

埼玉県鴻巣市三ツ木地区

計画を見直し、停滞していた事業を早期に再開



地権者との合意が図れず、土地区画整理事業が約10年にもわたって停滞し、それにより、事業費の不足が発生しました。そこで当社は事業の再構築に着手し、資金計画やハードの見直しを行い事業費不足を解消し、当地区の事業を完了させました。

DATA

事業名称	： 鴻巣都市計画 三ツ木土地区画整理事業	総事業費	： 約23.1億円
事業期間	： 平成5年4月～平成25年3月	保留地処分金	： 約14.7億円、補助金：約0.2億円、
施行面積	： 約15.5ha		市助成金：約8.2億円、その他：約0.02億円
使用収益開始日	： 平成9年8月（一部）～平成21年2月（全体）	合算減歩率	： 約23.7%

長期間にわたる事業停滞を解消

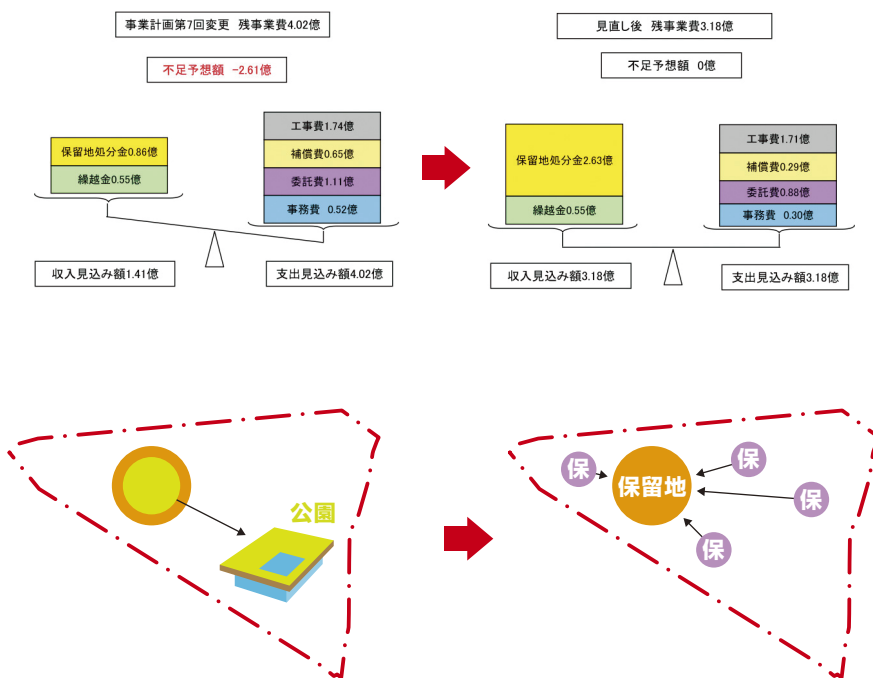
当地区は、認可当初より数名の地権者との合意形成が図れず、約10年間の長期にわたり工事等が進捗できない状況にありました。その間、地価下落の影響を受けた保留地処分金の減少（収入の減少）及び経済変動等による工事費の上昇、事業の長期化に伴う組合の維持管理費（事務費、人件費等）の増加によって、平成19年の時点では約2.6億円の事業費が不足することが予想されていました。また、組合では事業進捗の為に直接施行も視野に入れて検討されてきましたが、直接施行をするための手持ち資金もなく、実行もできない状況となっていました。そもそも、組合解散までには、未同意者の協力も必要となり、その対応で事業期間がさらに伸びることも懸念されていました。さらに当時、すでに約64%の土地が使用収益の開始を受けており、未同意者の土地を含む約36%の土地が使用収益を開始されていない状況で地権者間での不平等が発生していました。



そこで当社は、平成19年に事業のスムーズな遂行と早期完了を目的とした事業の見直し「事業再構築」の検討に取りかかりました。再構築の主な柱は、資金計画の見直し・設計等ハード面の事業内容の見直し・地権者の合意形成の3方針を定めました。事業計画変更に対する行政の対応・協力、変更案に対する地権者の合意形成、さらには、事業途中段階より、業務代行者方式を採用し、当社がその一部を担い、事業の安定化を実現させました。その結果、平成21年には工事が完了し、地区内全域の使用収益が開始され、事業の見直しから4年で事業が完了（組合解散）となりました。

計画を再構築し、事業費不足を解消

目下の課題であった事業費の不足予想額約2.6億円について、まず当社は、未同意者を含めた未だ使用収益を開始していない土地を持つ各地権者に個別ヒアリングを行い、その意向を基に換地変更を提示し、対象地権者の全員から同意を取り付けました。また、事業費縮減のため、道路計画等を変更することで工事費や補償費の削減を行いました。なお、収入財源確保のため、調整池をオープン式から地下式へ設計変更し、それによって調整池上部での公園利用が可能となったため、元々の公園用地を保留地に替え、さらに地区内に点在していた保留地を集約して、保留地の一括処分を行いました。このような資金計画や設計等のハード面の事業内容の見直しによって、事業費不足を解消させました。これら「事業の再構築」の実現によって事業がスムーズに進捗し、直接施行を行うことなく当地区の事業を完了させることができました。



公園地下に調整池を設置することにより、公園用地を保留地に変え、集約が可能に

点在していた保留地を集約し、処分可能な場所に変更

