

人吉都市計画事業
青井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2月 7日	令和5年 2月 21日
第一回変更 令和6年1月10日	令和6年 1月 19日
第二回変更	令和7年12月 5日

令和7年12月

熊 本 県

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	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	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
第4 事業実施期間	9
第5 資金計画書	10
1 収 入	10
2 支 出	11
3 年度別歳入歳出資金計画表	12
第6 参考図書	
1 現況図	
2 市街化予想図	

事 業 計 画 変 更 の 理 由

1. 資金計画の変更

- ・実績を反映し、新たに電線共同溝整備費を追加する。

凡 例

赤字・・・・第1回変更（前回）

黒字・・・・第2回変更（今回）

人吉都市計画事業 青井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

人吉都市計画事業青井被災市街地復興土地区画整理事業

2 施行者の名称

熊本県

第2 施行地区

1 施行地区の位置

本地区は、人吉駅の南西約500mに位置しており、地区南側は球磨川に面し、北側は国宝青井阿蘇神社に接する、東西に約520m、南北に約240mの面積が約5.2haの地区である。

2 施行地区位置図

別添「位置図（縮尺1/15,000）」のとおり。

3 施行地区的区域

本地区的区域は、人吉市上青井町字上青井町、人吉市下青井町字下青井町の各一部である。

4 施行地区区域図

別添「区域図（縮尺1/1,000）」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。

被災からの一日も早い復旧・復興を果たすため、人吉市が策定した「人吉市復興まちづくり計画」では、復興まちづくりの目標として“青井阿蘇神社を中心とした歴史文化・賑わいの形成”を掲げ、良好な市街地の形成を目指すこととしている。

本地区ではこの復興まちづくりの目標実現のため、地区画整理事業の実施により、避難路・緊急輸送道路としての都市計画道路等や一時避難場所となる公園の整備を行い、防災性の向上を図るとともに、宅地の造成及び適切な公共施設の整備改善による未接道宅地や生活道路等の住環境の改善、賑わいの創出のための拠点整備等により宅地の利用増進を図り、被災市街地の復興を図ることを目的とする。

このため、人吉市では、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図るため被災市街地復興推進地域として都市計画決定を行い、うち、4m以上の道路が少なく未接道地が多い等、都市基盤の課題が多い約5.2haの区域について、令和4年3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。

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、市街地の整備改善等を行う。

(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、熊本県の最南端、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、相良藩の城下町として、人吉・球磨地方の中心地として栄えた。

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、山田川や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、西暦806年に創建された国宝・青井阿蘇神社に隣接した門前町としての歴史を有している。球磨川と並行して通る人吉街道（現在の国道445号）が通っており、街道筋に住宅・商業が混在した複合市街地を形成してきた。

(ロ) 地区内の人口及び人口密度

地区内には158人（令和4年3月時点）が居住しており、人口密度は約30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、214人、人口密度は約41人／ha）

(ハ) 土地利用状況

地区的骨格を形成する国道445号沿道は、生活に密着した商業系の土地利用、飲食店やホテル等の観光業に関連する土地利用がなされている。沿道以外は、戸建てを中心とした住宅地として利用されている。

(二) 道路及び宅地の状況

本地区における道路は、中心部を東西方向に国道445号（都市計画道路3・5・13相良鬼木線及び3・4・14下町宝来線、現況幅員W=8～14m）が通り、それに接続して地区北側方向に市道青井城本線（現況幅員W=9m）があるが、その他は幅員6m未満の区画道路で構成されている。また、4m未満の道路や行き止まり道路が複数存在している。

宅地は、国道沿道に比較的小さな規模、沿道以外は比較的大きな規模で利用されている。

(ホ) 建物の状況及び高度化

地区内は地区東端が商業地域（80／400）、それ以外は近隣商業地域（80／300）に用途指定されている。

建物は、令和4年10月時点において、商業・業務系が13棟（うちホテルが2棟）、戸建住宅が40棟、共同住宅が4棟、文教施設が3棟、町内会館が1棟である。地区内の高度利用状況は、商業・業務系は3階、住宅系は6階までの高さとなっている。

(ヘ) 地勢

本地区は、標高103m～105mで、球磨川に向かって南傾斜となっている。

(ト) 用排水

地区内北側は、東西方向に水路（人吉市管理）が流れ、地区外へ流下している。

地区内南側は、雨水管渠、道路側溝、開水路等により、地区外南西方向にある宝来町雨水ポンプ場（人吉市管理）に向けて流下している。

(チ) 上下水、ガス等供給処理施設

上水道は、幹線道路等から各戸に供給されている。

下水道は、一部の私道を除き、汚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

本地区中心部より北東約0.9kmに人吉市立人吉西小学校及び熊本県立球磨工業高等学校、北西約1.3kmに人吉市立第二中学校がある。

(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16,000円／m²である。

(3) 設計の方針

本地区の設計にあたっては、人吉市都市計画マスターplan及び人吉市復興まちづくり計画（令和4年3月版）、青井復興まちづくり推進協議会における意見等に基づき、中心地の一翼として、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、青井阿蘇神社を中心歴史文化を活かした賑わいを形成するための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

幹線道路沿道に観光資源との連携を図る商業地を配置するとともに、その背後地には住民利便性の高い住商複合利用地を配置する。

また、青井阿蘇神社南側は、地域行事や観光を通じた賑わい創出の拠点としての土地利用を図る。

(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210人、人口密度は約40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相良鬼木線及び3・4・14下町宝来線）を拡幅（W=14m～17m）し、緊急輸送道路として円滑な通行確保及び歩行者の安全確保のための歩車分離を行うとともに、良好な市街地環境の形成及び災害時の防災機能の向上が図られるように区画道路（W=6m～9.5m）の配置と無電柱化を進める。

② 公園等

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1,761m²を計画し、地区面積の3%以上かつ計画人口1人当たり3m²以上を確保する。

③ 排水計画

人吉市公共下水道事業計画に基づき、球磨川へ放流する。

(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、既設管渠等を活用しつつ、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) 公益的施設の配置

既存の下青井町内会館を再配置する。

(4) 整理施行前後の地積

(イ) 土地の種目別施行前後対照表

区分			施行前			施行後		備考
			面積(m ²)	割合(%)	筆数	面積(m ²)	割合(%)	
公 共 施 設	國 有 地	道 路	3,600.61	6.91		7,444.38	14.28	
		計	3,600.61	6.91		7,444.38	14.28	
公 共 施 設	團 體 方 所 公 有 共 地	廣 場						
		道 路	4,070.37	7.81		9,512.58	18.25	
		公 園				1,761.40	3.38	
		水 路	1,162.75	2.23		257.56	0.49	
		そ の 他	5,171.32	9.92				緊急防災空地整備事業による買収地積
		計	10,404.44	19.96		11,531.54	22.12	
		合 計	14,005.05	26.87		18,975.92	36.40	
宅 地	民 有 地	畠	648.00	1.24	1	33,158.93	63.60	
		宅 地	35,821.84	68.71	153			
		鉱 泉 地	4.39	0.01	3			
		公衆用道路	234.00	0.45	3			
		雜 種 地	1,466.47	2.81	13			
		計	38,174.70	73.22	173			
	合 計		38,174.70	73.22	173	33,158.93	63.60	
	保 留 地							
測 量 増 減			-44.75	-0.09		0.15	0.00	
總 計			52,135.00	100.00	173	52,135.00	100.00	

(口) 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	公共 減歩地積	公共保留地 を合算した 減歩地積	公共 減歩率	公共・ 保留地 合算 減歩率
m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	%	%
38,174.70	38,129.95	33,158.93	33,158.93	4,971.02	4,971.02	13.04	13.04
(37,096.57)	(33,158.93)	(33,158.93)	(33,158.93)	(3,937.64)	(3,937.64)	(10.61)	(10.61)

() は、減価買収後

(ハ) 宅地価格及び総額

整理前 単価	整理前 宅地総価額	整理後 単価	整理後 宅地総価額	摘要
円/m ²	千円	円/m ²	千円	増進率
16,000	610,079	17,900	593,545	1.12

(二) 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 ²	円/m ²	千円	千円
610,079	593,545	16,534	1,033	16,000	16,534	0

(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
	近隣商業地域	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	人吉市告示第 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 8月21日	九州地方整備局 告示第 121号
	3・4・14下町宝来線	令和 5年 8月21日	九州地方整備局 告示第 121号
市街地 開発事業	青井被災市街地復興 土地区画整理事業	令和 4年 3月25日	人吉市告示第 20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相良鬼木線及び3・4・14下町宝来線）を幅員W=14m～17mに拡幅し、歩車分離することで円滑な通行確保及び防災機能の向上を図る。

② 区画道路

地区内の中央に位置し、骨格道路となる国道445号と都市計画道路3・4・1下林柳瀬線を繋ぐ市道青井城本線は、主要な区画道路として幅員9.5mの区画道路として拡幅整備する。また、それ以外の道路については、幅員6mの区画道路として新設又は拡幅整備する。

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 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。公園1は修景及び憩いの場として、緑に親しみ、自然とふれあえるよう植栽等の施設を整備する。公園2はイベント等に活用できる空間として整備する。

④ 排水施設

地区内北側は、区6-1号線及び区6-5号線沿いの水路（人吉市管理）を流下し、相良宝来町雨水幹線を経由して球磨川に放流する。なお、このうち、区6-1号線の水路は、別途事業により暗渠化を行う。地区内南側は、道路側溝や雨水管渠等により、宝来町雨水ポンプ場（人吉市管理）を経由して球磨川に放流する。

(八) 公共施設別調書

区分	名称	道路種別	形状寸法			整備計画	備考
			幅員(m)	延長(m)	面積(m ²)		
道路	幹線道路	3・5・13 相良鬼木線 (国道445号)	445	14.0	445.2	6,274.35	歩車歩 3.25m-7.5m-3.25m アスファルト舗装
		3・4・14 下町宝来線 (国道445号)	445	17.0	77.3	1,170.03	歩車歩 3.25m-10.5m-3.25m アスファルト舗装
		小計		522.5	7,444.38		
	区画道路	幅員9.5m	9.5	70.7	680.16	車歩 7m-2.5m アスファルト舗装	
		幅員6m	6.0	1,416.8	8,832.42	アスファルト舗装	
	小計			1,487.5	9,512.58		
	道路計		2,010.0	16,956.96			
公園	公園1				700.05		
	公園2				1,061.35		
	小計				1,761.40		
水路	水路1		2.0	128.3	257.56		
	小計						
	小計			128.3	257.56		
公共施設総計					18,975.92		

- (7) 土地区画整理法第2条第2項に規定する事業の概要
上水道、下水道（雨水・污水）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」のとおり。

第4 事業施行期間

自 令和 5年 2月21日（事業計画決定の公告日）
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	1,007,121 1,093,980	都市再生区画整理 2,014,242 2,187,961
県 費	906,408 984,582	2,014,242 2,187,961 × 1/2 × 9/10
市 費	100,713 109,399	分担金 2,014,242 2,187,961 × 1/2 × 1/10
保 留 地 処 分 金	0	
公共施設管理者負担金	865,772 741,867	国道445号
計	2,880,014 2,929,828	
単 独 費	1,547,987 1,503,155	1,719,986 1,670,172 × 9/10
	171,999 167,017	1,719,986 1,670,172 × 1/10
合 計	4,600,000	

他事業施行分

事 業 名 称	施 行 予 定 者	摘 要
道 路 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			都市計画道 路 築 造 費	m ³		国道445号 道路事業で実施
			区画道路	m	1,488	502,707 道路擁壁を含む
			電線共同溝	m	— 370	— 173,719
			公園・緑地施設費	m ²	1,761	88,600
			計			591,307 765,026
			建 物 移 転 費	棟	54	2,137,372 付属工作物移転費を含む
			そ の 他	棟	10	174,188 工作物補償、中溝暗渠化機能補償
			計			2,311,560
			上 水 道 移 設 費	m	2,750	66,732 移設負担金
			下 水 道 移 設 費	m	2,040	152,810 移設負担金
設 施			ガス移設費			
			電柱移設費	本	40	20,000 電話柱を含む
			計			239,542
			上 水 道	m		上水道事業で整備
			下 水 道	〃		下水道(雨水・污水)は下水道事業で整備
費 用			計			
			整 地 費	式	1	538,400 338,400
			雜 工 事 費	式	1	205,400 180,156 附帯工事費及び 雜持工事費
			調 査 設 計 費	式	1	556,944 543,634 測量、工事設計施工、換地設計その他諸工事設計費を含む
			計			4,443,153 4,378,318
損 失 補 償 費			式	1	14,208	101条補償
減 價 補 償 費			式	1	16,532	
借 入 金 利 子						
事 務 費					126,107 190,942	
合 計					4,600,000	

3 年度別歳入歳出資金計画表

(金額：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	令和 10年 度	合 計
歳 工	事 費	79,468	838,402	1,480,008	1,319,179	556,762	115,511	53,823	4,443,153
歳 楠	償 費	109,634	1,011,979	1,067,890	732,210	694,662	701,158	60,785	4,378,318
歳 出	事 務	0	17,240	6,500	4,000	11,208	3,000	0	30,740
歳 計		16,532	0	0	11,208	3,000	0	0	
歳 国	費	87,596	873,621	1,506,508	1,343,179	579,762	135,511	73,823	4,600,000
歳 県	費	24,734	243,075	434,360	304,952	0	0	0	1,007,121
歳 市	費	22,260	218,768	390,924	274,456	0	0	0	906,408
保 留 地 处 分 金		0	0	0	0	0	0	0	0
公共施設管理者負担金		159,137	304,092	380,672	21,871				865,772
地方公共団体 単独費	県 分	34,315	205,500	300,326	317,344	502,102	121,960	66,440	1,547,987
	市 分	27,653	260,374	310,187	161,926	260,977	423,552	58,486	1,503,155
入 計		87,596	873,621	1,506,508	1,343,179	579,762	135,511	73,823	4,600,000

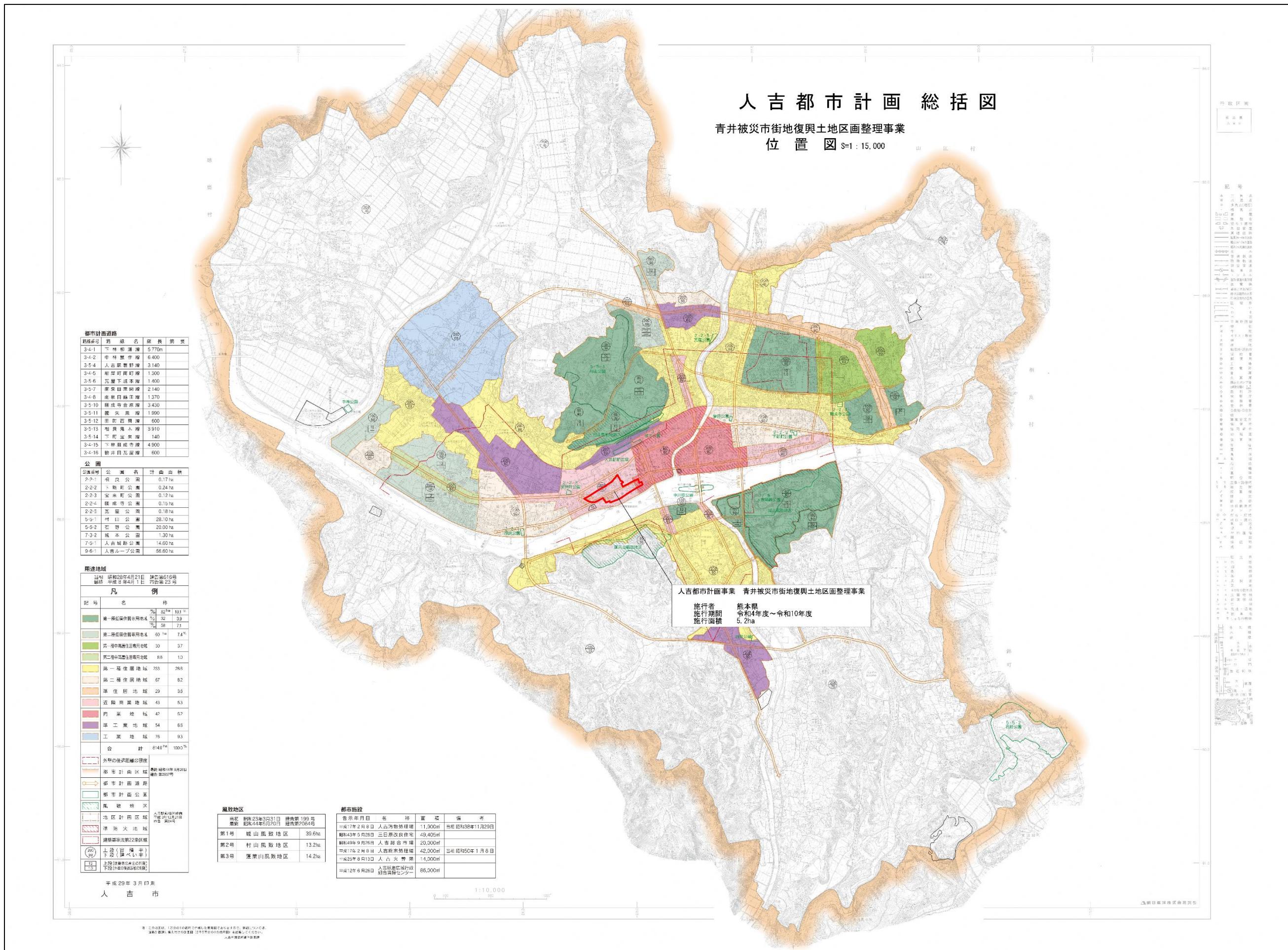
第6 参考図書

1 現況図

別添「現況図」のとおり。

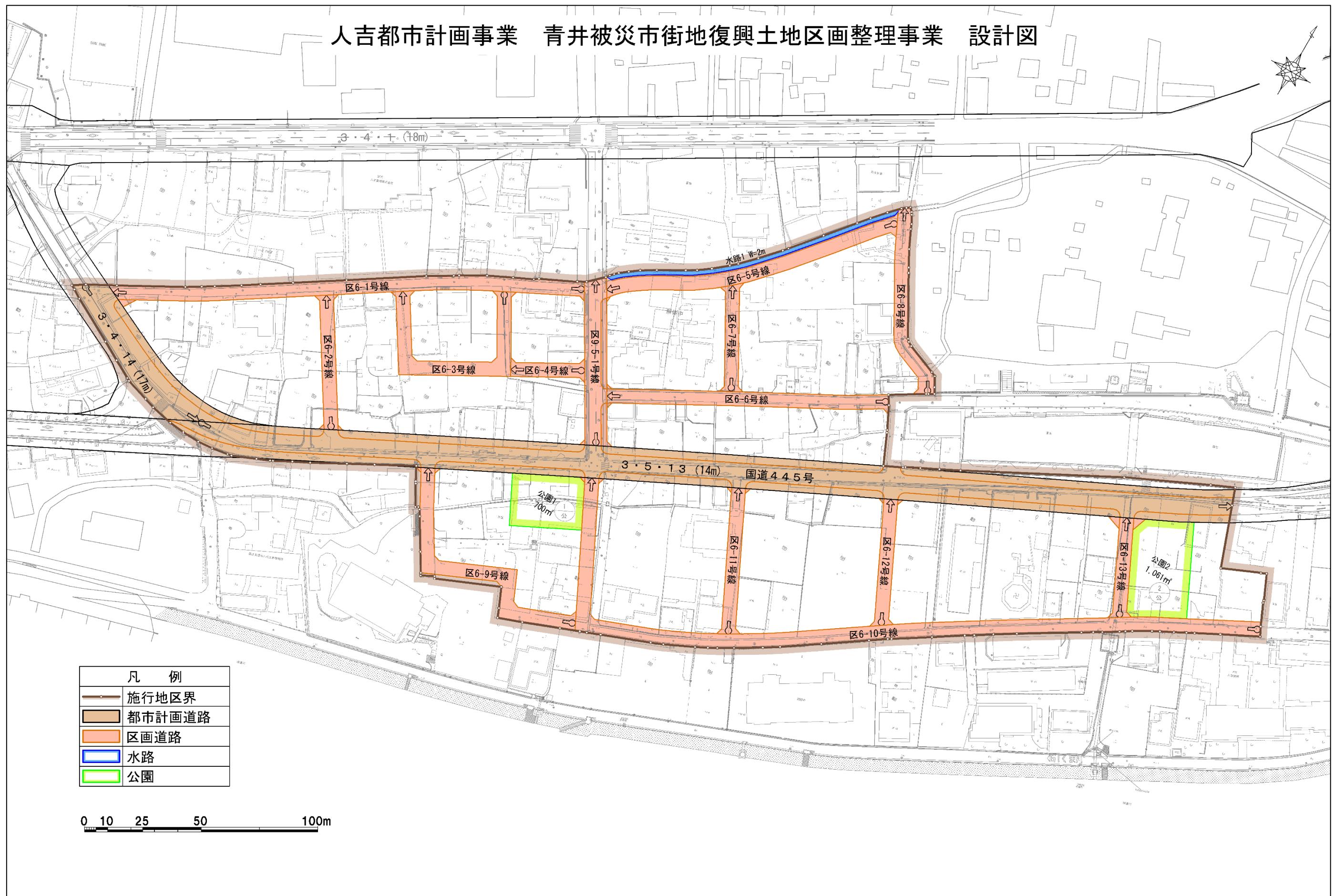
2 市街化予想図

別添「市街化予想図」のとおり。



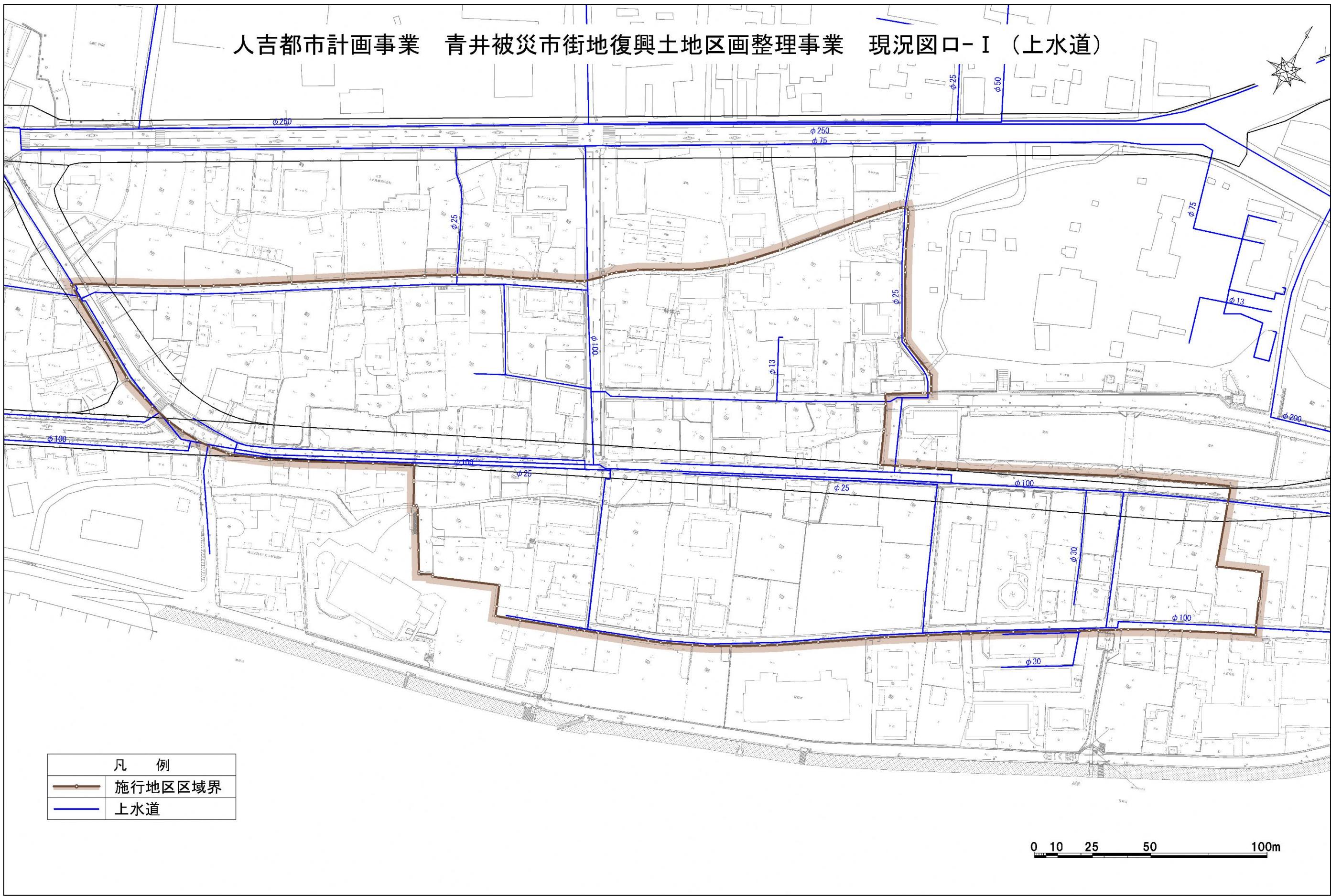
以下の図 図面縮尺表示1/1,000

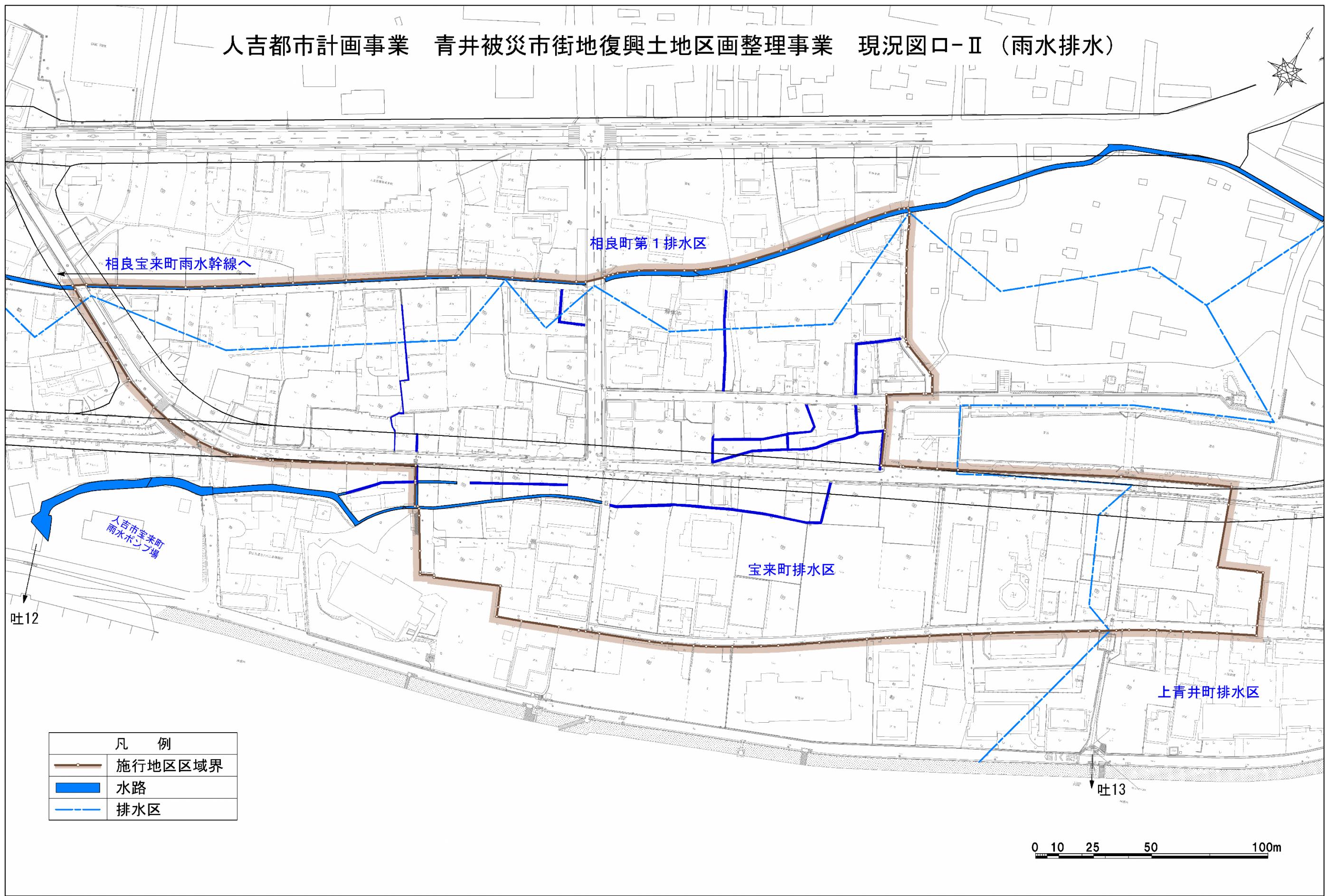






人吉都市計画事業 青井被災市街地復興土地区画整理事業 現況図口-I (上水道)





人吉都市計画事業 青井被災市街地復興土地区画整理事業 現況図口-III（污水）



人吉都市計画事業 青井被災市街地復興土地区画整理事業 現況図口-IV（送配電線）



人吉都市計画事業 青井被災市街地復興土地区画整理事業 現況図口-V（舗装道路）



人吉都市計画事業 青井被災市街地復興土地区画整理事業 現況図八



