

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8月15日(火)

Vol. 3

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8月2日(水)に、土地区画整理審議会委員に対し、当選証書及び選任発令書の交付式を開催しました。その後、第1回紺屋町被災市街地復興土地区画整理審議会を開催し、評価員の選任など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。



■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建物等調査を行っています。詳しくは、4ページをご覧ください。

2 紺屋町被災市街地復興土地区画整理審議会

2-1 当選証書及び選任発令書交付式

審議会委員のうち権利者代表委員6名に当選証書を、学識経験者の中から市長が選任した委員2名に選任発令書を交付しました。

【土地所有者から選出の委員】 (五十音順)

- ・ 内山 喜実 様
うちやま よしみ
- ・ 北古賀 安代 様
きたこが やすよ
- ・ 塚本 哲也 様
つかもと てつや
- ・ 中尾 重幸 様
なかお しげゆき
- ・ 中村 邦弘 様
なかむら くにひろ
- ・ 葉山 稔洋 様
はやま としひろ



塚本委員
北古賀委員
内山委員
生田委員 (学識)
岡田委員 (学識)
中尾委員
中村委員
葉山委員

【学識経験委員】

- ・ 生田 博隆 様 (土地区画整理事業経験者、一級建築士、
一財 熊本県建築住宅センター専務理事)
- ・ 岡田 啓典 様 (土地区画整理事業経験者、一級建築士、宅地建物取引士)

2-2 第1回 紺屋町被災市街地復興土地区画整理審議会

当選証書及び選任発令書交付式に続いて、第1回紺屋町被災市街地復興土地区画整理審議会を開催しました。事業概要や審議会の役割などの説明の他、次の事項について御審議いただきました。

(1) 審議会の役割

今後は、事業の進捗に応じて下記の諮問事項に関する答申や意見をいただき、事業を進めて参ります。

【審議会への諮問事項】

同意を得なければならない事項	意見を聴かななければならない事項
① 評価員の選任 (第1回審議会)	① 仮換地の指定
② 換地計画において私道の取扱いなど特別の定めをする場合	② 換地計画の作成 (変更)
③ 地積 (宅地・借地) の適正化を図るときなど	③ 縦覧に供された換地計画 (変更) についての意見書の審査など

(2) 審議内容

2-1) 会長及び副会長の選出について

審議の結果、会長に生田博隆委員、副会長に葉山稔洋委員が選出されました。

2-2) 評価員の選任について

土地区画整理事業では地区内の全ての土地について整理前と整理後の土地価額の評価を公平に行う必要があります。そのため、土地区画整理法に基づき、土地区画整理審議会の同意を得て土地又は建築物の評価に関して経験を有する3人以上を評価員に選任することになっています。

第1回紺屋町被災市街地復興土地区画整理審議会において、下記の3名を評価員とする事の同意が得られ、市が選任しますのでお知らせします。

(五十音順)

- たか た 高田 まさゆき 真之 様 (あさぎり町税務課長)
- ふくどめ 福留 かつひろ 克弘 様 (熊本地方法務局人吉支局長)
- みやもと 宮本 たかし 隆志 様 (不動産鑑定士)

審議会の様子



2-3 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月中旬 ～10月下旬 ※1	・ 換地設計の概要 ・ 換地設計基準 (案) について (意見聴取事項) ・ 小規模宅地の取扱い要領 (案) について (同意事項) ・ 特別の宅地に関する措置 (案) について (同意事項) ・ 土地評価基準 (案) について (報告)
第3回 ※2 (公開)	令和5年10月下旬 ～11月上旬 ※1	・ 換地設計基準 (案) について 他 (意見聴取事項)
第4回 ※2 (一部非公開)	令和5年12月中旬 ※1	・ 換地設計 (案) 全体について 他
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。

3 建物等調査の実施について

移転補償費算定の基礎資料を作成するため、令和5年7月から、土地区画整理地区内において建物や工作物（門扉や柵、塀や井戸など）の調査を順次実施しております。調査当日は、建物所有者や居住者の方の立ち会いをお願いしています。立ち会いいただく方には、建物の新築・増築年月日や増築等の範囲の他、埋設物等直接目で確認できない物件についても聞き取り調査※¹を行います（平面図等がある場合は、準備をお願いします※²）。一般的な住宅の建物等調査は、半日～1日で終わりますが、店舗・事務所・アパート等については、その規模等により長くなることがあります。

なお、調査を行う業者は身分証を携帯しておりますので、必要な場合は御確認ください。

お忙しい中とは思いますが、事業を進めるために必要な調査ですので、御理解と御協力のほどよろしくお願いいたします。

※1 主な聞き取り調査の内容

建物や工作物等の所有者や設置年月日等、直接目視できないもの（床下収納庫、屋根裏部屋、基礎杭の種類や本数、地下埋設管、防湿コンクリート、床暖房設備、ケーブルテレビ、パソコンの配線等）

※2 調査時に提示をお願いしたいもの

① 建築確認申請書（添付図面含む）

新築や増築時の建築確認申請書および添付図面がある場合。

② 賃貸借契約書

借家やアパート等の場合で家賃収入がある場合。

③ 確定申告書

店舗等で営業されている方は、過去3年分の確定申告書や総勘定元帳などの帳簿。

① 建物移転料

- ・ 建物を移転するために必要な移転工事費用です。
- ・ 建物の構造や用途、建築経過年数、移転工法等によって算定します。

② 立竹木移転料

- ・ 庭木等の移植もしくは伐採に要する費用です。

③ 工作物移転料

- ・ 建物以外の門やブロック塀などを移転もしくは新築するために必要な工事費用です。

⑤ 移転雑費

- ・ 移転に伴う建築確認申請などの手続きに要する費用です。

④ 動産移転料

- ・ 引っ越しに要する費用です。

その他にも（該当する場合、補償の対象です。）

⑥ 仮住居補償

- ・ 移転期間中に仮住まいが必要な場合に建物を借りるための費用です。

⑦ 家賃減収補償

- ・ アパートや駐車場等を貸していて、建物や土地の移転期間中に家賃を得ることができなくなった場合の費用です。

⑧ 営業補償

- ・ 店舗や事務所などの営業を行っている方が、建物の移転期間中に営業できなくなった場合の費用です。



※建物を所有されていない方についても、工作物等の補償対象物件がある場合は補償されます。

◆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】

