

タイトル：組合施行土地区画整理事業の再建方法について

著者：橋元信裕

発表年：2004年

団体/大会名：区画整理フォーラム 2004

【概要】

現在施行中の土地区画整理事業では、バブル崩壊後の地価下落の影響を受け事業費不足となっている地区が数多くある。今回は、A市K地区の事例について紹介する。

地区概要

本地区区は、小田急線H駅から北西約7.5kmのところの位置する面積約34.8haの組合施行の地区である。施行前の土地利用は約8割が山林で、地形的には最大約80mの標高差がある南傾斜の斜面となっている。

施行後は、高低差があることもあり、戸建住宅を中心とした住宅地として計画し、ほとんどが50坪前後の区画となるよう造成されている。

- ・組合設立認可：平成元年
- ・仮換地指定：平成5年

【内容】

◆賦課金の徴収と再減歩

本地区区においても、地価下落の影響を受け、当初の計画から保留地販売価格の見直しを行わざるを得なくなった。当初は、保留地販売価格の下落による収入減を、地区内にある緑地の中で宅地として利用可能な部分を保留地に変更するなどの方法で収入の確保を行っていた。

しかし、止まらない地価下落と造成工事費の増大による組合運営資金の不足から、抜本的な事業の建て直しが必要となったため、地権者集会を開催し平成19年に事業計画の変更を行った。

(詳細)

- ・運営資金に充てるものとして賦課金8億円を徴収する。
- ・その他事業の不足分に充てるものとして再減歩を行う。
- ・事業施行期間を3年間延長し、平成14年3月までとする。
- ・各組合員が持っている土地が売却されると保留地販売に影響が出てしまうため、保留地販売を優先させるよう、仮換地の使用収益開始は76条申請を行う場合のみに限定する。
- ・土地売買を行う際には購入者とのトラブルを避けるため、今後負担が発生した場合の事について契約書に明記する。

◆第2回再減歩

①再建方法の決定

平成10年に賦課金及び再減歩による事業の建て直しを行ったが、再び事業費不足が発生した。

⇒再度、事業の建て直しを行うことになった。

地権者集会及び総会を開催して再建方法を検討し、組合の自助努力で再建を行う方法としては次の2通りの方法があり、(1)の再減歩方式で建て直しを進めることとなった。

	再減歩による保留地確保の方法	賦課金の徴収による方法
長所	・ 組合員にとっては現金の負担が無いこと	・ 現金での徴収のため即効性があり、再負担の可能性が少ない。 ・ 再減歩方式に比べて施行期間の延長は短くて済み、事務費及び借入金利子の負担も少ない。
短所	・ 新たな保留地の販売期間が必要となることから施行が長くなり、事務費及び借入金利子などの負担が多くなる。 ・ 保留地販売に手間取ると、再負担が生じる可能性がある。 ・ 造成工事が終わっている場合には、工事のやり直しが必要となる場合がある。	・ 現金での負担に限られ、土地（再減歩）や清算金との相殺ができない。 ・ 現金での徴収となるため、定められた期間に納入されないと再建計画に支障が出る。 ・ 組合員が現金を調達するために仮換地売買が生じ、保留地販売に支障が出る可能性がある。

②土地評価の方針

- ・ 造成状況に適合するように「1区画1評価」とする
- ・ 整理後の道路幅員による評価格差を是正する
- ・ 区画が面する道路の方向による修正係数を取り入れる

③換地設計の方針

- ・ 面積は出来形確認測量の成果を反映させて計算を行う
- ・ 新たに設定する四竜地ができるだけ集合されるよう換地の位置を定める
- ・ 換地の形状は造成変更がないよう、既成の造成状況に合わせて定める
- ・ 既成の区画面積と換地されるべき面積が異なる場合には、1区画全体を換地または保留地となるように設定し、その差分については清算金で処理するものとする
- ・ 建築済みの区画は負担者の他の区画との調整または生産金で処理するものとする

④第2回再減歩の実行

第2回再減歩においては、評価内容や換地の決め方などが従来からある換地規定及び土地評価基準だけでは対応できないため、以上の内容を網羅した『第2回再減歩取扱規定』を別途定めて、平成14年10月の総会で同意を得た。

この時、第2回再減歩資金計画をもとに、新たに保留地約67,000㎡を設定し、平均減歩率を約79%に変更することを決定した。

⑤換地処分

本地区においては、工事はほぼ終了しているが、第2回再減歩で約67,000㎡もの保留地が増えることから、景気回復の兆しが見えない状況の中で保留地を計画どおりに販売できるかが不透明であった。

また、当時の組合の資金状況や換地処分の時期が何回も延期されてきたことなどから、組合の保留地に対する信用が無くなることも危惧されている状況もあった。

そのため、換地処分を行うことによるデメリットと組合事業に対する信用低下による保留地販売への影響とを比較検討した結果、保留地販売促進を優先して事業計画変更後に換地処分を行うこととした。

⑥保留地販売について

	販売状況
第2回再減歩前	<ul style="list-style-type: none"> ・平成10年度～14年度までに12期に分けて312区画を販売 ・販売価格は平成10年当初63万円/坪だったが、平成14年は44万円/坪まで下落 ・平成15年5月末時点での契約数は178区画で、成約率は57%
第2回再減歩後	<ul style="list-style-type: none"> ・業者への一括販売を想定して保留地を集合化させていたため、一般販売用と業者一括販売用に分けて販売計画を立案 ・業者一括販売用の保留地については、業者への中間経費や組合の資金計画上で対応可能な範囲を検討し、一般販売用と比較して最大7割まで値下げして販売することを理事会で決定したところ一気に販売が進み、また、一般販売用も好調に販売が進んだ ・これらの理由としては、以下のようなことが考えられる <ul style="list-style-type: none"> *平成16年1月末に換地処分が行われたため、保留地に対する安心感が増した *換地処分が行われ登記が可能となったため、どこの金融機関でもローンが組めるようになり、買いやすくなった *第2回再減歩により条件の良い保留地が生み出された *金利が上昇傾向に転じたため、購入時期をうかがっていた人の一部が買いに走った *A市周辺においては本地区のような新しい大規模住宅地は他に無いため、不動産仲介業者や住宅メーカーからの注目度が高くなった *区内を通る路線バスの運行が開始されたため、交通アクセスが良くなった

⑦金融機関への対応について

- ・借入金利子の引き上げ要求：返済期限延伸のため、平成11年より利子の引き上げを認めざるを得ない状況
- ・連帯保証人：理事だけでなく、組合員全員を連帯保証人にすることを求められたが、総会で組合員全員が責任を負うことを決議
- ・未売地保留地への抵当権設定：換地処分後に未売却保留地への抵当権設定も求められたが、保留地の売却状況が好調だったことを受け、抵当権設定は見送られている

⑧今後の課題

	課題
保留地販売	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅メーカーの建売販売や組合員による換地の売買などとの競合のため、販売が落ち込む可能性がある ・国道から遠いなど、条件の悪い土地を如何に販売していくかも課題
金融機関からの借入金	<ul style="list-style-type: none"> ・借入金利子の引き上げをはじめとする金融機関からの様々な要請については、組合経営に多大な影響を与えるため、組合員の負担が増加しないよう、利子の援助や公的機関からの借入など国レベルでの対応が望まれる
固定資産税	<ul style="list-style-type: none"> ・平成17年からは未売却保留地への固定資産税等の課税が開始される可能性がある。現在の事業計画書上では総支出額の約1%を占めており、影響は少ない。このため、国レベルの対応が望まれる