

1 買収

(メリット)

- ・ 公共施設・公用施設を整備する場合の最もオーソドックスな手法
- ・ 公有地として土地が一本化されるため、安定かつ安全に一体的活用が可能。

(問題点)

- ・ 全面買収できない場合、最終的には区画整理事業の実施に行き着く可能性あり。
- ・ 地権者の多くが土地の現状の形態での継続保有を希望しており、買収に応じていただけるか。また、個別補償であり多大な財源と時間を要する。
- ・ 事業目的の無い用地買収では、起債や補助金等の財源措置がなく、地権者にとっても税控除等のメリットを受けられない。
財政面、県民・市民への説明、地権者との交渉等のためにも公有地化の目的を明確化することは必要。

公共施設の整備等のための用地買収

土地の先買い制度(公有地の拡大の推進に関する法律)

(1) 有償譲渡の届出

土地の所有者が一定の要件を満たす土地を有償譲渡する場合、県知事へ事前届出を義務づけ、民間取引に優先して、公共目的のために当該土地の取得を必要とする県や市町村に買取り協議を行うことができる。

(2) 買取の申出

土地の所有者が一定規模以上の所有土地について県や市町村による買取りを希望する場合、その旨を県知事へ申し出ることができる。

税制上の優遇措置

譲渡所得の特別控除 (上限1,500万円)

土地収用(土地収用法)

公共の利益となる特定の事業のために土地を必要とする場合、正当な補償の下に国、地方公共団体等がその土地又は土地に係る権利等を強制的に取得すること。実施に当たっては、国又は都道府県知事の事業認定が必要。

税制上の優遇措置

譲渡所得の特別控除 (上限5,000万円)

対象となる土地※	届出	申出
①都市計画施設の区域内	200㎡以上	100㎡以上
②都市計画区域内の道路・公園・河川等の予定地	200㎡以上	100㎡以上
③ ①、②以外の市街化区域内	5,000㎡以上	100㎡以上
※競馬場跡地に該当可能性のある要件のみ抜粋 斜体字は、現状では該当なし		

2 交換

(メリット)

- ・ 土地買収や区画整理事業などのリスクを回避しながら、土地の整理・公有地化が可能。
- ・ 交換であるため、用地取得に係る財政支出を削減できる。

(問題点)

- ・ 地権者が満足するような交換可能な未(低)利用公有地が必要。

土地の整理手法検討（区画整理事業）

区画整理の施行者

大きく個人、法人等（都市再生機構、地方住宅供給公社）、組合、会社、地方公共団体等で行われる。

- ・競馬場跡地については、都市計画道路の設置予定もなく（周辺に既に設置済みで新規に設置する必要もない）ことから、現状では、公共（県・市）による施行は困難。
- ・事業内容的にも、土地の整理が主眼であることから、組合による施行が妥当。

（組合による施行）

- ・土地所有者又は借地権者が7名以上で、土地区画整理組合を設立して施行。県・市は1地権者として参加。
- ・組合設立には、地権者の2／3かつ面積2／3以上の同意が必要。実際上は、9割以上の同意がないと困難。

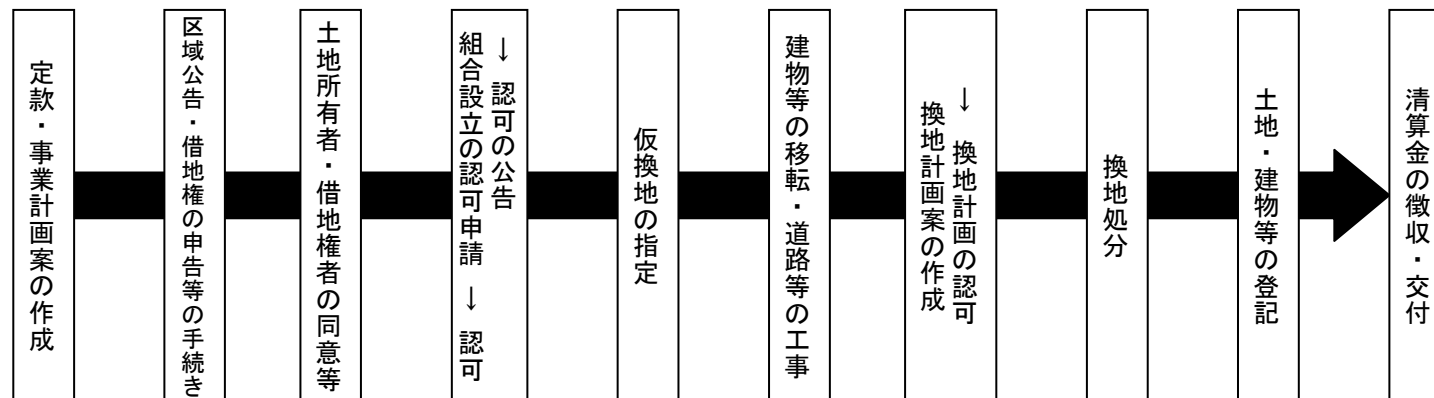
（メリット）

- ・境界確定も困難な中、面的な整備を図るには、区画整理事業が適当。
- ・公有地と民有地は分離されるが、公有地が一団にまとめられ、利活用が容易になる。
- ・競馬場跡地の場合、移転を要する民間所有の建物が無いため、事業期間の短縮、事業費の軽減が可能。

（問題点）

- ・地権者の事業費負担、所有土地面積の減歩等が発生するため、事業実施の必要性について明確な説明が必要。
- ・建物移転補償に係る交渉期間が短縮されるとはいえ、事業期間は長期を要する。
- ・組合施行の場合、公共施行と比較し運営（人件費）に費用が掛かるため、減歩率も上がる場合がある（一般的な平均減歩率25%）
- ・競馬場周辺は既に区画整理を実施しているため、対象区域は跡地のみ、若しくは必要最小限の区域を含めたエリアが妥当。
- ・返還希望者もいることから、跡地全体の一体的活用は困難と見込まれる。

事業の流れ



土地の整理手法検討 (有限責任事業組合・定期借地権)

1 有限責任事業組合(LLP)

株式会社や有限会社等と同様に営利を目的とする事業体。

(3つの特徴)

- ①有限責任制・・・出資者が出資額までしか責任を負わない。
- ②内部自治の原則・利益や権限の分配が出資金額の比率に拘束されない。経営者に対する監視機関の設置が強制されない。
- ③構成員課税・・・組合自体には課税されず、出資者に直接課税される。

(設立・運営要件)

- ・組合員は、有限責任事業組合契約(LLP契約)を締結する。
- ・出資は現金だけでなく、不動産等の現物出資も可能。
- ・法人も組合員になることが可能→地方公共団体も可能。
- ・業務執行に関する意思決定は、原則総組合員の全員一致
- ・組合員は、全員何らかの業務執行(役割)に参加しなければならない。
- ・組合員の新規加入は、組合員の全員一致。
- ・任意の脱退は、原則やむを得ない事由がある場合のみ。

(財産の所有形態)

- ・組合員全員の合有財産として所有
 - ・組合員個人の債権者は、組合財産を差し押さえることができない。
- また、分割禁止、強制執行もできない。

(メリット)

- ・短期間かつ低経費で、所有権の一元化が図れる。
- ・現状維持の利用を前提とした場合の土地の散逸防止策としては効果が認められる。

(問題点)

- ・地権者39人全員が組合員となるため、全員の合意が必要。
- ・事業目的が営利に限定されるため、公共的利用に不適。この場合、公有地と民有地の分離が必要。
- ・土地の所有権は未整理のまま、抜本的な解決策にはならない。
- ・組合組織の運営経費を地代収入から賄うことになるため、各地権者の収入(分配金)が減少。

2 定期借地権(借地借家法)

◆定期借地権の種類

名称	借地期間	用途	特色
一般定期借地権	50年以上	定めなし	契約更新・延長なし。建物買い取り請求不可。更地にして返還。
事業用借地権	10年以上50年未満	事業用※	※居住用建物賃貸業は、「事業用」の対象外。
建物譲渡特約付借地権	30年以上※	定めなし	30年以上経過時点で、借地上の建物を買収することで借地権消滅

(メリット)

- ・現状に近い利用形態であり、現状維持の利用を前提とした場合の土地の散逸防止策としては効果が認められる。
- ・ある程度長期間にわたり現状のまま一体的活用が可能。

(問題点)

- ・全員の合意が必要。
- ・契約期間満了後は、更地にして返還必要。土地の所有権は未整理のまま、抜本的な解決策にはならない。
- ・収益事業には適するが、公共的利用には不適(県に収入はなく、賃借料の支払いのみ発生)であり、公共的利用の場合は、公有地と民有地の分離が必要

土地の整理手法比較

- 土地を一体的に活用するには、地権者の合意が必要であり、その為には、一体的な跡地利用の具体的な事業構想を示し、地権者の協力を得る必要がある。

区分	土地整理の態様	要件	メリット等	主な問題点
買収・交換	所有権移転	契約者間の合意	<ul style="list-style-type: none"> ・公共施設等整備の場合の最もオーソドックスな手法 ・安定かつ安全に一体的な活用が可能 	<ul style="list-style-type: none"> ・公有地化の事業目的が必要(事業認定) ・個別補償であり、多大な資金と時間を要する ・地権者が満足するような交換用地が必要
区画整理事業	土地の位置・区画変更	2/3以上の合意(9割以上が理想)	<ul style="list-style-type: none"> ・面的整備を行う場合に最適な手法 ・公有地と民有地は分離されるが、公有地が一团にまとめられ、活用が容易 	<ul style="list-style-type: none"> ・事業費負担、所有土地の減歩等が発生するため、事業実施の必要性について明確な説明が必要。 ・処理に多大な時間と労力を要する ・返還希望者もあり、跡地全体の一体的活用は困難
有限責任事業組合(LLP)	現状のまま一体活用	全員の合意	<ul style="list-style-type: none"> ・短期間、かつ低経費で所有権の一元化が図れる ・現状維持の利用を前提にした場合の土地の散逸防止策としては有効 	<ul style="list-style-type: none"> ・全員の合意が必要 ・事業目的が営利に限定され、公共的利用には不適 ・組織の運営主体、運営費用が必要 ・抜本的な土地整理とは言えない
定期借地権	現状のまま一体活用	全員の合意	<ul style="list-style-type: none"> ・現状に近い利用形態であり、現状維持の利用を前提にした場合の土地の散逸防止策としては有効 	<ul style="list-style-type: none"> ・全員の合意が必要 ・一定期間後(10年~50年)原状回復(更地) ・公共用地には安定性を欠く ・抜本的な土地整理とは言えない