

区画整理ニュース

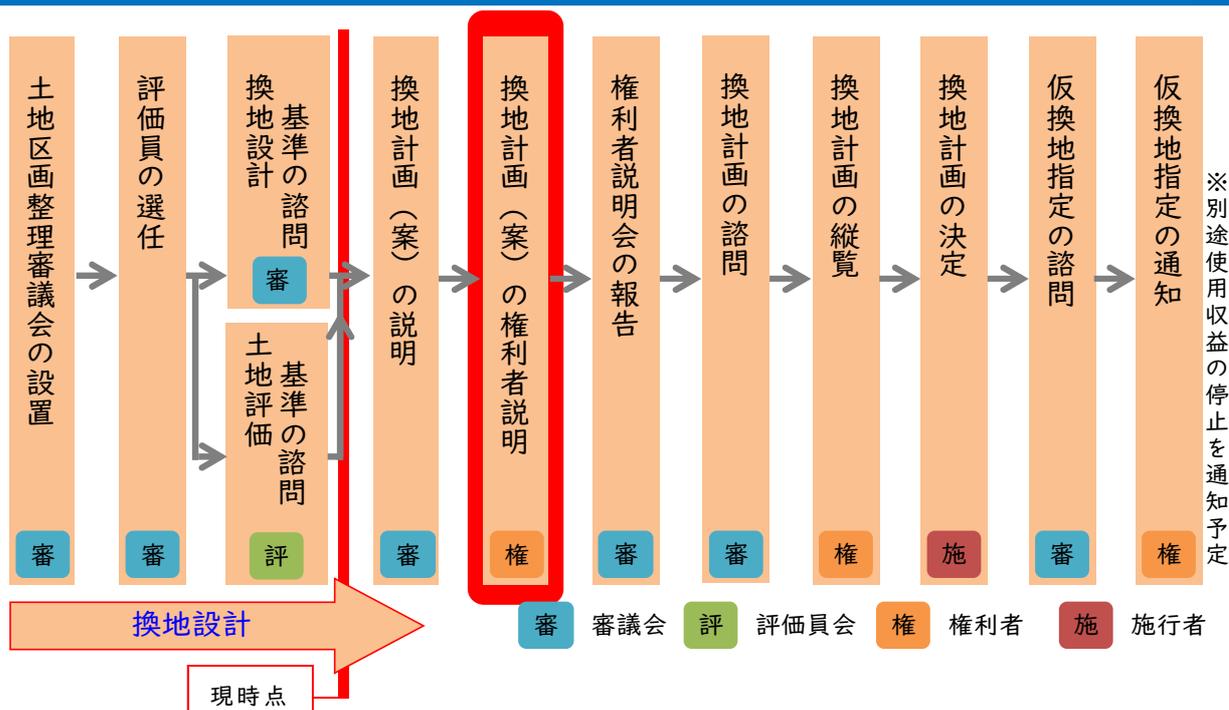
～つなげよう 未来の旦過市場へ～

【発行】北九州市建設局河川部神嶽川旦過地区整備室
〒802-0082 北九州市小倉北区古船場町1-35

電話：093-511-7123 / Fax：093-511-7120
E-mail：ken-kantaketanga@city.kitakyushu.lg.jp

★お知らせ★

◆ 換地計画（案）の権利者説明について



土地の再配置（換地計画（案））について個別説明を行います。

- ・ 1月から2月にかけて、順次個別説明を実施する予定です。
- ・ 説明にあたり、市より、個別に日程調整を行いますので、ご協力お願いします。
- ・ この説明は、換地計画決定前の**重要な意見調整**になります。

◆ A地区建物の実施設計業者の決定について

A地区建物の円滑な整備に向けて、設計と施工の連携によりコスト縮減や工期短縮など様々な課題に対応する「ECI方式（設計段階から施工者が関与する方式）」を活用するため、昨年11月から ①実施設計業者 及び ②施工業者（設計への技術協力者）の公募を行っています。

このうち、①実施設計業者については、昨年末に業者選定の審査会を実施し、

「大建・agアーキテクト・水谷 実施設計共同企業体」に決定しました。

引き続き、②施工業者についても、1月末に審査会を実施したうえで受注業者を決定し、両者の協力体制のもと実施設計業務に取り組んでいきます。



◆ 第2回評価委員会の開催結果

【開催日】 令和4年1月20日（木）

- 【議題】 ●土地評価基準について（諮問）⇒ 原案のとおり承認されました。
●路線価指数について（諮問）⇒ 原案のとおり承認されました。

土地評価基準と換地設計基準を定めました

これから、皆さまの財産である土地等の再配置にあたり、**公平かつ適正**に行うため、施行者である北九州市は『**土地評価基準**』と『**換地設計基準**』の**2つの基準**を定めました。この基準は、土地区画整理事業では必須であり、且過地区でも国が監修した**全国的な基準を基に作成**しています。



- ・土地評価の方針等を記載。
- ・内容は、**評価員**に確認（諮問）し、1月20日に承認。



- ・換地設計の方針等を記載。
- ・内容は、**審議会**に確認（諮問）し、12月2日に承認。

※評価員とは

評価員は、審議会の同意を得て選任され、土地や立体換地建築物等の評価について、施行者（市）に対し、意見を述べる権限を有しています。

※審議会とは

施行地区内の地権者の代表として、施行者（市）に対し、仮換地の指定等について意見を述べるとともに、保留地の決定などについて同意を行う権限を有しています。

◆ 土地評価基準の内容について（概要）

●土地の評価方法 ※路線価式評価（相続税や固定資産税の評価と同じ方法）

- ・「路線価式評価方法」は、事前に路線（道路）の価値を算定し、その算定された路線の価値（路線価）に接する宅地を評価する方法です。

<路線価の算定では>

- ・路線価は、道路種別や受益施設（駅や公園等）からの距離などから算出します。

<各宅地の評価では>

- ・路線価を基本に、宅地の奥行や間口の長さ、形状等を考慮して宅地の評価を行います。また、角地などの接道条件も評価の対象になります。

●市が整備する立体換地建築物の評価方法

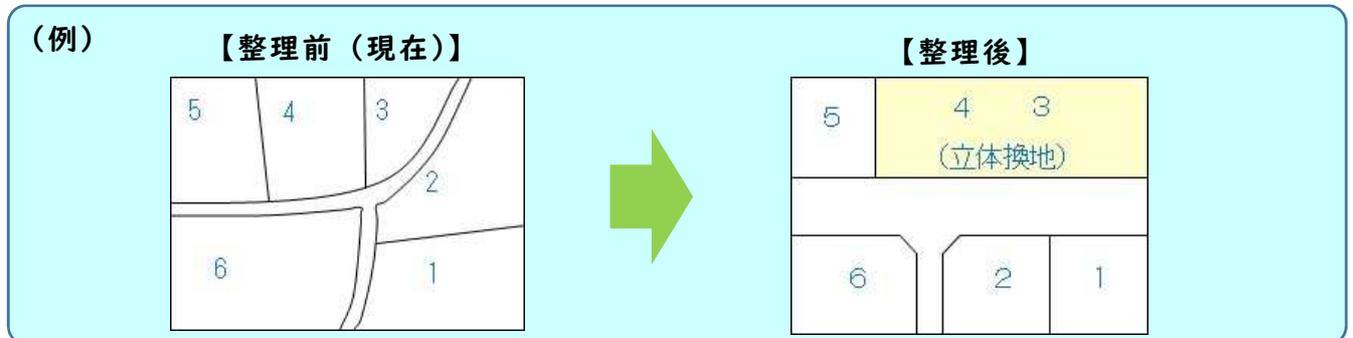
- ・建築コスト、敷地価格、階層別（各階）の利用率などを定め、不動産鑑定士のご意見を踏まえながら評価します。

◆ 換地設計基準の内容について（概要）

ご不明な点は、個別説明時にお尋ね下さい。

● 換地の位置

- ・換地は、整理前（現在）の配置関係等を考慮します。

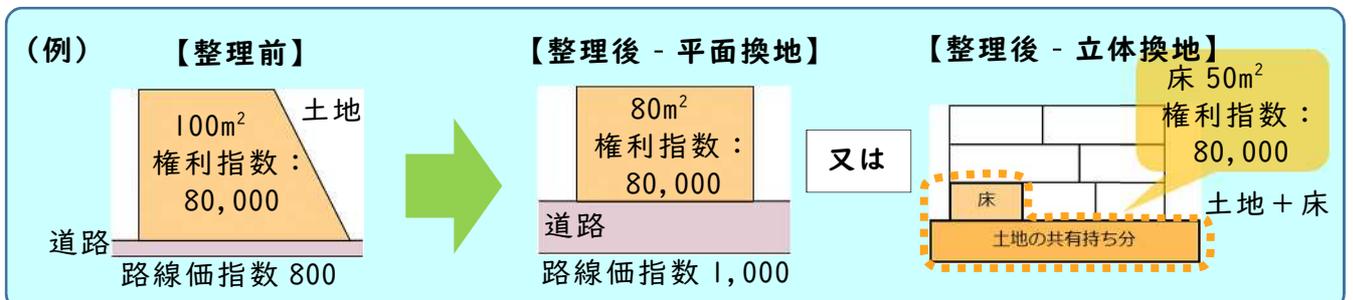


● 換地の形状

- ・道路や街区（A地区、BC地区、D地区、E地区）の形状から、基本的に長方形になるように換地設計を行います。

● 換地面積の計算方法

- ・「整理前」と「整理後」の**土地等の評価が等しくなるように換地面積**を算出します。（整理後には平面換地と立体換地があります。）



● その他

- ・換地設計を行うための基準となる宅地の面積は、登記簿の土地面積となります。
- ・換地は、原則、1筆につき、1個定めます。
（筆（ふで）：土地登記簿において、1個の土地を指す単位を筆と言います。）
- ・宅地が著しく大きい場合など、複数に分けて換地する場合があります。
- ・2筆以上の宅地を所有し、面積が小さい場合は、1つにまとめる場合があります。

区画整理用語辞典

● 権利指数

（路線価指数）×（宅地の面積）＝（権利指数）とします。

路線価指数は、『土地評価基準』により設定されるもので、宅地に接する道路を評価したものです。



今後の区画整理事業の進め方

1 土地区画整理審議会の設置（令和3年7月12日）

現時点

2 換地計画案の作成 意向調査などを反映して、換地計画案を作成します。

3 換地計画の縦覧・決定 2週間の縦覧後、土地区画整理審議会の意見を聴いて換地計画を決定し、関係権利者に通知します。

4 建物等の移転調査、補償金の算定

市が委託した専門の補償調査会社が、順次、調査を行います。調査は建物内に入って行いますので、ご協力をよろしくお願いいたします。

5 補償金の説明・協議、補償契約の締結

補償対象者毎に補償額を説明し、補償について合意すると市と補償対象者との間で、補償契約を締結します。

6 仮移転の実施、建物解体撤去

仮移転や建物等の撤去を行っていただきます。（一部、市が解体工事を行います）

7 工事の実施 市が施設整備工事（立体建築物、道路等）を行います。

8 使用収益の開始 工事が完了した後、市が使用収益開始日（利用開始日）をお知らせします。

9 換地処分・土地、建物の登記 換地処分に伴う土地・建物の登記を行います。

10 清算金の徴収・交付

換地計画（清算金明細書）で定められた清算金の徴収・交付を行います。

11 事業の完了

神嶽川旦過地区整備室では、関係者の皆様に事業についての情報提供を行っています。質問等がございましたら、お手数ですが下記までご連絡ください。

北九州市 建設局 河川部 神嶽川旦過地区整備室
【電話：093-511-7123】

市のホームページで過去の
区画整理ニュースも公開中！



スマートフォンで
QRコードを
読み取って下さい。