

益城中央被災市街地復興土地区画整理事業の  
事業計画の変更案等に係る説明会

平成31年3月15日 3月17日

益城町

熊本県 益城復興事務所

# 目次

## 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)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

## 3. 仮換地(案)の個別説明の開始について

## 4. 事業施行中の諸手続きについて

- 4-1 建築行為等の制限(法第76条の申請)
- 4-2 土地売買等による所有権移転等に伴う権利の届出

## 5. 連絡事項

- 5-1 事業に関する情報提供方法
- 5-2 相談窓口
- 5-3 益城復興事務所の移転

# 1. これまでの経緯・事業スケジュール

## ○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	土地区画整理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
平成30年	1月15日～	個別訪問による土地区画整理事業のしくみ等の説明
	3月5日	町都市計画審議会
	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(第1～3回)
	7月20日・22日	事業計画案に関する説明会

# 1. これまでの経緯・事業スケジュール

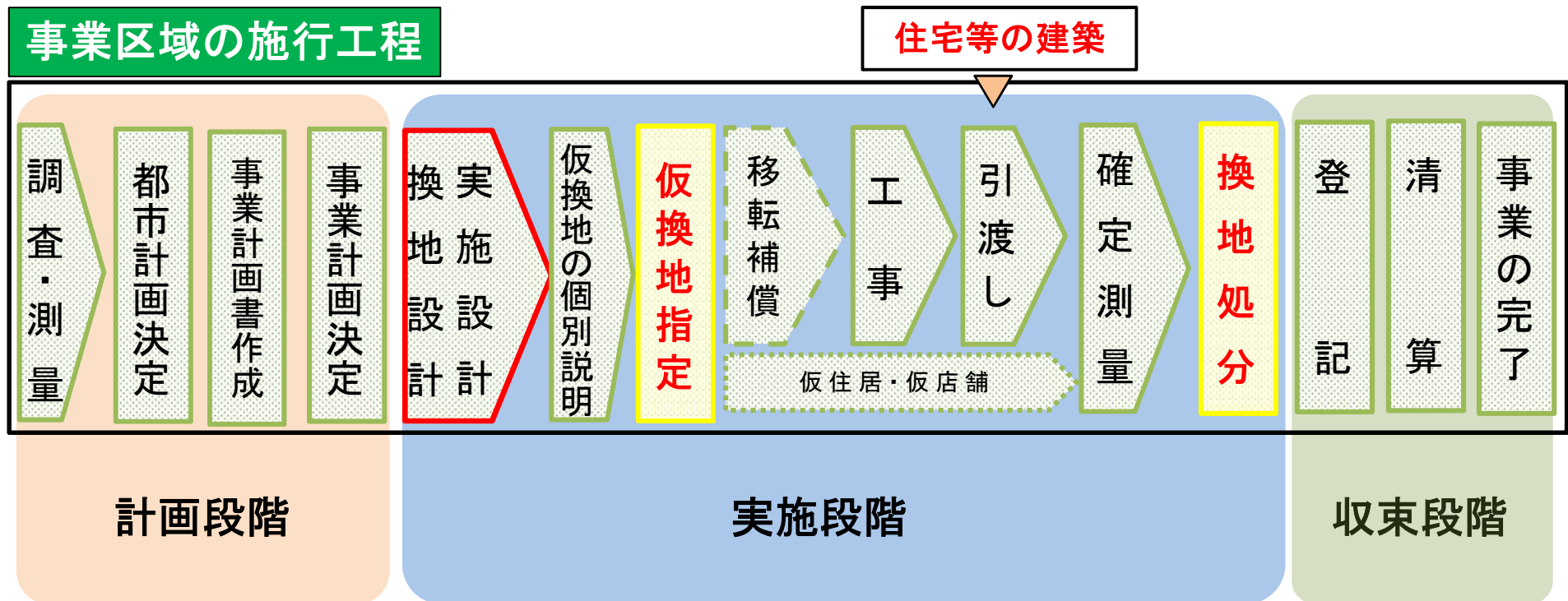
## ○これまでの経緯

	年月日	取り組み状況
平成30年	8月4日～	土地利用意向調査アンケート(郵送)の実施
	9月7日	県都市計画審議会(意見書の審査)
	9月11日	土地区画整理事業協議会の開催(第4回)
	9月27日	事業計画に係る国土交通大臣認可
	10月5日	事業計画決定の公告(事業着手)
	10月5日・7日	事業認可後の手続き等に関する説明会
	10月10日～	現地測量及び換地設計等に着手
	11月1日～	個別訪問による土地利用の意向等確認
	11月21日	土地区画整理事業協議会の開催(第5回)
平成31年	1月28日	土地区画整理審議会(第1・2回)の開催
	2月27日	
	3月8日	土地区画整理事業協議会の開催(第6回)
	3月15日・17日	事業計画の変更案等に係る説明会の開催

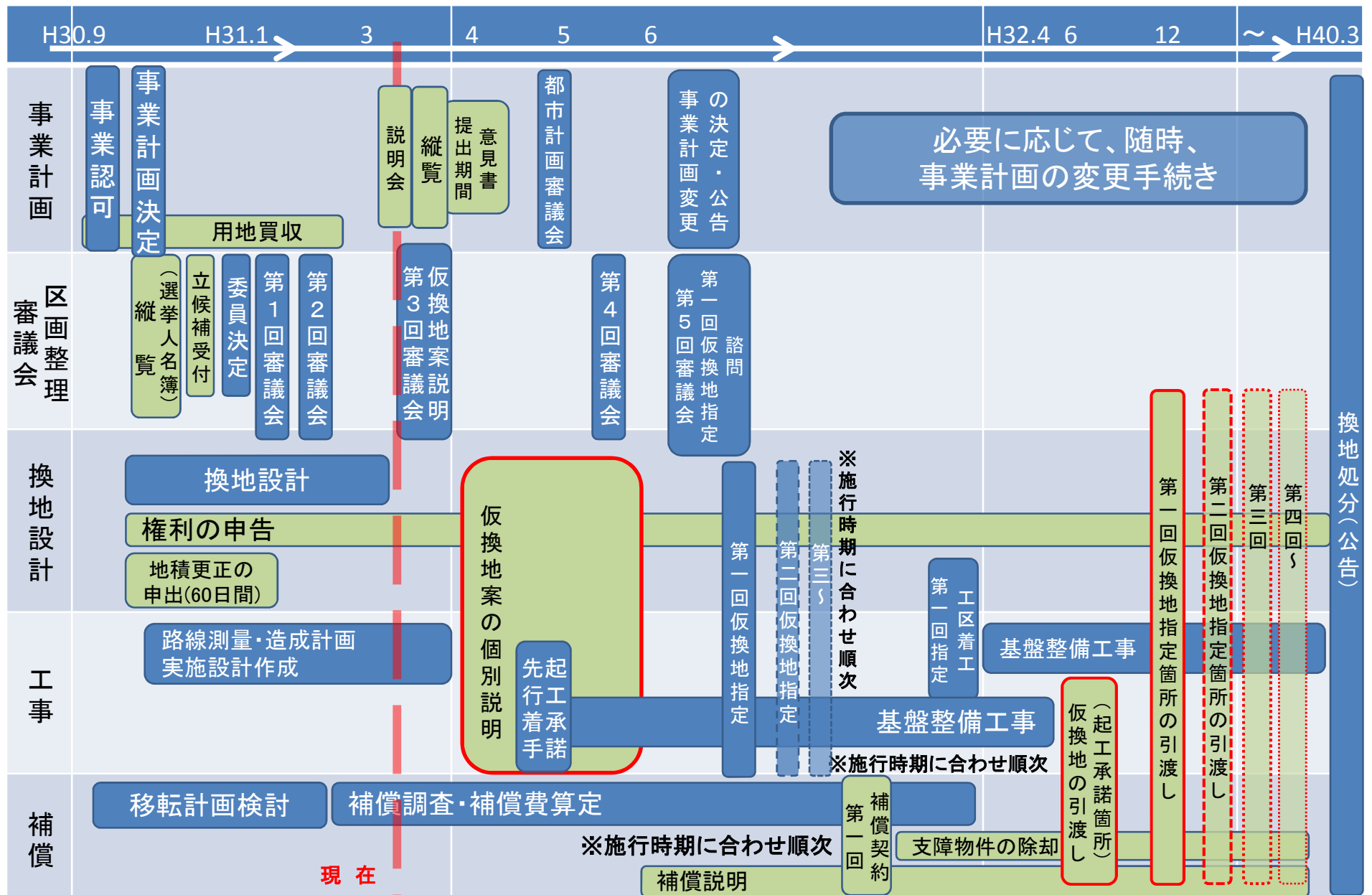
※土地区画整理事業協議会及び土地区画整理審議会は傍聴できます。

# 1. これまでの経緯・事業スケジュール

## ○事業の流れ



# 1. これまでの経緯・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。 6

## 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  
⇒8～16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)  
⇒17, 18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

- 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での配置
- ⑤ 道路、整地設計に伴う道路用地の確保
- ⑥ 換地設計を想定した線形・配置の調整



## 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の観点～ 具体的な内容

#### ① 安全性を考慮した配置

- ・食い違い交差の解消
- ・益城町地域防災計画(避難路・避難地編)との整合

#### ② 土地利用計画に即した配置

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

#### ③ 既存家屋を可能な限り存置

- ・準拠点測量※を踏まえた家屋等の存置化

※準拠点測量  
建物等の位置を正確に  
把握するための測量

#### ④ 従前地形・既存道路を活かした線形での配置

- ・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確保

- ・高低差が想定される箇所の道路用地の拡幅
- ・不整形地の公共用地化

#### ⑥ 換地設計を想定した線形・配置の調整

- ・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

- 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・面積の確保
- ⑤ 従前地形を踏まえた配置・面積の確保
- ⑥ 換地設計を想定した配置・面積の確保

## 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)

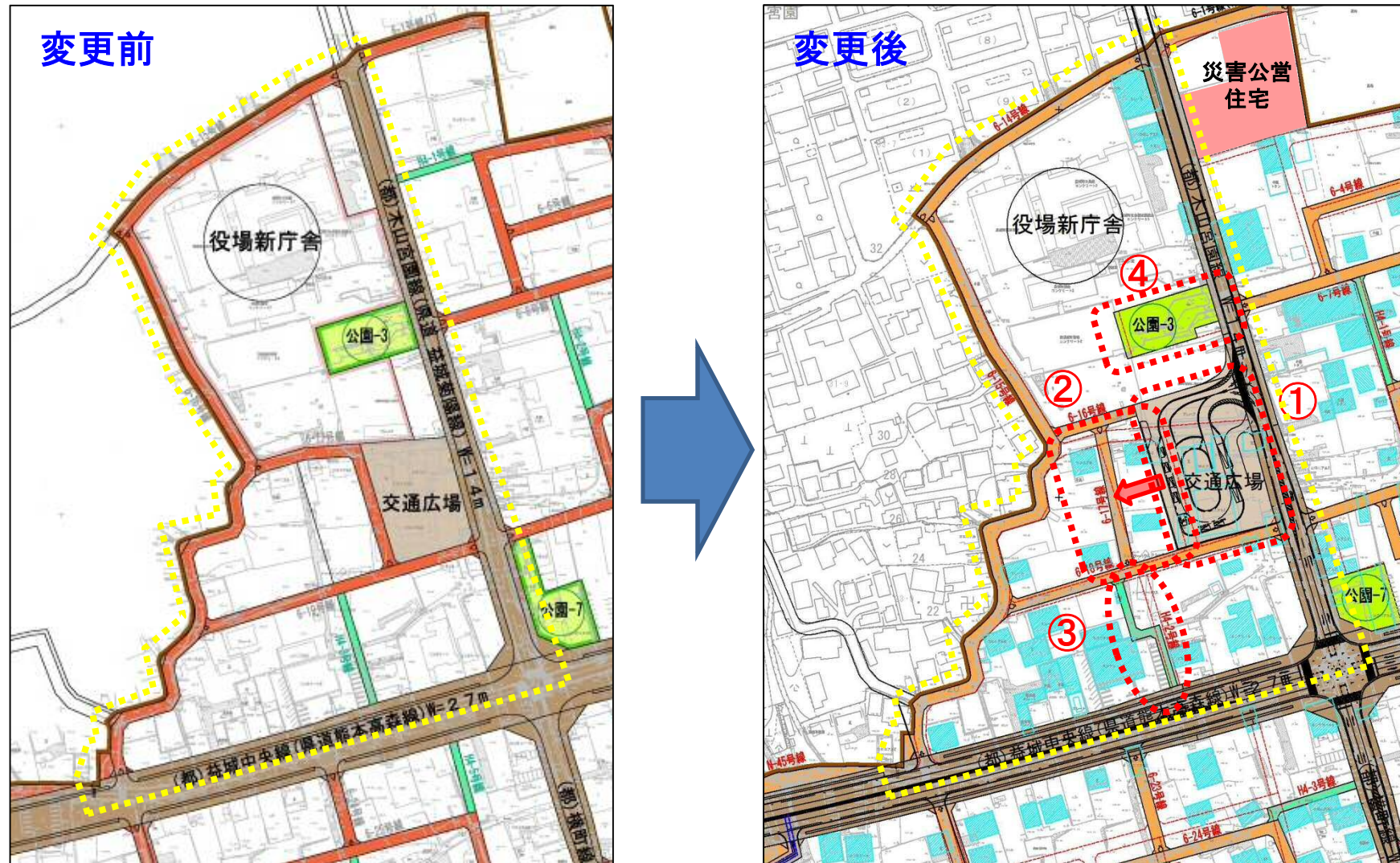
～変更前後重ね図(地区全体)～



## 2-1 当初事業計画からの変更内容

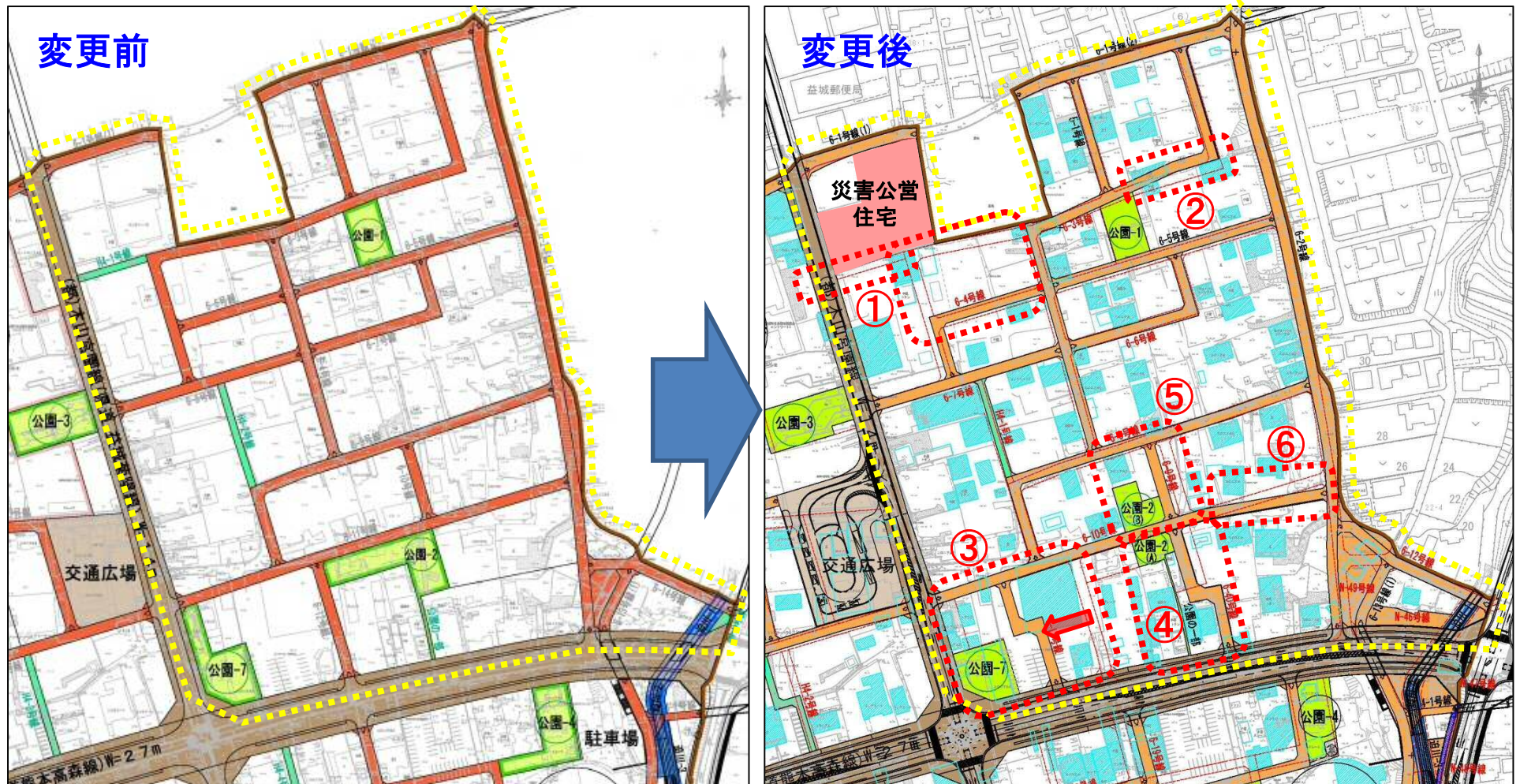
○設計図の変更(道路・公園の配置や規模の変更)

～変更前後比較図1【地区の北西部】～



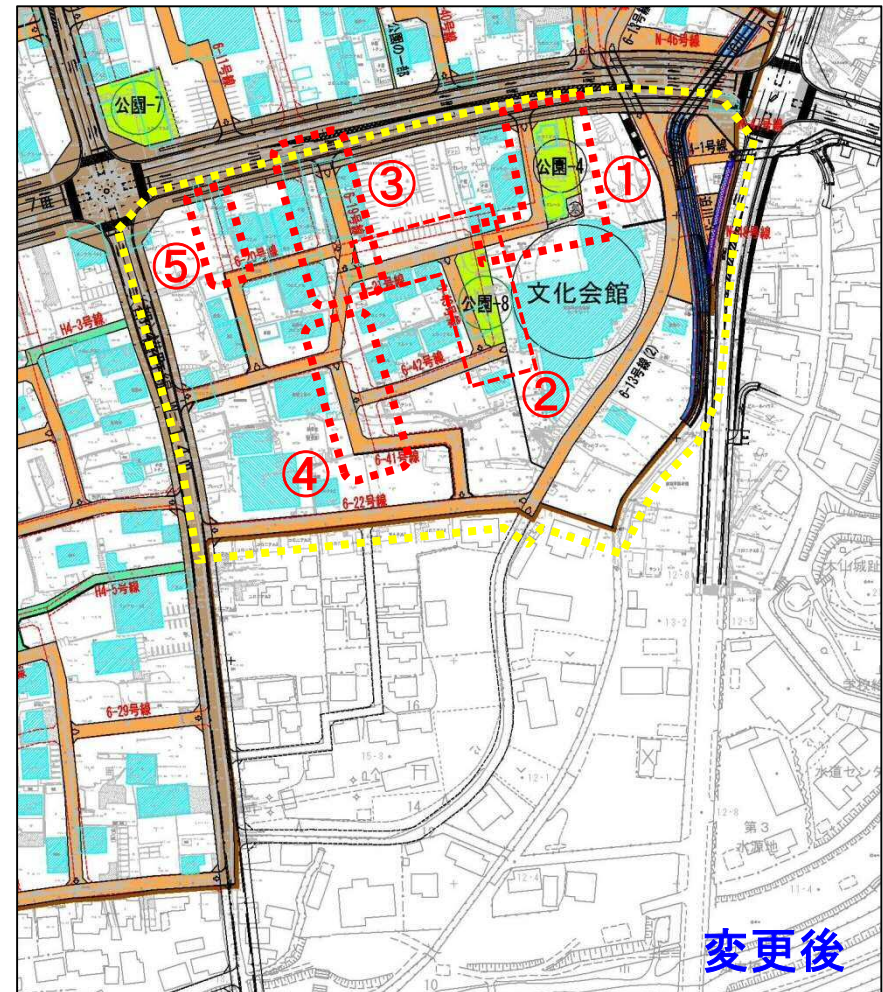
## 2-1 当初事業計画からの変更内容

- 設計図の変更(道路・公園の配置や規模の変更)
- ～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

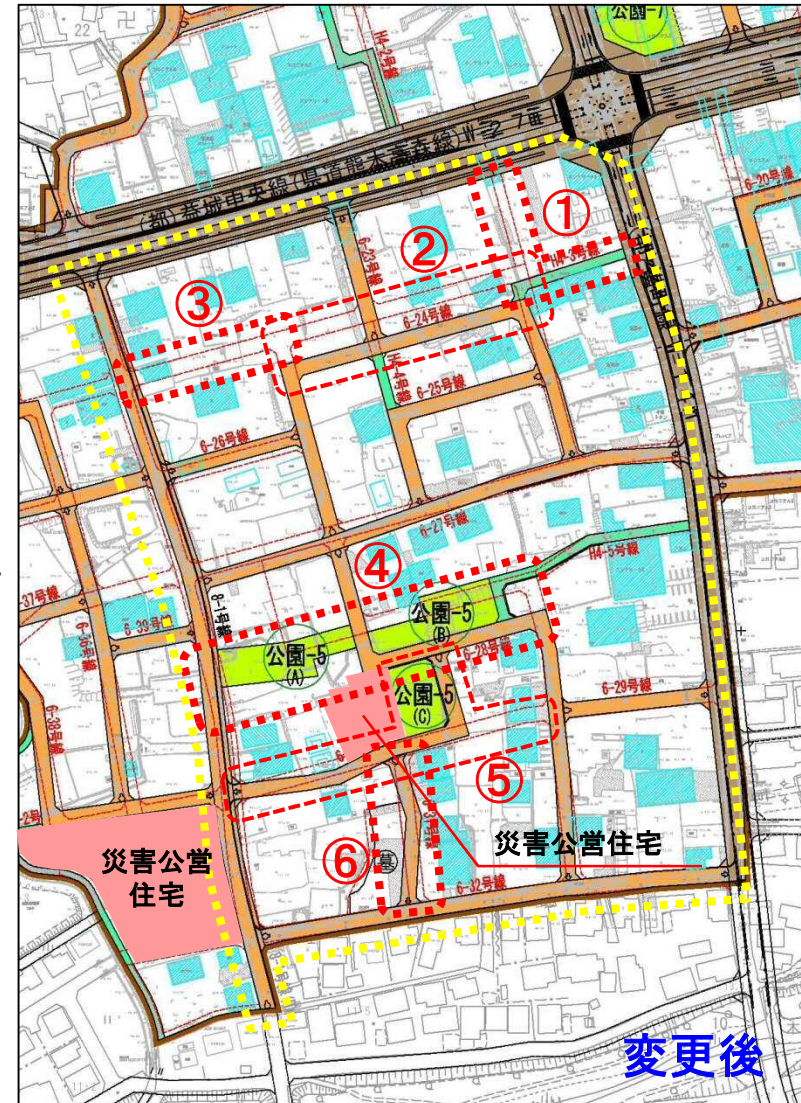
- 設計図の変更(道路・公園の配置や規模の変更)
- ～変更前後比較図3【地区の南東部】～



## 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)

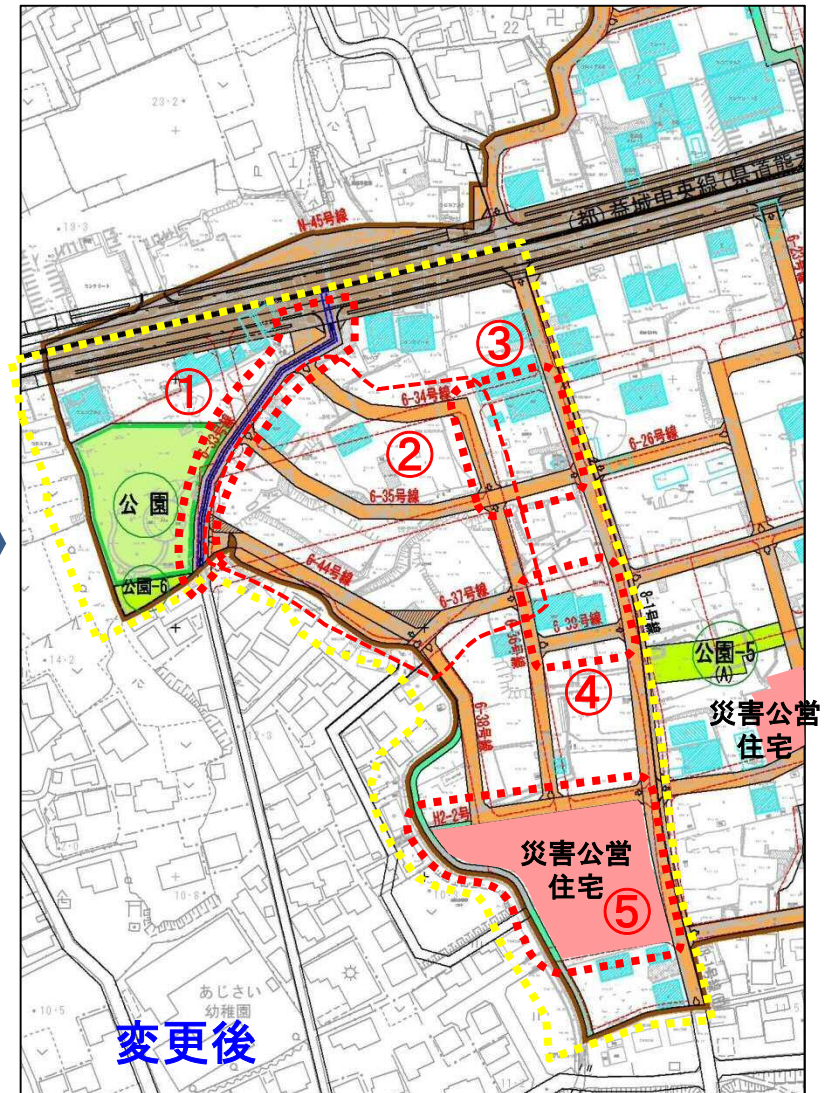
～変更前後比較図4【地区の南西部(横町線側)】～



## 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)

～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

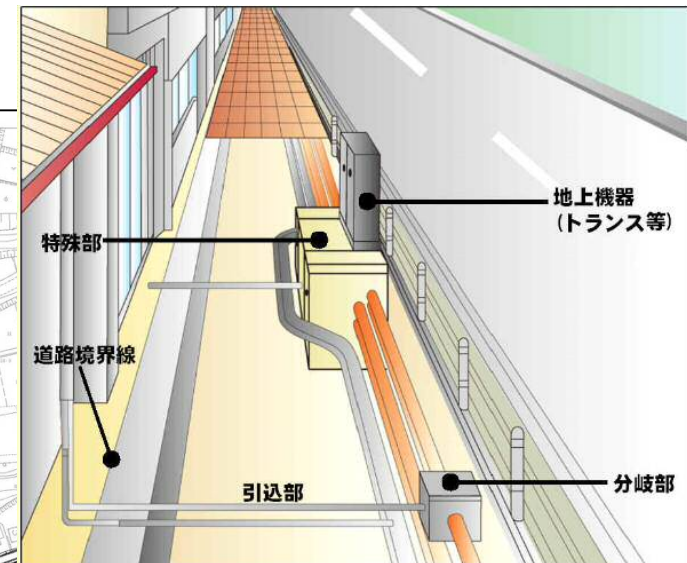
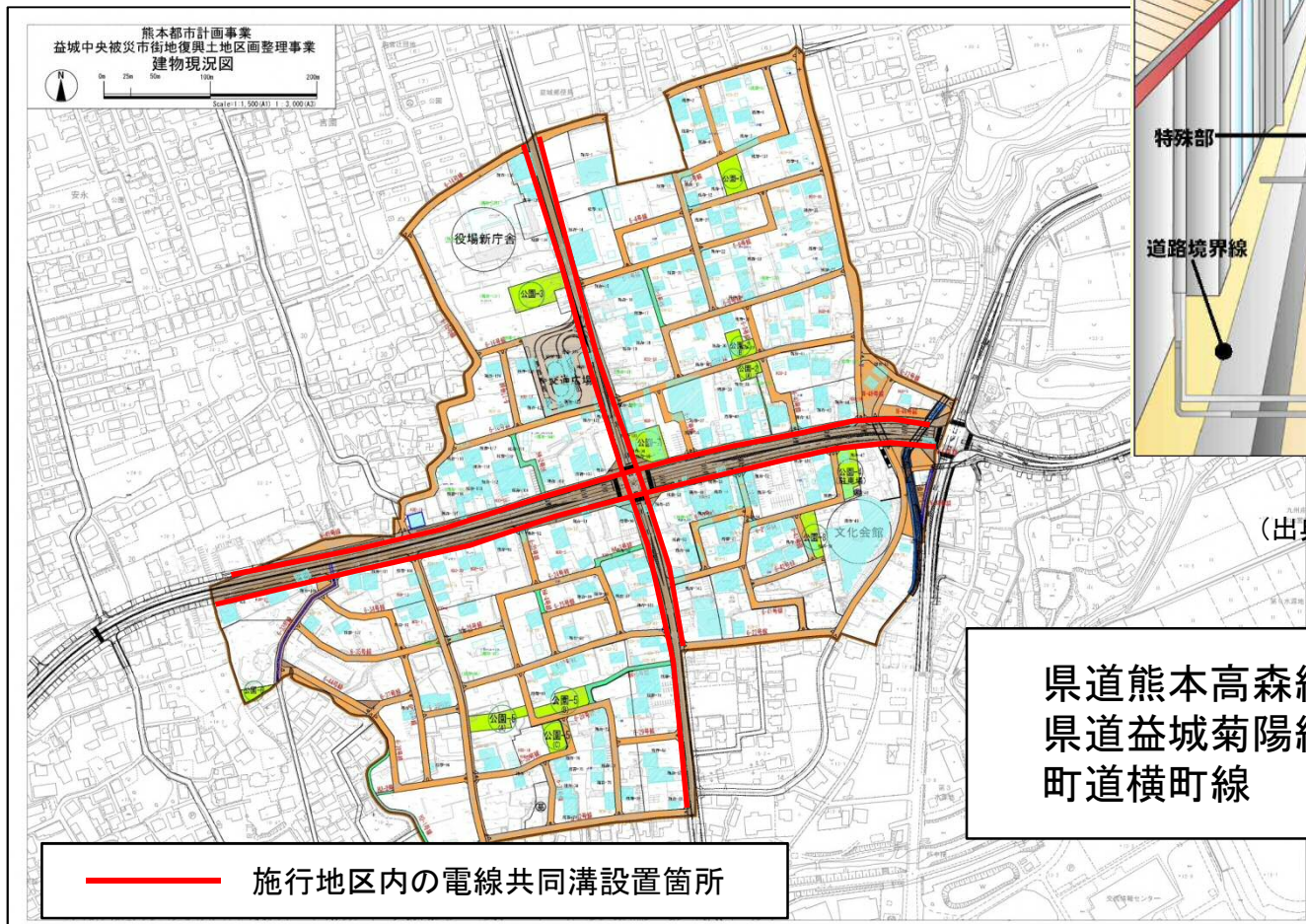


無電柱化を図るために、幹線道路(県道熊本高森線、県道益城菊陽線、町道横町線)の地下に電線等を収容するための電線共同溝を整備

## 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。  
23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(24・25ページ参照)

## 2-2 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 <sup>2</sup> )	割合(%)	地積(m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> 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。

## 2-2 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% <b>(9.9%)</b>

※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。

## 2-2 事業計画変更(案)の概要

### (5) 資金計画

赤字: 変更後  
黒字: 変更前

#### 収入

#### 支出

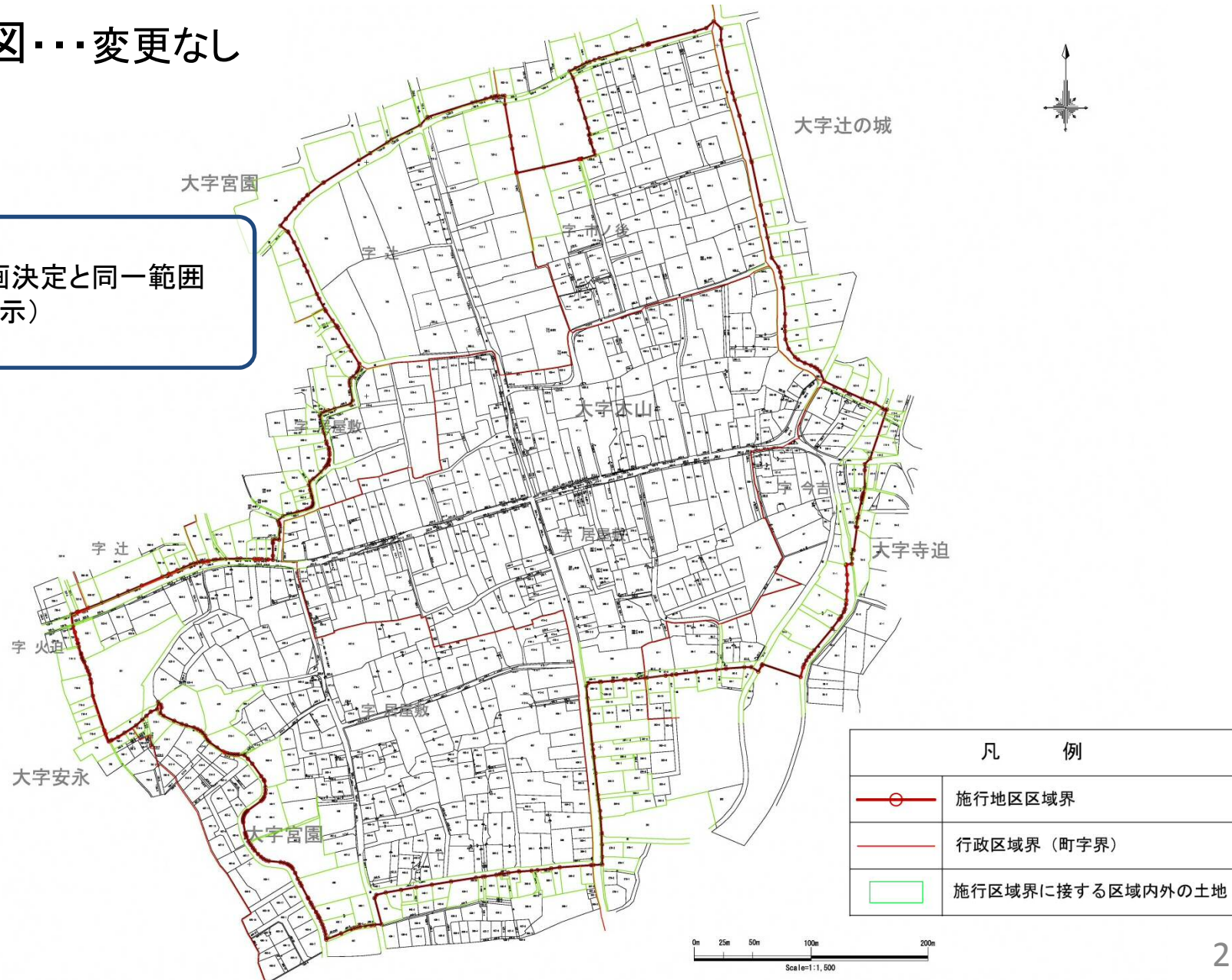
区分		金額
補助事業	国庫負担金 又は補助金	約52億円 約45億円
	県費	約39億円 約35億円
	町分担金	約5億円 約4億円
	計	約96億円 約84億円
地方公共団体 単独費	県分	約40億円 約38億円
	町分	約4億円 約4億円
合計		約140億円 約126億円

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	

## 2-2 事業計画変更(案)の概要

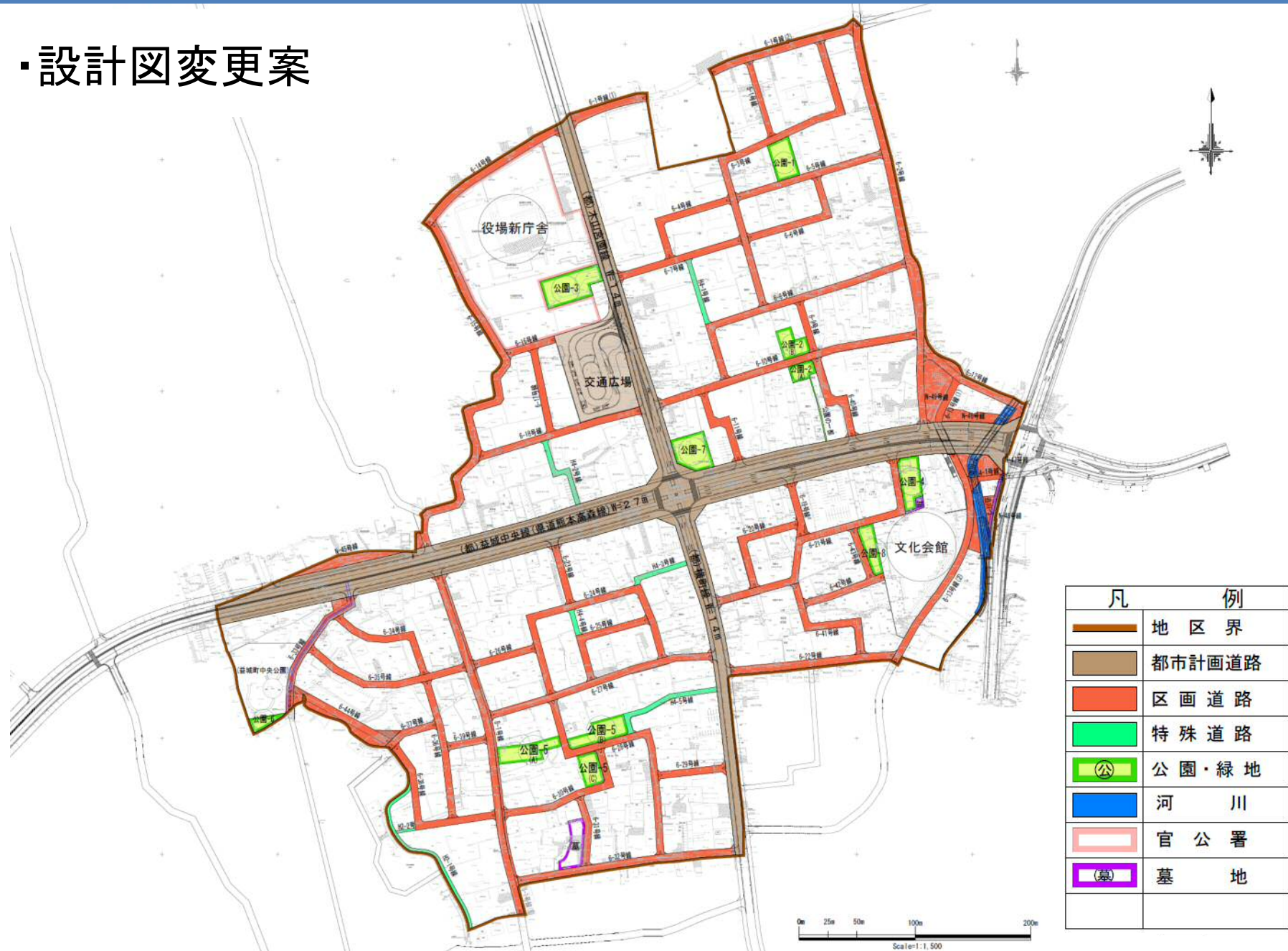
### ・区域図・・・変更なし

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





## 2-2 事業計画変更(案)の概要

### ・市街化予想図変更案

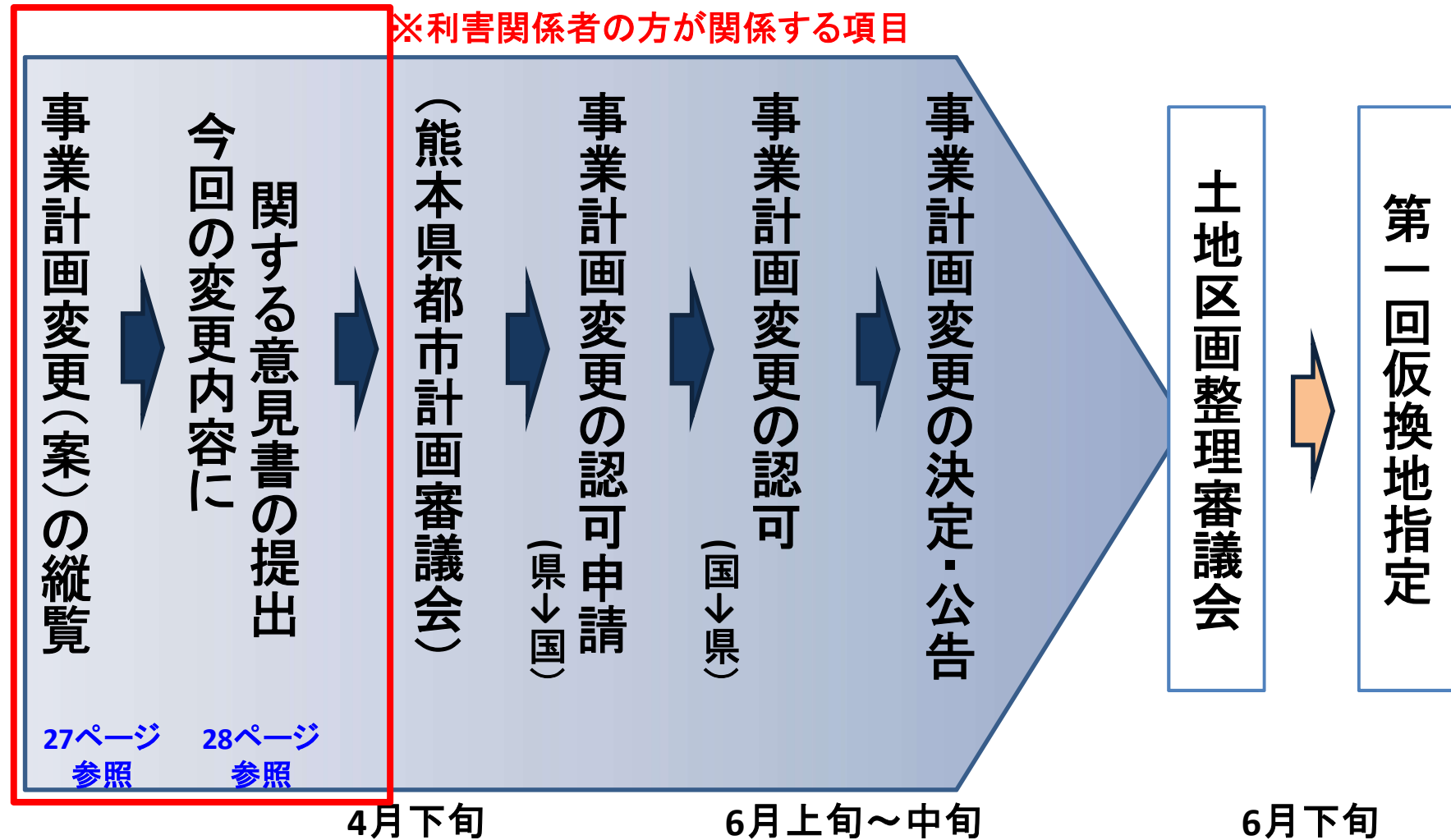
※本図は、市街化誘導の予想図であり、皆様方の土地利活用を本図の区分(住宅地・商業地)に限定するものではありません。

※都市計画上の規制の範囲内で、土地利活用が可能です。



## 2-3 事業計画の変更手続き

### (1) 事業計画の変更手続きの流れ(本日の説明会以降)



縦覧：H31.3.18～3.31(2週間)

意見書：H31.3.18～4.14(4週間)

## 2-3 事業計画の変更手続き

### (2) 事業計画変更(案)の縦覧

○事業計画変更(案)の図書一式について、次のとおり縦覧します。事業計画変更の認可申請前に、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(熊本中央区水前寺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(熊本中央区八王寺町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31年3月18日(月曜日)から平成31年3月31日(日曜日)まで  
※土曜、日曜及び祝日を含みます

#### ◆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

## 2-3 事業計画の変更手続き

### (3) 意見書の提出

- ・利害関係者で当該事業計画変更(案)に意見がある方は、平成31年3月18日(月曜日)から平成31年4月14日(日曜日)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

##### ○郵送、ファックス及びメールの場合 (郵送は当日消印有効、ファックス及びメールは午後5時15分まで受付)

- ・ 熊本県土木部道路都市局都市計画課  
所在地 〒862-8570 熊本市中心区水前寺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

##### ○持参の場合 (受付時間 午前8時30分から午後5時15分まで) ※土日、祝日も受け付けます

- ・ 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  
〔平成31年3月31日(日曜日)まで 熊本市中心区八王寺町1-20  
平成31年4月1日(月曜日)から 益城町大字福原790(旧益城中央小学校跡地)〕
- ・ 益城町復興整備課(益城町大字木山594)

#### ◆意見書の記載事項

- 意見書の様式は自由ですが、参考として県で作成したものを縦覧場所に用意していますのでご利用ください。なお、熊本県のホームページにも掲載しています。
- 意見書には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変更案の名称  
(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変更案に対する意見書
  - ・ 土地区画整理法第55条第5項の規定により準用する行政不服審査法の規定に基づき実施する口頭による意見陳述の申し出の有無  
(例)口頭意見陳述の申し出を行います(又は行いません)。

### 3 仮換地(案)の個別説明の開始について

#### (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

### 3 仮換地(案)の個別説明の開始について

#### (4) 説明内容

##### ① 換地の定め方

##### ② 所有者情報の確認

- ・従前地の土地確認(地番、地目、登記地積)
- ・従前地の基準地積
- ・権利者の確認(相続人、共有者等)

##### ③ 仮換地案内図及び仮換地明細図

- ・換地の位置、地積、形状
- ・各筆の減歩率

##### ④ その他の仮換地に関するお知らせ

- ・小規模宅地の取扱い要領(該当者のみ)
- ・特別の宅地【墓地、私道敷】に関する措置(該当者のみ)
- ・建物(工作物)調査

##### ⑤ 今後のスケジュール(仮換地指定までの手順)

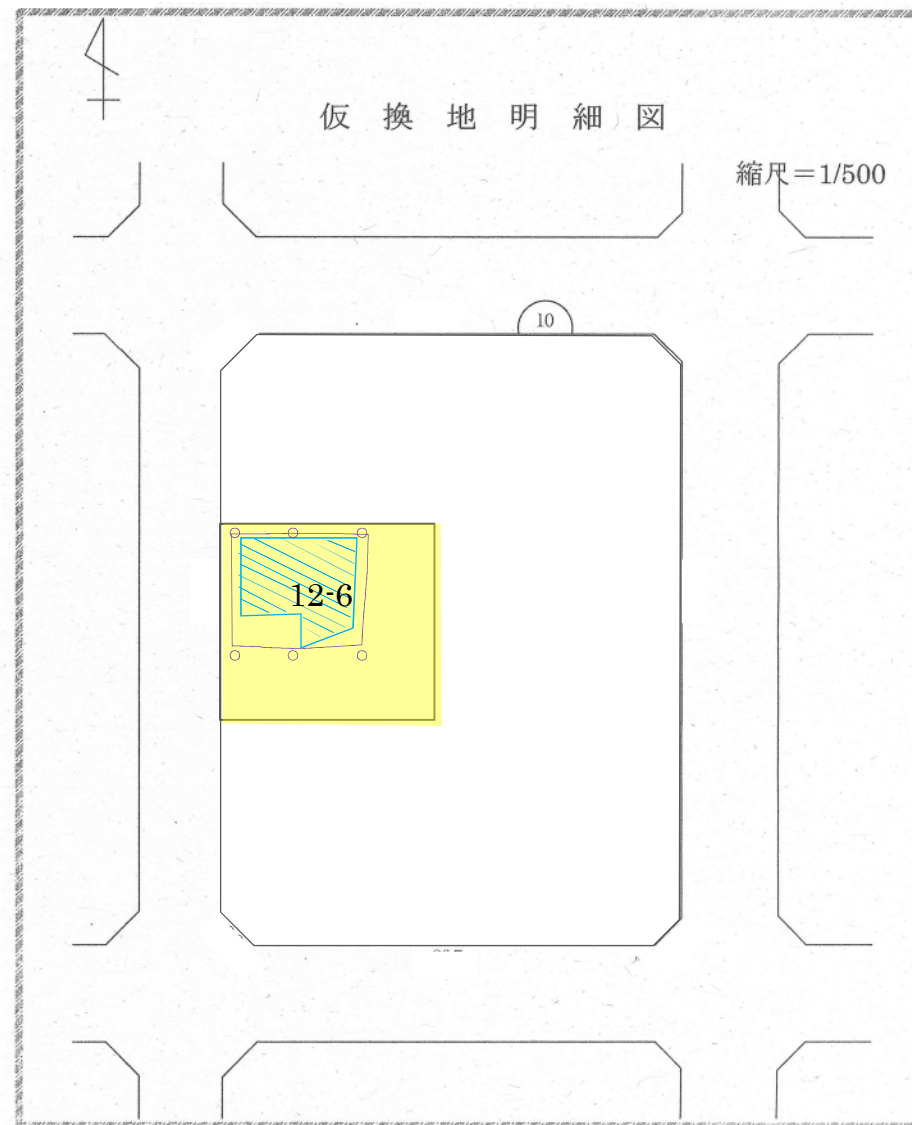
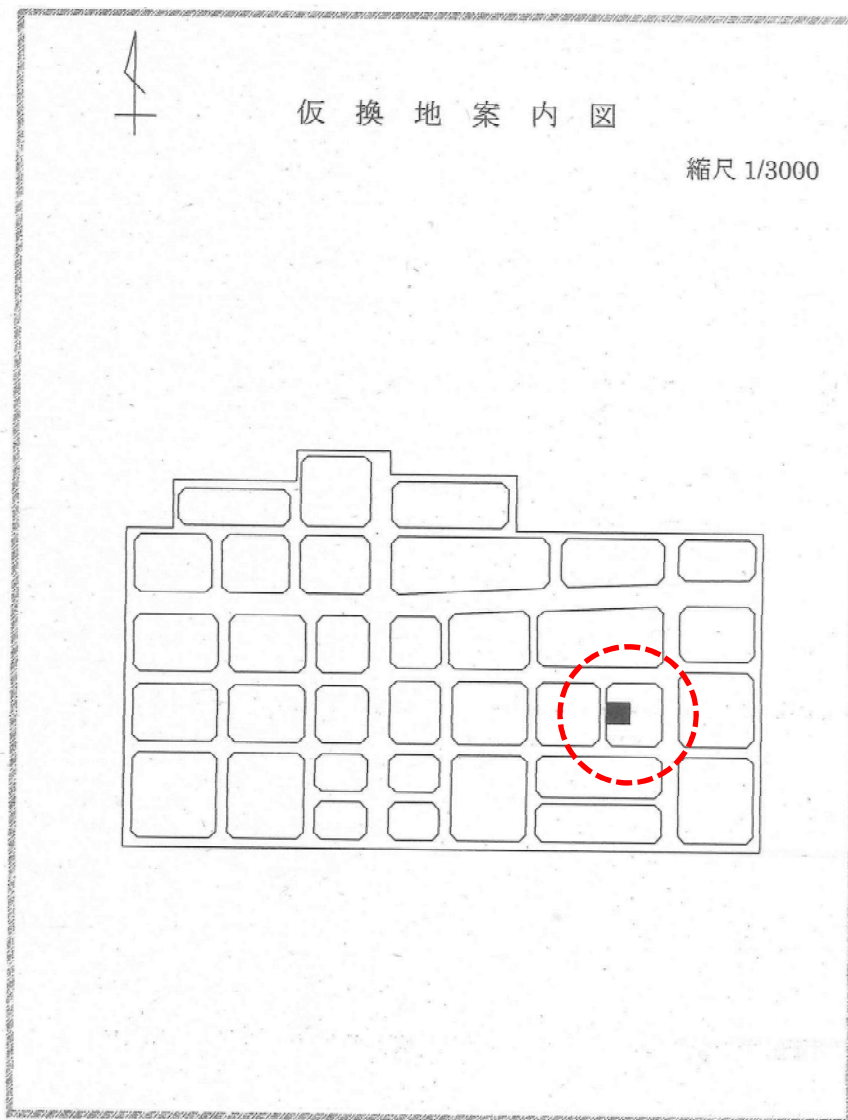
### 3 仮換地(案)の個別説明の開始について

#### ① 換地の定め方

- ◆換地の位置は、原則として施行前の画地の位置や環境等に照応するよう原位置付近に定める。
- ◆地区の実情及びまち(木山地区)の将来像に応じて、土地を配置する。
- ◆被災された方の再建計画や土地利用に関する意向確認を踏まえて、飛び換地、合併換地及び分割換地を検討する。

### 3 仮換地(案)の個別説明の開始について

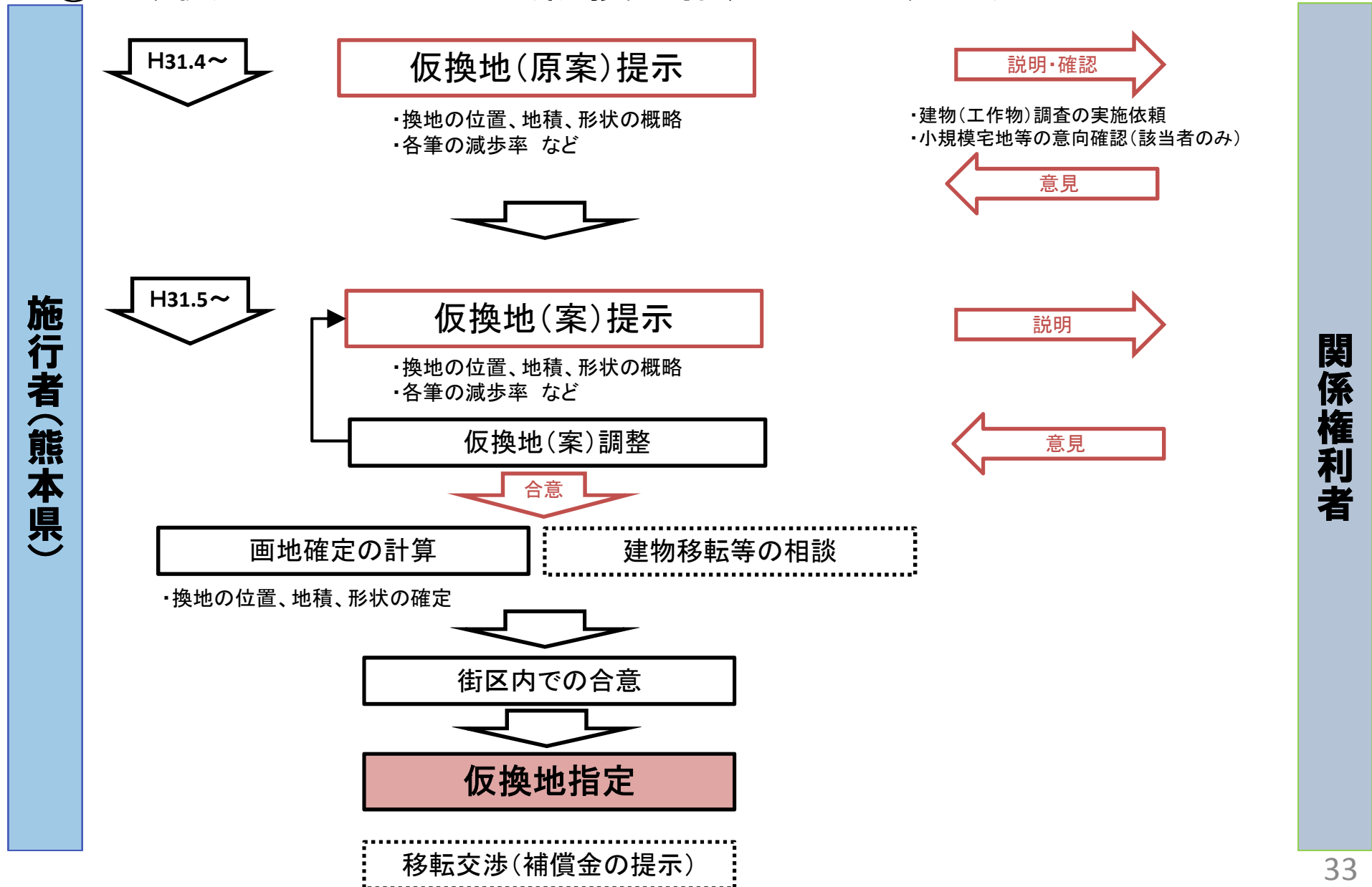
#### ③ 仮換地案内図及び仮換地明細図(イメージ)





### 3 仮換地(案)の個別説明の開始について

#### ⑤ 今後のスケジュール(仮換地指定までの流れ)



## 4-1 建築行為等の制限(法第76条の申請)

### (1) 法第76条申請を要する行為

土地区画整理事業の施行地区内において、事業の施行の障害となるおそれがある行為等を行おうとする場合は、「土地区画整理法第76条」に基づき**益城町(都市建設課)**に**許可申請書を提出し、町長の許可**を受ける必要があります。

—事業の施行の障害となるおそれがある行為等とは—

- ◆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、改築若しくは増築
- ◆重量が5トンを超える、移動の容易でない物件の設置若しくは堆積

### (2) 法第76条申請の申請方法

- ◆申請者:事業の施行の障害のおそれがある行為等を行おうとする者
- ◆申請期間:平成30年10月5日(金)から**換地処分の公告日まで**
- ◆関係要領(様式)等:土地区画整理法第76条申請の手引き
- ◆提出先:**益城町役場 都市建設課 都市計画係**

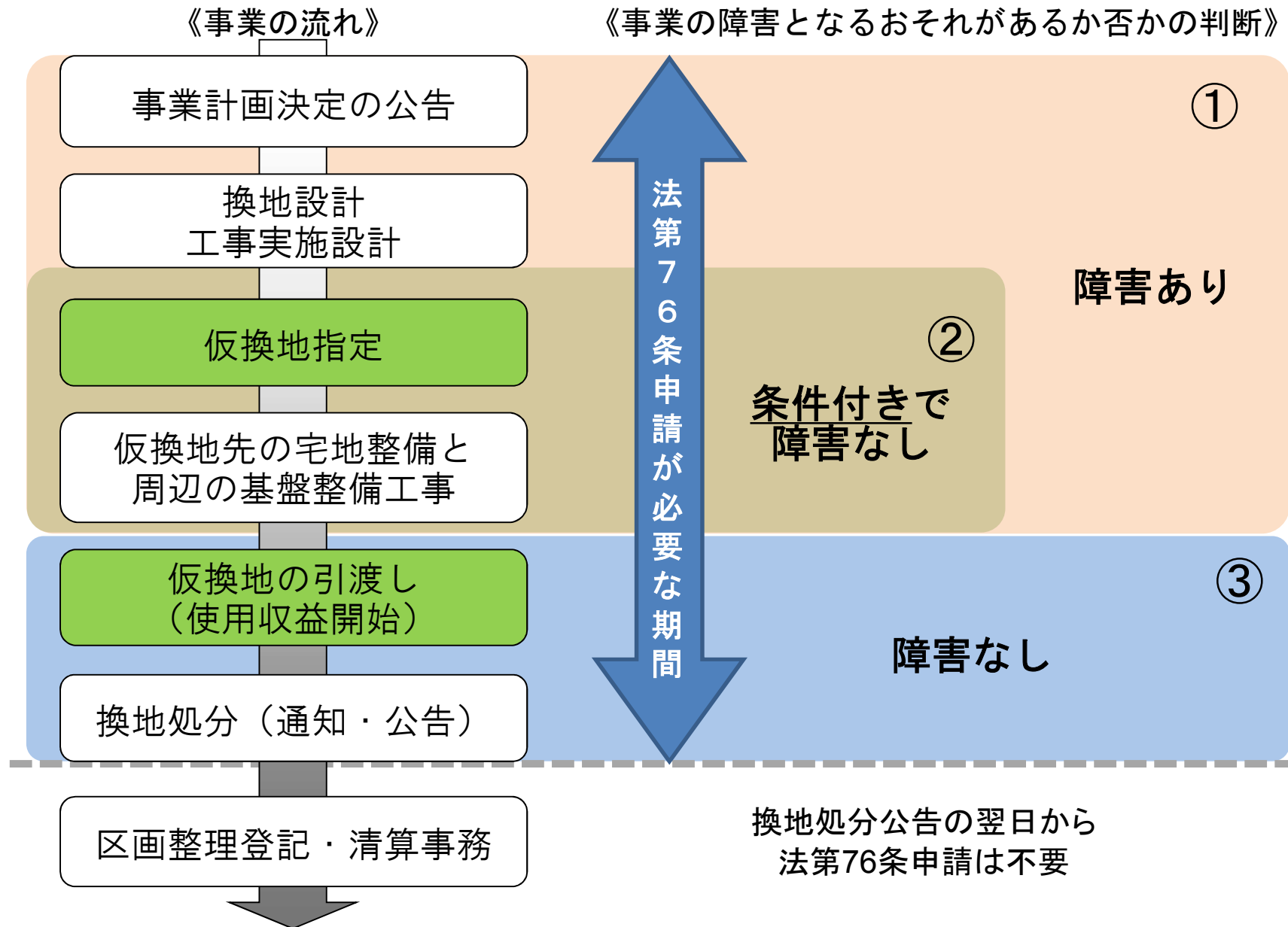
〒861-2295 上益城郡益城町木山594

電話:096-286-3340

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。

# 4-1 建築行為等の制限（法第76条の申請）

## (3) 事業の流れと、事業の障害となるおそれがあるか否かの目安



## 4-1 建築行為等の制限(法第76条の申請)

### (4) 条件付きとは

前頁②の期間に許可する際、付する条件は以下のとおりです。

- ◆仮に、基盤整備工事施工時点で、事業の施行の障害となった場合には、施行者が指定する期間内に、自らの費用で移転又は除却すること
- ◆建築等工事に際し、事前に施行者(熊本県益城復興事務所)と調整し、基盤整備工事の進捗に影響を与えないこと(建築等工事の竣工後を含む)

## 4-1 建築行為等の制限(法第76条の申請)

### (5) 事前相談

事業の施行の障害となるおそれがある行為を行おうとする場合は、必ず事前相談を行って下さい。

◆相談窓口: ①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

【平成31年4月1日~】

直通TEL:096-234-7314 FAX:096-234-7439

住所:〒861-2211 上益城郡益城町大字福原790  
(旧 益城中央小学校 跡地)

②益城町役場 復興整備課 まちづくり推進室内

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

## 4-2 土地売買等による所有権移転等に伴う権利の届出

### (1) 土地売買等に伴う所有権移転を行う場合

- ◆ 土地売買等による所有権移転登記を行った場合は、所有権移転の届出をお願いします。
- ◆ 施行地区内の土地や家屋の売買や権利の譲渡等に制限はかかりません。
- ◆ ただし、基本的に建物の移転、建築等の制限、仮換地指定、清算金の権利義務等が相手側(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ください。

### (2) 相続登記がされていない場合

- ◆ 土地所有者又は借地権者が死亡し、未だ相続登記がされていない場合は、相続人の届出をお願いします。

## 4-2 土地売買等による所有権移転等に伴う権利の届出

### (3) 所有権移転、及び相続の届出方法

- ◆届出者:(所有権移転)新所有者  
(相続)相続した人
- ◆届出期間:平成30年10月5日(金)から換地処分の公告日まで
- ◆届出書類:(所有権移転)所有権移転届出書  
(相続)相続届出書
- ◆関係要領(様式)等:権利申告等事務取扱要領
- ◆提出先:熊本県県央広域本部 土木部 益城復興事務所 工務課  
〒860-0831 熊本市中央区八王寺町1-20  
電話:096-273-9641

【平成31年4月1日~】

〒861-2211

上益城郡益城町大字福原790(旧 益城中央小学校 跡地)

電話:096-234-7314 FAX:096-234-7439

## 5-1 事業に関する情報提供方法

今後も、「土地区画整理事業」に関する情報は、以下の方法により、お知らせいたします。

### ◆区画整理だより

平成30年10月15日に創刊号を発行。これまでに第5号まで発行  
随時、関係権利者の方へ発送する

### ◆益城町 復興ニュース

毎月1日、15日発行

### ◆掲示板

掲示板を益城町役場仮庁舎、公民館「きやま座」、木山交差点、  
木山仮設団地、テクノ仮設団地、木山上辻仮設団地に設置

### ◆ホームページ(益城町及び熊本県)

ホームページアドレス

(益城町) <https://www.town.mashiki.lg.jp/>

(熊本県) <http://www.pref.kumamoto.jp/>

【熊本県都市計画課】



## 5-2 相談窓口

- ①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

益城復興事務所の移転  【平成31年4月1日～】

住所:〒861-2211 上益城郡益城町大字福原790  
(旧 益城中央小学校 跡地)  
直通TEL:096-234-7314 FAX:096-234-7439

- ②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

## 5-3 益城復興事務所の移転

移転日:平成31年4月1日(月)

所在地:上益城郡益城町大字福原790(旧 益城中央小学校 跡地)

連絡先:(直通)096-234-7314 (FAX)096-234-7439

