

標題 申出換地手法を用いた共同事業街区における円滑な合意形成の推進

氏名（所属） 株式会社フジタ 西日本開発事業部 地域開発推進部 柴田博之

## 1. はじめに

産業系区画整理事業では、企業が求める敷地面積が大きくなるため、複数の地権者の換地を集約し、大街区化する必要がある。地権者の意向は営農継続、居住、個別活用、共同売却、共同賃貸など様々であり、各々の意向で原位置に換地してしまうと、土地利用ごとの街区形成ができず、将来の土地活用に制限がかかってしまうことにつながる。

そこで、現在推進中である静岡都市計画事業 恩田原・片山土地区画整理事業においては、「申出換地」手法を活用し、大街区の創出と地権者共同事業の推進について、土地区画整理組合、区画整理コンサル及び業務代行者の3者が一体となって取り組むこととした。

地権者の申出換地手法による集約換地の理解促進、合意形成の円滑化、仮換地指定後のそれぞれの街区における地権者の共同事業推進協議会の運営等についての工夫及び共同事業を推進する上でのトラブルと解決策について紹介する。

## 2. 事業の概要

本地区は、JR 静岡駅から南東に2.5km、東名高速道路日本平久能山 SIC から1.2kmの交通条件に恵まれた位置にあり、SIC のインパクトを効果的に吸収し地域の活性化を図るため、公共施設の整備改善を行い、新産業拠点としての地区を創設することを目的としている。（図-1,2 参照）

また、静岡市の産業集積方針を尊重した企業誘致を含めたまちづくりに取り組むとともに、「災害と環境に配慮したまちづくり」をコンセプトにカーボンニュートラルへの寄与を目指している。

- (1) 事業名： 静岡都市計画事業 恩田原・片山土地区画整理事業
- (2) 施行者： 静岡市恩田原・片山土地区画整理組合
- (3) 業務代行者： 株式会社フジタ・木内建設株式会社共同企業体（＝事業コーディネーター）
- (4) 地区面積： 約32.8ha
- (5) 総事業費： 88億5千万円
- (6) 地権者数： 190名（2022年7月8日現在）
- (7) 減歩率： 26.49%（公共保留地合算減歩率）
- (8) 事業期間： 自 2017年12月8日 至 2027年3月31日
- (9) 仮換地指定： 2019年3月27日（2019年4月10日効力発生）

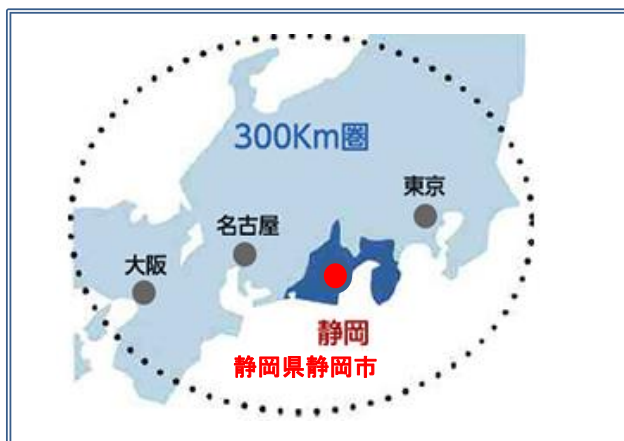


図-1 広域図



図-2 航空写真（着工前）

### 3. 申出換地手法による集約換地

前述の通り、産業系まちづくりを推進するためには、大街区化して企業を誘致する必要があることから、申出換地手法による集約換地を採用した。(図-3 参照)

地権者の土地活用方針決定には時間を要することから、準備組合の段階から、以下の事項を実施して、地権者の理解促進及びスムーズな合意形成に取り組んだ。

- ① 準備組合段階からの勉強会の実施
- ② 仮申出提出による土地利活用に対する地権者意識の向上
- ③ 申出換地説明会の開催
- ④ 個別面談や個別相談への対応
- ⑤ 換地規程・申出換地基準・土地評価基準の策定

申出換地による集約化を円滑に進めるためには、地権者に寄り添い、ひとりひとり異なる悩みを解決することで、信用・信頼を得て、事業推進することが重要となってくる。

仮換地指定に先立ち、本申出書を提出してもらい、個別面談を実施して申出内容に変更がないことを確認の上、換地設計業務へ移行したことで、スムーズな仮換地指定を実現した。

共同事業を前提に申出換地による集約換地を行うため、賃貸希望、売却希望の地権者を業務代行者が取纏め、コーディネートを行って収まるように調整を行った。(図-4 参照)

ここでの工夫としては、本申出書の提出にあたり、共同事業街区への申出についての「共同事業におけるルール」を明文化し、承諾する形式にしたことである。(図-5 参照)

共同事業を推進するためのルールを守ることが共同事業化の円滑な推進につながることから、承諾事項として記載した書面に署名押印して提出することにより、地権者の共同事業参画への意識高揚を図っていった。このことにより、仮換地後の街区毎の協議会への参加が積極化し、自らの意志をもって共同事業(売却・賃貸)への参画が促進されることとなった。

【申出換地のイメージ】



図-3 申出換地イメージ図

【土地管理の取組イメージ】

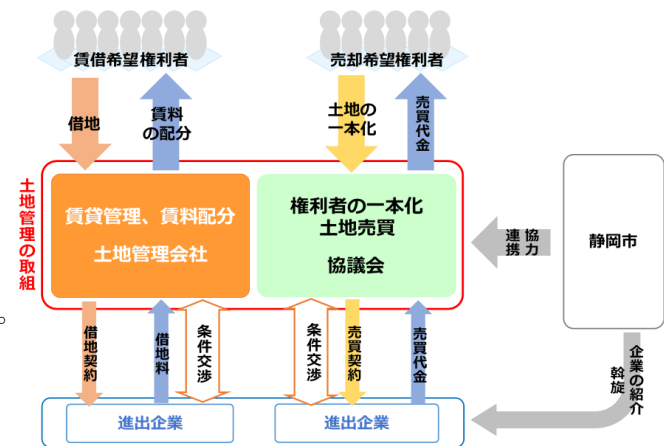


図-4 土地管理の取組イメージ図

**換地申出書(本申出)** 平成 年 月 日

静岡市東田原・片山土地区画整理組合  
理事長 望月 耕 様

申出人 住所 \_\_\_\_\_  
氏名 \_\_\_\_\_ 印 \_\_\_\_\_  
電話番号 \_\_\_\_\_

静岡市計画事業東田原・片山土地区画整理事業 換地規程第8条第1項の規定及び申出換地基準に基づき、かつ、下記の承諾事項を了承し、下記の土地について換地を定めるべき旨のエリアを申出します。

通し番号	大字名	地番	地目	登記地積 (㎡)	自己利用						
					専任農業エリア (農地法適用あり)	住宅エリア	商業農地エリア	業務活用 エリア(2F以内)	売却エリア	共同賃貸 エリア	
記	1	東田原	I-234	田	1,000	A	B	C	D	E	F

**承諾事項**

1. 換地申出書の提出後は、申出の変更及び取り下げはできません。また、所有者等に変動があった場合は、当該換地申出書の内容を自動的の所有者等が承諾したとみなします。
2. 売却エリア及び賃貸エリアは、複数の所有者が共同で、進出企業に土地を一体的に売却又は賃貸することが前提であり、必ず共同で売却又は賃貸を行うエリアであることを理解し、お互いに協力するものとします。
3. 売却エリア及び賃貸エリアへ申出する際は、地権者の共同での売却及び賃貸の同意となる権利、負担等の権利関係を事前に整理し、換地申出書を提出した後は、地権者の共同での売却及び賃貸の同意となる権利、負担等の権利関係を整理してはなりません。
4. 売却エリア及び賃貸エリアの換地形状は、延面積の形状を基本とします。当該エリアに換地される面積の平方メートル当たり換地数は、街区ごとに形状及び位置により異なる場合があります。
5. 売却エリア及び賃貸エリアの場所、ならびに具体的な換地の位置、形状については換地設計等の状況に応じて定めます。
6. 共同売却及び共同賃貸の進め方は、街区ごとに換地を受けた所有者の希望に応じて、業務代行者がコーディネートを行い、組合はこれに協力していきます。

【整理No. 999999】

図-5 本申出書(承諾事項)

#### 4. 申出換地図及び土地利用計画図（当初・変更）

仮換地指定後の街区の面積には制限がある一方、個々の地権者意向は「農地を継続したい・個別に活用したい・共同で売却したい・共同で賃貸したい」等様々であり、仮申出による地権者の意向を最大限に配慮して、エリア設定した。

（図-6 参照）

土地利用計画図と申出時の地権者意向の整合性をとるため、公共施設管理者である静岡市と協議を重ね、一部の道路、緑地及び公園の配置を変更する承諾を得て、仮換地指定前に事業計画変更により、土地利用計画図の変更を行い、地権者意向を実現していった。

また、静岡市の協力のもと、静岡市運営（従前底地は地権者所有地であり、静岡市へ借地していた）の市民広場の移設を調整池の上部（底面）利用とする計画としたことにより、有効宅地を最大化し、大街区化を推進した。

（図-7, 8 参照）



図-6 申出換地図

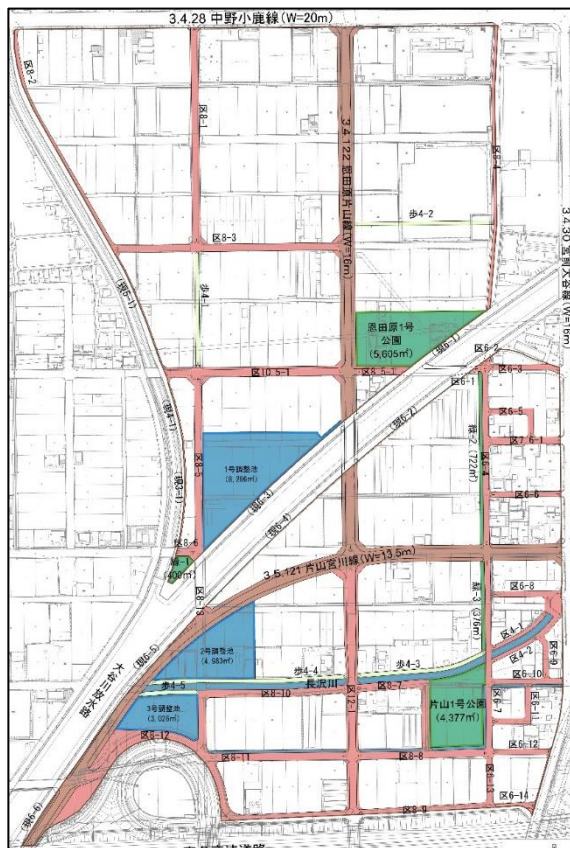


図-7 土地利用計画図（当初）



図-8 土地利用計画図（変更）

また、この土地利用計画図の変更と合わせて本申出の内容を反映させ、共同事業（売却・賃貸）街区の仮換地位置・面積についても実態にあうように整理した。

5. 共同事業推進協議会

仮換地指定の結果、共同売却街区8街区、共同賃貸街区2街区の合計10街区の共同事業街区を形成した。(図-9 参照)

共同事業街区の運営を円滑化するため、それぞれの街区の地権者による共同事業推進協議会を立ち上げ、業務代行者であるフジタと木内建設が事業コーディネーターとして土地利活用の推進を支援している。(表-1 参照)

表-1 共同事業推進協議会

2019/4/22現在

街区番号	売却・賃貸	面積(全体)	地権者数
○街区		約㎡(約坪)	名(共有含む)
1街区	売却	14,800(4,470)	36
1街区	賃貸	7,100(2,140)	14
3街区	売却	6,800(2,050)	18
10街区	売却	3,300(990)	6
13街区	売却	6,000(1,810)	2
14街区	売却	17,900(5,410)	30
22街区	売却	14,100(4,260)	33
23街区	売却	9,200(2,780)	20
26街区	売却	8,100(2,450)	18
35街区	賃貸	4,800(1,450)	6

※面積は1000㎡単位(10坪)単位で切り捨てています。

※作成時点での地権者数であり、今後、相続等により変更になる場合があります。

【事業コーディネーターの役割及び地権者メリット】

本事業を組合と両輪となって推進する“責務とリスクをもって取組む業務代行者”が、地権者の換地の有効活用を提案し、企業との橋渡しを担うことで、地区全体の平等性・公平性を保ち、win-winの関係構築を実現するものである。(図-10 参照)

地権者の視点から事業コーディネーターを活用するメリットとしては、以下の点が挙げられる。

- ① 地権者自らの意見・要望を尊重できる(協議会運営や複数の地権者意向の調整不要)
- ② 企業選定及び企業との売買(賃貸)等の条件交渉が不要
- ③ 売買契約(借地契約)等の事務手続きが不要(当事者としての署名押印は必要)
- ④ 税金等必要な専門知識は勉強会で把握することができる
- ⑤ 不動産仲介手数料が不要となり、各地権者の負担を軽減できる

本事業の保留地処分単価や土地評価の考え方を把握している業務代行者が企業誘致を担当することで、地区の公平性を保ち、地権者の納得性を高め、合意形成を円滑に進めることができた。

また、企業側の視点からは、複数地権者の取り纏めを任せ、事務手続きも容易となり、確実に事業用地の取得につながるの、安心感を得られると評価されている。

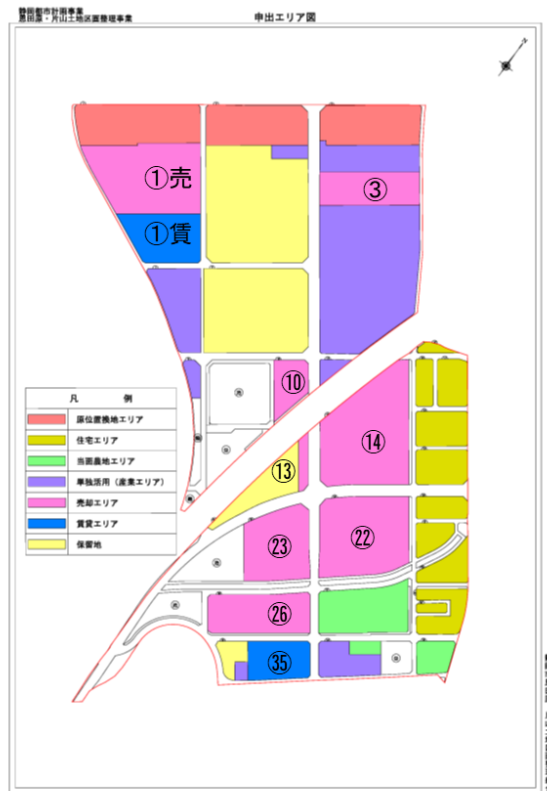


図-9 共同事業街区図

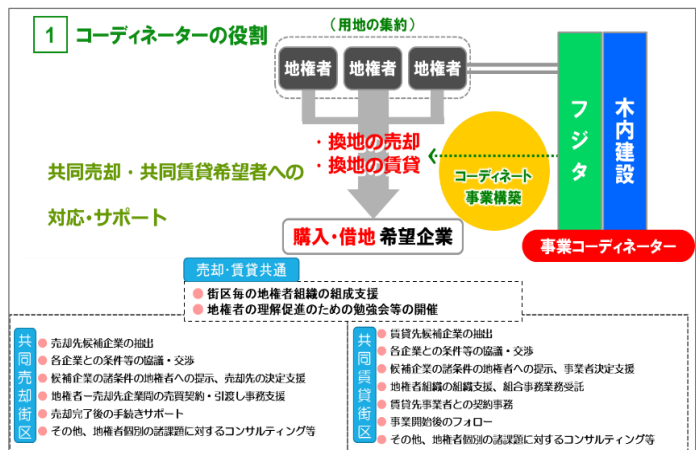


図-10 コーディネーターの役割

## 6. 共同事業推進におけるトラブルと解決策

共同事業推進協議会を組成・運営していくことは、想像以上に各方面への配慮が必要となってくる。本事業を通じたトラブルの一例を紹介する。

### 【事象】

地権者の合意形成を図るため、複数回にて開催した共同事業推進協議会において、基本的な共同事業の下記項目を説明した。

- ① 企業選定条件
- ② 売却価格の目安
- ③ 売買契約書の内容説明等
- ④ 売却先企業選定及び売却価格提案

地権者は、遠方居住者、自営業、サラリーマン、地元農家等様々であり、協議会の開催日、時間については、極力多数の地権者が参加できるように配慮して開催したものの100%の参加とはならず、欠席者のフォローが必要な状況となっていた。

### 【トラブル】

欠席地権者のうち、未同意地権者が顕在化、共同事業街区の推進が危ぶまれる事態が発生。

### 【理由・原因】

「周辺相場と比較したら売買価格が安価である」等との主張があり、居住地が遠方にあることから、協議会への欠席が続いており、協議会資料を郵送するだけで、地権者意向が把握できておらず、フォローが行き届いていなかった。

### 【解決策】

協議会では価格の妥当性を説明し、多数の地権者からは同意を得ることができていた。また、全地権者の足並みが揃わず一人でも欠けた場合は、成立しないのが共同事業であることは従前より説明してきたこともあり、面会して説明を行った。資料を郵送するだけ、電話するだけでは得られない感情的な影響も配慮し、理解を得るまで、足を運び協力を得ることができた。

地権者の想いを“無”にすることはできない中、人と人との信頼関係を構築し、納得するまで、要望や質疑に速やかに対応し、コミュニケーションをとることが重要になってくる。

### 【まとめ】

地権者折衝の留意点。

- ☆ 一人ひとり異なる意見を持っているのが当たり前と認識する
- ☆ 自分の想いを伝える前に地権者の意見に耳を傾け、直接接見による信頼関係を構築する

## 7. おわりに

本事業は、組合（地権者）、業務代行者、区画整理コンサル（昭和（株））、静岡市等の関係者全員の協力のもと、地権者にとって重要な土地利活用の一つである共同事業街区の活用について、私の経験を踏まえて整理した。共同事業推進は街区面積調整、全地権者の条件取纏めが鍵であり、そのためには地権者それぞれの想いに寄添うことが重要となる。

共同事業推進に携わっていただいた関係者に感謝するとともに、最後まで、本事業のまちづくりを確実に、責任をもって推進し、本地区の発展に貢献したい。

（参考）静岡市恩田原・片山土地区画整理組合 <http://sites.google.com/site/ondabarakatayama/>