

## 第 14 回 赤間駅北口土地地区画整理審議会

### 【議事録】

#### 日時、場所

- 平成：18 年 12 月 15 日（金）15 時～16 時 30 分
- 場所：赤間駅周辺整備室 2 階会議室
- 審議会各委員

委員出欠表 (■出席 □欠席)		
■高山委員 (会長)	■田坂委員	■赤星委員
■天野委員 (副会長)	■栗田委員	■森田委員
■占部委員	■末永委員	■花田委員

#### ○ 事務局

吉永都市建設部長、塩川都市建設部理事、白石室長、吉住計画係長、  
中野補償係長、戸高事業係長、高向、花田、田中

#### 1. 開会あいさつ

(事務局) 只今から第 14 回宗像都市計画事業赤間駅北口土地地区画整理審議会を開催します。なお、本日も全員の出席により、定数に達していますので、会議が成立しましたことをご報告いたします。

本日は師走の忙しい中、委員の皆様方におかれましては、出席いただきまして誠にありがとうございます。本日の審議会は、3 点議題がございます。そのうち、次第にございます審議事項 1. 審議事項 2. につきましては、一般的な事項ではございますが、審議会の同意が必要となるものです。今回は、「A ブロック及び B ブロックの一部仮換地指定」を審議していただきます。この案件につきましては、前回の審議会で、審議していただきました意見書の取扱いと同様に審議会の意見をお聴きするものです。昨年から練り上げてきました換地設計 (案) につきましては、前回の審議会の答申もふまえて、まだ検討調整中ではありますが、今回はそのうちのまとまったところ、つまり駅の東側を中心に一部を仮換地するために諮問するものです。なお、会議の開催通知書では、「A ブロック及び B ブロックの一部の仮換地指定について」と「仮換地指定の軽微な変更について」の 2 件の諮問ということで案内を申し上げておりましたが、仮換地指定の意味合い等を改めて委員の皆様にご説明させていただき、新たに 1 件諮問事項としまして、

「施行者限りで仮換地指定の効力発生の日を定めることについて」を追加させていただいております。いずれの案件も重要なものですので、よろしくご審議のほどお願いします。それでは、議事に先立ちまして、諮問書を会長のほうへお渡しします。

宗像都市計画事業赤間駅北口土地区画整理審議会 会長 高山剛様 宗像都市計画事業赤間駅北口土地区画整理事業 施行者 宗像市 宗像市長 谷井博美 仮換地の指定について（諮問） 宗像都市計画事業赤間駅北口土地区画整理事業の施行地区内の別紙調書及び図面に掲げる一部宅地について、土地区画整理法（昭和 29 年法律第 119 号）第 98 条第 1 項の規定による仮換地の指定を行いたい。ついては、同法第 98 条第 3 項の規定により、貴会の意見を伺います。

続いて、施行者限りで仮換地指定の効力発生の日を定める事について（諮問） 土地区画整理法（昭和 29 年法律第 119 号）第 98 条第 5 項又は第 6 項に規定する仮換地の指定の「効力発生の日」等については、事業の進捗に合わせる必要があるため、下記の場合においては土地区画整理事業施行者限りで定めることとしたい。ついては、貴会の同意を求めます。1、仮換地指定に関し、土地区画整理法第 98 条第 3 項の規定により貴会に仮換地の位置及び地積について諮問し異議のない旨の答申が得られた場合において、その答申が得られた日から 1 年以内に仮換地の指定の「効力発生の日」を定めるとき。2、前項の仮換地指定のうち、同法第 99 条第 2 項の規定により仮換地の使用収益開始の日を従前の宅地の使用収益停止の日と別に定める場合において、当該仮換地の「使用収益開始の日」を定めるとき。

もう 1 つ諮問があります。仮換地指定の軽微な変更について（諮問） 宗像土地計画事業赤間駅北口土地区画整理事業土地区画整理法（昭和 29 年法律第 119 号）第 98 条第 3 項の規定により貴会に諮問した仮換地の指定案を変更して仮換地の指定を行う場合又は同法第 98 条第 5 項若しくは第 6 項の規定により通知した仮換地の指定を変更する必要がある場合において、別紙の各項目に掲げる軽微な変更は、土地区画整理事業施行者限りで処理することとしたい。ついては、貴会の同意を求めます。

以上です。よろしくお願いします。

続きまして、会議に入ります前に配布資料のご確認をお願いします。

～ 資料確認 ～

個人情報にかかるご質問、ご意見に関しましては十分に注意願います。万一個人情報にかかるご発言があった場合、事務局の判断で議事録への記載を削除させていただくことがありますので、ご了承願います。

以降の進行につきましては、会長をお願いします。

(高山会長) こんにちは。師走の忙しい中、委員の皆様、出席いただきありがとうございます。それでは、只今から第 14 回審議会を開催します。はじめに本日の審議会の議事録署名委員を決めさせていただきます。申し合わせどおり、今回は田坂委員、栗田委員にお願い致します。

会議の進行ですが、はじめに「説明事項、仮換地指定について」を事務局から説明していただきます。説明後、質問を受け、その後、審議事項に入ります。諮問事項は、1 件ごとに説明と質疑を進めるように考えております。諮問事項では、初めに「施行者限りで仮換地指定の効力発生の日を定めることについて」を事務局から説明していただきます。説明後、質疑と意見を述べていただき、同意するかどうか決めていただくように考えています。2 番目の審議事項「仮換地指定の軽微な変更について」も同様な手順で進め、同意するかどうかを決めていただきたいと思います。最後に「A ブロック及び B ブロックの一部の仮換地指定について」事務局に説明していただき、質疑と意見を述べていただいた後、意見を集約したいと考えています。なお、最後の諮問事項の「A ブロック及び B ブロックの一部の仮換地指定について」は個人情報に関わるものであるため、施行規程を定める条例第 17 条により非公開とします。以上、議事の進行についてですが、いかがでしょうか？

(全 員) ~異議なし~

(高山会長) それでは、そのように致します。

では、「説明事項、仮換地指定について」事務局から説明をお願いします。

## 2. 説明事項

### 仮換地指定について

(事務局) それでは、説明させていただきます。今回の説明事項は次のとおりです。

まず、説明事項として「仮換地指定について」説明します。その後、今回の審議事項に移ります。審議事項はいずれも諮問案件で「施行者限りで仮換地指定の効力発生の日を定めることについて」と「仮換地指定の軽微な変更について」、「A ブロック及び B ブロックの一部の仮換地指定について」です。

それでは「仮換地指定について」説明します。まず、仮換地指定とは、どういったことか改めて説明します。土地区画整理事業におきましては、事業着手から（本事業の場合は平成 16 年着手）最終的な換地処分が行われるまで（平成 22 年度予定）、この間約 6 年余りの非常に長い事業期間を要することになります。その間に移転補償や造成工事等を行うわけですが、移転補償や造成工事等を行うためには、地権者の従前の宅地いわゆる整理前

所有している宅地を使用できなくする必要があります。また、新たに使用できるようになる整理後の換地の前提となる仮の換地（これを通常「仮換地」という）を各地権者に割当て指定する必要があります。この一連のことを出来るようにすることを「仮換地指定」といいます。なお、この仮換地指定を行うにあたっては、審議会の意見を聴かなければならないようになっていきます。この仮換地指定は、土地区画整理法の第98条に基づいた行政処分となりますので、地権者の皆さんには、一定の権利が与えられますが、それとともに一定の義務も負わされることとなります。それでは、この仮換地指定による効果を説明しますと、指定された従前地の使用収益を停止するため、移転補償や造成工事等が出来るようになり、土地区画整理事業の円滑な進捗を図ることが出来るようになります。また、各地権者は新たに指定された換地が使用できるようになった場合、家を建てたり、土地や建物を貸したり等、換地処分の前と同じような権利を行使できるようになります。なお、法務局に登録されている土地登記簿は従前の土地のとおりで、売買や相続等の所有権の移転等の登記申請は従前の土地で行うようになります。つまり法務局の土地登記簿は基本的に何も変わりません。また、換地された土地が新たに法務局に登録されるのは、事業が順調に進んだ場合、平成22年度の換地処分ということで予定していますが、その時、登記されるような形になります。今回の仮換地指定の対象は、基本的にAブロック及びBブロックで、つまり駅前広場より東側ということで考えております。しかしながら意見書が出て換地設計（案）の割換えを行う予定のあるものにつきましては、それらを除いて仮換地指定を行うようにしています。また、意見書が出て割換えを検討している場合や駅前広場の工事で他の宅地についての仮換地指定の承諾のとれたものについては、他の宅地についての仮換地指定を行うように考えています。他の宅地についての仮換地指定という言葉ですが、最後の諮問事項「Aブロック及びBブロックの一部の仮換地指定について」の説明の際に事例を交えまして説明します。市有地につきましては、施行者であります市の所有地ですので、仮換地の指定は必要ないと考えます。しかしながら市有地のうえに土穴交番があります。福岡県警察本部の持ち物ですので県警への移転補償が必要となりますので、今回、この部分につきましては仮換地指定を行うものです。仮換地指定で地権者の皆さんへ通知される内容ですが、仮換地の位置、仮換地の地積、この2つにつきましては換地設計（案）の発表の際に地権者の皆さんに説明したものと同じものです。仮換地の効力発生の日、仮換地の使用収益開始の日が記載されています。ただ、使用収益開始の日につきましては、「別に定めて通知する」と記載されています。工事が完了して

から地権者の皆さんに通知するように考えています。効力発生の日及び使用収益開始の日につきましては、最初の諮問事項である「施行者限りで仮換地指定の効力発生の日を定めることについて」で詳しく説明させていただきます。なお、この仮換地指定通知は、配達証明付きの郵便で郵送することになります。この通知書は建物を建てる際等に必要となりますので、大切に保管していただくようお願いいたします。それでは、仮換地指定後の事業の流れを説明します。今回の仮換地指定の諮問から次のようなプロセスで換地処分まで流れていきます。本日、諮問させていただきました仮換地指定につきましては、答申をいただきますと、この仮換地指定を地権者の皆さんへ通知します。出来る限り年内でと考えております。それを受けまして移転補償交渉を開始します。その後、順調に移転が進んでいけば、随時、造成工事にとりかかることとなります。造成工事が終わりますと境界の立会い等仮換地の引継ぎを行いまして、仮換地の地権者が使用収益を開始できるようになります。その後、他のブロックも含めて全ての工事が完了しまして、全ての地権者が使用収益の開始が出来るようになりましたら、順調に行けば平成 22 年度を予定していますが、換地処分ということになります。皆さんの土地が法務局に登録されることとなります。以上で「仮換地指定について」の説明を終わります。

(高山会長) それでは、只今説明がありました「説明事項、仮換地指定について」どなたか、ご質問はありませんか？

(栗田委員) 仮換地指定は A・B ブロック、C・D ブロックの 2 つに分けて行うのですか？

(事務局 ) 仮換地指定は現在 A・B ブロックにつきましても一括で行っているわけではありません。A・B ブロックの一部ということで行うようにしています。A・B ブロックの残りにつきましても、できるだけ換地設計の割換え案ができあがりましてら審議会にお諮りして仮換地指定の手続きを行いたいと思っておりますが、これも一括して出来るのか未定です。C・D ブロックについても同様のことがいえると思っております。順に行うように考えていますが、その時期につきましては、また皆さんにご相談したいと思います。

(天野委員) 仮換地指定は年内にというお話でしたが、仮換地指定が年内に進んだ場合は 1 月には移転補償交渉に入るわけですね？

(事務局 ) 移転補償交渉につきましては、まず補償の内容等説明させていただいて進めていきますが、一斉に入るわけではありません。しかし、できる限り 1 月から順次入っていきたくと考えています。

(天野委員) 1 月には開始されるのですね？

(事務局 ) はい、そうです。

(高山会長) 他にございませんか？

ないようですので、次の審議事項に移らせていただきます。

では、はじめの審議事項の「施行者限りで仮換地指定の効力発生の日を定めることについて」、説明をお願いします。

### 3. 審議事項

施行者限りで仮換地指定の効力発生の日を定めることについて

(事務局) それでは、「施行者限りで仮換地指定の効力発生の日を定めることについて」説明させていただきますが、その前に再度、今回の審議事項の項目を説明いたします。審議事項はいずれも諮問案件ですが、「施行者限りで仮換地指定の効力発生の日を定めることについて」の諮問、「仮換地指定の軽微な変更について」の諮問、「Aブロック及びBブロックの一部の仮換地指定について」の諮問、以上が審議事項です。なお、このうちの1と2については先程も申し上げましたが、同意を伺うもので、3の仮換地指定については、意見をお聴きするものです。

「施行者限りで仮換地指定の効力発生の日を定めることについて」の諮問の説明ですが、本来、仮換地指定の効力の発生日については、仮換地指定の項目の1つとなっていますので、審議会に意見を聴いて指定通知を出すべきものですが、事務処理上、審議会で答申をいただいた後、市の決裁事務手続きや発送準備に一定の日数がかかります。また順次、発送するということとなります。また地権者へ確実に届くであろうという期間、この期間を1週間程度とるように、土地区画整理法の実務標準には定めてありますが、その期間の確保等を考慮して、効力の発生日を決める必要がありますので、審議会には諮らずに市で効力の発生日を想定して通知させていただくようにするものであります。なお、仮換地を指定したからといってその日から従前の土地の使用ができなくなるわけではありません。移転の補償交渉を行い、補償契約を締結しその契約に基づいて移転をしていただくということになります。したがってそれまでは、引き続き現在の状態となります。いずれも補償交渉ができるような状態になると考えていただければいいと思います。また、使用収益開始の日につきましては、造成工事が完了し地権者の方が仮換地の使用が可能となる日ですが、現時点では、工事がいつ終わるのか分かりません。別に定めて通知するという事で仮換地指定通知書には記載させていただきます。それぞれの区画の工事が終わってこの使用収益開始の日の通知をする際に逐一審議会を開催するのは、委員の皆さんに大変なご足労をかけることとなりますし、事務的にも現実的ではありません。そのため審議会を開催せずに市のほうで日程を通知させていただくものです。このためには、あらかじめ審議会の同意を得る必要

がありますので、今回、審議会に諮問させていただいたものです。以上「施行者限りで仮換地指定の効力発生の日を定めることについて」の諮問内容の説明を終わります。

(高山会長) それでは、只今説明がありました諮問事項の「施行者限りで仮換地指定の効力発生の日を定めることについて」どなたか、ご質問はありませんか？

(赤星委員) 審議された日から1週間くらいで通知できますよというお話でしたが、今日、諮問が終われば今年いっぱいには通知できるということですか？

(事務局) はい、今年いっぱいには通知を出させていただこうかと考えております。

(赤星委員) 来年の1月1日から補償交渉に入りますという、そういうスケジュールですね？

(事務局) はい。一番下の施行者限りで定めることというのは、難しいかもしれませんが、施行者というのは市です。審議会で事前に同意をいただいておりますので、施行者、つまり市の方で何月何日に効力が発生するかを決めさせていただくという意味です。

(占部委員) 使用収益開始の日というのは、仮換地が使用可能になった人から順に開始できるのですか？ある程度、グループ毎まとめてしていくのですか？

(事務局) 現時点では、お答えできません。Aブロック・Bブロック全体の仮換地指定が終わって工事と同時に終わることになれば、ある程度一斉にできますが、実際には色々な施設といいますか、道路の中に入れるものとか、沼川も含めてそれぞれのかかわり方、また今回は仮設的な駅前広場を作る予定にしていますが、それが使える状態、あるいは仮設物を抜けてしまう状態等が時期的にばらばらになる可能性がありますので、一斉にできますよとか、ある程度グループ化したいとは思っていますが、多分かなりばらつく可能性があると思っています。

(高山会長) 他にありませんか？

ないようですので、採決に移ります。諮問事項「施行者限りで仮換地指定の効力発生の日を定めることについて」同意することに賛成の方は、挙手をお願いします。

(全 員) ~賛成~

(高山会長) ありがとうございます。全員賛成ですので、本議題については、同意するとして答申いたします。なお、答申文については、会長一任でよろしいでしょうか？

(全 員) ~異議なし~

(高山会長) ありがとうございました。

では、次の諮問事項に移ります。「仮換地指定の軽微な変更について」事務局をお願いします。

## 仮換地指定の軽微な変更について

(事務局) はい、2番目の諮問事項の「仮換地指定の軽微な変更について」説明させていただきます。本来、仮換地指定後の仮換地にかかる変更につきましては審議会で意見を聴く必要があります。実質を変更しなかったり、他の換地に影響がなかったりした場合、その変更を審議会へ諮問せずに施行者である市で変更の手続きを完了させることができるように、あらかじめその内容を定めて審議会に同意を得ておくものです。まず、その内容の1番目ですが、従前の宅地の地番、地目又は地積の変更によるもので、換地の実質を変更しないものですが、これは従前地(整理前の土地)の地番、地目、登記上の面積が変わった場合で仮換地の位置や地積が変わらないもの、要するに仮換地指定通知書の右側に仮換地の場所と地積が記載されていますが、この右側の項目が変わらないものというのが、実質換地の変更をしないものといっています。2番目に従前の宅地の分割又は合併によるもので、換地の実質を変更しないものです。これは、従前地が分割されたり、あるいは合筆されたりした場合、仮換地の位置や地積が変わらない場合をさしています。今までの土地を100番地の1と100番地の2に分割した場合でも仮換地指定通知書の右側の地積の部分が変わらない場合です。3番目は、新たな借地権等の登記又は申告によるもので、その借地権等の存する宅地又はその部分が一筆の全部又は地主自用地の全部であり、換地の実質を変更しないものです。これは、新たな借地権が発生した場合に仮換地の位置や地積が変わらない場合です。資料の5をご覧ください。資料5、仮換地指定通知サンプル(5号通知)をつけています。真ん中に表があります。表の左側が従前の宅地、右側が仮換地と書いてあります。この左側の部分が変わった場合で、右側が変わらない場合、この場合は、改めて審議会には諮らないということです。左側には土地の所在、地番、地目、登記簿地積があります。地番が変わることはほとんどありませんが、地目が変わったり、登記上の面積が更正されたり等があっても右側の仮換地の位置と地積が変わらない場合は、審議会には諮らないということです。続きまして4番目です。4番目は借地権の消滅によるものということで、現在地区内には借地権があるものはありません。新たに発生した場合に借地権が消滅する事を想定したものです。5番目は、関係権利者から提出された換地変更願による換地の変更で、当該願出どおりのものであり、かつ、その変更の範囲が極めて小範囲であって他の換地に影響を及ぼさないものということで換地の交換等で他の換地に影響を及ぼさない場合をいいます。仮換地指定をされたAさんと交換したいとBさんが申し出られて場合、AさんとBさんが合



意されて他の換地に影響がなければ、AさんとBさんの換地の交換を軽微の変更の中で行うというものです。最後の6番目につきましては、仮換地指定通知書の明らかな記載の誤りを訂正するものということで、明らかな間違いを訂正させていただくものです。1から5番までに關しては、軽微な変更の取扱い、6番は記載事項の誤りの訂正という取扱いになります。これを施行者限り、つまり市のほうで審議会を開かずに変更したいということであらかじめ審議会の同意を得る必要がありますので、今回審議会で諮っているところです。以上で諮問事項の「仮換地指定の軽微な変更について」の説明を終わります。

(高山会長) それでは、只今説明がありました諮問事項の「仮換地指定の軽微な変更について」どなたか、ご質問はありませんか？

(栗田委員) 細かいことを聞くようですが、資料5の下の右の方に63.49平方メートルと書いてありますが、ここまで細かくわかるのですか？説明の中で地積の変更によるものとありましたが、こういうのはどうなるのですか？

(事務局) 仮換地指定通知の中で数字は小数点以下2位まで出します。あくまで座標で取った数字ですので、表の下の注意3で「上記の仮換地地積は、確定測量の結果多少増減します。」ということで注意書きしています。実際工事を始めますと施工誤差が生じます。その分の変更は換地処分の際に掲載させていただきます。そういった形で換地処分は行います。

(栗田委員) 変更しないでそのままがいいということではないのですか？

(事務局) 換地の実質を変更しないものというのは、あくまでも仮換地指定の段階での換地の実質を変更しないものということです。仮換地指定自体は仮という言葉を使っていますが、確定ということではないということです。ただ、少なくともあなたはこれだけの面積が換地される予定ですよということを決めておかないと、測量誤差によって増減があった場合、清算金等が発生しますので、それを確定させるために仮換地の面積を決めているわけです。仮換地の面積については、換地処分までずっとそのまま生きていきます。最後、換地処分の際に正確に確定測量をした結果、変動のあった分は清算金で清算させていただくということになります。

(天野委員) 軽微なものだから別に問題ないと思いますが、しかし、軽微なものだから審議会に同意を求めないというのは、地権者から反発はありませんか？

(事務局) 例えば、分筆したら合計の面積が少し(100分の1単位くらい)減る可能性があります。合計して減らない場合は何も問題ないと思います。従前の土地と整理後の土地の面積が違った場合は、どうかということです。それについてもここで限定しているのは、あくまでもご本人がそのままがいいと了解した場合のみとしています。変更して欲しいといわれても基本的に市

は受け付けられませんが、そのままでいいので、数字を動かしますという場合は、施行者限りで処理しますということです。

(事務局) 関係者と市が話し合っ、どうしてもそれでは、納得できないということになれば、ご足労かけることとなりますが、そういう問題のあるものについては、審議会にかけるという方向性は持っていたと思います。地権者、関係者とも問題なく進んでいく中で軽微な変更を考えているということでご理解ください。

(天野委員) わかりました。

(末永委員) この基準に基づいて処理された場合、換地処分まで、審議会に対しての報告はないのですか？

(事務局) この内容に基づいて処理させていただいた場合は、直近の審議会で報告させていただきます。

(高山会長) 他にありませんか？

ないようですので、採決に移ります。諮問事項「仮換地指定の軽微な変更について」同意することに賛成の方は、挙手をお願いします。

(全 員) ～賛成～

(高山会長) ありがとうございます。全員賛成ですので、本議題については、同意するとして答申いたします。なお、答申文については、会長一任でよろしいでしょうか？

(全 員) ～異議なし～

(高山会長) ありがとうございました。

では、次は非公開の諮問事項に移ります。これから先の議事録の公表はされませんので、ご了承ください。最後の諮問事項「Aブロック及びBブロックの一部の仮換地指定について」事務局お願いします。

【以下、非公表】

以上。