

神奈川県横浜市川向町南耕地地区

IC直近のロジスティクス産業の誘致と地権者の資産形成支援



出典：国土地理院 空中写真加工

川向町南耕地地区は、古くに行われた耕地整理や土地改良によって農業基盤が整備された良好な田園風景をもつ農耕地でしたが、横浜市における道路ネットワークの骨格を担う「首都高速神奈川7号横浜北西線」の計画公表により、地区を取り巻く状況が一変することになりました。

当社は、組合土地区画整理事業の業務代行者の構成員（コンサルタント）として事業開始前から参画し、地権者の事業に対する不安の解消や区画整理後の土地利用の見通しを立てることに努めました。このことにより多くの地権者の賛同を得て、計画通りに事業を完了させることができました。

また、土地区画整理事業により組成された換地の共同賃貸組織「合同会社KML港北」、「合同会社川南プロダクト」の管理運営や組合解散後に発足した「まちづくり協議会」の事務局を担っています。

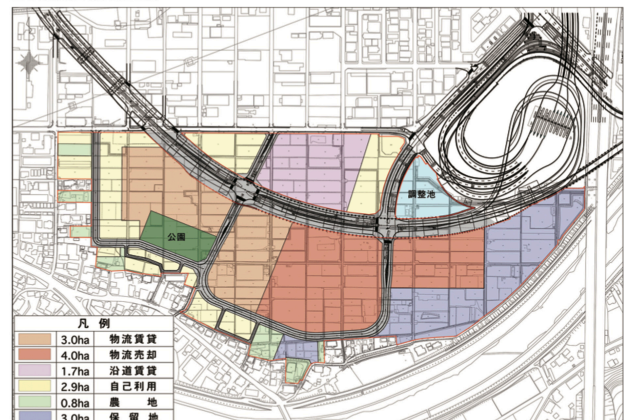
DATA

事業名称	： 川向町南耕地地区土地区画整理事業	総事業費	： 約51.2億円
事業期間	： 平成30年3月～令和6年3月	保留地処分金	： 約49.7億円
施行面積	： 約18.2ha	助成金等	： 約0.54億円
合算減歩率	： 約27%		

1.立地ポテンシャルと土地利用

当地区は、東名高速道路と羽田空港、横浜港へのアクセス性に優れ、かつ東京都心への所要時間もさほどかからない位置にあり、首都圏における物流拠点として極めて優位性をもっています。この優れた立地ポテンシャルを活かし、将来土地利用は物流拠点を中心としたまちづくりを進めていくこととしました。

土地利用計画（換地位置図）



神奈川県横浜市川向町南耕地地区

<個別面談による地権者の意向把握と土地利用の実現>

地権者の将来土地利用の意向把握や換地申し出のため、延べ5回にわたり地権者個別面談を行い、仮換地案を作成しました。このことにより、地権者の事業に対する様々な不安を把握することができ、共通する課題については勉強会や部会を開催するなどにより解決策を検討しました。特に、土地活用の支障となる農地特有の権利形態（耕作権や納税猶予地等）の解決にあたっては、税制面も踏まえたきめ細かな対応を行いました。

また、市街化調整区域内の農地が市街化区域に編入され、宅地としての土地利用が可能となることで固定資産税評価額は大幅に増額され、地権者への税負担が重くのしかかることとなります。そのため、できるだけ早期に換地の土地利用の開始を目指すこととしました。

このような対応の結果、土地活用の将来の見通しが立ち、多くの地権者の賛同を得て事業をスタートすることが出来ました。このことにより造成工事を短期間で円滑に進めることができ、事業開始後、概ね3年半で全ての換地の土地利用が可能となっています。

<勉強会、部会等の開催>

- ・換地に関する勉強会 土地評価の考え方、換地に関する各種規定の検討
- ・補償に関する勉強会 補償に関する考え方、補償基準の検討
- ・農地部会 納税猶予解除、耕作権の合意解約、農地の造成等
- ・沿道利用街区検討会 沿道利用街区進出企業の決定、共同賃貸組織組成等
- ・物流街区共同賃貸組織 合同会社の設立支援、定期借地権設定契約および定期転借地権設定契約の締結支援

2.大規模街区の実現(換地の共同利用(売却・賃貸)を一貫してコーディネート)

誘致企業の物流拠点としての大規模土地への強い需要に応えるとともに、土地としての価値向上を図るため、複数地権者が所有する土地を土地区画整理事業により集約化・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）を採用し、大型物流施設の立地、実現化を図ることとしました。

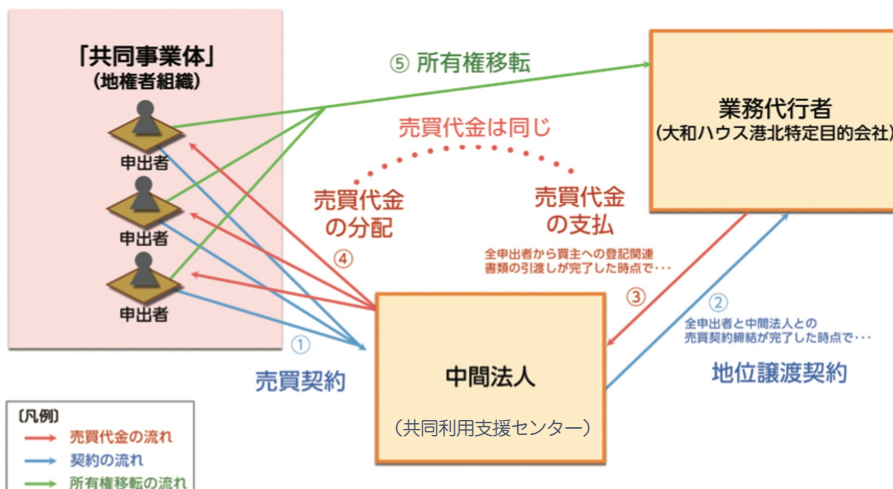
(1) 保留地と共同売却換地の一体利用

土地の売却を希望する地権者への対応として、売却希望者の換地を保留地の隣地に配置して大規模な一団の土地を形成することとしました。

<共同売却事業体の発足>

共同売却街区に申し出をした地権者64名を対象に土地売買契約の締結に向けた「共同売却事業体」を発足することにより、本件土地取引に係るリスク低減を図り、円滑に換地の売買を進めることができました。

共同売却の仕組み



(2) 共同賃貸土地の集約化

① 物流街区（共同賃貸）

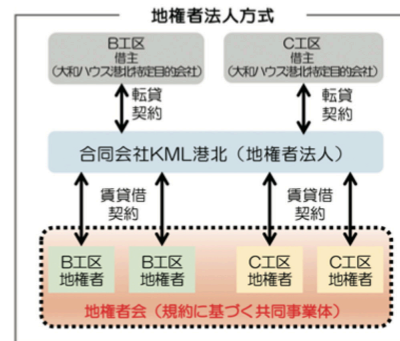
対象地が2箇所に分かれている課題や、代替わりがあったとしても長期間安定的に賃貸事業が継続できるように、申出者34名により地権者法人「合同会社KML港北」を設立し、地権者と合同会社との間で借地権設定に係る公正証書（設定期間100年）を作成するとともに合同会社と誘致企業との間で転借地設定契約（51年6箇月）を締結することとしました。これにより、地権者が長期安定的に収益を得る仕組みを構築することができました。

当社が土地区画整理事業の推進のほか、地権者法人の設立や契約締結、賃貸事業の管理運営まで一貫してコーディネートしている実績です。

対象地



契約スキーム図



② 沿道利用街区

沿道利用街区は、当地区のまちづくりのテーマである『物流拠点の整備』だけでなく、沿道型サービスを地域に提供できるようなまちづくりも必要との主旨から申出換地に基づいて設定した街区です。

沿道利用街区の賃貸事業の開始に向けて、申出者15名による地権者法人「合同会社川南プロダクト」を設立し、地権者と合同会社との間で借地権設定に係る公正証書を作成するとともに合同会社と誘致企業2社との間でそれぞれ転借地設定契約（20年）を締結することとしました。こちらも当社が土地区画整理事業の推進のほか、地権者法人の設立や契約締結、賃貸事業の管理運営まで一貫してコーディネートしている実績です。



3. 今後のまちづくりへの取り組み

当地区では、区画整理事業の解散時に、地区の環境の維持・向上、安全安心の確保および資産価値の最大化を図ることを目的として、「まちづくり協議会」を発足させています。

具体的には、①防災・防犯に関すること②清掃・美化に関すること③情報交流・催事等の活動を行うこととしており、協議会は、地権者や町会役員により構成されています。初年度は、地域清掃活動への参加や大型物流施設を災害時の一時避難場所とする取組を進めています。当社は事務局として協議会の活動を支援しています。