

第1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10月14日(木) 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 事務局より挨拶

3 審議会委員の紹介

4 審議会委員の職務等について(説明)

5 臨時議長の選出

6 議 題

① 会長、副会長の選出

② 貝塚駅周辺土地区画整理審議会 議事運営に関する申し合わせ事項について(説明)

③ 貝塚駅周辺土地区画整理事業 評価員選考の考え方(基準)について(説明)

7 議事録署名委員の指名

8 今後の予定

①次回の開催予定について

<配布資料>

- | | |
|---------------------------------------|-------------|
| (1) 貝塚駅周辺土地区画整理審議会委員名簿 | 資料① |
| (2) 審議会委員の職務等について | 資料② |
| (3) 会長・副会長の選出について | 資料③ |
| (4) 貝塚駅周辺土地区画整理審議会
議事運営に関する申し合わせ事項 | 資料④ |
| (5) 貝塚駅周辺土地区画整理事業評価員選考基準 | 資料⑤ |
| (6) 福岡市土地区画整理審議会傍聴要綱 | 参考資料① |
| (7) 福岡市土地区画整理審議会規則 | 参考資料② |
| (8) 評価員について | 参考資料③ |
| (9) 貝塚駅周辺土地区画整理事業 事業計画の概要 | 参考資料④ |

福岡広域都市計画事業 貝塚駅周辺土地区画整理審議会委員名簿
(定数10名)

	氏 名 (名 称)	区 分
	あかし けんじ 明 石 健 二	宅地所有者
	かめい のりこ 亀 井 紀 子	宅地所有者
	こくりつだいがくほうじん きゅうしゅうだいがく 国立大学法人 九州大学 とうごういてんすいしんぶ ぶちょう なかもと こうじ (統合移転推進部 部長 中本浩司)	宅地所有者
	きゅうしゅうりょかくてつどう かぶしきがいしゃ 九州旅客鉄道 株式会社 しせつぶきかくかたんとうかちょう きやま やすひろ (施設部企画課担当課長 木山泰宏)	宅地所有者
	にしつふどうさん かぶしきがいしゃ 西鉄不動産 株式会社 ちんたいじぎょうぶしさん・ぎょうむか かちょう ぜんいん たかし (賃貸事業部資産・業務課 課長 禅院孝)	宅地所有者
	にしにっぽんてつどう かぶしきがいしゃ 西日本鉄道 株式会社 まちづくり・こうつう・かんこうすいしんぶ かちょう いのくち かなめ (まちづくり・交通・観光推進部 課長 井口要)	宅地所有者
	はんだ たかゆき 半 田 孝 之	宅地所有者
	まつだ ひでこ 松 田 秀 子	宅地所有者
	にしお えいじ 西 尾 英 次	学識経験者・実務経験
	にしおか りえ 西 岡 里 恵	学識経験者・弁護士

※五十音順、敬称略

事 務 局

福岡市住宅都市局	
九大まちづくり推進部長	的 野 浩 一
九大跡地整備課長	井 上 了 二
九大跡地整備課 換地係長	山 口 拓 磨
係員	谷 口 淳 也

審議会委員の職務等について

1. 土地区画整理審議会の役割

土地区画整理審議会は、地方公共団体が土地区画整理事業を進めるにあたり、**換地計画**や**仮換地の指定**などの重要な事項について、同意を求めたり、権利者の意見を事業に反映していくための諮問機関であり、次のような土地区画整理法に定められた諮問事項があります。

(1) 審議会の同意事項

- ・ 評価員の選任
- ・ 保留地の決定
- ・ 特別の宅地に関する措置
- ・ 宅地地積の適正化
- ・ 借地地積の適正化
- ・ 宅地の立体化

(2) 審議会の意見聴取事項

- ・ 換地計画の作成及び意見書の内容審査
- ・ 換地計画の変更
- ・ 仮換地の指定
- ・ 減価補償金の交付

※なお、審議会においては理解を深めるため法で定められたもの以外に、議事運営に関することや制度の説明を行うことがあります。

2. 審議会の招集

審議会は市長が招集します。(土地区画整理法、福岡市土地区画整理審議会規則)

土地区画整理法

(審議会の招集、会議及び議事)

第62条 審議会は、都道府県知事又は市町村長が招集する。

2 審議会を招集するには、少くとも会議を開く日の5日前までに、会議の日時、場所及び目的である事項を委員に通知しなければならない。但し、緊急を要する場合には、2日前までにこれらの事項を委員に通知して、審議会を招集することができる。

3 審議会の会議は、委員の半数以上が出席しなければ開くことができず、その議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数の場合においては、会長の決するところによる。

福岡市土地区画整理審議会規則

(会議の招集)

第3条 審議会の会議(以下「会議」は、市長が招集する。)

3. 委員の身分・報酬

審議会委員の身分は、非常勤の特別地方公務員になり、審議会開催後に委員報酬を支払います。(会長：13,000 円/日額、その他委員：11,000 円/日額)

4. 委員の任期

5年 宅地所有者：令和3年7月5日から令和8年7月4日

学識経験者：令和3年8月1日から令和8年7月31日

会長・副会長の選出について

- ① 審議会に、会長を置きます。(土地区画整理法第 61 条)
- ② 審議会に、副会長を 2 人置きます。(福岡市土地区画整理審議会規則第 5 条)

土地区画整理法

(審議会の会長)

第 61 条 審議会に、会長を置く。

- 2 会長は、委員のうちから委員が選挙する。
- 3 会長は、審議会を代表し、議事その他の会務を総理する。
- 4 会長は、委員として審議会の議決に加わることができない。
- 5 会長に事故がある場合においては、委員のうちからあらかじめ互選された者がその職務を代理する。

福岡市土地区画整理審議会規則

(副会長)

第 5 条 審議会に、互選により副会長 2 人を置く。

- 2 副会長は、会長が欠けたとき、又は会長に事故があるときは、会長の指名する順序によりその職務を代理する。

福岡広域都市計画事業 貝塚駅周辺土地区画整理審議会 議事運営に関する申し合わせ事項

(趣旨)

- 1 この事項は、福岡市土地区画整理審議会規則で定めるもののほか、同規則第9条の規定に基づき以下のとおり福岡広域都市計画事業 貝塚駅周辺土地区画整理審議会(以下「審議会」という。)の議事運営について、必要な事項を定めるものとする。

(委員の席次)

- 2 審議会の委員(以下「委員」という。)の席次は、氏名(法人にあつては名称)五十音順とする。
ただし、会長、副会長及び学識経験委員はあらかじめ指定された席次とする。

(委員の参集)

- 3 会議に出席できないとき、又は開会時刻に遅れて出席するときは、あらかじめその旨を会長又は事務局に連絡しなければならない。

(委員の退席)

- 4 委員は、会議の途中で退席するときは、その旨を告げて議長の承認を受けなければならない。
(2) 会議中に定足数を欠くに至るおそれがあると認められるときは、議長は委員の退席を禁じることができる。

(流会・休憩)

- 5 開会予定時刻後、相当の時間を経過しても出席委員数が定足数に達しないときは、会長は、流会を宣言する。
(2) 会議中に定足数を欠くに至ったときは、議長は休憩又は流会を宣言する。

(採決の宣言)

- 6 議長は、採決しようとするときは、その旨を宣言する。

(採決)

- 7 議案の採決は、原則として挙手により決する。

(補足)

- 8 この事項に定めるもののほか必要な事項は、会長が会議に諮って定める。

(付則)

この申し合わせ事項は、令和〇年〇〇月〇〇日から適用する。

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。

福岡市土地区画整理審議会傍聴要綱

(趣旨)

第1条 この要綱は、福岡市土地区画整理審議会規則第4条第5項の規定に基づき、同規則第8条の表に掲げる土地区画整理審議会（以下「審議会」という。）の会議の傍聴について必要な事項を定める。

(受付)

第2条 会議の傍聴を希望する者（以下「傍聴希望者」という。）は、会議開始15分前までに、当該審議会の庶務から整理番号票（別記様式）の交付を受けなければならない。

(定員)

第3条 審議会の会議を傍聴する者（以下「傍聴人」という。）の定員は、あらかじめ審議会の会長が定めるものとする。

2 傍聴希望者が定員を超えるときには、抽選によって傍聴人を決するものとする。

(会議場に入ることができない者)

第4条 ポスター、ビラ、拡声器その他会議若しくは傍聴を妨害するおそれがあると認められる物品を携帯する者、または会議を妨害し、若しくは人に迷惑を及ぼすおそれがあると認められる者は、審議会の会議場（以下、「会議場」という。）に入場することができない。

(傍聴人が守るべき事項)

第5条 傍聴人は、審議会の会議を傍聴するにあたり、次の事項を守らなければならない。

- (1) 会議場における発言に対して、拍手その他の方法により賛否を表明しないこと。
- (2) 会議場において発言しないこと。
- (3) みだりに席を離れないこと。
- (4) 飲食又は喫煙をしないこと。
- (5) 携帯電話、パソコン等の情報通信機器の電源を切ること。
- (6) たすきを着用し、又はプラカードを掲げる等の示威的行為をしないこと。
- (7) 他の傍聴人の迷惑になるような行為をしないこと。
- (8) 前各号に定めるもののほか、会議場の秩序を乱し、又は会議の妨げとなるような行為をしないこと。

(撮影、録音等の禁止)

第6条 会議場において撮影、録音その他これらに類する行為をしないこと。ただし、議長が認めた場合は、この限りでない。

(傍聴人の退場)

第7条 傍聴人は、審議会が傍聴を認めない議題に関する審議等を行おうとするときは、速やかに会場から退場しなければならない。

(傍聴人への指示)

第8条 議長は、会議の平穏な進行を確保するため、傍聴人に対して必要な指示を行うことができる。

(違反に対する措置)

第9条 傍聴人が、この要領の規定に違反したときは、議長は、傍聴人に対して必要な措置を命ずることができる。

2 傍聴人が前項の規定による命令又は前条の指示に従わないときは、議長は、その者に対して会議場からの退場を命ずることができる。

(委任)

第10条 この要綱に定めるもののほか、審議会の会議の傍聴に関し必要な事項は、その都度議長が決するものとする。

附則

この要綱は、平成14年7月1日から施行する。

附則

この要綱は、平成22年7月15日から施行する。

(様式)

整理番号票

令和〇年〇〇月〇〇日

福岡広域都市計画事業 貝塚駅周辺土地区画整理審議会

No. _____

注意事項

- 1 傍聴を希望される方が定員の 5 名を超えた場合は、抽選により傍聴人を決定するため、整理番号票を受け取られても傍聴できないことがあります。
- 2 傍聴される方は、会議の開催中この整理番号票を携行し、議長または審議会の庶務から求められた場合は提示してください。

傍聴される方へ

傍聴にあたっては、次の事項を遵守してください。

- (1) 会議場における発言に対して、拍手その他の方法により賛否を表明しないこと。
- (2) 会議場において発言しないこと。
- (3) みだりに席を離れないこと。
- (4) 飲食又は喫煙をしないこと。
- (5) 携帯電話、パソコン等の情報通信機器の電源を切ること。
- (6) たすきを着用し、又はプラカードを掲げる等の示威的行為をしないこと。
- (7) 他の傍聴人の迷惑になるような行為をしないこと。
- (8) 前各号に定めるもののほか、会議場の秩序を乱し、又は会議の妨げとなるような行為をしないこと。

このほか、議長からの指示、命令があった場合にはこれに従って下さい。

上記事項が守られない場合、退場していただくことがあります。

福岡市土地区画整理審議会規則

(目的)

第1条 この規則は、福岡市が土地区画整理法（昭和29年法律第119号。以下「法」という。）第3条第4項の規定により施行する土地区画整理事業（以下「事業」という。）における土地区画整理審議会（以下「審議会」という。）の所掌事務及びその運営に関し必要な事項を定めることを目的とする。

(所掌事務)

第2条 審議会は、事業の施行に関し、法令又は事業の施行規程の規定する事項その他市長が必要と認める事項について審議し、その結果を速やかに市長に答申しなければならない。

(会議の招集)

第3条 審議会の会議（以下「会議」という。）は、市長が招集する。

(会議)

第4条 会長は、会議の議長となり議事を司会する。

- 2 審議会の委員（以下「委員」という。）は、発言しようとするときは議長の許可を受けなければならない。
- 3 議長は、議事を整理するため必要があると認めたときは、委員の発言を止め、又は議事を中止することができる。
- 4 議事に関する修正意見は、2人以上の賛成者がなければ議題とすることができない。
- 5 福岡市情報公開条例（平成14年福岡市条例第3号）第38条の規定による会議の公開の方法等については、市長が別に定めるところによる。

(副会長)

第5条 審議会に、互選により副会長2人を置く。

- 2 副会長は、会長が欠けたとき、又は会長に事故があるときは、会長の指名する順序によりその職務を代理する。

(特別委員会)

第6条 会長は、必要があると認めたとき、又は会議の議決があつたときは特別委員会を設け、これに特定の事項の審査を付託することができる。

- 2 特別委員会に属する委員は、会長が委員の中から指名する。
- 3 特別委員会に互選により委員長を置く。

- 4 委員長は、特別委員会の会議の議長となり議事を司会する。
- 5 委員長に事故があるときは、委員長の指定した委員がその職務を代理する。
- 6 委員長は、第1項の規定に基づき特別委員会に付託された事項に関する審査の経過及び結果を会議において報告しなければならない。

(議事録)

第7条 会長は、議事録を作成しなければならない。

- 2 議事録には、次に掲げる事項を記載し、会長及び会長が指名する委員2人が署名しなければならない。
 - (1) 会議の場所及び年月日
 - (2) 出席者の氏名
 - (3) 会議の議題及び審議の要領
 - (4) 決定事項
 - (5) その他必要な事項

(庶務)

第8条 次の表の左欄に掲げる審議会の庶務は、右欄の課において処理する。

審議会の名称	課の名称
福岡広域都市計画事業貝塚駅周辺土地区画整理審議会	住宅都市局九大まちづくり推進部九大跡地整備課

(委任)

第9条 この規則に定めるもののほか、審議会の運営に関し必要な事項は、会長が会議にかつて定める。

評価員について

1 評価員の選任について（土地区画整理法第65条第1項）

市長は、市が施行する土地区画整理事業ごとに、土地または建築物の評価について経験を有するもの3人以上を審議会の同意を得て評価員に選任しなければなりません。

2 評価員の身分（土地区画整理法第65条第2項）

評価員の身分は、地方公務員法第3条第3項第3号に該当する非常勤の特別職の公務員となります。

3 評価員の役割（土地区画整理法第65条第3項）

市が、清算金や保留地を定めようとする場合に土地及び土地について存する権利の価額を評価する際には、その評価について評価員の意見を聴かなければなりません。

貝塚駅周辺土地区画整理事業において評価員に意見を聴く事項

○仮換地を決定する時（土地区画整理事業の工事施行前）

- ・ 土地評価基準について
- ・ 整理前後の路線価指数について

○換地計画において清算金を定める時（土地区画整理事業の工事完了後）

- ・ 指数1個の価額について
- ・ 権利価額の割合について

○その他

- ・ 保留地の処分予定価格について

4 評価員の任期

規定はありませんが、通常事業終了（換地処分）までを任期としています。

5 評価員の報酬

福岡市特別職職員等の報酬、費用弁償及び期末手当に関する条例施行規則に基づき評価員会議開催の都度、出席委員に規定の報酬をお支払いします。

（評価員報酬 11,000円／日額）

【関係法令】

【土地区画整理法（抜粋）】

（評価員）

第65条 都道府県知事又は市町村長は、都道府県又は市町村が第三条第四項の規定により施行する土地区画整理事業ごとに、土地又は建築物の評価について経験を有する者三人以上を、審議会の同意を得て、評価員に選任しなければならない。

2 前項の評価員は、非常勤とする。

3 都道府県又は市町村は、換地計画において清算金若しくは保留地を定めようとする場合又は第百九条第一項の規定により減価補償金を交付しようとする場合においては、土地及び土地について存する権利の価額並びに第九十三条第一項、第二項、第四項又は第五項の規定により定められる建築物の部分の価額を評価しなければならないものとし、その評価については、第一項の規定により選任された評価員の意見を聴かななければならない。

【地方公務員法（抜粋）】

（一般職に属する地方公務員及び特別職に属する地方公務員）

第三条 地方公務員の職は、一般職と特別職とに分ける。

2 一般職は、特別職に属する職以外の一切の職とする。

3 特別職は、次に掲げる職とする。

一 就任について公選又は地方公共団体の議会の選挙、議決若しくは同意によることを必要とする職

一の二 地方公営企業の管理者及び企業団の企業長の職

二 法令又は条例、地方公共団体の規則若しくは地方公共団体の機関の定める規程により設けられた委員及び委員会（審議会その他これに準ずるものを含む。）の構成員の職で臨時又は非常勤のもの

二の二 都道府県労働委員会の委員の職で常勤のもの

三 臨時又は非常勤の顧問、参与、調査員、嘱託員及びこれらの者に準ずる者の職（専門的な知識経験又は識見を有する者が就く職であって、当該知識経験又は識見に基づき、助言、調査、診断その他総務省令で定める事務を行うものに限る。）

三の二 投票管理者、開票管理者、選挙長、選挙分会長、審査分会長、国民投票分会長、投票立会人、開票立会人、選挙立会人、審査分会立会人、国民投票分会立会人その他総務省令で定める者の職

四 地方公共団体の長、議会の議長その他地方公共団体の機関の長の秘書の職で条例で指定するもの

五 非常勤の消防団員及び水防団員の職

六 特定地方独立行政法人の役員

貝塚駅周辺土地区画整理事業の事業計画の概要

事業の目的

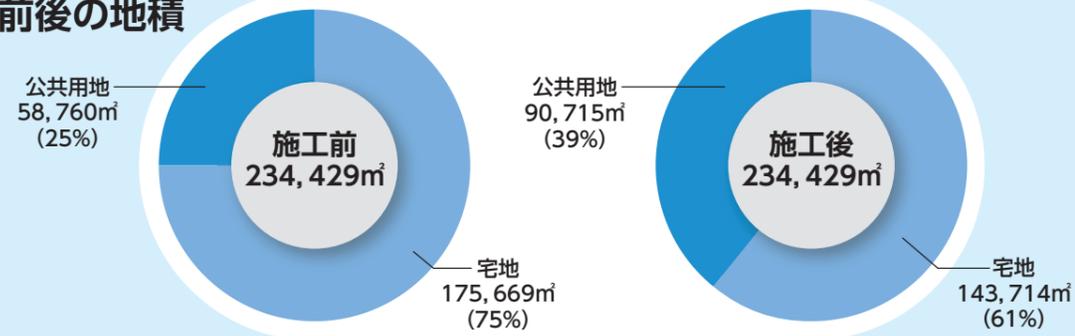
九州大学箱崎キャンパス跡地は都心部に近く、市街地内の貴重な大規模活用可能地として、本市基本計画や都市計画マスタープランにおいて、「機能を充実・転換する地区」に位置づけられており、新たな都市機能の導入により土地利用転換を図ることとしている。

貝塚駅周辺土地区画整理事業は、計画的な土地利用転換に必要な都市基盤の整備改善を行うことにより、貝塚駅周辺の脆弱な都市基盤の課題解消と合わせて、交通結節機能の強化を図るとともに、高質で良好な市街地整備を図るものである。

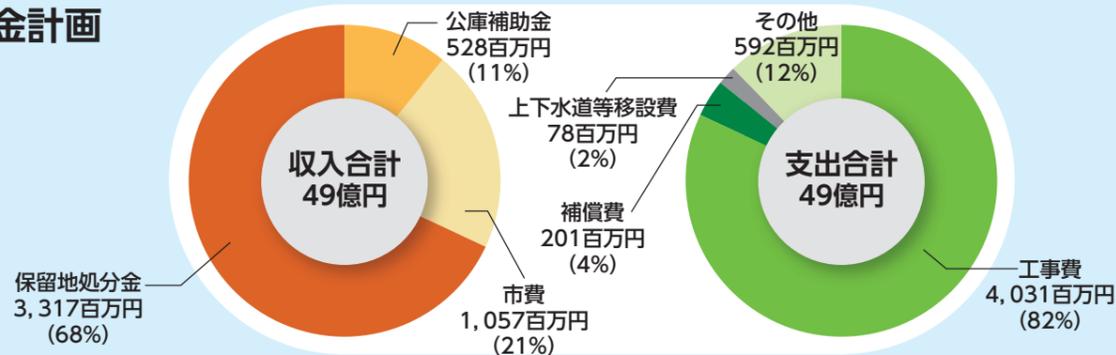
事業の概要

事業の名称：福岡広域都市計画事業 貝塚駅周辺土地区画整理事業
 施行者：福岡市
 施行地区面積：約23.4ha
 事業の区域：福岡市東区筥松三丁目・四丁目、箱崎六丁目・七丁目の各一部
 都市計画決定：令和2年6月29日告示
 事業計画決定：令和3年3月29日公告
 事業施行期間：令和3年3月29日～令和11年3月31日(清算期間を除く)
 総事業費：49億円
 合算減歩率：31.74%(公共18.19%、保留地13.55%)
 保留地の予定地積：23,810㎡

施行前後の地積

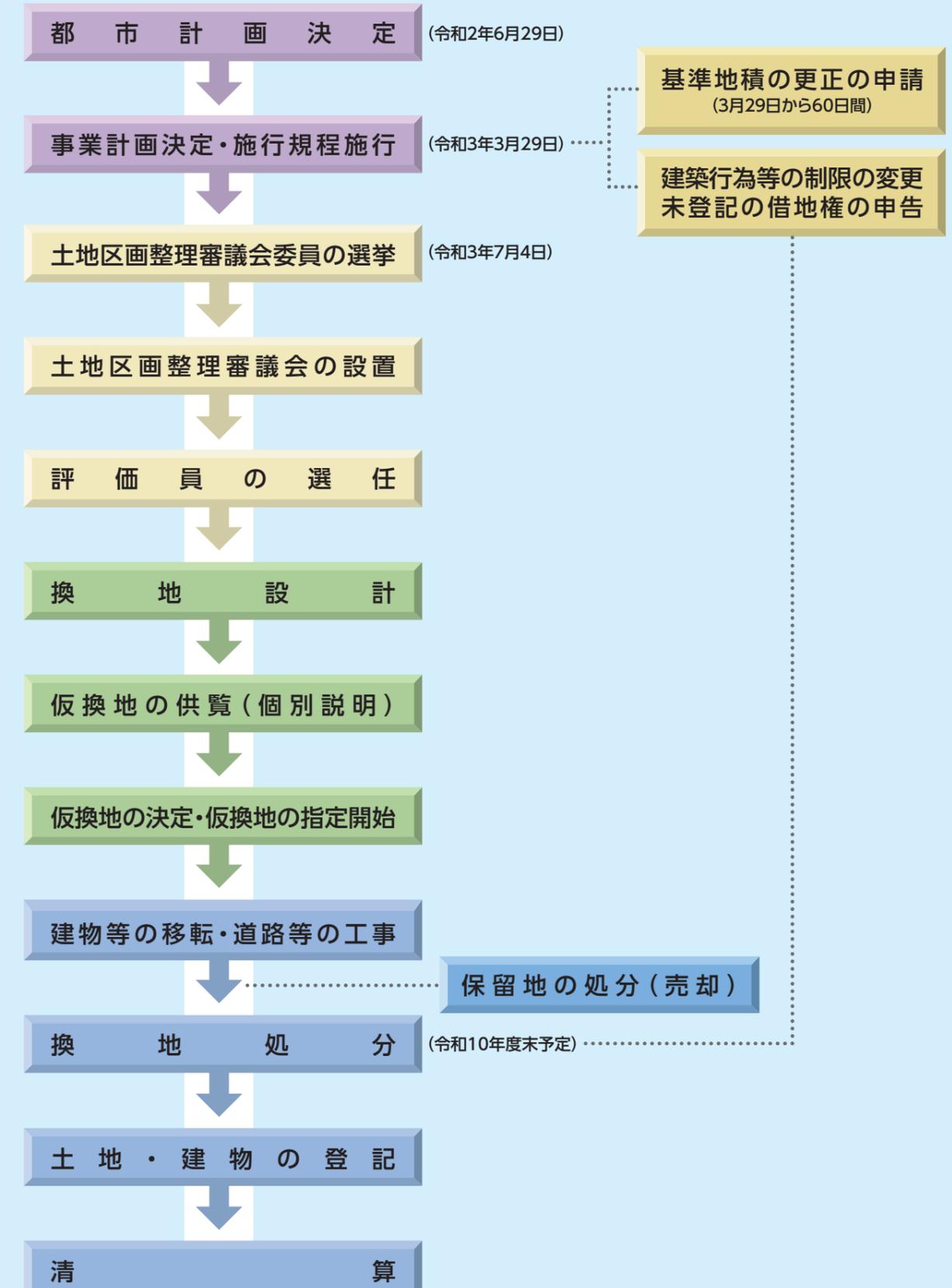


資金計画

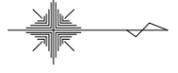


参考資料④-1

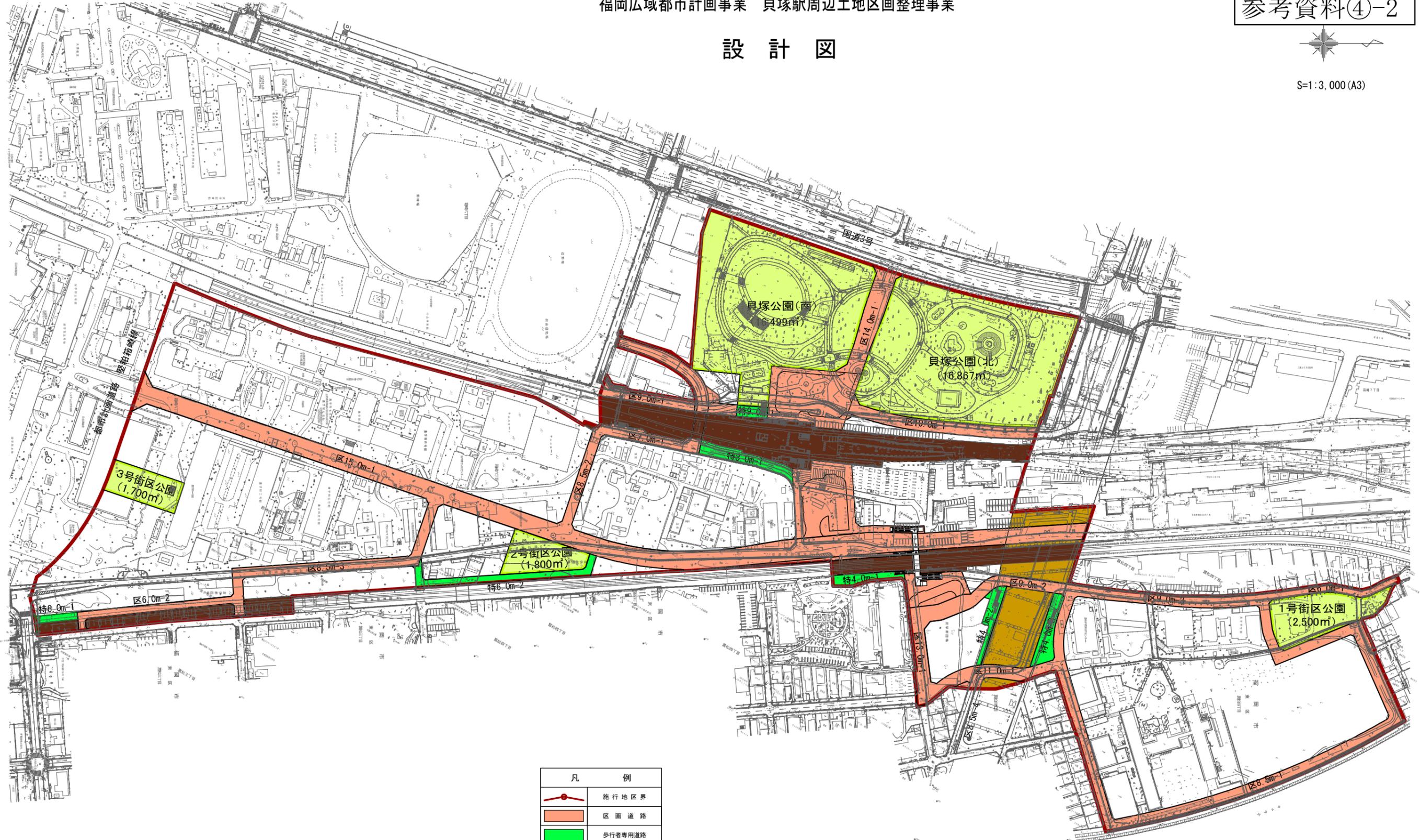
土地区画整理事業のながれ



設計図



S=1:3,000 (A3)



凡 例	
	施行地区界
	区画道路
	歩行者専用道路
	公園・緑地
	駅前広場
	鉄道用地
	高架下

