

埼玉県和光市和光北インター地区

事業停滞・長期化のリスクを低減



和光北インターチェンジに隣接していることから、大規模な物流拠点に最適な用地です。しかし、事業計画認可時点では街区規模が細分化されていたため、企業のニーズに応えにくい状況にありました。そこで地権者の意向を徹底的に汲み入れ、土地利用計画図の見直しを図りました。

DATA

事業名称	： 和光都市計画事業 和光北インター地域土地区画整理事業	保留地処分金	： 約33.7億円
事業期間	： 平成21年12月～平成29年3月(予定)	市助成金	： 約15.9億円
施行面積	： 約18.2ha	合算減歩率	： 約30.1%
総事業費	： 約55.9億円		

地権者へ徹底したヒアリングを敢行

当地区は、平成21年12月に事業認可に至ったものの、一向に事業が進まない状況にありました。その原因は、現位置換地を前提とした街区設定のため細分化された街区規模となっており、進出希望企業が求める最適な規模の保留地を設定できず、保留地処分の目途がたたないことにありました。

当地区は、東京外環自動車道・和光北インターチェンジに隣接するとともに、東京都板橋区・練馬区に近接する立地であることから、物流拠点としての大規模な土地への強い需要があることは明白でした。

一方で、地区全体が工業系用途である当地区は、地区計画により土地利用が制限されるため、一定規模以下の換地となる地権者は、土地活用の選択肢が少なくなることが容易に想定されました。

そこで、個々の地権者の意向把握が必須と考え、地権者一人一



人への個別訪問による徹底したヒアリングを行いました。その結果、全地権者の半数近い地権者が土地の売却や賃貸による土地活用を希望していることを把握できました。しかし、個々の地権者の1つ1つの換地では、企業からの需要に対応できる程の面積が確保できないのが実情でした。

換地の集約化を図り、幅広い土地活用を実現

こうしたことから私たちは、土地利用計画図を抜本的に見直し、保留地を集約化することで大規模な一団の土地を形成するとともに、「複数の地権者が所有する土地を集約化・大規模化することで売却・賃貸する」土地活用方法(共同売却・共同賃貸)を導入することで、地権者の換地についても企業進出意向に沿った大規模な土地として形成することをご提案しました。

この結果、保留地としての土地の商品価値を十分に高め、当初の事業計画上の保留地処分単価以上の価格で保留地処分金収入を確保することができました。さらに、申出換地手法を導入することにより、土地利用用途の混在を避けるため、農地や業務系用途の土地など、用途毎に換地の集約化を図ることにより各々の用途にとっての良好な環境を創り出すことが可能となり地権者の方々にとっても幅広い土地活用の実現が可能となりました。

一括業務代行方式 + 土地活用支援の導入

次に私たちが取り組んだことは、事業推進を阻害するリスクを極力排除するとともに、地権者の土地活用を確実に具体化させることができる方法を導入することでした。それは、本事業の推進と地権者の方々の土地活用の具体化が不可分であると考えたからです。

そこで「一括業務代行方式」として、造成工事、保留地取得、組合事務を民間企業に担って頂くとともに、地権者の土地活用支援として共同売却区域の取得、共同賃貸区域の賃借をも業務代行者に担っていただきました。

同方式を採用した当地区では、仮換地指定後すぐに全ての保留地の売買契約及び工事請負契約を締結し、事業収支の大部分を確定させることで、工事費高騰や土地価格下落等の事業の長期化や停滞の要因となるリスクを回避し、円滑な事業推進を図ることを可能としています。

「あとは工事が終わるのを待つだけ」という安心感

加えて、民間企業である業務代行者が共同売却区域の売買契約、共同賃貸区域の賃貸借契約を約束することで、地権者の皆様に安心して共同利用街区に申し出ていただいています。

このように事業の初期段階で、事業停滞・長期化のリスクを低減させるとともに、地権者に確実性の高い土地活用案を提示・具体化したことで、地権者の方々には「あとは工事が終わるのを待つだけ」という安心感をご提供できたと自負しています。