

長崎都市計画事業  
時津中央第2土地区画整理事業

変更事業計画

(第8回変更)

長崎県 時津町

上段：変更前  
下段：変更後

# 長崎都市計画事業時津中央第2土地区画整理事業

## 事業計画書

### 目次

第1	土地区画整理事業の名称等	1
	(1) 土地区画整理事業の名称	1
	(2) 施行者の名称	1
第2	施行地区	1
	(1) 施行地区の位置	1
	(2) 施行地区位置図	1
	(3) 施行地区の区域	1
	(4) 施行地区区域図	1
第3	設計の概要	2
1.	設計説明書	2
	(1) 土地区画整理事業の目的	2
	(2) 施行地区内の土地の現況	2
	(3) 設計の方針	5
	(4) 整理施行前後の地積	7
	(イ) 土地の種目別施行前後対照表	7
	(ロ) 減歩率計算表	8
	(5) 保留地の予定地積	8
	(6) 公共施設整備改善の方針	9
	(7) 土地区画整理法第2条第2項に規定する事業の概要	11
	2. 設計図	11
第4	事業施行期間	11
第5	資金計画書	12
1.	収入	12
2.	支出	13
3.	年度別歳入歳出資金計画表	14
第6	参考図書	15
	1. 現況図(イ)	
	2. 現況図(ロ)	
	3. 市街化予想図	

# 長崎都市計画事業時津中央第2土地区画整理事業 事業計画

## 第1 土地区画整理事業の名称等

### (1) 土地区画整理事業の名称

長崎都市計画事業時津中央第2土地区画整理事業

### (2) 施行者の名称

時津町

## 第2 施行地区

### (1) 施行地区の位置

本地区は、時津港の東南500m、時津町中心市街地のやや東南に広がる面積約20.3haの地区である。地区西側至近に国道206号、北側約300mに国道207号が走っている。

### (2) 施行地区位置図

別添「施行地区位置図」のとおり。

### (3) 施行地区の区域

本地区の区域は次のとおりである。

時津町大字元村郷字茶屋ノ本、字岩本、字藤ノ尾、字松山及び字丸田の各一部並びに、大字浜田郷字寺本、字島本、字平野、字鳥井谷、字向道、字坊ノ前、字茶ノ木及び字清水の各一部

### (4) 施行地区区域図

別添「施行地区区域図」のとおり。

### 第3 設 計 の 概 要

#### 1. 設 計 説 明 書

##### (1) 土地区画整理事業の目的

本地区は北側に隣接する時津中央地区とともに、時津町の「まちの核」として、都市機能の強化が求められる地区であり、時津町の中心市街地においては、時津中央地区と地区西南側に隣接する元村地区で土地区画整理事業が施行されている。本地区を始めとする市街地整備の未着手地区においては、道路等の公共施設の整備が無秩序な市街化の進展に追いつかない状態であり、近接する国道の混雑を避けた通過交通が狭隘な生活道路に入り込むことで、住環境の悪化が問題となっている。

よって、本事業は、時津町の「まちの核」の一端を担う本地区において、都市基盤整備や市街地環境の改善を図ることで住環境の悪化を防止し、公共の福祉の増進に寄与することを目的とするものである。

##### (2) 施行地区内の土地の現況

###### イ. 地区の性格、発展状況

時津町は、長崎地域広域市町村計画において大村湾南部臨海工業都市としての発展が期待され、住宅地、工業地として圏域振興の一翼を担う。

また、本地区を含む地域は、第4次時津町総合計画において旧来からの市街地を「まちの核」として位置づけ、商店街の活性化や都市基盤の整備・拡充を図ることとされている。

#### ロ. 地区内人口とその密度

地区内人口は、約1,300人（建物戸数より類推）で、人口密度約64.1人/haである。

#### ハ. 土地利用状況

農地が無秩序に宅地化され、住宅（地区面積に対し約49%）中心の土地利用となっているが、道路、水路等の公共施設（約7%）の整備が遅れている状態である。今後農地（約28%）やその他空地における宅地化の進展に伴い、狭小宅地の過密化が一層顕著となることが危惧される。

なお2箇所の比較的まとまった墓地の一団（約2%）、祐徳稻荷神社、史跡的価値のある「お茶屋」跡、法務局跡、時津公民館が本地区の特徴的な土地利用である。

#### ニ. 街路及び宅地の状況

「お茶屋」から松尾神社方面に至る町道松山線、茶屋ノ本線は幅員が5m程度確保されているものの、地区内の道路全体では（延長約4,100m、面積約10,000㎡）、平均幅員が約2.4m程度しかなく、防災上や衛生上問題がある。しかし住宅地が密集しているため、細街路の拡幅は困難であり、国道207号からの通過交通が狭隘な生活道路に流入し、住環境を悪化させている。

よって、都市計画道路や区画道路の整備により生活道路に流入する通過交通を速やかに排除することが求められる。

#### ホ. 地勢

地区南側の山間地は標高差30m程度の箇所があり、北側は大村湾に続く標高4m程度の低地で、総じて北方向に傾斜する地勢である。

なお低地において標高20m程度の小高い丘が2箇所あり景観上の特徴となっている。このうち1箇所は丘全体が墓地となっている。

へ. 用排水

本地区における用排水路としては、公共下水道浦雨水幹線（地区内延長695m）がある他、幅1mに満たない水路が宅地化以前の用排水状況そのままに分布し、併せて総延長約1,000m程度となる。

ト. 上水・ガス等供給処理施設

上水道、電気は全戸に供給されている。

ガスは都市ガスがほぼ全域に、一部はプロパンガスで全戸に供給されている。

チ. 学校文教施設

本地区東側に隣接して時津東小学校がある。また地区南部において、ゆり保育園がある。

リ. 工場の立地状況

家内工業的な作業所が、10箇所程地区内に散在するが、大規模な工場は立地しない。

ヌ. 地価

本地区の地価の傾向としては、6万円/㎡～9万円/㎡程度である。

ル. 建物の高度化の傾向

時津公民館（3階）や町営住宅（3階）が立地するものの、大半は平屋か2階建てである。しかし、近年建設された共同住宅には3階建てが見られる。

ヲ. その他

3箇所の都市公園が計画決定されている。

### (3) 設 計 の 方 針

#### イ. 土地利用計画

都市計画の用途指定を尊重し、低層戸建て住宅地を想定する。

墓地の一団、祐徳稻荷神社、史跡「お茶屋」、法務局跡及び時津公民館は現在の位置に配置するよう配慮する。

#### ロ. 人口計画

低層住宅地を約100人/ha、地区全体で、約2,000人の計画とする。

#### ハ. 公共施設計画

##### (A) 道路

段階構成を考慮した道路網を形成し、幹線道路として地区を東西に横断する都市計画道路3・5・303西時津左底線を位置づける。

3・5・308冬切線、3・5・309西時津浜田線、3・5・310西時津小島田線は補助幹線道路として、幹線道路と区画道路を結びつける役割を担う。

これらの道路網は、既に整備されている都市計画道路に接続されることから、時津町の中心市街地における道路網の形成に寄与する。

なお、区画道路（幅員8.0m、6.0m、4.0m）を地先道路として通過交通の防止が図られるよう適宜配置する。

##### (B) 公園

既に整備された既決定の公園があるが、本事業において再配置を図るものであり、公園は、誘致距離を勘案した上で3箇所の街区公園として配置する。

1号公園は、地区公民館に隣接し、地域コミュニティー形成の場として利用を図る。

2号公園は、既存の祐徳稻荷神社に隣接し、一体的な利用を図る。

3号公園は、既存公園の拡張整備を図る。

##### (C) 河川・水路

雨水排水計画は地区内を4流域に分けて排水する。

なお、地区東側、都市計画道路3・5・303西時津左底線付近の下流では排水路が未整備であるので、整備を別途事業にて行う。

## ニ. 供給処理施設

### (A) 上水道

地区内にはすでに上水道が整備されているが公共施設の整備に支障となる既設部分については移設し、別途事業において新設分を整備する。

### (B) 下水道

別途下水道事業による汚水排水を計画する。

### (C) 電気・ガス・電話

公共施設の整備に支障となる既設部分についての電柱及び都市ガスパ管を移設し、新設については宅地化の進展に合わせ各企業と協議の上、適切に行うものとする。

## ホ. 公益的施設計画

### (A) 学校

本地区は、現在時津東小学校及び時津小学校の両校区に属しており、地区内の児童は既存の施設を利用するものとする。

## へ. その他

### (A) 宅地の整備計画

道路縦断や水路勾配に配慮した道路計画高を基に整地高を決定し、一部を除き宅地造成を行う。平地部においては、現況地盤高を参酌し、山間部では、適宜擁壁等を取り入れた造成を行い、安定した宅地整地計画を図る。

### (B) 移転・移設計画

本地区では、道路計画、整地計画、換地計画に基づき、家屋移転（約315戸）、上水道、下水道、都市ガスパ管及び電柱の移設を行う。



## (4) 整理施行前後の地積

## (イ) 土地の種目別施行前後対照表

種 目		施 行 前			施 行 後		備 考	
		地積 (㎡)	%	筆数	地積 (㎡)	%		
公 共 用 地	国 有 地	道 路	296.13	0.15		296.13	0.15	施行前 有地番6筆296.13㎡
		水 路						
		計	296.13	0.15		296.13	0.15	
	地 方 公 共 団 体 所 有 地	道 路	9,326.20	4.61		55,095.97	27.18	
		通 路				55,083.44	27.17	
		公 園				63.18	0.03	
		緑 地	2,555.51	1.26		6,193.38	3.06	
		水 路				885.08	0.44	
						878.47	0.43	
		そ の 他	1,948.47	0.96		996.15	0.49	
		4,904.22	2.42	20	1,015.29	0.50	減価補償金による先行買収分	
	計	18,734.40	9.25	20	63,233.76	31.19		
	合 計	19,030.53	9.40	20	63,529.89	31.34		
宅 地	民 有 地	田	17,466.70	8.62	45	139,172.66	68.66	
		畑	38,001.83	18.74	121			
		宅 地	98,350.73	48.52	434			
		山 林	2,432.00	1.20	11			
		原 野	66.00	0.03	2			
		墓 地	1,076.12	0.53	23			
		境 内 地	2,623.92	1.30	4			
		雑 種 地	4,905.27	2.42	55			
		公衆用道路	4,685.10	2.31	86			
		用悪水路	140.00	0.07	17			
		ため池	50.00	0.02	1			
	計	169,797.67	83.76	799				
	公 有 地	県 有 地	325.37	0.16	1			
		町 有 地	13,548.98	6.68	25			
合 計	183,672.02	90.60	825	139,172.66	68.66			
保 留 地								
測 量 増 減		0.00	0.00					
総 計		202,702.55	100.00	845	202,702.55	100.00		

(ロ) 減歩率計算表

整理前 宅地面積 (台帳地積) (A)	同更正地積 (測量増減を 加減したもの) A	整理後宅地地積		差引減歩地積		減 歩 率	
		保留地を含め た宅地地積 A'	保留地を除い た宅地地積 T	公共減歩地積 P	公共保留地 を合算した 減歩地積 D	公共減歩率 $p = P / A$	公共保留地 合算減歩率 $d = D / A$
m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	%	%
183,672.02	183,672.02	139,172.66	139,172.66	44,499.36	44,499.36	24.23	24.23

本事業では、減価補償金により4,904.22m<sup>2</sup>を先買取得済み。

(5) 保留地の予定地積

整理前宅地 価格総額 (予想) V	整理後宅地 価格総額 (予想) V'	宅地価格総額 の増加額 $\Delta V = V' - V$	整理後 1 m <sup>2</sup> あたり 予定価格 $a' = V' / A'$	保留地として 取り得る 最大限地積 $R_{max} = \Delta V / a'$	保留地の 予定地積 R	割合 $R / R_{max}$	摘要
千円	千円	千円	円/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	%	
—	—	—	—	—	—	—	—

(6) 公共施設整備改善の方針

イ. 都市計画との関係

都市計画決定事項		告示年月日	土地区画整理事業	備考	
区分	種別	告示番号	計画地区との関連		
	市街化区域	平成26年10月17日 長崎県告示第995号	20.27ha、地区面積の100.0%		
	土地区画整理事業	平成16年12月7日 時津町告示第62号			
地域 地区	第1種低層 住居専用地域	平成27年12月15日 時津町告示第61号 令和4年9月30日 時津町告示第59号	8.42ha、地区面積の41.5% 6.52ha、地区面積の32.2% 建ぺい率60% 容積率 150%		
	第1種中高層 住居専用地域	平成27年12月15日 時津町告示第61号 令和4年9月30日 時津町告示第59号	10.39ha、地区面積の51.3% 6.59ha、地区面積の32.5% 建ぺい率60% 容積率 200%		
	第1種 住居地域	平成27年12月15日 時津町告示第61号 令和4年9月30日 時津町告示第59号	1.46ha、地区面積の7.2% 7.16ha、地区面積の35.3% 建ぺい率60% 容積率 200%		
都市	道	3・5・303 西時津左底線	平成29年3月29日 時津町告示第22号 令和4年10月11日 時津町告示第67号	延長929.3m、幅員18m	
		3・5・308 冬切線	平成12年11月14日 時津町告示第212号	延長141.9m、幅員12m	
	路	3・5・309 西時津浜田線	平成29年3月29日 時津町告示第22号	延長238.5m、幅員12m	
		3・5・310 西時津小島田線	平成29年3月29日 時津町告示第22号 令和4年10月11日 時津町告示第67号	延長66.0m、幅員14m	
施設	公園	2・2・303 元村下街区公園	平成28年12月28日 時津町告示第93号	面積0.14ha	
		2・2・315 坊ノ前公園	平成16年12月7日 時津町告示第61号	面積0.16ha	
		2・2・318 茶屋ノ本公園	平成19年11月12日 時津町告示第71号	面積0.32ha	
	下水道	時津町公共下水道	平成30年11月1日 時津町告示第58号		

ロ. 都市計画以外の主要公共施設の計画について

特に決定されたものはない。

ハ. 土地区画整理の設計

都市計画決定されているもの以外の道路、水路、小学校等については、

「第3 設計の概要」のとおり。

二. 公共施設別調書

区分	名称	道路種別	形状寸法			整備計画	備考	
			幅員 (m)	延長 (m)	面積 (㎡)			
街	幹線街路	3・5・303 西時津左底線	◇	18.0	929.3	16,733.84	4.5-9.0-4.5 排水性舗装、プレキャストU型、プレキャストL型、街路灯	
		3・5・308 冬切線	◇	12.0	141.9	1,754.26	2.5-7.0-2.5 As舗装、U型側溝、L型街渠	
		3・5・309 西時津浜田線	◇	12.0	238.5	2,981.39	2.5-7.0-2.5 As舗装、U型側溝、L型街渠	
		3・5・310 西時津小島田線	◇	14.0	66.0	1,213.03	3.5-7.0-3.5 As舗装、U型側溝、L型街渠	
	幹線街路計				1,375.7	22,682.52		
	区画街路	幅員 8 m		8.0	528.6	4,286.39	As舗装、U型側溝	
		幅員 6 m		6.0	4,213.7	25,361.43	As舗装、U型側溝	
		幅員 4 m		4.0	483.8 485.7	1,981.13 1,968.60	As舗装、U型側溝	
		区画街路計				5,226.1 5,228.0	31,628.95 31,616.42	
	特殊	幅員 4 m		4.0	258.4	1,080.63	As舗装、U型側溝、階段	
		特殊街路計				258.4	1,080.63	
	街 路 計				6,860.2 6,862.1	55,392.10 55,379.57		
	通路	幅員 2 m			32.1	63.18	As舗装（墓地内通路）	
	通 路 計				32.1	63.18		
公園・緑地	公園	1号公園 元村下街区公園				1,413.62	整地	
		2号公園 茶屋ノ本公園				3,187.43	整地、外柵	
		3号公園 坊ノ前公園				1,592.33	整地、外柵	
		公 園 計					6,193.38	
	緑地	1号緑地				83.81	種子吹付	
		2号緑地				111.74	種子吹付	
		3号緑地				381.70	種子吹付	
		4号緑地				127.52 120.91		
		5号緑地				180.31	歩道舗装、ガードパイプ	
		緑 地 計					885.08 878.47	
公 園 緑 地 計					7,078.46 7,071.85			
水 路	1号水路		3.6	136.8	411.67 324.27	三面コンクリート、または石積（石積は既存施設）		
	2号水路		3.0	113.8	338.90 447.84	石積（既設施設）、蓋掛		
	3号水路		2.5	11.2	28.03	石積（既設施設）、蓋掛		
	4号水路		1.0	39.0	39.17	既設水路及びU字溝		
	5号水路		—	378.5	—	ボックスカルバート		
	6号水路		2.0	29.4	64.50	U字溝		
	7号水路		2.0~7.0 3.5	20.6	79.79 77.39	U字溝		
	8号水路		—	36.5	30.21	既設水路		
	9号水路		—	18.1	3.88	既設水路		
水 路 計				783.9	996.15 1,015.29			
合 計					63,529.89			

(7) 土地区画整理法第2条第2項に規定する事業の概要

(イ) 事業施行のため必要な工作物その他の物件の内容

法第79条に規定する移転、除去建築物居住者のための一時収容施設として、10戸の仮設住宅を設置する。

2. 設 計 図

別添「設計図」のとおり

第4 事 業 施 行 期 間

自平成17年 2月 7日 (事業計画の決定の公告の日)

至令和12年 3月31日

第5 資金計画書

1. 収入

単位：(千円)

種 別		金 額	備 考	
通 常 費				
住 宅 基 盤				
都 市 再 生 区 画 整 理				
社会資本整備総合交付金	道 路	旧 通 常 費	113,000 国費 113,000千円×5.0/10 町費 113,000千円×5.0/10	
		旧 地 域 活 力 基 盤 創 造 交 付 金	7,887,000 7,857,000 国費 7,887,000千円×5.5/10 7,857,000千円×5.5/10 ※平成30年度以降は5/10 町費 7,887,000千円×4.5/10 7,857,000千円×4.5/10	
	基幹事業	住 環 境 整 備	住 宅 基 盤	
	計		8,000,000 7,970,000	
	市街地整備	都 市 再 生 区 画 整 理		
		都 市 再 生 整 備 計 画	土 地 区 画 整 理	
			都 市 再 生 区 画 整 理	3,548,513 3,063,513
			提 案	434,199
	関 連 社 会 資 本 整 備 事 業			
	効 果 促 進 事 業		400,560	
都市構造再編集中支援事業	道 路			
	土 地 区 画 整 理		0 610,000	
地 方 特 定 道 路 A ( 補 助 対 象 路 線 分 )				
そ の 他 補 助 金 ・ 交 付 金 等				
保 留 地 処 分 金				
公管金	道 路			
	公 園			
	河 川			
	そ の 他			
	計			
地 方 特 定 道 路 B ( 単 独 事 業 路 線 分 )		230,000		
都 道 府 県 単 独 費				
市 町 村 単 独 費		2,890,728 4,221,728		
そ の 他				
合 計		15,504,000 16,930,000		

他事業施行分

単位：(千円)

事 業 名 称	事 業 費	摘 要
上水道施設整備事業		
公共下水道事業		

## 2. 支出

事 項		単位	事業量	事業費(千円)	摘要		
公 共 施 設 費	築 造	道路築造費	幹線街路	m	1,375.70	761,976 812,527	
			区画街路	m	5,484.50 5,486.40	691,385 827,042	歩行者専用道路含む
	築 造	水路築造費	m	783.90	124,800 170,183		
		公園・緑地施設費	m <sup>2</sup>	7,078.46 7,071.85	167,599 192,982		
		通路整備費	m	32.10	2,091 906		
		計			1,747,851 2,003,640		
	移 転	家屋移転費等	戸	315 316	10,424,517 10,792,749		
		墓地移転費	基	21	66,613 66,615		
		計			10,491,130 10,859,364		
	移 設	電柱移設費	本	66	40,224 69,934		
上水道移設費		m	2,012.00	36,361 36,195			
下水道移設費		m	3,091.00	110,258 81,548			
ガス移設費		m	209.00	3,156 2,322			
計			189,999				
法第2条第2項該当事業費		戸	10	85,000 51,733	法79条に基づく 一時収容施設		
整地費		式		1,574,488 2,305,954	整地、擁壁工		
附帯工事費							
機械器具費							
工事雑費		式		267,031 208,168			
調査設計費		m <sup>2</sup>	202,702.55	1,017,700 1,180,341			
工事費計				15,373,199 16,799,199			
損失補償費							
減価補償金		m <sup>2</sup>		110,584			
計				15,483,783 16,909,783			
借入金利子							
計				15,483,783 16,909,783			
事務費				20,217			
合計				15,504,000 16,930,000			

### 3. 年度別歳入歳出資金計画表

単位：千円

区 分	平成 13年度	平成 14年度	平成 15年度	平成 16年度	平成 17年度	平成 18年度	平成 19年度	平成 20年度	平成 21年度	平成 22年度	平成 23年度	平成 24年度	平成 25年度	平成 26年度	平成 27年度	
歳 出	工事費	38,097	55,188	19,026	2,297	42,007	47,070	—	29,577	14,914	413,738	531,100	563,568	456,112	751,555	773,737
	補償費				26,096	84,488										
	利子															
	事務費	1,903	2,812	974	1,607	7,505	2,930	—	1,423	601	462	—	—	—	—	—
	計	40,000	58,000	20,000	30,000	134,000	50,000	—	31,000	15,515	414,200	531,100	563,568	456,112	751,555	773,737
歳 入	国費	21,000	30,450	10,000	15,800	73,000	26,700	—	17,050	8,449	162,305	210,944	223,191	172,322	349,825	338,449
	町費	19,000	27,550	10,000	14,200	61,000	23,300	—	13,950	7,066	187,895	230,989	239,909	228,548	298,335	387,187
	単独費	0		0	0							14,167	9,468	55,242	103,395	48,101
	その他	0		0	0						64,000	75,000	91,000	—	—	—
	計	40,000	58,000	20,000	30,000	134,000	50,000	—	31,000	15,515	414,200	531,100	563,568	456,112	751,555	773,737
差引過不足																
借入金																

区 分	平成 28年度	平成 29年度	平成 30年度	平成 31年度	令和 2年度	令和 3年度	令和 4年度	令和 5年度	令和 6年度	令和 7年度	令和 8年度	令和 9年度	令和 10年度	令和 11年度	合 計	
歳 出	工事費	1,166,754	1,103,267	1,435,580	2,147,845	2,259,277	1,274,088	1,075,977	483,203	359,634	148,129	81,673	62,081	32,483	5,222	15,373,199
	補償費															110,584
	利子															0
	事務費	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	20,217
	計	1,166,754	1,103,267	1,435,580	2,147,845	2,259,277	1,274,088	1,075,977	483,203	359,634	148,129	81,673	62,081	32,483	5,222	15,504,100
歳 入	国費	513,046	452,745	481,399	800,863	938,533	483,687	391,600	129,700	49,000	22,250	12,700	3,500	2,241		5,940,749
	町費	529,722	459,280	562,795	929,231	1,026,673	526,401	436,400	130,300	51,000	22,750	13,300	3,500	2,242		6,442,523
	単独費	123,986	191,242	391,386	417,751	294,071	264,000	247,977	223,203	259,634	103,129	55,673	55,081	28,000	5,222	2,890,728
	その他	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	230,000
	計	1,166,754	1,103,267	1,435,580	2,147,845	2,259,277	1,274,088	1,075,977	483,203	359,634	148,129	81,673	62,081	32,483	5,222	15,504,000
差引過不足															0	
借入金															0	



## 第6 参 考 図 書

- 1 . 現 況 図 (イ)
- 2 . 現 況 図 (ロ)
- 3 . 市 街 化 予 想 図