

千葉県成田市公津西地区

事業完了後以降の暮らしにも配慮



私たちが大切にしていることのひとつは、区画整理が終了した後の地権者の皆様の生活です。そこで、地権者の皆様を取り巻く状況や税負担の問題などをヒアリングし、個々人の収益分配案等を提示する中で、今後の暮らしをイメージしていただけるように努めました。

DATA

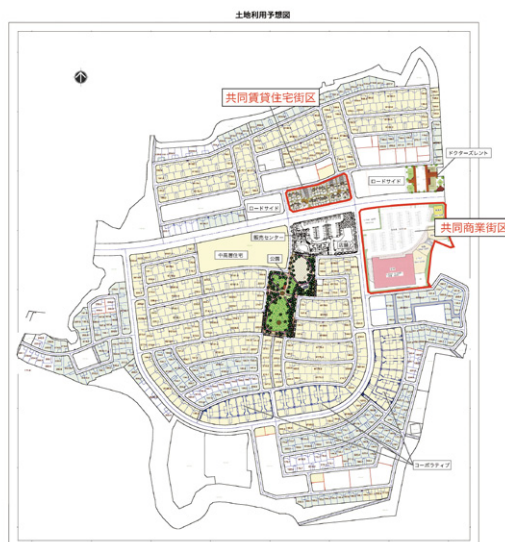
事業名称 : 成田都市計画事業公津西特定土地区画整理事業
事業期間 : 平成13年7月～平成23年1月
施行面積 : 約37.6ha
総事業費 : 約81.3億円

保留地処分金 : 約70.0億円
助成金等 : 約11.0億円
合算減歩率 : 約60%

近隣施設の利用も視野に入れた区画整理

当地区は、JR成田駅西口の西方約2.5kmに位置し、成田ニュータウンに隣接する地区です。「まちの顔」として「商業街区」「賃貸住宅街区」の2つを先行して整備する計画とし、商業街区・賃貸住宅街区については、まとまった規模の街区を一体的に整備する必要があったため、複数の地権者の短冊状の換地を集合して設定する「申出換地」の手法にて生み出しました。

換地にあたっては、地権者を取り巻く状況や税負担を加味した地代収入、相続時の相続税対策が考慮された個人の適切な収益分配案を幾度も提示し、事業完了後の生活イメージを持って頂くことに努めました。また、地区内に「共同商業街区」と「共同賃貸住宅街区」の両方を設けることで、双方の街区のメリットがデメリットを補完し合う、バランスの取れた土地活用を具体化することができました。

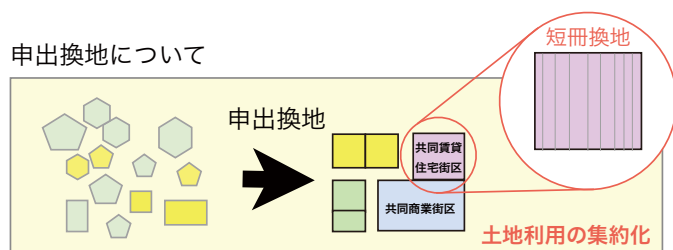


まちの顔をつくりたい

当社は、当地区の土地区画整理組合の事務代行者からの委託により、プロジェクトの企画・立案・実施までの総合監修を行いました。

当地区では、最寄り駅である成田駅からアクセスした際、地区の第一印象である「まちの顔」として、「商業街区」「賃貸住宅街区」の2つを先行して整備する計画としました。商業街区・賃貸住宅街区については、まとまった規模の街区を一体的に整備する必要があったため、複数の地権者の短冊状の換地を集合して設定する「申出換地」の手法を活用し、申出地権者が共同して賃貸事業を営むことで生み出しました。

結果として、事業初期の段階で、計画的・良好な街並をつくることができ、以後の住宅系保留地の販売促進につなげることが出来ました。



事業完了後の生活イメージをシミュレーション

地権者の皆様の換地の意向を伺うに当たっては、地権者個々を取り巻く状況、土地の所有状況に応じて、固定資産税などの税負担を加味した地代収入、相続時の相続税対策が考慮された個人の適切な収益配分案を幾度も提示し、事業完了後の生活イメージを持って頂くことに努めました。

申出換地の手法を導入したのも、地権者の皆様の事業完了後の生活イメージを確実に実現するための方法を用意するためでした。地区内に「共同商業街区」と「共同賃貸住宅街区」の両方を設けることで、双方の街区のメリットがデメリットを補完し合うことで、バランスの取れた土地活用を具体化することができました。

	共同賃貸住宅街区	共同商業街区
メリット	建物の投資に伴う節税効果	土地をまとまった期間貸すことによる安定収入
デメリット	建物の投資の際の借入金のリスク	経費が固定資産税のみであるため節税効果の期待薄

バランスを考えた土地活用



協力し合い良いまちにするという意識づけ

共同賃貸街区では、地権者個々人の財産である賃貸建物を各自提供していただき、建物群の一括管理、住設機器の一括リースにより、賃貸事業に伴うリスクの低減を図っています。

また、共同で土地活用を行っていく上で、リスクの分散や公平な収益を分配するため、地権者による一括管理会社を設立し、事前に全員合意で定めた収益の分配

ルールにより、家賃収入を公平に分配する方法を導入しています。

結果として、土地活用を一人ひとり個々で行うのではなく「みんな」で協力して活用をしていくことにより生じる安心感、個々の役割、責任感など、相手に対して自分がいるという意識が地権者間の中で醸成されました。

加えて、自分の資産、自分が住むまちは自分たちで良くしていこうという共通の認識も芽生えたことで、維持管理の行き届いた運営を行うことができ、現在では、賃貸住宅の家賃は周辺相場よりも高い設定にも関わらず満室稼働というユーザーからの高い支持を得ています。(平成25年10月現在)