



【発行元】 熊本県球磨地域振興局土木部
 【発行日】 令和5年8月7日(月)

Vol. 4

日頃より青井被災市街地復興土地区画整理事業へのご理解とご協力を賜り深く感謝申し上げます。

令和5年7月26日(水)に、第2回土地区画整理審議会を開催し、換地設計基準等について審議いただきました。そこで、今回の区画整理だよりでは、主に審議会の内容に関する情報をお届けします。

1 事業の進捗

現在、下図に示すとおり換地設計や道路の実施設計、建物等調査などを進めている設計段階です。



現在の取組

- 換地設計・道路設計等
- 建物等調査
- 換地設計基準等及び土地評価基準の策定

■ 換地設計・道路設計等の実施

施行前の土地に対してどのように土地(換地)を定めたら良いか、位置、形状、面積計算を基に図面上で割り込む換地設計案を作成します。また、区画道路や宅地造成に関する測量や実施設計、地質調査等を行っています。

■ 建物等調査の実施

現在地にある建物や工作物を換地先へ移転いただく補償費算定の基礎資料を作成するために、7月から建物等調査を行っています。

2 第2回 土地区画整理審議会 開催

令和5年7月26日、球磨総合庁舎寺町別館において、第2回土地区画整理審議会を開催し、下記の事項について諮問や報告を行い、答申を受けるなどしました。今回答申された基準等について、内容を要約・抜粋してお伝えします。

- 【審議内容】 1 換地設計基準について
2 特別な宅地の申出に関する取扱細則について

【報告内容】 3 土地評価基準の概要について

第2回土地区画整理審議会の様子



換地設計基準等(※1)

土地評価基準(※2)

照応の原則に基づく仮換地指定など

- ※1 区画整理の前後において、換地の位置や形状、接道条件等が同等程度となるように定めるための基本的なルール
※2 区画整理の前後において、土地の評価を適切に行うための基本的なルール

2-1 換地設計基準等について

以下の内容について定めるものです。

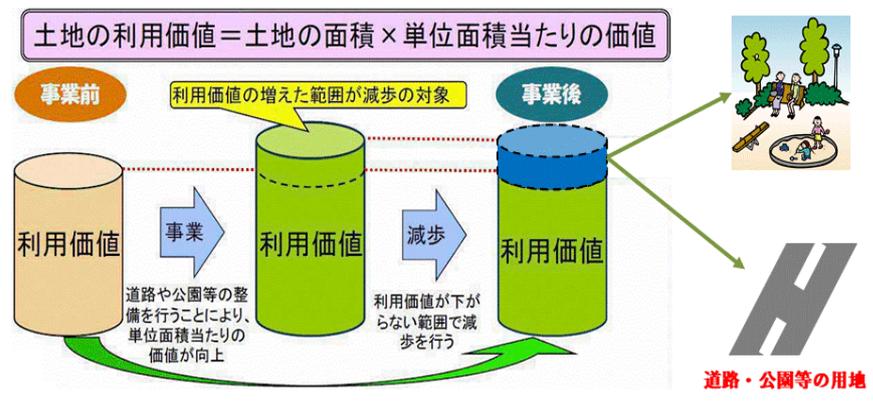
<換地の位置・形状>

- ・換地の位置は、原則として現在の場所付近（原位置）に定めます。しかし、道路・公園等の公共施設の影響等により他の位置に定める場合は、相対的な位置関係（隣接関係や方位、角地等）を考慮して定めます。
- ・換地の形状は、長方形を標準として、現在の間口、方位、接する道路等を考慮して定めます。

<換地の面積>

- ・換地の面積は、現在の土地と換地の土地評価によって決まります。土地の評価が上昇した分を上限として減歩します。

◎減歩のイメージ図



2-2 特別な宅地の申出に関する取扱細則について

換地設計基準には、「照応の原則」に基づく換地の他、権利者の申出により換地を定める場合について、次の2つの事項に係る規定が設けられています。今回、申出の条件や方法について、取扱細則を定めます。

集約換地：隣接しない複数の土地について、いずれか1つの土地に隣接させて換地する。〔換地設計基準 第13条〕

減歩緩和：小規模宅地（**基準地積が165㎡未満**）を対象として、減歩により住宅再建が困難となる場合、減歩を緩和する（但し、金銭の負担あり：清算金）。〔換地設計基準 第14条〕

【申出の条件】

- ①照応の原則どおりに現位置付近に換地されたとき、小規模な画地となる場合
- ②離れた施行前の土地が個別に換地されたとき、小規模な画地ができる場合
- ③所有している施行前の土地のいずれかの基準地積が、165㎡未満の場合
- ④施行前後の土地利用上の理由により、換地の集約が必要と認められる場合

※ 「基準地積」は、登記に記載されている土地の面積

※ 小規模宅地の取扱いについて

住居の用に供していて、地積の小さい土地については減歩を緩和します。

→ 基準地積が100㎡以下：減歩を0%に緩和するが、緩和された減歩分は金銭で負担(清算金)。

→ 基準地積が100㎡～165㎡：減歩を緩和するが、緩和された減歩分は金銭で負担(清算金)。

(あくまで、該当する地権者の方から申出があった場合です。)

※ 申出があったとしても、**照応の原則に則して換地された画地が優先**されるため、必ずしも申出どおりの換地とならない場合があります。

【申出の方法】

署名・捺印または記名・押印のうえ、印鑑登録証明の添付若しくは本人確認書類を添付してご提出ください。

※ 共有地の場合は、共有者全員の申出が必要です。

※ 所有権以外の土地の使用収益権(借地権等)がある宅地については、権利者全員の申出が必要です。

【申出の期間】

換地設計(案)の作成の間(お早めにご提出ください)。

※ 申出の対象となるか分からない等のご不明な点は、末尾お問い合わせ先までご連絡ください。

2-3 土地評価基準の概要について

土地の評価は、道路の使いやすさ（幅等）、駅や公園等の公共施設までの距離といった土地の利用条件に関する評価と、形状や間口等の宅地としての評価を合わせて行い、区画整理前後で適正な土地の評価を行います。

土地評価基準は、土地評価員の意見を聴いたうえで定めることとなっています。審議会では、土地評価基準の概要説明と併せて、3名の評価員全員から内容についての了承が得られたことを報告しました。

3 復興ひまわりプロジェクト継続中！

5月に実施した「復興ひまわりプロジェクト」の一環として、新たに3箇所の県有地等にひまわりの種を蒔きました。下青井町会館の向かいの県有地では、7月8日（土）に、地域住民の方々にご協力いただき、たくさんの種を蒔くことができました。暑い中ご参加いただいた皆様には、大変ありがとうございました。

今後、ひまわりの成長を見守っていただくとともに、地域の魅力の更なる向上に繋がるイベントの際は、ご協力いただけると幸いです。

事業に関する説明を行いました



ひまわりの種を地域の皆様と一緒に蒔きました



©2010 kumamoto pref. kumamon

国道北側のひまわり畑の様子



5月に種まきをしたひまわり畑には、花が咲きました！

ひまわりプロジェクト実施箇所図（ 4箇所）



◆お問い合わせ先

熊本県球磨地域振興局土木部 まちづくり工務課、まちづくり用地課
住所：人吉市寺町 12-1 球磨総合庁舎寺町別館
電話：0966-24-4250(直通)

◇ホームページ

【熊本県】<https://www.pref.kumamoto.jp/soshiki/197/164736.html>

