

標題 土地利用計画の実現に向けた換地手法

氏名(所属) 株式会社オオバ 名古屋支店 まちづくり部 小木曾 哲郎

1. はじめに

本地区の土地利用計画は、町の中心核の形成を目指し策定された。多岐に渡る土地利用計画と権利者の意向の整合を図るには、現位置換地が困難となり、多くの「飛び換地」が不可欠となった。

本稿は、本地区の土地利用計画の実現を求められた換地設計における取り組みについて述べるものである。

2. 事業の概要

- (1) 事業名 名古屋都市計画事業 東郷中央土地区画整理事業
- (2) 施行者 東郷中央土地区画整理組合
- (3) 施行地区の位置

本地区は、愛知県愛知郡東郷町の中央部に位置し、都市計画道路瀬戸大府東海線の沿線にあり、町役場周辺の公共公益施設集積地に隣接している。このため、既存ストックと一体となった計画的なまちづくりが求められる立地であった。(写真-1 参照)



写真-1 事業施行区域

- (4) 施行地区面積 43.40ha
- (5) 事業施行期間 平成26年度～平成35年度
- (6) 整理施行前後の地積

種目	整理前(ha)	整理後(ha)
公共用地	6.37	13.64
宅地	34.99	17.84
保留地	-	11.92
測量増	2.04	-
合計	43.40	43.40

(7) 資金計画

収入(百万円)		支出(百万円)	
保留地処分金	12,516	工事費	14,151
社会資本整備 総合交付金	2,300	借入金利 子	234
その他	4	事務費	435
合計	14,820	合計	14,820

(8) 減歩率

公共減歩率 18.93%、保留地減歩率 32.47%、  
合算減歩率 51.40%

(9) 事業の背景

本町は、名古屋市と豊田市の間に位置する立地の良さから近隣市に近い外縁部において住宅地開発が行われてきた。本町には、鉄道駅がないことから、町の中心市街地が形成されることなく、分散型の市街地形態が進行していた。そこで、町の中心核の形成に向け、集約型都市構造への転換を目指し、コンパクトなまちづくりを推進するため、「東郷町都市計画マスタープラン(平成22年12月)」において、本地区は町の中心核に位置付けられている。

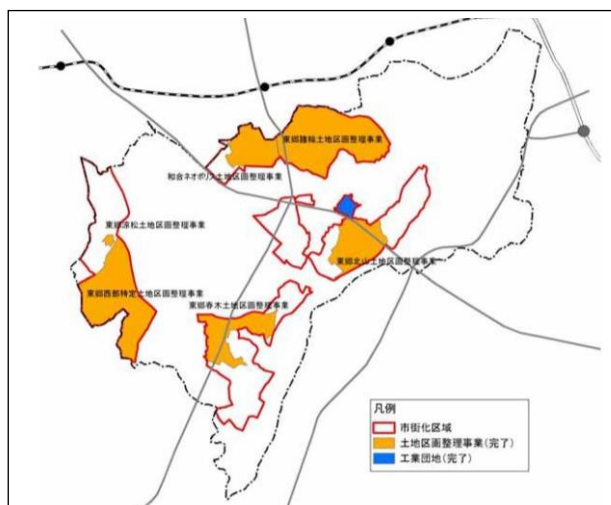


図-1 市街地整備状況図

(出典：東郷町都市計画マスタープラン)

### 3. 土地利用計画

本地区の土地利用計画は、隣接する公共公益施設集積地との連携による中心核の形成を目指し、次のように策定された。(図-1 参照)

**(1) 利便施設集約ゾーン：約9.3ha (約21%)**

本地区の北西に、まちづくりを先導する大型商業施設の誘導を図るとともに、娯楽・文化・医療・子育て支援施設等を計画

**(2) 沿道サービスゾーン：約4.0ha (約9%)**

幹線道路沿いに、中心核の形成に向けた商業・サービス機能を計画

**(3) 都市型住宅ゾーン・戸建住宅ゾーン：約14.9ha (約34%)**

共同住宅等を含む住宅地の形成する都市型住宅ゾーン、緑豊かで閑静な戸建住宅の形成する戸建住宅ゾーンを計画

**(4) 環境街区：約1.5ha (約3%)**

低炭素まちづくりを先導する地区として定められているため、再生可能エネルギーの積極的な導入等、環境に配慮した魅力ある街並みを計画



図-1 土地利用計画図

### 4. 土地利用計画の実現に向けた課題と方針

#### 4-1. 課題

換地の位置は、照応の原則(土地区画整理法第89条)による現位置換地が基本である。しかし、本地区において、現位置換地だけでは、権利者の意向と土地利用計画が整合しないため、これを整合させるには、多くの「飛び換地」が必要と判断した。このことから、本地区の換地設計における課題は次の2点であると考えた。

- ・「飛び換地」に対して権利者との合意形成を図ること
- ・権利者の意向と土地利用計画を整合させること

#### 4-2. 意向調査

まず、権利者の意向を把握するために、権利者数312名を対象に意向調査を実施した。

意向調査の結果、売却希望者が非常に多く(312名中114名)、その調整を求められたため、換地方針を定めることとした。(図-2 参照)

また、意向調査では、事業に対する不安や、事業に対する理解不足も散見されたため、個別ヒアリングにおいて対応することを提案した。

#### 4-3. 換地方針

**(1) 各ゾーンにおける換地方針**

権利者の意向を反映する手段として申出換地があるが、資金計画上の保留地確保に伴い、利便施設集約ゾーンの換地面積に制限があるため、申出量の調整は困難であると判断した。そのため、権利者の意向を優先し、土地利用計画への協力を得ながら換地設計を進めることとし、各ゾーンの換地方針を定めることを提案した。

**1) 利便施設集約ゾーン**

当ゾーン約9.3haのうち、事業採算上、約5.9haの保留地を確保する必要があるため、換地面積を約3.4ha(9.3ha-5.9ha)以下にすることが求められた。このため、次の2パターンを換地対象とする方針を決定した。



図-2 意向分布図

【パターン①】 当ゾーンに進出する事業者（組合設立前に実施した事業者選定コンペで特定済み）は、借地ではなく土地の購入を希望しているため、現位置換地となる当ゾーン底地のうち事業者への売却希望者のみを換地対象とした。

【パターン②】 本地区内に点在する小規模宅地（減歩後の面積が一般宅地規模を確保できない既存建付地以外の土地）は、単独による土地利用が困難な換地となるため、事業者への売却を促す方針とした。

2) 沿道サービスゾーン

まちのにぎわいを創出する様々な店舗を立地するため、一体的な土地利用が求められた。このため、共同化による一体的な土地利用に賛同する地区内の借地希望者・売却希望者を換地対象とする方針とした。更に、利便施設集約ゾーン底地の借地希望者の飛び換地先とすることとした。（図-3 参照）

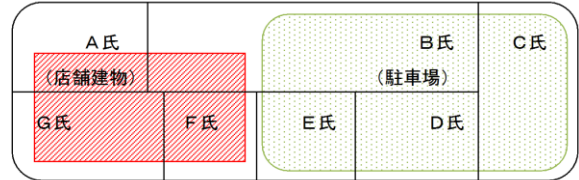


図-3 沿道サービスゾーン共同化のイメージ図

3) 都市型住宅ゾーン・戸建住宅ゾーン

現位置換地を原則とし、自己活用を希望する利便施設集約ゾーン、沿道サービスゾーン、環境街区の底地所有者の飛び換地先とすることとした。

4) 環境街区

換地を定めず集合保留地とし、低炭素まちづくりを先導的に実現可能な事業者へ一括売却する方針とした。

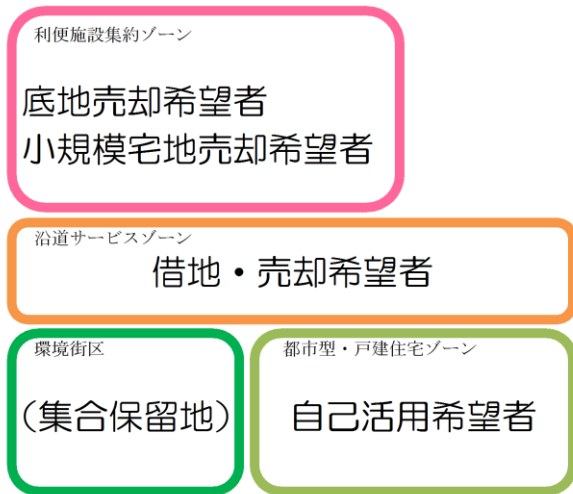


図-4 換地方針のイメージ図

(2) 「飛び換地」の条件整理

本組合の定款において、換地設計は「換地規程」に基づき行うよう定められている。このため、本事業における「飛び換地」の適用条件を検討した。

4-4. 換地方針の検証

換地方針によって、意向調査結果を分析し、換地方針の検証をすることとした。（図-5 参照）

(1) 各ゾーンにおける換地方針の検証

1) 利便施設集約ゾーン

保留地面積 5.9ha を上回り、約 6.1ha が想定され、事業採算性が確保できたことから、換地方針は妥当と判断した。

2) 沿道サービスゾーン

設定上限面積約 4.0ha を下回り、約 3.8ha が想定され、換地方針は妥当であると判断した。

(2) 換地規程の制定

換地方針及び意向調査結果から、「飛び換地」が不可欠であることが明確となり、公共施設の底地以外でも飛び換地対象となることを明確にする必要があった。

このため、換地規程を制定するにあたり、利便施設集約ゾーン底地と沿道サービスゾーン底地における飛び換地適用条件を提案した。

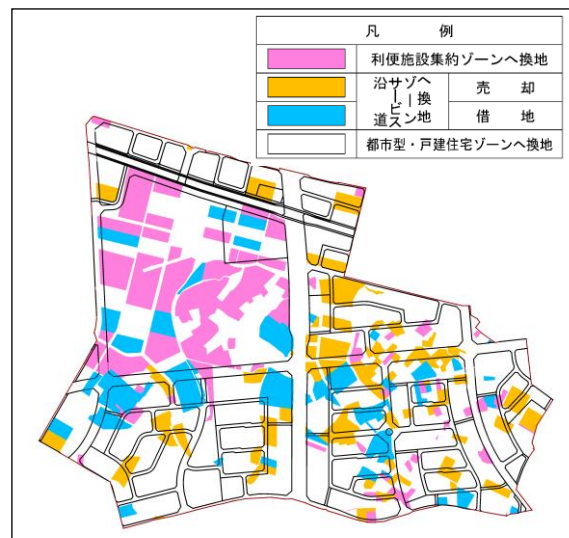


図-5 換地先分布図

## (換地の位置)

第6条 整理後の画地の位置は、原位置付近において整理前の画地の位置に照応する位置に定める。ただし、この事業の施行により新たに造成される公共施設及び事業計画で定められた商業地、沿道サービス系土地利用を許容する住宅地の影響その他特別の事情のある場合で原位置付近に定めることが困難であるものについては、整理前の画地の位置に照応する他の位置に定めることができるものとする。（「換地規程」抜粋）

※下線部は、愛知県の標準例と異なる部分を示す。

## 5. 合意形成に向けた取り組み

意向調査と換地方針により、各ゾーンにおける換地対象者の抽出ができたことから、個別ヒアリングを基本とした権利者との合意形成と土地利用の誘導を図ることとした。

## (1) 利便施設集約ゾーン

当ゾーン底地所有者および当ゾーン外過小宅地所有者の意向毎に対応策を提案し、組合換地方針への理解、協力を求める方針とした。

## 1) 当ゾーン底地の売却希望者：12名

換地方針を周知し、事業者以外への売却を希望する者を沿道サービスゾーンに促す必要があった。このため、対象権利者に対して当ゾーンに換地する旨を通知し、意見を求めた。意見のあった権利者に対し、個別ヒアリングを行い、権利者の意向と土地利用計画が整合する飛び換地先を提案し、合意形成を図った。

## 2) 当ゾーン底地の借地希望者：23名

換地方針を周知し、売却意向の確認、沿道サービスゾーンへの飛び換地を促すため、個別ヒアリングによる合意形成を図った。

## 3) 当ゾーン底地の自己活用希望者：23名

換地方針を周知し、売却意向の確認のため、対象権利者に対して当ゾーン外に換地する旨を通知し、意見を求めた。意見のあった権利者に対し、権利者の意向と土地利用計画が整合する飛び換地先を提案し、合意形成を図った。

## 4) 当ゾーン外過小宅地の売却希望者：7名

換地方針を周知し、飛び換地の了解を得るため、個別ヒアリングによる合意形成を図った。

## (2) 沿道サービスゾーン：59名

換地方針を周知し、共同化に賛同しない借地・売却希望者を住宅ゾーンへ促すとともに、権利者組織の立ち上げに向け、同じ街区内に同じ意向の換地を集約する必要があった。このため、個別ヒアリングによる意向確認を行った。

また、街区的設定にあたり、個別ヒアリングの結果、借地希望の底地が大きく占める街区を借地街区とし、借地希望者を集約することとした。同様に、売却希望者を集約した売却街区を設定した。(図-6 参照)

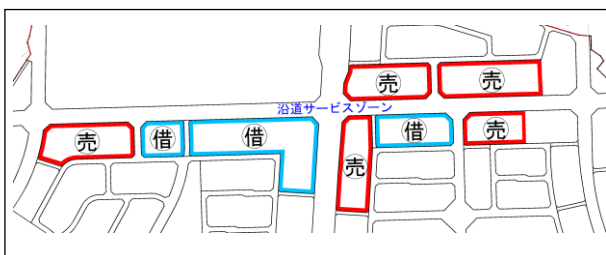


図-6 沿道サービスゾーン

## 5. 現時点の評価と今後の課題

個々の土地活用の意向の反映に重点を置き、換地位置の意向調査に十分な時間を費やすこととし、理解を得ながら換地設計を進めた。

その結果、組合は、平成29年3月30日(平成29年4月6日効力発生)に仮換地指定を行ったが、当処分に対する行政不服審査請求は1件もなく、円滑な行政処分が実施できたと実感している。また、各ゾーンについては、下記のとおりである。

### (1) 利便施設集約ゾーン

仮換地指定が順調に進められたことから、事業者との土地売買に関する具体的な協議がスタートすることができた。現在、平成30年秋頃の引渡しを目指し、契約条件の整理、引渡し条件の調整を行いながらの整地工事が進められている。

### (2) 沿道サービスゾーン

権利者の意向毎に換地集約ができたことで、今後の土地活用が期待できるものとなった。一方、借地街区においては、借地条件の整理などを進めるため、権利者組織の立ち上げが必要となる。組合は、関係権利者と引き続き協議を重ね、当ゾーンの有効土地活用の実現に向けた更なる取り組みが必要である。

また、一般的に借地料や売買単価は一律なのに対し、各筆の整理後評価は一律でないことから、権利者間で不公平が生じないよう、借地料、売買代金の公平な配分方法等について十分に検討し、事業者誘導に反映する必要がある。

### (3) 環境街区

底地所有者の「飛び換地」により、集合保留地を実現することができた。現在、環境に配慮した魅力ある街並みを形成できる事業者等の誘致に向けた準備として、まち並み条件の方針作り等を進めており、当ゾーンの売却により低炭素まちづくりにおける先導的街区形成と保留地売却による資金確保が期待できる。

## 6. おわりに

今回の業務は、これまで携わってきた宅地供給を主な目的とした新市街地の土地区画整理事業と異なり、多様な土地利用計画の実現が求められた。その実現に向け、権利者の意向と土地利用計画の両立を目指し、現位置換地を基本とする土地区画整理の既成概念にとらわれない柔軟な換地設計を実施することができた。

また、飛び換地を前提とした利便施設集約ゾーンを位置付け、大規模商業の進出も決定したことにより、事業性も担保された。

これにより、事業費の借入も低金利で優遇されるなど事業進捗上大きなメリットを得ることができた。

残存する課題については、継続的な対応を行い、中心核の形成、土地利用計画の実現に向け、今後も迅速な事業推進を目指し、本地区の発展に貢献したい。

### 参考

1) 東郷中央土地区画整理組合

<http://www.togo-tochikukaku.jp/>

2) 東郷町ホームページ,

<http://www.town.aichi-togo.lg.jp/>