

鹿 児 島 都 市 計 画 事 業

谷 山 第 三 地 区 土 地 区 画 整 理 事 業

事 業 計 画 書

(第 2 回 変 更)

令 和 4 年 3 月 1 5 日 (公 告)

鹿 児 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
(イ)	土地利用の現況	2
(ロ)	地区内人口及び人口密度	2
(ハ)	土地利用状況	2
(ニ)	公共施設の現況	2
(ホ)	公益的施設の現況	2
(ヘ)	供給処理施設の現況	2
(3)	設計の方針	3
(イ)	土地利用計画	3
(ロ)	人口計画	3
(ハ)	公共施設計画	3
(ニ)	供給処理施設の配置計画	3
(4)	整理施行前後の地積	4
(イ)	土地の種目別施行前後対照表	4
(ロ)	減歩率計算表	5
(5)	保留地の予定地積	5
(6)	公共施設整備改善の方針	6
(イ)	都市計画との関連	6
(ロ)	公共施設整備改善の方針	6
(ハ)	公共施設別調書	7
(7)	土地区画整合法第2条2項に規定する事業の概要	8
2	設計図	8
第4	事業施行期間	8
第5	資金計画書	9
1	収入	9
2	支出	10
3	年度別歳入歳出資金計画表	11
第6	参考図書	12
1	施行規程	12
2	現況図	12
3	市街化予想図	12

鹿児島都市計画事業 谷山第三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
鹿児島都市計画事業 谷山第三地区土地区画整理事業
- (2) 施行者の名称
鹿児島市

第2 施行地区

- (1) 施行地区の位置
本地区は、鹿児島市の南部に位置し、地区の北及び東側は二級河川永田川、南側は主要地方道鹿児島加世田線(都市計画道路3・4・44南清見諏訪線)に、西側は県道小山田・谷山線に囲まれた面積34.9haの地区である。
- (2) 施行地区位置図
別添位置図(縮尺25,000分の1)のとおり
- (3) 施行地区の区域
本地区に含まれる地域は、次のとおりである。
鹿児島市上福元町のうち、惣福前田、堂ノ前、惣福、五反田川原及び長崎川原の各字の全部並びに橋ノ口前田、迫田、惣福川原、中溝、古川、櫻松、上川原、後川原、窪田、七村、柳橋、橋山川原、高柳及び窪田上の各字の一部並びに中山町字橋山川原の一部
- (4) 施行地区区域図
別添区域図(縮尺1,000分の1)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
本地区は、「第四次鹿児島市総合計画」において鹿児島市の副都心の核として位置づけられている谷山駅周辺地区の西側に位置し、谷山第二地区土地区画整理事業施行区域に隣接している。
本事業は、地区内の都市計画道路、区画道路、公園等の公共施設の整備改善を行い、市街地の住宅地として良好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

(イ) 土地利用の現況

地区南側の主要地方道鹿児島加世田線及び西側の県道小山田・谷山線の沿線には、路線型商業地が形成されている。

(ロ) 地区内人口及び人口密度

地区内の人口は 2,442人、人口密度は 70人/haとなっている。

(ハ) 土地利用状況

地区内は、全て市街化区域であり用途地域は第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、準住居地域に指定されている。土地利用状況は宅地66%、農地及びその他22%で、道路等の公共施設は、わずか12%となっている。

(ニ) 公共施設の現況

道路は、地区南側の主要地方道鹿児島加世田線(幅員16m~18m)と、地区東側の笹貫西塩屋線(幅員16m)と、地区西側の県道小山田・谷山線(幅員8m)以外は狭隘な道路が多く、機能性、利便性に欠け、防災上も危険な状態にある。

排水は、地区東側に接した二級河川永田川に放流している。

(ホ) 公益的施設の現況

本地区内には文教施設はないが、地区南側に隣接して善き牧者幼稚園、谷山小学校、谷山中学校、鹿児島南高校、開陽高校がある。

公益施設として地区内に公民館が2箇所ある。

(ヘ) 供給処理施設の現況

上水道、電気は地区内全戸に整備されているが、公共下水道については未整備である。

(3) 設計の方針

(イ) 土地利用計画

本地区の用途地域は、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、準住居地域の指定となっており、既指定の用途に準じた土地利用とする。

(ロ) 人口計画

本地区の計画人口を3,000人、人口密度は 85人/haとして計画する。

(ハ) 公共施設計画

本地区は、幹線道路として1路線、補助幹線道路として1路線が都市計画道路として決定されており、これを基幹として区画道路(W=16m~6m)は通過交通を極力排除して計画した。

公園は、地区面積の3%以上を確保し、街区公園を4箇所配置して地区住民のレクリエーションや憩いの場として、また災害時の避難場所として整備する。

(ニ) 供給処理施設の配置計画

上下水道及びガス等の供給処理施設については、本事業の公共施設整備計画に整合するように整備する。

(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	割 合 %	筆 数	地 積 m ²	割 合 %	
公 共 用 地	国 有 地	道 路					
		河 川	6,488.72	1.86		6,488.72	1.86
		公 園					
		計	6,488.72	1.86		6,488.72	1.86
	地 方 公 共 団 体 所 有 地	道 路	31,864.87	9.14		86,632.81	24.83
		公 園	172.00	0.05		10,465.30	3.00
		緑 地					
		水 路	4,097.23	1.17		5,682.90	1.63
		計	36,134.10	10.36		102,781.01	29.46
	合 計		42,622.82	12.22		109,269.73	31.32
宅 地	民 有 地	田	11,785.84	3.38	33	232,892.47 233,072.02	66.77 66.83
		畑	35,789.11	10.26	123		
		宅 地	228,692.59	65.56	1,128		
		山 林	91.00	0.03	1		
		原 野	384.00	0.11	5		
		雑 種 地	10,429.83	2.99	60		
		公衆用道路	4,593.04	1.32	60		
		墓 地	404.00	0.12	7		
	計	292,169.41	83.77	1,417	233,296.47 233,349.41	66.89 66.91	
	市 有 地 (墓 地)	279.00	0.08	1	279.00 226.06	0.08 0.06	
	県 有 地	248.80	0.07	5	191.60	0.05	
	国 有 地	2,638.00	0.75	7	2,031.52	0.58	
	合 計		295,335.21	84.67	1,430	235,798.59	67.60
保 留 地					3,750.00	1.08	
測 量 増 減		10,860.29	3.11				
総 計		348,818.32	100.00	1,430	348,818.32	100.00	

(4) 減歩率計算表

整理前 宅地面積 (台帳地積) (A)	同更正地積 (測量増減を加 減したもの) (B)	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 (C)	保留地を除 いた宅地地積 (D)	公共減歩 地積 (B-C)	公共保留地 を合算した 減歩地積 (B-D)	公共 減歩率 [$\frac{B-C}{B}$]	公共保留地 合算減歩率 [$\frac{B-D}{B}$]
m ² 295,335.21	m ² 306,195.50	m ² 239,548.59	m ² 235,798.59	m ² 66,646.91	m ² 70,396.91	 21.77	 22.99

(5) 保留地の予定面積

整理前 宅地価格総額 (予想) (A)	整理後 宅地価格総額 (予想) (B)	宅地価格総 額の増加額 (C)=(B-A)	整理後1平方 メートル当り 予定価格 (D)	保留地として 取り得る 最大限地積 (E)=[$\frac{C}{D}$]	保留地の 予定地積 (F)	割合 (G)=[$\frac{E}{F}$]	摘要
千円 25,720,422	千円 26,541,984	千円 821,562	円/m ² 110,800	m ² 7,414.82	m ² 3,750.00	 50.57	

(6) 公共施設整備改善の方針

(イ) 都市計画との関連

事 項		決定告示年月日	決定告示番号	摘 要	
市 街 化 区 域		昭和46年 2月12日	県告示第 134号	決定	
地 域 地 区	用 途 地 域	第一種低層住居専用地域	平成 8年 6月21日 平成22年 3月25日	県告示第1045号 市告示第 224号	決定 変更
		第二種低層住居専用地域	平成 8年 6月21日 平成22年 3月25日	県告示第1045号 市告示第 224号	決定 変更
		準住居地域	平成22年 3月25日	市告示第 224号	決定
	そ の 他 の 地 域 地 区 ()		該当なし		
都 市 施 設	道 路	3・4・41 御所下和田名線 W=18m	昭和49年 3月11日 平成20年 9月26日	県告示第 273号 県告示第1370号	決定 変更
		3・4・44 南清見諏訪線 W=18m	昭和42年 7月11日 昭和49年 3月11日	建設省告示第2012号 県告示第 273号	決定 変更
		3・4・65 笹貫西塩屋線 W=16m	昭和42年 7月11日	建設省告示第2012号	決定
		3・4・111 惣福御所下線 W=18m	平成20年 9月26日	県告示第1370号	決定
		3・4・112 向川原惣福線 W=16m	平成20年 9月26日	市告示第826号	決定
市 街 地 開 発 事 業	鹿児島都市計画事業 谷山第三地区 土地区画整理事業	平成20年 9月26日	市告示第825号	決定	

(ロ) 公共施設整備改善の方針

都市計画道路は、歩車道区分を行い歩行空間を確保し、景観を考慮して植栽等を行う。

区画道路は、幅員6m～16mを計画し、16m, 14mの区画道路については歩車道区分を行い歩行空間を確保する。

公園については、本事業で整地工事を行う。

水路は、公共下水道事業と併せて整備する。

(ハ) 公共施設別調書

区分	名称	道路種別	形状寸法		整備計画	決定告示番号	摘要	
			延長(m)	面積 (㎡)				
街路	幹線	3・4・41 御所下和田名線	◇	8.8	244.62	歩車歩 4.5-9.0-4.5	H20.9.26 県告1370号	
		3・4・44 南清見諏訪線	◎	486.2	4,369.68	歩車歩 4.5-9.0-4.5	H18.7.7 県告1164号	
	街	3・4・65 笹貫西塩屋線	◎	27.8	243.12	歩車歩 4.5-7.0-4.5	S54.11.19 県告1611号	
		3・4・111 惣福御所下線	○	943.1	16,342.93	歩車歩 4.5-9.0-4.5	H20.9.26 県告1370号	
	路	3・4・112 向川原惣福線	◇	166.9	2,592.95	歩車歩 4.5-7.0-4.5	H20.9.26 市告826号	
		小計		1,632.8	23,793.30			
	区画	幅員 16m		309.0	5,265.59	歩車歩 4.5-7.0-4.5		
		〃 14m		156.5	2,212.97	歩車歩 3.5-7.0-3.5		
		〃 8m		1,058.0	4,929.91			
		〃 7m		643.2	3,380.04			
		〃 6m		7,650.1	45,192.68			
		小計		9,816.8	60,981.19			
	特殊街路	幅員 8m		34.0	135.21			
		〃 6m		216.0	1,190.57			
		〃 5m		1,392.3	532.54			
		小計		1,642.3	1,858.32			
	街路計			13,091.9	86,632.81			
	公園・緑地	1号街区公園			2,995.48	整地		
		2号街区公園			2,519.67	〃		
3号街区公園			2,523.85	〃				
4号街区公園			2,426.30	〃				
公園計			10,465.30					
河川・水路	二級河川 永田川			6,488.72	管理道路			
	水路	1号水路		586.8	1,708.79	ボックスカルバート 内幅 2.3~2.8		
		2号水路		259.7	539.64	ボックスカルバート 内幅 1.4~2.0		
		3号水路		740.3	1,664.49	ボックスカルバート 内幅 1.7~2.0		
		4号水路		476.0	1,769.98	ボックスカルバート 内幅 3.1~3.3		
河川・水路計			12,171.62					
合計				109,269.73				

(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

別添設計図（縮尺1,000分の1）のとおり

第4 事業施行期間

自 平成23年10月14日（事業計画決定の公告日）

平成46

至 令和16年 3月31日

第 5 資金計画

1 収 入

区 分			金 額 (千円)	摘 要
社会資本整備総合交付金	旧通常	国 費	2,087,000 2,266,500	
		都道府県費		
		市町村費	2,087,000 2,266,500	
		小 計	4,174,000 4,533,000	
	道路事業計		4,174,000 4,533,000	
市街地整備事業	都市再生区画整理	17,475,000 19,401,000		
	効果促進事業			
地方特定道路 A				
その他補助金・交付金				
保留地処分金			378,375 380,250	
公共施設管理者負担金				
地方特定道路 B				
市町村単独費			9,072,625 11,175,750	
鉄道負担金				
橋梁負担金				
合 計			31,100,000 35,490,000	

他事業施行分

事業名称	事業費(千円)	摘 要
公共下水道事業 (雨水)	976,235	L = 2.0 k m
公共下水道整備事業 (汚水)	945,468	L = 18.6 k m
小宅地対策事業	470,400	A = 0.56 h a

2 支出

(単位:千円)

		事 項	単位	事業量	事業費	摘 要
公 共 施 設 整 備 費	築 造	道 路 築造費	幹線街路	m	1,632	565,373 610,617
			区画街路	m	9,817	973,169 1,083,832
			特殊道路	m	1,642	60,862 66,594
	水 路 築造費	幹線水路	m			
		支線水路	m			
		公園施設費	m ²	10,465	81,645 92,191	
		計			1,681,049 1,853,234	
	移 転	建物移転費	棟	1,191 1,195	1,191 1,195	25,153,589 28,305,816
		墓地移転費	基	49		52,936 58,824
		計				25,206,525 28,364,640
	移 設	電柱移設費	本	271		57,809 67,121
		電話柱移設費	本	248		63,832 74,114
		ガス移設費	m	2,590		87,681 102,788
		上水道移設費	m	6,551		422,323 486,483
		計				631,645 730,506
		その他補償				
		法2条2項該当事業費				
		整 地 費	m ²	239,548.5	1,219,604 1,356,553	
		その他工事費			252,157 298,055	
		機 械 器 具 費				
		工 事 雑 費				
		調 査 設 計 費	m ²	348,818.3	1,197,525 1,860,743	
		工 事 費 計			30,188,505 34,463,731	
		損 失 補 償 費				
		減 価 補 償 費				
		計			30,188,505 34,463,731	
		借 入 金 利 子				
		計				
		事 務 費			911,495 1,026,269	
		合 計			31,100,000 35,490,000	

3 年度別歳入歳出資金計画表

単位：千円

区分	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 13年度	令和 14年度	令和 15年度	合計	摘要			
歳出	工事費	79,850	1,593	25,379	34,910	9,114	25,172	16,362	26,224	71,150	678,525	1,629,914	2,807,150	2,827,548	3,404,520	3,788,196	2,826,577	2,299,143	2,052,425	1,927,123	1,854,273	1,512,364	1,245,248	799,114	145,700	97,134	30,188,505			
	補償費																													
	事務費	3,952	1,701	3,129	2,969	2,852	4,468	3,590	4,653	6,192	19,107	48,086	82,850	83,452	100,480	111,804	83,423	67,857	60,575	56,877	54,727	44,636	36,752	23,585	4,300	2,866	911,495			
	計	83,802	3,294	28,508	37,879	11,966	29,640	19,952	30,877	77,342	698,042	1,678,000	2,890,000	2,911,000	3,505,000	3,900,000	2,910,000	2,367,000	2,113,000	1,984,000	1,909,000	1,557,000	1,282,000	822,699	150,000	100,000	31,100,000			
歳入	旧通常	国費	17,500	777	12,390	16,405	3,545	3,502	2,500	4,158	12,500	24,550	38,082	76,055	61,957	100,000	200,000	250,000	250,000	250,000	250,000	250,000	200,000	175,000	67,579			2,087,000		
		県費																												
		市費	17,500	777	12,390	16,405	3,546	3,502	2,500	4,158	12,500	24,550	38,082	76,055	61,957	100,000	200,000	250,000	250,000	250,000	250,000	250,000	200,000	175,000	67,578			2,087,000		
		小計	35,000	1,554	24,780	32,810	7,091	7,004	5,000	8,316	25,000	49,100	76,164	152,110	123,914	200,000	400,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	400,000	350,000	135,157			4,174,000		
	都市再生区画整理	国費						3,672	2,233	2,420	13,118	286,772	808,268	1,323,537	896,608	820,000	1,150,000	1,150,000	750,000	650,000	650,000	500,000	450,000	150,000	93,872			8,737,500		
		県費																												
		市費						3,672	2,233	2,420	13,118	286,772	808,268	1,323,537	896,609	820,000	1,150,000	1,150,000	750,000	650,000	650,000	500,000	450,000	150,000	93,871			8,737,500		
		小計						7,344	4,466	4,840	26,236	573,544	1,616,536	2,647,074	1,793,217	1,640,000	2,300,000	2,300,000	1,500,000	1,300,000	1,300,000	1,000,000	900,000	300,000	187,743			17,475,000		
	効果促進事業																													
	地方特定道路A																													
	保留地処分金																			60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	78,375			378,375		
	公共施設管理者負担金																													
	地方特定道路B																													
	市町村単独費	48,802	1,740	3,728	5,069	4,876	15,291	10,486	17,721	26,106	75,398	295,000	585,000	600,000	1,300,000	1,744,000	1,481,000	680,000	408,000	324,000	291,000	244,000	298,000	363,408	150,000	100,000	9,072,625			
	その他(鉄道負担金)																													
	計	83,802	3,294	28,508	37,879	11,966	29,640	19,952	30,877	77,342	698,042	1,678,000	2,890,000	2,911,000	3,505,000	3,900,000	2,910,000	2,367,000	2,113,000	1,984,000	1,909,000	1,557,000	1,282,000	822,699	150,000	100,000	31,100,000			

第6 参考図書

1 施行規程

別紙添付書類のとおり

2 現況図

・土地利用及び建物用途別現況

別添現況図（イ）（縮尺2,000分の1）のとおり

・給排水現況, 交通施設別現況

別添現況図（ロ）（ハ）（縮尺2,000分の1）のとおり

3 市街化予想図

別添市街化予想図（縮尺2,000分の1）のとおり

鹿児島都市計画事業 谷山第三地区土地区画整理事業 区域図 (2-1)

S = 1/1,000

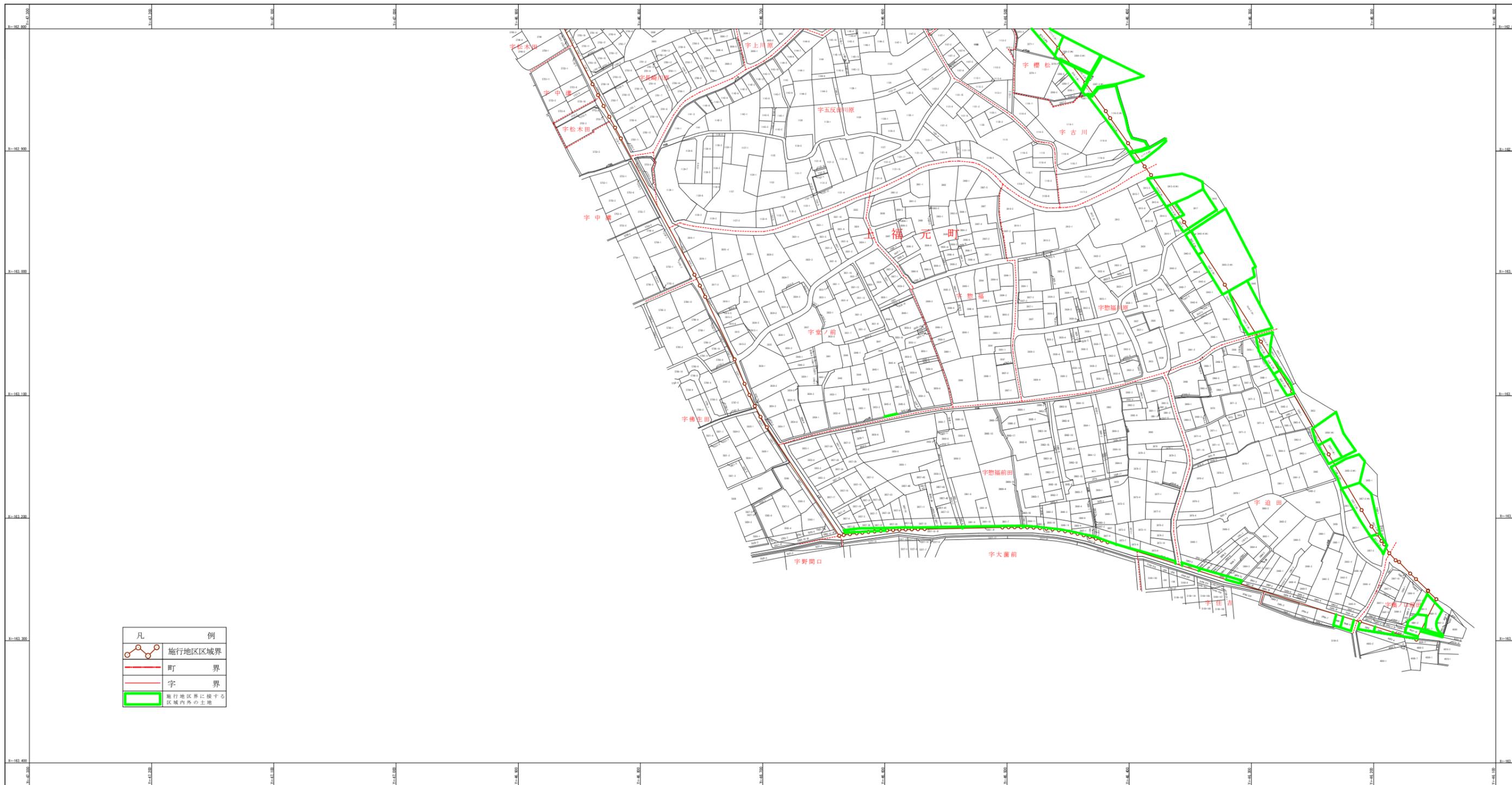


凡	例
	施行地区区域界
	町界
	字界
	施行地区界に接する区域内外の土地

隣図提出
1
2

鹿児島都市計画事業 谷山第三地区土地区画整理事業 区域図 (2-2)

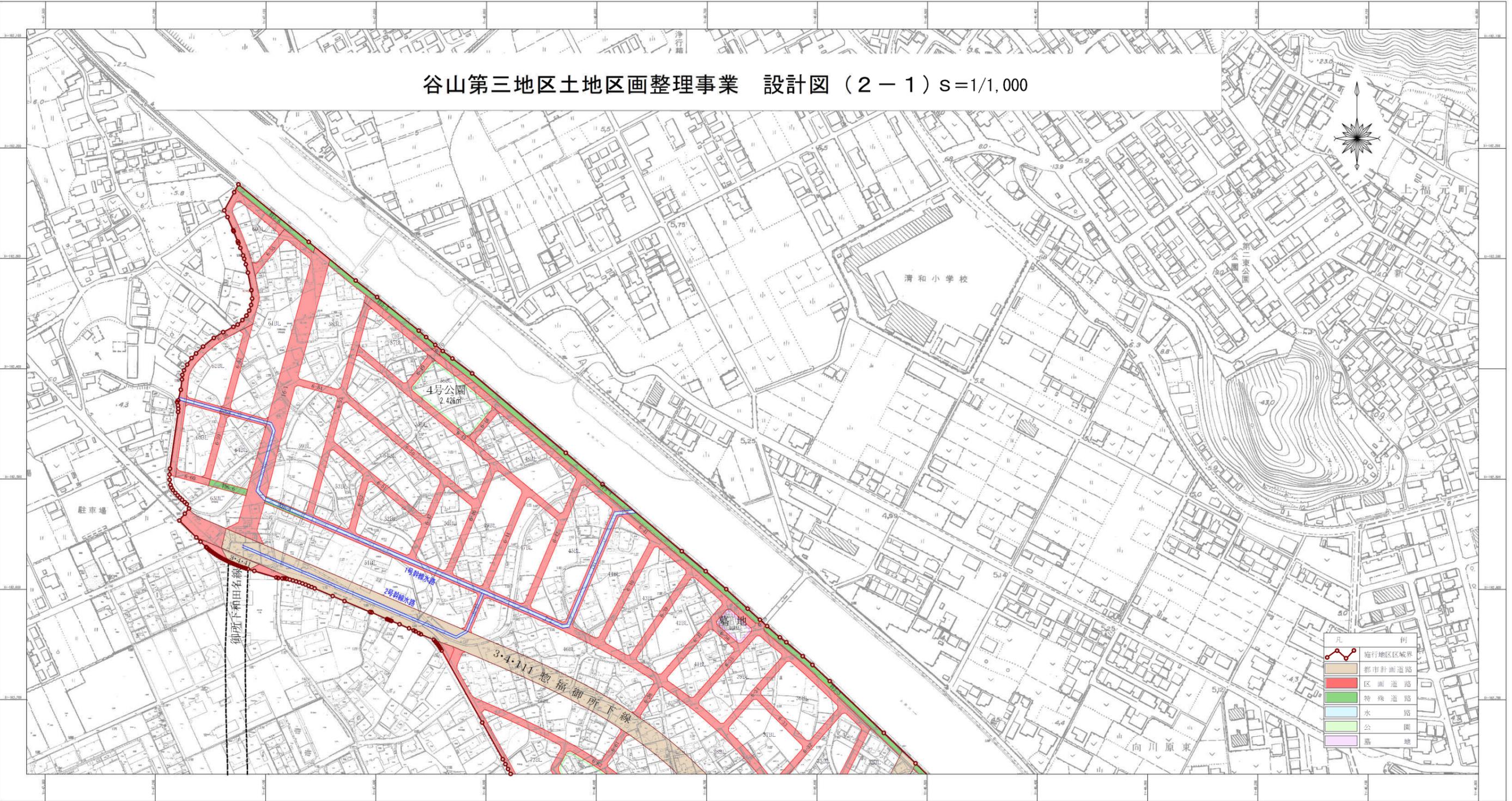
S=1/1,000



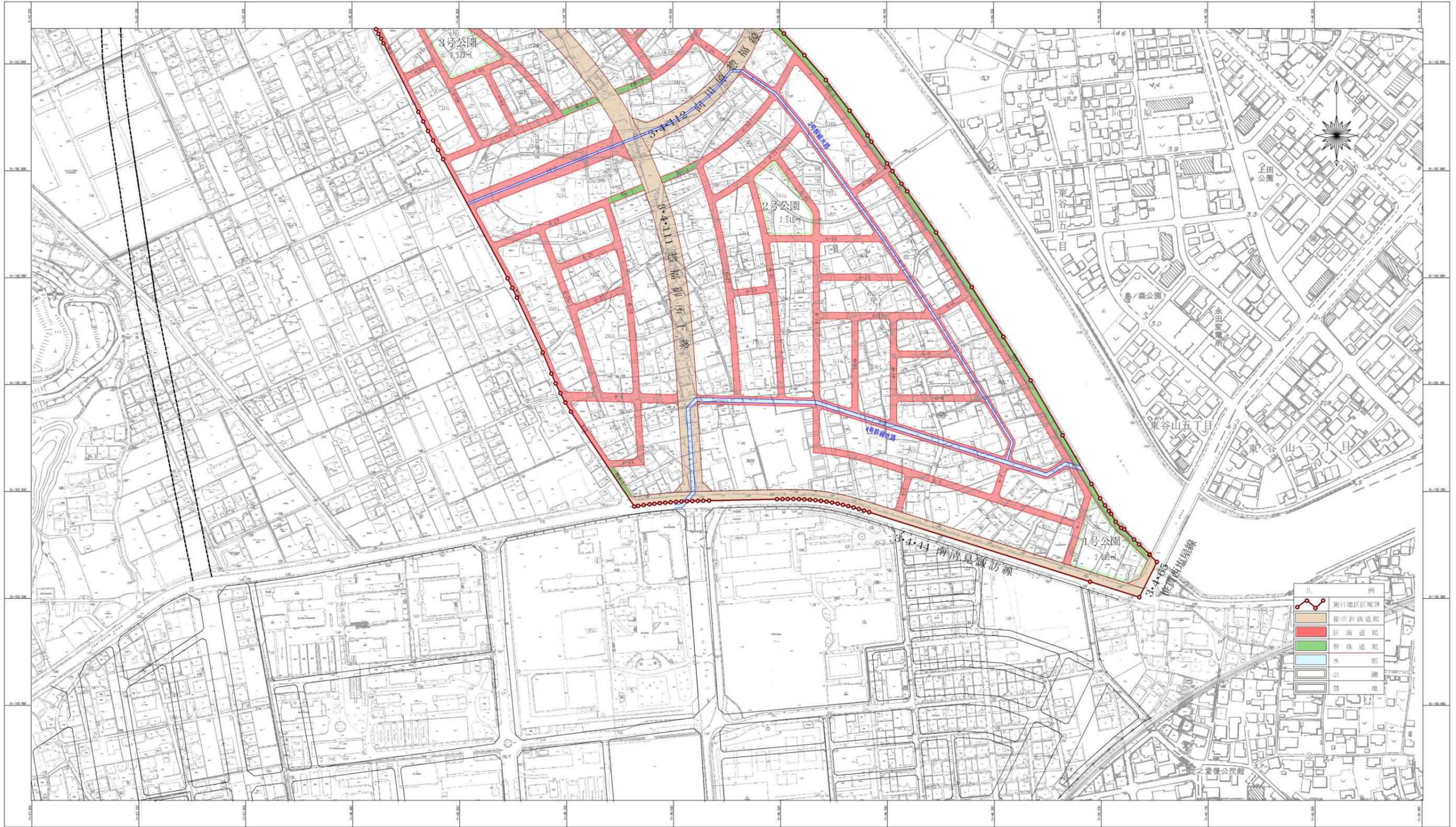
隣図見出
1
2
3

凡	例
	施行地区区域界
	町界
	字界
	施行地区界に接する 区域内外の土地

谷山第三地区土地区画整理事業 設計図 (2-1) S=1/1,000

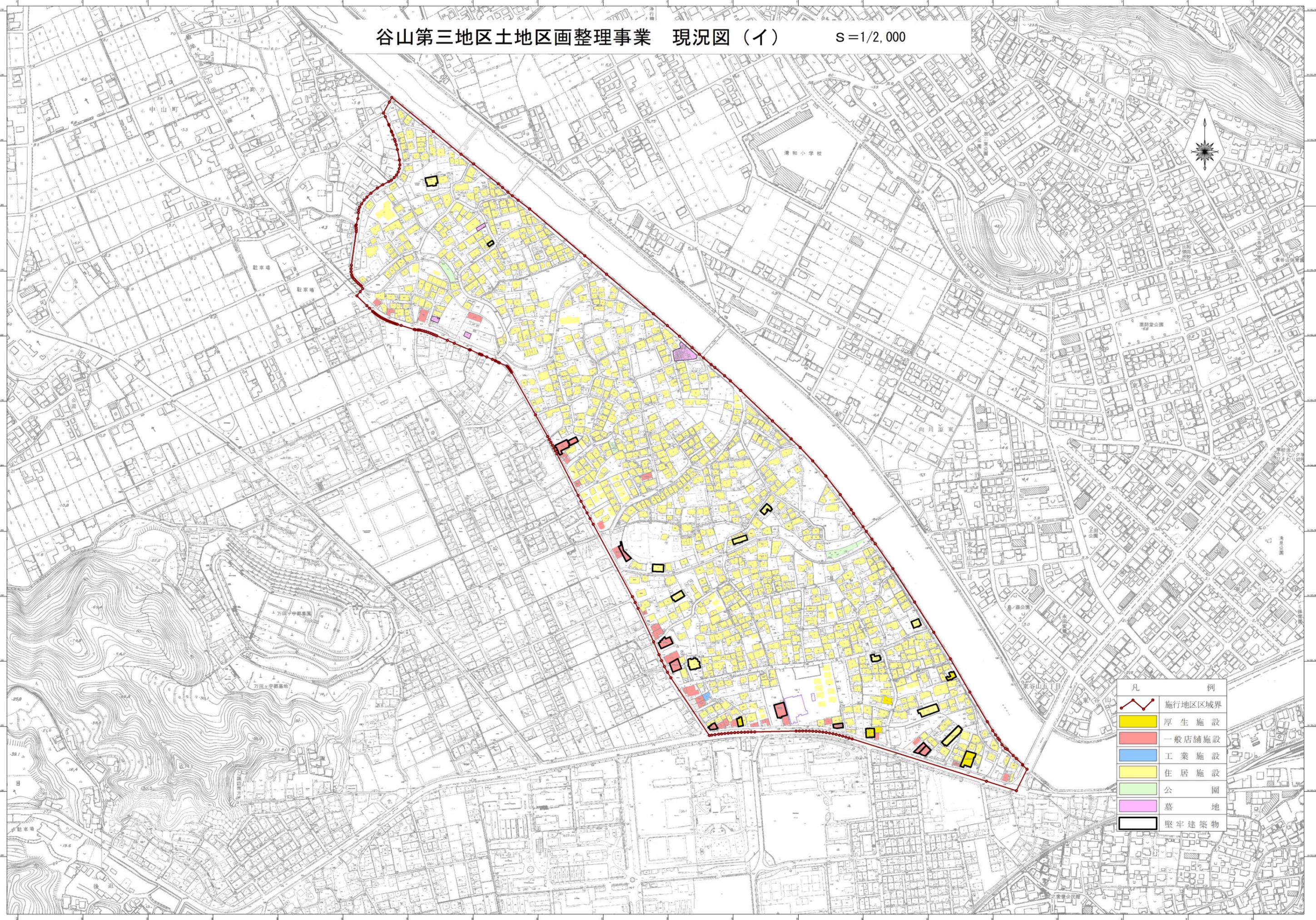


谷山第三地区土地区画整理事業 設計図 (2-2) s=1/1,000



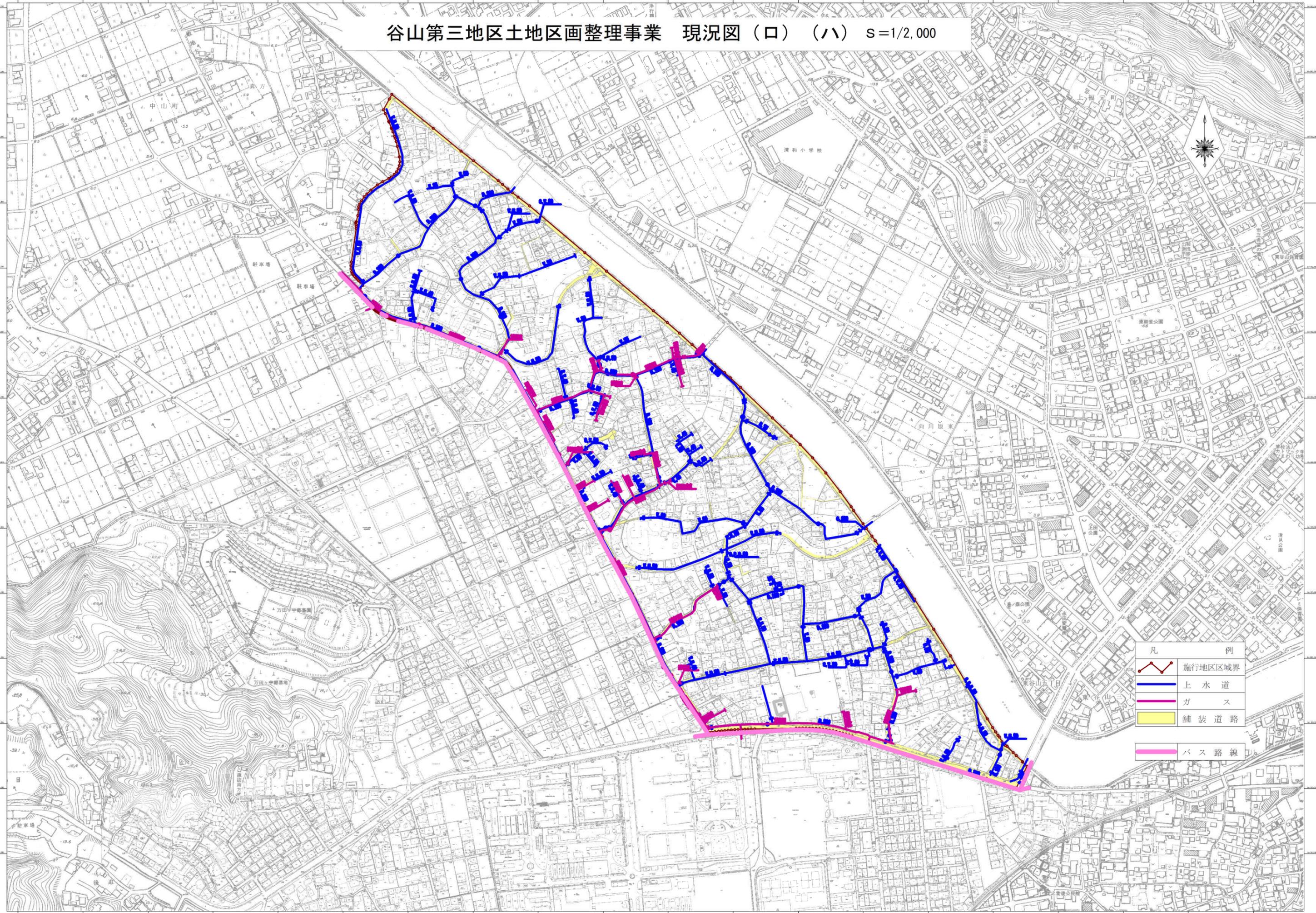
谷山第三地区土地区画整理事業 現況図（イ）

S=1/2,000

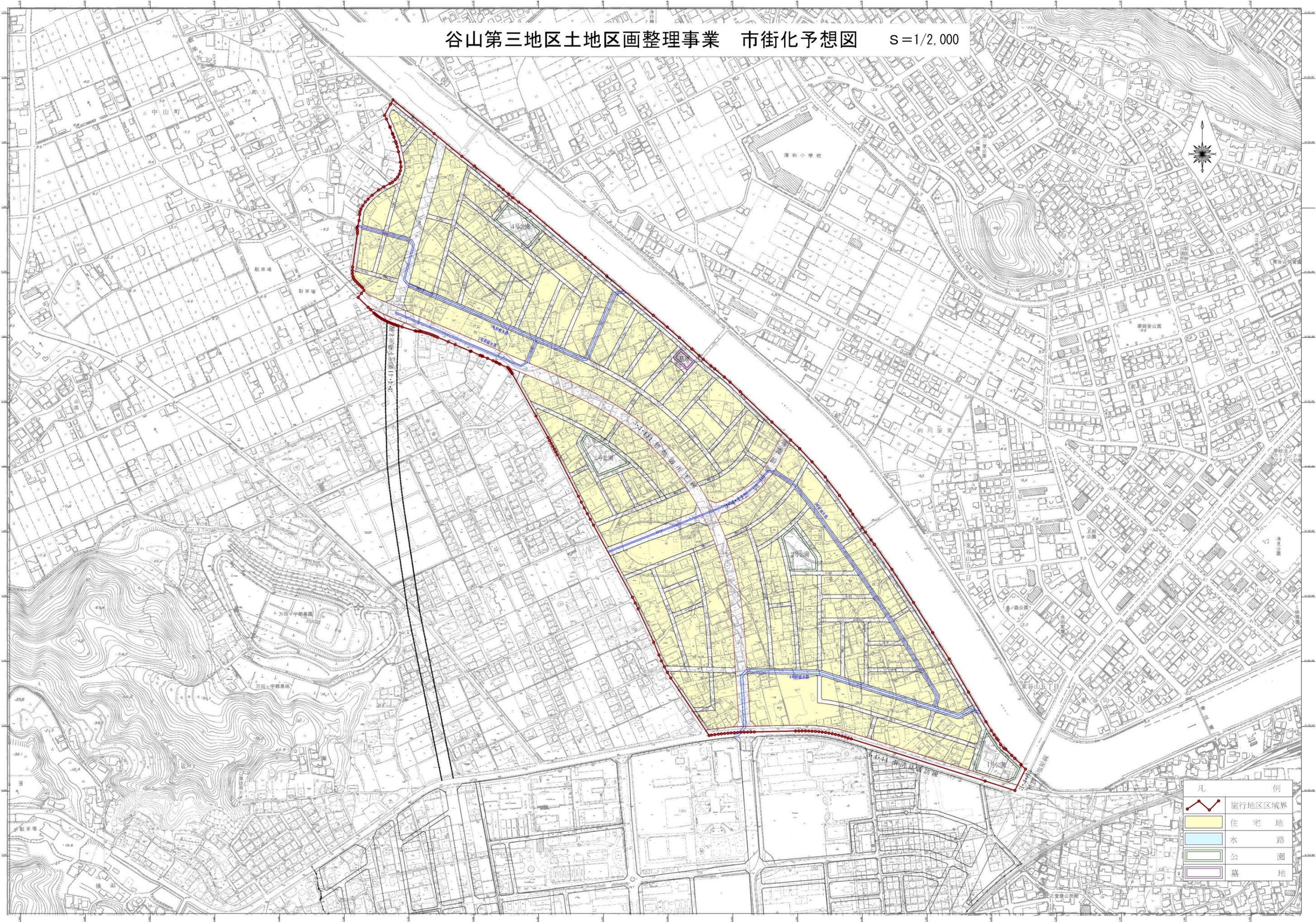


凡	例
	施行地区区域界
	厚生施設
	一般店舗施設
	工業施設
	住居施設
	公園
	墓地
	堅牢建築物

谷山第三地区土地区画整理事業 現況図(口)(八) S=1/2,000

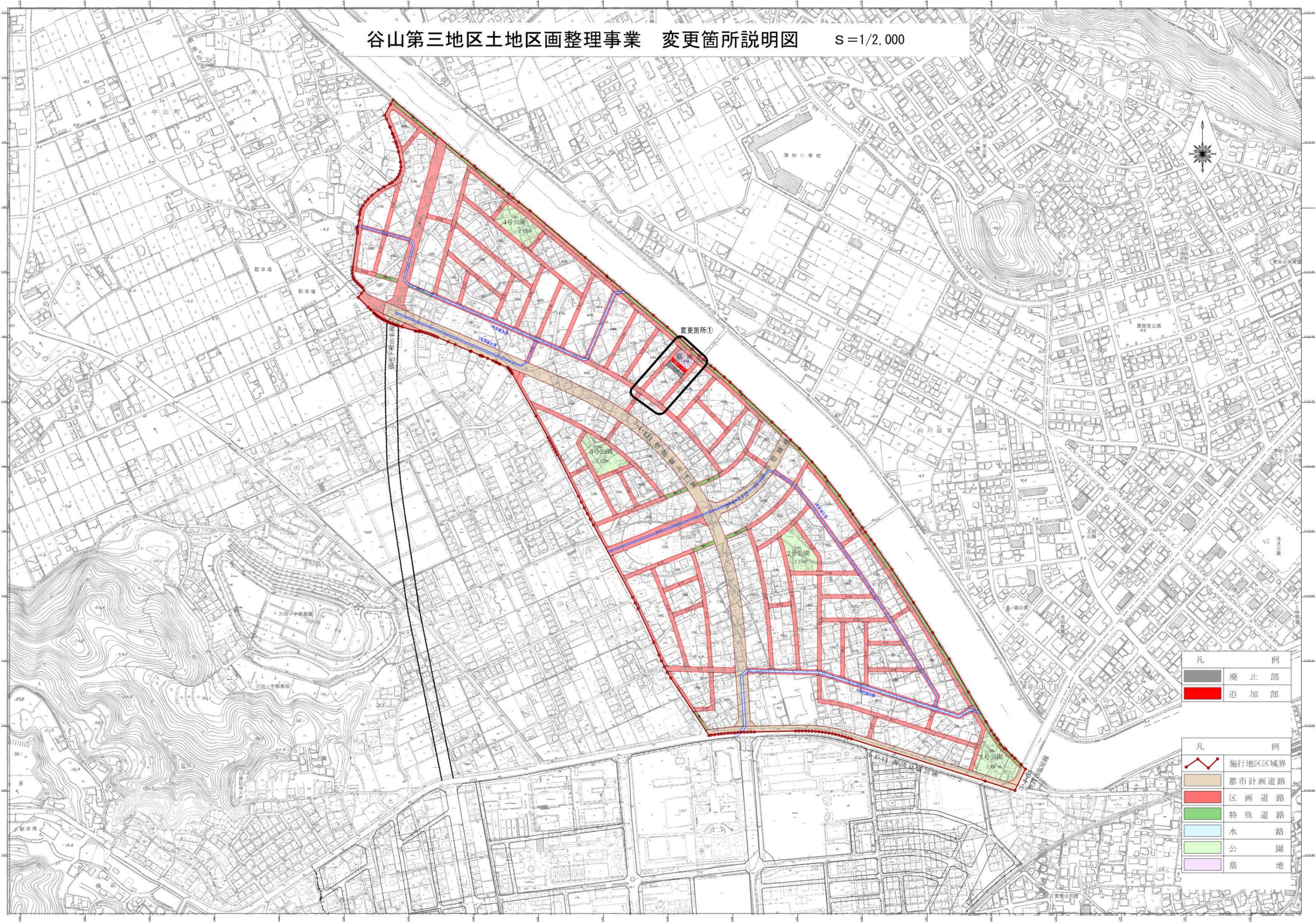


谷山第三地区土地区画整理事業 市街化予想図 S=1/2,000



凡	例
	施行地区区域界
	住宅地
	水路
	公園
	墓地

谷山第三地区土地区画整理事業 変更箇所説明図 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
	水路
	公園
	墓地

凡	例
	廃止部
	追加部