

地方都市の既成市街地における土地区画整理事業の事業化方策

－ 役割分担型業務代行方式の採用 －

(株) 国土開発センター 正会員 ○穴田 卓

(株) 国土開発センター 非会員 岡崎 太郎

(株) 国土開発センター 非会員 高橋 昌里

地方都市の既成市街地において、様々な問題を抱えて長期間有効活用が図られていない一団の土地を開発する手法として、状況に応じて柔軟に対応できる土地区画整理事業の導入が考えられる。

しかし、近年の地価動向をみると、地方都市の中心部において下落率は減速しているものの、依然として下げ基調は続いており、土地区画整理事業を立ち上げることは依然厳しい状況である。このため単に公共施設の整備改善や区画形質の変更である従来型の土地区画整理事業では、大きな増進は期待できず、減歩率が非常に高くなる傾向がある。特に小規模な施行地区で土地区画整理事業を行う場合は、工事量に比べて収益が低いいため参画業者（工事施工業者など）の確保が難しいこと、保留地としての大規模な用地確保が難しいこと、地価の下落等による保留地処分リスクが伴うことなどにより、土地所有者の不安材料が増加し合意形成を図ることが困難な場合が多い。

今回、小規模な施行地区において「役割分担型業務代行方式」を採用し、事業運営・保留地処分をコーディネートしてリスク回避を検討・実施した組合土地区画整理事業の取り組み事例について紹介する。

1. はじめに

計画の対象とする地区は、T市内の市街化区域内にありながら長期間開発が進んでいなかった面積約 6.8ha の土地で、用途は第一種中高層住居専用地域に指定されている。

また、中心市街地から約 2.2km 北東に位置し、北側は国道、南東側は JR 線、南西側は既成住宅地に囲まれており、周辺には市役所、市立市民病院が立地している。当該市の都市計画部局には長年、都市基盤整備の立ち遅れた地区と認識しており、適正な土地活用が期待されていた。

本計画地区の宅地化については、平成初期より何度か地元地権者の機運の高まりがあったが、営農継続希望者の合意が得られず断念した経緯がある。近年になり、周辺の宅地化により農耕車の出入りも難しくなり、また、世代交代となる中で土地活用に向けた開発機運が高まり、今回、組合土地区画整理事業を行うこととなった。

しかしながら、前述した課題があるため、土地所有者の不安材料が増加し合意形成を図ることが困難となるこ

とが懸念され、事業リスクが少ない事業化方策が求められた。

■■当該土地区画整理事業の概要■■

施行期間	平成 28 年度 ～ 令和 2 年度
施行面積	約 6.8ha 地権者数 54 名
減歩率	公共減歩 27.00% 合算減歩 59.47%
総事業費	933 百万円
(内訳)	保留地処分金 795 百万円
	助成金等 138 百万円

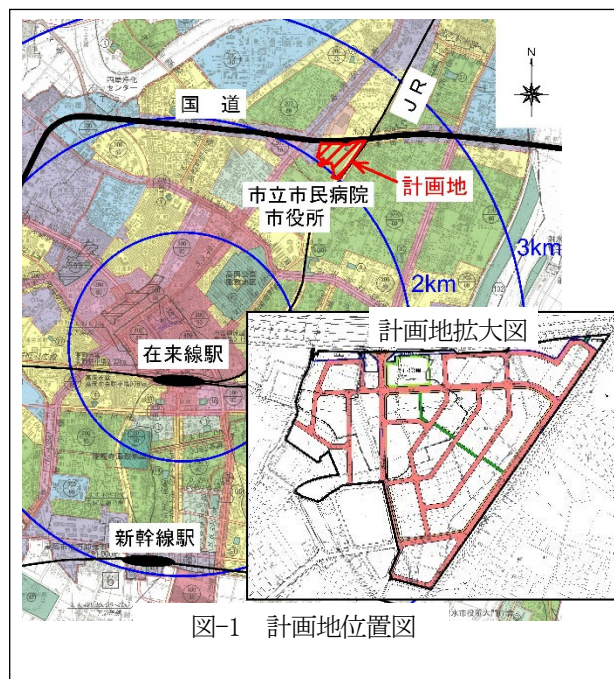


図-1 計画地位置図

2. 事業化に向けての課題

事業化に向けて土地所有者の世話人が中心となって事業説明会等を開催し、組合設立準備委員会を発足させた。コンサルタント（当社）への委託により、事業運営指導を受けながら課題の抽出を進め、さらには行政の指導も仰ぎながら約 3 年協議を交わし、以下の課題が明確になった。

課題 1 保留地処分のリスクを回避したい

組合区画整理事業として進めるには、保留地を売却して事業資金を確保する必要があるが、保留地販売に関するノウハウが無く、販売不振による収入不足のリスクを回避することが求められた。

課題 2 事業は短期間で完成したい

キーワード 市街地整備、低未利用地、土地区画整理事業、業務代行、地方都市

連絡先 〒939-8213 富山県富山市黒瀬 13-3 TEL076-420-9814 FAX076-420-9809

事業期間が長くなると事業運営に係る事務経費が増加し、事業支出の増加に直結する。また、消費税が引き上げられる（8%→10%）時期と重なることとなり、戸建て住宅用の保留地販売に影響を及ぼすことが考えられるため、短期間で事業完成が求められた。

課題3 事業終了後の土地活用の不安を減らしたい

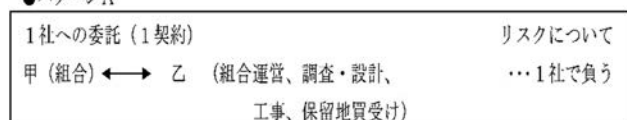
保留地販売だけではなく土地所有者の換地についても、売却や賃貸等による活用が望まれることから、将来の土地活用に対し不動産会社との関わりを継続し、販売等のリスクを低減することが求められた。

3. 事業化方策の検討

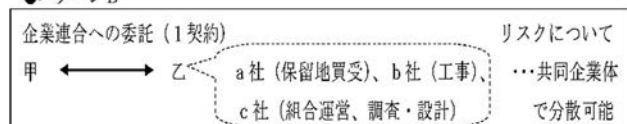
前述の課題を克服する方法として「業務代行方式」が妥当であることは一般的に知られており、当地区でも業務代行方式の導入を前提に検討を進めることとなった。

一般的に業務代行方式は次の3つの形態で実施されている。

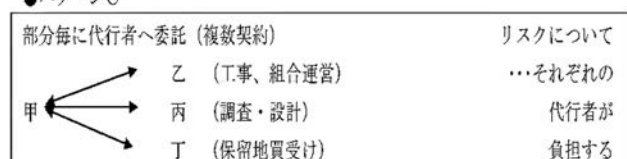
●パターンA



●パターンB



●パターンC



業務代行方式による事業者を選定するため、パターンA方式での契約を目指して県内で面整備の実績がある企業へ打診したところ、当地区の工事を引き受けてもよいという企業は数社あったが、保留地処分まで引き受けることとなる「一括業務代行」としての参加には至らなかった。そこで募集の視点を変え、保留地引き受けを第一に考えた募集とすることにより、県内を主体に不動産業を営むa社が、保留地の一括取得及び販売、組合運営を引き受けるとして参加表明があった。

このことを受け、「工事請負業者」、「保留地引き受け業者」それぞれの分野では参加企業がいることが把握でき、役割を分担した「役割分担型業務代行方式」を採用して事業化が図れる可能性が高まった。

そこで今回は工事と保留地処分をそれぞれ引き受ける企業が共同企業体として、パターンBの企業連合の形態で保留地買受けの不動産業者a社が業務代行者の代表となり、工事施工業者の選定を行う形態をとった。共同企業体の内訳としてはa社の傘下として、工事を施工するb社と調査・設計を行うコンサルタントc社（当社）がa社と業務契約を交わし、共同企業体として組合と業務代行契約を締結した。

4. 役割分担型業務代行のメリット、デメリット

●メリット

1. a社を代表とすることで、組合立ち上げ時からの資金確保は保留地処分金を引受ける1社で対応できることができ、スムーズな資金調達が可能となった。
2. 業務代行者はそれぞれ自社の利益のために事業に携わるが、共同企業体として組合に対し接することとなり、各社とも事業運営に積極的に関与することで、協議が円滑に進み工程の短縮が図られた。
3. a社は保留地処分が第一優先であるが、事業完了後の換地売買の仲介も視野に入れ、組合地権者との協議や公共施設管理者協議にも積極的に参加し、地権者及び行政との信頼関係を構築することにより、円滑な事業進捗が図られた。

▲デメリット

1. 組合事務局を業務代行者が行うため、組合内（理事会）の意見調整に第三者的立場となるものがない。
2. 当社も共同企業体の傘下となっているため、組合側の意向と共同企業体側の意向が合わない場合のコンサルティング調整が難しい。
3. 組合（理事会）は業務代行者に頼る傾向となるため、業務代行者の提示する工事施工計画、保留地販売計画にそのまま応じることにより、仮換地の使用収益時期や換地売買時期など地権者の権利が制約されることとなる。

5. 役割分担型業務代行としたことによる考察

役割分担による業務代行方式を実施することで、地権者とすれば、地域に根付いた専門企業と面識ができることで安心感が生まれた。

仮換地や区画整理事業の運営全般はc社（当社）が行い、現場の施工・整備に関してはb社が行い、将来の換地の売買・賃貸の相談にはa社が対応することで、地域事情に精通した企業との連携が図れた。また、行政側も地域を熟知した企業が設計・施工・組合運営を協力して進めていることで、組合への指導、監督の負担が軽減されていた。

業務代行方式は、地権者からすれば事業リスクが最大限に低減される一方、事業成功のための負担（減歩）の増加はやむを得ないところである。また、業務代行者は事業リスクを負う半面、事業全体の管理や資金計画に対して裁量権を持ち、一定の収益を確保することができる。

ただし、役割分担型業務代行方式の実施にあたっては、リスク分担と収益授受について慎重に取り決めておく必要がある。今回、事業は順調に進捗したが事業費の追加負担が生じるなど、万が一の際に円滑に事業リスクを分担するためには、業務代行参加企業のリスクバランスを事前に明確に取り決めておく必要がある。

6. おわりに

地方都市における市街化区域内に点在する小規模な未開発地において有効な取り組みの一手段として「役割分担型業務代行方式」が採用され、円滑に事業化が図られて良好なまちづくりに寄与することを期待したい。