

平成29年度 第4回 益城町都市計画審議会

【議案】

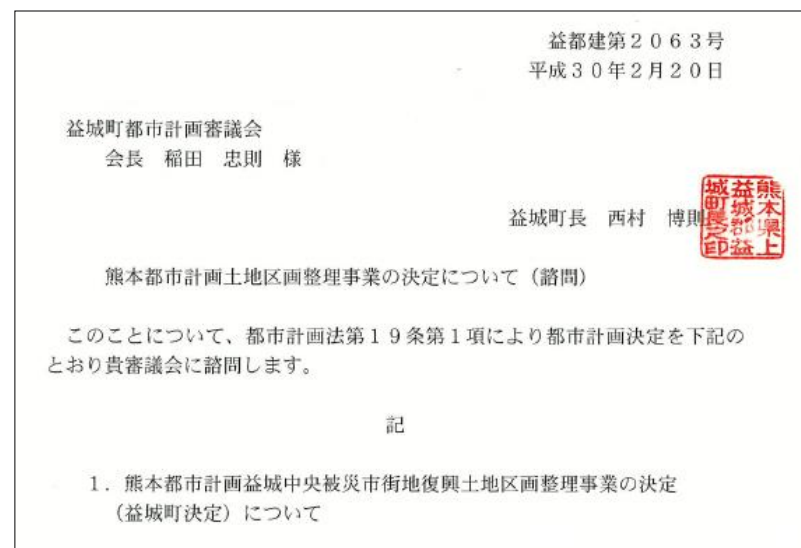
- 熊本都市計画益城中央被災市街地復興土地区画整理事業の決定
(益城町決定)について

開催日時：平成30年3月5日(月曜) 午前10時から
開催場所：益城町役場仮庁舎 別館2階本会議室

益 城 町

1 都市計画決定が必要な理由

- 都市計画区域内において、土地区画整理事業を実施する場合、施行区域を都市計画決定する手続きを要します。
(都計法第12条第2項)
- 都市計画審議会の議を経て、都市計画決定する。
(都計法第19条第1項)
- 都市計画の案を都市計画審議会に付議しようとするときは、提出された意見書の要旨を提出しなければならない。
(都計法第19条第2項)



2 第3回都市計画審議会での主な意見

① 審議会の運営に関する主な意見

- 木山地区の土地区画整理事業の審議は、木山地区の住民の土地財産に関わる判断になるので、住民を審議会委員へ加えるべき。

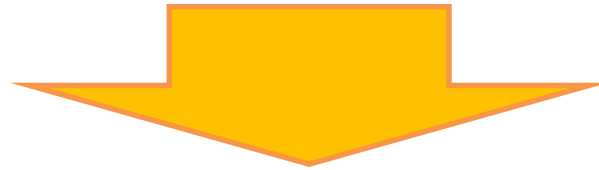
② 審議の内容に関する主な意見

- 事業のメリット・デメリットをしっかり説明しているのか疑問がある。
- 住民の意向把握が十分ではない。
- 個別訪問で一人一人理解を求めるべき。
- 7割以上の同意を求めて進めた方が良い。
- 反対の多い地区は区域から外すとよい。

3 対応方針

① 審議会の運営に関する主な意見

○木山地区の土地区画整理事業の審議は、木山地区の住民の土地財産に関わる判断になるので、住民を審議会委員へ加えるべき。



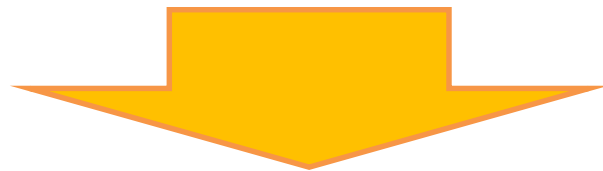
対応方針

- 都市計画審議会は、都市計画の案の調査審議等を行うものであり、第三者機関として、公正かつ専門的な知見をもって審議するとともに、利害関係人の権利や相反する住民の利害調整の妥当性の観点から審議することとなっている。
- 住民や利害関係人の意見については、提出された意見書を都市計画審議会に提出することとなっており、それらを基に審議いただくこととなる。

3 対応方針

②審議の内容に関する主な意見

- 事業のメリット・デメリットをしっかりと説明しているのか疑問がある。
- 住民の意向把握が十分ではない。
- 個別訪問で一人一人理解を求めるべき。
- 7割以上の同意を求めて進めた方が良い。
- 反対の多い地区は区域から外すとよい。



対応方針

- 事業の内容を十分に理解していただくため、事業予定区域内の全ての地権者410名を対象に個別訪問を実施。
- 個別訪問の際、アンケート用紙を配布し、地権者の意向を確認・把握する。

4 都市計画審議会委員への「事業の今後の進め方について」説明時の意見

1月9日 益城町、熊本県

- 個別訪問するにあたって、今回の様な丁寧な説明が必要。
- 住民の皆さんがしっかりと理解できるような説明をお願いします。
- アンケート回収をしっかりとすること。
- 回収率を上げるよう工夫してほしい。
- （施行区域）区画を分けて実施することで早くできるというのが分かった。



ご意見を踏まえ、1月15日から個別訪問を実施

5 個別訪問の概要説明資料

益城中央被災市街地復興土地区画整理事業 説明資料(案)

～災害に強いまちづくりに向けて～ 【概要版】

H30.1.15
益城町 熊本県

＜土地区画整理事業の特徴＞

- ◇ 土地区画整理事業は、道路や公園等の公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え、宅地の利用増進を一体的かつ効率的に行うことができます。
 - ◇ 土地所有者から土地を少しずつ提供(減歩)していただき、合意形成(土地の再配置＝換地)や道路及び宅地造成等の工事に、一定の期間を要します。また、仮移転が必要となる場合があります。
- ⇒ 早期に住宅等の再建を図るため、様々な工夫を行うことで期間を短縮することが可能となります。

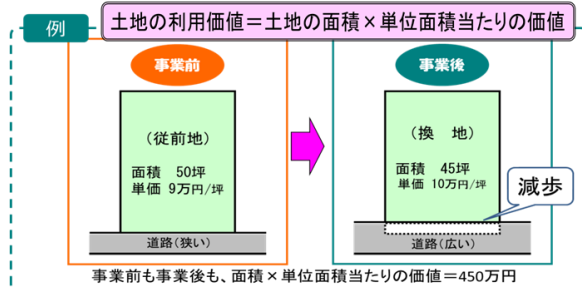
1 公共用地(道路、公園など)の確保の方法

- 原則として『減歩』により公共施設の用地を確保しますが、土地所有者の負担が過度なものとならないよう、売却希望者からの『先行買収』も行っています。

2 減歩について

- 土地所有者から土地の一部を少しずつ提供(減歩)していただき、この土地を新たに整備する道路や公園等の公共施設の用地に充てさせていただきます。
(なお、お持ちの土地に公共施設が当たった面積がそのまま減歩となる訳ではありません。)

- 土地区画整理事業により土地の面積は減歩されますが、救急車や消防車の通行が容易な道路が整備され、安全・安心な住環境となります。また、土地の単価が上がるため、事業前に比べ資産の減少とはなりません。



事業前の土地の状況

事業後の土地の状況

3 事業後の土地の配置について

事業後の土地(換地)の位置は、原則として、現在の場所の近くなります。(原位置換地)
(注) 皆様のご意向等により、現在の場所から離れた場所への換地を行う可能性もあります。

※ Eの土地は整形になり、道路にも出やすく利用価値が向上します。

4 建物補償等について

建物補償等については、下記の項目があります

● 移転手続きの流れ

- ① 物件等の調査
- ② 補償金の算定
- ③ 契約のための協議
- ④ 契約の締結
- ⑤ 建物の移転・補償金の支払

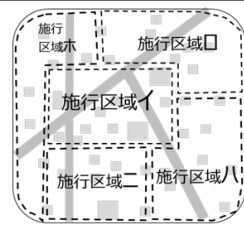
● 建物の補償(工法)

- ① 曳家工法
- ② 再築工法
- ③ その他の工法
(改造工法、除却工法等)

● 建物以外の主な補償

- ① 工作物移転料
 - ② 立竹木移転料
 - ③ 動産移転料
 - ④ 仮住居補償
 - ⑤ 移転雑費
 - ⑥ 借家人補償
 - ⑦ 家賃減収補償
 - ⑧ 営業補償
- ※これらは、状況に応じて補償の対象となります。

5 土地区画整理事業の進め方



※これはあくまでもイメージであり、実際の区域とは異なります。

○事業を早く進めるため事業区域を一括して施行するのではなく、いくつかの区域に分割して施行していきます。

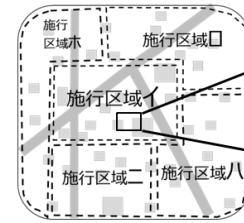
◆事業区域を分割し、施行区域(Ⅰ～Ⅷ)のうち合意形成が進んだ区域から優先的に整備します。

◆主要幹線道路など比較的重要度の高い施設を含む区域を優先的に整備します。

6 住宅再建を早める手法

- さらに住宅再建を早めるため、以下のような手法の採用を検討しています。

① 各施行区域内を街区毎に分割して整備

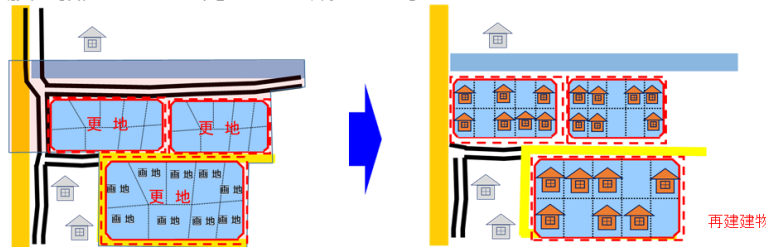


合意形成が得られた街区等から仮換地指定を行い、道路や造成等の工事に着手します。

(前提条件) 各施行区域(Ⅰ～Ⅷ)において合意形成が醸成し、公共施設配置が定まっていること。

② 起工承諾により整備

仮換地指定の前から、先行して造成等の工事に着手



(起工承諾の条件) ・更地であり、壁・立木等があれば所有権の放棄が必要となります。施工は街区単位であり、まちづくり協議会による合意形成が得られ、換地設計や実施設計を終えた施行区域であること。

5 個別訪問の概要説明資料

<住宅再建時期（イメージ）>

※記載している年月については、

- ①都市計画決定及び事業認可後、換地設計など合意形成が順調に進んだ一部の施行区域であり、
 - ②その施行区域内で分割された街区で移転補償、工事などが順調に進んだと仮定した場合のものです。
- ※合意形成に時間を要した場合などは、再建までの期間が遅れることがあります。

事業区域の施工工程

※年月は確定したものではありません



H30.3(仮定)

【街区】

①各施行区域内を街区毎に分割して整備する場合

②起工承諾により整備する場合（更地、支障物件なし）

- ※1: 標準的な移転補償期間
標準的な道路・造成及び上下水道等の
工事期間の場合
- ※2: 標準的な道路・造成及び上下水道等の
工事期間（仮換地指定含む）場合

約1年半※1

H30.3から2年9ヵ月

約1年※2

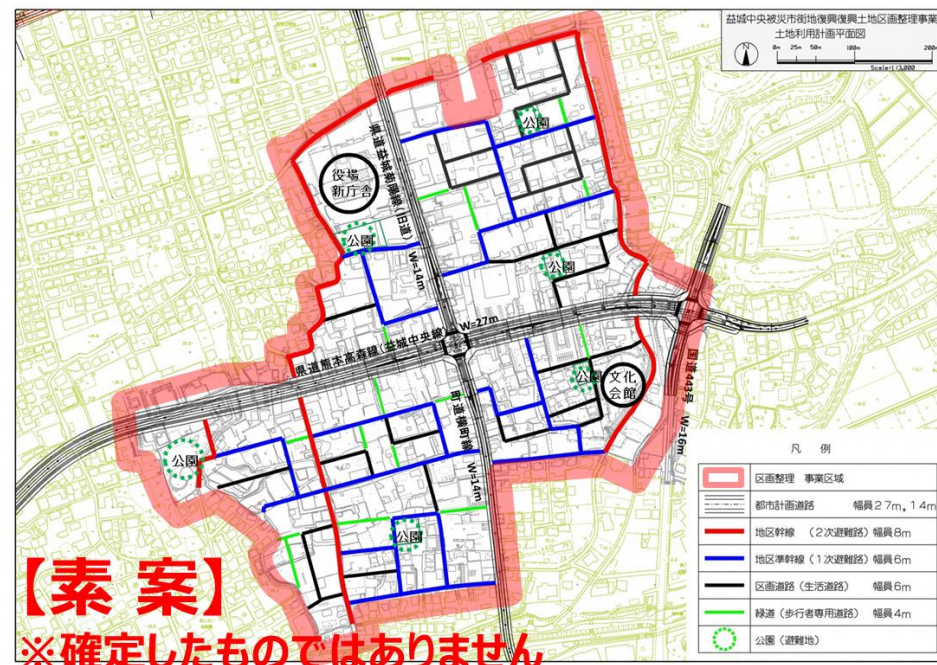
H30.3から2年3ヵ月

※年月は確定したものではありません

8 事業計画図（素案）

- これまでまちづくり協議会等でいただいた意見を参考に作成した図面です。
- あくまでも素案であり、確定したものではありません。
- 今後、交通広場、災害公営住宅、商業系施設の範囲、調整池等につきましても、皆様と一緒に協議しながら計画して参ります。

- 道路 … 行き止まり道路を解消し、全ての宅地が道路に接するように計画します。
※地区幹線、地区準幹線は既存道路を活かすとともに、再建された家屋をできるだけ残すよう計画します。
- 公園 … 一次避難地として、直線距離500m以内の間隔で配置します。



【素案】

※確定したものではありません

7 商業者等への対応

- ①公共用地や先行買収した土地を活用し、仮設店舗の設置を検討します。
- ②優良建築物等整備事業で建物の共同化が図られます。（詳しくは県建築課へ）

Tel:096-333-2535

6 アンケート

問1 本日の土地区画整理事業に関する説明は理解できたでしょうか。
当てはまる番号を一つ選び○印で囲んでください。

- ① 理解できた。
- ② どちらかという理解できた。
- ③ どちらかという理解できなかった。
- ④ 理解できなかった。

問2 今後の参考としたいので、問1のお答え（①から④）を選ばれた理由について、以下にご記入ください。

問3 本日の土地区画整理事業に関する説明や復興に関するご自身の思いから、木山地区における土地区画整理事業に関してのお考えについて、当てはまる番号を一つ選び○印で囲んでください。

- ① 土地区画整理事業を進めることに賛成だ。
- ② 土地区画整理事業を進めることにどちらかという賛成だ。（反対ではない）
- ③ 土地区画整理事業を進めることにどちらかという反対だ。（賛成ではない）
- ④ 土地区画整理事業を進めることに反対だ。

問4 今後の参考としたいので、問3のお答え（①から④）を選ばれた理由について、以下にご記入ください。

問5 益城町、熊本県では、益城町の復興と益城町を含む熊本都市圏東部地域（益城町、西原村及び熊本市東部地区）の復興には、益城町の中心部である木山地区の災害に負けない都市基盤の整備が必要と考えています。そのことについてのお考えや復興に対するご提案などがありましたら、よろしければ以下にご記入ください。

アンケートは以上です。
ご協力ありがとうございました。

7 個別訪問の進捗状況

個別訪問の結果 期間：1月15日～3月2日時点

①	地権者数	410名		
②	訪問者数	403名	約98%	地権者数に対する割合
③	アンケート 回収数	370名	約90%	

- 
- 日程等の調整が付かずに訪問できなかった方
 - アンケート結果で「土地区画整理事業を理解できなかった」と回答された方

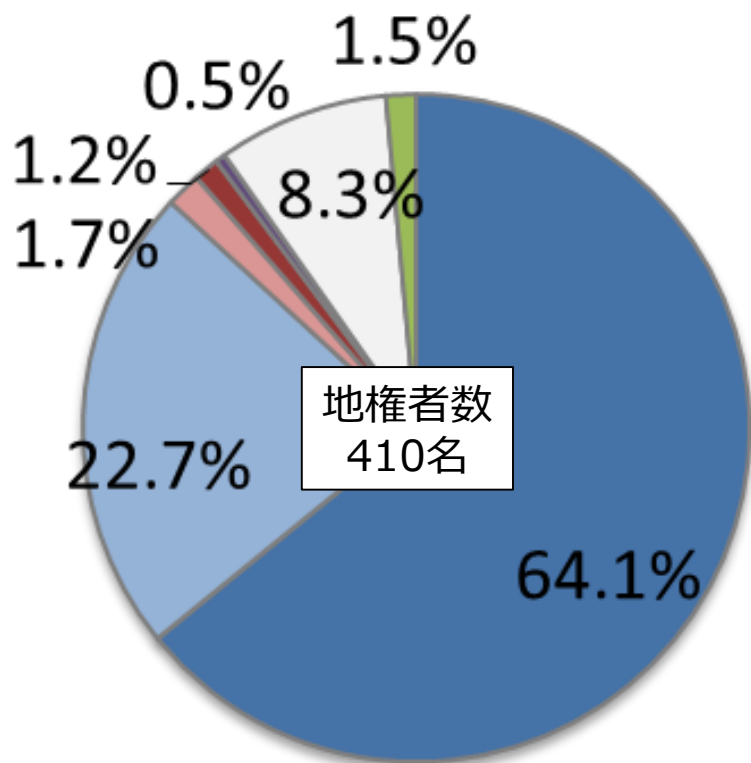


**継続して、連絡調整や個別訪問を重ね、
理解を得られるよう努めていく。**

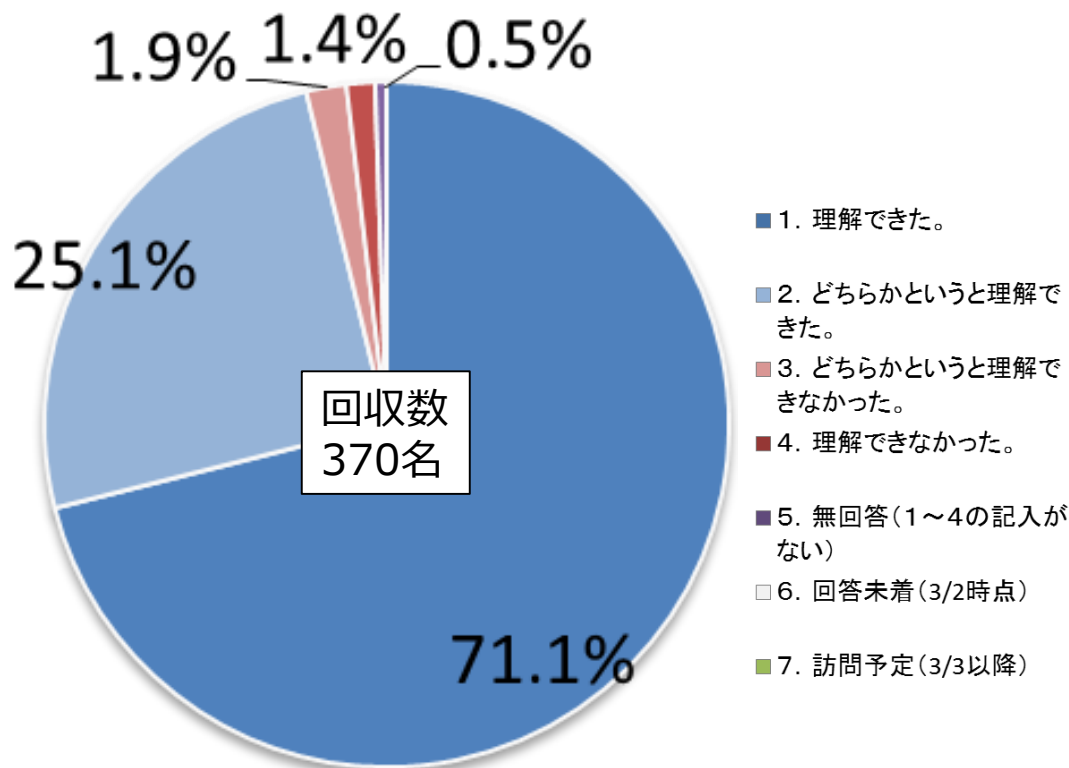
8 アンケート結果

○土地区画整理事業の説明は理解できましたか

地権者数410名の内訳



回収数370名の内訳



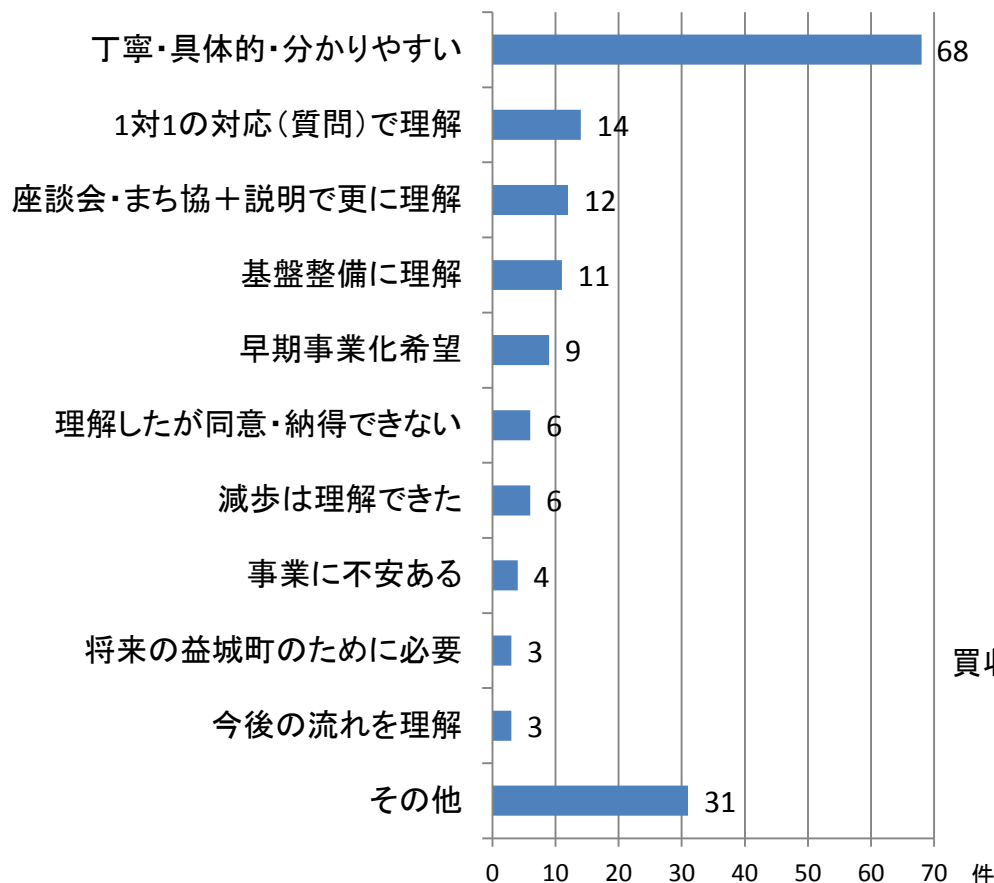
「理解できた」約 64 %
「どちらかという理解できた」約 23 %
合計約 87 %

「理解できた」約 71 %
「どちらかという理解できた」約 25 %
合計約 96 %

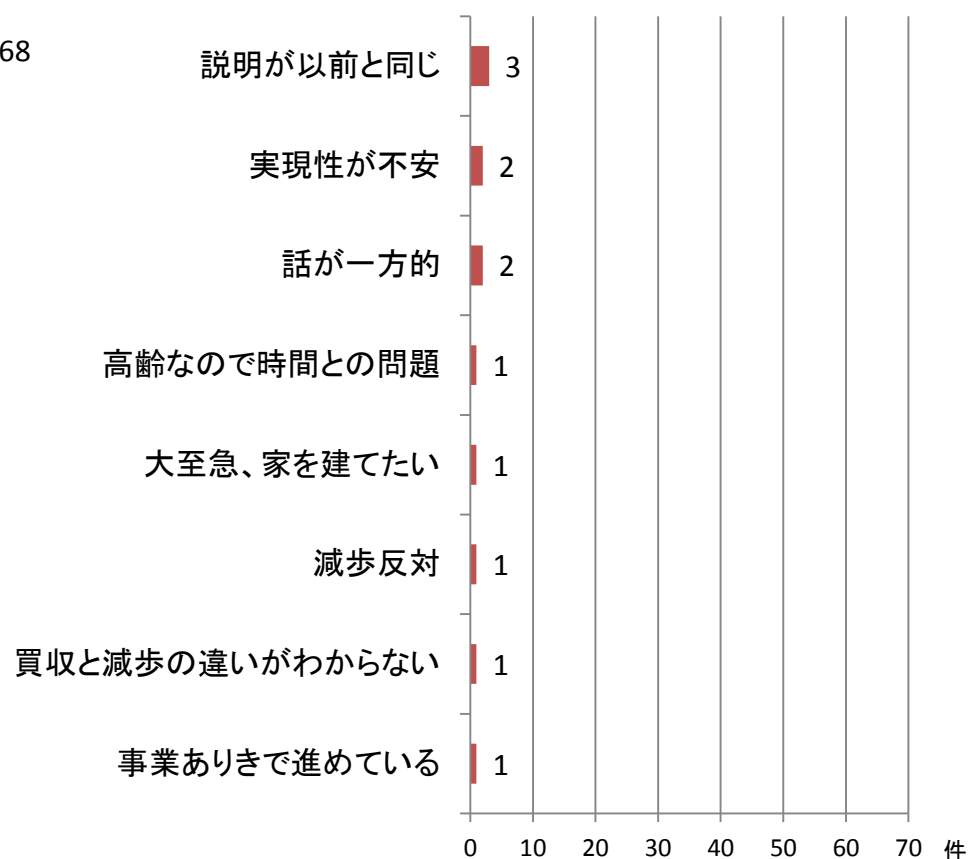
8 アンケート結果

○土地区画整理事業の説明は理解できましたか

◆どちらかということを含め理解できたを選択された方の理由



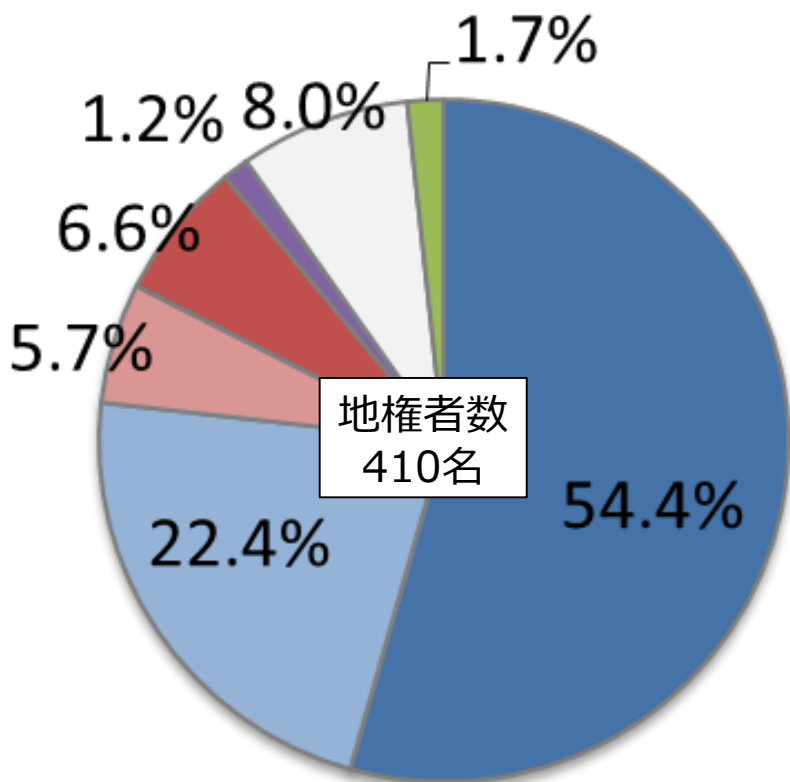
◆どちらかということを含め理解できなかったを選択された方の理由



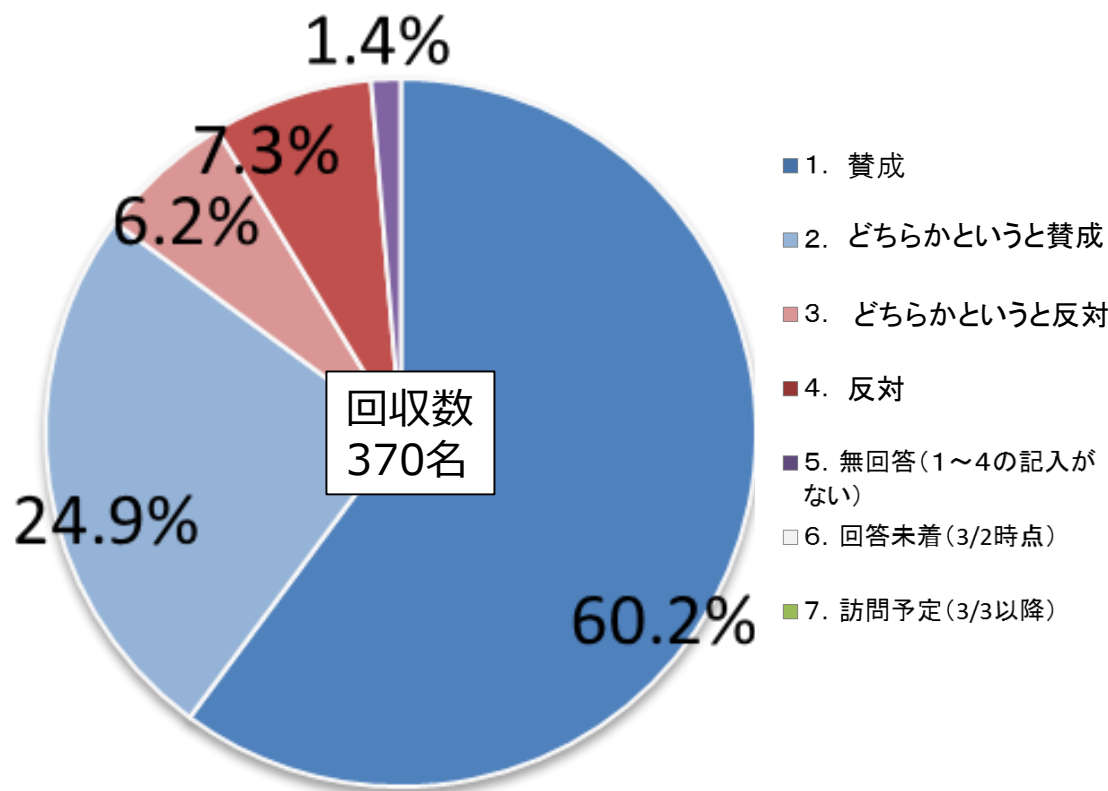
8 アンケート結果

○土地区画整理事業を進めることに賛成ですか反対ですか

地権者数410名の内訳



回収数370名の内訳



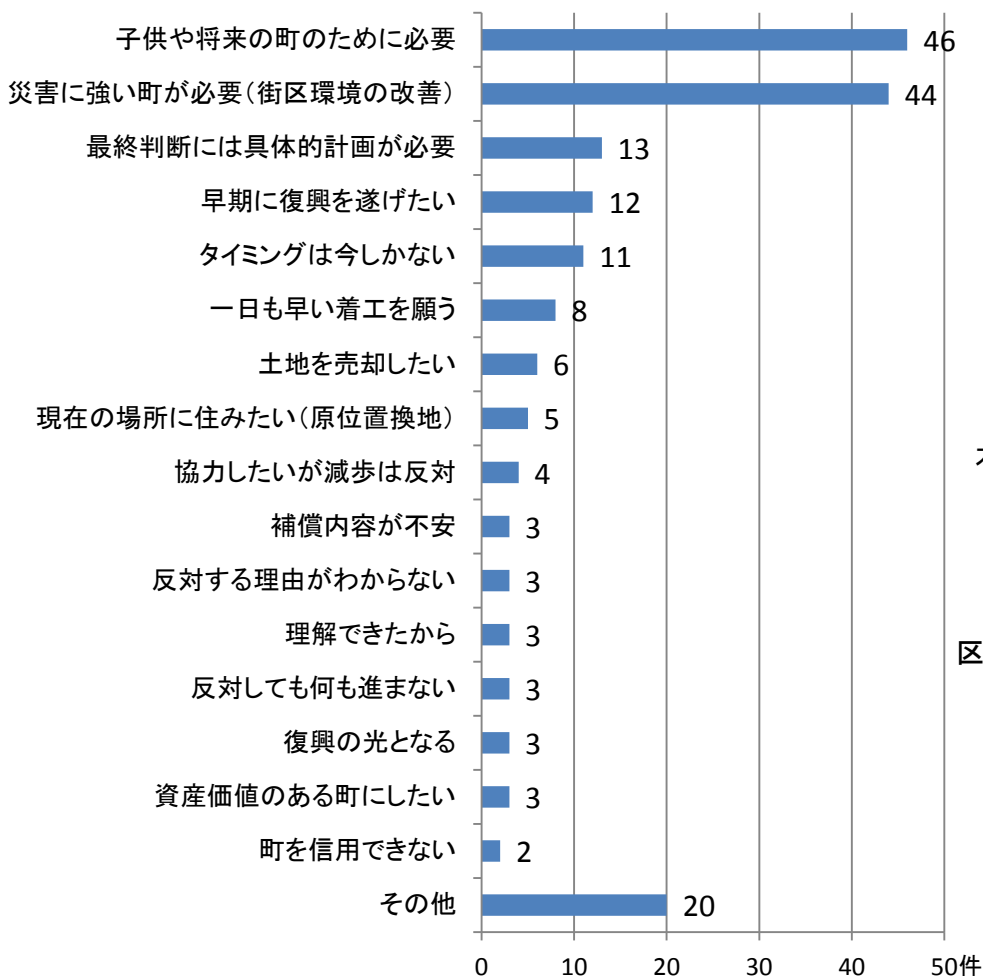
「賛成」約 54%
「どちらかという賛成」約 22%
合計約 77%

「賛成」だけで約 60%
「どちらかという賛成」約 25%
合計約 85%

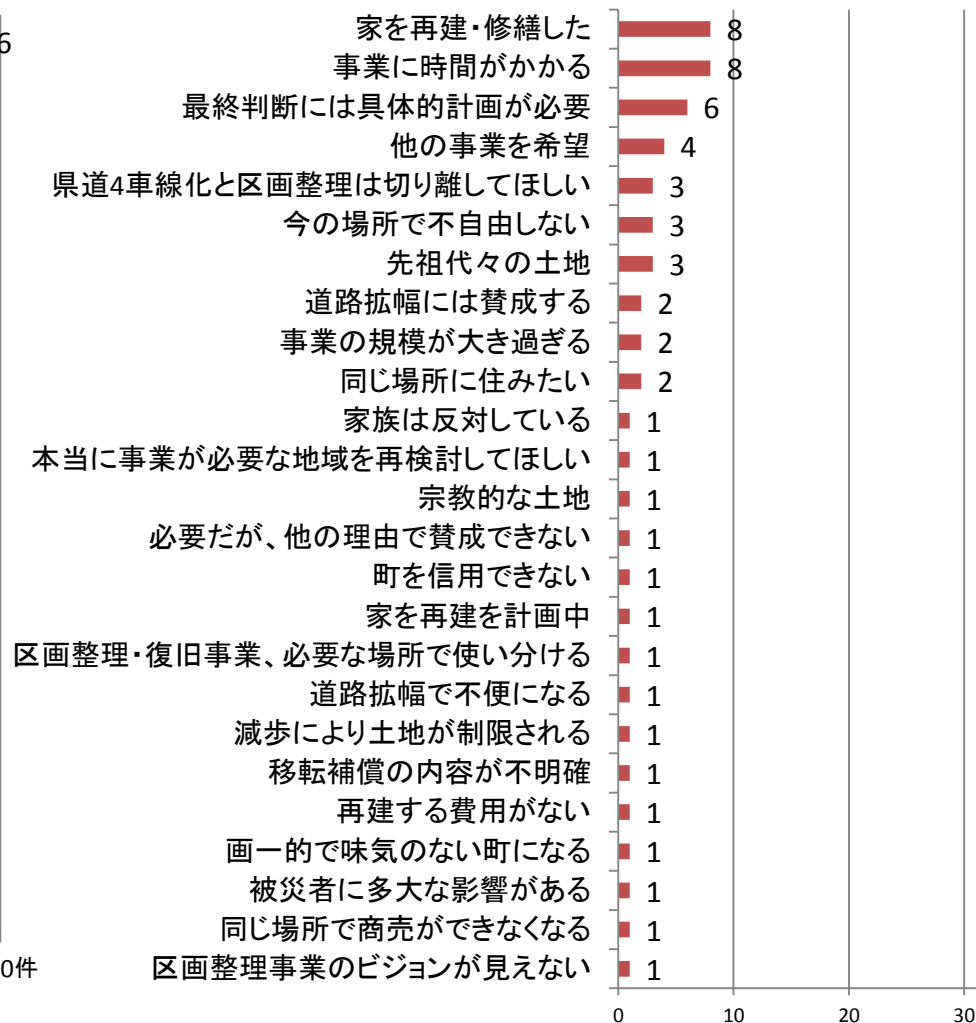
8 アンケート結果

○土地区画整理事業を進めることに賛成ですか反対ですか

◆どちらかということを含め賛成を選択された方の理由



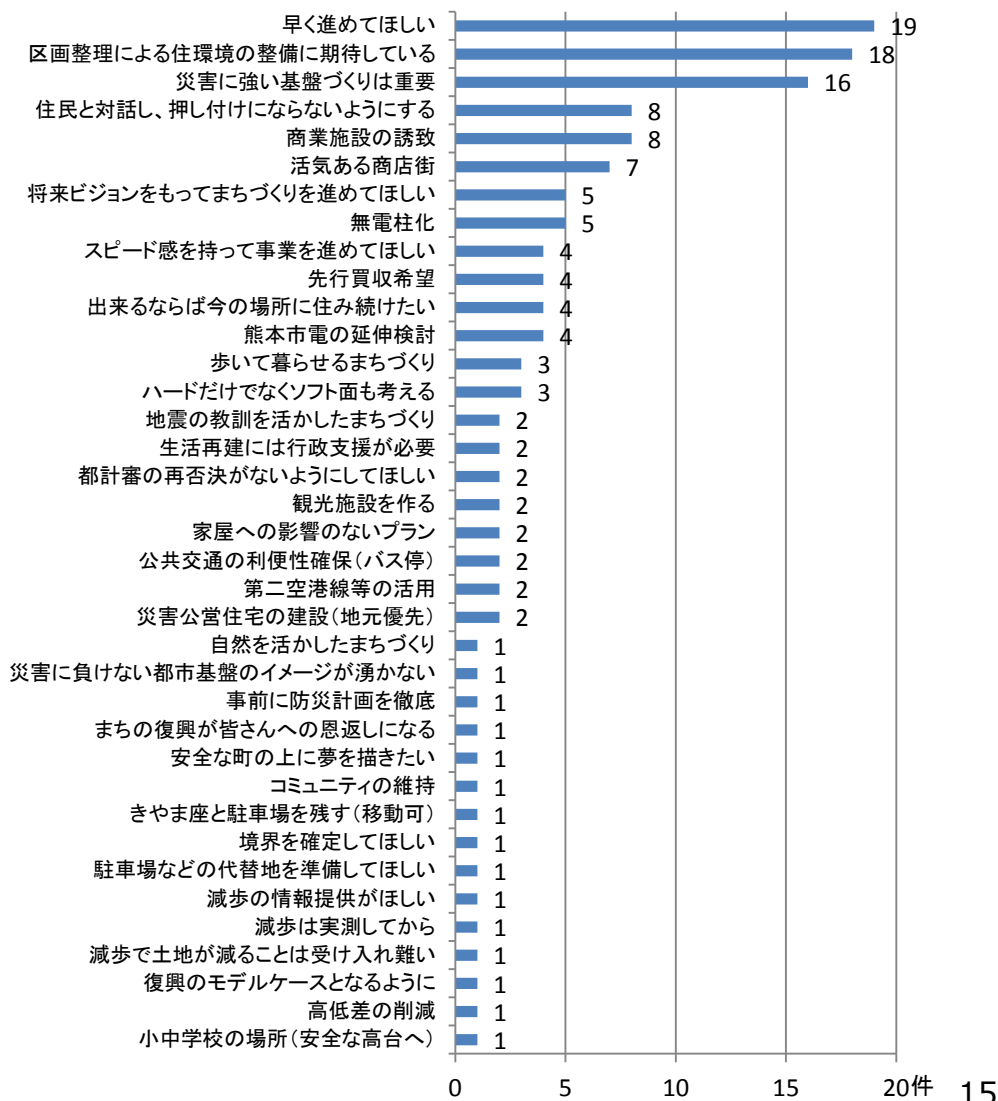
◆どちらかということを含め反対を選択された方の理由



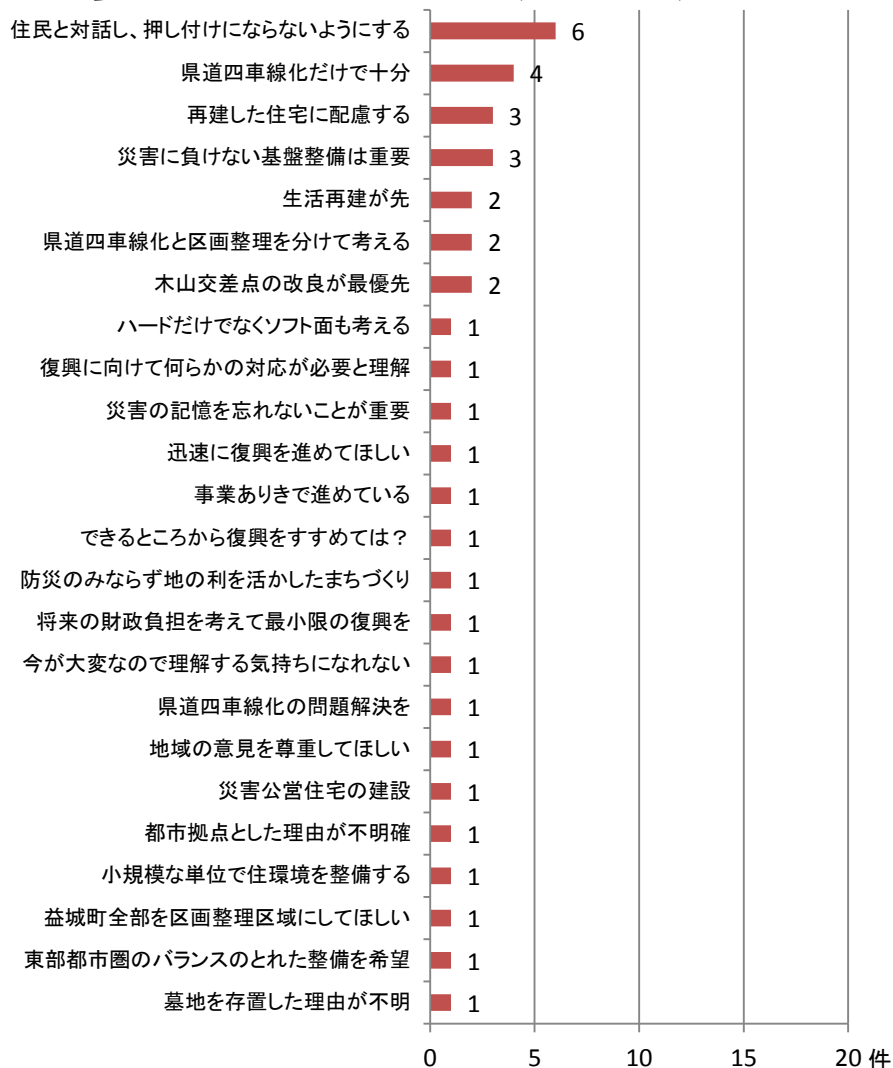
8 アンケート結果（自由意見）

○土地区画整理事業について賛成・反対を選択された方の自由意見

◆どちらかというを含め賛成を選択された方の意見



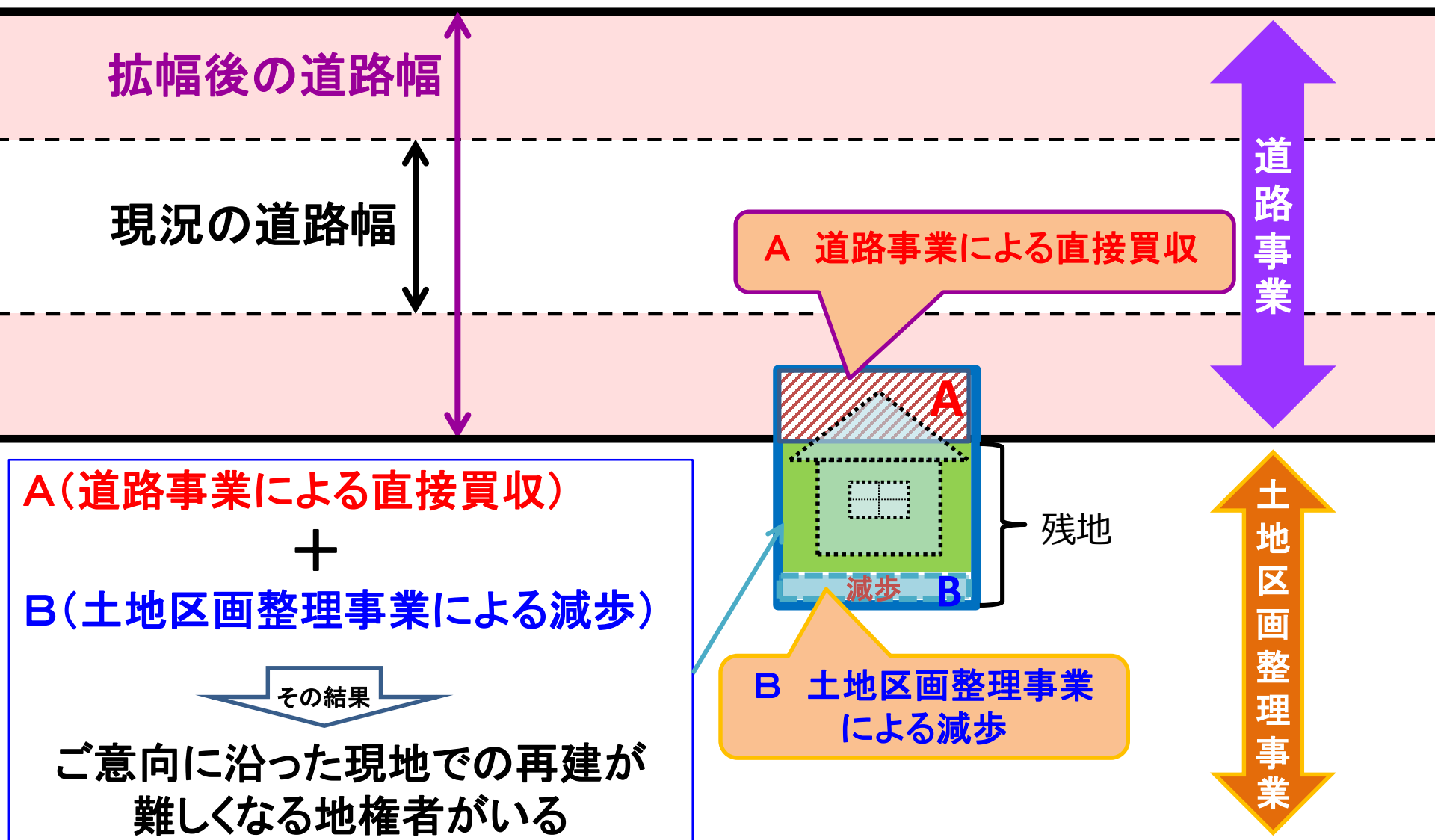
◆どちらかというを含め反対を選択された方の意見



9 アンケート及び個別訪問時の意見・要望等

分類項目	内 容
道路事業 について	○県道 4 車線化と区画整理を分けて考える。
	○木山交差点の改良が最優先。
	○県道 4 車線化だけで十分。
事業の流れ について	○道路図や仮換地先への移転時期など出来上がり次第教えてほしい。
	○具体的な案がないと事業への賛否の判断は難しい。
	○各幹線道路の着工時期（概ね）を教えてほしい。
	○以前のアンケートで売却希望と書いたがまだ迷ってる。 いつごろまでに決めたらよいか。
減歩率 について	○減歩率はどのくらいか。
その他	○補償の話を具体的に知りたい。
	○コミュニティをいかに維持しながら事業を進めるかが重要。
	○まちづくり協議会には学識経験者を入れてほしい。
	○仮設住宅等の延長について、整理してほしい。
	○みなし仮設を移りたい。

10 区画整理から県道 4 車線化を分離する場合について



10 区画整理から県道 4 車線化を分離する場合について

ご意向に沿った 現地での再建が難しくなる地権者がいる

土地区画整理事業の中で道路等を整備することで、
地権者の多様な再建ニーズに対応



※道路事業と土地区画整理事業を、重複して実施することはできない。 18

1 1 事業の流れ



①都市計画の決定

建物被害や狭あい道路、公園や広場の有無などから、事業の対象となる区域を決定します。



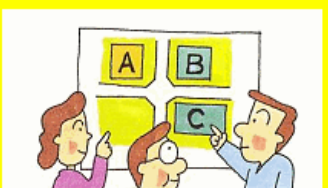
②事業認可

道路・公園計画、概算費用等を記載した事業計画書について、認可権者からの事業認可を取得します。



③換地設計

事業計画及び個々の宅地等の現況に基づいて、整理後の宅地位置等の設計案を示し、協議しながら合意形成を図ります



④仮換地指定

審議会・評価員の意見徴収及び縦覧に供した後、将来換地として定められるべき土地の位置や範囲を仮指定します。



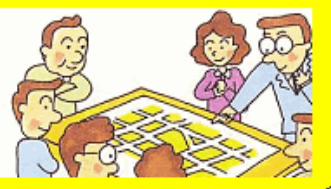
⑤建物移転・工事の実施

仮換地へ建物等を移転したり、道路や公園等の工事をします。



⑥嘱託区名等の整理

新しいまちに合わせて、嘱託区界・嘱託区名・地番を変更整理することができます。



⑦換地計画の縦覧

全ての工事終了後、換地を最終的に定めるため、整理前・後の土地の関係をまとめて説明します。



⑧換地処分

換地計画に基づいて換地や清算金を確定させ、通知します。



⑨土地・建物の登記

新しいまちに合わせ、まとめて登記を行います。

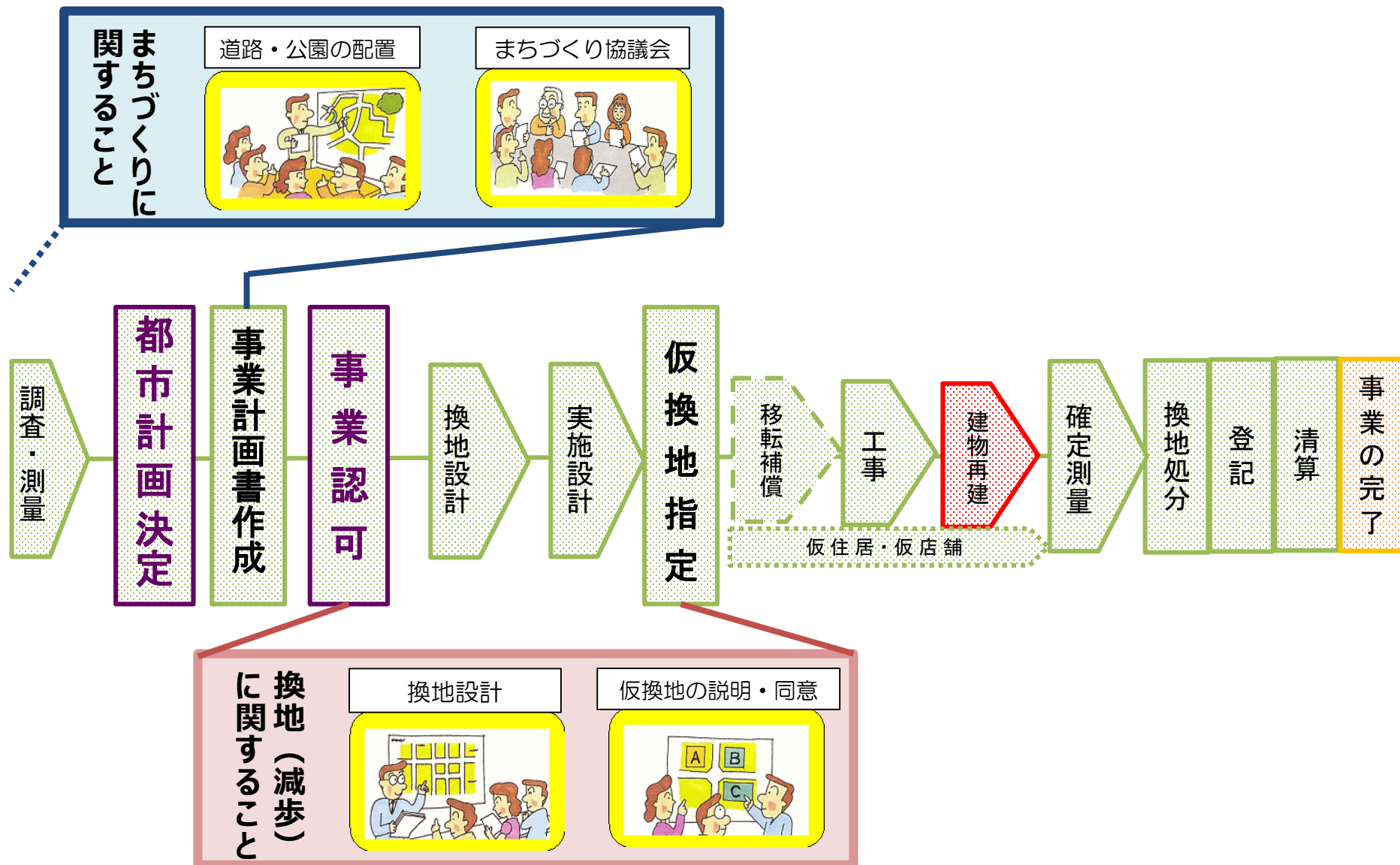


⑩清算金の徴収・交付

最終換地について不均衡がある場合には、金銭により是正するなど必要な調整を行います。

1 2 住民意見(相談)を受ける時期

○個々の換地・補償などについては、区域毎の進捗に応じて案をお示ししていきます。

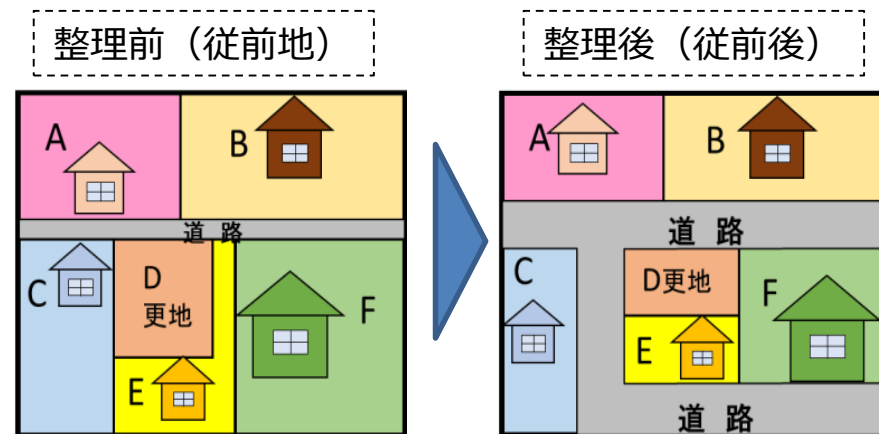
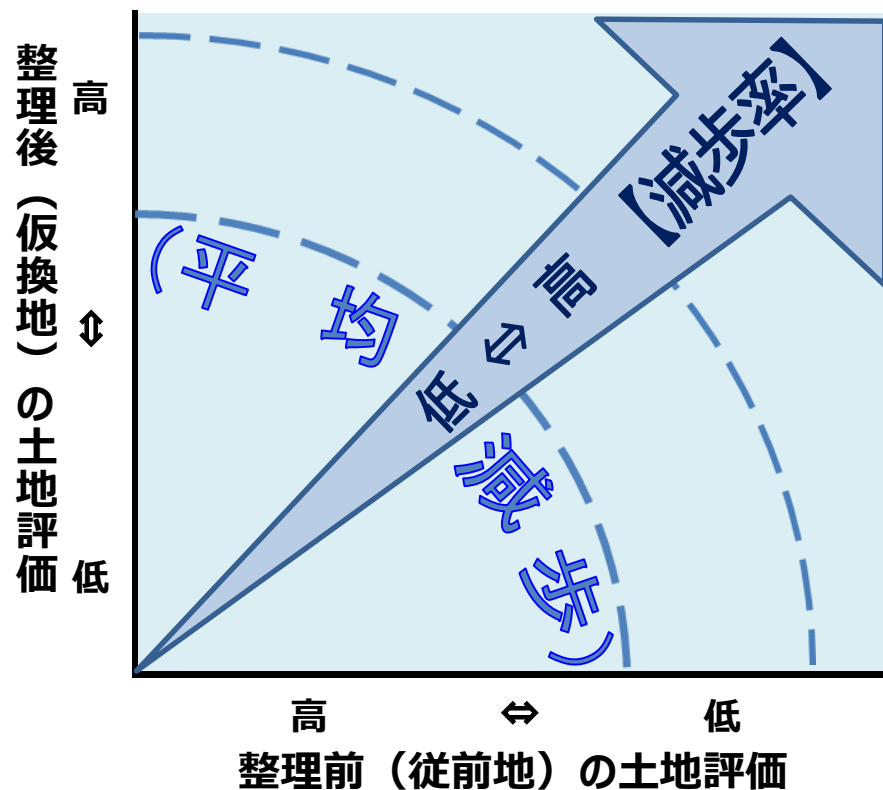


○進捗に応じて情報発信や相談受付は、随時行います。

1 3 減歩率について

○減歩率の考え方

(イメージ)



代表的な土地の評価項目

評価項目		評価が高い	>	評価が低い
土地利用		宅地	>	農地 > 山林
接道状況	角地	有	>	無
	間口	広い	>	狭い
	道路幅	広い	>	狭い
土地形状		長方形	>	短冊形 > 三角形 > 旗竿

減歩率は、区画整理前後の「土地の利用」、「道路との位置関係（接道状況）」及び「土地の形状」などの状況により、異なってまいります。