

波佐見都市計画事業
西ノ原土地区画整理事業

事業計画書
(第5回変更)

令和3年11月

長崎県 波佐見町

上段：変更前

下段：変更後

事業計画変更理由書

前回、平成28年1月に資金計画の見直し並びに事業期間の延長について事業計画の変更を行った。その後の経過として、区域内における建物移転戸数が多いことから、補償交渉の難航に伴い補償契約締結及び移転時期に遅延が相次いで生じており、換地先の早期整備が図れない状況が続いていることから、計画期間内での完了が見込めないため、これまでの事業進捗及び残事業費を考慮すると事業期間の延長が必要となっている。なお、前回変更認可後から5年経過していることから、事業施行期間の延長とあわせて、過年度実績を踏まえた事業費内訳の内容変更と設計の概要における公益施設の名称変更を行ったものである。

1. 公共施設整備

変更無し

2. 設計の概要（名称変更のみ）

- 1) 波佐見町商工会館（変更前）→ 東彼商工会波佐見支所（変更後）
- 2) 私立波佐見東幼稚園（変更前）→ 光輪はさみこども園（変更後）

3. 資金計画（収支ともに全体事業費変更無し）

- 1) 支出については、過年度実績を踏まえた残事業費の内容変更を行った。
- 2) 収入については、平成24年度～令和2年度までの実績による積み上げを行った。
- 3) 保留地処分金等の増額による充足分については、町単独費を減額して対応することとした。

4. 施行期間の延長

上記見直しに伴い、平成9年度～令和3年度までを10年間延長して令和13年度までとする。

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
	イ. 地区の性格、発展状況	2
	ロ. 地区内人口	2
	ハ. 土地利用状況	2
	ニ. 道路及び宅地の状況	3
	ホ. 建物の高度化の傾向	3
	ヘ. 地 勢	3
	ト. 用 排 水	3
	チ. 上水、ガス等供給処理施設	3
	リ. 学校等文教施設	4
	ヌ. 工場の立地状況	4
	ル. 地 価	4

(3) 設計の方針	4
イ. 土地利用計画	4
ロ. 人口計画	4
ハ. 公共施設計画	5
ニ. 供給処理施設計画	5
ホ. 公益的施設計画	6
ヘ. その他	6
(4) 整理施行前後の地積	7
イ. 土地の種目別施行前後対照表	7
ロ. 減歩率計算表	8
(5) 保留地の予定地積	8
(6) 公共施設整備改善の方針	8
イ. 都市計画との関係	8
ロ. 公共施設整備改善の方針	8
ハ. その他	8
ニ. 公共施設別調書	9
(7) 土地区画整理法第2条第2項に規定する事業の概要	10
第4 事業施行期間	10
第5 資金計画書	11
1. 収 入	11
2. 支 出	12
3. 年度別歳入歳出資金計画表	13
第6 参考図書	14

波佐見都市計画事業西ノ原土地区画整理事業 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
波佐見都市計画事業西ノ原土地区画整理事業
- (2) 施行者の名称
波 佐 見 町

第2 施 行 地 区

- (1) 施行地区の位置
本地区は、波佐見町のほぼ中心部に位置しており、地区北側は総合公園（やきもの公園）に隣接し、南部の丘陵地を一部に含んだ山麓平坦地である。
また、主要地方道佐世保・嬉野線が地区中央部を東西に走っている面積約16.6haの区域である。
- (2) 施行地区位置図
縮尺1／10,000 別添「施行地区位置図」のとおり。
- (3) 施行地区の区域
波佐見町大字折敷瀬郷 字 西ノ原 の一部
〃 字 江良山 の一部
〃 字 東舞相 の一部
波佐見町大字井石郷 字 西ノ前 の一部
〃 字 林 添 の一部
〃 字 氏ノ下 の一部
〃 字 氏 山 の一部
〃 字 金剛寺 の一部
〃 字 城ノ前 の一部
- (4) 施行地区区域図
縮尺1／1,000 別添「施行地区区域図」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

本町は、400年の伝統をもつ、やきものの町であり、佐世保地方拠点都市地域の中で波佐見定住拠点地区として位置づけられている。

本地区は、波佐見町の今後の発展の一翼を担うセラミックゾーンの一角に位置するものの、現在旧市街地の様相を呈しており、公共用地の不足、地形的な閉塞性から雑然とした印象を与える街並となっている。

また、現在の主要地方道佐世保嬉野線(3・4・5 波佐見中央線)は幅員も狭く見通しの悪いカーブである為、交通事故など安全で快適な生活の阻害要素も多く含んでいる。

本事業は、市街地の再生及び産業基盤の確立を図るために、各種公共施設の整備、さらには商業施設を中心に据えた既存工業施設・住居との調和のとれた一体的な整備拡充を目指し、公共の福祉の増進に寄与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、発展状況

本地区は、主要地方道佐世保・嬉野線周辺には商業施設が集約されている。地区内及びその周辺には、「陶芸の館」・「やきもの公園」等の整備、セラミックセンター(仮称)の計画もされており、本町の主産業である「陶磁器」のイメージを強くもっている。

また、波佐見町の中心市街地であり、公共公益施設、供給処理施設などの整備が遅れていることから、無秩序な宅地化が進行しつつある。

ロ. 地区内人口

地区内人口は、約550人で人口密度は33人/haである。

ハ. 土地利用状況

本地区の土地利用状況は、まず平坦部においてみると、主要地方道佐世保・嬉野線沿線を中心に商業施設、工業施設、公益施設、住居施設等あらゆる種類の施設が立地しており、用途の混在が著しい。

また、南側の丘陵部においては、集合墓地及び農地として利用されている。

なお、本地区の整理前における土地の種目別割合は、宅地４９％、山林原野１４％、農耕地１２％、公益用地８％、公共用地１０％、その他７％となっている。

ニ．道路及び宅地の状況

道路は、主要地方道佐世保・嬉野線が地区を東西に横断しており、通過交通及び周辺の交通が、ほぼこの路線に集中している。さらにはバスの運行や陶磁器の運搬のための低速車輛等により、交通に支障をきたしてる。

その他の道路はほとんどが幅員６ｍ未満であり、カーブ及び急勾配のため見通しが悪く、交通事故の危険性が高く、通学する児童、歩行者の安全確保に欠けている。

宅地は、主要地方道佐世保・嬉野線沿線が主に商業・業務地として利用されている。また、その背後地の住宅が密集している中には陶磁器等の工場が点在しており、全体的に用途の混在がみられる。

地区南部の丘陵地には、地形を利用した段々畑や果樹園等があり、ほぼ中央部に集合墓地が１箇所ある。

ホ．建物の高度化の傾向

波佐見町商工会館

地区内の建物は東彼商工会波佐見支所のみが３階建て、他は全て平屋建て及び２階建てであり、高度化の傾向はみられない。

ヘ．地 勢

本地区の地形的特性は、南部から中央部にかけて標高８８ｍ～６０ｍの急傾斜であり、中央部から北部にかけては、西から東へ標高６３ｍ～５５ｍ緩傾斜地となっている。

ト．用 排 水

本地区には、都市計画決定された西ノ原都市下水路が、地区南部に隣接する大堤より始まり、地区内を横断する形で最西端より地区外に流れ出ている。その他の水路は素掘りのものが多く、大半が幅員２ｍ未満である。また、地区東側に接し、改修済の井石川が川棚川に流入している。

チ．上水道、ガス等供給処理施設

上水道は、主要地方道佐世保・嬉野線及び町道下にφ１００からφ４０mmの配水管が埋設されており、地区外北部の湯無田浄水場より各戸に支障なく供給されている。

下水道は、事業計画策定中である。

電気・電話に関しても各戸に支障なく供給されている。ガスに関しては都市ガスが供給されておらず、プロパンガスが使われている。

さらに、一部の家庭にはケーブルテレビ及び有線放送も供給されている。

リ．学校等文教施設

私立波佐見東幼稚園

本地区内には、地区東側に光輪はさみこども園がある。

ヌ．工場の立地状況

本地区内には、陶磁器製造関連等の工場が点在している。

ル．地 価

地価は、主要地方道佐世保・嬉野線沿いで最高価格 78, 100 円/㎡、地区南部の斜面地の土地で最低価格 33, 100 円/㎡である。

地区平均単価は 42, 000 円/㎡である。

(3) 設計の方針

イ．土地利用計画

波佐見町の商業・観光における中心核としてのまちづくりを進める観点から、土地利用を考慮し、3・4・5 波佐見中央線（主要地方道佐世保・嬉野線）沿線を沿道サービス施設用地として、商業系施設の集積を図る。

また、3・4・6 西ノ原環状線を一般住宅地の主軸とし、住環境を保全すると同時に、利便性の向上や文教・厚生・公益施設用地等を適切に配置計画する。

ロ．人口計画

人口計画については、土地利用に基づき、現況の地区内人口に加えて、開発される一般住宅地の将来住戸プランを策定し、これを元に計画人口を設定する。

・現況地区内人口	約 550 人
・開 発 人 口	約 350 人 (新規住宅地 2.5 h a ÷ 250 m ² × 3.6 人/戸)
・計 画 人 口	900 人
・計画人口密度	54 人/h a

ハ. 公共施設計画

(ア) 道 路

本地区には2路線の都市計画道路があり、3・4・5 波佐見中央線を主要幹線、3・4・6 西ノ原環状線を補助幹線として整備する。

これらの幹線・補助幹線を骨格とし、宅地への接近、通過交通の排除等を目的とした幅員9m～4mの区画道路に適切に配置する。

なお、幅員9mの区画道路については、地区内の主要な歩行者道として、歩車共存型の整備を図る。

(イ) 公 園

公園は、誘致距離等を考慮し2ヶ所の街区公園を整備する。

また、墓地を保全するために、造成計画上斜面となる部分については緑地として整備する。

(ウ) 河川・水路

本地区の排水は、原則として道路側溝により処理し、西ノ原都市下水路に集め、開発に伴う流量増分について調整のうえ、川棚川へ放流する。

なお、都市下水路は上流部の一部区間を現在の開水路で、その他については道路敷内に移設し、ボックスカルバートで整備を図る。

ニ. 供給処理施設計画

(ア) 上 水 道

新たな宅地の造成等により給水量の増大が予想されることから、本事業の進捗に合わせた移設を行うとともに、別途水道事業者により幹線・補助幹線道路へ主要管の新設を行うものとする。

(イ) 下 水 道

公共下水道については、現在事業計画策定中である。

(ウ) 電気・ガス・電話・有線

本事業による公共施設の整備に伴い、支障となるものは各企業者とよく協議し、移設及び新設を行うものとする。

ホ. 公益的施設計画

今後共既存の西ノ原会館を利用するとともに、セラミックセンター（仮称）の整備をする。

また、中央小学校跡地は公益施設用地としての計画策定中である。

ヘ. その他

(ア) 宅地の整備計画

本地区の現況地形は、中央部から南部にかけて標高60m～90mの急傾斜地と標高60m前後の平坦地からなっている。

従って宅地の整備は、急傾斜地とその周辺部については土量バランスを十分考慮しつつ大巾な切盛造成を行い、雛段状の宅地を計画する。

(イ) 移転・移設計画

本事業では、道路計画、造成計画に基づき支障をきたす家屋132戸については移転を行う。また上水道、電柱、電話柱等についても本計画に合わせ移設を行うものとする。

(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 (㎡)	(%)	筆数	地 積 (㎡)	(%)	
公 共 用 地	国 有 地	道 路	7,763.34	4.67				
		水 路	2,352.96	1.41				
		計	10,116.30	6.08				
	地方公共団体所有地	道 路	7,374.08	4.43		42,942.91	25.80	
		水 路	23.36	0.01		453.30	0.27	
		公園緑地		0.00		7,447.96	4.48	
		計	7,397.44	4.44		50,844.17	30.55	
	合 計		17,513.74	10.52		50,844.17	30.55	
宅 地	民 有 地	田	3,850.00	2.31	11			
		畑	15,364.30	9.23	38			
		宅 地	75,406.77	45.31	274	86,571.54	52.01	
		山 林	14,506.00	8.72	20			
		原 野	8,119.00	4.88	19			
		墓 地	268.00	0.16	1	3,263.17	1.96	
		公衆用道路	391.82	0.24	10			
		雑 種 地	5,333.64	3.21	28			
		学校敷地	1,835.51	1.10	2			
		計	125,075.04	75.16	403	89,834.71	53.97	
	準 国 有 地	県 有 地	168.72	0.10	1	125.43	0.08	
		町 有 地	23,672.10	14.22	9	14,273.67	8.58	
		計	23,840.82	14.32	10	14,399.10	8.66	
	合 計		148,915.86	89.48	413	104,233.81	62.63	
保 留 地						11,351.62	6.82	
測 量 増 減								
総 計			166,429.60	100.00	413	166,429.60	100.00	

ロ. 減歩率計算表

整 理 前 宅地面積 (台帳地積)	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
m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	%	%
148,915.86	148,915.86	115,585.43	104,233.81	33,330.43	44,682.05	22.38	30.00

(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平方メートル当 予定価格	保留地とし て取り得る 最大限地積	保 留 地 予 定 地 積	割 合	摘 要
千円	千円	千円	円/m ²	m ²	m ²	%	増進率
6,254,466	7,281,882	1,027,416	63,000	16,308.19	11,351.62	69.61	1.50
整理前平均価格						42,000	円/m ²

(6) 公共施設整備改善の方針

イ. 都市計画との関連

土地区画整理事業の区域決定 平成 7 年 1 2 月 1 2 日県告示 第 2 9 号

本町は現在用途地域を指定するため調査計画中である。

用途地域指定 平成 年 月 日県告示 第 号

ロ. 都市計画道路

本地区のほぼ中央を東西に走る波佐見中央線（主要地方道佐世保・嬉野線）を主要幹線、地区内を環状する西ノ原環状線を補助幹線として計画する。

都市計画道路決定

3・4・5 波佐見中央線 平成 6 年 1 2 月 9 日県告示 第 1 1 7 1 号

3・4・6 西ノ原環状線 平成 2 8 年 1 月 2 2 日町告示 第 1 号

ハ. その他

本地区には重要な排水路として西ノ原都市下水路があり、現在は未整備であるため暗渠にて改修を図るものとする。

都市下水路

西ノ原都市下水路 平成 7 年 1 2 月 1 2 日県告示 第 3 0 号

二. 公共施設別調書

区 分		路 線 番 号 名 称		形 状 寸 法			整 備 計 画	備 考	
				幅員 (m)	延 長 (m)	面 積 (㎡)			
道 路	都市計画道路	◎	3・4・5 波佐見中央線	19.0 ～20.0	709.1	13,885.61	5.0－ 9.0－ 5.0 5.0－10.0－ 5.0		
		◇	3・4・6 西ノ原環状線	16.0 ～17.0	680.1	12,334.28	3.5－ 9.0－ 3.5 3.5－10.0－ 3.5	法面擁壁含む	
		小 計				1389.2	26,219.89		
	区画道路	幅 員 10 m		2.5 ～10.0	68.7	459.18		一部分幅員2.5m	
		幅 員 9 m		9.0	295.6	2,703.93			
		幅 員 6 m		6.0	1906.6	11,978.25		法面擁壁含む	
		幅 員 4 m		4.0	157.1	645.71			
		小 計				2428.0	15,787.07		
	特殊道路	幅 員 4 m		4.0	170.5	935.95		やきもの公園入口 の歩道含む	
		小 計				170.5	935.95		
	道 路 計					3987.7	42,942.91		
	公 園・ 緑 地	1 号 公 園					937.54		
2 号 公 園					4,050.18				
緑 地					2,460.24				
公 園 ・ 緑 地 計					7,447.96				
河 川・ 水 路	西ノ原都市下水路			3.0	749.5	167.38		道路敷地内 延長含む	
	1 号 水 路			2.0	38.3	76.70			
	2 号 水 路			2.0	55.8	111.66			
	3 号 水 路			1.0	12.4	12.36			
	管 理 用 道 路			3.0	26.1	85.20			
	河 川 ・ 水 路 計				882.1	453.30			
合 計						50,844.17			

(7) 土地区画整理法第2条第2項に規定する事業の概要

該 当 な し

2. 設 計 図

縮尺1／1, 0 0 0 別添「設計図」のとおり。

第4 事 業 施 行 期 間

自 平成 9年 9月 5日（事業計画決定の公告の日）

至 令和14⁴年 3月31日

第5 資 金 計 画 書

1. 収 入

(単位：千円)

区 分		金 額	備 考
通常費	国庫補助金	156,000	$312,000 \times (0.50)$
	県 費	20,200	$312,000 \times (0.06)$
	町 分 担 金	135,800	$312,000 \times (0.44)$
	小 計	312,000	
交付金	国庫補助金	3,014,650	$5,082,000 \times (0.59)$
	県 費	37,300	$5,082,000 \times (0.01)$
	町 分 担 金	2,030,050	$5,082,000 \times (0.40)$
	小 計	5,082,000	
地方特定道路 A (補助対象路線分)		28,000	切 出
保留地処分金		457,000 463,400	$11,351.62\text{m}^2 \times 63,000\text{円} / \text{m}^2 \times 0.639$ $11,351.62\text{m}^2 \times 63,000\text{円} / \text{m}^2 \times 0.648$
地方特定道路 B (単独事業路線分)		106,000	
町 単 独 費		504,000 497,600	
計		6,489,000	
公共施設管理者負担金			
合 計		6,489,000	

他関連事業施行分

(単位：千円)

区 分	事 業 費	摘 要
波佐見町公共下水道事業	300,000	波 佐 見 町

2. 支 出

(単位：千円)

事 項			単位	事 業 量	事 業 費	備 考	
公 共 施 設 整 備 費	築 造	道 路 築 造 費	幹 線 道 路	m	1,389.2	459,361 470,348	
			区 画 道 路	m	2,397.3	219,004 226,562	
			特 殊 道 路	m	170.5	40,524 42,550	
		水 路 築 造 費	幹 線 水 路	m	749.5	90,498 95,034	ボックスカルバート
			支 線 水 路	m	132.6	3,342	
		公 園 ・ 緑 地 施 設 費		m²	7,447.9	103,310	
		河 川 整 備 費		—		503	管理用道路
	計				916,542 941,649		
	移 転 移 設 補 償 費	移 転	建 物 移 転 費	戸	132	4,288,356 4,283,392	
墓 地 移 転 費			基		—		
小 計			—		4,288,356 4,283,392		
移 設		電 柱 移 設 費	本	82.0	16,120		
		上 水 道	m	3,794.0	47,014		
		そ の 他	式	1.0	18,840		
		小 計			81,974		
計				4,370,330 4,365,366			
法 第 2 条 第 2 項 該 当 事 業 費 (仮 設 住 宅)			戸	4	50,000		
整 地 費			m²	112,321.8	507,347 469,636		
工 事 雑 費			式	1.0	64,949		
調 査 設 計 費			m²	166,429.6	520,978		
工 事 費 計					6,430,146 6,412,578		
損 失 補 償 金			式				
計					6,430,146 6,412,578		
借 入 金 利 子			—				
計					6,430,146 6,412,578		
事 務 費			—		58,854 76,422		
合 計					6,489,000		

3. 年度別歳入歳出資金計画表

(単位：千円)

区 分		平成8～ 15年度	平成16年度	平成17年度	平成18年度	平成19年度	平成20年度	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年度 令和1年度	平成32年度 令和2年度	平成33年度 令和3年度	
歳出	工 事 費	150,510		4,263		19,605		18,667	34,298	24,639	6,393 0	4,000 5,256	12,700 4,388	12,700 0	104,800 8,626	104,800 1,475	104,800 33,431	104,800 17,595	104,800 37,363	104,767 18,944	
	補 償 費	221,346	45	169	45	19,257	74,365	70,616	728	811	63,607	31,138	17,201	59,200	87,259	55,697	44,741	44,158	89,867	79,306	
	利 子																				
	その他工事費 ・事務費等	360,101	13,955	25,568	42,955	41,183	5,680	50,770	29,450	33,847	10,000 17,393	5,900 4,606	11,350 26,911	11,350 1,100	38,812 13,615	86,950 20,828	136,950 5,828	136,950 44,247	79,950 70,270	80,407 1,000	
	計	731,957	14,000	30,000	43,000	80,045	80,045	140,053	64,476	59,297	81,000	41,000	48,500	60,300	109,500	78,000	84,000	106,000	197,500	99,250	
歳入	国 費	304,900	7,000	16,500	23,650	44,000	44,000	84,000	38,520	34,800	48,000	24,000	28,512	35,520	63,516	45,000	46,800	63,000	117,940	58,950	
	県 費	18,800	1,400	3,000	4,300	8,000	8,000	14,000													
	町 費	272,300	5,600	10,500	15,050	28,000	28,000	42,000	25,680	23,200	32,000	16,000	19,008	23,680	42,344	30,000	31,200	42,000	78,627	39,300	
	地方特定道路A	28,000																			
	保留地処分金														76,850 0	77,450 0	77,450 0	77,450 0	77,450 0	70,350 0	
	地方特定道路B	106,000																			
	町 単 費	1,957				45	45	53	276	1,297	1,000	1,000	980	1,100	90,200 3,640	80,600 3,000	80,600 6,000	80,600 1,000	80,600 933	87,727 1,000	
	計	731,957	14,000	30,000	43,000	80,045	80,045	140,053	64,476	59,297	81,000	41,000	48,500	60,300	109,500	78,000	84,000	106,000	197,500	99,250	
差 引 過 不 足																					
借 入 金																					

区 分		令和4年度	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	令和11年度	令和12年度	令和13年度										合 計
歳出	工 事 費	50,000	50,000	50,000	50,000	70,000	80,000	80,000	80,000	52,589	0										916,542 941,649
	補 償 費	80,000	130,000	380,000	380,000	450,000	460,000	490,000	500,000	535,810	0										4,370,330 4,365,366
	利 子																				
	その他工事費 ・事務費等	25,000	25,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	40,000	36,601	96,077										1,202,128 1,181,985
	計	155,000	205,000	460,000	460,000	550,000	570,000	600,000	620,000	625,000	96,077										6,489,000
歳入	国 費	90,000	120,000	240,000	240,000	240,000	270,000	270,000	270,000	270,000	32,042										3,170,650
	県 費																				57,500
	町 費	60,000	80,000	160,000	160,000	160,000	180,000	180,000	180,000	180,000	21,361										2,165,850
	地方特定道路A																				28,000
	保留地処分金					70,000	70,000	100,000	110,000	113,400	0										457,000 463,400
	地方特定道路B																				106,000
	町 単 費	5,000	5,000	60,000	60,000	80,000	50,000	50,000	60,000	61,600	42,674										504,000 497,600
	計	155,000	205,000	460,000	460,000	550,000	570,000	600,000	620,000	625,000	96,077										6,489,000
差 引 過 不 足																					
借 入 金																					

第6 参 考 図 書

1. 施 行 規 程（施行条例）

2. 現 況 図

（イ）土地利用及び建物用途別現況

（ロ）給排水、交通施設、交通量、地下埋設物、土地の所有別現況

（ハ）バス路線

3. 市 街 化 予 想 図

（注）2、3については別途図面のとおり