

標題 申出換地手法の導入による早期仮換地指定の実現

氏名(所属) 株式会社オオバ 名古屋支店 まちづくり部 福井 彩乃

1. はじめに

沖縄県北中城村に位置するアワセゴルフ場地区は、駐留軍のゴルフ場として利用されてきた。平成22年7月に返還され、ゴルフ場からの現状回復処置のため、沖縄防衛局により構造物等の撤去が進められた後、平成25年3月に土地所有者へ引渡された。60有余年も自身で土地活用ができず社会情勢や経済動向による発展から取り残されてきており、速やかに都市基盤を整備し、街並みを形成させることを期待されている。軍用地の返還に向けた協議のために地権者組織が形成されており、この組織を活用してアワセ土地区画整理組合準備会(以下「準備会」という。)を平成21年に結成した。

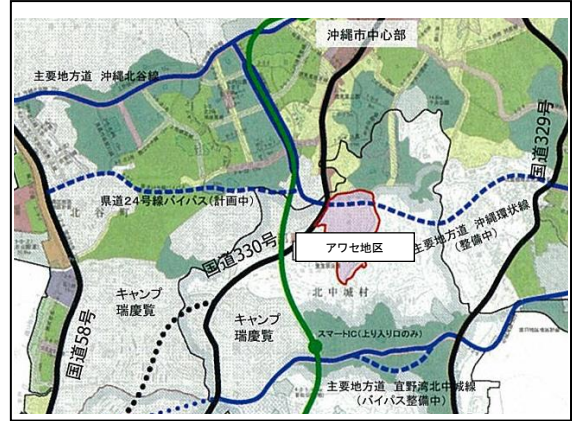


図-1 位置図

土地を使用収益していない場合には返還給付金が支給される。当初、支給期間が返還日の翌日から3年間であったため、給付金の支給が終了してから使用収益開始までに空白期間の生じることが懸念された。

以上のことから本稿は、返還跡地利用における土地区画整理事業について、早期土地活用の実現を目指す取り組みについて述べるものである。

2. 事業概要

- (1) 事業名 那覇広域都市計画事業 アワセ土地区画整理事業
- (2) 施行者 北中城村アワセ土地区画整理組合
- (3) 施行地区面積 47.85ha
- (4) 事業施行期間 平成25年6月10日～平成32年3月31日
- (5) 整理施行前後の地積

種目	整理前(ha)	整理後(ha)
公共用地	7.15	15.65
宅地	40.68	25.06
保留地	-	7.14
測量増	0.02	-
合計	47.85	47.85

(6) 資金計画書(総事業費)

収入(百万円)		支出(百万円)	
保留地処分金	4,222	工事費	5,370
社会資本整備 総合交付金	1,639	借入金 利子	120
その他	39	事務費	410
合計	5,900	合計	5,900

- (7) 減歩率 公共減歩：20.89%、保留地減歩率：17.55%、合算減歩率：38.44%

3. 事業推進上の課題

(1) 事業計画で定める土地利用計画の実現

沖縄本島中南部地域における広域交流拠点にふさわしい街並みの形成を目指し、事業計画には、複合型商業施設及び医療福祉施設の配置が定められた(図-2参照)。

複合型商業施設は約17haを有する大規模なものであり、対象施設の誘致に向け、賃貸借の希望者の換地を集約することが求められた。医療福祉施設は約4haであり、緊急医療の対応可能な総合病院を誘致することを目指している。施設を誘致し早期に事業収入を得るために集合保留地にて対応するものとし、該当地内に従前地を所有する者が、現位置に換地を希望していたため、対応策が必要とされた。

(2) スタジアム建設予定地の確保

事業計画策定後に、医療福祉施設及び複合型商業施設と連携した防災拠点を形成するため、緊急時の避難場所としても利用可能なスタジアムの建設が、北中城村により計画された。準備会はこの提案を受けて約1haの建

設予定地の確保に取り組むこととなったが、保留地は医療福祉施設と複合型商業施設へ優先的に配置するため、用地対策が必要とされた。

(3) 早期土地活用の実現

土地の返還後3年間で給付が終了する返還給付金に対し、収益を確保するために早期の土地活用が望まれた。平成22年には、準備会により地権者へのアンケート調査が行われた。その中では土地活用の意向として、賃貸借の継続、売却、自己活用等が抽出されており、これらの多様な意向を反映した土地活用が望まれた。

4. 事業推進上の課題への対応

(1) 土地利用計画の実現への方策

事業計画に定められた土地利用を実現するため、換地規程において以下のとおり定めた。

1) 複合型商業施設

賃貸借の契約希望者を換地することとし、希望者以外は他の街区へ換地するものとした。

2) 医療福祉施設

該当地内に従前地を所有する者が、現位置に換地を希望することがないよう、事業計画で定める公益的施設には保留地を集約して定めることとした。



図-2 土地利用計画図

(2) スタジアム建設予定地の確保の方策

スタジアム建設予定地を確保するため、該当地には売却希望者を募り、集約することとした。

(3) 早期土地活用の実現への方策

一般的な土地区画整理事業では、組合設立後に換地規程・土地評価基準等を策定し、換地設計を経て仮換地指定を行うこととなり、組合設立から相当の期間を要す。このため、早期の土地活用を目指す本事業では準備会の段階で規程・基準を策定することで、組合の設立前に先行して換地設計を行い、組合設立後に速やかに仮換地指定を目指すこととした。

大規模な複合型商業施設及び医療福祉施設を誘致することにより、該当地にある従前の土地（以下「底地」という。）は飛換地となること、また、地権者の土地活用に対する多様な意向と、土地利用計画との整合を図る必要があることから、地区全体を対象として申出換地を実施することとした。

5. 申出換地手法の活用

(1) 二段階による申出換地の実施

組合設立前に先行して換地設計を行うにあたり、換地申出要領を策定し、換地申出書（以下「申出書」という。）を地権者から提出してもらう必要があった。しかし、組合設立前であるために申出書には法的拘束力がない。また、平成22年のアンケート調査では、複合型商業施設への賃貸借の希望者が少ない等、地権者の要望と土地利用計画とのバランスが悪かったため、賃貸料等を提示して賃貸借契約へ誘導する等、申出量のバランスを図る必要があった。これらのことから申出換地は一度に実施することが困難と判断し、図-3のとおり二段階を経ることとした。

順序としては、まず準備会で換地申出要領を作成し、

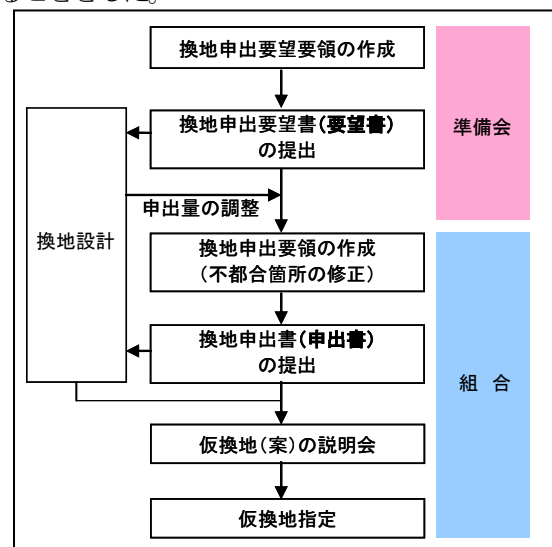


図-3 換地設計フロー図

地権者から換地申出要望書（以下「要望書」という。）を提出してもらおう。これにより各地権者の意向を把握し換地設計を行うとともに、各地区面積に整合するよう申出量のバランスを図る。組合の設立後に、換地申出要望要領に生じた不都合箇所を修正を加え、換地申出要領を制定する。その後に出書書を地権者から提出してもらおうことで、最終的に換地設計を取り纏めることとした。

(2) 換地申出要望要領の作成

1) 申出対象地区の設定

換地申出要望要領では、集合保留地にて対応する医療福祉地区を除き、事業計画で定められた土地利用に基づき、申出の対象区域を9つの地区に細分化した。

中央部には賃貸借契約の希望者を集約する複合型商業地区（図-4 中①）及び、売却希望者を集約するスタジアム建設予定地（図-4 中②）を配置した。

幹線道路沿いの街区は、中高層利用住宅地区と定められており、集合住宅の居住機能と沿道利用型サービス施設を配置し、複合型商業地区を補完する役割を担う。申出においては、接道条件により四つの地区に区分した（図-4 中③～⑦）。

その他の街区は、低層利用住宅地区であり、調和のとれた街並み形成を目指す。一般的な規模の住宅街と一定以上の規模を有したゆとりある住宅街を設けることとし、低層利用住宅地区を二つの地区に区分した（図-4 中⑧、⑨）。

2) 換地の優先順位の設定

換地申出において、特定の地区に要望が集中し、申出対象地区の面積に対して要望された土地の換地面積が過多となる可能性が考えられた。これに対応するため、換地申出要望要領において、要望が過多となった地区へ換地する優先順位を定め、申出量の調整を図ることとした。

ここで、事業計画で定める複合型商業施設、医療福祉施設等の底地は現位置付近に換地できないため、優先順位を高く設定した。

(3) 換地申出要望書の提出

要望書には換地を希望する地区を第二希望まで記入してもらおう他、土地活用の意向を記入してもらった（図-6 参照）。

減歩により土地活用のできる面積が減少することを考慮し、これを補うために保留地購入の要望書を別途作成した。また、親族の土地の集約を希望する場合や、複数人の換地を集約し共同で土地活用を希望する場合を考慮し、共同利用の要望書も別途作成した。要望書と併せて、これら保留地購入の要望書及び共同利用の要望書をそれぞれ提出してもらおうことにより、換地の場所だけでなく、具体的な土地活用方法も含め把握することができた。

(4) 換地申出要領の策定

1) 換地申出要望要領の課題の抽出

要望書の収集の結果、以下の課題が生じた。

- ・中高層利用住宅地区における三つの地区（図-4 中③～⑤）に対する要望が集中し、要望された土地の換地面積が過多となった。
- ・保留地購入の希望者には、所有する面積以上の保留地を希望する者がいた。

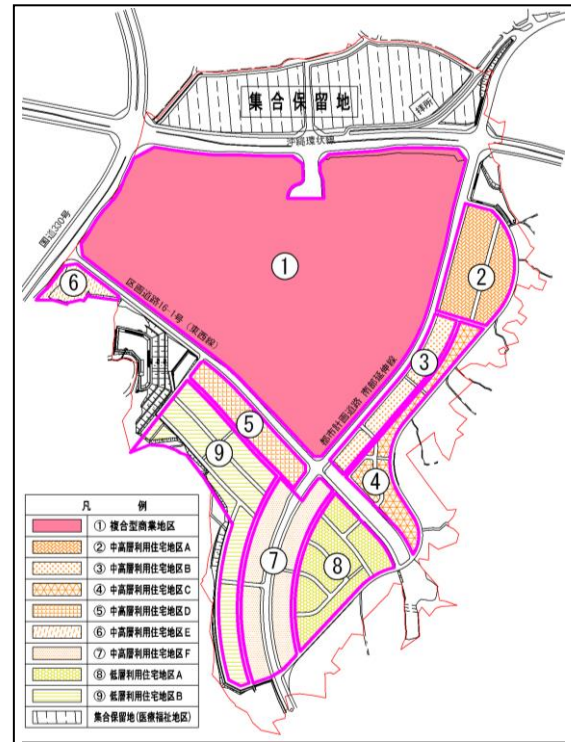


図-4 申出対象地区位置図



図-5 中高層利用住宅地区イメージ

2) 課題に対する対処

生じた課題に対して、換地申出要望要領の不都合箇所を反映して換地申出要領を制定した。上記の課題のうち、前者については、既に制定されていた換地申出要望要領に基づく優先順位に従って換地を定めた。後者の課題に対しては現状の換地申出要望要領では対応ができなかったため、保留地の購入面積の上限を新たに定め、組合の設立後に換地申出要領として制定した。また、要望書に土地活用や第二希望を記載してもらい意向を把握できたことにより、希望する土地活用に適した地区を提案して、申出量のバランスを図ることができた。

平成 24 年 10 月 5 日

換地申出要望書

北中城村アワセ土地区画整理組合設立準備会
委員長 吉村 正夫 様

(申出人) 住所 **北中城村●●123番地**
氏名 **〇〇 〇〇 @印**

那覇広域都市計画事業アワセ土地区画整理事業の換地申出要望要領第4条の規定により、下記のとおり換地されるよう要望します。

土地活用や換地位置等の具体的な意向をご記入ください。

- ・ 2つの土地をまとめて、幹線道路沿道にて店舗として貸す予定です。
- ・ 〇〇△△さんの土地とあわせて利用する計画です。
- ・ 120坪は将来息子の居住用の住宅として確保し、残りは貸したい
- ・ ③に換地できなかった場合、売却を希望します。

記

	字 名	地 番	地 目	地 積 (㎡)	換 地 を 希 望 す る 場 所								土地利用目的・ 土地利用に必要とする換地希望 面積等		
					①複合型商業 地区 (賃 貸)	②中高層利用 住宅地区A (売 却)	③中高層利用 住宅地区B	④中高層利用 住宅地区C	⑤中高層利用 住宅地区D	⑥中高層利用 住宅地区E	⑦中高層利用 住宅地区F	⑧低層利用 住宅地区A (500㎡以上)		⑨低層利用 住宅地区B	
第 一 希 望	比嘉前原	51	畑	500.00											店舗
	比嘉内原	30	雑種地	1,800.00	1,100.00								700.00		住宅120坪、 残りは賃貸
	比嘉内原	31	雑種地	120.00											店舗
第 二 希 望	比嘉前原	51	畑	500.00											売却
	比嘉内原	30	雑種地	1,800.00	1,100.00								700.00		住宅120坪、 残りは賃貸
	比嘉内原	31	雑種地	120.00											売却

図-6 換地申出要望書記入例

(5) 換地申出書の提出

組合の設立後に最終的に換地設計を取り纏めるため、申出量のバランスを図り換地設計を行った結果を踏まえて、申出書を作成した。申出書には、既に提出された要望書を基に換地設計を行い、現時点での換地予定先を記載した。各地権者から申出書の記載内容を確認した後に提出してもらったが、希望する換地先を要望書時点から変更されたものがみられたため、仮換地案の調整を行って換地設計を取り纏めた。取り纏めた仮換地案を基に仮換地の個別説明会を経て、組合が設立してから3ヵ月後に仮換地指定を行うことができた。

6. おわりに

今回の業務では、早期土地活用を実現すること、および、地権者の土地活用の意向と土地利用計画を整合させることを目指して取り組んできた。前者の課題に対しては、組合の設立前から換地設計を進めることによって対応し、後者の課題に対しては、地区全域で申出換地を実施することによって対応してきた。また、組合設立前と設立後の二段階を経て換地設計を行うことによって、早期の換地設計ができたことに加えて、申出量の調整を図ることがスムーズとなり、ほぼすべての地権者を第二希望までに換地することができた。土地返還後の平成25年3月に土地の所有者への引渡し、同年6月に組合設立を経て、最終的には組合設立から3ヵ月後の9月に仮換地指定を行うことができた。これまでの取り組みによって、事業推進上の課題に対応した迅速な事業推進ができたといえる。

参考文献

1) 北中城村役場ホームページ

<http://www.vill.kitanakagusuku.lg.jp/site/view/index.jsp>