



筑紫駅西口区画整理

たより_第83号

2019年

6月1日発行

編集・発行 筑紫野市建設部区画整理課

〒818-8686 筑紫野市石崎一丁目1番1号 電話番号 (092) 923-1111 代表/FAX (092) 923-7979

仮換地指定を行い、指定率が90%を超えました。

平成31年3月27日(水)に筑紫駅西口土地区画整理審議会が開催され、第25回目となる仮換地指定について審議会(*1)へ意見を求めました。審議の結果、原案のとおり指定を行うことになりました。今回の仮換地指定により指定率は、93.03%(前回は88.40%)になりました。

【第25回 仮換地指定位置図】



(*1) 筑紫駅西口土地区画整理事業区域内の土地の権利者8名(土地所有者7名、借地権者1名)と学識経験者2名で構成されます。仮換地の指定を行う際は、審議会へ諮問し意見を求めることになっています。

事業計画変更の認可を受けました。

第8回目となる事業計画の変更について、昨年10月の縦覧(*2)を経て、平成30年12月に福岡県知事の認可を受けました。これにより、以下の5項目が変更になりました。

- ① 事業区域の面積（事業区域を国土調査の結果と整合させたことなどから）
- ② 一部街区での土地活用（墓地に必要な敷地面積が減ったため、他の用途に活用するため）
- ③ 一部街区での道路の配置（土塁状遺構の保存に伴い、一部で道路の位置が変わったため）
- ④ 事業期間（令和6年3月31日まで事業期間を延長）
- ⑤ 総事業費（想定よりも工事箇所が増えたほか、資材単価などの上昇分を反映したため）

現在、都市計画道路筑紫原田線の切土・盛土工事を集中的に進めています。



(*2) 事業計画を変更しようとする際に、事業区域内の土地の権利者などに変更内容を閲覧してもらう機会を設けること。変更内容に対して意見書を提出することができます。

草刈など土地の維持管理をお願いします。

夏が近づき、草木が生い茂る季節になりました。雑草が生い茂っている未利用の空き地がありますが、そのまま放置されますと害虫の発生やゴミの不法投棄のほか、火災の原因になるおそれがあります。また、土地の一部が侵食し、少しの雨で土砂が道路や隣接地へ流れ出ることがあります。

良好な住環境を維持し、近隣の方へ迷惑をかけないために、定期的な草刈りや土砂の流出対策など積極的な土地の維持管理をお願いします。また、草刈業者などを紹介することもできます。お困りの際は、区画整理課までお問合せください。

【電話番号 (092) 923-1111 代表】



今年度の区画整理課の体制をお知らせします。

4月の定期人事異動により、区画整理課職員の入替わりがありました。引き続き、新体制で事業の早期完了に向けて取り組んでいきますので、よろしくお願いいたします。

今年の1月より、区画整理事務所が石崎一丁目の新市役所内へ移転しました。ご来庁やお問合せの際は、お間違えのないようお気を付けください。

※移転先の住所 筑紫野市石崎一丁目1番1号

【電話番号 (092) 923-1111 代表】



【区画整理課職員一覧】

区画整理課長	野田 清仁
工務担当	
係長	◎新山 武志
担当	小川 賢太郎、三浦 隆 坪井 望、清水 真弓
換地・補償担当	
係長	山田 和成
担当	一色 智志、坂口 裕磨 中島 一尋、◎田頭 徹朗 平田 充輝、◎林田 香澄

◎印は、新たに区画整理課へ配属された職員

【他の課へ異動した職員】

菊武 秀明（維持管理課長）

黒田 明朗・南 太一（環境経済部）

末次 勝也（教育部）

清算金や換地処分に関するQ & A

今年の1月から3月にかけて、事業区域の一部で出来形確認測量を行いました。この測量は、皆様へお返しした（使用収益を開始した）土地一筆ごとに測量作業を行い、土地の実測面積を調べる作業です。

この作業にあたり、多くの質問が寄せられたので、今後、「たより」の中で少しずつお答えしていきます。初回となる今回は、「清算金」についてお伝えします。

1. 清算金はどのようにして決まりますか。

（答え）

土地区画整理事業では、従前地と換地（*3）の間で権利価額（土地区画整理事業における土地の評価額）に差が生じた場合は、その差額を金銭で清算します。

清算金は、土地区画整理事業区域内の工事が完了し、換地処分が近付いた時点で、

- ① 地価公示価格
- ② 固定資産税評価額

④ 土地の売買事例

⑤ 保留地処分価格

などを参考にして、土地評価委員会や土地区画整理審議会で意見を聴いて、換地計画においてその額が決まります。

(*3) 区画整理を行う前の土地を従前地といい、区画整理を行い皆様へお返しした土地を換地といいます。

2. 清算金の「徴収」・「交付」とはどういう意味ですか。

(答え)

区画整理事業区域内の土地は一筆ごとに、権利価額（単位：円）があり、区画整理事業では、従前地と換地の権利価額が同一になるよう換地位置を決めていきますが、どうしても同等の権利価額で換地を配置できない場合があります。また、造成工事や皆様へ土地をお返しした後の建築工事の際の外溝工事などで、わずかですが誤差が生じることがあります。

そこで、従前地と換地の権利価額が異なる場合は、金銭でその差額分を調整することになります。具体的には、

換地の権利価額 > 従前地の権利価額 であれば「徴収」になり、
換地の権利価額 < 従前地の権利価額 であれば「交付」になります。

3. 従前地に対する換地がない場合があると聞きました。どういうことですか。

(答え)

普段何気なく行き来する道路ですが、その中には公道だけでなく私道（個人名義の道路）が含まれていることがあります。そして、私道の多くは、公道から宅地や田畑などへのアクセスのために設けられています。

土地区画整理事業では、整然とした街並みを整備する過程で、それぞれの土地が公道に接するように街区形状や画地の配置を計画し整備します。その結果、前述の私道が元々担っていた機能は新たに設けられた道路が担うようになります。

このように、従前地が私道のように公共的な機能を担っていた土地について、それに代わる公共施設（新たに設けらる道路など）が整備され、その機能が確保された場合は、換地を設定しないことができるようになっており（土地区画整理法第95条第1項第6号）、換地を設定しない場合は従前地の権利価額に相当する清算金を交付することになります。

次号の「たより」でも、引き続き「清算金」についてお伝えします。