

土地分筆の事例

【実際の事例】

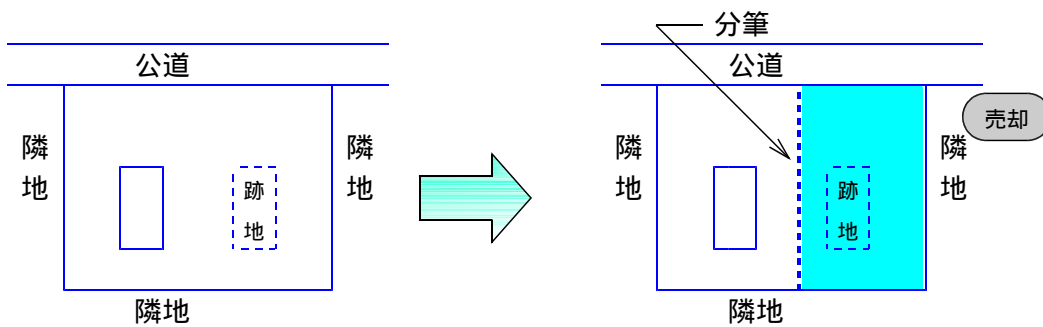
「一筆の土地に2棟の公宅」(一つは老朽化により用途廃止・解体、一つはH10完成[RC])

現行：使用中の住宅の用途廃止(H57年)まで建替え用地として保持 H58～59年一括処分

問題点：使用中住宅の用途廃止まで、当該敷地の除草等の維持管理が必要

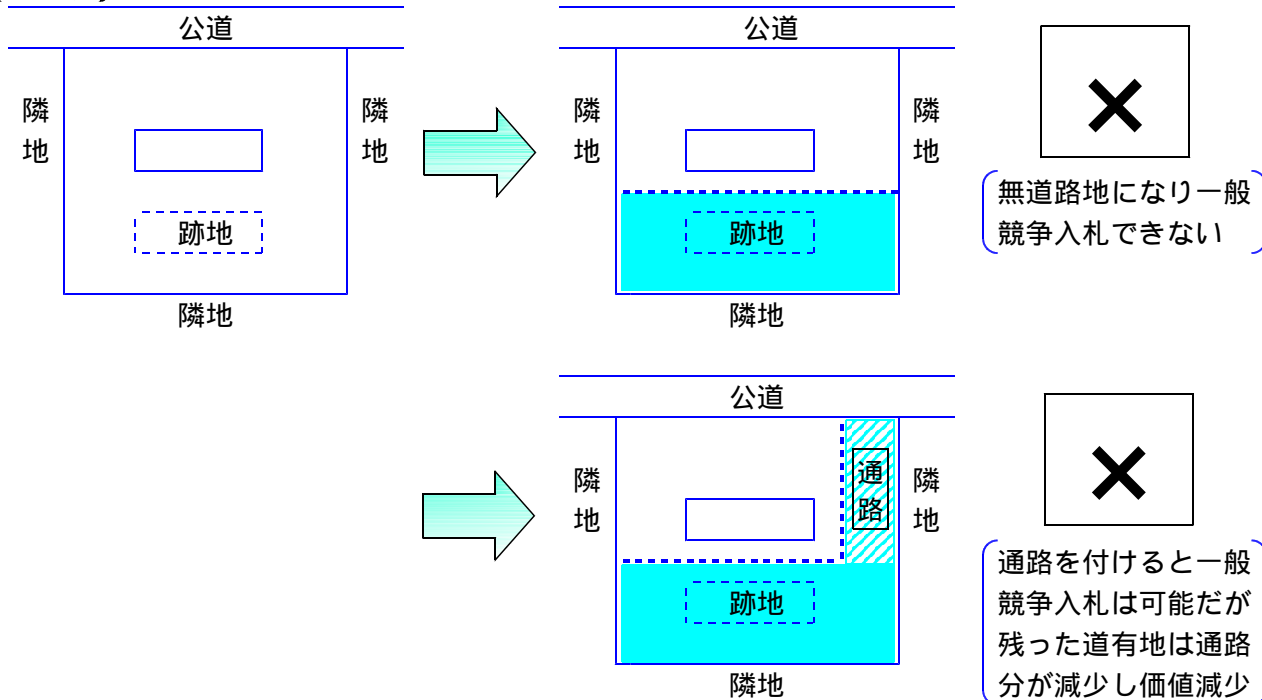
一括処分まで保持する合理的な理由なし。(機会費用の損失に足るメリットがない)

新方針：形状(面積極小等)によるが、適切に分筆して速やかに売却

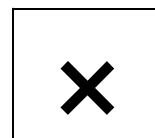
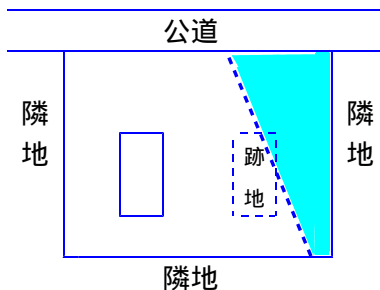
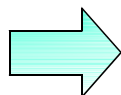
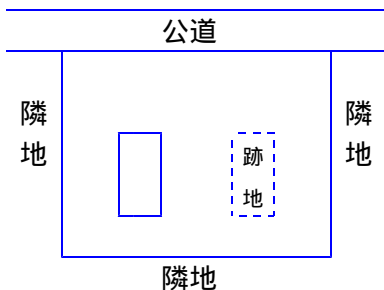


ポイント：社会通念に則し、かつ、道に将来の不利益がない形状(整形地)での分筆

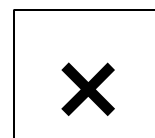
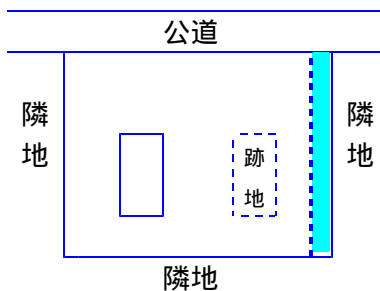
(想定例)



ただし、敷地が広大など、通路を付けて売却するメリットがあると認められる場合は、検討の余地あり。

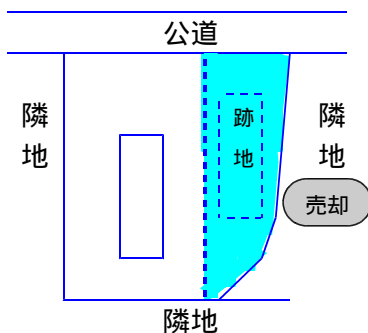
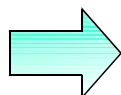
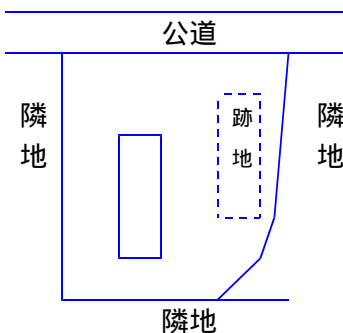


残った道有地が不整形地となり不合理



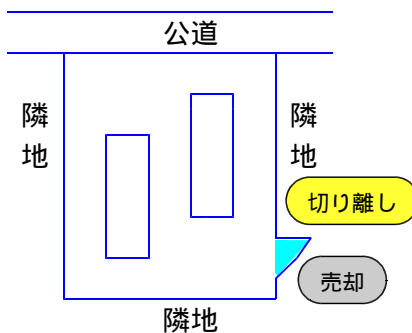
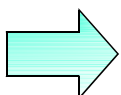
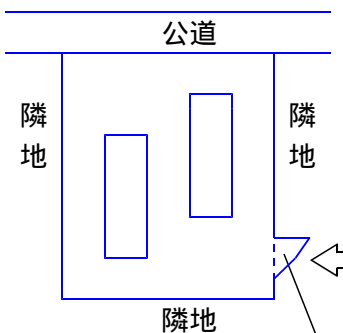
社会通念上、一般競争入札として不成立

隣地所有者しか購入できないような切り売りは不可



不整形地を整形化する合理的な分筆

残った道有地の価値が低下しない



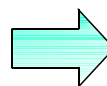
隣地突出地の処理
<面積極小地>
(分筆随意契約)

隣地への突出など道で利用していない極小地
<分筆すると 200 m²以下>
* 不整形地・法面等を含む土地は 300 m²以下
当該土地の大部は道で現在及び相当の将来とも利用する見込みがあり、当面の売却予定はない

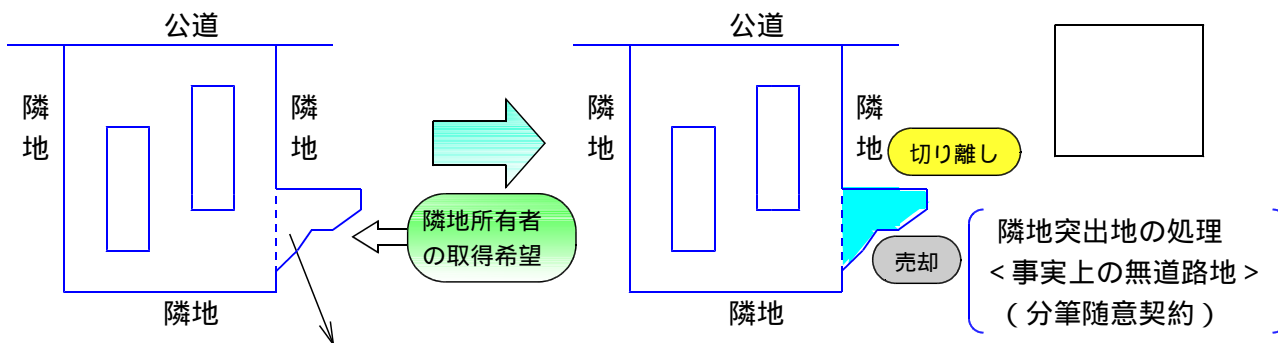


隣地所有者の取得希望
・当該土地と隣地を一体利用することで有効利用を図る
・当該土地の売却後の用途は隣地の従来の用途と同様

道で保有し続けても将来とも利用できない
分筆により道に価格面のデメリットがない



分筆して売却



隣地への突出など道で利用していない事実上の無道路地
 分筆した不整形地は 200 m²以上あっても、事実上の無道路地であり、将来とも一般競争入札できない
 当該土地の大部は道で現在及び相当の将来とも利用する見込みがあり、当面の売却予定はない

前提 隣地所有者の取得希望

- ・当該土地と隣地を一体利用することで有効利用を図る
- ・当該土地の売却後の用途は隣地の従来の用途と同様

道で保有し続けても将来とも利用できない
 分筆により道有地側に価格面のデメリットがない
 隣地所有者以外有効活用が困難な不整形部分が大きいため、分筆整形しないと、将来の販売時点で道にデメリットが生じる懸念がある
 分筆した方が道にメリットが見込まれる

分筆して売却