

木津東地区 まちづくりニュース

vol. 4
令和2年2月
2020.2

土地区画整理事業のリスクと対策について勉強しました。

令和2年1月28日に市役所本庁舎4階会議室で第4回事務局会議を開催しました。

この日は、本地区で目指している組合施行による土地区画整理事業で開発した場合の事業リスクとその対策を、想定される主なリスク、リスクへの対応方針、リスク対策の手法に分けて勉強しました。



(当日の会議の様子)

※「リスク」とは、現時点では潜在的(目には見えていないもの)であるが、未来のある時点で顕在化した(見えるようになった)時に解決が必要となる事象のことです。

【事務局会議新メンバーのお知らせ】

今回の会議から、木津東地区まちづくり協議会事務局会議メンバーに、アドバイザーとして(株)オオバが加わり、独立行政法人都市再生機構、FSJホールディングス株式会社を合せて、アドバイザーは3者になりました。

想定される主なリスク

- ①合意形成に関するもの
 - ・事業意欲の不足による不合意など
- ②事業資金に関するもの
 - ・文化財、土壌汚染、貴重種の発見や資材の高騰など予期せぬ事象による事業費の増加による資金の不足など
- ③社会環境に関するもの
 - ・社会、経済などの情勢の変化など

リスクへの対応方針

想定される主なリスクへの対応方針として、以下のものが挙げられます。

- 対応方針① 事業と事業内容の理解の深化
- 対応方針② 地権者の事業意欲の維持
- 対応方針③ 事業規模のコンパクト化(地権者数の少数化、事業費の低減効果、事業期間の短縮効果)
- 対応方針④ 事業費の低減
- 対応方針⑤ 保留地処分リスクの転嫁

※「保留地」とは、地権者からその権利に応じて少しずつ土地を提供(減歩)してもらい、売却して事業費の一部に充てるための土地を言います。

業務代行方式を採用することによるメリット**(組合側)**

- ・資金調達を業務代行者が行うことで、組合及び地権者の事業資金借入に係る負担が軽減されます。
- ・業務代行者に保留地を売却又は買い取り先をあっせんしてもらうことにより組合経営の安全・確実性が確保できます。
- ・工事や設計を業務代行者に一括発注することにより、工事費の圧縮や工期短縮が期待できます。
- ・業務代行者が持つノウハウを活用でき、事業促進効果が期待できます。
- ・保留地処分だけでなく、地権者の換地の土地活用への貢献が期待でき、本地区の市街化の促進が期待できます。

(業務代行者側)

- ・まとまった工事が受注でき、周辺の関連インフラ整備などの工事についても受注の機会が創出されます。
- ・保留地が取得でき、地権者の換地についても情報の取得が容易となるため、不動産販売や不動産仲介の機会が創出されます。

その他意見

Q:業務代行方式によるデメリットは？

A:業務代行者と保留地売払の契約をした後に地価が上昇しても、上昇分の売払代金を請求することは難しくなります。このことから、業務代行者との契約にはリスクを予測し、リスクを避ける対策をとることが重要になります。

第4回事務局会議まとめ

大規模になれば多くのリスクが顕在化しやすくなる。事業規模のコンパクト化を図ることにより、リスクが顕在化しないように対応することが大事です。

木津東地区のまちづくりに賛同して頂ける方で、未入会の方の協議会への参加をお願いします。参加いただける方は、事務局までご連絡ください。

木津東地区のまちづくり情報は、市ホームページからご覧頂けます。
ホーム→市政情報→関西文化学術研究都市→木津東地区
<http://www.city.kizugawa.lg.jp/index.cfm/10,0,112,470.html>

これまでの全体集会やまちづくり勉強会に欠席されていたり、再度説明を受けたい地権者様へは、個別に説明をさせていただきますので、事務局までご連絡ください。

発行:木津東地区まちづくり協議会

事務局:木津川市建設部都市計画課

〒619-0286 京都府木津川市木津南垣外110番地9

電話(0774)75-1222 FAX(0774)72-8382

E-mail:tokei(アットマーク)city.kizugawa.lg.jp