾線 完成



7. 事業の投資効果

◆ 費用対効果(B/C)

項目	前回評価 (令和5年度)	今回評価 (令和7年度)
残事業	12.64 = 67億円 / 5.3億円	26.00 = 78億円 / 3億円
全事業	1.13 = 383億円 / 339億円	1.16 = 449億円 / 388億円

〔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〕

- ・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〕

- ・マニュアル改訂による、原単位の見直し（時間価値(普通貨物):32.5%増など）

〔マイナス要因〕

- ・事業費の増加

◆ B/Cでは計測できない効果

- 自主防災組織の拠点施設を含む地域交流センターが建築中であり、地域の防災力の向上が図られる
- 若年層の居住が増え、新たなまちのにぎわいが生まれる

8. 対応方針(原案)

- ◆ 事業進捗率は事業費ベースで約97.7%に達している。(329.8億円／337.7億円)
- ◆ 地権者から、すみやかな換地処分(権利の確定など)を求められている。
- ◆ 現在、換地処分に必要な「測量」や「換地計画書作成・認可」の手続きを進めている。そのため、新たなコスト縮減は見込めないとともに、代替案の可能性もない。
- ◆ 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。

