

第7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4月12日

益城町

熊本県 益城復興事務所

1. 事業の進捗状況について

・・・熊本県

1-1. 事業スケジュール

1-2. 事業計画変更(案)の概要

1-3. 事業計画の変更案等に係る住民説明会

1-4. 土地区画整理審議会

1-5. 仮換地(案)の個別説明

2. 事業地区内の土地利用計画(用途)の変更について

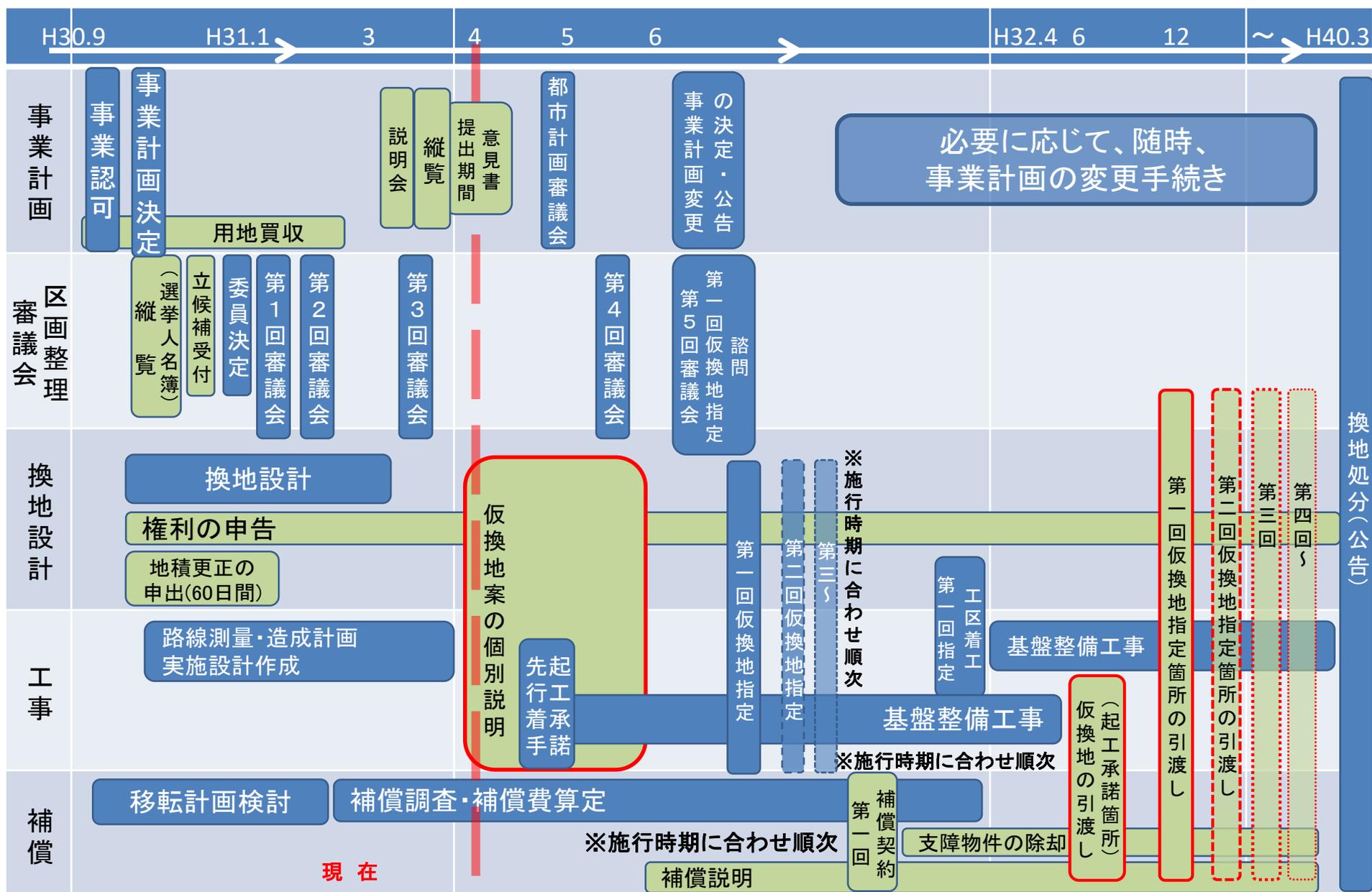
・・・益城町

2-1. 事業地区内の土地利用の状況

2-2. 木山交差点周辺の用途地域(現在)

2-3. 用途地域の見直し

1-1 事業スケジュール



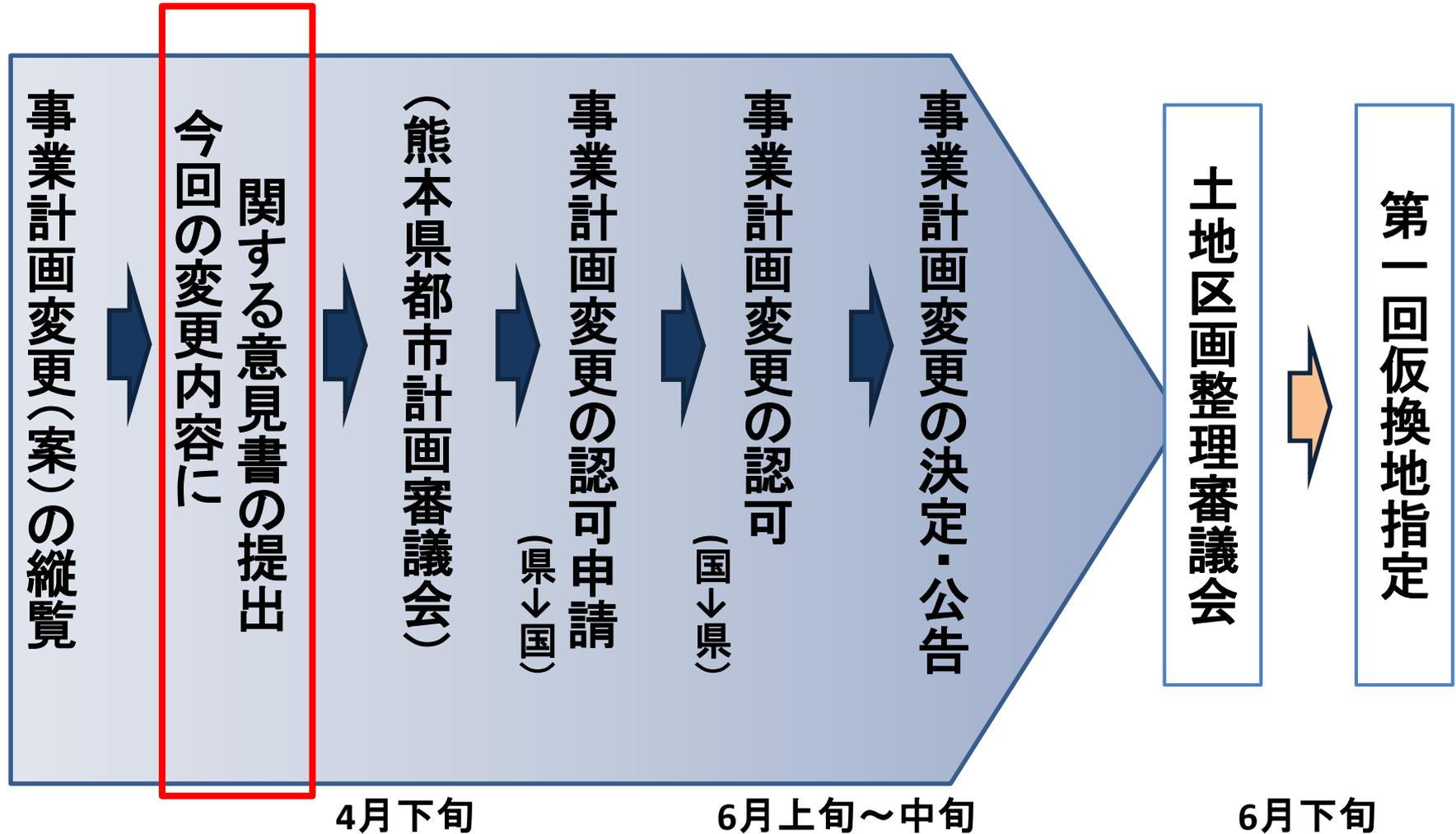
■ : 権利者の皆様と個別にやり取りする内容

※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。
 ※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)

1-1 事業スケジュール

○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)

1-2 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。
9ページ参照)
- ⑥設計の概要：設計図案、市街化予想図変更案のとおり(10・11ページ参照)

1-2 事業計画変更(案)の概要

(3) 事業施行前後の面積

赤字: 変更後
黒字: 変更前

種目	施行前		施行後		摘要	
	地積(m ²)	割合(%)	地積(m ²)	割合(%)		
公共用地	道路	30,660 29,861	10.8 10.5	77,479 72,734	27.3 25.7	
	河川・水路	1,585 1,064	0.6 0.4	1,063 1,084	0.4	
	公園	—	—	7,092 10,629	2.5 3.7	中央公園用地として約3,000m ² を財務省より借用
	その他	19,175 19,178	6.8	—	—	事業認可前の 先行買収用地
	公共用地計	51,420 50,103	18.2 17.7	85,634 84,447	30.2 29.8	
宅地	民有地	175,647 186,612	62.0 65.9	197,504 198,691	69.8 70.2	
	国・公有地	50,884 38,198	18.0 13.5			
	宅地計	226,531 224,810	80.0 79.4	197,504 198,691	69.8 70.2	
測量増減	5,187 8,225	1.8 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。

1-2 事業計画変更(案)の概要

(4) 減歩率

赤字: 変更後
黒字: 変更前

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
226, 531㎡ 224, 810㎡	231, 718㎡ 233, 035㎡ (219, 148㎡) (220, 465㎡)	197, 504㎡ 198, 691㎡	34, 214㎡ 34, 344㎡ (21, 644㎡) (21, 774㎡)	14. 8% 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。

1-2 事業計画変更(案)の概要

赤字:変更後
黒字:変更前

(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52億円 約45億円
	県費	約39億円 約35億円
	町分担金	約5億円 約4億円
	計	約96億円 約84億円
地方公共団体 単独費	県分	約40億円 約38億円
	町分	約4億円 約4億円
合計		約140億円 約126億円

支出

事項	金額	適用
道路築造費	約34億円 約21億円	道路の工事費
公園・緑地整備費	約1億円 約1億円	公園・緑地の工事費
水路等築造費	約3億円 約3億円	河川等水路の工事費
移転・移設補償費	約51億円 約51億円	建築物等の移転補償費
宅地整備費	約17億円 約17億円	宅盤の造成費等
その他	約6億円 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 約23億円	実施設計等費用、事務費
減価補償費	約5億円 約5億円	用地買収費
合計	約140億円 約126億円	

1-2 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)



1-2 事業計画変更(案)の概要

・設計図変更案

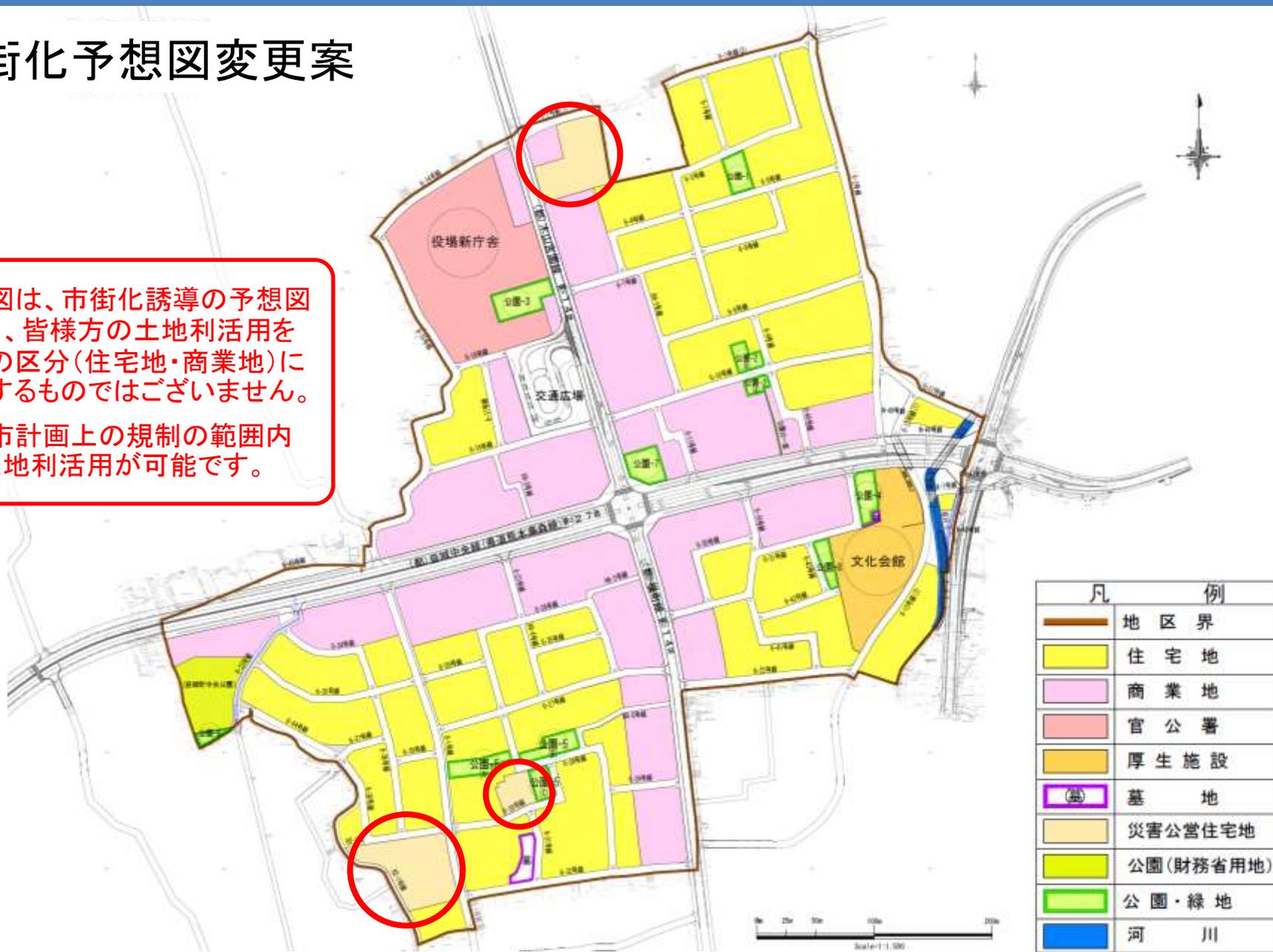


1-2 事業計画変更(案)の概要

・市街化予想図変更案

※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。



1-3 事業計画の変更案等に係る住民説明会

○事業計画の変更案等に係る住民説明会

◇日時：H31年3月15日、17日 各14、19時から

⇒ 説明会後に個別相談を実施

◇参加者の総数：延べ237名

◇参加者からの主な質問・意見

- ・道路配置は基盤の目になっておらず、区画整理と言えるのか
- ・区画道路の幅員を全て6mで整備する必要があるのか
- ・道路等の計画は、今後も変更があるのか 等

◇個別相談の内容

主な相談項目	件数	内容
仮換地(案)	11	換地位置、家屋移転、減歩に関する事
事業計画変更の概要	6	道路、公園配置の変更に関する事
事業スケジュール	2	住宅再建に関する事
建築行為等の制限	1	制限内容、申請方法に関する事
その他	3	被災者再建支援金、先行買収地の管理 等
計	23	

1-3 事業計画の変更案等に係る住民説明会

◇施行者回答の要旨

⇒ 道路、公園の配置については、当初計画では、区画整理の本来の目的である「公共施設の整備改善」と「宅地の利用増進」という観点から道路配置を計画し、今回の変更案では、これまでの説明会や個別訪問での権利者の意見等を踏まえ、「生活の継続」及び「早期生活再建」の観点も重視するとともに、地形測量及び公共施設の実施設計と換地設計の結果から道路配置計画の変更が必要と判断した。

◇今後の変更の取扱いについて

⇒ 今回の変更案については、住民説明会等で出された意見に対して、更に変更が必要と判断できる理由がない限り容易に変更を行うこととはならないが、意見書が提出された場合は、第三者機関である県都市計画審議会に諮問したうえで、変更の有無を判断する。

今後の変更に関しては、状況変化等があった場合や地元からの要望等において、まちづくりの主体として、また街区道路等の管理者である益城町が区画整理として有益な改善と判断し、熊本県へ要請があった場合は、できる限り尊重していく。

1-4 土地区画整理審議会

○審議会の報告

◇第3回審議会

開催日:平成31年3月19日

審議内容:換地設計基準(案)について(意見聴取事項)

小規模宅地の取扱い要領(案)について(同意事項)

特別の宅地※に関する措置(案)について(同意事項)

※「特別の宅地」とは…

土地区画整理法第95条に規定されている宅地で、本地区では墓地、公衆用道路等が該当します。



換地設計基準(案)については、**異議なし**

小規模宅地の取扱い要領(案)、特別の宅地に関する措置(案)

については、**同意**

1-5 仮換地(案)の個別説明

(1) 個別説明の概要

事業認可後に着手した換地設計において、6月からの仮換地指定に向けて、各権利者へ仮換地(案)を説明する。

なお、説明する内容は、個人の情報が多く含まれているため、個別にて実施する。

(2) 説明方法

◆各権利者のご自宅にて説明

◆ご希望により、益城町役場仮庁舎または益城復興事務所でも対応可

※借家人にも、所有者の承諾を頂きながら説明

(3) 実施時期及び日時等

◆個別説明は、4月より順次開始

なお、4月中旬までに、当方より電話連絡にて日程調整

◆土曜、日曜及び祝日に実施を希望される場合も対応可能

◆開始時間の目安は、以下のとおり

	開始時間		開始時間
①	10:00~	③	15:30~
②	13:00~	④	19:00~

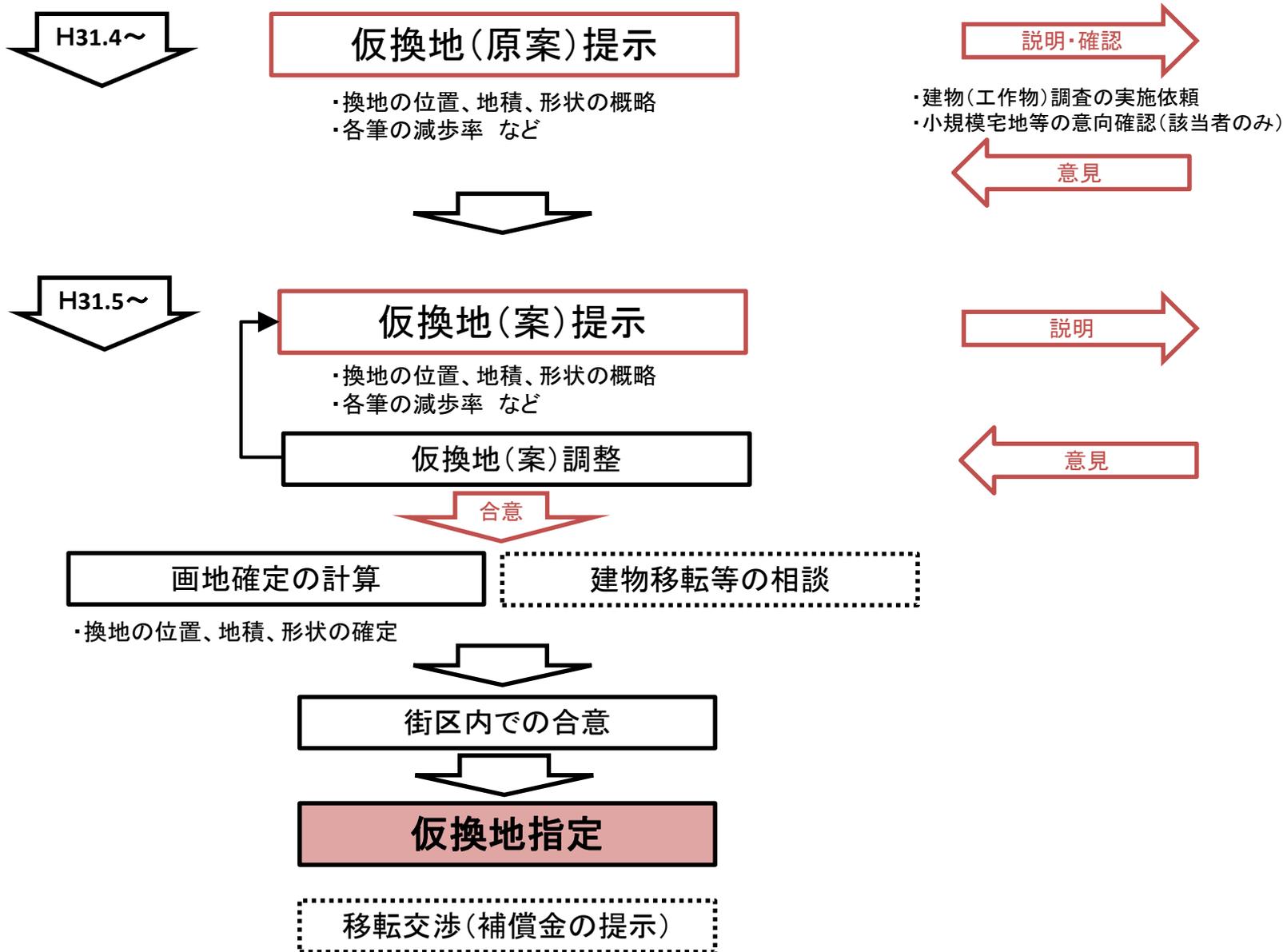
上記時間での対応が困難な場合は、電話連絡時にご相談下さい

1-5 仮換地(案)の個別説明

(4) 今後のスケジュール(仮換地指定までの流れ)

施行者(熊本県)

関係権利者



2-1. 事業地区内の土地利用の状況

益城中央被災市街地復興土地区画整理事業 に係る土地利用計画(用途)の変更

益城町都市建設課

平成31年4月12日

2-1. 事業地区内の土地利用の状況

辻の城側区画整理区域境界付近の土地利用状況
【第一種低層住居専用地域】



2-1. 事業地区内の土地利用の状況

辻の城側区画整理事業区域境
【第一種中高層住居専用地域】



2-1. 事業地区内の土地利用の状況

辻の城側区画整理区域境
【第一種中高層住居専用地域/第二種住居地域】



2-1. 事業地区内の土地利用の状況

辻の城地区土地利用現況 【第二種住居地域】



2-1. 事業地区内の土地利用の状況

辻の城地区土地利用状況【第二種住居地域】



2-1. 事業地区内の土地利用の状況

災害公営住宅建設予定地【第二種住居地域】



2-1. 事業地区内の土地利用の状況

木山宮園線(生活軸)北側区画整理事業境 【第二種住居地域】



2-1. 事業地区内の土地利用の状況

木山宮園線沿道土地利用状況（生活軸） 【第二種住居地域】



2-1. 事業地区内の土地利用の状況

木山宮園線沿道利用状況（生活軸） 【第二種住居地域】



2-1. 事業地区内の土地利用の状況

益城町役場敷地(複合交流拠点一1) 【第二種住居地域】



2-1. 事業地区内の土地利用の状況

益城町役場敷地(複合交流拠点一1) 【第二種住居地域】



2-1. 事業地区内の土地利用の状況

交通広場都市計画決定区域付近 【第二種住居地域】



2-1. 事業地区内の土地利用の状況

木山宮園線木山交差点付近(生活軸+中心軸)
【第二種住居地域/近隣商業地域】



2-1. 事業地区内の土地利用の状況

県道熊本高森線沿道土地利用状況(中心軸)【近隣商業地域】



2-1. 事業地区内の土地利用の状況

県道熊本高森線沿道土地利用状況【近隣商業地域】



2-1. 事業地区内の土地利用の状況

横町線沿道状況(生活軸)【近隣商業地域】



2-1. 事業地区内の土地利用の状況

文化会館周辺地区【第二種中高層住居専用地域】



2-1. 事業地区内の土地利用の状況

中央公園(街区公園)【第一種中高層住居専用地域】



2-1. 事業地区内の土地利用の状況

宮園地区土地利用状況【第一種中高層住居専用地域】



2-1. 事業地区内の土地利用の状況

宮園地区事業区域境の土地利用状況 【第一種中高層住居専用地域】



2-1. 事業地区内の土地利用の状況

災害公営住宅建設予定地【第一中高層住居専用地域】



2-1. 事業地区内の土地利用の状況

宮園地区土地利用状況【第一種中高層住居専用地域】



2-1. 事業地区内の土地利用の状況

宮園地区土地利用状況【第一種中高層住居専用地域】

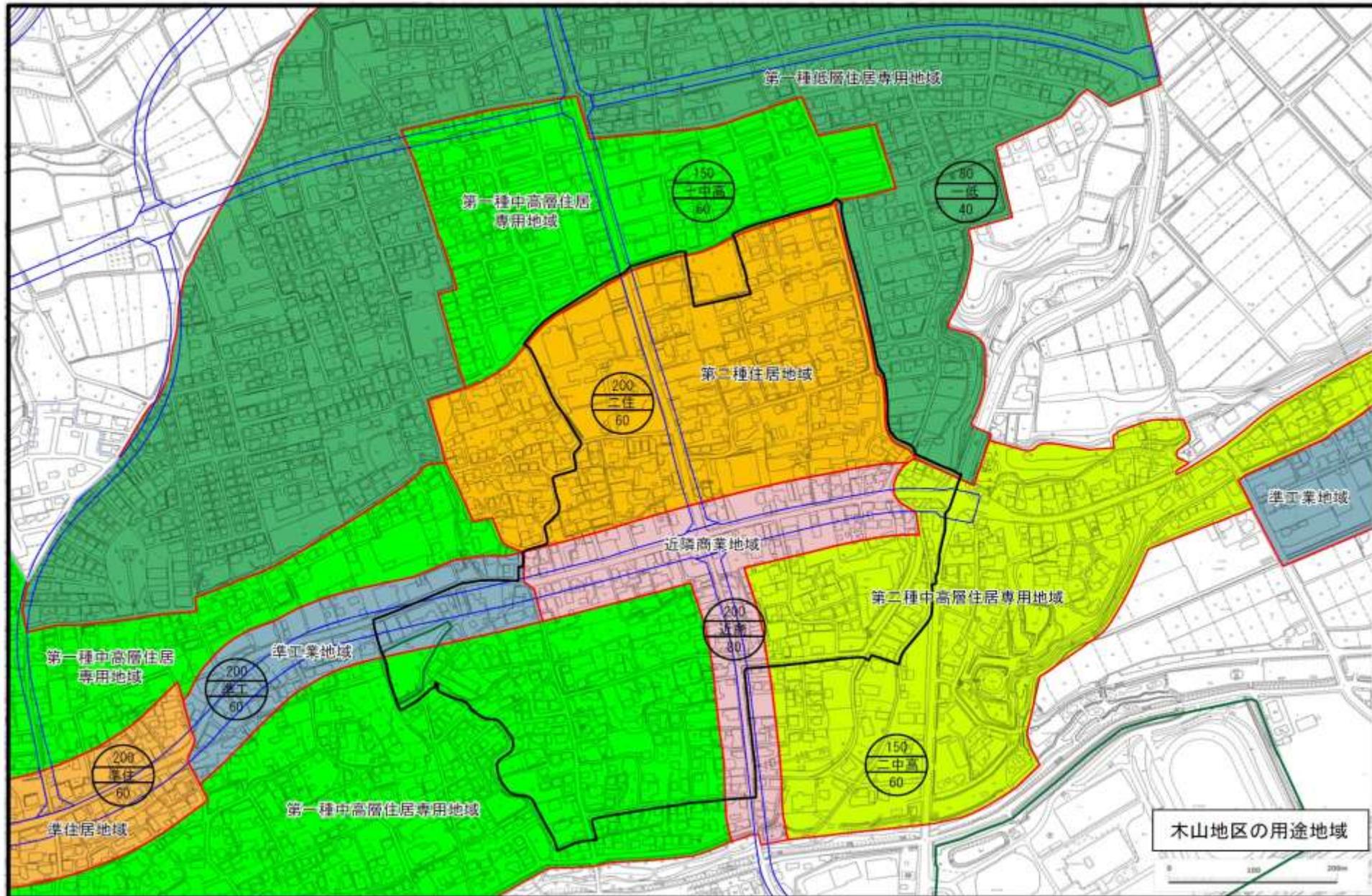


2-1. 事業地区内の土地利用の状況

益城中央被災市街地復興土地区画整理事業に係る
用途地域の見直しについて

- 以上が益城中央被災市街地復興土地区画整理事業地区内の土地利用状況の概要となります。
- 今年度、区域内の土地利用計画（用途地域）の変更を予定しています。
 - ・4月23日・25日に木山地区の用途地域変更に関する「住民説明会」の開催を予定しています。
 - ・都市計画決定は、区画整理事業計画変更後を予定しています。

2-2. 木山交差点周辺の用途地域(現在)



2-3. 用途地域の見直し

■見直しの前提条件

- 上位・関連計画に則する。
- 益城中央被災市街地復興土地区画整理事業計画（事業計画書、設計図、市街地予想図）を踏まえる。
- 幹線道路沿いの用途境界は、「都市計画決定の手引き」（熊本県）に則する。
- 今後の市街地全体の用途見直しを念頭においたものとする。

2-3. 用途地域の見直し

■用途見直しの必要性

区分	見直し理由	時 期
土地利用の動向・条件の変化による変更	従来想定されていた市街地像において主たる用途とされている建築物以外の建築物が相当程度かつ広範囲に立地する動向にあり、新たな市街地像に対応した用途地域に変更することが相当であり、かつ、都市全体の都市機能の配置及び密度構成に支障がないと認められる場合	都市計画マスタープランによる将来土地利用構想、直近の基礎調査を踏まえて行う。
	市街再開発事業、土地区画整理事業又は他の計画的開発事業が実施されたり、或いは、実施されることが確実であり、事業計画に合わせた用途地域に変更する必要があり道路等の基盤施設の整備との整合を図ることが出来る場合	計画的な開発事業等により、基盤整備事業が概成した時とするが、土地区画整理事業では、少なくとも仮換地の指定が行われた後。又は、市街地再開発事業の場合は、事業の都市計画決定と同時にを行い、合わせて高度利用地区の決定（変更）を行う条件が整った時期
	道路、鉄道等の整備、又は大規模プロジェクト事業等により、土地利用条件が変化しこれに合わせて用途地域を変更する必要が生じた場合	原則として、各事業の整備が完了した時とするが、やむを得ない場合は事業用地の収用が完了した時

2-3. 用途地域の見直し

■上位・関連計画での位置づけ

◆熊本都市計画区域マスタープラン

- ・ 益城町役場周辺地区は、生活拠点に位置付けられている。
- ・ 郊外部市街地の「生活拠点」では、地域生活拠点に位置付けられている。
- ・ 商業・業務地、公共公益施設用地等を配置し、緑豊かな低密度の住宅地と調和した良好な住環境の充実を図る。

熊本都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（熊本都市計画区域マスタープラン）において、幹線道路を中心に、地域生活サービスに資する近隣商業・業務地、公共公益用地等を配置し、緑豊かな低密度の住宅地と調和した良好な住環境の充実を図る「郊外部市街地」として位置づけられているとともに、益城町役場周辺地区は周辺住宅地の生活の利便に供する「生活拠点」と位置付けられている

○主要用途配置の方針

「商業業務地」の中では、周辺部の住宅地として、益城町役場周辺地区は、地域住民の日常生活を支える商業機能の維持を図る。

2-3. 用途地域の見直し

◆第6次益城町総合計画

●「新たな拠点の整備」

- ・ 施策の展開「都市拠点の整備」の中では、益城中央被災市街地復興土地区画整理事業を推進することで、都市拠点としての基盤整備を行いながら、都市拠点に集積する商業・サービス機能のあり方を継続的に検討して行く。
- ・ 「重点プロジェクト」では、復興に寄与する住宅や商業・サービス機能を配置しながら、新たな住環境等を整えることで都市機能の誘導を図って行く。
- ・ 「戦略プロジェクト」では、「都市機能拠点としての木山地区の再生」として、益城中央被災市街地復興土地区画整理事業により、町の復興のシンボルとして新たな魅力ある「まち」に生まれ変わるよう、取り組みを進める。

2-3. 用途地域の見直し

● 「商業の振興」

- ・ 「まちの商店街」の整備及び活性化に向けた取組の推進」では、益城中央被災市街地土地区画整理事業地内における「まちの商店街」の整備及び運営体制の確立に関して、関係機関と連携しながら推進する。

● 「都市拠点」

- ・ 土地利用構想図（広安・木山地域）の都市拠点の位置づけは「行政・商業・サービス・業務交通結節等、高次の都市機能誘導を図る。」となっている。

2-3. 用途地域の見直し

◆益城町都市計画マスタープラン：地区別構想

【木山地区】

■地域の位置づけ

- ・木山地域は益城町の中心地であり、役場など町中心地としての主要な施設が多く立地している。

■地域の現状と計画課題

- ・市街化区域にありこれまでの20年間は（昭和50年から平成7年）ほぼ一定の割合で増加してきたが、平成27年の33,611人をピークに人口は減少に転じている。
- ・役場を中心とした中核拠点を除けば熊本高森線を軸とした沿道商業とそれ以外の住宅地として形成されてきた。
- ・沿道商業地は日用品購買の場を提供していますが、安心して歩ける歩道や駐車場の不足などから空き店舗が生じるなど賑わいに欠けている。

2-3. 用途地域の見直し

- ・住宅地は、戸建て住宅の占める割合が高く独立戸建て住宅地を形成している。
- ・景観は単調な街並みで、住宅内には良好な樹林地や農地が点在していたが、これまでの人口増加とともにこれらのオープンスペースも減少している。
- ・辻の城地区では、土地区画整理事業により良好な住宅地が形成されている。
- ・辻の城地区以外は基盤整備が行われておらず、自然発生的な住宅地形成が進み、狭隘な道路の両側に住宅地が立ち並んでいる地区も散見され、災害時の避難路、避難地の確保が求められている。
- ・幹線道路、住区内生活道路等の道路機能を備えた道路ネットワークが形成されていない。
- ・住民利便の向上を図りつつ公共施設の更新、新たな施設等の適切かつ効率的に配置が求められている。

2-3. 用途地域の見直し

■地域の将来像

- ・ 町の中心地域として今後とも必要な機能の集積を図っていく。同時に成熟しつつある住宅市街地としての整備を進め、より安全・便利で快適な住環境の実現に努める。

■土地利用の方針

- ・ 熊本高森線沿道の商業地は大型施設の立地やセットバックなどにより、車による利用を容易にし、消費者のニーズにあった商店街形成を図る。
- ・ 商店街形成には、歩道、街路灯、ベンチなどの整備を行い安心して歩ける買い物通りを目指す。
- ・ 益城菊陽線、国道443号沿道には新たな沿道商業地の形成を図る。
- ・ 住宅地は今後とも独立住宅（戸建て）の立地を誘導する。
- ・ 緑地協定や市民緑地などを活用し住宅地の緑地や良好な森林地保全を奨励する。

2-3. 用途地域の見直し

- ・市街地北部に人口フレームに見合った良好な新住宅地の形成を誘導する。

■地域施設整備の方針

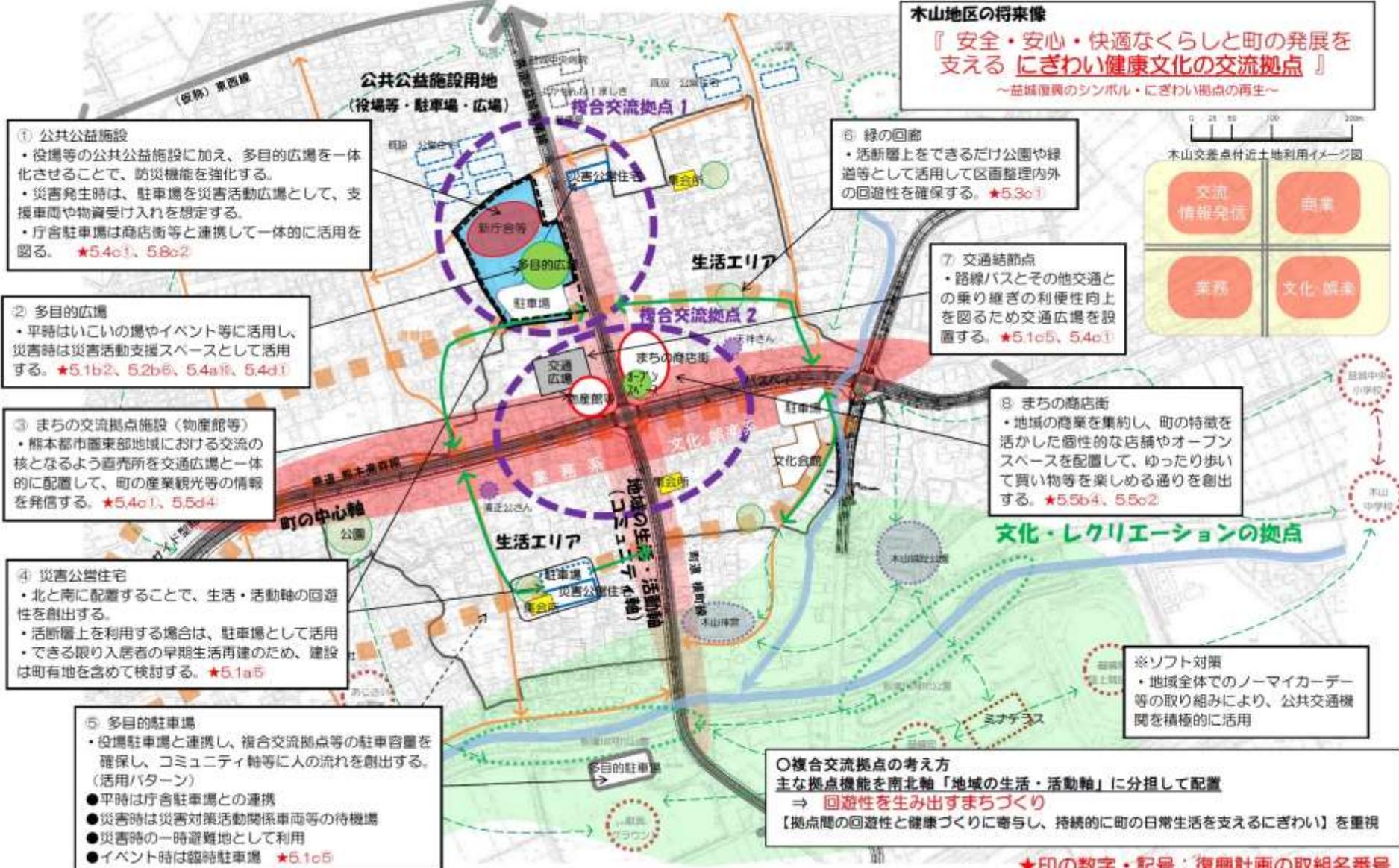
- ・住民活動の場となる中央公民館の機能更新・児童館（複合施設）・図書館の新設を行います。
- ・秋津川周辺において住民の憩いの場となる親水公園の整備を推進する。
- ・地区の交通円滑化と安全確保のため地区幹線道路及び通学路の整備を推進する。
- ・消防水利や公共施設を活用した避難地、避難所などの地区防災施設整備により災害時の防災安全性の向上を図る。

*なお、益城町都市計画マスタープランは現在見直しを行っています。

2-3. 用途地域の見直し

益城中央被災市街地復興土地地区画整理事業

導入機能の配置検討(案)



木山地区の将来像
 『安全・安心・快適なくらしと町の発展を支える にぎわい健康文化の交流拠点』
 ~益城復興のシンボル・にぎわい拠点の再生~

① 公共公益施設
 ・役場等の公共公益施設に加え、多目的広場を一体化させることで、防災機能を強化する。
 ・災害発生時は、駐車場を災害活動広場として、支援車両や物資受け入れを想定する。
 ・庁舎駐車場は商店街等と連携して一体的に活用を図る。 ★5.4c1, 5.8c2

② 多目的広場
 ・平時はいいの場やイベント等に活用し、災害時は災害活動支援スペースとして活用する。 ★5.1b2, 5.2b6, 5.4a18, 5.4d1

③ まちの交流拠点施設(物産館等)
 ・熊本都市圏東部地域における交流の核となるよう百貨所を交通広場と一体的に配置して、町の産業観光等の情報を発信する。 ★5.4c1, 5.5d4

④ 災害公営住宅
 ・北と南に配置することで、生活・活動軸の回遊性を創出する。
 ・活断層上を利用する場合は、駐車場として活用できる限り入居者の早期生活再建のため、建設は町有地を含めて検討する。 ★5.1a5

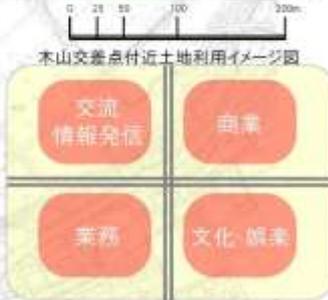
⑤ 多目的駐車場
 ・役場駐車場と連携し、複合交流拠点等の駐車容量を確保し、コミュニティ軸等に人の流れを創出する。(活用パターン)
 ●平時は庁舎駐車場との連携
 ●災害時は災害対策活動関係車両等の待機場
 ●災害時の一時避難地として利用
 ●イベント時は臨時駐車場 ★5.1c5

⑥ 緑の回廊
 ・活断層上をできるだけ公園や緑道等として活用して区画整理内外の回遊性を確保する。 ★5.3c1

⑦ 交通結節点
 ・路線バスとその他交通との乗り継ぎの利便性向上を図るため交通広場を設置する。 ★5.1c5, 5.4c1

⑧ まちの商店街
 ・地域の商業を集約し、町の特徴を活かした個性的な店舗やオープンスペースを配置して、ゆったり歩いて買い物等を楽しめる通りを創出する。 ★5.5b4, 5.5c2

○複合交流拠点の考え方
 主な拠点機能を南北軸「地域の生活・活動軸」に分担して配置
 ⇒ 回遊性を生み出すまちづくり
 【拠点間の回遊性と健康づくりに寄与し、持続的に町の日常生活を支えるにぎわい】を重視



※ソフト対策
 ・地域全体でのノーマイカーデー等の取り組みにより、公共交通機関を積極的に活用

★印の数字・記号：復興計画の取組名番号

2-3. 用途地域の見直し

◆益城中央被災市街地復興土地区画整理事業に係る都市計画

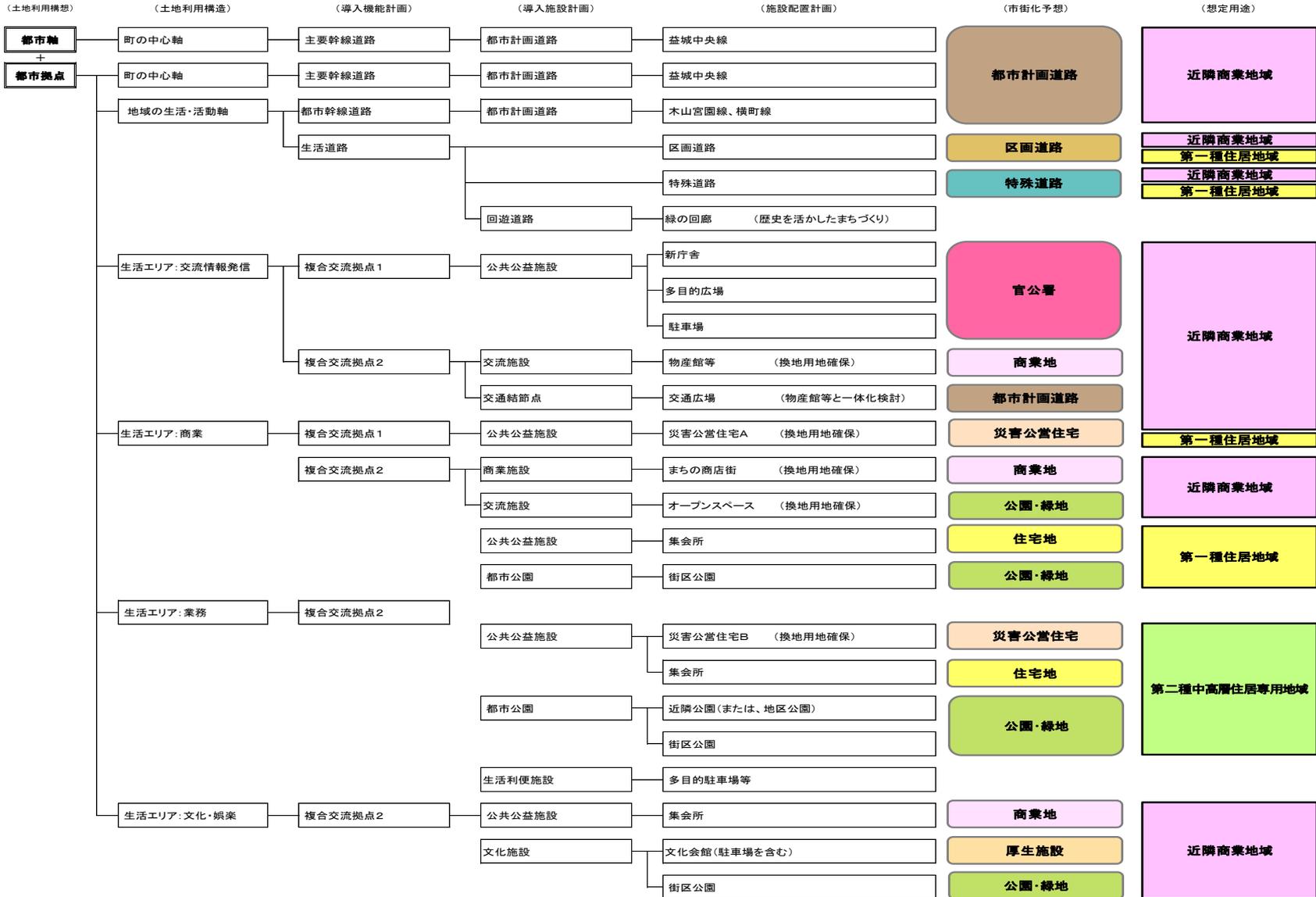
市街化区域	熊本都市計画 市街化区域の決定	告示年月日 昭和46年5月18日	告示番号 熊本告示第496号	用途地域種別及び面積(ha)	
地域地区	熊本都市計画 用途地域の決定 (変更)	平成29年11月1日	益城町告示 第121号	第一種中高層住居専用地域	7.4ha
				第二種中高層住居専用地域	3.3ha
				第二種住居地域	11.1ha
				近隣商業地域	5.4ha
				準工業地域	1.1ha
				合計	28.3ha

2-3. 用途地域の見直し

木山区の将来像実現に向けた取り組みの体系(案)

～ 将来像：安全・安心、快適な暮らしと町の発展を支える「にぎわい・健康・文化の交流拠点」～

< 将来像実現に向けた取り組みの体系 >



2-3. 用途地域の見直し

■用途変更方針イメージ図

