

長崎市公告第 10 号

長崎都市計画（長崎国際文化都市建設計画）事業長崎駅周辺土地区画整理事業の事業計画を変更したので、土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第55条第13項において準用する同条第9項の規定により、次の事項を公告する。

令和5年1月25日

長崎市長 田上 富



- 1 土地区画整理事業の名称 長崎都市計画（長崎国際文化都市建設計画）事業
長崎駅周辺土地区画整理事業
- 2 施行者の名称 長崎市
- 3 施行地区 長崎市尾上町、大黒町、八千代町及び西坂町の各一部
- 4 事業計画の施行期間 平成21年10月30日から令和11年3月31日まで
- 5 事業所の所在地 長崎市魚の町4番1号
長崎市まちづくり部長崎駅周辺整備室
- 6 事業計画決定の年月日 平成21年10月30日
- 7 事業計画変更決定の年月日 令和5年1月25日

○○○：当初

○○○：本計画

長崎都市計画（長崎国際文化都市建設計画）事業

長崎駅周辺土地区画整理事業

事業計画書

（第1回変更）

令和5年1月

長崎県長崎市

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	8
	(5) 保留地の予定地積	9
	(6) 公共施設整備改善の方針	10
	(7) 土地区画整理法第 2 条第 2 項に規定する事業の概要	14
2	設計図	14
第 4	事業施行期間	15
第 5	資金計画書	15
1	収入	15
2	支出	16
3	年度別歳入歳出資金計画表	17
第 6	参考図書	18

長崎都市計画（長崎国際文化都市建設計画）事業
長崎駅周辺土地区画整理事業
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（長崎国際文化都市建設計画）事業長崎駅周辺土地区画整理事業

2 施行者の名称

長崎市

第2 施行地区

1 施行地区の位置

本地区は、JR長崎本線「長崎駅」を中心とした東西約400m、南北約620
19.2
m、面積約19.1haの区域である。地区の東側は江戸町道ノ尾線に接し、西側は浦上川線に、南側は旭大橋線に、北側は馬込川を境とする。長崎市都市計画マスタープラン（平成19年2月改訂）において、本地区は都市づくり重点地区「水辺の都市軸」の中央に位置づけられており、土地利用の転換、高度利用を促進し、国際観光都市長崎の玄関口にふさわしい都市拠点を創造するといった土地利用の方針が示されている。

2 施行地区位置図

25,000
別添位置図（縮尺1/12,500）のとおり。

3 施行地区の区域

区域は、長崎市尾上町、大黒町、八千代町及び西坂町の各一部である。
19.2
（面積約19.1ha）

4 施行地区区域図

別添区域図（縮尺1/1,500）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

本地区には、九州新幹線西九州ルート（事業主体：国）やJR長崎

計画

本線の連続立体交差事業（事業主体：長崎県）が実施されているため、これらの事業にあわせ、土地利用の転換と有効利用を促進し、各種都市機能を集積することにより、国際観光文化都市・長崎の玄関口にふさわしい都市拠点の創出が期待されている。

そのため、九州新幹線西九州ルート建設や、JR長崎本線の連続立体交差事業と一体となって本事業を施行することにより、鉄道施設の受け皿を整備するとともに、道路や駅前交通広場などの公共施設の整備・改善を行い、健全な市街地の造成を図り、もって公共の福祉の増進に寄与 しよう することを目的とする。

(2) 施行地区内の土地の現況

イ 地区の性格及び発展状況

本地区は、一部にホテルや商業施設が立地しているものの、JR長崎本線の長崎駅の西側にJR九州の車両基地が、さらにその西側にJR貨物のトラック基地が存在し、広大な低未利用地が広がっている。

しかしながら、九州新幹線西九州ルートや、JR長崎本線の連続立体交差事業、浦上川線の整備、本地区南に隣接する魚市跡地への長崎県庁の移転計画などを背景として、国際観光文化都市・長崎の玄関口にふさわしい都市拠点としての整備が期待されている。

また、地区の東側を走る江戸町道ノ尾線沿いの宅地（430.9ha）は、戦災復興土地区画整理事業を施行済み（昭和21年～昭和49年）であり、地区に隣接する八千代町（長崎県交通局用地）には、八千代町地区計画が定められている。

ロ 地区内現在人口及びその密度

本地区には ³0人が居住しており居住人口密度は、^{0.2}0.0人/haとなっている。

ハ 土地利用状況

本地区の土地利用の現況としては、大部分の宅地が鉄道用地で占められており、江戸町道ノ尾線沿いは商業用地となっている。

また、本地区の土地利用の割合は、以下のようになっている。

公 共 用 地	11.8%
	2.8
宅地（商業地）	2.9%
	1.1
宅地（雑種地）	1.0%
宅地（鉄道用地）	80.6%
宅地（公有地）	3.7%
測 量 増 減	0.0%
合 計	100.0%

ニ 街路及び宅地の状況

本地区内外の道路は、幹線道路である 3・4・101 江戸町道ノ尾線（幅員 20m、国道 202 号）（一部地区内）が本地区東側に走っており、南北交通の要を形成している。それと平行して本地区西側に隣接して 3・1・142 浦上川線（幅員 40m）（地区外）があり、現在、平面 4 車線で暫定供用している。

東西方向には、3・3・105 宝町立神町線（幅員 22m、国道 202 号）（地区外）が本地区北側に、3・2・115 旭大橋線（幅員 33m）（地区外）が本地区南側に隣接して走っており、旭大橋については、低床化の構想がある。また、鉄道により市街地が分断されているため、地区東西市街地の連携が不十分である。

宅地は、地区の大部分を鉄道用地が占めており、JR 長崎本線の鉄道が南北に走っている。その他一般宅地等は、江戸町道ノ尾線沿いに集中している。

ホ 建物の高度化の傾向

本地区内の建物は、JR 関連施設（鉄道業務施設）で大半が占められている。

1～2 階建の建築物がほとんどであるが、長崎駅周辺には、ホテルや商業施設の高層建物が存在し、今後、土地区画整理事業が進められていく中で土地利用の高度化が進むものと想定される。

へ 地勢

本地区は、ほぼ平坦地であるが、地区外東側周辺は傾斜が急となっており、地区内の地形は傾斜丘陵地に囲まれた、いわゆる「おぼれ谷」を形成している。

また、地区の北側には馬込川が走っている。

地層は、地区全体が礫、砂、泥に覆われている。

ト 用排水

本地区の下水道は、雨水と汚水を分けて排除する分流式である。

雨水の主要な幹線としては、地区外に中部5号雨水幹線（馬込川）があり、浦上川に放流している。

汚水の主要な幹線としては、江戸町道ノ尾線に中部1号汚水幹線が敷設されており、本地区の北側に位置する中部下水処理場に流入している。

チ 上水、ガス等供給処理施設

上水道、ガス、電気及び電話は地区内全戸に供給されている。

リ 学校等文教施設

本地区の校区は、小学校が地区外北東（約200m）に位置する市立西坂小学校であり、中学校が地区外東（約1,200m）に位置する市立長崎中学校である。

ヌ 工場の立地状況

本地区内には、JR九州の工場が7棟点在している。

ル 地価

本地区周辺における地価は、平成9年度の本事業に関する調査開始以来、近年まで続落していたが、平成25年から上昇—傾向にある。
現在、下げ止まりの

(3) 設計の方針

イ 土地利用計画

本地区の土地利用計画は、観光・交通・文化などの情報発信や、地域間の交流・連携を促進する新たな交流拠点の形成、優れた交通利便性を背景とした商業・業務機能などにぎわい拠点の形成、既存の周辺土地利用との調和に配慮した高質の都心居住機能等で形成する。

ロ 人口計画

本地区内の計画人口密度は、約 270 人/ha（ネット）と設定し、地区全体で、将来夜間人口が約 1,100 人の人口計画とする。

ハ 公共施設計画

① 道路

道路については、南北間を結ぶ幹線道路である都市計画道路 3・4・101 江戸町道ノ尾線（幅員 20m、地区内延長約 380m、国道 202 号）と本地区に隣接する浦上川沿いを走る都市計画道路 3・1・142 浦上川線（幅員 40m、（暫定供用中））（地区外）、東西間を結ぶ幹線道路である都市計画道路 3・3・105 宝町立神町線（幅員 22m、国道 202 号）（地区外）と都市計画道路 3・2・115 旭大橋線（幅員 33m、国道 202 号）（地区外）を外郭として、これら幹線道路と接続する 3・3・158 長崎駅中央通り線（幅員 26m）及び 3・4・159 長崎駅西通り線（幅員 21m）を地区の骨格を形成する道路として、さらには、南北間を結ぶ幹線道路を補完する道路として、3・5・160 長崎駅東通り線（幅員 14m）を配置し、地区内外が有機的に連携するような道路網の形成を図るとともに、再整備される長崎駅の両側に、それぞれ長崎駅東口駅前交通広場及び長崎駅西口駅前交通広場を配置し、鉄道駅と他の交通機関との交通結節機能の確保を図る。

また、新幹線計画や連続立体交差事業により長崎駅が西側に移動することになるため、鉄道駅と路面電車との交通結節機能の強化を図るため、路面電車と歩行者のみが通行できる空間として 10・4・101 トランジットモール線 3・4・165 長崎駅東西線（幅員 18m）を配置するとともに、その延長上に長崎駅西口歩行者専用道路（幅員 12m）を配置し、機能的な歩行者動線の形成を図る。

② 街区及び画地

街区は、土地利用を考慮し、商業・業務系を約 18,000 m²～約 21,000 m²(駅周辺)の大街区とし、住居・業務系を約 3,000 m²～5,000 m²前後とする。

③ 公園

公園は、長崎駅東側地区に隣接する長崎駅東口駅前交通広場と一体的な空間として、国際観光文化都市・長崎の玄関口という立地性を踏まえ、人々の交流や都市景観の向上に資するとともに、フレキシビリティが高く、潤いのあるオープンスペースとして「多目的広場」を計画する。

施行地区面積の3%以上、計画人口1人当たり3m²以上を確保する。

④ 供給処理施設

雨水排水については、本地区は長崎市公共下水道計画区域（中部第三排水区）に含まれており、雨水排水施設は公共下水道事業として整備する。自然排水により馬込川、浦上川及び長崎港へ放流する。

汚水排水については、は、——
現在本地区は長崎市公共下水道中部処理区に含まれているが、おり、
西部処理区に変更される予定であり、本事業とは別の公共下水道事業で長崎駅東西線及び歩 12-1 号線に汚水
公共下水道
幹線を布設する。本地区の汚水排水施設は土地区画整理事業とする。
て整備し、江戸町道ノ尾線に埋設されている既設汚水

幹線及び本事業区域内に新設される汚水幹線へ汚水を導くよう、土地利用計画、道路計画に合わせて排水管を布設する。

上水道については、長崎市上水道計画の一環として、近傍を通過する既設配水幹線に地区内の上水道管を接続することにより、地区内の上水供給を図る。

電力・ガス・電話に関しては、計画供給量の見通しに基づき、九州電力、西部ガス及びNTTと計画調整を図るものとする。

長崎駅西通り線、トランジットモール線、長崎駅東口
共同溝を全ての都市計画道路、歩行者専用道路 12-1 号線及び長
駅前交通広場 —————
崎駅西口駅前交通広場に設置し、公益物件（法上物件：電気線、電
話線、水道管）を収容する。

(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(m ²)	%	筆数	地 積(m ²)	%	
公 共 用 地	国 有 地	道 路	14,757.01	7.70	-	16,837.00	8.79	
			14,952.00	7.81	3	17,627.00	9.20	
		計	14,757.01	7.70	-	16,837.00	8.79	
			14,952.00	7.81	3	17,627.00	9.20	
	団 体 所 有 地	道 路	7,838.62	4.09	-	42,695.00	22.28	
			7,655.06	4.00	7	43,280.00	22.60	
		公 園				6,920.00	3.61	
			5,745.00	3.00				
		計	7,838.62	4.09	-	49,615.00	25.89	
			7,655.06	4.00	7	49,025.00	25.60	
	小 計	22,595.63	11.79	-	66,452.00	34.68		
		22,607.06	11.81	10	66,652.00	34.80		
宅 地	民 有 地	宅 地	5,533.41		10	105,055.00	54.83	
			5,533.40	2.89	12			
		雑 種 地	2,087.00	1.09				
			1,963.00	1.03	1			
	鉄 道 用 地	鉄 道 用 地	154,463.70	80.61	20			
			154,335.70	80.59	11			
		計	162,084.11	84.59	31			
			161,832.10	84.51	24			
	県 有 地	長 崎 県	4,786.79	2.50	4			
		計	4,786.79	2.50	4			
	市 有 地	長 崎 市	2,140.47	1.12	4			
			2,288.47	1.20	5			
		計	2,140.47	1.12	4			
		2,288.47	1.20	5				
	小 計	169,011.37		39				
		168,907.36	88.21	33				
合 計			191,607.00	100.00	39	171,507.00	54.83	
			191,514.42	100.02	43	171,530.70	89.57	
保 留 地						20,100.00	10.49	
						19,965.00	10.43	
測 量 増 減			0.00	0.00		-	-	
			-18.72	-0.02				
総 計			191,607.00			191,607.00		
			191,495.70	100.00		191,495.70	100.00	

ロ 減歩率計算表

整理前宅地面積 (登記簿地積)	同更正地積 (測量増減を加減したもの)	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	保留地を除いた宅地地積	公共減歩地積	公共保留地を合算した減歩地積	公共減歩率	公共保留地合算減歩率
㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	%	%
169,011.37	169,011.37	125,155.00	105,055.00	43,856.37	63,956.37	25.95	37.84
168,907.36	168,888.64	124,843.70	104,878.70	44,044.94	64,009.94	26.08	37.90

(5) 保留地の予定地積

整理前宅地価格総額 (予想)	整理後宅地価格総額 (予想)	宅地価格総額の増加額	整理後1㎡当り 予定価格	保留地として 取り得る最大 限地積	保留地の 予定地積	割合	摘要
千円	千円	千円	円/㎡	㎡	㎡	%	
29,238,967	42,677,855	13,438,888		39,410.23	20,100.00	51.00	
29,217,735	42,571,702	13,353,967	341,000	39,161.19	19,965.00	50.98	

(6) 公共施設整備改善の方針

ニ 都市計画との関係

① 地域地区

江

本地区は、全域が市街化区域に指定されており、用途地域は——
戸町道ノ尾線沿いの一部地域、それ以外は準工業地域に
 _____ 全域が商業地域に _____
 指定されている。

施行地区にかかる都市計画

種類		項目	告示年月日	告示番号	備考
		市街化区域	昭和 46 年 3 月 31 日	告示第 356 号	
用途地域	商業地域		昭和 63 年 12 月 27 日 平成 23 年 7 月 15 日	県告示第 1151 号 市告示第 533 号	
	<u>準工業地域</u>		<u>昭和 63 年 12 月 27 日</u>	<u>県告示第 1151 号</u>	
その他の地域地区	高度利用地区		昭和 60 年 10 月 24 日	市告示第 351 号	
	防火地区		昭和 43 年 5 月 15 日 平成 23 年 7 月 15 日	市告示第 1441 号 市告示第 534 号	
	準防火地域		平成 10 年 3 月 31 日 平成 23 年 7 月 15 日	市告示第 113 号 市告示第 534 号	
	駐車場整備地区		平成 6 年 10 月 20 日	市告示第 82 号	
		土地区画整理事業区域	平成 20 年 12 月 26 日 令和 3 年 2 月 3 日	市告示第 874 号 市告示第 51 号	
都市施設	3・4・101 江戸町道ノ尾線		平成 20 年 12 月 26 日 令和 3 年 2 月 3 日	県告示第 1104 号 市告示第 53 号	
	3・3・158長崎駅中央通り線		平成 20 年 12 月 26 日	市告示第 875 号	
	3・4・159長崎駅西通り線		平成 20 年 12 月 26 日	市告示第 875 号	
	3・5・160長崎駅東通り線		平成 20 年 12 月 26 日	市告示第 875 号	
	<u>10・4・101トランジットモール線</u>		<u>平成 20 年 12 月 26 日</u>	<u>市告示第 875 号</u>	
	3・4・165長崎駅東西線		令和 3 年 2 月 3 日	市告示第 53 号	
	長崎駅東口駅前交通広場		平成 20 年 12 月 26 日 令和 3 年 2 月 3 日	県告示第 1104 号 市告示第 53 号	江戸町道ノ尾線の一部
	長崎駅西口駅前交通広場		平成 20 年 12 月 26 日	市告示第 875 号	長崎駅西通り線の一部
地区計画	<u>長崎駅周辺地区計画</u>		<u>平成 23 年 7 月 15 日</u>	<u>市告示第 536 号</u>	

ホ 道路の配置計画

道路については、南北間を結ぶ幹線道路である都市計画道路 3・4・101 江戸町道ノ尾線(幅員 20m、地区内延長約 380m、国道 202号)と、本地区に隣接する浦上川沿いを走る都市計画道路 3・1・142 浦上川線(幅員 40m、(暫定供用中))(地区外)、東西間を結ぶ幹線道路である都市計画道路 3・3・105 宝町立神町線(幅員 22m、国道 202号)(地区外)と都市計画道路 3・2・115 旭大橋線(幅員 33m、国道 202号)(地区外)を外郭として、これら幹線道路と接続する 3・3・158 長崎駅中央通り線(幅員 26m)及び 3・4・159 長崎駅西通り線(幅員 21m)を地区の骨格を形成する道路として、さらには、南北間を結ぶ幹線道路を補完する道路として、3・5・160 長崎駅東通り線(幅員 14m)を配置し、地区内外が有機的に連携するような道路網の形成を図るとともに、再整備される長崎駅の両側に、それぞれ長崎駅東口駅前交通広場及び長崎駅西口駅前交通広場を配置し、鉄道駅と他の交通機関との交通結節機能の確保を図る。

また、新幹線計画や連続立体交差事業により長崎駅が西側に移動することになるため、鉄道駅と路面電車との交通結節機能の強化を図るため、路面電車と歩行者のみが通行できる空間として
10・4・101 トランジットモール線
3・4・165 長崎駅東西線(幅員 18m)を配置するとともに、その延長上に長崎駅西口歩行者専用道路(幅員 12m)を配置し、機能的な歩行者動線の形成を図る。

ヘ 公園の配置計画

公園 「多目的広場」 約 6,900

1号公園は、多目的広場として長崎駅東側地区に— 5,745 m²の規模で配置する。

ト 下水道

雨水排水計画については、本地区は長崎市公共下水道中部第三排水区に含まれており、雨水排水施設は土地利用計画、道路計画に合わせて公共下水道事業として整備する。自然排水により馬込川、浦上川及び長崎港海面へ放流する。

計画は、
汚水排水について、現在本地区は長崎市公共下水道中部
おり、
処理区に含まれているが、西部処理区に変更される予定であり、
トランジットモール線
本事業とは別の公共下水道事業で長崎駅東西線及び歩
12-1号線に汚水幹線を布設する。本地区の汚水排水施設は土地
画整理事業として整備し、江戸町道ノ尾線に埋設されている既設
汚水幹線及び本事業区域内に新設される汚水幹線へ汚水を導くよ
う、土地利用計画、道路計画に合わせて公共下水道事業として排
整備する。
水管を敷設する。

公共施設別調書

区 分		道路 種別	形状寸法			整備計画	摘 要		
			幅員 (m)	延長 (m)	面積 (㎡)				
道 路	幹 線 道 路	3・4・101 江戸町道ノ尾線	202	378.00	16,837.00		平成20年12月26日 県告示1104号 令和3年2月3日 市告示53号		
		3・3・158 長崎駅中央通り線	◇	26.00	240.00	7,505.00	『6.0-6.5-1.0-6.5-6.0』 アスファルト舗装・植樹	平成20年12月26日 市告示875号	
		3・4・159 長崎駅西通り線(南側)	◇	21.00	385.00	400.00	10,241.00	『5.5-3.5-3.0-3.5-5.5』 アスファルト舗装・植樹	平成20年12月26日 市告示875号
		3・4・159 長崎駅西通り線(北側)	◇	12.00	166.00	210.00	2,378.00	『4.5-6.5-1.0』 アスファルト舗装・植樹	平成20年12月26日 市告示875号
		3・4・165 長崎駅東通り線	◇	14.00	289.00	330.00	4,469.00	『3.5-7.0-3.5』 アスファルト舗装・植樹	平成20年12月26日 市告示875号
		- 3・4・165 - 長崎駅東西線	- ◇	- 18.00	- 150.00	-	-	『4.0-10.0-4.0』 アスファルト舗装・植樹	- 令和3年2月3日 市告示53号
		長崎駅東口駅前交通広場				12,348.00		平成20年12月26日 県告示1104号 令和3年2月3日 市告示53号	
		長崎駅西口駅前交通広場				1,584.00	3,378.00	平成20年12月26日 市告示875号	
		小 計			-	1,558.00	55,362.00		
						-	1,612.00	59,915.00	
	特 殊 街 路	10・4・101 - トランジットモール線		18.00	150.00	3,171.00	『5.5-7.0-5.5』	平成20年12月26日 市告示875号	
		-		-	-	-	-	-	
		歩行者専用道路12-1号線		12.00	83.00	999.00			
		小 計		-	233.00	4,170.00			
			-	83.00	992.00				
道 路 計			-	1,791.00	59,532.00				
			-	1,695.00	60,907.00				
公 園	1号公園(多目的広場)			-	-	6,920.00			
	公 園 計			-	-	6,920.00			
			-	-	5,745.00				
合 計			-	-	66,452.00				
			-	-	66,652.00				

(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

なし

ロ 事業の施行に係る土地の利用の促進のため必要な工作物その他の物件の内容

① 上水道

上水道については、地区全域に供給を行うためφ150mm、総延長約1,440mの配水管を道路計画に合わせて適宜布設する。

下水道については、地区全域の排水処理を行うため、総延長約2,400mの污水管を道路計画に合わせて適宜敷設する。

② ガス・電気等工作物

ガス・電気等に関しては、計画供給量の見通しに基づき、九州電力、西部ガス等の関係機関と計画調整を図るものとする。

③ 共同溝

長崎駅西通り線とトランジットモール線、長崎駅東口駅前交通広場
全ての都市計画道路、歩行者専用道路12-1号線及び長崎駅西口

460m

駅前交通広場に2,790mの共同溝を設置する。

④ 鉄軌道

トランジットモール線上に186mの軌道を設置する。

また、長崎駅東口駅前交通広場の整備に伴い、江戸町道ノ尾線
上の軌道を一部移設する。

⑤ 歩行者デッキ

国道横断及び既存建築物との接続用の歩行者デッキを設置する。

2 設計図

1/1,500

別添設計図（縮尺1/1,000）のとおり。

第4 事業施行期間

自 平成21年10月30日（事業計画決定の公告の日）

至 平成36
令和11年3月31日（清算期間を含む）

第5 資金計画書

1 収入

(単位:千円)

区 分		金 額	摘 要
基本 事業 費	国庫補助金	5,078,567 5,682,039	10,157,133千円×50% 575,027千円×50%+9,808,229×55%
	市 費	5,078,566 4,701,217	10,157,133千円×50% 575,027千円×50%+9,808,229×45%
	計	10,157,133 10,383,256	
保留地処分金		5,191,830 6,907,959	20,100㎡ 258,300 19,965㎡×346,003円/㎡
鉄道負担金		20,000	
そ の 他		0	
合 計		15,368,963 17,311,215	

2 支出

(単位：千円)

事 項		単 位	事業量	事業費	摘 要			
公 共 施 設 整 備 費	築 造	道 路	幹線道路	m	1,653	2,870,191		
			特殊道路	m	1,612	6,301,560		
		築造費	公園施設費	m ²	83	49,451	70,740	
			計			6,920	342,540	
	移 転	建物移転費	戸	12	5,542,674	3,493,000		
		鉄道施設移転費	式	1	40,000	40,000	軌道8000m	
		J R 貨物移転費	式	1	310,000	191,234		
		独立工作物等	式	191,607	325,732	0		
		計			6,218,406	3,724,234		
	移 設	電柱移設費	本	54	10,752	10,752		
		ガス移設費	m	170	15,360	15,360		
		電線移設費	m		86,000	86,000		
		鉄道軌道移設費	m					
		下水道移設費	m	840	137,418	137,418		
		計			249,530	249,530		
	法 第 二 条 第 二 費	上 水 道	m	1,440	41,155	153,201		
			m	1,440	-	-	別途事業 本事業内で負担	
		下 水 道 (汚 水)	m	2,400	990,899			
		下 水 道 (雨 水)	m				別途事業	
ガ ス		m	1,830	91,500	91,500			
共 同 溝			460	498,900	932,387			
鉄 道 軌 道			186	161,032	-	トランジットモール -		
歩行者用デッキ・電停		箇所	1	451,658	0	国道横断分 -		
計			1,244,245	2,167,987				
整 地 費	式	1	766,428	1,158,806				
調 査 設 計 費	式	1	1,916,070	1,168,695				
そ の 他 工 事 費	式	1	632,303	632,303				
工 事 費 計			14,289,164	16,819,228				
そ の 他 補 償 費 (土 地 使 用 料)			347,944	316,342				
借 入 金 利 子	式							
事 務 費	式	1	731,855	175,645				
合 計			15,368,963	17,311,215				

3. 年度別歳入歳出資金計画表

(単位：千円)

		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	平成28年度	平成29年度	平成30年度	平成31 令和元年度	平成32 令和2年度	平成33 令和3年度	平成34 令和4年度	平成35 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	計	摘要	
出	工事費	42,000 63,462	220,000 70,903	712,000 346,020	746,000 491,405	714,000 542,093	610,000 97,978	906,354 513,379	904,000 292,136	903,000 209,028	792,000 698,557	792,000 1,395,064	2,079,000 2,977,718	2,096,056 3,584,455	2,228,425 2,803,929	544,329 1,843,658							14,289,164 16,819,228	
	補償費			28,000 7,215	38,000 0	26,000 57,742	20,000 53,843	22,000 12,658	26,000 19,656	27,000 21,294	38,000 24,514	38,000 27,620	51,000 31,800	33,944 30,000									347,944 316,342	
	利子																						0 0	
	事務費	3,000 2,138	25,000 4,953	60,000 10,229	60,000 9,413	60,000 9,108	60,000 13,337	26,646 4,000	25,000 5,926	25,000 9,531	70,000 11,861	70,000 11,796	70,000 15,240	70,000 20,000	70,000 20,000	37,209 10,000							731,855 175,645	
	計	45,000 65,600	245,000 75,856	800,000 363,464	844,000 500,818	800,000 608,943	690,000 165,158	955,000 530,037	955,000 317,718	955,000 239,853	900,000 734,932	900,000 1,434,480	2,200,000 3,024,758	2,200,000 3,634,455	2,298,425 2,853,929	581,538 1,853,658		874,443	33,113	0	0	0	15,368,963 17,311,215	
入	国費	22,500 34,080	122,500 38,614	400,000 188,494	422,000 263,360	400,000 311,009	345,000 75,634	150,000 132,668	150,000 39,744	150,000 24,670	450,000 169,190	450,000 429,157	450,000 800,470	450,000 1,002,901	825,798 1,121,999	290,769 704,000							5,078,567 5,682,039	
	市費	22,500 31,520	122,500 34,847	400,000 170,169	422,000 234,005	400,000 265,370	345,000 61,883	150,000 108,547	150,000 32,518	150,000 20,184	450,000 138,429	450,000 351,129	450,000 654,930	450,000 820,555	825,797 918,000	290,769 576,000	0 280,447	0 2,684	0 0	0 0	0 0	0 0	5,078,566 4,701,217	
	保留地 処分金		0 2,395	0 4,801	0 3,453	0 32,564	0 27,641	655,000 288,822	655,000 245,456	655,000 194,999	0 427,313	0 654,194	1,300,000 1,564,358	1,300,000 1,810,999	626,830 813,930	0 558,658	0 251,228	0 27,148	0 0	0 0	0 0	0 0	5,191,830 6,907,959	
	鉄道負担金												5,000		20,000 0	0 15,000	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0	20,000 20,000	
	その他																						0 0	
	計	45,000 65,600	245,000 75,856	800,000 363,464	844,000 500,818	800,000 608,943	690,000 165,158	955,000 530,037	955,000 317,718	955,000 239,853	900,000 734,932	900,000 1,434,480	2,200,000 3,024,758	2,200,000 3,634,455	2,298,425 2,853,929	581,538 1,853,658	0 874,443	0 33,113	0 0	0 0	0 0	0 0	15,368,963 17,311,215	
差引過不足		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

第6 参考図書

- 1 長崎都市計画（長崎国際文化都市建設計画）事業長崎駅周辺土地区画整理事業施行条例

18 26

別紙（P19～P28）のとおり。

2 現況図

別添現況図（縮尺 1/1, 500）のとおり。

- （イ）土地利用及び建物用途別現況 （縮尺 1/1, 500）
- （ロ）上下水，ガス，送配電施設 （縮尺 1/1, 500）
- （ハ）舗装道路，バス路線等 （縮尺 1/1, 500）

3 市街化予想図

別添市街化予想図（縮尺 1/1, 500）のとおり。

長崎都市計画（長崎国際文化都市建設計画）事業長崎駅周辺土地区画
整理事業施行条例

（平成 2 1 年長崎市条例第 5 号）

（趣旨）

第 1 条 この条例は、土地区画整理法（昭和 2 9 年法律第 1 1 9 号。以下「法」という。）第 3 条第 4 項の規定により本市が第 3 条に掲げる地域において施行する土地区画整理事業について、法第 5 3 条第 2 項各号に掲げる事項その他必要な事項を定めるものとする。

（事業の名称）

第 2 条 前条の土地区画整理事業の名称は、長崎都市計画（長崎国際文化都市建設計画）事業長崎駅周辺土地区画整理事業（以下「事業」という。）とする。

（施行地区に含まれる地域の名称）

第 3 条 事業の施行地区に含まれる地域の名称は、長崎市大黒町、尾上町、八千代町及び西坂町の各一部とする。

（事業の範囲）

第 4 条 事業の範囲は、法第 2 条第 1 項に規定する土地区画整理事業（同条第 2 項の規定により土地区画整理事業に含まれるものを含む。）とする。

（事務所の所在地）

第 5 条 事業の事務所の所在地は、長崎市桜町 4 番 1 号とする。

（費用の負担）

第 6 条 事業に要する費用は、次に掲げるものをもって充てるほか、本市が負担する。

- (1) 法第 9 6 条第 2 項に規定する保留地（以下「保留地」という。）の処分金
- (2) 法第 1 2 1 条の規定による国庫補助金
- (3) 協議による長崎県の負担金
- (4) 協議による九州旅客鉄道株式会社の負担金

（保留地の処分方法）

第 7 条 保留地の処分は、抽選により行う。

2 市長は、前項の規定にかかわらず、特に必要があると認めるときは、競争入札又は随意契約により処分することができる。

(保留地の処分価格)

第8条 保留地の処分価格は、市長がその位置、地積、土質、水利、利用状況、環境、近傍類地の取引価格等を総合的に考慮し、法第65条第1項の規定により選任された評価員（以下「評価員」という。）の意見を聴いて定めた予定価格を下らない価格とする。

(審議会の名称)

第9条 法第56条第1項の規定により設置する土地区画整理審議会の名称は、長崎都市計画（長崎国際文化都市建設計画）事業長崎駅周辺土地区画整理審議会（以下「審議会」という。）とする。

(委員の定数)

第10条 審議会の委員（以下「委員」という。）の定数は、10人とする。

2 前項の規定による委員の定数のうち、法第58条第1項の規定により選挙される委員（次条第2項において「選挙委員」という。）の数は8人とし、同条第3項の規定により選任する委員（次条第2項において「選任委員」という。）の数は2人とする。

(平29条例13・一部改正)

(委員の任期)

第11条 委員の任期は、5年とする。

2 前項の規定にかかわらず、選任委員の任期については、委嘱の際現に選挙委員である者の任期満了の日を勘案し、必要があると認めるときは、5年を超えない期間とすることができる。

(平29条例13・一部改正)

(立候補制)

第12条 法第58条第1項に規定する委員の選挙については、立候補制とする。

(予備委員)

第13条 審議会に、施行地区内の宅地の所有者（以下「宅地所有者」という。）から選挙される委員及び施行地区内の宅地について借地権を有する者（以下「借地権者」という。）から選挙される委員について、それぞれ予備委員を置く。

2 予備委員の数は、宅地所有者から選挙すべき委員の数及び借地権者から選挙すべき委員の数（その数が奇数のときは、その数から1を減じた数）のそれぞれ半数とする。

3 予備委員は、委員の選挙において、当選人を除いて、次条に定める数以上の票数を得た者のうち得票数の多い者から順次定めるものとし、得票数が同じであるときは、市長がくじで定める。

4 法第59条第5項の規定により予備委員をもって委員を補充する場合は、前項の規定により予備委員を定めた順位に従って、順次補充する。

5 市長は、予備委員をもって委員を補充した場合は、補充により委員となった者の氏名及び住所（法人にあっては、その名称及び主たる事務所の所在地）を公告するとともに、委員となった者にその旨を通知しなければならない。

6 補充により委員となった者は、前項の規定による公告のあった日から委員としての地位を取得する。

（当選人又は予備委員となるために必要な得票数）

第14条 当選人又は予備委員となるために必要な得票数は、当該選挙において宅地所有者及び借地権者からそれぞれ選挙すべき委員の数でその選挙におけるそれぞれの有効投票の総数を除して得た数の6分の1以上の数とする。

（委員の補欠選挙）

第15条 宅地所有者から選挙された委員又は借地権者から選挙された委員の欠員の数が、それぞれの定数の3分の1を超えた場合において、これを補充すべき予備委員がいなるときは、それぞれの委員の補欠選挙を行うものとする。

（学識経験委員の補充）

第16条 法第58条第3項の規定により選任された委員に欠員を生じたときは、市長は、速やかに補欠の委員を選任する。

（関係人の出席）

第17条 審議会は、必要があると認めるときは、関係人の出席を求め、その意見又は説明を聴くことができる。

（基準地積の決定）

第18条 換地計画において換地及び清算金額を定めるときの基準となる従前の宅地各筆の地積（以下「基準地積」という。）は、法第55条第9項の規定による事業計画の決定の公告の日（以下「基準日」という。）現在において土地登記簿に登録されている地積とし、基準日現在において土地登記簿に登録されていない宅地については、市長が実測した地積とする。

(基準地積の更正)

第19条 宅地所有者は、前条の登記されている地積が事実と相違すると認めるときは、基準日から60日以内に市長に基準地積の更正を申請することができる。この場合において、その者の所有する宅地が2筆以上にわたり連続しているときは、その全部について申請しなければならない。

2 市長は、前項の規定による申請があった場合は、申請人の立会いを求めて当該申請に係る宅地の地積を実測等により確認し、その確認した地積が基準地積と相違する場合は、基準地積を更正するものとする。

3 市長は、基準地積が事実と相違すると認めるときは、その宅地所有者及びその宅地に隣接する宅地の所有者の立会いを求めて、その宅地の地積を実測等により確認し、基準地積を更正することができる。

4 市長は、道路に囲まれた区域その他相当と認める区域について実測して得た地積がその区域内の宅地各筆の基準地積を合計した地積を超える場合は、その超える地積をその区域内の宅地各筆（前条の規定により実測した宅地又は前2項の規定により基準地積を更正した宅地若しくは基準日以前に実測されたことが登記所備付けの地積測量図で明らかでない宅地を除く。）の基準地積にあん分して加えることにより、宅地各筆の基準地積を更正するものとする。

5 基準日以後に分割した宅地の分割後の宅地各筆の基準地積は、分割後の宅地各筆の土地登記簿に登記された地積とする。ただし、分割後の一部の宅地の地積が実測地積である場合は、その実測地積をもって当該宅地の基準地積とし、分割前の基準地積からその実測地積を差し引いた地積を分割後の他の宅地の基準地積とする。

(所有権以外の権利の地積)

第20条 換地計画において換地について所有権以外の権利（処分の制限を含む。以下この条において同じ。）の目的となるべき宅地又はその部分及び清算金額を定めるときに基準となる従前の宅地について存する所有権以外の権利の目的である宅地又はその部分の地積（以下「基準権利地積」という。）は、土地登記簿に登記されている地積（以下「登記地積」という。）又は法第85条第1項の規定による申告に係る地積（地積の変更について同条第3項の規定による届出があったときは、その変更後の地積とする。以下「申告地積」という。）とする。ただし、登記地積又は申告地積が当該権利の存する宅地の基準地積に符合しな

いときは、市長がその宅地の基準地積に符合するようにあん分その他適当と認める方法により定めた地積をもって基準権利地積とする。

(評価員の定数)

第21条 評価員の定数は、5人とする。

(宅地の評価)

第22条 従前の宅地及び換地の価額は、市長がその位置、地積、土質、水利、利用状況、環境等を総合的に考慮し、評価員の意見を聴いて定める。

(権利の評価)

第23条 所有権以外の権利(地役権を除く。以下同じ。)の存する従前の宅地及び換地についての所有権又は所有権以外の権利の価額は、当該従前の宅地及び換地の価額にそれぞれの権利価格の割合を乗じて得た額とする。

2 前項の権利価格の割合は、市長が前条の価額、賃貸料、位置、土質、水利、利用状況、環境等を総合的に考慮し、評価員の意見を聴いて定める。

(清算金の算定)

第24条 換地を定めた場合において徴収し、又は交付すべき清算金額は、従前の宅地の価額の総額に対する換地の価額の総額の比を従前の宅地の価額(従前の宅地について所有権以外の権利が存する場合には、所有権

又は所有権以外の権利の価額)に乗じて得た額(以下「従前の権利価額」という。)と当該換地の価額(換地について所有権以外の権利が存する場合には、所有権又は所有権以外の権利の価額)との差額とする。

2 換地を定めないで金銭で清算する場合又は所有権以外の権利を消滅させて金銭で清算する場合における交付すべき清算金額は、従前の権利価額とする。

(清算金の相殺)

第25条 清算金を徴収されるべき者に対して交付すべき清算金があるときは、その者から徴収すべき清算金とその者に交付すべき清算金とを相殺するものとする。

(清算金の徴収又は交付の通知)

第26条 市長は、清算金を徴収し、又は交付する場合には、その金額、期限又は期日及び場所を定め、市長が別に定める日までにこれ

を納付すべき者又は交付を受けるべき者に通知するものとする。

(清算金の分割徴収又は分割交付)

第27条 法第110条第2項の規定により清算金の分割徴収又は分割交付をすることができる場合は、その徴収すべき清算金の総額が3万円以上又は交付すべき清算金の総額が20万円以上である場合とする。この場合において、当該分割徴収又は分割交付を完了すべき期限は、別表左欄に掲げる清算金の総額に応じ、それぞれ同表右欄に掲げる期限とする。

2 前項後段の規定にかかわらず、土地区画整理法施行令（昭和30年政令第47号。以下「令」という。）第61条第2項ただし書の規定を適用する場合における分割徴収を完了すべき期限は、市長が定める。

3 分割徴収に係る清算金の分割納付を希望する者は、法第103条第4項の規定による換地処分の公告の日（以下「換地処分の公告の日」という。）の翌日から40日以内にその旨を申請し、市長の承認を受けなければならない。

4 清算金を分割徴収する場合に付すべき利子の利率は、換地処分の公告の日における財政融資資金の管理及び運用の手続に関する規則（昭和49年大蔵省令第42号）第15条第2項に規定する普通地方長期資金の貸付利率のうち、次に掲げる条件による貸付金に適用される利率（当該利率が年6パーセントを超えるときは、年6パーセント）とする。

(1) 償還期間 20年

(2) 据置期間 3年

(3) 償還方法 元利均等半年賦償還

(4) 金利方式 固定金利方式（貸付けに係る利子の利率が一定である金利方式をいう。）

5 第1項又は第2項の規定により清算金を分割徴収し、又は分割交付する場合における第1回の納付額又は交付額は、清算金の総額を分割回数で除して得た額を下らない額とし、第2回以降の納付額又は交付額は、利子を合わせて毎回均等とする。

6 清算金を分割納付する者は、未納の清算金の全部又は一部を繰り上げて納付することができる。

7 市長は、清算金を分割納付する者が分割納付に係る納付金を滞納したときは、未納の清算金の全部又は一部について納付期限を繰り上げて徴収することができる。

8 清算金を分割納付する者又は清算金の分割交付を受ける者は、その氏名又は住所（法人にあっては、その名称又は主たる事務所の所在地）を変更したときは、速やかにその旨を届け出なければならない。

（督促手数料及び延滞金）

第28条 市長は、法第110条第3項の規定による督促をした場合は、督促手数料及び延滞金を徴収する。

2 前項の延滞金の額は、その督促した額（当該金額に100円未満の端数があるとき、又は当該金額の全額が100円未満であるときは、その端数金額又はその全額を切り捨てる。）に、その納期限の翌日から納付の日までの期間の日数に応じ、年10.75パーセント（納期限の翌日から起算して1月を経過した日以前の期間については、年5.37パーセント）の割合を乗じて計算した額とする。ただし、延滞金の額に10円未満の端数があるとき、又はその全額が10円未満であるときは、その端数金額又はその全額を切り捨てる。

3 前項の年当たりの割合は、^{じゅん}閏年の日を含む期間についても、365日当たりの割合とする。

4 前3項に定めるもののほか、清算金に係る督促手数料及び延滞金の徴

収については、長崎市使用料等の延滞金及び督促手数料に関する条例（昭和39年長崎市条例第23号）の督促手数料及び延滞金の徴収の例による。

（所有権以外の権利の申告又は届出の受理の停止）

第29条 市長は、令第55条の2において準用する令第3条の規定による換地計画の縦覧の公告の日から換地処分^{じゆん}の公告の日までの間は、法第85条第4項の規定により、同条第1項の規定による申告又は同条第3項の規定による届出は受理しない。

2 市長は、令第19条の規定による委員の選挙期日の公告の日から起算して20日を経過した日から令第22条第1項の規定による選挙人名簿の確定の公告の日までの間は、法第85条第4項の規定により、借地権についての同条第1項の規定による申告又は同条第3項の規定による届出は受理しない。

（権利の異動の届出）

第30条 基準日以後において、宅地又は建築物等について権利の異動が生じたときは、当事者双方が連署して、遅滞なく市長にその旨を届け

出なければならない。ただし、連署を得ることができないときは、その理由を記載した書面及びその異動を証する書面の添付をもって連署に代えることができる。

(補償金の前金払)

第 3 1 条 市長は、法第 7 7 条第 2 項の規定により照会を受けた者が自ら建築物等に移転し、又は除却する場合において、必要があると認めるときは、法第 7 8 条第 1 項の規定により補償すべき補償金の全部又は一部について前金払をすることができる。

(換地処分の特例)

第 3 2 条 市長は、必要があると認めるときは、法第 1 0 3 条第 2 項の規定により換地計画に係る区域の全部について事業の工事が完了する以前においても換地処分をすることができる。

(委任)

第 3 3 条 この条例の施行について必要な事項は、市長が定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、事業の事業計画の決定の公告の日から施行する。

(平 2 5 条例 3 0 ・ 旧附則 ・ 一部改正)

(延滞金の割合の特例)

2 当分の間、第 2 8 条第 2 項に規定する延滞金の年 1 0 . 7 5 パーセントの割合及び年 5 . 3 7 パーセントの割合は、同項の規定にかかわらず、各年の特例基準割合(当該年の前年に租税特別措置法(昭和 3 2 年法律第 2 6 号)第 9 3 条第 2 項の規定により告示された割合に年 1 パーセントの割合を加算した割合をいう。以下この項において同じ。)が年 4 . 3 7 パーセントの割合に満たない場合には、その年(以下この項において「特例基準割合適用年」という。)中においては、年 1 0 . 7 5 パーセントの割合にあつては当該特例基準割合適用年における特例基準割合に年 7 . 3 パーセントの割合を加算した割合(当該加算した割合が年 1 0 . 7 5 パーセントの割合を超える場合には、年 1 0 . 7 5 パーセントの割合)とし、年 5 . 3 7 パーセントの割合にあつては当該特例基準割合に年 1 パーセントの割合を加算した割合とする。

(平 2 5 条例 3 0 ・ 追加)

附 則(平成 2 5 年 6 月 2 8 日条例第 3 0 号)抄

(施行期日)

1 この条例は、平成26年1月1日から施行する。

(長崎都市計画(長崎国際文化都市建設計画)事業長崎駅周辺土地区画整理事業施行条例の一部改正に伴う経過措置)

8 第7条の規定による改正後の長崎都市計画(長崎国際文化都市建設計画)事業長崎駅周辺土地区画整理事業施行条例附則第2項の規定は、延滞金のうち平成26年1月1日以後の期間に対応するものについて適用し、同日前の期間に対応するものについては、なお従前の例による。

附 則(平成29年3月23日条例第13号)抄

(施行期日)

1 この条例は、公布の日から施行する。

(経過措置)

2 この条例の施行の際現にこの条例による改正前のそれぞれの条例の相当規定により委嘱され、又は任命された委員等は、この条例による改正後のそれぞれの条例の相当規定により委嘱され、又は任命された委員等とみなす。

附 則(令和2年3月19日条例第21号)

(施行期日)

1 この条例は、令和2年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この条例の施行の日の前々日までに土地区画整理法(昭和29年法律第119号)第103条第4項の規定による公告があつた場合における同法第110条第2項の規定による分割徴収に係る清算金に付すべき利子の利率については、第1条の規定による改正後の長崎都市計画(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条例第27条第4項及び第2条の規定による改正後の長崎都市計画(長崎国際文化都市建設計画)事業長崎駅周辺土地区画整理事業施行条例第27条第4項の規定にかかわらず、なお従前の例による。

附 則(令和2年9月25日条例第51号)

(施行期日)

1 この条例は、令和3年1月1日から施行する。

(長崎市使用料等の延滞金及び督促手数料に関する条例等の一部改正に伴う経過措置)

2 この条例による改正後の次に掲げる条例の規定は、延滞金のうちこの条例の施行の日以後の期間に対応するものについて適用し、同日前の期

間に対応するものについては、なお従前の例による。

(1)から(6)まで 略

(7) 長崎都市計画(長崎国際文化都市建設計画)事業長崎駅周辺土地区画整理事業施行条例附則第2項

別表(第27条関係)

清算金の総額		徴収又は交付を完了すべき期限
徴収すべき金額	交付すべき金額	
3万円以上 8万円未満	20万円以上 40万円未満	6月以内
8万円以上 15万円未満	40万円以上 60万円未満	1年以内
15万円以上 25万円未満	60万円以上 80万円未満	1年6月以内
25万円以上 35万円未満	80万円以上 100万円未満	2年以内
35万円以上 50万円未満	100万円以上 120万円未満	2年6月以内
50万円以上 65万円未満	120万円以上	3年以内
65万円以上 80万円未満		3年6月以内
80万円以上 100万円未満		4年以内
100万円以上 120万円未満		4年6月以内
120万円以上		5年以内

備考 徴収又は交付を完了すべき期限は、第1回の徴収し、又は交付すべき期日の翌日から起算するものとする。