

アンケート調査について
主なご意見・不安な点・要望等（問5、問6）

1. 事業への主な賛成意見

1. 1 町の将来性・発展性や環境整備への期待から事業に賛成

町としての考え方

甚大な被害を受けた木山地区の10年後、20年後、100年後の将来を考えた時、私たちは子の代、孫の代へと安全で安心できる暮らし良いまちを継承していかなければならないと考えております。そして再び大きな災害が発生したとしても、被害を最小限にとどめることができるまちを住民の皆様と町とで力をあわせ、協力しながら作り上げていかなければならないと考えています。

新しいまちの機能は、できるだけ早く、町から案を示します。そして皆さんと話し合いながら決めていきたいと考えております。（土地区画整理審議会（※）、まちづくり協議会）

※土地区画整理審議会とは地方公共団体の土地区画整理事業において設置される諮問機関で、換地計画、仮換地の指定などについて審議する。委員は宅地所有者、借地権者、学識経験者により構成される。

1. 2 安全・安心なまちづくりの実現につながることから事業に賛成

町としての考え方

区画整理事業によって、狭あい道路や行き止まりの道路、私道は基本的に解消し、お住まいは、公道（町道や県道）に面する宅地となります。また、幹線道路（横町線、益城菊陽線）には、小中学生をはじめ、皆さんが安全に移動できる歩道を整備していきます。そして、適切に配置された公園で休憩できるような憩いの場も整備していきます。それらの道路や公園は、災害時、避難路や一時避難所として活用できます。

子々孫々に残す災害に強い安全なまちづくりのための事業として実施致します。

1. 3 擁壁や地盤への対応など個人での対応が困難な課題を解決できることから事業に賛成

町としての考え方

今回の事業区域は段丘な地形となっており、区画整理事業によって高低差を踏まえた造成計画をつくっていきます。その中で必要に応じ、擁壁を一体的に整備していきます。

国土交通省の断層に関する調査では、「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、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。

また、地盤については、色々なご不安を感じていらっしゃることは理解しておりますが、現段階で地盤について公式な見解が示されておられませんので、今後とも国の調査機関などへアドバイスを求めていき、皆様にお知らせしながら対応していくことを考えております。

1. 4 資産価値の向上につながることや売却可能性があることから事業に賛成

町としての考え方

今回実施する土地区画整理事業により、地域全体の公共施設が整備されるだけでなく、あわせて皆様の土地も整形で利用勝手の良い状態へ整備することで、皆様の宅地の価値が向上していくことが見込まれます。

また、土地の売却については、事業に必要な買収総面積の上限はありますが、事業の初期段階で「土地を売りたい」（一部売りたい含む）という方を募集し、先行買収を行っていきます。

そして、その土地を公共施設（道路や公園）として換地していきます。町に売却される際には税控除等の優遇もあります。今後、先行買収の基準をつくり、売却意向の方々に説明を行っていきます。

2. 事業への主な反対意見

2. 1 換地先が現在地から離れる可能性があることから事業に反対

町としての考え方

土地区画整理における換地の位置につきましては、原則、元の場所の近く「原位置付近」に定めることとなります。その詳細につきましては、事業の中で土地区画整理審議会へ諮り、仮換地指定の手続きまでの間に、個別にご説明させていただく予定です。

皆様の土地やお住まいへの影響につきましては、まずは、町が換地設計を行い出来る限り早期にお示しできるようにいたします。ただし、区画整理事業では、大規模な公共施設の整備を行っていきますので、全ての既存建築物へ影響を出さないよう設計するのは困難であり、移転の可能性も念頭に入れていただきたいと思います。町と致しましてはしっかりと移転計画・補償説明等を行い、ご納得いただけるよう努めてまいりますので、ご理解とご協力をお願いいたします。

2. 2 減歩によって土地が減ることから事業に反対

町としての考え方

減歩につきまして、皆様方から様々なご意見をいただいておりますが、土地区画整理事業では、生活基盤に必要な道路や公園などの公共施設の整備改善を行いつつ、同時に皆様方の宅地を整形な形で再配置することで、地域全体の生活基盤の向上を図るものです。その結果、安全な歩道の整備や「狭い」「行止り」「側溝がない」などの生活上の課題の解消、大雨の際に水が溜まりやすい宅地、使い勝手の悪い不整形な宅地、境界が不明確な土地など、様々な不安要素が改善され、また、必要に応じ、地区内の一体的な造成や擁壁整備など、総合的な基盤整備を行い、皆様方の宅地の利用価値が上昇するものであり、これらは皆様方が受けられる受益となります。これを「宅地の利用の増進」と言います。この増進が図られる前（現在）と後（区画整理後）の皆様方の宅地をそれぞれの増進に応じて評価し、同じ面積ではなく同じ価値にしようとした際、区画整理後の土地は小さくなり、この整理前後の増進に応じた面積差分を「減歩」と呼んでいます。皆様方の土地の価値はそのままに、お住まいの地域を、より災害に強く、より住みよいまちへと変えていくための仕組みでございますので、ご理解頂きますようお願い致します。

2. 3 事業の早期実現に不安があり、生活再建が遅くなることから事業に反対

町としての考え方

土地区画整理事業では、多くの公共・公益施設を整備、改善していきますので、相当の事業期間が必要となり、生活再建が遅くなってしまうことは否めません。

できるだけ早く事業を進め、工事が完了した所から部分的に供用を開始し、生活再建

を早めるために努力してまいります。

特にご高齢の方にお待ち頂くことは、大変申し訳なく思います。一日も早く事業を進め、地域がよりよくなっていく様を感じていただけるよう、さらには、子の代、孫の代までしっかりと継承できる住みよいまちを整備してまいりますので、何卒ご理解のほどお願い致します。

2. 4 家屋移転時の補償内容が不明確なことから事業に反対

町としての考え方

土地区画整理事業により家屋が移転となった場合、事業により皆様が受ける損失に対し補償金が支払われます。建物のみを考えた場合、新築から数年経つことによる減価償却分は減額されることとなります。しかしながら、損失とは、建物のみではなく、建物内の各設備や屋外の工作物や木々など、またお店などされている場合は営業に係る補償、その他手続き費用や運搬・除却などの引っ越し費用など、あらゆるものが補償の対象として加算されることとなります。まずは補償の項目や金額を計算し、その総額をもって補償金を提示させていただきます。必要な補償内容が盛り込まれているかご確認いただき、場合によっては再計算も行います。全ての方が100%補償金のみで再建が可能となる訳ではありませんが、移転に伴うご負担、ご不安なお気持ちを出来る限り軽減できるよう、皆様方の声に答えていきたいと考えております。

2. 5 現地に再建済・再建予定であることから事業に反対

町としての考え方

土地区画整理事業は、公共施設の整備、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する場合もございます。また、将来に悔いを残すことが無いような地域全体の土地利用を検討していかなければならないと考えております。

その際には個別にご相談を行わせていただき、説明を行わせていただきたいと考えております。ご理解のほどよろしく申し上げます。

2. 6 現状維持・必要最小限の整備で十分なことから事業に反対

町としての考え方

この地域では、震災前から狭あい道路や行き止まりの道路が存在し、幹線道路の歩道も十分ではなく、側溝が整備されていない生活道路もありました。また、避難できる公園もほとんどありませんでした。これらの地域の課題を解消し「災害に強く、利便性の高い住宅地」を整備していくことが、今回の事業の大きな目的です。また、住宅地の整

備とあわせ、歩いて暮らせるまちづくりを目指し、日常的に買い物ができる商店の整備（誘致）や住宅、商店と連携した公共施設の整備などを一体的に行っていきたいと考えております。そのためには区画整理事業という手法が最適と考えております。

2. 7 ゾーニング図（素案）の商業用地、商業機能についてのご意見

町としての考え方

ゾーニング図（素案）については決まっているものではありません。まちの機能をイメージしやすいよう作成したもので、今後皆様と検討しながら決めていきます。

仮設店舗等の場所につきましては、できるだけ商店の皆様のご希望に沿えるよう準備したいと考えております。現時点で具体的な内容はお答えできませんが、事業の進展とあわせご相談させていただきます。

また、地元商店の活性化については、今後、専門家を交えながら地元商店の皆様と協議し、ご意向などを踏まえ、日常的に買い物ができる商店の整備（誘致）や住民や来訪者に親しまれる歩道整備など、歩いて暮らせるまちづくりを目指し、賑わいあるまちとなるような商業機能の検討を進めていきたいと考えています。

3. 事業への主な不安・要望

3. 1 土地区画整理事業をこの区域にした理由を説明してほしい

町としての考え方

この木山地区では震災前より、狭あ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賑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。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。

また、震災後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」として位置付けられ、行政・商業・サービス・交通結節点等高次の都市機能の誘導を図る場所とされています。

区画整理の区域につきましては、木山交差点を中心に役場庁舎、公民館、体育館、きらめき館、文化会館などの公共施設を含め、狭あい道路や行き止まりの道路、建物や宅地の被災状況などを考慮しながら、一般的な方法に準じ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いたしました。

3. 2 いつから生活再建ができるのか示してほしい

町としての考え方

平成29年9月に都市計画決定を行った場合には、平成31年5月から平成33年3月までに順次自宅再建にとりかかってい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。特に皆様の土地の再配置の計画を決めていく際にはできるだけ円滑に実施できるよう、丁寧な説明を行いご理解、ご協力いただけるよう努めてまいりたいと考えております。

3. 3 事業に関する説明をもっと行ってほしい・権利者等の意見を聞いて事業を行ってほしい

町としての考え方

事業の仕組みや詳しい制度の内容、スケジュール、補償の考え方などにつきましては、今後、各地区ごとに説明会（勉強会）を開催していきます。

そして、地区毎にまちづくり協議会を立ち上げていただき、今後どのようにまちづくりを行っていくのか、町と皆さんとともに考えていきます。

なお、事業に対する不安な点や疑問点はお一人おひとり、世帯毎にご事情が異なりますので、個別相談も各所で積極的に実施していきたいと考えております。

平日は役場仮設庁舎2階に、個別の相談窓口を設置しておりますし、役場へ行くことができない場合は、私どもが伺ってご説明いたします。

事業に関することはなんでもご相談ください。

3. 4 高齢者などが安全にくらせる方策（バス、歩道、市電など）を考えてほしい

町としての考え方

高齢者や障がい者の方をはじめ、皆様が住みよいまちづくりについては、専門家を交えしっかりと検討していきます。（ハード、ソフト両面）

区画整理事業では、住宅地と生活に必要な店舗や公共施設を一体的に整備し、歩いて暮らせるまちづくりを目指します。また、公共交通の強化や自転車と歩行者が安全に通行できる幹線道路への歩道を整備していきます。

バスターミナルの位置や規模につきましては、町全体の公共交通計画の中で検討していきます。

なお、熊本市電の延伸につきましては、益城町復興計画においても「市電の延伸について熊本市へ働きかける」となっておりますので、適切な時期に申し入れを行っていくものと考えております。

3. 5 まちづくりには、景観や街並みをしっかりと考えてほしい

町としての考え方

良好な景観や親しまれる街並みについては、皆様がアイデアを出し合い、まちのルールとして決めていくことができます。町といたしましては、事業の進展とあわせ皆様方へ提案をさせていただきたいと考えております。

3. 6 断層・地盤への安全対策を考えてほしい

町としての考え方（1. 3の一部を再掲載）

国土交通省の断層に関する調査では、「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、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。

また、地盤調査については、色々なご不安を感じていらっしゃることは理解しておりますが、現段階で地盤について公式な見解が示されておりませんので、今後とも国の調査機関などへアドバイスを求めていき、皆様にお知らせしながら対応していくことを考えております。

3. 7 仮設住宅の入居期限の延長や災害公営住宅に入居する方法を教えてください

町としての考え方

災害公営住宅につきましては、今後、アンケート調査を実施し、できるだけ早く整備を行っていきたいと考えております。入居要件や手続きについてはあらためてお知らせしていきます。

また、仮設住宅、みなし仮設住宅の延長につきましては、過去の震災で延長されている事例もありますので、町としてしっかりと延長を要請していきます。

3. 8 土地を借りて賃貸アパートを営んでいるが継続できるのか、また、店舗を営んでいるが継続できるのでしょうか

町としての考え方

土地を賃貸して利用されている場合、土地所有者のご意向が土地区画整理後も変わらないのであれば、基本的に同様の利用が可能です。

ただし、店舗を営まれている方におかれましては、仮設店舗等で営業を続ける場合、または休業される場合、両面での補償がそれぞれ考えられますので、考え方につきまして事前にご相談いただければと思います。また、具体的には、事業の進捗状況により個別にご相談させていただきます。

3. 9 現在の被災した住宅を補修したらよいのか、どうかわかりません

町としての考え方

現在のお住まいを維持するために必要な補修等につきましては、現時点で必要な措置として行っていただいた方が良くと思います。その上で今後、土地区画整理事業による建物の移転が必要となった場合は、移転計画や補償内容のご説明の中で、移転工法や補償の項目・金額等について協議させていただくこととなります。補償につきましては、住宅を補修等された分も加味し計算いたします。

3. 10 区画整理事業以外の事業への要望（危険な場所の応急復旧・町全体の復興事業全般、地域の文化財）

町としての考え方

区画整理事業地内の公共施設（道路、公園、側溝、上下水道など）は、原則として仮換地指定後に本格的な整備を実施していきます。しかし、それまで危険な場所を放置することはできませんので、応急復旧工事として、個別に対応させていただきたいと思えます。情報をお寄せください。

復興事業は木山地区以外においても拠点整備や幹線道路整備、市街地北側の新住宅エリアの整備、地域住民組織（まちづくり協議会）の立ち上げなど、町内全体で実施していく予定です。

また、木山地区の歴史は古く、多くの文化財が残っている地域でもあり、これまでの歴史を踏まえた、新たなまちづくりは重要なことであり、皆様へしっかりと相談させていただきながら保存・保全に努めてまいります。