

埼玉県富士見市水子貝塚東地区

協力体制の中でスケジュールの前倒しに成功



半年間停滞していた事業のなか、地権者が1日でも早く土地利用の実現が図れるようスケジュールを提示し、速やかに地権者全員の合意形成をはかりました。また、地権者との約束を遵守できる事業協力者を選定し、行政との協力体制の中で3カ月という大幅なスケジュールの圧縮を実現しました。

DATA

事業名称	: 富士見市水子貝塚東土地区画整理事業	総事業費	: 4.6億円
事業期間	: 平成24年12月～平成27年3月(予定)	保留地処分金	: 4.4億円
施行面積	: 約3ha	助成金	: 0.2億円
使用収益開始日	: 平成25年8月(一部開始)	合算減歩率	: 約34%

停滞中の計画を再考し、早期に工事着工

当地区は、平成22年度に暫定逆線引き地区から市街化区域に編入した地区(全体面積約95ha)の一部であり、当地区周辺では市街化編入後、単独の開発行為などにより虫食い状態で不良市街地が形成される可能性がありました。

このような状況のなか、当社がこの事業に関わる以前から既に土地区画整理組合設立準備会が発足していたものの、事業が半年間停滞していた時期がありました。

そこで、当社は本事業において、地権者が1日でも早く土地利用の実現を図れるよう地権者との合意形成を速やかに図り、計画の練り直しを行いました。

また、事業認可前には、月2回の準備会の開催と全4回の全戸個別ヒアリングを行うことにより、地権者の土地利用の意向を把握したうえで、土地利用計画の作成を行い、全地権者の想定換地を実施し、事業合意に至りました。

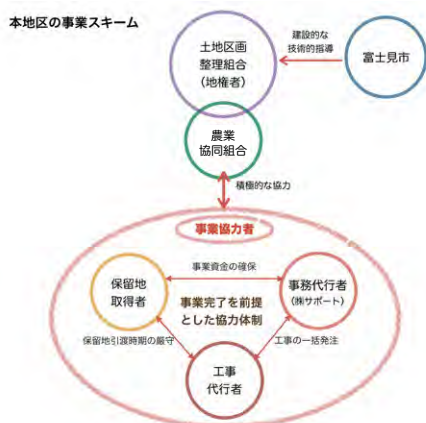
さらに、調査設計等の作業を認可前に前倒しで着手したことにより、認可後1ヶ月足らずで工事着工が実現しました。



地権者の金銭的リスクを軽減

当社が本事業に参画するにあたって、いくつかの提案をさせていただきました。そのひとつは、組合施行による業務代行方式の採用です。事業認可前から事業協力者（事務代行者、保留地取得者、工事代行者）の協力を仰ぎ、組合が金融機関に借り入れをすることのない安定した事業運営を行うことで、地権者の金銭的リスク軽減に努めました。

他にもこの協力体制によって、確度の高い事業費の精査や、埋蔵文化財の発掘調査等の各種調査を事業認可前に行うことにより、事業の長期化リスクを極力軽減させていきました。



目標を設定し、期日を守る

当社は平成26年度内の事業完了を目標とし、約1年で工事を終える事業スケジュールを作成し、提案いたしました。

その一端には、当地区の市街化編入に伴う固定資産税の軽減措置が平成26年度までとなっており、さらに、保留地取得者からは消費税の増税に対して、平成25年9月までの保留地完成を望んでいるという背景がありました。

設定した目標期日を守るために、認可前よりスケジュールの遵守を条件とした事業協力者の選定を行い、協力体制の中で事業計画を作成しました。

また、目標スケジュールを守ることが出来たのは、市の建設的な技術的指導や、地元農協協同組合の積極的な協力をいただいたことによります。その結果、元々短時間で事業を完了するスケジュールでしたが、さらに、当初の事業スケジュールから3ヶ月の事業期間圧縮することが可能となりました。