

長崎・佐世保都市圏における造成費の 実態調査について

長崎県部会調査研究委員会

(委員長) 不動産鑑定士 渡 辺 泰 輔

(委員) 不動産鑑定士 池 田 憲 三

(報告者) 不動産鑑定士 島 内 勝

(客員) 長崎県土地対策室主事

不動産鑑定士補

田 村 悟

(1) 調査目的

本調査は、標準的な造成工事費を把握する事によって地価公示、地価調査、一般鑑定において収集された造成事例のチェック、並びに宅地見込地評価の際に標準的な造成工事費を査定する為の資料とする事を目的とする造成工事費の実証分析である。

(2) 調査方法

本調査にあたっては、いわゆる「オイルショック」後の事例を収集し、工事着工時点から昭和53年1月1日時点まで建設省所管公共工事デフレーターにより、時点修正する方法によった。

収集した事例は50件であり、分析に採用した事例は末尾添付の☆35事例である。

事例の選択にあたっては都市計画法上の開発許可にかかるもの☆☆

(1,000 m^2 超)、国土利用計画法上の届け出、もしくは事前確認にかかるもの(2,000 m^2 超)を優先的に採用することとした。

(3) 調査結果

調査結果の概要は(別表1)に示すとおりである。

なお、参考までに各工事費目別の平均値を算定し、(別表2)に示した。調査結果を概括すると次のとおりである。

- (イ) 当地の地形的特性を反映してか開発総面積30,000 m^2 未満の事例が圧倒的に多く、しかも30,000 m^2 程度までは開発規模と造成工事費との間に相関関係が稀薄であり、いわゆる『スケールメリット』は認められない。
- (ロ) 10haを超える大規模開発については、やや『スケールメリット』的な効果も認められ、特に20haを超える大型開発については、かなりの『スケールメリット』が認められる。
- (ハ) 当地の場合は、開発区域の平均傾斜度と造成工事費との間にきわめて強い相関関係が認められる。(従って、分析は開発区域の平均傾斜度別に行なった。)
- (ニ) 間接工事費については、バラツキが大きく、本調査の結果を見る限りでは標準化にあたり、総平均値(15%)を基準とするのが妥当と思われる。
- (ホ) 有効宅地化率は当然の事ながら、開発区域傾斜度と相関関係が高く、傾斜度別に概ね標準化している。

なお、D-8、D-9には、他事例と比較して10~20%程度のいわゆる『スケールメリット』が認められる。

(4) 総括

以上を総括すると、次のとおりである。

(A) 0度

① 造成工事費(総工事費)

(イ) 要埋土1m以上の場合

3,000円/ m^2 ~ 3,600円/ m^2 が標準

(ロ) 要埋土1m未満の場合

2,300円/ m^2 ~ 2,600円/ m^2 が標準

② 有効宅地化率

概ね平均値(76%)程度が標準

(B) 0～5度

① 造成工事費(総工事費)

概ね5,300円/㎡程度が標準

② 有効宅地化率

概ね平均値(70%)程度が標準

(C) 5～10度

① 造成工事費(総工事費)

概ね9,000円/㎡前後が標準

② 有効宅地化率

概ね60%前後が標準

(D) 10度超

① 造成工事費(総工事費)

30,000㎡以下では12,000円/㎡前後が標準

② 有効宅地化率

地形的な条件により、バラツキが多いが概ね55～60%程度が標準

なお、間接工事費については、開発規模の大小、開発区域の平均傾斜度の如何にかかわらず、直接工事費の15%程度が標準値と思われる。

以上

事例提供者

長崎県部会

不動産鑑定士

上田新

" 荒木豊

" 秋口慶二

" 田中一郎

" 成定広

" 広瀬時義

" 宮崎文樹

" 中嶋周治

" 渡辺泰輔

" 池田憲三

" 島内勝

" 補 西川修一

協賛

長崎県土地対策室

(別表1)

| | 0度 (n=13) | 0~5度 (n=7) | 5~10度 (n=6) | 10度超 (n=9) |
|--------------------------|-------------|-----------------|--------------|---------------|
| 直接工事費(円/m ²) | | | | |
| (1) 範囲 | 1,582~4,067 | 4,185~6,174 | 6,930~10,600 | 8,207~15,587 |
| (2) 平均値 | 2,849 | 4,994 | 8,483 | 12,030 |
| (3) 標準偏差 | ±748 | ±773 | ±1,195 | ±2,766 |
| 間接工事費(円/m ²) | (12件) | | | |
| (1) 範囲 | 114~1,140 | 468~1,180 | 237~1,790 | 233~3,711 |
| (2) 平均値 | 397 | 904 | 932 | 1,613 |
| 直間比率(%) | (12件) | | | |
| (1) 範囲 | 3~32 | 10~26 | 3~18 | 1~25 |
| (2) 平均値 | 15 | 18 ※総平均値~15% | 11 | 14 |
| 総工事費(円/m ²) | | | | |
| (1) 範囲 | 1,860~4,660 | 5,157~7,858 | 8,179~12,390 | 10,271~19,298 |
| (2) 平均値 | 3,216 | 5,899 | 9,415 | 13,643 |
| (3) 標準偏差 | ±803 | ±851 | ±1,445 | ±3,075 |
| 有効宅地化率(%) | | | | |
| (1) 範囲 | 64~85 | 64~74 | 52~74 | 53~71 |
| (2) 平均値 | 76 | 70 | 62 | 61 |

※直間比率の総平均値は事例34件による。

(別表2) 費日別平均値

| | 0度 | 0~5度 | 5度~10度 | 10度超 |
|-------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|-------------------------------|
| 調査・測量 | 236 (6.1) | 262 (4.9) | 185 (2.0) | 332 (2.6) |
| 土工 | 458 (11.9) | 1,510 (28.4) | 1,845 (20.1) | 5,219 (41.4) |
| 擁壁工事 | 740 (19.2) | 985 (18.5) | 3,188 (34.8) | 3,118 (24.8) |
| 道路工事 | 430 (11.2) | 1,008 (19.0) | 692 (7.5) | 619 (4.9) |
| 排水工事 | 949 (24.7) | 563 (10.6) | 1,722 (18.8) | 1,139 (9.0) |
| 水道工事 | 445 (11.6) | 487 (9.2) | 864 (9.4) | 660 (5.3) |
| ガス工事 | 169 (4.4) | 210 (4.0) | 157 (1.7) | 226 (1.8) |
| 公園・緑地 | 146 (3.8) | 80 (1.5) | 263 (2.9) | 292 (2.3) |
| その他 | 272 (7.1) | 208 (3.9) | 254 (2.8) | 998 (7.9) |
| (計) | 3,845円/m ² (100%) | 5,313円/m ² (100%) | 9,170円/m ² (100%) | 1,2603円/m ² (100%) |

※該当項目のないものについては、件数より除外して平均値を算定した。

造成事例カ一ド

%A-1

⑦ 造成工事費の内訳 (時点修正率 $\frac{202.0}{189.2}$)

(1) 直接工事費

- ① 所在地：長崎市滑石町375番口第1外
 ② 所有者又は名称：谷川建設株式会社
 ③ 造成地の規模等

| 調査・測量 | 実 際 単 価 | 時点修正後の単価 |
|---------|---------|----------|
| 土 工 事 | 344 | 367 |
| 擁 壁 工 事 | 397 | 423 |
| 道 路 工 事 | 519 | 554 |
| 排 水 工 事 | 381 | 406 |
| 水 道 工 事 | 344 | 367 |
| ガ ス 工 事 | 185 | 197 |
| 公 園・緑 地 | | |
| そ の 他 | 233 | 248 |

(総計) 実際単価: 2,403円/㎡
 時点修正後の単価: 2,565円/㎡

(2) 間接工事費

昭和51年12月～昭和52年1月

(実際単価) (時点修正後の単価)

直接工事費の 211.9%

造成事例カ一ド

%A-2

⑦ 造成工事費の内訳 (時点修正率 $\frac{202.0}{176.4}$)

(1) 直接工事費

- ① 所在地：佐世保市浦川内町496
 ② 所有者又は名称：
 ③ 造成地の規模等
- (1) 全面積 2,839㎡
 (2) 分譲可能面積 2,311㎡ (有効宅地化率81%)
 (3) 区画数 10区画
 (4) 一区画当り平均面積 230㎡
 ④ 団地内道路の状態
 (1) 幅員：6.5m
 (2) 舗装：あり なし
 (3) 主要接続道路までの距離：0m
 (4) 主要接続道路の幅員：7m

| 調査・測量 | 実 際 単 価 | 時点修正後の単価 |
|---------|---------|----------|
| 土 工 事 | 70 | 81 |
| 擁 壁 工 事 | 1,190 | 1,370 |
| 道 路 工 事 | 1,030 | 1,186 |
| 排 水 工 事 | 220 | 253 |
| 水 道 工 事 | | |
| ガ ス 工 事 | 230 | 264 |
| 公 園・緑 地 | | |
| そ の 他 | 20 | 23 |

(総計) 実際単価: 2,760円/㎡
 時点修正後の単価: 3,180円/㎡

(2) 間接工事費

(実際単価) (時点修正後の単価)

410 470

直接工事費の 15%

昭和49年10月～昭和50年3月

⑦ 造成工事費の内訳 (時点修正率 $\frac{202.0}{196.3}$)

(1) 直接工事費

| 調査・測量 | 実際単価 | 時点修正後の単価 |
|-------|-------|----------|
| 土工 | 170 | 174 |
| 擁壁 | 343 | 352 |
| 道路 | 529 | 544 |
| 排水 | 274 | 281 |
| 水道 | 1,158 | 1,191 |
| ガス | 1,020 | 1,049 |
| 公園・緑地 | | |
| その他 | 459 | 472 |

(総計) 実際単価: 3,953円/m²

時点修正後の単価: 4,067円/m²

(2) 間接工事費

(実際単価) (時点修正後の単価)

111 114

直接工事費の 3%

- ① 所在地: 長崎市平瀬町68番7外
- ② 所有者又は名称: 七福商会
- ③ 造成地の規模等
 - (1) 全面積 2,941m²
 - (2) 分譲可能面積 1,895m² (有効宅地化率64%)
 - (3) 区画数 9区画
 - (4) 一区画当り平均面積 210m²
- ④ 団地内道路の状態
 - (1) 幅員: 4~5m
 - (2) 舗装: (あり) なし
 - (3) 主要接続道路までの距離: 直結 m
 - (4) 主要接続道路の幅員: 5m
- ⑤ 造成前の状態
 - (1) 傾斜度: (平坦地) 0~5度 5~10度 10度超
 - (2) 地目: 田主体 畑主体 山林主体 (その他) (広宅地)
- ⑥ 造成工事期間
 - 昭和52年7月 ~ 昭和52年9月

⑦ 造成工事費の内訳 (時点修正率 $\frac{202.0}{189.1}$)

(1) 直接工事費

| 調査・測量 | 実際単価 | 時点修正後の単価 |
|-------|------|----------|
| 土工 | 540 | 576 |
| 擁壁 | 640 | 683 |
| 道路 | 860 | 918 |
| 排水 | 510 | 544 |
| 水道 | 860 | 918 |
| ガス | 60 | 64 |
| 公園・緑地 | | |
| その他 | 100 | 106 |

(総計) 実際単価: 3,570円/m²

時点修正後の単価: 3,813円/m²

(2) 間接工事費

(実際単価) (時点修正後の単価)

160 170

直接工事費の 5%

- ① 所在地: 諫早市幸町204番外
- ② 所有者又は名称: 幸住宅団地
- ③ 造成地の規模等
 - (1) 全面積 3,130m²
 - (2) 分譲可能面積 2,235m² (有効宅地化率71%)
 - (3) 区画数 13区画
 - (4) 一区画当り平均面積 170m²
- ④ 団地内道路の状態
 - (1) 幅員: 9m (6m+1.5×2)
 - (2) 舗装: (あり) なし
 - (3) 主要接続道路までの距離: 0m
 - (4) 主要接続道路の幅員: 5m
- ⑤ 造成前の状態
 - (1) 傾斜度: (平坦地) 0~5度 5~10度 10度超
 - (2) 地目: (田主体) 畑主体 山林主体 (その他)
- ⑥ 造成工事期間
 - 昭和51年11月 ~ 昭和51年3月

⑦ 造成工事費の内訳 (時点修正率 $\frac{202.0}{188.2}$)

(1) 直接工事費

- ① 所在地：諫早市小船越町28-3外
- ② 所有者又は名称：柳玉木工務店、一二三商事
- ③ 造成地の規模等
 - (1) 全面積 4,723㎡
 - (2) 分譲可能面積 3,457㎡ (有効宅地化率73%)
 - (3) 区画数 18区画
 - (4) 一区画当り平均面積 192㎡
- ④ 団地内道路の状態
 - (1) 幅員：6m
 - (2) 舗装：あり なし
 - (3) 主要接統道路までの距離：0m
 - (4) 主要接統道路の幅員：5~6m
- ⑤ 造成前の状態
 - (1) 傾斜度：平坦地 0~5度 5~10度 10度超
 - (2) 地目：田主体 畑主体 山林主体 その他 (雑種地)
- ⑥ 造成工事期間
 - 昭和51年9月 ~ 昭和51年12月

| 調査・測量 | 実 際 単 価 | 時点修正後の単価 |
|-------|---------|----------|
| 土工 | 473 | 508 |
| 擁壁 | | |
| 道路 | 237 | 254 |
| 排水 | 980 | 1,052 |
| 水道 | 316 | 339 |
| ガス | | |
| 公園・緑地 | 134 | 144 |
| その他 | 97 | 104 |

(総計) 実際単価： 2,237円/㎡
 時点修正後の単価： 2,401円/㎡

(2) 間接工事費
 (実際単価) (時点修正後の単価)
 198 213

直接工事費の 9%

⑦ 造成工事費の内訳 (時点修正率 $\frac{202.0}{189.1}$)

(1) 直接工事費

- ① 所在地：大村市竹松本町829-1外
- ② 所有者又は名称：西肥バス不動産
- ③ 造成地の規模等
 - (1) 全面積 5,528㎡
 - (2) 分譲可能面積 4,127㎡ (有効宅地化率75%)
 - (3) 区画数 18区画
 - (4) 一区画当り平均面積 229㎡
- ④ 団地内道路の状態
 - (1) 幅員：4~6m
 - (2) 舗装：あり なし
 - (3) 主要接統道路までの距離：0m
 - (4) 主要接統道路の幅員：12m
- ⑤ 造成前の状態
 - (1) 傾斜度：平坦地 0~5度 5~10度 10度超
 - (2) 地目：田主体 畑主体 山林主体 その他 (雑種地)
- ⑥ 造成工事期間
 - 昭和51年11月 ~ 昭和52年1月

| 調査・測量 | 実 際 単 価 | 時点修正後の単価 |
|-------|---------|----------|
| 土工 | 181 | 193 |
| 擁壁 | 24 | 26 |
| 道路 | 322 | 344 |
| 排水 | 308 | 329 |
| 水道 | 985 | 1,052 |
| ガス | 458 | 489 |
| 公園・緑地 | | |
| その他 | 9 | 10 |

(総計) 実際単価： 2,287円/㎡
 時点修正後の単価： 2,443円/㎡

(2) 間接工事費
 (実際単価) (時点修正後の単価)
 570 609

直接工事費の 25%

造成事例カ一ド

1/A-7

⑦ 造成工事費の内訳 (時点修正率 $\frac{2020}{194.5}$)

(1) 直接工事費

| 調査・測量 | 実際単価 | 時点修正後の単価 |
|-------|------|----------|
| 土工 | 162 | 168 |
| 擁壁工 | 117 | 122 |
| 道路工 | 302 | 314 |
| 排水工 | 803 | 834 |
| 水道工 | 444 | 461 |
| ガスの工 | | |
| 公園・緑地 | 33 | 34 |
| その他 | | |

(総計) 実際単価: 1,861円/m²
 時点修正後の単価: 1,933円/m²

(2) 間接工事費 (実際単価) (時点修正後の単価)
 324 336
 直接工事費の 17%

① 所在地: 大村市松並2丁目1131-1他

② 所有者又は名称: 大村自動車教習所

③ 造成地の規模等

(1) 全面積 5,858m²

(2) 分譲可能面積 4,505m² (有効宅地化率 77%)

(3) 区画数 20区画

(4) 一区画当り平均面積 225m²

④ 団地内道路の状態

(1) 幅員: 5m

(2) 舗装: (あり) なし

(3) 主要接続道路までの距離: 200m

(4) 主要接続道路の幅員: 10m

⑤ 造成前の状態

(1) 傾斜度: 平坦地 0~5度 5~10度 10度超

(2) 地目: 田主体 (畑主体) 山林主体

その他 (広宅地)

⑥ 造成工事期間

昭和52年7月 ~ 昭和52年10月

造成事例カ一ド

1/A-8

⑦ 造成工事費の内訳 (時点修正率 $\frac{2020}{179.5}$)

(1) 直接工事費

| 調査・測量 | 実際単価 | 時点修正後の単価 |
|-------|------|----------|
| 土工 | | |
| 擁壁工 | 360 | 405 |
| 道路工 | 546 | 614 |
| 排水工 | 931 | 1,047 |
| 水道工 | 68 | 76 |
| ガスの工 | | |
| 公園・緑地 | | |
| その他 | | |

(総計) 実際単価: 1,905円/m²
 時点修正後の単価: 2,142円/m²

(2) 間接工事費 (実際単価) (時点修正後の単価)
 167 188
 直接工事費の 9%

① 所在地: 佐世保市上原町5-4

② 所有者又は名称: 備西肥バス不動産

③ 造成地の規模等

(1) 全面積 6,136m²

(2) 分譲可能面積 4,621m² (有効宅地化率 75%)

(3) 区画数 15区画

(4) 一区画当り平均面積 203m²

④ 団地内道路の状態

(1) 幅員: 6m

(2) 舗装: (あり) なし

(3) 主要接続道路までの距離: 0m

(4) 主要接続道路の幅員: 10m

⑤ 造成前の状態

(1) 傾斜度: 平坦地 0~5度 5~10度 10度超

(2) 地目: 田主体 畑主体 山林主体

その他 (雑種地)

⑥ 造成工事期間

昭和51年12月 ~ 昭和52年1月

⑦ 造成工事費の内訳 (時点修正率 $\frac{2020}{2020}$)

(1) 直接工事費

- ① 所在地：大村市協和町739番
- ② 所有者又は名称：立石団地
- ③ 造成地の規模等
 - (1) 全面積 6,826㎡
 - (2) 分譲可能面積 5,547㎡ (有効宅地化率81%)
 - (3) 区画数 24区画
 - (4) 一区画当り平均面積 231㎡

| 調査・測量 | 実際単価 | 時点修正後の単価 |
|-------|------|----------|
| 土工事 | 144 | 144 |
| 擁壁工事 | 93 | 93 |
| 道路工事 | 170 | 170 |
| 排水工事 | 684 | 684 |
| 水道工事 | 263 | 263 |
| ガス工事 | 228 | 228 |
| 公園・緑地 | | |
| その他 | | |

- ④ 団地内道路の状態
 - (1) 幅員：6m
 - (2) 舗装：あり なし
 - (3) 主要接統道路までの距離：0m
 - (4) 主要接統道路の幅員：6m
- ⑤ 造成前の状態

- (1) 傾斜度：平坦地 0~5度 5~10度 10度超
- (2) 地目：田主体 畑主体 山林主体 その他 (雑種地)

⑥ 造成工事期間

昭和53年3月 ~ 昭和53年5月

(総計) 実際単価： 1,582円/㎡
 時点修正後の単価： 1,582円/㎡

(2) 間接工事費 (実際単価) (時点修正後の単価)
 278 278

直接工事費の 18%

⑦ 造成工事費の内訳 (時点修正率 $\frac{2020}{179.6}$)

(1) 直接工事費

- ① 所在地：大村市玖島郷622番地
- ② 所有者又は名称：段谷産業(株)
- ③ 造成地の規模等
 - (1) 全面積 7,080㎡
 - (2) 分譲可能面積 5,650㎡ (有効宅地化率79%)
 - (3) 区画数 20区画
 - (4) 一区画当り平均面積 280㎡

| 調査・測量 | 実際単価 | 時点修正後の単価 |
|-------|------|----------|
| 土工事 | 141 | 159 |
| 擁壁工事 | 918 | 1,032 |
| 道路工事 | 847 | 953 |
| 排水工事 | 254 | 286 |
| 水道工事 | 318 | 358 |
| ガス工事 | 282 | 317 |
| 公園・緑地 | | |
| その他 | | |

- ④ 団地内道路の状態
 - (1) 幅員：5m
 - (2) 舗装：あり なし
 - (3) 主要接統道路までの距離：150m
 - (4) 主要接統道路の幅員：6m
- ⑤ 造成前の状態

- (1) 傾斜度：平坦地 0~5度 5~10度 10度超
- (2) 地目：田主体 畑主体 山林主体 その他)

⑥ 造成工事期間

昭和51年3月 ~ 昭和51年5月

(総計) 実際単価： 2,760円/㎡
 時点修正後の単価： 3,105円/㎡

(2) 間接工事費 (実際単価) (時点修正後の単価)
 507 570

直接工事費の 18%

⑦ 造成工事費の内訳 (時点修正率 $\frac{202.0}{195.5}$)

(1) 直接工事費

- ① 所在地：長崎市田中町79
 ② 所有者又は名称：株式会社 馬場住研
 ③ 造成地の規模等
 (1) 全面積 9,268㎡
 (2) 分譲可能面積 7,697㎡ (有効宅地化率83%)
 (3) 区画数 38区画
 (4) 一区画当り平均面積 202㎡
 ④ 団地内道路の状態
 (1) 幅員：6m
 (2) 舗装：あり なし
 (3) 主要接続道路までの距離：0m
 (4) 主要接続道路の幅員：22m
 ⑤ 造成前の状態
 (1) 傾斜度：平坦地 0~5度 5~10度 10度超
 (2) 地目：田主体 畑主体 山林主体
その他 (広大宅地)
 ⑥ 造成工事期間
 昭和52年5月 ~ 昭和52年6月

| 調査・測量 | 実 際 単 価 | 時点修正後の単価 |
|-------|---------|----------|
| 土工 | | |
| 擁壁工事 | 863 | 892 |
| 道路工事 | | |
| 排水工事 | 2013 | 2080 |
| 水道工事 | | |
| ガス工事 | 217 | 224 |
| 公園・緑地 | | |
| その他の | 497 | 513 |

(総計) 実際単価： 3,590円/㎡
 時点修正後の単価： 3,709円/㎡

(2) 間接工事費

(実際単価) (時点修正後の単価)
 直接工事費の 0 %

⑦ 造成工事費の内訳 (時点修正率 $\frac{202.0}{173.8}$)

(1) 直接工事費

- ① 所在地：諫早市小船越町511
 ② 所有者又は名称：長崎県土地開発公社
 ③ 造成地の規模等
 (1) 全面積 17,139㎡
 (2) 分譲可能面積 12,467㎡ (有効宅地化率73%)
 (3) 区画数 45区画
 (4) 一区画当り平均面積 277㎡
 ④ 団地内道路の状態
 (1) 幅員：6m
 (2) 舗装：あり なし
 (3) 主要接続道路までの距離：10.0m
 (4) 主要接続道路の幅員：4m
 ⑤ 造成前の状態
 (1) 傾斜度：平坦地 0~5度 5~10度 10度超
 (2) 地目：田主体 畑主体 山林主体
その他 (広大宅地)
 ⑥ 造成工事期間
 昭和50年4月 ~ 昭和50年8月

| 調査・測量 | 実 際 単 価 | 時点修正後の単価 |
|-------|---------|----------|
| 土工 | 102 | 119 |
| 擁壁工事 | 674 | 783 |
| 道路工事 | 436 | 507 |
| 排水工事 | 507 | 589 |
| 水道工事 | 503 | 585 |
| ガス工事 | | |
| 公園・緑地 | | |
| その他の | | |

(総計) 実際単価： 2,222円/㎡
 時点修正後の単価： 2,583円/㎡

(2) 間接工事費

(実際単価) (時点修正後の単価)
 直接工事費の 18 %

造成事例カード

⑦ 造成工事費の内訳 (時点修正率 $\frac{2020}{2020}$)

(1) 直接工事費

- ① 所在地：大村市富ノ原1丁目1279-3外
- ② 所有者又は名称：共立毛糸紡績(株)
- ③ 造成地の規模等
 - (1) 全面積 26,109㎡
 - (2) 分譲可能面積 17,503㎡ (有効宅地化率67%)
 - (3) 区画数 75区画
 - (4) 一区画当り平均面積 210㎡

| 調査・測量 | 実 際 単 価 | 時点修正後の単価 |
|-------|---------|----------|
| 土工 | 260 | 260 |
| 擁壁工事 | 310 | 310 |
| 道路工事 | 660 | 660 |
| 排水工事 | 1,650 | 1,650 |
| 水道工事 | 260 | 260 |
| ガス工事 | 170 | 170 |
| 公園・緑地 | 210 | 210 |
| その他 | | |

11421

- ④ 団地内道路の状態
 - (1) 幅員：6m
 - (2) 舗装：(あり) なし ?
 - (3) 主要接統道路までの距離：0m
 - (4) 主要接統道路の幅員：5m
- ⑤ 造成前の状態
 - (1) 傾斜度：(平坦地) 0~5度 5~10度 10度超
 - (2) 地目：田主体 畑主体 山林主体 ?
 - (3) その他(広大宅地)

⑥ 造成工事期間

昭和53年4月 ~ 昭和53年6月

(総計) 実際単価： 3,520円/㎡
 時点修正後の単価： 3,520円/㎡

(2) 間接工事費

(実際単価) (時点修正後の単価)

1,140 1,140

直接工事費の 32%

造成事例カード

⑦ 造成工事費の内訳 (時点修正率 $\frac{2020}{1957}$)

(1) 直接工事費

- ① 所在地：諫早市幸町113-1外
- ② 所有者又は名称：有限会社 池田不動産
- ③ 造成地の規模等
 - (1) 全面積 3,140㎡
 - (2) 分譲可能面積 2,321㎡ (有効宅地化率74%)
 - (3) 区画数 13区画
 - (4) 一区画当り平均面積 178㎡

| 調査・測量 | 実 際 単 価 | 時点修正後の単価 |
|-------|---------|----------|
| 土工 | 85 | 88 |
| 擁壁工事 | 1,430 | 1,476 |
| 道路工事 | 1,244 | 1,284 |
| 排水工事 | 517 | 534 |
| 水道工事 | 224 | 231 |
| ガス工事 | 796 | 822 |
| 公園・緑地 | 83 | 86 |
| その他 | 309 | 319 |

11431

- ④ 団地内道路の状態
 - (1) 幅員：6m
 - (2) 舗装：(あり) なし
 - (3) 主要接統道路までの距離：100m
 - (4) 主要接統道路の幅員：8m
- ⑤ 造成前の状態
 - (1) 傾斜度：平坦地 (0~5度) 5~10度 10度超
 - (2) 地目：(田主体) 畑主体 山林主体
 - (3) その他()

⑥ 造成工事期間

昭和52年8月 ~ 昭和52年11月

(総計) 実際単価： 4,688円/㎡
 時点修正後の単価： 4,840円/㎡

(2) 間接工事費

(実際単価) (時点修正後の単価)

705 728

直接工事費の 15%

造成事例カード

⑦ 造成工事費の内訳 (時点修正率 $\frac{2020}{185.5}$)

(1) 直接工事費

- ① 所在地：諫早市福田町2.988
- ② 所有者又は名称：興栄商事
- ③ 造成地の規模等
 - (1) 全面積 3,961㎡
 - (2) 分譲可能面積 2,936㎡ (有効宅地化率74%)
 - (3) 区画数 16区画
 - (4) 一区画当り平均面積 183.55㎡
- ④ 団地内道路の状態
 - (1) 幅員：6m
 - (2) 舗装：あり なし
 - (3) 主要接続道路までの距離：0m
 - (4) 主要接続道路の幅員：5m
- ⑤ 造成前の状態
 - (1) 傾斜度：平坦地 (0~5度) 5~1.0度 1.0度超
 - (2) 地目：田主体 畑主体 山林主体
 - その他()
- ⑥ 造成工事期間
 - 昭和51年7月 ~ 昭和52年6月

| | 実 際 単 価 | 時点修正後の単価 |
|-------|---------|----------|
| 調査・測量 | 424 | 462 |
| 土工 | 1,211 | 1,319 |
| 擁壁工事 | 530 | 577 |
| 道路工事 | 608 | 662 |
| 排水工事 | 845 | 920 |
| 水道工事 | 403 | 439 |
| ガス工事 | 201 | 219 |
| 公園・緑地 | | |
| その他 | 84 | 91 |

(総計) 実際単価： 4,306円/㎡

時点修正後の単価： 4,689円/㎡

(2) 間接工事費

(実際単価) 430 (時点修正後の単価) 468

直接工事費の 10 %

造成事例カード

⑦ 造成工事費の内訳 (時点修正率 $\frac{2020}{198.1}$)

(1) 直接工事費

- ① 所在地：諫早市原口名字上西郷76番外5筆
- ② 所有者又は名称：有限会社 池田不動産
- ③ 造成地の規模等
 - (1) 全面積 3,981㎡
 - (2) 分譲可能面積 2,534㎡ (有効宅地化率64%)
 - (3) 区画数 15区画
 - (4) 一区画当り平均面積 169㎡
- ④ 団地内道路の状態
 - (1) 幅員：6m
 - (2) 舗装：あり なし
 - (3) 主要接続道路までの距離：市道接面m
 - (4) 主要接続道路の幅員：6m
- ⑤ 造成前の状態
 - (1) 傾斜度：平坦地 (0~5度) 5~1.0度 1.0度超
 - (2) 地目：田主体 畑主体 山林主体
 - その他()
- ⑥ 造成工事期間
 - 昭和52年10月 ~ 昭和53年2月

| | 実 際 単 価 | 時点修正後の単価 |
|-------|---------|----------|
| 調査・測量 | 121 | 123 |
| 土工 | 2,275 | 2,320 |
| 擁壁工事 | 898 | 916 |
| 道路工事 | 817 | 833 |
| 排水工事 | 848 | 865 |
| 水道工事 | 628 | 640 |
| ガス工事 | | |
| 公園・緑地 | 59 | 60 |
| その他 | 409 | 417 |

(総計) 実際単価： 6,055円/㎡

時点修正後の単価： 6,174円/㎡

(2) 間接工事費

(実際単価) 910 (時点修正後の単価) 928

直接工事費の 15 %

⑦ 造成工事費の内訳 (時点修正率 $\frac{202.0}{188.2}$)

(1) 直接工事費

| 調査・測量 | 実際単価 | 時点修正後の単価 |
|-------|-------|----------|
| 土工 | 2,839 | 3,047 |
| 擁壁工事 | 43 | 46 |
| 道路工事 | 1,003 | 1,077 |
| 排水工事 | 18 | 19 |
| 水道工事 | 290 | 311 |
| ガス工事 | | |
| 公園・緑地 | | |
| その他 | | |

(総計) 実際単価: 4,193円/㎡
 時点修正後の単価: 4,500円/㎡

(2) 間接工事費
 (実際単価) (時点修正後の単価)
 936 1,004

直接工事費の 22%

造成事例カード

- ① 所在地: 諫早市福田町333外
 ② 所有者又は名称: 桑原弘明
 ③ 造成地の規模等
 (1) 全面積 4,233㎡
 (2) 分譲可能面積 3,032㎡ (有効宅地化率72%)
 (3) 区画数 14区画
 (4) 一区画当り平均面積 216.6㎡

- 146 -

④ 団地内道路の状態

- (1) 幅員: 6.2 m
 (2) 舗装: (あり) なし
 (3) 主要接統道路までの距離: 0 m
 (4) 主要接統道路の幅員: 6 m

⑤ 造成前の状態

- (1) 傾斜度: 平坦地 (0~5度) 5~10度 10度超
 (2) 地目: (田主体) 畑主体 山林主体
 その他()

⑥ 造成工事期間

昭和51年9月 ~ 昭和52年9月

⑦ 造成工事費の内訳 (時点修正率 $\frac{202.0}{188.5}$)

(1) 直接工事費

| 調査・測量 | 実際単価 | 時点修正後の単価 |
|-------|-------|----------|
| 土工 | 243 | 260 |
| 擁壁工事 | 1,923 | 2,061 |
| 道路工事 | 875 | 938 |
| 排水工事 | 700 | 750 |
| 水道工事 | 186 | 199 |
| ガス工事 | | |
| 公園・緑地 | | |
| その他 | 179 | 192 |

(総計) 実際単価: 4,106円/㎡
 時点修正後の単価: 4,400円/㎡

(2) 間接工事費
 (実際単価) (時点修正後の単価)
 863 925

直接工事費の 21%

造成事例カード

- ① 所在地: 諫早市小船越町1086-1外
 ② 所有者又は名称: 田崎清作
 ③ 造成地の規模等
 (1) 全面積 4,601㎡
 (2) 分譲可能面積 3,258㎡ (有効宅地化率71%)
 (3) 区画数 11区画
 (4) 一区画当り平均面積 296㎡

- 147 -

④ 団地内道路の状態

- (1) 幅員: 6 m
 (2) 舗装: (あり) なし
 (3) 主要接統道路までの距離: 0 m
 (4) 主要接統道路の幅員: 6.5 m

⑤ 造成前の状態

- (1) 傾斜度: 平坦地 (0~5度) 5~10度 10度超
 (2) 地目: 田主体 畑主体 山林主体
 その他() () 雑種地

⑥ 造成工事期間

昭和51年12月 ~ 昭和52年3月

⑦ 造成工事費の内訳 (時点修正率 $\frac{202.0}{193.3}$)

(1) 直接工事費

| | 実 際 単 価 | 時点修正後の単価 |
|-------|---------|----------|
| 調査・測量 | 411 | 429 |
| 土工 | 733 | 766 |
| 擁壁工事 | 871 | 910 |
| 道路工事 | 2,525 | 2,639 |
| 排水工事 | 624 | 652 |
| 水道工事 | 520 | 543 |
| ガス工事 | 192 | 201 |
| 公園・緑地 | 13 | 14 |
| その他 | 18 | 19 |

(総計) 実際単価: 5,907円/㎡

時点修正後の単価: 6,173円/㎡

(2) 間接工事費

(実際単価) (時点修正後の単価)

1,129 1,180

直接工事費の 19 %

造成事例カ-下

- ① 所在地: 佐世保市田原町168-1
- ② 所有者又は名称: 前田 哲悟郎外
- ③ 造成地の規模等
 - (1) 全面積 4,691㎡
 - (2) 分譲可能面積 3,304㎡ (有効宅地化率 70%)
 - (3) 区画数 18区画
 - (4) 一区画当り平均面積 183㎡

④ 団地内道路の状態

- (1) 幅員: 6~4 m
- (2) 舗装: (あり) なし
- (3) 主要接続道路までの距離: 0 m
- (4) 主要接続道路の幅員: 7 m

⑤ 造成前の状態

- (1) 傾斜度: 平坦地 (0~5度) 5~10度 10度超
- (2) 地目: (田主体) 畑主体 山林主体
その他()

⑥ 造成工事期間

昭和52年4月 ~ 昭和52年9月

造成事例カ-下

- ① 所在地: 佐世保市早岐町1459番他
- ② 所有者又は名称: 早岐中央団地
- ③ 造成地の規模等
 - (1) 全面積 14,783㎡
 - (2) 分譲可能面積 9,906㎡ (有効宅地化率 68%)
 - (3) 区画数 43区画
 - (4) 一区画当り平均面積 230㎡
- ④ 団地内道路の状態
 - (1) 幅員: 6 m
 - (2) 舗装: (あり) なし
 - (3) 主要接続道路までの距離: 0 m
 - (4) 主要接続道路の幅員: 約10 m

⑤ 造成前の状態

- (1) 傾斜度: 平坦地 (0~5度) 5~10度 10度超
- (2) 地目: (田主体) 畑主体 山林主体
その他()

⑥ 造成工事期間

昭和51年5月 ~ 昭和51年10月

⑦ 造成工事費の内訳 (時点修正率 $\frac{202.0}{186.8}$)

(1) 直接工事費

| | 実 際 単 価 | 時点修正後の単価 |
|-------|---------|----------|
| 調査・測量 | 194 | 210 |
| 土工 | 1,277 | 1,381 |
| 擁壁工事 | 1,020 | 1,103 |
| 道路工事 | 348 | 376 |
| 排水工事 | 464 | 502 |
| 水道工事 | 420 | 454 |
| ガス工事 | | |
| 公園・緑地 | 147 | 159 |
| その他 | | |

(総計) 実際単価: 3,870円/㎡

時点修正後の単価: 4,185円/㎡

(2) 間接工事費

(実際単価) (時点修正後の単価)

1,015 1,098

直接工事費の 26 %

造成事例カード

%C-1

⑦ 造成工事費の内訳 (時点修正率 $\frac{202.0}{188.2}$)

(1) 直接工事費

- ① 所在地：諫早市天満町1445-10ほか
- ② 所有者又は名称：興栄商事
- ③ 造成地の規模等
 - (1) 全面積 2,978㎡
 - (2) 分譲可能面積 2,189㎡ (有効宅地化率74%)
 - (3) 区画数 10区画
 - (4) 一区画当り平均面積 219㎡
- ④ 団地内道路の状態
- (1) 幅員：6 m
- (2) 舗装：(あり) なし
- (3) 主要接続道路までの距離：45 m
- (4) 主要接続道路の幅員：4 m

⑤ 造成前の状態

- (1) 傾斜度：平坦地 0~5度 (5~10度) 10度超
- (2) 地目：田主体 (畑主体) 山林主体
その他()

⑥ 造成工事期間

昭和51年9月 ~ 昭和52年2月

| 調査・測量 | 実 際 単 価 | 時点修正後の単価 |
|---------|---------|----------|
| 土 工 事 | 364 | 391 |
| 擁 壁 工 事 | 794 | 852 |
| 道 路 工 事 | 3,926 | 4,214 |
| 排 水 工 事 | 813 | 873 |
| 水 道 工 事 | 887 | 952 |
| ガ ス 工 事 | 805 | 864 |
| 公 園・緑 地 | 201 | 216 |
| そ の 他 | | |

(総計) 実際単価： 7,790円/㎡
時点修正後の単価： 8,362円/㎡

(2) 間接工事費

(実際単価) (時点修正後の単価)

601 645

直接工事費の 8 %

造成事例カード

%C-2

⑦ 造成工事費の内訳 (時点修正率 $\frac{202.0}{189.5}$)

(1) 直接工事費

- ① 所在地：長崎市横尾町1959外
- ② 所有者又は名称：田崎延一外
- ③ 造成地の規模等
 - (1) 全面積 7,155㎡
 - (2) 分譲可能面積 4,386㎡ (有効宅地化率61%)
 - (3) 区画数 22区画
 - (4) 一区画当り平均面積 200㎡
- ④ 団地内道路の状態
- (1) 幅員：6 m
- (2) 舗装：(あり) なし
- (3) 主要接続道路までの距離：0
- (4) 主要接続道路の幅員：6 m

⑤ 造成前の状態

- (1) 傾斜度：平坦地 0~5度 (5~10度) 10度超
- (2) 地目：田主体 畑主体 山林主体
(その他) (雑種地)

⑥ 造成工事期間

昭和52年3月 ~ 昭和52年12月

| 調査・測量 | 実 際 単 価 | 時点修正後の単価 |
|---------|---------|----------|
| 土 工 事 | 870 | 927 |
| 擁 壁 工 事 | 4,690 | 4,999 |
| 道 路 工 事 | 540 | 576 |
| 排 水 工 事 | 2,710 | 2,889 |
| 水 道 工 事 | 420 | 448 |
| ガ ス 工 事 | | |
| 公 園・緑 地 | 490 | 522 |
| そ の 他 | 220 | 235 |

(総計) 実際単価： 9,940円/㎡
時点修正後の単価： 10,600円/㎡

(2) 間接工事費

(実際単価) (時点修正後の単価)

1,680 1,790

直接工事費の 17 %

造成事例カード

1/6C-3

⑦ 造成工事費の内訳 (時点修正率 $\frac{202.0}{186.8}$)

(1) 直接工事費

- ① 所在地：長崎市大浜町298-1
 ② 所有者又は名称：大浜第2団地
 ③ 造成地の規模等
 (イ) 全面積 19,104㎡
 (ロ) 分譲可能面積 10,527㎡ (有効宅地化率55%)
 (ハ) 区画数 47区画
 (ニ) 一区画当り平均面積 224㎡
 ④ 団地内道路の状態
 (イ) 幅員：6m
 (ロ) 舗装：あり なし
 (ハ) 主要接続道路までの距離：350m
 (ニ) 主要接続道路の幅員：4m
 ⑤ 造成前の状態
 (イ) 傾斜度：平坦地 0~5度 (5~10度) 10度超
 (ロ) 地目：田主体 畑主体 山林主体
 その他()
 ⑥ 造成工事期間
 昭和51年5月 ~ 昭和52年3月

| 調査・測量 | 実際単価 | 時点修正後の単価 |
|-------|-------|----------|
| 土工 | 88 | 95 |
| 擁壁工事 | 7,174 | 7,758 |
| 道路工事 | 541 | 585 |
| 排水工事 | 373 | 403 |
| ガス工事 | 131 | 142 |
| 公園・緑地 | 199 | 215 |
| その他 | 36 | 39 |

(総計) 実際単価： 8,542円/㎡
 時点修正後の単価： 9,237円/㎡

(ロ) 間接工事費

(実際単価)

(時点修正後の単価)

413 447

直接工事費の 5%

造成事例カード

1/6C-4

⑦ 造成工事費の内訳 (時点修正率 $\frac{202.0}{137.8}$)

(1) 直接工事費

- ① 所在地：長崎市滑石2丁目238外
 ② 所有者又は名称：重橋政市外
 ③ 造成地の規模等
 (イ) 全面積 2,276.4㎡
 (ロ) 分譲可能面積 1,489.7㎡ (有効宅地化率65%)
 (ハ) 区画数 62区画
 (ニ) 一区画当り平均面積 240㎡
 ④ 団地内道路の状態
 (イ) 幅員：4.5~6.5m
 (ロ) 舗装：あり なし
 (ハ) 主要接続道路までの距離：東南部で直結
 (ニ) 主要接続道路の幅員：5m
 ⑤ 造成前の状態
 (イ) 傾斜度：平坦地 0~5度 (5~10度) 10度超
 (ロ) 地目：田主体 畑主体 山林主体
 その他()
 ⑥ 造成工事期間
 昭和48年8月 ~ 昭和50年3月

| 調査・測量 | 実際単価 | 時点修正後の単価 |
|-------|-------|----------|
| 土工 | 110 | 161 |
| 擁壁工事 | 271 | 397 |
| 道路工事 | 2,034 | 2,932 |
| 排水工事 | 639 | 937 |
| ガス工事 | 487 | 714 |
| 公園・緑地 | 1,285 | 1,884 |
| その他 | 138 | 202 |
| | 183 | 268 |
| | 310 | 455 |

(総計) 実際単価： 5,457円/㎡
 時点修正後の単価： 8,000円/㎡

(ロ) 間接工事費

(実際単価)

(時点修正後の単価)

162 237

直接工事費の 3%

造成事例カード

%C-5

⑦ 造成工事費の内訳 (時点修正率 $\frac{2020}{1887}$)

(イ) 直接工事費

- ① 所在地：佐世保市日野町1615外
- ② 所有者又は名称：佐世保市日野団地
- ③ 造成地の規模等
 - (イ) 全面積 119,918㎡
 - (ロ) 分譲可能面積 74,384㎡ (有効宅地化率62%)
 - (ハ) 区画数 309区画
 - (ニ) 一区画当り平均面積 240㎡
- ④ 団地内道路の状態
 - (イ) 幅員：6m
 - (ロ) 舗装：あり なし
 - (ハ) 主要接統道路までの距離：550m(県道)
 - (ニ) 主要接統道路の幅員：6m

-154-

⑤ 造成前の状態

- (イ) 傾斜度：平坦地 0~5度 5~10度 10度超
- (ロ) 地目：田主体 畑主体 山林主体 その他()

⑥ 造成工事期間

昭和51年10月 ~ 昭和53年5月

| 調査・測量 | 実 際 単 価 | 時点修正後の単価 |
|---------|---------|----------|
| 土 工 事 | 205 | 219 |
| 擁 壁 工 事 | 1,975 | 2,113 |
| 道 路 工 事 | 1,439 | 1,540 |
| 排 水 工 事 | 555 | 594 |
| 水 道 工 事 | 1,926 | 2,061 |
| ガ ス 工 事 | 809 | 866 |
| 公 園・緑 地 | 83 | 89 |
| そ の 他 | 417 | 446 |

(総計) 実際単価： 7,409円/㎡

時点修正後の単価： 7,928円/㎡

(ロ) 間接工事費

(実際単価)

(時点修正後の単価)

1,144

1,224

直接工事費の 15%

造成事例カード

%C-6

⑦ 造成工事費の内訳 (時点修正率 $\frac{2020}{1752}$)

(イ) 直接工事費

- ① 所在地：西彼杵郡三和町大字為石
- ② 所有者又は名称：椿ヶ丘団地
- ③ 造成地の規模等
 - (イ) 全面積 170,714㎡
 - (ロ) 分譲可能面積 88,651㎡ (有効宅地化率52%)
 - (ハ) 区画数 372区画
 - (ニ) 一区画当り平均面積 238㎡
- ④ 団地内道路の状態
 - (イ) 幅員：6m
 - (ロ) 舗装：あり なし
 - (ハ) 主要接統道路までの距離：180m
 - (ニ) 主要接統道路の幅員：6.5m

-155-

⑤ 造成前の状態

- (イ) 傾斜度：平坦地 0~5度 5~10度 10度超
- (ロ) 地目：田主体 畑主体 山林主体 その他()

⑥ 造成工事期間

昭和50年5月 ~ 昭和52年3月

| 調査・測量 | 実 際 単 価 | 時点修正後の単価 |
|---------|---------|----------|
| 土 工 事 | 52 | 60 |
| 擁 壁 工 事 | 800 | 922 |
| 道 路 工 事 | 1,911 | 2,203 |
| 排 水 工 事 | 510 | 588 |
| 水 道 工 事 | 1,732 | 1,995 |
| ガ ス 工 事 | 625 | 720 |
| 公 園・緑 地 | 117 | 135 |
| そ の 他 | 41 | 47 |
| | 89 | 103 |

(総計) 実際単価： 5,877円/㎡

時点修正後の単価： 6,773円/㎡

(ロ) 間接工事費

(実際単価)

(時点修正後の単価)

1,083

1,249

直接工事費の 18%

⑦ 造成工事費の内訳 (時点修正率 $\frac{202.0}{188.7}$)

(1) 直接工事費

| 調査・測量 | 実 際 単 価 | 時点修正後の単価 |
|---------|---------|----------|
| 土 工 事 | 60 | 64 |
| 擁 壁 工 事 | 5,268 | 5,639 |
| 道 路 工 事 | 1,840 | 1,969 |
| 排 水 工 事 | 298 | 319 |
| 水 道 工 事 | 220 | 235 |
| ガ ス 工 事 | 801 | 857 |
| 公 園・緑 地 | 1,312 | 1,404 |
| そ の 他 | 1,197 | 1,281 |

(総計) 実際単価: 10,996円/m²

時点修正後の単価: 11,770円/m²

(2) 間接工事費

(実際単価) (時点修正後の単価)

866 927

直接工事費の 8 %

造成事例カード

- 所在地: 長崎市東町2514番1外
- 所有者又は名称: 栗原宏明
- 造成地の規模等
 - (1) 全面積 4,917 m²
 - (2) 分譲可能面積 2,501 m² (有効宅地化率54%)
 - (3) 区画数 14区画
 - (4) 一区画当り平均面積 178 m²
- 団地内道路の状態
 - (1) 幅員: 6 m
 - (2) 舗装: (あり) なし
 - (3) 主要接続道路までの距離: 0
 - (4) 主要接続道路の幅員: 6 m
- 造成前の状態
 - (1) 傾斜度: 平坦地 0~5度 5~10度 10度超
 - (2) 地 目: 田主体 畑主体 山林主体 (その他)
- 造成工事期間

昭和50年10月 ~ 昭和51年8月

⑦ 造成工事費の内訳 (時点修正率 $\frac{202.0}{189.5}$)

(1) 直接工事費

| 調査・測量 | 実 際 単 価 | 時点修正後の単価 |
|---------|---------|----------|
| 土 工 事 | 3,347 | 3,568 |
| 擁 壁 工 事 | 7,099 | 7,567 |
| 道 路 工 事 | 640 | 682 |
| 排 水 工 事 | 1,050 | 1,119 |
| 水 道 工 事 | 674 | 718 |
| ガ ス 工 事 | 129 | 138 |
| 公 園・緑 地 | 100 | 107 |
| そ の 他 | 1,584 | 1,688 |

(総計) 実際単価: 14,623円/m²

時点修正後の単価: 15,587円/m²

(2) 間接工事費

(実際単価) (時点修正後の単価)

3,481 3,711

直接工事費の 24 %

造成事例カード

- 所在地: 長崎市田上町314-1外
- 所有者又は名称: 栗原建設
- 造成地の規模等
 - (1) 全面積 6,680 m²
 - (2) 分譲可能面積 3,902 m² (有効宅地化率58%)
 - (3) 区画数 24区画
 - (4) 一区画当り平均面積 162 m²
- 団地内道路の状態
 - (1) 幅員: 6 m
 - (2) 舗装: (あり) なし
 - (3) 主要接続道路までの距離: 100 m
 - (4) 主要接続道路の幅員: 8 m
- 造成前の状態
 - (1) 傾斜度: 平坦地 0~5度 5~10度 10度超
 - (2) 地 目: 田主体 畑主体 山林主体 (その他)
- 造成工事期間

昭和52年3月 ~ 昭和52年10月

⑦ 造成工事費の内訳 (時点修正率 $\frac{202.0}{189.2}$)

(イ) 直接工事費

| 調査・測量 | 実際単価 | 時点修正後の単価 |
|-------|-------|----------|
| 土工 | 8,564 | 9,143 |
| 擁壁工事 | | |
| 道路工事 | 1,640 | 1,751 |
| 排水工事 | 694 | 741 |
| ガス工事 | 123 | 131 |
| 公園・緑地 | | |
| その他 | 34 | 36 |

(総計) 実際単価: 11,055円/㎡

時点修正後の単価: 11,802円/㎡

(ロ) 間接工事費

(実際単価) (時点修正後の単価)

1,770 1,890

直接工事費の 15 %

⑦ 造成工事費の内訳 (時点修正率 $\frac{202.0}{189.2}$)

(イ) 直接工事費

| 調査・測量 | 実際単価 | 時点修正後の単価 |
|-------|-------|----------|
| 土工 | 240 | 256 |
| 擁壁工事 | 8,364 | 8,930 |
| 道路工事 | 4,041 | 4,314 |
| 排水工事 | 799 | 853 |
| 水道工事 | 324 | 346 |
| ガス工事 | 836 | 893 |
| 公園・緑地 | 200 | 214 |
| その他 | 168 | 179 |
| | 954 | 1,019 |

(総計) 実際単価: 15,926円/㎡

時点修正後の単価: 17,004円/㎡

(ロ) 間接工事費

(実際単価) (時点修正後の単価)

218 233

直接工事費の 1 %

造成事例カード

- ① 所在地: 西彼杵郡長与町高田郷字山添2233-2外
 ② 所有者又は名称: 崎陽地所(株)
 ③ 造成地の規模等
 (イ) 全面積 7,347㎡
 (ロ) 分譲可能面積 5,129㎡ (有効宅地化率70%)
 (ハ) 区画数 28区画
 (ニ) 一区画当り平均面積 183㎡

④ 団地内道路の状態

(イ) 幅員: 6 m

(ロ) 舗装: (あり) なし

(ハ) 主要接統道路までの距離: 町道接面

(ニ) 主要接統道路の幅員: 6 m

⑤ 造成前の状態

(イ) 傾斜度: 平坦地 0~5度 5~10度 10度超

(ロ) 地目: 田主体 畑主体 山林主体

その他()

⑥ 造成工事期間

昭和52年1月 ~ 昭和52年7月

造成事例カード

- ① 所在地: 長崎市昭和町165-1外
 ② 所有者又は名称: 昭和スクウェア
 ③ 造成地の規模等
 (イ) 全面積 9,985㎡
 (ロ) 分譲可能面積 5,598㎡ (有効宅地化率56%)
 (ハ) 区画数 21区画
 (ニ) 一区画当り平均面積 266㎡

④ 団地内道路の状態

(イ) 幅員: 6 m

(ロ) 舗装: (あり) なし

(ハ) 主要接統道路までの距離: 接統

(ニ) 主要接統道路の幅員: 6.5 m

⑤ 造成前の状態

(イ) 傾斜度: 平坦地 0~5度 5~10度 10度超

(ロ) 地目: 田主体 畑主体 山林主体

その他()

⑥ 造成工事期間

昭和52年1月 ~ 昭和53年5月

造成事例カード

⑦ 造成工事費の内訳 (時点修正率 $\frac{202.0}{186.8}$)

(1) 直接工事費

- ① 所在地：西葦村郡多良見町化屋名字上野1393-40外
- ② 所有者又は名称：自由が丘団地
- ③ 造成地の規模等
 - (1) 全面積 16,229㎡
 - (2) 分譲可能面積 9,670㎡ (有効宅地化率59%)
 - (3) 区画数 42区画
 - (4) 一区画当り平均面積 230㎡
- ④ 団地内道路の状況
 - (1) 幅員：6m
 - (2) 舗装：あり なし
 - (3) 主要接続道路までの距離：200m
 - (4) 主要接続道路の幅員：6m
- ⑤ 造成前の状態
 - (1) 傾斜度：平坦地 0~5度 5~10度 10度超
 - (2) 地目：田主体 畑主体 山林主体 その他()
- ⑥ 造成工事期間
 - 昭和51年5月 ~ 昭和52年6月

| 調査・測量 | 実 際 単 価 | 時点修正後の単価 |
|---------|---------|----------|
| 土 工 事 | 345 | 373 |
| 擁 壁 工 事 | 3,573 | 3,864 |
| 道 路 工 事 | 3,697 | 3,998 |
| 排 水 工 事 | 523 | 566 |
| 水 道 工 事 | 739 | 799 |
| ガ ス 工 事 | 554 | 599 |
| 公園・緑 地 | 308 | 333 |
| そ の 他 | 709 | 767 |

(総計) 実際単価： 10,448円/㎡
 時点修正後の単価： 11,299円/㎡

(2) 間接工事費

(実際単価) (時点修正後の単価)

295 319
 直接工事費の 3%

造成事例カード

⑦ 造成工事費の内訳 (時点修正率 $\frac{202.0}{171.4}$)

(1) 直接工事費

- ① 所在地：長崎市横尾町1466外
- ② 所有者又は名称：築廻し団地
- ③ 造成地の規模等
 - (1) 全面積 30,216㎡
 - (2) 分譲可能面積 19,696㎡ (有効宅地化率65%)
 - (3) 区画数 76区画
 - (4) 一区画当り平均面積 259㎡
- ④ 団地内道路の状況
 - (1) 幅員：6m
 - (2) 舗装：あり なし
 - (3) 主要接続道路までの距離：至近
 - (4) 主要接続道路の幅員：11m
- ⑤ 造成前の状態
 - (1) 傾斜度：平坦地 0~5度 5~10度 10度超
 - (2) 地目：田主体 畑主体 山林主体 その他()
- ⑥ 造成工事期間
 - 昭和49年6月 ~ 昭和50年11月

| 調査・測量 | 実 際 単 価 | 時点修正後の単価 |
|---------|---------|----------|
| 土 工 事 | 4,040 | 4,761 |
| 擁 壁 工 事 | 2,057 | 2,424 |
| 道 路 工 事 | 931 | 1,097 |
| 排 水 工 事 | 383 | 451 |
| 水 道 工 事 | 460 | 542 |
| ガ ス 工 事 | 212 | 249 |
| 公園・緑 地 | 25 | 29 |
| そ の 他 | 185 | 218 |

(総計) 実際単価： 8,293円/㎡
 時点修正後の単価： 9,773円/㎡

(2) 間接工事費

(実際単価) (時点修正後の単価)

1,078 1,270
 直接工事費の 13%

造成事例カード

%D-7

⑦ 造成工事費の内訳 (時点修正率 $\frac{20,200}{19,830}$)

(1) 直接工事費

- ① 所在地：長崎市横尾町1,487-8外
- ② 所有者又は名称：衛安部組 築廻し第2団地
- ③ 造成地の規模等
 - (1) 全面積 30,670㎡
 - (2) 分譲可能面積 21,549㎡ (有効宅地化率71%)
 - (3) 区画数 78区画
 - (4) 一区画当り平均面積 276㎡

④ 団地内道路の状態

- (1) 幅員：6 m
- (2) 舗装：あり なし
- (3) 主要接続道路までの距離：400 m
- (4) 主要接続道路の幅員：10 m

⑤ 造成前の状態

- (1) 傾斜度：平担地 0~5度 5~10度 10度超
- (2) 地目：田主体 畑主体 山林主体
その他()

⑥ 造成工事期間

昭和51年8月 ~ 昭和52年12月

| | 実 際 単 価 | 時点修正後の単価 |
|-------|---------|----------|
| 調査・測量 | 110 | 112 |
| 土工事 | 6,797 | 6,924 |
| 擁壁工事 | 411 | 419 |
| 道路工事 | 313 | 319 |
| 排水工事 | 2,028 | 2,066 |
| 水道工事 | 743 | 757 |
| ガス工事 | 391 | 398 |
| 公園・緑地 | 55 | 56 |
| その他 | 2,052 | 2,090 |

(総計) 実際単価： 12,900円/㎡
時点修正後の単価： 13,141円/㎡

(2) 間接工事費

(実際単価) (時点修正後の単価)

2,709 2,760

直接工事費の 21 %

造成事例カード

%D-8

⑦ 造成工事費の内訳 (時点修正率 $\frac{20,200}{20,200}$)

(1) 直接工事費

- ① 所在地：長崎市米山町(米山地区土地区画整理組合)
- ② 所有者又は名称：(米山ニュータウン鶴見台)
- ③ 造成地の規模等
 - (1) 全面積 251,476㎡
 - (2) 分譲可能面積 164,274㎡ (有効宅地化率65%)
 - (3) 区画数 660区画
 - (4) 一区画当り平均面積 250㎡

④ 団地内道路の状態

- (1) 幅員：6 m
- (2) 舗装：あり なし
- (3) 主要接続道路までの距離：150 m
- (4) 主要接続道路の幅員：6 m

⑤ 造成前の状態

- (1) 傾斜度：平担地 0~5度 5~10度 10度超
- (2) 地目：田主体 畑主体 山林主体
その他()

⑥ 造成工事期間

昭和51年4月 ~ 昭和54年3月

| | 実 際 単 価 | 時点修正後の単価 |
|-------|---------|----------|
| 調査・測量 | 690 | 690 |
| 土工事 | 1,790 | 1,790 |
| 擁壁工事 | 2,800 | 2,800 |
| 道路工事 | 450 | 450 |
| 排水工事 | 2,450 | 2,450 |
| 水道工事 | 410 | 410 |
| ガス工事 | | |
| 公園・緑地 | 90 | 90 |
| その他 | 260 | 260 |

(総計) 実際単価： 8,940円/㎡
時点修正後の単価： 8,940円/㎡

(2) 間接工事費

(実際単価) (時点修正後の単価)

1,340 1,340

直接工事費の 15 %

(イ) 直接工事費

- ① 所在地：西彼杵郡長与町吉無田郷珍レ川及び三根郷大曾野
- ② 所有者又は名称：長与ニュータウン
- ③ 造成地の規模等
 - (イ) 全面積 563,661 m²
 - (ロ) 分譲可能面積 296,089 m² (有効宅地化率53%)
 - (ハ) 区画数 1,052区画
 - (ニ) 一区画当り平均面積 270 m²
- ④ 団地内道路の状態
 - (イ) 幅員：6 m
 - (ロ) 舗装：あり なし
 - (ハ) 主要接続道路までの距離：0 m
 - (ニ) 主要接続道路の幅員：8 m

⑤ 造成前の状態

- (イ) 傾斜度：平坦地 0～5度 5～10度 10度超
- (ロ) 地目：田主体 畑主体 山林主体

⑥ 造成工事期間

昭和47年5月～昭和49年11月

| 調査・測量 | 実 際 単 価 | 時点修正後の単価 |
|---------|---------|----------|
| 土 工 事 | 268 | 497 |
| 擁 壁 工 事 | 1,271 | 2,355 |
| 道 路 工 事 | 784 | 1,452 |
| 排 水 工 事 | 3.66 | 678 |
| 水 道 工 事 | 560 | 1,037 |
| ガ ス 工 事 | 230 | 426 |
| 公 園・緑 地 | 76 | 141 |
| そ の 他 | 874 | 1,619 |

(総計) 実際単価： 4,429円/m²
 時点修正後の単価： 8,207円/m²

(ロ) 間接工事費 (実際単価) (時点修正後の単価)

1,114 2,064

直接工事費の 25%

以下各事例のうち、特段の要因のあるものについてコメントする。

(A) 0 度

① 造成工事費

- A-3：公共下水がなく、処理施設を建設した。
 水道引管が困難な地域であった為に上下水道工事が多額となった。
- A-4：道路下の田であった為、擁壁工事が多額となった。
- A-9：土工事、擁壁工事をほとんど要しない平坦地であった。
- A-11：し尿処理建設の為、排水工事費が多額となった。
- A-13：地区外に排水する為、排水工事費が多額となった。

② 有効宅地化率

- A-3：道路取付の困難性(進入路のウエイト大)により、有効宅地化率が低くなった。
- A-4：既存公道の拡幅が開発条件であり、自動車の転回広場を広くとった為、有効宅地化率が低下した。
- A-11：一部私道負担付で販売されている。
- A-13：一期工事、二期工事に別れており、公園緑地等は共通に設計されている。

(B) 0～5度

① 造成工事費

- B-3：河川の『のり面』埋立で土工事が多額となった。
- B-6：道路下の田であった為、取付道路の工事費が多額となった。

② 有効宅地化率

- B-3：既存公道の拡幅が開発条件で、しかも細長い土地で、道路を片側に寄せた為有効宅地化率が低下した。

(C) 5～10度

① 造成工事費

C-2：盲地の開発で特殊事情がある。

C-6：請負工事ではない。(なお、別途、多額の公共負担金がある。)

② 有効宅地化率

C-1：小規模開発で団地内の道路が1本、為に有効宅地化率が高い。

C-3：未開発の『のり面』が多く、公共空地に接続した『のり面』が多い。

C-6：畑約60%であるか、未開発の『のり面』が多く、為に有効宅地化率が低い。

(D) 10度超

① 造成工事費

D-2：平均擁壁高約3mで擁壁工事が大。

D-3：域外の下水道工事が開発条件であり、下水道工事が多額であった。

D-4：『岩』が多く、土砂の搬出に多額の費用を要した。

D-7：山を切って谷を埋める工事であった為、土工事が多額となった。

② 有効宅地化率

D-3：既存道路が利用可能であった為、有効宅地化率が高くなっている。

D-7：継続工事分で、出来上りは概ね平坦地である。

D-8：『のり面』が少なく、道路取付が容易であった為、比較的有効宅地化率は高くなっている。