

第7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5年8月2日（水）午後2時～

場 所：アクロス福岡 6階 607会議室

会 議 次 第

1 開 会

2 議 題

- ① 議案第4号 仮換地の指定について（諮問） 【非公開】
- ② 議案第5号 保留地について（諮問） 【非公開】
- ③ 議案第6号 仮換地指定の軽微な変更の取扱いについて（諮問）

3 議事録署名委員の指名

【配付資料】

- (1) 仮換地の指定について 資料① 【非公開】
- (2) 保留地について 資料② 【非公開】
- (3) 仮換地指定の軽微な変更の取扱いについて 資料③

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SmartEAST基盤整備課)

仮換地指定の軽微な変更の取扱いについて（諮問）

土地区画整理法第98条第3項の規定により審議会に諮問した仮換地の指定について修正若しくは変更を行う場合、又は同条第5項若しくは6項の規定による仮換地の指定について修正若しくは変更を行う場合、軽微なものの取扱いについては、別紙「仮換地指定の軽微な変更の取扱いについて」により処理したいので、福岡市土地区画整理審議会規則第2条の規定により、貴会の意見を求めます。

仮換地指定の軽微な変更の取扱いについて

下記に定める仮換地指定の軽微な変更については、仮換地変更調書及び仮換地図を作成し、施行者において決定し、事務処理を行うこととする。
なお、その内容等については、審議会に報告することとする。

記

- 1 従前の宅地の土地登記簿の地番、地目、地積等の表示変更によるもので、仮換地の実質を変更しないもの。
- 2 従前の宅地の分筆又は合筆によるもので、仮換地の実質を変更しないもの。
- 3 従前の宅地についての借地権等の権利の設定、消滅又は変更によるもの。
- 4 関係権利者からの仮換地変更願等によるもので、他の仮換地に影響を及ぼさないもの。
- 5 仮換地調書及び仮換地図の明らかな誤記の訂正によるもの。
- 6 仮換地の分割又は合併によるもので、仮換地の実質を変更しないもの。

1. 従前の宅地の土地登記簿の地番、地目、地積等の表示変更によるもので、仮換地の実質を変更しないもの。

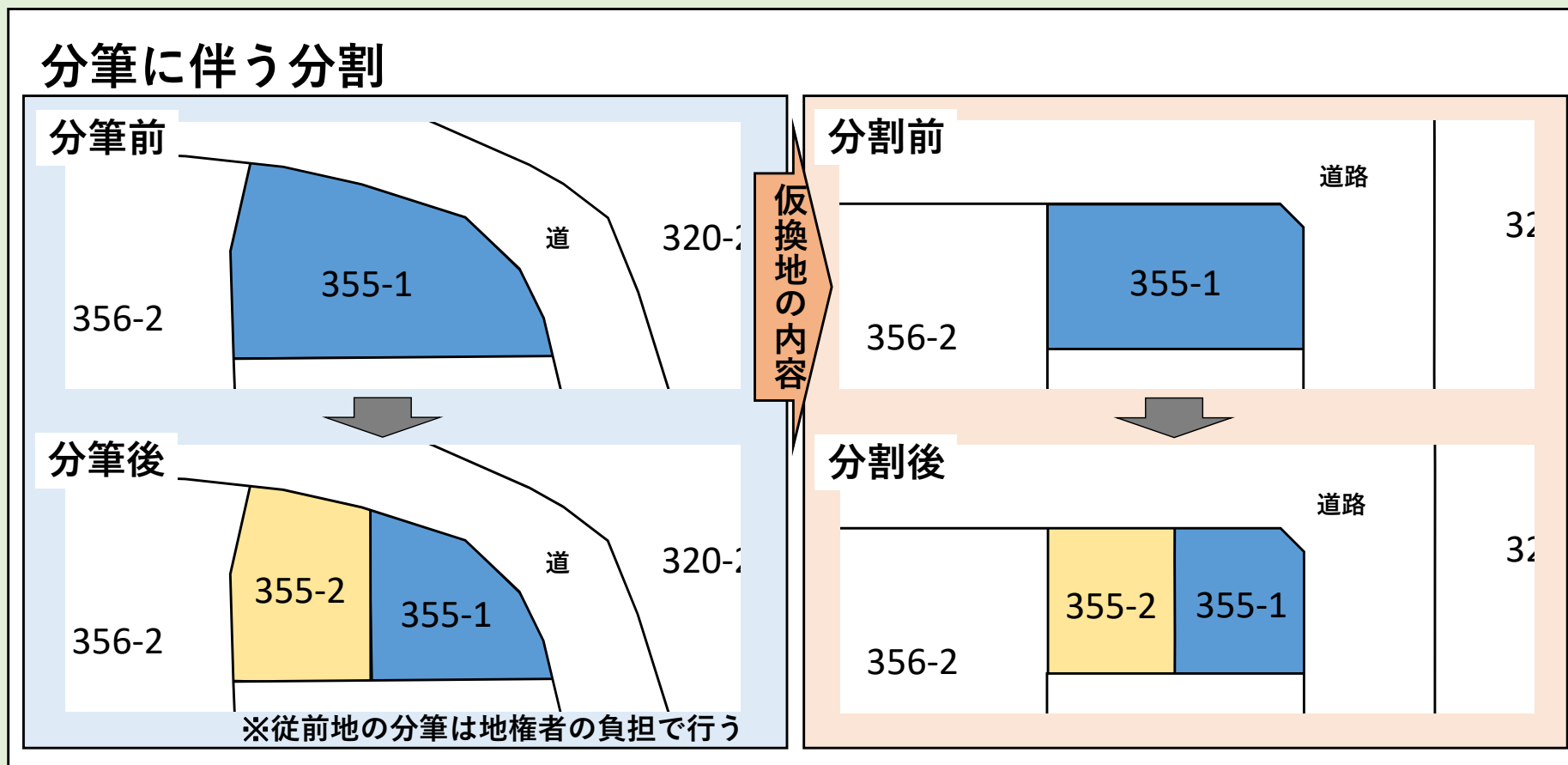
説明：区画整理前の土地の登記簿の地番、地目、地積等の表示変更によるもので、仮換地に影響しないものを軽微な変更として取り扱います。

※地積の変更については、地目によって整数表示にされていたものが、地目変更の影響によって、小数点以下2位表示に変わった場合等を軽微な変更として想定しています。

仮換地の軽微な変更の取扱いについて

2 従前の宅地の分筆又は合筆によるもので、仮換地の実質を変更しないもの。

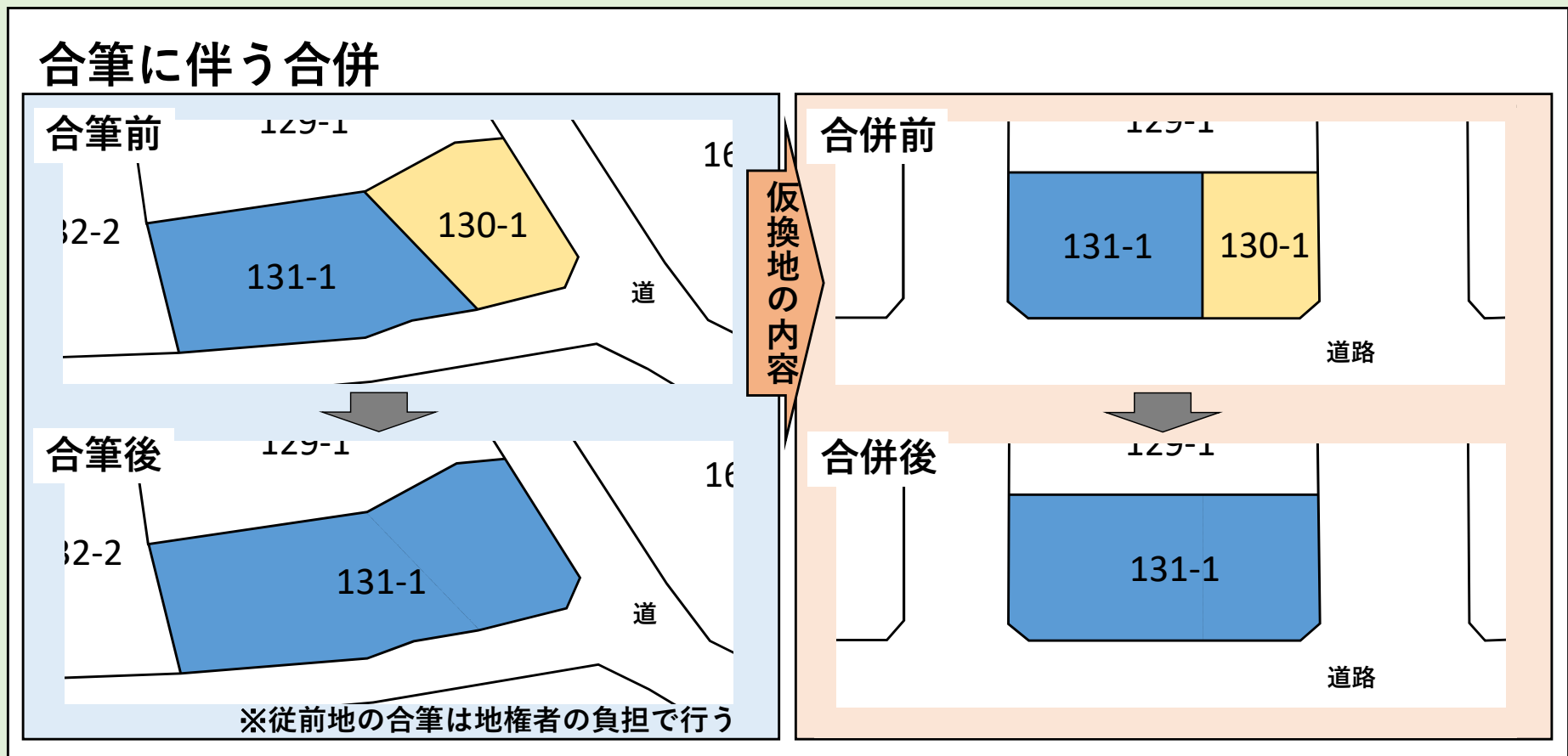
説明：1つの土地を分割して利用する目的で、**従前地を分筆したもの**。
また、隣接する地権者の土地を購入する等により、仮換地の合併を行うもの。



仮換地の軽微な変更の取扱いについて

2 従前の宅地の分筆又は合筆によるもので、仮換地の実質を変更しないもの。

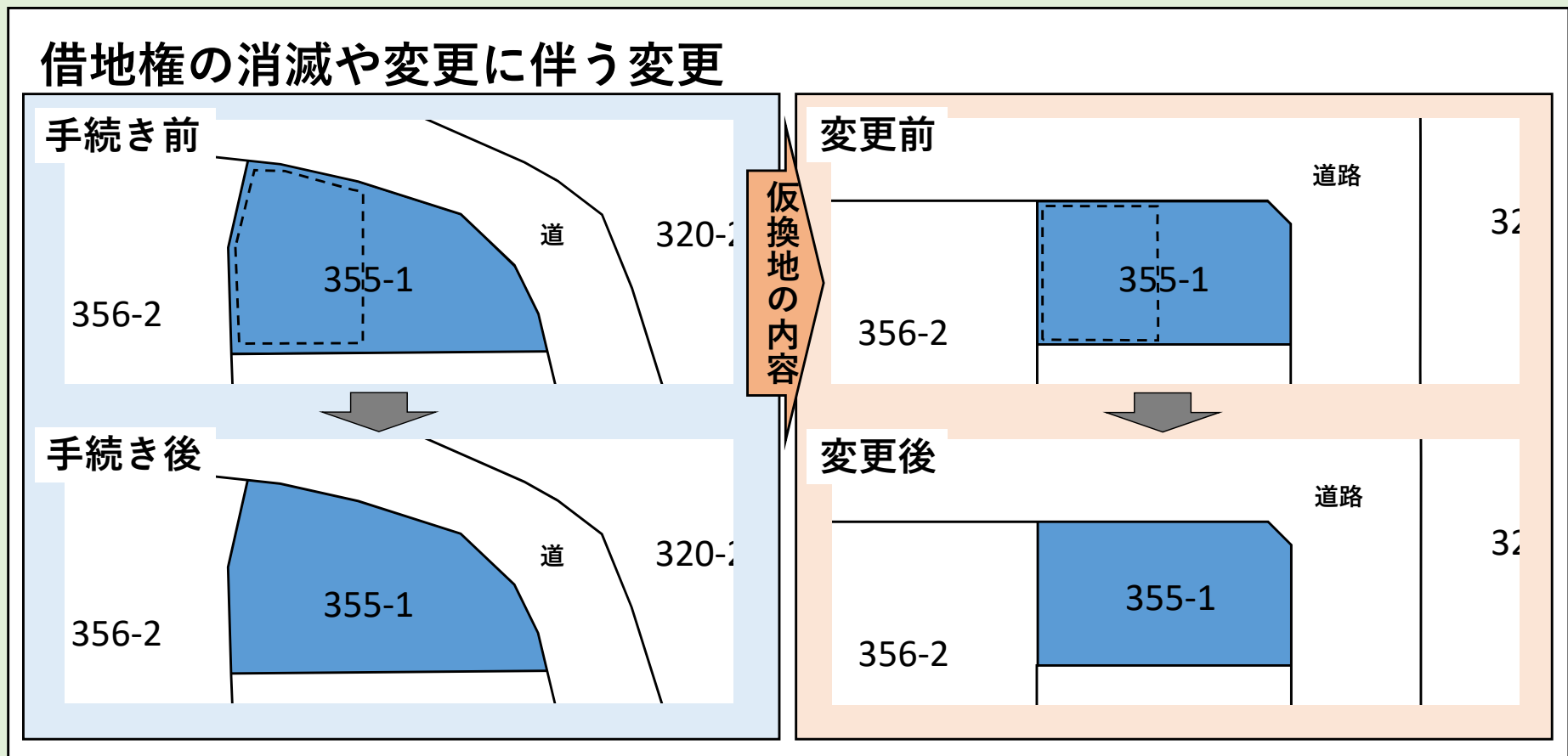
説明：1つの土地を分割して利用する目的で、従前地を分筆したもの。
また、隣接する地権者の土地を購入する等により、仮換地の合併を行うもの。



仮換地の軽微な変更の取扱いについて

3 従前の宅地についての借地権等の権利の設定、消滅又は変更によるもの。

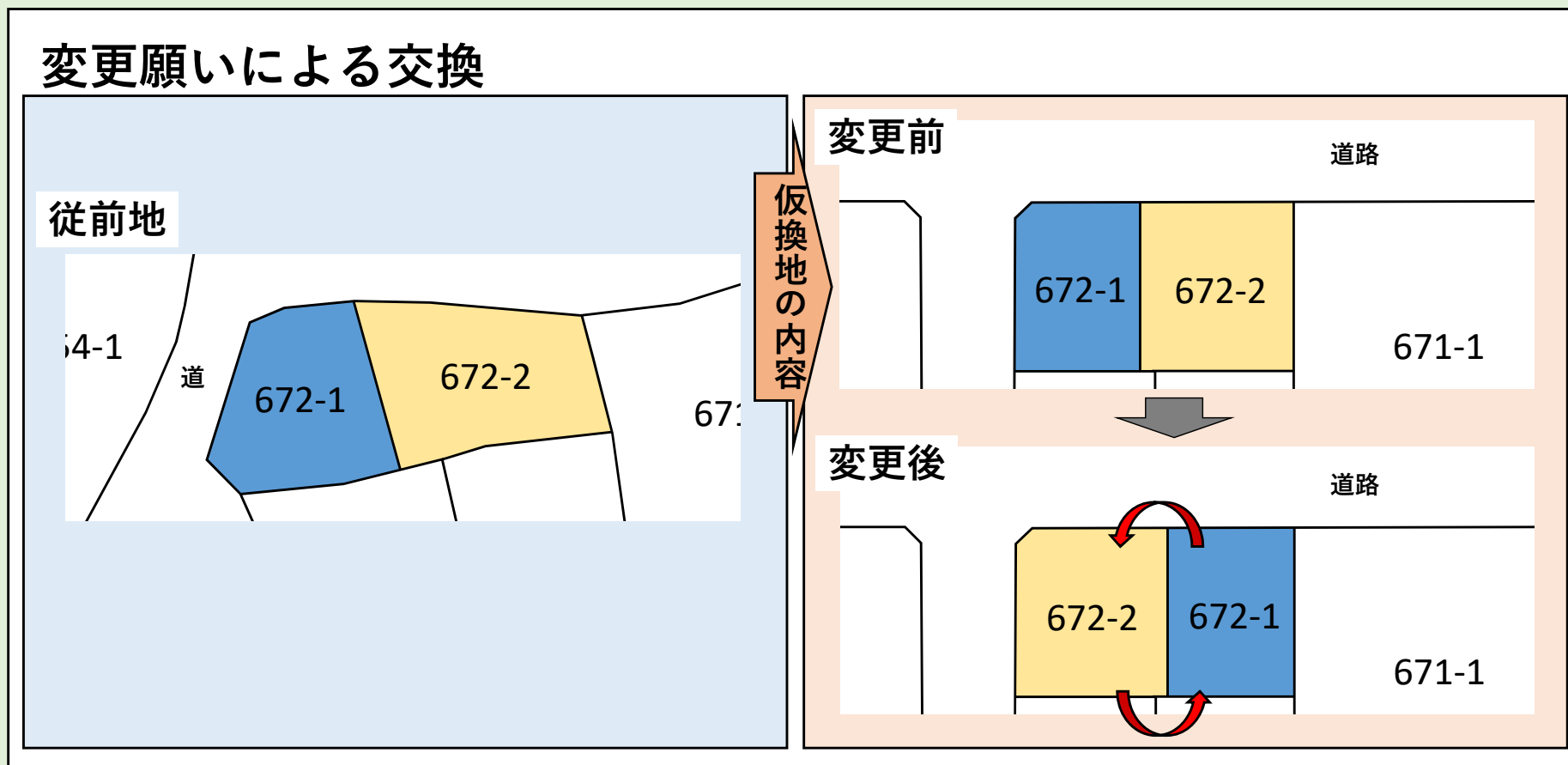
説明：設定されていた借地権の消滅手続きが行われたことにより、仮換地についても変更を行うもの。



仮換地の軽微な変更の取扱いについて

- 4 関係権利者からの仮換地変更願等によるもので、他の仮換地に影響を及ぼさないもの。

説明：地権者間において換地位置の交換の協議が整い、関係する全地権者合意のもと連名による仮換地変更願が出されたもの。



仮換地の軽微な変更の取扱いについて

5 仮換地調書及び仮換地図の明らかな誤記の訂正によるもの。

説明：仮換地指定の内容と仮換地調書に書かれている内容が明らかに誤っているものの訂正。

仮換地調書の明らかな誤記の訂正

訂正前

仮換地調書					
従前の土地					仮 画地番
大字・字	地番	地目	登記簿地積	基準地積	
箱崎五丁目	355 - 3	雑種地	260.42	260.42	1
箱崎五丁目	355 - 4	宅地	25.11	25.11	
箱崎五丁目	355 - 5	宅地	268.57	268.57	2

地目は宅地

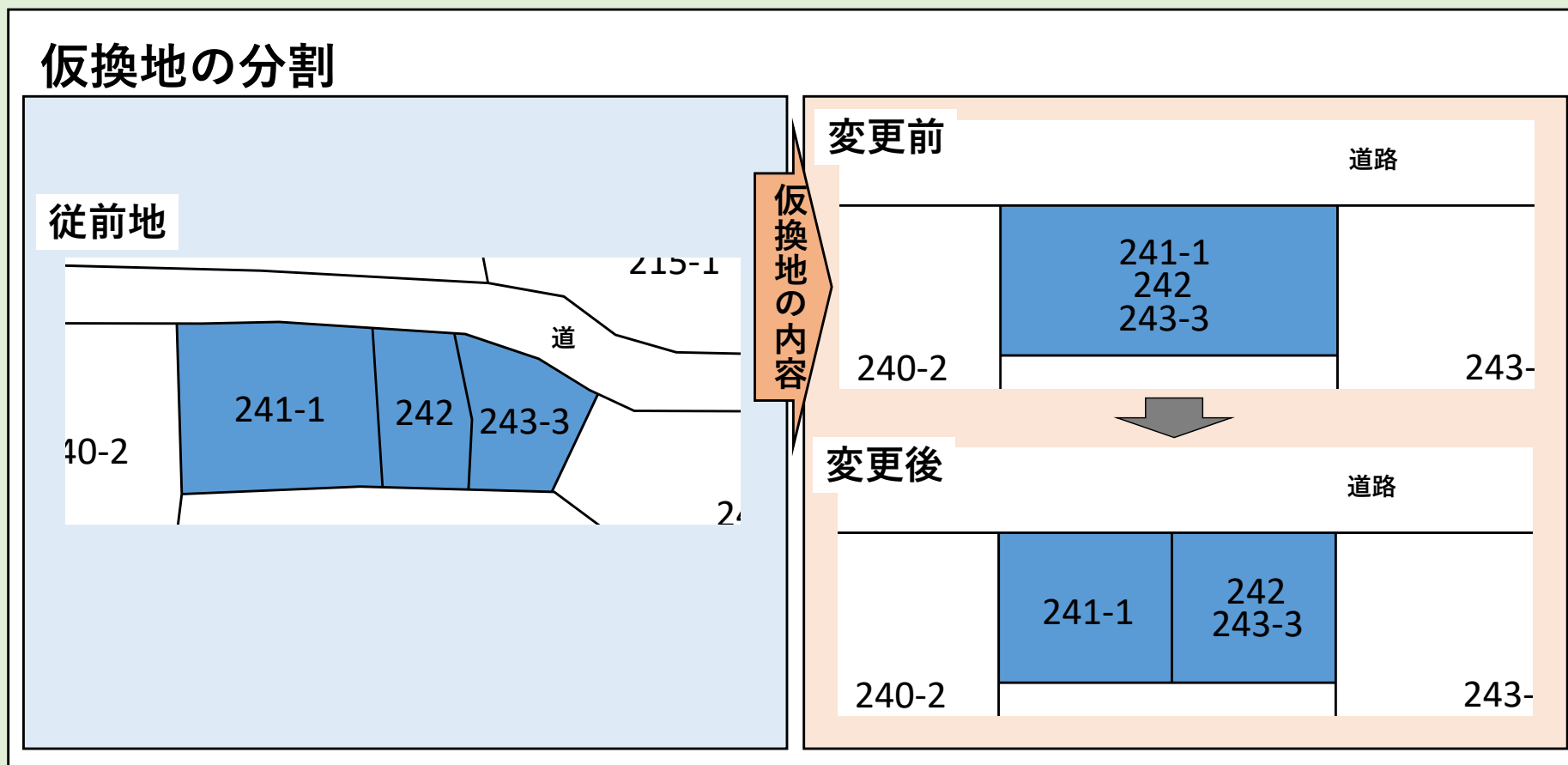
訂正後

仮換地調書					
従前の土地					仮 画地番
大字・字	地番	地目	登記簿地積	基準地積	
箱崎五丁目	355 - 3	宅地	260.42	260.42	1
箱崎五丁目	355 - 4	宅地	25.11	25.11	
箱崎五丁目	355 - 5	宅地	268.57	268.57	2

仮換地の軽微な変更の取扱いについて

6 仮換地の分割又は合併によるもので、仮換地の実質を変更しないもの。

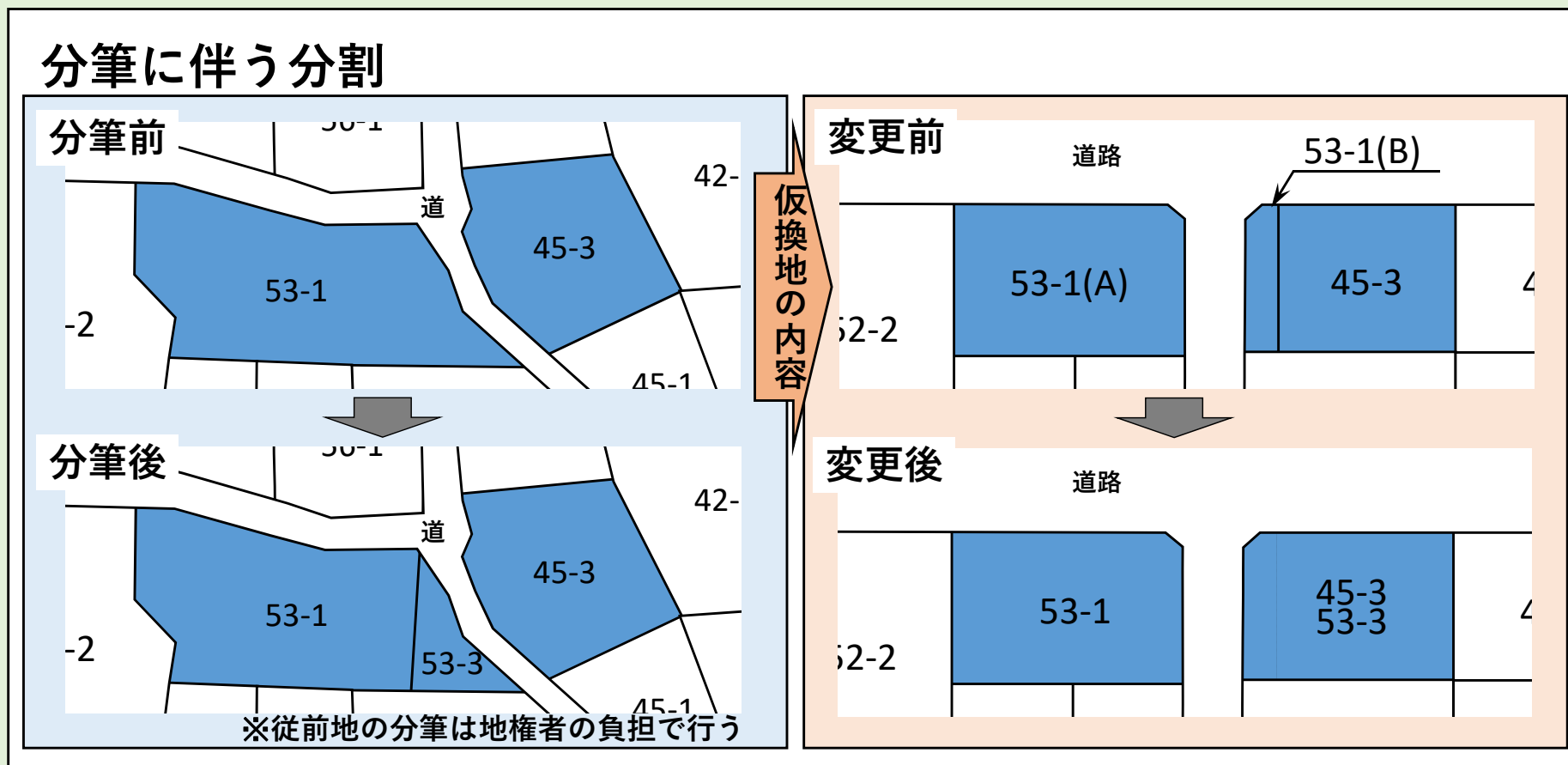
説明：複数の従前地を集約している仮換地を筆毎に分割するもの等で、仮換地の実質を変更しないもの。
(施行者の都合で合併しているものを既存の登記内容に合わせて分割する場合は従前地の分筆は不要)



仮換地の軽微な変更の取扱いについて

6 仮換地の分割又は合併によるもので、仮換地の実質を変更しないもの。

説明：複数の従前地を集約している仮換地を合併するもの等で、仮換地の実質を変更しないもの。
(下図は複数の街区にまたがって換地されている土地について、仮換地の合併に合わせて従前地を分筆するもの。)



仮換地の軽微な変更の取扱いについて

仮換地の分割や合併、従前地の分筆や合筆を
検討される場合は、事前にSmart EAST 基盤整備課に
ご相談ください。