第２分科会		1

標題　　愛知県内における業務代行方式の推進

氏名（所属）　株式会社　フジタ　名古屋支店　四郷区画整理室　岩本光司

1. はじめに

愛知県豊田市は自動車関連企業の活発な企業活動による旺盛な人員雇用等の効果もあり、約 42 万人の都市に成長している。しかし、市内における宅地供給量の不足から、昨今子育て世代（住宅取得世代）の近隣自治体への市外転出超過の現象が生じている。そのため豊田市は積極的に土地区画整理事業を推進し、宅地供給に努めている。

愛知県においてはこれまで区画整理事業における業務代行方式の導入事例は比較的少ない状況である。豊田市においては民間事業者のノウハウの活用、効率的な事業運営、市職員の効率的な配置のため、四郷駅周辺土地区画整理事業（以下、「本事業」という）において、豊田市内の区画整理事業で初めてとなる業務代方式の導入をおこない、組合事業の支援を業務代行者が行っている。本事業における業務代行方式の現状を紹介する。

2. 本事業の概要

愛知環状鉄道四郷駅周辺地区において、豊田市北部地域の居住誘導拠点整備の一環として土地区画整理事業により整備を進めている。

（1）事業名　　豊田都市計画事業豊田四郷駅周辺土地区画整理事業
（2）施行者　　豊田四郷駅周辺土地区画整理組合
（3）業務代行者　フジタ、トヨタすまいるライフ（住宅ディベ）、三洋開発（商業ディベ）、太啓建設
（4）面　　積　　約 26ha、　　（5）地権者数　　140 名
（6）減歩率　　合算減歩　35.83%　　（7）設立認可：2015 年（平成 27 年）1 月

＊現在、起工承諾により造成工事着手している。
＊現在の事業計画（以下、「原事業計画」という）を変更する第一回事業計画変更は 2016 年（平成 28 年）9 月変更取得済み。
＊仮換地指定は、2016 年（平成 28 年）12 月を予定。

3. 本事業の課題、まちづくりに関する業務代行者からの提案

本事業の課題として以下のような事項があり、業務代行者としてその課題解決を図りながら事業再構築、事業運営を進めていく必要がある。

課題	内容
事業収支の再構築	・本事業は平成 27 年 1 月事業認可。設立に向けた同意取得等のため、事業収支は平成 23 年時点の単価、消費税（5%）が採用。その後、東日本大震災以降の建設物価の高騰、消費税の 8%への上昇が反映されていない。 ・支出超過の状態。収入増・支出削減による事業収支の再構築が必要。
公的資金と業務代行者	・本事業の事業費の約 60%が公的資金（国庫補助：都市再生交付金、公管金、市助成金）である。 ・公的資金の交付スケジュールに事業スケジュールが大きな影響を受ける。 ・従来国庫補助事業は、競争入札となるケースが一般的。業務代行者となっても事業の 60%が競争入札となると事業参画を躊躇する要素となる。
組合員の合意形成	・本事業において 10%近い権利者が事業に対する理解を得られていない。また、設立認可の同意書は提出しても、家屋移転等の個別の条件の中で理解を得られていない権利者も多く存在。

業務代行者としてのまちづくり、合理的な事業推進のため、以下のような内容を区画整理組合に提案し、実現に向けて取組んでいる。

提案	内容
事業期間の短縮	・原事業計画の事業期間は 12.5 年間。 ・権利者の早期の土地活用、居住誘導拠点早期完成のため、事業期間の 5 年間短縮を目指す。
地権者の土地活用支援	・本地区の権利者は従来農地として土地活用してきた人が中心。事業後の土地活用に不安を持つ人も多い。業務代行者が希望地権者の換地の土地活用支援を行う。
早期の土地活用の進展	・区画整理事業による基盤整備後も換地の土地活用の進展が遅いケースもある。早期の土地利活用の促進を行う。
まちづくり	・魅力あるまち、大街区の形成によるまちづくりの先導

4. 課題解決方策、提案の実現策

前述の課題、業務代行者の提案実現のため以下のような方策を行っている。

(1)事業収支の再構築

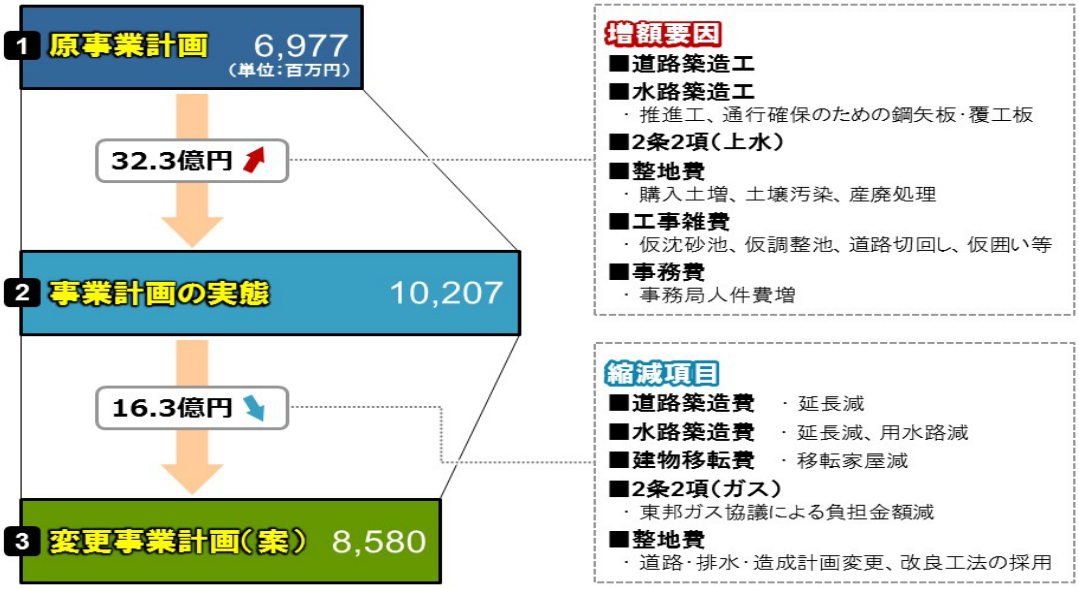
業務代行者が事業内容を精査した結果、当初の想定より大きな収支差があることが判明した。支出約 70 億円の原事業計画に対して、設計内容の精査、道路・水路・上下水・警察等の関係機関との協議、家屋移転等を踏まえた施工計画の検討、積算の実施をしたところ実態は約 102 億円であった。

以下のような支出の縮減、収入の増大により、事業費を 85.8 億円とする事業収支を再構築した。

【支出の縮減】

以下のような工夫により 16.3 億円の支出の縮減を行った。

項目	内容	縮減額
道路築造費	大街区化、道路計画の変更による道路延長減	0.6 億円
水路築造費	道路減による水路延長減、土地改良区との協議による水路減、調整池構造変更	5.7 億円
建物移転費	道路計画変更による移転減	0.6 億円
上水道移設	上水道管理者との管渠老朽化による負担金削減協議	0.8 億円
2 条 2 項	ガス事業者との協議による負担金縮減	0.5 億円
整地費	耕土撤去・購入土⇒耕土改良への工法変更、造成計画の変更による土量減	5.3 億円
その他	調査設計費、電柱･水道･ガス移設費縮減、金利減、損失補償費減、事務局人件費減	2.8 億円



【収入増】

○保留地処分金収入アップ

①保留地単価のアップ（保留地は業務代行者が引取り）

原事業計画保留地単価	変更保留地単価	原計画保留地面積	単価増による収入増
86,500 円/㎡	103,300 円/㎡	29,140 ㎡	489,552 千円

②保留地面積の増

増加面積	保留地単価	収入増
3,763 ㎡	103,300 円/㎡	388,718 千円

【保留地面積増を実現するための方策】
・道路計画の変更
・調整池構造の変更
・土地改良との協議による用水路の廃止（他ルートからの用水確保）
・県との協議による、国道 419 号線への水路の縦断占用による水路用地減

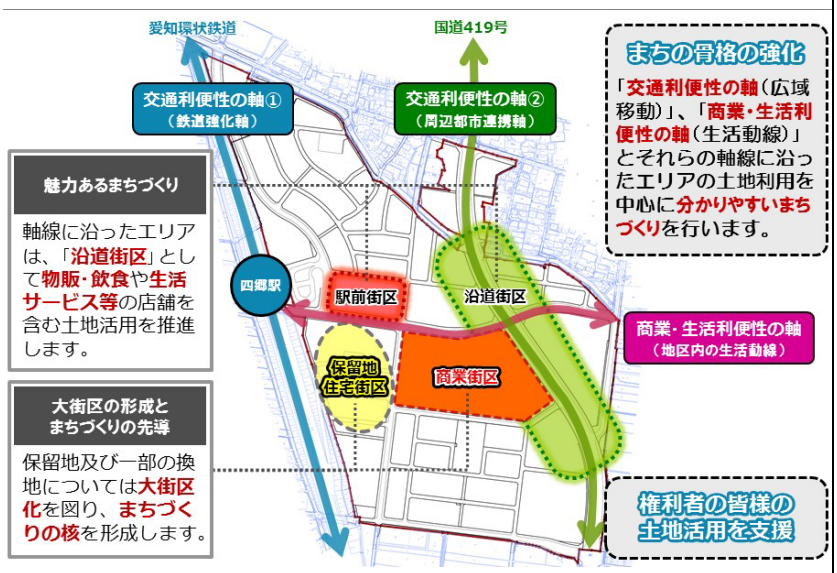
③保留地処分金増加合計
4.90 億円＋3.89 億円＝8.79 億円

○公的資金の増加

事業費の増大に伴い、助成基準に基づき国庫補助（都市再生交付金）、市助成金が増加　⇒　7.21 億円増

(2)まちづくり

国道 419 号線および 419 号線と愛知環状鉄道四郷駅を結ぶ道路を地区の骨格と考え、駅周辺の駅前街区、集約保留地、商業街区の形成を図る。国道 419 号線はすでに一部でロードサイド型の店舗が立地しているが、沿道地区としてロードサイド型店舗の立地が可能な街区構成とした。



(3)地権者の土地活用支援、早期の土地利活用の進展

地権者の土地活用支援のために、「共同売却街区」「共同賃貸街区」を設定し、換地の売却支援、換地の賃貸借の支援を行う。

なお、「共同売却街区」は業務代行者の住宅ディベロッパーが売却希望者の換地を購入する。「共同賃貸街区」は業務代行者の商業ディベロッパーが賃貸希望の換地を借地し商業施設の整備を行う。また、その他の一般換地についても希望者には土地活用の相談に業務代行者が応じることとしている。

「共同賃貸街区」、「共同売却街区」、戸建住宅・集合住宅を整備する保留地、沿道街区など地区内の大部分で早期の土地活用が進められる予定である。

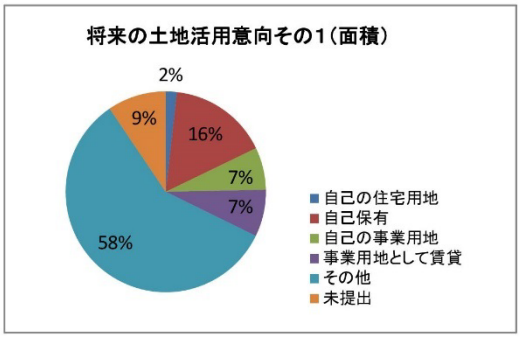
(4)土地利用実現のための換地手法

共同売却街区、商業施設用地を形成する共同賃貸街区を構成するため、全域申出換地を行っている。

地権者の土地活用意向を把握し、まちづくり、「共同賃貸街区」、「共同売却街区」の規模設定等に生かすため、土地活用意向アンケートを実施した。（2015 年（平成 27 年）３月）

将来の土地活用意向

項目 将来の活用形態	人数 （人）	比率（%）	筆数 （筆）	比率（%）	面積 （㎡）	比率（%）
自己の住宅用地	8	5	13	4	3,424.58	2
自己保有	28	18	38	12	30,830.15	16
自己の事業用地	11	7	49	16	13,114.34	7
事業用地として賃貸	16	10	29	9	14,457.16	8
その他	78	49	152	49	111,878.96	58
未提出	17	11	28	9	18,123.71	9
計	158	100	309	100	191,828.90	100

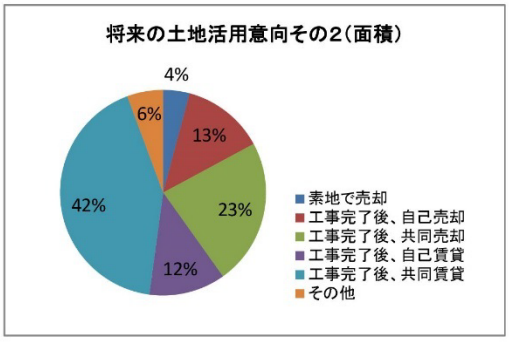


上表において「自己住宅用地」2%、「自己保有」16%「自己の事業用地」7%「事業用地として（継続して）賃貸」8%であり、「その他」が面積で 58%となっている。「その他」についてさらに土地利用意向を確認した。

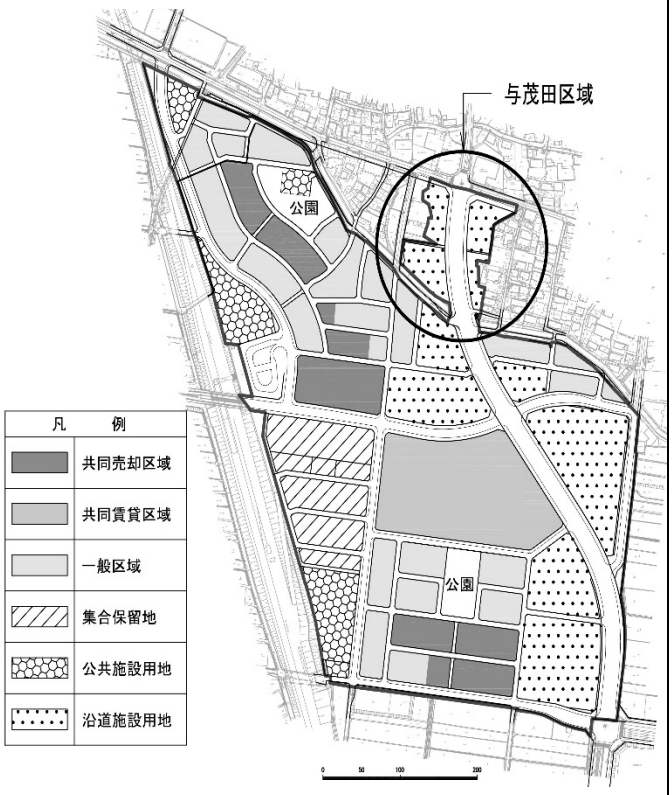
「その他」の58%の土地活用意向は、面積比率で「工事後、自己売却」13%、「工事後、共同売却」が23%、「工事後、自己賃貸」が12%、「工事後、共同賃貸」が42%であった。

将来の土地活用意向の詳細

項目 現在の活用形態	人数 （人）	比率（%）	筆数 （筆）	比率（%）	面積 （㎡）	比率（%）
素地で売却	4	5	8	5	4,685.00	4
工事完了後、自己売却	8	10	15	10	14,475.00	13
工事完了後、共同売却	24	29	38	25	25,727.77	23
工事完了後、自己賃貸	8	10	13	8	13,445.00	12
工事完了後、共同賃貸	33	40	71	46	47,242.19	42
その他	6	7	8	5	6,304.00	6
計	83	100	153	100	111,878.96	100



これらの地権者土地活用意向を踏まえて、「共同賃貸街区」、「共同売却街区」、「一般街区」の設定を行い、土地利用計画図の決定を行った。地権者一人ひとりに個別説明を行い、換地意向申出書の提出を受けた。換地申出細則を作成し、集約換地のルールを設定し、換地設計を行った。



(5)組合員の合意形成

理解を得られていない組合員については、業務代行者、組合で連携し、何度も訪問を行った。多い人は1年間で 50 回以上の訪問を行い、理解を得られるまでになった。

また、換地意向申出、起工承諾等の取得など組合員との個別面談の機会に家屋移転等の協議もあわせて行っており、家屋移転者についてもほぼ協力を得られる状況となった。

(6)公的資金と業務代行者

①国庫補助(都市再生交付金)の工事発注

公的資金の工事費に関する発注については、業務代行者への随意契約とすることで調整した。随意契約のメリットとして一括発注による工事費のコストダウンを明確にした。

②国道拡幅に関する公管金

【国道拡幅の現状】

国道 419 号線（愛知県管理）の 2 車線から 4 車線化にともなう費用を公管金として約 13 億円交付を受ける計画となっている。公管金のうち約 9 億円が移転補償費である。

地区北部の与茂田交差点付近の区域約 1 ha は、従来からの市街化区域である。本事業は 25ha の市街化調整区域を市街化編入した地区と従来からの市街化区域 1ha から構成されている。しかも、与茂田交差点付近の施行地区の設定は国道沿いの一筆のみの歪な形状となっている。これは与茂田交差点において慢性的に激しい渋滞が発生しており、早期の道路拡幅、交差点の整備をしたいとの愛知県、豊田市の方針により区域設定された。与茂田交差点付近には、銀行、２つの自動車販売会社店舗、店舗つき集合住宅・事務所ビルなどがある。

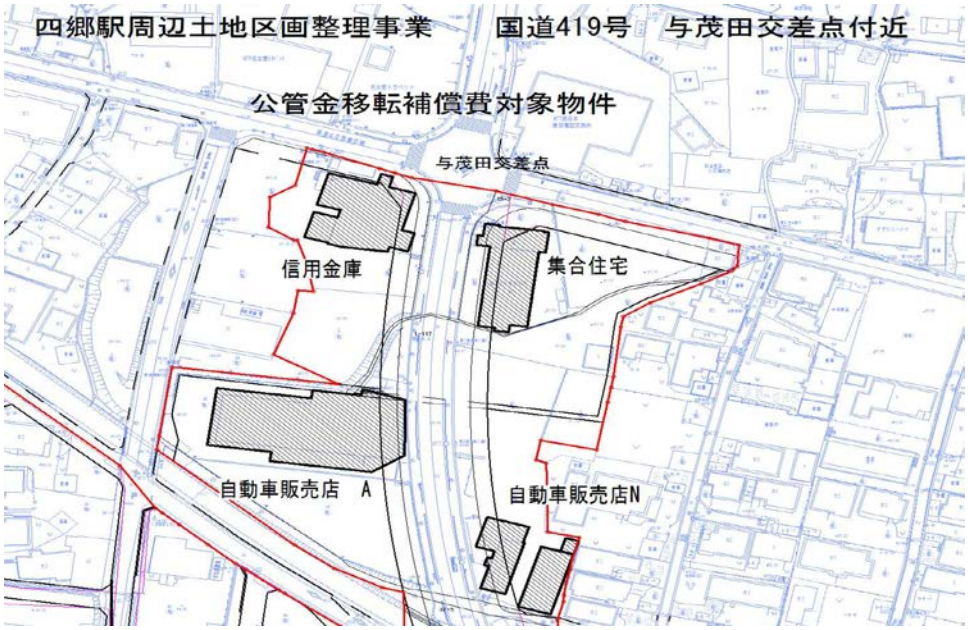
【移転補償上の課題と解決策】

奥行きのない歪な敷地形状での大型補償物件の移転補償交渉は困難であった。通常の道路拡幅であれば土地収用対象事業として他の場所における開発許認可上の緩和を受けられる。しかし、区画整理事業では換地を与えられても本地区においては奥行きがないので、必要建築物が整備できないことへの反発が強くあった。

交差点近傍での営業継続を希望する権利者と調整が必要であったが、業務代行者として区画整理地区外の土地所有者と交渉を行い、地区外土地と換地を一体的に活用して建物建設が可能となる調整を行い、理解を得ることができた。

【公管金交付工程】

公管金の交付スケジュールは 13 年間で 13 億円の交付を受けることで愛知県と覚書を締結している。業務代行者として事業期間を 5 年間短縮する事業計画変更をめざし、愛知県と公管金の早期交付について協議を継続している。愛知県も早期の渋滞解消に向けて早期交付を検討しているが、変更覚書締結にまで至っていない。



(7)事業期間の短縮

事業期間の 5 年間の短縮について、仮換地指定前に起工承諾を全地権者から取得し造成工事は着手しており、事業収支の再構築、仮換地指定についても予定通り進んでいる。移転補償についても家屋移転者、企業の建物移転についても基本的な了解を得て、組合員の理解も進んでおり、建物移転と造成工事の実施工程も実態に即したスケジュールで調整できている。現時点で事業期間の短縮は、前述の国道 419 号線の公管金交付の前倒しの可否にかかっている。

業務代行者、組合として事業期間短縮に主体的に活動できる範囲において短縮のめどはつけたので、今後は国道 419 号線管理者である愛知県と早期交付に関する交渉を継続する。

5. 業務代行方式のメリット

組合設立後 1 年 10 ヶ月が経過し、業務代行者として本事業の運営を行っているが、順調に事業推進できていると考えている。役員・総代を中心とした区画整理組合、支援・指導をする豊田市、業務代行者が一体となって事業推進できていること、早期の課題抽出、課題解決を常に行うことにより、適切な事業マネジメントができていると考えている。

以下に本事業外の事例の要素も含めて業務代行方式のメリットを記載する。

1．円滑な事業運営

①事期間の短縮とコスト削減

・事業費削減・工事期間短縮に対する VE など民間事業者のノウハウの活用が期待できる。

・事業当初から、移転対象物件や補償費の把握が可能となることで、その後の事業進捗や収支を見越した現実的な工事計画や移転計画の策定が可能となるほか、それに基づく工程管理を実施することで効率的な事業推進が可能となる。

②地権者合意形成の促進

・民間企業の土地活用に対する提案、ディベロッパー的な視点からの説明・提案等により、地権者の理解促進が期待できる。

・地権者意向を踏まえた土地利用計画作成により、地権者合意形成が円滑に進むことが期待できる。

・地権者の土地活用を踏まえた、集約換地、申し出換地等の導入など多様な選択の中から提案を受けることが期待できる。

③保留地処分

・地域特性、マーケット分析による事業の立地条件などと整合性を持った保留地位置の想定、販売価格の想定した保留地販売戦略の構築により、円滑な保留地の販売が期待できる。

２．早期のまちづくりや市街化促進

・実現性の高い土地利用計画を立案し、戦略的な換地設計、効率的な工事の施工など、一貫した事業遂行によって自治体の求めるまちづくりを早期に実現し、市街化促進に寄与することが可能となる。

・換地の土地活用意向支援によりまちの早期形成が可能となる。

・先進的な事業の導入などにより、スマートシティや環境に配慮したまちづくりなど、時代に沿った“まちづくり“も期待できる。

３．組合・行政の負担軽減

・組合運営、事務手続き支援、資金調達・資金立替など業務代行者が行うことにより、組合役員の負担軽減が可能。

・組合支援を行う行政にとっても業務代行方式の活用により負担軽減となる。

・自治体においても区画整理経験者が少なくなる中で、効率的な組合支援が可能となる。

7. おわりに

今回業務代行者として本事業を支援する方針として、①事業収支の再構築、②事業期間の５年間の短縮、③換地の土地活用支援　の三つを掲げてきた。

①の「事業収支の再構築」は当面の事業計画変更において達成した状況ではある。しかし、今後の事業運営において各種条件の変化の中で収支バランスを常に健全に保つ配慮を継続していく必要がある。

②の「事業期間の５年間短縮」は今回の第一回事業計画変更において、１年間の短縮にとどまっている。今後、愛知県と公管金早期交付の協議を継続し、第二回事業計画変更において事業期間の短縮を実現して行きたい。

③の「換地の土地活用支援」については、「共同賃貸街区」、「共同売却街区」の設定により、早期の土地活用につなげられると考える。2016 年（平成 28 年）12 月に仮換地指定を行い、2016 年度内に「共同売却街区」の売買契約、「共同賃貸街区」の賃貸借契約を締結する予定である。「一般街区」の換地土地活用も業務代行者のディベロッパー機能を活用し、今後支援していく。また、今後の保留地・「共同売却街区」への集合住宅、戸建て住宅の建設において、スマートハウス、スマートマンションを整備し、環境に配慮したまちづくりを進めていく。

本事業は豊田市で初めての業務代行方式を採用した区画整理事業である。今後も事業を円滑に推進し、早期完成させ、組合員・役員から区画整理をやってよかったと言っててもらえるようにしたい。また、業務代者と一緒にやってよかったと喜ばれるようにしたい。