

組合施行の土地区画整理事業におけるリスク分担の可能性

宮崎大学大学院	正会員	○佐多孝徳
宮崎大学工学部	正会員	出口近士
宮崎大学工学部	正会員	吉武哲信
玉野総合コンサルタント（株）	正会員	浅野 誠

1. はじめに

土地区画整理事業(以降、区画整理事業と記す)はわが国の代表的な市街地整備手法の1つであり、施行実績は平成21年度末時点で約35万haに及ぶ¹⁾。しかし、地区住民が組合を組織して施行する(以降、組合施行と記す)区画整理事業に着目すると、最近の地価の下落や保留地販売の不振等により収入不足が見込まれる地区は、国土交通省都市・地域整備局市街地整備課による土地区画整理組合の経営状況の実態調査(平成20年1月実施)に依れば、調査地区674中75地区に及んでいる²⁾。区画整理事業には、顕在化すると大きな損害を与えるさまざまな事象(以降、リスクと記す)が多く存在しており、円滑な事業運営のために、これらのリスクを組合施行者以外に分担する等の取り組みによって、適切にリスク管理をすることが求められる。

さて、区画整理事業のリスク分担に関する研究として「公・民パートナーシップによる区画整理の研究」³⁾があり、区画整理事業のPFI事業におけるリスク分担総括表が示されている。しかしこの研究は、公共団体施行を対象としており、組合施行は対象としていない。

以上を踏まえ、本稿では以下を検討するものである。
(1)組合施行の区画整理事業において、リスク分担の可能性のある組織を整理・設定する。
(2)全事業段階に共通するリスクを対象として、実事業に携わる区画整理技術者に適切なリスク分担組織をアンケートで選択してもらい、リスク分担表を整理する。

2. リスク分担の対象となる組織の整理

後述表-6の第4列～9列に示す組織は、リスク分担の対象組織であり、これらは全国的に業務をする都市計画系の建設コンサルタントに所属し、かつ区画整理事業に十分経験のある技術者を対象としたアンケート調査(以降、A調査と記す)によって、整理した。このA調査は平成22年10月に実施した。表-1に回答者の組合区画整理事業に対する経験年数を、表-2に保有

表-1 経験年数(A調査)

経験年数	回答数	回答率
15～20年	2人	16.67%
21～25年	2人	16.67%
25～30年	5人	41.67%
31～35年	0人	0.00%
35～40年	3人	25.00%
合計	12人	100.00%

表-2 保有資格(A調査)

資格	人数
技術士	7
総合技術管理建設部門(都市及び地方計画)(施工計画)	2
RCCM(都市計画及び地方計画)	5
土地区画整理士	4
測量士	1
1級土木施工管理技士	4
合計	11

資格(複数回答)を示す。回答者の大部分は経験年数20年を越えており、技術士やRCCMの資格保有者が7割以上ある。そのため、回答者は技術的な知識や経験を有しており、一定の信頼性があると判断した。

3. リスク分担の整理

リスク分担の整理は、A調査と同一の建設コンサルタントに所属する区画整理技術者に、適切なリスク分担組織を選択するアンケート調査(以降、B調査と記す)により整理した。具体的には、過去に携わった1地区を選んでもらい、リスク毎に適切なリスク分担組織あるいは分担が不適切・不可であるかを選択してもらった。また、対象のリスクは、事業の準備段階から清算段階までの全事業段階に共通するリスクを対象とした。これは、これらのリスクは、常に外的な要因であり発生確率を下げるリスク削減が困難であるため⁴⁾、リスク分担のような取り組みが重要と考えたためである。

表-3に回答者の年齢を、表-4に回答者の保有資格を示す。回答者17人が選定した事業は8県17地区であった。表-3より、回答者の年齢は36～50歳の技術者が大部分の約7割を占め、これらの技術者は経験年数が豊富で、第一線で事業に関わっている年齢層と考えられる。また技術士やRCCM等の資格保有者が含まれている。これらからA調査と同様、技術的や豊富な経験に基づく信頼性の高い回答と判断し、分析を進めた。

17地区中、DID内の事業は8地区(47%)、DID外は9地区(53%)であった⁵⁾。表-5に事業概要⁵⁾を示すが、都市的傾向が強いDID内はDID外に比べて施行前地区内人口や市街化率等において高い値となっている。

表－3 回答者年齢(B 調査) 表－4 保有資格(B 調査)

年齢	回答数	回答率 (未回答除く)
30歳以下	0 人	0.00 %
31～35歳	1 人	5.88 %
36～40歳	3 人	17.65 %
41～45歳	3 人	17.65 %
46～50歳	6 人	35.29 %
51～55歳	4 人	23.53 %
56～60歳	0 人	0.00 %
小計	17 人	100.00 %

資格	人数
総合技術管理	2
建設部門	4
(都市及び地方計画)	2
(施工計画)	2
RCCM(都市計画及び地方計画)	5
土地区画整理士	15
測量士	9
1級土木施工管理技士	2
合 計	37

表－5 回答地区の地区特性

		事業面積 (ha)	減歩率 (%)	施行前 地区内 人口 (人)	土地所有 権者数 (人)	施行前 市街化 率 (%)	総事業 費の単 価(百万 円/ha)	現況 建物戸 数 (戸)	移転 率 (%)	総事業 費 (百万円)
D I D 内	平均値	52.6	33.9	837	517	22.8	270.8	284	63.9	14,149
	min	5.2	25.6	33	52	6.8	129.0	11	27.3	671
	max	102.6	43.6	2,606	1,066	61.6	446.2	782	91.0	23,738
D I D 外	平均値	34.8	40.1	184	452	9.9	206.0	64	48.0	7,713
	min	5.1	27.5	3	73	1.3	120.4	7	12.5	1,404
	max	63.5	70.1	527	1,989	42.2	325.7	144	100.0	20,684

表－6 リスク分担表(各事業段階に共通するリスク)

リスク	リスクの内容	DID内							DID外						
		主管 の県・ 市町	業務 代行 者	コンサル タント	施工 業者	保険 会社	金融 機関	分担不 適切・ 不可	主管 の県・ 市町	業務 代行 者	コンサル タント	施工 業者	保険 会社	金融 機関	分担不 適切・ 不可
各事業 段階に 共通する リスク	1.制度リスク(税制度)	-	△	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	○
	2.制度リスク(補助金)	-	○	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	○
	3.政策変更リスク	○	△	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	○
	4.物価変動リスク	○	△	△	△	-	-	-	△	-	-	-	-	-	△
	5.地価変動リスク	○	△	△	-	-	-	-	△	-	-	-	-	-	△
	6.金利変動リスク	△	-	△	-	-	○	-	-	△	-	-	-	-	△
	7.住民対応リスク	-	△	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	△
	8.自然災害リスク	○	△	△	-	-	-	-	-	△	-	-	-	-	△
	9.経営状況悪化リスク	△	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	△
	10.引継ぎ不足リスク	○	-	△	-	-	-	-	○	-	-	-	-	-	△
	11.合意形成リスク(コミュニケーションリスク)	△	△	△	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	○

表－6 は、リスクの分担結果である。第4列～第17列の△印は対象地区の3割～5割が選択しており、○印は半数より多い地区が選択したことを示している。

[DID 区域内]：既往研究⁹⁾において DID 内で特に影響度の大きいリスクとして、『5.地価変動リスク』や『2.制度リスク(補助金)』が挙げられている。表－6 でこれらのリスクは、いずれも県・市町等への分担を示している。これは安定した事業運営のために、県・市町や業務代行者に地価変動や制度変更等の補助金の減額要素を分担し、補助金等の収入を確実に確保する必要性を示していると考えられる。また、DID 内は都市再生区画整理事業等の補助金の採択要件の1つであり、さまざまな補助金の活用が考えられる。コンサルタントにはそれら補助金を積極的に活用する等の提案が期待される。リスク顕在化等により賦課金が必要な事態になれば、コンサルタントへの委託料削減も生じ得るため、リスク分担の関係にあるものと考えられる。

[DID 区域外]：DID 外で特に影響度の大きいリスクとして、既往研究⁹⁾で『11.合意形成リスク(コミュニケーションリスク)』が挙げられている。表－6 で、このリスクは分担不適切・不可である。これは、新市街地形成の性格が強く集合保留地や一体的土地利用等に関して地権者が結束する必要性が低くない DID 外におい

て、リスクを分担せず施行者で取り組まなければ円滑に合意形成が図れないことを示していると考えられる。

4. おわりに

本研究では、組合施行の区画整理事業におけるリスク分担について技術者へのアンケート調査を実施し、次のような成果を得た。(1)リスク分担の可能性がある組織を整理・設定した。(2)全事業段階に共通するリスクを対象として、各組織へのリスク分担表を整理し、分担結果を考察した。また、他組織へのリスク分担が不適切・不可であるリスクがあり、それらは DID 外でみられた。

参考文献

1) 国土交通省都市・地域整備局市街地整備課：土地区画整理事業必携(平成22年版)，p.8，2011。
2) 国土交通省都市・地域整備局市街地整備課：組合経営健全化について，区画整理51巻11号，p.21，2008。
3) 神奈川県ほか：公・民パートナーシップによる区画整理の研究，p.15，2003。
4) 佐多孝徳ほか：組合施行の土地区画整理事業におけるリスク対策の評価と特徴，(社)日本都市計画学会都市計画論文集 No.47-1。
5) 国土交通省都市・地域整備局市街地整備課：平成22年度版区画整理年報，2010。
6) 出口近士ほか：土地区画整理事業におけるリスク特定と影響度の評価・組合施行を対象として，(社)日本都市計画学会都市計画論文集 No.44-3，pp.271-276，2009。