

An aerial photograph of Miyazaki City, Japan. The image shows a mix of urban development, including residential areas with houses and larger commercial buildings. A significant portion of the city is under redevelopment, with large, cleared plots of land and new road networks. A large body of water is visible on the right side of the image, with a pier and some industrial structures. The text '東部第二土地区画整理事業' is overlaid in large, bold, blue characters with a white outline.

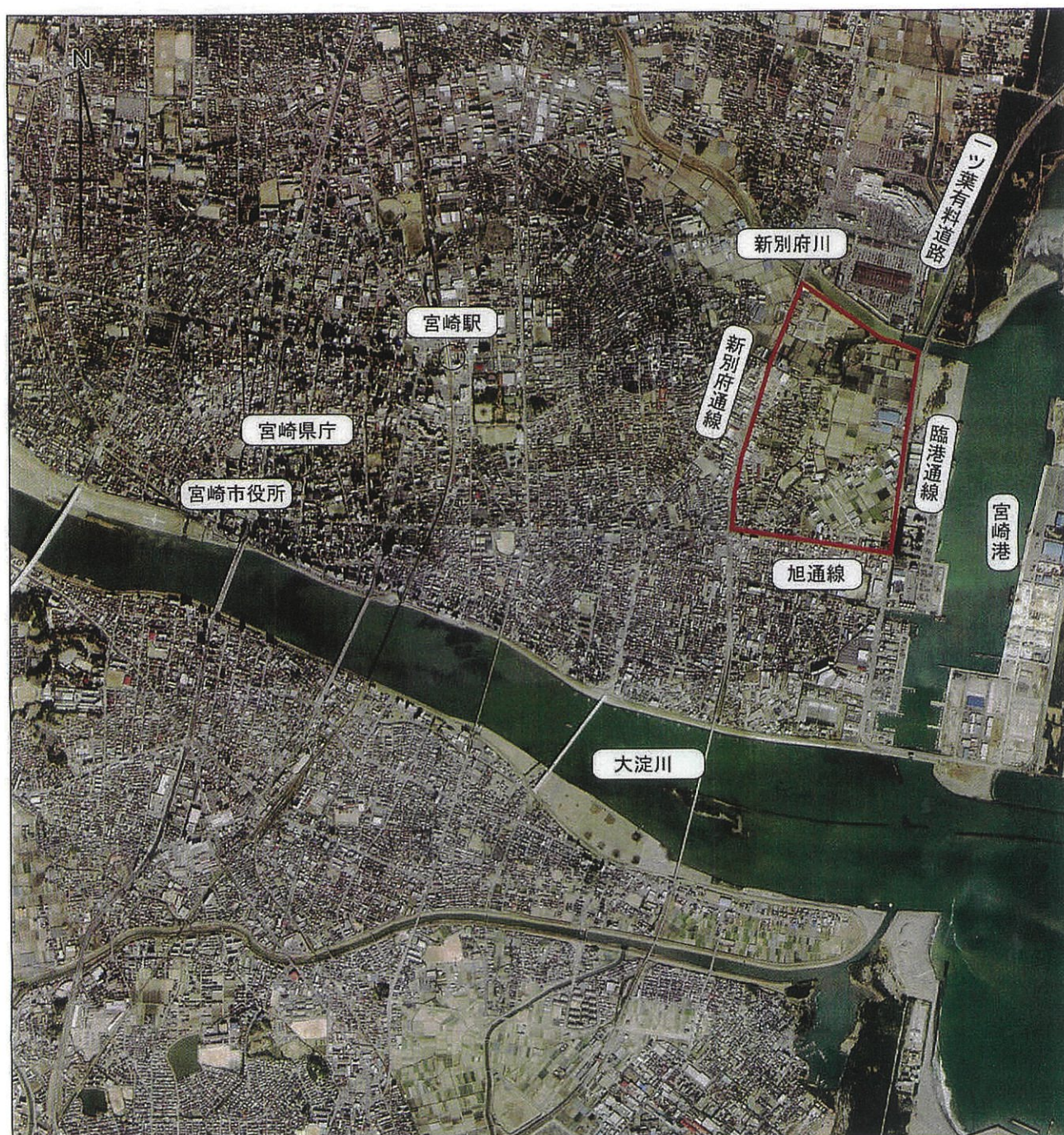
東部第二土地区画整理事業

MIYAZAKI CITY

宮崎市

施行地区の位置

本地区は、宮崎市中心部から東方約3kmに位置し、本市の海の玄関口となる宮崎港の隣接地であるとともに、主要交通施設である宮崎空港、J R 宮崎駅、宮崎自動車道、東九州自動車道等の広域幹線道路により連絡された地区です。



事業の目的

本地区は、「宮崎市総合計画」において、港湾関連施設の立地に対応した基盤整備と防災性・快適性の高い居住環境の整備を図る地区として位置づけられています。

また、隣接する宮崎港は「宮崎港港湾計画」に基づいて、現在整備中です。

本事業は、計画的で良好な居住環境の創出と宮崎港の隣接地として新たに産業用地の確保を行うため、「海とともに発展する街づくり」を計画テーマに、本市の海の玄関にふさわしい良好な都市環境と防災性に優れた住環境、並びに産業地と住宅地との調和がとれた地区を創出し、住民の生活向上と当該地域の秩序ある発展に寄与することを目的としています。

事業の概要

事業の名称：宮崎広域都市計画事業東部第二土地区画整理事業

施 行 者：宮崎市

施 行 面 積：約88.4ha

施 行 期 間：平成12年7月10日（事業計画決定）
～ 令和16年3月31日（清算期間5年含）

計 画 人 口：6,500人

平均減歩率：公 共 減 歩 率 16.73%

保留地減歩率 4.08%

合 算 減 歩 率 20.81%

※減歩率 = $\frac{\text{施行前宅地地積} - \text{施行後宅地地積}}{\text{施行前宅地地積}} \times 100$

施行地区写真



— 凡例 —

土地区画整理
事業施行区域

整理施行前後の地積

土地の種目別施行前後対照表

種 目			施 行 前		施 行 後	
			地 積 (㎡)	%	地 積 (㎡)	%
公 共 用 地	国 有 地	道 路	68,815.32	7.79	97,626.78	11.05
		河 川	6,902.93	0.78	7,014.26	0.80
		水 路	27,228.62	3.08	0.00	0.00
		計	102,946.87	11.65	104,641.04	11.85
	地方公共団体 所 有 地	道 路	13,386.78	1.51	106,874.40	12.09
		公 園	——	——	27,000.00	3.05
		河 川	67.97	0.01	0.00	0.00
		水 路	5,562.31	0.63	10,886.76	1.23
		計	19,017.06	2.15	144,761.16	16.37
	合 計		121,963.93	13.80	249,402.20	28.22
宅 地	民 有 地	田	408,023.02	46.15	603,345.27	68.26
		畑	105,844.70	11.98		
		宅 地	174,912.45	19.78		
		池 沼	1,917.00	0.22		
		山 林	5,693.52	0.64		
		原 野	312.12	0.04		
		た め 池	1,105.00	0.13		
		公 衆 用 道 路	1,484.01	0.17		
		雑 種 地	25,514.29	2.89		
		学 校 用 地	21,793.00	2.47		
		墓 地	1,645.00	0.19		
		合 計	748,244.11	84.66		
	保 留 地		——	——	31,104.00	3.52
測 量 増		13,643.43	1.54	——	——	
総 計		883,851.47	100.00	883,851.47	100.00	

資金計画

1) 収 入 (単位：千円)

区 分	金 額	
	当 初	第7回変更後
国庫負担金又は補助金	4,887,350	9,563,188
県 費	0	57,000
市 負 担 金	4,690,650	9,998,571
保 留 地 処 分 金	3,229,000	2,022,000
地 方 特 定 道 路 A	0	8,000
その他補助金・交付金等	0	20,000
市 単 独 費	5,334,100	2,535,241
寄 付 金 ・ そ の 他	0	0
計	18,141,100	24,204,000
公共施設管理者負担金	756,900	736,000
合 計	18,898,000	24,940,000

2) 支 出 (単位：千円)

区 分	金 額	
	当 初	第7回変更後
築 造 費	4,436,800	5,869,909
移 転 費	8,195,600	13,245,431
移 設 費	321,100	299,094
仮 設 住 宅 建 設 費	114,000	684,105
そ の 他	5,830,500	4,841,461
合 計	18,898,000	24,940,000

事業の流れ

区 分	項 目	(予 定) 時 期
計 画	都 市 計 画 決 定 ↓	平成10年3月31日
	事 業 計 画 決 定 ↓	平成12年7月10日
	換 地 設 計 作 成 ↓	
移 工 ・ 転 事	仮 換 地 指 定 ↓	土地区画整理審議会にて 指定
	移 転 ・ 補 償 ↓	
	工 事 ↓	
	使 用 収 益 開 始 ↓	
	出 来 形 測 量 ↓	全ての工事完了時
換 地 処 分	換 地 計 画 ↓	
	換 地 処 分 ↓	
登 記	登 記 変 更 ↓	令和11年3月31日までに 完了予定
清 算 業 務	清 算 ↓	
	事 業 完 了	令和16年3月31日までに 完了予定

事業の歩み

平成 3年度
平成 9年 7月
平成10年 3月31日

平成11年 8月26日
～ 9月 8日

平成12年 5月 2日
平成12年 7月 7日

平成12年 7月10日

平成12年11月26日

平成13年 2月 7日

平成13年 7月12日

平成14年 8月 9日

平成14年10月 3日

平成15年 2月27日

平成15年11月

平成16年 8月25日

平成17年11月 6日

平成19年 4月18日

平成21年 2月 9日

平成22年10月31日

平成22年11月24日

平成23年12月

平成24年 8月20日

平成27年 5月

平成27年10月25日

平成27年11月30日

平成28年 3月22日

平成31年 1月24日

令和 4年 3月 1 5日

土地区画整理事業B調査 ※基本構想、基本的な計画に関する説明会
都市計画案縦覧

都市計画決定告示
(土地区画整理事業、線引き、用途地域、都市計画道路)
※事業計画に関する説明会等の実施

事業計画の縦覧

「設計の概要」について県知事認可
施行条例制定(平成12年6月議会議決)

事業計画決定の公告、施行条例施行

土地区画整理審議会委員選挙

第1回土地区画整理審議会
(会長・副会長の選任、議事運営要綱について諮問)

第2回土地区画整理審議会
(換地設計基準、評価員の選任について諮問)

第1回土地評価員会開催
(土地評価基準について評価員に諮問、決定)

第3回土地区画整理審議会開催
(土地評価基準、換地設計原案について説明)

第1回仮換地指定 (第4回土地区画整理審議会開催)

工事着工

用途地域の変更

土地区画整理審議会委員選挙(改選選挙)

事業計画の変更(第1回)

事業計画の変更(第2回)

土地区画整理審議会委員選挙(改選選挙)

事業計画の変更(第3回)

宮崎駅東通線(L=690m)開通

事業計画の変更(第4回)

昭栄通線(L=716m)開通

土地区画整理審議会委員選挙(改選選挙)

第34回仮換地指定 (第44回土地区画整理審議会開催)

※ 仮換地指定率(全体)・・・ 90. 82%

事業計画の変更(第5回)

事業計画の変更(第6回)

事業計画の変更(第7回)

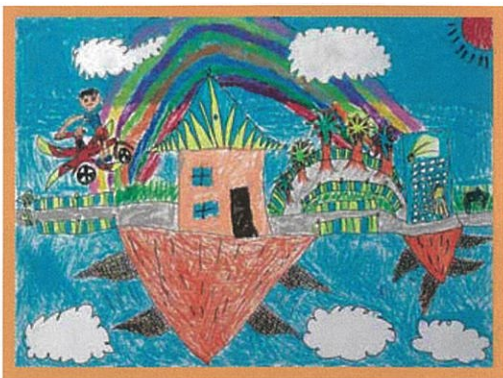
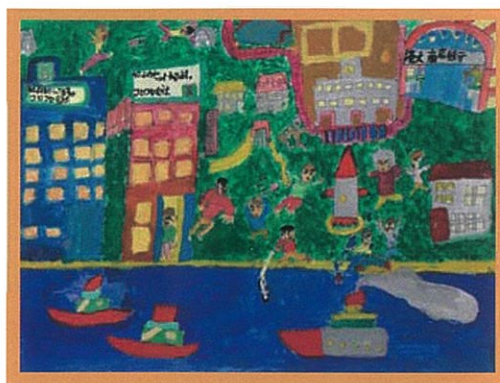
『将来のまちづくり』について

より良い『将来のまちづくり』を皆さんと一緒に作っていくため、平成21年度からワークショップなどを開催し、まちづくりのテーマや具体的にまちづくりに必要なことを検討しております。下記の絵は取り組みの一環で、宮崎市立宮崎港小学校の生徒さんが、10年後の未来のまちへの希望と夢を、元気いっぱいに描いてくれたものを抜粋したものです。

(応募総数313点:平成22年3月作成)

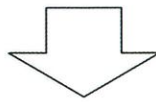
作品のテーマ

未来のまち ～海とともに 発展する街づくり～



写真でみる進捗状況

施工前 H12 撮影



施工中 H27 撮影



よくある質問

宅地の売買について

土地区画整理施行地区内の宅地は、仮換地指定の前後にかかわらず、従前地を自由に売買することができます。売買の際は次の点に留意して、買主に説明を行ってください。

＜留意事項＞

- ・ 土地区画整理法第76条の規定により、建物・工作物（ブロック塀など）の建築、土砂のたい積などが制限されているため、従前地にある既存建物の建替え及び増築などは原則できません。
- ・ 清算金に関する権利義務は原則買主へ帰属することになります。
- ・ 清算金に関する権利義務が売主に帰属する場合は、売買契約書、または重要事項説明書にその旨記載してください。

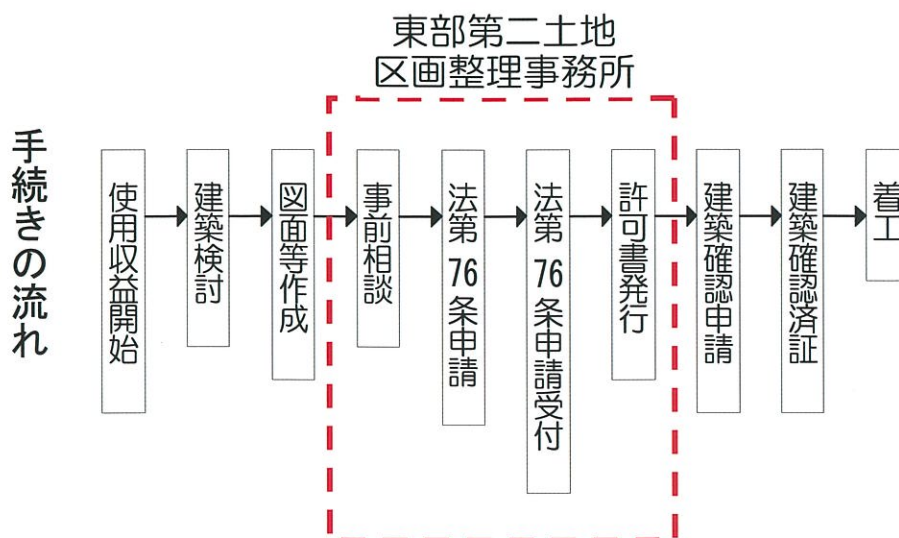
なお、売却して所有権を移転する場合は、事前に東部第二土地区画整理事務所までご連絡いただきますよう、お願いいたします。

※土地区画整理事業でいう「宅地」とは、地目にかかわらず全ての土地のことを指します。

建築行為等について

土地区画整理施行地区内は、土地区画整理法第76条の規定により、建物・工作物（ブロック塀など）の建築、土砂のたい積などが制限されているため、従前地にある既存建物の建替え及び増築などは原則できません。そのため、仮換地指定後に使用収益開始を受けた宅地について、建築行為などを行う場合は許可を得る必要があります。建築計画がある場合は、事前に東部第二土地区画整理事務所（直通0985-38-5441）までご相談ください。

許可のない建築行為などは、土地区画整理法違反になりますので、ご注意ください。



宮崎広域都市計画事業 東部第二土地区画整理事業 設計図



【将来の都市像】

未来を創造する太陽都市「みやざき」

【まちづくりの基本姿勢】

地域に愛着をもち、新たな価値を共に創る



宮崎市都市整備部市街地整備課

〒880-8505 宮崎市橘通西一丁目1番1号
宮崎市コールセンター(大代表)(0985)25-2111

<http://www.city.miyazaki.miyazaki.jp/>

令和4年4月発行

