

第3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4年1月14日（金）午後2時～

場 所：福岡市役所 10階 1002議室

会 議 次 第

1 開 会

2 議 題

① 換地設計の考え方について（説明）

3 議事録署名委員の指名

【配付資料】

(1) 換地設計の考え方について

・・・・・・・・資料①

第3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

換地設計の考え方について

令和4年1月14日(金)

換地設計基準(案)の作成

換地設計基準に定められる主な事項

換地を定める際には、土地区画整理事業の施行地区における統一したルールが必要になります。そのルールに相当するものが「換地設計基準」となります。

- ・ 目的と定義
- ・ 整理前の宅地（従前地）
- ・ 整理前の宅地（従前地）と整理後の宅地（換地）の対応
- ・ 換地設計の方法
- ・ 整理後の宅地（換地）の標準
- ・ 法に定める特別な宅地に関する措置
- ・ その他必要な事項

1. 目的

〈換地設計基準の目的を定めます。〉

福岡市が施行する貝塚駅周辺土地区画整理事業の換地設計について、必要な事項を定めることを目的とします。

2. 換地設計

〈換地設計について定義します。〉

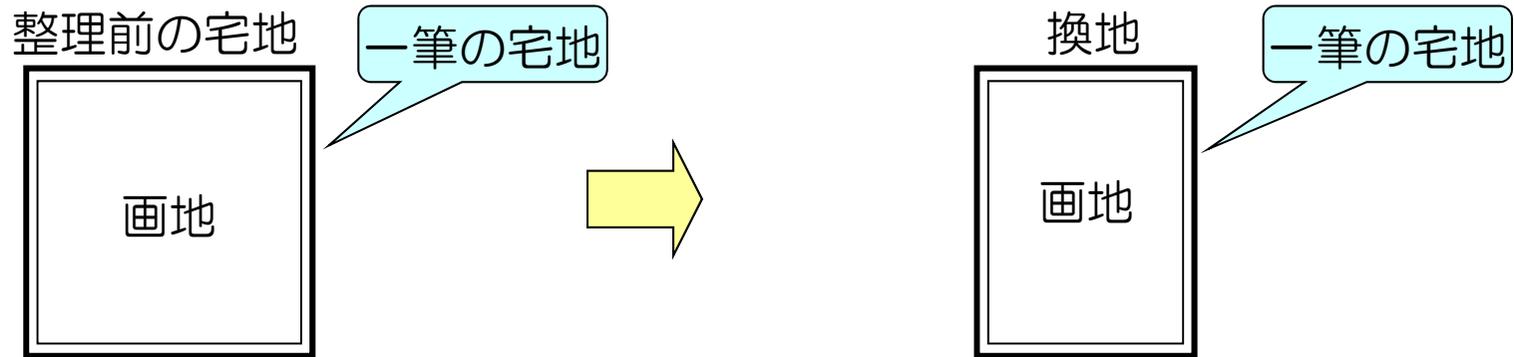
「換地設計」とは、法や事業計画に適合するよう、換地設計基準に基づき換地及び保留地の位置、地積、形状を定めることをいいます。

3. 画地

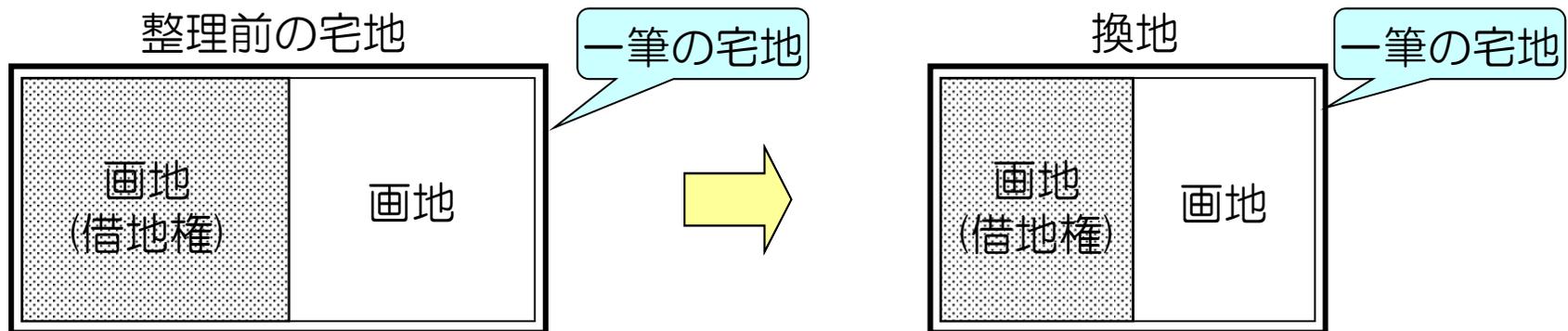
〈画地について定義します。〉

「画地」とは、**整理前、整理後の1筆の宅地**のことをいいます。また、1筆の一部に借地権等の使用収益権がある場合は、その部分も「画地」といいます。

●使用収益権で区分されていない場合



●使用収益権で区分されている場合



4. 整理前の画地

〈整理前の画地の基準時点とその後に変動があった場合の対応について定めます。〉

換地設計は、事業計画決定の公告の日現在における整理前の画地を対象として行います。

ただし、その後が生じた画地の状況の変動については、**換地設計全般に影響しない範囲**において、その状況を考慮します。

5. 整理前の画地の地積

〈換地設計を行うための基準となる従前の宅地の地積について定めます。〉

整理前の画地の地積は、施行条例第19条により**事業計画決定の公告の日現在に登記されている地積**とあります。

ただし、施行条例第20条から第21条において、基準地積の更正についても記載されています。

(施行条例第19条：従前の宅地の地積)

- 事業の事業計画の決定の公告の日(「基準日」という。)現在の土地登記簿に登記されている地積とする。
- 基準日後、分筆された宅地については、分筆前の基準地積を分筆後における各筆の登記簿に登記されている地積に按分した地積をもって、合筆された宅地については合筆前の各筆の基準地積を合計した地積をもって、新たに登記簿に登記された宅地についてはその登記された地積をもって基準地積とする。

5. 整理前の画地の地積

(施行条例第20条：基準地積の更正)

- 宅地所有者からの申請によるもの(基準日から60日以内に実測図添付)

(施行条例第21条：あん分による更正)

- 施行地区の適当と認める区域について実測して得た地積とその区域内の宅地各筆の基準地積を合計した地積とに差異がある場合においては、当該区域について実測して得た地積をその区域内の宅地各筆の基準地積に按分して宅地各筆の基準地積を更正することができる。

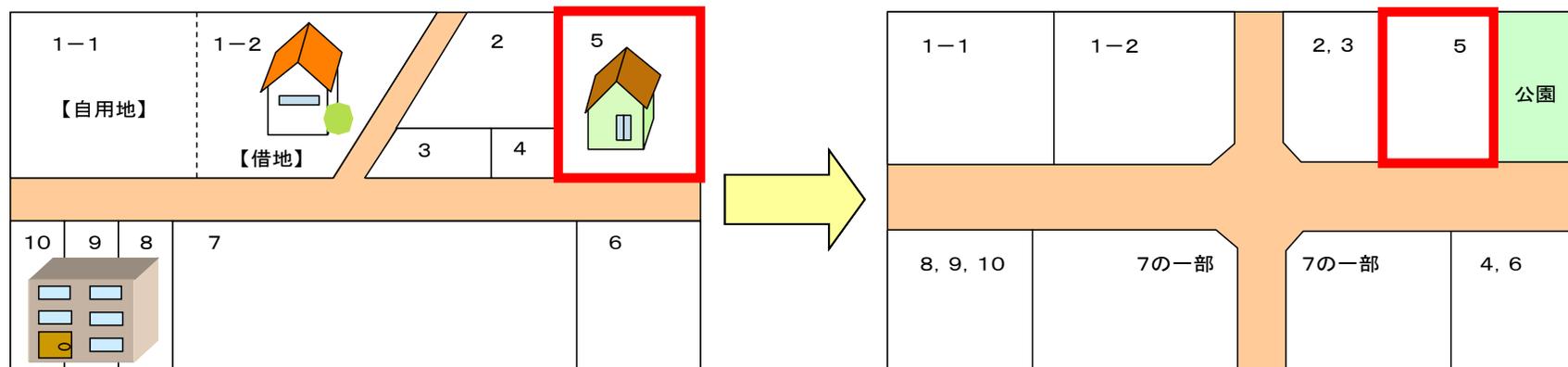
(施行条例第22条：所有権以外の権利の目的となる宅地又はその部分の地積)

- 施行条例第22条において、所有権以外の権利の目的である従前の宅地又はその部分の地積は、登記簿に登録されている地積又は法第85条第1項の規定による申告に係る地積とする。

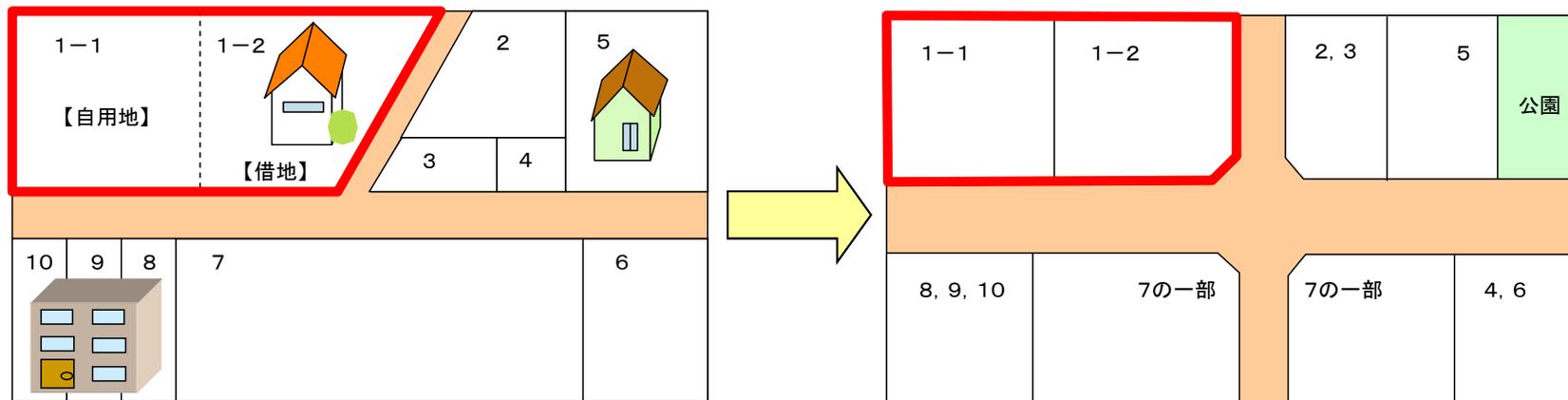
6. 整理前の宅地と換地の対応①

〈整理前の宅地と換地の対応についての原則と例外について定めます。〉

整理前の宅地1筆について、換地1個を定めることを原則とします。

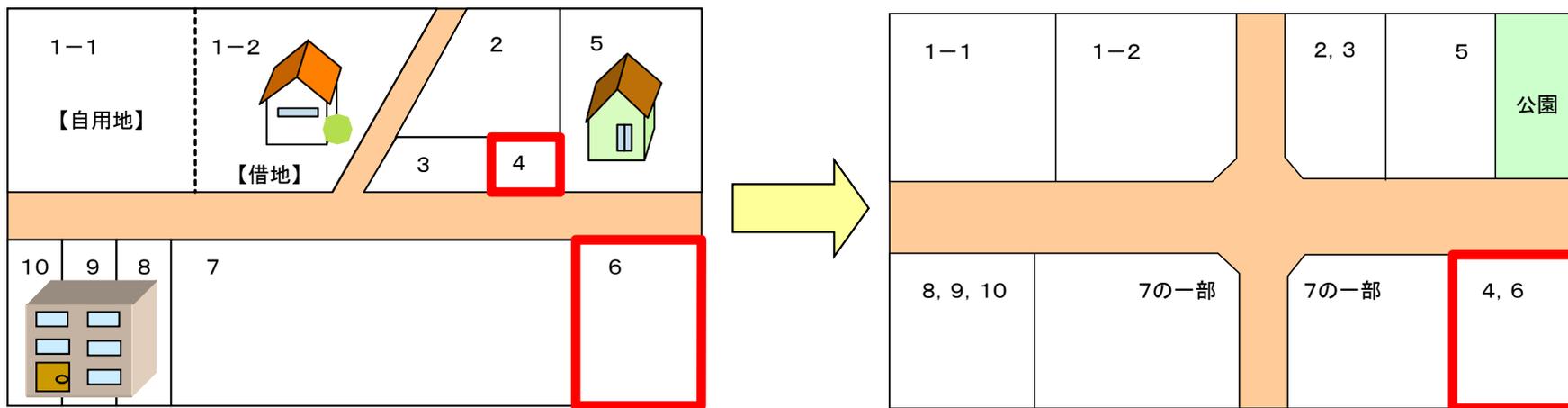


既登記の権利等が存する宅地については、それらの権利等の目的となっている宅地の部分とその他の部分に分割した換地を定めます。



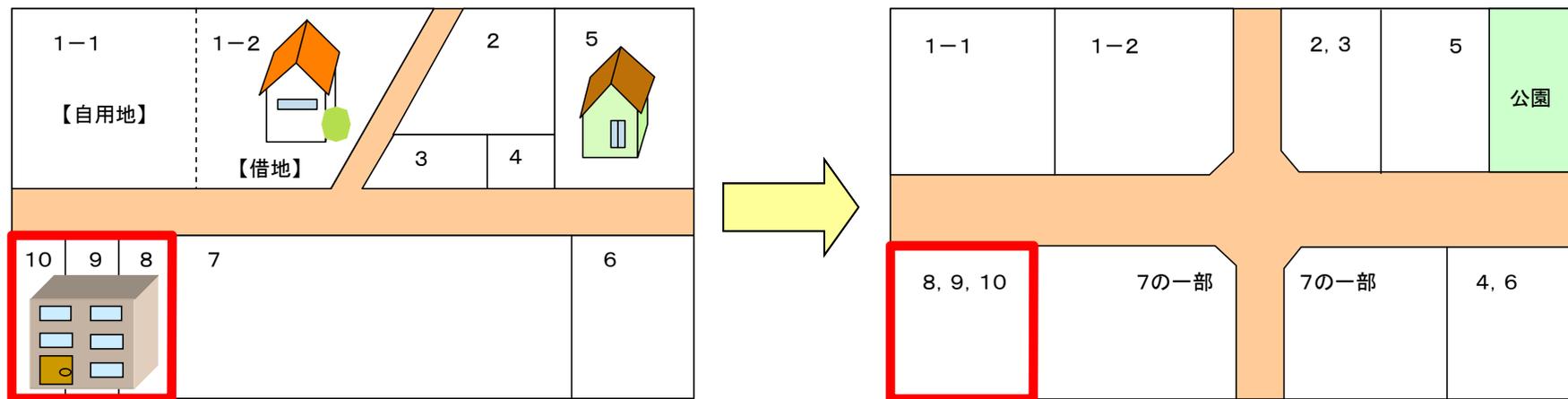
6. 整理前の宅地と換地の対応②

所有者を同じくする2以上の宅地のうち、地積が小であるため1個の換地を定めることが不適当な場合は、他の宅地に隣接又は合併して換地を定めることができます。



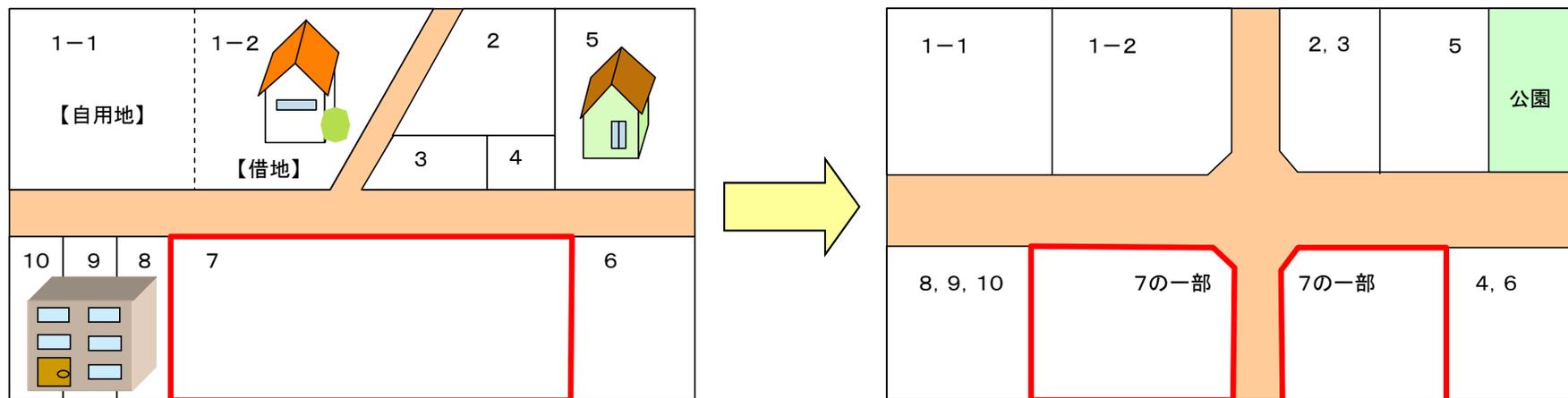
6. 整理前の宅地と換地の対応③

所有者及び所有権以外の権利者を同じくする数筆の宅地が隣接し、それらの利用状況が1筆の宅地と同様である場合には、それらの宅地を合わせて1個の換地を定めることができます。



6. 整理前の宅地と換地の対応④

整理前の宅地の地積が著しく大である等の理由により、1筆の宅地について1個の換地を定めることが困難又は不適當な場合は、数個の宅地を定めることができます。



7. 換地設計の方法①

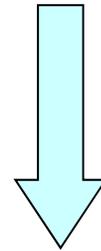
〈換地設計を行うための計算方法について定めています。〉

本地区の換地地積を求めるための計算方法として、**比例評価式換地設計法**を用います。

計算方法の概要	特 徴 等
従前の宅地を個々評価した総合計(総評価指数)と、換地を個々評価した総合計(総評価指数)との上昇率を配当率(比例率)として従前の宅地の各々に乗じて(権利指数)、これに見合う換地地積を求める方法	全国的に幅広く採用されている方法で、 計算方法が理論的・合理的であり、国交省が推奨 する方法である。 整理前の宅地の価値に比例して、事業施行による開発利益を公平に配分することができる。

7. 換地設計の方法②

画地の評価は各権利者に利害不均衡の生じないよう統一的な評価が必要であり、そのため施行者の判断だけでは必ずしも十分ではない。



土地等の評価に経験豊富な者(評価員)に意見を求めます。

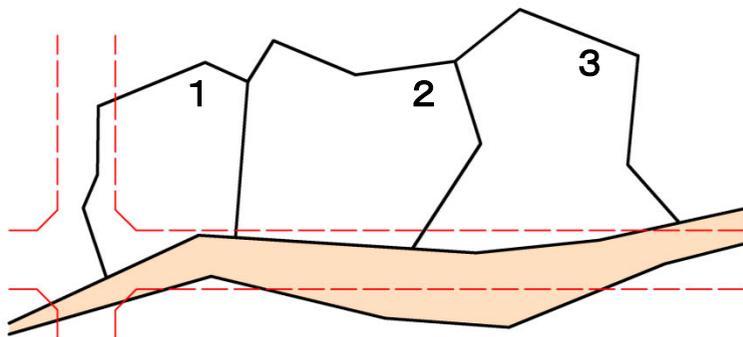
土地評価基準を別に定めて、土地の評価を行う。

8. 換地の位置①

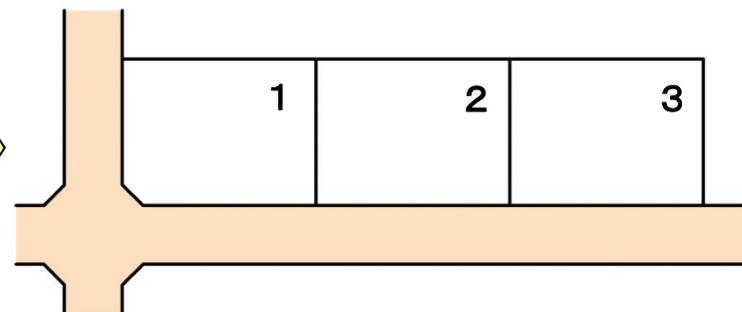
〈換地の位置の原則と例外について定めています。〉

●原則

【整理前】



【整理後】

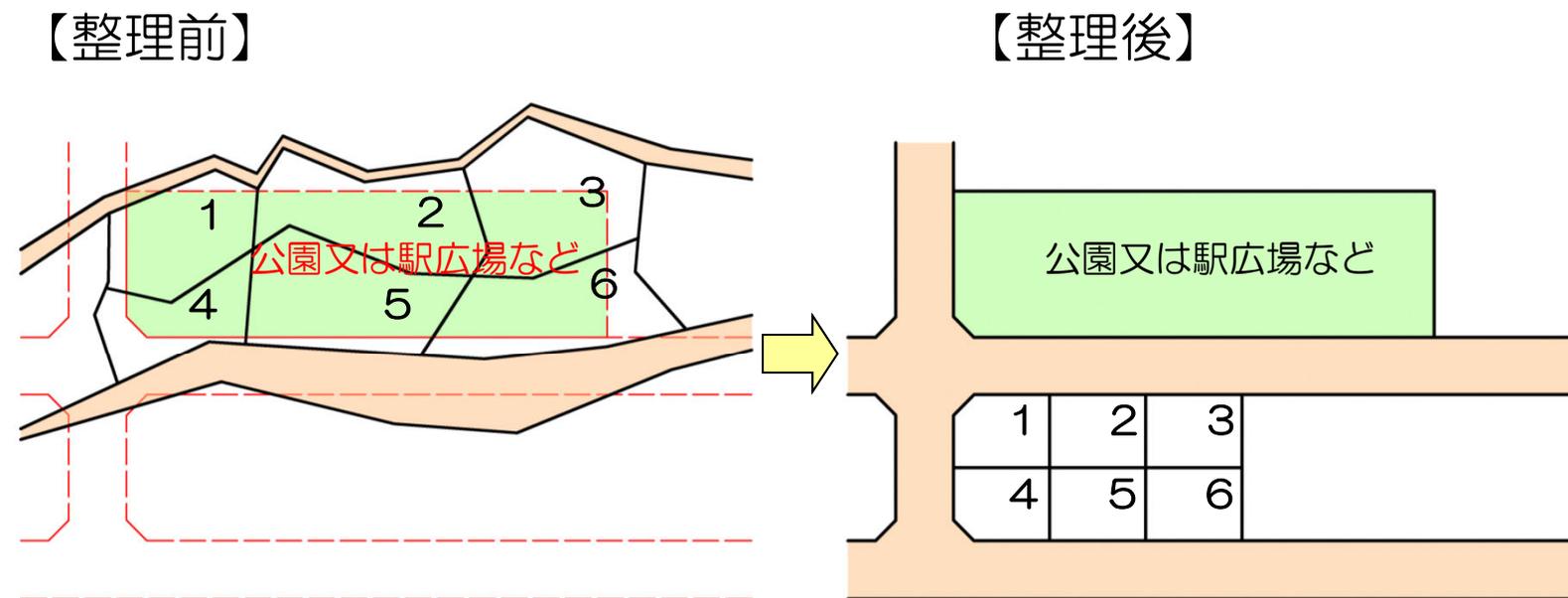


- 整理後の個々の宅地(換地)は、原則として現在の宅地の位置付近に定められます。
- 個別には整理前の宅地の位置、面積、形状、利用状況、環境などを総合的に勘案して定めます。

8. 換地の位置②

●例外 1

ただし、整理前の宅地の上に新しい道路、公園等の公共施設及び駅等の公益施設が配置された場合には、現在と同じ位置に換地することはできませんので、換地の配分について全体的に調整した上で個々の換地位置を決めることになります。

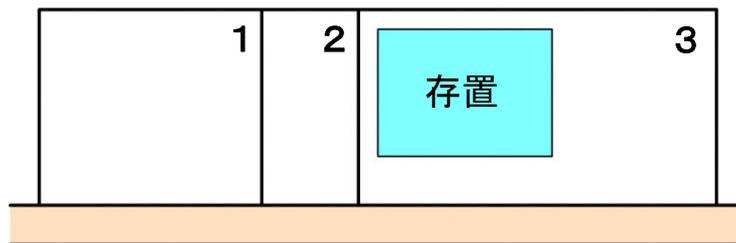


8. 換地の位置③

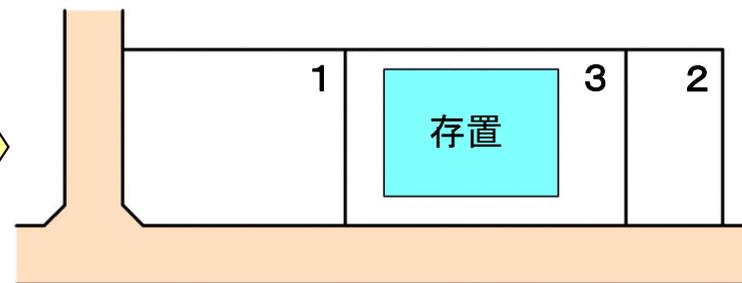
●例外2

また、換地設計上、存置宅地(移転を要しない建物が存する宅地)が配置される場合には、現在と同じ位置に換地することができない場合がありますので、換地の配分について全体的に調整した上で個々の換地位置を決めることとなります。

【整理前】



【整理後】



9. 換地の地積①

〈換地の地積の原則と例外について定めています。〉

換地の地積は、次式により算出した地積を標準として定めるものとします。

$$E_i = \frac{A_i \cdot a_i (1-d) y}{e_i}$$

上式において、

A_i は、整理前の画地の地積

a_i は、整理前の画地の平方メートル当たり指数

E_i は、整理後の画地の地積

e_i は、整理後の画地の平方メートル当たり指数

d は、一般宅地の平均減歩率

y は、一般宅地の宅地利用増進率

9. 換地の地積②

ここで「比例率(1 - d) y」とは…

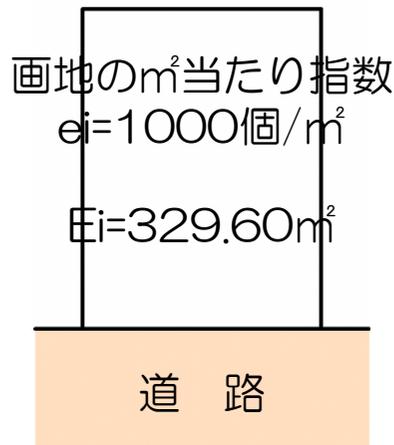
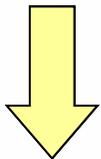
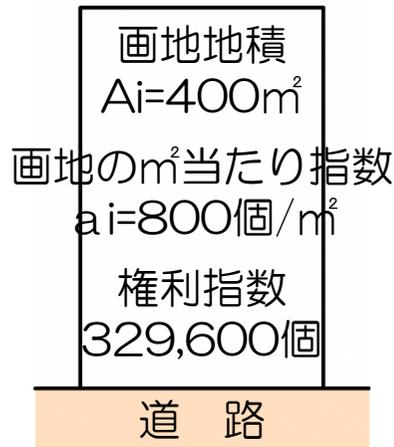
整理前全体の価値と整理後全体の価値を比較すると、面積は小さくなりますが、整理後全体の価値の方が高くなります。その高くなった価値分だけみなさんの土地に配分する形で整理前の評価に乗ずる係数(地区一律)

比例率 = (1 - 平均減歩率) × 宅地利用増進率

※(1 - 平均減歩率)は、地区平均の換地される割合(平均換地率)です。

9. 換地の地積③

●計算例



【整理前】

$$\begin{aligned} \text{画地の評価指数} &= A_i \times a_i \\ &= 400(\text{m}^2) \times 800(\text{個}/\text{m}^2) \\ &= 320,000\text{個} \end{aligned}$$

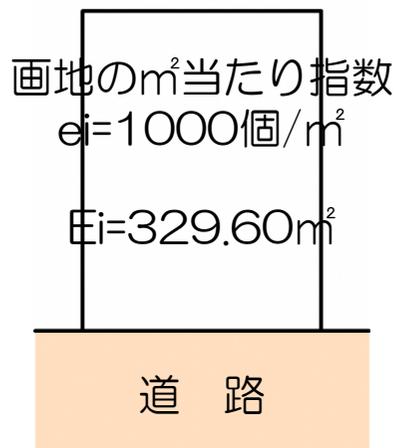
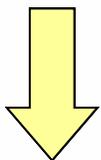
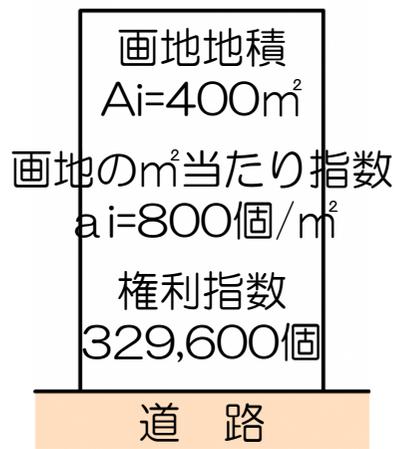
$$E_i = \frac{A_i \cdot a_i (1-d)^y}{e_i}$$

$$\begin{aligned} \text{画地の権利指数} &= \text{画地の評価指数} \times \text{比例率} \\ &= 320,000(\text{個}) \times 1.03 \\ &= 329,600(\text{個}) \end{aligned}$$

$$E_i = \frac{A_i \cdot a_i (1-d)^y}{e_i}$$

9. 換地の地積③

●計算例



【整理後】

$$\begin{aligned} \text{画地の地積}(E_i) &= \text{画地の権利指数} \div e_i \\ &= 329,600(\text{個}) \div 1000(\text{個}/\text{m}^2) \\ &= 329.60(\text{m}^2) \end{aligned}$$

$$E_i = \frac{A_i \cdot a_i (1-d) y}{e_i}$$

$$\begin{aligned} \text{減歩率} &= \{1 - (E_i \div A_i)\} \times 100 \\ &= \{1 - (329.60(\text{m}^2) \div 400(\text{m}^2))\} \times 100 \\ &= 17.6\% \end{aligned}$$

9. 換地の地積④

○特別な定めをすることができる画地

- ・ 鉄道や学校、病院、庁舎、電気工作物など公共・公益施設用地

その他土地利用の継続のため特に必要があると認められる画地について、換地面積の計算式で算出した地積よりも大きな地積が必要となった場合は、その地積を換地地積とすることができ、その差(過渡地積)については、整理後、**金銭で清算**することになります。

10. 換地の形状

〈換地の形状について定めています。〉

- 1 標準的な画地の形状は、長方形を標準として定めます。ただし、街区の形状又は他の画地との関連において、長方形でない場合もあります。
- 2 整理後の画地の間口長は、整理前・後の画地の利用状況を勘案して定めます。
- 3 整理後の画地の側界線(隣接画地との境界線)は、道路境界線又は裏界線に直角になるように定めることを原則とします。

11. 法第90条の規定に基づく措置

〈申出などにより換地を定めない宅地の取扱いについて定めています。〉

土地所有者の申出又は同意があった場合には、換地を定めなくて金銭で清算することができます。ただし、事業計画決定の公告の日現在に登記されている地積が100㎡未満（同所有者の土地の合計）の土地、あるいは、換地の地積が著しく小さくなることが予測される土地を対象とします。また、換地を定めない宅地又はその部分に借地権、賃借権等の使用収益権を有する者がある場合は、その使用収益権者の同意が必要です。

12. 法第95条の規定に基づく措置①

〈換地設計上で特別な配慮をしなければならない宅地の取扱いについて定めています。〉

法第95条第1項は、公共性のある施設の用に供している宅地についての考慮(換地を定める場合)であり、この措置の適用をすると、その位置・地積等に特別の考慮を払い換地を定めることができるという規定です。なお、この措置を適用する場合には、**土地区画整理審議会の同意を得る**ことが必要となります。

第95条（特別の宅地に関する措置）

次に掲げる宅地に対しては、換地計画において、その位置、地積等に特別の考慮を払い、換地を定めることができる。

1. 鉄道、軌道、飛行場、港湾、学校、市場、と畜場、墓地、火葬場、ごみ焼却場及び防火、防水、防砂又は防潮の施設など
2. 病院、療養所、診療所その他の医療事業の用に供する施設など
3. 養護老人ホーム、救護施設その他の社会福祉事業の用に供する施設など
4. 電気工作物、ガス工作物その他の公益事業の用に供する施設など
5. 国又は地方公共団体が設置する庁舎、工場、研究所、試験所その他の直接その事務又は事業の用に供する施設など
6. 公共施設の用に供している宅地
7. その他特別の事情のある宅地で政令で定めるもの

12. 法第95条の規定に基づく措置②

土地区画整理法では、道路や水路など公共施設の用に供している個人名義の宅地について、換地を定めずに金銭で清算することができることとされています。

※**土地区画整理審議会の同意を得ることが必要**となります。

- 一. 道路法に規定する道路の用に供している宅地
- 二. 土地登記簿の地目欄に公共施設を表示した地目が記載されている宅地で現に公共の用に供している宅地
- 三. (1)道路の築造や舗装等の工事を地方公共団体が行ったもの
(2)土地を建築敷地として利用するために、新たにつくる道で、特定行政庁に申請して指定を受けたもの【位置指定道路】
(3)道路の中心線から両側にそれぞれ2m後退した線を道路境界線とみなす場合【2項道路】

13. その他必要な事項

〈本基準は必要最小限のルールを定めますが、換地設計に関して必要な事項が生じた場合の取扱いについて定めています。〉

この基準に定めるもののほか、換地設計に関し必要な事項は、土地区画整理審議会の意見を聴き施行者が定めることとなります。