

東長崎地区の 土地区画整理



「長崎さるく」マスコットキャラクター「さるくちゃん」

長崎市 まちづくり部
東長崎土地区画整理事務所

令和5年5月版

目 次

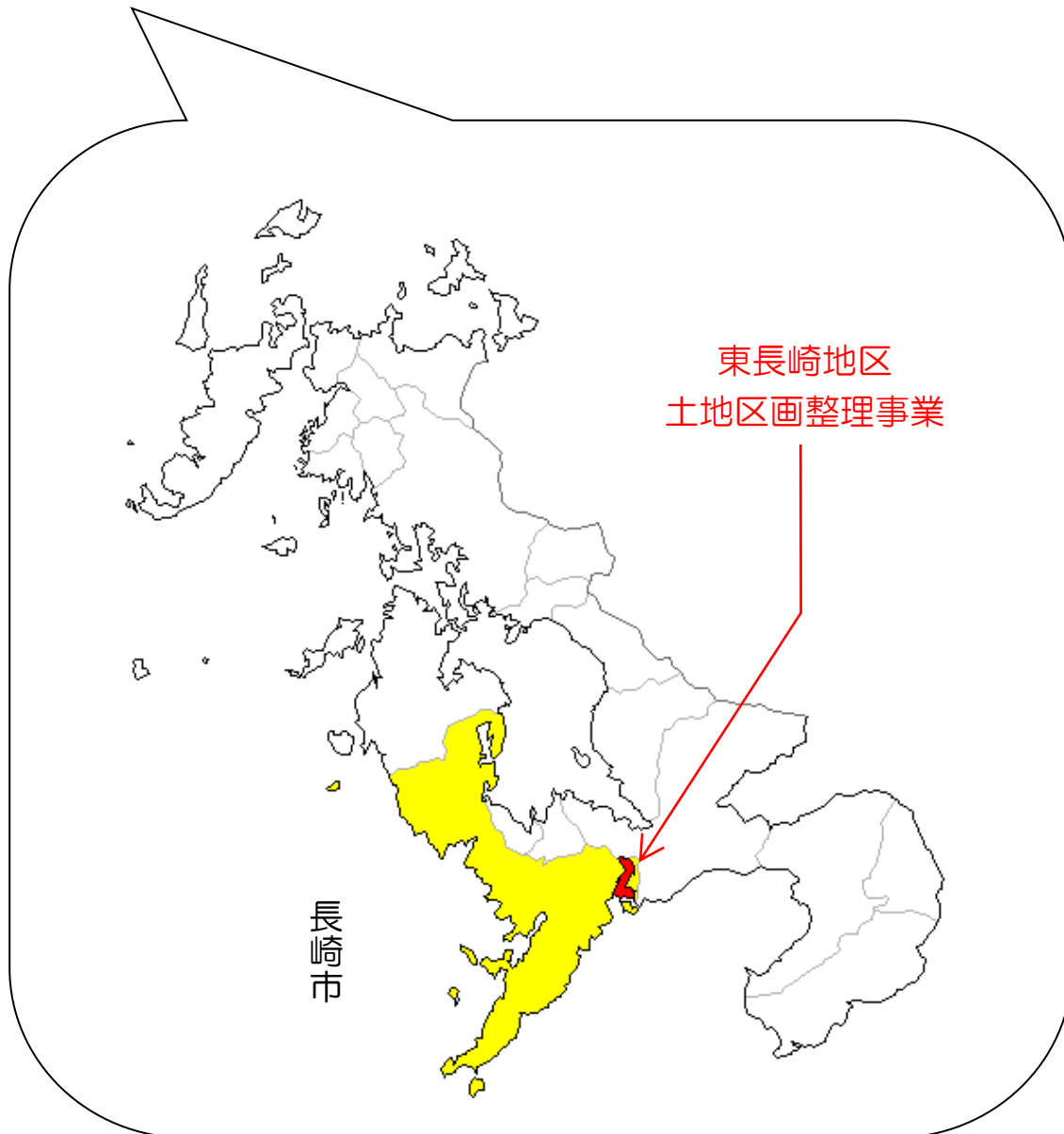
	ページ
1. 東長崎地区土地区画整理事業	
1-1. 都市計画決定、区域決定面積	1
1-2. 位置	1
1-3. 事業概要	2
1-4. 施行区域	3
2. 矢上地区土地区画整理事業	
2-1. 事業の概要	4
2-2. 土地利用状況の比較	4
2-3. 資金計画	5
2-4. 都市計画との関連	5
2-5. 設計図	6
2-6. 航空写真	7
3. 平間・東地区土地区画整理事業	
3-1. 事業の概要	8
3-2. 土地利用状況の比較	8
3-3. 資金計画	9
3-4. 都市計画との関連	9
3-5. 設計図	10
3-6. 航空写真	11
4. 長崎市の土地区画整理事業	
4-1. 概要	12
4-2. 施行箇所図	12
4-3. 土地区画整理事業実施状況一覧	13
4-4. 事業のあゆみ	15

1. 東長崎地区土地区画整理事業

1-1. 都市計画決定、区域決定面積

- 都市計画決定：東長崎地区土地区画整理事業（昭和 50 年 12 月 16 日告示）
- 区域決定面積：251.9ha（現行）

1-2. 位置



1-3. 事業概要

東長崎地区では、高度経済成長期による人口増に対応するため、良好な市街地の形成を目的として、昭和50年に「東長崎地区土地区画整理事業（約715ha）」を開始しました。

これまで、市施行の区画整理事業として、「矢上地区」、個人・組合施行の区画整理事業として「矢上団地」、「鶴の尾団地」、「東長崎尾崎」の整備が完了するとともに、民間開発等によって、「東望埋立地」、「つつじが丘団地」、「富士団地」、「第2鶴の尾団地」、「彩が丘団地」、「オナーズヒル長崎新山手」、「パークタウンたちばな」、「ガーデンシティ東長崎」などの整備が完了し東長崎地区のまちづくりに大きく貢献しました。

一方で、事業着手から40有余年を経て、事業の長期化や事業費の高騰などを背景として、令和2年3月17日に未着手区域を区画整理施行区域から除外（496.9ha）しました。

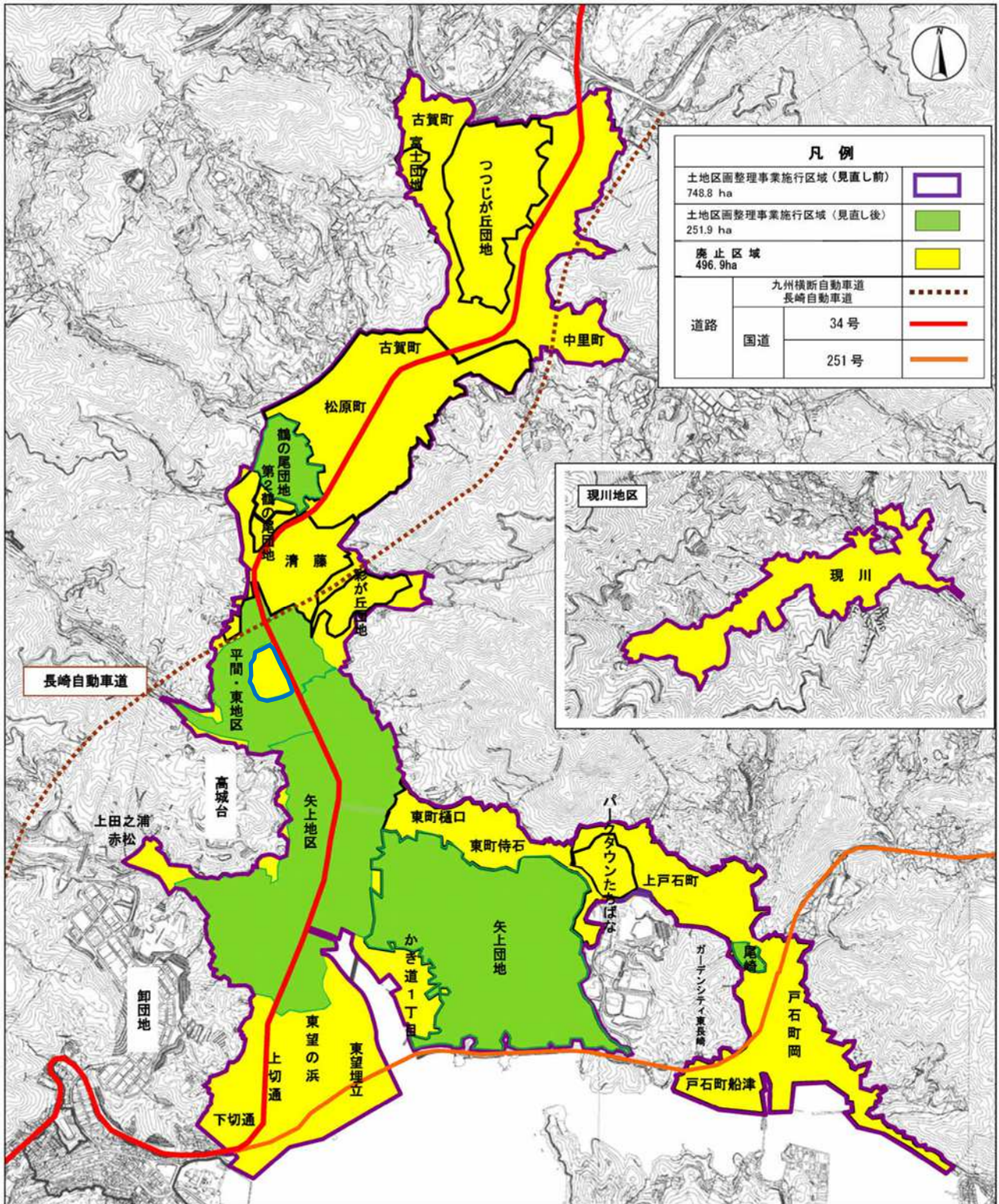
東長崎地区土地区画整理事業施行区域内の整備状況

令和5年4月1日現在

全体面積				251.9ha	100.0%
長崎市施行	矢上地区	S53~R5	整備済	105.5ha	41.9%
	平間・東地区	H14~R8	整備済	30.0ha	11.9%
個人・組合施行	矢上団地	S55~H4	整備済	102.6ha	40.7%
	鶴の尾団地	S55~H3	整備済	12.3ha	4.9%
	東長崎尾崎	H7~H8	整備済	1.5ha	0.6%

1-4. 施行区域

東長崎地区土地区画整理事業の施行区域図



2. 矢上地区土地区画整理事業

2-1. 事業の概要

名 称：長崎都市計画（長崎国際文化都市建設計画）事業
東長崎矢上地区土地区画整理事業

施行者：長崎市（長崎市長）

目 的： 近年、長崎都市部における住宅地が飽和状態になり、近接した本地区へと広がりつつある。このため、各種公共施設の立地が頻繁に行われ、長崎市の東の副都心としての様相を強めている。これらの影響を受け、本地区は人口の増加が著しく、丘陵地帯までも無秩序な宅地開発が行われており、このまま放置すればスプロール化を免れない現状にある。この現状を打開するため、県施行による3河川の改修事業と併せて適正な住宅供給施設を整備・拡充し、防災、環境衛生、交通安全等の都市施設の整備・改善を行い、健全な市街地を形成して公共の福祉に寄与しようとするものである。

- 施行区域面積：105.5ha
- 都市計画決定：昭和50年12月16日
- 事業計画決定：昭和53年4月25日
- 施行期間：昭和53年度～令和5年度（予定）
- 総事業費：22,369,000千円
- 減歩率：14.65%（公共 14.65% ・ 保留地 -.-%）
【減価補償地区 面積：約42,170㎡ 金額：1,073,000千円】
- 計画人口：9,380人
- 権利者数：1,257人
- 整理前筆数：2,851筆
- 換地処分公告：平成20年2月1日

2-2. 土地利用状況の比較

種 目			施行前	施行後	
公 共 施 設	道 路	都計	延長	—	8,312.5 m
			面積	—	120,842.69 ㎡
		区画	延長	—	18,117.5 m
			面積	129,676.59 ㎡	100,368.69 ㎡
	公 園 緑 地	公園数	—	10 箇所	
		面積	—	32,601.09 ㎡	
	河 川 水 路	延長	—	4,453.4 m	
		面積	120,879.23 ㎡	114,531.44 ㎡	
宅 地			面積	708,286.00 ㎡	686,413.57 ㎡
保留地			面積	—	—
測量増			面積	95,915.66 ㎡	—
合 計			面積	1,054,757.48 ㎡	1,054,757.48 ㎡

2-3. 資金計画

収 入 (千円)		支 出 (千円)	
国庫負担金又は補助金	11,514,878	公共施設整備費	7,420,113
市町村分担金(裏負担)	9,611,937	移転移設補償費	10,481,248
地方特定(道路)	727,000	そ の 他	4,467,639
保留地処分金	-		
市 単 独 費	515,185		
公 管 金	-		
合 計	22,369,000	合 計	22,369,000

2-4. 都市計画との関連

(1) 市街化区域・用途地域

事 項		面積 (ha)	割合 (%)	決定年月日
市街化区域		105.5	100.0	S46. 3.31
用途地域	第1種低層住居専用地域	9.7	9.2	S42. 8.12
	第1種中高層住居専用地域	31.4	29.8	
	第1種住居地域	3.8	3.6	
	第2種住居地域	28.1	26.7	
	準住居地域	3.9	3.7	
	商業地域	12.7	12.0	
	準工業地域	15.9	15.0	

(2) 都市施設

事 項		幅員 m	延長 m	決定年月日
都市計画道路	3・3・106 東長崎縦貫線	22.0	1,592.3	S42. 9. 4
	3・4・111 戸石線	16.0	424.6	
	3・4・113 現川線	16.0	177.0	
	3・5・128 中尾線	12.0	887.7	
	3・5・129 矢上町山手線	12.0	1,372.1	
	3・5・143 八郎川東川端線	12.5	802.9	S50.12.16
	3・5・144 八郎川西川端線	12.5	1,367.9	
	3・6・135 切通中野線	11.5	1,688.0	S42. 9. 4
上 水 道			A=105.5ha	昭和 55 年度～
公共下水道			A=935.0ha	昭和 59 年度～

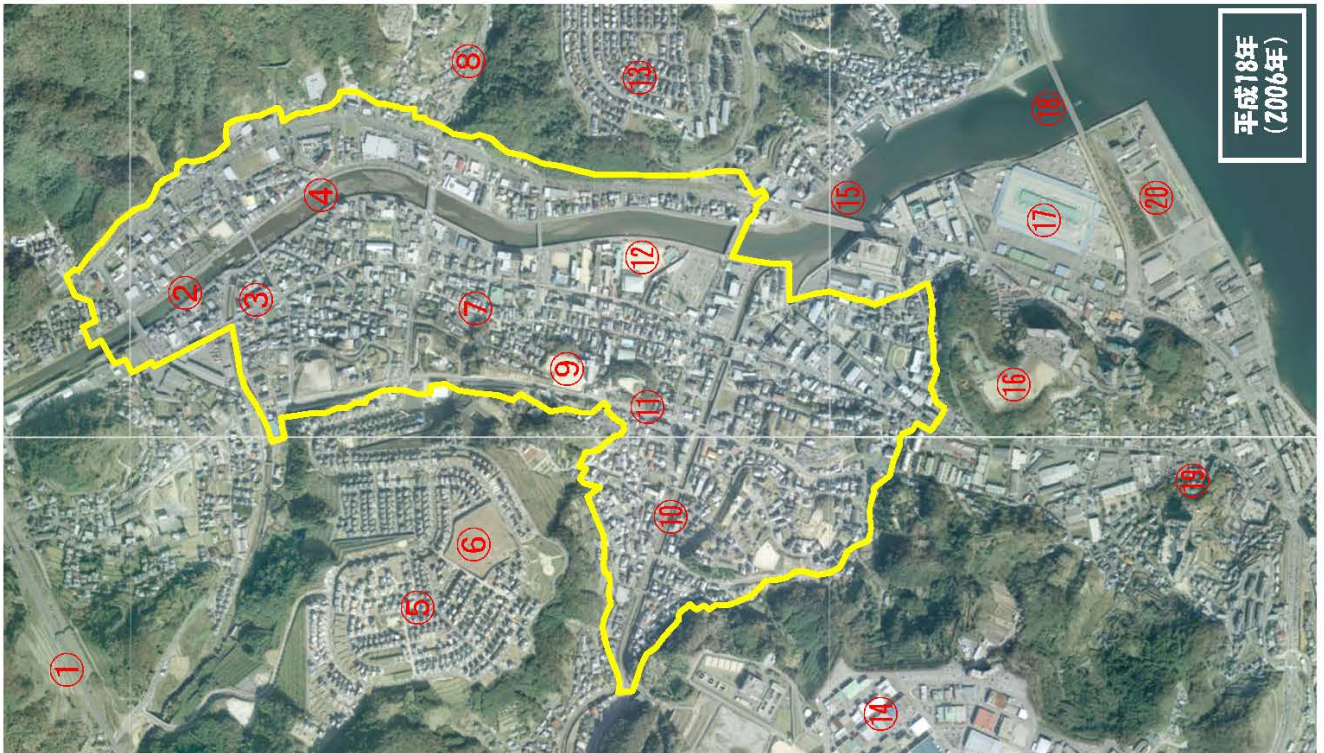
2-5. 矢上地区 設計図



設計図

2-6. 航空写真 (矢上地区)

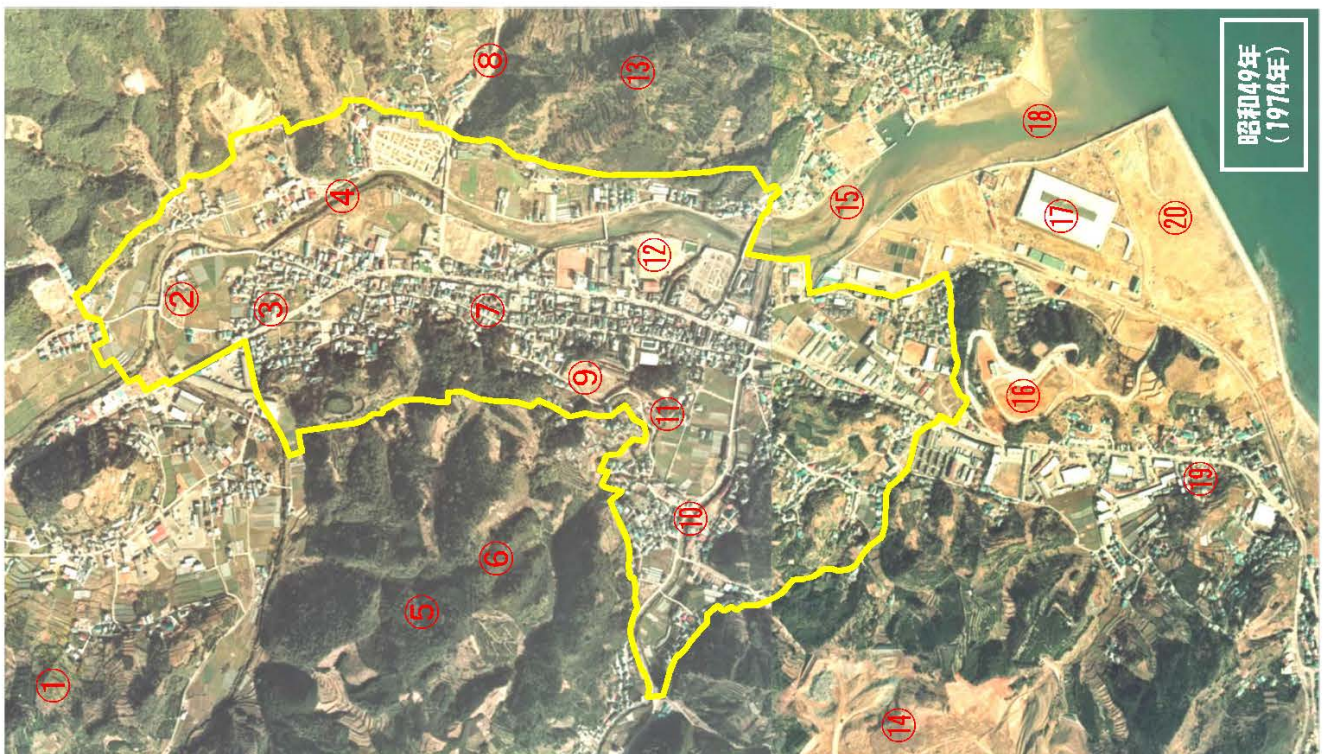
A=105.5ha



- ① 長崎自動車道 (高速)
- ② 八郎川河川改修
- ③ 現川河川改修
- ④ 八郎川西・東川端線
- ⑤ オナースヒル新山手
- ⑥ 高城台小学校
- ⑦ 東長崎支所
- ⑧ 国道251号
- ⑨ 矢上小学校
- ⑩ 中尾川河川改修



- ⑪ 矢上町山手線
- ⑫ 東長崎中学校
- ⑬ 矢上団地
- ⑭ 卸センター
- ⑮ 東長崎縦貫線
- ⑯ 東望公園
- ⑰ 中央卸売市場
- ⑱ 矢上大橋
- ⑲ 国道34号
- ⑳ 東部下水処理場



3. 平間・東地区土地区画整理事業

3-1. 事業の概要 (R4.3.24 事業認可変更)

名 称：長崎都市計画（長崎国際文化都市建設計画）事業東長崎平間・東地区土地
区画整理事業

施行者：長崎市（長崎市長）

目 的： 本地区は、長崎市中心市街地から北東約 8.5 km に位置し、日見峠により長崎市中心市街地と分断され、長崎市の東の玄関口としての性格を有している。また、長崎都市部の住宅地が飽和状態であることから、その人口の波及は本地区へと広がりつつあり、近年人口が増加している。また、人口の増加は、平坦地だけでなく丘陵地にも広がり、小規模な宅地開発が行われ無秩序な市街地が進展しているため、その受け皿として良好な住宅地の整備が強く求められていることから、道路・公園・住宅供給施設を整備拡充し、防災、環境衛生、交通安全等の都市基盤施設の一体的な整備・改善を行うとともに、健全かつ良好な住環境を有する住宅地の形成を図ろうとするものである。

- 施行区域面積：30.0ha
- 都市計画決定：昭和 50 年 12 月 16 日
- 事業計画決定：平成 14 年 5 月 31 日
- 施 行 期 間：平成 14 年度～令和 8 年度
- 総 事 業 費：11,000,000 千円
- 減 歩 率：22.55%（公共 15.94% ・ 保留地 6.61%）
- 計 画 人 口：2,300 人
- 権 利 者 数： 448 人
- 整理前筆数：1,452 筆
- 換地処分公告：令和 5 年 3 月 24 日

3-2. 土地利用状況の比較

種 目			施行前	施行後	
公 共 施 設	道 路	都計	延 長	—	3,224.8 m
			面 積	—	45,698.99 m ²
		区画	延 長	—	6,639.3 m
			面 積	41,523.94 m ²	33,432.14 m ²
	公 園 緑 地	箇所数	—	4 箇所	
		面 積	181.75 m ²	9,712.01 m ²	
	河 川 水 路	延 長	—	414.1 m	
		面 積	16,131.68 m ²	7,533.48 m ²	
宅 地	面 積	234,414.36 m ²	187,256.98 m ²		
保留地	面 積	—	15,966.97 m ²		
測量増	面 積	7,348.84 m ²	—		
合 計	面 積	299,600.57 m ²	299,600.57 m ²		

3-3. 資金計画

収 入 (千円)		支 出 (千円)	
国庫負担金又は補助金	2,444,417	公共施設整備費	2,089,414
市町村分担金(裏負担)	2,031,524	移転移設補償費	5,925,093
地方特定(道路)	1,741,974	そ の 他	2,985,493
保留地処分金	686,965		
市 単 独 費	3,593,020		
公 管 金	502,100		
合 計	11,000,000	合 計	11,000,000

3-4. 都市計画との関連

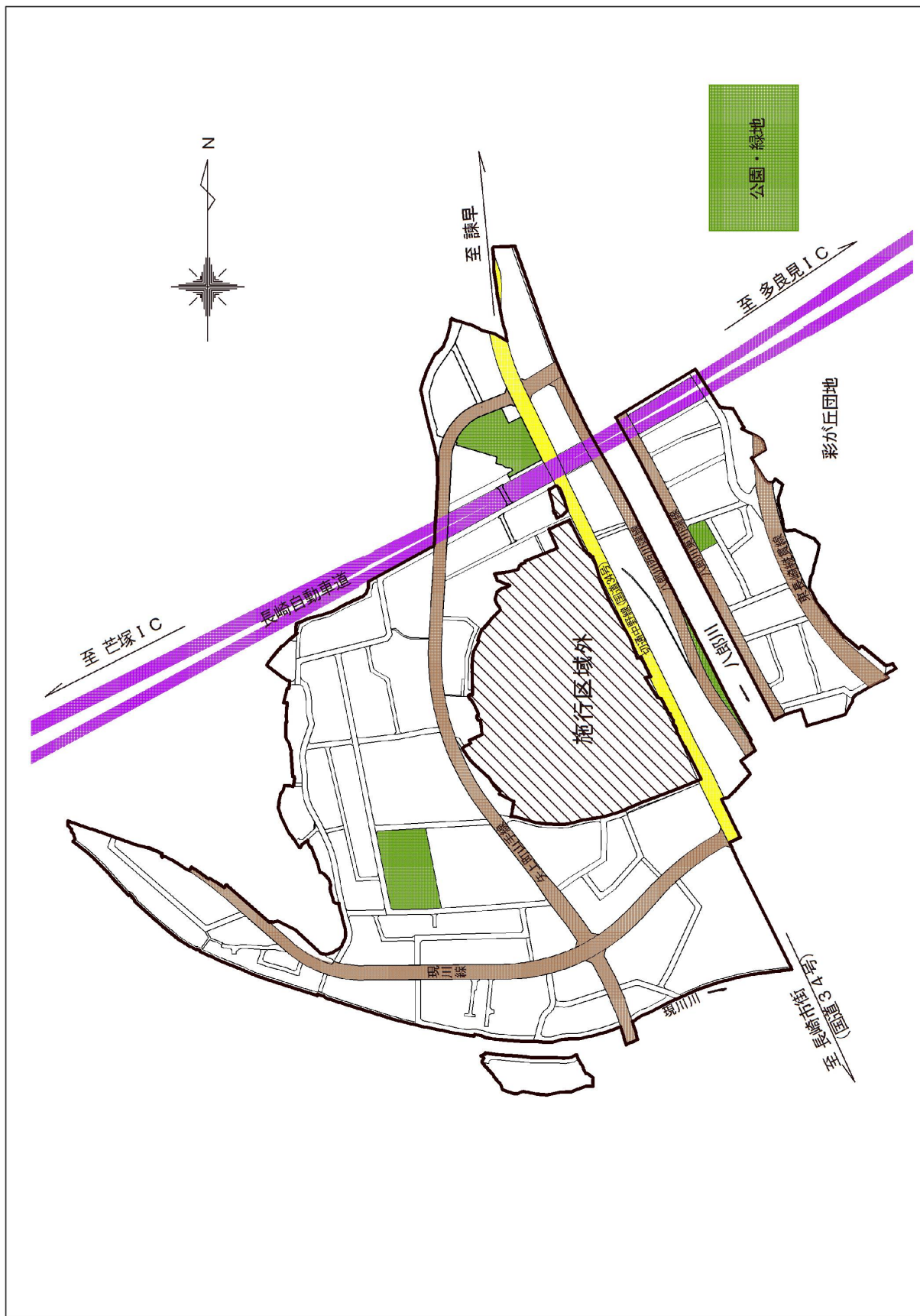
(1) 市街化区域・用途地域

事 項		面積 (ha)	割合 (%)	決定年月日
市街化区域		30.0	100.0	S46. 3.31
用途地域	第1種中高層住居専用地域	15.9	53.0	H 8. 5. 1
	第1種住居地域	4.7	15.7	
	準住居地域	1.5	5.0	
	準工業地域	7.9	26.3	

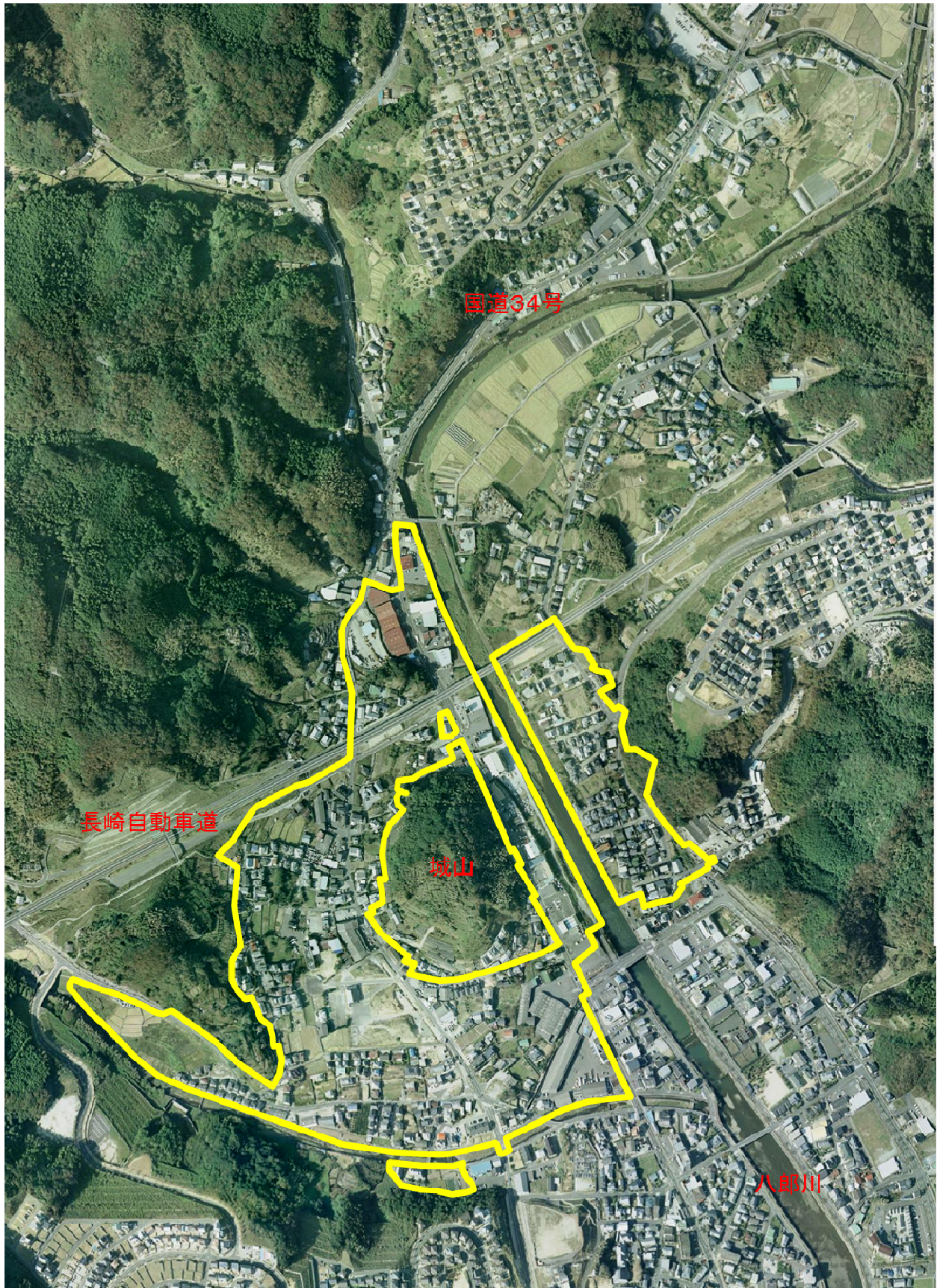
(2) 都市施設

事 項		幅員 m	延長 m	決定年月日
都市計画道路	3・4・106 東長崎縦貫線	16.5	285.4	S42. 9. 4
	3・4・113 現川線	16.0~12.0	653.1	
	3・5・129 矢上町山手線	14.0~12.0	792.7	
	3・5・143 八郎川東川端線	12.5	376.7	S50.12.16
	3・5・144 八郎川西川端線	8.0	502.7	
	3・6・135 切通中野線	14.5	614.2	S42. 9. 4
上 水 道			A= 30.0ha	
公共下水道			A=1,005.0ha	H13. 7. 6

3-5. 平間・東地区 設計図



3-6. 航空写真（平間・東地区） A=30.0ha



4. 長崎市の土地区画整理事業（R5.4.1 現在）

4-1. 概要

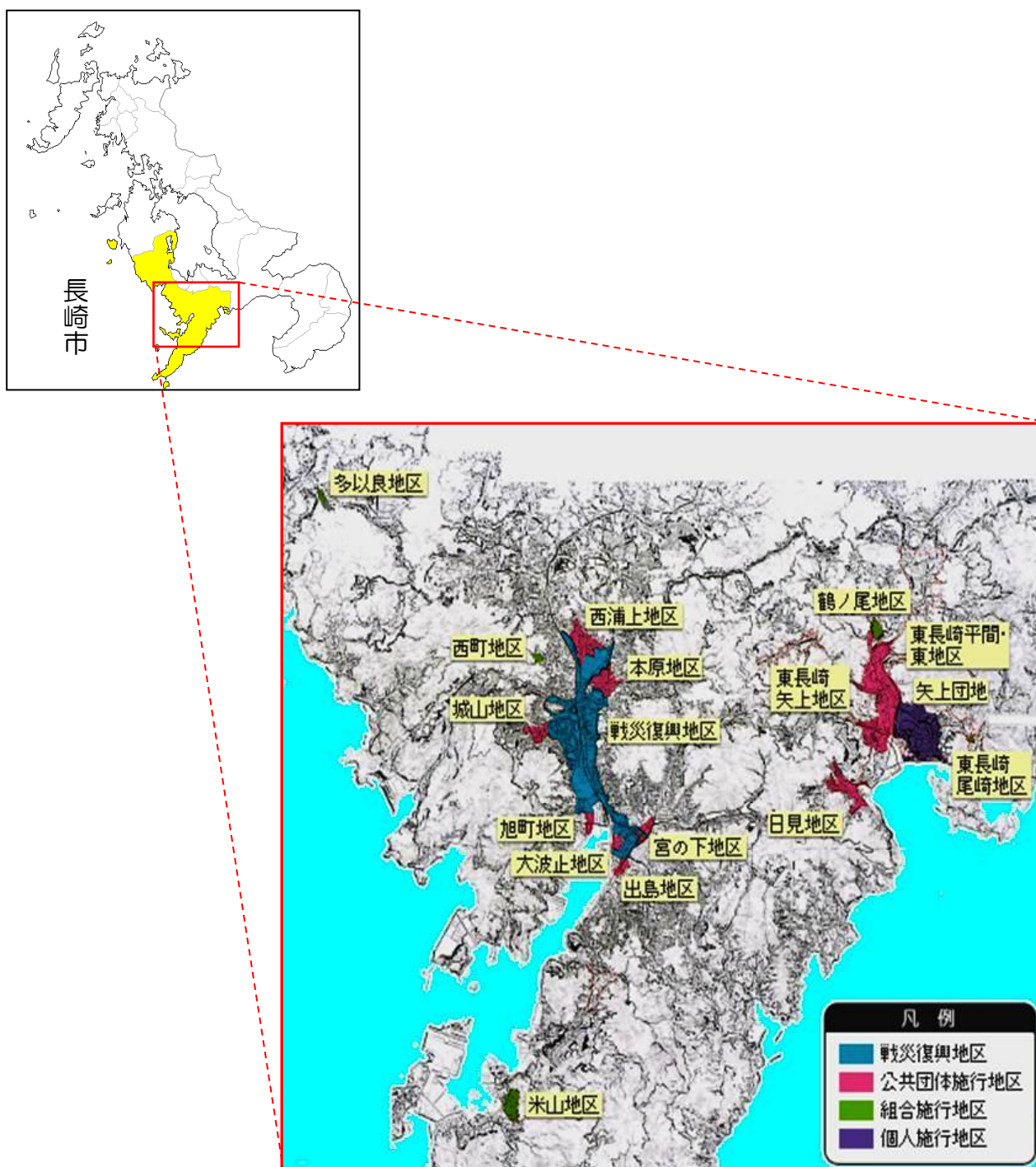
土地区画整理事業施行面積：899.1ha

〔内訳〕

事業済：880.0ha（うち戦災復興 430.9ha）

事業中：19.1ha（長崎駅周辺 19.1ha）

4-2. 施行箇所図



4-3. 土地区画整理事業実施状況一覽

土地区画整理事業実施状況一覽①

事業名	目的	施行者	法分類	決定告示年月日	変更告示年月日	事業認可年月日	施行面積(ha)	施行年度	換地処分公告年月日	総事業費(千円)	減歩率(%)	公共用地率(%)		事業の状況	備考																
												施行前	施行後																		
復興	戦災復興	県知事 1工区 2工区 3工区 4工区 5工区 6工区 7工区 8工区	3条5項	S21.9.30	-	S21.12.4	430.9	S21~S49	S 49, 5.21 S 49, 11.8 S 49, 5.21 S 42, 11.27	1,642,975	21.27	17.95	36.28	事業済	知事委託																
																S 42, 2.22															
																S 50, 2.7															
																S 44, 4.18															
																S 49, 9.6															
																S 49, 5.21															
																S 49, 11.8															
																S 49, 5.21															
西蒲上 出島 城山 本原 旭町 日見 大波止 宮の下 長崎町	都市改造	市	3条4項	S 26, 3.31 S 28, 2.16 S 32.10.28 S 32.12.9 S 33.10.9 S 36, 8.7 S 36, 3.9	-	S 26.12.20 S 29.11.29 S 33, 2.18 S 33, 3.13 S 33.11.21 S 37, 3.31 S 37, 6.30	40.5 9.8 17.5 31.9 6.3 41.1 7.4	S 26~S 41 S 29~S 42 S 32~S 44 S 32~S 44 S 33~S 41 S 36~S 47 S 37~S 47	S 41, 7.8 S 42, 8.19 S 44, 9.3 S 45, 1.29 S 42, 2.22 S 47, 12.25 S 48, 2.26	66,265 91,728 117,000 187,630 253,008 321,500 974,100	20.00 1.40 23.13 26.16 25.30 28.02 8.69	5.34 47.70 7.18 8.79 17.60 11.45 31.70	25.97 44.70 22.37 28.42 35.20 28.15 37.70	0 0 0 0 0 0 0	0 0 0 0 0 0 0																
																10.2	S 40~H 5	11.52	24.94	30.49											
																9.7	S 40~S 58	11.73	25.47	30.90											
																0.5	S 40~H 5	7.71	14.35	22.30											
																19.1	H 21~R 10	37.90	11.81	34.80											
																614.7															
																小計															

施行中：区画整理事業を継続中の地区
 未施行：区画整理事業を未着手の地区又は区域
 事業済：換地処分が終了した地区

土地区画整理事業実施状況一覧②

事業名	目的	施行者	法分類	区域決定 告示年月日	区域変更 告示年月日	事業認可 年月日	施行面積 (ha)	施行年度	換地処分 公告年月日	総事業費 (千円)	減歩率 (%)	公共用地率(%)		事業の状況	備考
												施行前	施行後		
東長崎 矢上地区	都市改造	市	3条4項			S 53. 4.18	105.5	S53~R5	H20. 2. 1	22,309,000	14.85	23.75	34.92	施行中	
鶴ノ尾	宅地開発	組合	3条2項			S 55.11.18	12.3	S55~H3	S 60. 8.16	2,224,299	65.00	1.30	32.70	事業済	
		個人(県 住宅供給 公社)					102.4	S55~H4	-	18,934,774	21.57	2.74	23.71	〃	
		1工区					38.9	S55~S59	S 59.11. 2	-	30.61	2.17	32.12	〃	
		2工区					19.1	S55~S60	S 60. 7.26	-	13.27	3.32	16.15	〃	
		3工区					4.6	S55~S61	S 62. 3. 6	-	25.96	1.26	26.89	〃	
		4工区					4.3	S55~S61	S 62. 3. 6	-	5.46	2.56	7.91	〃	
		5工区					24.2	S55~S63	S 63. 6.28	-	22.29	3.59	25.08	〃	
		6工区					6.4	S55~H4	H 4.12.15	-	9.18	2.58	11.52	〃	
		7工区					3.4	S55~H3	H 3.12.17	-	0.00	3.75	2.08	〃	
		8工区					1.7	S55~H4	H 4.12.15	-	17.49	0.17	17.63	〃	
東長崎 平間・東 地区	宅地開発	組合	3条2項			H 7. 6. 2	1.5	H7~H8	H 8.11. 8	149,360	36.36	0.91	24.80	〃	
	都市改造	市	3条4項			H14. 5.17	30.0	H14~R8	R5.3.24	11,000,000	22.55	19.31	33.16	施行中	
小計							251.9								
* 米山	宅地開発	組合	3条2項	S 47.12. 1	-	S 50. 9.20	25.2	S50~S55	S 56. 3.31	2,609,150	53.80	2.50	25.10	事業済	
* 多良	〃	組合	〃	S 62. 3.18	-	H 1. 6.20	3.5	H1~H3	H 3. 1.29	231,917	31.62	11.47	29.15	〃	
* 西町	〃	組合	〃	H 7. 2.24	-	H 7. 7.14	3.8	H7~H9	H 9.11. 3	1,739,159	71.81	0.00	33.50	〃	
小計							32.50								
合計							899.1ha								
都市計画決定区域合計															
866.6ha															
[その他 614.8ha]															
[東長崎地区 251.9 ha]															

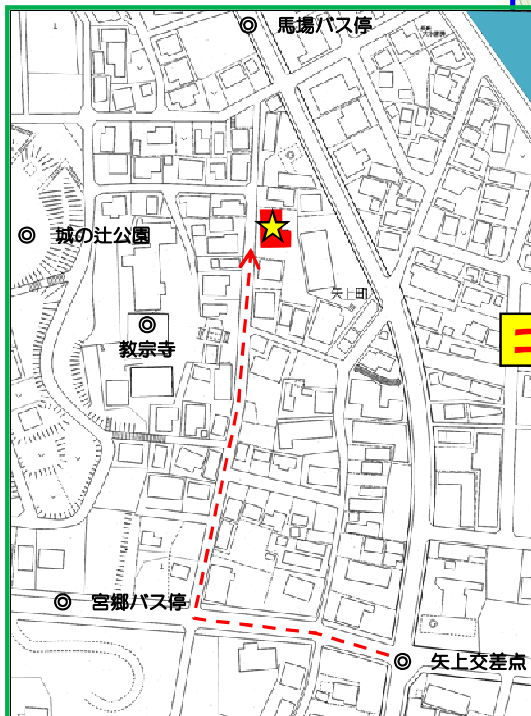
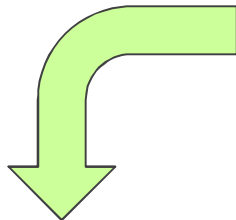
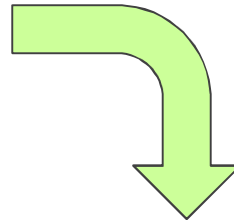
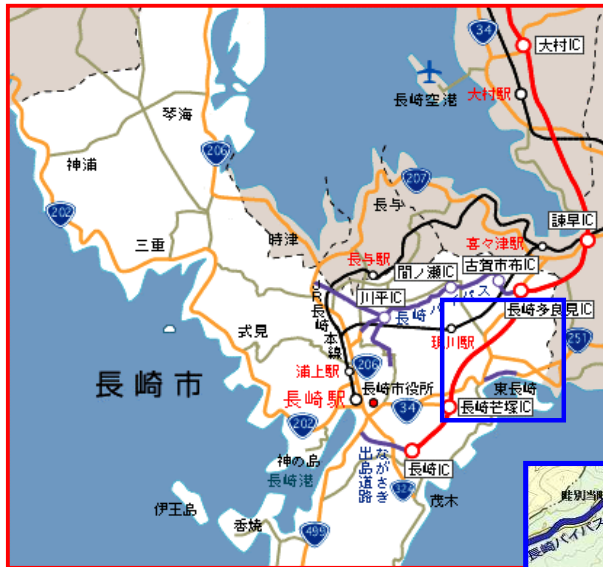
*は都市計画決定していない地区

施行中:区画整理事業を継続中の地区
未施行:区画整理事業を未着手の地区又は区域
事業済:換地処分が終了した地区

事業のあゆみ

年	月	内 容
昭和38年	4	旧東長崎町を長崎市に編入（人口15,490人、2,919世帯）
昭和42年	8	日見・東長崎地区に用途地域(4種類)を計画決定 761ha
	9	東長崎縦貫線等9路線を計画決定
	11	長崎バイパス開通(2車線)
昭和46年	3	市街化区域と市街化調整区域を計画決定
昭和47年	9	用途地域の変更(4種類→8種類に細分化)
昭和49年	2	東望の浜埋立事業完工式
	8	つつじが丘団地完了(A=42ha)
昭和50年	6	長崎中央卸売市場完成
	12	東長崎土地区画整理事業施行区域(市街化区域全域)を計画決定 A=714.9ha
昭和51年	1	東長崎土地区画整理事務所設置
	10	長崎卸団地完成
昭和53年	4	東長崎矢上地区土地区画整理事業の事業認可(S53~H15、A=105.3ha)
昭和55年	3	日見街道線(日見バイパス)を計画決定(H13年度供用開始)
	11	鶴の尾団地土地区画整理事業の事業認可(組合施行、S55~H3、A=12.3ha)
	12	矢上団地土地区画整理事業の事業認可(県住宅供給公社、S54~H3、A=102.6ha)
昭和57年	7	長崎大水害
	10	富士団地完了(A=2.1ha)
	11	九州横断自動車道(大村~多良見)完成
昭和59年	2	第2回 市街化区域及び市街化調整区域の変更
		第1回 東長崎土地区画整理事業施行区域の変更(714.9ha→746.1ha)
昭和60年	3	東望橋完成(ジャスコ前)
	11	国道251号(有料道路)供用開始(矢上大橋完成)
昭和62年	2	用途地域の変更
	3	八郎川災害復旧工事完了
昭和63年	3	東工場完成
平成元年	3	長崎陸運支局、中里町に移転・完成
	4	公共下水道東部処理区の処理開始
平成2年	1	長崎自動車道(鳥栖市~多良見町)全線開通
平成3年	3	長崎バイパス4車線化供用開始
平成4年	8	第2回 東長崎土地区画整理事業施行区域の変更(746.1ha→749.3ha)
	9	第3回 市街化区域及び市街化調整区域の変更
	9	特別業務地区(卸団地)を計画決定(A=25.6ha)
平成5年	7	東公園コミュニティプール オープン
平成7年	6	東長崎尾崎地区土地区画整理事業の事業認可(組合施行、H7~H8、A=1.5ha)
平成8年	5	用途地域の変更(8種類→12種類)
平成10年	3	パークタウンたちばな完了(A=9.9ha)
	9	中尾ダム(本体工事)完成(H12年4月供用開始)
平成11年	10	九州横断自動車道(多良見~長崎)起工式
	11	新日見トンネル開通
	11	彩が丘団地完了(A=9.6ha)
	12	第2鶴の尾団地完了(A=1.3ha)
平成13年	4	ペンギン水族館オープン
	6	第3回 東長崎土地区画整理事業の変更(道路の追加) 東町線
	8	オナースヒル長崎新山手完了(A=45.4ha)
	10	第4回 市街化区域及び市街化調整区域の変更
		第4回 東長崎土地区画整理事業施行区域の変更(749.3ha→748.8ha)
	12	日見街道線(国道34号)全線開通
平成14年	5	東長崎平間・東地区土地区画整理事業の事業認可(H14~H23、A=58.3ha)
	12	東長崎矢上地区土地区画整理事業施行区域の変更(105.3ha→105.5ha)
平成15年	5	ガーデンシティ東長崎完了(A=27.5ha)
平成16年	3	九州横断自動車道(多良見~長崎)全線開通
	4	東長崎平間・東地区土地区画整理事業施行区域の変更(58.3ha→58.8ha)
	5	植木センター開館(松原町)
平成18年	3	土砂災害防止法に基づく土砂災害警戒区域等の指定
	5	市布交差点立体化工事完成
平成20年	2	東長崎矢上地区土地区画整理事業の換地処分公告
平成23年	9	東長崎平間・東地区土地区画整理事業の変更(H14~H23→H28、58.8ha→30.0ha)
平成26年	7	東長崎平間・東地区土地区画整理事業の変更(30.0ha→29.9ha)
平成28年	6	東長崎平間・東地区土地区画整理事業の変更(H14~H28→R3)
	12	東長崎矢上地区土地区画整理事業の変更(S53~H28→H30)
平成29年	7	東長崎平間・東地区土地区画整理事業施行区域の変更(29.9ha→30.0ha)
平成31年	2	東長崎矢上地区土地区画整理事業の変更(S53~H30→R5)
令和2年	3	第5回 東長崎地区土地区画整理事業施行区域の変更(748.8ha→251.9ha)
	12	東長崎平間・東地区土地区画整理事業の変更(H14~R3→R8)
令和4年	3	東長崎平間・東地区土地区画整理事業の変更(公園・水道路路付帯地の変更)
令和5年	3	東長崎平間・東地区土地区画整理事業の換地処分公告

事務所の所在地



コンクリート造2階建ての白い建物です



お問い合わせ先

長崎市 東長崎土地区画整理事務所

住所 〒851-0133

長崎市矢上町40番28号

電話 095-839-5381

FAX 095-837-1046

E-Mail higaku@city.nagasaki.lg.jp