

# 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6年3月1日(金)

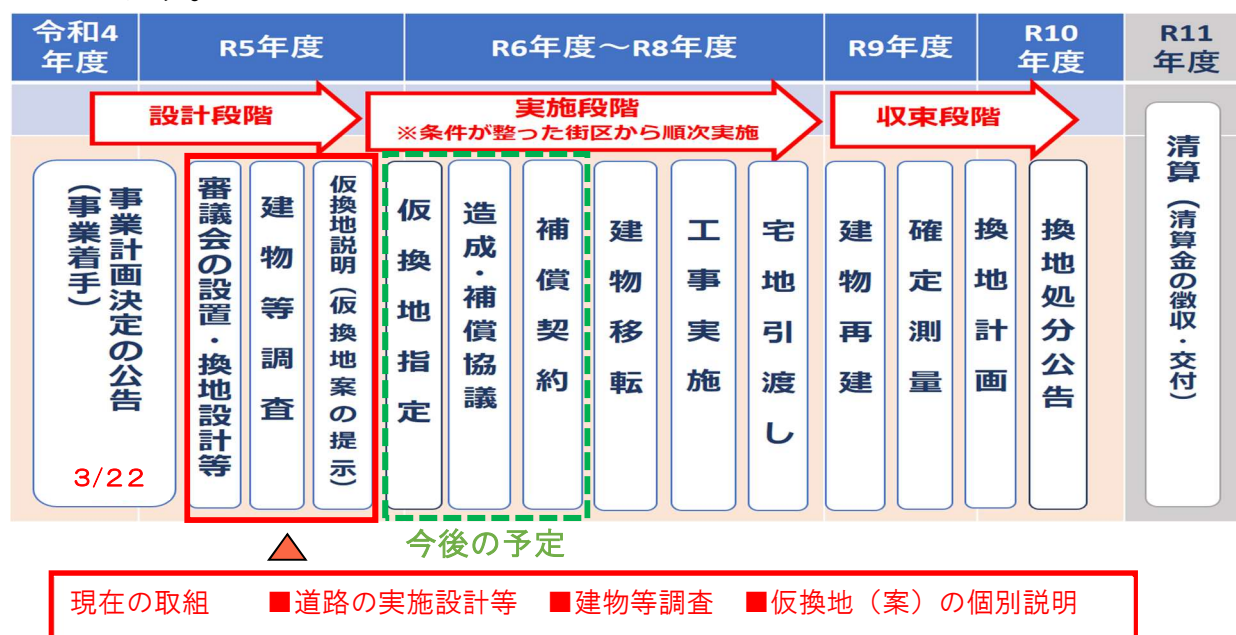
Vol. 7

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6年2月26日(月)に、第5回土地区画整理審議会を開催しました。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、換地設計や道路の実施設計等の結果をとりまとめ、造成・補償協議等の準備を進めています。



## 2 第5回紺屋町被災市街地復興土地区画整理審議会 開催

令和6年2月26日、市役所3階庁議室において、第5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を行い、原案のとおり決定する答申を受けました。

### 【説明事項】

- 1 特別の宅地の措置(法第95条第1項)(同意事項)
- 2 特別の宅地の措置(法第95条第6項)(同意事項)
- 3 第1期仮換地の指定(意見聴取事項)
- 4 仮換地指定等に関する軽微な変更等に関する取扱いについて(同意事項)

第5回土地区画整理審議会の様子



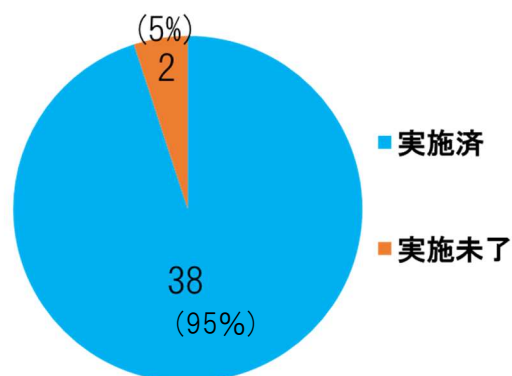
### 3 換地設計(試案)の個別説明状況について

第4回土地区画整理審議会後に権利者40名中、38名の方への個別説明を行いました。

(実施期間：令和5年12月18日～令和6年2月9日時点)

|          |       | 権利者数 | うち、<br>確認書<br>取得数 |
|----------|-------|------|-------------------|
| 実施済      |       | 38   | 37                |
| 実施<br>未了 | 協議中   | 1    | 0                 |
|          | 所在不明者 | 1    | 0                 |
| 合計       |       | 40   | 37                |

※権利者数に人吉市は除く



### 4 第1期仮換地指定について

第1期仮換地指定(案)は、各権利者様への個別説明の結果をふまえて作成しています。第5回審議会(2月26日)の答申を受け、今後は、第1期仮換地指定通知を持参又は発送いたします。

#### 仮換地指定の概要

| 項目         | 指定画地数           | 指定完了街区数        |
|------------|-----------------|----------------|
| 地区全体計画(分母) | 38画地            | 6街区            |
| 第1期指定      | 25画地<br>(65.8%) | 1街区<br>(16.7%) |

※街区のうち一部の画地を指定するものは、「街区数」に計上していません。

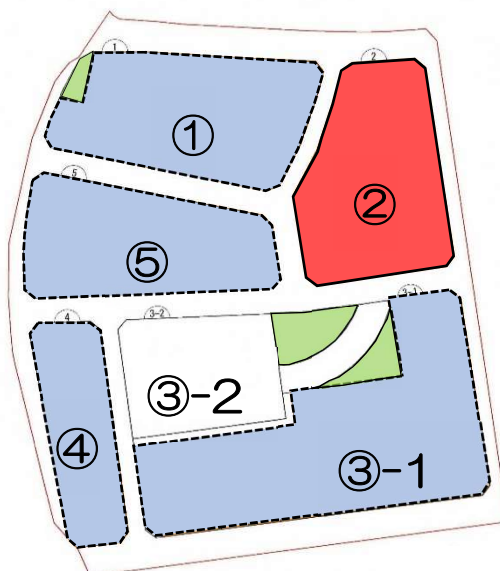
| 指定    | 面積        | 割合    |
|-------|-----------|-------|
| 全体面積  | 8,440.80㎡ | —     |
| 第1期指定 | 5,429.52㎡ | 64.3% |
| 未指定   | 3,011.28㎡ | 35.7% |

※画地ごとに集計しており、事業計画とは集計方法が異なるため誤差があります。

## 第1期 仮換地指定 位置図

| 【凡例（仮換地指定）】                                                                                                          |                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:red; border:1px solid black;"></span>   | 第1期仮換地指定（街区全体） |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:blue; border:1px dashed black;"></span> | “ （街区の一部）      |

| 【凡例】                                                                                                                 |      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| <span style="display:inline-block; width:20px; border-top:2px solid red;"></span>                                    | 地区界  |
| <span style="display:inline-block; width:20px; height:10px; border:1px solid black; background-color:white;"></span> | 道 路  |
| <span style="display:inline-block; width:20px; height:10px; background-color:lightgreen;"></span>                    | 公 園  |
| ①～⑤                                                                                                                  | 街区番号 |



### ■仮換地指定とは

#### 1 指定の定義

施行者（人吉市）が道路、公園、宅地造成工事を行うために、従前の土地にかわり使用収益※することのできる新たな土地を指定する行政処分です。

#### 2 指定に伴う影響

##### ア 従前地の使用収益停止

仮換地指定が行われると従前地は使用収益が停止となり、施行者（人吉市）の管理地となります。

##### イ 建物等の移転

建物や工作物等が工事の支障となる場合は、移転（建替え、曳家等）や除却が必要となります。

※使用収益とは、その土地を利用し、またその土地によって利益等を得ることをいいます。

**実態的には、仮換地指定後すぐ従前地が使用できなくなることはありません。**

今後、移転等が必要となる方には、個別に移転時期や補償内容の協議を進めさせていただきます。

## 5 使用収益停止について

本地区には、法務局の14条地図には記載されていない土地登記記録（現地確認不能地）があり、土地区画整理法第95条第6項及び換地設計基準第12条第2項に基づき換地を定めない（換地不交付）取扱いをすることについて審議会の同意を得ました。

対象となる権利者の方へは使用収益停止通知を発送いたします。

## 6 仮換地指定等に関する軽微な変更等について

事業を円滑に推進するため、他の換地に影響を及ぼさない以下に挙げる項目については、軽微な変更として整理し、審議会への諮問事項ではなく報告事項とすることについて審議会の同意を得ました。

### 1 権利者の申出によるもの

- (1) 従前の宅地の地番、地目又は地積の変更（所有権等の移転を含む）
- (2) 従前の宅地の分割又は合併
- (3) 新たな借地権等の登記又は申告によるもので、その借地権等の存する宅地又はその部分が一筆の全部又は地主自用地の全部のもの
- (4) 借地権等の消滅
- (5) 「換地変更願」による換地の変更で、他の換地に影響を及ぼさないもの

### 2 施行者理由によるもの

- (6) 宅地造成工事等完了後における測量等の結果、地積に変更が生じるもの。（ただし、仮換地指定時に提示した地積に対して±1㎡範囲内に限る）
- (7) 換地設計調書及び添付図並びに仮換地指定の明らかな記載の誤り
- (8) 仮換地指定の効力発生の日を定めること
- (9) 既に仮換地指定を行った仮換地に対し、仮換地の使用収益開始日の通知をすること

## 7 今後の予定について

仮換地指定後の建物・工作物等の移転補償については、建物等の調査をさせていただいており、第1期仮換地指定に該当する権利者の方へは、その補償金の提示及び契約について個別に説明を行っていきます。

今回、仮換地指定を見送らせていただきました画地の権利者の方へは、移転補償等の契約はできませんが、補償内容の説明を行います。

### ◆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満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】

