

三郷インター南部土地区画整理事業、三郷インター南部南土地区画整理事業における任意申出制度を活用した土地集約化・共同化の事例紹介

株式会社サポート
常務取締役 鎌滝 裕司

1. 三郷インター南部土地区画整理事業の概要

本地区は、埼玉県東南端の三郷市のほぼ中央部に位置し、東京都心から約20km圏に位置します。つくばエクスプレス三郷中央駅から北西約1.5kmの距離にあり、首都高速6号三郷線、常磐自動車道及び東京外環自動車道の3路線が合流する三郷ジャンクション南側に接する面積約44haの地区です。

第4次三郷市総合計画や都市計画マスタープランにおいて、三郷インターチェンジ周辺として、「立地特性を活かし、商業・流通・工業機能の集積」を図るものと位置づけられています。

このような立地特性を最大限に活かし、流通業務・工業機能の拡充を図るため、土地区画整理事業により公共施設と宅地の整備を行い、三郷市の新たな拠点としてふさわしい地区を創出することを事業目的としました。

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
施行者 三郷インター南部土地区画整理組合

施行面積 44.4ha
組合員数 認可時：200名、換地処分時：126名
総事業費 114.5億円
減歩率 35.42%（合算）
組合設立認可日 平成21年3月24日
施行期間 平成20年度～平成27年度
都市計画等 市街化区域編入、工業地域、地区計画

2. 本事業の特徴

本事業の特徴は、組合区画整理による産業系土地区画整理事業であり、エンドユーザーが主に企業であるという点にあります。

企業の中長期計画における事業展開戦略に対応



図-2 航空写真

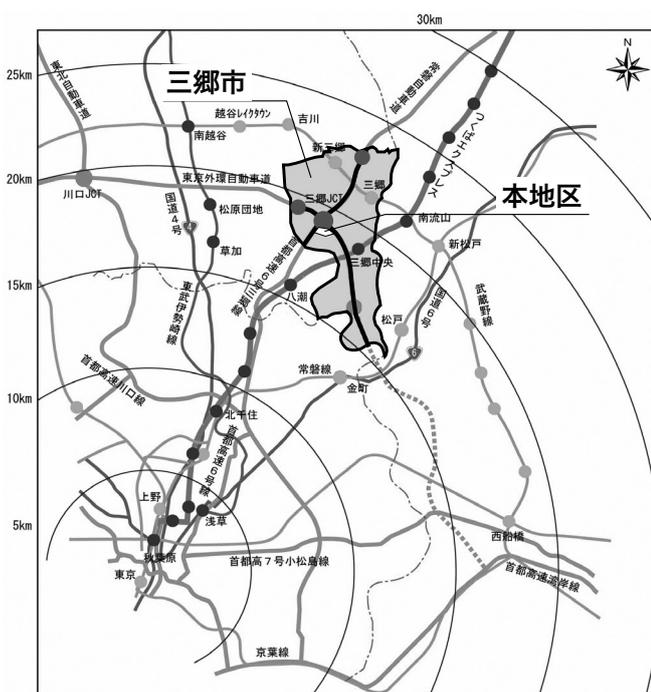


図-1 広域図



図-3 三郷土地利用計画図

し、そのニーズを的確にとらえるためには、区画整理の事業スピードの確保が鍵となります。そこで、本事業は収入源の約97%を自主財源である保留地処分金で賄い、組合自ら事業を進めることとしました。

また、地権者のみでの企業誘致活動や、企業進出にあわせた確実な事業進捗管理が困難であることが予想されました。そのため、組合設立前の準備会において、事業推進の支援、協力を前提とした業務代行予定者を募集し、民間事業者のノウハウを活用した事業推進体制をとりました。

本事業の保留地は、1つの大型街区(8.9ha)に集約しています。保留地処分契約は、工事着工前に締結し、契約時に組合に一部入金される契約金を原資として業務代行者が工事を施工しています。工事完成までに保留地契約金を超過した部分については業務代行者が立替により工事を施工しました。これにより組合は、金融機関から借入を行わない事業運営が可能となりました。

3. 共同利用街区の創出

本事業の目的のためには、企業が求める大きな街区を換地においても設ける必要があります。

そのためには、地権者所有地集約化への合意形成が欠かせません。そこで、地権者の土地利用意向調査を準備会の段階から個別面談方式で複数回実施しました。本調査では、売却・賃貸・自己利用の意向確認を行っています。また、納税猶予地への対応等から生産緑地の設定が必要となり、自己利用街区の一部を生産緑地街区として設定しました。

本調査の結果から自己利用街区、生産緑地街区、共同売却街区、共同賃貸街区を設定することとし、これを反映した換地規程・申出換地要綱を総会にて議決いただきました。

共同売却街区・共同賃貸街区は、土地を集約化し共同利用することが前提のため、その趣旨に同意するのみが申し出可能とし、換地は短冊状としました。また、地権者意向を換地設計に反映し、土地利用の選択機会均等を図るために、全域申し出制度の対象地としました。なお、申し出されない方も想定されたため、一定期間に申し出がなかった場合、自己利用街区に換地することを申出換地要綱に定めています。結果的に、組合員総数約200名のうち共同売却街区に約100名、共同賃貸街区に約50名の申し

出がされました。

しかし、土地区画整理組合ができることは、換地の集約化までです。連担したひとつの土地としてエンドユーザーへ売却あるいは賃貸を実現するためには、各街区に集約された地権者の総意としての意思決定が必要となります。そのため、土地区画整理組合とは別にそれぞれの組織体が設立されました。

4. 共同売却事業体の設立

共同売却を実現するにあたっては、その街区に仮換地指定をされた換地の所有者全員の統一された意思決定が必要となります。そこで、共同売却事業体の設立にあたっては、事業体設立の同意を取得するとともに、対象者全員出席による総会において規約の承認を得ています。

規約の主な項目は次のとおりです。

- ・組織体の構成や存続期間
- ・所有権移転に係る禁止事項
- ・議決に係る可決数、特別議決に係る事項
- ・売却先の決定、売却価額の決定、売却価額の分配方法

本共同売却事業体は、平成22年12月に設立されました。リーマンショックの影響がまだ残っている中で、平成23年3月に東日本大震災が発生し、本事業体は、売却先が決まらないのではないかと危惧をしていました。しかし、活動の結果、平成23年6月に外資系物流施設デベロッパーに売却が成立しました。

なお、共同売却街区への仮換地指定の時から、売買契約を締結する迄の間において、本人による売却



図-4 共同売却街区

意思表示能力に不足がある方が生じました。約100名の方により構成された事業体ですが、1名でも欠けてしまうと、共同売却街区の成立が揺らいでしまいます。そこで、専門家とコンサルタントが地権者の個別対応を行い、結果、売却成立となりました。

また、小規模の共同売却街区（面積約3,000m²）は組合員5名の構成員であり、こちらもコンサルタントが売却方法等の合意形成を図り、共同売却を実現しております。

5. 共同賃貸事業体の設立

共同賃貸事業体は約50名の構成員であり、土地利用計画図の兼ね合い上、全部で4つの街区（2.2ha、1.0ha、1.0ha、0.8ha）で構成されることになりました。このことは、同じ土地区画整理事業において同じ申出換地要綱により申出したにも係わらず、換地された街区の都合により使用収益開始時期が異なる、エンドユーザーの進出撤退時期が異なる、など様々な差異が生じる可能性があります。そこで、共同賃貸事業体は検討の結果、地権者組合（民法上の任意組合）を組成し、4つの街区から得られた収益を一度

組合で集約し、地権者の権利割合に応じて再配分するといった仕組みを構築し、収益の公平化を図りました。また収益の安定化にあたっては、4つの街区を同一企業による30年間（契約締結時は20年間）の事業用定期借地権設定契約による借り上げとして、賃貸収入の安定化を図りました。

共同賃貸事業は、共同売却事業と異なり、30年間共同利用し続ける必要があります。存続期間が長期化することから、相続等の発生により、所有権者が変更になることも想定されます。そこで、共同利用が安定的になされるよう相続等が発生し、所有地等売却をせざるを得ない状況になった場合、地権者組合にその旨を通知し、他の組合員が当該地を取得できる仕組みを構築しました。

6. 隣接する三郷インター南部南土地区画整理事業

本地区は、三郷インター南部土地区画整理事業の南側隣接地として、更なる拠点形成を進めるために面積約8haの土地区画整理事業による基盤整備を推進しました。

事業名称	草加都市計画事業 三郷インター南部南土地区画整理事業
施行者	三郷インター南部南土地区画整理組合
施行面積	約7.9ha
組合員数	認可時：53名、換地処分時：24名
総事業費	約29.1億円
減歩率	39.99%
組合設立認可日	平成29年3月31日
施行期間	平成29年3月～令和2年9月
都市計画	市街化区域編入、工業地域、地区計画



図-5 共同賃貸街区



図-6 共同賃貸街区

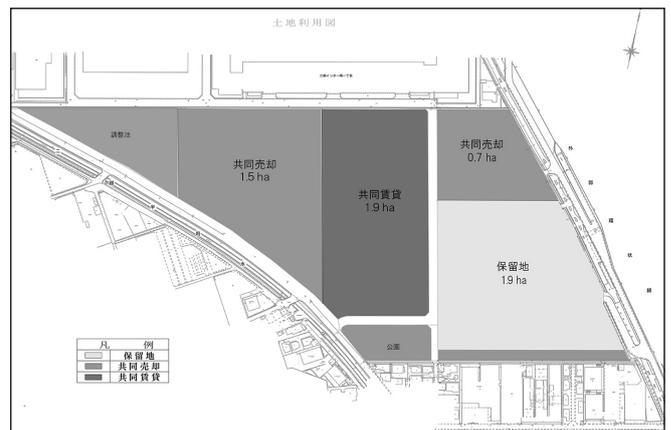


図-7 南部南地区土地利用計画図

7. 三郷インター南部南土地区画整理事業の特徴

本地区は、三郷インター南部地区同様にエンドユーザーが企業となるため、街区構成もできる限り大きな構成を図ることが求められました。

先行の三郷インター南部地区では、自己利用を選択された組合員もいましたが、隣接する土地所有者が寄り合い、実質上の共同賃貸地として企業が土地を使用していました。このことを踏まえて、本地区でも準備会の段階から地権者に対して共同で売却または賃貸をすることを提案しました。その結果、自己利用希望者はなく、地権者53名全員から共同売却街区（32名）もしくは共同賃貸街区（22名）への換地申し出がされました。

8. 共同売却地と共同賃貸地の一体化

三郷インター南部地区では、共同売却地と共同賃貸地は別の街区にて設定を行いました。しかし、本地区においては、同一街区内に共同売却地（1.5ha）と共同賃貸地（1.9ha）を設定しました。本地区は、一括業務代行方式を採用しており、その結果、共同売却地・共同賃貸地は、同一企業が購入・賃貸とすることが可能となり、また借地権の条件設定の整理（普通借地権50年間）が出来たことから、合計約3.4haの敷地の一体的利用が実現しました。現在、令和4年6月の操業を目指し、5階建て延床面積約86,000m²の物流施設が建設中となっています。



図-8 南部南共同売却・共同賃貸一体利用

9. 共同売却地と保留地の一体化

共同売却地と保留地も同一街区に設定し、一体的土地利用を実現しました。結果として、共同売却地は2カ所に分割されることになり、売却単価が2カ所で異なることとなりました。それぞれの街区に換地される組合員が売却価格で格差がつくことがないように、所有者ごとに従前地を2筆に分割し、それぞれの共同売却街区に換地をすることで、平等化を図りました。

結果的に、組合設立から約2年半で全ての土地の使用収益が開始されると同時に、共同売却地・共同賃貸地・保留地において土地活用率100%を達成し、令和2年7月に換地処分公告となりました。現在、進出企業の建築工事が進んでおり、保留地・共同売却地一体街区は、本年11月に物流施設が操業開始予定となっています。

10. さいごに

三郷インター南部土地区画整理事業および三郷インター南部南土地区画整理事業で採用した申し出制度は、土地区画整理法による申出ではなく、総会で議決された換地規程および換地申出要綱による申出制度です。この成立の前提にあるのは、組合設立認可前の地権者個別面談の段階から本地区の持つ企業向け用地の需要把握、地権者の土地利用転換によるメリット・デメリットへの理解を得て地権者の合意率を高めることにあると言えます。また、行政の市街化編入手続きを始めとする事業への支援もあり、円滑に事業完遂できたものと感じております。

一方で、共同利用は、その街区に仮換地を受けた所有者の総意で売却・賃貸方法について決定されることが求められます。特に、共同賃貸地は、数十年間その総意が維持される必要がありますが、長期に及ぶため、相続等による所有者の変更は避けては通れません。ご紹介した2地区は、いずれも相続発生時、他の地権者組合員が買い取れる仕組みがありますが、法律等によらない任意の仕組みとなっており、更なる工夫が必要と言えます。

今後も当社は「全ては地権者のために」の精神に基づき、地権者への丁寧な説明に心がけ、優良な都市基盤形成に寄与できればと存じます。