

第6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31年3月8日

熊本県 益城復興事務所

## 1. 事業の進捗状況について

1-1. 事業スケジュール

1-2. 土地区画整理審議会

## 2. 事業計画の変更(案)について

2-1. 当初事業計画からの変更内容

2-2. 事業計画変更(案)の概要

2-3. 事業計画の変更手続き

2-4. 事業計画変更(案)に関する住民説明会

## 3. 熊本都市計画道路(木山宮園線)の都市計画変更 (交通広場の設置)について

# 1-1 事業スケジュール

## ○事業の流れ

### 事業区域の施行工程

調査・測量

都市計画決定

事業計画書作成

事業計画決定

換地設計  
実施設計

仮換地の個別説明

仮換地指定

移転補償

工事

引渡し

確定測量

換地処分

登記

清算

事業の完了

住宅等の建築

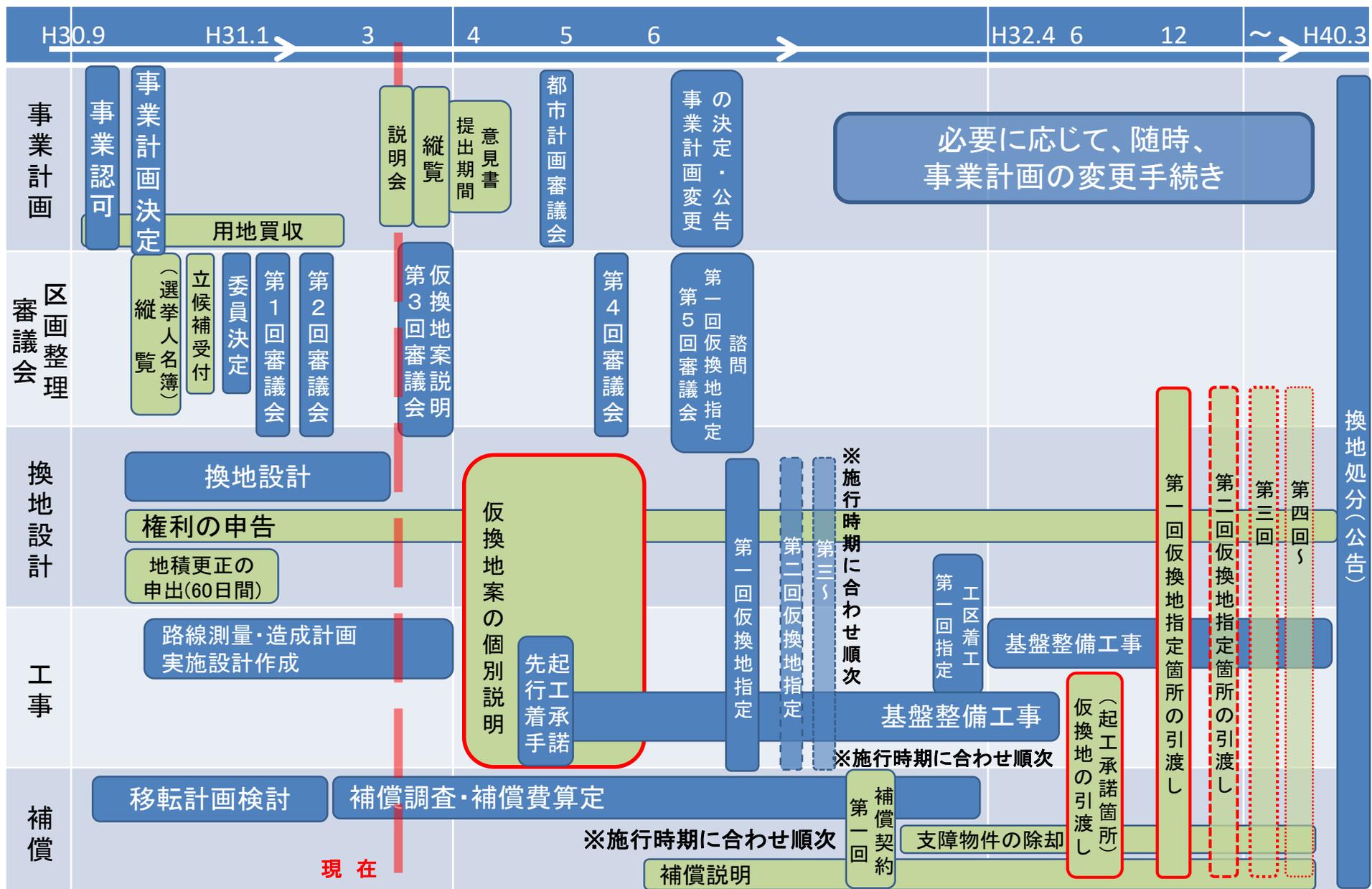
仮住居・仮店舗

計画段階

実施段階

収束段階

# 1-1 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

※原則、仮換地の引渡し後、法第76条申請許可を経て、建築等の着手が可能となります。4  
 ※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。

換地処分(公告)

# 1-2 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: 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、  
及び熊本県知事から選任された学識経験者で構成

## (2) 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

# 1-2 土地区画整理審議会

## (3) 審議会の組織等

◇審議会の委員の定数 10名 (今回の委員数7名)

宅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 (今回の委員数5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 (今回の委員数2名)

◇審議会の委員の任期 5年

### 【宅地所有者から選出の委員】

括弧内は行政区

・ 尾方<sup>おがた</sup> 總一<sup>そういち</sup> (寺迫)

○ 岡元<sup>おかもと</sup> 正樹<sup>まさき</sup> (宮園)

・ 萱野<sup>かやの</sup> 保代<sup>やすよ</sup> (上町)

・ 田上<sup>たのうえ</sup> 清<sup>きよし</sup> (市ノ後)

・ 富田<sup>とみた</sup> 正壽<sup>まさとし</sup> (上町)

### 【学識経験を有する委員】

・ 久保田<sup>くぼた</sup> 篤憲<sup>あつのり</sup>

(元熊本市職員、土地区画整理士)

◎ 両角<sup>もろずみ</sup> 光男<sup>みつお</sup>

(熊本大学名誉教授)

委員名の頭の◎、○の意味は以下のとおり

◎：土地区画整理審議会 会長

○：土地区画整理審議会 副会長

(五十音順、敬称略)

# 1-2 土地区画整理審議会

## (4) 審議会の報告

### ◇第1回審議会

開催日:平成31年1月28日

審議内容:会長及び副会長の選出について

土地区画整理事業の概要(説明)

評価員※の選出について(諮問事項)



### 【評価員】

さかい あきひこ  
・ 酒井 章彦  
(菊陽町税務課長)

しおもと かずまる  
・ 塩本 一丸  
(地域鑑定コンサルタント 代表)

つる まさひこ  
・ 水流 正彦  
(熊本地方法務局次席登記官)

(敬称略)

### ※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額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。

# 1-2 土地区画整理審議会

## ◇第2回審議会

開催日:平成31年2月27日

審議内容:換地設計基準(案)※について

小規模宅地の取扱い要領(案)について

特別の宅地に関する措置(案)について

※「換地設計基準」とは…

適正な換地設計を行うためのルールを定めるものです。

(主な内容)

- ・従前の宅地と換地の対応
- ・換地計算の方法
- ・換地の位置、地積、形状
- ・特別な宅地の取扱いに関する措置

等について、地区の特性を考慮し、設計にあたっての基本方針を定める。



**「各権利者には換地設計基準の各ルールの主旨や意味を含め、わかりやすい説明に努めてほしい」との意見**

# 1-2 土地区画整理審議会

## (5) 今後の審議会の開催予定

回数	日時	主な審議内容
第1回	平成31年1月28日	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 事業概要について</li><li>・ 審議会の役割及び権限について</li><li>・ 会長及び副会長の選出について</li><li>・ 評価員の選任について（<b>諮問</b>）</li></ul>
第2回	平成31年2月27日	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 換地設計基準（案）について（説明）</li><li>・ 小規模宅地の取扱い要領（案）について（説明）</li><li>・ 特別の宅地に関する措置（案）について（説明）</li></ul>
第3回	平成31年3月19日 10:00～12:00  場所：益城町役場 仮設庁舎2F 応接室	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 換地設計基準（案）について（<b>諮問</b>）</li><li>・ 小規模宅地の取扱い要領（案）について（<b>諮問</b>）</li><li>・ 特別の宅地に関する措置（案）について（<b>諮問</b>）</li><li>・ 土地評価基準について（説明）</li><li>・ 仮換地（案）（位置・地積等）について（説明）</li></ul>
第4回	平成31年5月下旬	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 仮換地（案）の個別説明結果報告</li></ul>
第5回	平成31年6月下旬	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 換地設計（案）について（<b>諮問</b>）</li><li>・ 第1回仮換地の指定について（<b>諮問</b>）</li></ul>

以降、審議の内容に応じて随時開催

※今後の土地区画整理事業の進捗状況により、追加及び変更される場合があります。

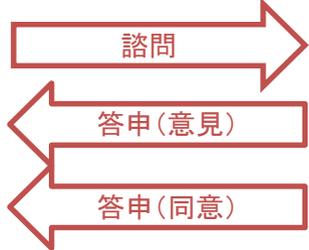
# 1-2 土地区画整理審議会

施行者(熊本県)

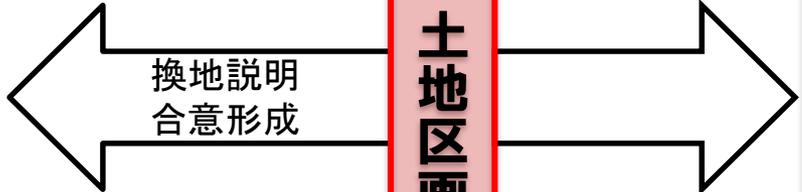
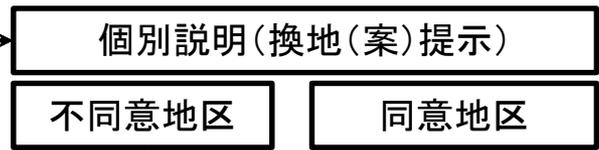
関係権利者

土地区画整理審議会

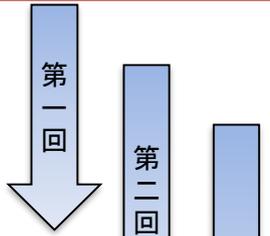
- 評価員の選任
- 換地設計基準(案)作成
- 過小宅地の取扱い
- 特別の宅地の取扱い



H31.4~



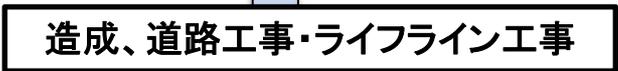
- 換地設計(案)作成



- 仮換地指定(案)の作成



H31.6~



- 換地計画(案)作成



## 2-1 当初事業計画からの変更内容

### 1. 当初事業計画からの変更内容

#### 1) 設計概要の変更

- ・土地利用計画の変更  
⇒災害公営住宅地を新たに位置付け
- ・道路、公園の配置や規模の変更  
⇒交通広場の計画決定  
⇒12～20ページで詳細説明
- ・幹線道路の無電柱化(電線共同溝の追加)  
⇒21, 22ページで詳細説明

#### 2) 資金計画の変更

⇒設計内容変更に伴う事業費(支出・収入の変更)

その他の

- ・事業名称、施行者名
- ・施行地区の区域
- ・事業施行期間

は変更ありません。

## 2-1 当初事業計画からの変更内容

### 1) 設計概要の変更(土地利用、道路・公園の配置や規模の変更)

#### ◆道路 ～道路計画の基本方針と変更の観点～

道路計画の基本方針・・・当初認可時(H30.6以降説明内容)

- ① 安全性を考慮した配置
- ② 土地利用計画に即した配置
- ③ 既存家屋を可能な限り存置



#### ○生活の継続・早期生活再建の実現の観点

今回の変更で加味した内容

- ④ 従前地形・既存道路を活かした線形変更
- ⑤ 道路、整地設計に伴う道路用地の変更
- ⑥ 換地設計を想定した線形調整・配置計画見直し

# 2-1 当初事業計画からの変更内容

## ◆道路 ～道路計画の基本方針と変更理由～ 前頁のまとめ

### ① 安全・安心への配慮

- ・食い違い交差の解消
- ・益城町復興まちづくり計画(避難路・避難地編)との整合

### ② 土地利用計画に即した道路配置、線形の変更

- ・公共、公益施設(交通広場、災害公営住宅等)の位置付けに伴う変更
- ・導入機能配置イメージとの整合
- ・街区形状の適正化

### ③ 既存家屋の移転回避のための線形変更

- ・準拠点測量を踏まえた家屋等の存置化

### ④ 従前地形・既存道路を活かした線形変更

- ・準拠点測量を踏まえ、従前の高低差やアクセス性、既存道路の機能確保など土地利用の継続性

### ⑤ 道路、整地設計に伴う道路用地の変更

- ・高低差が想定される箇所の道路用地の拡幅
- ・用地種目の適正化(不整形地の公共用地化)

### ⑥ 換地設計を想定した線形調整・配置計画見直し

- ・原位置換地や従前土地利用の継続性の観点
- ・整理前後の相隣関係や活断層の有無など、照応の原則の観点

## 2-1 当初事業計画からの変更内容

### ◆公園 ～公園計画の基本方針と変更の観点～

公園計画の基本方針・・・当初認可時(H30.6以降説明内容)

- ① 良好な住環境の整備
- ② 大規模な災害に強いまちの実現
- ③ 適正な公園規模の確保



### ○生活の継続・早期生活再建の実現の観点

今回の変更で加味した内容

- ④ 接する道路の計画変更に伴う配置・面積変更
- ⑤ 従前地形を踏まえた配置・面積変更
- ⑥ 換地設計(周辺宅地の換地割込み)を想定した配置・面積変更

# 2-1 当初事業計画からの変更内容

## 1) 設計概要の変更(土地利用・道路・公園の配置や規模の変更)

～変更前後重ね図(地区全体)～

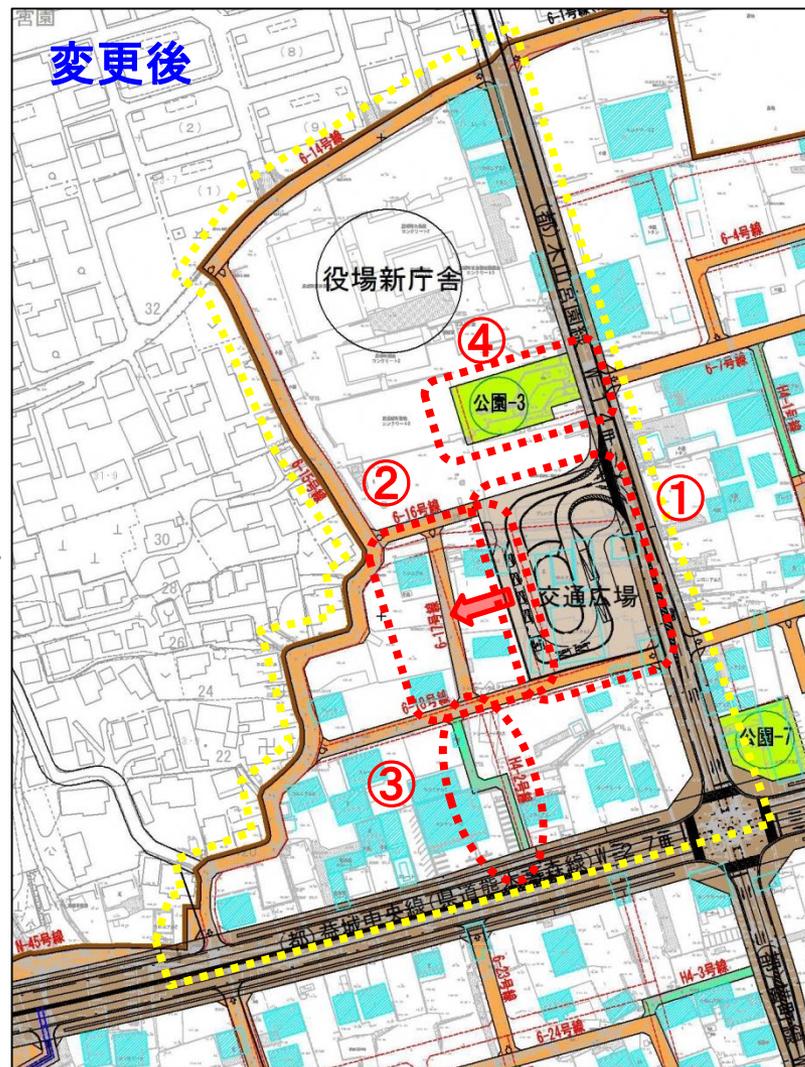


※設計内容等精査中につき、本図の内容は変更する可能性があります。

## 2-1 当初事業計画からの変更内容

○設計図の変更(道路・公園の配置や 規模の変更)

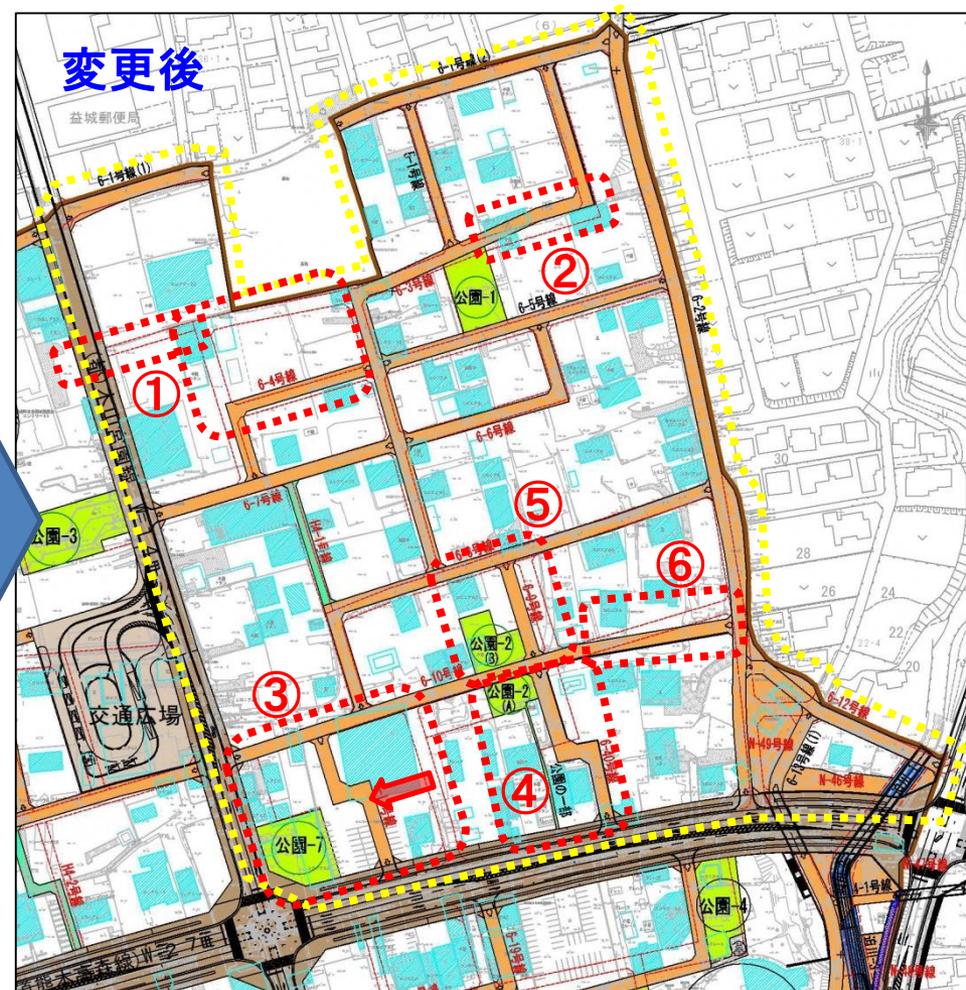
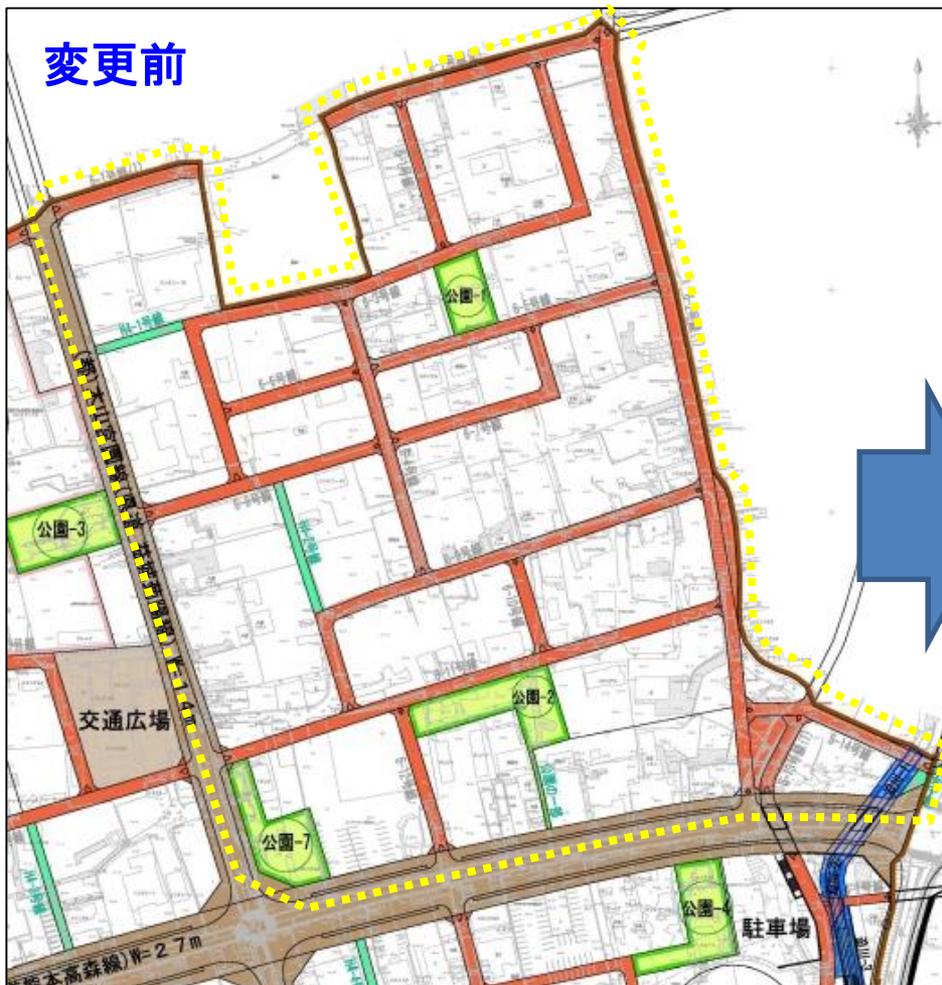
道路 ～変更前後比較図1【地区の北西部】



## 2-1 当初事業計画からの変更内容

○設計図の変更(道路・公園の配置や 規模の変更)

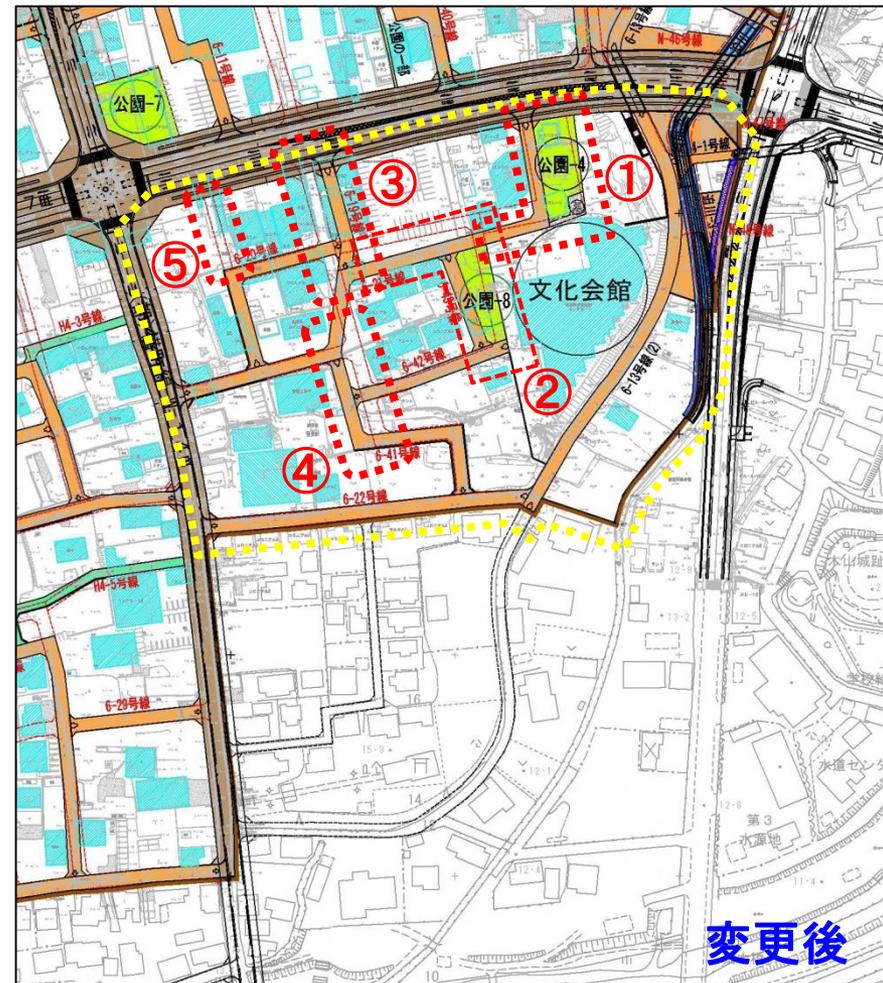
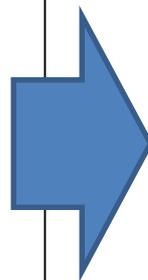
道路 ～変更前後比較図2【地区の北東部】



## 2-1 当初事業計画からの変更内容

○設計図の変更(道路・公園の配置や 規模の変更)

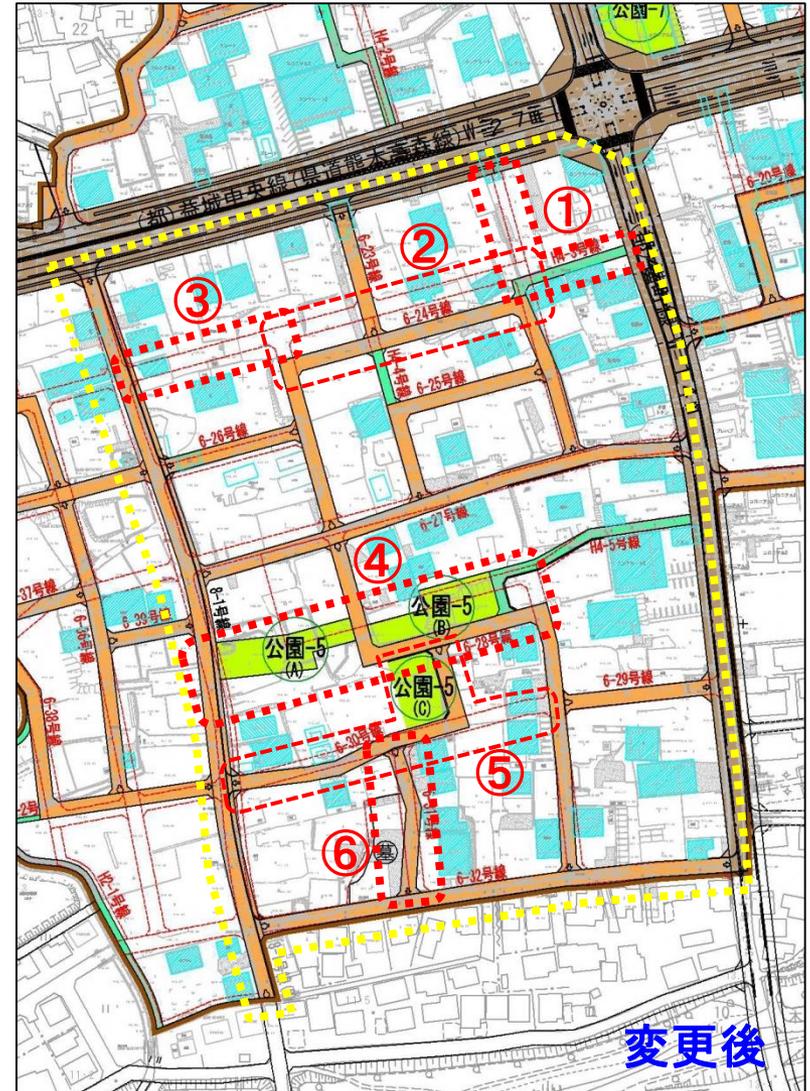
道路 ~変更前後比較図3【地区の南東部】



## 2-1 当初事業計画からの変更内容

○設計図の変更(道路・公園の配置や 規模の変更)

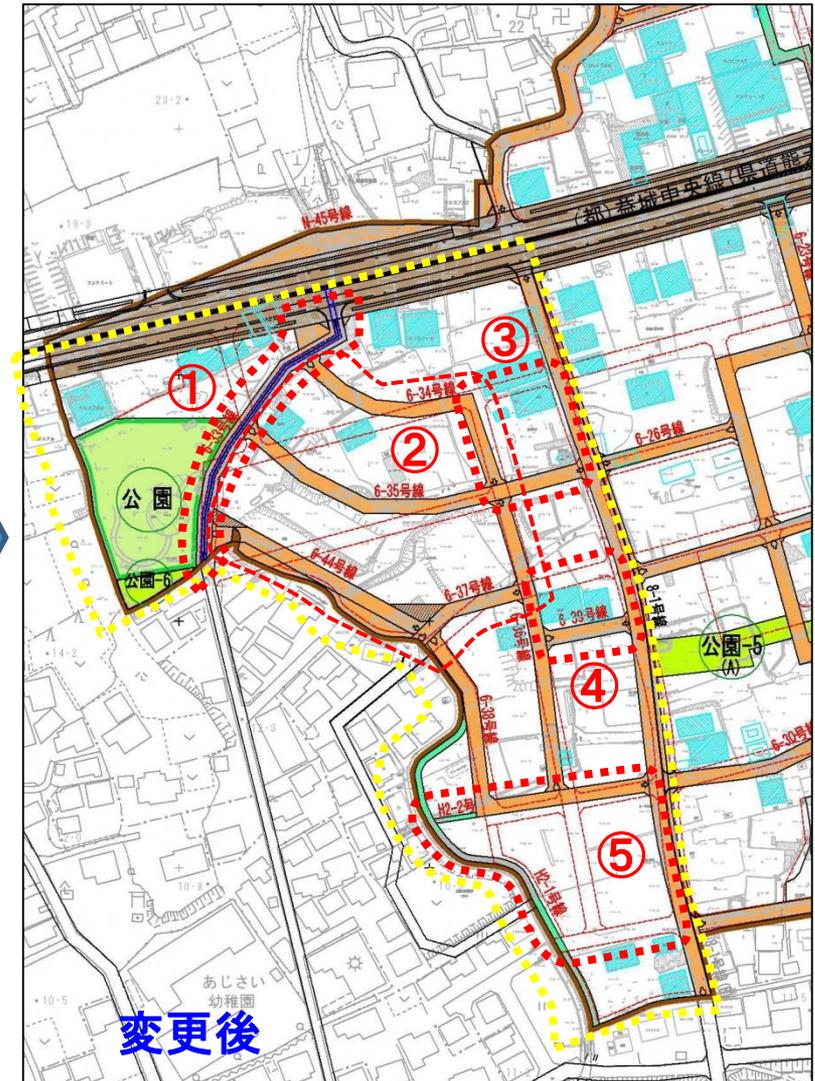
道路 ～変更前後比較図4【地区の南西部(横町線側)】



## 2-1 当初事業計画からの変更内容

○設計図の変更(道路・公園の配置や 規模の変更)

道路 ~変更前後比較図5【地区の南西部(中央公園側)】



## 2-1 当初事業計画からの変更内容

### 1) 設計概要の変更(幹線道路の無電柱化)

#### ◆電線共同溝 ～無電柱化の基本方針～

##### 1. 防災性の向上

- ・緊急輸送道路などの幹線道路において、避難路等災害の被害の防止を図る
- ・避難、救助、救援、復旧活動を支える道路空間の確保

##### 2. 安全性・快適性の確保

- ・高齢者、障害者等の歩行者の多い道路や人通りの多い商店街等安全かつ円滑な交通の確保

##### 3. 良好な景観形成

- ・良好な景観の形成を図ることで、魅力ある街並みを保全・育成する

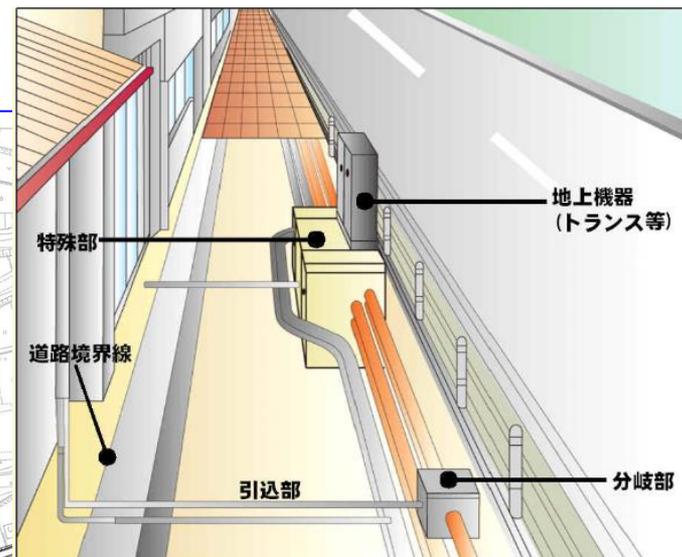
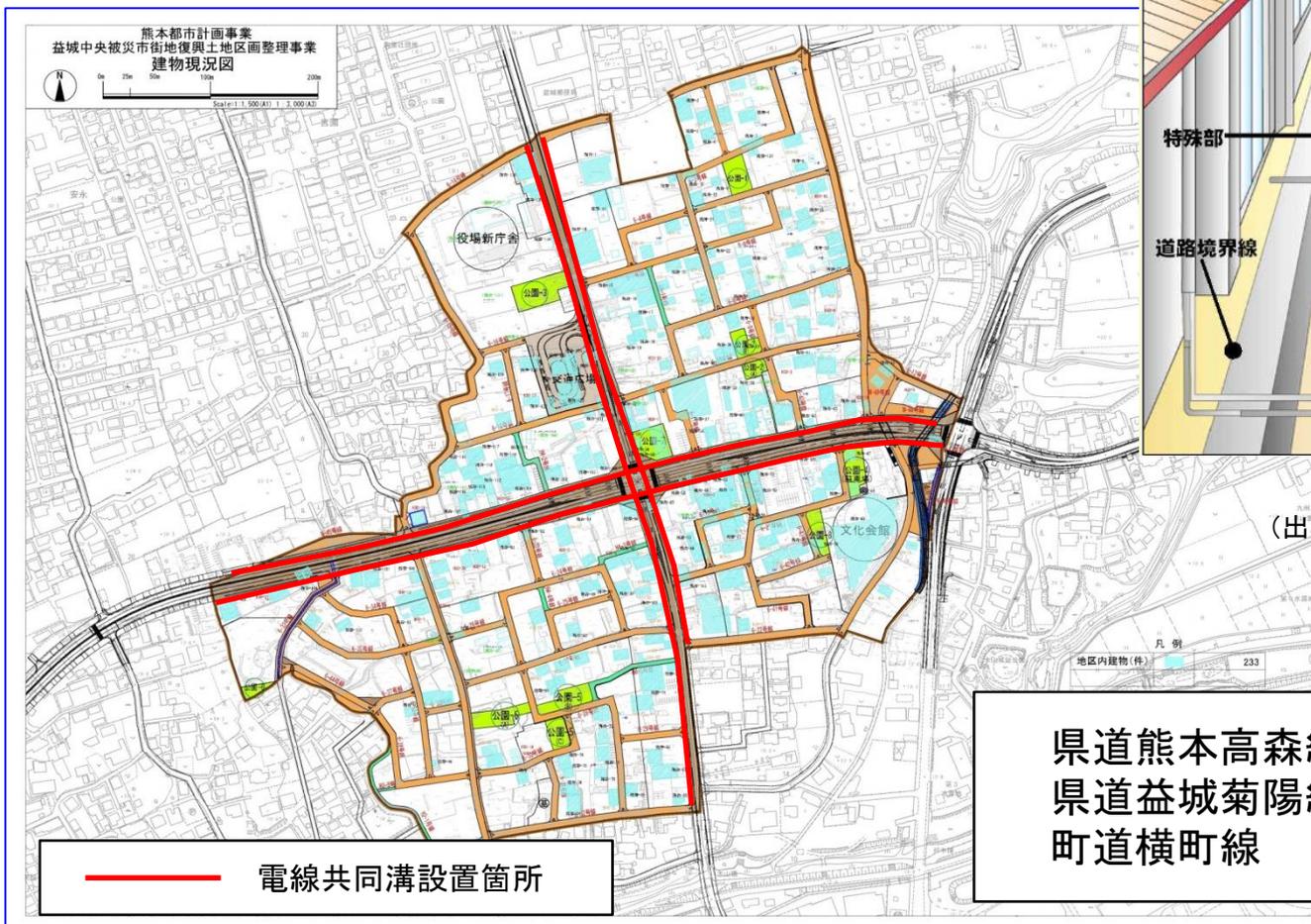


無電柱化を図るために、幹線道路(県道熊本高森線、県道益城菊陽線、町道横町線)の地下に電線等を收容するための電線共同溝を整備

# 2-1 当初事業計画からの変更内容

## ◆電線共同溝とは

電気、通信などのライフラインをまとめて道路などの地下に埋設するための設備



電線共同溝イメージ  
(出典: 国土交通省中国地方整備局HP)

県道熊本高森線	1,362m
県道益城菊陽線	654m
町道横町線	458m

## 2-2 事業計画変更(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：平成30年10月5日から平成40年3月31日まで  
(2028年)
- ④資金計画：精査中
- ⑤施行面積：約28.3ha
- ⑥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。  
24ページ参照)
- ⑦設計の概要：設計図案、市街化予想図変更案のとおり(25・26ページ参照)

# 2-2 事業計画変更(案)の概要

## ・区域図・・・変更なし

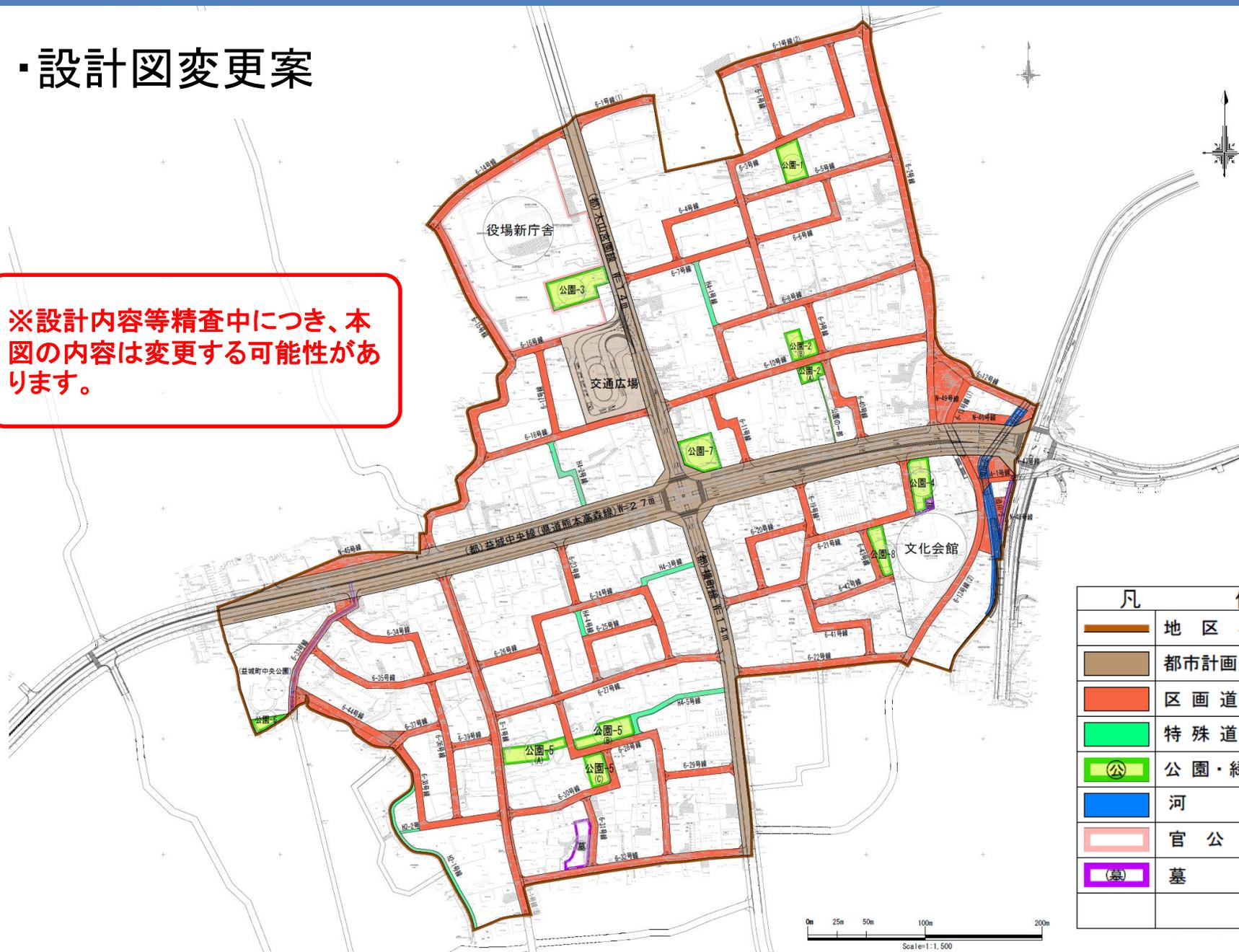
町の都市計画決定と同一範囲  
(H30.3.8付告示)



# 2-2 事業計画変更(案)の概要

## ・設計図変更案

※設計内容等精査中につき、本図の内容は変更する可能性があります。



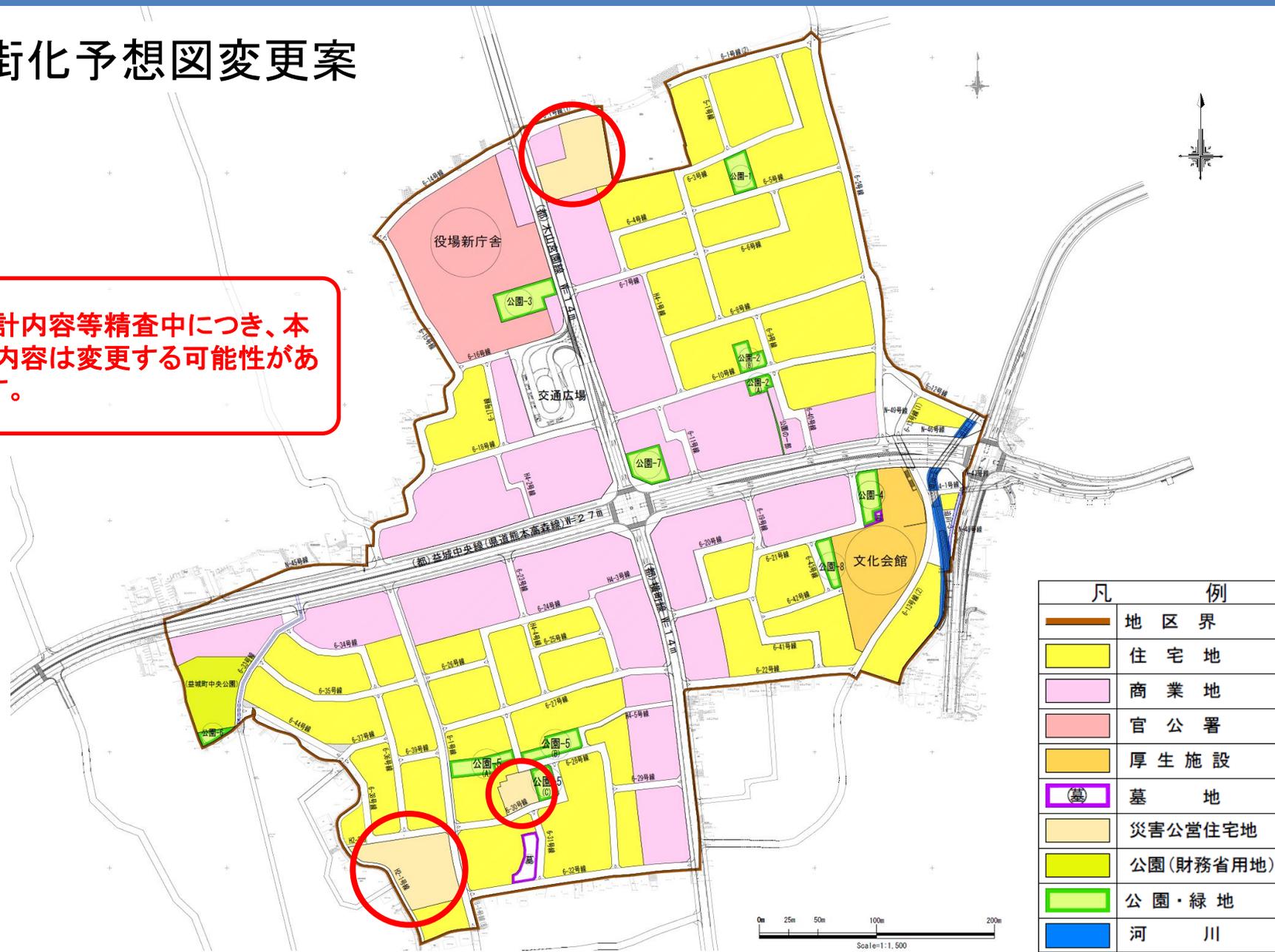
凡 例	
	地区界
	都市計画道路
	区画道路
	特殊道路
	公園・緑地
	河 川
	官 公 署
	墓 地



# 2-2 事業計画変更(案)の概要

## ・市街化予想図変更案

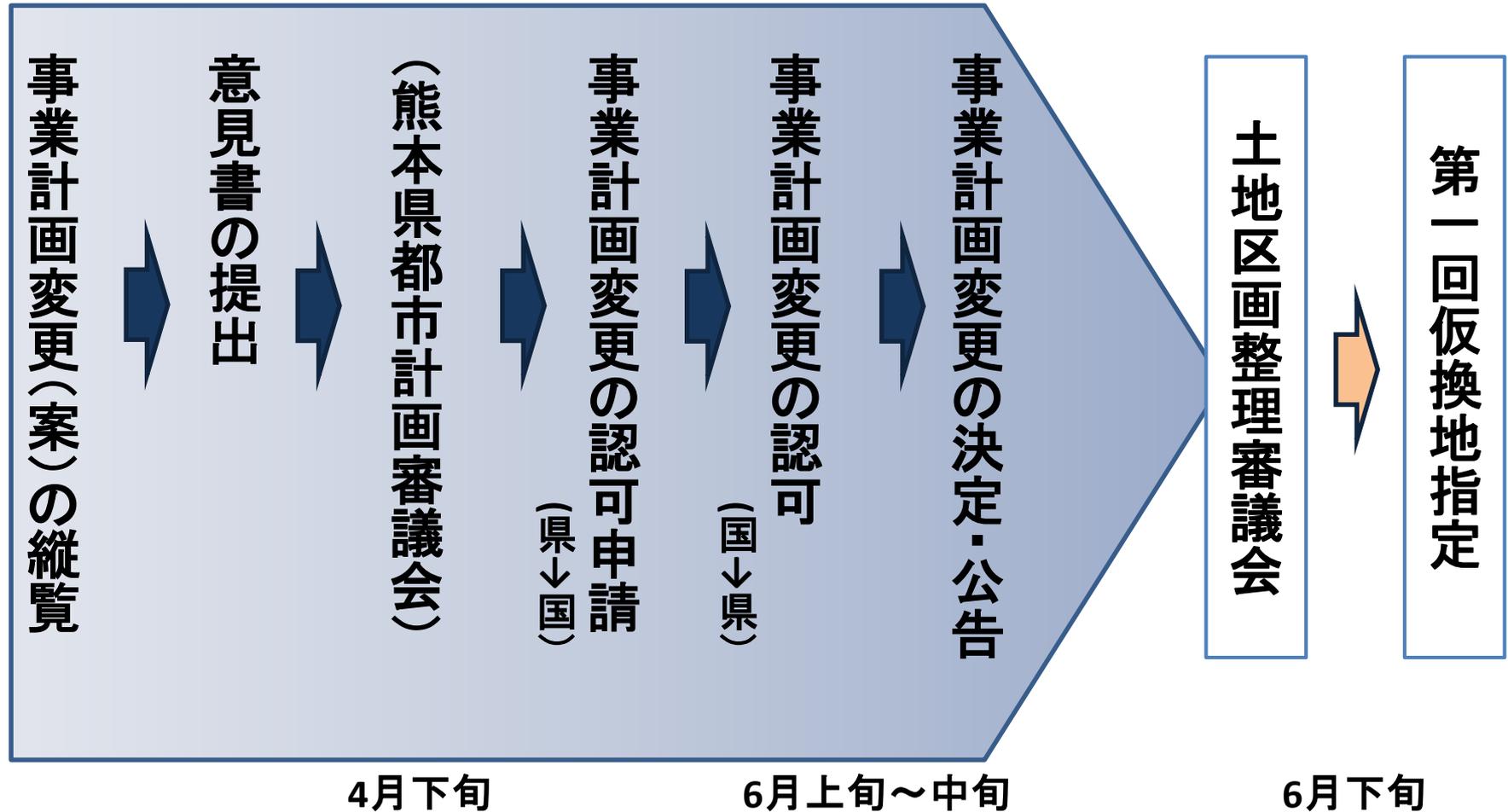
※設計内容等精査中につき、本図の内容は変更する可能性があります。



凡 例	
	地区界
	住宅地
	商業地
	官公署
	厚生施設
	墓地
	災害公営住宅地
	公園(財務省用地)
	公園・緑地
	河川

## 2-3 事業計画の変更手続き

### ○事業計画の変更手続きの流れ



縦覧：H31.3.18～3.31(2週間)

意見書：H31.3.18～4.14(4週間)

## 2-4 事業計画変更(案)に関する住民説明会

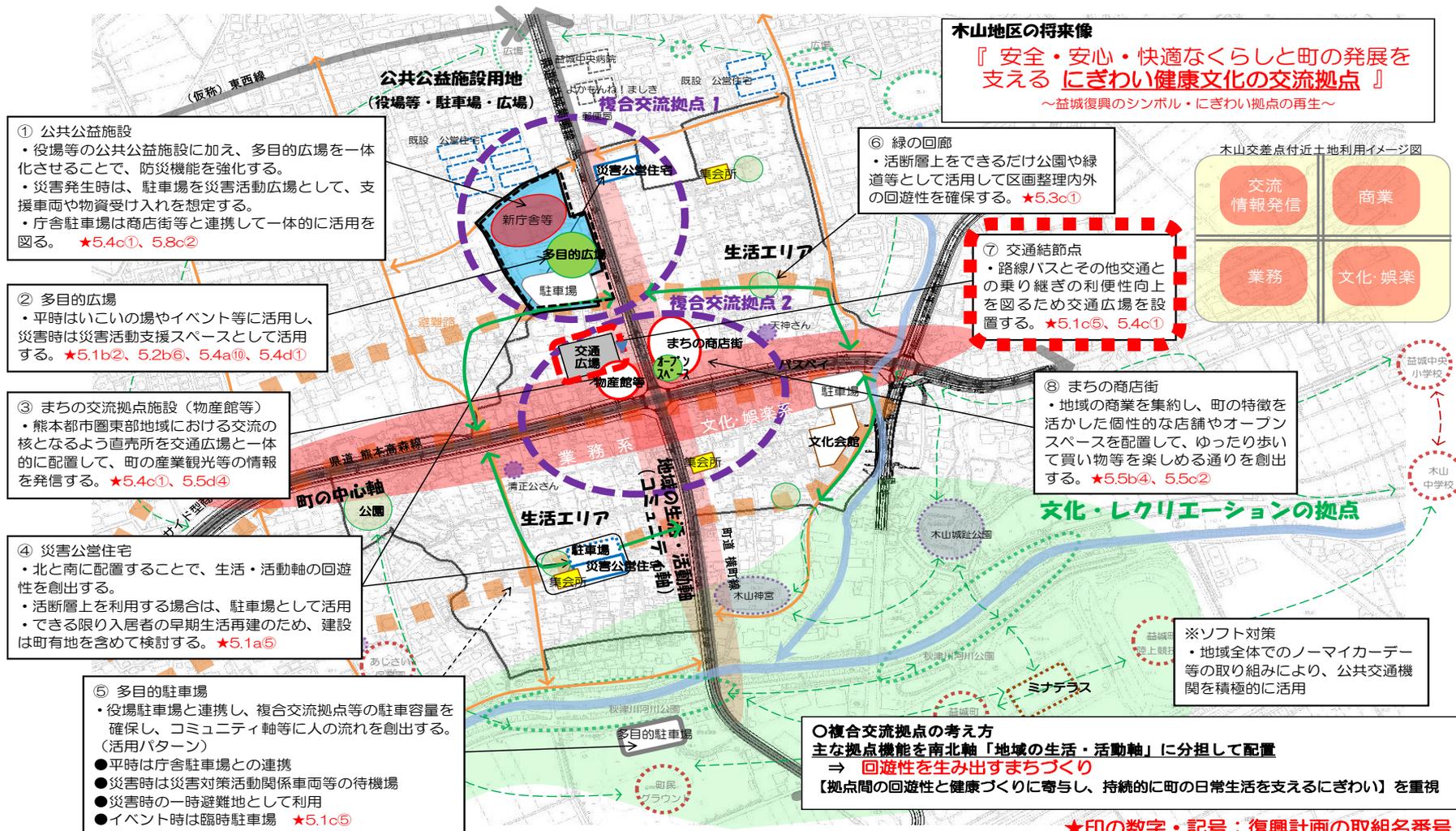
### ○住民説明会の内容と日程

1. これまでの経緯・事業スケジュール
2. 事業計画の変更(案)
3. 仮換地(案)の個別説明(手順など)
4. 事業施行中の手続きに関すること

日時	場所	備考
3月15日(金) 午後2時～3時30分	益城町役場 仮設庁舎 別館2階 本会議室	宮園
3月15日(金) 午後7時～8時30分		上町 寺迫
3月17日(日) 午後2時～3時30分		下町 蛭子町
3月17日(日) 午後7時～8時30分		市ノ後 市ノ後団地

# 3. 熊本都市計画道路(木山宮園線)の都市計画変更 (交通広場の設置)について

## 都市拠点(木山地区)の導入機能



# 3. 熊本都市計画道路(木山宮園線)の都市計画変更 (交通広場の設置)について

## 交通広場が果たすべき役割

〈交通広場が果たすべき役割〉

〈熊本県策定上位計画〉

熊本都市計画区域マスタープラン  
(平成27年5月29日)

熊本都市圏都市交通マスタープラン  
(平成28年3月)

都市拠点内の各機能と密接に関係する交通結節点の形成

「都市拠点」として都市機能を集約し、他の都市拠点との連携交通機能を強化

〈交通機能〉①他の都市拠点と連絡する「支線バス」の利用拠点

- 主要幹線道路と接続して広場を配置し、最もわかりやすい場所に支線バス乗降場を設置

〈交通機能〉②コミュニティ交通が集まる拠点

- 高齢者も利用しやすく、市街地内を回遊しやすい位置にコミュニティ交通の発着場を設置

〈交通機能〉③多様な交通手段との乗換拠点

- バス乗降場、タクシー乗降場、コミュニティ交通乗降場、デマンド交通乗降所、パーク&ライド駐車場、サイクル&バスライド駐輪場など相互の乗り換え利便性を確保

〈広場機能〉④防災活動拠点として活用可能な広場空間の形成

- 役場用地の多目的広場や木山交差点のオープンスペースと連携し、災害発生時の活動スペースとしても活用。

〈広場機能〉⑤地域の賑わい創出に資する空間の形成

- 〈木山商店街のにぎわい創出等に寄与し、町内外からの集客や地域の活性化に資するよう周辺土地利用とも連携

〈益城町策定上位計画〉

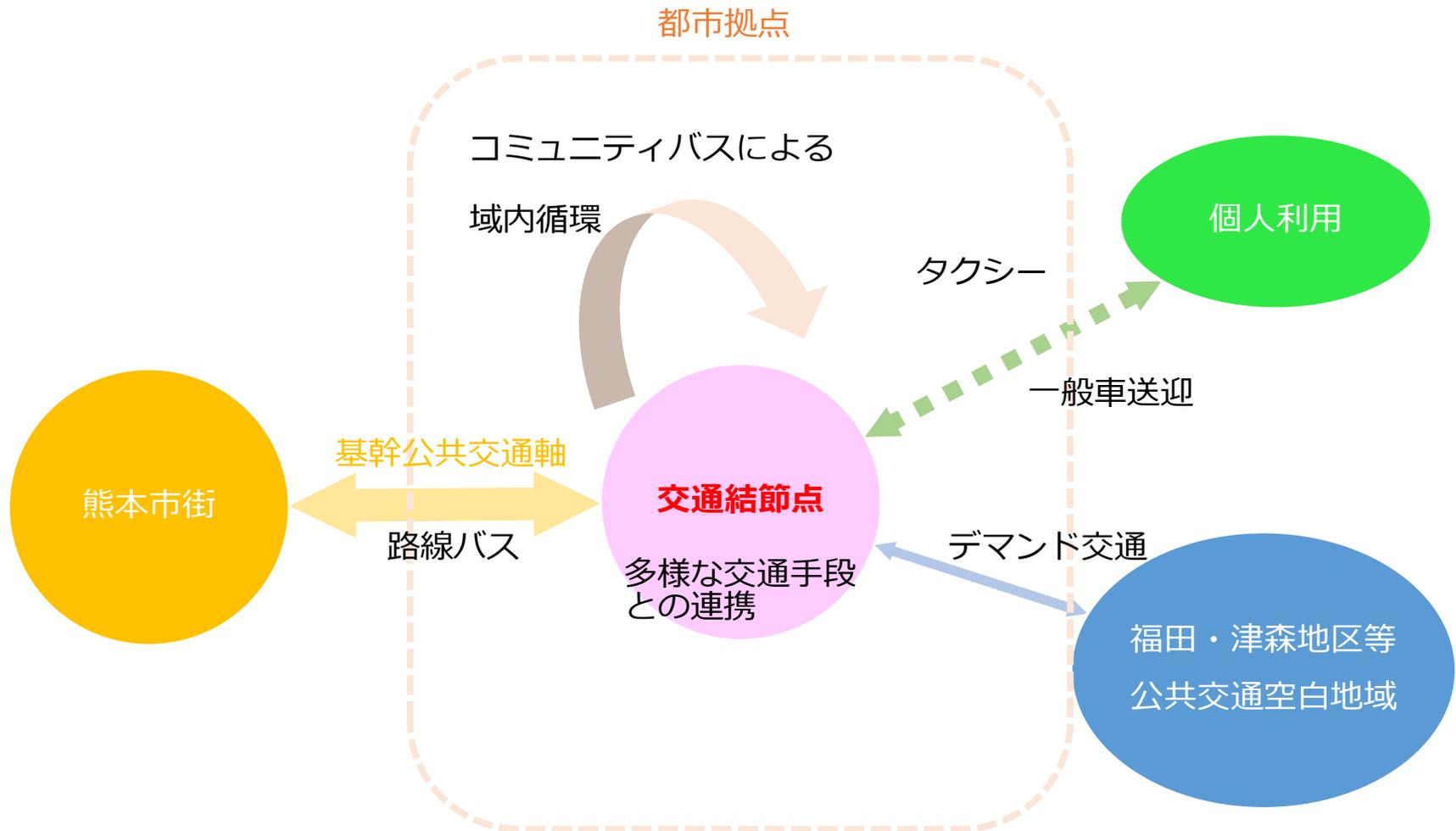
第5次益城町総合計画後期基本計画  
(平成28年3月)

益城町復興計画  
(平成28年12月)

益城町都市計画マスタープラン  
(平成21年3月)

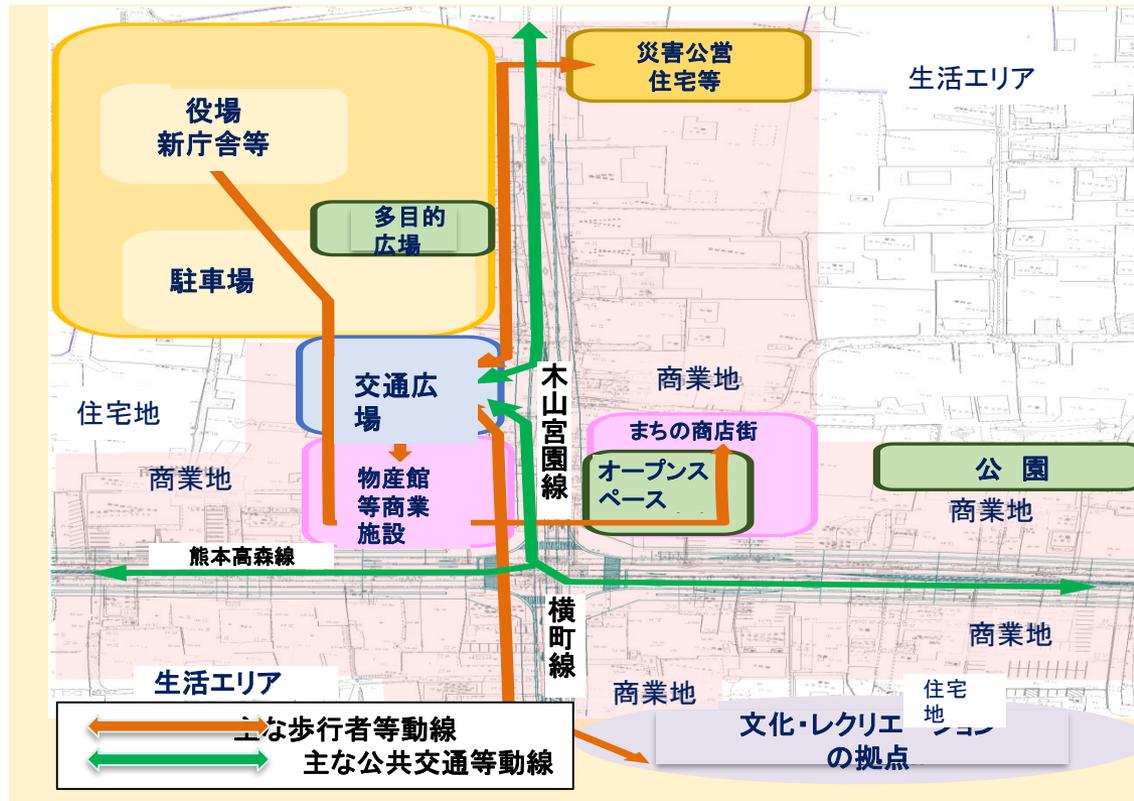
# 3. 熊本都市計画道路(木山宮園線)の都市計画変更 (交通広場の設置)について

## 都市機能(交通)の配置イメージ



# 3. 熊本都市計画道路(木山宮園線)の都市計画変更 (交通広場の設置)について

## 木山地域における機能配置(交通広場)

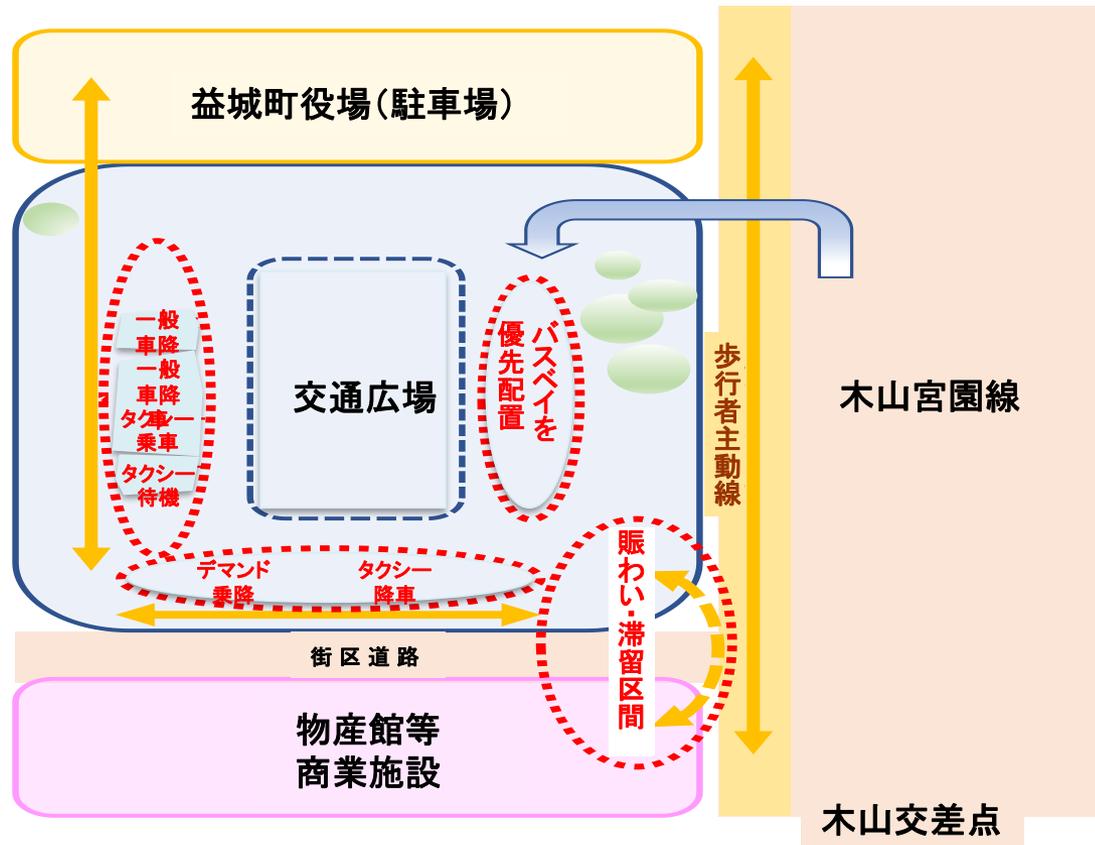


・交通広場と物産館を一体的に配置し、かつ役場とも接続させることで複合拠点としての機能を持たせる

・交通広場は多様な交通機能を集約し、乗り換え利便性向上により公共交通の利用促進が図れる位置に配置する。

# 3. 熊本都市計画道路(木山宮園線)の都市計画変更 (交通広場の設置)について

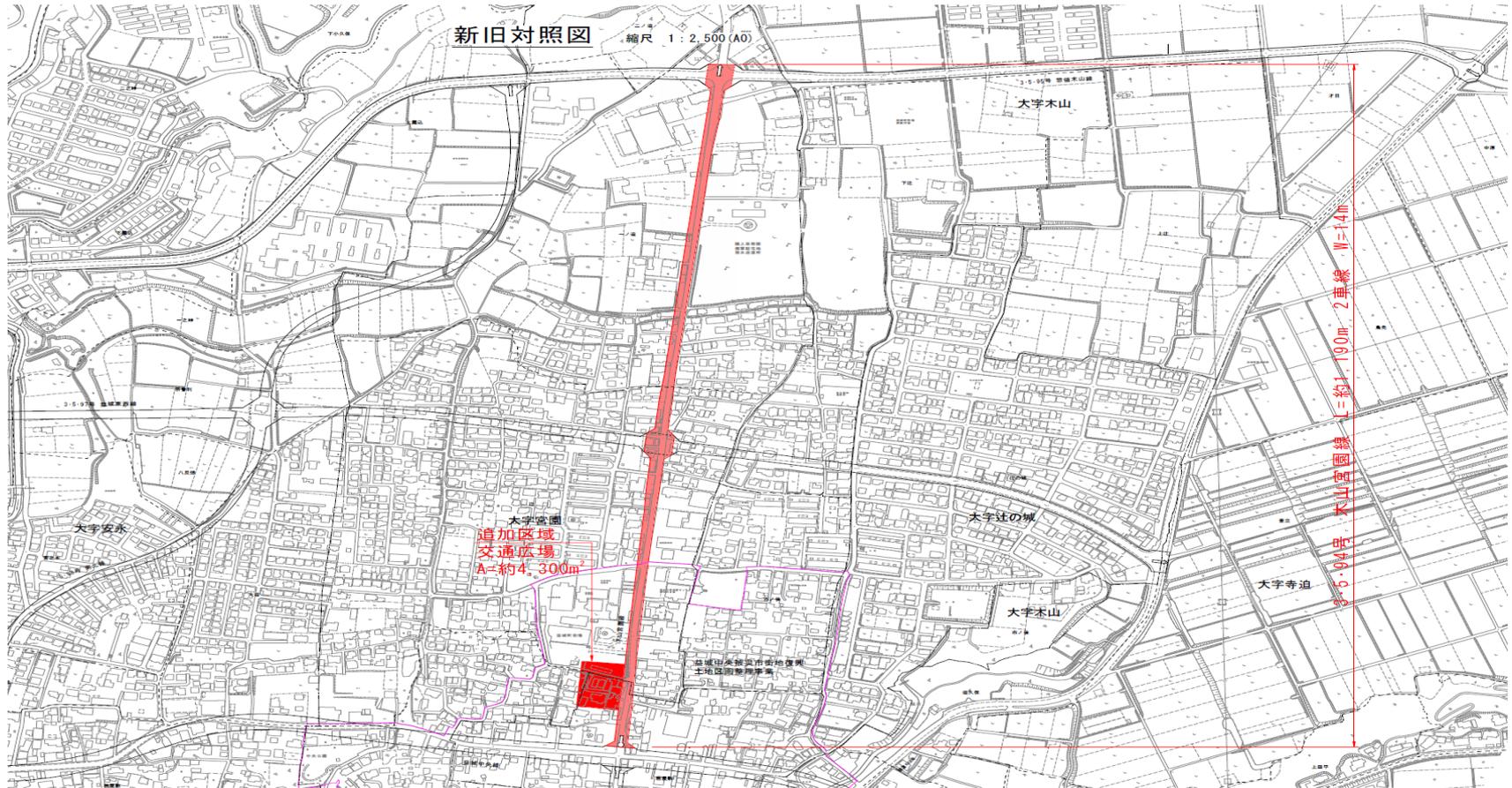
## 交通広場内における機能配置



- ・歩行者の主動線となる木山宮園線側には公共性・輸送力の高いバス乗降場を優先配置する。
- ・広場南側は商業施設やバス停に近いので、公共性の高いタクシー(降車)及びデマンド交通乗降場を配置する。
- ・西側には役場駐車場からの歩行者動線上に一般車降車場及びタクシー乗車場、待機場を配置する。
- ・身障者用乗降場は乗降時の安全を確保するように配置する。
- ・ベンチや緑地等環境機能は配置して物産館やまちの商店街に最も近い南東部には賑わい創出に寄与する居心地の良い滞留空間を確保する。

# 3. 熊本都市計画道路(木山宮園線)の都市計画変更 (交通広場の設置)について

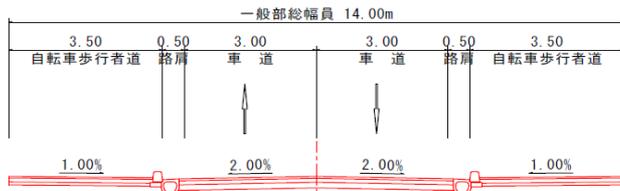
## 計画図



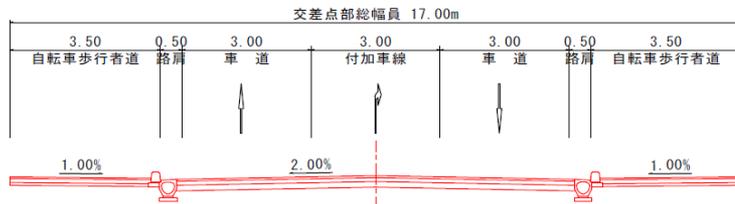
# 3. 熊本都市計画道路(木山宮園線)の都市計画変更 (交通広場の設置)について

## 標準断面図

木山宮園線(一般部) A-A' 断面

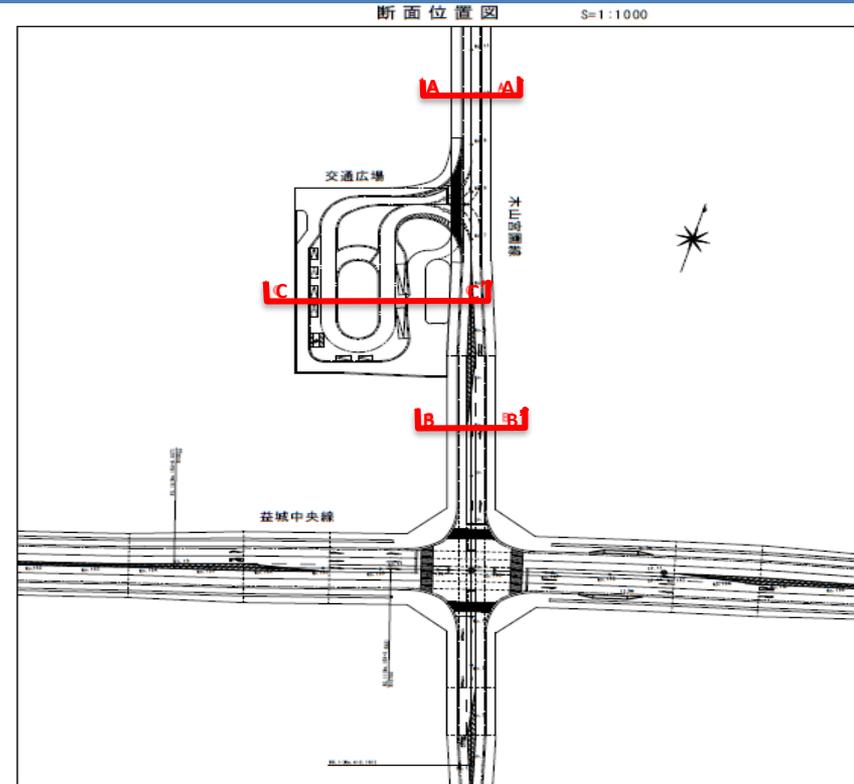
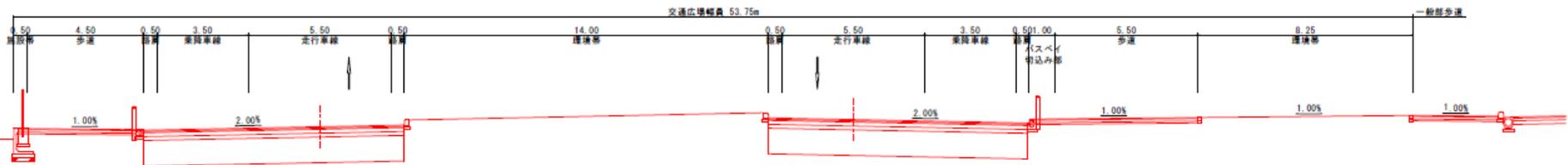


木山宮園線(交差点部) B-B' 断面



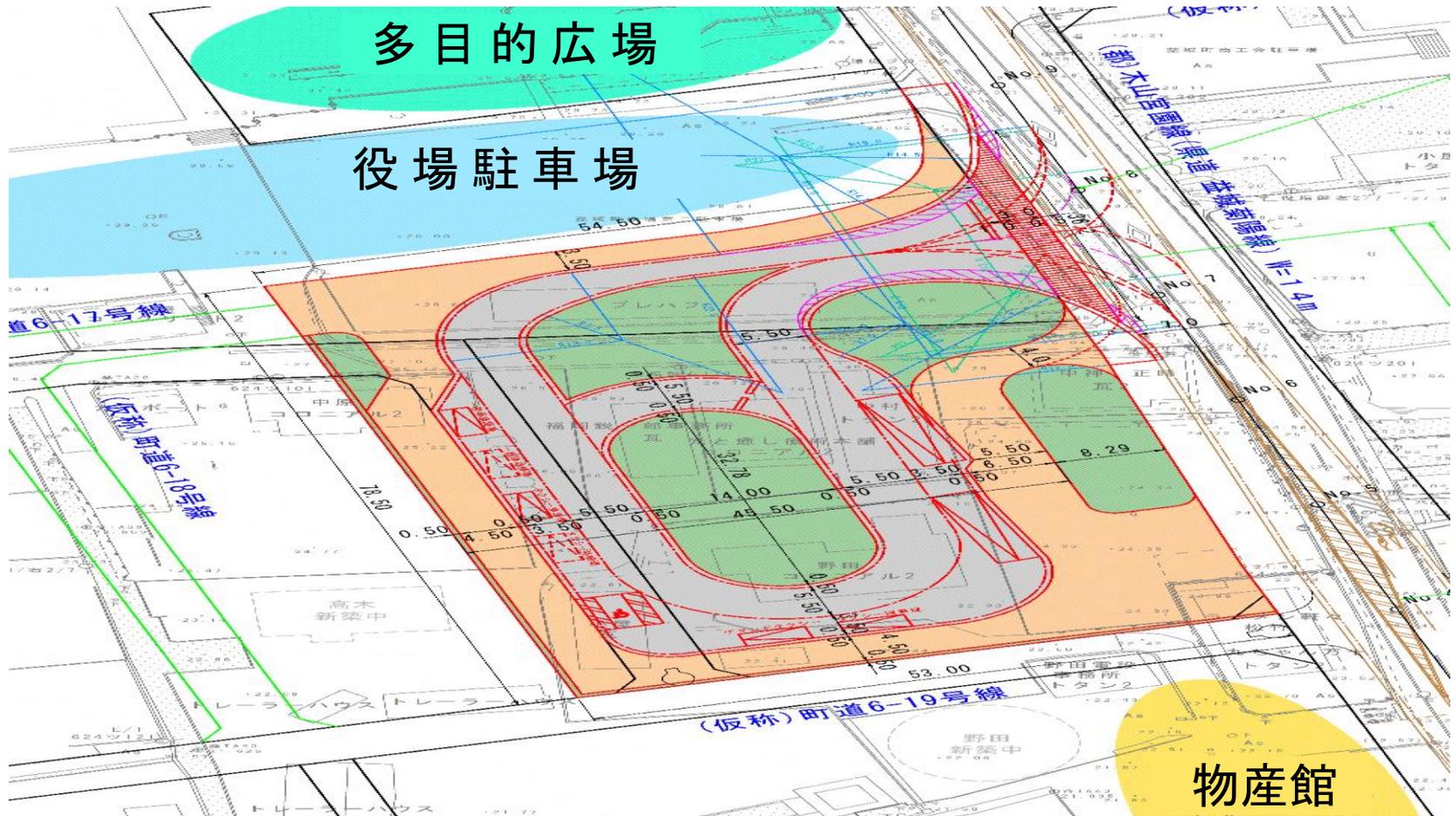
木山宮園線(交通広場)

C-C' 断面



# 3. 熊本都市計画道路(木山宮園線)の都市計画変更 (交通広場の設置)について

## 交通広場計画平面図(参考図)



### 3. 熊本都市計画道路(木山宮園線)の都市計画変更 (交通広場の設置)について

#### 都市計画変更に係る説明会

◇日時:H30年2月13日(14:00~、19:00~)、14日(14:00~)

◇参加者の総数:45名

◇参加者からの主な質問・意見

- 区画整理事業と交通広場に係る都市計画変更の関係性が理解しにくい
- 交通広場が整備されることで、人が集まり、住宅地方面にも人や車の流れが発生し、住宅地内で交通渋滞等の懸念が出てくるのではないか
- 周辺市町村との交通ネットワークも考慮し、周辺地域の核となるような整備目標を掲げていただきたい
- 交通広場は復興のメインになるので、やるなら早急に進めること
- 交通広場の区域住民の意向を丁寧に確認しながら、事業を早急に進める努力をしていただきたい など

# 3. 熊本都市計画道路(木山宮園線)の都市計画変更 (交通広場の設置)について

## 計画(案)の縦覧結果

◇縦覧者数: 1 名

◇意見書数: 0 通

## 都市計画決定のスケジュール

### 【 事 項 】

### 【 時 期 】

- |               |                           |
|---------------|---------------------------|
| ①・原案の策定       | 平成30年11月中旬                |
| ②・公安委員会協議     | 平成31年1月9日                 |
| ③・県事前協議(案の作成) | 平成31年1月31日～2月18日          |
| ④・案の説明会       | 平成31年2月13・14日             |
| ⑤・管理者協議       | 平成31年2月15日～18日            |
| ⑥・計画案の縦覧      | 平成31年2月19日～3月5日           |
| ⑦・益城町都市計画審議会  | 平成31年3月14日 10時 役場別館2階大会議室 |
| ⑧・県知事同意協議     | 平成31年3月下旬(予定)             |
| ⑨・協議の回答       | 平成31年3月下旬(予定)             |
| ⑩・都市計画決定の告示   | 平成31年3月下旬(予定)             |