

都市再生整備計画  
(第4回変更)

とき つ ちゅう おう

時津中央地区

とき つ ちよう

長崎県 時津町

令和4年3月

都市再生整備計画の目標及び計画期間

都道府県名	長崎県	市町村名	時津町	地区名	時津中央地区	面積	26.7 ha
計画期間	平成 29 年度 ~ 令和 3 年度	交付期間	平成 29 年度 ~ 令和 3 年度				

目標	
大目標	安全・安心・快適で住み続けたい「まち」の再生。
目標1	中心市街地に隣接した利便性の高いエリアに居住する人口を増やす。
目標2	安全に安心して暮らせる住みよい住環境を創出し定住希望率を高める。

目標設定の根拠	
<p>まちづくりの経緯及び現況</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本地区は時津町中心市街地の後背地に位置し、古くは「時津街道」が通り、江戸時代には大名の休息や宿泊に使用する茶屋が置かれる等、昔から時津の中心地であり、現在も町役場や警察署のほか公民館等の公共公益施設が集中して立地し、町の核を担っている。</li> <li>・しかしながら、近年は市街化の進展に伴って古くからの道路沿いに無秩序に建築物が乱立し、隣接する国道や都市計画道路からの通過交通が狭隘な生活道路に混入しているため、歩行者の通行に危険が伴う等、居住者が安全・安心で快適な住みよい住環境を享受できない状況となっている。</li> <li>・この住環境の悪化も影響し、本来であれば居住誘導を図るべき地区にもかかわらず近年における本地区の人口増加率及び定住希望率が町平均を下回っている。</li> <li>・また、隣接する地区では時津中央土地区画整理事業によって住環境の改善が図られていたこと、また長崎大水害による災害を受けた事等から、本地区でも住環境の改善を図るために区画整理事業による面的な整備等、抜本的な住環境改善を求める声が生民有志から持ち上がっていた。</li> <li>・本地区の整備前状況は、約340戸の建築物が集合点なし市街化率が約70%となっており、道路総延長約4,100mの内、そのほとんどが幅員4m未満の狭隘道路である。そのため緊急車輛はおろか日常生活車輛も乗り入れ困難な箇所が随所に見られる。また区域の一部が丘陵地勢であることも加わり、高齢者が快適に生活するには弊害が多く、住み続けることに不安を抱く者も多い。</li> <li>・時津中央第2土地区画整理事業において、平成33年度を目途に都市計画道路冬切線と都市計画道路西時津左底線のうち冬切線との交点までを供用し、通過交通を都市計画道路に誘導する予定である。これにあわせて「まち」の整備を一体的に行うことで、安全面等の地域課題の解決や通学路の一部整備によるストック効果が見込まれる。</li> </ul>	
<p>課題</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本地区は居住誘導を図るべき地区にもかかわらず人口増加率及び定住希望率が町平均を下回っている。</li> <li>・都市計画マスタープラン作成に際した住民意向調査・住民懇談会において、本地区の課題として歩行環境の充実と住宅地内の狭隘道路の解消があげられた。</li> <li>・隣接する国道や都市計画道路から地区内の生活道路に対して流入する通過交通は、ピーク時に通過台数の94%、約800台/時にもものぼる。</li> <li>・本地区は長崎大水害の被災地区でありながら道路や排水路機能が不十分なままである。</li> <li>・町民アンケートにおいて、本地区は以前と比べ住みよくなったと答える住民の割合が町平均を上回っている。</li> </ul> <p>目標に掲げた人口の増加と定住希望率の向上を達成するためには、狭隘道路を解消するとともに地域の防災力を高め、住民が住みよさを感じる環境を創出していく必要がある。</p>	
<p>将来ビジョン(中長期)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・時津中央第2土地区画整理事業における整備済み区域に居住する人口の増加を図る。</li> <li>・時津町総合戦略において定める定住希望率の目標85%を目指す。</li> <li>・都市計画マスタープランにおいて本地区を含む時津町中心地区の地域づくりの目標を「多彩な機能を活かした交流により、にぎわいと活力にあふれるまち」と定め、そのための方針として①都市機能の集積によるにぎわいと交流があふれるまちづくり、②広域交通体系を活かした活力あるまちづくり、③多様なニーズに対応した快適な住環境の創出の3点を掲げている。</li> <li>・土地区画整理事業を通じて無秩序な都市施設を適正に配置することにより、安全上の課題を解決し、将来的には本地区を立地適正化計画における居住誘導区域に定め、一層の居住誘導を図ることで、町の核に相応しい都市機能の維持増進を図る。</li> </ul>	

目標を定量化する指標								
指標	単位	定義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値	基準年度	目標値	目標年度	
人口	人	第3期事業区域及び隣接する区画整理区域内において、使用収益開始後1年以上経過した宅地における人口	整備効果により安全、快適性が向上し、居住地としての魅力が向上する事で地区内人口が増加すると考えられるため、効果を測る指標としては区域内の人口を設定する。	215	H29	400	R3	
定住希望率	%	第3期事業区域及び隣接する区画整理区域内に居住する者の定住希望率	安心・安全で快適な住環境のもとでは生活環境に対する満足度向上から定住者の増加が期待でき「まち」の再生に繋がる。整備効果は居住者への定住希望アンケート調査によって測る。	79	H29	85	R3	

## 都市再生整備計画の整備方針等

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
<p>・生活基盤施設が十分に整備されないまま宅地化が進化した本地区は、土地区画整理事業により道路等の生活基盤を整えることで、緊急車両の進入も容易になる。あわせて区域内の下水道や公園の整備を行うことで人にやさしく、安全・安心で快適な住みよい住環境の創出と提供が可能となり、人口の増加と定住化の促進を目指す。</p>	<p>■土地区画整理事業(時津中央第2地区)                  ■公園事業(元村下街区公園、茶屋ノ本公園)                  ■下水道 時津中央第2土地区画整理事業区域内、下水道整備事業</p>
<p>・区画整理事業により整備された地区への定住志向を高めるための住環境整備として、地域住民の共有の場となる街区公園の整備を図り、地域住民の交流を育む。また、元村下街区公園は老若男女が幅広く活用できるよう、広場スペースの確保のほか遊具の充実も図り、あわせて公園内のトイレは水洗化するとともにバリアフリー対応とすることで、公園利用者の利便性向上を図る。</p>	<p>■土地区画整理事業(時津中央第2地区)                  ■公園事業(元村下街区公園、茶屋ノ本公園)                  ■下水道 時津中央第2土地区画整理事業区域内、下水道整備事業</p>
<p>・生活基盤施設としての土地区画整理事業と一体的に下水道整備事業を実施し、あわせて公園事業による適切な公園緑地の確保を通じ、衛生環境の快適化を図る。なお、時津中央第2地区の現況下水道布設長は約3,740mで、土地区画整理事業での道路延長は約6600mである。</p>	<p>■土地区画整理事業(時津中央第2地区)                  ■公園事業(元村下街区公園、茶屋ノ本公園)                  ■下水道 時津中央第2土地区画整理事業区域内、下水道整備事業</p>
<p>その他</p>	
<p>○事業の熟度について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本計画はこれまで行ってきた時津元村・浜田地区(第1期)、時津南部地区(第2期)に引き続き継続事業であることから事業の熟度は高い。また、本計画の基幹事業で最も大きなウェイトを占めている区画整理事業は、計画段階から数度のアンケート調査、地区説明会が行われてきた。このため地元の仕事に対する意識及び新しいまちづくりに向けた機運は高く、早期の事業完了を強く望む声が多い。</li> </ul> <p>○事業推進にあたっての懸案事項</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・事業に際して、住民の方々が一時的に仮住まいをする家屋が不足しており、特に子どものいる家庭には小中学校の転校といった負担を強いる事があるため、円滑な事業推進のためにも仮設住宅等の仮住まい先を確保することが重要になっている。</li> </ul> <p>○事業終了後の継続的なまちづくり計画</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本件事業終了時(令和3年度)は、まだ土地区画整理事業が施行中(令和11年度完了予定)であることにより土地区画整理審議会組織をもって、整備される公共施設のまちづくりとしての目標達成の検証を行うなど、土地区画整理事業と連携してまちづくり活動が活発に継続するよう誘導する。</li> </ul> <p>○町の人口ビジョンとの関係</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・人口減少社会を迎え本町においても人口減少が避けられない見込みとなっている。しかし、本地区においては事業による「まち」の整備効果に加え、将来的に居住誘導を図ることで、人口密度を維持できるものと考えている。</li> </ul>	

様式3 目標を達成するために必要な交付対象事業等に関する事項

交付対象事業費	2,141.0	交付限度額	856.4	国費率	0.4
---------	---------	-------	-------	-----	-----

(金額の単位は百万円)

事業		事業箇所名	事業主体	直/間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体事業費	交付期間内事業費	うち官負担分	うち民負担分	交付対象事業費	費用便益比 B/C
細項目	開始年度					終了年度	開始年度	終了年度							
道路															
道路															
道路															
道路															
公園		時津中央第2地区, 元村下街区公園	時津町	直	1,414㎡	H30	H30	H30	H30	24.1	24.1	24.1	0.0	24.1	8.96
公園		時津中央第2地区, 茶屋ノ本公園	時津町	直	3,187㎡	H29	R3	H29	R3	41.8	41.8	41.8	0.0	41.8	6.85
古都保存・緑地保全等事業															
河川															
下水道		時津中央第2土地区画整理事業区 域内下水道整備事業	時津町	直	L=850m	H30	R3	H30	R3	45.2	45.2	45.2	0.0	45.2	1.21
駐車場有効利用システム															
地域生活基盤施設															
高質空間形成施設															
高次都市施設															
中心拠点誘導施設															
連携生活拠点誘導施設															
生活拠点誘導施設															
高齢者交流拠点誘導施設															
既存建造物活用事業(高次都市施設)															
土地区画整理事業		時津中央第2地区	時津町	直	20.3ha	H16	R11	H29	R3	2028.9	2028.9	2028.9	0.0	2,028.9	1.01
市街地再開発事業															
住宅街区整備事業															
バリアフリー環境整備事業															
優良建築物等整備事業															
拠点開発型															
住宅市街地沿道等整備型															
総合整備型															
事業密集住宅市街地整備型															
耐震改修促進型															
街なみ環境整備事業															
住宅地区改良事業等															
都心共同住宅供給事業															
公営住宅等整備															
都市再生住宅等整備															
防災街区整備事業															
合計										2,140.0	2,140.0	2,140.0	0.0	2,140.0	1.22

…A

提案事業(継続地区の場合のみ記載)

事業		事業箇所名	事業主体	直/間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体事業費	交付期間内事業費	うち官負担分	うち民負担分	交付対象事業費
細項目	開始年度					終了年度	開始年度	終了年度						
地域創造支援事業														
事業活用調査	都市再生整備計画事業効果調査	時津中央地区	時津町	直	26.7ha	R3	R3	R3	R3	1.0	1.0	1.0	0.0	1.0
まちづくり活動推進事業														
合計										1.0	1.0	1.0	0.0	1.0

…B

(参考)関連事業

事業	事業箇所名	事業主体	所管省庁名	規模	(いずれかに○)				事業期間		全体事業費
					直轄	補助	地方単独	民間	開始年度	終了年度	
土地区画整理事業	時津中央第2土地区画整理事業	時津町	直	20.3ha		○			H16	R11	15,504.0
合計											15,504.0

1号公園便益:	216
2号公園便益:	286
下水道便益:	55
区画便益:	2,049
便益計	2,606
3項目費用計	2,140



都市再生整備計画の区域

ときつちよう 時津中央地区 (長崎県時津町)	面積	26.7ha	区域	浜田郷、浦郷及び元村郷の各一部
---------------------------	----	--------	----	-----------------

