

益城中央被災市街地復興土地区画整理事業
～第4回 土地区画整理審議会
仮換地（案）の権利者への個別説明の状況について～

令和元年5月28日
熊本県 都市計画課
益城復興事務所

これまでの審議会開催状況

回数	開催日	主な内容
第1回	平成31年1月28日	<ul style="list-style-type: none">・ 事業概要について・ 審議会の役割及び権限について・ 会長及び副会長の選出について・ 評価員の選任について（同意事項）
第2回	平成31年2月27日	<ul style="list-style-type: none">・ 換地設計基準（案）について（説明）・ 小規模宅地の取扱い要領（案）について（説明）・ 特別の宅地に関する措置（案）について（説明）
第3回	平成31年3月19日	<ul style="list-style-type: none">・ 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）・ 土地評価基準について（報告）・ 仮換地（案）の個別説明について（説明）
第4回	令和元年5月28日	<ul style="list-style-type: none">・ 評価委員の選任について（同意事項）・ 仮換地（案）の個別説明について（報告）
第5回	令和元年6月下旬	<ul style="list-style-type: none">・ 換地設計（案）について（意見聴取事項）・ 第1期仮換地の指定について（意見聴取事項） <p>※換地設計基準との整合</p>

3月22日
決定

1. 仮換地（案）の権利者への個別説明 の状況について

- ・ 個別説明の進捗
- ・ 個別説明の結果
- ・ 個別説明における権利者意見への対応

2. 今後の予定について

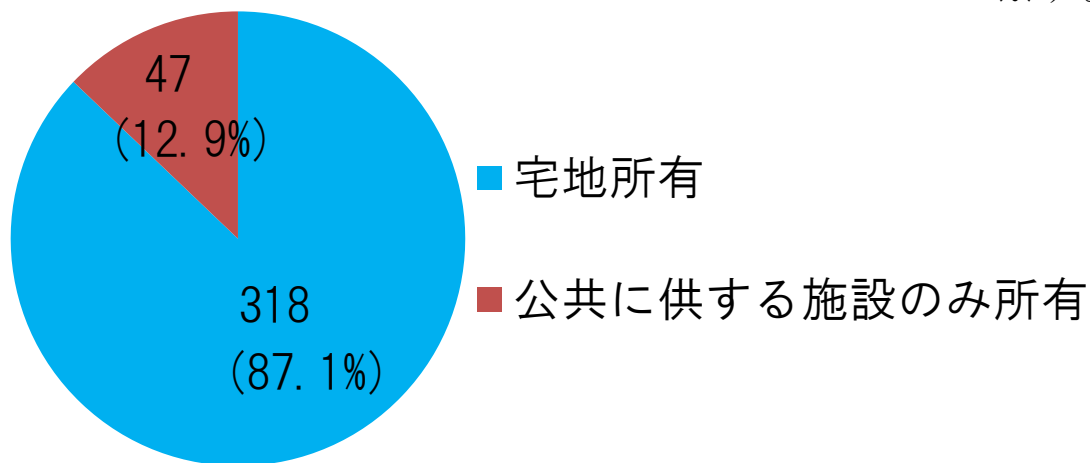
- ・ 仮換地指定までの流れ
- ・ 今後の審議会開催予定

1. 仮換地(案)個別説明について

○対象権利者数

	権利者数	宅地所有	公共に供する施設のみ所有(※)
合計	365	318	47

※みなし道路、私道などのみを所有

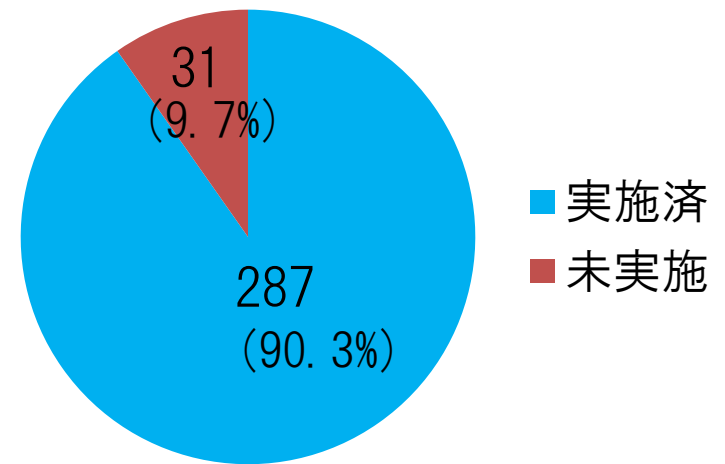


1. 仮換地(案)個別説明について

○個別説明進捗状況

実施期間：平成31年（2019年）4月3日 ～ 令和元年（2019年）5月25日時点

	宅地所有者
実施済	287
未実施	31
合計	318

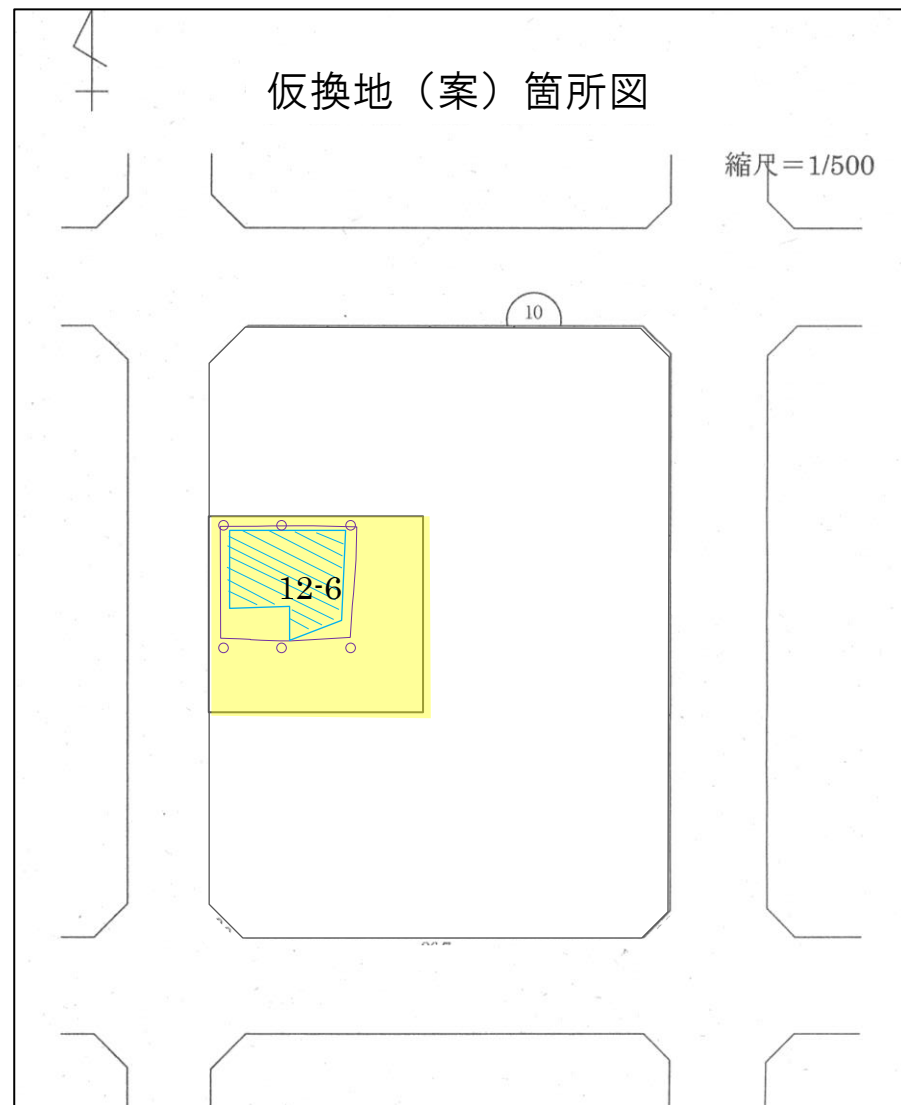
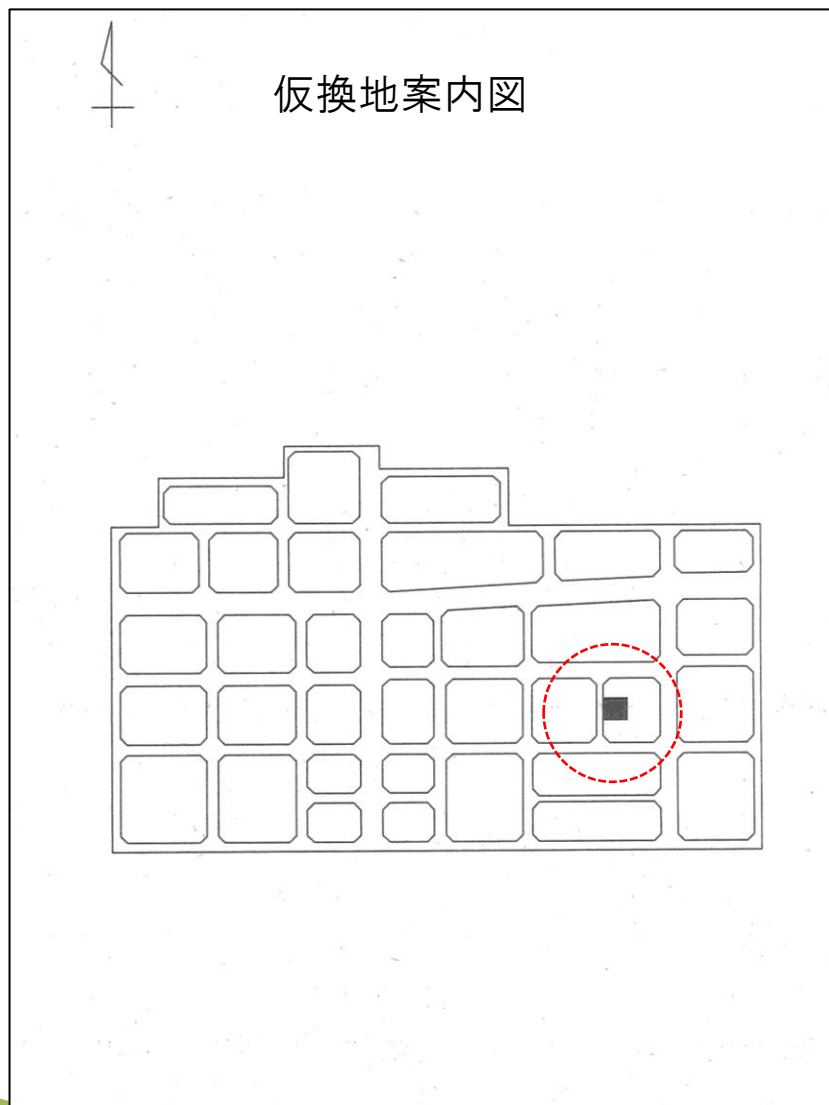


- ・ 全権利者数の約9割に個別説明を実施。
- ・ 未実施の内訳

（日程調整済：8人、日程調整中：17人、面会拒否：6人 計31人）

1. 仮換地(案)個別説明について

○説明資料（仮換地案内図、箇所図）

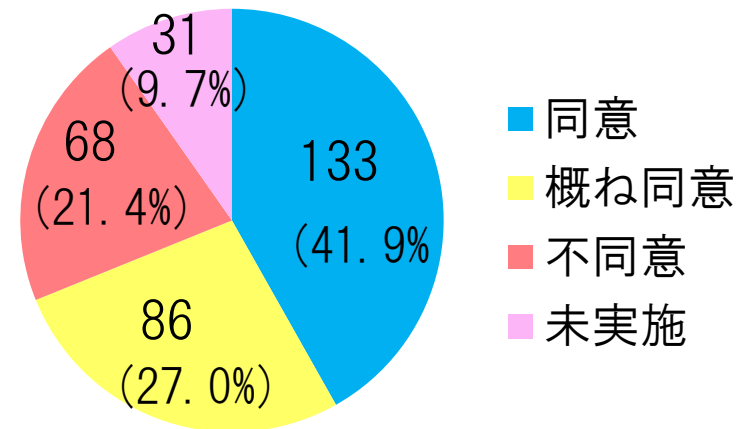


1. 仮換地(案)個別説明について

○第1回個別説明における仮換地(案)に対する同意状況

(5月25日時点)

	実施済 権利者数
同意	133
概ね同意	86
不同意	68
未実施	31
合計	318

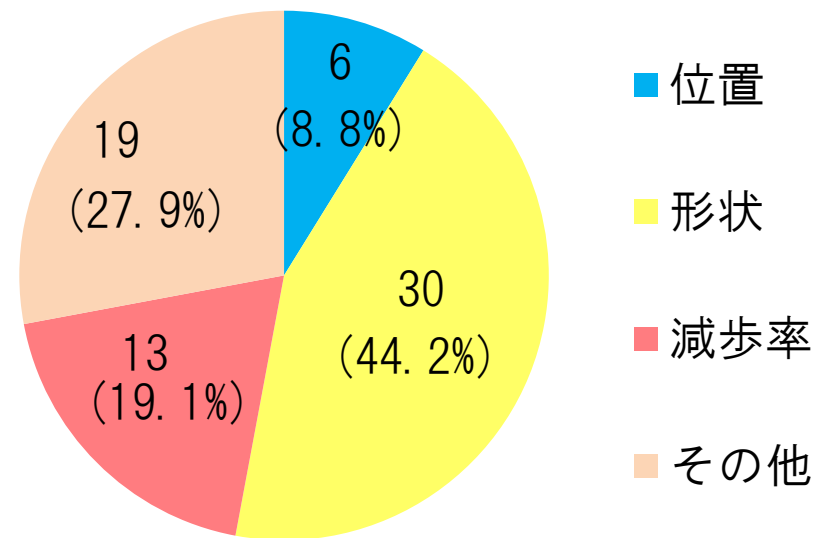


※全権利者数に対し約7割が当初提示案に対して、同意もしくは概ね同意の見込み。

1. 仮換地(案)個別説明について

○仮換地(案)に対して不同意とする主な理由(5月25日時点)

	権利者数
位置	6
形状	30
減歩率	13
その他(※)	19
合計	68



※その他の主な意見

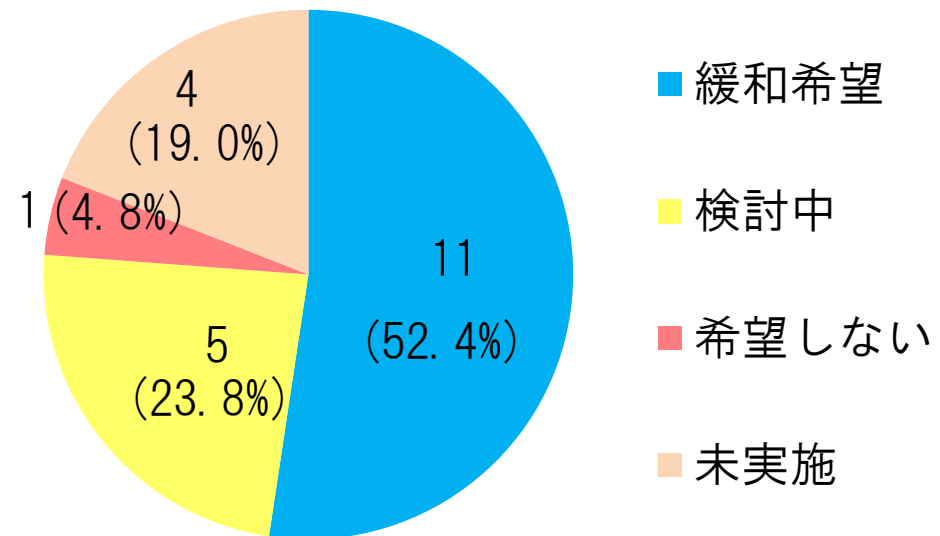
- ・土地拡大希望
- ・基準地積の更正 など

1. 仮換地(案)個別説明について

○小規模宅地の減歩緩和について（換地設計基準第12条）

（5月25日時点）

	権利者数
緩和希望	11
検討中	5
希望しない(※)	1
未実施	4
合計	21



※減歩緩和を希望しない理由
・換地面積で満足

1. 仮換地(案)個別説明について

個別説明における権利者意見への対応方針

同一街区内の仮換地（案）個別説明の結果を踏まえ、調整の際の「周辺への影響」や「同意状況」を勘案して仮換地（案）の修正可否及び対応の内容を判断する。

1. 仮換地(案)個別説明について

対応が可能な場合の作業手順等

1-① 位置、形状について

○照応の原則に基づき、個別説明での周辺権利者の意見を踏まえるとともに、周辺への影響に配慮しつつ、可能な範囲でできるだけ調整を行う。

1-② 減歩率

○調整を行った後の位置及び形状に対して、土地評価基準に基づき土地評価を行い、改めて減歩率を算出する。

2. 減歩分の買戻し、土地の購入を希望

○先行買収等で換地配分上、余裕のある街区については、益城町を含む同一街区内の権利者全てに公平に意向を確認したうえで、調整を行う。

1. 仮換地(案)個別説明について

3. 基準地積と実際の面積との差異への対応(案)

○換地処分までに自らが地積更正を行い、登記された場合に対しては相当分を清算金で支払う。

(対応が必要な理由)

○基準地積の更正については、期限を設け権利者において地積更正の手続きを実施してもらうよう周知するとともに、申請があった場合、その内容を換地設計に反映している。

今後、地積の更正の結果を基準地積に反映させることは、換地設計をやり直すことであり、全体工程に大きく影響を及ぼすため、対応できない。

1. 仮換地(案)個別説明について

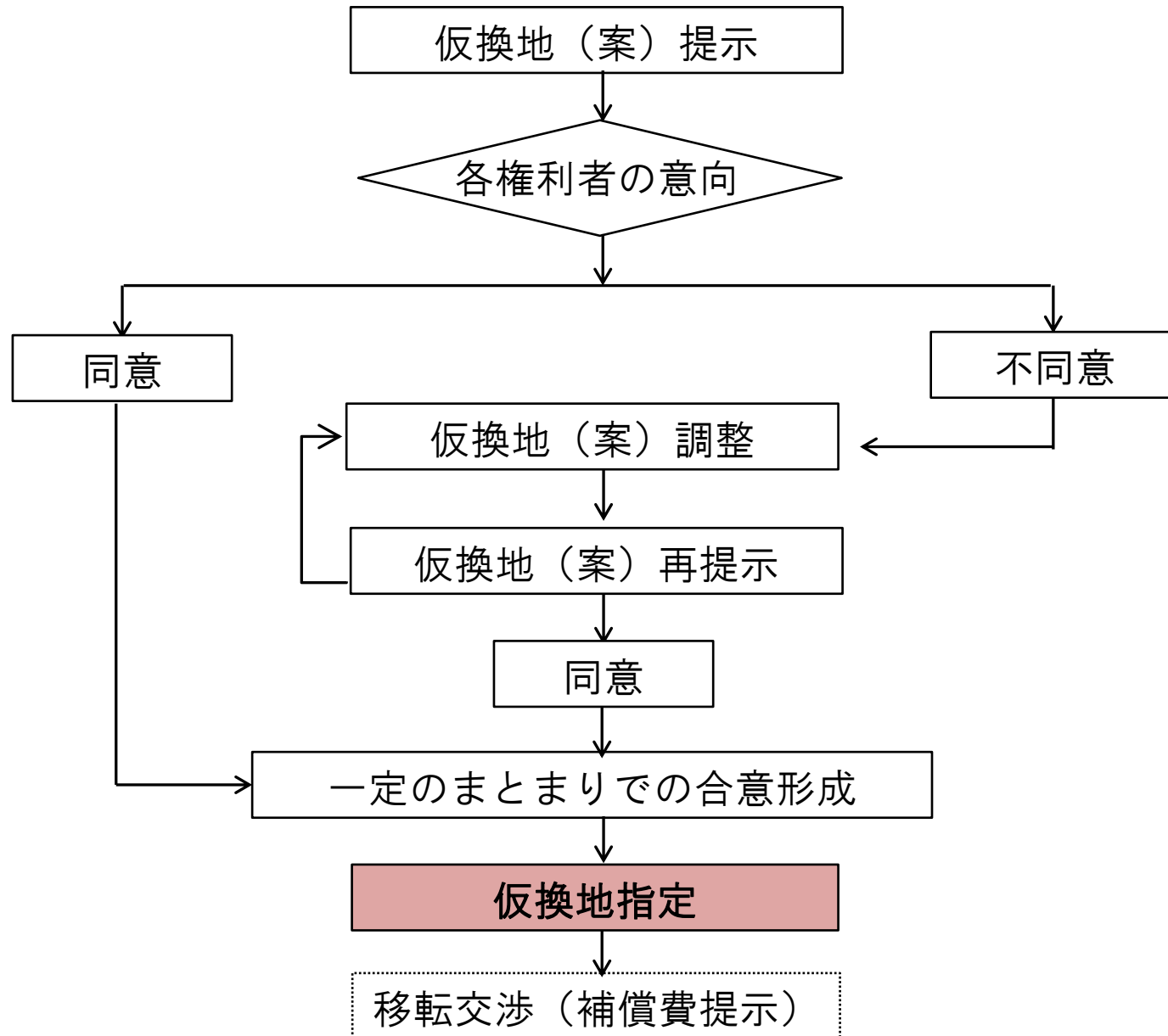
3. 基準地積と実際の面積との差異への対応(案)

○しかし、権利地積の説明を受けるまで、差異について認識がなかった権利者もいらっしゃるため、今後、地積更正がなされた場合の対応について、改めて周知を行う。

(留意点)

○仮換地指定後は、境界を確認できない等により、地積更正の登記がなされない可能性がある。

2. 今後の予定について（仮換地指定までの流れ）



2. 今後の予定について（審議会開催予定）

回数	開催日	主な内容
第1回	平成31年1月28日	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業概要について ・ 審議会の役割及び権限について ・ 会長及び副会長の選出について ・ 評価員の選任について（同意事項）
第2回	平成31年2月27日	<ul style="list-style-type: none"> ・ 換地設計基準（案）について（説明） ・ 小規模宅地の取扱い要領（案）について（説明） ・ 特別の宅地に関する措置（案）について（説明）
第3回	平成31年3月19日	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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） ・ 土地評価基準について（報告） ・ 仮換地（案）の個別説明について（説明）
第4回	令和元年5月28日	<ul style="list-style-type: none"> ・ 評価委員の選任について（同意事項） ・ 仮換地（案）の個別説明について（報告）
第5回	令和元年6月下旬	<ul style="list-style-type: none"> ・ 換地設計（案）について（意見聴取事項） ・ 第1期仮換地の指定について（意見聴取事項） <p>※換地設計基準との整合</p>

3月22日
決定

- ・ 以降、審議の内容に応じて随時開催予定。
- ・ また、今後の進捗状況により、内容が変更や追加される場合があります。

2. 今後の予定について（審議会開催予定）

○仮換地指定と審議会開催のイメージ

