

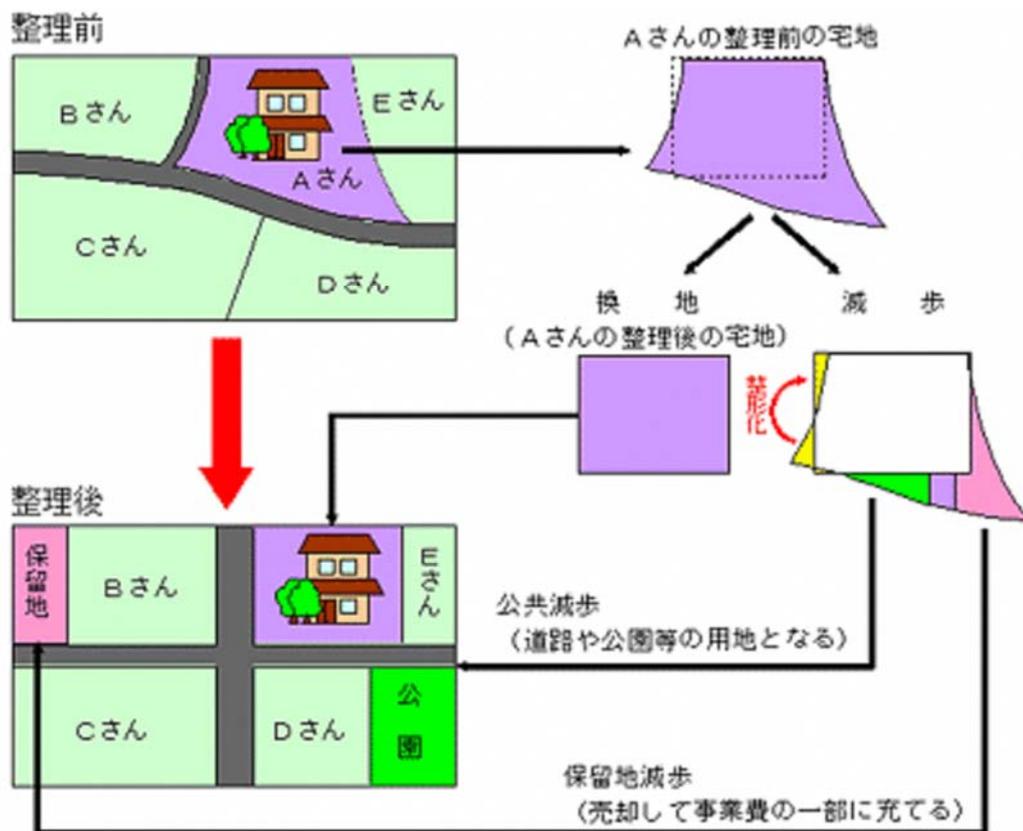
組合区画整理勉強会② :

「土地区画整理事業の事業フレームについて」

1. 土地区画整理事業の仕組み

(1) 土地区画整理事業とは

- 土地区画整理事業は、道路、公園、河川等の公共施設を整備・改善し、土地の区画を整えて、宅地の利用増進を図る事業です。
- 土地区画整理事業では、地権者から土地を提供してもらい（減歩）、この土地を道路・公園などの公共施設の用地の増分に充てる（公共減歩）ほか、その一部を売却して事業に要する費用の一部に充てます（保留地減歩）。



出典：国土交通省ホームページ

(2) 組合施行による土地区画整理事業

① 組合施行による土地区画整理事業の進め方

- 組合施行では、土地区画整理組合が事業主体となって事業を行います^{※1}。
- 土地区画整理組合を設立するには、まずは事業を行う区域内の地権者7名以上が共同して組合設立準備委員会を発足させます。準備委員会は事業計画の原案を作成し、地権者の3分の2以上の同意^{※2}を取り付けて木津川市長へ組合設立を申請し、認可されて設立されます。
- 組合が設立されると、区域内の地権者は全て組合員となります。
- 事業計画等の変更や換地計画の作成などの重要事項については、組合員による総会を開催^{※2}して決定します。
- このように組合施行では、地権者間の合意を取りながら事業を進めていくため、合意形成が非常に重要となります。
- 事業の実務は、業務代行者に委託する方法が一般的です（次項参照）。

② 組合施行の区画整理のトレンド

- 組合員数が多くなると、合意形成や調整等が難しくなりがちです。
また、事業の規模が大きくなると、事業期間が長くなったり、必要となる事業費も多額になるなど、事業を行う上でのリスクも大きくなります。
このため組合施行では、施行区域はあまり大きく設定せず、かつ事業に入る前に地権者間で十分な合意形成をとって進めることが一般的です。
- 組合施行区画整理の平均的な規模は、全国平均では約19ha^{※3}、京都府平均では約11ha^{※4}です。また、事業期間は、京都府平均では約6年です^{※4}。
- 事業の運営については業務代行方式（区画整理の技術や経験を有し、資金調達力がある民間事業者等を業務代行者に委託）^{※5}が多く採用されています。

※1 組合施行による土地区画整理事業の流れは、前回資料2-1を参照下さい。

※2 地権者とは、地区内の土地の所有権もしくは借地権を有する者のことです。事業計画への同意は、所有権、借地権を有する地権者の各々地権者数、所有面積の2/3以上が必要となります。

※3 公益社団法人街づくり区画整理協会ホームページによる。

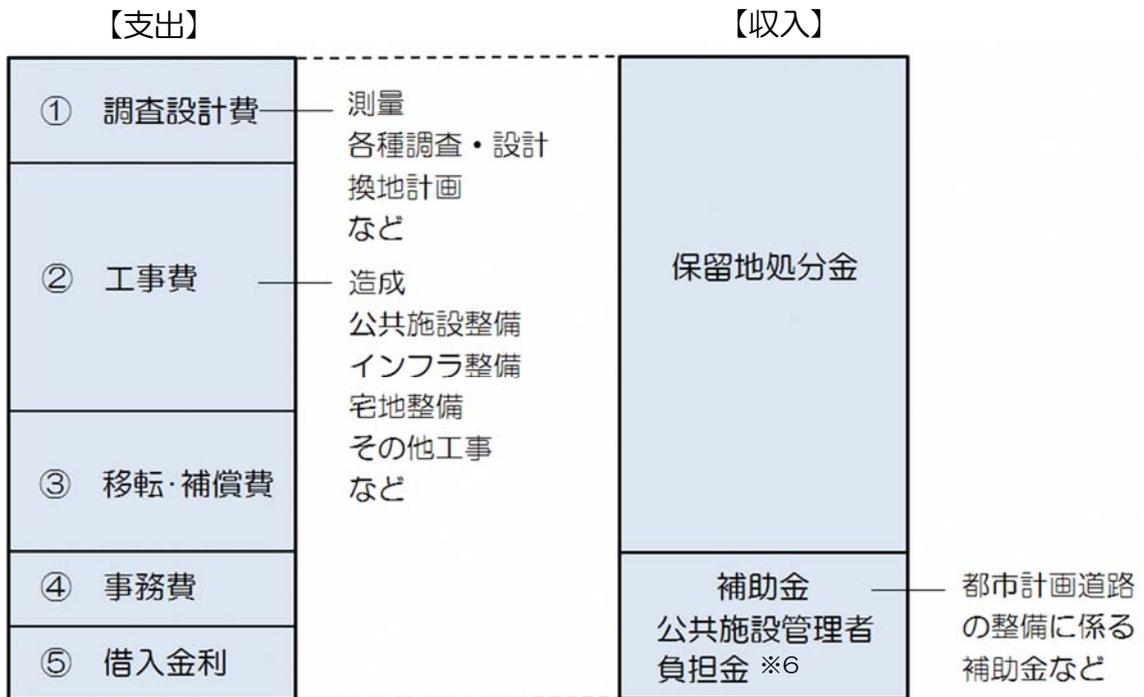
※4 京都府ホームページにより集計、施行中地区を含みます。

※5 業務代行方式については、前回資料2-2にも参考資料を掲載しています。

2. 土地区画整理事業に要する費用と収入

- 土地区画整理事業に必要な費用には、①調査設計費、②公共施設や宅地の工事費、③家屋等の移転・補償費、④事務費、⑤借入金利、などがあります。
 - ①調査設計費とは、
 - 測量
 - 事業化の検討、事業計画などの計画、関係官庁等との協議図書の作成
 - 宅地や公共施設などの工事のための設計
 - 換地の設計などに要する費用です。
 - ②工事費とは、宅地や公共施設を整備するために必要な、
 - 粗造成（立木の伐採・抜根、土砂の切り盛り、運搬など）
 - 防災（暫定調整池の設置、集水暗渠など排水施設、法面保護など）
 - 宅地整備（整地、擁壁等の設置）
 - 公共施設（道路、公園、河川、緑地など）の整備
 - 供給処理施設（上・下水道、ガス、電気、通信）などインフラ整備などの工事に要する費用や負担金などです。
 - ③移転・補償費とは、事業施行前に存在し、事業によって移転等が必要になる建築物や工作物について、移転等に要する費用を補償するものです。
 - ④事務費とは、土地区画整理組合の業務運営に必要な人件費や経費等です。
 - ⑤借入金利とは、これら事業に要する費用を借り入れた利息です。
- 一方、事業に要する費用を賄うため、保留地を処分して得られる代金や公共施設整備のための補助金などにより、収入を確保する必要があります。
- （次ページ 「土地区画整理事業における支出と収入」のイメージです。）
-

土地区画整理事業における支出と収入



【保留地と減歩について】

- 土地区画整理事業では、事業の施行により公共施設が整備改善されて宅地の利用価値が向上するため、事業地区全体で見ると、施行前と比べて事業施行後の宅地の価額は増すこととなります ※7。
- 例えば下図のA地区の場合、区画整理施行前の宅地の総価額は9億円です。



地区全体の面積 20ha (200,000 m²)
 宅地の面積 18ha
 公共用地の面積 2ha
 宅地の平均単価を 5,000 円/m²とすると、
 地区全体の宅地の総価額は、
 5,000 円/m² × 180,000 m² = 9億円

※6 公共施設管理者負担金とは、都市計画決定された幹線道路、公園等の公共施設用地を取得する場合に、区画整理施行者がその公共施設管理者に対して求めることができる負担金のことです。

※7 幹線道路や大規模な公園の整備を目的として行う区画整理の場合では、新たな公共施設用地を確保するために従前よりも宅地面積が減るため、宅地の総価額も減ることがあります。



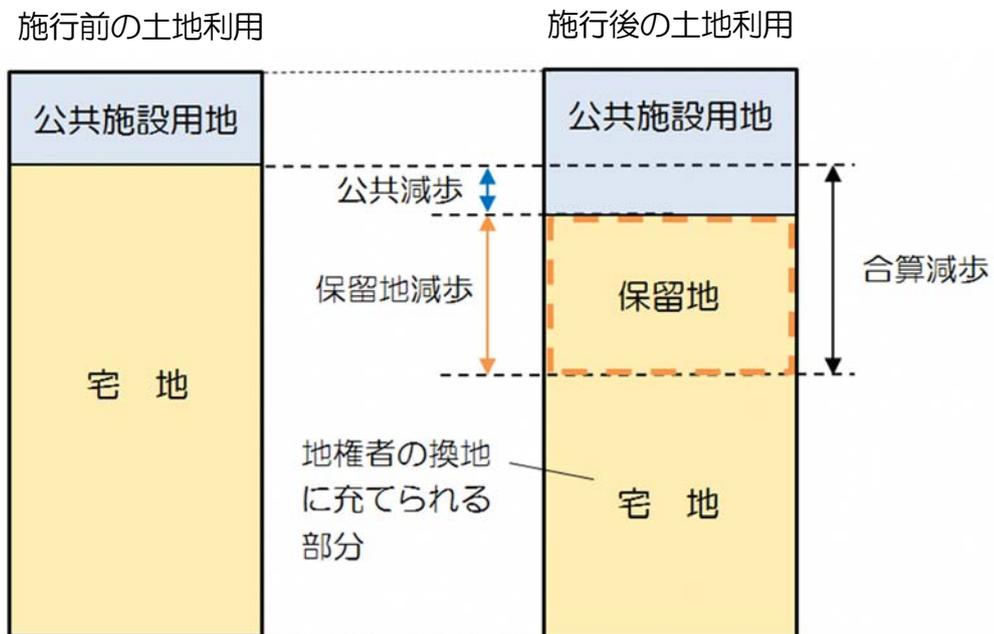
A地区（事業施行後）

地区全体の面積 20ha (200,000 m²)
 宅地の面積 12ha
 公共用地の面積 8ha
 宅地の平均単価を 50,000 円/m²とすると、
 地区全体の宅地の総価額は、
 50,000 円/m² × 120,000 m² = 60 億円

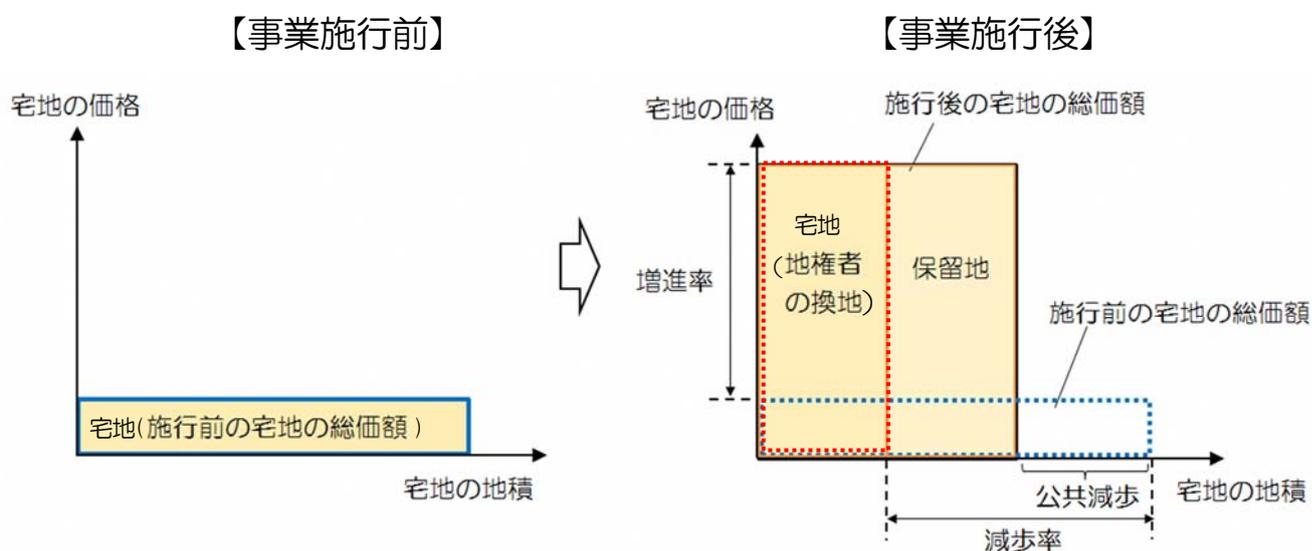
区画整理施行後の宅地の総価額は 60 億円分となり、51 億円の価額増が見込まれることとなります。

この価値の増分の一部について事業費の原資とするため、地権者から保留地として土地を提供していただくものが「保留地減歩」です。この保留地減歩に公共用地の増分について提供いただく「公共減歩」を合わせた減歩の合計が「合算減歩」です。

合算減歩のイメージ



- 合算減歩は、施行前後の宅地の総価額の増分の範囲内でしか設定できないので、施行後の宅地の総価額 > 施行後の地権者の換地の総価額 > 施行前の宅地の総価額 となります。



※地権者の換地の面積は、施行前に所有していた土地よりも小さくなりますが、事業の施行により宅地価格が上昇するで、施行前と比べて総価額は大きくなります。
 (>)

【合算減歩について】

- 土地区画整理事業の合算減歩は、以下の手順で定めることができます。
 - 1) 事業計画を作成し、事業費や、土地利用計画（施行前後の宅地や公共用地の面積）を算出します。
 - 2) 事業施行前後の宅地の平均価格を土地鑑定評価等により求めます。
 - 3) 支出に見合う収入計画案（保留地処分金、補助金を）を作成します。
 - 4) 1) 及び3) より、合算減歩を求めます。このとき、施行後の保留地面積が、保留地として取り得る最大面積（＝施行前後の宅地の総価額の増分を施行後の宅地の価格で割り戻した面積^{※8}）の内数に収まっていることを確認します。
- それでは、次のモデル地区（20ha）について、次のような計画で土地区画整理事業を行う場合を想定して合算減歩を試算してみましょう。

以下のモデル地区を仮定します。

◆土地利用計画

	事業施行前	事業施行後
宅地 ^{※8}	18ha (180,000 m ²)	12ha (120,000 m ²)
公共施設用地 ^{※9}	2ha (20,000 m ²)	8ha (80,000 m ²)
地区全体	20ha	20ha

◆事業費

支出		収入	
事業費 ^{※10}	40 億円	保留地処分金	35 億円
		補助金	5 億円

◆宅地の平均価格

事業施行前の宅地の平均価格	事業施行後の宅地の平均予定価格
5,000 円/m ²	50,000 円/m ²

【合算減歩率の試算】

- まず、公共減歩を算出します。施行前後の公共施設用地の増分を求めればよいので、

$$\begin{aligned}
 \text{公共減歩} &= \text{施行後の公共施設用地の面積} - \text{施行前の公共施設用地の面積} \\
 &= 8\text{ha} - 2\text{ha} \\
 &= 6\text{ha} \quad \text{となります。}
 \end{aligned}$$

- 次に、保留地減歩を求めます。

保留地処分金として必要な収入は、事業費－補助金となるので、

$$\begin{aligned}
 \text{保留地処分金} &= 40 \text{ 億円} - 5 \text{ 億円} \\
 &= 35 \text{ 億円} \quad \text{となります。}
 \end{aligned}$$

※8 実際の事業計画では、宅地は、土地利用計画により戸建住宅用地、集合住宅用地、施設用地、センター用地、公益施設などに分けて定められます。

※9 公共施設用地についても、道路や公園、緑地、河川など目的に合わせて定められます。

※10 今回の試算では全体額のみ用いるので、調査設計費、工事費等の区分は省略しています。

3. 事業フレームを設定する上で留意すべき事項

- 前項の試算で取り扱った事業費や減歩率などの数値は、その事業がどのような成り立ちであるかを表しており、事業フレームと呼ばれています。
- バブル崩壊等による宅地価格の下落や人口減少による住宅需要の減少、高齢社会による働き手不足、オリンピックによる建設ラッシュなどに伴う労務費や材料費等の上昇など、近年は社会経済情勢が大きく変化しており、土地区画整理事業もこれらの影響を受けています。

このため、近年、行われている土地区画整理事業は、全体事業費を抑えたり施行期間をできる限り短くしたりするなどして、工夫をこらしながら事業に取り組まれています。

- 事業の実現性を高めるため、事業フレームを設定するにあたり、工夫すべきポイントとして取り組まれているものは、例えば以下のものがあります。
(※同じポイントを異なる視点で重複して取り上げているものがあります)

◆事業計画（事業費の算定）

項目	工夫すべきポイントの例
①調査設計費	<ul style="list-style-type: none"> • 事業の執行や事業費等の管理がしやすいよう、精度の高い計画、設計を行う。
②工事費	<ul style="list-style-type: none"> • 造成費用の低減（ひな壇造成をスロープ造成にするなどして切盛土量を減らす^{※11}、安価な残土搬出先を確保する、等） • 大街区化^{※11}により道路や上下水道等の整備量を減らす。 • 複数の工事をパッケージ化して経費等を低減する。
③移転・補償費	<ul style="list-style-type: none"> • 補償の対象となる物件を減らす。 • 工事等により土地を使用する期間を短くする。
④金利	<ul style="list-style-type: none"> • できるだけ低金利な資金を導入する。 • 事業期間を短くする（地権者の合意形成、工程管理等） • 保留地の販売先や時期を予め決めておく。 • 保留地の青田売り等により早期の収入確保を図る。

※11 大街区化やスロープ造成により工事量や工事期間を減らすことができますが、宅地の処分価格は下がる場合があるので、収支も含めて検討する必要があります。

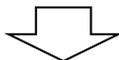
◆事業計画（土地利用計画の策定）

項目	検討のポイントの例
公共用地を減らす	・戸建住宅用地を減らして集合住宅や施設用地にしたり出来る限り大街区化を行うことで工事量や公共施設用地を減らす。
補償費を減らす	・移転・補償対象を極力減らすように事業区域を設定したり道路、公園などの公共施設を配置する。 ・移転が生じない換地設計を行う（建物等を現位置に存置）。
公共施設の整備水準	・公園や緑地の整備水準、道路の幅員等について将来管理者と協議する。

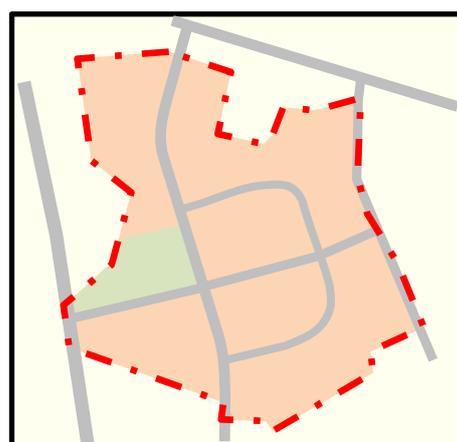
※大街区化のイメージは、次のとおりです。



- ・施行前の土地を1対1で換地しようとする、一般的には（A）案のように区画道路を多く入れた、戸建住宅用地を中心とした街区設計となり、道路用地の面積や事業量が増えて地権者の減歩も大きくなります。
- ・（B）案のように大街区化を図ると、道路用地や事業費を減らすことが可能。また、大街区は事業所用地として企業等へ一括して販売、賃貸することができる。

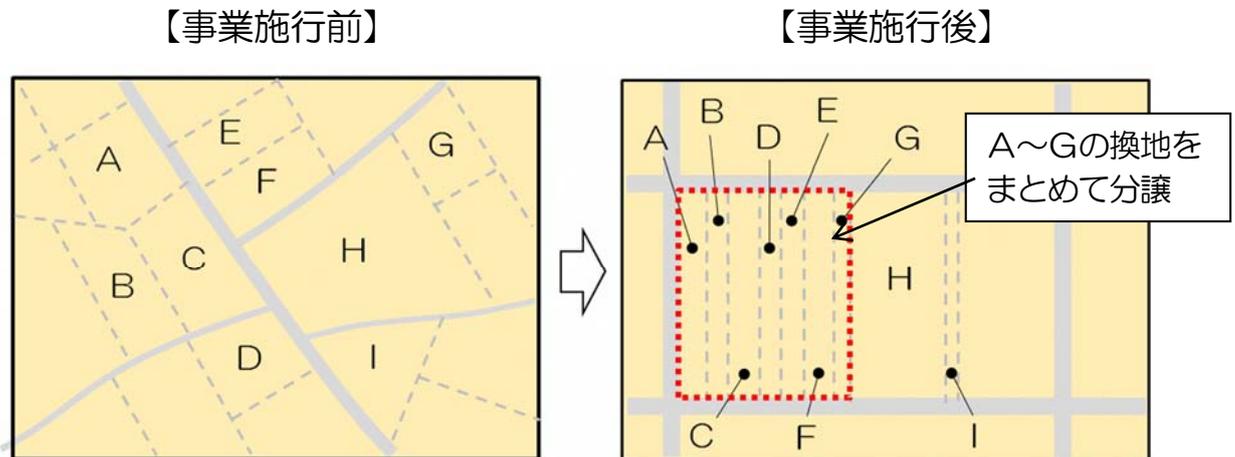


（A）案 戸建住宅を中心とする計画



（B）案 大街区を中心とする計画

※大街区への換地は、例えば、下図のように短冊状します。数名の地権者の換地をまとめて※¹²分譲、賃貸等を行うことが可能となります。



◆事業計画（事業期間）

項目	検討のポイントの例
期間の設定	<ul style="list-style-type: none"> • 工事や補償に必要な期間や手順等を精査し、実施可能な範囲で可能な限り効率的で期間が短い工事等工程を策定する。 • 工程を管理し、課題が生じた場合には関係者が協議し極力遅れが生じないように対応する。
地権者間の合意形成	<ul style="list-style-type: none"> • 工事等が円滑に進められるよう、事業の進め方や換地等について地権者との合意形成を十分に図る。
関連工事等との調整	<ul style="list-style-type: none"> • 都市計画道路について、宅地の使用収益開始時期に合わせて区域外の道路と連絡できるか、下水道管について流末管と接続できるよう、整備時期等を調整する。

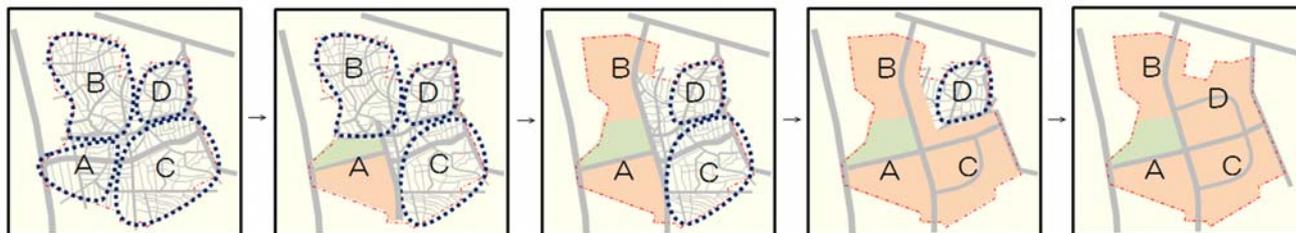
◆事業計画（施行区域の決定）

項目	検討のポイントの例
コンパクトな区域設定	<ul style="list-style-type: none"> • 大規模な事業を行うと、 <ul style="list-style-type: none"> • 工事量が大きくなり、多額の資金調達や金利が発生 • 地権者数が多く合意形成が難しい • 事業期間が長くなり、地価下落や金利上昇など様々なリスクを受けやすくなる などのデメリットがある。

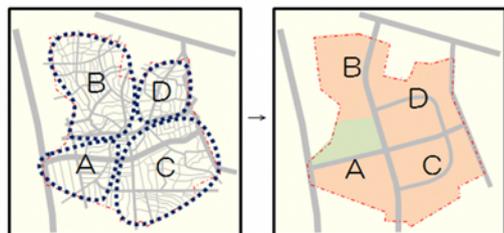
※12 このような換地の設計にあたっては、希望する地権者に換地の申し出をしていただきます。

<p>コンパクトな区域設定 (続き)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • このため、区域をいくつかに分けることが考えられる。 • この場合、全体で土地利用やインフラ等を計画した上で、分割可能な区域設定を検討する必要がある。 • 区域を分ける場合は、合意形成が進んだ区域から事業を行うことも可能になる。
----------------------------	---

◆工区を4つに分けて、A～Dに段階的に施行する場合のイメージ



◆工区を分けても、各々の工区を同時期に一齐に整備することも可能です。



※ただし、同時期に事業を着手しても、地権者の合意形成や道路・上下水道などのインフラの接続等の状況によっては、宅地が整備されて使用収益が開始される時期は異なってきます。

第2回勉強会の資料は以上です。お疲れさまでした。

【次回のお知らせ】 次回は木津東地区の開発条件等について勉強する予定です。

