

折尾地区総合整備事業

区画整理ニュース

北九州市建築都市局折尾総合整備事務所

平成24年3月30日 第14号

〒807-0825 北九州市八幡西区折尾4丁目8-18 TEL 093(602)3108 E-mail:toshi-oriokukaku@city.kitakyushu.lg.jp

折尾土地区画整理事業に関するお知らせ

■換地設計に必要な基準を定めました。

第2回評価委員会及び第7回土地区画整理審議会へ諮問し答申を得て換地設計に必要な下記の基準を策定しました。

- ・土地評価基準
- ・換地設計基準
- ・小規模宅地取扱基準



■事業計画を変更(第2回)しました。

2月29日折尾土地区画整理事業事業計画を変更(第2回)しました。

【主な変更内容】

◎設計の概要の一部

- ・区画整理施行前の地積：減価買収の完了に伴い、施行前の公共用地及び宅地の地積を変更しました。
- ・減歩率：施行前の公共用地及び宅地の地積の変更により平均減歩率が緩和されました。

■平成24年度 折尾土地区画整理事業の主な予定です。

◎堀川町地区の仮換地の指定及び工事の実施

- ・仮換地案について、個別説明を行った後に、仮換地の位置や地積などを地権者に通知します。(夏頃を予定しています)
- ・鉄道高架工事と併せて、近接する箇所について工事を実施します。
- ・東筑橋付近で、筑豊本線の下に雨水管を整備する工事を実施します。

◎土地区画整理審議会委員の改選

- ・8月に審議会委員の任期(5年)が満了するため、委員を改選します。

■土地の先行買収を引き続き進めています。

減価買収は完了しましたが、円滑な換地設計に必要な土地の先行買収を引き続き進めています。
(堀川町地区を除く)



換地設計にあたり使用する基準

換地（仮換地）は、下記の土地評価基準や換地設計基準に基づいて定めます。

■土地評価基準

◎土地評価基準

土地評価にあたり、適正と均衡を図るための方法について定めたものです。

◎土地評価の方法

- 1) まず、施行地区内の道路に評価をつけます。
これを一般的に「路線価」と言い、下記により算定します。
 - ・道路の性格や整備状況
 - ・駅、学校、公園、病院等からの距離
 - ・宅地の利用状況や環境等
- 2) 次に、評価する土地の奥行きや間口、向き等により路線価に修正を加えて、 m^2 当りの評価を算定し、面積を乗じて評価を行います。
- 3) 土地区画整理事業による土地の評価は指数「〇〇個」で表し、最終的に指数を円に換算します。

■換地設計基準

◎換地設計基準

適正な換地の位置、地積、形状を定めるために必要となる基準を定めたものです。

◎換地設計基準に定めた主な内容

①従前の宅地の面積（基準地積）

換地を定めるときの基準となる従前の宅地各筆の地積は、平成18年12月12日（事業計画決定の公告日）現在において登記簿に登録されている地積を原則とします。

②換地設計の方法（比例評価式換地計算方式）

「従前の宅地の評価」と「換地の土地の評価」が等しくなるように定めることを基本とします。

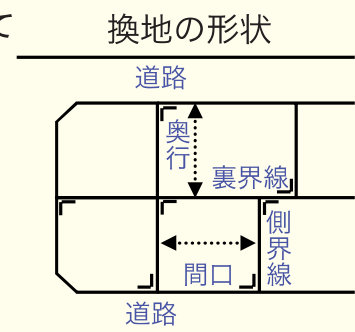
③換地の位置・地積・形状に関する事項

ア)換地の位置・地積等

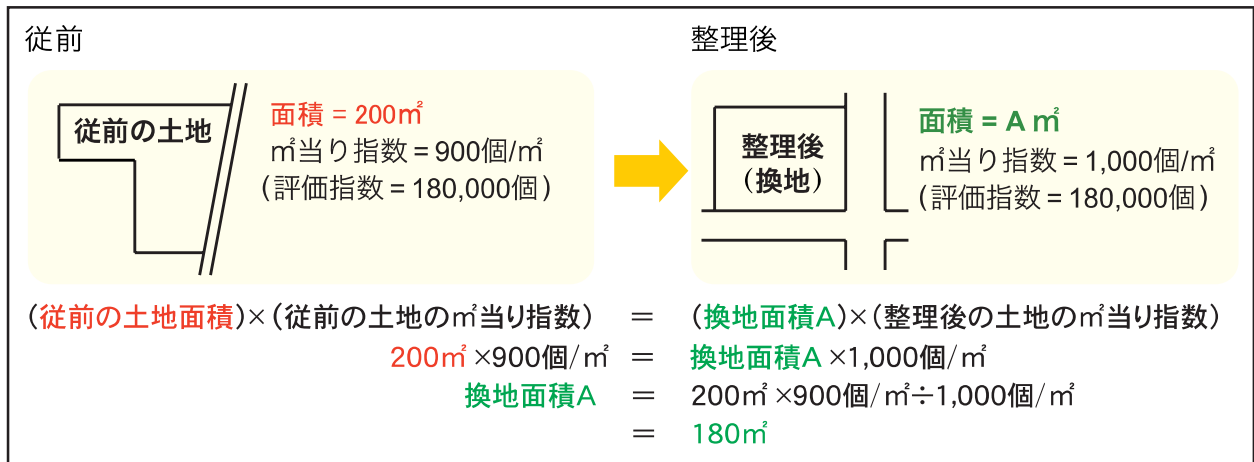
照応の原則（位置、地積、利用状況、環境等を考慮し、従前地と総合的に同じ状態になるよう定めること）に基づいて決めます。

イ)換地の形状

換地の形状は長方形とすることを標準として、一辺以上が道路に接するよう定めます。側界線は、原則として道路境界線又は裏界線に直角になります。



◎換地設計の例



■小規模宅地取扱基準

- ・宅地面積185㎡未満の宅地については減歩率を緩和することができます。
- ・減歩緩和がなされた小規模宅地は、緩和相当分の清算金が徴収の対象となります。

平成23年度土地区画整理審議会・評価委員会開催報告

■評価委員会

第2回 平成23年5月17日 14:00～ 折尾総合整備事務所

- 審議事項…諮問第1号：①土地評価基準について
②路線価指数について

※答申を受け、8月23日に決めました。

■土地区画整理審議会

第6回 平成23年9月2日 14:00～ 折尾総合整備事務所

- 審議事項…諮問第5号：折尾土地区画整理審議会傍聴要領の一部改正について

※答申を受け、9月2日に改正しました。

第7回 平成23年11月25日 14:00～ 折尾総合整備事務所

- 審議事項
諮問第6号：換地設計基準について
諮問第7号：小規模宅地取扱基準について
※答申を受け、12月28日に決めました。

第8回 平成24年3月7日 14:00～ 折尾総合整備事務所

- 審議事項
諮問第8号：特別の宅地に関する措置について
諮問第9号：仮換地指定について(堀川町地区)



土地区画整理の用語解説



- ◇**事業計画**…… 施行地区、設計の概要、事業施行期間及び資金計画を定めたものです。
- ◇**従前の土地**… 現在(施行前に)利用している土地のことです。
- ◇**仮換地**……… 換地の予定地で、従前の土地(現在利用されている土地)に替わって、新たに使用することができる土地のことです。
- ◇**換地**……… 土地区画整理事業後に利用していただく土地のことです。原則、所有権等従前の土地の権利が移行します。
- ◇**審議会**……… 施行地区内の地権者を代表し、その意見を事業に反映するため、換地計画、仮換地の指定等について、土地区画整理法に定める権限を行います。
折尾土地区画整理事業は、土地所有権者7名、借地権者1名、学識経験者2名で構成しています。
- ◇**評価員**……… 土地等の評価を適正妥当なものとするための諮問機関。
折尾土地区画整理事業では、土地の評価について経験を有する者3人を審議会の同意を得て、選任しています。

お願い

◎事業説明会や戸別訪問などにより、事業について情報提供を行っております。
ご質問や心配事等がありましたら、お手数ですが

折尾総合整備事務所 区画整理事業課
【093-602-3108】

まで連絡をお願いいたします。担当職員が訪問して説明します。

◎施行地区内で建築物の新築や建替え等を行う場合は、建築基準法の建築確認のほかに、土地区画整理法第76条による許可が必要です。地区内での建築行為を検討されている方は、事前にご相談下さい。

◎また、同地区内で、土地の売買や相続などで権利の異動があった場合は、お知らせ下さい。

お問合せは…折尾総合整備事務所 区画整理事業課

TEL : 093(602)3108 E-mail : toshi-oriokukaku@city.kitakyushu.lg.jp