

CITY MIND

土地区画整理事業

これからも みんな と 暮らしたい まち へ



目 次

1. 日向市の概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	1 ページ
①位置及び自然条件	
②人 口	
2. 日向市の都市計画・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	2 ページ
①都市計画区域	
②日向延岡新産業都市計画図（日向市）	
3. 都市構造（日向市立地適正化計画）・・・・・・・・・・・・・・・・・・	4 ページ
4. 土地区画整理事業の概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	6 ページ
①土地区画整理事業の経緯	
②土地区画整理事業施行箇所図	
③土地区画整理事業一覧表	
5. 施行中の土地区画整理事業・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	9 ページ
①財光寺南土地区画整理事業	
②日向市駅周辺土地区画整理事業	
③日向市駅周辺地区関連事業	
6. 土地区画整理事業とは・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	15 ページ
①土地区画整理事業のしくみ	
②土地区画整理事業の流れ	
③土地区画整理事業の施行者	
7. 地区計画とは・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	18 ページ
①地区計画の目的	
②地区計画の整備方針（各地区計画より抜粋）	
③地区計画で形成された街なみ	
8. 土地区画整理事業のQ&A・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	21 ページ
①減歩とは何ですか？	
②減価補償金とは何ですか？	
③建物を移転する場合、補償をしてもらえるのですか？	
④補償金額はどのようにして算定するのですか？	
⑤移転工事は施行者がするのですか？	
⑥借地や借家に住んでいる場合でも補償をしてもらえるのですか？	
⑦清算金とは何ですか？	
9. 参考資料・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	23 ページ
①施行中の土地区画整理事業の整備前・整備後の状況	
②日向市の土地区画整理事業のあゆみ	

1. 日向市の概要

①位置及び自然条件

本市は、宮崎県の北東部に位置し、北は門川町、西は美郷町、南は都農町及び木城町に接しており、尾鈴山系を南に、日向灘を東に望み、市西部の東郷地区から美々津・幸脇地区を耳川が貫流しています。

海岸部は、日豊海岸国定公園の南端に位置し、変化に富んだリアス式海岸と白砂青松の砂浜が織りなす海岸から成り立っており、中でも『日向岬』に見られる柱状節理は絶景です。

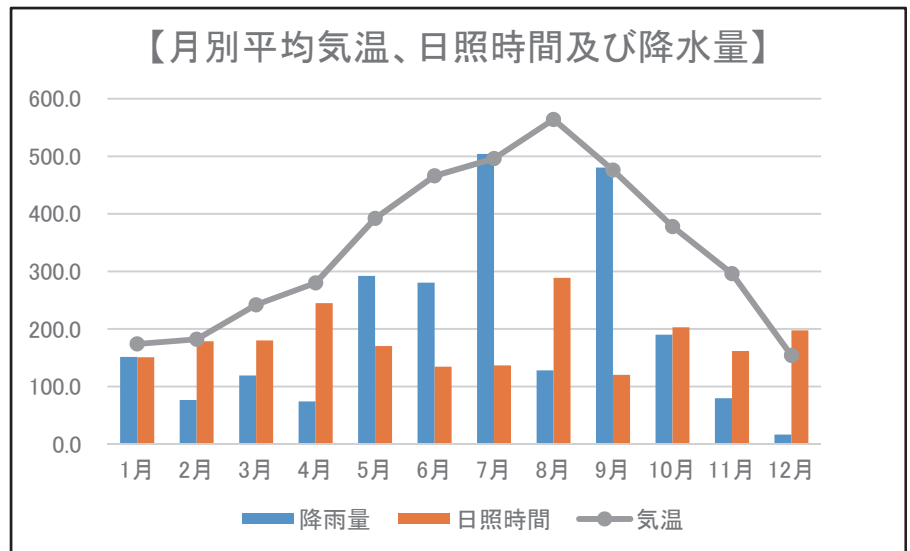
気候は、太平洋に面し、沖合を黒潮が通っているため温暖であり、年平均気温は約 17 度で、冬季に積雪を見ることもほとんどなく、年間日照時間は 2,166 時間、年間降水量は 2,392 mm となっています(令和元年気象庁)。

また、総面積は、336.87 k m²で県面積の約 4.3%を占めています。

【位置図】



【日向岬の柱状節理】

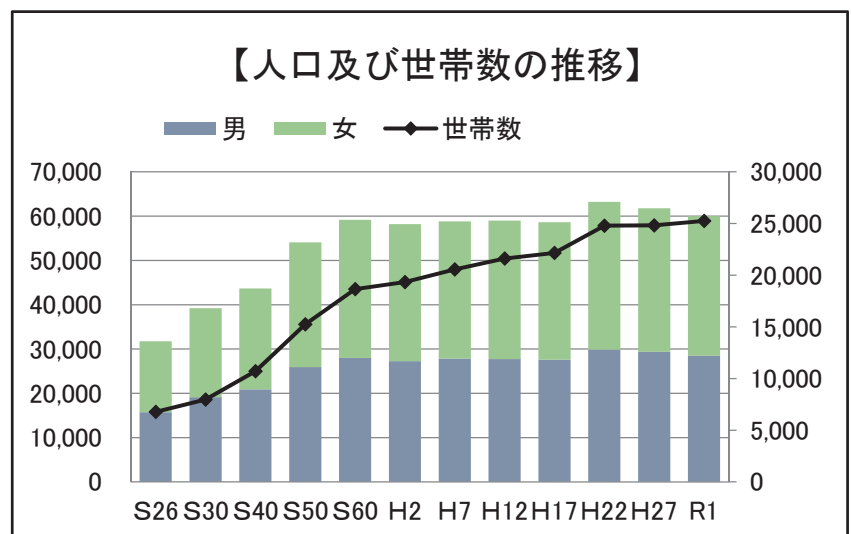


【令和元年気象庁資料】

②人 口

本市は、昭和 26 年に市制が施行され、昭和 30 年には美々津町と合併し、その後、平成 18 年に東郷町と合併し、現在の日向市が誕生しています。

昭和 39 年に日向・延岡新産業都市が指定されると人口が著しく増加しましたが、平成 22 年の人口 63,223 人(国勢調査)をピークに減少傾向にあり、令和元年 10 月現在、人口 59,999 人となっています。



【各年 10 月 1 日時点の現住人口】

2. 日向市の都市計画

①都市計画区域

「都市計画区域」とは、一体の都市として総合的に整備、開発、及び保全する必要がある区域として知事が指定するものです。この区域においては、「健康で文化的な都市生活及び機能的な都市生活を確保する」という都市計画の基本理念を達成するため、各種の都市計画が定められ、都市計画事業が実施されています。

本市の都市計画区域は、昭和9年2月7日に富高町全域 6,927 haが都市計画法の適用を受けたことから始まり、その後の市町村合併により、昭和26年には 10,050 haまで拡大しましたが、昭和39年に「日向・延岡新産業都市」の指定を受けたことにより、昭和44年に土地計画区域の絞り込みを行い 5,053.8 haとなりました。また、昭和45年には、市街化区域と市街化調整区域の「線引き」を行っています。

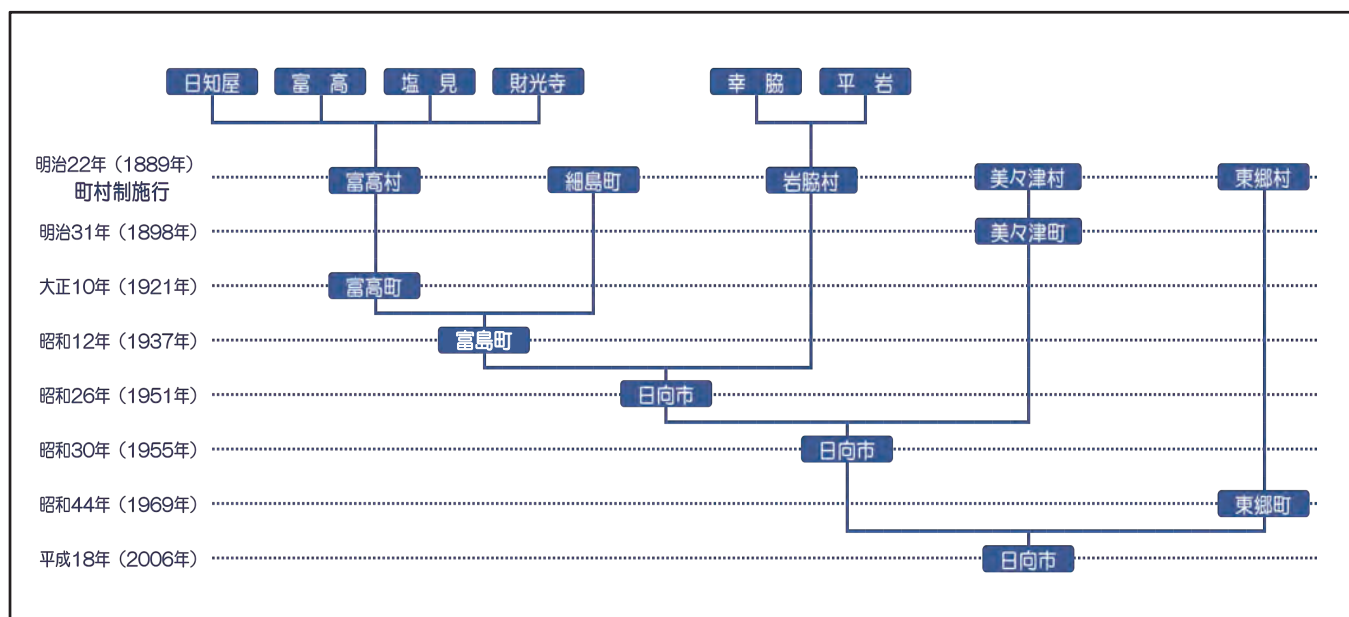
その後、数回の区域変更を経て、現在は、都市計画区域の面積は約 5,105 haであり、内訳は、市街化区域が 1,736 ha、市街化調整区域が 3,369 haとなっています。

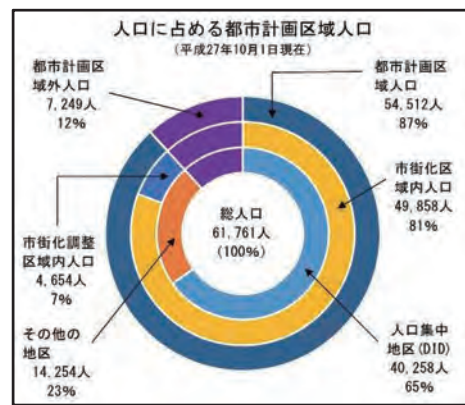
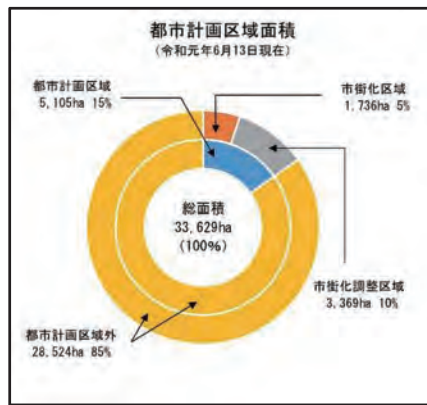
平成27年国勢調査時点での日向市全体の人口は 61,761 人で、日向市全体の 5%の面積である市街化区域内に、日向市全体人口の約 80%の人口 49,858 人が居住しています。



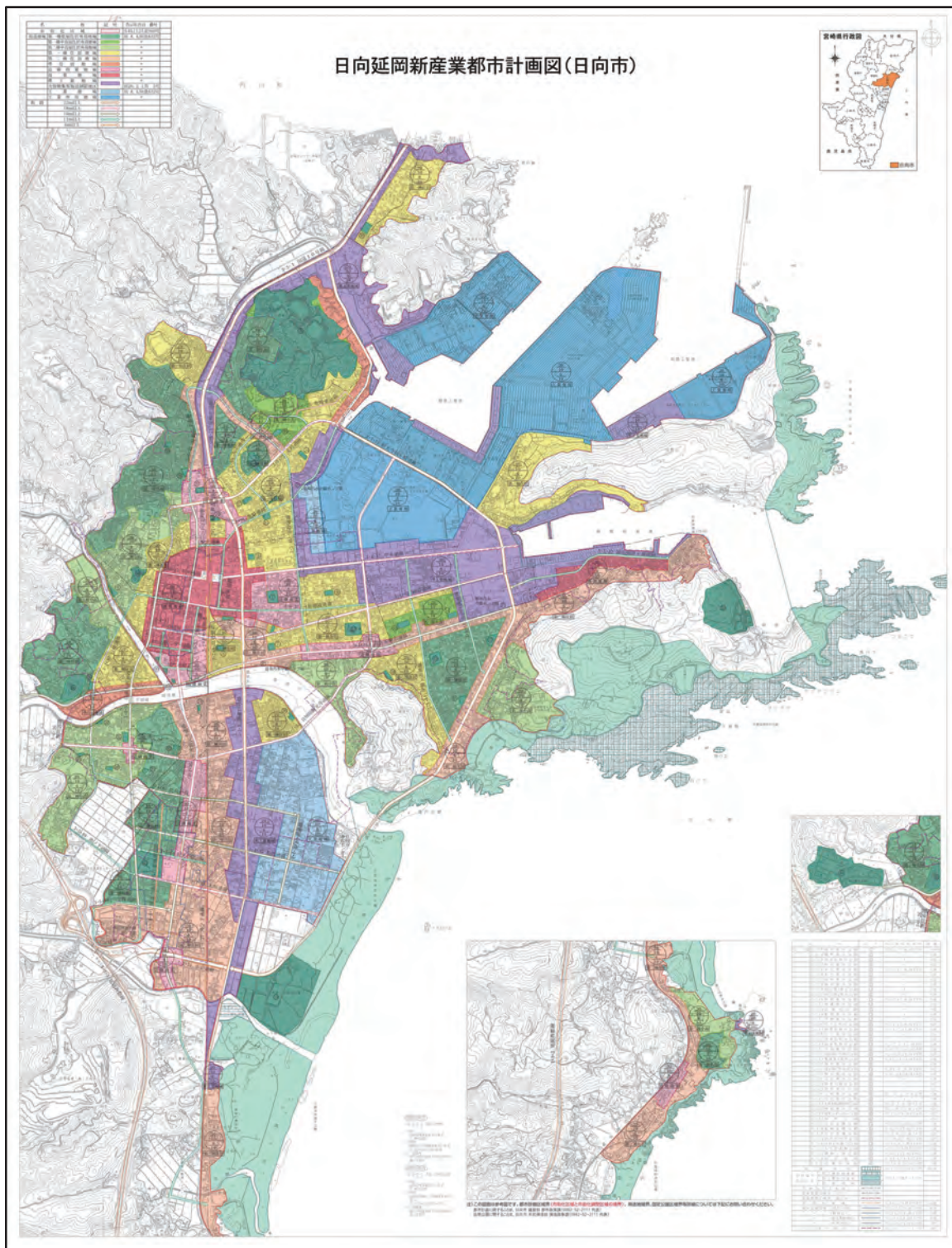
【平成22年に国から重点港湾に選定された細島港】

【沿革図】





②日向延岡新産業都市計画図（日向市）



3. 都市構造（日向市立地適正化計画）

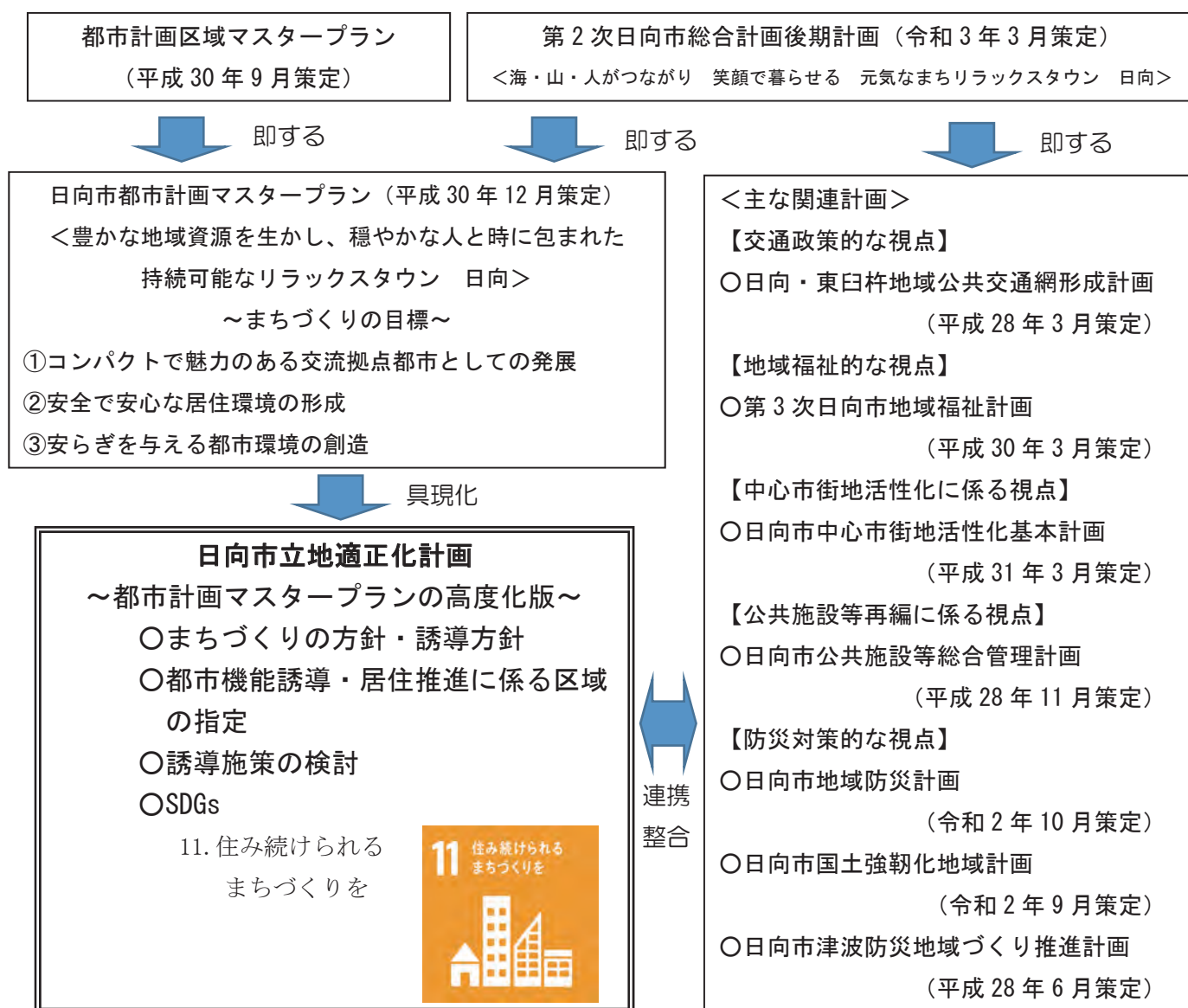
■計画の目的

平成26年8月施行の改正都市再生特別措置法で制度化された「立地適正化計画」により、人口減少・少子高齢化等の社会構造の変化に対応した「コンパクト＋ネットワーク」型のまちづくりを目標として、本市の現状把握を行い、地域特性を考慮した都市構造の将来像を検討し、必要となる機能、施設及び区域等を設定するため、日向市立地適正化計画を策定しました。

■計画の位置づけと関連計画との関係

日向市立地適正化計画は、第2次日向市総合計画や日向市都市計画マスタープランを上位計画として、特に都市計画マスタープランを具現化する計画として位置づけられています。他の関連計画とも連携・整合を図りながら、「コンパクト＋ネットワーク」型の都市構造の実現を目指します。

また、当計画は、都市と人間の居住地を包括的、安全、強靱かつ持続可能にしていくことを目指していることから、国際連合が掲げている持続可能な開発目標であるSDGsの17の目標のうち、特に、11番の「住み続けられるまちづくり」の目標達成を推進します。



■立地適正化計画における将来都市像

〈立地適正化計画における将来都市像〉

拠点性の向上と連携性・安全性の強化による 持続可能な都市構造の形成

【目標】

拠点性を向上

本市が有する人財(NPO・商業者・市民)やフィールド(まちなか空間)を活かした各拠点への都市機能の集約化により、幅広い世代が暮らし続けていける活気のある都市構造の形成を目指す。

連携性を強化

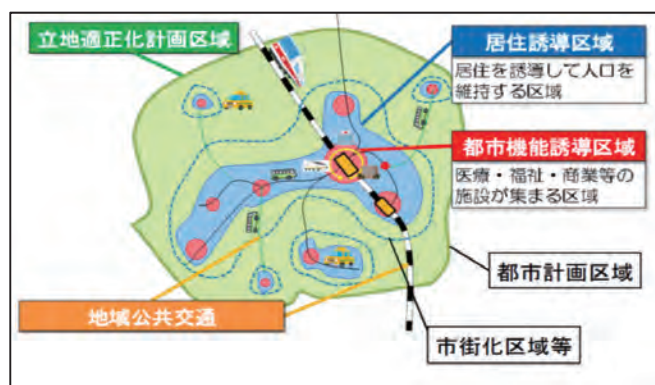
各拠点が公共交通機関や道路によるネットワークで結ばれた「多極ネットワーク型」都市構造の形成を目指す。

安全性を確保

本市が抱える災害リスクに対し、ハード・ソフト両面での防災・減災対策に取り組み、安心して住み続けることができる都市構造の形成を目指す。

■持続可能な都市形成のシナリオ

将来都市像の実現に向けて、以下の方針に基づき、居住推進区域や都市機能誘導区域を指定し、各誘導施策を推進していくとともに、激甚化する自然災害に対する防災、減災対策として、本計画に「防災指針」を位置づけ、これを推進していくことにより、安全性が確保された持続可能な「コンパクト＋ネットワーク」による多極型都市構造の形成を目指します。



【立地適正化計画のイメージ図】

目 標	方 針
拠点性を向上	- 一定の人口密度、公共交通機関の利便性、教育施設、災害リスク等を総合的に勘案し、<u>居住推進区域を設定</u> - 都市機能施設が集積したJR駅を中心とした重要交通結節点となっている区域において、大規模災害時における復興拠点としての機能を有することが可能となる津波想定浸水深3m未満、かつ、土砂や洪水による災害リスク等を総合的に勘案して、<u>都市機能誘導区域を設定</u>
連携性を強化	公共交通や道路のネットワークの強化により、コンパクト化の効果を市全域で享受できる「<u>多極ネットワーク型コンパクトシティ</u>」の形成
安全性を確保	「日向市地域防災計画」や「日向市国土強靱化計画」等と連携しながら、ハードとソフトが一体となった総合的な防災対策を推進

4. 土地区画整理事業の概要

①土地区画整理事業の経緯

本市における土地区画整理は、今までの線的な町並みを区画整理事業によって『近代的な街』に改造することを目的に、昭和10年に事業を着手した富高第一地区、幡浦第二地区の2地区、面積34.0 haの土地区画整理事業でした。当時としては初めての事業でもあり、途中、戦中、戦後の資材及び動力不足という悪条件も重なり、関係者の苦労は大変なものでありましたが、この事業は近代的な市街地を創出し、この地区の今日の繁栄に寄与したばかりでなく『日向市の都市整備の基礎』となった記念すべき事業でありました。

第二次世界大戦では、財光寺地区に海軍の飛行場があったことにより戦争中に幾度となく爆撃を受け、この復興のため、昭和21年戦災都市の指定を受け、昭和22年から財光寺地区の一部『往還町』10.8 haの戦災復興土地区画整理事業が施行されました。

昭和26年市政を施行した本市は、昭和27年から臨海工業地帯の造成に着手して工業都市として第一歩を踏み出しました。

そのような中、細島港も重要港湾の指定を受けて、周辺の整備が着々と進められ、港湾背後の健全な土地利用と、街路をはじめとした公共施設の整備を計画的に推進するため、東部地区開発の第

一弾として、昭和31年に東部土地区画整理事業49.0 haに市施行で着手し、昭和39年に完了しました。

また、昭和40年には、東部第二土地区画整理事業が東部地区に続き施行され、施行面積75.8 haが昭和50年に完了しています。

昭和40年頃から高度成長期に入り、人口の急増やスプロール化により、将来、都市整備が難渋することが予想される区域を中心に、亀崎南地区、春原地区、大王西地区、尾達山地区、梶木地区、比良地区等の土地区画整理組合が次々に設立され、組合による土地区画整理事業が施行されました。

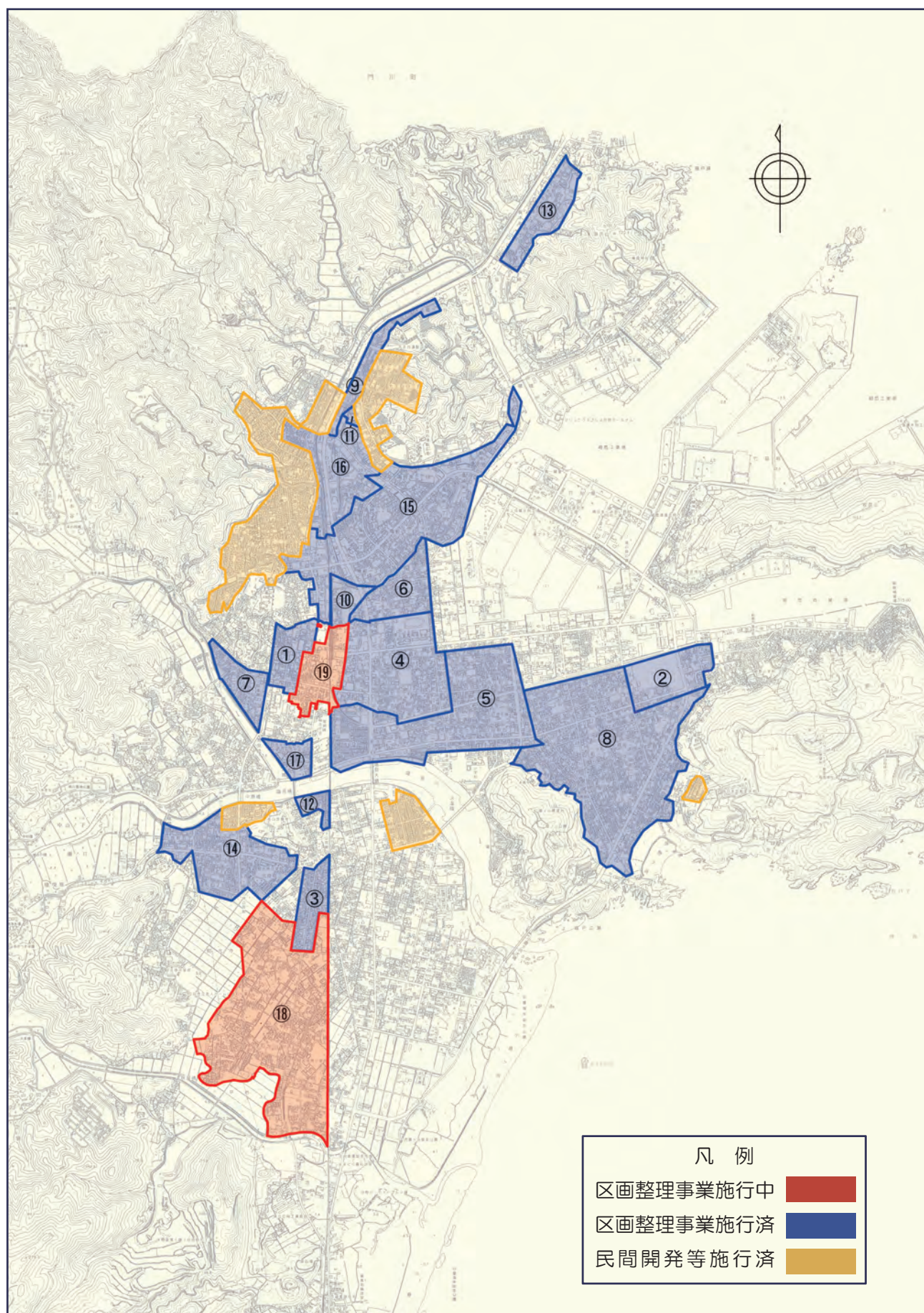
また、共同施行による坂の下地区(0.4 ha)県住宅供給公社による山下団地造成事業(2.3 ha)が施行され、その他民間開発等(85.1 ha)により、都市基盤整備を進めてきており、現在、財光寺南地区、日向市駅周辺地区の2地区を施行中です。

本市では、現在、19地区の土地区画整理事業や民間開発等で、市街化区域1,736 haの内、要整備区域1,377.5 haの約5割に当たる671.4 haの住環境整備を行ってきています。



【日向 I.C 方面から望む市街地の様子】

②土地区画整理事業施行箇所図



③土地区画整理事業一覧表

(令和4年4月1日現在)

区分	NO.	地区名	施行者	目的	事業認可	施行年度	地区面積 (㎡)	減歩率 (%)			総事業費 (千円)	換地処分
								公共	保留地	合算		
施行済	1	富高第一	組合	宅地造成	S10. 8. 7	S10~ S28	111,353	17.0	5.0	22.0	2,845	S28. 8.14
	2	畑浦第二	組合	宅地造成	S12. 8. 9	S12~ S22	229,395	—	—	—	—	S23. 3.12
	3	富島戦災復興	県	戦災復興	S22. 1.27	S21~ S25	108,322	1.0	13.6	14.6	1,319	S25. 7.25
	4	東部	市	宅地造成	S31.12.28	S31~ S39	490,033	18.3	7.0	25.3	66,933	S39. 7. 1
	5	東部第二	市	都市改造	S40. 3.31	S39~ S50	758,502	17.4	5.9	23.3	549,360	S50. 5.31
	6	亀崎南	組合	宅地造成	S43.11. 5	S43~ S48	145,098	16.1	7.8	23.9	85,000	S48.5.11
	7	春原	組合	宅地造成	S44.11.19	S44~ S46	100,523	17.8	6.8	24.6	43,150	S47. 2. 8
	8	曾根	市	都市改造	S46. 4.19	S46~ S55	949,550	19.1	5.6	24.7	2,667,000	S56. 3.20
	9	大王西	組合	宅地造成	S48.10.12	S48~ S52	124,353	23.5	3.2	26.7	403,733	S52. 7. 5
	10	尾達山	組合	宅地造成	S49. 7. 2	S49~ S52	52,188	22.5	3.4	25.9	125,700	S52. 8.12
	11	坂の下	共同	宅地造成	S51. 8.16	S51~ S52	4,222	11.9	—	11.9	7,329	S52.12.27
	12	山下団地	個人公社	宅地造成	S53.3.17	S52~ S54	23,578	27.8	—	27.8	107,454	S54. 7.17
	13	梶木	組合	宅地造成	S58. 9. 6	S58~ S63	157,503	18.5	11.9	30.4	1,209,649	H1. 3.14
	14	比良	組合	都市改造	S58. 8.15	S53~ H 7	340,058	20.3	4.9	25.2	4,404,000	(第1工区) A=30.4ha H 4. 7.31 (第2工区) A= 3.6ha H 7. 8.25
	15	亀崎	市	都市改造	S53.11.30	S53~ H12	825,647	23.8	2.7	26.5	10,040,000	(第1工区) A=71.9ha H 9. 7.18 (第2工区) A=10.7ha H 13. 3.30
	16	亀崎北	市	都市改造	H 1.5.10	H 1~ H12	290,497	25.3	10.6	35.9	5,790,000	H13. 3.30
	17	日向南町	市	都市改造	H 8. 6.20	H 8~ H20	59,559	(18.8) 26.0	—	(18.8) 26.0	4,245,659	H22. 2.26 (減価補償金地区)
施行済面積 (㎡)							4,770,381					
施行中	18	財光寺南	市	都市改造	H 5.12.15	H 5~ R10	946,038	21.7	6.0	27.6	27,700,000	
	19	日向市駅周辺	市	都市再生	H11.12. 1	H11~ R10	145,714	(16.7) 23.3	—	(16.7) 23.3	17,100,000	(減価補償金地区)
総施行面積 (㎡)							5,862,133					

5. 施行中の土地区画整理事業

①財光寺南土地区画整理事業

『基石で奏でる憩いのまち』（ふるさとの顔づくりモデル土地区画整理事業のテーマ）



■事業概要

施 行 者：日向市

施行面積：A=94.6ha

総事業費：27,700,000 千円

減 歩 率：27.64%

(公共 21.68% 保留地 5.96%)

■公共施設整備の概要

都市計画道路 12 路線 L=8,035m

区 画 街 路 幅員 4~9m L=17,117m

歩行者専用道路 幅員 4~6m L=418m

公 園 7 箇所 A=32,600 m²

緑 地 6 箇所 A=3,119 m²

同時施工による公共施設整備

都市下水路整備事業 L=7,880m

(大原地区・木原地区)



【はまぐり基石】

■事業の目的

日向市は、平成 6 年に宮崎県地方拠点地域に指定され、財光寺南地区は、「財光寺居住拠点地区」に位置づけられています。

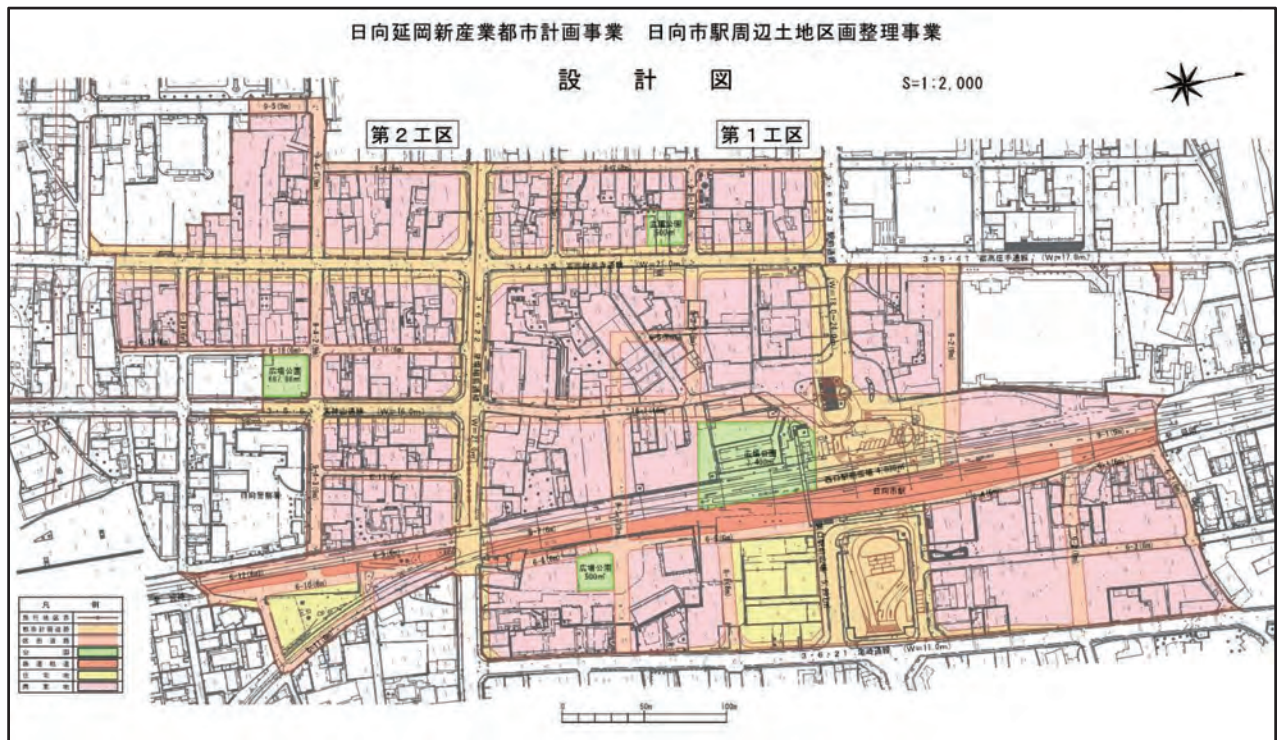
本地区区は、日向市の総合的なまちづくりの展望から、無秩序な市街化を抑制し、公共・公益施設との体系的な整備を図り、“基石で奏でる憩いのまち”をテーマに『魅力ある住みよいまちづくり』を主眼とした、健全な市街地形成を目的として事業を展開しています。

併せて、地区の中心を南北に結ぶ歩行者専用道路の整備をはじめ、中心部に中央近隣公園や商業施設を機能的に配置し、また、地区計画を導入しながら、街並みの景観に配慮した住環境の整備を行っています。

②日向市駅周辺土地区画整理事業

『市（いち）的賑わいのあるまちの舞台づくり』

（ふるさとの顔づくりモデル土地区画整理事業のテーマ）



■事業概要

施 行 者：日向市

施行面積：A=14.6ha

総事業費：17,100,000 千円

減 歩 率：16.66% (23.25%)
(公共 23.25% 保留地 0%)

■公共施設整備の概要

都市計画道路	6 路線	L=1,370m
区 画 街 路	幅員 6～16m	L=2,827m
駅 前 広 場	2 箇所	A=9,327 m ²
広 場 公 園	4 箇所	A=5,088 m ²

■事業の目的

本地区は、JR 日向市駅を核とする本市の中心市街地であり、宮崎県北地方拠点都市地域の『日向市生活・文化交流拠点地区』に位置付けられ、まちのにぎわいの復活の拠点、市街地の中核拠点、周辺地域との連携の拠点としての街なかの再生が望まれています。

本事業では、鉄道の高架化、公共公益施設の誘導と併せ、駅を中心とした街なか空間の整備を行うとともに、天領時代の富高陣屋や歴史のある十五夜まつりなどの資源を活かしながら、日向・入郷圏域における『山』と『海』の文化が会う『地域の顔づくり』を進めています。



【駅前交流広場の様子】

■日向市駅周辺地区での「まちづくり」の取り組み

市民との「協働」によるまちづくり



【駅前交流広場の除草作業】

日向市駅周辺地区では、施設の計画当初から、市民や活動団体、都市デザイナーなどを交えたワークショップや会議を開催してきました。そういった活動から、「自分たちの街は、自分たちで守り、育てる」という考え方が芽生え、街なかの維持管理等の活動につながっています。

「木」を活かしたまちづくり



【施行区域内のストリートファニチャー】

日向市駅周辺地区は、「日向・入郷圏域の玄関口」として、また、入郷圏域とは文化的なつながりも深いことから、杉材の蓄積量の多い本圏域にちなみ、区画街路の街路灯やボラード等に「杉」を使用し、「木を活かしたまちづくり」を推進しています。

「景観」を誘導するまちづくり



【5つのたまりのまちづくり】

街並みの形成は、建物の影響が大きいことから、景観アドバイザーによる、施主へのアドバイスや色彩等の指導を行ってきています。

また、地元建築士会の有志で、「日向のまちづくり」をわかりやすく説明した「たまりちゃんの5つのたからもの」という景観に対する本市ならではの「作法書」を作成しました。

「人」を育てるまちづくり



【課外授業に参加した子ども達】

次世代を担う子ども達に、自分たちの住む「まち」に関心を持ってもらうことを目的に、地元の学校を対象に出前講座や課外授業を実施してきました。

課外授業で杉材を使用し、「創」「遊」「学」をテーマに製作された3台の屋台は、現在も様々な街なかのイベントに活用されています。

③日向市駅周辺地区関連事業

○日向地区連続立体交差事業

概要図



■事業概要

施 行 者：宮崎県

事 業 期 間：平成 10 年度～平成 20 年度

事業計画延長：2.07km

高架区間延長：1.67km

踏切除去数：3 箇所

交 差 道 路：9 路線との立体交差化
(内、都市計画道路 4 路線)

総 事 業 費：約 78.5 億円



【国道 327 号から望む高架橋】

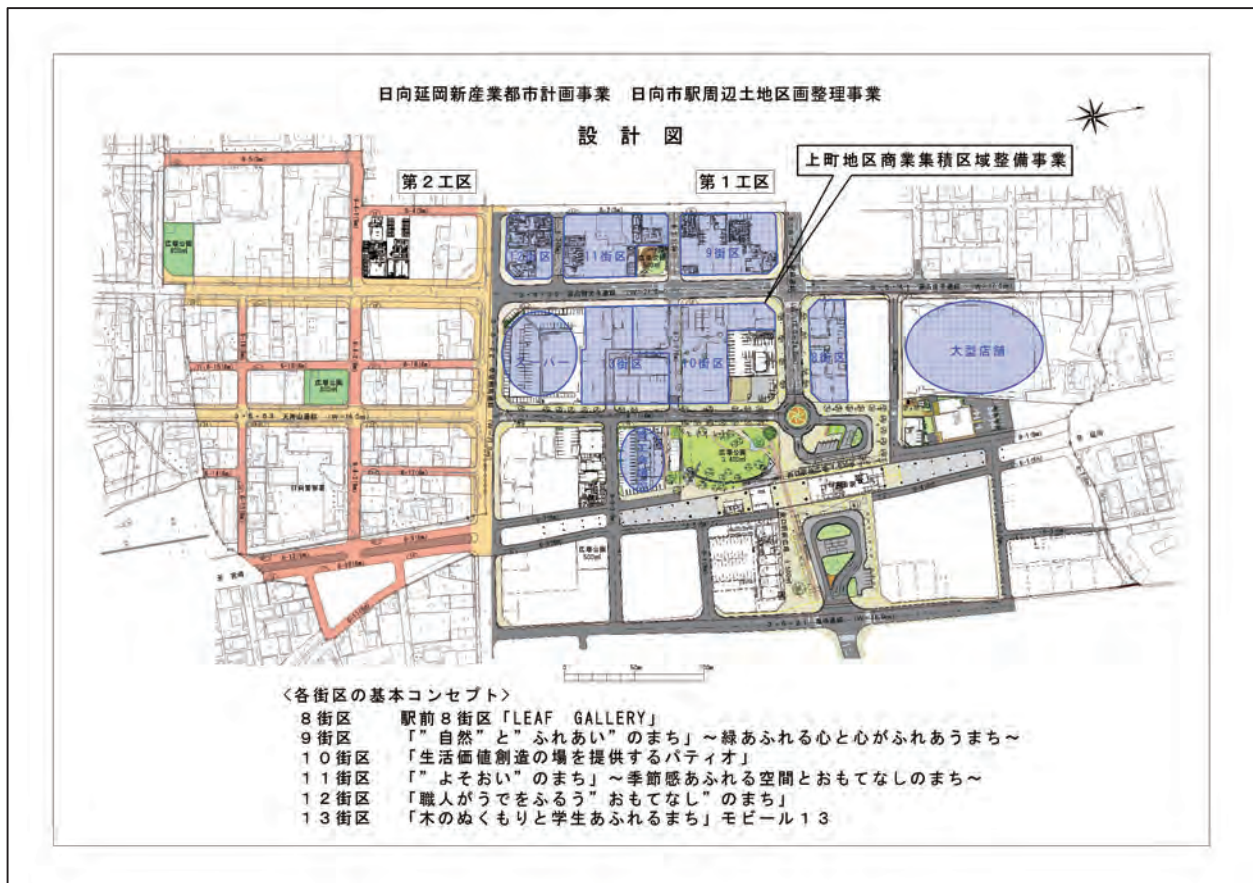


【駅西口から望む JR 日向市駅】



【JR 日向市駅のホーム】

○中心市街地商業集積整備事業



■事業概要

整備テーマ：日向・入郷圏域の顔をつくる

「商遊学住の魅せるまちづくり」

施 行 者：商店街振興組合、事業協同組合 等

上町、本町（振興組合）、原町商店会

区 域 面 積：A=24.0ha

施 行 期 間：平成 14 年度～平成 23 年度

事 業 内 容：地元商業者と「ひゅうがまちづくり機関（日向商工会議所）」が一体となって、ゾーニング計画に合わせた、商業核づくりや共同駐車場等の商業基盤施設の整備、個別協調建替、さらにソフト事業を推進して、中心市街地の商業の活性化を図っています。



【8 街区「LEAF GALLERY」】

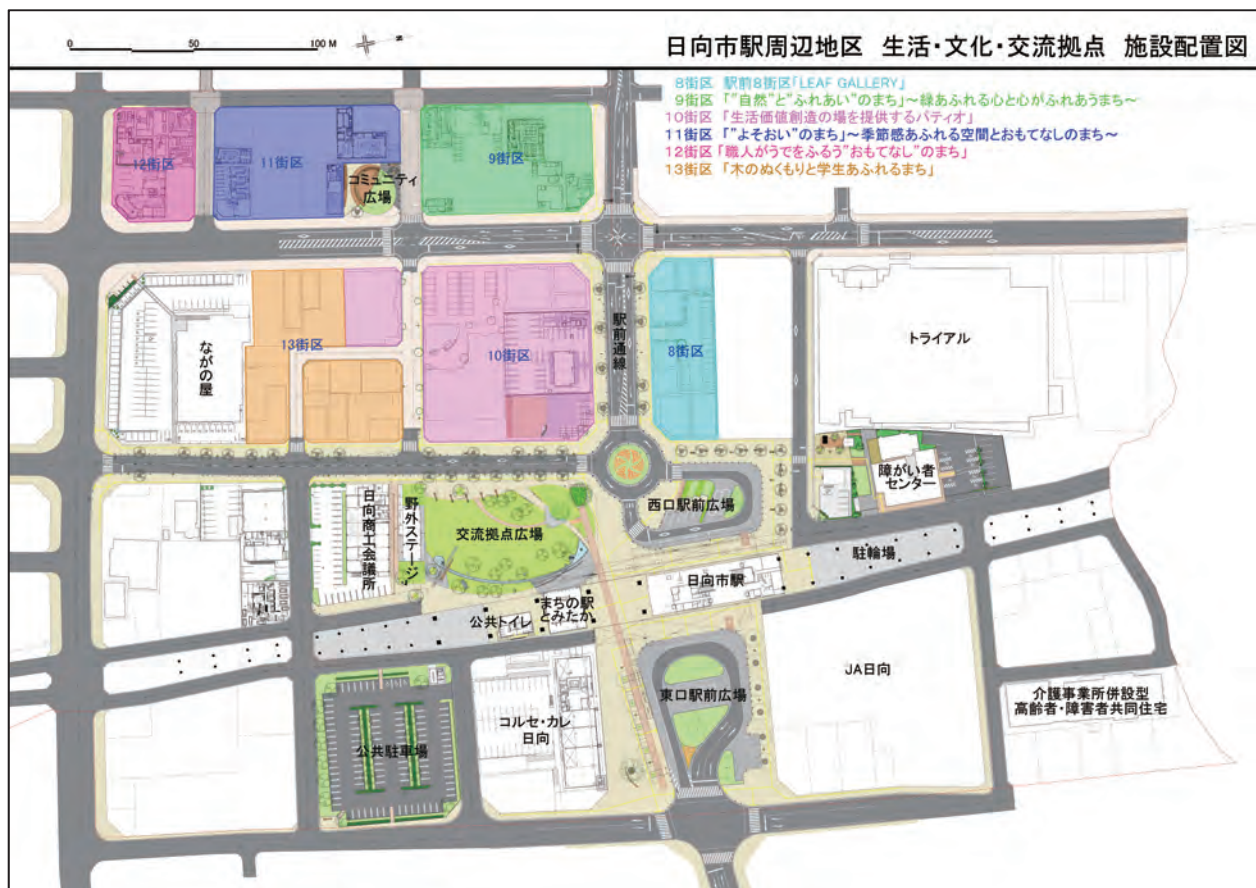


【13 街区「モビル 13」】



【10 街区「ひゅうが十街区パティオ」】

○交流拠点整備事業



■事業の位置づけ

- ①日向・入郷圏域の「顔」「玄関口」となる、新たな魅力拠点の形成。
- ②日向市駅を中心に広域圏の人を集め、「まち」に滞在を生み出す複合拠点の形成。
- ③「人」「もの」「情報」の集まる、広域圏域対応の生活・文化・情報拠点の形成。

■事業概要

東口駅前広場 A=5,300 m² (H18 実施) 東口キャノピー整備 L=63.0m (H18 実施)

地域情報センター「まちの駅とみたか」A=248 m² (H18 実施)

多目的トイレ (オストメイト対応) A=117 m²

市民交流プラザ (日向商工会議所): 多目的ホール A=144.0 m²

コミュニティホール (4 室) A=119.65 m²

子育て支援センター A=25.0 m²、中会議室 A=66.0 m²

障がい者センター: 地上 1 階木造及び鉄骨平屋建 A=587.73 m²



【東口駅前広場・東口キャノピー】



【駅前交流広場】

6. 土地区画整理事業とは

①土地区画整理事業のしくみ

・土地区画整理事業は、道路、公園、河川等の公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え宅地の利用の増進を図る事業です。

・公共施設が不十分な区域では、地権者からその権利に応じて少しずつ土地を提供してもらい(減歩)、この土地を道路・公園などの公共用地が増える分に充てる他、その一部を売却し事業資金の一部に充てる事業制度です(公共用地が増える分に充てるのが公共減歩、事業資金に充てるのが保留地減歩)。

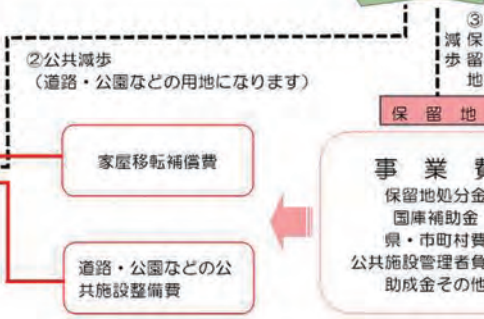
・事業資金は、保留地処分金の他、公共側から支出される都市計画道路や公共施設等の整備費(用地費を含む)に相当する資金から構成されます。これらの資金を財源に、公共施設の工事、宅地の整地、家屋の移転補償等が行われます。

・地権者においては、土地区画整理事業後の宅地の面積は従前に比べ小さくなるものの、都市計画道路や公園等の公共施設が整備され、土地の区画が整うことにより、利用価値の高い宅地が得られます。

【整理前】



【整理後】



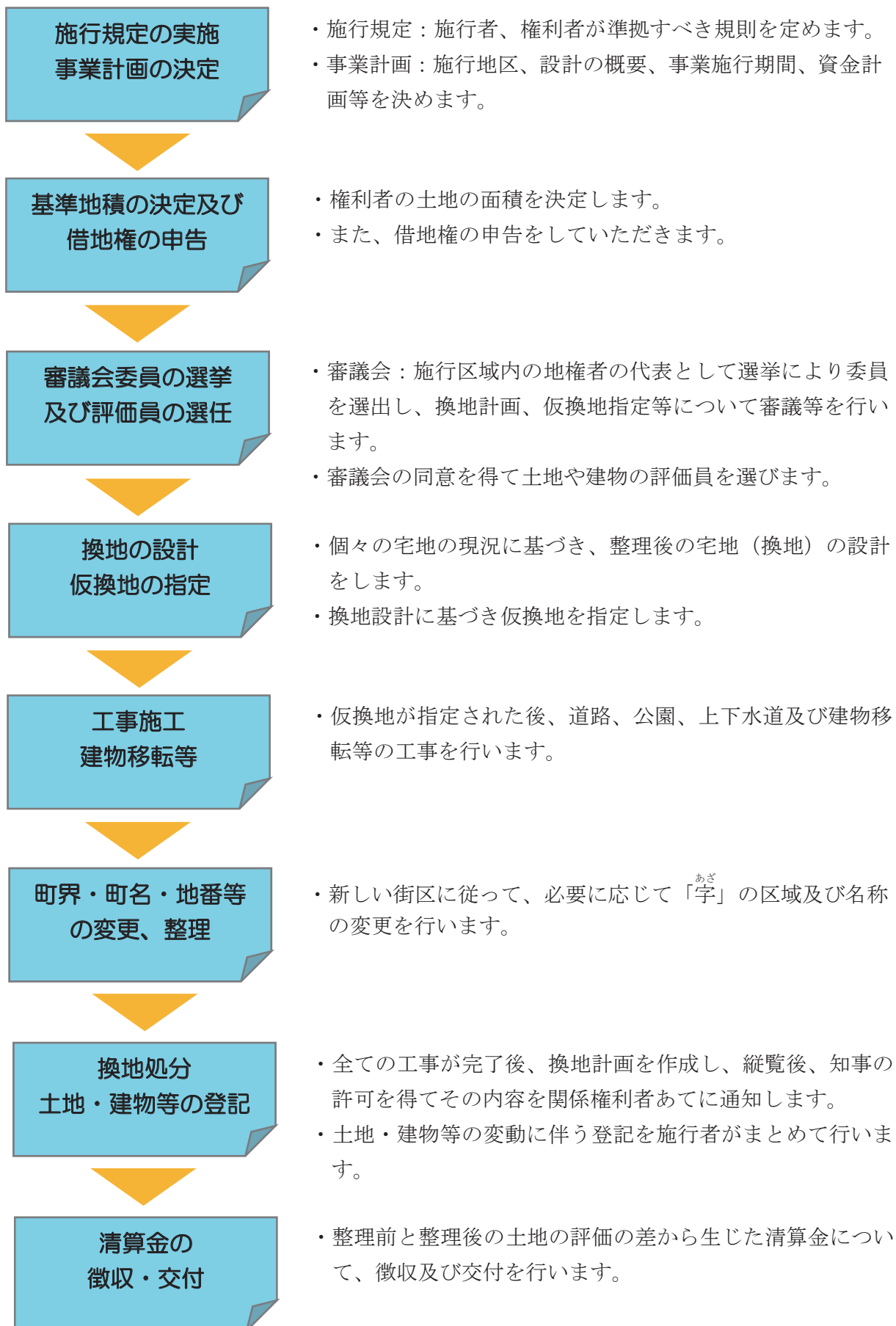
(事業費の一部に充てます)

整理後に整形された宅地は、整理前の宅地の位置、土質、水利、利用状況、環境等が照応するように換地されています。

整理前の宅地について、地上権、永小作権、賃借権等がある場合、それらの権利は換地上に移行します。

②土地区画整理事業の流れ

土地区画整理事業の事業完了までの流れは以下の通りです。



③土地区画整理事業の施行者

個人

・・・ 土地の所有者、または借地権者が、その土地について、一人、または数人共同して事業を行います。また、農住組合等が実施する土地区画整理事業は個人施行となります。

土地区画整理組合

・・・ 土地の所有者、または借地権者が7人以上共同し、土地所有者及び借地権者それぞれの2/3以上の同意を得て、定款と事業計画を定め設立した土地区画整理組合により事業を行います。

区画整理会社

・・・ 土地区画整理事業を主たる目的とし、施行地区内の2/3以上の土地（面積）の所有者等が過半数の議決権を有する株式会社が事業を行います。

地方公共団体

・・・ 市町村または都道府県が、都市計画に定められた施行区域において事業を行います。

国土交通大臣

・・・ 国の利害に大きな影響を与えるような地域において、国土交通大臣が事業を行います（行政庁施行ともいいます。）。

都市再生機構
地方住宅供給公社

・・・ 住宅建設あるいは宅地造成と併せて土地区画整理事業を行う必要があると国土交通大臣が認めた場合に、都市計画に定められた施行区域において事業を行います。



【施行中の財光寺南地区（地方公共団体施行）】

7. 地区計画とは

①地区計画の目的

本市は、平成18年10月に「景観行政団体」に移行し、市民・事業者・行政が協力して、景観形成を推進しています。現在施行中である日向市駅周辺地区は、本市の「日向市景観基本計画」において「景観形成重点地区」に指定されており、土地区画整理事業や鉄道高架事業等で整備された高度な都市景観と協調した街並みを形成するため、地区計画を定めています。

また、財光寺南地区においては、土地区画整理事業で整備される公共施設と併せた、快適な生活空間や魅力ある街並みの景観形成を図るため、「まちづくり協議会」でルール作りを行い、地区計画の内容を定めています。

両地区とも、土地区画整理事業を皮切りに、駅前や商業地域、住宅地において、地区計画をもって良好な景観形成に努めているところです。

②地区計画の整備方針（各地区計画より抜粋）

○日向市駅周辺地区

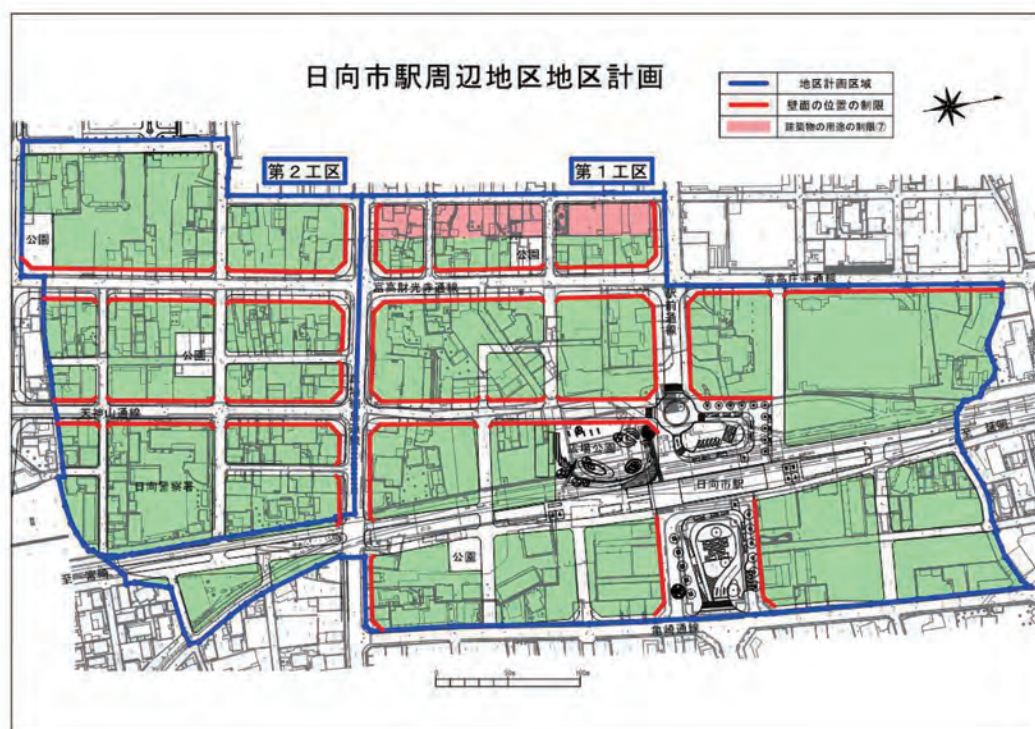
- ・面積：約17.6ha
- ・地区計画の目標

中心商業地となる商業機能の活性化及び商業集積を図り、日向入郷圏域の「顔」となる広域交流の拠点を形成し、にぎわい空間の創出を進めていくことを目標とする。

- ・建築物等の整備方針

公共空間と民有空間とが一体となり調和のとれた都市空間を創出するとともに、街に対して開かれた店づくり、住まいづくり及び商店街の連続性の実現のため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限、工作物等の設置の制限、かき又はさくの構造の制限を行う。

また、高度な都市空間を形成するため、日向市景観条例及び日向市景観基本計画に基づく規制・誘導の方針と整合を図ることとする。特に、建築物の高さについては、周辺建築物との調和及び日向市駅舎からの眺望に配慮するよう努めることとする。



○財光寺南地区

- ・面積：約36.5ha

A地区：29.8ha（第一種低層住宅専用地域・第二種住居地域の各一部）

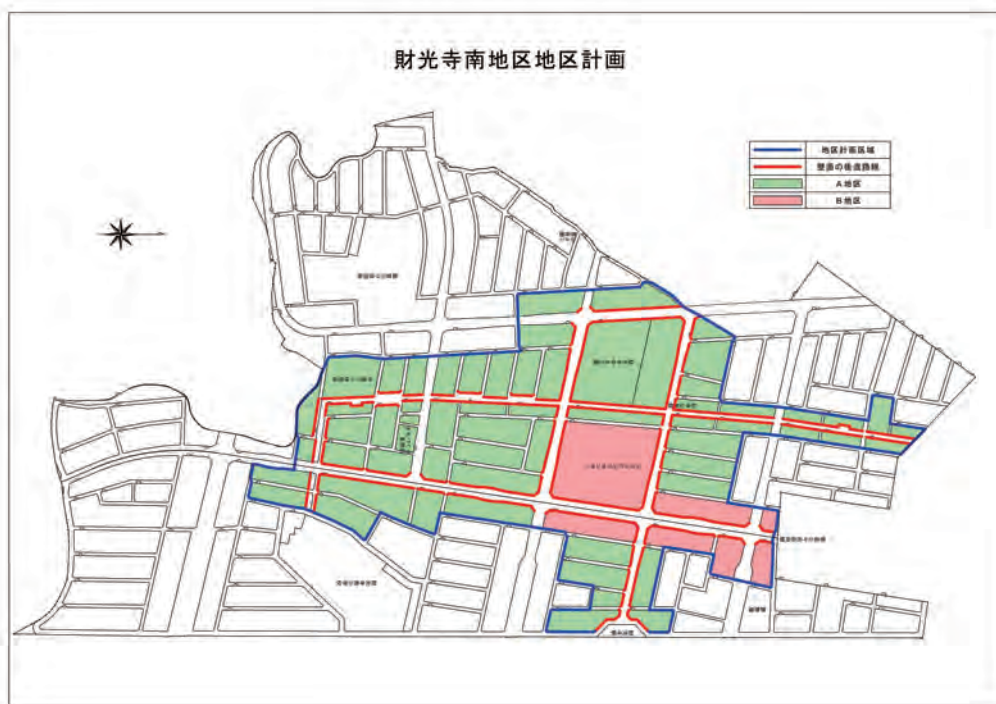
B地区：6.7ha（近隣商業地域の一部）

- ・地区計画の目標

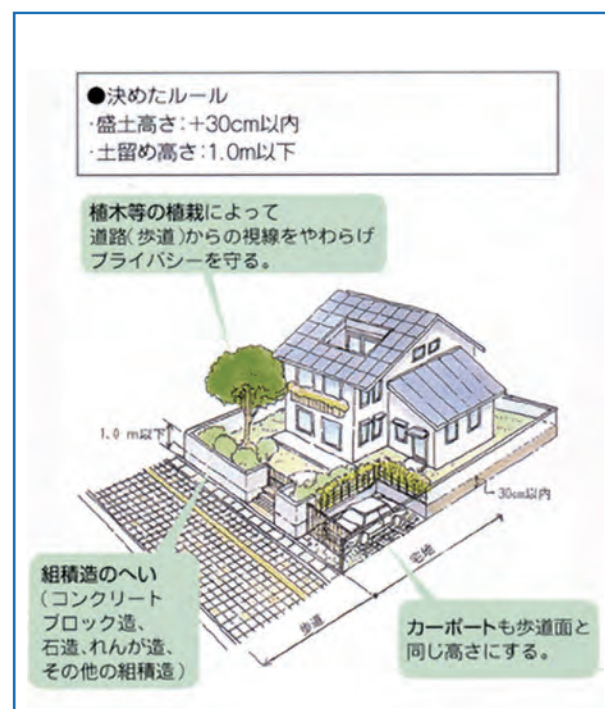
地区の核となる商業機能の活性化を図り、「囲碁の郷」にふさわしい、快適な住環境の整備を進めていくことを目標とする。

- ・建築物等の整備方針

快適な生活空間及び魅力あるまちなみ景観の形成を図るため、建築物の用途の制限、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限、かき又はさくの構造の制限を定める。



財光寺南地区の
地区計画のイメージ図



③地区計画で形成された街なみ

○日向市駅周辺地区



○財光寺南地区



8. 土地区画整理事業のQ & A

①減歩とは何ですか？

土地区画整理事業は、公共施設のための用地や保留地を生み出すために必要な土地を、施行区域内の権利者から少しずつ出していただく仕組みになっており、従前の土地はそれぞれ面積が減少した土地に置き換えられることとなりますが、この個々の土地が事業により減少することを「減歩」といいます。

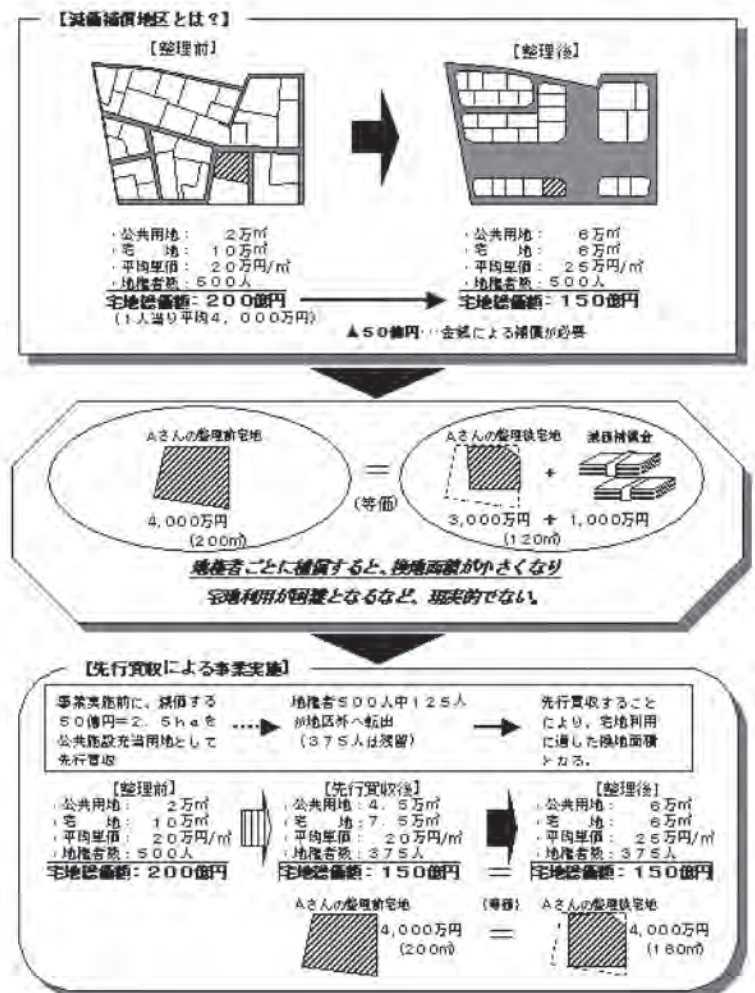
減歩はその目的により「公共減歩」と「保留地減歩」に分かれます。「公共減歩」とは、事業により道路、公園等の公共施設が整備されますが、それらの公共施設の用地を確保するための減歩をいい、「保留地減歩」とは、事業費の一部に充てるために売却する土地（これを「保留地」といいます。）を確保するための減歩のことをいいます。

②減価補償金とは何ですか？

既成市街地の土地区画整理事業については、事業の施行に伴う宅地の利用増進が比較的小さい一方で公共施設用地に充てる減歩負担が大きく、施行後の宅地価格の総額が施行前の宅地価格の総額より減少する場合があります。このような場合、施行後の宅地価格の総額と施行前の宅地価格の総額の差額に相当する金額を「減価補償金」として権利者に交付しなければならないとされています。

減価補償金は、施行前の権利価格に応じて交付されますが、実際に補償金として交付される例は少なく、減価補償金相当額で、売却を希望する従前地を施行者が取得し、施行後の公共施設用地に充てる扱いが一般的です。

減価補償金による従前地の取得により権利者の減歩負担の軽減が図られます。



③建物を移転する場合、補償をしてもらえるのですか？

土地区画整理事業では、道路や公園等の整備に合わせて、宅地の再配置を行いますので、道路や公園に係らない場合でも移転が生じることがあります。また、土地区画整理事業によって建築物などの移転が必要となる場合には損失補償基準に基づいて施行者が補償します。建物だけでなく塀や井戸などの工作物、機械設備、樹木なども移転補償の対象になります。

④補償金額はどのようにして算定するのですか？

まず、現地において移転対象物件の調査を行います。調査結果をもとに損失補償基準にもとづいて移転工法を検討し、もっとも経済的かつ、円滑な移転と考えられる工法を採用した場合に必要な補償金額として算出します。

⑤移転工事は施行者がするのですか？

基本的に施行者が移転工事を行うことはありません。施行者と移転物件の所有者の間で補償金額、移転時期について移転補償契約を締結し、物件所有者に移転工事を行っていただくことになります。

⑥借地や借家に住んでいる場合でも補償をしてもらえるのですか？

移転補償金は、土地の所有者ではなく移転物件の所有者にお支払いしますので、借地上に自分で住居を建築してお住まいの場合には通常の移転補償金をお支払いします。借家にお住まいの場合には、移転によって引越が必要となりますので、そのために必要な金額を補償金として算定し、お支払いします。

⑦清算金とはなんですか？

換地設計の際に全ての換地を過不足なく配置することは、現地の状況等により技術的に困難であり、定められる換地相互間にはある程度の不均衡が生じます。また測量や工事上の物理的な差など、本来従前地と同じ評価指数を持つべき換地がそれ以上であったり以下であったりすることが原因で差が生じてきます。この差の調整は、金銭により調整することになります。これを「清算金」といいます。

清算金は、徴収の場合と交付の場合があり、その金額は評価委員の意見を聞き、審議会の同意を得て決められます。

徴収	整理前の評価指数より換地の方が大きくなった場合、地権者から施行者へ支払います。
----	---

- 土地に置き換えたとき、設計よりも若干換地が大きくなったとき
- 宅地規模適正化のため、減歩緩和を受けたとき

交付	整理前の評価指数より換地の方が小さくなった場合、施行者から地権者へ支払います。
----	---

- 土地に置き換えたとき、設計よりも若干換地が小さくなったとき
- 換地がいらぬ旨の申し出があり、換地不交付としたとき
- 私道が公共用地となった場合などのとき

9. 参考資料

①施行中の土地区画整理事業の整備前・整備後の状況

○財光寺南地区

【平成3年撮影（着手前）の航空写真】



【令和2年撮影（施行中）の航空写真】



○日向市駅周辺地区

- ・ 日向市駅舎・西口駅前広場の整備前・整備後の状況



- ・ 富高財光寺通線（県道土々呂日向線）の整備前・整備後の状況



- ・ 日向市駅前（西口）の整備前・整備後の状況

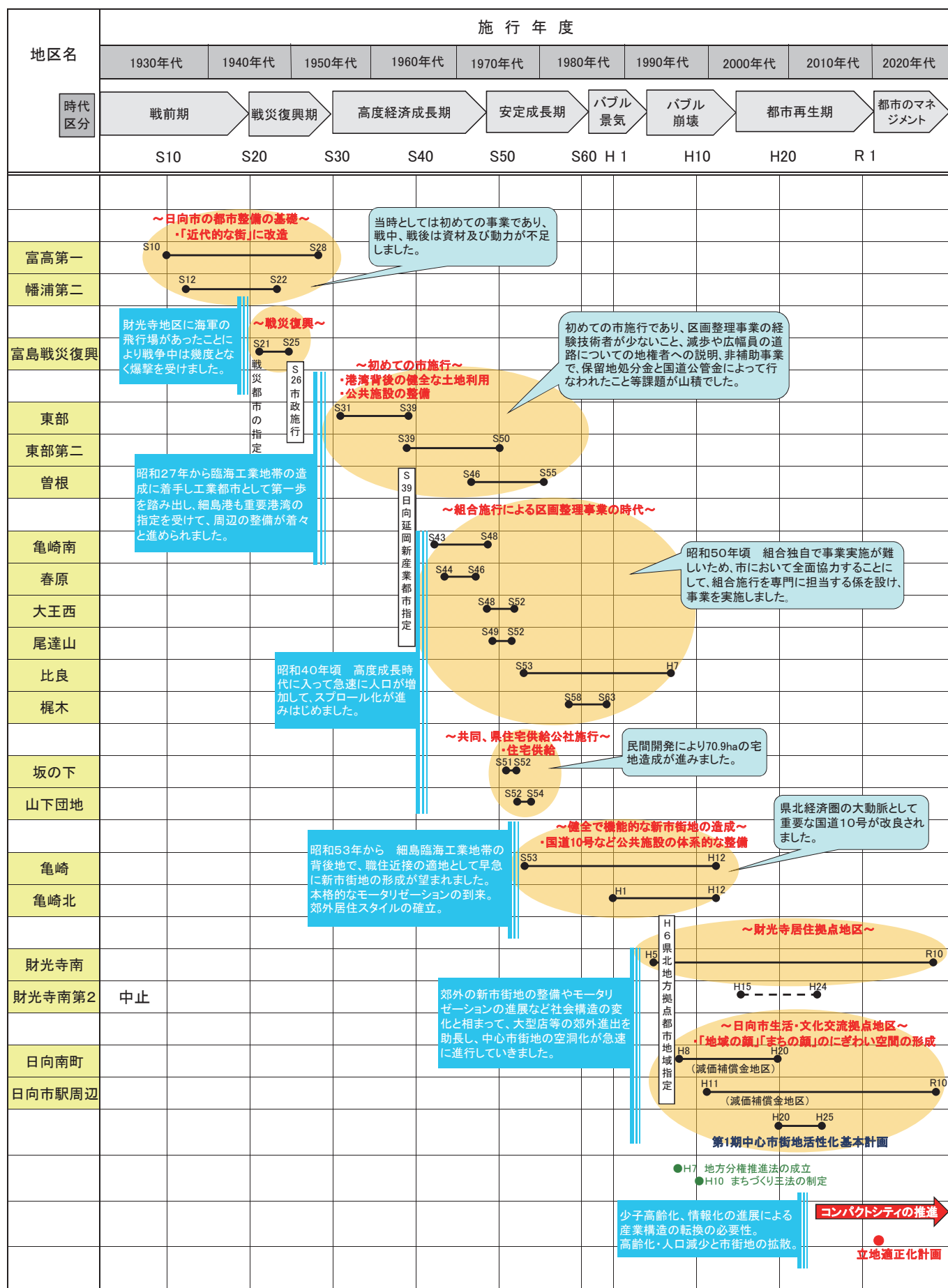


- ・ J R原町踏切の整備前・整備後の状況



②日向市の土地区画整理事業のあゆみ

土地区画整理事業は、各時代における地域の課題やニーズに対し、その解決の一助となるよう柔軟に役割を変化させてきました。





▼HPIはこちら



R4.3.300