

紺屋町被災市街地復興土地区画整理事業 区画整理だより



【発行元】 人吉市復興建設部市街地復興課
【発行日】 令和5年10月18日(水)

Vol. 4

日頃から紺屋町被災市街地復興土地区画整理事業への御理解と御協力を賜り深く感謝申し上げます。

令和5年10月12日(木)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説明させていただきました。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回紺屋町被災市街地復興土地区画整理審議会 開催

令和5年10月12日、市役所3階庁議室において、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説明を行い、質疑を受けるなどしました。

今回説明した基準等について、内容を要約・抜粋してお伝えします。

【説明内容】

- 1 換地設計基準(案)について
- 2 特別な宅地の申出に関する取扱細則(案)について

【報告内容】

- 3 土地評価基準(案)の概要について

審議会の様子



換地設計基準等(※1)

土地評価基準(※2)

適正かつ公平な換地の実施

- ※1 区画整理前後で隣接関係や接道条件等をできるだけ同等とする(照応の原則)ための基準
- ※2 区画整理前後で土地の価値を変えない(減歩(面積の減少)は道路・公園の整備や土地の整形化等による価値上昇分が上限)ための基準

換地設計基準等について

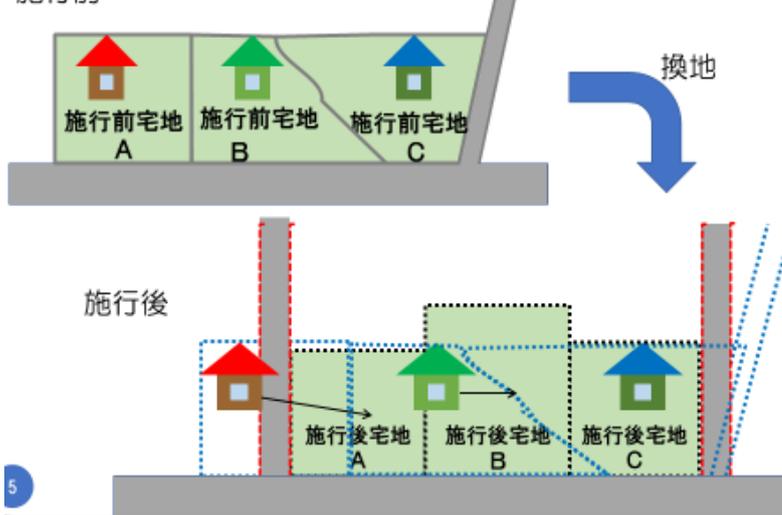
換地設計基準とは、以下の内容について定めるものです。

1 <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。

◎換地のイメージ図

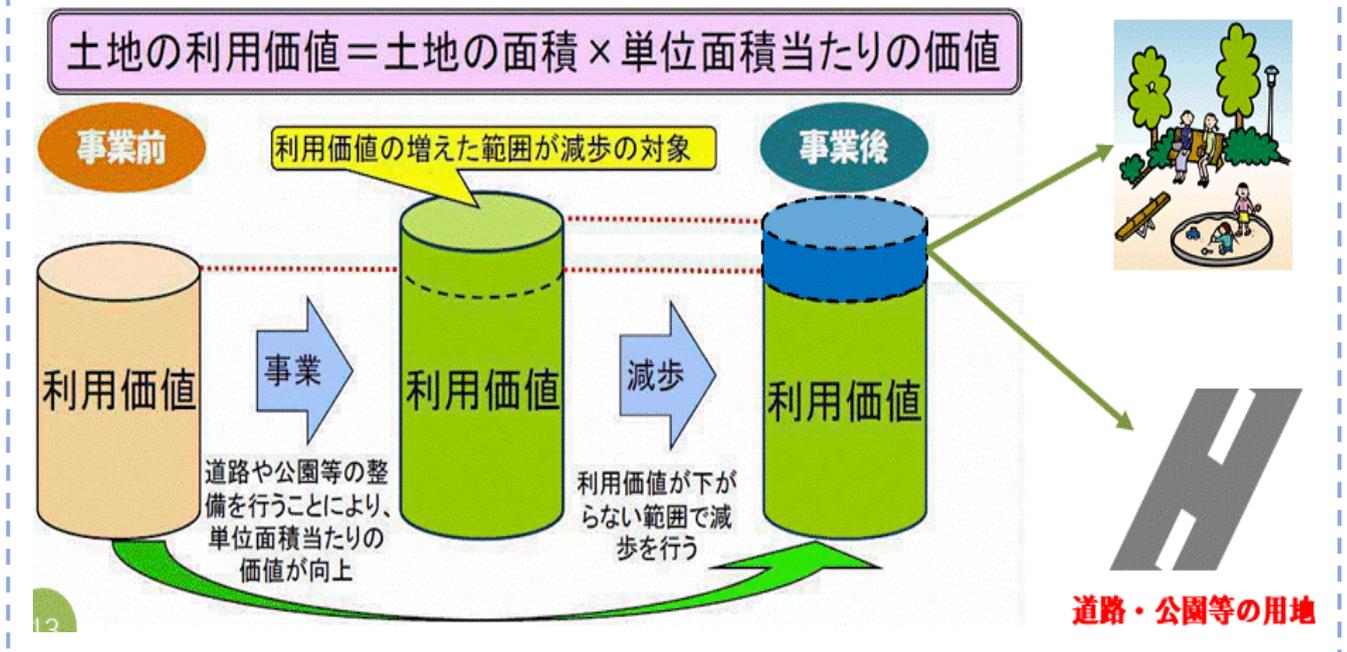
施行前



2 <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



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※1」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、集約換地と減歩緩和の2つの事項に係る規定が設けられています。申出の条件や方法について、取扱細則を定めます。

※1 換地及び従前の宅地の位置、地積、土質、水利、利用状況、環境などが照応するように定めなければならないとされている換地設計の基本原則のこと。

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。

3 戸別訪問の実施について

第4回の審議会以降に、土地区画整理区域内の地権者様へ戸別訪問を実施します。説明する内容につきましては、地権者様ごとに異なります。担当者から御連絡して日程調整させていただきますので、御対応をよろしく申し上げます。

4 今後のスケジュールについて

今後の審議会のスケジュールと審議内容について、お知らせします。

回数	日時	主な内容
第1回 (公開)	令和5年8月2日 (水) (開催済)	・ 当選証書及び選任発令書交付式 ・ 事業概要について ・ 審議会の役割及び権限について ・ 会長、副会長の選任について ・ 評価員の選任について (同意事項)
第2回 (公開)	令和5年10月12日 (木) (開催済)	・ 換地設計の概要・換地設計基準(案)について ※特別の宅地に関する措置について ※土地集約・小規模宅地・申出について ・ 土地評価基準(案)の概要について ・ 審議会の開催予定について
第3回 ※2 (公開)	令和5年11月21日 (火) ※1	・ 換地設計基準(案)について (意見聴取事項) ・ 特別な宅地に関する措置(案)について (同意事項) ・ 土地評価基準の策定状況について (報告)
第4回 ※2 (一部非公開)	令和5年12月15日 (金) ※1	・ 換地設計(案)全体について 等
第5回 ※2 (一部非公開)	未定	・ 仮換地指定について (意見聴取事項) 等

※1 土地区画整理事業の進捗に応じて、内容や回数などは変更となる場合があります。

※2 審議会は傍聴することができます(定員10名)が、個人情報が含まれる部分については非公開となるため、傍聴できませんので御了承ください。

◆お問い合わせ

人吉市 復興建設部 市街地復興課

住所：人吉市西間下町字永溝7番地1 人吉市役所2階

電話：0966-22-2111(代表)

◇ホームページ

【人吉市】<https://www.city.hitoyoshi.lg.jp>

[<暮らし・行政>] » [トップページ] » [令和2年7月豪雨災害関連情報] » [復興計画・復興まちづくり]

» [紺屋町被災市街地復興土地区画整理事業の「区画整理だより」の発行について]

