

第2回 福岡広域都市計画事業 貝塚駅周辺土地区画整理審議会

日 時：令和3年11月17日（水）午後2時～

場 所：福岡市役所 行政棟3階北側会議室

会 議 次 第

1 開 会

2 議 題

① 議案第1号 評価員の選任について（諮問）

② 区画整理事業のしくみについて（説明）

3 議事録署名委員の指名

【配付資料】

(1) 議案書 資料①

(2) 土地区画整理事業のしくみ 資料②

第2回 福岡広域都市計画事業
貝塚駅周辺土地地区画整理審議会

議 案 書

福岡市
九大跡地整備課

議案第1号
令和3年11月17日

福岡広域都市計画事業
貝塚駅周辺土地区画整理審議会
会長 半田 孝之 様

福岡市長 高島 宗一郎
(住宅都市局九大跡地整備課)

評価員の選任について（諮問）

下記の者を、福岡広域都市計画事業貝塚駅周辺土地区画整理事業評価員に選任したいので、土地区画整理法第65条第1項の規定により、貴会の同意を求めます。

記

ふりがな 氏名	職 業	選 出 機 関
かわむら はやと 川村 勇人	不動産鑑定士	(公社) 福岡県不動産鑑定士協会
まつざき よしひさ 松崎 能久	不動産鑑定士	(公社) 福岡県不動産鑑定士協会
なかぞの じろう 中園 二郎	不動産鑑定士	福岡市固定資産評価審査委員会
いのうえ たかゆき 井上 隆幸	福岡法務局民事行政部 不動産登記部門首席登記官	福岡法務局

福岡広域都市計画事業貝塚駅周辺土地区画整理事業評価員選考基準

1. 評価員は4人とする。
2. 評価員4人の内訳は、次のとおりとする。
ただし、本事業の施行地区内に土地若しくはその土地に定着する物件について権利を有しない者とする。
 - (1) 不動産鑑定士であり、かつ土地区画整理事業について知識及び経験を有する者を2人
 - (2) 固定資産の評価等について知識及び経験を有する者を1人
 - (3) 登記に関わる不動産価額の評価について知識及び経験を有する者を1人
3. 前記の評価員の選出については、次のとおりとする。
 - ア. 2-(1)については、(公社)福岡県不動産鑑定士協会より推薦される者とする。
 - イ. 2-(2)については、福岡市固定資産評価審査委員会委員若しくはその経験者とする。
 - ウ. 2-(3)については、福岡法務局民事行政部不動産登記部門首席登記官とする。

福岡広域都市計画事業
貝塚駅周辺土地区画整理事業

土地区画整理事業のしくみ



1. 土地区画整理事業 用語解説

●減歩

みなさんが所有する土地について、土地区画整理事業により、どれだけ使い勝手が良くなったのか、土地の置かれている状況がどれだけ良くなったのか、その個々の度合い（土地の利用増進）に見合った分だけ、公平に土地を出し合うことを減歩といいます。

減歩には道路・公園などの公共用地にあてるための土地を生み出すもの（公共減歩）と、事業費の一部にあてるために定められる保留地を生み出すもの（保留地減歩）とがあります。

合計したものを合算減歩といいます。

●換地

区画整理では、道路・公園などの公共施設を整備すると同時に、個々の宅地の条件を考慮しながら、宅地の再配置を行ないます。このように、もとの宅地に対して新しく置きかえられた宅地を換地といいます。

●保留地

土地区画整理事業の事業費の一部にあてるため、宅地利増の範囲内において、換地計画のなかで一定の土地を換地として定めず、その土地を保留地として定めます。

●仮換地の指定

工事を行うため、あるいは換地処分を行うために必要がある場合、換地計画の中の換地設計の内容を関係権利者に通知しますが、この行為を仮換地の指定といいます。

仮換地の指定は、従前の土地の地番・地目・地積、及びそれに対する整理後の土地の位置・形状・地積を記載した通知書、いわゆる、従前地と換地を相対的に比較・整理した書面を関係権利者全員に通知します。

また、仮換地の指定には使用収益の開始を同時にする場合と別に定める場合があります。

●仮換地の使用収益開始

仮換地が指定されると、従前地を使用し収益を行う権利は停止されます。代わりに、この土地の使用収益の権利は、仮換地上に移行することになります。しかしながら、実際の事業では仮換地指定をしたうえで工事に着手していくため、仮換地の宅地造成や周辺の公共施設の整備等は完了しておらず、仮換地が使用できない場合が多く見られます。このことから通常、最初の仮換地指定通知の中では、仮換地の使用収益の開始日について別に定めることとしています。

これは仮換地指定時点において、使用収益の開始ができる日を確定することが困難なため、確定した時点で別途開始日を通知します。これを、仮換地の使用収益開始日の通知といいます。

●換地計画

換地計画は、従前の土地を、新しいまちづくり計画などに基づく土地利用に合わせた換地に移行させるための計画であり、この換地計画に基づいて最終的に換地処分が行われます。

施行者は換地計画を作成し、審議会への諮問及び2週間公衆の縦覧に供しなければなりません。

●換地処分

土地区画整理事業の工事が完了した後、換地計画の内容を関係権利者に対して、通知する行政処分のことをいいます。また、換地処分の書面の中身については、土地に対する権利を換地に確定する部分と、清算金等に関する権利義務を設定する部分があります。

なお、換地処分後に換地処分した旨の公告がなされると、公告のあった翌日から換地計画で定められた換地は、皆様の従前の土地とみなされます。

●清算金

換地を定めなかった場合の換地に代わる交付金や、定めた換地の計算上の面積（権利地積）と実際の実面積（換地地積）の間に過不足が生じることがあり、その際、この過不足を金銭で補ったり（交付金）、徴収したり（徴収金）する金銭のことを清算金といいます。

2. わたしたちのまちをつくる手法

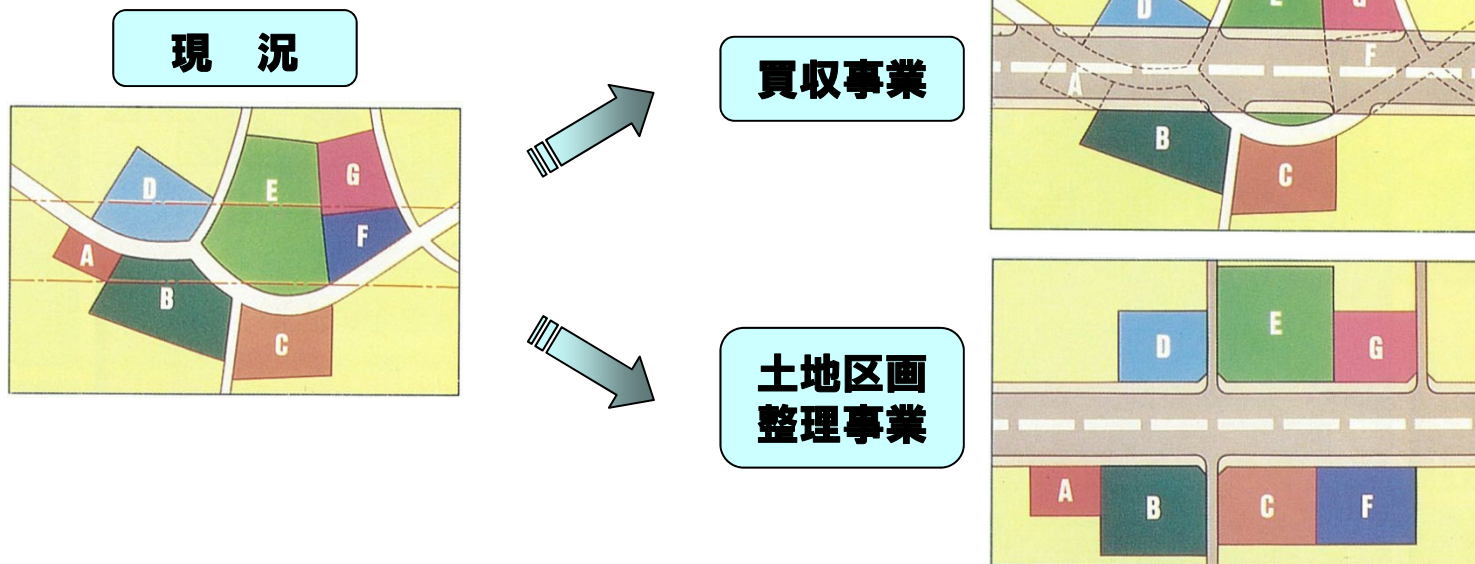
わたしたちのまちの将来像を現実のものとするためには、道路や公園、上下水道などのライフラインの公共施設整備が必要です。

そのためには、道路整備などに必要な土地を買収して整備する手法と、道路などの公共施設などを総合的に整備できる『土地区画整理事業』がありますが、貝塚駅周辺地区では、土地区画整理事業による施行を推進しています。

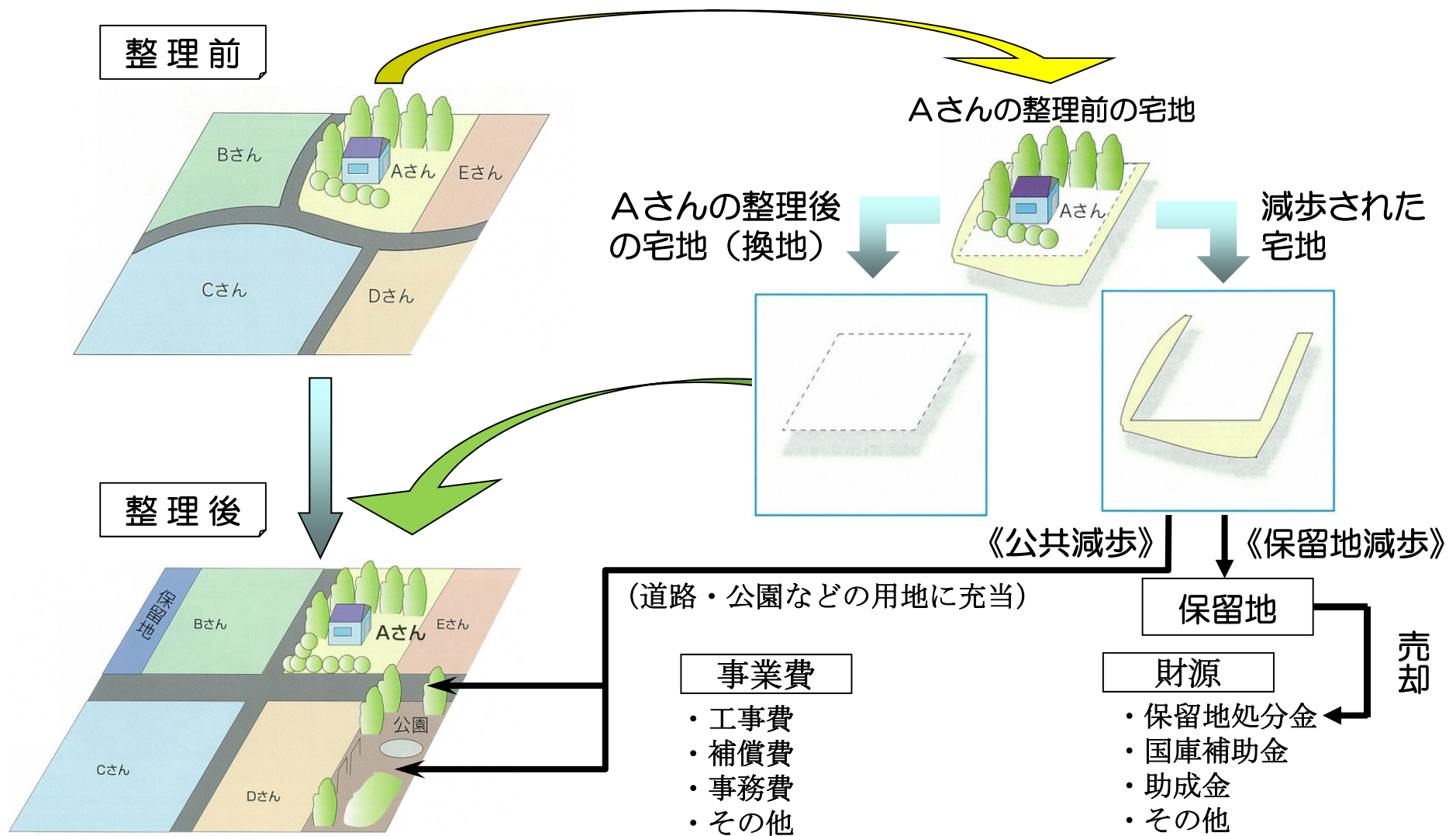
3. 土地区画整理事業とは？

面積や位置などに応じて、みなさんから土地の一部を提供していただき、道路や公園などの公共施設の用地にあて整備・改善を行い、宅地の区画・形質を整えることによって、宅地の利用価値を高め、良好な市街地を整備する事業です。

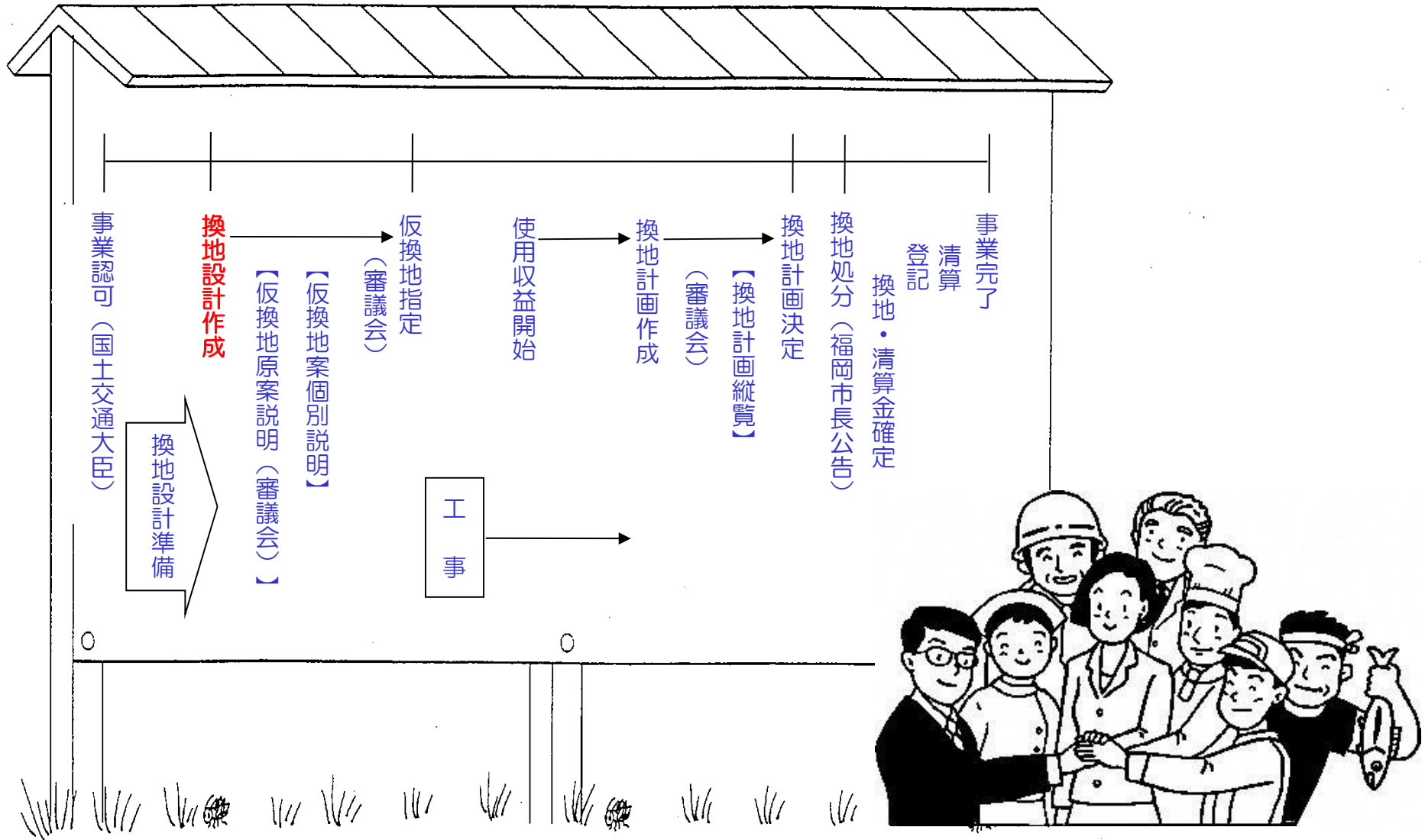
- 基本的には、地区外に移転することがありません。
- 権利者の方々が公平な負担に基づき公平な利益を受けることが出来ます。
- 生活道路や公園・上下水道などの生活環境の向上に役立つ施設も同時に整備されます。
- 不整形な宅地を整形な宅地に整備できます。



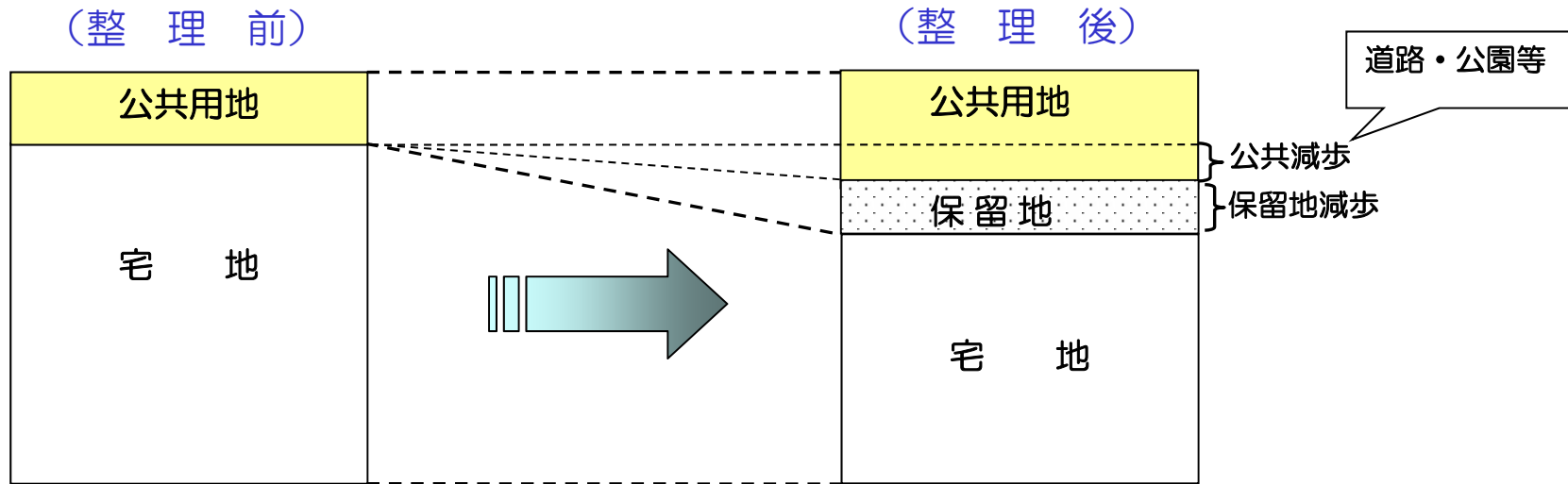
4. 区画整理のしくみ



5. 事業のながれ



6. 減歩のしくみ

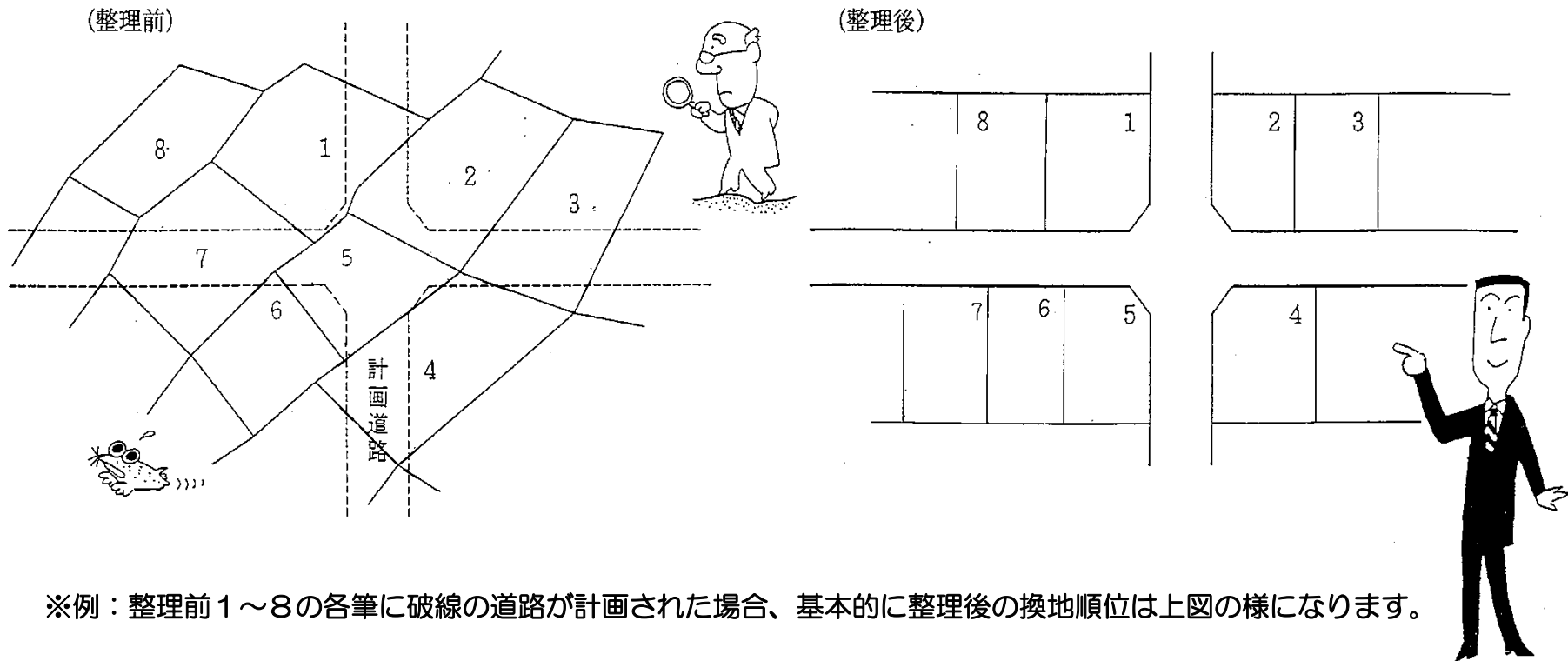


7. 本事業における減歩の内訳



8. 換地の位置

基本的に換地は、従前地の原位置付近に定めることが基本となります。
ただし、都市機能導入施設等の設置により原位置付近に換地が出来ない場合は、飛換地も発生します。

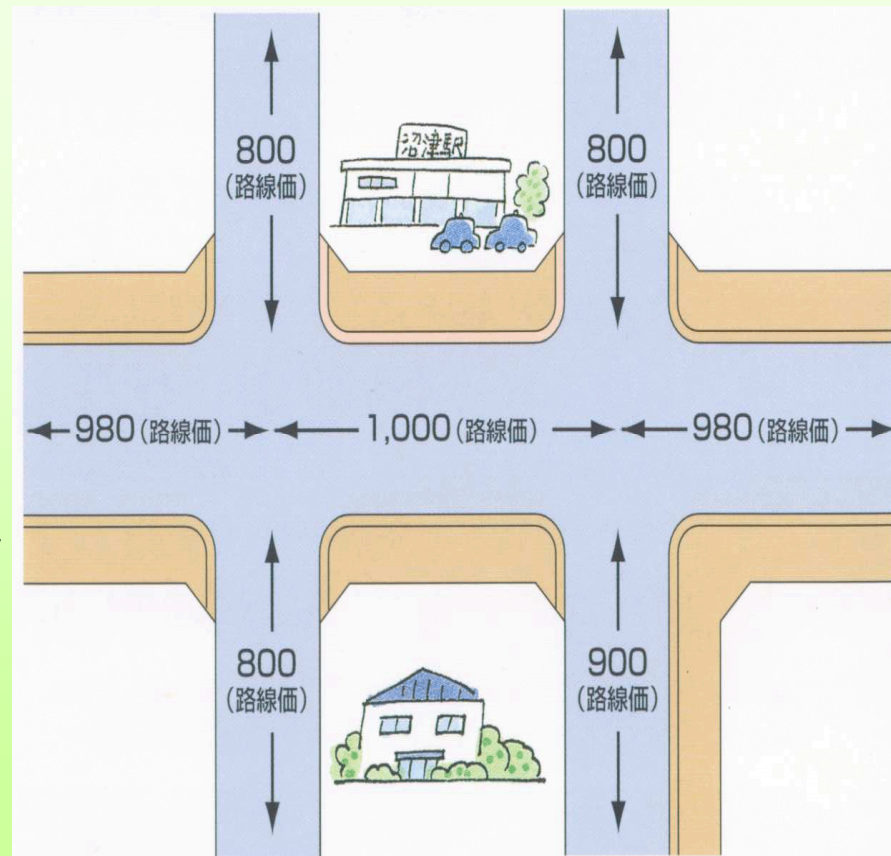


9. 路線価のしくみ

「路線価」とは

道路に標準的な宅地が面していると想定した場合の**利用価値を指数により表示した**ものです。

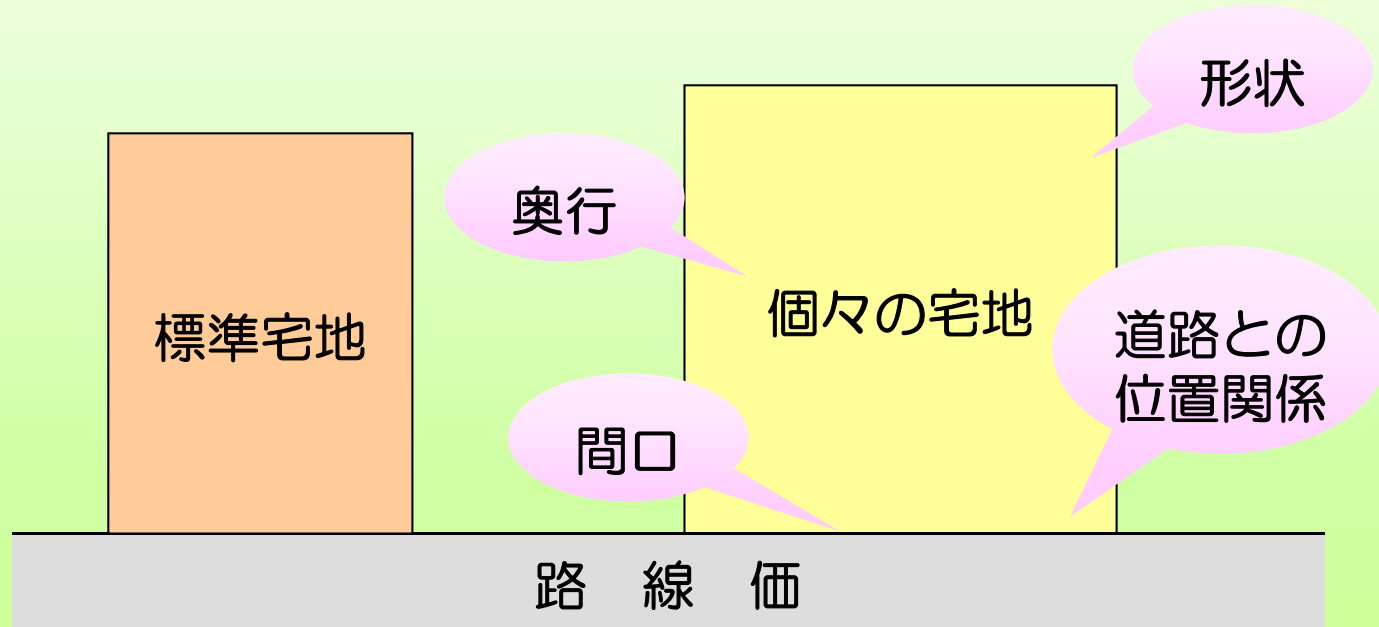
整理前、整理後のすべての道路の路線価を算出します。



10.土地評価のしくみ

「個々の宅地の評価」

標準宅地と比較した、個々の宅地のもつ条件を考慮して、路線価に修正を加えて評価します。



画地の m^2 あたり指数

= 路線価 × 画地の個別的要因による修正率

END

福 岡 市