

益城中央被災市街地復興土地区画整理事業

2017.11

Q & A 集

問：県道拡幅事業と区画整理事業を切り離したうえで、拡幅事業を早く着手すべきではないか

答：二つの事業を一体的に行うのは、皆さまが区画整理区域内において生活再建を考えられる際に、土地活用されるうえでの選択肢を増やせることに大きな意味があると考えているからです。道路拡幅事業で土地を売るしか方法がなければ、そこに住み続けることができない方も出てまいります。

土地区画整理事業では土地活用の観点から、土地を残したり、売ったりと色々なことに対応できます。他にも様々な整備改善をこの事業ひとつで対応できるため、皆さまへの利点も多いと考えています。このように、皆さまの生活再建に幅を持たせることができるため切り離すべきではないと考えます。

ただし、土地区画整理事業になったから遅くなったという事がないよう、事業を迅速に推進するため様々な工夫を検証し実行してまいります。

問：区画整理事業は熊本県にまかせっきりにするのか

答：そうではありません。

今後、事業を推進していくなかで、土地区画整理区域内の各まち協も含め、町議会、関係団体等を母体とする組織を設置するなどし、皆さまと真剣に向き合う場をつくっていきます。

皆さまの地域のまちづくりですから、最後まで町が責任を持って関わっていくものです。そこに熊本県の協力を得て一体となって取り組むことで、より確実に事業の推進が図られると考えております。

※補足：益城町では、膨大な復旧事業を抱えている状況で、今後、この土地区画整理事業につづき、町内一円において道路改良事業やまち協からの提案事業、災害公営住宅事業など多くの復興事業を推進していかなければなりません。国からの補助を受けるとはいえ町の負担も相当なものとなります。

そこで、この益城町の中心である木山地区を復興する事業においては、益城町のみの問題ではなく、熊本広域都市圏としての意味でも重要であるということもふまえ、熊本県に助力をお願いした次第です。

問：町と町議会から県に施行要望を行った際、県からは具体的にどのような回答があったのか。

答：知事からは、土地区画整理事業を進めるにあたっては、益城町の役割は大変重要であり、次のことが前提条件になるとの回答があった。

- ①町が主体的に取り組むこと
- ②町が必要な体制整備及び人員確保を行うこと
- ③町が一定の費用負担を行うこと

問：県施行の前提条件として示された3つのことについて、それぞれ町は具体的にどの様に取り組むつもりなのか。

答：「①町が主体的に取り組むこと」については、事業区域内において新たに地元住民とまちづくり協議会長、町及び町議会、学識者や関係団体などを母体とする組織を設置し、土地区画整理事業の手法を使ってより良いまちづくりの推進のため住民への説明や合意形成に係る取り組みを行って参りたいと考えています。

「②町が必要な体制整備と人員確保を行うこと」については、町職員が住民の前面に立って事業に係る丁寧な説明を行っていくことが不可欠と考えることから、前向きに取り組むたいと考えています。

「③町が一定の費用負担を行うこと」については、本事業による木山地区の復興は町全体の復興に必要なものであるから、一定分の負担にも応じて参ります。

県には、町の人的、財政的な面に考慮していただけるものと考えています。

問：土地区画整理事業は、住民の反対があっても行政側が一方的に実施することができるのですか

答：事業を一方的に実施することはございません。

事業の内容が個人の財産にかかわり、今後の生活設計にも関係することですから、まち協や座談会、個別対応などを通じて皆さまのご意見を聞き、理解と協力を得ながら実施していきます。

なお、事業認可後は地権者の中から選ばれた委員等によって構成される土地区画整理審議会の意見を聞き同意を得ながら民主的に事業を進めていきます。

問：今回は都市計画についての説明とのことだが、この後はどういう流れとなるのか

答：都市計画が決定しましたら、事業の具体的な設計に移ってまいります。まずは道路や公園など公共施設の位置を決める必要があります。これは、まちづくりをするうえでも大事な作業ですし、事業区域内の各まち協との意見交換の場を中心として、皆さまのお考えを色々な形でお伺いしていく予定です。

また、土地の先行買収についても実施していく予定としております。これにつきましては、別途ご連絡や通知等をさせていただきます。

問：減歩率について、みなさん同じ減歩率になるのですか

答：減歩率は土地により違います。現在の土地と将来お返しする換地を比較・検証して土地利用の度合いがどれだけ向上したかを計算してそれぞれ算出します。その内容は土地権利者に十分な説明と理解を得ながら進めていきます。

問：事業が始まっていつになったら建物が建てられるのですか

答：あくまで見込みではありますが、来年度中に土地区画整理の設計や換地の個別説明、仮換地指定などを経て一部でも工事着工を目指します。この「仮換地指定」で皆さまの土地の形などが決まりますので、建築の設計等にも取り掛かっていただけたらと思います。

そして再来年度中からは本格的な工事を進めながら、早い所から順次土地をお返しし、建築等に取り掛かっていただけたらという構想をたてております。

そのためにも、まずは目の前のやるべきことを一つ一つ、迅速かつ確実に取り組んでまいりたいと考えております。皆さまのご協力も頂かなければなりません。どうぞよろしくお願いいたします。

問：宅地や生活道路、公園等の設計には何か基準はあるのですか

答：設計の技術基準は道路構造令、土地区画整理法に基づき宅地や区画道路、公園等の基準が定められています。

問：移転の必要が無いような土地区画整理事業はできませんか

答：木山地区では、被災した公共施設や宅地の整備改善を行い、今よりも災害に強い地域をつくっていくため、土地区画整理事業による一体的な整備改善が必要であると考えています。

もちろん既存の道路や建物等を勘案しながら設計をいたしますが、道路・公園等の整備箇所、地形や地盤の改善など防災性強化のために必要なこととして、場合によっては建築物の移転も行っていかなければならないと考えております。

問：実際の土地の地積と登記簿の地積が違っている場合があると思いますが、換地を定めるための基準となる地積はどちらを使うのですか

答：基本は、皆さまが法務局に登録されている登記簿地積となります。また実測地積を希望される方はご本人が実費により測量図を作成して、その図面を提出していただければそれを基準とすることもできます。また補足ですが、基準となる地積を決める方法には、区画整理区域内の皆さまの土地の実測の合計面積と登記簿地積の合計面積に誤差が出た場合に、面積按分を行うという方法もございますが、どの方法を使うかが今後の課題となっておりますので決まりしだい皆さまへ説明いたします。

問：業務系と住居系の用地を分けるならば現在の用途地域の設定を変更することになりますか

答：区画整理の区域内においては現在の用途地域を見直す可能性があります。

問：業務系と住居系の用地の決定方法はどのようにするのですか

答：木山地区では今後まちづくり協議会も含め、皆さまとお話ししていく中でどういう「まちづくりのレイアウト」にしたいかが決まっていきます。どこに、どのような系統の用地をどれだけ持ってくるかということも含めて皆さまと一緒に検討していき、最終的には町が責任をもって決めていきたいと考えております。