

第4回益城中央被災市街地復興土地地区画整理事業協議会

平成30年9月11日

益城町

熊本県 益城復興事務所

## 1. 事業認可に向けた進捗状況について . . . 熊本県

- 1-1. 事業スケジュール
- 1-2. 事業計画(案)に関する住民説明会
- 1-3. 事業計画(案)の縦覧結果
- 1-4. 県都市計画審議会

## 2. 事業の推進について . . . 熊本県

- 2-1. 土地利用に関する意向調査
- 2-2. 土地区画整理審議会
- 2-3. 用地先行買収の状況

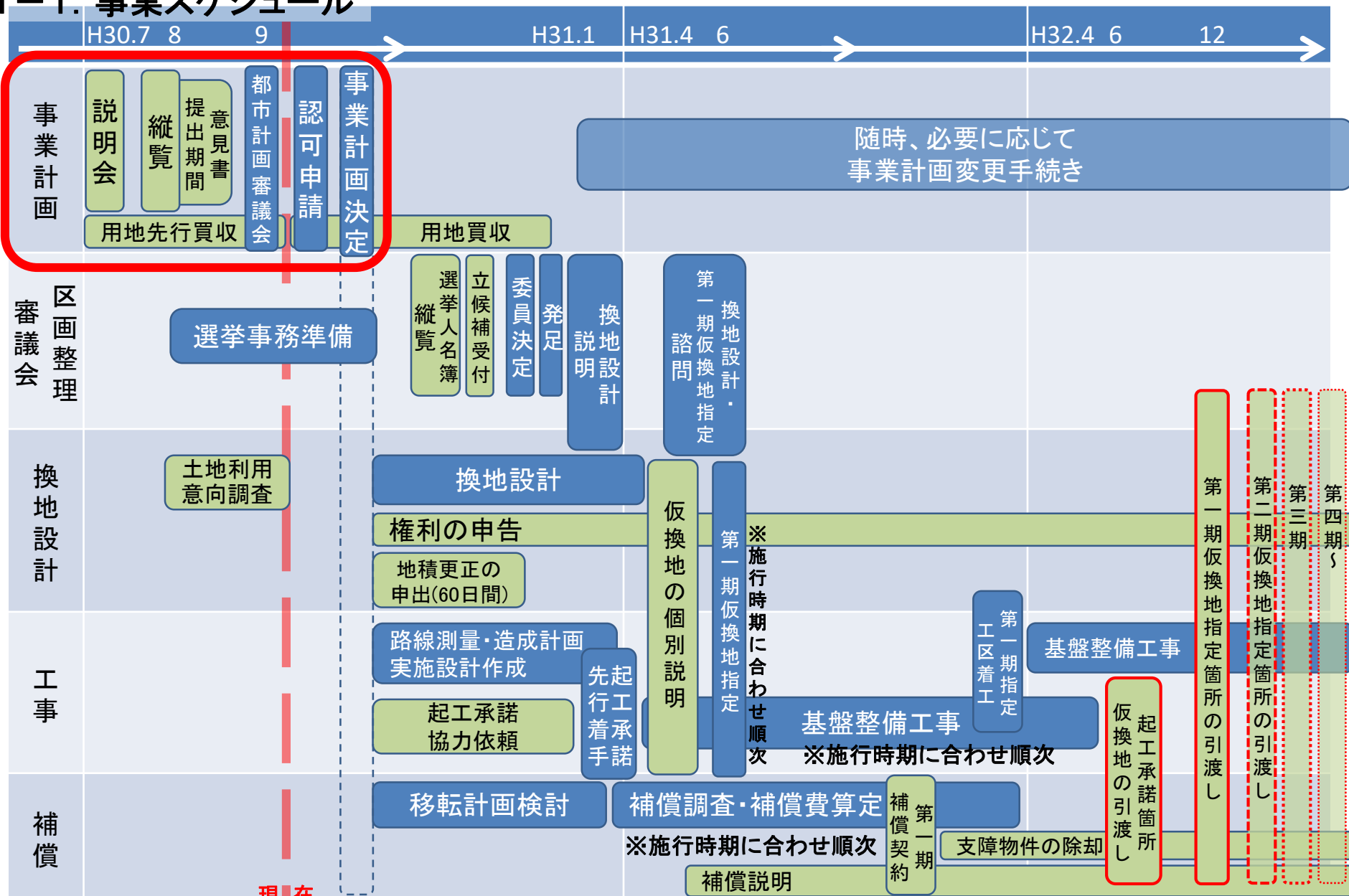
## 3. まちづくりの取り組みについて . . . 益城町

- 3-1. 益城町の取り組み
- 3-2. まちづくり協議会(親会)での取り組み

※参考資料 ○事業計画の概要

# 1. 事業認可に向けた進捗状況について

## 1-1. 事業スケジュール

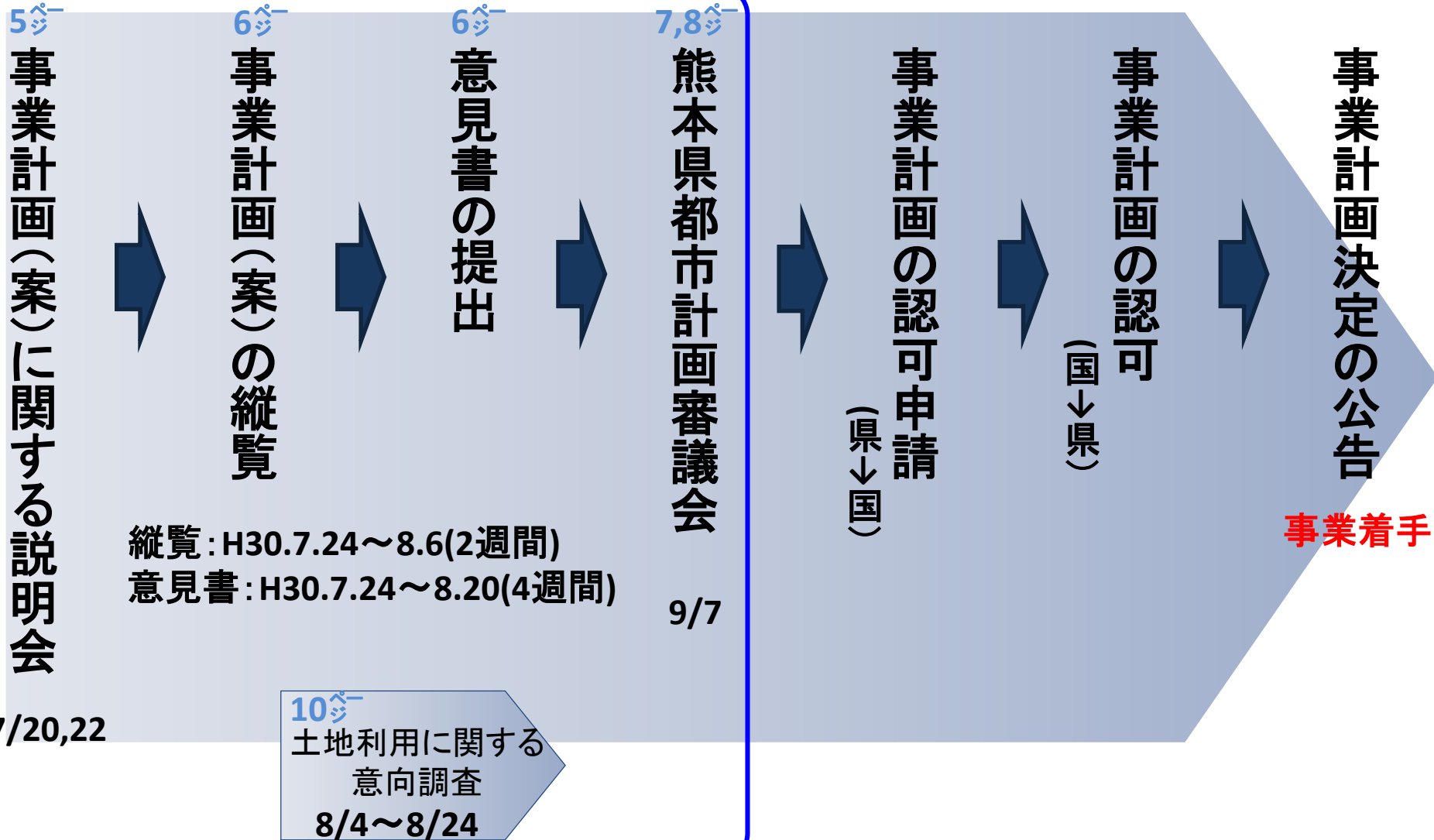


緑色のボックス: 権利者の皆様と個別にやり取りする内容

※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。

# 1. 事業認可に向けた進捗状況について

## 1-1. 事業スケジュール



※これまで完了している項目

# 1. 事業認可に向けた進捗状況について

## 1-2. 事業計画(案)に関する住民説明会

◇日時：H30年7月20日、22日 各14、19時から

◇参加者総数：延361名

◇参加者からの主な質問・意見

- ・区画道路で宅地が分断される(道路計画や換地先、補償等についての質問)
- ・10年間で事業が完了するのか
- ・地元住民の声を聞きながら事業を進めてほしい 等

主な質問項目	件数	内容
事業計画(案)の概要	16	道路計画、減歩、町のにぎわいに関すること
土地区画整理の仕組み	7	換地に関すること
土地区画整理審議会	4	選挙、審議会活動に関すること
事業認可手続き	2	意見書に関すること
事業スケジュール	2	
事業認可後の手続き	1	分合筆に関すること
土地利用意向調査	1	
その他	5	事業の進め方、先行買収
計	38	

# 1. 事業認可に向けた進捗状況について

## 1-3. 事業計画(案)の縦覧結果

◇縦覧者数 29名

◇意見書数 20通

(57件 ⇒ うち事業計画(案)に関する意見は21件)

### ◇意見概要

意見の分類	意見数	意見書概要
道路に関するもの	16件	<ul style="list-style-type: none"><li>・まち協提案からの変更に関する不満</li><li>・新設ではなく既存道路の拡幅、延長で計画すべき</li><li>・所有地、再建住宅、歴史的財産等への支障(線形・位置の見直し)</li><li>・道路幅員の変更</li><li>・道路種別の変更(区画道路⇔歩行者専用道)</li><li>・交差点位置の変更</li></ul>
公園に関するもの	3件	<ul style="list-style-type: none"><li>・整備の見直し(幹線道路沿は危険、子供たちの非行につながるなど)</li></ul>
交通広場に関するもの	1件	<ul style="list-style-type: none"><li>・計画位置、規模の妥当性</li></ul>
排水計画に関するもの	1件	<ul style="list-style-type: none"><li>・排水の方法(側溝で川に流して欲しい)</li></ul>

# 1. 事業認可に向けた進捗状況について

## 1-4. 県都市計画審議会

### ◇設計に関する施行者の見解

#### ① 道路計画

- ・ 土地利用に応じた適切な規模・形状となる街区の形成
- ・ 安全・円滑な交通処理に配慮
- ・ 歩行者の利便性を考慮

#### ② 公園計画

- ・ 適正な公園規模として地区面積の3%以上を確保
- ・ 緊急時の一時避難地としての機能を設定し、避難路等へのアクセスや地域コミュニティに配慮
- ・ 誘致距離250m以内となるよう配置

#### ③ 交通広場


- ・ 益城町復興計画に基づいた都市拠点(交通結節機能)の実現
- ・ 現状把握のうえでの機能、規模の検討結果による

#### ④ 排水計画

- ・ 排水路や道路側溝から秋津川に排水する計画を基本としている

#### ⑤ 住民意見等

- ・ 各まちづくり協議会からの提案をできる限り反映等

 **現時点の計画段階における適切かつ最善な計画**

# 1. 事業認可に向けた進捗状況について

## 1-4. 県都市計画審議会

### ◇審査結果

#### 委員からの主な意見

- ・事業の内容やしきみが十分に理解できていない方もいるのではないか
- ・今後の実施設計との関係性を十分に説明していく必要があるのではないか
- ・換地についての説明を丁寧に行っていくことが重要



提出された意見書に係る意見は採択すべきでない

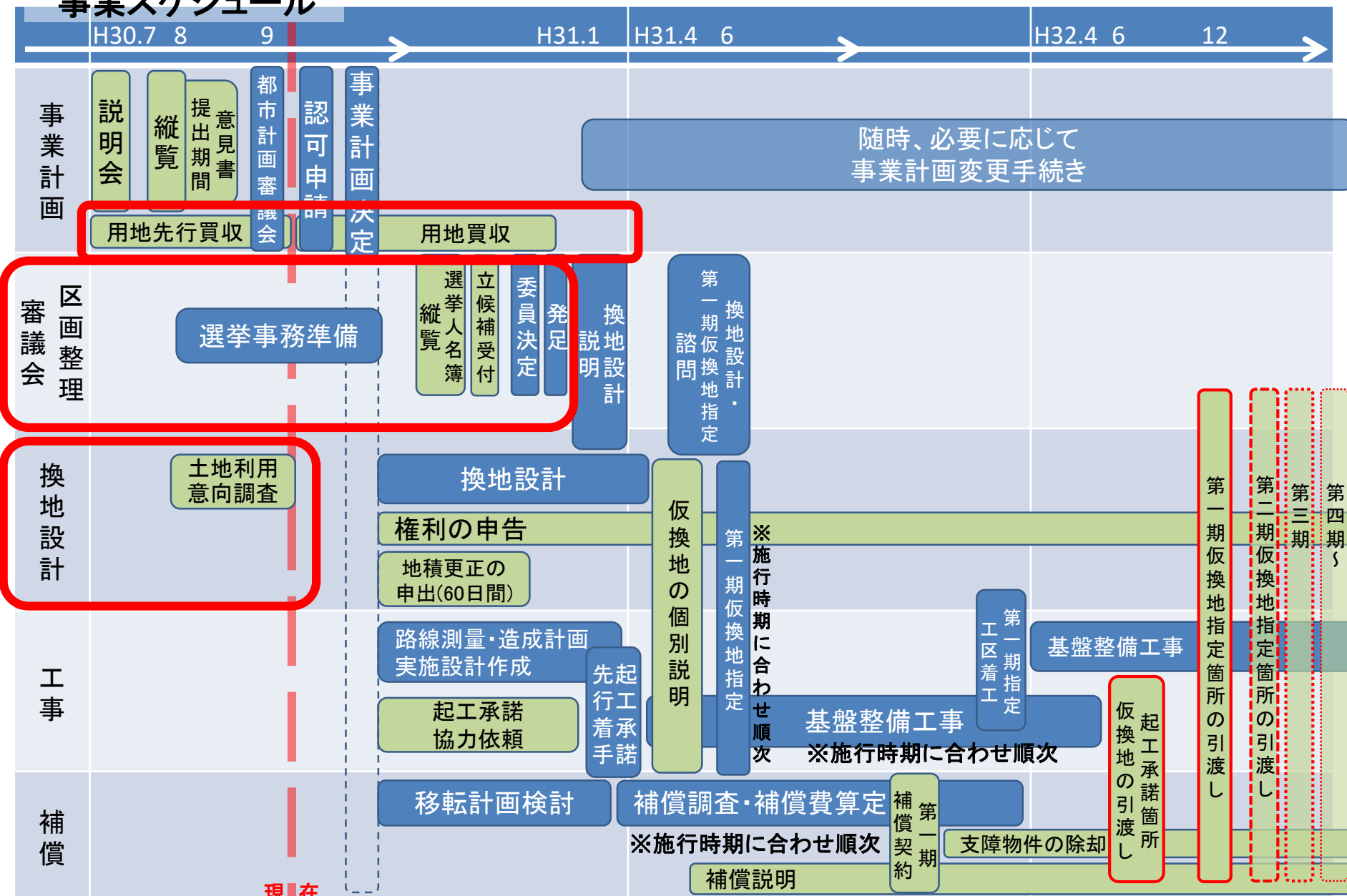
#### ★答申時の意見

「事業を進めるにあたって、積極的に権利者の理解を得るための工夫を図りながら取り組んでいくよう留意いただきたい。」



# 2. 事業の推進について

## 事業スケジュール



現在

：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。

## 2. 事業の推進について

### 2-1. 土地利用に関する意向調査

- ◇ 調査の目的 土地所有者の現在の土地・建物利用状況や今後（仮換地）の土地利用意向を把握するため。  
⇒ 事業計画決定後の換地設計へ反映
- ◇ 調査概要 土地所有者481名あてに、調査票の郵送（8月4日）により実施。
- ◇ 結果概要 9月10日時点で回収率 約80%  
(回答者の割合)
  - ・約56%が住宅系利用予定、約6%が店舗系利用予定
  - ・約54%が原位置付近への換地希望、位置にこだわらない方は約5%

## 2. 事業の推進について

### 2-2. 土地区画整理審議会

#### ◇土地区画整理審議会とは

目的：換地計画、仮換地指定などに係る施行者の諮問機関  
（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

#### ◇土地区画整理審議会の組織

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**

学識経験を有する者のうちから  
知事が選任する学識経験委員  
**2名**

## 2. 事業の推進について

### 2-2. 土地区画整理審議会

#### ◇審議会への諮問事項

・施行者(熊本県)が

◆同意を得なければならない事項	◆意見を聴かな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なければならない。

## 2. 事業の推進について

### 2-2. 土地区画整理審議会

◇選挙から発足までの流れ

選挙期日の公告



選挙人名簿の作成・縦覧



立候補届の受付



候補者氏名等の公告



投票 (※)

※立候補者が定数を超えた場合



当選人の公告

審議会発足

《予定時期》  
事業計画決定後

12月上旬

12月中旬

12月下旬

12月下旬

H30.1頃

- ◆初回の想定議事内容
  - ◇事業の概要・仕組み、審議会の役割(説明)
  - ◇会長・会長代理の選出
  - ◇議席の決定
  - ◇評価員の選任

## 2. 事業の推進について

### 2-2. 土地区画整理審議会

#### ◇審議会委員選挙について

##### ◆選挙権・被選挙権

対象：選挙人名簿作成基準日の前日時点の

- ・土地所有者
- ・借地権者
- ・借地権を申告している人

・次の人は、土地区画整理法第63条第4項の規定により、立候補できません。

(イ) 未成年者

(ロ) 成年被後見人又は被保佐人

(ハ) 禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わるまで又はその執行を受けることがなくなるまでの者

## 2. 事業の推進について

### 2-3. 用地先行買収の状況

H30.8月末時点

	買取り面積	契約面積	用地取得率
土地区画整理事業 先行買収用地	約 32,000m <sup>2</sup>	約 9,000m <sup>2</sup>	約 28%

◆ 12月末までに、100%取得の予定。

# 目次

## 1. 事業認可に向けた進捗状況について . . . 熊本県

- 1-1. 事業スケジュール
- 1-2. 事業計画(案)に関する住民説明会
- 1-3. 事業計画(案)の縦覧結果
- 1-4. 県都市計画審議会

## 2. 事業の推進について . . . 熊本県

- 2-1. 土地利用に関する意向調査
- 2-2. 土地区画整理審議会
- 2-3. 用地先行買収の状況

## 3. まちづくりの取り組みについて . . . 益城町

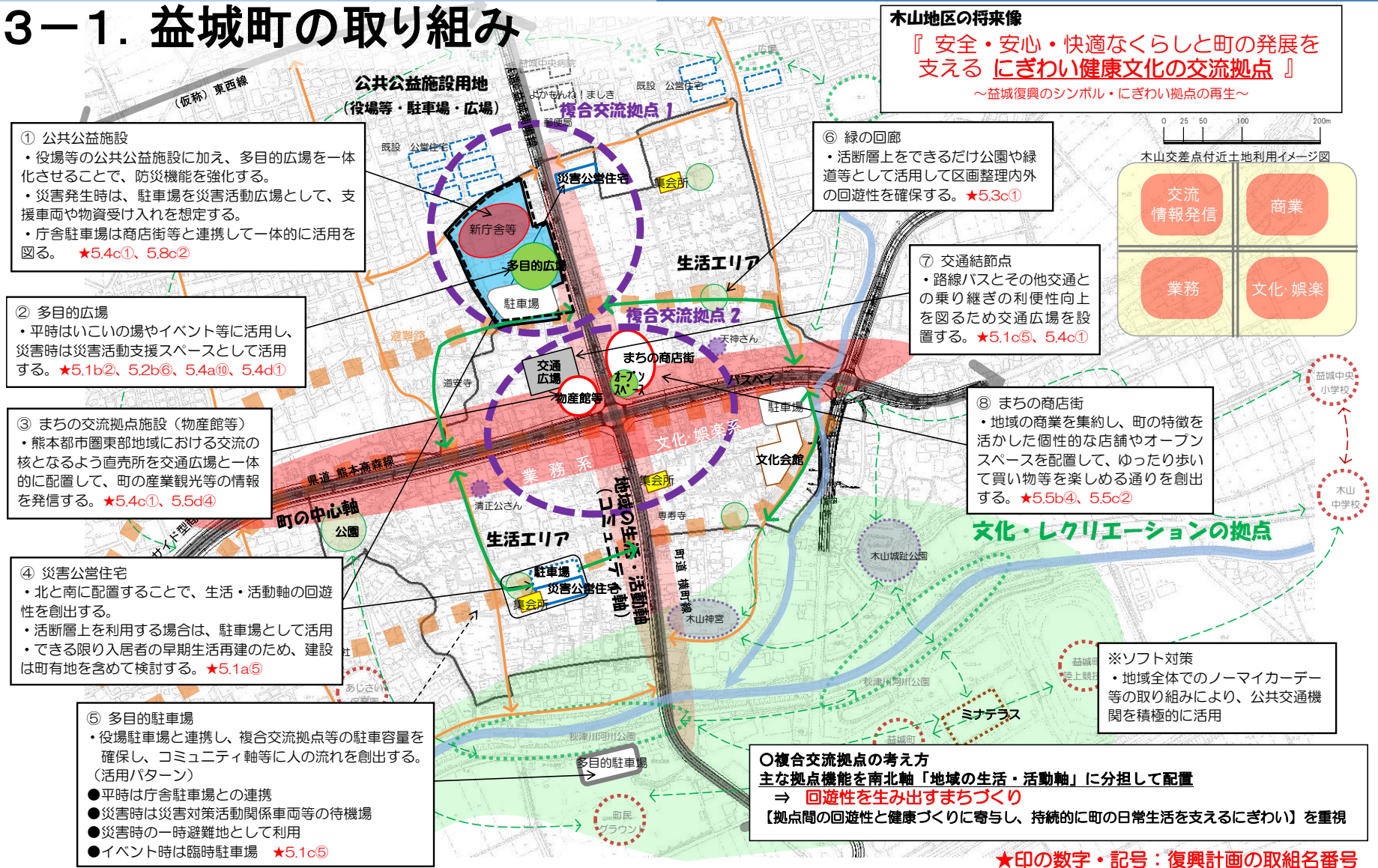
- 3-1. 益城町の取り組み
- 3-2. まちづくり協議会(親会)での取り組み

※参考資料 ○事業計画の概要



# 3. まちづくりの取り組みについて

## 3-1. 益城町の取り組み



★印の数字・記号：復興計画の取組名番号

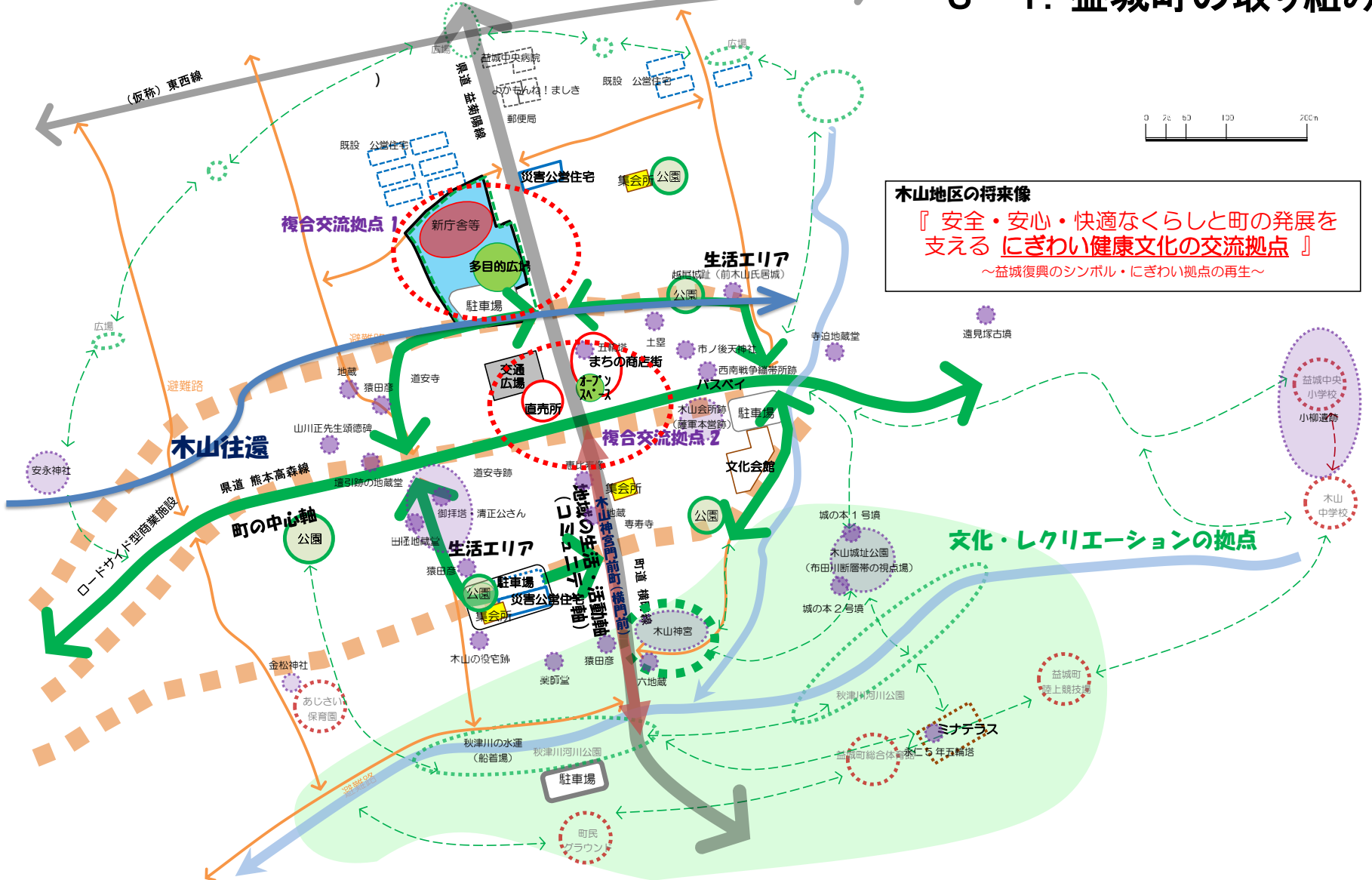
～復興の推進体制（復興計画から抜粋）～

**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

# 3. まちづくりの取り組みについて

～みどりの回廊と歴史を活かしたまちづくり～

## 3-1. 益城町の取り組み



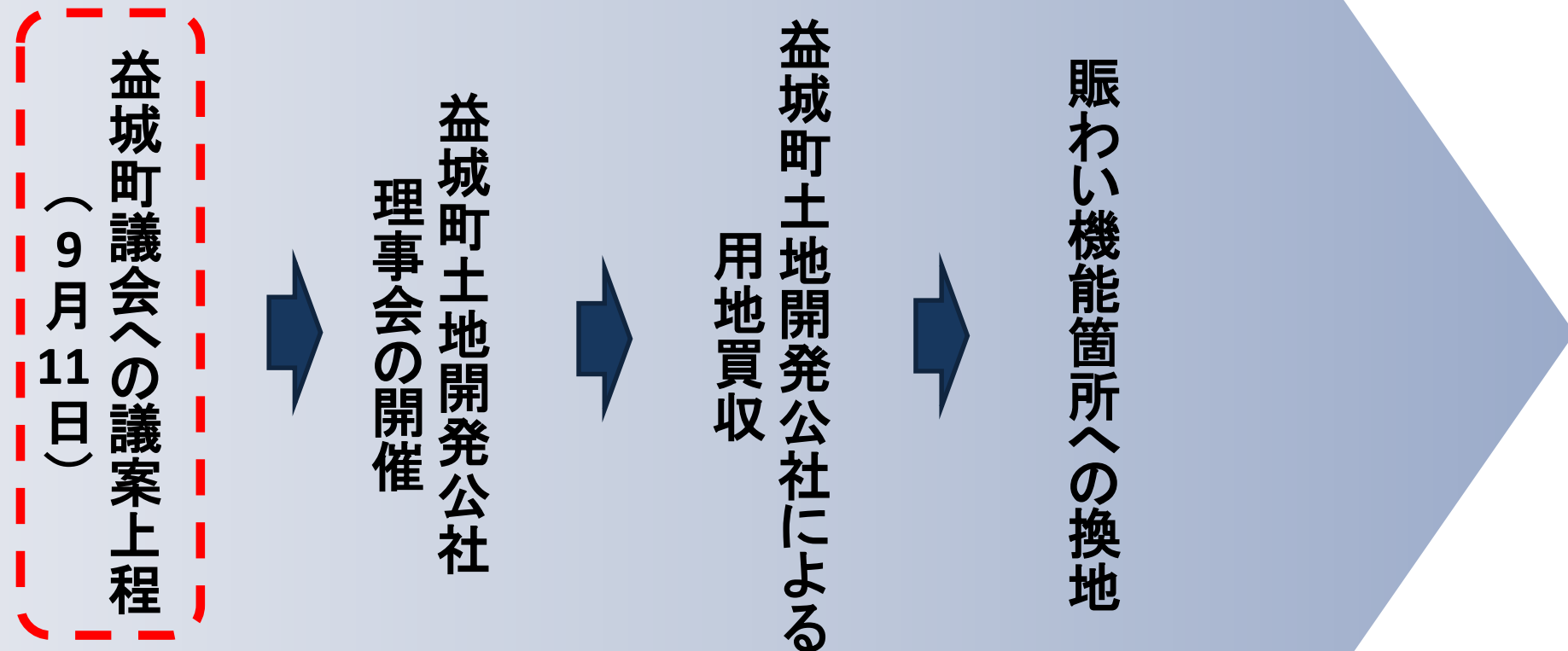
### 3. まちづくりの取り組みについて

#### 1. 賑わい導入機能用地の確保について

#### 3-1. 益城町の取り組み

- ◆ 賑わい機能(オープンスペース・物産館等)用地  
(土地区画整理事業で換地(宅地)を決める種地となる用地)
- ◆ 「公用地の拡大の推進に関する法律」に基づき、益城町土地開発公社にて買収

※議案は上程済み

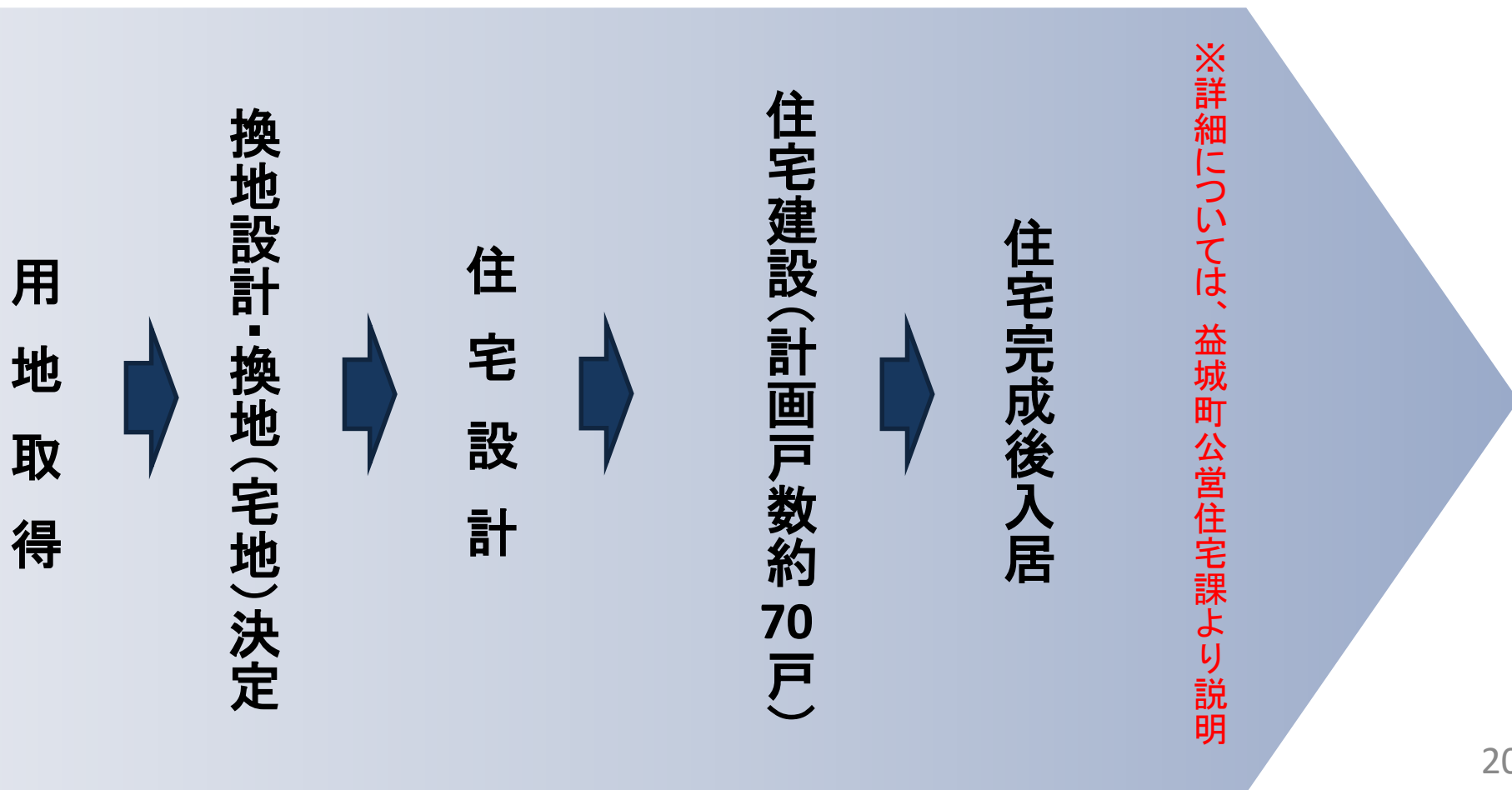


# 3. まちづくりの取り組みについて

## 3-1. 益城町の取り組み

### 2. 災害公営住宅建設について(通常)

#### 災害公営住宅建設用地の確保





# 3. まちづくりの取り組みについて

## 3-2. まちづくり協議会（親会）での取り組み

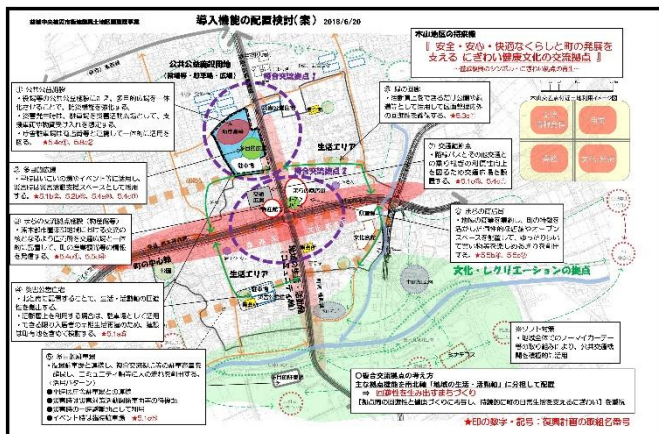
◆ 益城町では、復興計画に基づく復興の推進体制に基づき、木山地区の賑わいに関して、木山地区まちづくり協議会（親会）と一緒に取り組んでいます。

～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

◆ 親会では、区画整理事業の概形（食事で言うところの「お皿」）が提示されたことから、この上にどのような「料理」を盛り付けていくか、つまり、「どのような活動を行い、活気をつくっていくか」についての話し合いを進めています。

◆ また、料理（＝活気、にぎわい）をつくっていくのは『“木山まち”で活動している人たち』という認識のもとで進められています。



= 「お皿」

# 3. まちづくりの取り組みについて

## 3-2. まちづくり協議会(親会)での取り組み

◆ これまでの親会で、「活気ある木山まち」の話をまとめてきました。

### 1. 「活気ある木山まち」とは何か(どういう状態を目指すか?)

- 「初市やお祭りのときだけでなく、普段から、いつでも人が歩いているまち」
- 「『木山で生活する人たちのための場所』を中心に考えながらも、津森・福田・飯野や御船などからも人が集まってくるまち」
- 「今いる事業者と、新しい事業者が一緒になって、商業のにぎわいを形成しているまち」
- 「地域の歴史や文化を、地域の人的大事に思い、そして守っていくまち」

### 2. さらに具体的にイメージすると?

#### (1)「人が歩いている／集まっている」とは?

- 「上町・下町を中心とした東西方向だけでなく、横町線沿いの南北方向でも生活に密着した活気」が生まれる」
- 「益城菊陽線・横町線に複合交流拠点を分担配置し、南北軸の回遊性を創出する」
- 「地域資産や公園を連結する『緑の回廊』によって、木山全体での回遊性を創出する」

#### (2)「商業のにぎわい」とは?

##### ①生活者の観点

- 「熊高線沿いであっても、大店舗ではなく、『静かなにぎわい』が理想」
- 「『一箇所で全て揃う』という場所」
- 「秩序ない出店にならないように」

##### ②事業者の観点

- 「集約したゾーンでにぎわいを作る」
- 「現位置で再開したい人も多い」
- 「飲食店が数店舗？」
- 「業種バッチングは気にしない」

#### (3)「地域の歴史・文化を守る」とは?

- 「動かすときにも『跡』として残す」
- 「事業スケジュールに影響しないように調整をしておく」
- 「宮園A遺跡詳細分布カード」や「区画整理事業予定地内における文化財調査について」も参照

# 3. まちづくりの取り組みについて

## 3-2. まちづくり協議会(親会)での取り組み

### 「活気ある木山まち」のイメージ (他所のイメージをご参考までに)

#### (参考) イメージ集

「他とは違う雰囲気」の歩道 ※一番右側はリニューアルイメージ  
鬼太郎ロード (鳥取県境港市)



「他とは違う雰囲気」の歩道  
松本通り (兵庫県神戸市)



「他とは違う雰囲気」の歩道  
(ポートランド (米国))



「人を呼び込むオープンスペース」  
権堂パブリックスペースOPEN (長野市)



「チャレンジショップ」  
(岩村田商店街 (長野県佐久市))



「他とは違う雰囲気」の歩道  
(アゲダ (ポルトガル))



「(地元で作る) 商店街/モール」  
(女川駅前にぎわい拠点「ハマテラス」)



「(地元で作る) 商店街/モール」  
(南三陸さんさん商店街)



「(地元で作る) 商店街/モール」  
(かごつま屋台村)





# 3. まちづくりの取り組みについて

## 3-2. まちづくり協議会(親会)での取り組み

### 「活気ある木山まち」の実現に必要な「活動」について (木山まち協親会より)

これまでの親会等での議論を基に作成

#### 凡例

住民自ら取り組むこと  
(ハード/ソフト)

住民から提案を受け、町として  
検討すること (ハード/ソフト)

#### 町内外各地からの アクセス利便性の向上

「飯野・福田・津森の方が、集まれるよ  
うな交通 (公共/非公共) の設定」

「歴史・文化財の  
勉強」

「史跡まちあるき  
の設定 (既)」

#### 木山まちの歴史・文化の 再発見

「以前あった史跡 (再設置)」

#### 木山まち商業の 再活性化

「既存の事業者のための仮設店舗」

「商店街/モール (スペースは区画  
整理事業、上物/運営は事業者)」

「新たな事業者を呼び込んでいくた  
めのゾーン」

「商売の学校」「チャレンジショッ  
プ」

「新たな事業者を呼び込むための  
『にぎわい事業』の創設」

「まちで求める事業者 (業種) の  
検討と、それに沿った誘致」

「商店街/モールの具体的な青  
写真づくり」

「若い人たちの発想取り込み」

「町内調達増加」

「まちの商店街 (南側)  
(協議会)」

「事業用地として活用可能な  
土地の把握 (横町線)」

「南側に人を呼び込むような仕  
掛け」

「他とは違う雰囲気のある歩道  
(例: 石畳、鬼太郎ロード)」

「水基めぐりの実施」

「秋津川河川公園 (復旧)」

「グリーンインフラ」

#### 緑・空間を活用した 「木山まちの風景」づくり

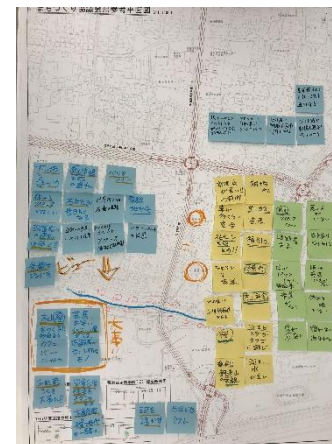
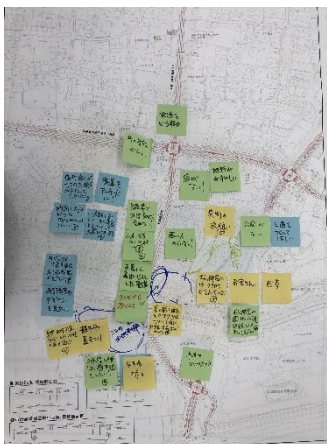
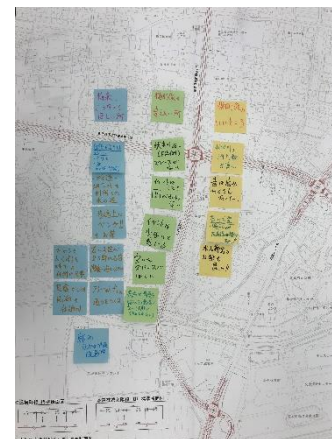
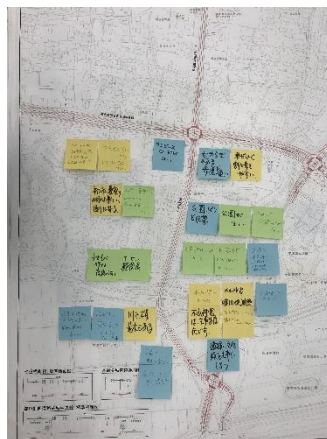


# 3. まちづくりの取り組みについて

## 3-2. まちづくり協議会(親会)での取り組み

「木山まちの活気づくり」に向けて、「何を」検討していくのか？

- ◆ 「木山まちの活気づくり」については、考えるべきことが多く、また、一つ一つをしっかりと考える必要があるため、まずはどこかに絞って意見交換会を実施していくこととなりました。
- ◆ これまでの親会では横町線とその沿線についての意見が多く出ており、地域にとって親しみのある場所と思い、まずは「横町線の活気づくり」という点に焦点を当てて意見交換を実施しました。



# 3. まちづくりの取り組みについて

## 3-2. まちづくり協議会（親会）での取り組み

### ワークショップでの主な意見と、今後の議論の進め方

#### 「横町線の活気づくり」ワークショップでの主な意見

地形を活かすまちづくり	下り坂を活かしたイベント（丸太転がし、そらめん流し、自転車タイムアタック） 水の道（滝みたいに落としても良い） せせらぎのある歩道
空間を活かすまちづくり	休めるスペースの確保 公園などの憩いの場 木山神宮に隣接した公園整備
風景（景観）を楽しむまちづくり	沿道沿いの建物は低く 石畳のような歩きたくなる歩道（門前町の雰囲気） 電柱の地中化 災害公営住宅は周辺と調和するデザイン 水の道（滝みたいに落としても良い）（再掲） 統一感がある通り 木山神宮の周りにお土産屋、団子屋など風情ある店があほしい 車道をカラー舗装 せせらぎのある歩道（再掲） 沿線には季節の花木を楽しみたい 歩道に番子を置きたい（ステコで歩ける雰囲気）
人が寄りやすい、寄ってくるまちづくり	駐車場の整備 歩行者天国用の門の設置 若い人が立ち寄れる店（軽食、遊び、スポーツ） Free Wi-Fiの通りをつくる
歩行者に配慮したまちづくり	歩道にベンチ 道路と歩道はバリアフリー ベンチ+お茶 歩道をアーケードに 公衆トイレが必要
イベント性のあるまちづくり	歩行者天国用の門の設置（再掲） パワースポット 木山座で芝居、お笑い、ダンスなどのイベントができる木山座にしたい ワンピースロード 秋津川で自然を活かしたイベント（蛸、魚、桜）の実施
商いで賑わうまちづくり	木山座はイベントがない時にはカフェやバーなど子酒落た感じ 若い人が立ち寄れる店（軽食、遊び、スポーツ）（再掲） 出店がしやすい仕掛け 朝市開催 1階は店舗、2階は民泊 木山神宮の周りにお土産屋、団子屋など風情ある店があほしい（再掲） 1店1店の小規模店舗が連なり、横町通りが一つの大規模店になってほしい 日帰りできる宿泊店 民宿
歴史を大切にするまちづくり	お地蔵さんを大事に 木山神宮を活かした通りづくり 遺跡・文化財に説明版の設置など
秋津川を活かしたまちづくり	秋津川にせせらぎミスト 秋津川で自然を活かしたイベント（蛸、魚、桜）の実施（再掲） 秋津川で遊べる環境にするため、木山橋周辺の整備 秋津川と横町が重なる付近の土地利用 秋津川には季節の花木を楽しみたい 秋津川に蛸が戻ってくるように活動、整備したい

#### ◆ 今後の議論の進め方

意見をもっと聞く

- ① 同じテーマについて、もっと広く色々な人から意見を聞く（多世代）
- ② 他の箇所（高森線沿線、物産館等）についても、意見を聞いていく

意見をまとめる

- ◆ いただいた意見を、『地域住民でできること』『町と協働で取り組むこと』等にまとめ、まとめた資料を基に、行政に提案したり、地域での活動の指針にしたりと活用していく。

**木山地区  
まちづくり  
活動指針**

# 3. まちづくりの取り組みについて

## 3-2. まちづくり協議会(親会)での取り組み

### 「木山まちの活気づくり」に向けた町の考え

#### 【町の考え】

- ◆ 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ため、以下のことを進めていきたいと考えています。
  - 個別の議論(まちの商店街、物産館、交通広場、中心軸、生活・活動軸 等)を推進するための支援。
  - 個別の議論・意見を集約し、行政への提案書作成への支援。
  - 行政への提案書を、できる限り実現するための方策の検討。
  
- ◆ 区画整理事業は、住民の方の生活再建に大きく関係する事業です。このため、「木山まちの活気づくり」に関する上記の支援等も、このことを念頭に、地元の思いを尊重しつつ、計画性とスピード感を持って進めて参ります。