

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(案)について

令和5年1月21日(土)
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

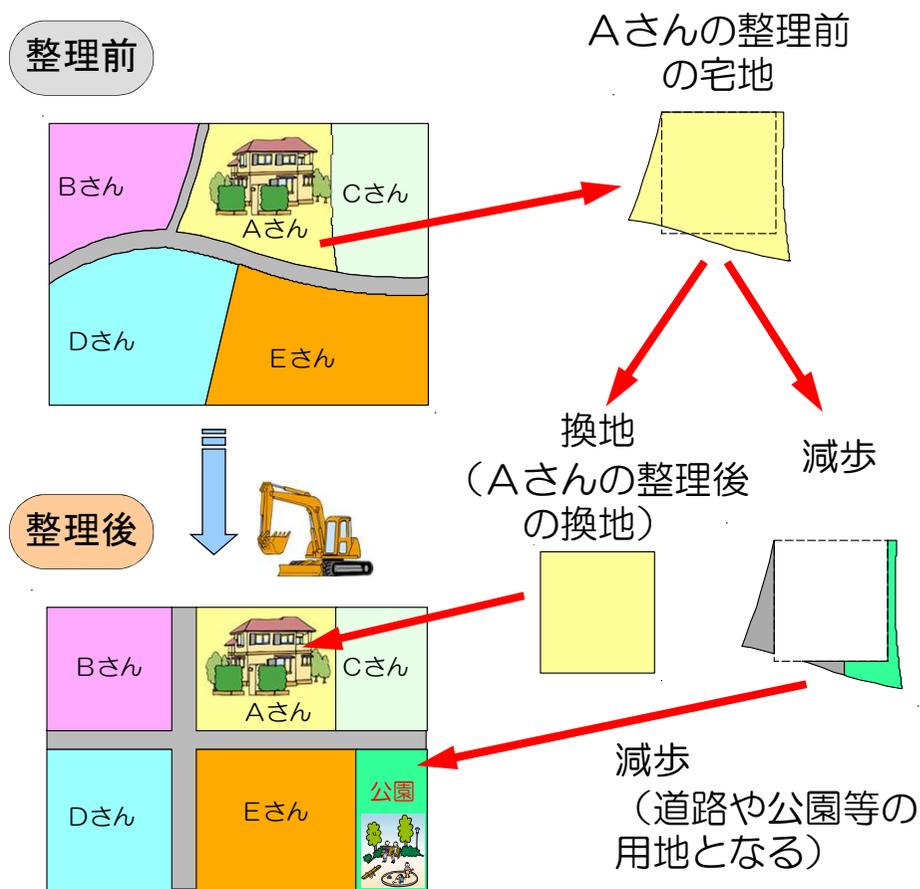
1

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（げんぽ）**』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。

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）

熊本県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、既存生活道路を避難路として改善し、未接道宅地の解消のため新たな区画道路の整備を図り、一時避難場所となる公園の整備を行います。また、熊本県が実施する山田川河川改修事業と連携し、まちの防災性・安全性の向上させるとともに、沿川宅地の利活用を増進することによって、中心市街地にふさわしい賑わいを創出し、被災市街地の復興を図ります。

紺屋町地区の整備方針（整備すべき主な機能）

災害に強いまちづくりに向けて

- 指定避難所へのスムーズな避難を実現する骨格道路を含む避難ルート整備
- 災害時の一時避難場所となる公園などの避難地の確保
- 垂直避難できる建築物の立地誘導・指定拡大
- 河川堤防の強化、円滑な水防活動への支援

復興まちづくりへの効果拡大

- 沿道建築物と連携した良好な道路空間の整備等による地区内のにぎわい創出と、他地区とをつなぐ高い回遊性の確保
- 公園・広場の整備による良好な住環境の確保と既存施設(コンテナマルシェ等)とのイベント実施等によるにぎわい創設
- 山田川との連携強化による親水性の向上、良好な河川空間の確保を図る

○ 土地区画整理事業の名称

人吉都市計画事業 紺屋町被災市街地復興土地区画整理事業

○ 施行者の名称

人吉市

○ 施行地区の区域（約1.2ヘクタール）

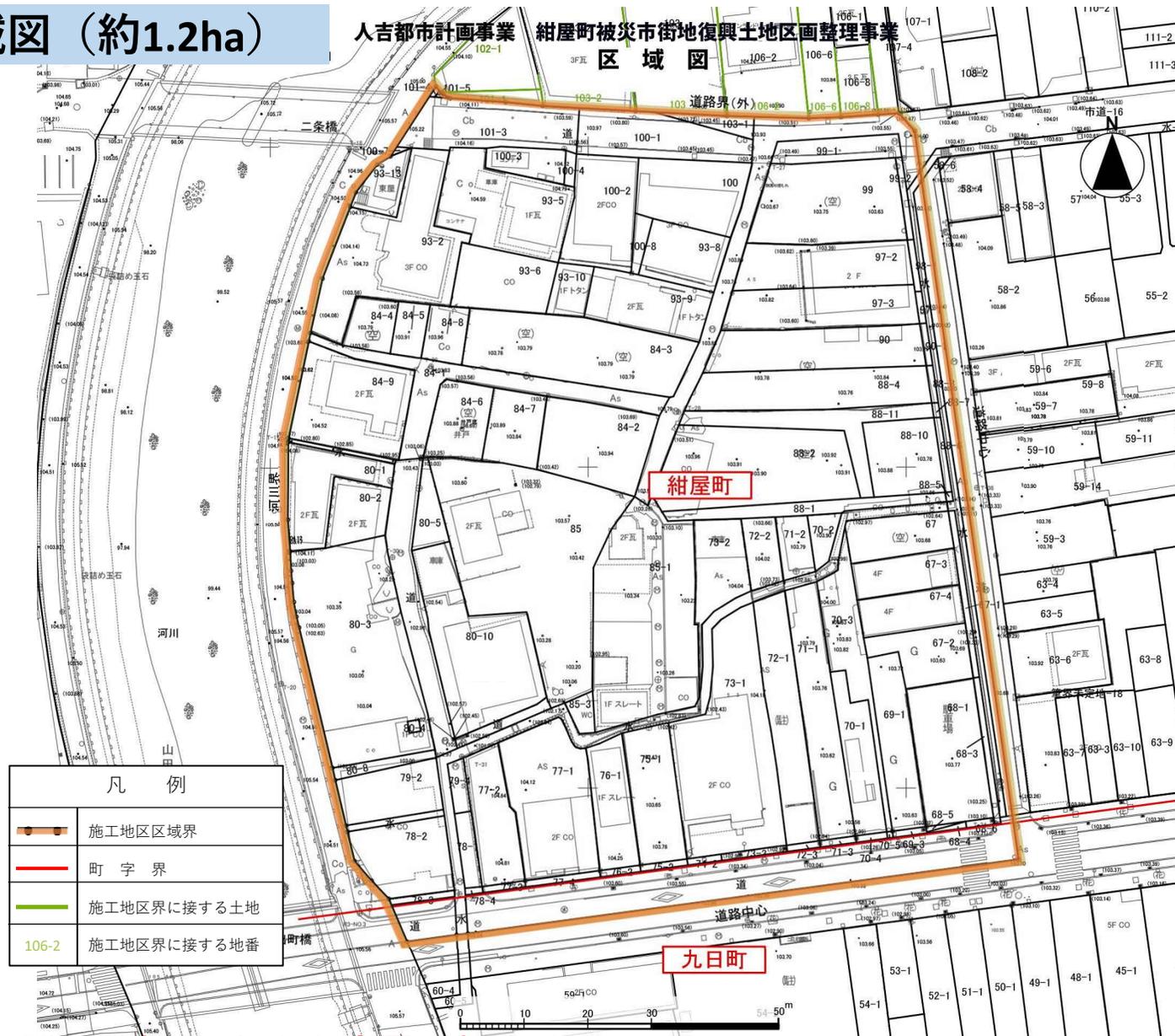
人吉市 紺屋町及び九日町の各一部

○ 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）

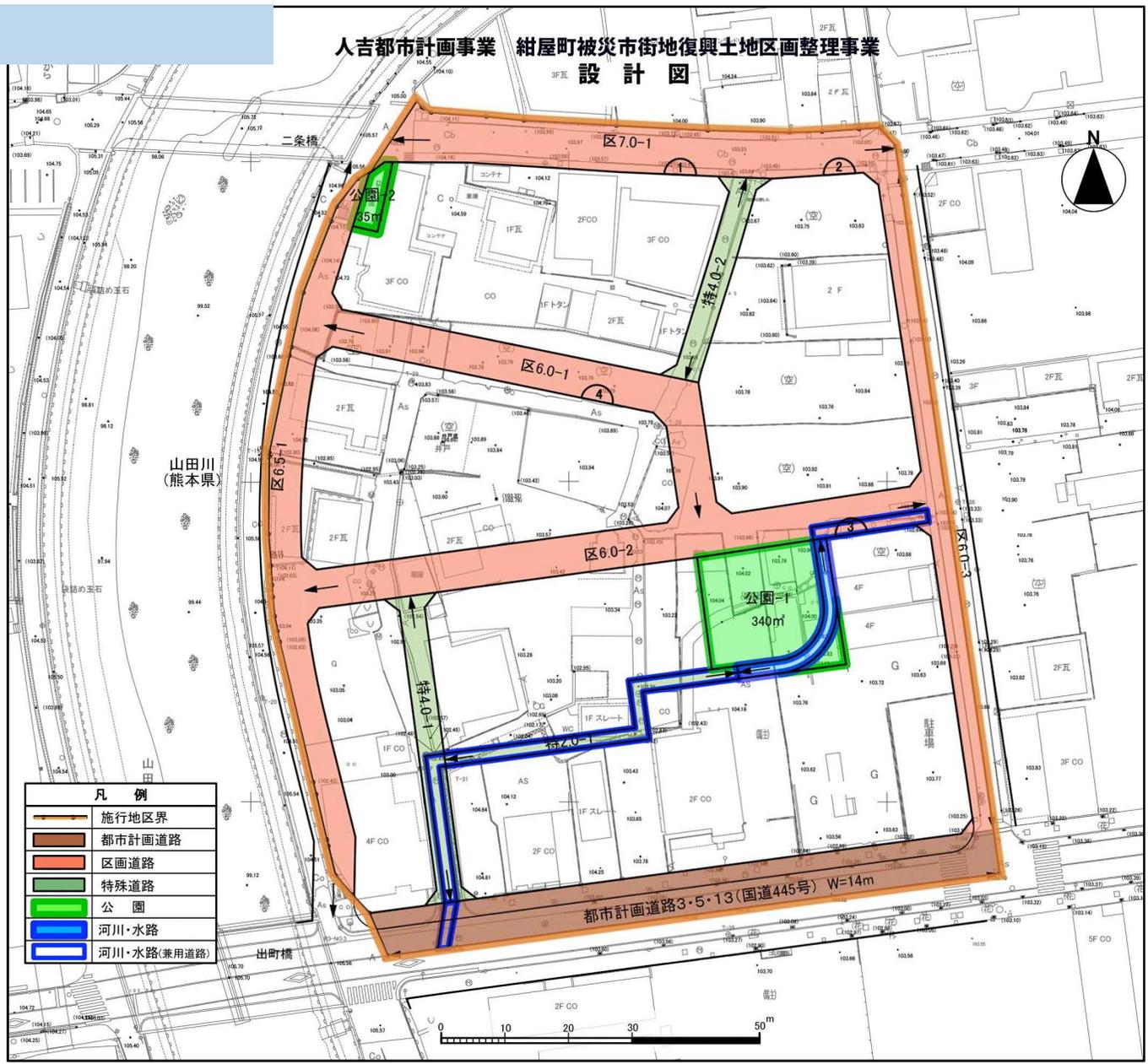
1 事業計画案の概要

■ 区域図 (約1.2ha)

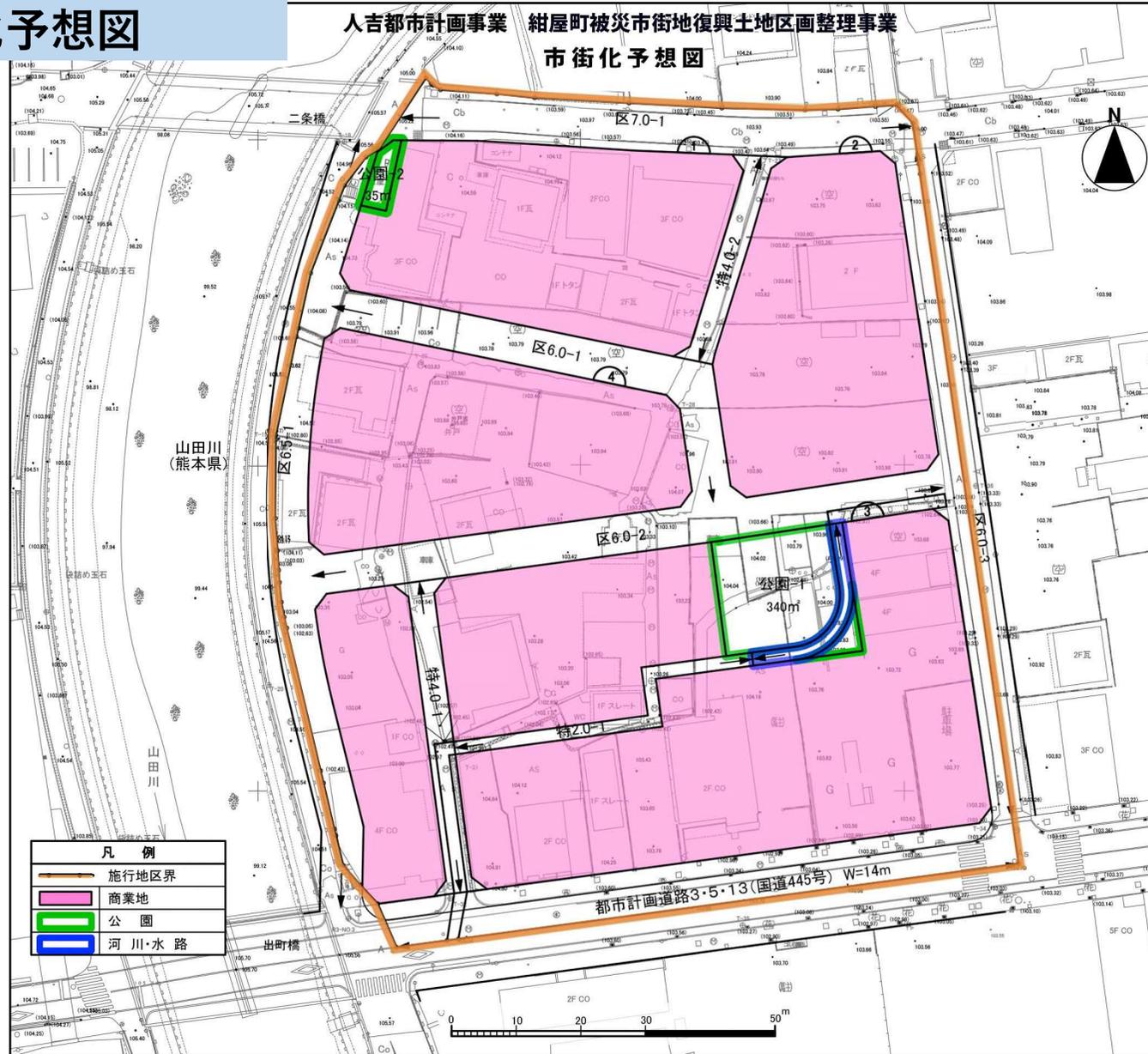


※都市計画決定の区域から変更はありません。

■ 設計図



市街化予想図



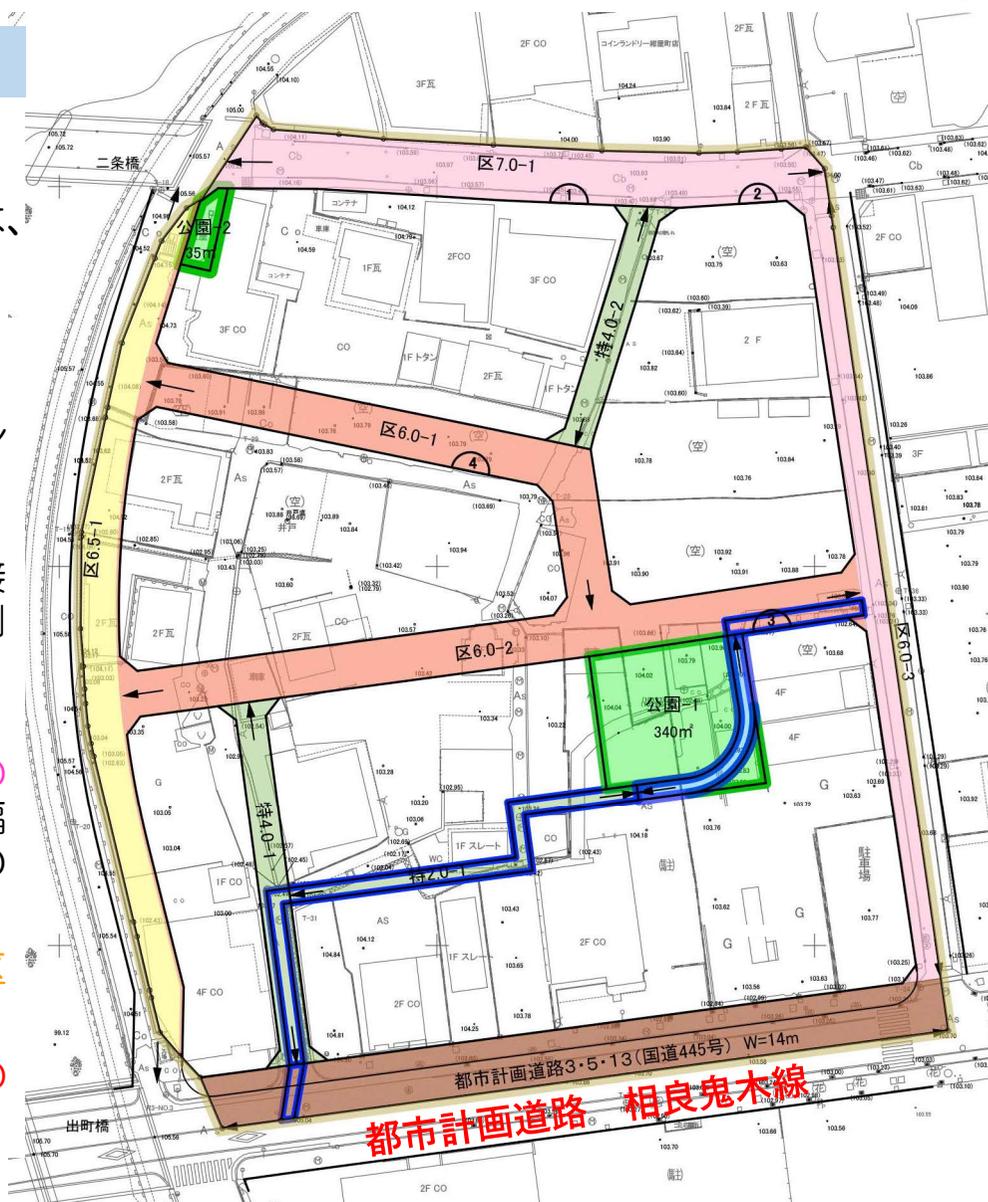
4) 公共施設の整備改善の方針

① 都市計画道路

- 国道445号（都市計画道路 相良鬼木線）は、幅員14mで整備済み

② 区画道路

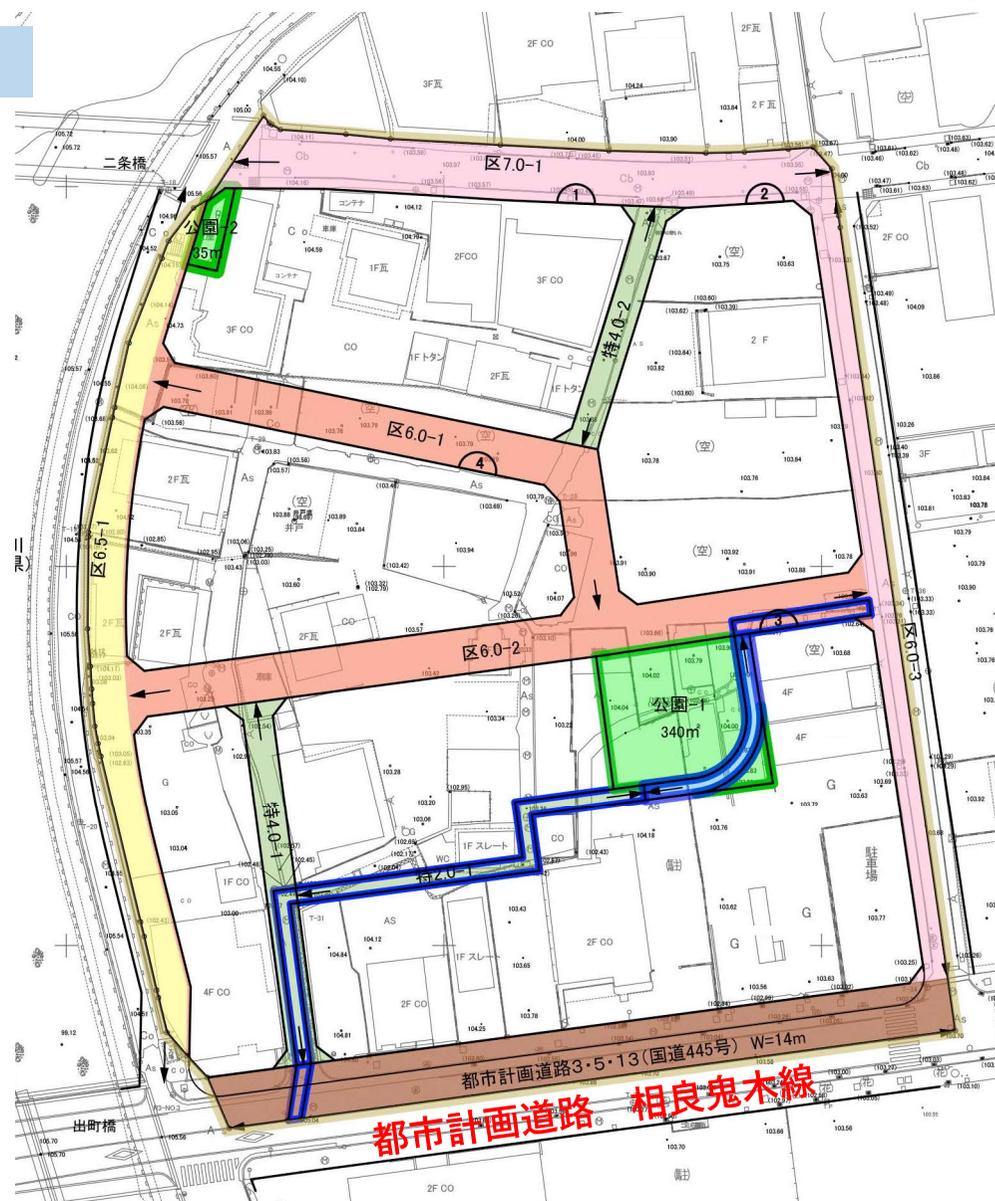
- 幹線道路との接続を考慮して、避難ルートとしての交通機能の確保
- 宅地の利活用増進
 - ・ 既存の道路網との接続を考慮しつつ、未接道宅地や行き止まり道路を解消して土地利用上適正な街区を形成するように配置し、防災機能及び生活環境の向上を図る。
 - ・ 市道紺屋町駒井田線をはじめとする地区の外周道路については、必要に応じて現況幅員のまま側溝の整備や舗装の打ち替え等の検討をする。
 - ・ 山田川管理用通路（4.0m）を活用して、区画道路（6.0m）として整備する。
 - ・ それ以外の地区内道路については、6.0mの区画道路として新設又は拡幅整備する。



4) 公共施設の整備改善の方針

③ 特殊道路

○ 暗渠部の一部を国道445号と公園1を結ぶ歩行者動線とするため、幅員2mの特殊道路として整備するとともに、現況の生活道路で、かつ接道要件として該当しない（6m以上の道路に接する道路が他にある）一部路線については幅員4mの特殊道路として整備する。



4) 公共施設の整備改善の方針

④ 公園

■ 公園 1

○ 災害時の一時避難場所や
緊急時の活動スペースと
しての防災機能の確保

○ 地域交流の場としての機
能を確保

■ 公園 2

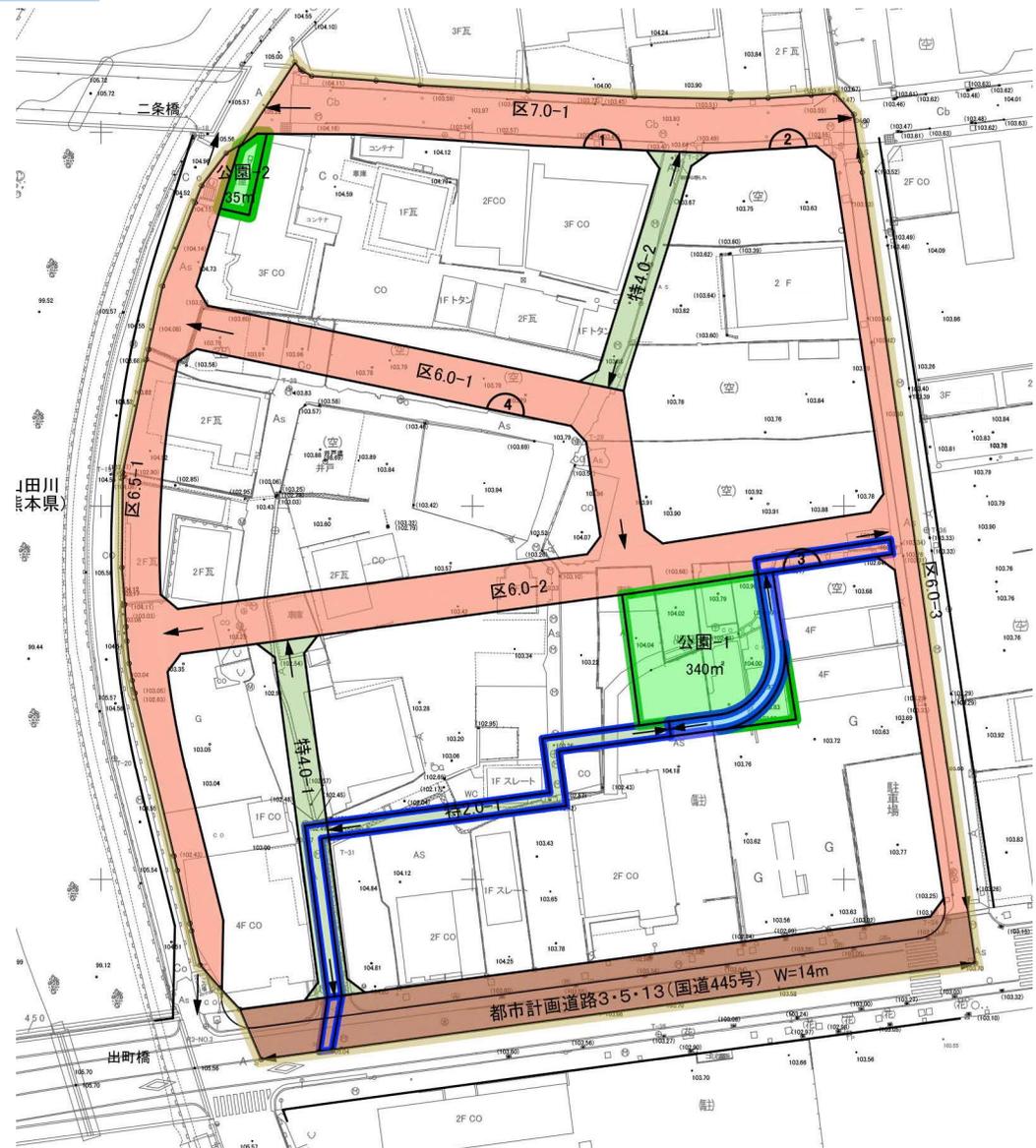
○ 紺屋町のポケットパーク
(東屋) など現存してい
る広場を確保



4) 公共施設の整備改善の方針

⑤ 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
- 地区の内水排水対策として、平常時は、山田川へ自然流下させるものとし、洪水時には、排水ポンプ（九日町排水機場）により強制排水する
- 道路側溝の整備や泉田川が持つ排水機能の付け替え整備を行い、地区内の雨水を排水する
- 公園1には、雨水の流出を抑制するため、雨水浸透機能を持たせる



5) 整理施行前後の地積

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	1,286	10.3	2,974	23.9	
	公園	57	0.5	377	3.0	
	河川・水路	343	2.7	703	5.6	
	計	1,686	13.5	4,054	32.5	
	その他※	622 (2,056)	5.0			
	公共用地計	2,308 (3,742)	18.5	4,054	32.5	
宅地	民有地	10,153 (8,719)	81.3	8,428	67.5	
	公有地	21	0.2			
	宅地計	10,174 (8,740)	81.5			
総 計		12,482	100.0	12,482	100.0	

※その他は公共施設用地として先行買収等を実施する予定の面積

6) 減歩率と事業費

○平均減歩率

※ () は、減価補償金による先買いをした場合

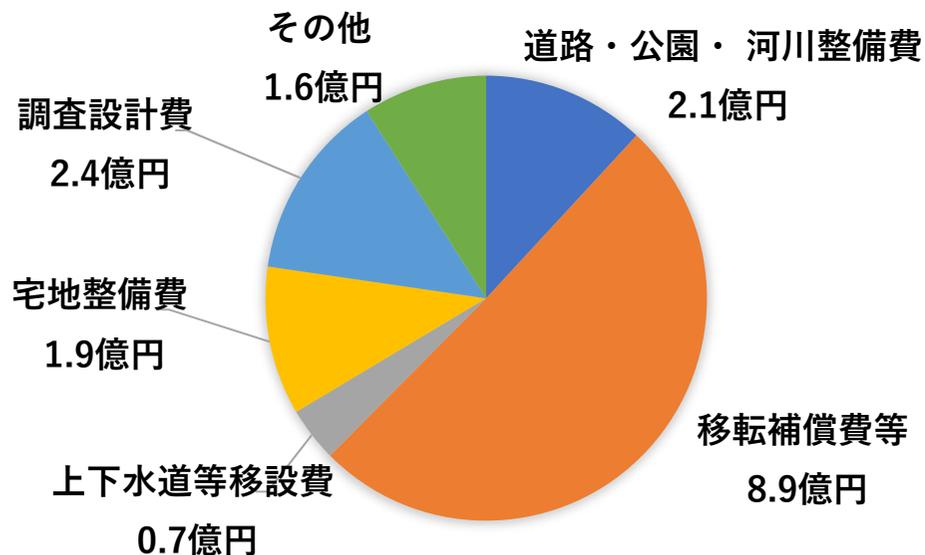
①施行前の宅地総面積	②施行後の宅地総面積	③減歩する面積 = ① - ②	④平均減歩率 = ③ ÷ ①
9,388㎡	8,428㎡	960㎡	10.2%
(8,740㎡)	(8,428㎡)	(312㎡)	(3.6%)

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。

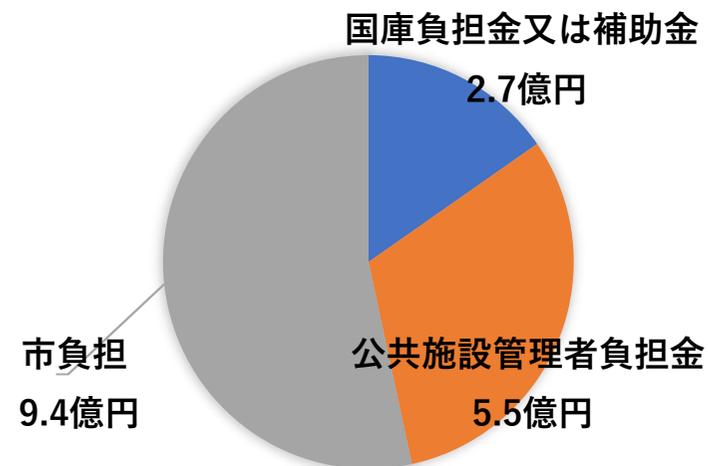
○資金計画

総事業費 約17.6億円

[支出]



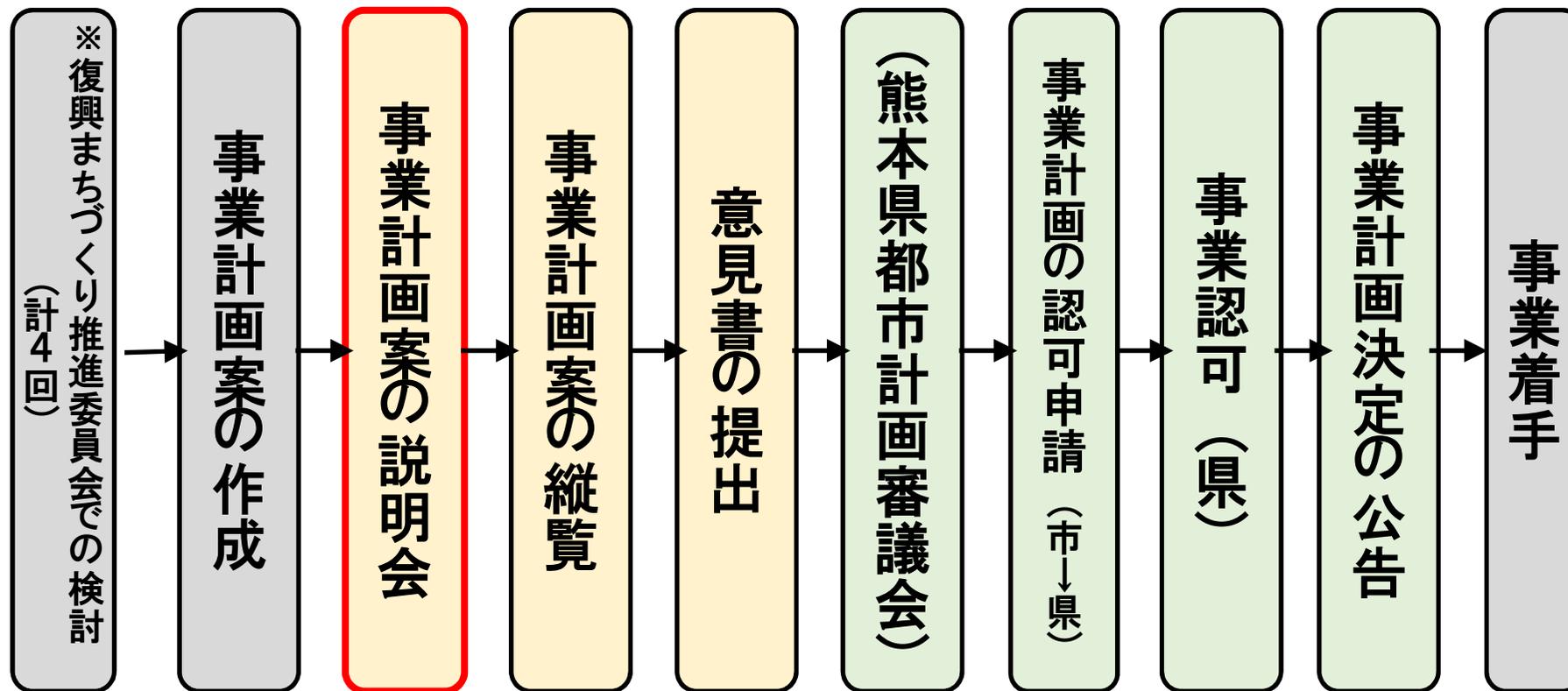
[収入]



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）



※中心市街地復興まちづくり推進協議会
R4年8月設立

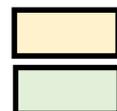
●本日

令和5年
1/25
~2/7

令和5年
1/25
~2/21

意見書が提出
された場合

令和5年
3月見込



本事業の利害関係者(※)に関する項目

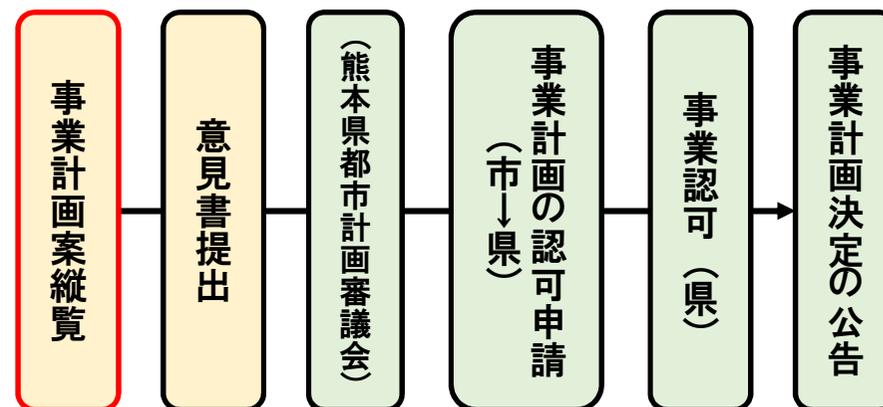


行政に関する項目

(※)P30用語集参照

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）

◆縦覧期間

○令和5年1月25日（水曜日）～令和5年2月7日（火曜日）まで
※土曜日、日曜日を含みます

◆縦覧時間

○午前8時30分～午後5時15分まで

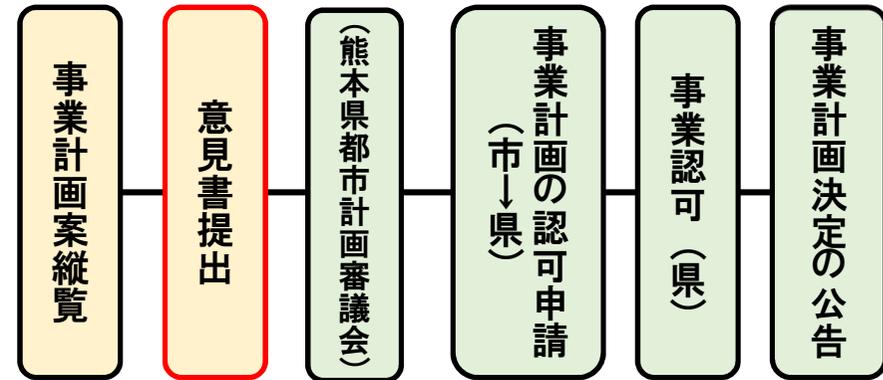
【お問合せ先】

○人吉市 復興建設部 市街地復興課

☎0966-22-2111

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5年1月25日（水曜日）～令和5年2月21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】

人吉市復興建設部市街地復興課

住所 〒868-8601 人吉市西間下町字永溝7番地1

電話番号 0966-22-2111

ファックス番号 0966-24-7869

E-mail shigaitifukkou@hitoyoshi.kumamoto.jp

【期間】 令和5年1月25日（水曜日）～令和5年2月21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分まで

郵送される場合 令和5年2月21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）人吉都市計画事業紺屋町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 口頭意見陳述申出の有無（（例）口頭意見陳述の申し出を行います（又は行いません）。）

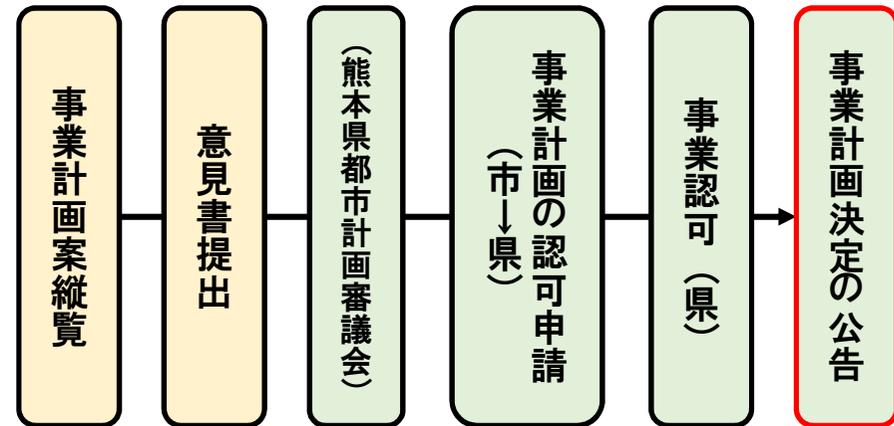
4) 事業計画決定の公告

- 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、施行者である人吉市が熊本県知事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)

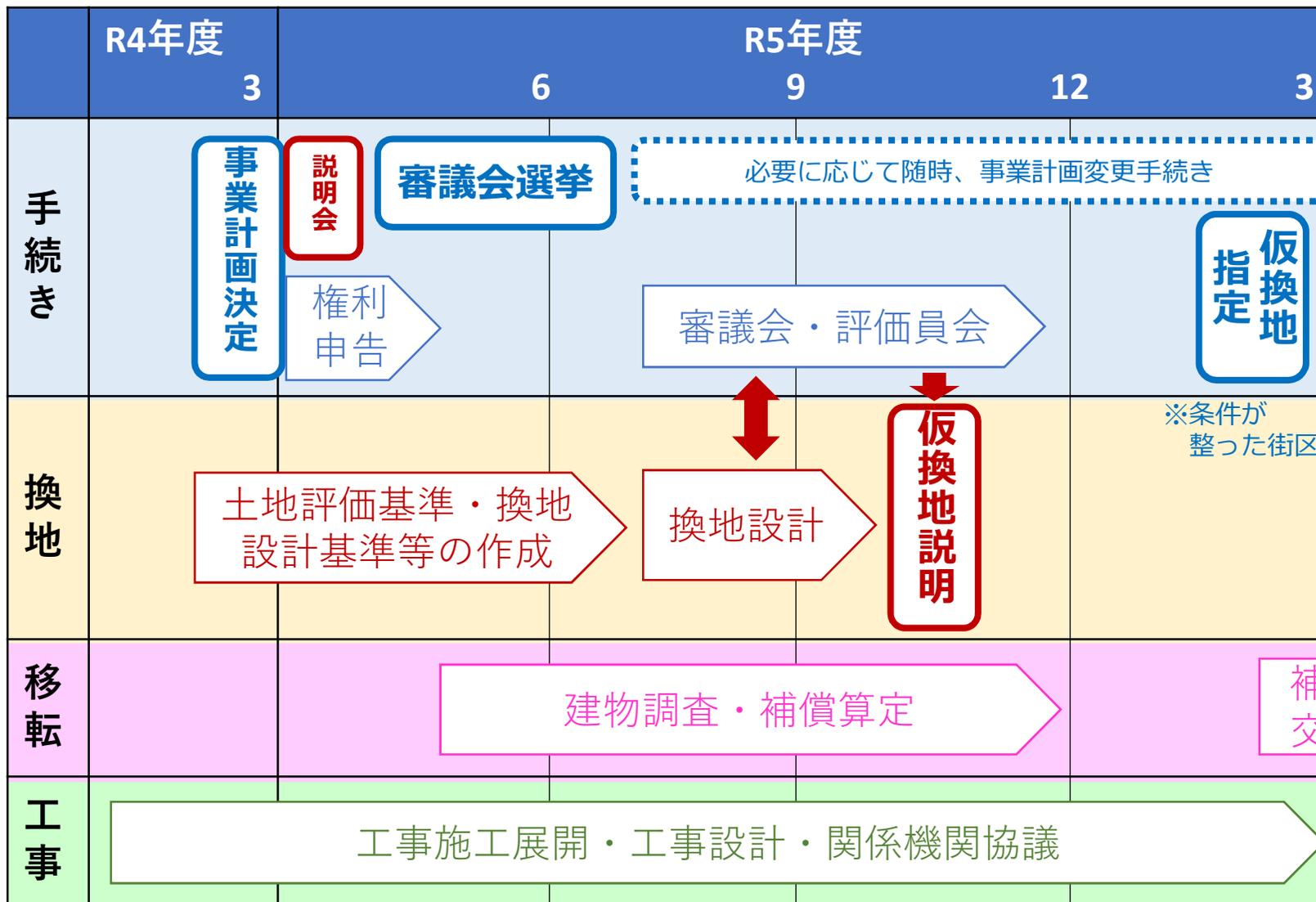


○事業計画決定の公告事項

- 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

1) 仮換地指定までの予定（令和5年度まで）

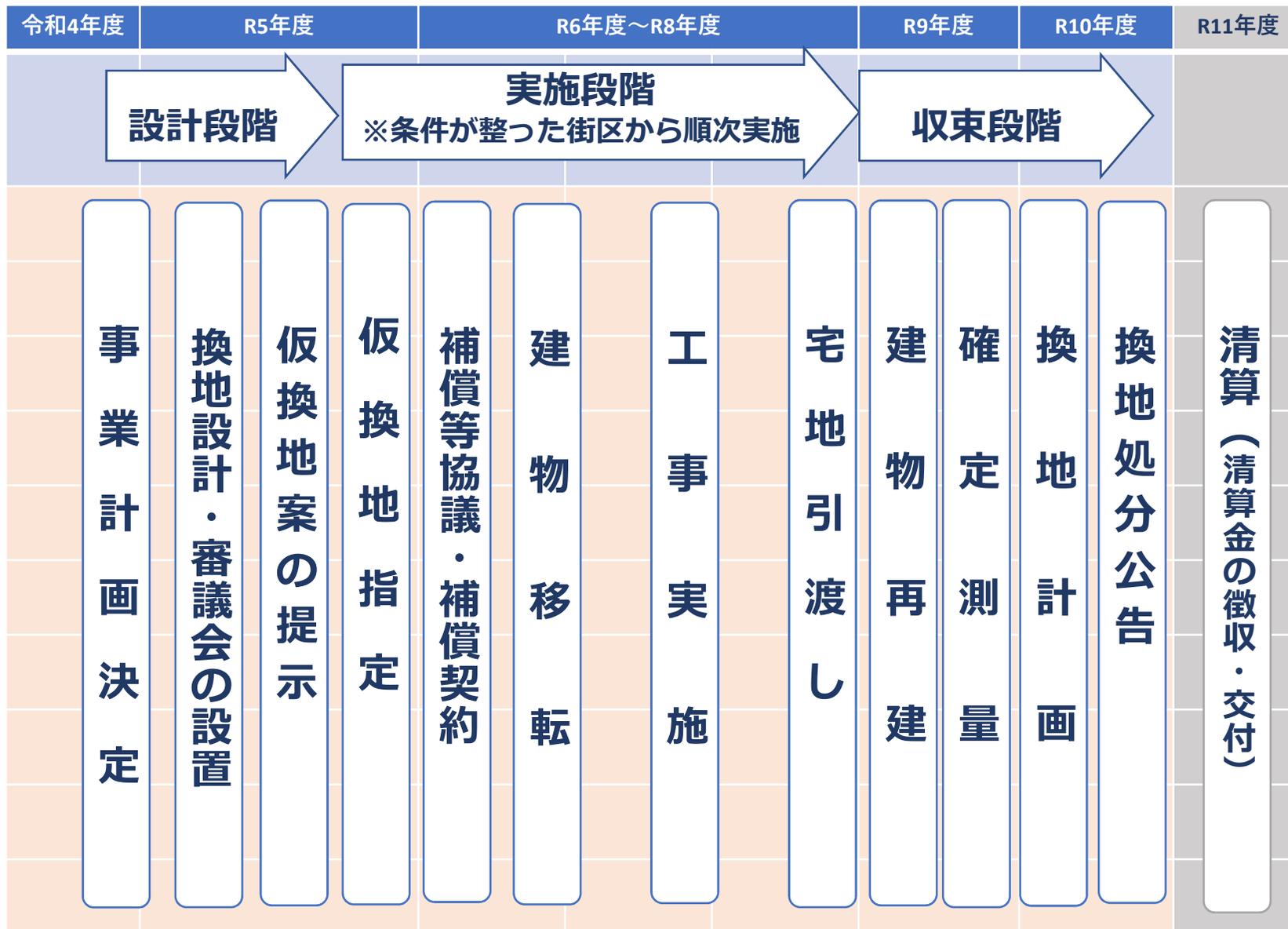


※あくまでも換地や補償などの合意形成が円滑に進んだ場合の予定です。

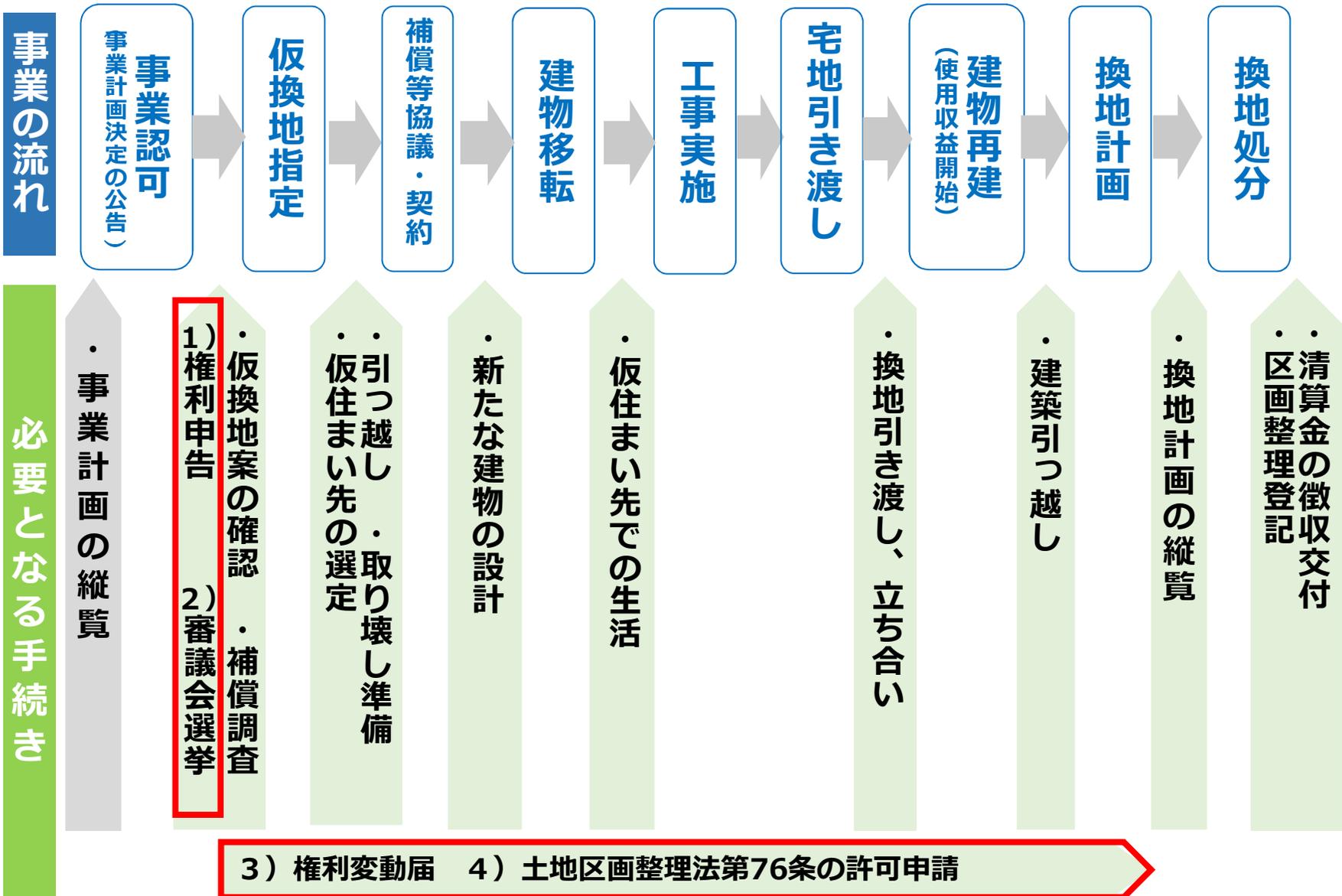
3 事業スケジュール

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



■土地区画整理事業の流れ

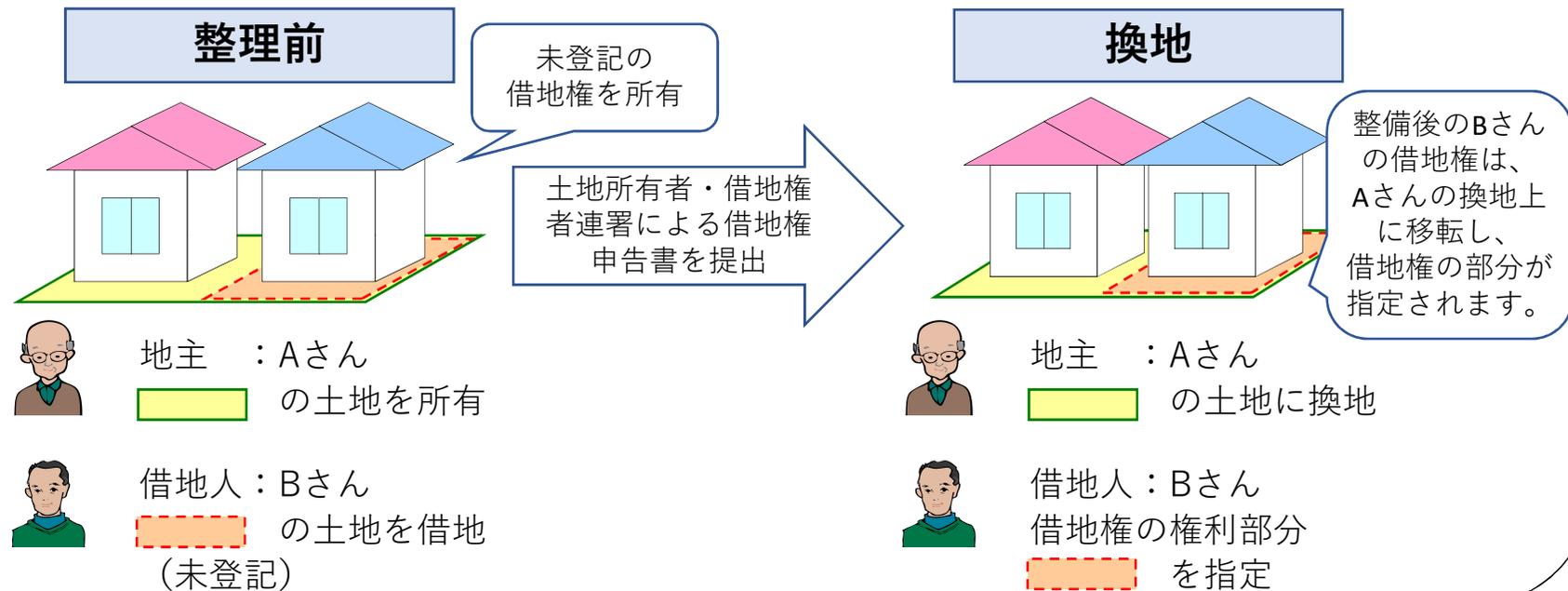


1) 権利申告について

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。

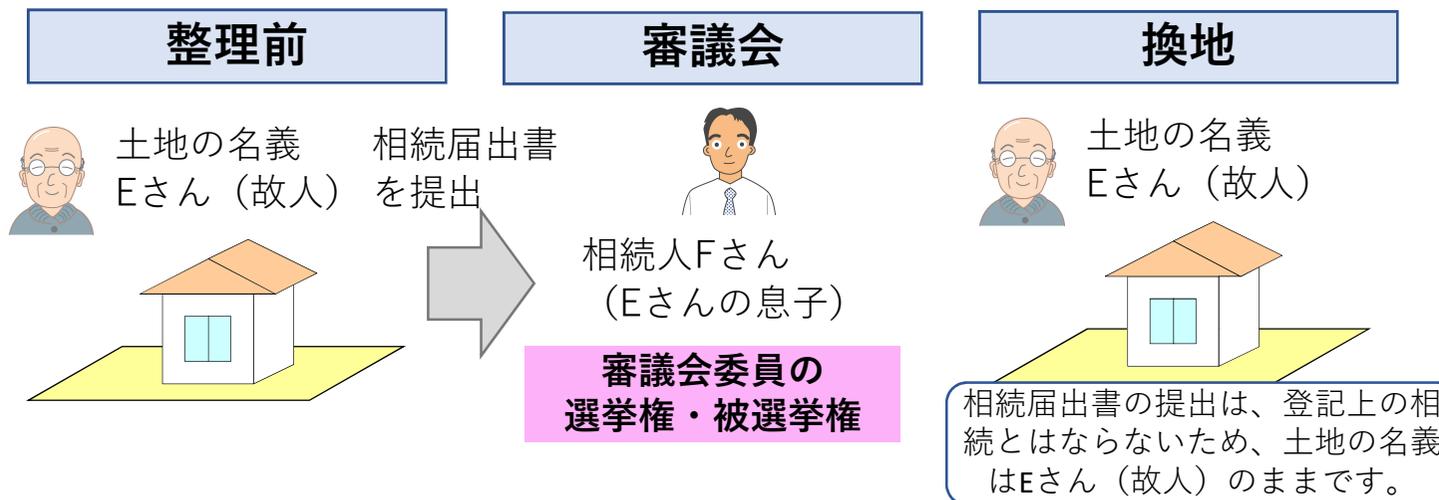
【借地権の場合】



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となります（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となります。
- 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。

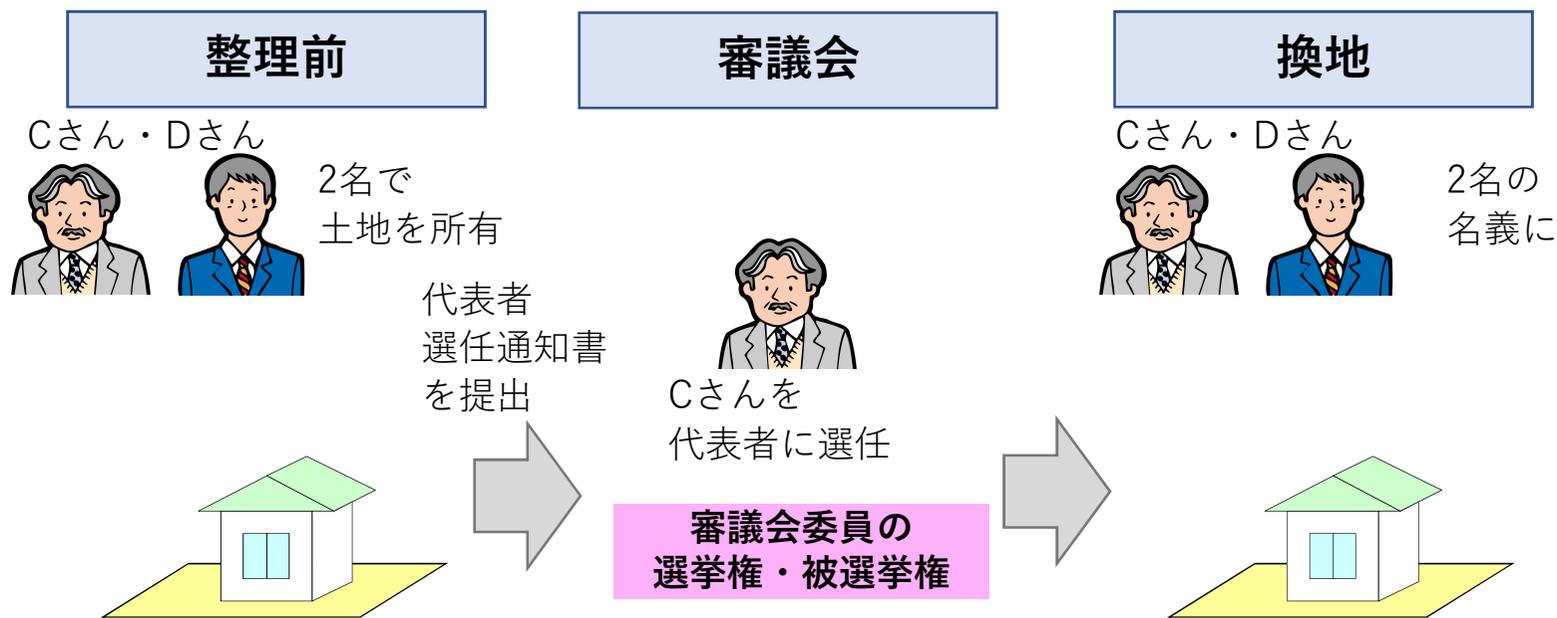


- 相続届出書を提出される場合は、市街地復興課までご相談ください

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名のみで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、市街地復興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、市街地復興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) 紺屋町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)

市長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。



【土地区画整理事業及び復興まちづくり全般に関するお問い合わせ】

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

☎0966-22-2111

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。