

群馬県高崎市倉賀野町下新堀地区

コンサルタントが業務代行者となることでリスクを低減



組合の業務代行者を保留地購入者(デベロッパー)や工事請負業者(ゼネコン)が担うのが従来の考え方です。しかし、工事費の変動や土地価格の変動リスクが地権者の負担につながってしまうこともあります。そこでコンサルタントである当社が業務代行者となり、事業全体の調整役を担いました。

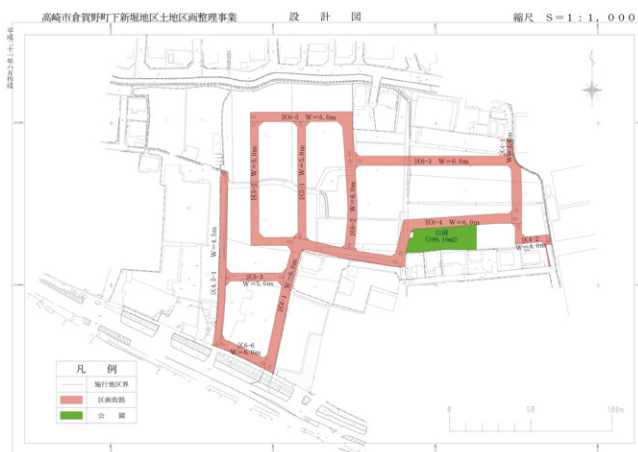
DATA

事業名称	: 高崎市倉賀野町下新堀土地区画整理事業	総事業費	: 約2.5億円
事業期間	: 平成20年5月～平成25年6月	保留地処分金	: 約2.5億円
施行面積	: 約2ha	合算減歩率	: 約46%
使用収益開始日	: 平成22年6月(一部)、平成24年2月(全体)		

複数の個人地権者をまとめ、利用増を狙う

当地区は、既に地区周辺の市街化が進んでいる市街地の中に残された農地であったため、個人地権者による単独土地利用が困難な状況にありました。

そこで、「単独より2人、2人より5人の発想を用いて、土地の利用増がよりいっそう見込める形での区域設定を行った上で土地利用の提案をいたしました。この提案に各者から納得をいただいた結果、約1年の短期間で事業化となり、仮換地から工事へとスムーズに事業を推進することができました。



地権者が率先して事業に加わる地権者発意型

ここでは事業手法を共同開発（開発行為）ではなく、土地区画整理とすることで、地権者の負担を軽減させることを可能とし、地権者が共通の目的を持つことにより、行政主導型の土地区画整理事業ではなく、地権者自らが事業に取り組む「地権者発意型」で行政の認可を得ることができました。



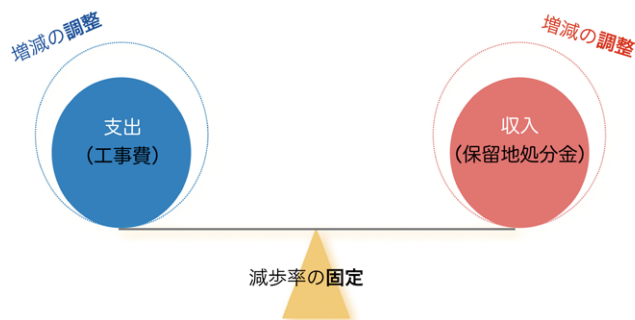
業務代行者をコンサルタントが担う

本事業の最大の特徴としては、業務代行者をコンサルタントである当社が担った点にあります。

従来、業務代行者は、保留地取得を担保としたデベロッパー、または、工事請負となるゼネコンが事業運営を図ってきました。しかし現在の厳しい社会情勢の中、建築資材や原油価格の高騰、さらには金融機関の貸付金利の上昇と言ったリスク要因により、デベロッパーやゼネコンによる業務代行では地権者の土地に対する減歩率の固定が困難となっていました。

そこでコンサルタントが業務代行者として、組合に代わってデベロッパーやゼネコンとの調整役を担い、保留地価格や工事費の変動によって地権者の負担（減歩率）が増加しないように、事業全体で資金計画の調整を行いました。

【コンサルタントが業務代行者の場合】



地権者の負担（減歩率）が増加しないように、
事業全体で資金計画の調整が可能