

木山復興土地区画整理事業に関する事前説明会資料

1. 木山地区の位置づけ

○益城町都市計画マスタープラン（H21.3）

■地域別構想：木山地域

- ・町の中心地域として必要な機能の集積を図る。
- ・成熟しつつある住宅市街地としてその整備を進め、より安全・便利で快適な住環境の実現を図る。

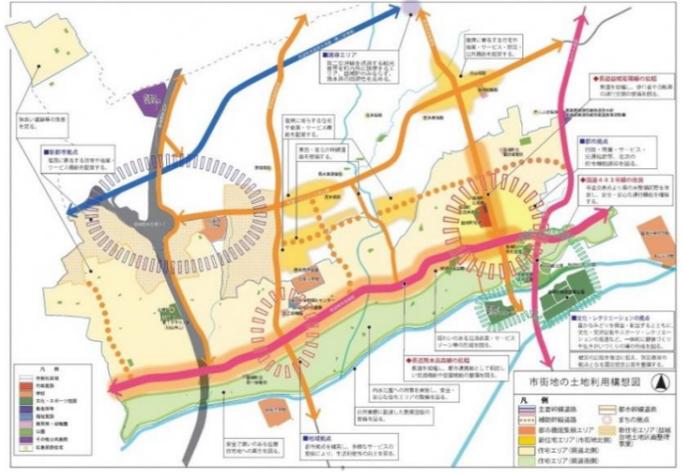
○益城町復興計画（H28.12）

■都市拠点

- ・行政・商業・医療福祉・サービス・交通結節等、高次の都市機能の誘導を図る。

○役場庁舎検討委員会の答申（H29.2）

- ・検討委員会より役場庁舎の現位置周辺での建替えが提案され、町もこれを承認した。



市街地の土地利用構想図（出典：益城町復興計画）

木山交差点を中心とした周辺地区は**益城町の拠点**として位置づけられています

2. 木山地区の現状と課題(主なもの)

(1)被災前

| 分類 | 現状 | 課題 |
|------|--|--|
| 人口 | ・高齢化が進んでいる (高齢化率30%~35%) | ・高齢者が安心して暮らせるまちづくりの実現 |
| 都市基盤 | ・木造密集市街地を形成 ・公共用地(道路や公園)が少ない ・狭あい道路や行止り道路が多い | ・安全で快適な住環境の整備 |
| 商業 | ・商業施設が点在している ・商業の種類が混在している ・郊外の大型商業施設の利用が増えている | ・活気ある商店街の再生 ・消費者の利便性に配慮した商業施設の集約(商業種によっては点在が適切な場合もある) |

(2)発災直後

| 分類 | 現状 | 課題 |
|-----------|--|---|
| 避難路・避難地 | <ul style="list-style-type: none"> ・行止り道路などにより避難経路が複雑であった ・避難地となる公園が少なく、避難者を収容する場所が確保されていなかった | <ul style="list-style-type: none"> ・街区環境の再編による、わかりやすい避難経路の確保 ・規模および分布など計画的に配置された公園(災害時の避難場所)の整備 |
| 公共施設の防災機能 | <ul style="list-style-type: none"> ・倒壊家屋により幹線道路の閉塞が発生した ・避難路となる生活道路も同様な事象が発生し、避難をより困難にした ・防災拠点である役場が被災したため応急対応に混乱が生じた | <ul style="list-style-type: none"> ・幹線道路や生活道路など、災害時に軸となる道路の整備 ・災害に強く、有事にも機能する役場庁舎の建設 |
| 被害の拡大 | <ul style="list-style-type: none"> ・今回の地震で火災は1件であった ・密集市街地を形成しており、時間帯や季節によっては火災の延焼による被害拡大が生じる可能性があった | <ul style="list-style-type: none"> ・焼け止まりとして機能する道路や公園の計画的配置 |

(3)被災後(現在)

| 分類 | 現状 | 課題 |
|----------|--|---|
| 住まい | <ul style="list-style-type: none"> ・家屋の滅失 ・仮設住宅などでの生活を余儀なくされている | <ul style="list-style-type: none"> ・迅速な住宅の供給 ・被災者ニーズに応じた住まいの確保 |
| 地盤・宅地 | <ul style="list-style-type: none"> ・断層の存在が判明し、国による地盤調査が実施された ・宅地擁壁や盛土の崩壊が生じた | <ul style="list-style-type: none"> ・国の地盤調査報告を踏まえた断層に配慮した土地利用の検討 ・構造の安全性、費用負担への不安 ・宅地耐震化の推進 |
| 地域コミュニティ | <ul style="list-style-type: none"> ・住み慣れた地区を離れ、仮設住宅などでの生活を余儀なくされている | <ul style="list-style-type: none"> ・住み慣れた地区でのコミュニティの再生 |

3. 木山地区復興に向けた方向性

■ 7つの方向性

木山地区の位置づけや現状と課題を踏まえ、木山地区復興に向けた方向性を以下にまとめます。

- ① 防災の要となる役場庁舎を“まちの拠点”として整備します
- ② 安心安全な住宅地や災害公営住宅を整備します
- ③ 地元商店街が活性化し“賑わいあるまちづくり”を目指します
- ④ みんなに優しい“歩いて暮らせるまちづくり”を目指します
- ⑤ “快適で潤いのある住環境”を整備します
- ⑥ 災害に備えた“防災まちづくり”を進めます
- ⑦ 段丘や断層などに配慮した土地利用を計画します

4. 事業推進のために必要なこと

■ 5つの必要事項

上記に掲げた7つの方向性の実現に向けて、必要となる事項を以下にまとめます。

- ① 地区全体を一体的に整備していくことが必要です
- ② 計画的な土地利用や道路・公園の配置が必要です
- ③ 住宅の供給や賑わいある商業地などの確保に向けて、一団のまとまった土地が必要で
- ④ 早期に生活再建を図るため、スピード感を持って事業化することが必要です
- ⑤ 住民ニーズに寄り添って、皆さんと合意形成していくことが必要です

役場を中心とした公共施設の整備や地元商店街等の活性化および災害に強いまちづくりの実現に向けて、計画的な土地利用の再構築を図る必要があります。これらを一体的かつ効率的に行える事業手法として土地区画整理事業が有効であると考えられます。

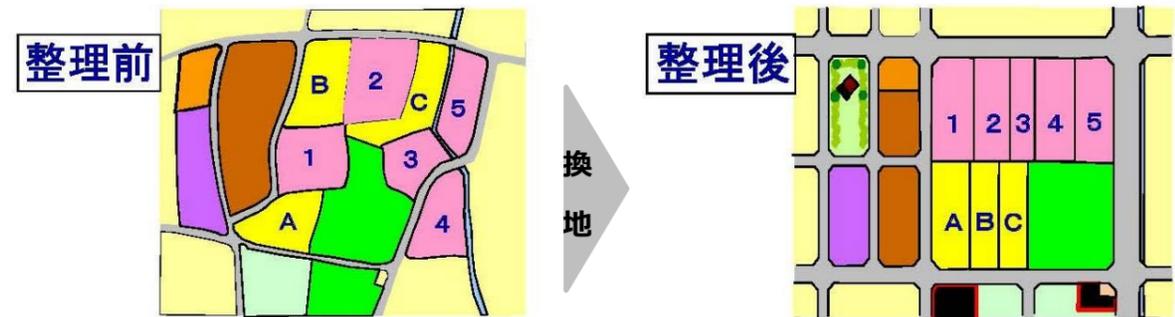
被災地という特性に応じ、被災者のための住宅の確保など、被災市街地の復興と被災者の早期かつ円滑な生活再建を可能とする手法として、**被災市街地復興土地区画整理事業**が有効と考えられます。

5. 被災市街地復興土地区画整理事業について

(1)土地区画整理事業とは？

■ 土地区画整理事業の仕組み

- 土地区画整理事業は、道路、公園、河川等の公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え、宅地の利用の増進を図る事業です。
- 公共施設が不十分な地区では、地権者からその権利に応じて少しずつ土地を提供してもらい（減歩）、この土地を道路・公園などの公共用地が増える分に充てる事業の制度です。
- 地権者においては、土地区画整理事業後の宅地の面積は、従前に比べると小さくなるものの、都市計画道路や公園等の公共施設が整備され、土地の区画が整うことにより、利用価値の高い宅地が得られます。



(2)被災市街地復興土地区画整理事業とは？

■ 被災市街地復興土地区画整理事業の特長

被災市街地復興推進地域（都決：H29.3.10）内の施行区域において実施される土地区画整理事業を『被災市街地復興土地区画整理事業』と呼びます。その主な特長を以下に示します。

① 換地計画上的特例（復興共同住宅区、特別の保留地）

⇒ 住宅不足の著しい推進地域内において、災害公営住宅（復興共同住宅）を建設する区域を定めることができます。

② 清算金に代えた住宅の給付

※清算金とは、換地設計で生じる誤差に対し、金銭を交付または徴収して不均衡を是正すること、または換地を交付しないことに対して金銭を交付すること。

⇒ 1) 所有者へ地区内に住宅を建設するケース

⇒ 2) 所有者へ地区外の住宅を給付するケース

⇒ 3) 借地権者へ地区外の住宅等を給付するケース

(3)土地区画整理事業等の流れ

この流れは、平成29年9月に都市計画決定を行い順調に進むと仮定した場合、個別再建の時期についておおよその目安を示したもので、必ずこのスケジュールとなるわけではありません。

