

# 公共施設管理者負担金制度を 活用した用地取得について

城 憲介<sup>1</sup>・八木 和彦<sup>1</sup>

<sup>1</sup>九州地方整備局 有明海沿岸国道事務所 総務課（〒832-0824 福岡県柳川市三橋町藤吉 495）

一般国道208号有明海沿岸道路事業において用地取得を鋭意進めているが、その中でも地方自治体と協議・調整を図り、通常の用地取得とは異なる方法による公共施設管理者負担金制度を活用した用地取得の概要について紹介するものである。

**Key Words:** 公共施設管理者負担金, 土地区画整理事業, 用地取得

## 1. はじめに

有明海沿岸道路は、福岡県大牟田市から佐賀県鹿島市に至る延長約5.5kmの地域高規格道路で、その整備により重要港湾三池港や九州佐賀国際空港などの広域交通拠点へのアクセス性を向上させるとともに、有明海沿岸自治体間の交流を促進し連携強化を図るものであり、周辺道路の交通混雑の緩和と交通安全の向上が期待される。

現在、大牟田市の三池港IC～大川市の大川東IC間を供用しており、佐賀県方面への延伸と三池港ICから熊本県荒尾市への連絡路事業を進めているところである。

その内、熊本県荒尾市の再生拠点として整備されている荒尾競馬場跡地を含む土地区画整理事業地内において、「公共施設管理者負担金制度」（以下「公管金」という。）を活用して用地取得を進めているところである。



図-1 有明海沿岸地域の陸海空の広域交通ネットワーク

## 2. 公共用地の取得方法（種類）

公共用地を取得する方法としては、大きく分類して以下の二通りがある。

- ① 起業者が権利者から用地取得を行う直接取得方式
- ② 地方公共団体等の第三者を介しての用地取得

### (1) 直接取得方式

直接取得方式には任意取得と強制取得があり、任意取得は権利者と話し合い、互いの合意に基づき契約に至るが、強制取得は法律（土地収用法等）に基づき、最後の手段として公権力を行使し、強制的に事業用地の確保を図る方法である。

### (2) 第三者を介しての用地取得

第三者を介して用地取得を行う方法は、国庫債務負担行為に基づく用地先行取得制度、いわゆる用地国債や用地事務委託制度、そして今回紹介する公管金による取得方法があり、用地国債は起業者に代わって地方公共団体等の先行取得者が公共事業用地を取得し、後年度に分割して事業用地を買い取る（再取得）制度である。また、用地事務委託制度は、他の公共事業者と同一地域内で事業が輻輳する場合、窓口を一本化しなければ用地取得に支障を来すことや、地元事情に精通した地方公共団体等に委託しなければ用地取得に支障を来す場合に、用地協議から契約までを委託し、受託者側の用地事務遂行に伴って生じる経費（人件費、旅費、庁費等）を支払う制度である（契約実績に応じた成功報酬）。

公管金に関しては次章で述べる。

### 3. 公管金とは

公管金とは、2. (2)で説明した第三者を介して用地取得を行う方法の一つであり、土地区画整理事業と公共施設管理者（以下「起業者」という。）との事業が輻輳する場合に、土地区画整理事業の換地計画により起業者事業用地（公共施設用地）を創出する制度である。

#### (1) 対象事業

公管金を対象とする事業は、土地区画整理法第120条（公共施設管理者の負担金）において「都市計画において定められた幹線街路その他の重要な公共施設で政令で定めるものの用に供する土地の造成を主たる目的とする土地区画整理事業」と定められており、その他の重要な公共施設とは以下のとおり。

- 1) 都市計画において定められた運河、水路、公園、緑地又は広場
- 2) 道路法にいう道路
- 3) 河川法にいう河川
- 4) 港湾法にいう港湾施設又は漁港漁場整備法にいう漁港施設である公共施設
- 5) 運河法にいう運河
- 6) 海岸法にいう海岸保全施設である公共施設

#### (2) 適用要件（道路事業の場合）

道路局国道第一課長通達（S48.1.5）にて下記要件が定められている。

- 1) 原則として直轄道路事業の実施計画時期と一致していると判断されるもの
- 2) 土地区画整理事業施行者又は土地区画整理事業を施行しようとする者の執行体制（経験の有無、熱意、広報状況等）
- 3) 関係地区住民の協力体制（土地区画整理事業の施行に対する賛否論）等からみて土地区画整理事業の計画遂行上無理がなく、かつ施行者等関係者の十分な意思があり、土地区画整理事業の施行の見通しが明らかであると判断されるものであること

以上の対象事業、適用要件を満たしていれば公管金の活用が可能となるが、河川事業についても同様の要件を満たす必要がある。

### 4. 土地区画整理事業とは

土地区画整理事業とは、土地区画整理法第2条において「都市計画区域内の土地について、公共施設の整備改善及び宅地の利用の増進を図るため、この法律で定める

ところに従って行われる土地の区画形質の変更及び公共施設の新設又は変更に関する事業をいう。」と定義されており、不整形な道路や不統一な区画で形成された街並みを公共の道路や水路等を配置した上で、整然とした区画に形成し整備する総合的なまちづくり事業である。

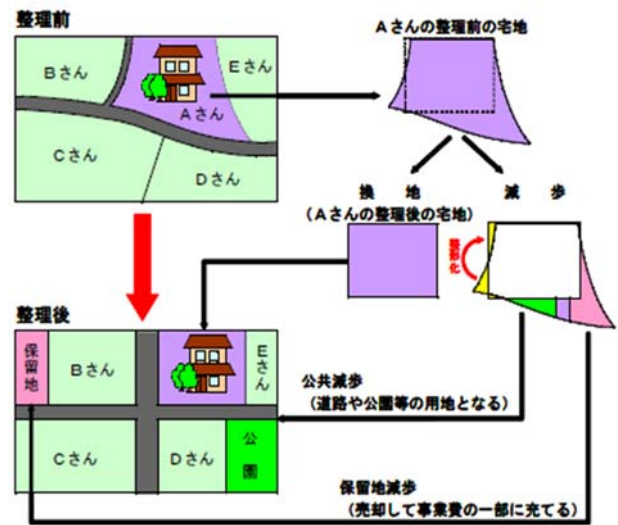


図-2 土地区画整理事業のしくみ

#### (1) 土地区画整理事業の施行者

土地区画整理事業の施行者には、個人、土地区画整理組合、地方公共団体、行政庁及び都市再生機構等がある。

#### (2) 土地区画整理事業の流れ（基本的なプロセス）



### ① 企画・調査

- ・まちづくりの必要な地域について、どのようなまちづくりが良いか調査に基づいて構想方針を定める。

### ② 都市計画

- ・土地区画整理事業の施行区域を都市計画決定し、都市計画事業として施行する必要がある。

### ③ 事業計画

- ・事業の基本方針を定めて大臣又は知事の認可を受け、概要設計の認可の手続き及び告示を行う。

### ④ 換地設計

- ・事業計画に定められた設計図に基づいて、各々の宅地等を再配置する設計を行う。

### ⑤ 仮換地指定

- ・換地設計に基づき、仮換地の位置や形状、地積を指定する。通常、仮換地指定は移転、工事の予定に合わせて順次行われる。

### ⑥ 移転・補償

- ・建物等の物件がある場合は、移転補償契約後に物件を移転する。

### ⑦ 工事

- ・物件の移転後に道路や公園等の工事やライフラインの移設、新設工事、宅地等の整地工事を行う。

### ⑧ 換地確定・処分

- ・地区全体の工事完了後に確認測量を行い、換地計画を確定後、従前の土地に設定されていた権利等を含めて土地等の登記を行う。

### ⑨ 清算

- ・各地権者間の不均衡は正のため、金銭の徴収・交付後、土地区画整理事業の完了。

## (3) 公管金と土地区画整理事業との関連

公管金、前項の「(2)土地区画整理事業の流れ」の「②都市計画」の決定時点で双方の事業計画の調整（施行地区、設計の概要、施工期間等）が始まり、「③事業計画」の決定及び告示後から「⑤仮換地指定」までに公管金を活用するための**覚書**を締結し、各年度毎に**協定**を締結する必要がある。そして公管金負担完了後、「⑧換地確定・処分」において創出された公共用地を含めて全体の区画整理登記が行われ、公共施設用地の管理引き継ぎ後、起業者側の工事着工となる。

## 5. 手続き

### (1) 覚書

公管金は、土地区画整理事業の重要な財源であり、土地区画整理事業の資金計画の中に予定されているにも関わらず、公管金の根拠規定である土地区画整合法第120条が起業者に負担金の負担義務を課しているものではないため、土地区画整理事業施行者は、土地区画整理事業の実施に先立って公管金の全体額、負担年度、負担の方法、公共施設の範囲等について起業者と協議の上、覚書の締結を行うことになる。なお、道路事業に関しては、公管金の全体額が3億円を超える場合、国土交通省本省の事前協議が必要となる。

### (2) 覚書締結時期

覚書の締結時期は原則として事業計画の策定後であって、事業計画の決定及び告示（土地区画整理事業の認可）があった後速やかな時期に行う。これは、早期に覚書を締結したとしても、仮換地の指定の目処がたたず、公管金負担区域内における土地区画整理事業の実施の見通しが立っていない場合は、年度ごとに負担金の支払額等を取り決めるための協定締結ができなくなるためである。従って、覚書の締結時期は、公管金負担対応区域内において、仮換地の指定が確実に見込まれる時期となる。

なお、公管金の負担期間については、土地区画整理事業施行者側の工事計画工程と、起業者側の工事計画工程を勘案して決定しているため、期間は定められていない。九州地方整備局内の実績としては、2年から7年間の負担期間で覚書を締結している。

### (3) 公管金の算出

公管金限度額は、土地区画整理事業区域内に編入された事業用地を、直接取得方式により取得した場合の土地取得費、物件移転料、通常生ずる損失補償金及び事務費の合計額であり、当該限度額の範囲内で公管金を決定する。なお、移転雑費補償金のうち移転先訟索費については、換地計画により移転先が決定していること、残地補償金についても換地計画により残地が生じないことから現実的ではないため、負担対象から除外することになっている。

また、公共施設（河川・道路等）の取得のための用地測量・調査及び補償金算定は、土地区画整理事業施行者が行うという考え方もあるが、補償額算定時に作成する資料等が発注者によって異なることがあるため、原則として起業者側が業務委託を発注することになっている。

### (4) 公管金に対応する工事内容（対応工事）

前述(3)で算出した負担金により、土地区画整理事業

施行者が更地にすることが必要となるが、負担金に対応する工事（対応工事）は、事業用地となるべき範囲を含む土地区画整理事業全般の区域内の建物等の移転（電柱等も含む）、区画街路、水路及び整地等の全ての工事に使用することができる。

なお、対応工事の大半が建物等の移転工事（玉突き移転）とした場合、補償額不満等により建物移転交渉が難航し、対応工事の履行ができず負担金の支払いに影響を及ぼすことがあるため、土地区画整理の事業計画（各年度の工事計画、仮換地の指定計画等）を充分吟味し、問題が生じないように決定する必要がある。

## (5) 協定書

公管金の負担を行うに当たっては、覚書締結後の覚書の内容に従い、各年度毎に当該年度の負担金額、実施設計、精算方法等について協定の締結を行う。

なお、次年度以降の協定額については、覚書締結時点で評価し決定しているため、各負担金年度での再評価（土地評価の時点修正や物件移転料等の再算定）を行うものではない。

## 6. 留意事項

### (1) 起業者への帰属

土地区画整理事業により創出された公共施設用地は、土地区画整理法第105条第3項の規定（公共施設の用に供する土地の帰属）に基づき、換地処分の日翌日に起業者へ帰属することとされている。

### (2) 土地の使用

換地処分の日翌日以前であっても、仮換地の指定が行われており、公共施設用地に関する土地区画整理事業が完了している場合（建物等の支障物件の移転が完了し、公共施設用地として工事着工できる状態にある場合）は、土地区画整理法第106条第2項の規定（土地区画整理事業の施行により設置された公共施設の管理）に基づき、土地区画整理事業者は、公共施設用地を管理する者に引き継ぐことができることとなっているため、公共施設用地の引き継ぎを行い、工事用地として積極的かつ速やかに使用することができる。

### (3) 覚書及び協定書の変更

覚書及び協定書の変更を行うことは、本来は避けるべきであるが、負担期間が長期に及ぶことが多いため、当初覚書の変更（負担額、負担期間等）、各年度の対応工事内容に変更が生じる場合があり、必要かつやむを得ない相当の理由を添えて変更協議を行うことが必要となる。

## 7. まとめ

公管金を活用するためには、土地区画整理事業等と輻輳し、土地区画整理事業施行者との綿密な調整から連携を図って、土地区画整理事業と並行して手続きを進める必要があることから、調整を図る担当部署は相当の時間と労力を要する。

しかし、用地取得業務に携わる者にとってはメリットの方が大きいと思われる。直接取得方式の場合は地権者一人一人と協議を重ね、互いに納得して契約に至っているが、事業計画不満や土地の境界争い、移転先地の詮索や補償額不満、残地の形状や残地そのものが生じることの不満、相続争い等々の様々な事情があり用地交渉が進展しないことも多々あるが、公管金を活用できる事業であれば、換地計画により移転先等は確定し、残地も生じず、そのままの名義で抵当権等の担保物権も一緒に換地されるため、相続争い等も発生しない。要するに起業者にとっては地権者等との用地交渉を行わずして、用地取得が可能となることがとても大きなメリットであり、近年、更に活用されている事業認定等の土地収用制度に移行することもないため、用地取得業務に携わる者にはとても効率的かつ魅力的な制度ではないかと考える。強いでは、公管金を活用する事業でスムーズな展開であれば、計画段階から事業工程の管理をきちんと行えば、事業の早期供用にも繋がる。しかし、土地区画整理事業者の方で換地処分や物件移転等の用地交渉を行う際、様々な事情により契約に至らない場合は、土地収用制度に移行する可能性があることも申し添える。

現在、九州地方整備局内では実績として多くはないものの、公管金を活用する機会があれば、本稿が円滑な手続きの一助となれば幸いである。

## 参考文献

- 1) 国土交通省 HP