

標題 長期未利用地を接道状況の改善などにより事業化に導いた事例

氏名（所属） 株式会社 国土開発センター 環境事業部 面屋 覚

1. はじめに

F市K地区は、都市計画道路の整備に頼らずに接道状況の改善に取り組み、面積約2.0haの組合土地区画整理事業として事業化した地区である。

また、併せて土地の価格変動が予測できない中、保留地販売のリスク軽減、事業期間の短縮による経費節減を目指し、事業に取り組んでいる地区である。

弊社は、この事業に、調査設計業務の担当として参画させていただきました。全国において同様な地区は多数存在するのではないかと思います、その参考事例として紹介する。

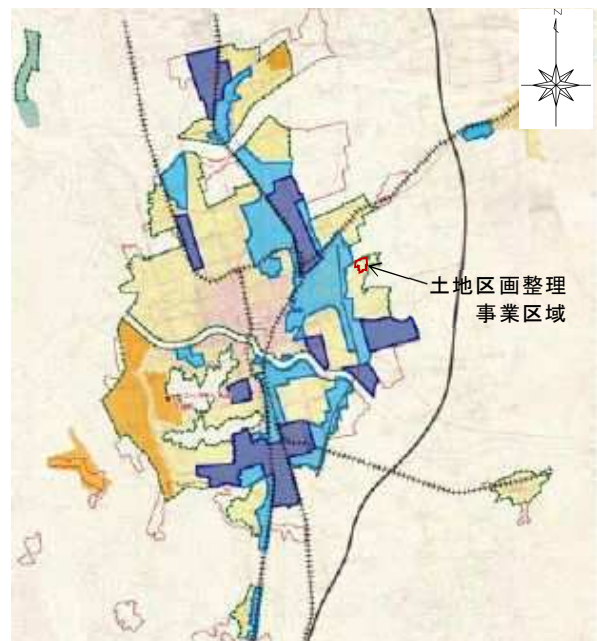
2. 事業化直前の状況

F市K地区は、昭和45年の当初線引きにより市街化区域となり、昭和47年に都市計画決定された都市計画道路の整備とともに、宅地化を進めることが期待された地区であった。

しかし、当該都市計画道路の南側に住宅が複数軒立地しており、これらの移転交渉が進まない影響で事業化がされず、都市計画道路は長期未着手状態で宅地化が進まない状況となっていた。

K地区の土地所有者は、宅地化が進まないため、やむを得ず市街化区域農地として耕作を継続してきたが、近年では、近隣の接道状況が比較的良い地域で続々と宅地化が進み、このため当該地への農耕車の出入りも年々難しくなり、徐々に耕作放棄地が増え、いわゆる未利用地状態となっていた。

このような中、周辺既存市街地の熟度に歩調を合わせた都市基盤整備の必要性と、農業従事者の高齢化及び後継者不足もあって、宅地開発への意欲が高まっていた。



■昭和45年都市計画図

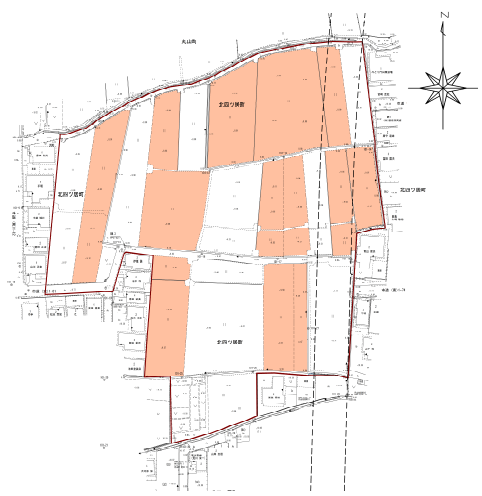
(資料：昭和45年F市都市計画総括図参照)



— 実線：土地区画整理事業区域  
 - - 点線：都市計画道路計画線

■施行前の状況（引用先：Google earth）

都市計画道路の計画路線上に存在する住宅

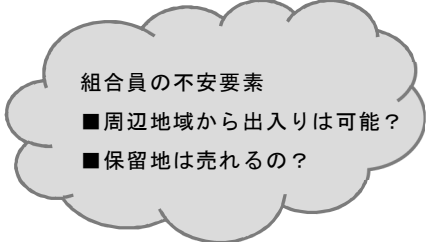


■施行前の耕作放棄地の状況  
 (着色部分が耕作放棄地)

3. 事業化への課題

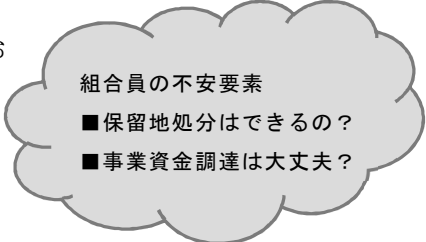
①接道状況の悪さが及ぼす影響

都市計画道路の整備が進まないために、本地区からは片側2車線の道路に接することができず、宅地開発しても円滑な交通流や安全な暮らしを創り出すことは非常に困難であり、土地区画整理事業における保留地の販売は売れ行きだけでなく、単価そのものにも大きな影響を及ぼすおそれがあった。



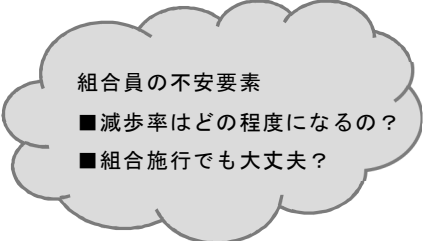
②保留地販売リスク

保留地処分による収入額は、土地区画整理事業の運営における原資であるが、組合員では保留地販売に関するノウハウがないため、保留地処分金の減収や販売不振による収入不足におけるリスクは、合意形成に大きな影響を及ぼすおそれがあり、このリスクを軽減することが求められていた。



③事業期間の短縮による経費節減

事業期間が長引くことは、組合運営における事業費の増加に直結し、事業費の増加は、保留地減歩の増加につながるため、事業期間の短縮による経費節減の対策を求められた。本地区は、特に地区の形状が不整形であり、住宅地として適正な規模の画地をつくるためには通常より多くの道路配置が必要となること及び従前の公共用地率が低いことから、公共減歩率が大きくなることが想定されたため、事業期間を短縮し、保留地減歩を極力圧縮することで合算減歩率を下げなければ、合意形成が得られないおそれがあった。

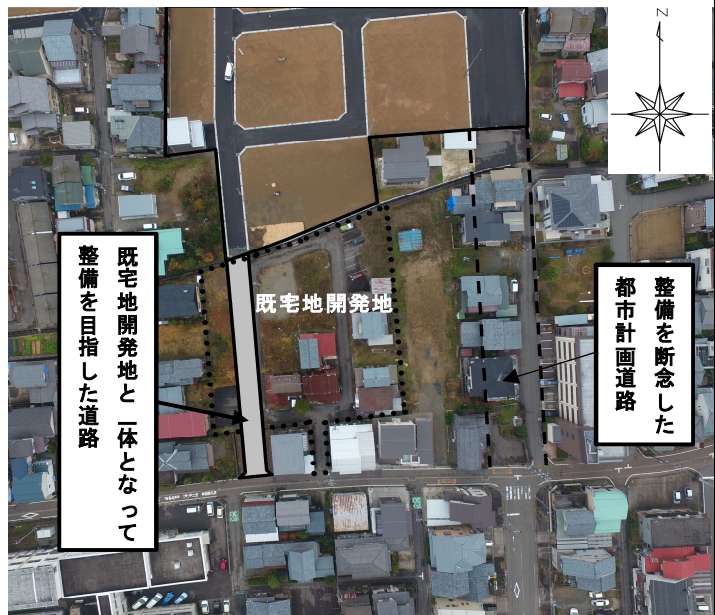


4. 課題解決のために

①接道状況の改善について

F市からは、接道状況改善のため、当該地南側の都市計画道路上に存在する住宅地を含めて土地区画整理事業を進められないかと打診があり、整備計画を立案したものの、都市計画道路の事業化までに5年程度の期間を有し、事業のスピード化を望む地権者の意に反していること、5件もの移転補償を組合事業として行うリスクが大きいこと、住宅に住まれている方の合意が得られなかったことから、当該地南側の都市計画道路予定地を含んでの土地区画整理は断念せざるを得なかった。

一方、本地区南側に隣接して、昭和50年代に宅地開発されたが、2車線道路への接道が1箇所しかないために、立地条件は決して悪くないものの防災・治安などの面から需要が落ち込み、近年は空き家、空き地が増えつつある箇所があり、そこに道路を整備すれば、土地区画整理事業区域から2車線道路へ接道を可能とする状況があった。



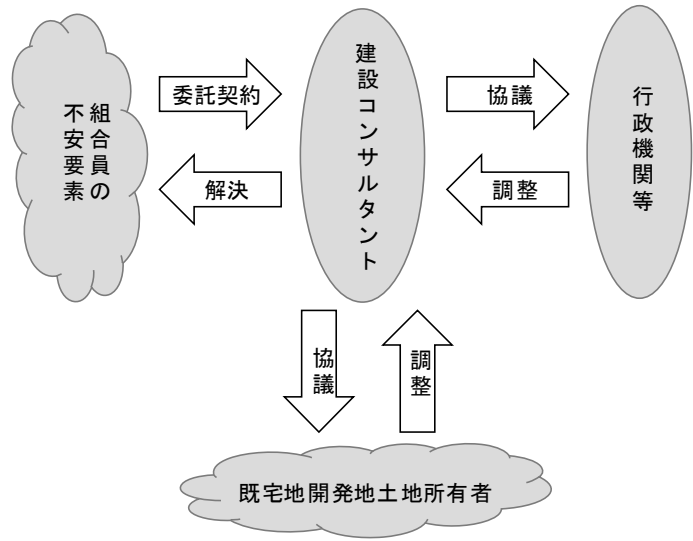
■施行後の状況 (平成29年11月)  
 — 実線: 土地区画整理事業区域  
 - - 破線: 都市計画道路計画線  
 ..... 点線: 既宅地開発地

既宅地開発地と一体となって整備を目指した道路

既宅地開発地

都市計画道路 整備を断念した

そこで既宅地開発地の土地所有者へ事業提案を行ったところ、この既宅地開発地の再活性化を模索していたが、資金的な問題などから、見通しが立たず苦慮していたとのことで、この道路が既宅地開発地の活性化に繋がり、土地区画整理事業とのWIN・WINの関係が築けるとして、この地への道路整備について了解が得られた。なお、道路整備にあっては、この宅地開発地の全て、または道路用地のみを土地区画整理事業区域に含めることも検討したが、既宅地開発地の土地所有者の負担が大きくなってしまったため、F市と協議し、道路用地をF市へ寄附採納した後、市道認定を受け、F市にて道路整備を行う方法とした。

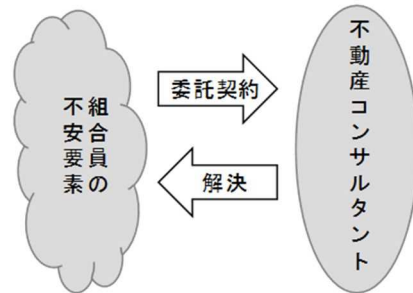


②保留地販売リスクの軽減について

土地区画整理組合は、保留地販売に関するノウハウの取得、また保留地販売リスクを軽減するため、不動産コンサルタントと契約した。

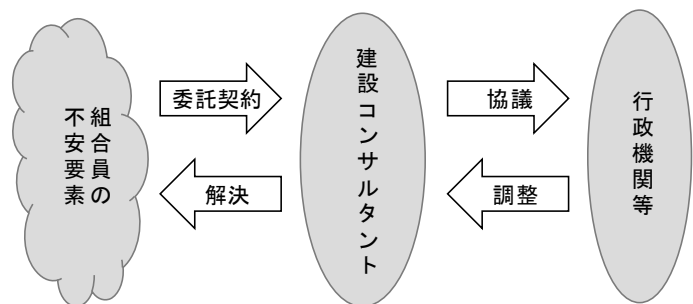
不動産コンサルタントは保留地販売促進のため、保留地の集約化とハウスメーカーへの販売を提案し、仮換地指定後、直ちに30区画あった全ての保留地予定地について、ハウスメーカー10社と売買契約を締結することでリスクを軽減した。

ハウスメーカーは、一定期間モデルハウスとして展示した後そのまま分譲する新築分譲住宅地と、宅地のみを販売する分譲宅地とを設定し、エンドユーザーに販売しており、またモデルハウスは、今年春に完成し、ゴールデンウィークには住宅フェアを開催した。



③事業期間の短縮による経費節減と合意形成のための減歩率緩和手段

事業期間を短縮する方法として、早期の仮換地指定と工事着手を掲げて、事業に着手した。設立から半年後には仮換地指定を、またそれから5か月後に造成工事を概成させて、経費削減を図ると同時に、F市との協議にて公園兼用調整池とするなどの公共減歩の削減、また将来都市計画道路となる部分において、用地費及び整備費の一部に公共施設管理者負担金方式を導入するなどして、保留地収入を補い、保留地減歩の低減を行った。





5. 事業概要

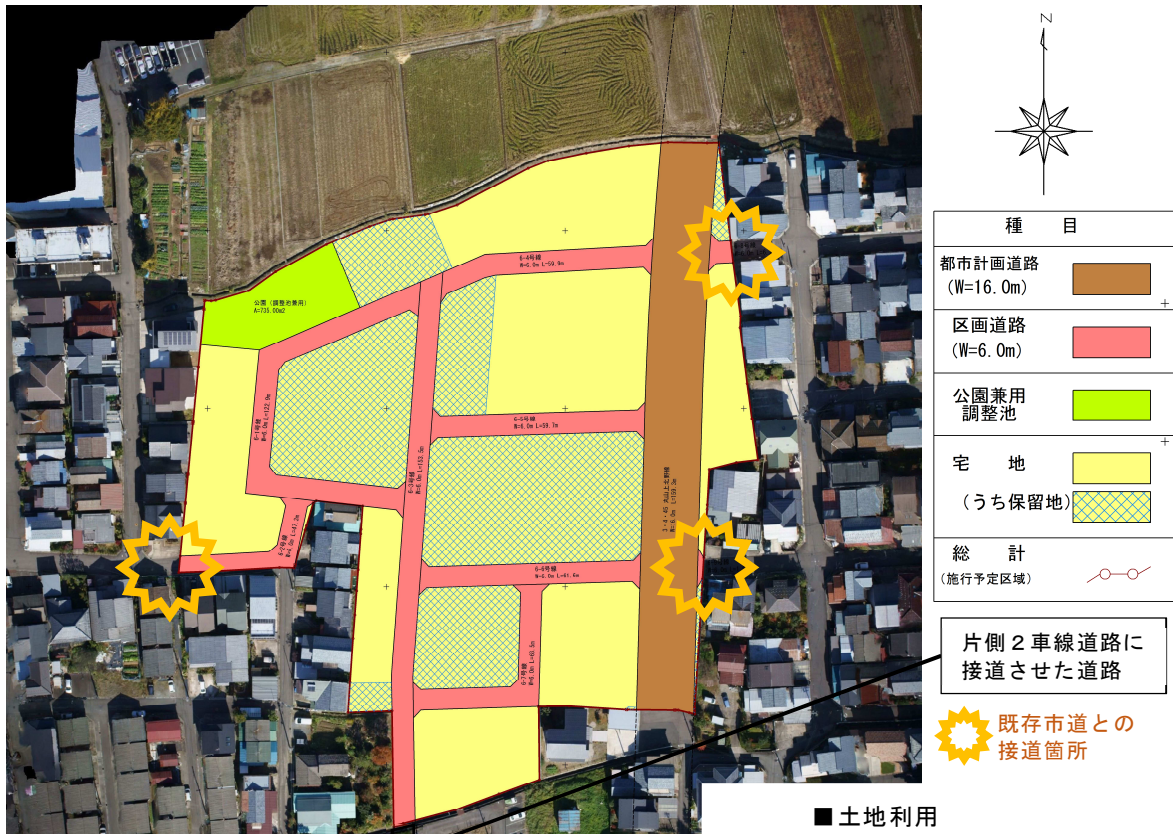
<地区概要>

本地区は、F市の東部の市街化区域縁辺部に位置し、F市役所及び市中心部までは約2.7kmの距離に位置する。地区の北側は、用水の支川を挟み市街化調整区域が広がり、北側以外の3方向は既存住宅が整備されている。また、周辺には小学校が立地し、テニスコートが併設された都市公園にも近いことから、住宅需要の非常に高い地区である。しかし、接道状況が悪いために、住宅地の中に介在する一団の農地としての土地利用がなされており、地区周辺で開発動向がみられるなかで、本地区のミニ開発等によるスプロール化の防止を図るうえでも、計画的な土地利用の誘導が急務となっていた。また、周辺地区においては、既存住宅市街地が整備されており、周辺の市街化の熟度に歩調を合わせた都市基盤整備の必要性も高まっていた。

本事業はこうした背景のもと、適正な土地利用の誘導と道路・公園等の公共施設の再編・整備等による健全な市街地の形成を図り、良質な住宅・宅地の供給に資することを目的として計画を立案した。

地区面積	2.0ha	減歩率	公共：31.3%	合算：61.3%
地権者数	22名	総事業費	3.49億円	
事業期間	平成28年12月16日～平成32年3月31日			

<土地利用計画図>



■土地利用

		施行前		施行後		備考
		地積(m <sup>2</sup> )	割合(%)	地積(m <sup>2</sup> )	割合(%)	
公共用地	道路	417	2.1%	6,026	30.1%	〔公園に含む〕
	公園	—	—	735	3.7%	
	水路	309	1.5%	[ 735 ]	[ 3.7% ]	
宅地	民有地	16,665	83.3%	7,462	37.3%	
	保留地	—	—	5,787	28.9%	
測量増減		2,619	13.1%	—	—	
合計		20,010	100.0%	20,010	100.0%	



土地区画整地事業施行地区と既存市道を接道させた道路

都市計画道路の整備のために必要となる移転補償物件

■ 施行後の状況 (平成29年11月撮影)  
 — 実線 : 土地区画整理事業区域  
 - - 破線 : 都市計画道路計画線  
 ..... 点線 : 既宅地開発地

<資金計画>

(単位:千円)

	平成28年度	平成29年度	平成30年度	平成31年度	合計	
収入	公管金	0	43,300	0	16,900	60,200
	市助成金	0	22,800	0	0	22,800
	保留地処分金	0	239,900	0	0	239,900
	雑収入	17,195	8,424			
	計	17,195	314,424	0	16,900	348,519
支出	工事費	0	286,980	28,100	2,000	317,080
	補償費	0	0	0	0	0
	借入金利息	0	3,100	2,700	0	5,800
	事務費	1,368	6,510	2,800	14,961	25,639
計	1,368	296,590	33,600	16,961	348,519	
差引過不足	15,827	17,834	-33,600	-61	0	

<事業経過と今後の予定>

年月日	概要
平成27年12月31日	組合設立準備委員会結成
平成28年10月25日	地権者本同意
平成28年11月1日	組合設立認可申請
平成28年12月16日	組合設立認可
平成28年12月23日	組合設立総会
平成29年2月4日	保留地位置決定
平成29年5月27日	仮換地指定
平成29年6月1日	工事着手
平成29年10月31日	工事概成
平成29年11月15日	保留地引渡し
平成30年4月28日	住宅フェア開催
平成30年9月	町界町名変更
平成31年1月	換地計画認可
平成31年3月	換地処分
平成31年5月	区画整理登記
平成31年7月	組合解散認可
平成31年10月	清算完了

6. 地域に対する今後の期待

現在も事業化されず、未整備区間となっているこの都市計画道路は、公益性の高い総合病院へのアクセシビリティ及び慢性的な交通渋滞が発生している国道の代替路線としての機能が求められており、“活力”“安全”“環境”“暮らし”の観点から必要性の高い道路であります。

これまでの計画見直しでも廃止路線とならなかったこの都市計画道路の整備が、当地区の土地区画整理事業を契機に進捗し、本地域の発展に繋がることを願います。

最後に本事業が順調に進捗していることは、理事長を中心に組合員皆様のご理解とご協力の賜物であり、またF市区画整理課及び都市計画課並びに関係機関のご指導と不動産コンサルタントのご協力によるものであります。本事業に、調査設計業務の担当として参画させていただけたことについて、この場をお借りしまして感謝、御礼申し上げます。