

6. 市街地の開発



中央町 19・20 番街区市街地再開発事業

(1) 土地区画整理事業

土地区画整理事業は、公共施設の整備改善及び宅地利用の増進を図るため、無秩序に発展してきた市街地に、一定の区域を定め、区域内の個々の宅地について整地を行い、合理的に配置するとともに、道路、公園等の公共施設についても、区域の地権者が一定の割合で土地を提供すること（減歩）によって整備されるものである。

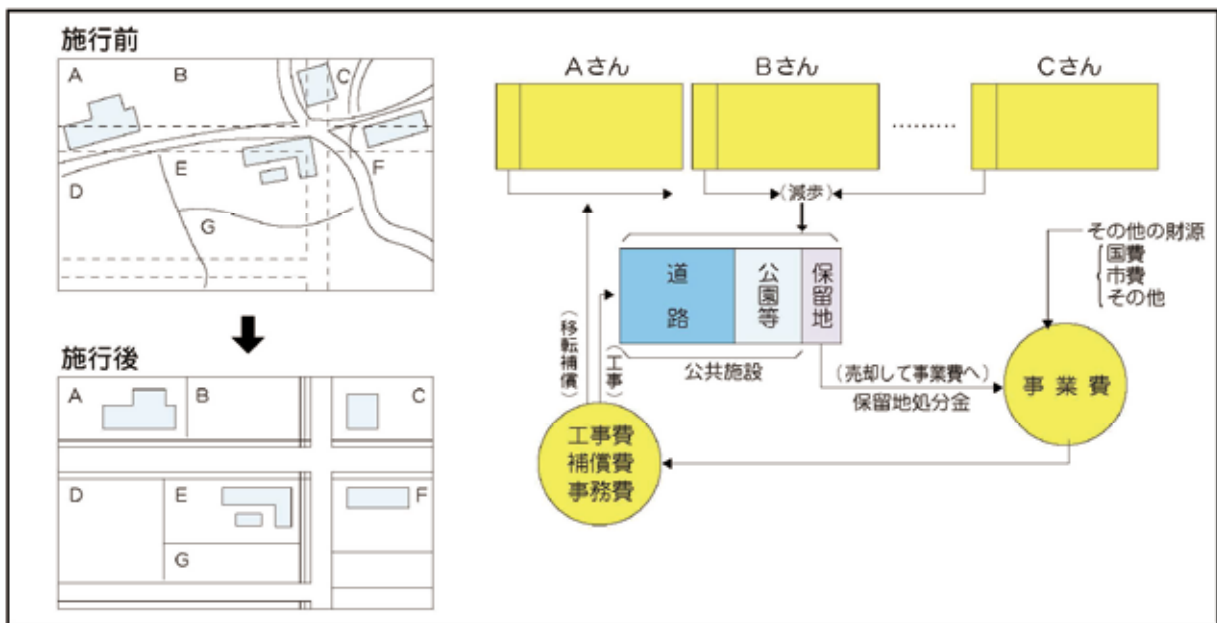
本市においては、すでに戦災復興地区のほか31地区を整備し、令和4年3月31日現在、谷山駅周辺地区、谷山第三地区、吉野地区、吉野第二地区、郡山中央地区（以上鹿児島市施行）、小野地区、南伊敷地区（以上組合施行）で施行中である。

令和4年3月31日現在

		土地区画整合法による事業					
		施行済		施行中		合計	
		地区数	面積(ha)	地区数	面積(ha)	地区数	面積(ha)
施行者区分	個人	5	141.8	0	0	5	141.8
	組合	12	377.8	2	166.6	14	544.4
	公共団体	14	801.7	5	277.0	19	1,078.7
	行政庁	1	1,043.9	0	0	1	1,043.9
合計		32	2,365.2	7	443.6	39	2,808.8

※事業のしくみ

1. 地区内に新たに必要となる道路、公園等の用地は、地区内の土地所有者が、少しずつ出しかうこと（これを一般に「減歩^{げんぷ}」という。）によって生まれる。
2. 整理後の個々の宅地（これを「換地^{かんち}」という。）は、現在の宅地の位置、面積、環境、利用状況等に応じて適正に定められる。
3. 現在の土地に対する所有権は、換地処分後、換地へ移行する。



土地区画整理事業一覧表(鹿児島都市計画区域)

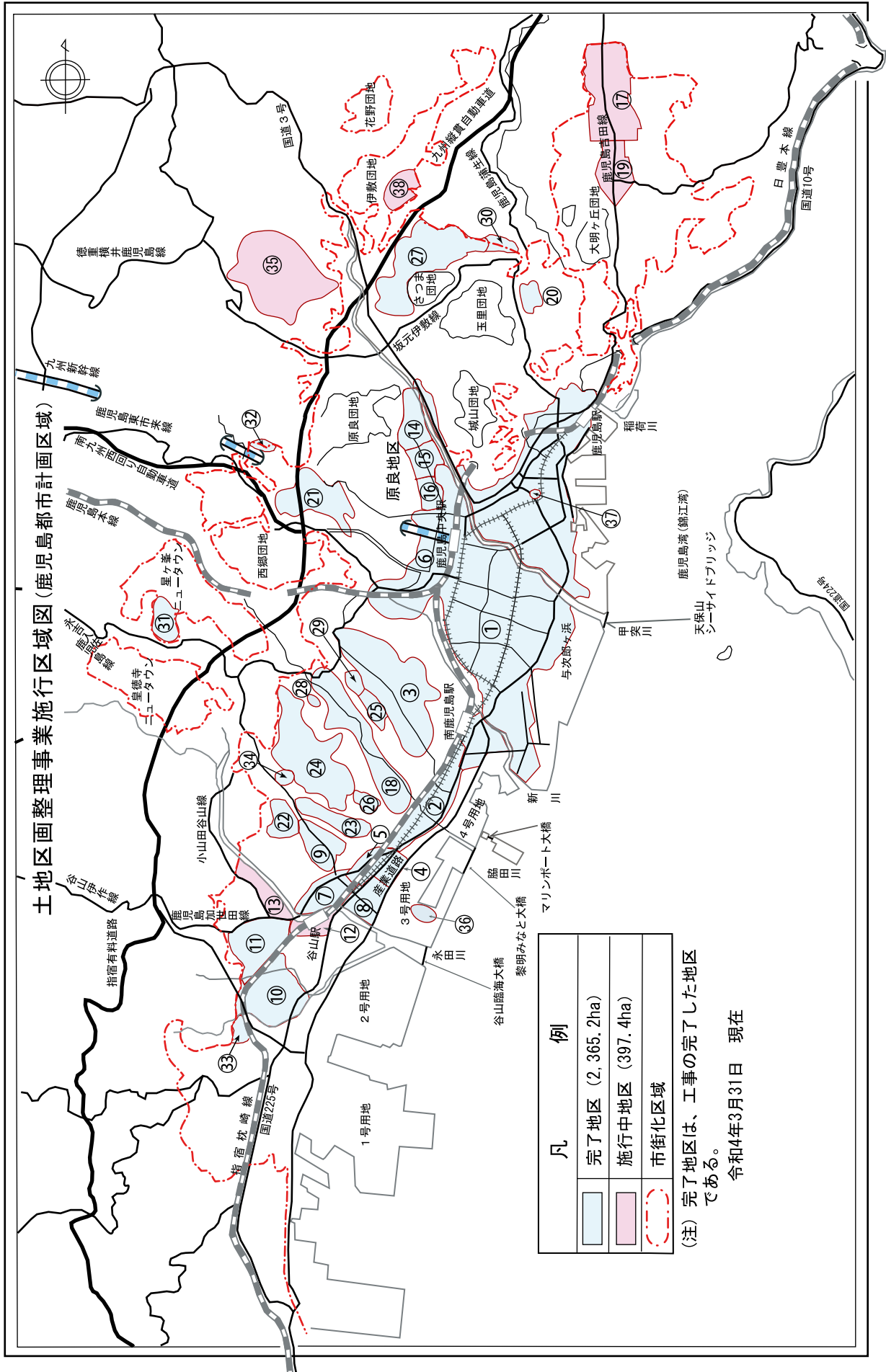
令和4年3月31日現在

No.	地区名	施行者	都市計画決定	事業計画決定	換地処分 年月日	面積 (ha)	減歩率		総事業費 (百万円)	整備状況	
			年月日 (当初 最終)	年月日 (当初 最終)			公共 %	合算 %		施行済	施行中
1	戦災復興地区	市長	昭21. 5. 4 昭48. 9. 19	昭21. 9. 3 昭56. 7. 9	昭38. 9. 10 昭56. 10. 14	1,043.9	17.5	17.7	2,042	○	
2	脇田地区	市	昭35. 1. 27	昭35. 8. 1 昭48. 1. 8	昭48. 3. 3	50.5	19	20	353	○	
3	紫原地区	〃	昭35. 1. 16 昭44. 5. 14	昭36. 3. 29 昭50. 3. 17	昭50. 8. 27	145.7	14.8	24.4	856	○	
4	谷山塩屋地区	〃	昭38. 7. 2 昭40. 2. 13	昭38. 8. 19 昭63. 10. 5	平元. 7. 17	19.4	19.9	21.5	121	○	
5	笹貫地区	〃	昭40. 2. 13 昭43. 3. 19	昭40. 5. 7 昭58. 1. 21	平元. 8. 28	28.1	23.5	25.2	262	○	
6	武・田上地区	〃	昭41. 8. 27 昭62. 12. 7	昭42. 4. 26 平2. 6. 27	平3. 3. 15	63.7	21.8	22.5	6,842	○	
7	桜川地区	〃	昭44. 5. 14 昭62. 12. 7	昭45. 1. 5 昭63. 5. 11	平4. 5. 11	63.8	19.3	20.1	4,122	○	
8	小松原地区	〃	昭42. 2. 14 昭47. 12. 11	昭45. 6. 25 平3. 8. 30	平4. 1. 27	42.5	18.9	20.8	2,448	○	
9	桜川第二地区	〃	昭58. 11. 11	昭59. 3. 28 平10. 10. 5	平11. 2. 5	32.7	25.7	38.6	9,782	○	
10	谷山第一地区	〃	昭49. 3. 11 昭62. 9. 14	昭53. 12. 25 平11. 10. 15	平12. 6. 6	127.8	18.7	19.2	28,245	○	
11	谷山第二地区	〃	平8. 3. 29 平13. 3. 23	平9. 8. 19 合4. 1. 17	令3. 10. 29	72.9	18.8	20.7	33,080	○	
12	谷山駅周辺地区	〃	平18. 7. 7	平20. 3. 21 合3. 9. 6		15.3	19.6	19.6	26,427		○
13	谷山第三地区	〃	平20. 9. 26	平23. 10. 14 合4. 3. 15		34.9	21.8	23	35,490		○
14	原良第一地区	〃	昭37. 2. 28 平26. 10. 9	昭63. 9. 27 平14. 7. 26	平15. 2. 21	36.9	18.5	18.5	22,395	○	
15	原良第二地区	〃	昭37. 2. 28 平26. 10. 9	平7. 7. 25 平30. 2. 15	平25. 2. 26	20.4	17.8	17.8	21,036	○	
16	原良第三地区	〃	昭37. 2. 28 平26. 10. 9	平12. 3. 24 平29. 2. 17	平29. 1. 10	15.6	17.3	17.3	19,218	○	
17	吉野地区	〃	昭62. 2. 4	平4. 10. 28 平3. 12. 24		114.1	19.6	19.6	67,540		○
18	宇宿中間地区	〃	平元. 12. 25 平27. 8. 21	平3. 3. 25 平29. 4. 24	平28. 6. 28	81.7	26.2	28	46,200	○	
19	吉野第二地区	〃	平26. 2. 25	平31. 3. 22		66.5	19.8	21.1	45,300		○
20	坂元地区	個人		昭43. 4. 3	昭43. 7. 10	15.2	12.1	12.1	221	○	
21	武岡地区	〃		昭46. 11. 24 昭52. 12. 10	昭53. 1. 14	78.3	42.4	42.4	5,096	○	
22	池田地区	組合		昭43. 6. 24 昭44. 10. 31	昭45. 2. 13	18.8	28.7	60	296	○	
23	魚見ヶ原地区	〃		昭48. 5. 2 昭51. 3. 31	昭51. 11. 29	26.8	16.5	40.5	1,080	○	
24	中山地区	〃		昭49. 7. 24 昭53. 6. 30	昭53. 8. 25	139.8	28.6	62.7	15,976	○	
25	梶原迫地区	〃		昭53. 11. 6 昭57. 8. 13	昭57. 10. 22	19.3	34.9	67.6	2,400	○	
26	医学部前地区	〃		昭56. 12. 4 昭60. 9. 27	昭59. 8. 15	8.8	36.9	62	1,764	○	
27	伊敷地区	〃		昭59. 1. 11 平8. 10. 3	平8. 1. 17	129.4	41.1	81.6	29,805	○	
28	広木地区	〃		平3. 9. 12 平7. 1. 20	平7. 3. 31	5.1	37.9	81.6	1,793	○	
29	西紫原地区	〃		平8. 7. 1 平11. 12. 20	平12. 6. 2	7.8	47.8	80.7	2,409	○	
30	明ヶ窪地区	〃		平11. 5. 7 平18. 1. 6	平18. 6. 9	10.3	37.2	82.6	4,239	○	
31	星ヶ峯南地区	個人		平12. 5. 10 平24. 11. 12	平16. 3. 31	35.4	60.5	60.5	9,680	○	
32	武岡台地区	組合		平13. 7. 9 平16. 9. 28	平15. 10. 23	5	37.6	63.1	1,258	○	
33	慈眼寺地区	〃		平12. 11. 1 平17. 3. 3	平16. 7. 30	5	43.6	81.1	1,654	○	
34	中山東地区	〃		平16. 9. 1 平18. 9. 21	平18. 7. 27	1.7	30.2	88.1	457	○	
35	小野地区	〃		平16. 12. 20 合4. 3. 22		147.1	34.4	77.1	31,998		○
36	東開町地区	個人		平18. 7. 5 平19. 11. 27	平20. 1. 10	11.7	1.2	1.2	160	○	
37	中町地区	〃		平19. 8. 16 平25. 6. 27	平25. 8. 22	1.2	0	0	216	○	
38	南伊敷地区	組合		平26. 4. 30 平30. 3. 23		19.5	46.7	89.7	3,767		○
	計 (ha)					2,762.6					

※ 年月日については公告日を記載

※ 14～16は原良地区として都市計画決定(当初:昭37.2.28 最終:平26.10.9)

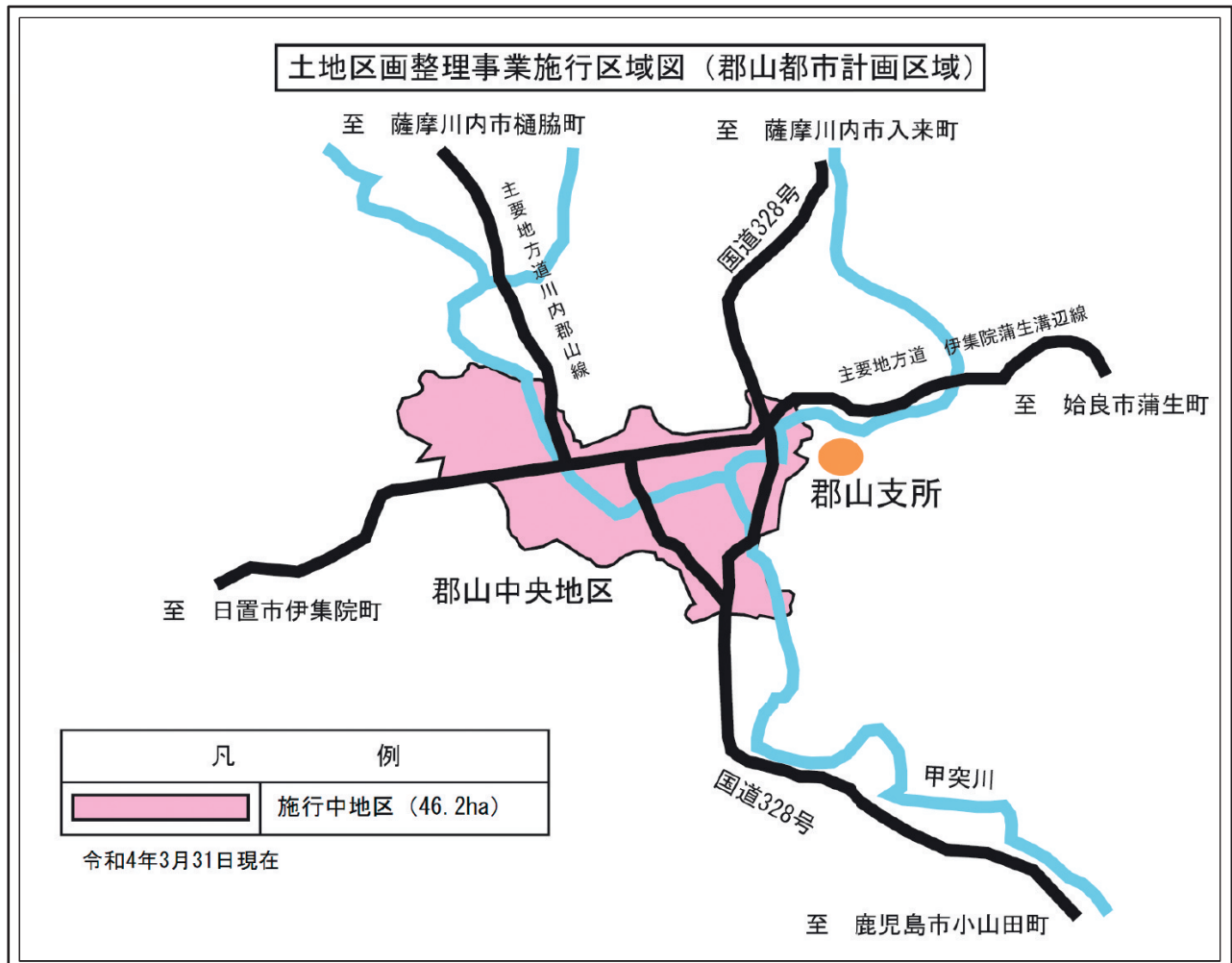
市街地の開発



土地区画整理事業一覧表(郡山都市計画区域)

令和4年3月31日現在

地区名	施行者	都市計画決定年月日		事業計画決定年月日		換地処分年月日	面積(ha)	減歩率		総事業費(百万円)	整備状況	
		(当初)	(最終)	(当初)	(最終)			公共%	合算%		施行済	施行中
1 郡山中央地区	市	平7.4.3	平8.3.29	平19.6.12	令2.7.7		46.2	22.7	27.6	16,970		○
計(ha)							46.2					



(2) 再開発事業

低層の木造住宅等が密集し、生活環境の悪化した平面的な市街地において、細分化された敷地を広く統合し、共同建築物に建て替え、あわせて緑地、広場等のオープンスペースを確保することにより、安全で快適な都市環境を再生しようとするものである。

市街地再開発事業

地区名	施行者	地区面積 (ha)	進捗状況				
			推進計画 作成	都市計画 決定 (最終)	事業計画 認可	権利変換 期日	工事完了 公告
小川町 21 番街区	組合	0.3	H 元年度	H 4. 4. 7	H 4.10. 1	H 6. 2.16	H 8. 2. 1
西鹿兒島駅東口 10 番街区		0.9	S61 年度	S63.10.12	H 元. 6.19	H 8. 4.12	H11. 6. 2
西鹿兒島駅東口 6 番街区	個人	0.3	S63 年度	H 9.12. 2	H10. 3. 6	H10. 6. 5	H11. 6. 2
西千石町 13 番街区	組合	0.5	H 8 年度	H12. 3.10	H13. 1.12	H14. 1.11	H15. 8.28
中央町 22 番街区		0.2	H16 年度	H18. 1.26 (H19.6.12)	H20. 1. 9	H20.12.29	H22. 3.15
中央町 23 番街区		0.3		H18. 1.26	H18.10. 3	H20. 2. 4	H22. 8.31
中央町 19・20 番街区		0.7	H21 年度	H27.11.10	H28.12. 9	H29.10.20	R3.1.30
千日町 1・4 番街区		1.0	H26 年度	H28.8.29	H29.12.15	H30.11.26	R4.1.12

都市計画決定の概要

地区名	建築敷地 面積	建築物の整備					備考
		建築面積	延べ面積	建ぺい率	容積率	主要用途	
小川町 21 番街区	約2,300㎡	約1,700㎡	約13,000㎡	約80%	約500%	住宅・商業・ 駐車施設	
西鹿兒島駅東口 10 番街区	約4,300㎡	約3,600㎡	約30,400㎡		約700%	商業施設	
西鹿兒島駅東口 6 番街区	約2,700㎡	約1,900㎡	約10,600㎡	約70%	約400%	駐車施設	
西千石町 13 番街区	約3,300㎡	約2,600㎡	約17,200㎡		約450%	住宅・商業・ 駐車施設	
中央町 22 番街区	約1,600㎡	約1,300㎡	約5,000㎡	約80%	約280%	商業・業務・ 駐車施設	
中央町 23 番街区	約1,700㎡	約1,400㎡	約11,500㎡	約80%	約600%	商業・業務・ 住宅・駐車施設	
中央町 19・20 番街区	約4,400㎡	約3,800㎡	約47,000㎡	約90%	約840%	商業・業務・ 住宅・駐車施設	
千日町 1・4 番街区	約6,000㎡	約5,300㎡	約39,000㎡	約90%	約570%	商業・業務・ 宿泊・駐車施設	

優良建築物等整備事業

地区名	施行者	地区面積	事業タイプ	事業年度	備考
原良団地近隣センター	県住宅供給公社	1.5ha	高度化更新型	H 元 - H 5	
平之町 10 番街区	民間	0.2ha	優良再開発型	H 8 - H10	
平之町 2 番街区	民間	0.2ha	優良再開発型	H14 - H16	
浜町 1 番街区	民間	0.4ha	優良再開発型	R 2 - R 5	

その他の再開発事業

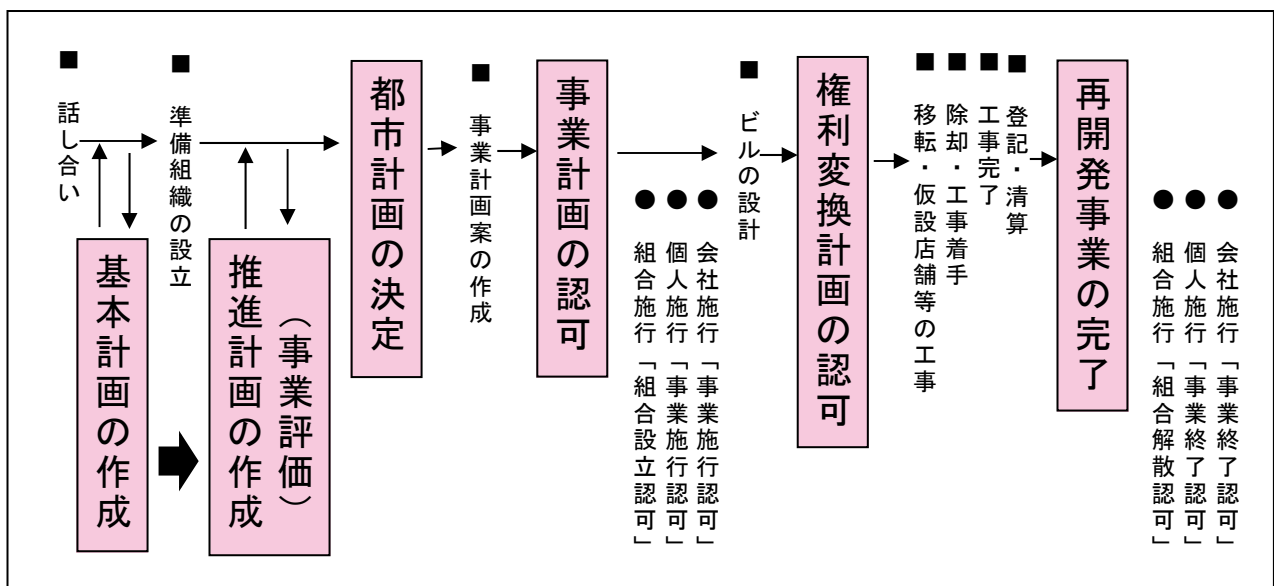
事業名	施行者	敷地面積	事業方式	事業年度	備考
農協連跡地再開発事業	民間	1.1ha	事業コンペ	S62 - H 4	

市街地再開発事業における施行者、施行区域等の要件

	第一種市街地再開発事業	第二種市街地再開発事業
施行者	個人施行者、組合、地方公共団体、再開発会社、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社	再開発会社、地方公共団体、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社
施行区域	次の(1)、又は(2)のいずれかに該当すること (1) 市街地再開発促進区域内にあること (2) 次の各要件をみたすこと ① 高度利用地区又は特定地区計画等の区域内にあること ② 地上階数3以上の耐火建築物の建築面積の合計が、すべての建築物の建築面積の合計のおおむね1/3以下であること又は、耐火建築物の敷地面積の合計が、すべての宅地面積の合計のおおむね1/3以下であること ③ 土地の利用状況が著しく不健全であること ④ 土地の高度利用が都市機能の更新に貢献すること	次の(1)～(3)に該当すること (1) 第一種事業の(2)に該当すること (2) 施行区域内の面積が0.5ha以上あること (3) 次のいずれかに該当すること ① 不良建築物が多いため災害の発生のおそれ著しく、又は環境が不良であること ② 重要な公共施設の整備とあわせて建築物及び敷地を一体的に整備することが合理的であること (市街地再開発促進区域内では施行できない)
事業手法	権利変換方式による	用地買収方式による (土地収用法が適用される)

市街地の開発

市街地再開発事業における事業実施の流れ



(3) 住宅団地等の開発

団地造成一覧表①（面積5ha以上）

令和4年3月31日現在

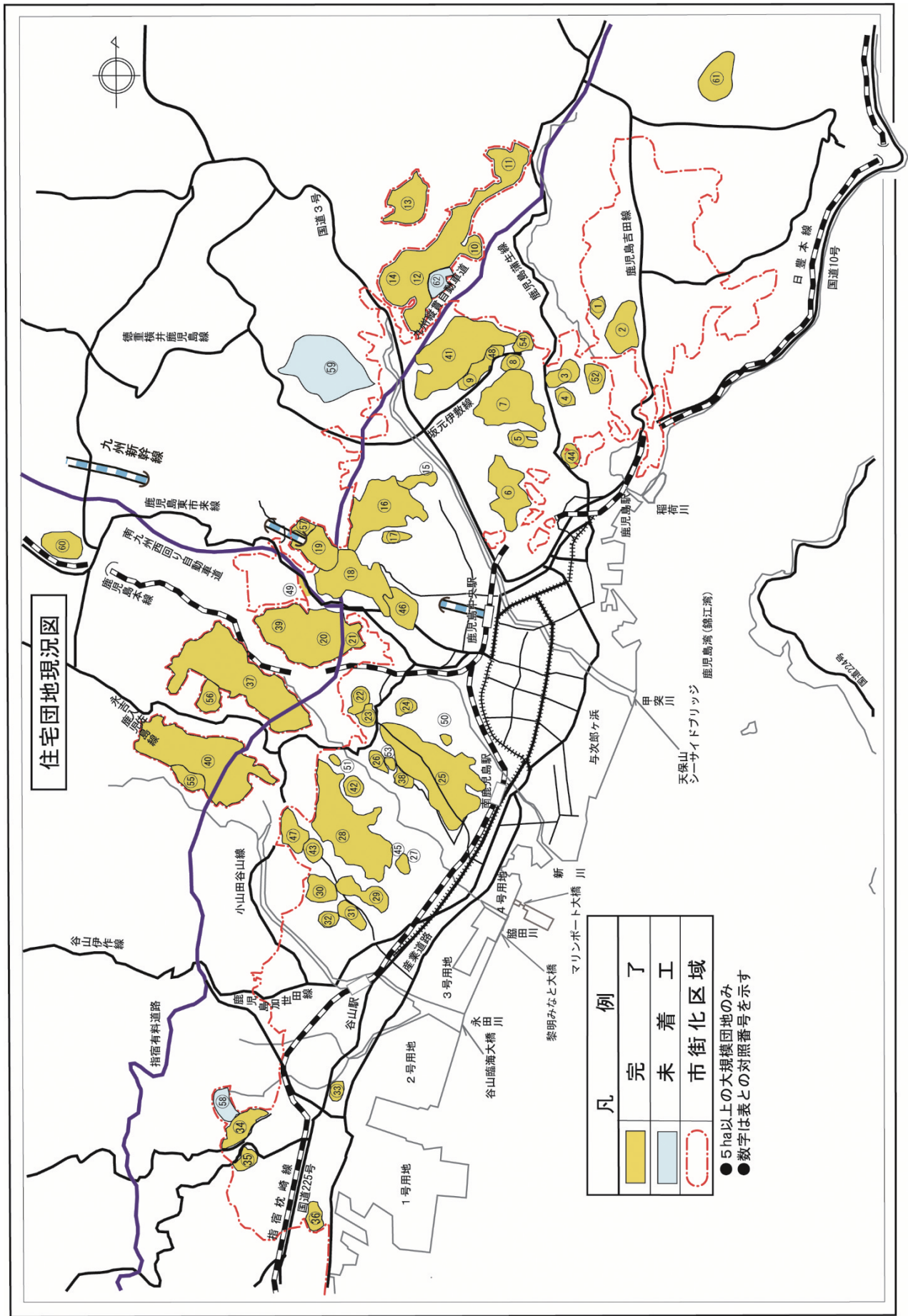
図面 番号	団 地 名	施 行 者	面 積 (ha)	計 画 戸 数 (戸)	手 法	施 行 期 間		整 備 状 況	
						着 工	完 了	完 了	施 行 中
1	天 神 山 団 地	開 発 事 業 団	5.60	272	宅 造	S40.6	S44.6	○	
2	大 明 ケ 丘 団 地	〃	32.00	880	〃	S40.6	S44.6	○	
3	坂 元 団 地	市 住 宅 公 社	15.18	987	区 画 整 理	S41.2	S43.3	○	
4	催 馬 楽 団 地	開 発 事 業 団	12.40	267	宅 造	S48.8	S51.12	○	
5	上 之 原 団 地	市	17.80	493	〃	S37.8	S41.3	○	
6	城 山 団 地	開 発 事 業 団	46.30	1,562	〃	S42.4	S46.3	○	
7	玉 里 団 地	〃	97.00	3,178	〃	S45.2	S48.3	○	
8	若 葉 台 団 地	民 間	6.40	191	開 発	S49.4	S50.6	○	
9	さ つ ま 団 地	〃	22.95	684	宅 造	S41.4	S48.3	○	
10	岡 之 原 団 地	〃	10.13	374	〃	S45.7		○	
11	緑 ケ 丘 団 地	県 住 宅 供 給 公 社	31.50	1,557	〃	S40.12	S53.7	○	
12	伊 敷 団 地	開 発 事 業 団	101.50	3,222	〃	S43.9	S46.3	○	
13	花 野 団 地	民 間	50.08	1,426	開 発	S52.8	H元.2	○	
14	千 年 団 地	〃	43.32	1,060	〃	S46.2	S52.6	○	
15	永 吉 団 地	〃	17.83	620	宅 造	S39.9	S46.12	○	
16	原 良 団 地	県 住 宅 供 給 公 社	111.50	3,175	〃	S41.12	S53.12	○	
17	つ く し の 団 地	民 間	5.20	216	〃	S44.12	S53.4	○	
18	武 岡 団 地	市 住 宅 公 社	78.31	2,351	区 画 整 理	S46.10	S52.8	○	
19	武 岡 ハ イ ラ ン ド	民 間	48.32	1,790	開 発	S45.9	S52.12	○	
20	西 郷 団 地 (一 工 区)	〃	42.58	1,870	宅 造	S43.4	S50.12	○	
21	西 郷 団 地 (三 工 区)	〃	18.72	461	開 発	S52.3	S54.2	○	
22	田 上 団 地	〃	21.69	733	〃	S47.6	S48.1	○	
23	馬 場 団 地	〃	7.55	377	宅 造	S36.12	S39.5	○	
24	鶴 留 ・ 丸 岡 団 地	〃	10.80	443	開 発	S43.7	S52.7	○	
25	紫 原 団 地	市 ・ 市 住 宅 公 社	145.66	7,326	区 画 整 理	S31.2	S40.3	○	
26	森 山 団 地	民 間	8.56	318	宅 造	S40.8	S45.7	○	
27	亀 ケ 原 団 地	〃	5.80	125	〃	S48.1	S50.10	○	
28	桜 ケ 丘 団 地	組 合	139.76	3,864	区 画 整 理	S49.9	S53.4	○	
29	魚 見 ケ 原 団 地	〃	26.76	800	〃	S48.10	S50.7	○	
30	自 由 ケ 丘 団 地	〃	18.76	868	〃	S43.5	S45.1	○	
31	希 望 ケ 丘 団 地	県 住 宅 供 給 公 社	13.30	289	宅 造	S40.7	S53.6	○	
32	武 迫 団 地	民 間	9.40	458	開 発	S45.10	S54.5	○	
33	玉 林 団 地	〃	5.89	208	宅 造	S46.3	H 2.2	○	
34	慈 眼 寺 団 地	開 発 事 業 団	28.80	777	〃	S43.9	S46.10	○	
35	星 和 台 団 地	民 間	8.80	261	開 発	S47.9	S49.7	○	

団地造成一覧表②（面積5ha以上）

令和4年3月31日現在

図面 番号	団 地 名	施 行 者	面 積 (ha)	計 画 戸 数 (戸)	手 法	施 行 期 間		整 備 状 況	
						着 工	完 了	完 了	施 行 中
36	光 山 団 地	民 間	6.61	239	宅 造	S45. 6	S50. 7	○	
37	星ヶ峯ニュータウン	開 発 事 業 団	171.11	4,300	〃	S51.12	H 2. 3	○	
38	梶 原 迫 団 地	組 合	19.29	290	区画整理	S53.12	S57. 3	○	
39	西郷団地（二工区）	民 間	66.13	1,775	開 発	S54. 2	H 8. 9	○	
40	皇徳寺ニュータウン	〃	145.36	3,807	〃	S55.11	H 9. 1	○	
41	伊敷ニュータウン	組 合	129.39	2,300	区画整理	S61. 1	H 9. 1	○	
42	八 洲 ハ イ ツ	民 間	16.51	360	開 発	S54. 5	S56. 7	○	
43	中 山 団 地	〃	10.75	284	〃	S55. 1	S59. 5	○	
44	常 安 団 地	市	15.28	150	宅 造	S38.10	S40. 3	○	
45	エバーグリーン宇宿台	組 合	8.81	217	区画整理	S57. 1	S57.12	○	
46	武岡ピュアタウン	民 間	10.98	218	開 発	S59.12	H 2.12	○	
47	山 田 団 地	〃	14.64	247	〃	S60. 8	S63. 9	○	
48	西 玉 里 団 地	〃	6.56	150	〃	S60. 1	H元. 4	○	
49	西郷団地（六工区）	〃	7.75	390	〃	H元.10	H 3. 2	○	
50	鴨 池 団 地	〃	7.59	174	〃	H 3. 3	H10. 7	○	
51	向 陽 台 団 地	組 合	5.13	152	区画整理	H 4. 1	H 6. 4	○	
52	旭ヶ丘ニュータウン	民 間	8.39	189	開 発	H 7. 5	H11. 8	○	
53	西紫原土地区画整理事業	組 合	7.82	170	区画整理	H 8.12	H11.11	○	
54	明ヶ窪土地区画整理事業	〃	10.29	226	〃	H11.11	H17. 9	○	
55	南 皇 徳 寺 台 団 地	民 間	14.44	389	開 発	H11.12	H14. 5	○	
56	星ヶ峯南土地区画整理事業	市 住 宅 公 社	35.35	634	区画整理	H12. 9	H16. 3	○	
57	武岡台土地区画整理事業	組 合	5.00	117	〃	H13. 9	H15. 6	○	
58	(仮称)ニュータウン慈眼寺団地	民 間	19.74	372	開 発				
59	小野土地区画整理事業	組 合	147.12	920	区画整理				
60	ガーデンヒルズ松陽台	県住宅供給公社	38.80	693	そ の 他	H11.12	H17. 3	○	
61	三井ニュータウン	民 間	55.38	1,223	開 発	S52. 4	S55. 7	○	
62	南伊敷土地区画整理事業	組 合	19.49	301	区画整理				
計	(ha)		2,269.87					2,083.51	0
	(戸)			63,770				62,177	0

※(仮称)ニュータウン慈眼寺団地、小野土地区画整理事業、南伊敷土地区画整理事業は許可のみ（未着手）



市街地の開発