

# 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11月30日(木)

Vol. 5

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11月21日(火)に、第3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ています。また、区画道路、公園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。

## 2 第3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11月21日、市役所3階庁議室において、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諮問や報告を行い、答申をいただきました。

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(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 土地評価基準の策定状況について
- 4 紺屋町被災市街地復興土地区画整理事業における事業計画変更(案)について

第3回土地区画整理審議会の様子



## 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。

### <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。

## 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、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。

※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。

**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100㎡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（ただし、金銭の負担あり：清算金）。〔換地設計基準 第14条〕

#### 【特別な宅地の申出をすることができる条件】

- ①照応の原則どおりに原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、100㎡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

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)。

(あくまで、該当する地権者の方から申出をいただいた場合です。)

※ 申出をいただいたとしても、他の皆様の換地の位置・形状や地区状況により集約や減歩緩和ができない場合があります。

※ 条件に該当される方については、戸別訪問の際に申出の意思確認を行います。

#### 【申出の方法】

署名・捺印又は記名・押印のうえ、印鑑登録証明の添付又は本人確認書類を添付して御提出ください。

※ 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、地権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)

## 土地評価基準の策定状況について

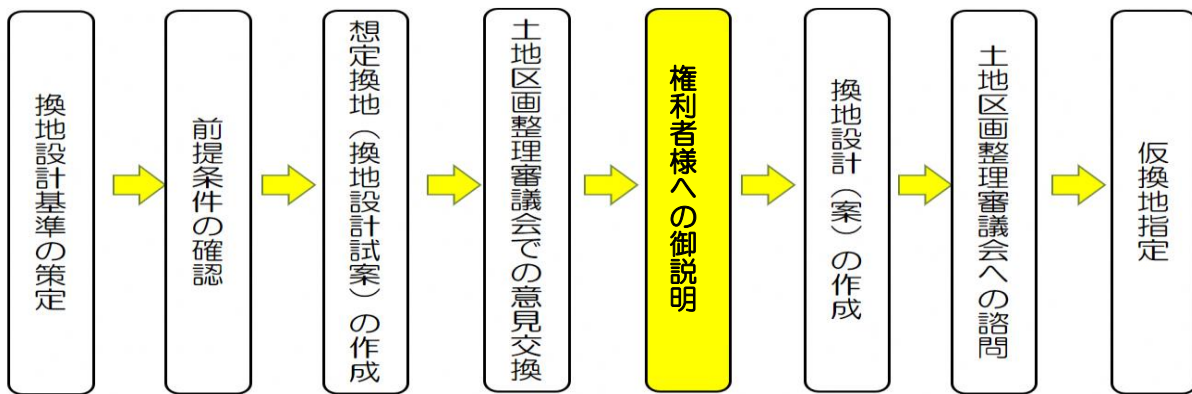
土地の評価は、道路の使いやすさ(幅等)、駅や公園等の公共施設までの距離といった土地の利用条件に関する評価と、形状や間口等の宅地としての評価を合わせて行い、区画整理前後で適正な土地の評価を行います。

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 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12月中旬から順次、土地区画整理区域内の権利者様へ戸別訪問を実施し、画地の土地評価、換地割込図(案)や建物移転等に関する補償等を御説明させていただきます。詳細につきましては、各担当者から御連絡いたしますので御対応をよろしく願います。

【スケジュール図】

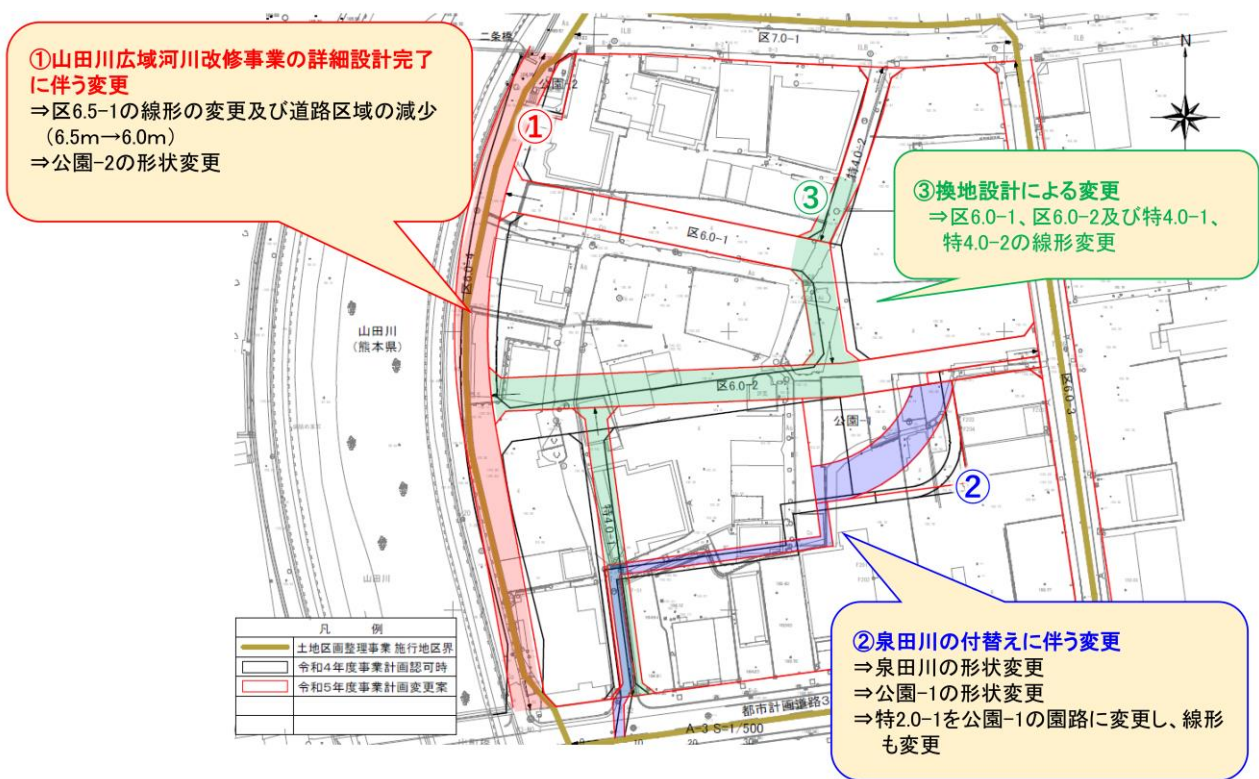


12/15(金) 12月中旬～

## 4 事業計画の変更(案)等に係る説明会について

令和5年11月17日(金)に事業計画の変更(案)等に係る説明会を開催しました。説明会では、当初事業計画からの変更点等を御説明させていただきました。

こちらは、本事業の道路や公園等の計画を示した設計図です。黒い実線が当初の事業計画時の設計図、赤い実線が今回変更後の設計図となります。



### ◆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>

【くらし・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】

