

埼玉県三郷市三郷インター南部地区

土地利用意向をとりまとめ、共同で売却、賃貸



複数の土地所有者の意見や要望をとりまとめ、換地計画、仮換地指定、移転交渉、そして工事着手をすみやかに進行。認可後5年間で、保留地と含めた事業区域全域の使用収益を開始する予定です。

DATA

事業名称	： 草加都市計画事業 三郷インター南部土地区画整理事業	保留地処分金	： 約108.9億円
事業期間	： 平成21年3月～平成28年3月	市助成金	： 約5億円
施行面積	： 約44.3ha	合算減歩率	： 約35.4%
総事業費	： 約115.9億円		

保留地処分状況に応じた施工

当地区は、平成21年3月に事業認可に至ったものの、平成20年9月に発生した「リーマンショック」の余波を受け、事業認可時点では全保留地の1/4しか処分の目処が立たない状況にありました。

また、地区内では土地賃貸に伴う資材置場等の土地利用が進み、これら権利者が営む事業を中断させることなく事業を推進させることが求められていました。

そこで、工事工区を複数に区分し保留地の処分状況に合わせて優先度の高い工区から工事を進めていくこととしました。加えて、工事着手区域毎に仮移転先を都度確保し、権利者の営む事業が区画整理により中断することの無いよう移転計画・施工計画を柔軟に変更し、具現化していきました。

結果として、事業スケジュールを予定通りに進められたこともあり、全ての保留地を円滑に処分することが出来ました。このように迅速な、土地利用意向のとりまとめ、換地設計、仮換地指定、移転交渉、工事着手により認可後わずか4年あまりで、保留地の全てと地区の約87%の換地について使用収益を開始することができました。



共同売却・共同賃貸

当地区は、東京外環自動車道・三郷インターチェンジに隣接する立地であること、区画整理に伴う市街化編入により工業系を主とした用途地域指定を受けたこともあり、大規模物流施設としての大きな土地への需要は強いものの、小規模な土地への需要は多くは見込めず、各々の地権者が個々人で土地を活用することは難しい状況にありました。

そこで、区画整理の立ち上げ時点から、「複数の地権者が集まり土地を集約化・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)を提案し、全地権者約200名の内、共同売却へ約100名、共同賃貸へ約60名の地権者の方々に参加いただきました。先述の事業スケジュールの厳格な管理も功を奏し、共同売却・共同賃貸ともに使用収益開始前に契約を締結することができました。

