



【発行元】 熊本県球磨地域振興局土木部  
 【発行日】 令和5年9月19日(火)

Vol. 5

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9月7日(木)に、第3回土地区画整理審議会を開催しました。今回の区画整理だよりでは、事業の進捗に加え審議会での協議内容、今後の関係権利者への対応など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と並行して、仮換地(案)の個別説明を行うための準備をしています。



### ■換地設計

施行前の土地に対してどのように土地(換地)を定めたらよいか、個別の希望(申出<sup>※</sup>)を考慮しながら、換地設計案を作成しています。

※集約換地や減歩緩和等の特別な宅地に関する申出

### ■建物等調査の実施

現在の土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建物等調査を順次行っています。

### ■仮換地説明(仮換地案の提示)

仮換地案の個別説明に向けて、今回の審議会で現段階の想定換地(換地設計試案)を報告しました。今後、ご説明のための個別訪問を実施させていただきます(4ページ参照)。

## 2 第3回 土地区画整理審議会 開催

令和5年9月7日（木）、球磨総合庁舎寺町別館において、第3回土地区画整理審議会を開催し、下記の事項について説明した後、意見交換を実施しました。

なお、説明事項3の換地設計（試案）については、別途個別訪問の際にご説明いたします。

### 【説明事項】

- 1 これまでの経緯について
- 2 換地設計の手順について
- 3 換地設計(試案)について(非公開)

第3回土地区画整理  
審議会の様子



### 1 これまでの経緯について

換地設計(試案)について意見交換を行うにあたり、本事業のこれまでの経緯を改めて確認しました。

### 【経緯】

令和2年7月豪雨災害からの早期復旧・復興を目的とした青井地区について、人吉市が開催するまちづくり推進協議会や、まちづくり座談会を通じて協議される市の復興後の姿が実現できるように、人吉市が計画する青井地区復興まちづくり整備計画等と連携し、有識者や地域の皆様からのご意見を反映させながら土地区画整理事業を推進しています。

第7回まちづくり推進協議会の様子（R5.8.23 人吉市開催）

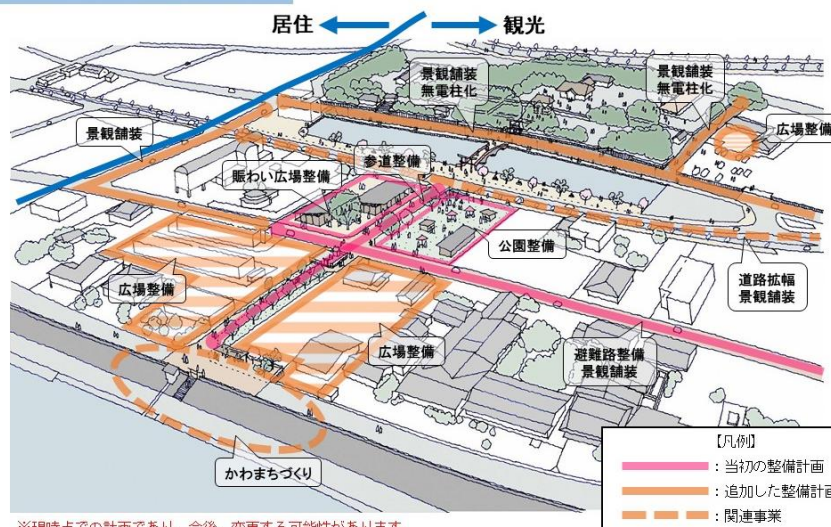


第1回復興まちづくり座談会の様子（R5.6.27 人吉市開催）



### 復興まちづくり整備計画の取組について

#### 復興まちづくり整備計画(案)



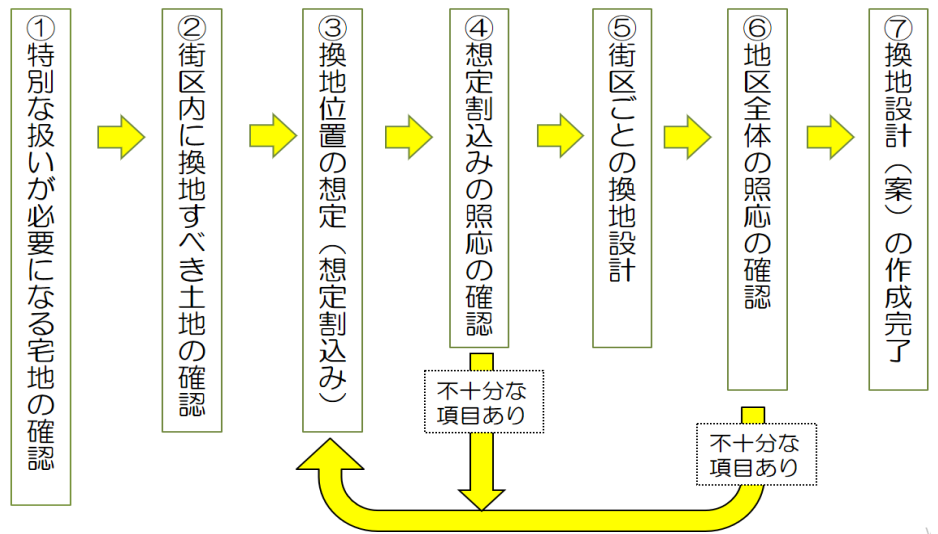
※現時点での計画であり、今後、変更する可能性があります。

(第7回まちづくり推進協議会の資料より抜粋)

## 2 換地設計の手順について

換地設計を行うにあたっての手順を説明しました。

右のフロー図の流れで進んでいきますが、④⑥にあるとおり、確認の結果、照応が不十分（公平でない）と判明した場合は、③に戻り再度設計をやり直します。多い時では数十回のやり直しを重ねて換地案を作成します。

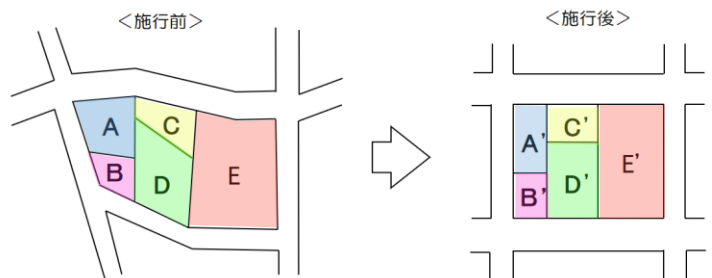


## 3 換地設計（試案）について

換地設計（試案）を理解するうえで換地設計基準に定められている重要な3つの考え方について掲載します。詳細は、個別訪問の際にご説明します。

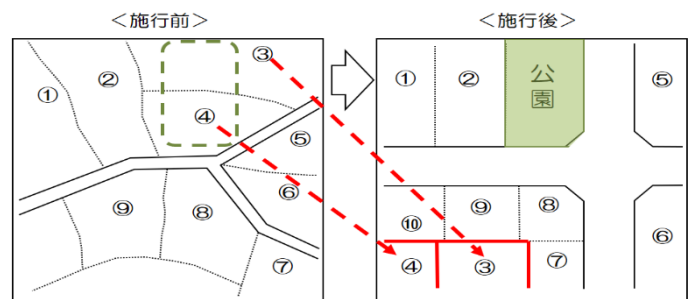
### (1) 原位置付近に換地（照応の原則）

換地の位置はできる限り現在の土地とほぼ同じ位置（原位置付近）に定めます。



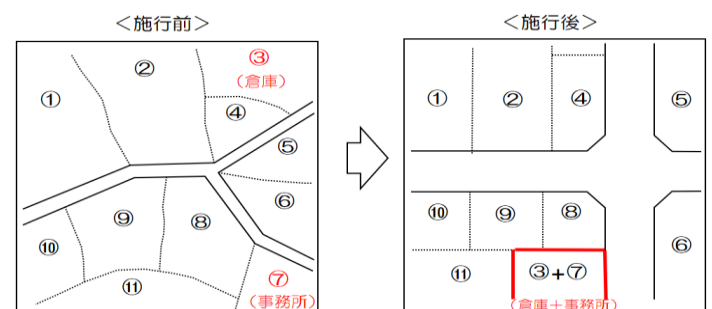
### (2) 飛び換地

公共施設（公園）を配置する場合や街区内に換地を定めることが困難な場合、一部の画地を別の街区に配置します。



### (3) 集約換地

隣接しない複数の宅地について、換地により小規模の宅地となる場合や土地利用上の理由により申出があった場合には一定の条件のもとに1つの換地に集約して配置します。

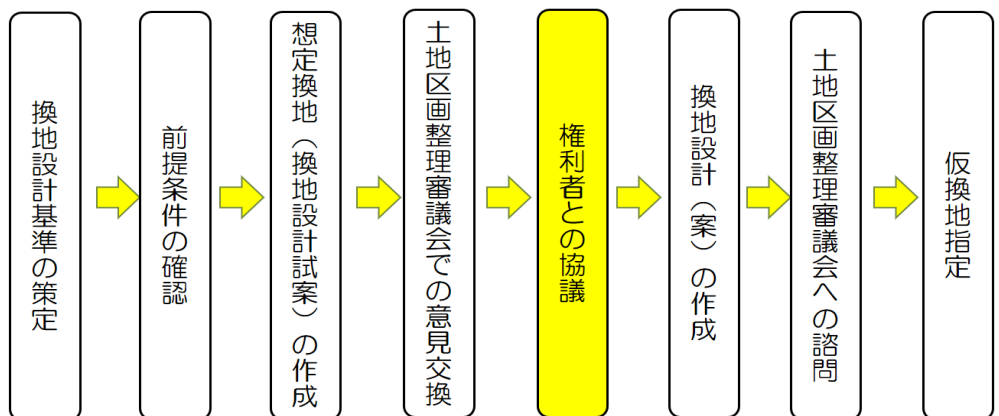


### 3 仮換地指定までのスケジュール

審議会での意見交換内容をふまえ、**令和5年9月中旬から順次、換地案に係るご説明のため個別訪問を実施させていただきます。**

土地利用のご意向、住まいやなりわいの再建などについて、ご不明な点やお悩みがあれば、何でもお聞かせください。

【スケジュール図】



9/7(木) 9月中旬～

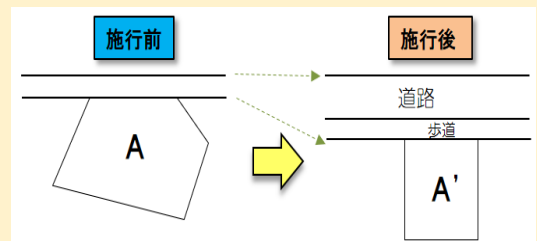
#### <コラム> 平均減歩率と個々の減歩率の違いについて

区画整理事業において、減歩は全ての画地に発生します。皆様全員に関わるテーマですので、今回は平均減歩率と皆様それぞれの減歩率との違いについて解説します。

地区内の平均減歩率は、10.6%とお伝えしていますが、減歩率は施行前の土地(従前地)と施行後の土地(換地)の位置や形、接道条件等の変化によって決まります。そのため、個々の減歩率は一人一人異なります。特に以下の図のような場合、平均減歩率を大きく上回ったり、逆に下回ったりする場合があります。

##### ①平均減歩率を上回る例(土地の評価が元の土地より大幅に上がる場合)

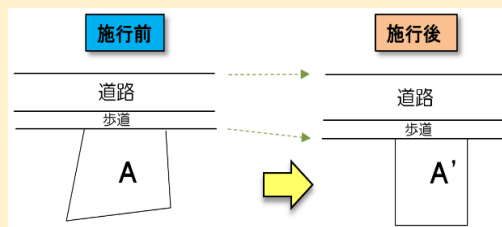
- ・道路の新設により普通地(接道が1箇所)から三方路(接道が3箇所)になる
- ・接する道路の幅が広がり歩道が新たに設置される



##### ②平均減歩率を下回る例(土地の評価が元の土地よりあまり上がらない場合)(※)

- ・接する道路の幅が施行前から広く歩道も整備されている

※減歩が発生しないわけではありません。



#### ◆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：<https://www.pref.kumamoto.jp/site/kennan/164736.html>

