

人吉都市計画事業  
紺屋町被災市街地復興土地区画整理事業

事業計画書  
(第二回変更)

	認 可	公 告
当 初	令和5年 3月 7日	令和5年 3月22日
第一回変更	令和6年 1月30日	令和6年 2月 2日
第二回変更	令和8年 3月24日	令和8年 3月31日

熊本県人吉市



# 目 次

<b>第1</b>	<b>土地区画整理事業の名称等</b> .....	1
1	土地区画整理事業の名称 .....	1
2	施行者の名称 .....	1
<b>第2</b>	<b>施行地区</b> .....	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
<b>第3</b>	<b>設計の概要</b> .....	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 .....	3
(4)	整理施行前後の地積 .....	5
(イ)	土地の種目別施行前後対照表 .....	5
(ロ)	減歩率計算表 .....	6
(ハ)	宅地価格及び総額 .....	6
(ニ)	減価補償金 .....	6
(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 .....	9
2	設 計 図 .....	9
<b>第4</b>	<b>事業施行期間</b> .....	9
<b>第5</b>	<b>資金計画書</b> .....	10
1	収 入 .....	10
	他事業施行分 .....	10
2	支 出 .....	11
3	年度別歳入歳出資金計画表 .....	12
<b>第6</b>	<b>参考図書</b> .....	13
1	現況図 .....	13
2	市街化予想図 .....	13

人吉都市計画事業 紺屋町被災市街地復興土地区画整理事業  
事業計画書（第二回変更） 変更理由

1. 新たに電線共同溝整備を追加し、設計の方針を変更する。
2. 電線共同溝整備費及び浸水対策施設整地費を都市再生土地区画整理事業補助限度額に追加するとともに公共施設管理者負担金に実績を反映し、資金計画を変更する。

# 人吉都市計画事業 紺屋町被災市街地復興土地区画整理事業 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  
人吉都市計画事業紺屋町被災市街地復興土地区画整理事業
- 2 施行者の名称  
人吉市

## 第2 施行地区

- 1 施行地区の位置  
本地区は、人吉駅の南東約400mに位置しており、地区西側は山田川、南側は国道445号に面し、また球磨川も近くに存しており、東西に約110m、南北に約120mの面積が約1.2haの地区である。
- 2 施行地区位置図  
別添「位置図（縮尺1/10,000）」のとおり。
- 3 施行地区の区域  
本地区の区域は、人吉市紺屋町及び九日町の各一部である。
- 4 施行地区区域図  
別添「区域図（縮尺1/500）」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  
人吉市では、令和2年7月豪雨に伴う洪水により、本地区を含む市街地の広範囲が浸水して甚大な被害を受けた。  
この水害被害の復興を進めるため、令和3年7月に本地区を含む約21haの区域について緊急かつ健全な復興を目指し、被災市街地復興推進地域として都市計画決定を行い、その中で、本地区約1.2haの区域については、令和4年6月に被災市街地復興土地区画整理事業の都市計画決定を行った。  
本地区は、都市基盤の課題が多く、既存生活道路を避難路として改善し、未接道宅地の解消のため新たな区画道路の整備を図るとともに、一時避難場所となる公園の整備を行う。  
また、山田川広域河川改修事業に併せて沿川の土地活用向上を目指し、まちの防災性・安全性の向上を図りながら、温泉街周辺にふさわしい賑わいを創出して、被災市街地の復興を図ることを事業の目的とする。  
なお、土地区画整理事業施行区域外の被災市街地復興推進地域の全域において、地区計画による地区施設の配置や建築物等に関する制限により施設整備を行う。

## (2) 施行地区内の土地の現況

### (イ) 地区の性格、発展状況

人吉市は、熊本県の人吉盆地の西南端に位置し、南は鹿児島、宮崎両県に接しており、平成7年の九州自動車道全線開通により、九州主要都市である熊本市、宮崎市、鹿児島市へ約1時間でアクセスが可能である。

また、鎌倉時代から続く相良700年の人吉城の城下町として、人吉・球磨地方の中心地として栄えてきた。

市の中心部は人吉盆地の西端にあり、市内を東から西へ球磨川が貫流し、南北から山田川・胸川など多数の支流が球磨川へ流れ込んでいる。

本地区は、人吉城の城下町として発展した市の中心市街地に位置し、球磨川沿いの温泉旅館街とともに、市の商業・観光の中心地の一角を担い賑わっていた。

### (ロ) 地区内の人口及び人口密度

地区内には34人(令和4年3月時点)が居住しており、人口密度は約27人/haである。

(令和2年7月豪雨被災前(令和2年3月時点)における地区内人口は、79人、人口密度は約63人/ha)

### (ハ) 土地利用状況

本地区は、南側には、江戸時代から引き継ぐ町人の家屋として間口が2軒半(約4.5m)と5軒(約9.0m)、奥行25軒(約45m)の敷地が存しているが、一部は山田川の河岸で十分な基盤が整備されていない中で土地の細分化や土地利用が進んでいる。

地区には飲食店等が連なり、商業・観光の土地利用が主体となっているが、戸建てを中心とした住宅地としても多く利用されている。

また、国道445号沿いには、銀行等も存し市内の業務機能の一端を担っている。

### (ニ) 道路及び宅地の状況

本地区における道路は、南側に国道445号(都市計画道路3・5・13相良鬼木線、現況幅員W=14m)が通り、地区東側に市道紺屋町駒井田線(現況幅員W=6.5m)、北側に市道青井二日町線(現況幅員W=7.0m)、西側に山田川管理用通路(現況幅員W=3~4m)がある。

また、地区内には、4m未満の市道九日町紺屋町第1号線(現況幅員W=2.5~4m)をはじめ、さらに狭小な通路(行き止まりを含む。)が複数存在している。

宅地は、比較的規模の大きな宅地が多いが、被災前は、地区中央の一部敷地内に複数の狭小な建物が連なっているなど密集した利用となっている。

### (ホ) 建物の状況及び高度化

本地区は、商業地域(80/400)に用途指定されている。

建物は水害により公費撤去等が進んだことにより、令和4年9月時点において、商業・業務施設系が14棟、戸建住宅が8棟、温泉施設が2棟、その他が1棟である。

地区内の高度利用状況は、被災前を含め、商業業務系は4階までの高さとなっている。

(へ) 地勢

本地区は、標高103m～104mのほぼ平坦であるが、西側には山田川の橋梁部にかけて北側と南側の道路地盤が少し高く（標高105m）なっている。

また、山田川の堤防に接する地区西側中央部は周辺と比べ、高低差を伴う箇所がある。

(ト) 用排水

地区内は、泉田川が東西方向に流れ、その他地区内にある雨水管渠及び道路側溝を介して流入し、樋管から山田川に排水している。

また、自然流下が困難な状況下においては、地区外の南に存する九日町排水機場により球磨川本川へ強制排水している。

(チ) 上下水道、ガス等供給処理施設

上水道は、人吉市水道局により配水管を通し各戸に供給されている。

下水道は污水管が整備されている。

ガスは、地区全域でプロパン（LP）ガスを利用している。

(リ) 学校等文教施設

本地区の東約0.9kmに人吉市立人吉東小学校、南側に約0.5kmに人吉市立第一中学校があり、本地区は当該学校区に含まれる。

(ヌ) 工場の立地状況

現在、地区内に工場の立地は見られない。

(ル) 地価

不動産鑑定評価による施行前の地区内の平均地価は27,000円／㎡である。

(3) 設計の方針

本地区の設計に当たっては、人吉都市計画区域マスタープラン及び人吉市復興まちづくり計画（令和4年3月版）、中心市街地復興まちづくり推進協議会における意見等に基づき、くらしの再建、コミュニティの再生に資する宅地配置や災害時における円滑な避難対策とともに、人吉市の中心地としてふさわしい賑わい・活力形成を目指した土地利用及び各種公共施設の配置計画等を行う。

(イ) 土地利用計画

安全で快適な環境を備え、良好な土地活用を図れるように商業地や住宅地を配置するとともに、市中心部にふさわしい賑わいを創出できる土地利用を図る。

(ロ) 人口計画

本地区の計画人口は、被災前と同等の人口を目指し、約80人、人口密度は約64人／haと想定する。

## (ハ) 公共施設計画

### ① 道路

国道445号(都市計画道路3・5・13相良鬼木線(W=14m))は、既定計画に基づき整備済である。

区画道路(W=6.0m~7.0m)は、災害時の防災機能の向上及び良好な市街地環境の形成が図れるように地区に適宜配置し、無電柱化を進める<sup>する。</sup>。

また、山田川の管理用通路については、河川改修事業に併せて防災上避難や緊急車両の通行等災害対策を行なえ、かつ、沿川の土地活用を向上させることができる兼用工作物の区画道路として整備する。

さらに、現況の生活道路の一部路線については、現状の土地利用を勘案し特殊道路(W=4.0m)として整備する。

### ② 公園

公園は、誘致距離等を考慮して地区東側と西側に2ヶ所約638㎡を計画し、地区面積の3%以上かつ計画人口1人当たり3㎡以上を確保する。

### ③ 排水計画

地区内の雨水排水は、人吉市公共下水道計画に基づき、山田川や球磨川に放流する。

## (二) 供給処理施設計画

### ① 上水道・下水道

上水道・下水道については、既設暗渠等を活用しつつ、別途事業により地区全域に供給・接続する。

### ② 電気・通信

各事業者と協議の上、別途事業により地区全域に供給する。

## (ホ) 造成計画

本事業は、熊本県が施行する山田川広域河川改修事業と併せて施行する。

河川管理用通路を兼用工作物の区画道路として整備し、沿川の土地活用を図るとともに、地区内の内水対策の向上及び、賑わいを創出できる宅地を整備するため、本事業による造成を行う。

(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 別			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 地 所 方 公 有 共 団 体 地	国 有 地	道 路	370.31	2.97	3	671.03	5.38	
		河 川	212.61	1.70		658.61	5.28	
		計	582.92	4.67	3	1,329.64	10.66	
	地 所	道 路	628.35	5.03	18	2,372.20	19.00	
		公 園	56.76	0.45	1	338.85	2.71	施設面積(兼用込) 637.73㎡ 5.11%
		河 川						
		水 路	129.90	1.04				
	団 体 地	そ の 他	619.99	4.97	3			緊急防災空地整備事業 による買収地積
		計	1,435.00	11.49	22	2,711.05	21.71	
	合 計			2,017.92	16.16	25	4,040.69	32.37
宅 有 地 公 有 地	民 有 地	畑						
		宅 地	8,755.85	70.15	51			
		鉱 泉 地	3.31	0.03	1	8,441.08	67.63	
		山 林						
		雑 種 地	609.00	4.88	3			
		公 衆 用 道 路	1,074.01	8.60	15			
		計	10,442.17	83.66	70			
	公 有 地	国 有 地						
		市 有 地	20.83	0.17	1			
		計	20.83	0.17	1			
合 計			10,463.00	83.83	71	8,441.08	67.63	
保 留 地							0.00	
測 量 増 減			0.85	0.01				
総 計			12,481.77	100.00	96	12,481.77	100.00	

(ロ) 減歩率計算表

整理前 宅地地積 (登記簿地積)	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 減 歩 地 積	公共・保留地 を合算した 減歩地積	公 減 歩 率	公共・保 留地合算 減歩率
m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	%	%
9,388.99	9,389.84 (8,753.69)	8,441.08	8,441.08	948.76 (312.61)	948.76 (312.61)	10.10 (3.57)	10.10 (3.57)

※宅地地積には、市道内民有地を含まず

( ) は、減価補償金による先買いをした場合

(ハ) 宅地価格及び総額

整理前単価	整理前 宅地価格総額	整理後単価	整理後 宅地価格総額	摘 要
円/m <sup>2</sup>	千円	円/m <sup>2</sup>	千円	増進率
27,000	253,526	28,000	236,350	1.037

(ニ) 減価補償金

整理前宅地 価格総額	整理後宅地 価格総額	宅地価格総 額の減少額 (減価補償金)	用地買収費			交付金
			買 収 地 積	単 価	用 地 買 収 費	
千円	千円	千円	m <sup>2</sup>	円/m <sup>2</sup>	千円	千円
253,526	236,350	17,176	636.15	27,000	17,176	

(5) 保留地の予定地積

該当なし

(6) 公共施設整備改善の方針

(イ) 施行地区に係る都市計画

事 項		告示年月日	告示番号
都市計画区域	区域区分の決定無し	昭和44年 5月26日	建設省告示第2937号
地域地区	商業地域	平成 8年 4月 1日	人吉市告示第 23号
	準防火地域	昭和53年 8月22日	建設省告示第 33号
被災市街地復興推進地域	被災市街地復興推進地域	令和 3年 7月21日	人吉市告示第 127号
都市施設	3・5・13相良鬼木線	令和 5年 2月 3日	熊本県告示第 609号
市街地開発事業	紺屋町被災市街地復興土地区画整理事業	令和 4年 6月30日	人吉市告示第 76号

(ロ) 主要な公共施設の整備改善の方針

① 都市計画道路

国道445号(都市計画道路3・5・13相良鬼木線(W=14m))は、既定計画に基づき整備済である。

② 区画道路

市道紺屋町駒井田線をはじめとする地区の外周道路については、現況幅員のまま供給処理施設整備に合わせて舗装の打ち替え等の整備をする。また、山田川沿いの道路については、河川改修事業で整備する幅員4mの管理用通路を活用して幅員6.0mの区画道路を整備し、それ以外の地区内道路については、幅員6mの区画道路として新設又は拡幅整備する。  
し、無電柱化を進める。

区画道路は、既存の道路網との接続を考慮しつつ、未接道宅地や行き止まり道路を解消して土地利用上適正な街区を形成するように配置し、防災機能及び生活環境の向上を図る。

③ 特殊道路

現況の生活道路で、かつ正面道路ではない一部路線については幅員4mの特殊道路として整備する。

④ 公園等

公園は、災害時の一時避難やレクリエーション・地域交流の場としての機能を別途事業により確保する。また、公園1号は、泉田川の親水公園機能および暗渠部を公園の一部として利用できるよう、泉田川と一体的な整備を行う。

⑤ 河川・水路等

雨水は道路側溝・雨水管渠等により、山田川や球磨川に放流する。

また、泉田川については、公園1号内を開渠とし公園と一体として親水性を持たせる整備を行う。

## (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> )			
道 路	幹線道路	3・5・13 相良鬼木線 (国道445号)	445	14.0	96.9	684.90	既定計画により整備済 歩車歩 [2.7-8.6-2.7]	泉田川との兼用工作物 13.87㎡
		計			96.9	684.90		
	区 画 道 路	区7.0-1号線		7.0	79.4	573.40	アスファルト舗装	
		小計			79.4	573.40		
		区6.0-1号線		6.0	76.5	470.53	アスファルト舗装	
		〃6.0-2〃		6.0	99.5	606.80	アスファルト舗装	泉田川との兼用工作物 41.20㎡
		〃6.0-3〃		6.0	103.8	345.90	アスファルト舗装	
		〃6.0-4〃		6.0	121.0	363.64	アスファルト舗装	山田川との兼用工作物 252.27㎡
		小計			400.8	1,786.87		
		計			480.2	2,360.27		
	特 殊 道 路	特4.0-1〃		4.0	52.2	217.99	アスファルト舗装	泉田川との兼用工作物 52.39㎡
		〃4.0-2〃		4.0	33.3	139.80	アスファルト舗装	
		小計			85.5	357.79		
		計			85.5	357.79		
	道 路 計				662.6	3,402.96		
	公 園	公園-1				595.01		泉田川との兼用工作物 298.88㎡
		公園-2				42.72		
		公 園 計				637.73		
	公 共 施 設 総 計					4,040.69		

(7) 土地区画整理法第2条第2項に規定する事業の概要

上水道、下水道（雨水・汚水）については、別途事業により整備に併せて新設する。

2 設計図

別添「設計図（縮尺1/500）」のとおり。

**第4 事業施行期間**

自 令和 5年 3月22日

至 令和11年 3月31日（清算期間を含まず）

## 第5 資金計画書

### 1 収 入

(金額：千円)

区 分	金 額	摘 要
国 費	363,500 516,500	都市再生区画整理 727,000 1,033,000千円×1/2
県 費		
市 費	363,500 516,500	都市再生区画整理 727,000 1,033,000千円×1/2
保 留 地 処 分 金		
公共施設管理者負担金	379,000 251,537	熊本県：山田川広域河川改修事業
市 単 独 費	649,000 605,463	
合 計	1,755,000 1,890,000	

### 他事業施行分

事 業 名 称	施 行 予 定 者	摘 要
山田川広域河川改修事業	熊 本 県	
上 水 道 事 業	人 吉 市	
下 水 道 事 業	人 吉 市	

2 支 出

(金額：千円)

事		項	単位	事業量	事業費	摘要	
工 事 費	公 共 施 設 費	築 造 費	都市計画道路	m			
			区画道路	m	480	87,210 99,574	
			特殊道路	m	86	10,000	
			電線共同溝	m	176	147,702	
		造	河川築造費	m	130	121,000	暗渠部を含む
			公園施設費	m <sup>2</sup>	339	13,000	
			計			231,210 391,276	
		移 転	建物移転費	棟	17	880,190 838,579	
			工作物移転費	式		8,400 22,840	
			計			888,590 861,419	
	備 設	電柱移設費	本	13	7,000		
		瓦斯移設費	m				
		電らん移設費	m				
		上水道移設費	m	463	26,000		
		下水道移設費	m	392	62,000		
	計			95,000			
	法 第 二 条 第 二 項 費	上水道	m			上水道事業で整備する	
		下水道	m			下水道事業で整備する	
		ガ	ス	m			
		計			0		
	整地費			式		194,000	
	工事雑費			式		32,000	付帯工事費等
	調査設計費			式		241,040	
工事費計					1,681,840 1,814,735		
損失補償費			式		5,004	101条補償	
減価補償費			式		17,176		
借入金利子			式				
事務費			式		50,980 53,085		
合計					1,755,000 1,890,000		

3 年度別歳入歳出資金計画表

(単位:千円)

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
歳 出	工 事 費	0	203,000 233,000	182,617 542,621	908,417 268,820	222,311 140,854	74,610 584,144
	補 償 費	0	17,176	0 1,469	2,000 976	1,000 1,146	1,000 1,413
	利 子						
	事 務 費	0	0	0	26,889 26,899	8,590	7,390
	計	0	220,176 250,176	182,617 544,090	937,306 296,695	231,901 150,590	83,000 592,947
歳 入	国 費		50,000 65,000	66,500 176,543	189,750 88,000	40,250 21,000	17,000 165,957
	県 費						
	市 費		50,000 65,000	66,500 176,543	189,750 88,000	40,250 21,000	17,000 165,957
	保留地処分金						
	公共施設管理 者 負 担 金	0	120,000	120,050	0	0	11,487
	市 単 独 費	0	176	49,617 70,954	298,806 120,695	151,401 108,590	49,000 249,546
	計	0	220,176 250,176	182,617 544,090	937,306 296,695	231,901 150,590	83,000 592,947
差 引 過 不 足							
借 入 金							

(単位:千円)

区 分		令和10年度				計
歳 出	工 事 費	90,885 45,296				1,681,840 1,814,735
	補 償 費	1,004 0				22,180
	利 子					0
	事 務 費	8,111 10,206				50,980 53,085
	計	100,000 55,502				1,755,000 1,890,000
歳 入	国 費					363,500 516,500
	県 費					0
	市 費					363,500 516,500
	保留地処分金					0
	公共施設管理 者 負 担 金					379,000 251,537
	市 単 独 費	100,000 55,502				649,000 605,463
	計	100,000 55,502				1,755,000 1,890,000
差 引 過 不 足						
借 入 金						

## 第6 参考図書

### 1 現況図

別添「現況図（縮尺1/500）」のとおり。

### 2 市街化予想図

別添「市街化予想図（縮尺1/500）」のとおり。