

地権者の土地利用意向に基づく同意型集約換地(申出換地)

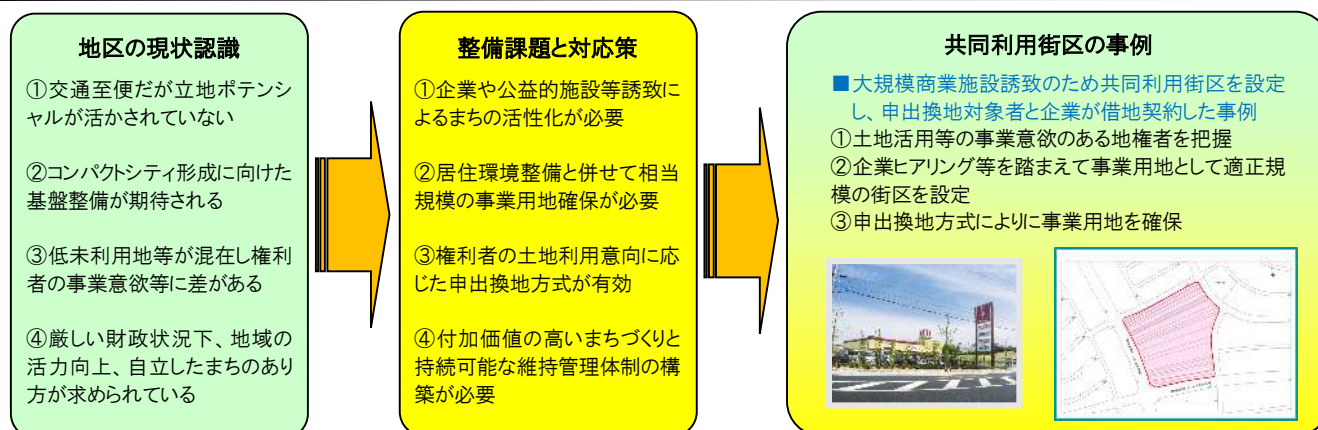
概要

土地区画整理事業では、従前地の付近地に換地を定めるいわゆる「原位置換地方式」での換地設計が一般的に行われていますが、一方で地権者の土地利用意向を反映した同意型の集約換地も多く実施されています。

例えば、施行前後の土地利用が大きく変わる場合や計画的土地利用の実現を図る事業にあつては、地権者の土地利用意向を尊重し関係者合意の下で土地利用計画に整合した換地設計が行われています。

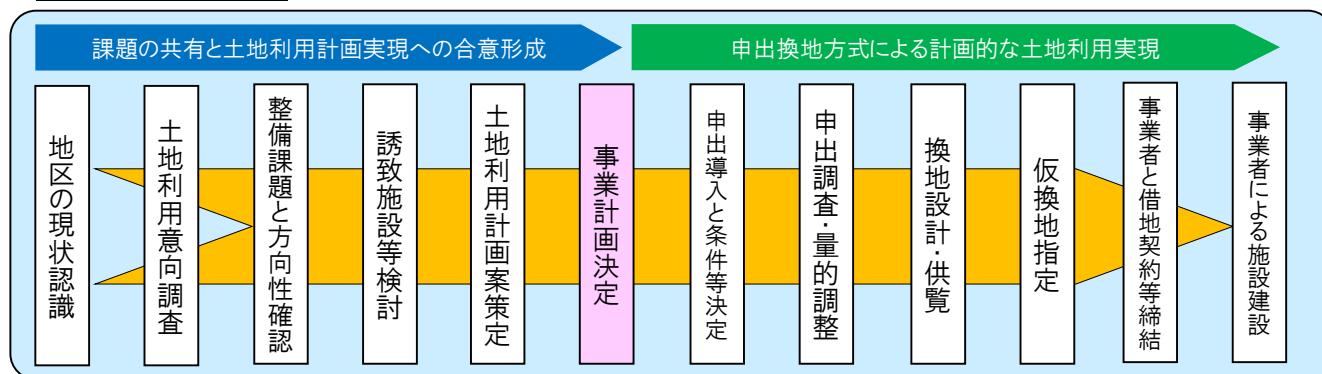
具体的には、一定規模の施設建築（集合住宅、商業施設、物流施設等）のための土地の共同利用を目的とした集約換地や、多様な土地利用の実現を図る複合型市街地形成のための選択換地など、事業の付加価値を高めるため、地権者の土地利用意向に着目した任意の申出換地を効果的に実施した事例です。

具体イメージ（共同利用街区の事例）



技術ポイント

■申出換地の流れ



① 地区の現状認識

- ・ 鉄道駅、高規格道路 IC 付近など立地ポテンシャルがあり、企業ニーズに対応する用地の創出が可能。
- ・ コンパクトシティ形成に向けた市街地整備、土地利用の実現が期待されている。
- ・ 建付地と農地等の低未利用地が混在し、権利者の将来土地利用、土地活用の意欲度などに差がある。
- ・ 人口減少・高齢化等厳しい社会環境の中、地域の活力創出、持続可能なまちのあり方が求められている。

② 課題の共有と対応策への合意

- ・ 地区の課題を踏まえた「まちの将来像」「事業の展開」等について関係者で基本的事項を共有する。
- ・ 将来像を反映した土地利用計画実現のため、地区発展の核となる戦略的な事業用地の創出を意図する。
- ・ 事業用地確保のため申出換地方式の導入を前提とした事業計画、換地設計方針をオーソライズする。

③ 実現性のある申出換地の推進

イ) 事業用地のニーズと権利者参画意向から、適正規模の申出換地を実施する方法

- ・進出可能性のある企業等にヒアリングを実施し、必要な用地の「位置・面積・形状・進出時期等」を把握
- ・申出換地の仕組みや必要性について説明会や勉強会を開催し、地権者に基本的な情報を提供
- ・企業等のニーズと意向調査による申出量を比較検討し、双方の意向や計画との不整合が生じている場合には設計図にフィードバックし実現可能な計画を策定

ロ) 申出換地の円滑化を図るプロセス

- ・多様な地権者の理解を深めるため、属性毎の勉強会等を開催し不安要因の把握等丁寧な合意形成を促進
- ・任意の申出換地（非法定）の実施に先立ち、申出街区の位置や申出条件など申出換地のルールを作成し、申出街区底地権利者への配慮など権利者間の公平性確保に留意
- ・進出企業等と地権者グループの意向調整により申出街区と申出量の整合調整を図る。（保留地活用も含む）

【申出換地のルールに定めるべき項目例】

✓ 申出者(単独、共同)

✓ 申出できない土地(建付地等)

✓ 申出用地(位置・面積・形状等)

✓ 申出用地の土地利用(用途・制約等)








✓ 申出面積(最低規模等)

✓ 申出量の調整方法

✓ 申出の継承

✓ 申出しない場合の取扱 他

当社実績

-  **那覇新都心土地区画整理事業** **沖縄 施行者：地域振興整備公団（現 UR）**
 - ・土地の共同利用、多様な土地利用の実現（商業・業務、沿道型、集合住宅、沿道住宅）
-  **東浦緒川駅東土地区画整理事業** **愛知 施行者：東浦町**
 - ・町の核となる大規模商業施設の誘致に伴う大規模街区の実現（共同利用街区）
-  **長湫南部土地区画整理事業** **愛知 施行者：長湫南部土地区画整理組合**
 - ・環境に配慮した魅力的なまちづくりの実現（エコ住宅地区、センター地区、産業地区）
-  **可児駅東土地区画整理事業** **岐阜 施行者：可児市**
 - ・全街区をブロック分けし、土地利用意向に応じて申出する全面選択換地
-  **読谷村大湾東土地区画整理事業** **沖縄 施行者：読谷村大湾東土地区画整理組合**
 - ・魅力あるまちづくりの実現による地区の付加価値向上（センター地区、エコ住宅地区）
-  **多治見駅北土地区画整理事業** **岐阜 施行者：多治見市**
 - ・地区をゾーンに区分し、土地利用意向に応じて申出する全面選択換地（住居、沿道、駅前）
-  **長久手中央土地区画整理事業** **愛知 施行者：長久手中央土地区画整理組合**
 - ・立地ポテンシャルを活かした大規模商業施設の誘致に伴う大規模街区の実現（共同利用街区）

玉野総合コンサルタント株式会社

お問い合わせ先：事業企画部（TEL. 052-979-3960/FAX. 052-979-3970）