

青井被災市街地復興土地区画整理事業 における事業計画(案)について

令和4年11月18日(金)
熊本県・人吉市

- 1 事業計画案の概要
- 2 事業計画決定の手続き
- 3 事業スケジュール
- 4 事業計画決定後の手続き

1 事業計画案の概要

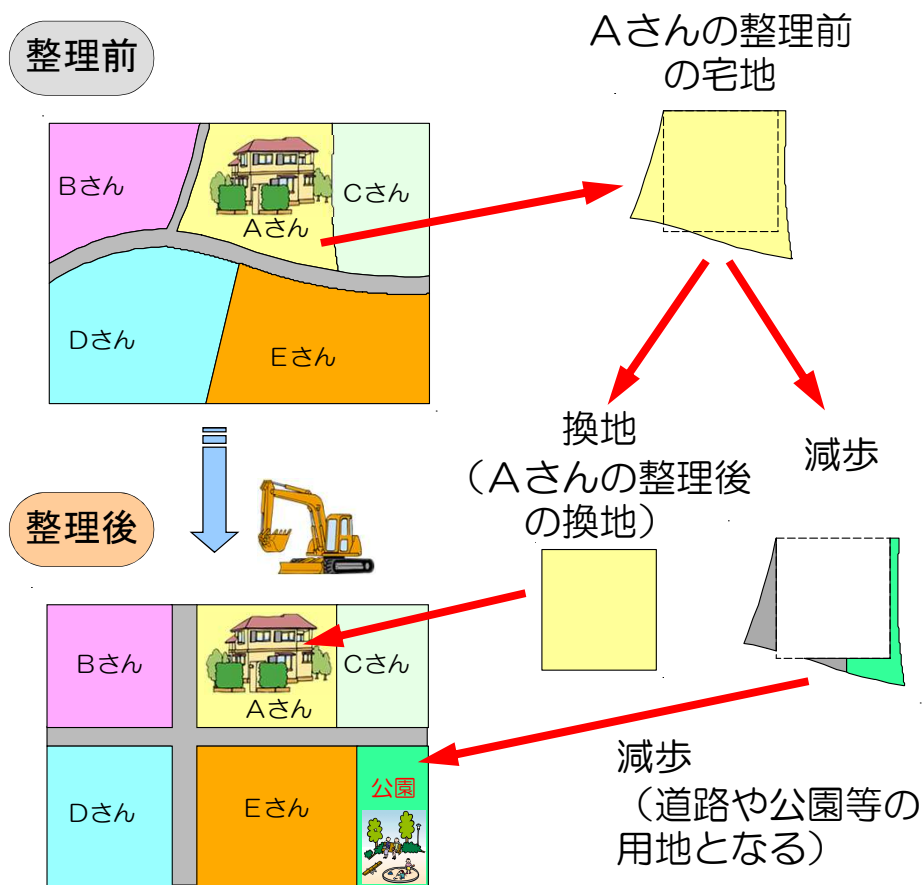
1

1) 土地区画整理の仕組み

道路や公園等の公共施設を整備・改善し、土地を使いやすく整形化や再配置することで、宅地の利用増進を一体的かつ効率的に行うことができます。

●土地の再配置『**換地（かんち）**』に伴い、土地所有者から公共施設にかかる用地の一部を少しずつ提供『**減歩（げんぷ）**』いただくことで、適切な公共施設が整備され、利用価値の高い宅地が得られます。

◎土地区画整理事業の概念図



※お持ちの土地に道路等の公共施設にかかる範囲の面積がそのまま各宅地の減歩になるわけではありません。

※減歩とは従前地と仮換地との面積差異のことで、従前地や仮換地の位置・形状・接道等の条件により、減歩率は宅地毎に異なります。

1 事業計画案の概要

2

2) 事業計画とは

○ 事業計画書の内容

- 1. 施行地区
- 2. 設計の概要
- 3. 事業施行期間
- 4. 資金計画

「設計の概要」の内容

- ① 土地区画整理事業の目的
- ② 施行地区内の土地の現況
- ③ 整理施行前後の地積
- ④ 公共施設の整備改善の方針
- ⑤ 土地区画整理法第2条第2項に規定する事業（上下水道事業など）



国の認可を受ける必要があります。

1 事業計画案の概要

3

3) 土地区画整理事業の目的等

○ 事業の目的

令和2年7月豪雨により甚大な被害を受けた人吉市中心部において、「人吉市復興まちづくり計画」に基づき、避難路・緊急輸送道路としての都市計画道路等や一時避難場所となる公園の整備を行い、防災性の向上を図るとともに、宅地の造成及び適切な公共施設の整備改善による生活道路等の住環境の改善、賑わい創出のための拠点整備等により宅地の利用増進を図り、被災市街地の復興を図る。

青井地区の整備方針（整備すべき主な機能）

災害に強いまちづくりに向けて

- 指定避難所への避難ルートとなる骨格道路の整備
- 骨格道路への主な避難ルートとなる区画道路の整備
- 一時避難場所となる公園等の整備
- 浸水に強い建物の立地誘導（景観に配慮）

復興まちづくりへの効果拡大

- 良好な市街地の形成による宅地利用の増進
- 賑わい環境の整備による観光拠点としての賑わい形成
- 3つの杜との連携軸の強化による賑わい・交流としての回遊性の向上

○ 土地区画整理事業の名称

人吉都市計画事業 青井被災市街地復興土地区画整理事業

○ 施行者の名称

熊本県

○ 施行地区の区域（約5.2ヘクタール）

人吉市 上青井町字上青井町、下青井町字下青井町の各一部

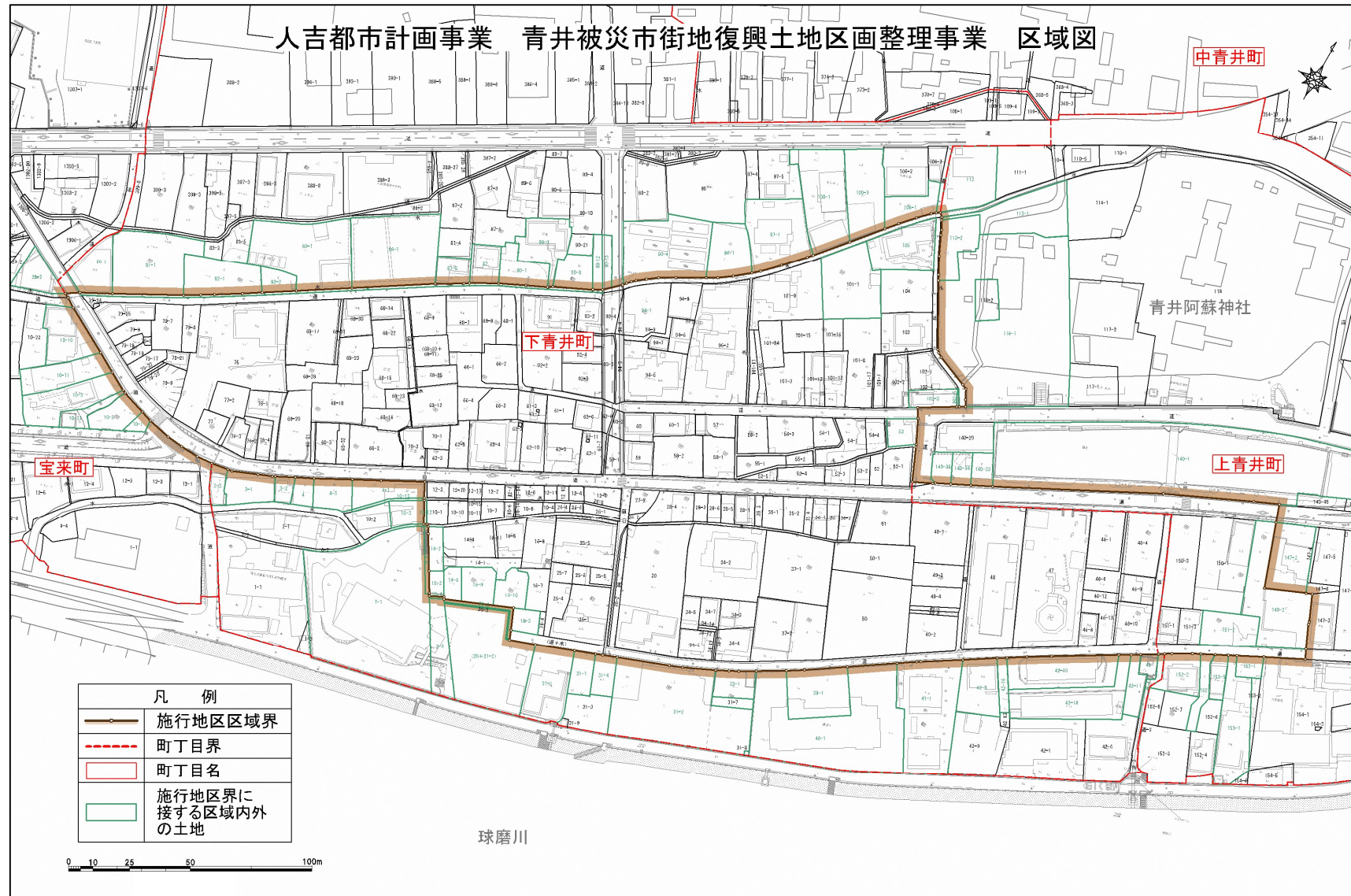
○ 事業施行期間

事業計画決定の公告日から～令和11年3月31日（清算期間含まず）

1 事業計画案の概要

4

■区域図（約5.2ha）



※都市計画決定の区域から変更はありません。

1 事業計画案の概要

5

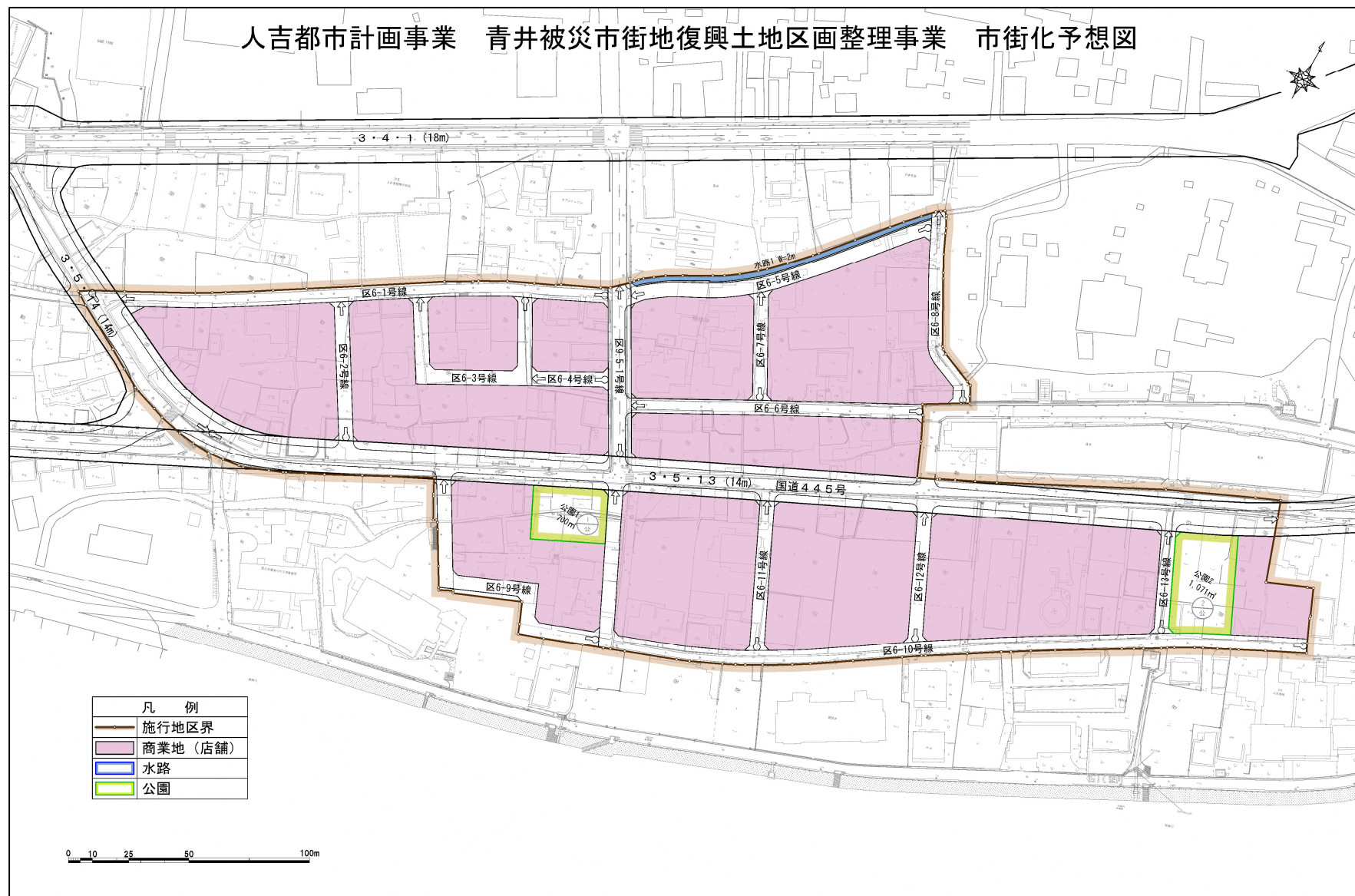
■設計図



1 事業計画案の概要

6

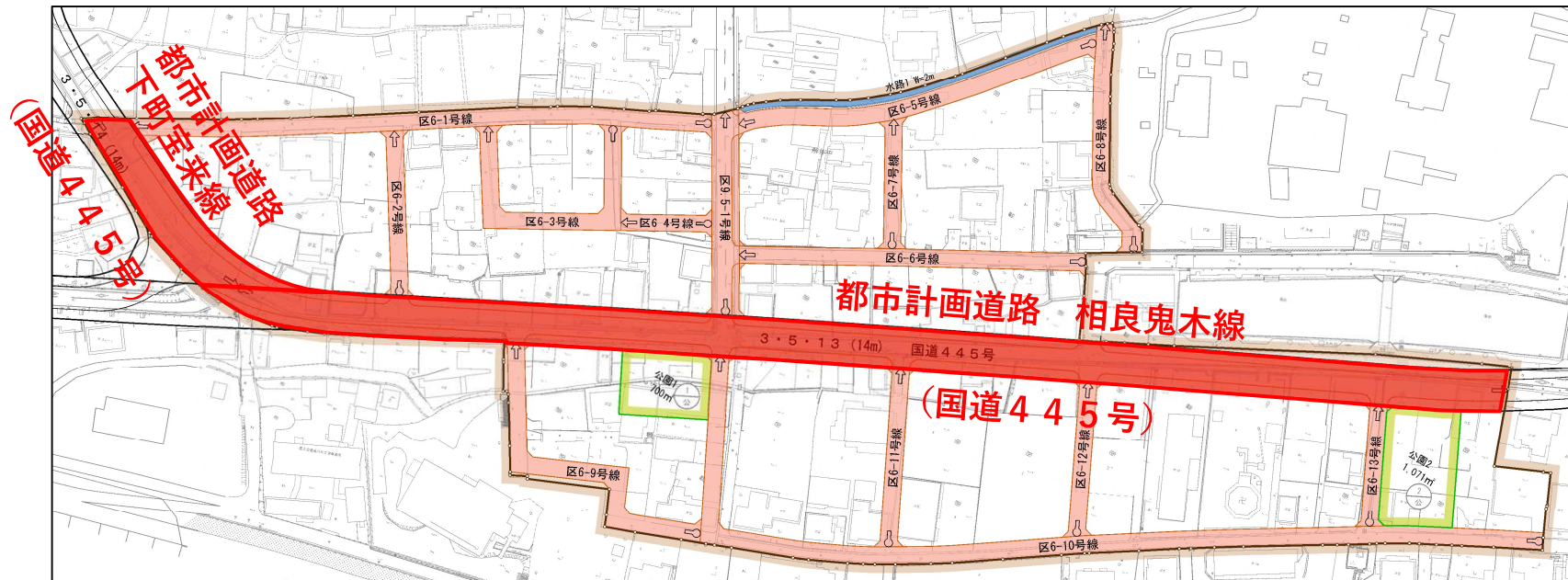
■市街化予想図



4) 公共施設の整備改善の方針

① 都市計画道路

- 国道445号（都市計画道路 相良鬼木線、下町宝来線）を幅員14mに拡幅整備し、緊急輸送道路としての 交通施設機能（避難、救急・救援、緊急物資の輸送）の確保
- 賑わいや環境などの空間機能の確保

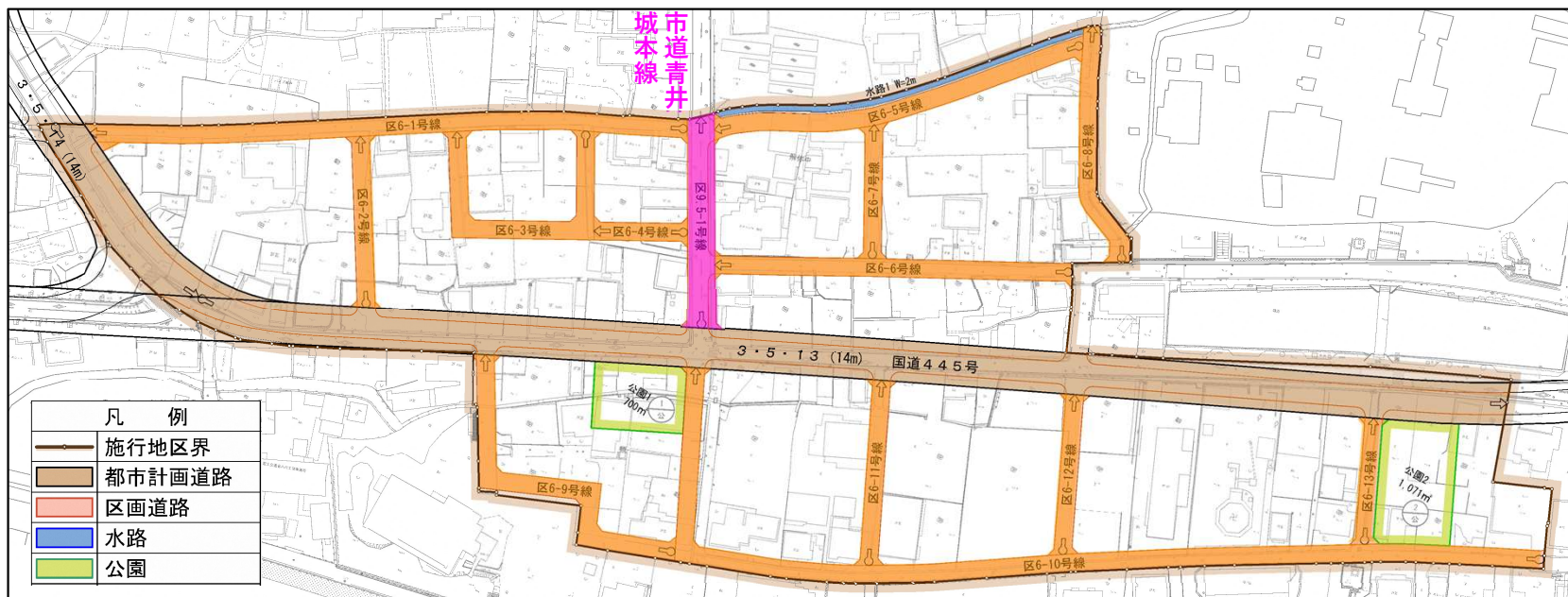


4) 公共施設の整備改善の方針

② 区画道路

- 幹線道路、補助幹線道路との接続を考慮して、避難ルートとしての交通機能の確保
- 宅地の利活用増進

- ・既存の生活道路を活かしながら、未接道宅地や行き止まり道路を解消して土地利用上適正な街区を形成するように配置し、防災機能及び生活環境の向上を図る。
- ・市道青井城本線は、幅員9.5m（歩道付き）の主要な区画道路として拡幅整備する。
- ・その他の区画道路については、緊急車両の活動などが十分行えるよう幅員6mの区画道路として新設又は拡幅整備する。



4) 公共施設の整備改善の方針

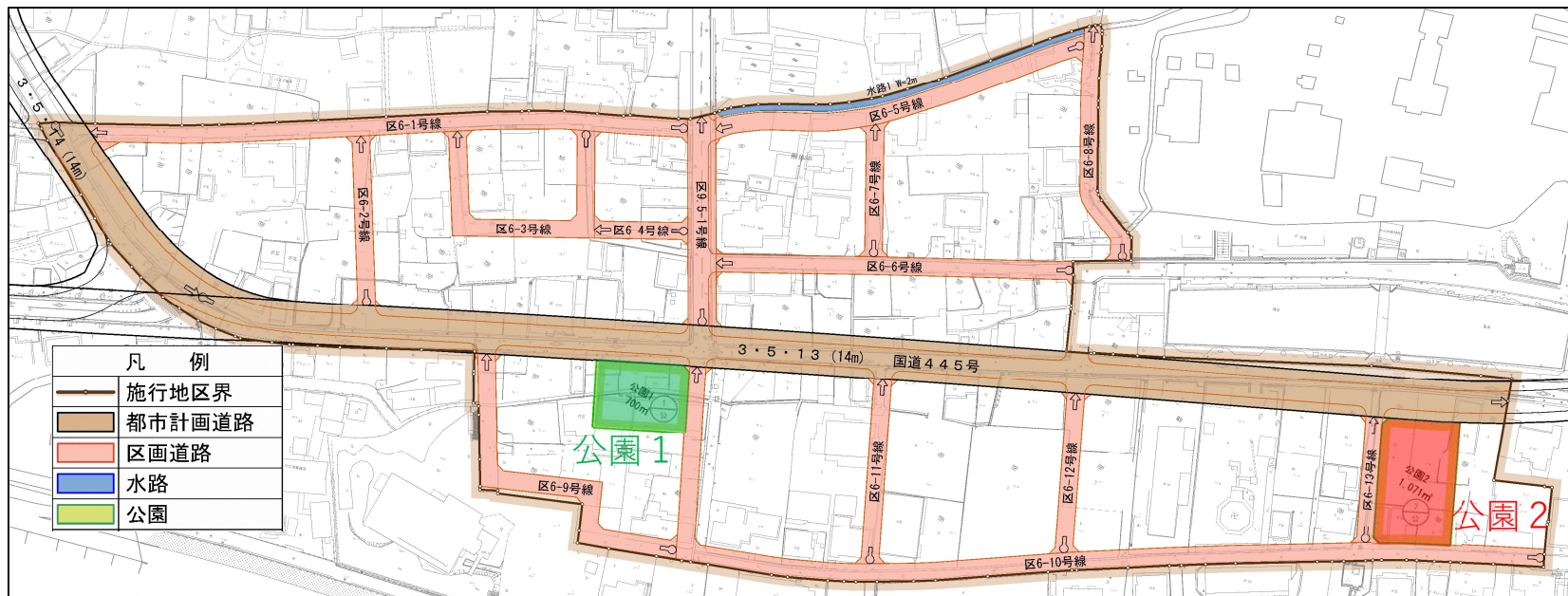
③ 公園

○ 災害時の一時避難場所としての防災機能の確保

(緊急輸送道路である国道445号沿いに配置)

○ 地域交流の場としての機能を確保

- ・ 公園1は下青井町会館と一体となって活用できる空間として整備
- ・ 公園2はイベント等に活用できる空間として整備

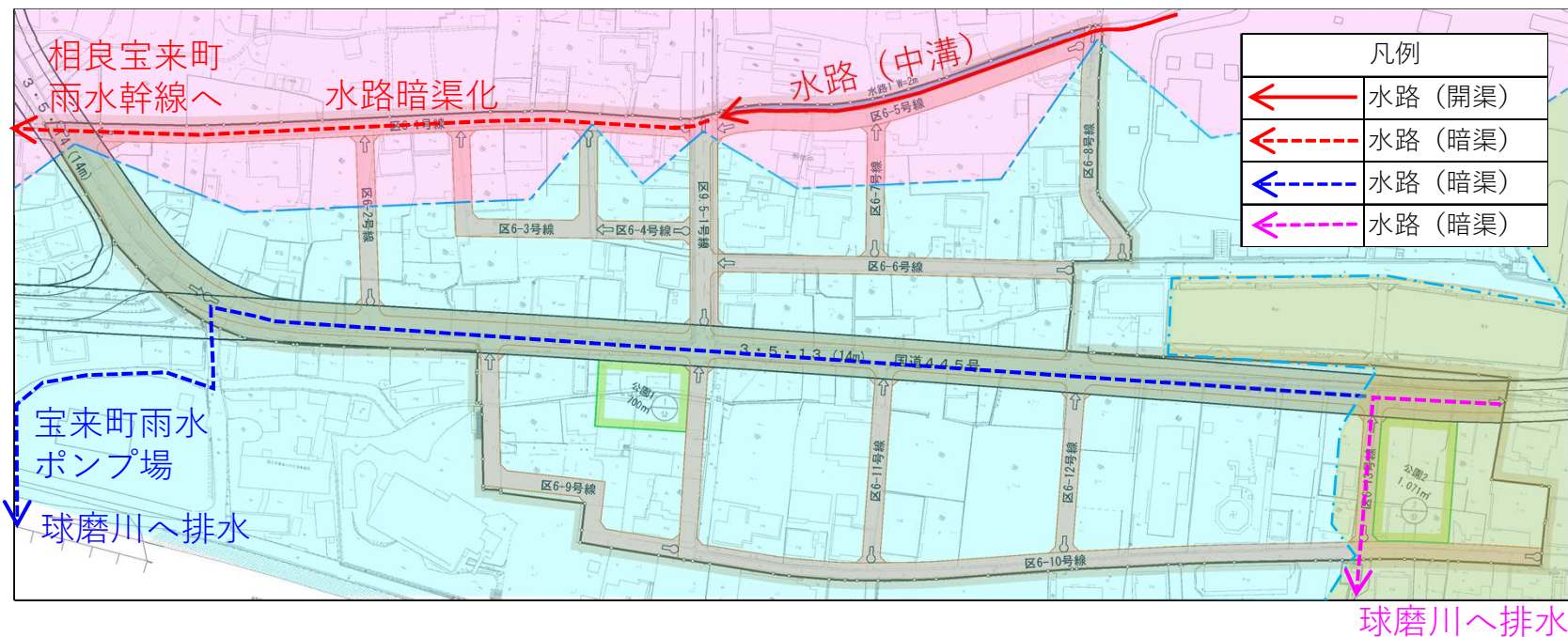


4) 公共施設の整備改善の方針

④ 排水施設（雨水）

○人吉市公共下水道事業計画に基づく排水機能の整備

- ・地区内の雨水は球磨川へ円滑に排水処理する
- ・地区内北側は、水路（中溝）（人吉市管理）を東から西へ流下し、相良宝来町雨水幹線を経由して球磨川に排水
- ・水路（中溝）の西側は、市の別途事業により暗渠化
- ・地区内南側は、道路側溝や雨水管渠等により、宝来町雨水ポンプ場（人吉市管理）を経由して球磨川に排水（上青井側は参道部分から球磨川に排水）



1 事業計画案の概要

11

5) 整理施行前後の地積

公共用地 約17%→約37% (+ 約20%)

区 分		施行前		施行後		備 考
		面積(m ²)	割合(%)	面積(m ²)	割合(%)	
公共用地	道路	7,671	14.7	17,163	32.9	
	公園			1,771	3.4	
	水路	1,163	2.2	278	0.5	
	計	8,834	16.9	19,212	36.8	
	その他	5,562 (6,469)	10.7			※
	公共用地計	14,396 (15,303)	27.6	19,212	36.8	
宅地	民有地	37,739 (36,832)	72.4	32,922	63.2	
総 計		52,135	100.0	52,135	100.0	

※その他は事業認可前までに公共施設用地として先行買収した面積
() 内は、認可後、減価補償金で買収後の面積

1 事業計画案の概要

12

6) 減歩率と事業費

○平均減歩率
10.6%

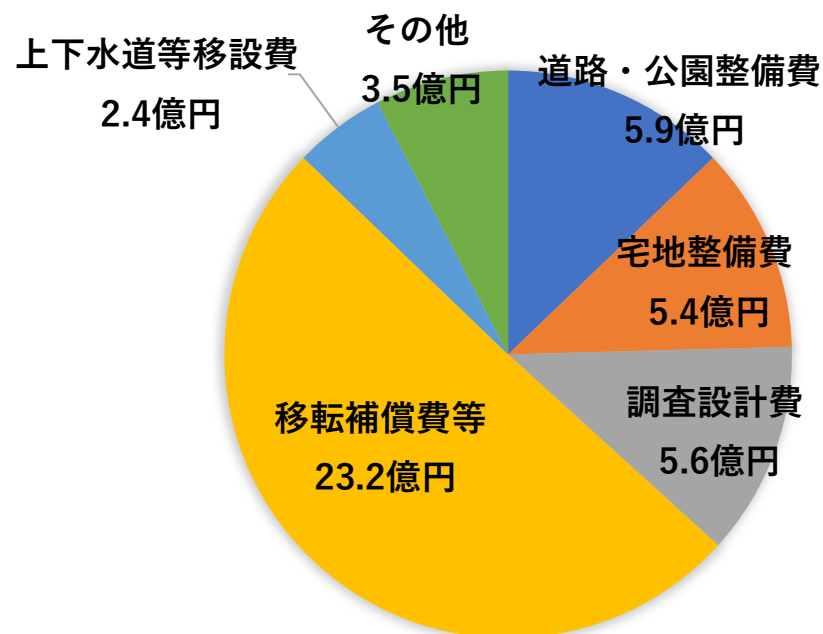
①施行前の宅地総面積 (減価買収後)	②施行後の宅地総面積	③減歩する面積 = ① - ②	④平均減歩率 = ③ ÷ ①
36,832m ²	32,922m ²	3,909m ²	10.6%

注) 上記の平均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。

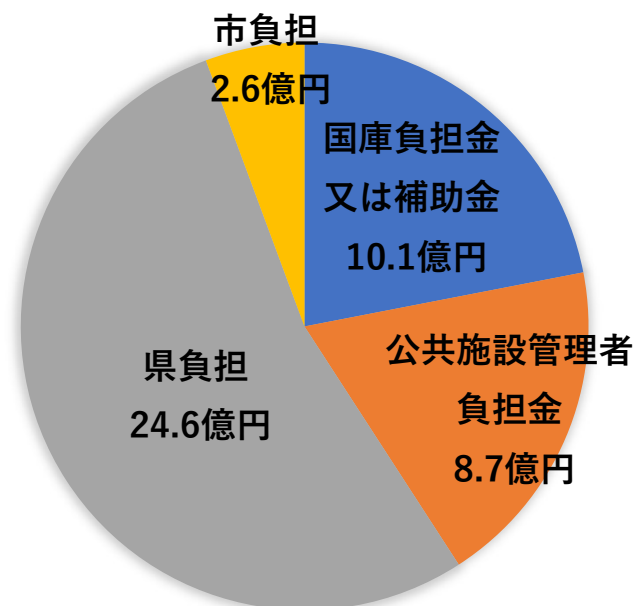
○資金計画

総事業費 約46億円

[支出]



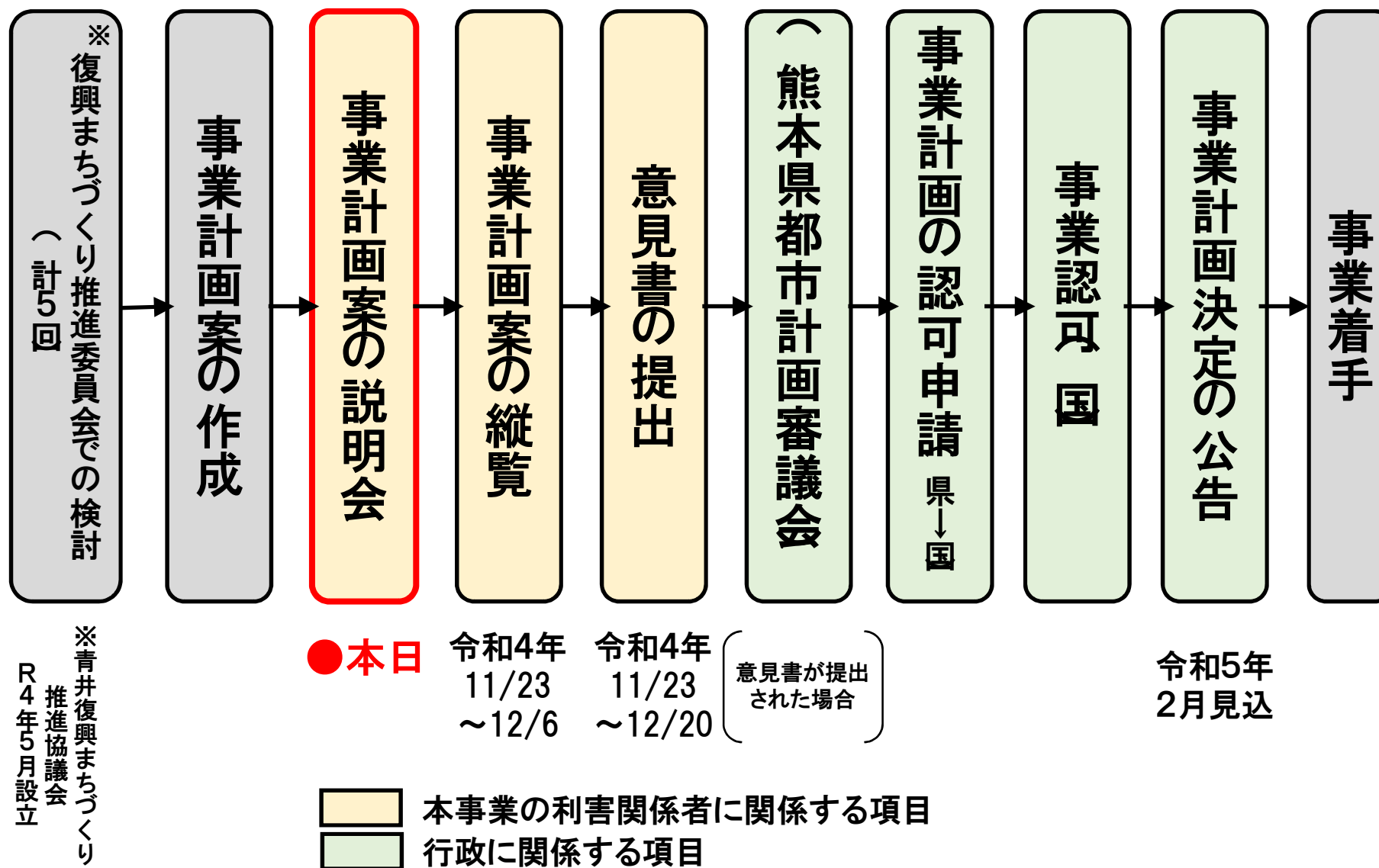
[収入]



2 事業計画決定の手続き

13

1) 事業計画決定の公告までの流れ（本日の説明会以降）

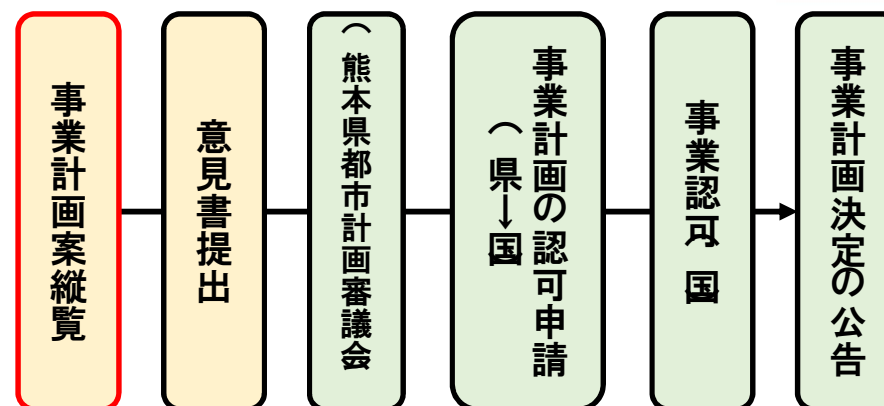


2 事業計画決定の手続き

14

2) 事業計画案の縦覧

- ・事業計画（案）の図書一式を、次のとおり縦覧することにより、事業計画の認可申請前に内容をご覧いただける機会を設けます。
（土地区画整理法第55条第1項）



◆縦覧場所

- 人吉市 復興建設部 市街地復興課（人吉市西間下町7-1）
- 熊本県 球磨地域振興局 土木部 まちづくり工務課（人吉市寺町12-1）
- 熊本県 土木部 道路都市局 都市計画課（熊本市中央区水前寺6丁目18-1）

◆縦覧期間

- 令和4年11月23日（水曜日）～令和4年12月6日（火曜日）まで
- ※土曜日、日曜日、祝日を含みます

◆縦覧時間

- 午前8時30分～午後5時15分まで

【お問合せ先】

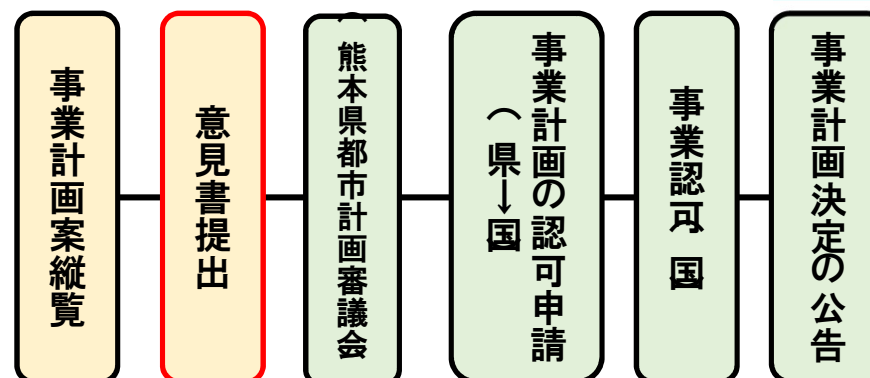
- | | |
|-------------------------------|---------------|
| ○人吉市 復興建設部 市街地復興課 | ☎0966-22-2152 |
| ○熊本県 球磨地域振興局 土木部 まちづくり用地課・工務課 | ☎0966-24-4250 |
| ○熊本県 土木部 道路都市局 都市計画課 | ☎096-333-2526 |

2 事業計画決定の手続き

15

3) 意見書の提出

- ・ 利害関係者で当該事業計画（都市計画で定められた事項を除く）に意見がある方は、熊本県知事に意見書を提出することができます。
（土地区画整理法第55条第2項）



◆持参の場合

【場所】縦覧場所と同じ

【期間】令和4年11月23日（水曜日）～令和4年12月20日（火曜日）

【時間】午前8時30分～午後5時15分まで

◆ファックス送信及びメール送信、郵送される場合

【送信先】

熊本県土木部道路都市局都市計画課

住所 〒862-8570 熊本市中央区水前寺六丁目18-1

電話番号 096-333-2526

ファックス番号 096-387-1152

E-mail toshikeikaku@pref.kumamoto.lg.jp

【期間】令和4年11月23日（水曜日）～令和4年12月20日（火曜日）

【時間】

ファックス及びメール送信される場合 午後5時15分迄

郵送される場合 令和4年12月20日（火曜日）消印有効

◆意見書の記載事項

意見書は定められた様式はありませんが、次の事項を記載してください。

ア 意見書提出者の住所、氏名及び連絡先、作成日

イ 意見書の提出の対象である事業計画（案）の名称

（名称）人吉都市計画事業青井被災市街地復興土地区画整理事業の事業計画（案）

ウ 事業計画（案）に対する意見

エ □頭意見陳述申出の有無（（例）□頭意見陳述の申し出を行います（又は行いません）。）

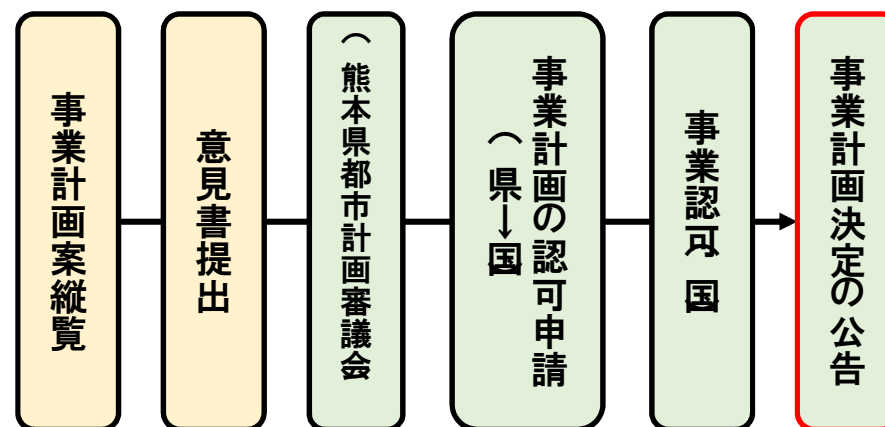
4) 事業計画決定の公告

- 意見書の内容について熊本県都市計画審議会での諮問答申後、事業計画に修正がない場合は、施行者である熊本県が国土交通大臣から認可を受けます。

(土地区画整理法第52条第1項)

- 認可後、事業計画決定について下記の事項を公告します。
なお、公告の日から事業の着手となります。

(土地区画整理法第55条第9項)



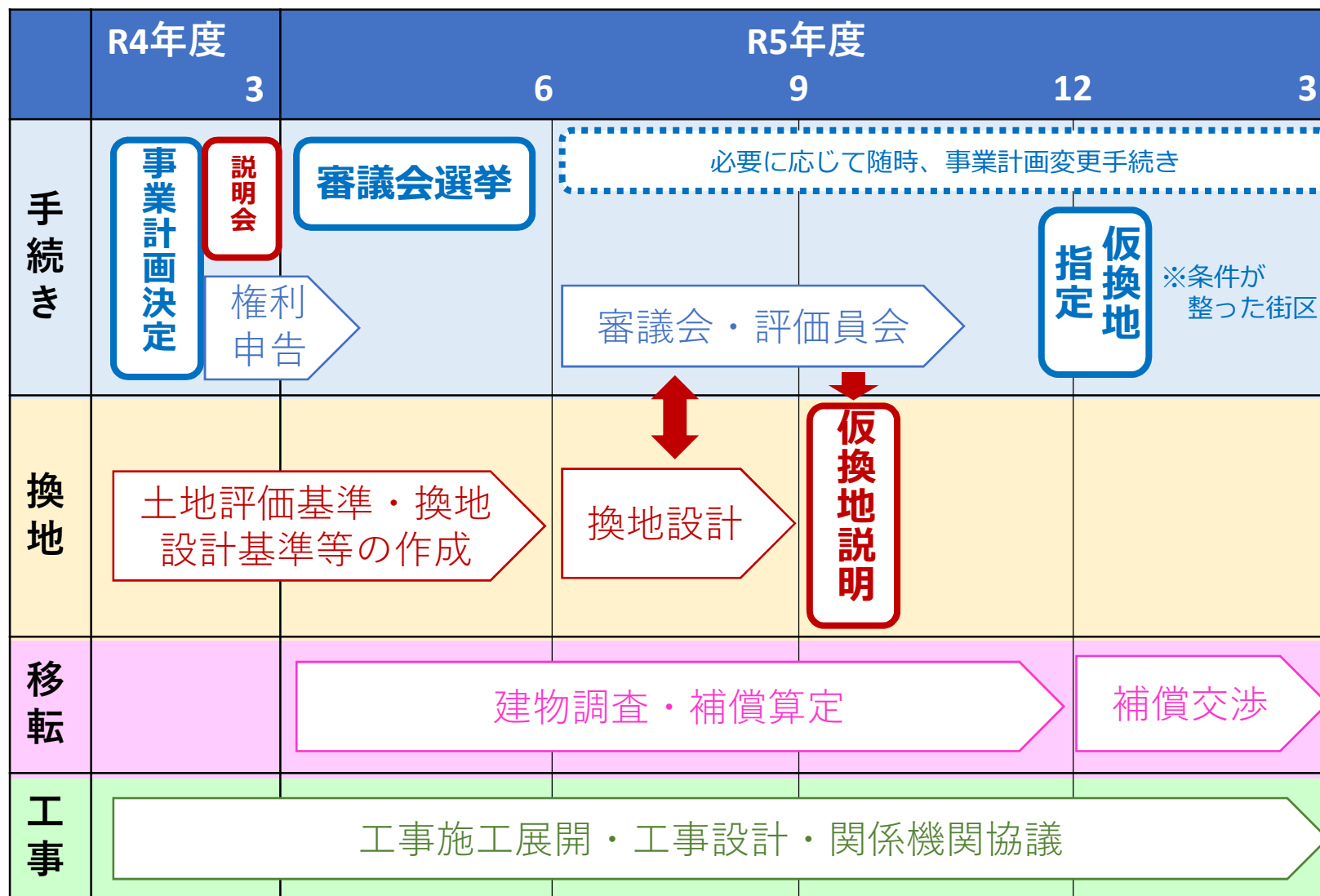
○事業計画決定の公告事項

- 1 土地区画整理事業の名称
- 2 施行者の名称
- 3 施行地区
- 4 事業計画決定の年月日
- 5 事業施行期間
- 6 事務所の所在地

3 事業スケジュール

17

1) 仮換地指定までの予定（令和5年度まで）



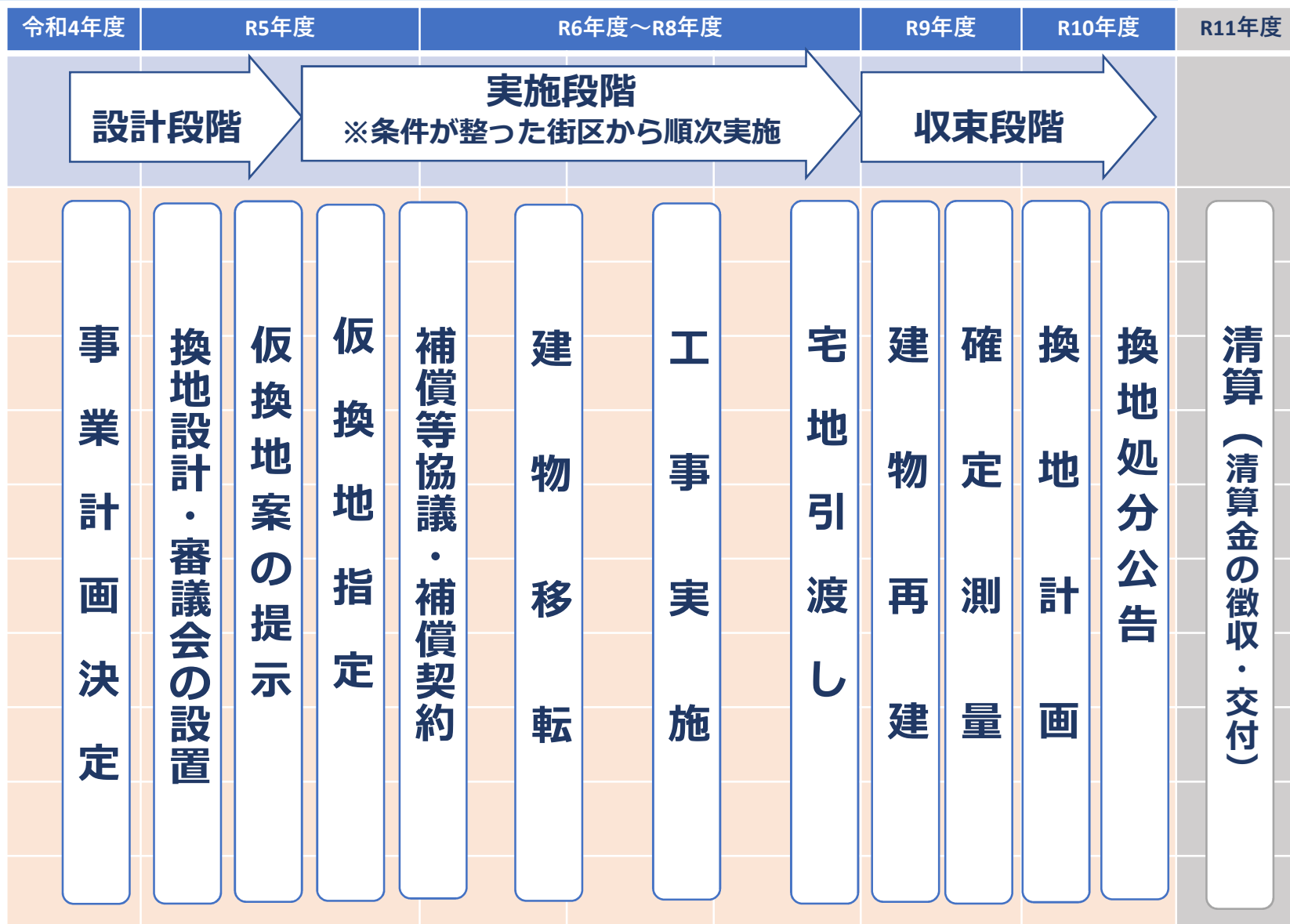
※あくまでも換地や補償などの合意形成が円滑に進んだ場合の予定です。

3 事業スケジュール

18

2) 事業完了までの予定

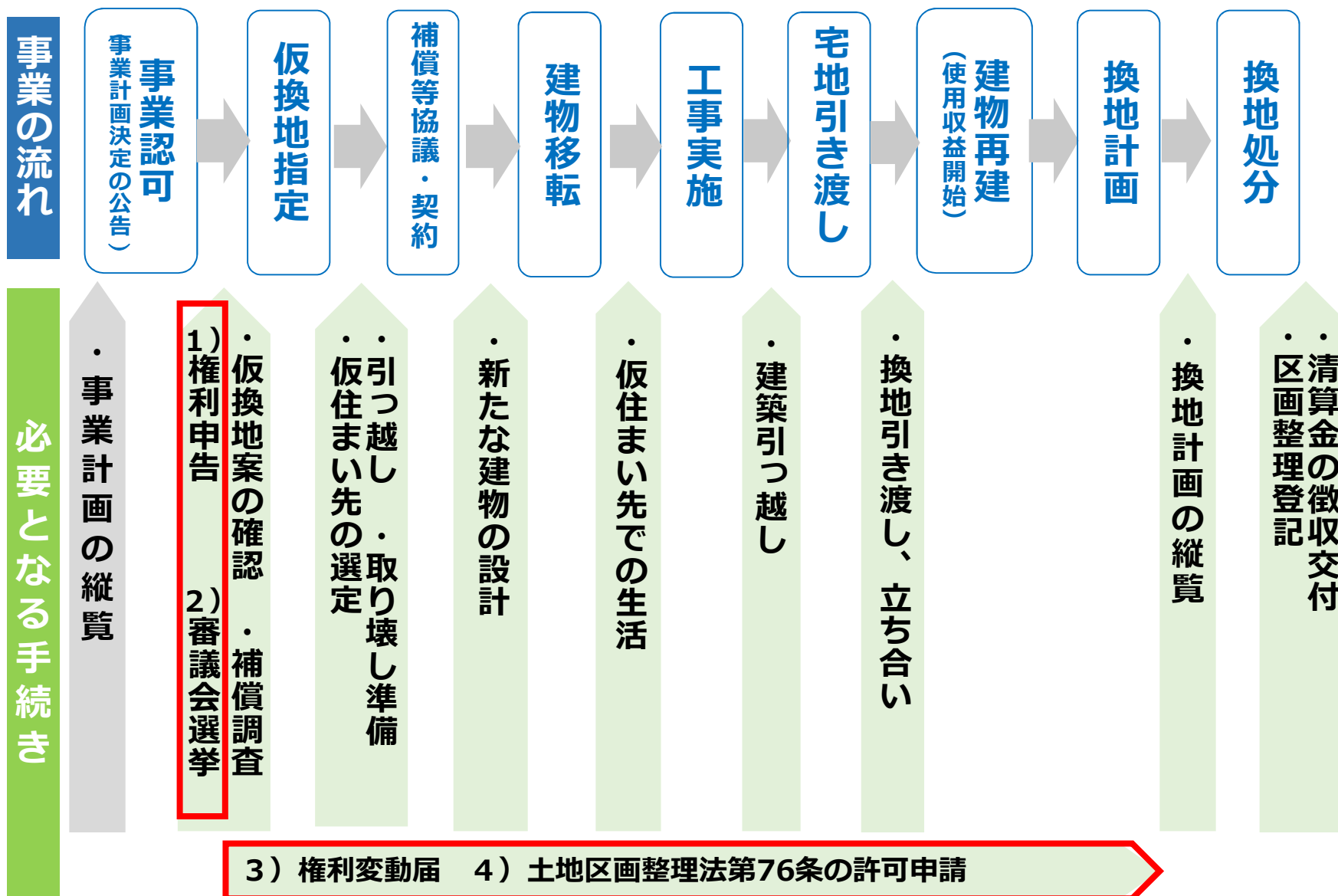
※スケジュールは合意状況等により変動することがあります



4 事業計画決定後の手続き

19

■土地区画整理事業の流れ

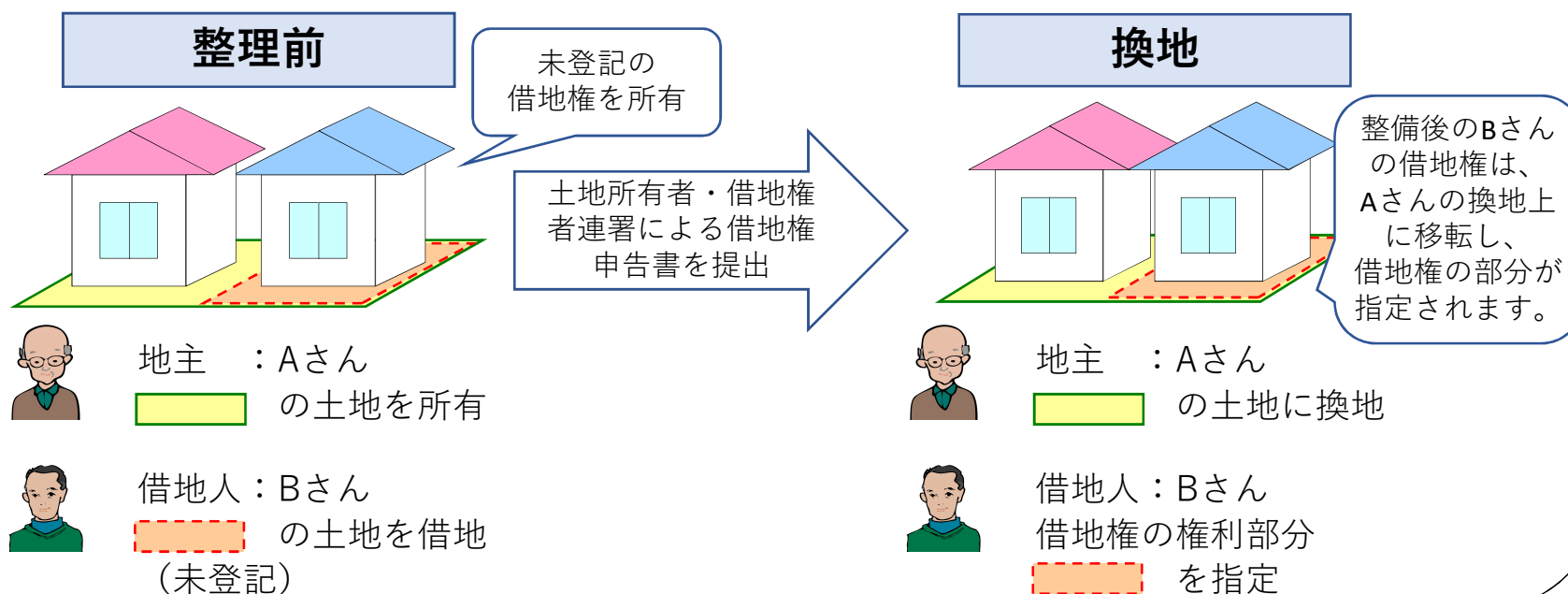


1) 権利申告について

①未登記の権利をお持ちの方

- ・ 施行地区内の土地について、未登記の権利（借地権等）をお持ちの方は、土地所有者と連署による権利申告書を提出していただくことになります。
- ・ 権利の申告をしていただくことにより、整備後は土地所有者の換地上に権利の部分が指定されます。また、仮換地指定等の権利者として、審議会委員の選挙権・被選挙権が認められます。

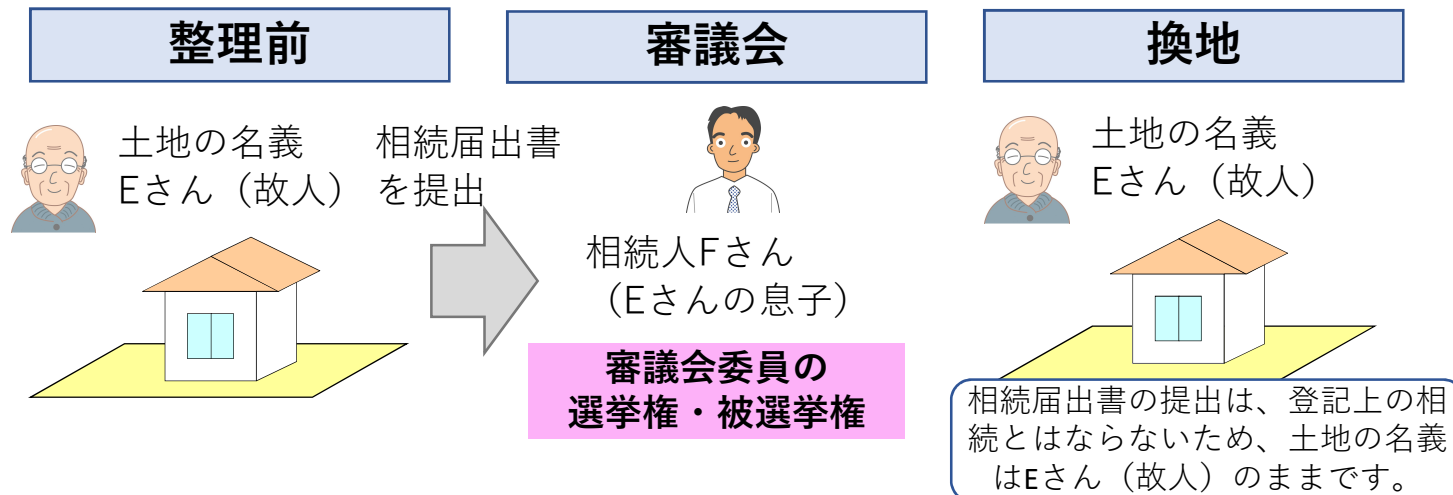
【借地権の場合】



1) 権利申告について

②相続登記がされていない方

- 登記簿上の土地所有者がすでに死亡しており、死亡者名義のままとなっている場合は、相続人となる方から相続届出書を提出していただくことになります（相続届出書の提出は、登記上の相続とはなりません）。
- 相続人が2名以上の場合は、相続届出書の他に、代表者選任通知書により1名の代表者を選任していただくことになります。
- 相続届出書を提出することで、相続人となる方は審議会委員の選挙権・被選挙権が認められます。

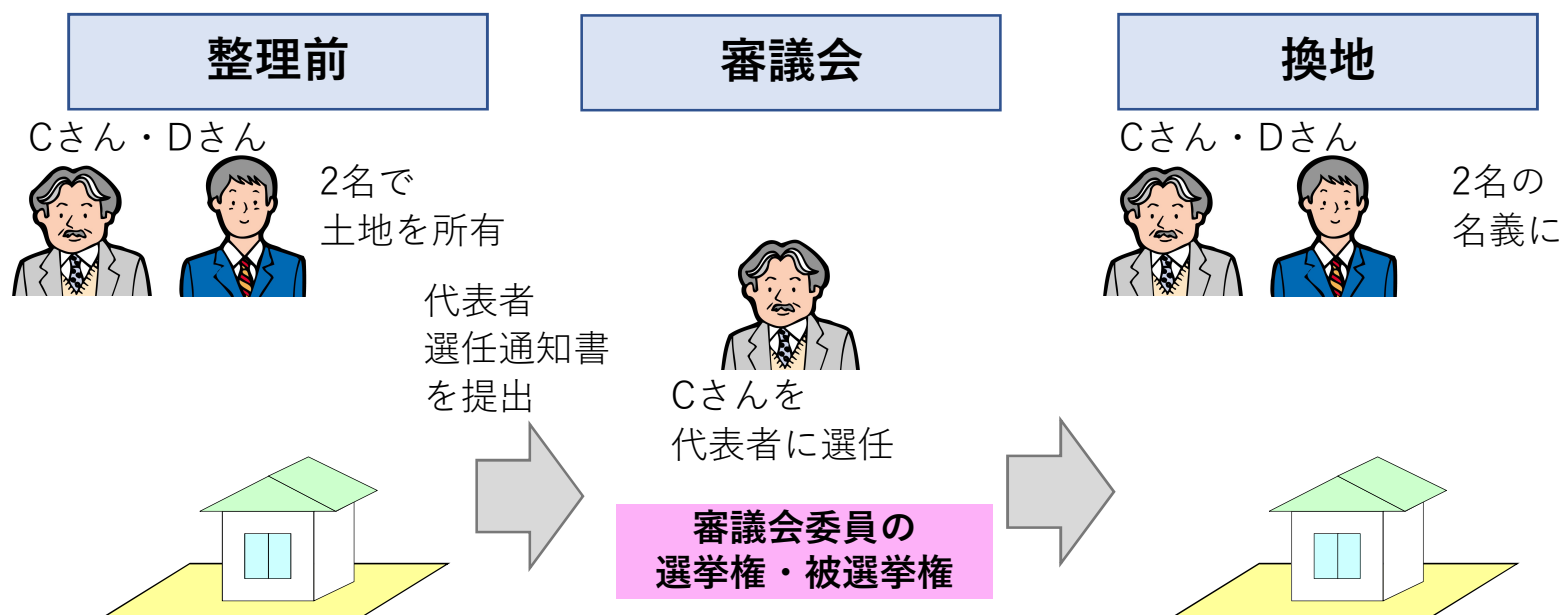


- 相続届出書を提出される場合は、まちづくり工務課・用地課までご相談ください

1) 権利申告について

③土地を共有でお持ちの方

- 1筆の土地を2名以上で共有されている場合は、代表者1名のみに審議会委員の選挙権・被選挙権が認められます。そのため、代表者1名を選任し、代表者選任通知書を提出していただくことになります。



- 代表者選任通知書を提出される場合は、まちづくり工務課・用地課までご相談ください

1) 権利申告について

④地積更正を希望される方

- 基準地積※は、原則として事業計画決定の公告の日における、土地登記簿に記載されている面積となります。

※基準地積は、換地を定めるための基準となる、施行前の土地の面積のことです。

- 土地登記簿記載の面積が実際の土地の面積と異なる場合は、基準地積を更正することができます。（申請にかかる費用（測量等）は自己負担となります。）
- 60日以内に申請が必要です。
- 地積更正を希望される場合は、まちづくり工務課・用地課までご相談ください

2) 土地区画整理審議会選挙

① 土地区画整理審議会とは

- 土地区画整理事業を実施するにあたり、土地区画整理法第56条の規定に基づき土地区画整理審議会を設置します。

② 審議会の目的

- 土地区画整理審議会は、換地設計や換地計画等について公平かつ適正に行われているか意見をいただき、計画をまとめながら事業を進めていくことを目的とします。

2) 土地区画整理審議会選挙

③ 審議会の組織構成と任期

- ・ 審議会委員は、地区内の**土地所有者・借地権者の方から立候補又は推薦**していただき、候補者が定数を超えた場合は、選挙によって委員を確定します。

名 称 : 「**(仮称) 青井地区土地区画整理審議会**」

委員定数 : 選挙により選出される委員 8 人

(土地所有者、借地権者)

知事が選任する学識経験委員 2 人

(都市計画や土地区画整理事業に精通し、
この地区の状況を十分把握されている方)

任 期 : 5 年

4) 土地区画整理審議会選挙

④ 審議会の権限

施行者が行う**換地計画の決定**や**仮換地の指定**などに関する事項について、施行者は「**土地区画整理審議会の意見を聴かなければならない。**」と規定されています。

(1) 意見を述べる

換地計画を作成しようとする場合

換地計画について**提出された意見書を審査**する場合

仮換地を指定しようとする場合

減価補償金を交付しようとする場合

(2) 同意する

換地計画において特別の定めをしようとする場合

評価員を選任しようとする場合

3) 権利変動届の提出

- ・ 事業計画決定後、土地建物の売買や所有権移転を行う場合、届け出が必要となります。

【届け出が必要な期間】

事業計画決定の公告の日から換地処分の公告の日まで

※届け出方法については、事業計画決定後、別途お知らせします。

4) 土地区画整理法第76条の許可申請

事業計画決定後に施行地区内で事業施行の障害のおそれとなる以下の建築行為等を行う場合は、市長への許可申請が必要となります。

※事業の施行に障害となる場合は、許可とならない場合があります。

【対象となる行為】

- ①土地の形質の変更（掘削、切土、盛土など）
- ②建築物その他の工作物の新築・改築・増築
- ③移動が容易でない物件の設置、たい積

【許可申請の必要な期間】

事業計画決定の公告の日から換地処分の公告の日まで

※申請方法等については、事業計画決定後、別途お知らせします。

復興まちづくりに関することやご自宅の再建等について、ご相談やお悩みがございましたら、お気軽にご相談ください。



【土地区画整理事業に関するお問合せ先】

熊本県 球磨地域振興局 土木部 まちづくり工務課・用地課

〒868-0056 人吉市寺町12-1

☎0966-24-4250

受付時間 平日8:30~17:15

【復興まちづくり全般に関するお問合せ先】

人吉市 復興建設部 市街地復興課

〒868-8601 人吉市西間下町7-1

☎0966-22-2152

受付時間 平日8:30~17:15

用語	説明
換地設計	権利者の皆さんの再配置される土地（換地）の位置や形状、面積を定めるための設計を行うことをいいます。換地の位置は、原則として現在の土地の場所の近くになります。〔原位置換地〕（換地は現在の土地の位置、地積、土質、水利状況、環境等に対応するように定めるのが原則です。〔照応の原則〕）
換地計画	権利者の皆さんの土地の評価や換地の配置、清算金等を取りまとめた計画をいいます。
換地処分	権利者の皆さんに郵送で確定した換地計画の内容を通知する手続きをいいます。
仮換地の指定	換地処分に先立って、権利者の皆さんの従前宅地の使用・収益する権利を停止させ、使用収益権のみを仮換地に移行させる行政処分のことをいいます。（ただし、処分権は換地処分公告の日まで従前の宅地に存続するので、登記簿は書替えられません）
利害関係者	『当該土地区画整理事業に関係のある土地若しくはその土地に定着する物件又は当該土地区画整理事業に関係のある水面について権利を有する者』のことをいいます。＜土地区画整理法第20条第2項抜粋＞
清算金	計画上の換地の面積（仮換地面積）と工事後に測量した換地の面積に差が生じた場合などに徴収・交付により清算する金銭のことをいいます。