

標題 事業効果の早期発現を図るための申出換地の採用と土地評価上の工夫

氏名（所属） 岡崎 太郎 （株式会社 国土開発センター）

1. はじめに

N市N地区は、近隣に県立大学や連携するインキュベータ施設が立地している特性から、都市計画マスタープランにおいて、学術・新産業創造拠点（産学官連携により新産業の創出を目指す拠点の形成）として位置づけられている。

N地区土地区画整理事業は、新しい産業や良質な住宅地と豊かな都市近郊農地とが調和した住みよい地域づくりのモデルフィールドとして計画された、約31haの組合土地区画整理事業である。

当事業の事業効果の早期発現を図るために実施した申出換地の採用と土地評価上の様々な工夫について、これから換地設計を控える地区の課題解決のための参考事例として紹介する。

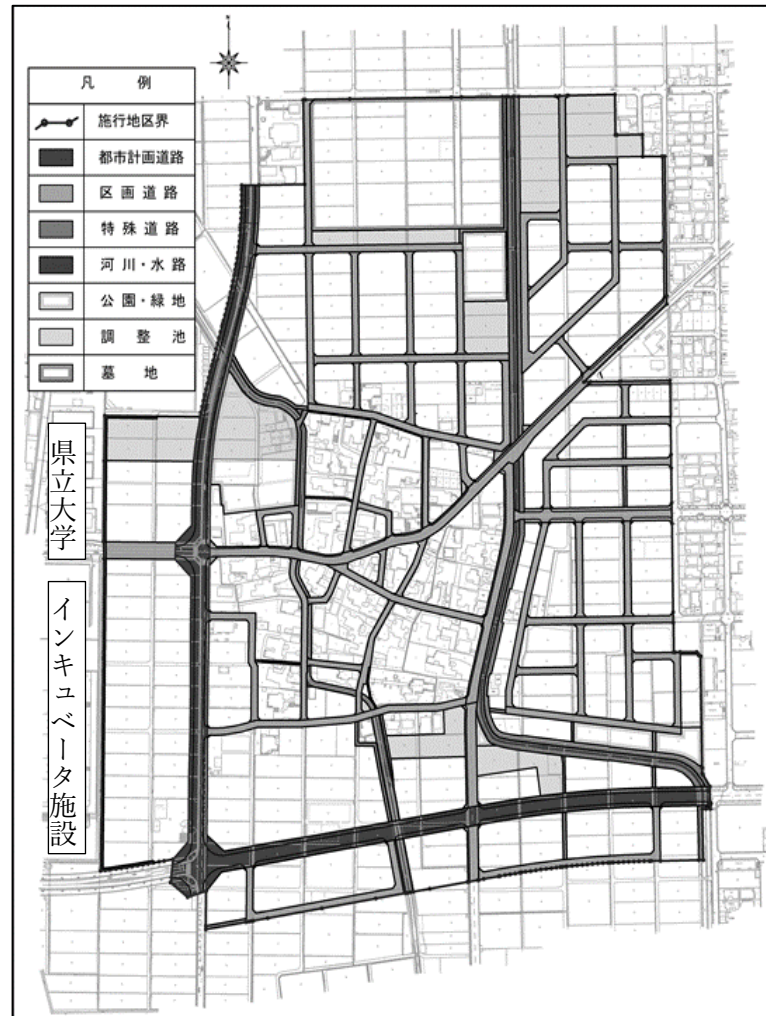
2. N地区土地区画整理事業の概要

表－1 事業概要

施行期間	平成28年～令和7年
施行面積	約31ha
地権者数	142名
合算減歩率	46.8%
公共減歩率	19.3%
保留地減歩率	27.5%
総事業費	4,930百万円
補助金	1,180百万円
保留地処分金	3,700百万円
その他	50百万円

表－2 種目別施行前後対照表

種目		施行前	施行後
		地積(㎡)	地積(㎡)
公共用地	道路	36,820	64,400
	公園	－	11,700
	水路	14,340	25,150
合計		51,160	101,250
民有地		259,600	138,050
保留地		－	71,460
総計		310,760	310,760



図－1 N地区土地区画整理事業の土地利用計画図

3. 換地設計における課題

事業計画に基づき「産業や良質な住宅地と豊かな都市近郊農地とが調和した住みよい地域づくり」を進めながら、地権者の土地利用の意向に沿った換地設計を行うためには、以下の課題を解決する必要がある。

① 事業効果の早期発現を図りたい

土地区画整理事業では、保留地処分による収入は事業資金の一部であり、保留地の完売が解散条件の一つであることから、売れる保留地を早期に整備し着実に処分する必要がある。

対策：保留地を集約し、集中的に公共施設整備及び宅地整地を行うことにより、保留地の早期処分開始を可能にした。集約先は事業計画に整合させ、新産業拠点用の保留地、沿道サービス用の保留地、一般宅地用の保留地に分けてそれぞれ集約した。

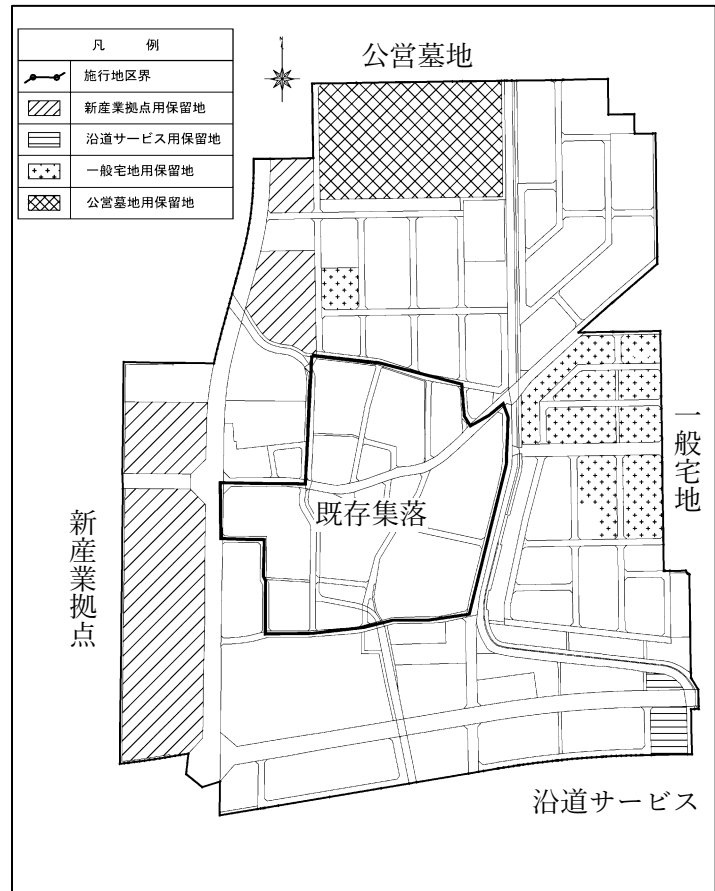


図-2 保留地位置図

② 土地利用の混在を防ぎたい

事前に実施した土地利用アンケートでは、少数ではあるが営農希望面積が9%、集合住宅希望面積が4%あった。営農希望の土地を現位置換地した場合には、用排水路の整備箇所が多くなる工事費増加の問題や、農薬や騒音による生活上の問題が発生する。また、集合住宅希望の土地を現位置換地した場合には、近隣に県立大学が立地することから集合住宅を利用するのは学生が多いと考えられ、戸建住宅と居住期間が大きく違うため、住民の地域に対する意識の違いが発生する。

以上のことから、良好な住宅地を創出するためには、営農・集合住宅・戸建住宅の住み分けを行う必要がある。

対策：申出換地手法を採用することにより、「営農」「集合住宅」「沿道サービス」の3つの土地利用を希望する地権者の換地を集約し、残りは「戸建住宅」として換地設計を行った。

③ 既存集落の負担を軽減したい

当地区には施行地区の中央に約5haの既存集落が存在する。この既存集落には土地所有が住宅のみの地権者や神社用地等を含んでいるため、減歩負担をかけることが困難で換地の移動も難しい状況にある。

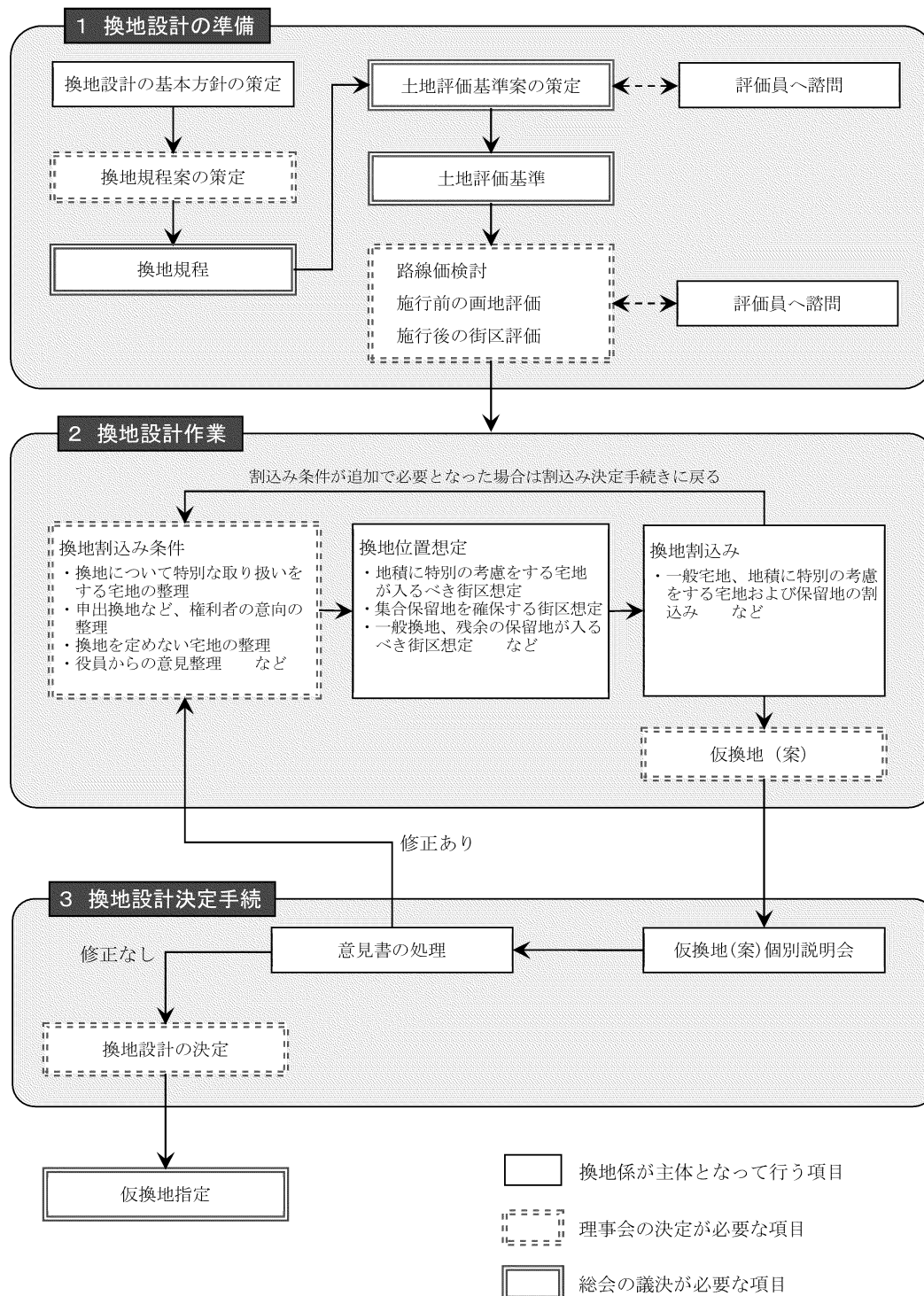
対策：建物敷地に供している宅地を「特別な取り扱いをする宅地」とし、減歩緩和を行う土地として換地規程※に明文化し、その位置、地積、形状等について特別の考慮を行った。

（※一般的な換地設計の基準を、当社では取りまとめて換地規程と呼んでいる。）

④ 透明性のある手続きを行いたい（当社の取組み）

換地設計における土地評価方法や採用数値の手続きを可視化することにより、地権者に対して透明性のある決定手続きを示し、責任の所在を明確にする必要がある。

対策：換地規程に換地設計の手順を示したフロー図を追加し、理事会で決定する項目や総会で決定する項目を明確化することにより、地権者・組合理事双方の責任を明らかにした。



図－3 換地設計の手順

4. 申出換地手法の採用と申出数の調整方法

土地区画整理法第89条には、「換地計画において換地を定める場合においては、換地及び従前の宅地の位置、地積、土質、水利、利用状況、環境等が照応するように定めなければならない。」と規定されており、照応の原則に基づき現位置付近に換地することを前提としている。

一方、当地区は事業計画の基本方針や市街化予想図により、新産業拠点ゾーン、沿道サービスゾーンなど土地利用形態が明確になっていることや、土地利用アンケートにより営農や集合住宅の土地利用要望もあったため、現位置換地では、まちづくり計画と地権者が希望する土地活用とが合致しないことが考えられた。

そのため、申出換地手法を採用し、換地を希望する土地利用ゾーニング先を書面で意思表示してもらうことにより、まちづくり計画と地権者の希望を合致させた。



図-4 土地利用ゾーニング図

① 申出換地の特徴

- ・事業計画に示された土地利用計画が実現できる
- ・地権者の土地利用の意向を反映できる
- ・申出により大幅な土地の移動が発生する

② 要望申出書

申出の手続きに関する説明会を開催し、「仮換地の要望申出書」の提出を受け、以下の土地利用について地権者の意向確認を行った。

- ・沿道サービスゾーン（商業施設への賃貸を目的とする）
- ・営農ゾーン（今後10年程度は農業を継続することを目的とする）
- ・集合住宅ゾーン（アパート等による賃貸経営を目的とする）

③ 沿道サービスゾーンの土地評価

申出先の土地評価は、減歩率を固定する方法が申出数の把握や調整を行うためには簡易であるが、地権者間の公平性を鑑みて各筆毎の土地評価を行うこととした。これにより、申出書回収後に「全体の換地割込み調整⇒比例率の変更⇒申出数の調整」を繰り返す必要が生じた。

④ 沿道サービスゾーンの申出数を調整する課題

商業施設への賃貸を目的としている沿道サービスゾーンは街区として設定しているため、街区面積を満たす申出数に調整することが課題となった。

⑤ 申出調整の方法

第1回申出書の集計結果は、沿道サービスゾーン全体の約8割にあたる換地希望があったが、約8,000㎡の換地希望が不足していた。この対策として以下の2点の方法で調整を図った。

- ・第2回申出書の案内を行い、追加の換地希望者を募った。
- ・賃貸借による誘致を進めている街区において、保留地として購入する希望者がいないか交渉を行った。

調整の結果、第2回申出書により追加申出を受けたことに加え一部保留地として処分を行うことにより、不足分を補うことができた。また、残余については理事の協力により調整を行った。

5. 土地評価の透明性確保

土地評価における換地設計上考慮すべき点について組合理事及び評価員と検討し、換地規程に以下の修正項目を追加した。

① 埋蔵文化財に関する修正

当地区内には約48,000㎡の埋蔵文化財包蔵地が存在している。公共用地及び保留地については事業費で埋蔵文化財本調査を実施するが、換地については地権者の土地利用により調査の必要が生じた場合に、地権者負担により埋蔵文化財本調査を実施することになっている。

申出換地手法の採用により、従前地と換地で埋蔵文化財の包蔵地範囲を出入りすることもあるため、土地評価において埋蔵文化財修正係数を追加し評価に考慮した。

表—3 埋蔵文化財修正係数

埋蔵文化財	修正係数
包蔵地	0.99

② 整理後宅地の方向修正

住宅を建築する際に、その敷地の前面道路がどの方角であるかは大きな要素であり、土地の売買価格にも影響を与える。当地区の区画道路は東西南北の方角に沿った配置が多いためその影響は顕著となる。

近隣住宅の販売状況や評価員(不動産鑑定士・金融機関)の意見を踏まえ方向修正係数を追加し、当地区では南と東の方角を最も高い評価とし北の方角を低い評価とした。

表－4 方向修正係数

道路に接する方向	修正係数
北	0.97
西	0.98
北西	0.99

6. 仮換地指定の迅速化

仮換地指定に先立ち全地権者を対象とした仮換地個別説明会を実施し、この説明会で地権者の合意形成を得て施行区域全体の仮換地指定を早期に行う予定であった。しかし、既存集落内の区画道路及び水路について計画変更が必要となる事案が発生し、事業計画の変更が必要となった。そのため、前述の保留地の集約化に加えて段階的に仮換地の指定を行うこととし、第1回仮換地指定として既存集落を除いた仮換地を指定し、既存集落内の仮換地指定は事業計画変更が整った後に第2回仮換地指定として2段階で行うことにより、保留地の早期整備・早期処分を図った。

7. おわりに

土地区画整理事業を行う上で換地設計作業は根幹となる作業であるものの、その手法は様々であり、地域の実情に応じたオーダーメイドの対応が求められている。特に近年、整備の効率化のための保留地の集約、大規模商業施設の誘致による短冊換地の必要性など、現位置換地による換地設計は現実的に難しい状況が多々あり、申出換地手法に対する期待は高まっていると感じており、当地区での取組みが参考になれば幸いである。

最後に本事業が順調に進捗していることは、理事長をはじめとする役員の皆様のご尽力と地権者の皆様のご理解とご協力の賜物であり、換地設計業務の担当として参画させて頂いたことについて、この場をお借りして感謝申し上げます。



写真－1 2020年4月時点の整備状況