

# 令和4年11月市議会 建設水道委員会資料

## 第153号議案

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の一部を改正する条例

### <目次>

|         |       |
|---------|-------|
| 1 改正理由  | P3    |
| 2 改正の概要 | P3    |
| 3 施行期日  | P4    |
| 4 新旧対照表 | P4~P6 |

### (参 考)

|                      |       |
|----------------------|-------|
| 東長崎平間・東地区土地区画整理事業の概要 | P7~P9 |
|----------------------|-------|

まちづくり部  
令和4年11月



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の一部を改正する条例について

1 改正理由

東長崎平間・東地区土地区画整理事業は、平成 14 年度の事業開始から約 20 年を経て概成を迎えつつあり、令和 5 年度からは清算金の徴収、交付を予定している。

現在、換地処分に向け手続きを進めているところであるが、権利者から清算金の支払いに係る分割利率や支払期間等への配慮を求める声が寄せられている。

また、平成 20 年に換地処分を行った矢上地区においては、清算金の支払い方法への配慮について強い要望がなされたことから、関連条例の改正等を行い、清算金の分割利率や支払期間等について見直しを行うなど対応してきたところである。

これらの状況から、平間・東地区土地区画整理事業においても、清算金の分割利率や支払期間等、権利者の支払い能力に応じた対応ができるよう見直しを行うとともに、その他所要の整備を行うもの。

2 改正の概要

(1) 清算金を分割徴収する場合に付すべき利子の利率

換地処分の公告の日における普通地方長期資金の貸付利率（年0.8パーセント（令和4年11月時点））を、「年0.1パーセント」に見直す。

（条例第27条第4項関係）

(2) 清算金の分割徴収、分割交付を完了すべき期限

清算金の総額に応じて6月～5年以内としている完了期限を、清算金の総額に関わらず、「5年以内」に見直す。（条例第27条第1項関係）

(3) 清算金を分割徴収、分割交付する場合の分割方式

元利均等方式（支払額（元金＋利息）が一定）としている各回の支払額（2回目を降）を、「各回に徴収し、又は交付すべき清算金の額に、各回の徴収し、又は交付すべき期日ごとにそれまでに生じた利子を合わせた額」に見直す。

（条例第27条第5項関係）

(4) その他所要の整備

文言の修正等その他所要の整備を行う。

（条例第19条第4項、第20条ただし書き、第27条第5項関係）

### 3 施行期日

2-(1)～(3)の清算金の利率等に係る改正は、令和5年4月1日。

2-(4)のその他所要の整備に係る改正は、公布の日。

### 4 新旧対照表

| 改正後   | 改正前   |
|---|---|
| <p>(基準地積の更正)</p> <p>第19条<br/>第1～3項略</p> <p>4 市長は、道路に囲まれた区域その他適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な宅地を除く。）の基準地積に<b>按分</b>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。</p>   | <p>(基準地積の更正)</p> <p>第19条<br/>第1～3項略</p> <p>4 市長は、道路に囲まれた区域その他適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な宅地を除く。）の基準地積に<b>あん分</b>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。</p>  |
| <p>(所有権以外の権利の地積)</p> <p>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の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、土地登記簿に登録されている地積（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つたときは、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<b>按分</b>その他適当</p> | <p>(所有権以外の権利の地積)</p> <p>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の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、土地登記簿に登録されている地積（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つたときは、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<b>あん分</b>その他適</p> |

と認める方法により定めた地積をもつて基準権利地積とする。

(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、第1回の徴収し、又は交付すべき期日の翌日から起算して、5年以内とする。

第2～3項略

4 清算金を分割徴収する場合に付すべき利子の利率は、年0.1パーセントとする。

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各回の徴収し、又は交付すべき清算金の額に、各回の徴収し、又は交付すべき期日ごとにそれぞれに生じた利子を合わせた額とする。

当と認める方法により定めた地積をもつて基準権利地積とする。

(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。

第2～3項略

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(当該利率が換地処分の公告の日の翌日における法定利率を超えるときは、当該法定利率)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。

別表（第 27 条関係）

削除

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<br>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。

(参考) 東長崎平間・東地区土地区画整理事業の概要

ア 事業の目的

平間・東地区は、長崎市中心市街地から北東約 8.5 kmに位置し、長崎市の東の玄関口、交通の要衝として大きな役割を担っている。

また、長崎市中心部の住宅地が飽和状態にあることから、道路事業や区画整理事業の実施などにより、良好な生活環境や物流機能が整った東長崎地区の人口が増加している状況である。

一方で、東長崎地区においては、平坦地だけでなく丘陵地にも小規模な宅地開発が行われ、無秩序な市街地が進展しつつあることから、平間・東地区において、土地区画整理事業を実施し、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・改善を実施し、健全かつ良好な住環境を有する住宅地の形成を図るもの。

イ 事業の概要

| 項目     | 内容  |
|--------|---|
| 名称     | 長崎都市計画（長崎国際文化都市建設計画）事業<br>東長崎平間・東地区土地区画整理事業 |
| 施行面積   | 30.0ha                                      |
| 事業計画決定 | 平成 14 年 5 月 31 日（都市計画決定：昭和 50 年 12 月 16 日）  |
| 施行期間   | 平成 14 年度～令和 8 年度                            |
| 総事業費   | 110 億円                                      |
| 減歩率    | 22.55%（公共：15.94%、保留地：6.61%）                 |
| 権利者数   | 整理前 463 人、整理後 463 人                         |
| 筆数     | 整理前 1,458 筆、整理後 854 筆                       |

※「減歩」とは、土地区画整理事業により権利者の土地の面積が減少すること。

ウ 徴収及び交付清算金（予定）

| 区分 | 権利者数  | 清算金の額                                      |
|----|-------|--|
| 徴収 | 229 人 | 3 億 3,852 万 960 円（相殺後：2 億 1,482 万 1,200 円） |
| 交付 | 231 人 | 3 億 3,852 万 960 円（相殺後：2 億 1,482 万 1,200 円） |

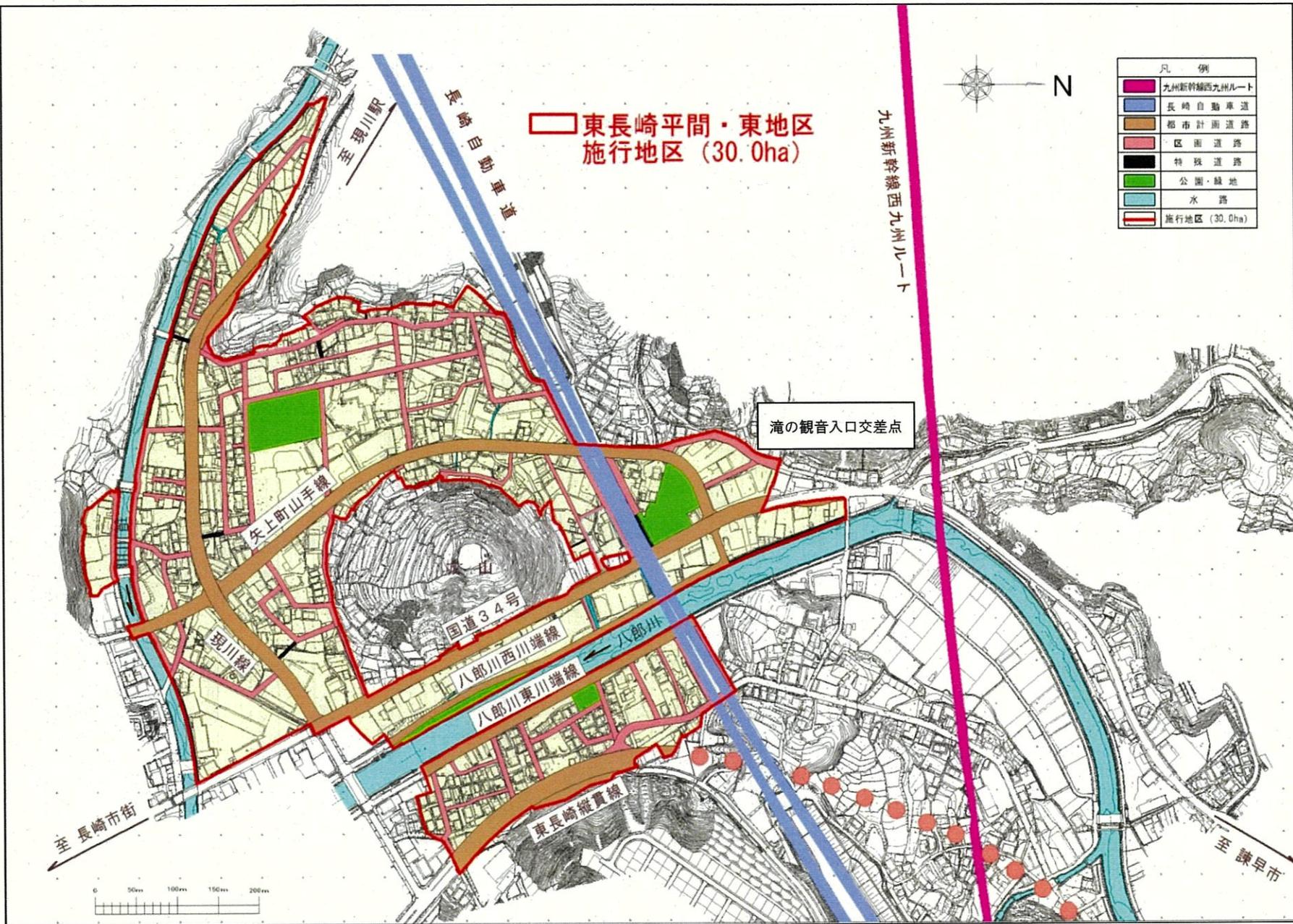
※同じ権利者において、徴収清算金と交付清算金がある場合は相殺する。

エ 今後の主な事業スケジュール（予定）

| 年度      | 月      | 内容  |
|---------|--------|---|
| 令和 4 年度 | 12 月頃  | 換地計画の認可、換地処分通知の送付                         |
|         | 3 月頃   | 換地処分・公告<br>登記簿・字図の書き換え（4 か月程度：3 月～6 月頃予定） |
| 令和 5 年度 | 10 月以降 | 清算金の交付・徴収                                 |

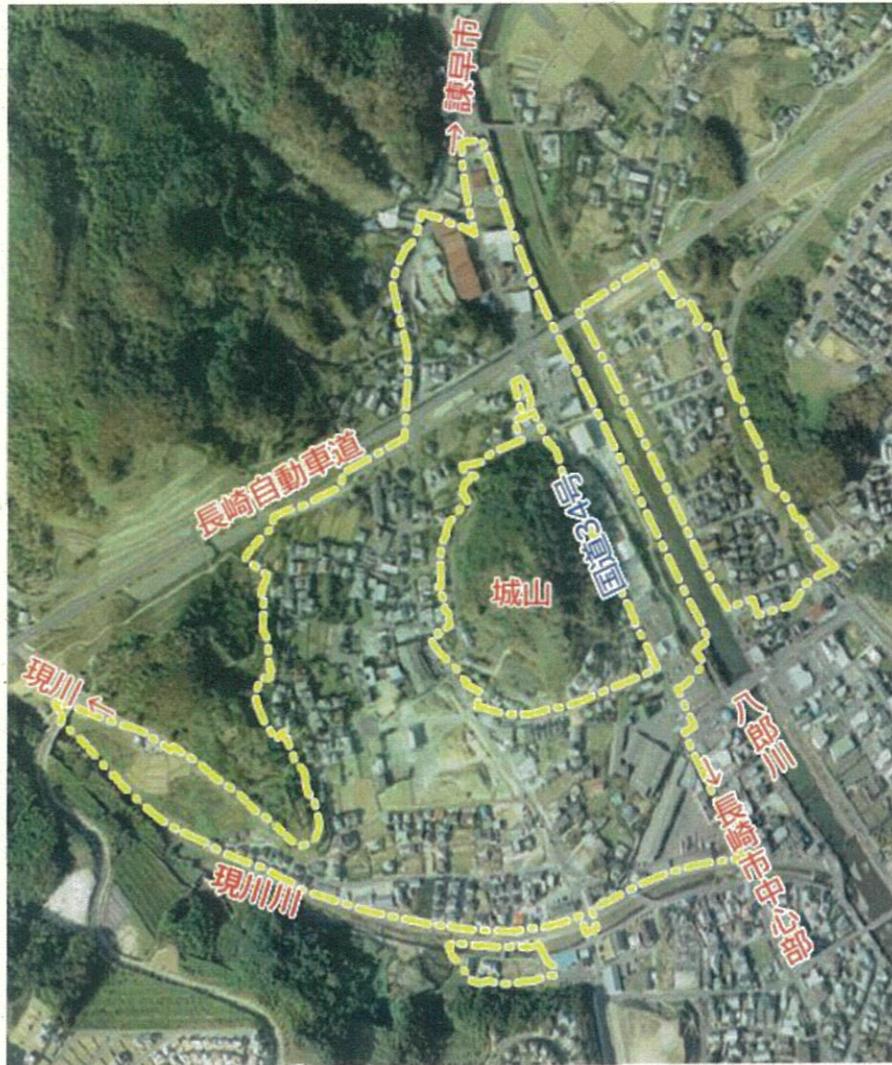
※長崎県知事による換地計画の認可後、換地計画の内容を権利者に通知する。（換地処分通知）

※権利者に換地処分通知が到達したことを確認した後、長崎県知事に換地処分を行った旨の届け出を行い、届け出を受けた長崎県知事は、換地処分が行われたことを公告し、その翌日から換地処分の効力が発生する。（換地処分・公告）



カ 事業区域における整備前後の比較

整備前の状況



現在の状況

