

区画整理 2006 11

[特集] 組合区画整理の経営健全化



CONTENTS

巻頭言 「力みなぎるかごしま・個性とうるおいのあるまちづくり」	伊藤祐一郎	2
随想		
街造りは人創り子供たちは街の顔	坂本小百合	4
特集 組合区画整理の経営健全化		
◆組合事業の経営課題と今後の展望	国土交通省都市・地域整備局市街地整備課	6
◆ハウスメーカーからみた保留地処分について	宗雪 正和	13
◆保留地取得に際してのデベロッパーのリスクコントロール	小林 和人	19
◆保留地販売の工夫により、事業の早期完成とその後の換地利用の促進に寄与した事例	奥野 博久	25
◆売りやすい保留地と売るための工夫 歩くことが楽しくなる“まち”	水野 賢二	30
◆兵庫北土地区画整理事業における初期見直しについて	高森 誠	34
◆助成要綱改正による組合事業救済	帆刈 誠吾	37
◆取手市における賦課金導入の事例	栗原 芳文	42
ほりゆうち		
時代の潮流にもまれながら	安田 好文	46
ひろば		
鹿児島市の“副都心”谷山地区のまちづくり	森重 彰彦	49
まちに活気を取り戻せ	佐藤 雅美	52
相談室		
中心市街地活性化法の改正及び中心市街地活性化基本方針等の策定状況について	国土交通省 都市・地域整備局市街地整備課	55
(社)街づくり区画整理協会主催 訟務実務研究会で頂いた質問について	国土交通省都市・地域整備局市街地整備課市街地整備制度調整室	57
知恵袋		
UR都市機構の防災公園街区整備事業—事業の概要と事例紹介—	独立行政法人 都市再生機構土地有効利用推進室土地管理・防災公園チーム	58
海外まちづくり事情		
アメリカにおける魅力ある郊外住宅地開発事例	島岡 秀行	62
わだい		
鉄道とバスのシームレス化	野間 至	67
談論風発		
関西学研都市「鎮守の森」よ、こんにちは	有地 義明	69
土地区画整理事業に携わって	近田 弘	70
実務問答		
実務問答		72
事例紹介		
貨物ヤード跡地の再生～健康福祉タウンの実現に向けて～いわき都市計画事業内郷東部第三土地区画整理事業	永井 吉明	73
<竣功式典開催おめでとうございます>	社団法人 街づくり区画整理協会	83
区画整理団体だより		84
編集後記		106
グラビア◆いわき都市計画事業内郷東部第三土地区画整理事業		

取手市における賦課金導入の事例

浜田・上萱場土地区画整理事業

事務局(有)いばらき都市開発 栗原 芳文

I はじめに

浜田・上萱場土地区画整理事業は、都市近郊の農村集落整備を目的として、全国的なモデル事業として平成元年にスタートをしました。

しかし、近年の地価の下落傾向により保留地処分が停滞し資金不足となり、金融機関からの借入金約10億円を返済する目処が立たなくなりました。

そのような中で、茨城県、取手市、債権者、組合役員、組合員が一丸となって組合の再建に立ち向かい、現在では平成20年度の事業収束に向けて着実に進めている事例を報告します。

II 取手市の紹介

取手市は、茨城県の南端に位置し、市域は総面積69.96km²、東西9.3km、南北14.4kmであり、利根川とその支流である小貝川の二大河川が流れる水と緑に恵まれた地域であります。

茨城県の南部の玄関口としてばかりでなく、東京、成田、つくばを結ぶ三角形のほぼ中央に位置していることから交通の要となっており、首都圏の都市の中でも、交通の利便性と自然環境に恵まれた都市環境をもっています。

なお、取手市は平成17年3月に旧藤代町と合併、現在の取手市となりました。

III 浜田・上萱場地区の概要

1. 位置

取手市の北東部に位置し、地区の西側は古くから拠点集落としての機能を果たしてきた浜田集落に接し、北側は県道谷田部・藤代線を隔てて農振農用地に接し、南側は小貝川の堤防、東側は上萱場集落に囲まれた面積約21.7haの区域であります。

2. 事業の目的

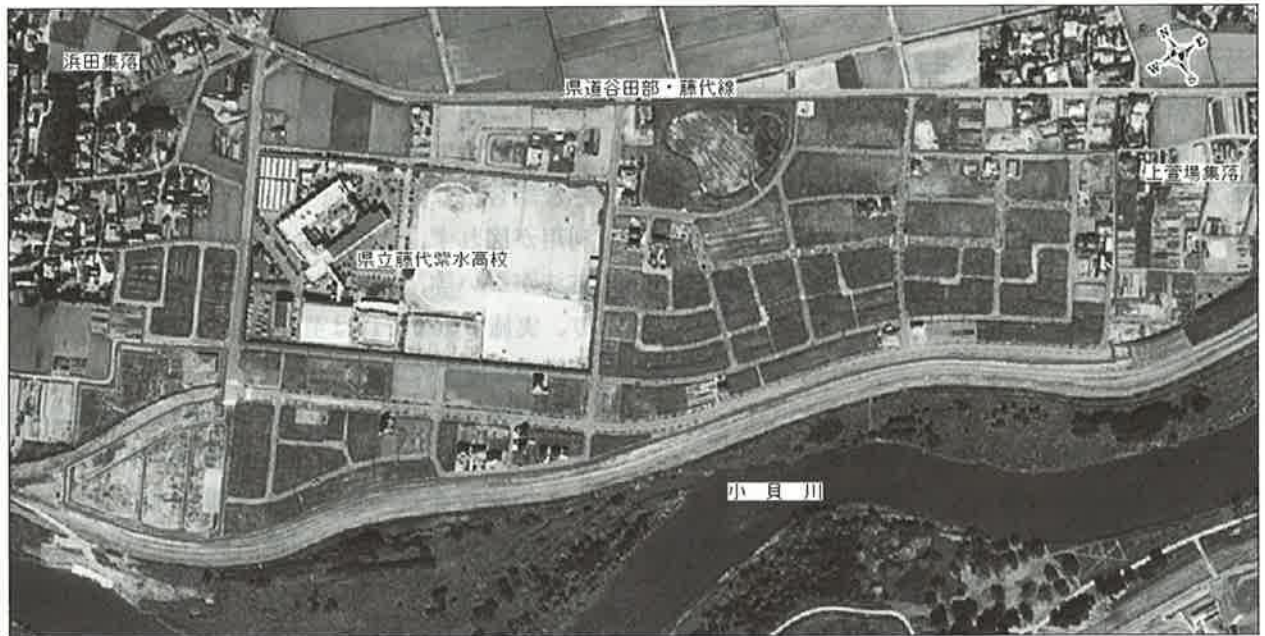
本地区は、旧村時代に村役場等が所在した拠点集落であり、都市化の影響を顕著に受け、生活環境施設整備の立ち遅れや混在化が進んでいました。また、豊かな自然環境に恵まれた中であって、耕作放棄地が点在したり、基幹道路である県道の付替えや小貝川堤防の拡幅改修が計画されていました。

このため、これらの公共施設整備事業の展開とあわせて、土地区画整理事業を行い、公共施設の整備改善と土地の区画形質の変更により、秩序ある土地利用の形成と宅地の利用増進を図ることを目的とした事業であります。



3. 事業の概要

- 【事業名】 浜田・上萱場土地区画整理事業
- 【施行者】 浜田・上萱場土地区画整理組合
- 【施行面積】 約21.7ha
- 【事業年度】 平成元年度～平成20年度
- 【権利者数】 120名（借地権者0名）
- 【減歩率】 約42.6%
- 【総事業費】 約46億円
- 【保留地】 約3.3ha
- 【計画人口】 約840人
- 【その他】 集落地区計画



Ⅳ 組合再建に向けての取り組み

1. 現在までの歩み

- 元年3月 組合設立事業認可
- 5年8月 仮換地指定
- 5～9年度 造成工事実施
- 7～10年度 保留地の処分開始、売買契約
(約2haを40万/坪で処分)
- 11年1月 第4回総会で『賦課金徴収について』
諮問したが否決される。
- 13年12月 第6回総会で『再減歩の実施の方針
について』諮問し可決される。
- 16年1月 第9回総会で『保留地買取方式につ
いて』諮問し可決される。
- 16年6月 役員・企業・一般地権者で構成する『検
討委員会』を設置する。
- 16年9月～ 説明会、アンケート、個別聞き取り
調査(個別ヒアリング)を実施する。
- 17年3月 第11回総会で、『金銭的な負担方式』
を事業収束の基本方針として進める
ことを諮問し可決される。
- 17年7月～ 『個別負担金支払承諾の確約書(実印
押印)』及び『印鑑証明書』の取付け
を開始する。
- 17年12月 第12回総会で『定款変更(定款に賦

課金追加)』を諮問し可決される。

- 18年1月 借入先金融機関と債権放棄額2億円
の『覚書』を締結する。
- 18年2月 第13回総会で『賦課金総額』『賦課金
徴収細則』について諮問し可決される。
- 18年2月～ 賦課金徴収を開始し現在に至る。
- 18年3月 借入先金融機関と債権放棄額2億円
の『協定書』を締結する。

2. 現在の事業の状況

賦課金徴収状況については、平成18年3月～
同年9月末までに、賦課金総額10億円の内、約
9億4千万円が徴収済みであり、現在までの徴収率
は約94%です。

金融機関からの借入金元金約10億円の内、『覚書』
に基づく返済金額約8億4千万円を、9月末日ま
でに返済しました。

今後は賦課金未納者対応と換地処分に向けての
各種の手続きを進める計画です。

Ⅴ 再建するための主な要点

1. 組合役員の意識及び具体的な行動

賦課金方式で進めるためには、賦課金項目を定
款に追加するための総会が必要でした。

具体的に進めるためには組合の自助努力を原則

として理事・監事・総代が一丸となって事業収束に対する熱意を持つことが重要でした。

その結果として、約3ヶ月をかけ組合の理事・監事・総代が一丸となって行動し、組合員の約90%から『個別負担金支払承諾の確約書（実印押印）』及び『印鑑証明書添付』を取り付けることができました。後にこの行動が事業収束への展開に大きく繋がることとなりました。

2. 検討会の設置

事業収束の方向性を検討する組織として、役員・企業・一般地権者から構成する『検討会』を設置し、3ヶ月間で7回の協議を行い、具体的な仕組みの検討や地権者対応などを進めました。

また『検討会』では、金融機関との話し合い・議会への請願などの働きかけを行いました。

3. 組合員への情報公開・協力依頼

事業収束に向けて具体的に進めるためには組合員の協力が不可欠なことから、組合の現在の状況等の情報公開及び組合員の意向の確認等をするため、アンケート調査の実施、個別の聞き取り調査（個別ヒアリング）等を実施しました。

その結果、組合員の多くはこのままの状態で組合事業を放置することについては決して好ましいとは思っていないことが判りました。

更には、早急に何らかの解決策を具体的に進める必要があることについては十分に認識しており、賦課金方式を具体的に進めることに対して概ねの理解が得られました。

4. 事業再建に向けた選択肢（方法）の検討

組合の事業再建に向けては、あらゆる選択肢（方法）を具体的に検討し、トコトン議論することが必要でした。

①再減歩方式

当初は再減歩方式を総会で議決しましたが、再減歩となると仮換地の大幅な見直し、ライフライン等の再整備、新たな保留地の増加に伴う保留地処分等、現実的には更なる新たな課題が生まれることになり、実施するまでには至りませんでした。

②保留地買取方式

次に、組合員が未処分保留地を当初処分価額の40万円/坪で買取方式（仮換地面積の割合で負担）が総会で議決されましたが、仮換地面積が小さな組合員は買い取っても過小な土地となり土地利用が図れず、この場合には共有地とする以外に方法がない等、実現するためには多くの難点があり、実施するまでには至りませんでした。

③賦課金方式の決定

賦課金方式で進めるためには新たに賦課金項目を定款に追加するための総会の議決が必要でした。

この定款変更（賦課金関連事項を追加）には、組合員の人数及び所有面積の両方について2/3以上の賛成が必要となることから、組合員の理解が得られるかが大きなポイントでした。

しかし、それまでには、再減歩方式、保留地買取方式等あらゆる選択肢を検討してきた上での最後の選択肢であったことから、賦課金方式に決定することができました。

5. 組合の自助努力及び対応策の早期実施

組合の理事、監事、総代は、事業再建に向け何も実行しないで、ただただ時間を経過させることが新たな問題点を作る原因であることを認識し、すべての問題は組合の自助努力を基本とし早期決定、早期実施を心掛けました。

特に、借入先金融機関の債権放棄がこの事業を収束する上では不可欠であることから、借入先金融機関に対しては事業収束に向けての組合の自助努力の姿勢を強く示す必要があると考え、組合員全員から『個別負担金支払承諾の確約書（実印押印）』及び『印鑑証明書』を取り付けることを決定しました。

その後、この『個別負担金支払承諾の確約書（実印押印）』及び『印鑑証明書』を取り付けることができたことにより、この書類をもとに茨城県及び取手市の支援を受け、借入先金融機関から債権放棄する旨の『覚書』さらには『協定書』を締結することができました。

6. 行政側（茨城県・取手市）からの支援

金融機関への債権放棄や低利での融資制度の創設にあたっては、茨城県知事・茨城県土木部都市局都市整備課及び取手市長・取手副市長・取手市建設部都市政策課の方々の適切なる指導・助言などのご支援を頂き、今回の再建スキームが確立できました。

①金融機関への一部債権放棄の働きかけ

この事業の再建計画を進めるにあたっては、借入先金融機関の一部債権放棄がこの事業を収束する上では不可欠であることから、債権放棄に向けては茨城県及び取手市の全面的な支援を受けて、2億円の債権放棄を確実なものとすることができました。

②組合員へ賦課金の融資制度の確立

賦課金を徴収することが決定したとしても、現実問題として賦課金を現金で納付できる組合員は少ないことから、取手市の強力な支援のもとに、賦課金決定額を限度額として、借入先金融機関の低利での融資制度を創設していただき、賦課金の納付がスムーズ行えるよう融資制度を確立して頂きました。

7. その他の支援策

①仮換地を販売出来るような対応

賦課金を納付するための手段としては、借入金で対応する地権者と仮換地を一般に売却して賦課金に充てる方法を実施する組合員がいました。

後者の場合、仮換地の従前地を売買しようとした際に、（従前地面積が大きいと権利形態が共有名義となり、後々、土地を購入した地権者の間で単有名義にする際に、混乱を引き起こることが想定できることから、）現状のままでは一般に売却し難いため、『従前地の分筆』及び『仮換地の変更（再分割）』が必要となりました。

この『従前地の分筆』と『仮換地の変更』を実施するためには、組合の承認が必要となりますが、理由が賦課金の納付のために実施する場合に限り、組合はこれらの案件については、すべて承認することとしました。

結果的には、数十名の組合員が『従前地の分筆』及び『仮換地の変更』を実施し、土地を一般に売却して得た金銭を、賦課金として納付して頂きました。

②賦課金の課税上の取り扱い

組合員が賦課金を納付するために仮換地を処分した場合の、税務上の取り扱いについては、近年の状況を踏まえて、国税庁で賦課金の課税上の取扱が提示されました。

従来は仮換地の処分は課税対象でありましたが、賦課金納付のための処分が証明できれば経費として扱えることが出来ることとなりました。

Ⅵ おわりに

事業収束に向けて、金銭的負担方式である『賦課金方式』による活動を本格的に開始したのは、平成17年3月からのスタートでした。

その後、様々な検討や手続きを踏まえて賦課金の徴収、更には借入金の全額返済及び一部債権放棄まで『やっとの思いで』漕ぎ着けることができました。

現在は、賦課金未納者に対する具体的な対応策を進めようとしている段階です。まだまだ最終的な事業収束に向けては途中段階ではありますが、この事業をここまで進めてくることができた大きな要因は、組合の理事・監事・総代の一致団結した頑張り、何としても事業収束させるという責任感と熱意、そして行政側（茨城県・取手市）の全面的な支援、更には債権者及び組合員のご理解とご協力があったからこそ、成し遂げることが出来ました。

この数年間は、出口の見えない本当に厳しい状況にありましたが、やっとゴールが見えてきたような状態です。

最後に、当組合事業の再建にあたりましては茨城県及び取手市、債権者等関係各位のご支援とご協力に対しまして心より感謝を申し上げます。

（くりはら よしふみ）