

第5回 貝塚駅周辺土地区画整理審議会 議事録要旨

1 開催日時：令和5年2月1日（水）午後2時00分～午後4時00分

2 場所：アクロス福岡 6階 601会議室（福岡市中央区天神1丁目1番1号）

3 出席者

(1) 審議会委員

明石委員、亀井委員、中本委員（国立大学法人 九州大学）、
木山委員（九州旅客鉄道 株式会社）、成清委員（西鉄不動産 株式会社）、
井口委員（西日本鉄道 株式会社）、半田委員、松田委員、西尾委員、西岡委員 計10名

(2) 福岡市

住宅都市局 永野 Smart EAST 基盤整備課長、柴田換地係長、谷口係員

4 議題

- ① 議案第3号 換地設計基準について（諮問）
- ② 土地評価基準について（報告）
- ③ 路線価について（報告） 【非公開】
- ④ 換地不交付について（報告）【非公開】
- ⑤ 基準地積について（報告）

5 審議の内容

開 会	（傍聴人は2名）
議題①	議案第3号 換地設計基準について（諮問）
議題②	土地評価基準について（報告）
議題③	路線価について（報告） 【非公開】
議題④	換地不交付について（報告）【非公開】
議題⑤	基準地積について（報告）
事務局	～説明～
議 事	議題① 質問なし 議題② 質問：鉄道沿線地修正率が0.95となっているが、この修正率は国の法律や基準で決まっているのか。 回答：国土交通省が監修した区画整理土地評価基準（案）に記載された数値を採用している。 質問：鉄道沿線修正率の考え方を教えてほしい。 回答：鉄道用地の境界から20メートルの範囲内について、鉄道沿線修正率を適用している。

	<p>質問：仮換地が決定した後の画地の分割は、分割前の総指数と分割後の画地の総指数が一致するように按分となっている。分割後の面積は同じでも指数は変更になったりするのか。</p> <p>回答：面積は同じでも、指数は変わることがある。</p> <p>質問：そしたら、これに応じて従前地の分割も出てくると思うが、それを逆算して従前地を分割していくという形でやるのか。</p> <p>回答：そうである。</p> <p>質問：土地評価基準の17ページに参考で、J R高架下と都市高速高架下の評価が書いてあるが、この数値は当地区の評価に使われているのか。</p> <p>回答：地区内のJ R鹿児島本線の高架下、及び都市高速道路高架下の土地評価に使用している。</p> <p>質問：鉄道用地の修正率が3分の1とあるが、例えば線路を増設したときには宅地を買収して線路を作るが、それが区画整理の区域内となった場合も3分の1まで減じられるのか。</p> <p>回答：区画整理においては鉄道用地の土地評価は、3分の1の評価となる。 今回説明した基準類については、あくまでも当地区内の整理前後での評価の内容についての基準を示している。</p> <p>議題③ 【非公開】</p> <p>議題④ 【非公開】</p> <p>議題⑤ 質問なし</p>
閉 会	

6 決定事項

議案第3号「換地設計基準について（諮問）」は、市の原案のとおり決定することが適当である。