

大村都市計画事業
新大村駅周辺土地区画整理事業

事業計画書
(第4回変更)

令和7年3月

長崎県 大村市

大村都市計画事業 新大村駅周辺土地区画整理事業 事業計画書

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.....	4
(4) 整理施行前後の地積.....	5
(5) 保留地の予定地積.....	6
(6) 公共施設整備改善の方針.....	7
(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
2. 設計図.....	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	13
1. 施行規程.....	13
2. 現況図.....	13
3. 市街化予想図.....	13

大村都市計画事業 新大村駅周辺土地区画整理事業 事業計画書

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
大村都市計画事業 新大村駅周辺土地区画整理事業
- (2) 施行者の名称
大 村 市

第2 施行地区

- (1) 施行地区の位置
本地区は、長崎空港から北東へ約4km、長崎自動車道の大村インターチェンジから西へ約1kmに位置し、九州新幹線西九州ルート（長崎ルート）の新大村駅周辺を一体とする面積約9.5haの地区である。
- (2) 施行地区位置図
別添図面のとおり
- (3) 施行地区の区域
大村市 植松3丁目、小路口町及び坂口町の各一部
- (4) 施行地区区域図
別添図面のとおり

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

本市におきましては、令和4年秋に九州新幹線西九州ルート（長崎ルート）の開業が予定されており、設置が計画されている新幹線新大村駅は、大村市及び県央地域の新たな拠点としての発展が期待されている。

新幹線の開業を契機として、大村市の新しいまちづくりを進めることで、「日本でもっとも住みたくなるまち」を目指している。

また、空港、インターチェンジ、新幹線が近接しているという全国的に見ても恵まれた広域交通利便性を活用するため土地区画整理事業により都市基盤施設の整備や、新たな都市機能の立地に必要な用地の確保を図ると共に、土地の有効利用を促進し、魅力ある都市拠点を形成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、国道444号に隣接した地区であり、沿道には商業施設、業務施設、住宅等が立地している。地区内では、県立ろう学校をはじめ、県有地や市有地の他、住宅地などが見られる。

平成24年6月に新幹線西九州ルートの諫早～長崎間の延伸、武雄温泉から長崎間が国の事業として認可されたことを受け、令和4年秋の開業に向け、現在工事が進められているところであり、本地区を南北に新幹線が縦断し新駅となる新大村駅が設置されることとなっている。

(ロ) 地区内の人口・人口密度

本地区の平成28年における地区内人口は約160人であり、人口密度は約16.8人/haである。

(ハ) 土地利用状況

本地区は、鉄道より西側は店舗・事務所や住宅が立地しているが、鉄道より東側は一部の住宅の他は、ろう学校をはじめ国有地、県有地、市有地が見られる。

土地利用の現況は、概ね次のようになっている。

公共用地			宅 地			合計
道路	公園	公共施設 充当地	宅地	農地	その他	
0.4ha	0.2ha	— 2.3ha	2.2 5.2ha	0.5 0.4ha	6.1 1.0ha	9.5ha
4.2%	2.2%	— 24.4%	23.6 54.6%	5.6 3.7%	64.4 10.9%	100.0%

(ニ) 街路及び宅地の状況

本地区周辺の主要な道路は、地区南側の地区界に沿って広域幹線道路である国道444号が東西に横断しており、地区の東側には都市計画道路池田沖田線が南北に縦断して近年整備されている。

地区内の道路は市道が南北方向及び東西方向に整備されているが、歩道は設置されていない。また、国道444号の交通量は約20,000台/日を超えている。

宅地は、鉄道より西側は住宅が大半を占めており、鉄道より東側は県立ろう学校などが立地している。

(ホ) 建物の高度化の傾向

本地区の建物は、ろう学校以外は、ほとんどが2階建て以下の建物であり、高度化の傾向はない。

(ハ) 地勢

本地区は、標高約27m～35mの地形となっており、概ね平坦地であるが、地区の東側から西側に向けて緩やかに傾斜している。

(ト) 用排水

地区内に用水路はなく、下水道が地区北側から流下しており、地区南側の下水道を通して西側へ流出している。

(チ) 上水、ガス等供給処理施設

本地区の供給処理施設は、上水道・電気・電話、ガスともに既成市街地において整備されている。

(リ) 学校等文教施設

本地区には、県立ろう学校が立地しており、小学校区は中央小学校、西大村小学校、竹松小学校、中学校区は西大村中学校、郡中学校となっている。

(ヌ) 工場の立地状況

本地区には、工場に類する施設は立地していない。

(ル) 地価等

31,400

本地区の地価は、平均32,378円/㎡である。

(3) 設計の方針

(イ) 土地利用計画

新幹線新大村駅周辺は、都市計画マスタープランにおいて「交通結節拠点」として位置づけられ、“交通・情報ネットワークの中心となる「賑わい交流拠点」”の形成を図ることとされている。

そのため、新大村駅を核とした交通結節点機能を中心に、駅東側の一帯については、業務施設、情報発信・交流施設、都市型住宅を計画する。

駅西側直近については、パークアンドライド用駐車場の整備を計画する。

幹線道路沿いの一部については、一般権利者の既存宅地の用地として確保する。

(ロ) 人口計画

本地区の人口計画は、計画人口約 400 人、人口密度約 42 人/ha を想定する。

(ハ) 公共施設計画

a) 道路計画

国道 444 号を広域幹線道路と位置づけ、駅前広場のアクセス道路となる都市計画道路池田沖田線、大村駅前原口線、坂口植松線を幹線街路として連携させると共に、新大村駅の東西に駅前広場を配置し交通結節点機能の強化を図る。

区画街路は、業務施設へのアクセス道路として幅員 8 m の区画道路を配置するほか、住宅地には幅員 6 m の区画道路を適宜配置する。

b) 公園計画

公園は、人々の憩いの場として、また、良好な居住環境や景観形成を図る施設として計画し、既存の植松公園の移設公園（面積 1,304 m²）及び新幹線と一体となった駅前公園として新設の新大村駅公園（面積 9,638 m²）を配置する。

c) 排水施設計画

本地区における排水計画は、大村市公共下水道計画に基づき排水施設は分流式とし、道路等の計画にあわせて、道路側溝、暗渠及び排水管等を配置する。

(ニ) 公益的施設の配置

本地区の公益施設は情報発信・交流施設を計画配置する。

(ホ) 供給処理施設

供給処理施設は、上水道及び下水道（汚水）は土地利用計画に合わせ、新設分については、別途事業により整備する。

電気、電話については、無電柱化として、地区内全域供給できるように計画する。

(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	—	—	—	—	—		
		—	—	—	—	—		
		計	—	—	—	—	—	
	地 方 公 共 団 体 所 有 地	道 路	4,002.88	4.22		33,667.89	35.51	
			4,001.29	4.22		33,697.60	35.54	
		公 園	2,117.91	2.23		10,942.00	11.54	
			2,117.91	2.23		10,941.88	11.54	
		緑 地	—	—		1,820.45	1.92	
			—	—		1,792.21	1.89	
		そ の 他	—	—		—	—	減価補償金による買収地積
		23,095.53	24.36		—	—		
	計	6,120.79	6.45		46,430.34	48.97		
		29,214.73	30.81		46,431.69	48.98		
合 計		6,120.79	6.45		46,430.34	48.97		
		29,214.73	30.81		46,431.69	48.98		
宅 地	民 有 地	畑	5,338.00	5.63	7	15,743.95	16.61	
			3,519.00	3.71	5			
		宅 地	21,862.06	23.06	75			
			51,716.11	54.55	59			
		公衆用道路	650.57	0.69	8			
			635.57	0.67	7			
	地 所 有 公 共 団 体 地	雑 種 地	1,016.00	1.07	2			
			691.00	0.73	7			
		計	28,866.63	30.45	92			
			56,561.68	59.66	78			
	地 所 有 公 共 団 体 地	県 有 地	54,176.20	57.15	4	29,553.00	31.17	
			—	—	—	—	—	
		市 有 地	5,641.67	5.95		3,078.00	3.25	
		9,025.28	9.52	7	6,430.88	6.78		
	計	59,817.87	63.10	11	32,631.00	34.42		
		9,025.28	9.52	7	6,430.88	6.78		
合 計		88,684.50	93.55	103	48,374.95	51.03		
		65,586.96	69.18	85	48,372.93	51.02		
保 留 地		—	—	—	—	—		
測 量 増		—	—	—	—	—		
		2.93	0.01	—	—	—		
総 計		94,805.29		103	94,805.29			
		94,804.62	100.00	85	94,804.62	100.00		

(㊦) 減歩率計算表

整理前 宅地地積 (台帳地積)	同更正地積 (測量増を加算 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	公共地積	公共・保留地 を合算した 減歩地積	公共保 歩率	公共・ 保留地 地算
㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	%	%
88,684.50	88,684.50	48,374.95	48,374.95	40,309.55	40,309.55	45.5	45.5
65,586.96	65,589.89	48,372.93	48,372.93	17,216.96	17,216.96	26.3	26.3
(67,632.50)	(67,632.50)	(48,374.95)	(48,374.95)	(19,257.55)	(19,257.55)	(28.5)	(28.5)
—	—	—	—	—	—	—	—

※減価補償金相当額により、整理前の宅地を買収し減歩率を緩和する。

() 書きは、減価補償金相当額により、先行買収を行った場合。

$$\frac{\text{減価補償金}}{\text{整理前平均単価}} \times \text{買収面積}$$

$$\frac{661,032,995 \text{ 円}}{31,400 \text{ 円/㎡}} \times 21,052 \text{ ㎡}$$

$$661,151,114 \div 28,626.80 = 23,095.53$$

(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 の総額 増加額	整理後 1㎡ 当り 予定価格	保留地とし て取り得る 最大限積	保留地の 予定地積	割合	摘要
円	円	円	円	㎡	㎡	%	整理前単価 円/㎡
2,784,693,300	2,123,660,305	-661,032,995					31,400
2,123,571,627	2,123,571,627	0	43,900	—	—	—	32,378
(2,123,660,305)	(2,123,660,305)	(0)					
—	—	—					

(6) 公共施設整備改善の方針

(イ) 都市計画との関係

事 項		決定年月日	備 考
地域地区	用途地域	第2種中高層住居専用地域	平成31年3月15日 大村市告示第30号
		第1種住居地域	平成31年3月15日 大村市告示第30号
		準住居地域	平成31年3月15日 大村市告示第30号
		近隣商業地域	平成31年3月15日 大村市告示第30号
		商業地域	平成31年3月15日 大村市告示第30号
		準工業地域	平成31年3月15日 大村市告示第30号
	その他の地域地区	大規模集客施設制限地区	平成31年3月15日 大村市告示第31号
		準防火地域	平成31年3月15日 大村市告示第32号
都市施設	都市計画道路	3・4・10 大村駅前原口線	平成28年1月29日 大村市告示第11号
		3・4・20 坂口植松線 (新大村駅東口駅前広場) (新大村駅西口駅前広場)	平成28年1月29日 大村市告示第11号
	都市計画広場	1号 新大村駅公園	平成28年1月29日 大村市告示第12号
	都市計画公園	2・2・6号 植松公園	平成28年1月29日 大村市告示第13号
	下水道	大村公共下水道	昭和49年3月20日 大村市告示第24号

a) 用途地域

本地区の用途地域は、土地利用に合わせて用途の見直しを行う。

b) 幹線街路

新大村駅東西の広場を含む都市計画道路坂口植松線、都市計画道路大村駅前原口線について、本事業により整備する。雨水排水は、道路側溝により処理する。舗装は、アスファルト舗装とする。

c) 公園

公園については、植松公園は本事業において整備を行う。その他の公園は、別途事業により施設の整備を行う。

d) 排水施設

本地区の排水施設は分流式とし、雨水は道路側溝等により集水し道路内に埋設する暗渠及び排水管等で処理する。

(ロ) 都市計画以外の重要な施設

区画街路

区画道路は幅員 8 m 及び 6 m で整備し、舗装は、車道部をアスファルト舗装とする。雨水排水は、道路側溝により処理する。

(ハ) 公共施設別調書

区分	名称	種別	形状寸法			整備計画	摘要	
			巾員	延長	面積			
街	幹線	3・4・10 大村駅前原口線	◇	19.0	193.8	3,715.32 3,714.24	「4.5-10.0-4.5」 平均切盛高 0.1m、0.2m 最高切盛高 0.2m、0.4m	平成28年1月29日 大村市告示第11号
	線	3・4・20 坂口植松線	◇	14.0 ～ 19.0	479.8	9,310.57 9,309.98	「3.5-7.0-3.5」「4.5-10.0-4.5」 平均切盛高 0.2m、0.6m 最高切盛高 0.6m、1.2m	平成28年1月29日 大村市告示第11号
	街	新大村駅東口駅前広場	◇	-	-	6,997.08 6,994.84	歩車道区分 平均切盛高 0.3m、0.0m 最高切盛高 0.6m、0.0m	平成28年1月29日 大村市告示第11号
	街	新大村駅西口駅前広場	◇	-	-	5,157.08 5,157.70	歩車道区分 平均切盛高 0.3m、0.8m 最高切盛高 0.5m、1.1m	平成28年1月29日 大村市告示第11号
	路	小計			673.6	25,180.05 25,176.76		
	区	巾員 8 m		8.0	345.8	2,791.60 2,791.27	平均切盛高 0.1m、0.1m 最高切盛高 0.3m、0.3m	
	画	巾員 6 m		6.0	747.5	4,609.67 4,614.85	平均切盛高 0.2m、0.1m 最高切盛高 0.6m、0.9m	
	路	小計			1,093.3	7,401.27 7,406.12		
		計			1,766.9	32,581.32 32,582.88		
	路	特殊街路	巾員 8 m		8.0	20.0	160.00 160.29	平均切盛高 0.3m、0.0m 最高切盛高 0.6m、0.0m
		巾員 6 m		6.0	113.0	732.53 761.26	平均切盛高 0.0m、0.0m 最高切盛高 0.1m、0.0m	
		巾員 4 m		4.0	40.6	193.75 193.17	平均切盛高 0.1m、0.0m 最高切盛高 0.5m、0.0m	
		計			173.6	1,086.28 1,114.72		
公園・緑地	新大村駅公園					9,638.00 9,638.29	平均切盛高 0.2m、0.4m 最高切盛高 0.6m、1.0m	広場公園 平成28年1月29日 大村市告示第12号
	植松公園					1,304.00 1,303.59	平均切盛高 0.0m、1.3m 最高切盛高 0.0m、1.4m	街区公園 平成28年1月29日 大村市告示第13号
	緑地1号					1,439.85 1,411.49	平均切盛高 0.0m、0.0m 最高切盛高 0.0m、0.0m	
	緑地2号					311.11 310.94	平均切盛高 0.0m、0.0m 最高切盛高 0.0m、0.0m	
	緑地3号					69.78	平均切盛高 0.0m、0.0m 最高切盛高 0.0m、0.0m	
	計					12,762.74 12,734.09		
合計						46,430.34 46,431.69		

(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
本地区に該当なし

(ロ) 事業の施行に係る土地の利用促進のために必要な工作物その他の物件の内容
本地区に該当なし

2 設計図

別添図面のとおり

第 4 事業施行期間

自 平成 2 8 年 1 0 月 1 7 日 (事業計画決定の公告の日)

9

3

至 令和 1 3 年 3 月 3 1 日 (清算期間 5 年を含む)

第5 資金計画書

1 収入

区 分		金 額 (千円)	摘 要
国庫負担金又は補助金		3,552,061 3,493,423	(都市再生区画) 2,593,513千円×1/2 (旧通常費) 20,322千円×5.0/10 4,082,079 (旧地域活力基盤創造交付金) 3,975,466千円×5.5/10
市 町 村 分 担 金	負 担 金	3,143,853 3,095,878	(都市再生区画) 2,593,513千円×1/2 (旧通常費) 20,322千円×5.0/10 4,082,079 (旧地域活力基盤創造交付金) 3,975,466千円×4.5/10
	単 独 費	961,086 1,060,111	
	小 計	4,104,939 4,155,989	
そ の 他			
合 計		7,657,000 7,649,412	

他事業施行分

事 業 名 称	事 業 費 (千円)	摘 要
大 村 市 上 水 道 事 業	91,100	平成31年度～令和2年度
大 村 市 公 共 下 水 道 事 業	114,000	平成30年度～令和2年度

2 支出

事 項			単 位	事 業 量	事 業 費 (千 円)	摘 要	
公 共 施 設 整 備 費	築 造	道 路 築 造 費	幹線街路	m	674	1,279,116 1,255,069	
			区画街路	m	1,093	415,535 389,022	
			特殊街路	m	174	51,654 55,776	
	費	河川・水路築造費		m	-	-	
		公園・緑地		m ²	12,762	44,673 47,710	
		計				1,790,978 1,747,577	
	移 転	建物移転費		戸	60	4,379,504 4,378,979	工作物含む
		計				4,379,504 4,378,979	
	移 設	電柱移設費		本	76	20,751 67,440	ケーブルテレビ含む
		上水道移設費		m	410	23,023	
		下水道移設費		m	706	74,264 78,073	排水路含む
		ガス移設費		m	505	24,041 26,640	
		計				142,079 195,176	
	該 法 第 2 条 第 2 項 費	上 水 道		式	-	-	
下 水 道		式	-	-			
そ の 他		式	-	-			
計							
整 地 費			式	1	92,503 89,071		
工 事 雑 費			式	1	135,727 116,069		
調 査 設 計 費			式	1	427,289 439,536		
工 事 費 計					6,968,080 6,966,408		
減 価 補 償 費			式	1	661,033 661,151		
借 入 金 利 子			式	-	-		
事 務 費			式	1	27,887 21,853		
合 計					7,657,000 7,649,412		

3 年度別歳入歳出資金計画表

(単位：千円)

区 分	H27年度	H28年度	H29年度	H30年度	R1年度	R2年度	R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	R7年度	R8年度	- R9年度	- R10年度	- R11年度	- R12年度	合 計
歳 出	工 事 費	20,322	356,257	1,869,560	1,753,550	1,522,640	485,205	437,239	506,707	16,600	-	-					6,968,080
	補 償 費		106,975	204,000		305,356		44,702			-	44,820					661,033
	利 子																661,151
	事 務 費		1,270	1,725	2,550	4,975	3,400	1,833	6,000	6,134							27,887
	計	20,322	464,502	2,075,285	1,756,100	1,832,971	488,605	439,072	557,409	22,734	-	-					
歳 入	国 費	10,161	241,117	984,070	909,871	738,598	255,146	229,084	99,176	26,200							3,552,061
	市 費	10,161	223,385	1,091,215	846,229	1,094,373	233,459	264,988	319,495	21,634	-	-					4,104,939
	計	20,322	464,502	2,075,285	1,756,100	1,832,971	488,605	439,072	557,409	22,734	-	-					7,657,000
差 引 過 不 足																	
借 入 金																	

第 6 参考図書

1 施行規程

別添資料のとおり

2 現況図

別添図面のとおり

3 市街化予想図

別添図面のとおり

○新大村駅周辺土地区画整理事業の施行に関する条例

平成28年9月30日

条例第21号

目次

- 第1章 総則（第1条～第5条）
- 第2章 費用の負担（第6条）
- 第3章 土地区画整理審議会（第7条～第14条）
- 第4章 地積の決定の方法（第15条～第19条）
- 第5章 土地及び権利の評価（第20条～第22条）
- 第6章 清算（第23条～第30条）
- 第7章 雑則（第31条～第34条）

附則

第1章 総則

（趣旨）

第1条 この条例は、土地区画整理法（昭和29年法律第119号。以下「法」という。）第3条第4項の規定に基づき大村市（以下「施行者」という。）が第3条に規定する地域において施行する土地区画整理事業に関し、法第53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、大村都市計画事業新大村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）

第3条 事業の施行地区に含まれる地域は、大村市植松3丁目、坂口町及び小路口町の各一部とする。

（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 事業の事務所は、大村市玖島一丁目25番地に置く。

第2章 費用の負担

第6条 事業に要する費用は、施行者が負担する。

第3章 土地区画整理審議会

(審議会の名称)

第7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、新大村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8条 審議会の委員（以下「委員」という。）の定数は、10人とする。

2 前項の定数のうち、法第58条第1項の規定により施行地区内の宅地の所有者（以下「宅地所有者」という。）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。）がそれぞれのうちから各別に選挙する委員の数の合計は、8人とする。

3 第1項の定数のうち、法第58条第3項の規定により市長が土地区画整理事業について学識経験を有する者のうちから選任する委員の数は、2人とする。

(委員の任期)

第9条 委員の任期は、5年とする。

(立候補制)

第10条 法第58条第1項の規定により選挙すべき委員は、候補者のうちから選挙する。

(予備委員)

第11条 審議会に、宅地所有者から選挙される委員及び借地権者から選挙される委員についての予備委員をそれぞれ置く。

2 予備委員の数は、宅地所有者から選挙すべき委員又は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。ただし、選挙すべき委員の数が1人の場合は、1人とする。

3 予備委員は、委員の選挙において、当選人を除いて、次条に規定する数以上の有効得票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12条 当選人又は予備委員となるために必要な得票数は、委員の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当該選挙におけるそれぞれの有効得票の総数を除して得た数の8分の1以上の数とする。

(委員の補欠選挙)

第13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委員の定数の3分の1を超えた場合において、補充すべき予備委員がいないときは、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14条 市長は、法第58条第3項の規定により学識経験を有する者のうちから選任した委員に欠員を生じたときは、速やかに補欠の委員を選任する。

第4章 地積の決定の方法

(基準地積の決定)

第15条 換地計画において換地及び清算金の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(以下「登記地積」という。)とする。

(基準地積の更正)

第16条 宅地所有者は、所有する宅地の基準地積が事実と相違すると認めるときは、基準日から3月以内に施行者に当該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、その全部について基準地積の更正を申請しなければならない。

2 施行者は、前項の規定による申請があった場合は、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、当該申請に係る宅地の地積を実測し、必要があると認めるときは、その基準地積を更正しなければならない。

(施行者実測)

第17条 施行者は、基準地積が事実と著しく相違すると認めるときは、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。

2 施行者は、次の各号のいずれかに該当する場合は、その宅地の地積を施行者が実測した地積とみなして基準地積とすることができる。

- (1) 基準日において表示登記がされていない国又は地方公共団体の所有する宅地については、財産台帳に記載された地積又は公図から求積した地積
- (2) 基準日後に登記地積が更正された宅地については、その更正された登記地積
- (3) 基準日後に裁判上の判決、調停、和解等により地積が確定した宅地については、その確定した地積
- (4) 国土調査法(昭和26年法律第180号)第2条第1項第3号に定める地籍調査(同法第19条第5項の指定を受けたものを含む。)が実施された地域においては、その成果に基づいて登記された地積
- (5) 登記所において地積測量図により実測地積が確認される場合は、その実測地積
(基準日後の分割)

第18条 基準日後に分割した宅地の分割後の宅地各筆の基準地積は、分割前の宅地の基準地積を分割後の宅地各筆の登記地積に按分して得た地積とする。ただし、分割後の宅地各筆のうち1筆を除いて実測に基づいて地積が登記された場合は、その実測地積を基準地積とし、分割前の宅地の基準地積から当該実測地積の和を減じて得た地積を実測していない宅地の基準地積とする。

(所有権以外の権利の目的となる宅地の地積)

第19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の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、その基準地積又は法第85条第1項の規定による申告に係る地積(以下「申告地積」という。)とする。ただし、申告地積の合計がその宅地の基準地積に符合しないときは、基準地積に符合するように按分その他適当と認める方法により定めた地積を基準権利地積とする。

第5章 土地及び権利の評価

(評価員の定数)

第20条 法第65条第1項に規定する評価員(以下「評価員」という。)の定数は、3人とする。

(宅地の評価)

第21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22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額の割合を乗じて得た額とする。

2 前項の権利価額の割合は、市長が前条の価額、賃貸料、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。

第6章 清算

（清算金の算定）

第23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の額は、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の額は、従前の権利価額とする。

（清算金の相殺）

第24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。

（清算金の納期限及び納付場所の通知）

第25条 施行者は、清算金を徴収する場合においては、その納期限及び納付場所を定め、納期限の30日前までに、納付す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26条 清算金（第24条の規定により相殺した場合においては、その相殺した後の残額。以下同じ。）で、その額が3万円以上のものは、分割徴収し、又は分割交付することができる。

2 前項の規定による分割徴収又は分割交付を完了する期限及び分割の回数は、当該徴収し、又は交付すべき清算金の額に応じ、別表に定めるところによる。ただし、施行者は、当該清算金を納付すべき者の資力が乏しいため当該清算金を納付することが困難であると認めるときは、分割徴収を完了する期限を10年以内とすることができる。

3 第1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いて、当該清算金に付すべき利子の利率は、分割徴収の場合にあつては法第103条第4項の規定による公

告があった日の翌日における法定利率以内で施行者が定める利率、分割交付の場合にあっては当該法定利率とする。

(令3条例8・一部改正)

(分割計算)

第27条 清算金を分割徴収し、又は分割交付する場合における第2回以降毎回徴収し、又は交付すべき元金額は、清算金の総額を分割の回数で除して得た額とし、第1回に徴収し、又は交付すべき元金額は、清算金の総額から第2回以降に徴収し、又は交付すべき元金額の合計額を控除した額とする。

(清算金の繰上納付)

第28条 清算金を分割して納付すべき者は、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。

(清算金の繰上徴収)

第29条 施行者は、清算金を分割して納付すべき者が納付すべき金額を納期限までに納付しないときは、未納の清算金の全部又は一部につき、納期限を繰り上げて徴収することができる。

(延滞金)

第30条 施行者は、法第110条第3項の規定により督促をした場合は、延滞金を徴収する。

2 清算金の延滞金については、大村市税外収入の督促及び延滞金に関する条例(昭和27年大村市条例第22号)の定めるところによる。この場合において、同条例第2条第1項及び附則第4項中「年14.6パーセント」とあるのは「年10.75パーセント」と、「年7.3パーセント」とあるのは「年5.37パーセント」と読み替えるものとする。

(令3条例8・令5条例23・一部改正)

第7章 雑則

(所有権以外の権利の申告又は届出の受理の停止)

第31条 施行者は、法第88条第2項の規定による換地計画の縦覧開始の公告の日から法第103条第4項の規定による換地処分公告の日までの間は、法第85条第4項の規定により、所有権以外の権利について同条第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 施行者は、土地区画整理法施行令(昭和30年政令第47号)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同令第22条第1項の公

告がある日までの間は、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32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を生じたときは、当事者は連署して、遅滞なく施行者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を添付して連署に代えることができる。

(換地処分の特例)

第33条 施行者は、必要があると認めるときは、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34条 この条例に定めるもののほか、事業の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

この条例は、基準日から施行する。

附 則 (令和3年3月17日条例第8号)

この条例は、公布の日から施行する。

附 則 (令和5年12月21日条例第23号) 抄

(施行期日)

1 この条例は、令和6年4月1日(以下「施行日」という。)から施行する。

(新大村駅周辺土地区画整理事業の施行に関する条例の一部改正に伴う経過措置)

8 前項の規定による改正前の新大村駅周辺土地区画整理事業の施行に関する条例第30条の規定により施行日前に発した督促状に係る督促手数料については、なお従前の例による。

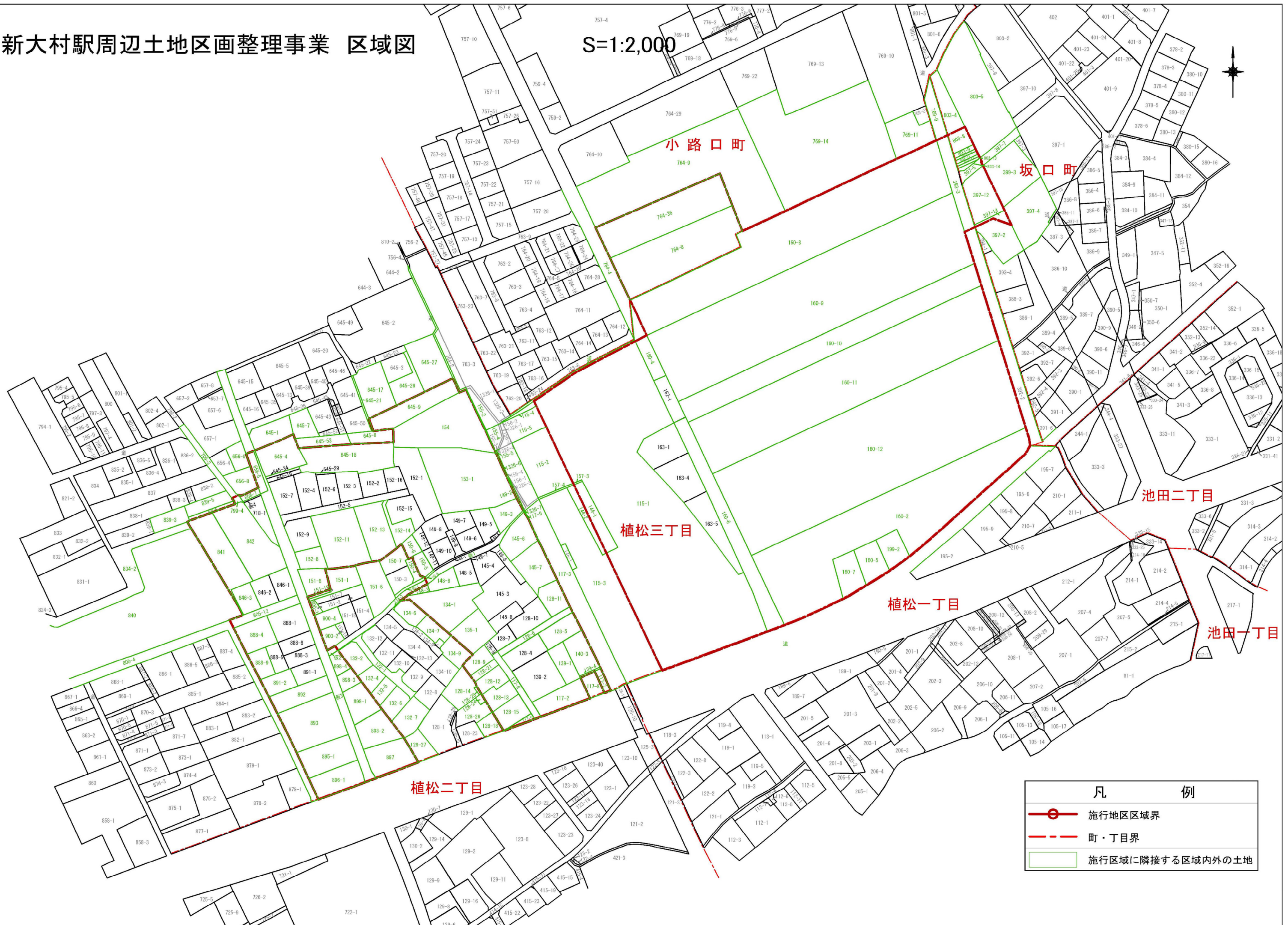
別表(第26条関係)

清算金の額	分割徴収又は分割交付を完了する期限	分割の回数
3万円以上10万円未満	6月以内	2回
10万円以上15万円未満	1年以内	3回
15万円以上20万円未満	1年6月以内	4回
20万円以上30万円未満	2年以内	5回
30万円以上40万円未満	2年6月以内	6回

40万円以上50万円未満	3年以内	7回
50万円以上60万円未満	3年6月以内	8回
60万円以上70万円未満	4年以内	9回
70万円以上80万円未満	4年6月以内	10回
80万円以上	5年以内	11回

新大村駅周辺土地区画整理事業 区域図

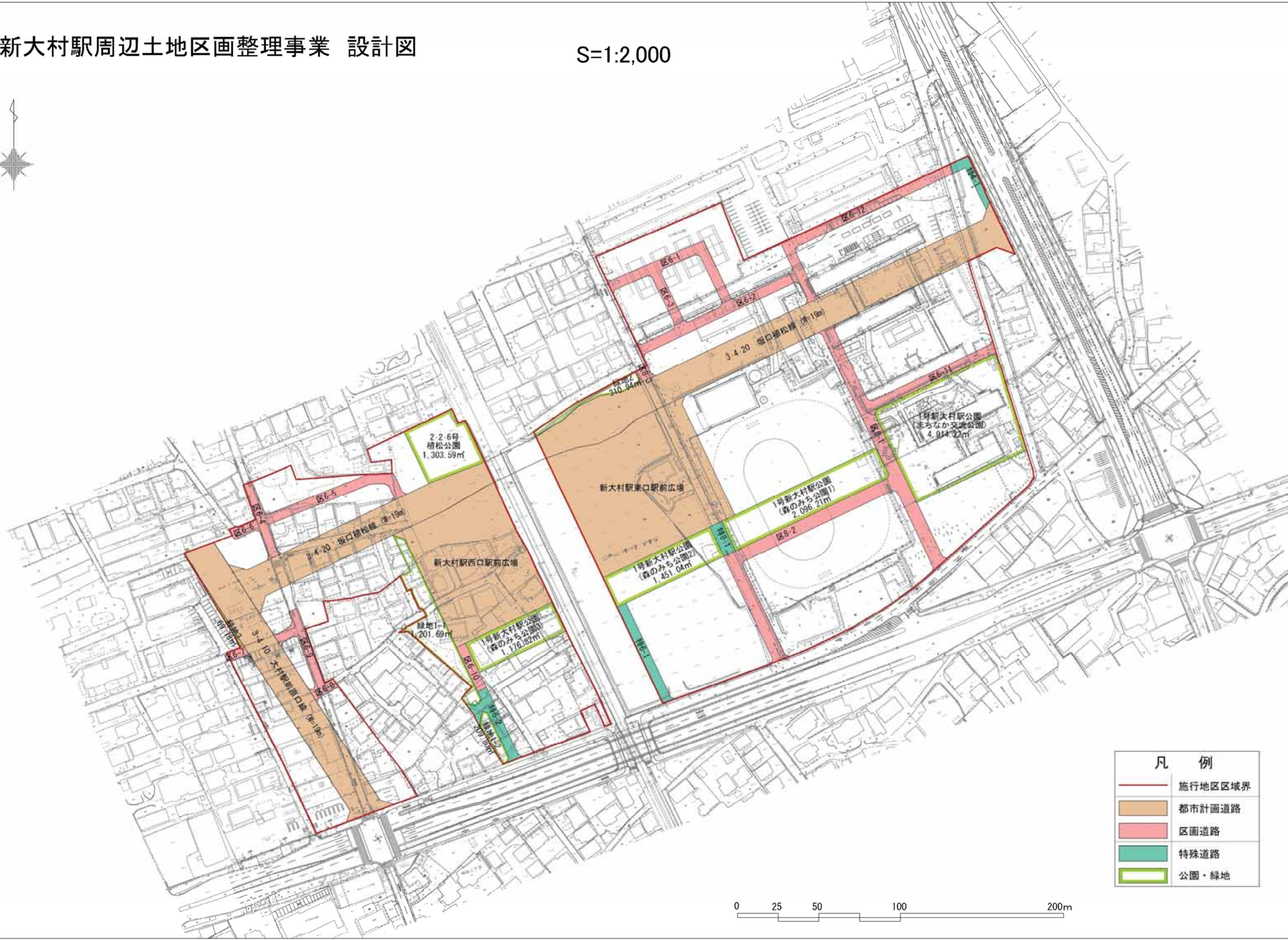
S=1:2,000



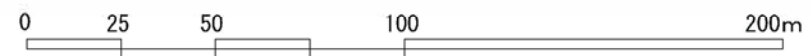
凡 例	
	施行地区区域界
	町・丁目界
	施行区域に隣接する区域内外の土地

新大村駅周辺土地区画整理事業 設計図

S=1:2,000

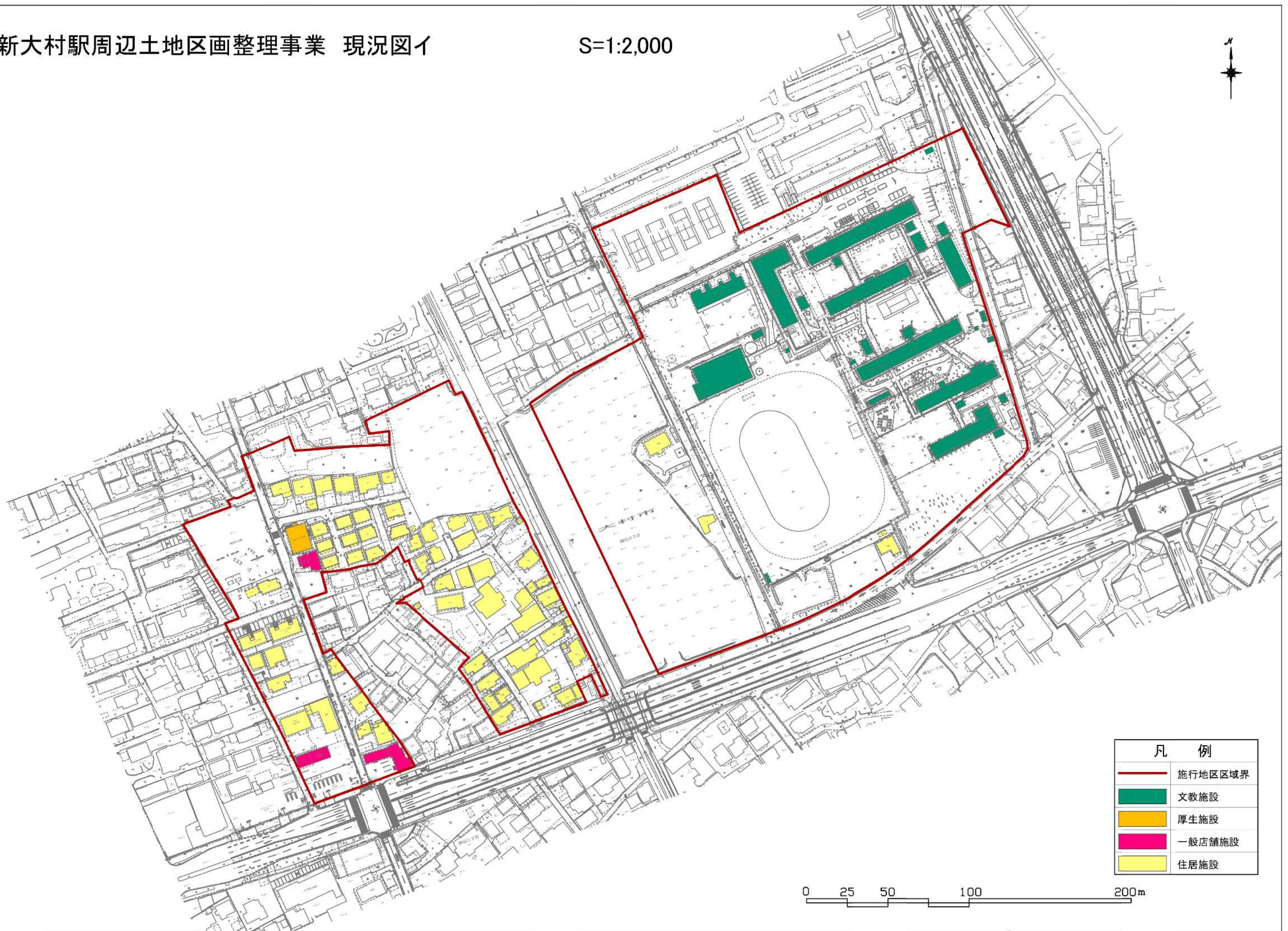







凡 例	
	施行地区区域界
	都市計画道路
	区画道路
	特殊道路
	公園・緑地

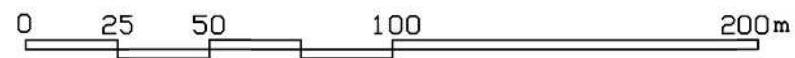


新大村駅周辺土地地区画整理事業 現況図イ

S=1:2,000

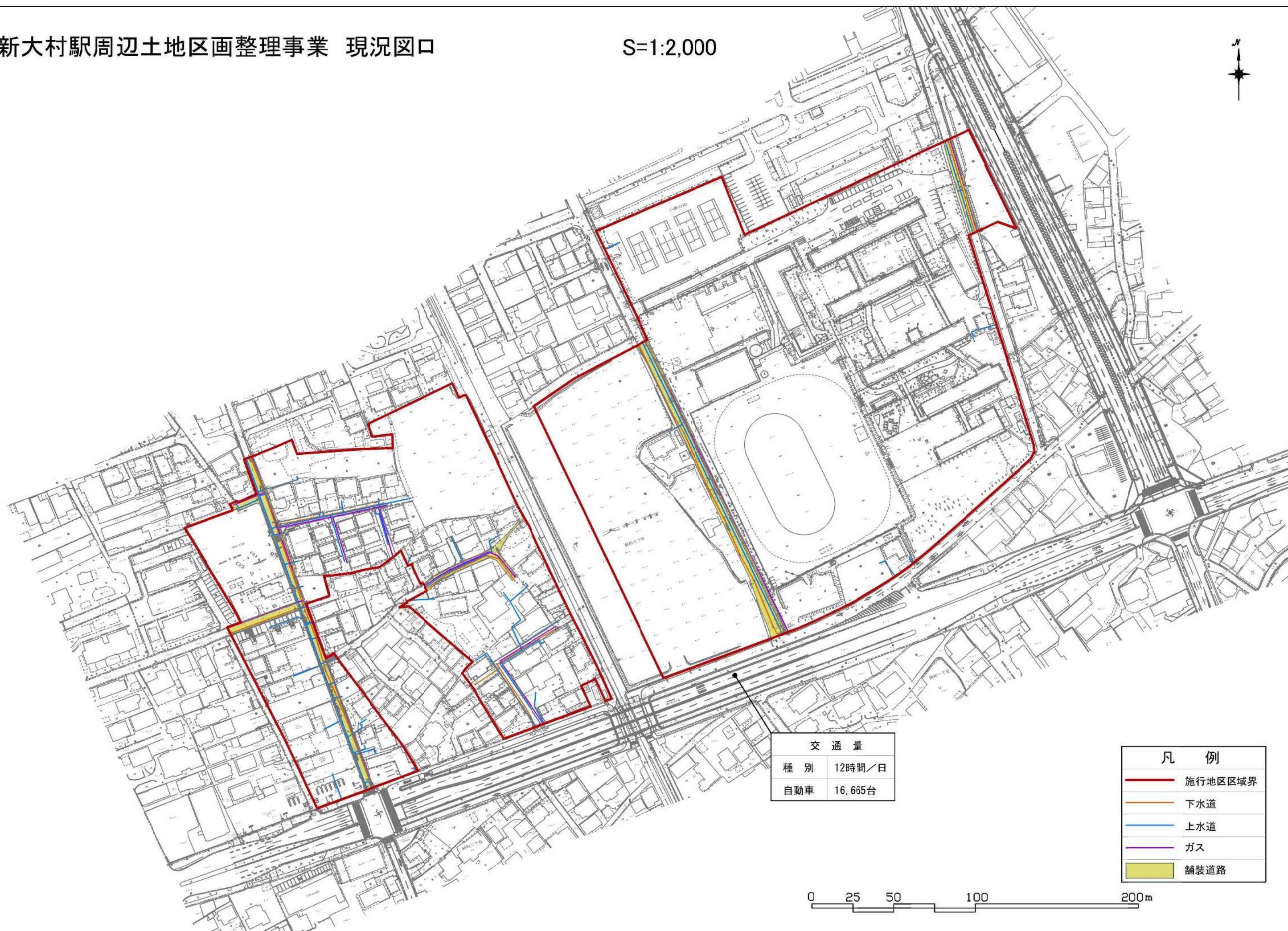


凡 例	
	施行地区区域界
	文教施設
	厚生施設
	一般店舗施設
	住居施設








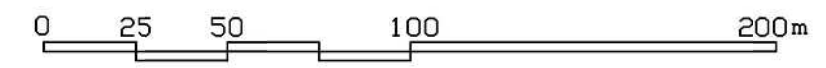
新大村駅周辺土地区画整理事業 現況図

S=1:2,000



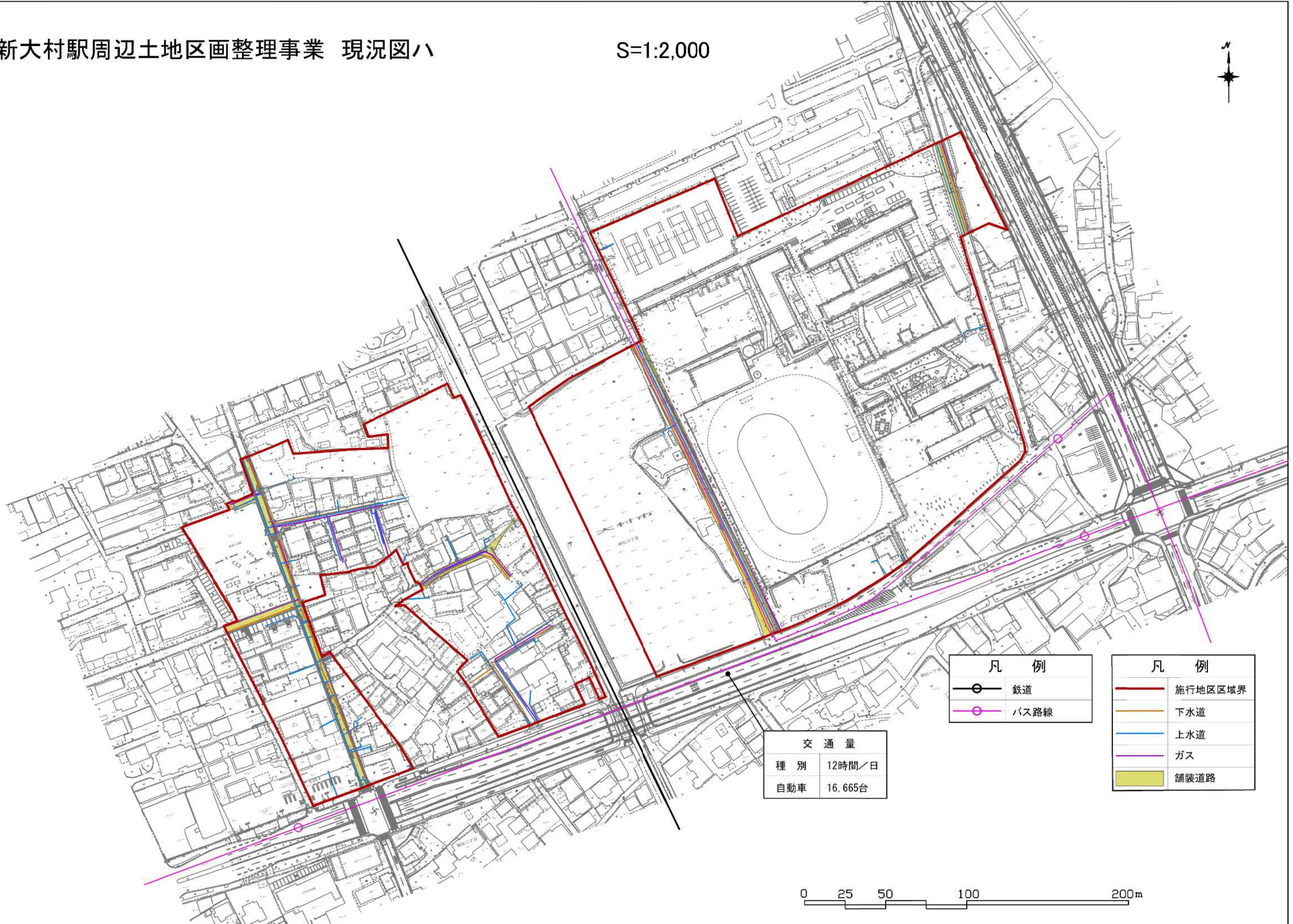
交通量	
種別	12時間/日
自動車	16,665台

凡例	
	施行地区区域界
	下水道
	上水道
	ガス
	舗装道路



新大村駅周辺土地区画整理事業 現況図八

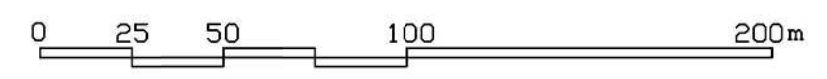
S=1:2,000



凡 例	
	鉄道
	バス路線

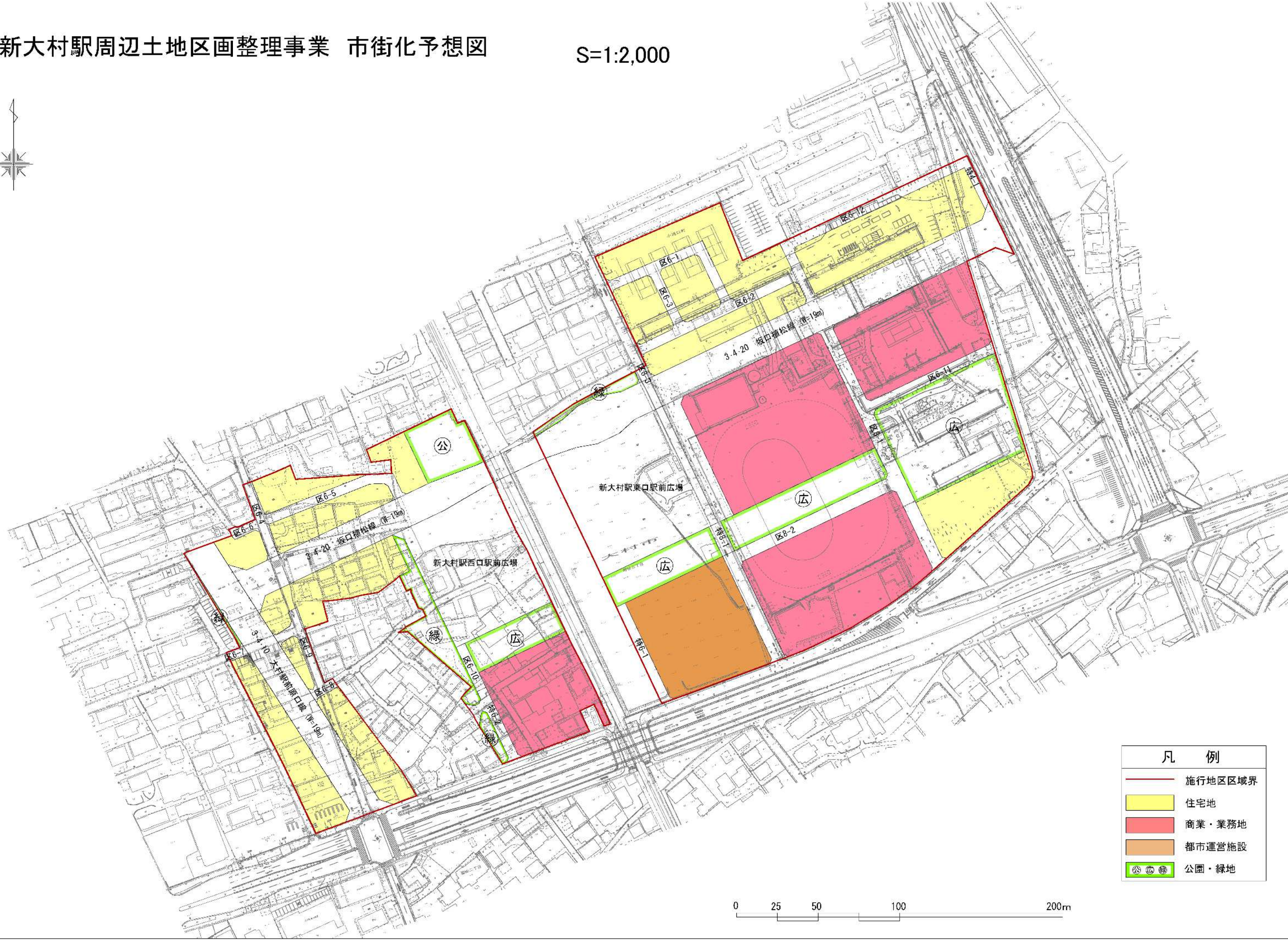
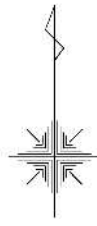
凡 例	
	施行地区区域界
	下水道
	上水道
	ガス
	舗装道路

交 通 量	
種 別	12時間/日
自動車	16,665台



新大村駅周辺土地区画整理事業 市街化予想図

S=1:2,000



凡 例	
	施行地区区域界
	住宅地
	商業・業務地
	都市運営施設
	公園・緑地