

番号	内容	質問	回答
1	事業について	土地区画整理事業とは何ですか	土地区画整理事業とは、良好なまちづくりのために土地の区画を整え、道路や公園その他の公共施設と宅地を一体的に整備改善する事業です。 具体的には、道路などを広げるために皆様の土地を少しずつ提供していただき（減歩）、狭い道路や行き止まり道路を改善して、避難路や避難地を確保して防災力を高めるとともに区域全体を良好な形状に改善し、利用価値の高い宅地を整備していきます。
2	事業について	今、なぜ、被災の大きい木山地区を区画整理しなければいけないのでしょうか	被災された皆さまの生活再建を早く進めるためには、元通りの町へ復旧させていくのが、最も早いと考えております。特に、応急仮設住宅やみなし仮設住宅においての生活を余儀なくされている方におかれましては、一日も早く地元に戻りたいというご意向をお持ちであると深く認識しております。 この木山地区では、被災前より、狭い道路や行き止まりの道路、避難できる公園の不足等の問題があり、商業地も、かつての木山のにぎわいが薄れている状態でした。 さらに、今回の震災により、宅地も大きく被災しています。また、公共施設（役場庁舎、公民館、体育館、きらめき館、文化会館(調査中))も被災し、建て替えを念頭に検討を進めているところです。 昨年12月に策定した「益城町復興計画」において、木山交差点を中心とした地区は「都市拠点」と位置付けられ、行政・商業・サービス・交通結節等、高次の都市機能の誘導を図る場所とされており、安全な住宅地や町のにぎわい、利便性の高い公共施設を一体的に整備し、子の代孫の代まで引き継いでいけるような、暮らしよい木山の復興を図ってきたいという考えから、今回、町として、区画整理事業の案をお示しているものです。
3	事業について	区画整理のデメリットは何ですか	区画整理事業によって整った町が整備される一方で、デメリットとしては、皆様の生活再建までに時間がかかってしまうことや、減歩という形で土地の負担をお願いしなければならないことが考えられます。
4	事業予定区域について	なぜこの区域としたのですか	木山交差点を中心に役場庁舎、きらめき館、文化会館などの公共公益施設を含め、道路の状況（狭い道路、行き止まりの道路）、建物や宅地の被災状況などを考慮しながら、道路や水路などのできるだけ明確な地形地物で区域を設定しました。
5	時期について	いつから自宅の再建ができるのでしょうか	平成29年9月に都市計画決定すると仮定した場合には、平成31年5月より、順次、自宅再建にとりかかっただけと考えております。その場合、平成33年3月までには、皆様に自宅再建に取りかかっただけと考えております。ただし順調に事業が進んだ場合を想定しておりますので、状況によっては遅くなることも考えられます。
6	減歩について	減歩はどのくらいになるのでしょうか	農地を区画整理する場合とは違い、市街地の区画整理事業での減歩は低く設定されます。それぞれの宅地の評価によって減歩率は異なってきますので、皆様の土地をそれぞれ適切に評価したうえで減歩する面積を決めていきます。
7	減歩について	減歩で道路や公園をすべて整備できるのですか	皆様が所有される土地の減歩のみで道路、公園などを全て整備するわけではありません。事業が始まれば、町が土地の売却を希望される方を募り、先行買収を実施する予定です。そして、購入した土地も道路や公園用地として換地していきます。
8	減歩について	これ以上土地が小さくなると家を建てるのが出来なくなるのですが、どうしたらいいのでしょうか	小さい土地について減歩をすると、土地の面積によっては、減歩することで物理的に家が建たないなど、土地利用上、好ましくない場合が想定されますので、緩和措置などが適用される場合があります。その場合には、清算金をお支払していただくこととなります。なお、緩和措置などの制度については、今後、検討していきます。
9	減歩について	墓地等も減歩されるのでしょうか	原則、減歩されます。但し、公益的な機能を確保するために、土地区画整理審議会の同意を得たうえで、減歩しない、もしくは減歩の緩和がなされる場合があります。その場合には、清算金をお支払していただくこととなります。
10	減歩について	寺院や教会も減歩されるのでしょうか	寺院や教会も、宅地同様に減歩の対象となります。
11	換地について	現位置に戻ることができると考えていいのでしょうか	現位置付近に戻っていただくことを原則として、換地を計画していく予定です。 ただし、道路や公園などの土地利用計画によって、現位置から移動をお願いする場合があります。その場合、まず、現位置付近に換地する区画整理案を町で作成し、その後、地権者の方との協議の上、換地先を決定していきます。
12	換地について	減歩などせず、町が直接買収をし、道路、公園を作ったらどうでしょうか	この地域では、道路や公園などの単体の整備だけでなく、安全な住宅地や町のにぎわい、利便性の高い公共施設の整備を一体的に進めなければならないと考えています。そのためには区画整理事業という手法が最適と考え、今回の案をお示しております。

番号	内容	質問	回答
13	他事業との関係について	被災宅地復旧支援事業（復興基金事業）を利用しようと考えていたのですが、区画整理に入ってしまったので、どうすればいいのでしょうか	被災宅地を個別に修復する際の支援として復興基金事業がありますが、今回の区画整理事業では、被災宅地も事業の中で一体的に整備しますので、復興基金事業としての手続きは不要です。
14	他事業との関係について	区画整理地内で、既に被災宅地の復旧をしました。その場合、復興基金事業の申請をすれば、補助金を受けられるのでしょうか	受けられます。
15	他事業との関係について	県道の拡幅にも、区画整理事業の範囲にも入っています。二つの事業で土地を取られてしまうと、自分の土地がなくなってしまうので、どうすればいいのでしょうか	区画整理地内の場合、事業そのものが区画整理事業に変わるため、県道拡幅事業による土地の買収は行わず、減歩という形で、皆さまから土地を提供いただき、県道の拡幅と宅地を一体的に整備を行っていきます。 (区画整理地内の公共施設は、区画整理事業の中で補われます。)
16	事業について	土地区画整理事業では、土地とお金を出さなければならないのでしょうか	土地区画整理事業では、減歩という、皆様から少しずつ土地を提供していただき事業を行っていきます。 事業の最後には、換地の評価による差額を町に支払っていただく、もしくは町から受け取っていただく手続きが発生します。(精算)
17	事業について	地権者の意見や要望は事業にどのように反映されるのでしょうか	地権者の意見を事業に反映させ、事業が公平に運用されるよう土地区画整理審議会を設置します。この審議会の委員は、区画整理地内の地権者の中から選出され、換地計画や仮換地指定等について町に答申します。 また、土地区画整理審議会のほかに、各地区ごとにまちづくり協議会を立ち上げ、できるだけ皆様のご意向に沿った計画となるよう進めていきます。
18	事業について	現在建っている建物の移転がないような土地区画整理事業はできないのでしょうか	土地区画整理事業は公共施設（道路、公園等）の改良や宅地の整形を一体的に行う事業ですので、公共施設計画や換地計画を実現するためには、建築物の移転をお願いをする場合もございます。将来に悔いを残すことが無いような土地利用を検討していかなければならないと考えています。ご理解とご協力をお願いいたします。
19	権利について	区画整理事業が始まるとどのような制限を受けるのでしょうか	事業認可されると、建物の新築や増改築、土地の形質変更などについて制限がかかります。(町の意見を聞いたうえで県知事の許可が必要)
20	権利について	借地をしている場合の権利は、どうなるのでしょうか	土地区画整理事業は、原則として、従前の権利関係をそのまま継続させる事業ですので、原則、借地権利は継続されます。
21	権利について	借家をしている場合の権利は、どうなるのでしょうか	借りていた建物が壊されずにそのまま残る場合には、原則、権利は継続されます。 一方、借りていた建物が新築される場合は、所有者との協議を整えた上で、新たに借家契約を結びなおしていただくこととなります。
22	補償について	現在建っている住宅等が移転することになった場合、補償等があるのでしょうか	住宅等の移転に伴う、住宅解体費用や建物、引越費用等については、補償いたします。 ただし、建物の補償については、評価時の住宅の価値に応じた補償となります。 また、建物の移転期間中、その建物に住んでおられた方につきましては、仮住居の費用（引越代含む）についても補償いたします。
23	補償について	土地区画整理事業を実施している期間、営業ができない日が出てくる場合、補償はあるのでしょうか	営業休止や仮営業所設置、営業規模縮小、営業廃止に対する補償があります。 ただ、本事業においては、営業できない日を極力作らないよう、仮店舗の設置等も検討していきます。 なお、仮店舗の設置等につきましては、できるだけ商店の皆様のご希望に添えるように準備したいと考えております。現時点でどこにいつ作るということは決まっておりませんが、今後事業が進展しましたらまたご相談させていただきます。
24	補償について	アパートの場所が移動することになる場合、アパートの住民全員の承諾をもらうのが困難なのですが、どうしたらいいのでしょうか	アパートの場合、所有者の承諾をいただいた後、町で、借家人の皆様と個別に交渉を行っていきます。
25	補償について	新しいアパートを建設する間の収入に対する補償はあるのでしょうか	現在アパートを運営されている方について、移転が完了するまでの期間、収入が中断する場合、それに対する補償（中断補償）があります。

番号	内容	質問	回答
26	土地利用について	ゾーニング（素案）では商業用地がまとまっていますが、これはどういうイメージでしょうか	ゾーニング（素案）の商業用地については、現商業者の方が一団となってまとまっていただき、買物をしやすい空間を作ることをイメージしています。 ただし、業種によっては点在が適切な場合もあるかと思ひますし、また集客を図るための店舗の誘致も考えられますので、商業者の皆さまと一緒に考えていきたいと思ひます。
27	土地利用について	バスターミナルは必要でしょうか	まちづくりを考えたとき、町中心へのアクセスや周辺への移動性の向上を図るため、バスへの乗り換え施設の整備は必要と考えています。
28	地盤の影響について	断層や地盤の影響にどのように対応するのですか	国土交通省の地盤調査では、「低層建築物については、今後、新築される建築物について特段の追加的配慮は必要ないものと考えられる。また、杭基礎構造を有する中高層建築物等については、活断層による地盤のズレによる被害リスクも想定されるため、新たに建築する場合は、地盤調査等により、活断層の存在の確認等を行うことが考えられる。」と報告されています。町としてはこの考え方を踏まえ、対応していきたいと考えております。 なお、必要に応じて、国立研究開発法人建築研究所や国土交通省国土技術政策総合研究所などの公的専門機関の意見を聞き、皆様にお知らせしながら対応していくことも考えております。
29	固定資産税について	事業が開始された場合、固定資産税はどのようになりますか	今回の予定区域は全て被災市街地復興推進地域内ですので、住宅用地の特例で、平成29年度から平成32年度まで、建物が無くなってしまった場合の土地の税金が大きくあがることはありません。 なお、固定資産税は毎年1月1日時点の皆様の土地の状況を踏まえたうえで課税することとなります。
30	買収等について	町は（事業前に）土地を買収してくれるのでしょうか	上限はありますが事業初期に買収ができます。意向調査でご意向をお伺いしますので、土地を売りたいとお考えの方は、その旨ご記載ください。 なお、売買価格については、売買契約を結ぶ時点で土地の評価を行っていきます。
31	その他	土地区画整理事業によって既存コミュニティはどうなるのでしょうか	既存コミュニティをできるだけ崩さないような換地設計を行っていきますが、ご要望に沿えない場合もありますのでご理解ください。
32	その他	木山地区以外に区画整理事業はおこなわないのですか	他の地域については、現在のところ区画整理事業の計画はありません。
34	その他	事業の期間中でも土地を売買することができるのでしょうか	土地区画整理事業施行中の土地の売買には特に制限はありません。なお土地の売買については、事前に町に相談をお願いします。
35	その他	生活再建支援金（加算金）、グループ補助金、応急仮設住宅（みなし含む）については延長されるのでしょうか	生活再建支援金（加算金）については、生活再建支援法の中に、やむを得ない事情により支援金の申請をすることができないと認めるときはその期間を延長することができる旨、書かれています。 その他、グループ補助金や応急仮設住宅の延長につきましても、過去の震災で延長されている実例もありますので、町としてしっかりと延長を要請していきます。
36	その他	その他、分からないことがある場合は、どうしたらいいのでしょうか	各世帯ごとに事情が異なると思われまますので個別にお話しを伺わせていただければと思ひます。 意向調査実施期間中は、役場に相談窓口を開設いたしますのでご相談ください。 （益城町役場復興整備課 096-289-2930） ※益城町役場の業務は5月2日（火）まで役場地内で行います。その後引越を行い、5月8日（月）から益城幼稚園横の仮設庁舎で行います。