

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5回変更

令和 8 年 2 月 2 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 ²	割合 %	筆数	地積 m ²	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			

(ロ) 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 ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	%	%
116,381.02	116,460.88	100,109.66	92,109.66	16,351.22	24,351.22	14.04	20.91

(5) 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 _{max}	摘 要
千円	千円	千円	円/m ²	m ²	m ²	%	
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 (㎡)		
街 路	幹 線 街 路	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
		(駅 前 広 場)				(3,500.01)		3・4・15 駅東線に含む
		計			689.7	16,652.65		
	区 画 街 路	幅 員 8m		8.0	447.9	3,240.05		
		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		
	特 殊 街 路	幅 員 4m		4.0	373.0	1,501.48		
		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			
	公 園 ・ 緑 地 計				3,932.06			
水 路	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 令和17年
令和19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	国 費	1,246,300 1,370,600		
			県 費			
			市 費	1,019,700 1,121,400		
			小 計	2,266,000 2,492,000		
		道 路 事 業 計			2,359,554 2,585,554	
		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				530,400 543,200	66,300 8,000 m ² × 67,900 円/m ²	
公 共 施 設 管 理 者 負 担 金						
地 方 特 定 道 路 B						
市 町 村 単 独 費				2,404,046 2,593,246		
そ の 他						
合 計				5,294,000 5,722,000		

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	公 共 施 設 費	道 路 築 造 費	幹線街路	m	689.70	331,309 380,421	
			区画街路	m	1,337.20	243,242 292,377	
			特殊街路	m	373.00	55,658 57,184	
		水 路 築 造 費	幹線水路	m	277.00	115,595 148,083	
			支線水路	m			
		公 園 ・ 緑 地 施 設 費		m ²	3,932.06	31,122 36,406	整地・擁壁
		計				776,926 914,471	
	移 転	建 物 移 転 費		棟	66	3,353,152 3,647,846	立毛補償、 JR敷地の工作物補償を含む。
		墓 地 移 転 費		基			
		計				3,353,152 3,647,846	
	移 設	上 水 道 移 設 費		m		16,970 20,814	
		電 柱 ・ 電 話 柱 移 設 費		本		15,366 19,252	
		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		2,939 3,601	ケーブルテレビ、消火栓
		計				35,275 43,667	
	計					4,165,353 4,605,984	
	整 地 費		m ²	100,109.66		387,168 389,935	
	附 帯 工 事 費						
	機 械 器 具 費						
	そ の 他 工 事 費					220,417 214,630	
	調 査 設 計 費		m ²	131,275.58		430,606 437,293	
	そ の 他 ()						
	工 事 費 計					5,203,544 5,647,842	
	減 価 補 償 費						
	そ の 他 (利 息)						
	計						
	借 入 金 利 子						
	事 務 費					90,456 74,158	
	合 計					5,294,000 5,722,000	

(単位：千円)

-10-

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

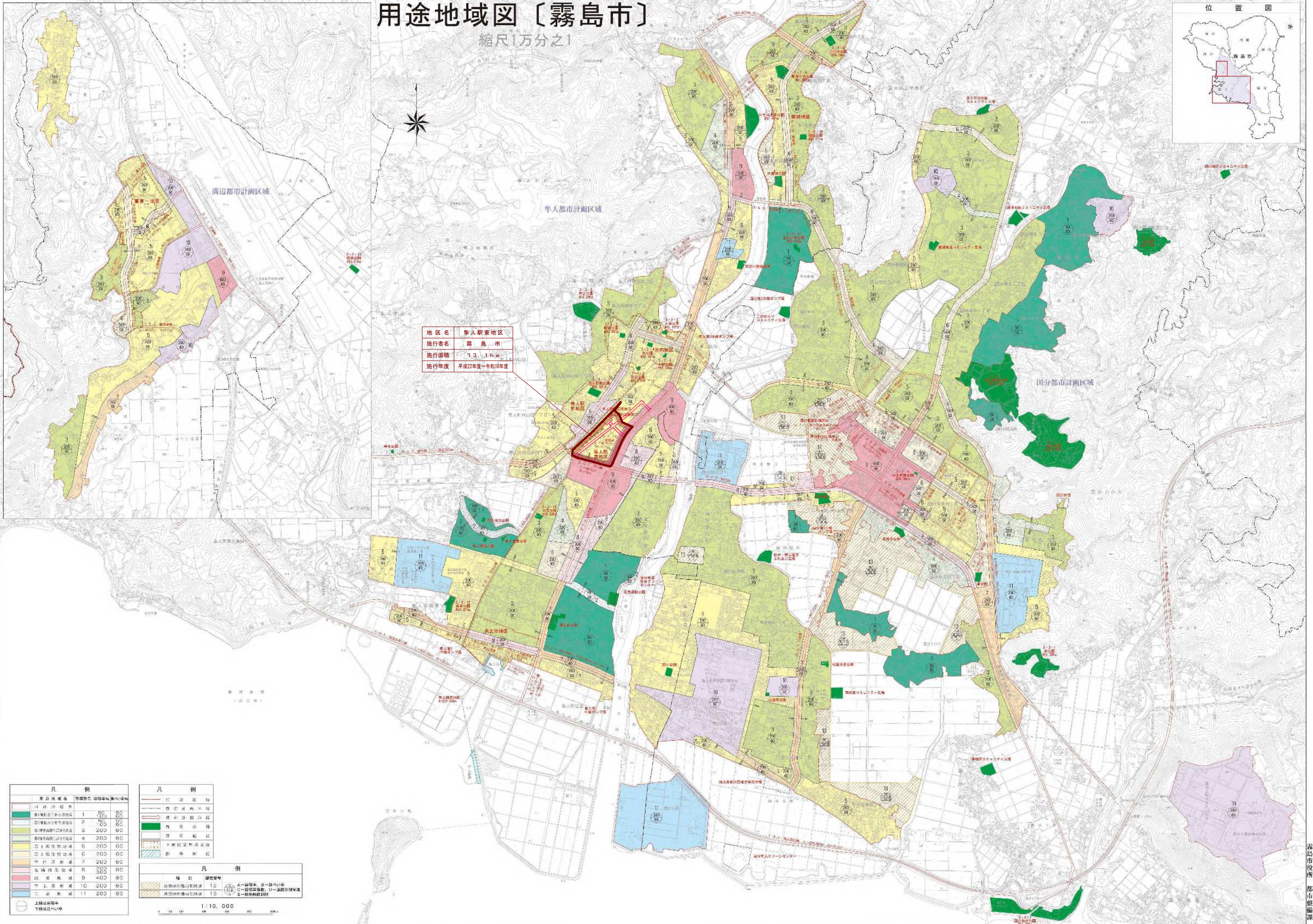
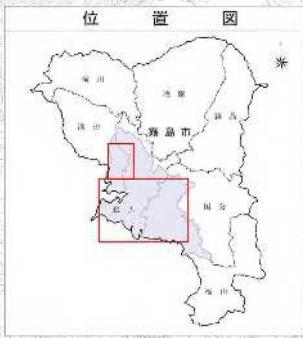
別紙添付図のとおり 第5図 縮尺 1, 000分の1

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1万分の1



地区名	華人駅東地区
施行者名	霧島市
施行面積	13.1ha
施行年度	平成22年度～令和18年度

凡 例

用途地域	用途地域番号	容積率(%)	高さ制限(メートル)
第一種低層住居専用地域	1	80	10.0
第二種低層住居専用地域	2	100	10.0
第三種低層住居専用地域	3	200	10.0
第四種低層住居専用地域	4	200	10.0
第一種中高層住居専用地域	5	200	20.0
第二種中高層住居専用地域	6	200	20.0
第三種中高層住居専用地域	7	200	20.0
第四種中高層住居専用地域	8	300	20.0
商業地域	9	400	20.0
準工業地域	10	200	20.0
工業地域	11	200	20.0

上段は容積率
下段は高さ

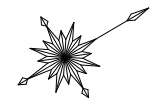
凡 例

種 別	線形番号
市界	12
市界	13

凡 例

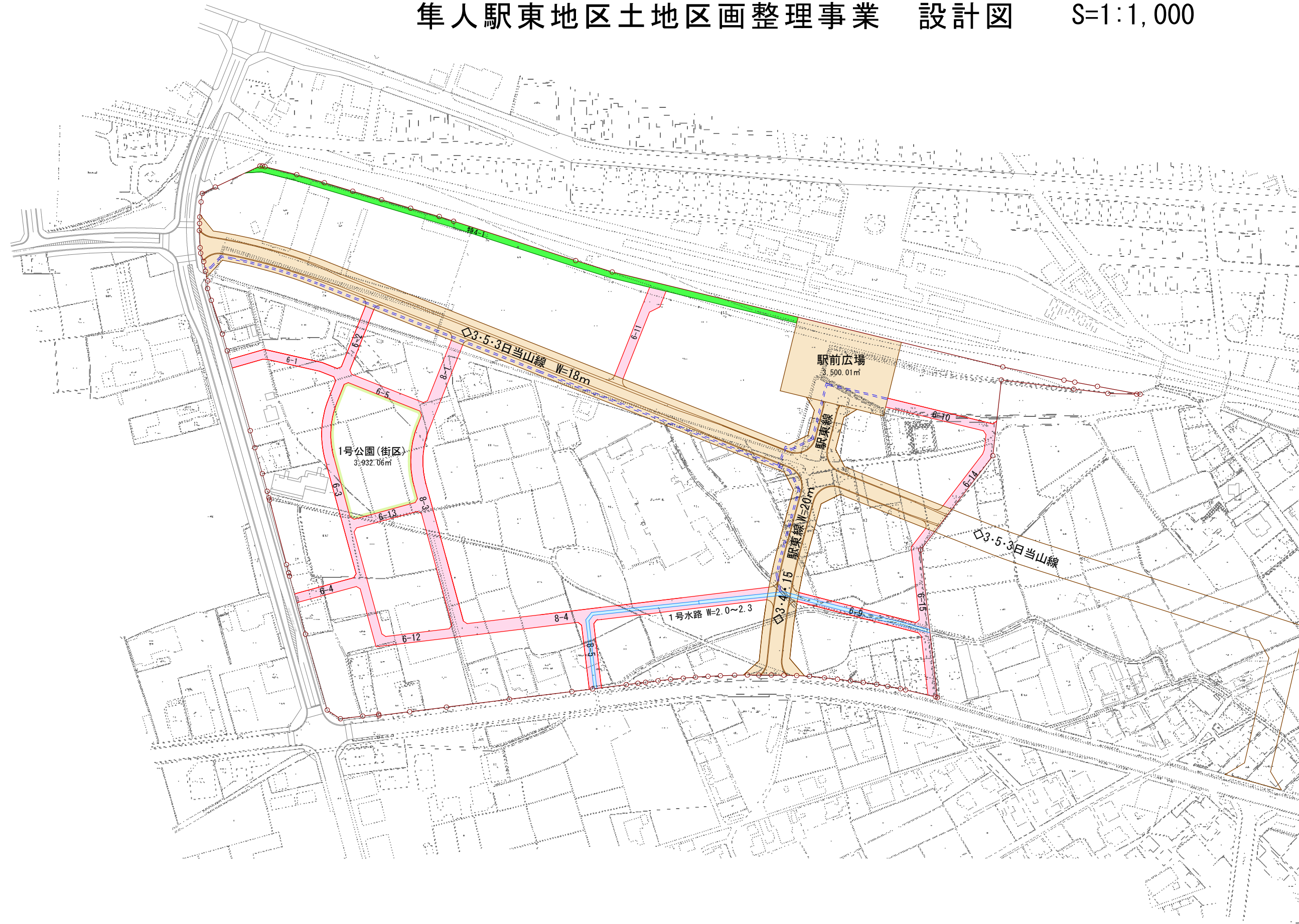
種 別	線形番号
市界	12
市界	13








隼人駅東地区土地区画整理事業 区域図 S=1:1,000



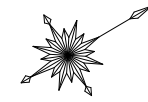
凡 例	
施行地区界	—○—
行政区域界(字界)	---
施行地区界に接する 区域内外の土地	—

S=1 : 1, 000



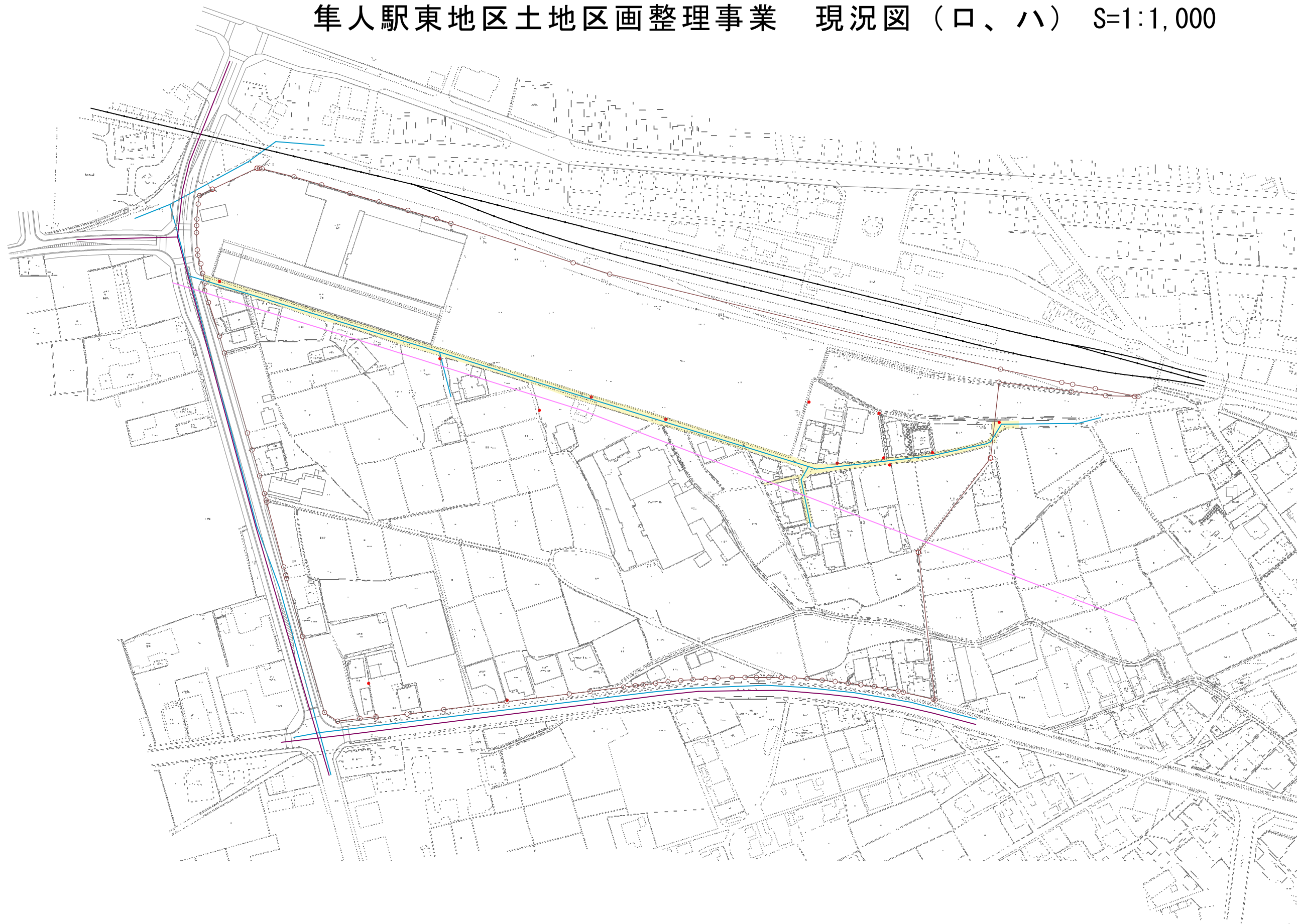
凡 例	
	施 行 地 區 區 域 界
	都 市 計 畫 道 路
	駅 前 広 場
	区 画 道 路
	特 殊 道 路
	公
	水

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	●

隼人駅東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