

# まちづくり・かわら版

平間・東地区のまちづくり情報誌

## 事業計画の変更(案)



**No.20**  
平成15年7月7日

編集・発行  
施行者：長崎市  
(東長崎土地区画整理事務所)

### ★まちづくり総会を開催します。詳細は8ページ

梅雨の候、皆様方におかれましては、ますますご健勝のこととお喜び申し上げます。今後も皆様とともに平間・東地区のまちづくりを進めていきますので、よろしく願いいたします。

さて、事業認可から1年が経過し、皆様の目に見える事業成果、例えば道路工事などが無いため、事業に対する不安をお持ちになられている方もおられると思います。

現在私たちは、将来における皆様の土地の位置・形状等を定める換地設計(かわら版No.17、7頁参照)の作業を進めています。この換地設計は、区画整理事業の根幹であり、決定した後は換地設計に基づいて順次仮換地の指定や工事等を行っていくこととなります。

したがって、区画整理事業で最も重要な換地設計を、皆様にとって最良のものとするためにも、今回ご説明する事業計画の変更が必要だと考えています。

### 「もくじ」

● 審議会の近況報告	2ページ
● 事業計画の変更を考えています。	3ページ
● 権利が変動した場合は届出を！	7ページ
● まちづくり総会のご案内	8ページ
● お問い合わせ先	8ページ



# 審議会の近況報告

## 1 学識経験者のご紹介

学識経験者として選任された委員(2人)をご紹介します。

たけまさ たけひろ

武政 剛弘 (長崎大学教授)

みやはら かずあき

宮原 和明 (長崎総合科学大学教授)

以上2人と、以前ご紹介(かわら版No.19)した、権利者の中から選任された13人の委員と併せて15人の委員で審議会を運営しています。

## 2 審議会の会長と副会長が決定しました

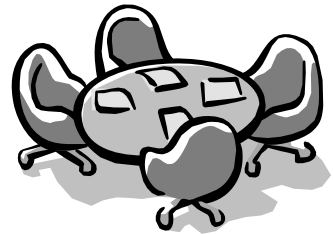
第1回審議会において、審議会の会長と副会長が委員の互選により決定しましたので、ご紹介します。

こが ともゆき

会長 : 古賀 友之 (平間地区自治会長)

たにやま いさむ

副会長 : 谷山 勇 (清藤地区自治会長)



## 3 審議会の開催状況

### ● 現在までの開催日

第1回  
(H14.12.25)

第2回  
(H15.2.3)

第3回  
(H15.3.6)

第4回  
(H15.6.3)

第5回  
(H15.7.3)

### ● 主な審議内容

#### 1 会長及び副会長の選任

前述のとおり、会長と副会長が決定しました。

#### 2 東長崎平間・東地区土地区画整理審議会運営要領の制定

審議会を運営していくための決まりごとを定めました。

#### 3 評価委員の選任について

評価委員を選任するために、審議会の同意を得ました。

#### 4 換地設計基準について

換地設計を行うための基準を、審議会の意見を聞き、決定しました。

#### 5 事業計画変更(案)について

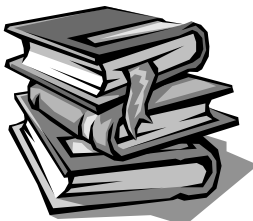
今回の説明会に先立ち、審議会に事前説明を行いました。

#### 6 小規模宅地の取扱いに関する規定について

極端に小さい宅地を創らないための基準について、審議会の同意を得ました。

#### 7 公共の用に供している宅地の取扱いについて

公共の用に供している宅地(道路など)の取扱いについて、審議会の同意を得ました。



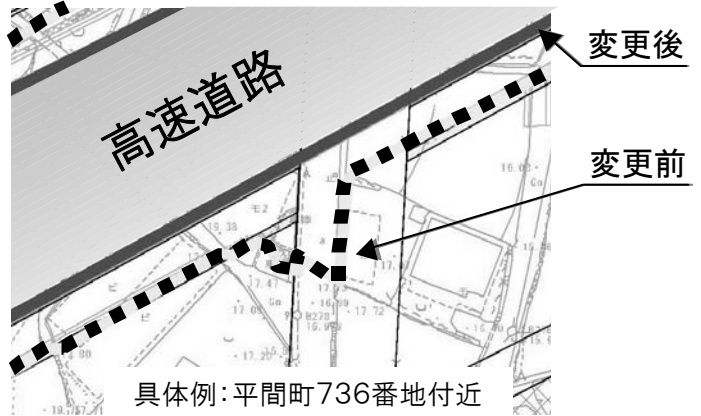


# 事業計画の変更を考えています。

## 1 主な変更理由

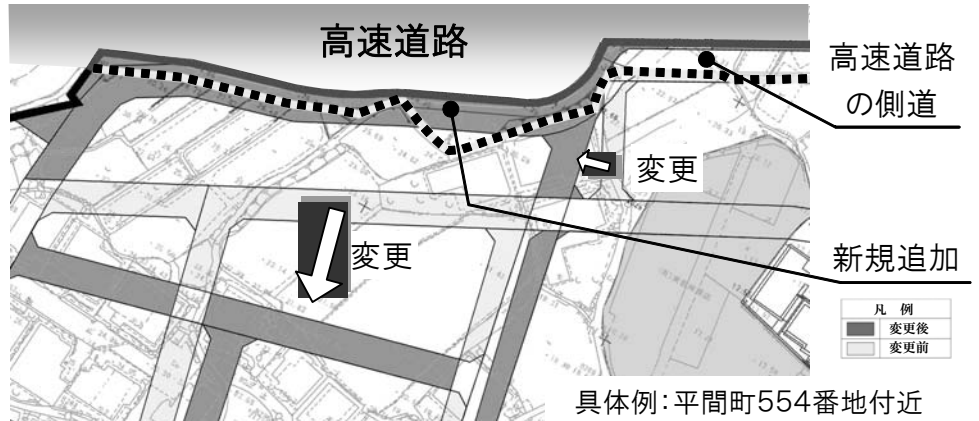
### 1 日本道路公団(高速道路)との地区界の変更

地区界を日本道路公団が買収した高速道路用地の境界としていましたが、長崎市と日本道路公団との間で将来の市道と高速道路の境界線が概ね定まったため、この将来の境界線を地区界に変更したいと考えています。



### 2 上記1の変更に伴い区画道路の一部を変更

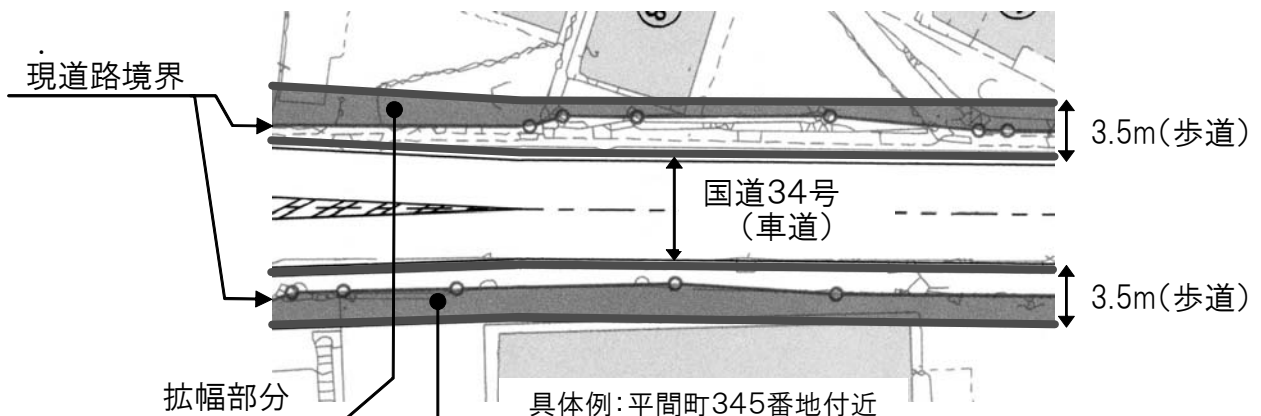
上記1の変更によって、将来の市道(高速道路の側道)と現事業計画の区画道路(区画整理事業で整備する道路)との整合性をとる必要があるため、適正な道路配置に変更したいと考えています。



### 3 国道34号の歩道幅員の拡幅(協議中)

事業認可後、国道34号の管理者である国土交通省から、交通バリアフリー法の施行に伴い、国の負担による歩道の拡幅要請を受けました。

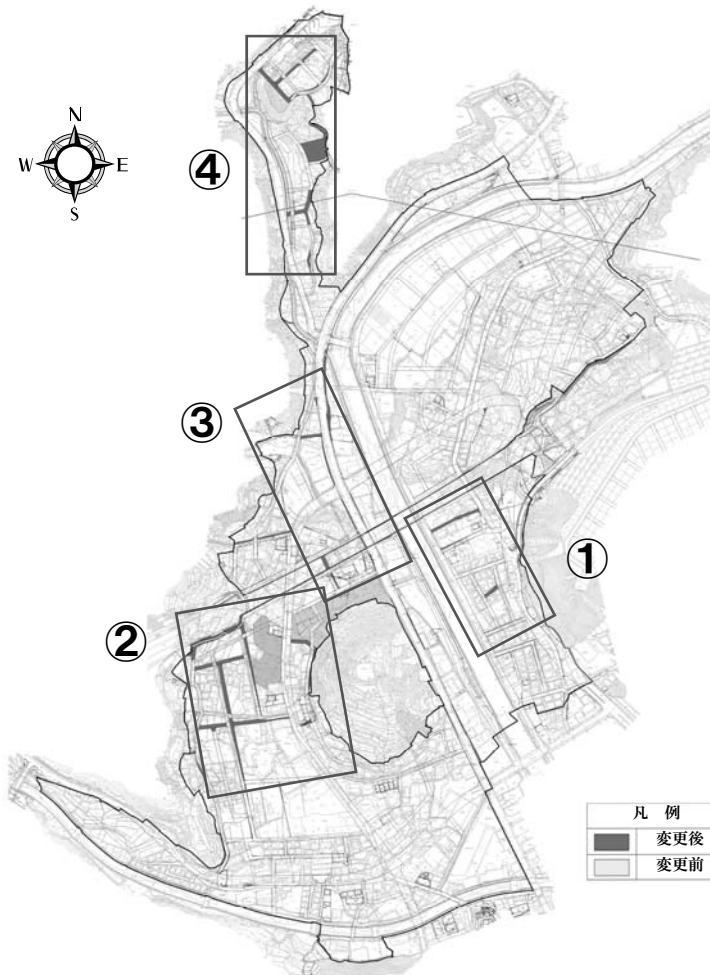
施行者としては、歩道が狭く危険な箇所を是正でき、権利者の負担等も伴わないことから、国道34号の歩道を両側3.5mに変更する方向で、現在国と協議しています。



## 4 換地設計に伴う街区の変更

現在の事業計画に基づいて、街区確定測量(かわら版No.14参照)をはじめとする詳細な現地確認を行った結果、現在の事業計画のままでは、私たちが考える最良の換地設計と整合しない箇所があることがわかりました。換地設計を行うために必要かつ適正な変更を考えています。

### 変更箇所図 (□:主要変更箇所)



換地設計に伴う主要な変更箇所は、右図のとおりです。

①～④について、個別に説明していきます。



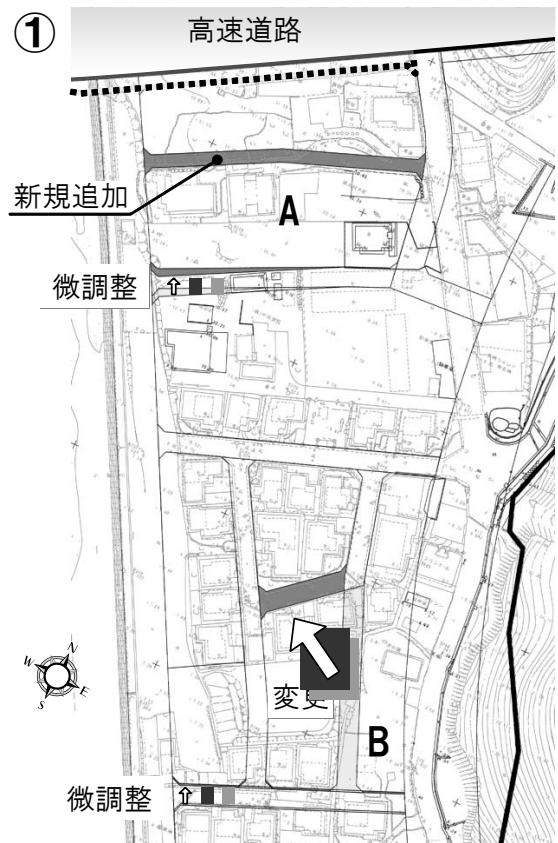
#### ① 東町(一の坪周辺)

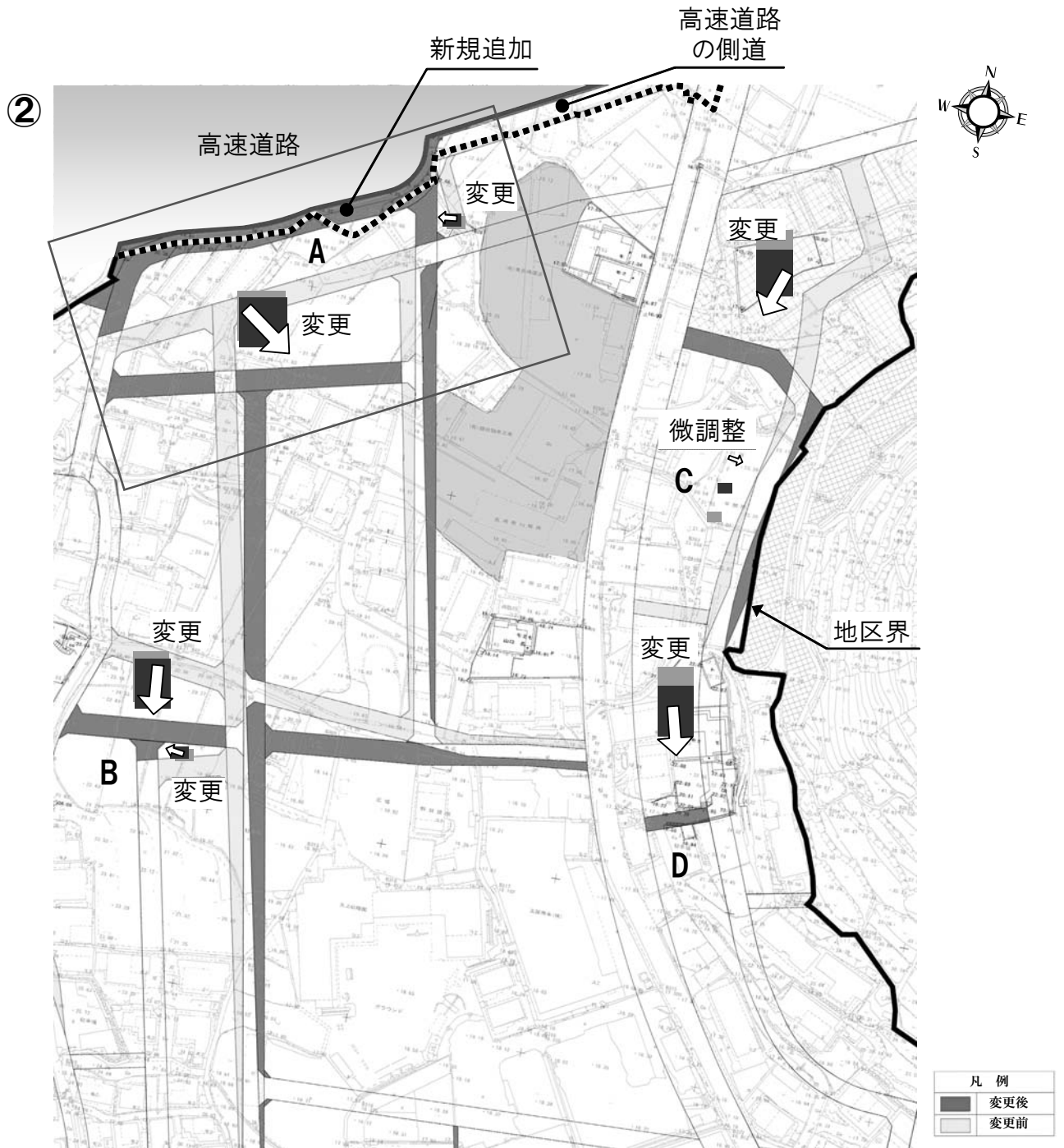
**A** 現在の計画のまま換地設計を行った場合、街区(道路に囲まれた土地)の幅が広いため、画地(宅地)は奥行の長いうなぎの寝床のようになってしまいます。

適正な宅地の形状でお渡しするため、区画道路(4mの車道)の新設を考えています。

**B** 都市計画道路東長崎縦貫線沿いの街区として有効に利用するためには、十分な奥行きを確保する必要があります。

奥行きを確保するために、区画道路の一部変更を考えています。変更後の区画道路に現在の道路を利用するため、他の宅地への影響も少なくて済みます。





## ② 平間町(和田地区周辺)

### A 前掲 P3、1-2参照

- 1 主な変更理由
- 2 上記1の変更に伴い区画道路の一部を変更

**B** 現在の計画では曲がっている区画道路を、上記Aの変更に併せ、ほぼ直線とすることにより、街区の形状を整える変更を考えています。



**C** 地区界と区画道路の間にある余剰地を可能な限り減らすため、区画道路を地区界に沿わせる変更を考えています。  
また、併せて街区の形状を整える変更も考えています。

**D** 上記Cの変更に伴い、隣接する街区の形状も合わせて整えるため、区画道路の位置の変更を考えています。

### ③ 平間町(坂田地区(国道沿線))

**A** 現在の道路をそのまま区画道路として利用する計画にしていたが、

- 1) 地区界と道路の間に奥行き  
の無い画地ができる
- 2) 国道34号沿いの画地も奥行  
きを十分に確保できない

ため、区画道路の変更を考えていま  
す。

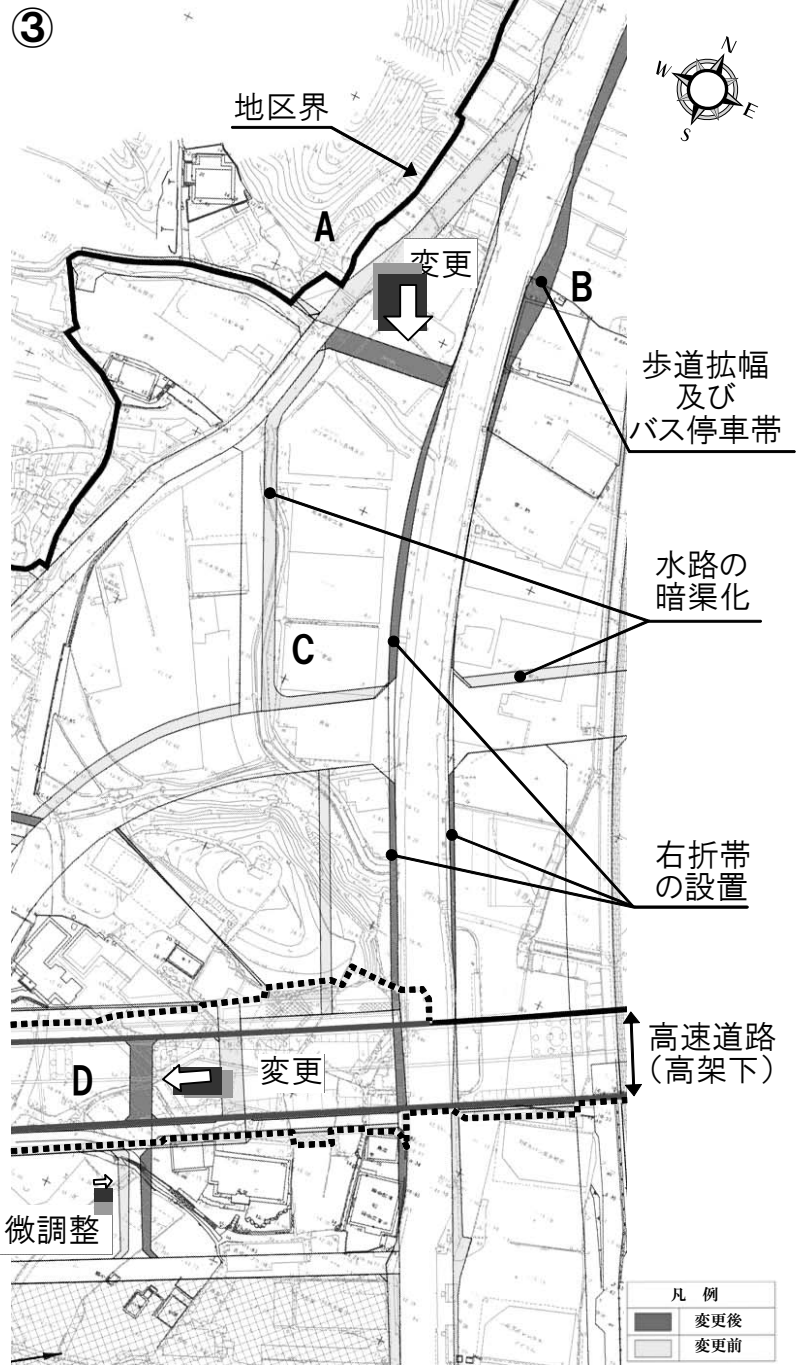
この変更により、奥行きの無い画地を  
無くし、国道34号沿いの画地の奥行き  
を確保することができます。

**B** 上記Aの変更に合わせて、バス停車帯  
の位置を見直した結果、右図のとおり変  
更したいと考えています。

**C** 水路を暗渠化して道路内に含めるこ  
とにより、都市計画道路矢上町山手線  
沿いの土地が有効に利用できるため、  
変更を考えています。

**D** 現況及び高速道路の側道に接続す  
る区画道路の位置関係を見直した結  
果、高速道路の高架下に位置する区  
画道路を右図のとおり変更したいと考  
えています。

併せて、区画道路の微調整も必要だ  
と考えています。



## 2 変更による影響

- 1) 新たに移転が必要な家屋が発生し、移転が必要な家屋総数が増加します。
- 2) 上記1)の移転家屋に対する補償費が増加し、全体事業費も増加します。  
今回の変更により増加した事業費については、長崎市が負担することになります。
- 3) 事業計画変更の認可を得るまで、仮換地(案)を供覧することができません。  
つまり、今年の秋頃に予定していた供覧を延期せざるを得なくなります。

このように、変更による影響もありますが、変更することにより、よりよいまちづくりができるため、  
施行者として、事業計画の変更を前提に作業を進めていきたいと思っています。

#### ④ 平間町(坂田地区(県道沿線))

**A** 現在の計画では、公園より下にある画地の方々が公園を利用する場合、いったん県道に出る必要があります。けっして使い勝手がいいとは言えません。

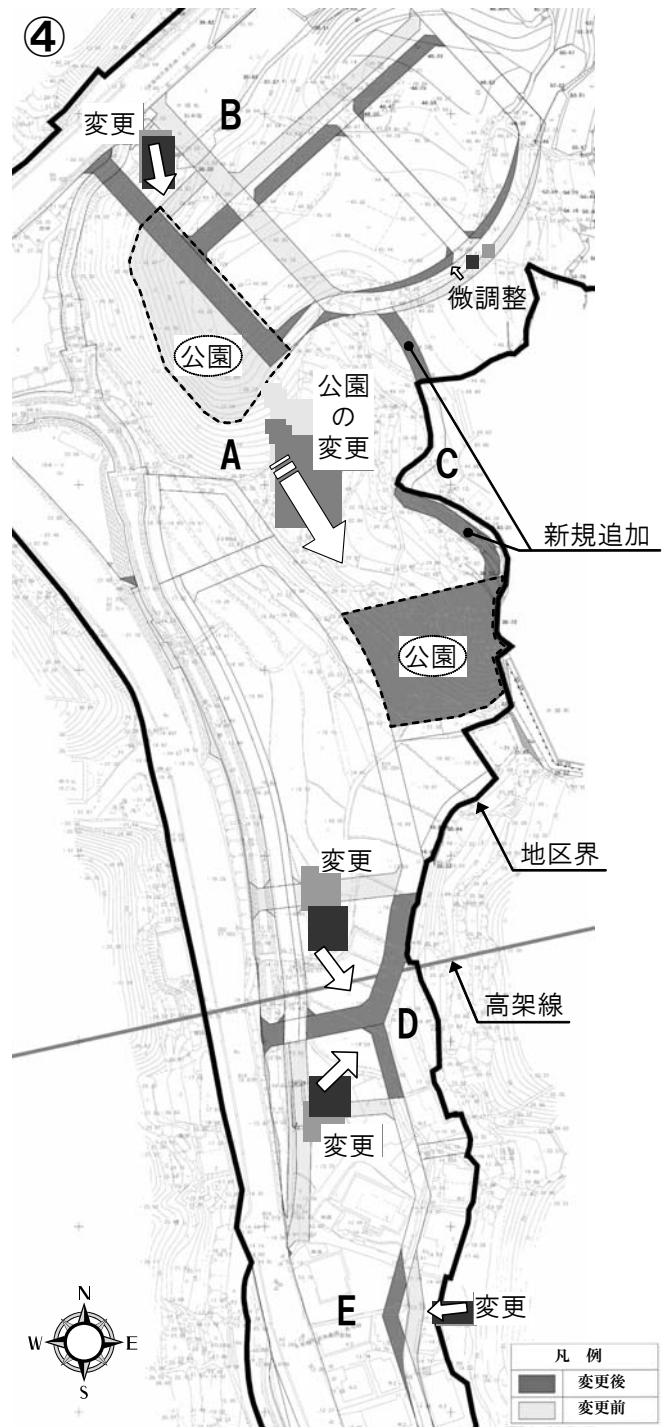
したがって、この地区の方々が上からも下からも利用できる位置に公園を設ける変更を考えています。

**B** 上記Aの変更及び画地の割込みなど換地設計上の理由により、街区の形状(区画道路の位置)を変更したいと考えています。

**C** 上記Aの変更で公園が右図の位置に移動することに併せて、公園より上の画地の方々が県道に出ることなく公園を利用できるようにするため、一部地区外の里道を活用して新しい区画道路(歩道)を設けたいと考えています。

**D** 県道と区画道路の関係、高架線下の画地の割込みなどを考慮した結果、街区の形状(区画道路の位置)を変更したいと考えています。

**E** 地区界と区画道路の間が狭く、十分な画地の奥行きを確保できないため、区画道路の一部変更を考えています。



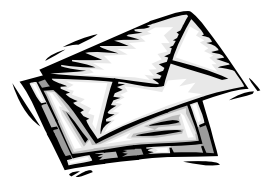
## 権利が変動した場合は届出を！

平間・東地区土地区画整理事業区域内の土地の権利が変動(売買や相続など)した場合は、施行者に届け出てください。

届出に必要な用紙は東長崎土地区画整理事務所に備えています。

その他、権利に関して届出が必要な事項は、まちづくり・かわら版No.17、6ページに掲載しています。

郵送物など、施行者からのご連絡を確実にするためにも、ご協力お願いいたします。





# まちづくり総会のご案内

まちづくり総会を次の日程で開催いたします。

ご多忙のところ誠に恐縮ではございますが、

ご出席いただきますようよろしくお願いいたします。

## 1 日時・場所

平間自治会 平成15年7月18日(金) 19:00～ 平間地区公民館

清藤自治会 平成15年7月23日(水) 19:00～ 清藤地区公民館

馬場自治会 平成15年7月24日(木) 19:00～ 馬場地区公民館

また、上記日時にご出席いただけない場合は、次のとおり土曜日にも開催いたしますのでご出席のほど、よろしくお願いいたします。

※ 予備日 平成15年7月26日(土) 19:00～ 東長崎土地区画整理事務所

## 2 説明事項

「まちづくり・かわら版」No.20の「もくじ」に順じてご説明いたします。

**総会当日は、この「まちづくり・かわら版」No.20を必ず持参してください。**

なお、ご不明な点やその他ご質問等がございましたら、下記担当者までお気軽にお問い合わせください。

今後とも、平間・東地区土地区画整理事業に対するご理解、ご協力をお願いいたします。



編集・発行  
施行者：長崎市  
(東長崎土地区画整理事務所)

〒851-0133

長崎市矢上町247番地の5  
担当 換地係 金原、樋口

お気軽にご相談ください。  
電話 095(839)5381

### 案内図

