

隼人都市計画事業  
隼人駅東地区土地地区画整理事業

事業計画書  
第4回変更

令和 5年 2月 1日 公告

霧島市

## 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	1
	1 設計説明書	1
	(1) 土地区画整理事業の目的	1
	(2) 施行地区内の土地の現況	2
	(3) 設計の方針	2
	(4) 整理施行前後の地積	3
	(イ) 土地の種目別施行前後対照表	3
	(ロ) 減歩率計算表	4
	(5) 保留地の予定地積	4
	(6) 公共施設整備改善の方針	5
	(イ) 都市計画との関連	5
	(ロ) 公共施設整備改善の方針	5
	(ハ) 公共施設別調書	6
	(7) 土地区画整理法第 2 条第 2 項に規定する事業の概要	7
	2 設計図	7
第 4	事業施行期間	7
第 5	資金計画書	8
	1 収入	8
	2 支出	9
	3 年度別歳入歳出資金計画表	10
第 6	参考図書	11
	1 現況図	11
	2 市街化予想図	11

隼人都市計画事業 隼人駅東地区土地区画整理事業  
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

隼人都市計画事業 隼人駅東地区土地区画整理事業

(2) 施行者の名称

霧 島 市

第 2 施行地区

(1) 施行地区の位置

本地区は平成17年11月に合併により誕生した新市霧島市の中心市街地で、J R 日豊本線隼人駅の東側に隣接した地区である。地区の東側を国道223号、南側を県道北永野田小浜線、西側をJ R 日豊本線及びJ R 隼人駅に囲まれた面積約13.1haの地区である。

(2) 施行地区位置図

別紙添付図のとおり 第1図 縮尺 10,000分の1

(3) 施行地区の区域

本地区は霧島市隼人町見次字榎田、字東雨ヶ迫、字ヤケミト、字土取窪及び字西雨ヶ迫の各一部である。

(4) 施行地区区域図

別紙添付図のとおり 第2図 縮尺 1,000分の1

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

本事業は、J R 隼人駅の東口を新しい交通拠点とした中心市街地の形成を図るため、道路・駅前広場・公園等の公共施設の整備を行い、健全な都市環境を創出することを目的とする。

## (2) 施行地区内の土地の現況

本地区は、道路、公園等の公共施設が未整備のままで、中心市街地としての発展が阻害されている現状であり、幹線道路、区画道路などの公共施設の整備改善が緊急な課題である。

地区内の人口は約199人、人口密度は15.2人/ha(平成25年6月時点)となっている。

用途地域指定状況は、商業地域が国道223号及び県道北永野田小浜線沿線に路線的に指定され、他は第一種住居地域であり、商業地域が約3.1ha(24%)、第一種住居地域が約10.0ha(76%)に指定されている。

土地利用状況は宅地約48%、農地及び山林・原野等約41%であり、道路、公園等の公共施設は約11%である。

区域内における自動車の走行可能な道路は、幅員も狭く緊急自動車等の進入が困難なため、防災上も極めて危険な状況にある。

排水施設は、地区南部から幅員2mの排水路が国道223号に平行に流れ、角之下川を經由して、二級河川天降川へ注いでいる。

供給処理施設として上水道は整備されているが、下水道は未整備である。

## (3) 設計の方針

隼人町都市計画マスタープラン(平成12年3月策定)において「見次交差点を中心とする地区を商業拠点として位置付ける。また、本地区の商業機能は始良、伊佐圏域としての役割も担っている。」とし、JR隼人駅については「東口に新たに交通広場、東西の連絡通路等の整備を図る。」とされていることから本地区の土地利用計画は商業地域として位置付ける。

計画人口は約350人、人口密度は約27人/haとする。

都市計画道路3・5・3日当山線(幅員18m)、3・4・15駅東線(幅員20m)の2路線と駅前広場の整備を行い、国道223号、県道北永野田小浜線の幹線道路と新しい交通拠点であるJR隼人駅の東口とのネットワークの形成を図る。

区画道路は、8m~6mの幅員構成とし、沿道へのサービス及び防災機能の向上を図れるように計画する。

公園は、地区面積の3%以上を確保し、災害時の避難場所としての機能も持たせる。

排水施設については、既存の排水路の改修を行う。

供給処理施設である上水道及び電気・電話等の施設については、既存の施設を移設するとともに、新設についても、計画人口に対処し得るように計画する。

下水道は、公共下水道整備計画に基づき、本事業と同時施行を行う。

## (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 <sup>2</sup>	割合 %	筆数	地積 m <sup>2</sup>	割合 %	
公 共 用 地	国 有 地	道 路						
		河 川						
		水 路						
		計						
	地 方 公 共 団 体 所 有 地	道 路	11,855.50	9.03	52	26,633.15	20.29	
		水 路	2,959.20	2.25		600.71	0.46	
		公 園				3,932.06	3.00	
		緑 地						
	計	14,814.70	11.28	52	31,165.92	23.75		
	合 計	14,814.70	11.28	52	31,165.92	23.75		
宅 地	民 有 地	田	39,479.00	30.07	64	92,109.66	70.16	
		畑	1,899.00	1.45	3			
		宅 地	62,999.56	47.99	135			
		公衆用道路	146.46	0.11	2			
		雑種地	8,123.00	6.19	17			
		計	112,647.02	85.81	221			
	公 有 地	国有地						
		準国有地 (JR用地)	3,604.00	2.75	9			
		市有地	130.00	0.10	1			
		計	3,734.00	2.85	10			
合 計	116,381.02	88.66	231	92,109.66	70.16			
保 留 地						8,000.00	6.09	
測 量 増 減			79.86	0.06				
総 計			131,275.58	100.00	283	131,275.58	100.00	

(四) 減歩率計算表

整理前 宅地面積 (台帳面積)  (A)	同更正地積 (測量増減を加 減したもの)  A	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  E	保留地を除 いた宅地地積  C	公共減歩 地積  P=A-E	公共保留地 を合算した 減歩地積  D=A-C	公共 減歩率  p=P/A	公共保留地 合算減歩率  d=D/A
m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	%	%
116,381.02	116,460.88	100,109.66	92,109.66	16,351.22	24,351.22	14.04	20.91

(五) 保留地の予定地積

整理前 宅地価格総額 (予想)  V	整理後 宅地価格総額 (予想)  V'	宅地価格総 額の増加額  $\Delta V=V-V'$	整理後1平方 メートル当り 予定価格  e	保留地とし て取り得る 最大限地積  $R_{max}=\Delta V/e$	保留地の 予定地積  R	割合  R/R <sub>max</sub>	摘要
千円	千円	千円	円/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	%	
7,733,002	9,970,922	2,237,920	99,600	22,469.08	8,000.00	35.60	

(6) 公共施設整備改善の方針

(イ) 都市計画との関連

施行区域及び都市計画決定状況は次表のとおり

事 項		決定年月日	備 考
市 街 化 区 域		該 当 な し	
用途地域	第 一 種 住 居 地 域	平成 5 年 3 月 25 日 平成 15 年 1 月 1 日 平成 28 年 11 月 25 日	決 定 変 更 商業地域へ変更
	商 業 地 域	平成 5 年 3 月 25 日 平成 15 年 1 月 1 日 平成 28 年 11 月 25 日	決 定 変 更 変 更
都市施設	◇ 3・5・3 日 当 山 線	平成 18 年 4 月 21 日	決 定
	◇ 3・4・15 駅 東 線 ( 駅 前 広 場 を 含 む )	平成 18 年 3 月 31 日	決 定

(ロ) 公共施設整備改善の方針

都市計画道路は歩車道を区分し、アスファルト舗装とする。

区画道路は幅員8m～6mとし、両側に側溝を設け、アスファルト舗装とする。

公園は街区公園1箇所を地区住民のレクリエーションや憩いの場、また災害時の避難場所として整備する。

水路は国道223号に平行して流れる既存の排水路の改修を行い、角之下川へ排水する。

供給処理施設の上水道及び電気・電話等は、公共施設の整備改善に合わせて移設をする。

下水道は公共下水道整備計画に基づき本事業と同時施行を行う。

(ハ) 公共施設別調書

区分	名称	道路種別	形状寸法			整備計画	摘要	
			幅員(m)	延長(m)	面積(m <sup>2</sup> )			
街路	幹線	3・5・3 日当山線	◇	18.0	524.1	9,550.08	歩車歩 4.5—9.0—4.5	都市計画決定 H18. 4. 21
		3・4・15 駅東線	◇	20.0	165.6	7,102.57	歩車歩 5.0—10.0—5.0	都市計画決定 H18. 3. 31
	街路	(駅前広場)				(3,500.01)		3・4・15 駅東線に含む
		計			689.7	16,652.65		
		幅員 8m		8.0	447.9	3,240.05		
	区画街路	幅員 6m		6.0	889.3	5,238.97		
		幅員 5m		5.0	0.0	0.00		
		計			1,337.2	8,479.02		
		幅員 4m		4.0	373.0	1,501.48		
	特殊街路	計			373.0	1,501.48		
		街路計			2,399.9	26,633.15		
		公園・緑地	街区公園 1号			3,932.06		
	水路	公園・緑地計				3,932.06		
		1号水路			277.0	600.71		
		水路計			277.0	600.71		
合計					31,165.92			



(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

別紙添付図のとおり 第3図 縮尺 1,000分の1

第 4 事業施行期間

自 平成22年 7月30日 (事業計画決定公告の日)

至 平成43  
令和17年 3月31日

第 5 資金計画書

1 収 入

区 分			金額(千円)	摘 要	
社 会 資 本 整 備 総 合 交 付 金	道 路 事 業	旧 通 常	国 費	46,777	
			県 費		
			市 費	46,777	
			小 計	93,554	
	旧 交 付 金	道 路 事 業	国 費	1,057,650 1,246,300	
			県 費		
			市 費	865,350 1,019,700	
			小 計	1,923,000 2,266,000	
	道路事業計			2,016,554 2,359,554	
	市街地 整備事業		都市再生区画整理		
効果促進事業					
地方特定道路 A					
保留地処分金			540,000 530,400	67,500 8,000 m <sup>2</sup> × 66,300 円/m <sup>2</sup>	
公共施設管理者負担金					
地方特定道路 B					
市町村単独費			1,323,446 2,404,046		
そ の 他					
合 計			3,880,000 5,294,000		

他事業施行分

事業名称	事業費	摘 要
公共下水道整備事業		

## 2 支 出

(千円)

事 項		単 位	事 業 量	事 業 費	摘 要		
公 共 施 設 費	築 造	道 路 築造費	幹線街路	m	689.70	294,429 331,309	
			区画街路	m	1,337.20	153,472 243,242	
		特殊街路	m	373.00	31,922 55,658		
	水 路 築造費	幹線水路	m	277.00	102,405 115,595		
		支線水路	m				
	公園・緑地施設費		m <sup>2</sup>	3,932.06	21,076 31,122	整地・擁壁	
	計				603,304 776,926		
	移 転	建 物 移 転 費	棟	73 66	2,416,142 3,353,152	立毛補償、 JR敷地の工作物補償を含む。	
		墓 地 移 転 費	基				
		計			2,416,142 3,353,152		
整 備 費	移 設	上 水 道 移 設 費	m		13,511 16,970		
		電柱・電話柱移設費	本		11,447 15,366		
		ガ ス 移 設 費	m				
		電 線 地 中 化 費	m				
		下 水 道 移 設 費	m				
		そ の 他	ヶ所			2,249 2,939	ケーブルテレビ、消火栓
	計				27,207 35,275		
計				3,046,653 4,165,353			
整 地 費		m <sup>2</sup>	100,109.66	264,761 387,168			
附 帯 工 事 費							
機 械 器 具 費							
そ の 他 工 事 費				153,982 220,417			
調 査 設 計 費		m <sup>2</sup>	131,275.58	312,298 430,606			
そ の 他 ( )							
工 事 費 計				3,777,694 5,203,544			
減 価 補 償 費							
そ の 他 ( 利 息 )							
計							
借 入 金 利 子							
事 務 費				102,306 90,456			
合 計				3,880,000 5,294,000			

3 年度別歳入歳出資金計画表

(単位：千円)

区分	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	令和元年度	令和2年度	令和3年度	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16年度	合計	摘要			
歳出	工事費	31,800	34,080	11,720	11,550	15,051	3,272	19,278	22,853	484,249	132,239	537,406	95,000	192,164	288,246	288,246	336,287	384,328	432,370	288,246	169,309	-	-	-	-	-	3,777,694			
	補償費																													
	利子																													
	事務費	2,200	1,920	320	560								7,836	11,754	11,754	13,713	15,672	17,630	11,754	7,193	-	-	-	-	-	-	102,306			
	計	34,000	36,000	12,040	12,110	15,051	3,272	19,278	22,853	484,249	132,239	537,406	95,000	200,000	300,000	300,000	350,000	400,000	450,000	300,000	176,502	-	-	-	-	-	3,880,000			
歳入	旧 通 常	国費	17,000	9,000	2,500		7,500	1,500	9,277																			46,777		
		県費																												
		市費	17,000	9,000	2,500		7,500	1,500	9,277																				46,777	
		小計	34,000	18,000	5,000		15,000	3,000	18,554																				93,554	
	旧 臨 時 交 付 金	国費		9,900	3,850	6,600				12,100	264,982	65,815	237,738	22,000	55,000	82,500	82,500	55,000	55,000	55,000	27,500	22,165	-	-	-	-	-	1,057,650		
		県費																												
		市費		8,100	3,150	5,400				9,900	216,804	53,849	194,512	18,000	45,000	67,500	67,500	45,000	45,000	45,000	22,500	18,135	-	-	-	-	-	865,350		
		小計		18,000	7,000	12,000				22,000	481,786	119,664	432,250	40,000	100,000	150,000	150,000	100,000	100,000	100,000	50,000	40,300	-	-	-	-	-	1,923,000		
	都 市 再 生 区 画 整 理	国費																												
		県費																												
		市費																												
		小計																												
	入	効果促進事業																												
地方特定道路A																														
保留地処分金																50,000	100,000	150,000	150,000	90,000	-	-	-	-	-	-	540,000			
公共施設 管理者負担金																0	47,591	4,110	87,000	98,000	98,000	98,000	83,000	14,699			530,400			
地方特定道路B																														
市町村単独費				40	110	51	272	724	853	2,463	12,575	105,156	55,000	100,000	150,000	150,000	200,000	200,000	200,000	100,000	46,202	-	-	-	-	-	1,323,446			
その他																														
合計	34,000	36,000	12,040	12,110	15,051	3,272	19,278	22,853	484,249	132,239	537,406	95,000	200,000	300,000	300,000	350,000	400,000	450,000	300,000	176,502	-	-	-	-	-	3,880,000				
																											5,294,000			

## 第 6 参考図書

### 1 現況図

#### (イ) 土地利用及び建物用途別現況

別紙添付図のとおり 第4図 縮尺 1, 000分の1

#### (ロ、ハ) 給排水, 交通施設, 地下埋設物, 土地の所有別現況

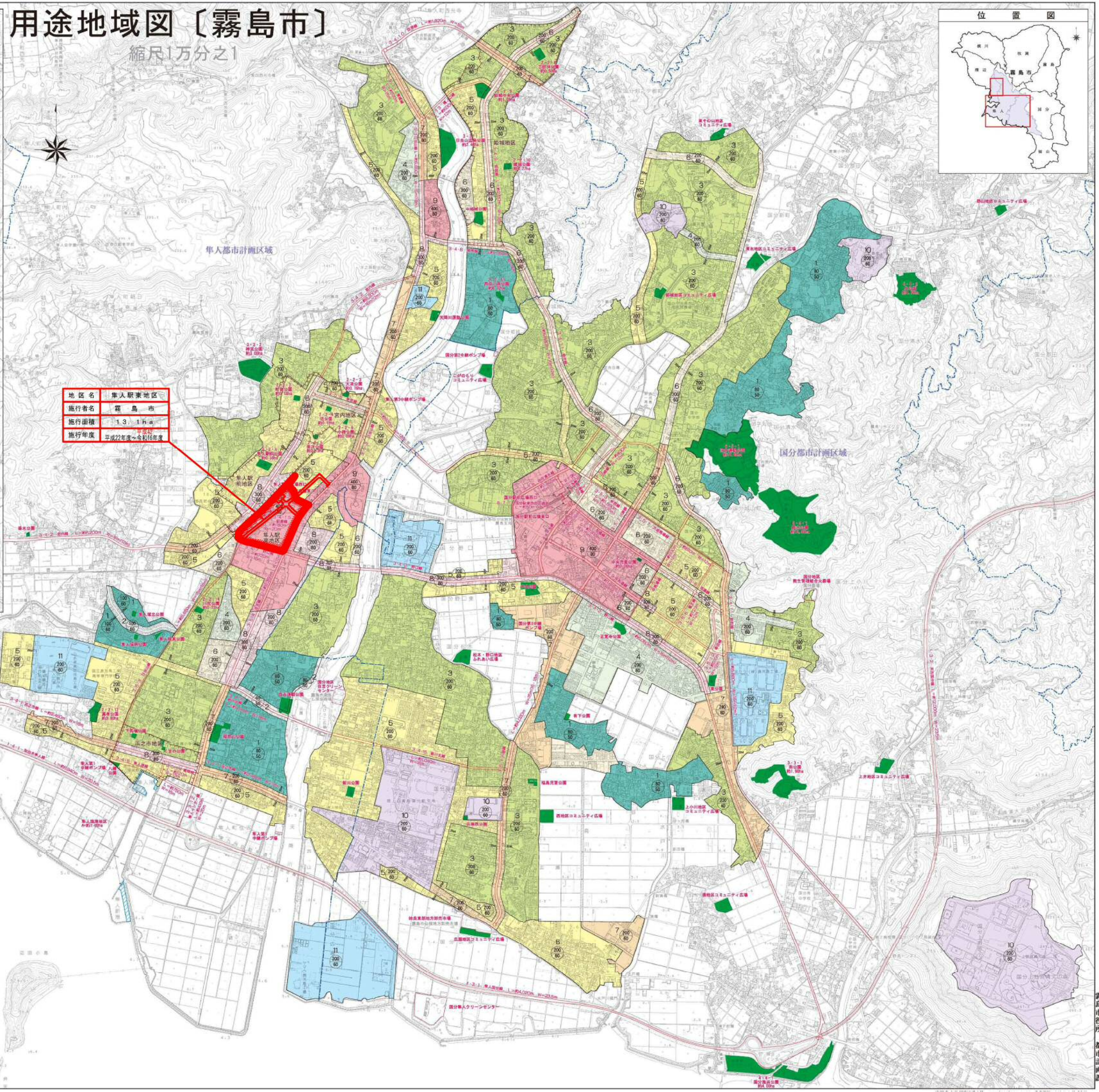
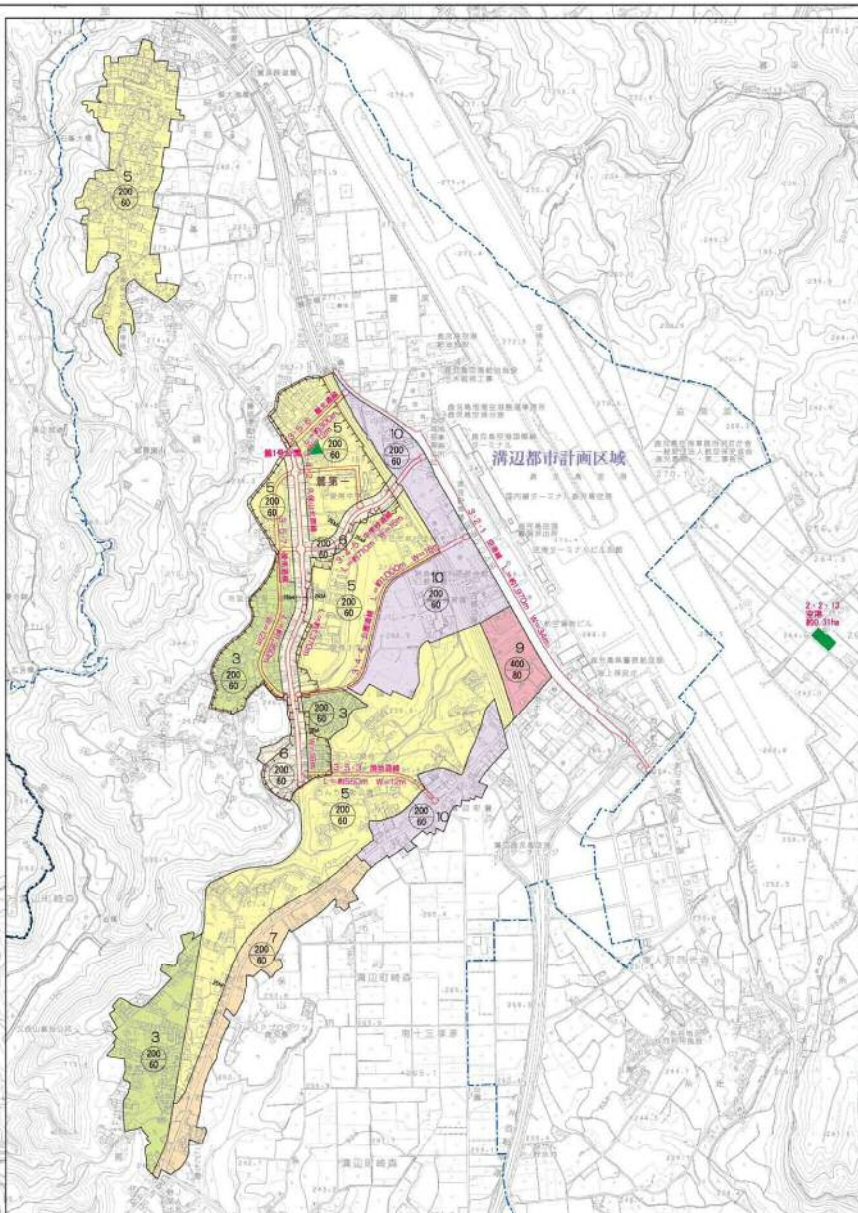
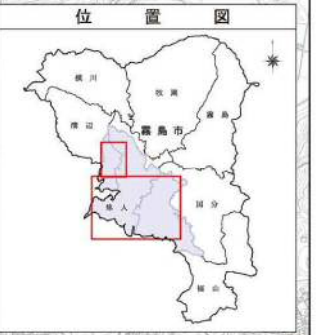
別紙添付図のとおり 第5図 縮尺 1, 000分の1

### 2 市街化予想図

別紙添付図のとおり 第6図 縮尺 1, 000分の1

# 用途地域図〔霧島市〕

縮尺1万分之1



地区名	単人駅東地区
旅行者名	霧島市
施行面積	1.31ha
施行年度	平成22年度～令和18年度

用途地域名	図例番号	容積率	高さ制限
第1種低層住居専用地域	1	80/80	10m
第2種低層住居専用地域	2	100/80	10m
第3種中層住居専用地域	3	200/60	20m
第4種中層住居専用地域	4	200/60	20m
第1種住居地域	5	200/60	20m
第2種住居地域	6	200/60	20m
準住居地域	7	200/60	20m
近隣商業地域	8	300/80	20m
商業地域	9	400/80	20m
準工業地域	10	200/60	20m
工業地域	11	200/60	20m

凡例
行政区域
都市計画区域
都市計画道路
都市公園
都市施設
土地区画整理区域
臨海地区

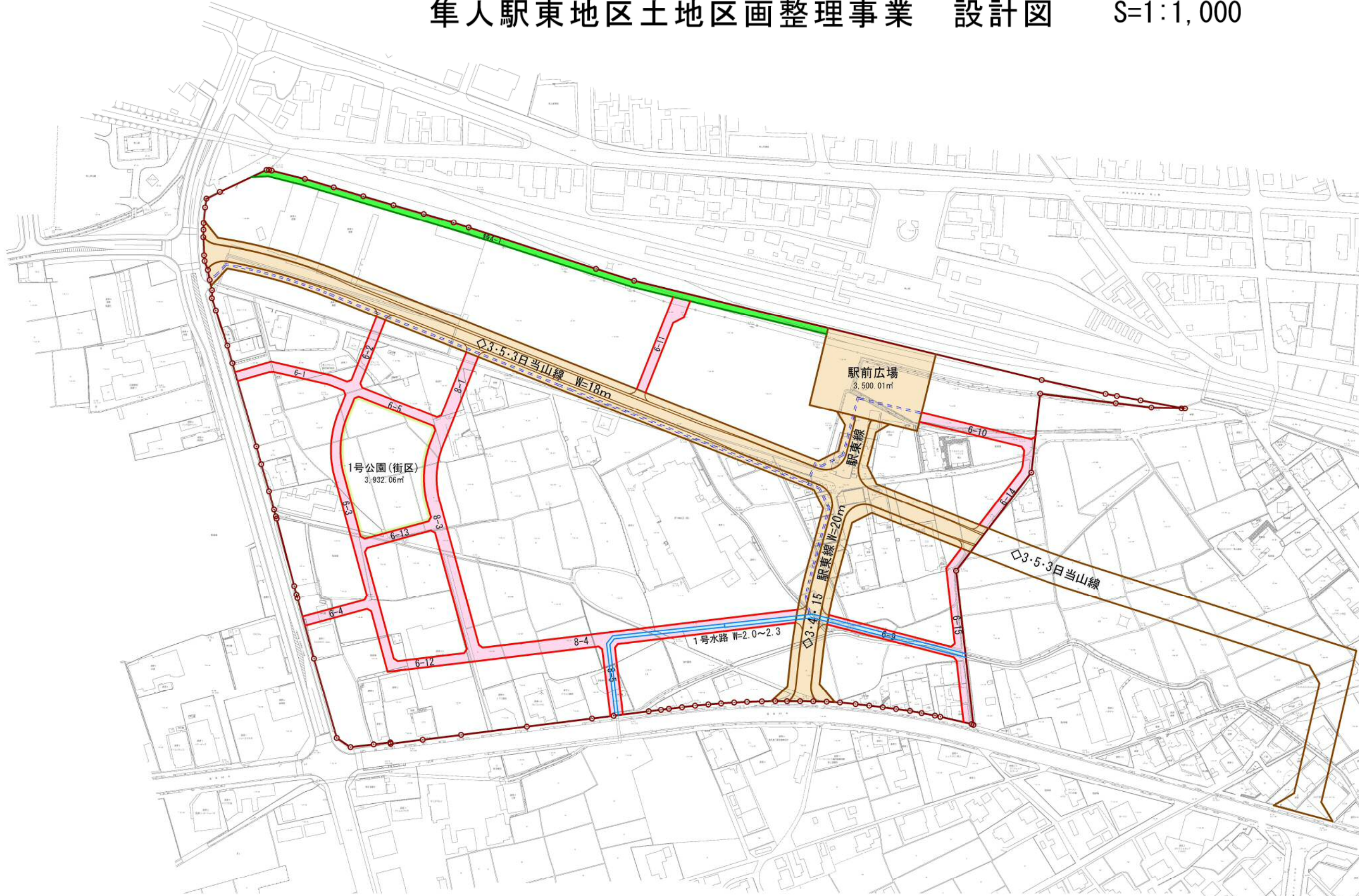
1:10,000

# 隼人駅東地区土地区画整理事業 区域図 S=1:1,000



凡 例	
施行地区界	—○—
行政区域界(字界)	—
施行地区界に接する 区域内外の土地	■

# 隼人駅前地区土地区画整理事業 設計図 S=1:1,000



凡 例	
	施行地区区域界
	都市計画道路
	駅前広場
	区画道路
	特殊道路
	公園
	水路



# 隼人駅東地区土地区画整理事業 現況図（イ）

S=1:1,000



凡 例	
施行地区界	
厚生施設	
商業施設	
工業施設	
住居施設	
堅牢建物	

隼人駅東地区土地区画整理事業 現況図（口、ハ） S=1:1,000



凡 例	
施行地区界	○
主要送電線	—
上水道	—
舗装道路	—
バス路線	—
J R 鉄道	—
電 柱	●

隼人駅前地区土地区画整理事業 市街化予想図 S=1:1,000



凡 例	
	施行地区区域界
	公 園
	水 路
	住 宅 地
	商 業 地