

益城中央被災市街地復興土地区画整理事業における
事業計画(案)に関する説明会

平成30年7月20日 7月22日

益城町

熊本県 益城復興事務所

目次

1. これまでの経緯
2. 土地区画整理事業の仕組み
3. 事業計画(案)の概要
4. 事業計画認可手続き
5. 事業計画認可後の手続き
6. 土地区画整理審議会
7. 事業スケジュール
8. 土地利用に関する意向調査
9. 相談窓口

※参考資料 ○土地区画整理事業協議会 資料 ○用語の説明

1. これまでの経緯

○これまでの経緯

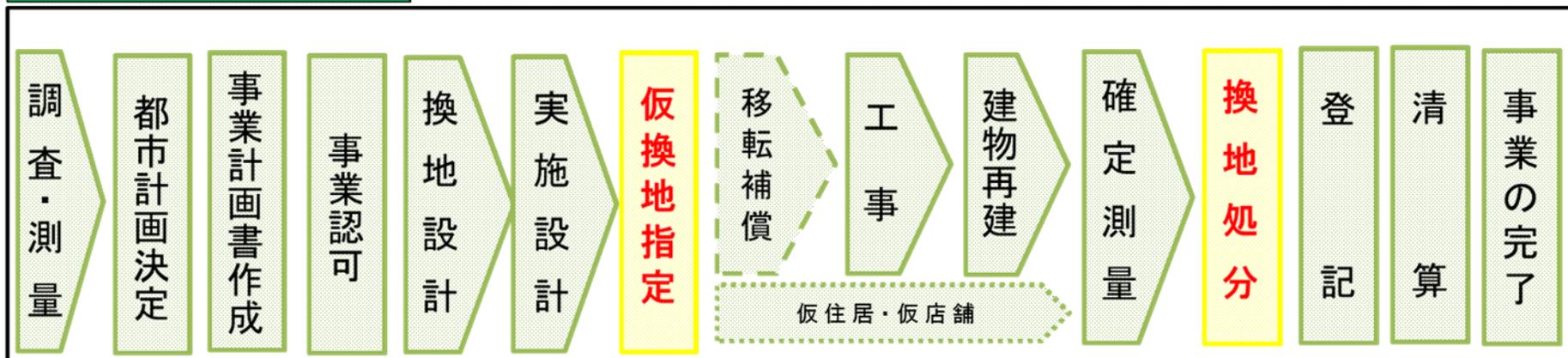
	年月日	取り組み状況
平成29年	3月10日	被災市街地復興推進地域の都市計画決定
	4月30日	事業に関する事前説明会
	11月9日 ～11月12日	施行区域の都市計画決定に係る説明会
	12月20日	町都市計画審議会(都市計画決定案の否決)
平成30年	1月15日～	個別訪問の開始
	3月5日	町都市計画審議会(都市計画決定案の可決)
	3月8日	益城中央被災市街地復興土地区画整理事業 都市計画決定
	3月16日	県施行協定締結
	4月12日・29日	用地先行買収に関する説明会
	6月4日・21日 7月6日	土地区画整理事業協議会の開催(3回)
	7月20日・22日	事業計画案に関する説明会

2. 土地区画整理事業の仕組み

○「換地」について

- ・権利者の皆さんが現在使われている土地(従前地)の位置、面積、利用状況、環境等を考慮するとともに、将来の土地利用計画を踏まえた土地の再配置を行います。この再配置によって従前地に代わって新しく指定される土地のことを「仮換地」と言います。
- ・通常、「仮換地指定後」に移転補償や工事に着手し、工事が概ね完了したら、「換地処分」を行い、皆様の土地の登記内容の書き換えを行います。

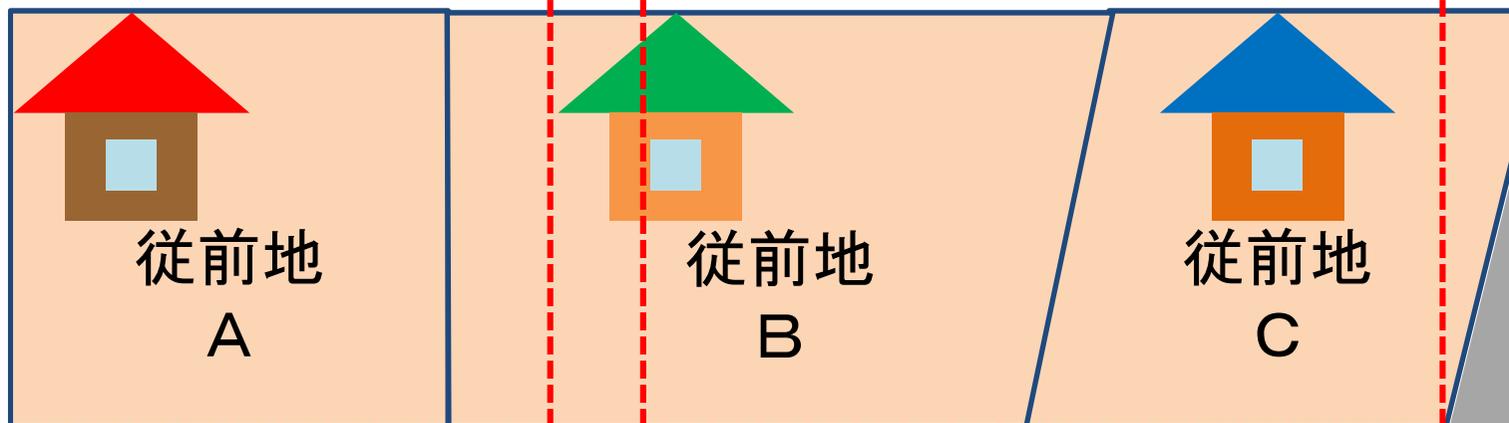
事業区域の施行工程



2. 土地区画整理事業の仕組み

【仮換地指定前】

赤線は設計図(道路配置図)



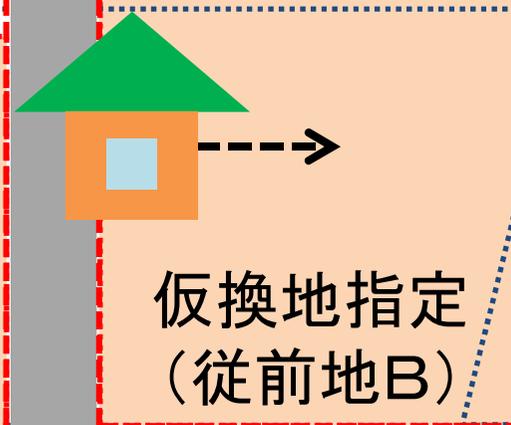
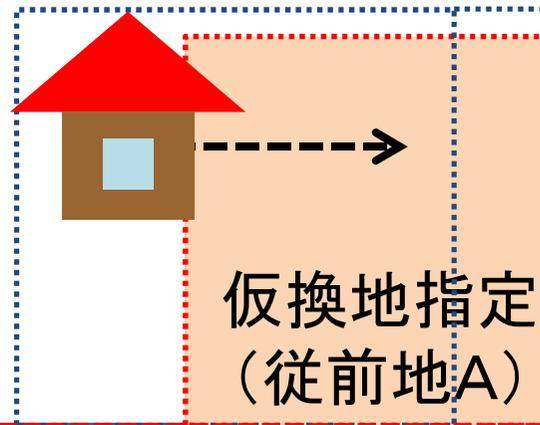
事業区域の施行工程



2. 土地区画整理事業の仕組み

【仮換地指定時】

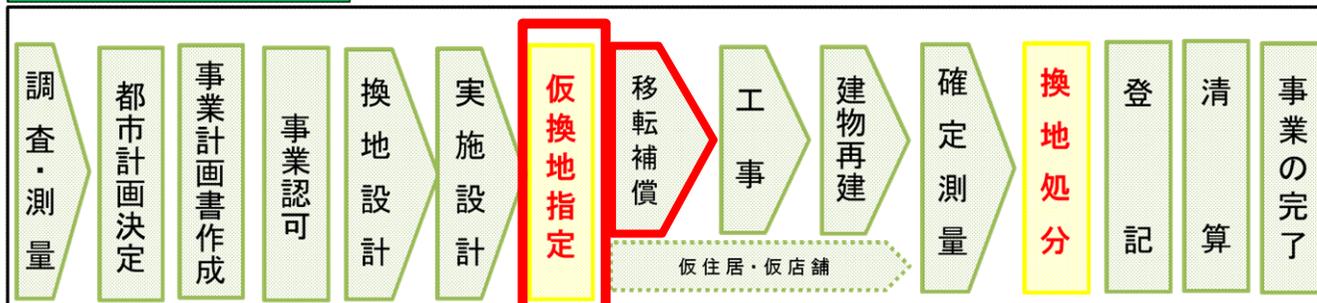
道路計画に直接影響しない場合も換地設計で家が移動することはあります。



赤線は設計図(道路配置図)

青線は従前地跡

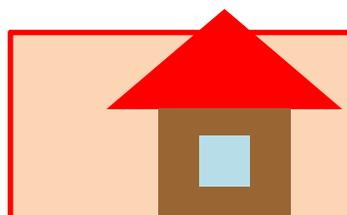
事業区域の施行工程



2. 土地区画整理事業の仕組み

【換地処分時】

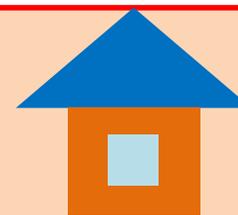
確定測量を行い、換地処分



換地処分
(従前地A)

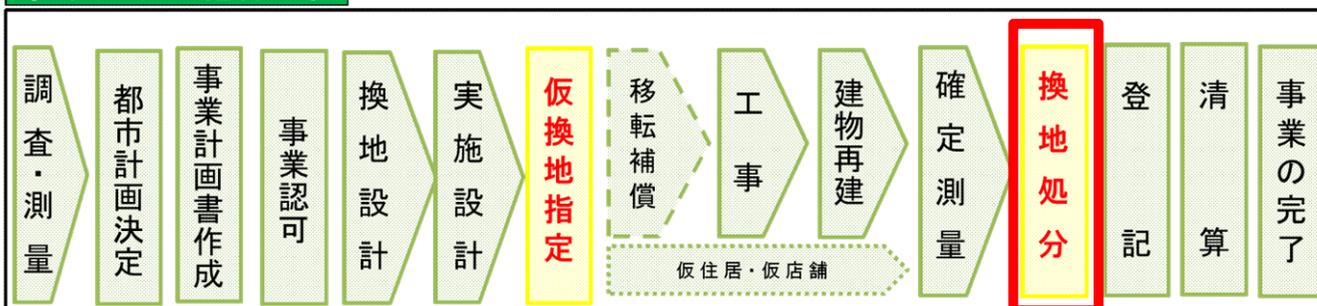


換地処分
(従前地B)



換地処分
(従前地C)

事業区域の施行工程



3. 事業計画(案)の概要

(1) 事業の目的

本地区においては、熊本都市圏東部地域における都市拠点として、「益城町復興計画」の土地利用構想に基づき、行政・商業・サービス・交通結節点等、高次の都市機能を誘導するとともに、快適で災害に強いまちづくりの実現に向け、道路や公園等、公共施設の整備改善と宅地の利用増進を図ることを目的とする。

(2) 土地区画整理事業の名称等

- ①名称：熊本都市計画事業益城中央被災市街地復興土地区画整理事業
- ②施行者：熊本県
- ③事業施行期間：事業計画決定の公告日から平成40年3月31日まで
(2028年)
- ④施行面積：約28.3ha
- ⑤施行地区の区域：区域図のとおり(町の都市計画決定と同一範囲。
12ページ参照)
- ⑥設計の概要：設計図案、市街化予想図案のとおり(13・14ページ参照)

3. 事業計画(案)の概要

(3) 事業施行前後の面積

種目	施行前		施行後		適用	
	地積(m ²)	割合(%)	地積(m ²)	割合(%)		
公共用地	道路	29,861	10.5	72,734	25.7	
	河川・水路	1,064	0.4	1,084	0.4	
	公園	—	—	10,629	3.7	
	その他	19,178	6.8	—	—	事業認可前の 先行買収用地
	公共用地計	50,103	17.7	84,447	29.8	
宅地	民有地	186,612	65.9	198,691	70.2	
	国・公有地	38,198	13.5			
	宅地計	224,810	79.4	198,691	70.2	
測量増減	8,225	2.9	—	—		
合計	283,138	100.0	283,138	100.0		

※土地区画整理事業では、公共用地以外の土地は全て「宅地」に分類しますので、皆様方の所有地は登記簿が「宅地」以外になっていても上表の「宅地」に含みます。

3. 事業計画(案)の概要

(4) 減歩率

整理前宅地地積	左記更生地積 A 測量増減を加減したもの	整理後宅地地積 B	差引減歩地積 C (A-B)	減歩率 C/A×100
224,810㎡	233,035㎡ (220,465㎡)	198,691㎡	34,344㎡ (21,774㎡)	14.7% (9.9%)

※上記の減歩率は地区全体の平均値であり、個々の宅地の減歩率とは異なります。
 ※()は、減価補償金による先行買収を行った場合の数値です。

(5) 資金計画

収入

区分	金額	
補助事業	国庫負担金 又は補助金	約45億円
	県費	約35億円
	町分担金	約4億円
	計	約84億円
地方公共団体 単独費	県分	約38億円
	町分	約4億円
合計	約126億円	

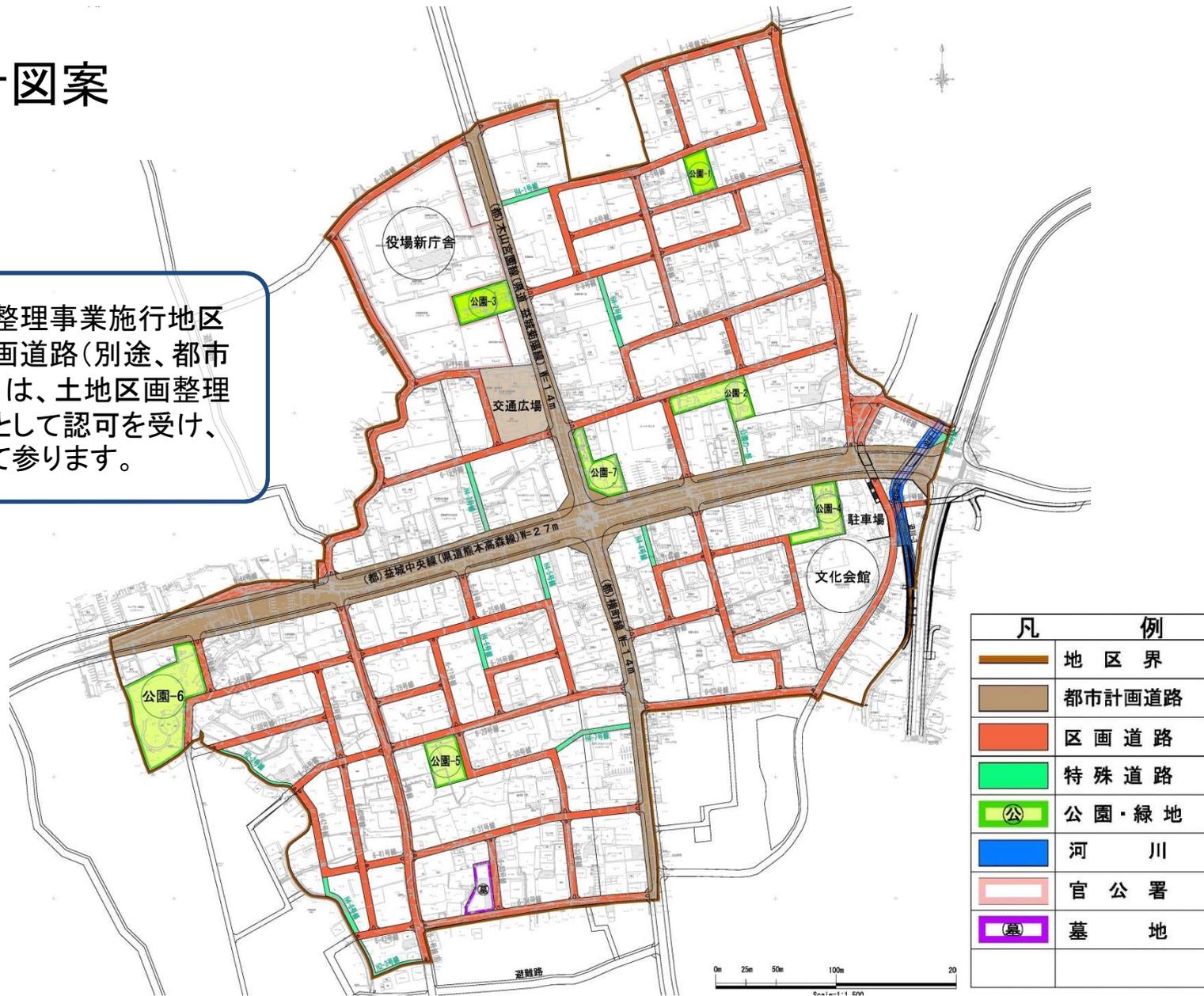
支出

事項	金額	適用
道路築造費	約21億円	道路の工事費
公園・緑地整備費	約1億円	公園・緑地の工事費
水路等築造費	約3億円	河川等水路の工事費
移転・移設補償費	約51億円	建築物等の移転補償費
宅地整備費	約17億円	宅盤の造成費等
その他	約5億円	現場の維持補修費等
調査設計費・ 事務費	約23億円	実施設計等費用、事務費
減価補償費	約5億円	用地買収費
合計	約126億円	

3. 事業計画(案)の概要

・設計図案

※土地区画整理事業施行地区内の都市計画道路(別途、都市計画決定済)は、土地区画整理事業の一部として認可を受け、整備を進めて参ります。



3. 事業計画(案)の概要

・市街化予想図案

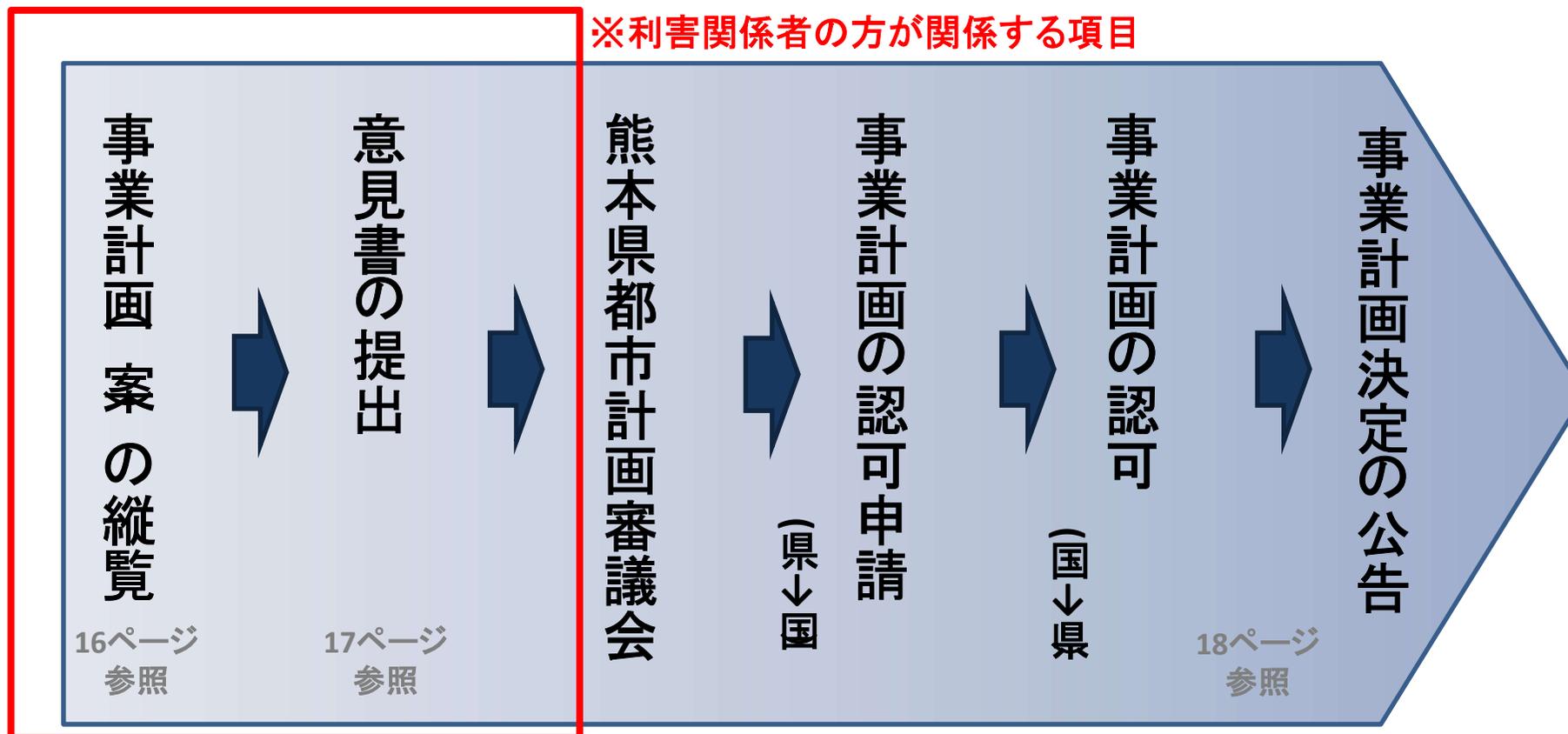
※本図は、市街化誘導の予想図であり、皆様方の土地利用を本図の区分(住宅地・商業地)に限定するものではありません。

※都市計画上の規制の範囲内で、土地利用が可能です。



4. 事業計画認可手続き

(1) 事業計画決定の公告までの流れ(本日の説明会以降)



縦覧:H30.7.24~8.6(2週間)
意見書:H30.7.24~8.20(4週間)

9月中旬

9月末~10月上旬

事業着手

4. 事業計画認可手続き

(2) 事業計画(案)の縦覧

○事業計画(案)の図書一式について、次のとおり縦覧します。事業計画の認可申請前に、内容をご覧いただける機会を設けます。

◆縦覧場所

- 熊本県 土木部 道路都市局 都市計画課(熊本市中心区水前寺6丁目18-1)
- 熊本県 県央広域本部 土木部 益城復興事務所 工務課(熊本市中心区八王寺町1-20)
- 益城町 復興整備課(上益城郡益城町大字木山594)

◆縦覧期間

- 平成30年7月24日(火曜日)から平成30年8月6日(月曜日)まで
- ※土曜日、日曜日を含みます

◆縦覧時間

- 午前8時30分から午後5時15分まで

(お問合せ先)

- | | |
|-------------------------|------------------|
| 熊本県 都市計画課 都市施設班 | TEL 096-333-2521 |
| 熊本県 益城復興事務所 工務課 土地区画整理班 | TEL 096-273-9641 |
| 益城町 復興整備課 まちづくり推進室 | TEL 096-289-2930 |

4. 事業計画認可手続き

(3) 意見書の提出

- ・土地区画整理法第55条第2項の規定により、利害関係者で当該事業計画(都市計画で定められた事項を除く)に意見がある方は、平成30年7月24日(火曜日)から平成30年8月20日(月曜日)までの期間、熊本県知事に意見書を提出することができます。

◆意見書の提出先

- ・熊本県土木部道路都市局都市計画課

住 所 〒862-8570 熊本市中央区水前寺6丁目18-1

電 話 番 号 096-333-2521

ファックス番号 096-387-1152

E-mail toshikeikaku@pref.kumamoto.lg.jp

◆提出方法

- 直接提出(場所、時間は縦覧と同じ)、ファックス送信及びメール送信される場合
 - ・・・平成30年8月20日(月曜日)午後5時15分まで
- 郵送される場合
 - ・・・平成30年8月20日(月曜日)当日消印有効

◆意見書の記載事項

意見書は定められた様式はありませんが、次の事項を記載してください。

- 意見書提出者の住所、氏名及び連絡先、作成日
- 意見書の提出の対象である事業計画の案の名称
(例)熊本都市計画事業益城中央被災市街地復興土地区画整理事業の事業計画案に対する意見書

4. 事業計画認可手続き

(4) 事業計画決定の公告

「熊本都市計画事業益城中央被災市街地復興土地区画整理事業」を施行するため、施行者である熊本県が国土交通大臣から認可を受けて事業計画を定めた場合、下記の事項を公告しなければなりません。

なお、事業計画決定の公告の日から事業の着手となります。

土地区画整理法第55条第9項により、次の事項を定めなければならない。

- 1 土地区画整理事業の名称
- 2 施行者の名称
- 3 施行地区
- 4 事業計画決定の年月日
- 5 事業施行期間
- 6 事務所の所在地

4. 事業計画認可手続き

(5) 施行規程

○施行規程とは

- ・土地区画整理事業の施行にあたり準拠すべき内容などを、事業計画と併せて定めるものです。
- ・県議会の議決を経て条例として定められており、事業計画決定の公告の日から施行されます。

○施行規程で定められている事項

- ・土地区画整理法第53条第2項により下記内容を定めています。
 - 1 土地区画整理事業の名称
 - 2 施行地区に含まれる地域の名称
 - 3 土地区画整理事業の範囲
 - 4 事務所の所在地
 - 5 費用の分担に関する事項
 - 6 保留地を定めようとする場合においては、保留地の処分方法に関する事項
 - 7 土地区画整理審議会並びにその委員及び予備委員に関する事項
 - 8 その他政令で定める事項

(地積の決定方法に関する事項) ⇒ 22ページ参照

4. 事業計画認可手続き

(6) 事業計画決定に伴う建築行為等の制限

事業計画決定後、施行地区内において以下の建築行為等を行う場合、「土地区画整理法第76条」に基づき施行者に許可申請書を提出し、許可を受ける必要があります。

— 建築行為等 —

- ◆ 土地の形質の変更（掘削、切土、盛土など）
- ◆ 建築物、その他の工作物の新築・増改築
- ◆ 重量が5トンを超える、移動の容易でない物件の設置もしくはたい積

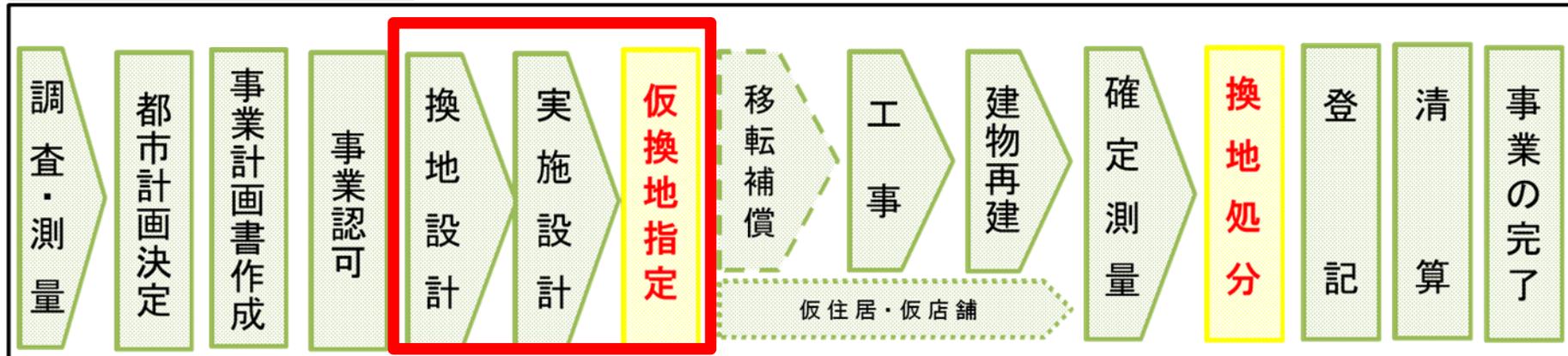
事業計画決定後に施行地区内で建築行為等を計画されている方は、必ず事前にご相談下さい。

※事業計画決定公告時点で建築確認済証が交付されている場合は、本許可申請手続きが不要になります。
※事業の施行に障害となる場合は、許可とならない場合がございます。
※申請方法等については、別途お知らせします。

5. 事業計画認可後の手続き

○事業認可後の流れ

事業区域の施行工程



○登記簿の内容を仮換地に反映

- ・事業計画決定の公告の日現在において登記されている土地の面積を基準地積として、仮換地の地積を定めます。

—基準地積とは—

換地設計において、仮換地の面積を定める時の基準となる従前地の土地の面積のこと

- ・仮換地指定は登記簿に記載されている権利者に通知します。

5. 事業計画認可後の手続き

(1) 地積の更正(地積の決定方法に関する事項) ～登記簿と実際の面積が違う～

事業計画決定の公告の日現在において登記されている土地の面積を基準地積として、仮換地の地積を定めます。



現況の面積が、登記面積と異なる場合は、公告日から60日以内に、必要書類を添えて、施行者に申請することができます。

- ①申請できる方: 土地所有者または
借地権者等の土地について所有権以外の権利を有するもの
- ②申請時期・方法: 事業計画決定の公告の日から60日以内に施行者に申し出る
- ③必要書類(予定): 見取図、境界表示図、宅地の実測図(地積測量図)等

※申請方法等については、事業計画決定後、別途お知らせします。

5. 事業計画認可後の手続き

(2) 申告の必要な所有権以外の未登記権利について

登記されていない所有権以外の権利の保護のため、施行者に権利の申告ができます。

①対象：所有権以外の権利で登記されていないもの（下記例示を参照）

【例示】	◆借地権	・借地借家法にいう借地権 （建物の所有を目的とする地上権及び借地権）
	◆借地権以外の権利	・建物の所有を目的としない地上権 ・上記以外のその他の賃借権 ・永小作権 ・一時使用の賃借権 ・質権、抵当権などの担保権 など

②申告内容：権利の種類、位置・地積等の内容

③申告時期：事業計画決定後から事業完了までの間

④必要書類（予定）：当該権利の申告書（土地所有者との連署）、印鑑証明書等

※登記されていない権利は、その申告がない限り権利として認められません。

※申告方法等については、事業計画決定後、別途お知らせします。

※土地区画整理審議会選挙のため議決権・選挙権を確定させる必要がある場合などは、一定期間申告の受理を停止することがあります。

5. 事業計画認可後の手続き

(3) 土地売買や所有権移転を行う場合

・事業計画決定後も、施行地区内の土地や家屋の売買や権利譲渡等に制限はかかりません。

・ただし、建物の移転、建築等の制限、仮換地指定、清算金の権利義務等が相手方(新たな所有者)に継承されることとなりますので、売買等の際には十分ご認識のうえ相手方にお伝え下さい。

・また、売買や相続等で権利を変動された際には、権利変動届を益城復興事務所に届け出て下さい。

※権利変動等の届出方法については、事業計画決定後、別途お知らせします。

6. 土地区画整理審議会

(1) 土地区画整理審議会(以下、「審議会」という。)とは

目的: 権利者の意見を事業の施行に反映

構成: 地区内の権利者から選挙等により選ばれた委員、
及び選任された学識経験者から構成

(2) 審議会の組織

審議会の委員の定数 10名(予定)

土地所有者及び借地権者のうち
から選挙等によって選出される委員
8名

知事が学識経験を有する者のうち
から選任する学識経験委員
2名

6. 土地区画整理審議会

(3) 審議会の権限

・施行者(熊本県)が

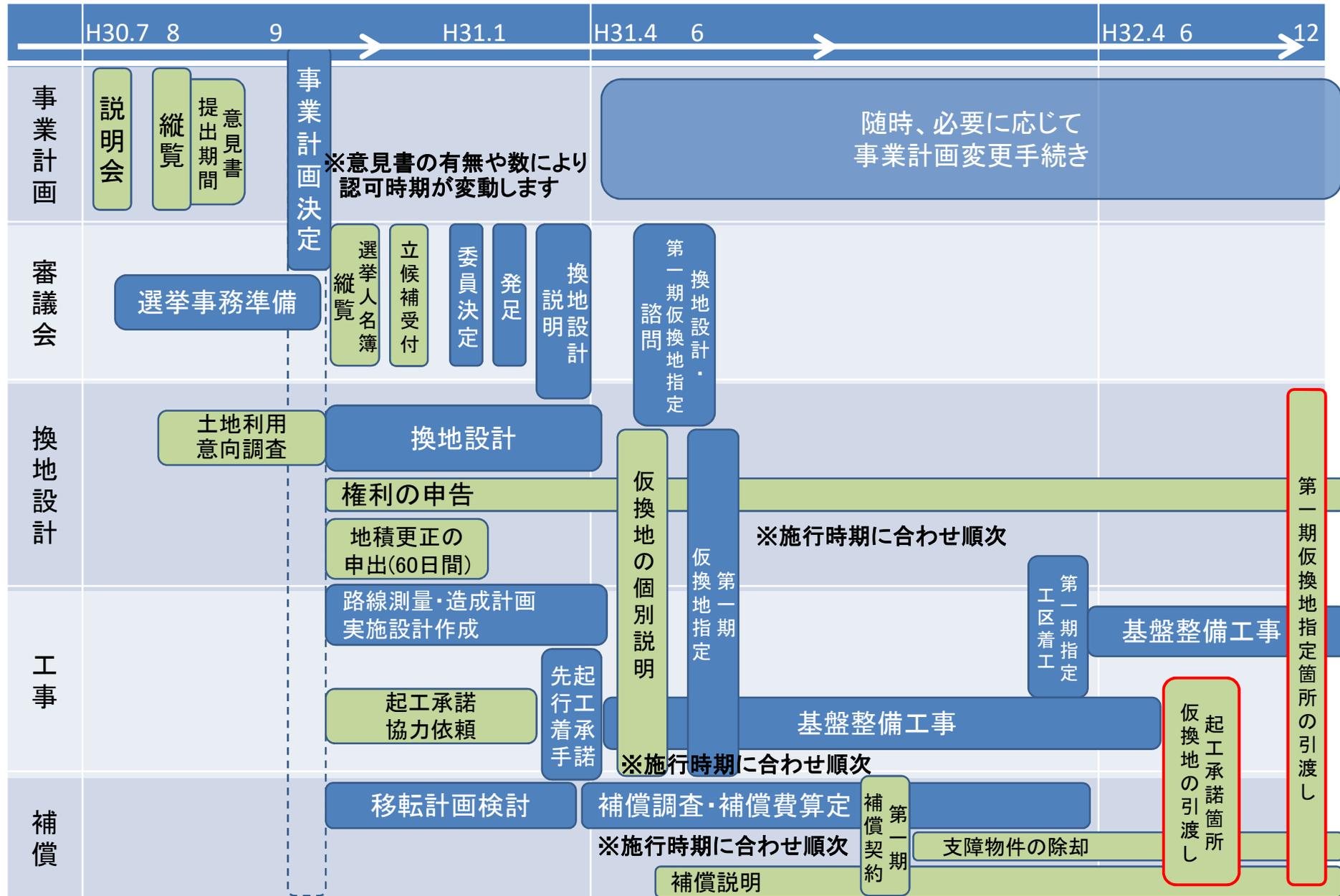
◆同意を得なければならない事項	◆意見を聞かなければならない事項
①評価員の選任※	①仮換地の指定
②換地計画において特別の宅地について特別の定めをする場合	②換地計画の作成(変更)
③地積(宅地・借地)の適正化を図るときなど	③縦覧に供された換地計画(変更)についての意見書の審査など

※評価員とは(土地区画整理法第65条)

知事は、土地又は建築物の評価について経験を有する者3人以上を、審議会の同意を得て評価員に選任しなければならない。

知事は、換地計画において清算金を定めようとする場合など、土地及び土地について存する権利の価格等を評価しなければならず、その評価については、評価員の意見を聴かなければならない。

7. 事業スケジュール



：権利者の皆様と個別にやり取りする内容

※スケジュールは関係機関との協議等により変動する可能性があります。

8. 土地利用に関する意向調査

(1) 調査目的

・施行地区内に土地を所有される方や借地権を有する方に対し、現在の土地・建物利用状況や今後の土地・建物利用意向等を把握するため、調査を実施します。

(2) 調査対象の方

・施行地区内の土地所有者、借地権者

(3) 調査期間

・平成30年8月から事業計画決定までの期間

(4) 調査項目

- ①基本情報(所有されている土地の地番、地目、面積等)
- ②土地・建物の現在のご利用状況
- ③土地・建物の将来のご利用意向
- ④起工承諾についてのご意向 など

9. 相談窓口

◆ 施行者：熊本県

県央広域本部土木部 益城復興事務所 工務課
土地区画整理班

直通TEL:096-273-9641 FAX:096-273-9658

住所：〒860-0831 熊本市中央区八王寺町1-20

◆ 施行地区自治体：益城町

益城町役場 復興整備課 まちづくり推進室

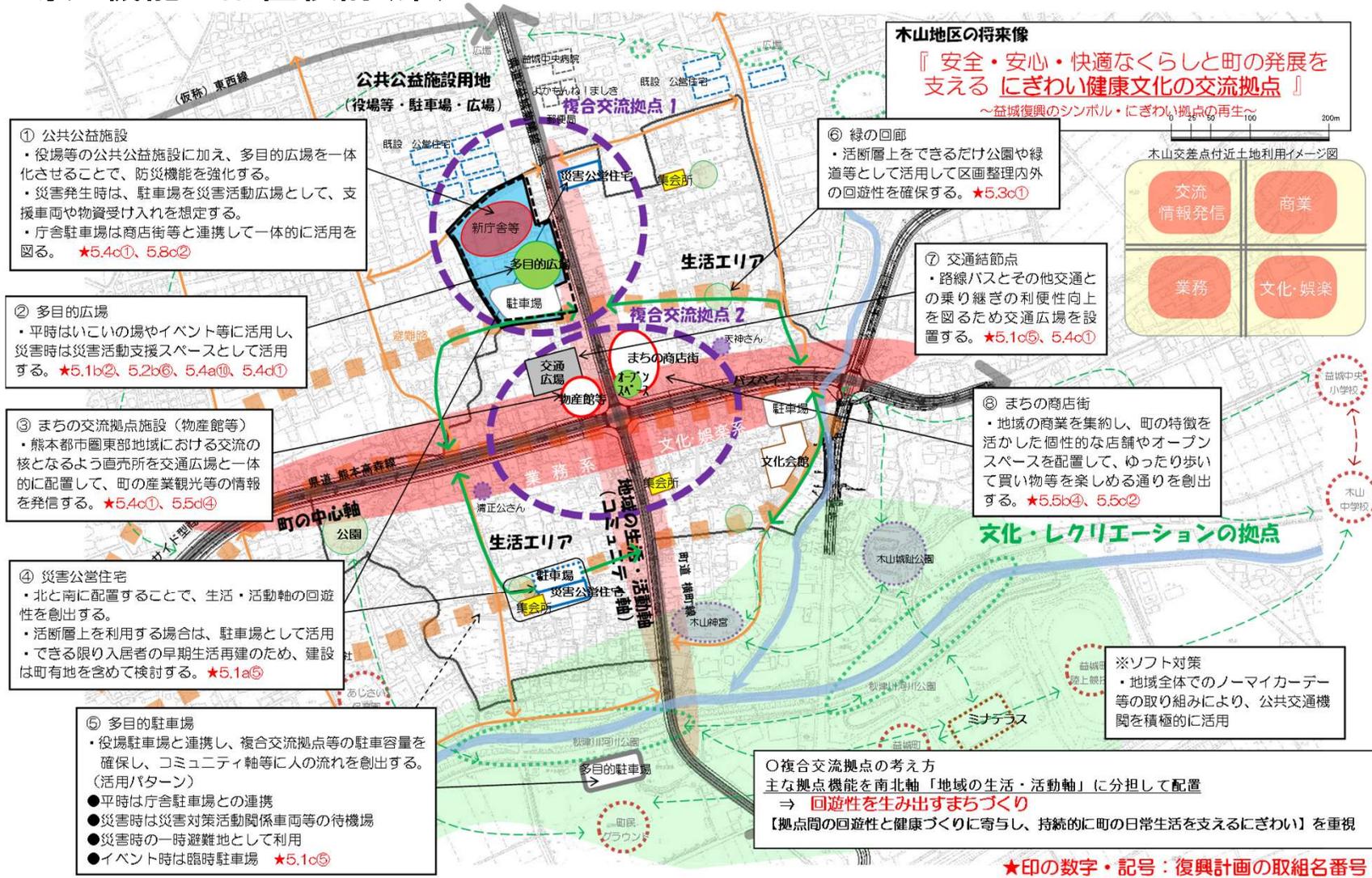
直通TEL:096-289-2930 FAX:096-286-4523

住所：〒861-2295 上益城郡益城町木山594

※受付時間 平日午前8時30分から午後5時15分まで

【参考】土地区画整理事業協議会 資料

導入機能の配置検討(案)



～復興の推進体制（復興計画から抜粋）～

住民：復興の主体として、周囲の人や地域とともに、復興に向けた取組を進める
町：復興に向けた取組を主導しつつ、住民の取組を積極的に支援する

【参考】土地区画整理事業協議会 資料

オープンスペース (イメージパース)

木山交差点(阿蘇方面を望む)



【参考】用語の説明

用語	説明
仮換地	従前の土地に代わって仮に使用することが可能となる区画整理後の土地を言います。一時的な「仮」の換地という意味ではなく、施行期間中にお引渡しする仮換地を基に換地に書き換えることとなります。
換地	換地計画により定められる区画整理後の土地(本換地)をいいます。土地区画整理事業では、個々の土地の条件を考慮しながら、土地がより利用しやすくなるよう再配置を行います。この再配置により、新しく置き換えられた整理後の土地を「換地」といいます。
建築行為等の制限	事業計画の決定等の公告があった日から、換地処分の公告がある日までは、施行地区内において、土地区画整理事業の施行の障害となるおそれがある土地の形質の変更、建築物その他の工作物の新築、改築、増築又は、移動の容易でない物件の設置、たい積を行おうとする者は、許可を受けなければならないこととされています。
減歩	土地区画整理事業では、区画整理後に公共用地が増加することにより、その必要となる面積を区画整理を行う区域内の宅地から、受益に応じて公平に提供して頂くしくみになっています。これにより土地の面積が減少することを減歩といいます。
利害関係者	当該土地区画整理事業に関係のある土地若しくはその土地に定着する物件又は当該土地区画整理事業に関係のある水面について権利を有する者 ＜土地区画整理法第20条第2項より抜粋＞

【参考】用語の説明

用語	説明
権利の申告	施行地区内の土地について、所有権以外の権利で登記のないものを有する者は、土地の所有者等と連署するか、権利を証する書面を添え、書面でその権利の種類と内容を施行者に申告しなければなりません(土地区画整理法第85条第1項)。申告がない場合は、施行者は、これらの権利をないものとみなして、各種の処分または決定をすることができることとなっています(同法同条第5項)。
事業計画	施行者が土地区画整理事業を施行するにあたって、事業を実施する区域や整備の方針、施行期間、資金計画、公共施設の配置等の基本的事項を定めた事業全体の計画のことです。これは、皆様に縦覧したうえで定めます。
縦覧	都道府県(熊本県)が、事業計画を定めようとする場合においては、熊本県知事はあらかじめ縦覧開始の日、縦覧場所及び縦覧時間を公告し、当該事業計画を自由に見ていただく場を提供しなければなりません。その期間は2週間と定められています。また、その事業の利害関係者は、縦覧した事業計画について意見がある場合には、縦覧期間満了日の翌日から起算して2週間を経過する日までに意見書を知事に提出することができます。 ＜土地区画整理法第55条より抜粋＞
照応の原則	換地は、もとの宅地の位置、地積、土質、水利、利用状況、環境等を総合的に勘案してこれに見合うように定めなければならないとされています。これを照応の原則といいます。 なお、場合によっては、もとの宅地から離れた位置に換地されることもあります。