

# 土地区画整理事業におけるリスク対策および 危機管理対策に関する研究

宮崎大学工学部 出口 近士  
九州工業大学工学研究院 吉武 哲信  
玉野総合コンサルタント(株) 浅野 誠  
玉野総合コンサルタント(株) 佐多 孝徳

## 1. 研究の概要

土地区画整理事業は、我が国における有用な都市整備手法であり、近年では東日本大震災の復興手法としても活用される等、今後も幅広い適用が期待される。しかし一方で、バブル崩壊後の地価単価の下落に起因して事業収入源の1つである保留地販売が振るわない等、事業に悪影響を与える事象(以降リスクと記す：図-1 参照)が顕在化して、事業破綻の危機に陥っている地区や事業が長期化している地区が少なくない。そのため、事業を適切にマネジメントすることが求められている。

このような状況を受けて本研究では、組合施行および公共団体施行を対象として、リスクの顕在化を防止する対策と、リスクが顕在化した状況において事業資金計画の破綻を防止する対策を特定・評価した。

このうち本稿では、土木学会論文集 F4(建設マネジメント)vol.69 No.4 特集号(2013)へ投稿、掲載された「リスク顕在化後の状況下において、事業資金計画の破綻防止」を支援する研究成果を紹介する。

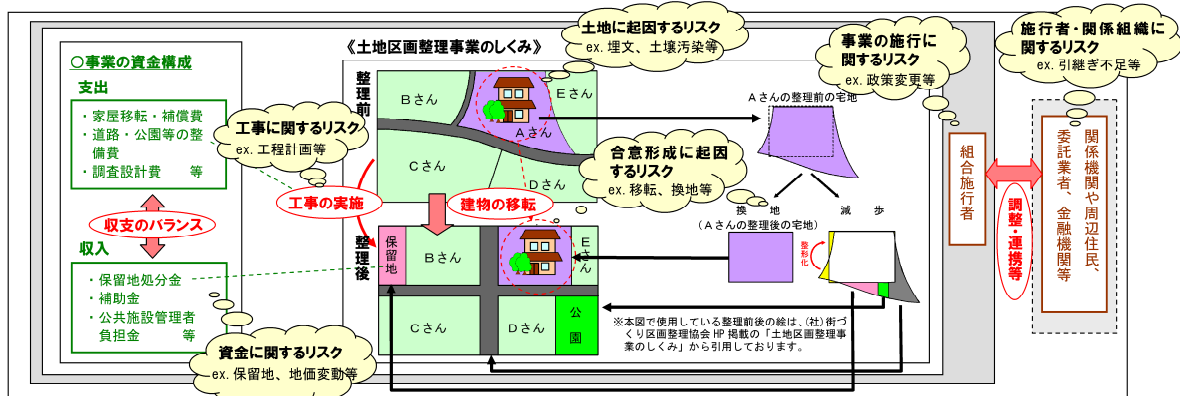


図-1 中の絵は(社)街づくり区画整理協会 HP の「土地区画整理事業のしくみ」から引用した。

図-1 土地区画整理事業のしくみとリスク

## 2. 研究の目的 (事業資金計画の再構築)

リスクが顕在化した状況において事業資金計画の破綻を防止するためには、顕在化したリスクの影響を最小限に留め(留意点①)、事業資金計画を再構築する(留意点②)必要がある。一方、組合施行土地区画整理事業は、地区権利者が組合を組織して施行するが、権利者に土地区画整理事業の十分な知識や経験がないことが多い。そのため、リスクが顕在化した後に実施する対策を組合が検討・決定する際に、客観的にわかりやすく検討できる手順を系統化することが望まれる(留意点③)。本稿ではこれらの点に留意して、以下の3点を目的とする。

- 1) リスクの顕在化に起因する支出の増額を抑制するための対応方法(顕在化したリスクの影響を最小限に留める対応方法)を設定・評価する。(留意点①)
- 2) 収入の保留地処分金に着目した保留地販売促進策と、その他の収入増・支出減に着目した資金計画の再構築方策を設定・評価する。(留意点②)
- 3) 上記1)・2)の評価・分析結果に基づいて資金計画を再構築する判断プロセスを系統化する。(留意点③)

### 3. 研究の方法・内容（事業資金計画の再構築）

#### 【対応方法・方策の整理・設定】

前述の顕在化したリスクの影響を最小限に留める対応方法と資金計画の再構築方策の整理・設定については、土地区画整理事業に十分経験のある技術者 12 名(全国に事業展開する都市計画系建設コンサルタントに所属する技術者)を対象として、対応方法・方策をリストアップしてもらうアンケート調査を実施した。これによって、137 個の顕在化したリスクへの対応方法と 21 個の資金計画の再構築方策を整理・設定した。

#### 【対応方法・方策の評価】

整理・設定した対応方法・方策を評価するために、上記アンケート調査と同一の会社に所属し、土地区画整理事業に経験のある技術者を対象として、対応方法・方策の有効性と実現性を 4 点～4 点の 9 段階で評価してもらうアンケート調査を実施した(76 名から 11 都県 39 地区の回答を得た)。そしてこの調査結果を基に、整理・設定した対応方法・方策を、有効性と実現性の評価値に基づき順位付けをした。

### 4. 研究における成果（事業資金計画の再構築）

表-1 は、上記アンケート調査によって特定・評価した資金計画の再構築方策である。ここで土地区画整理事業は、既成市街地で施行する事業と新市街地を形成する事業では、地価の変動状況や補助条件等が異なるため評価の高い方策が異なるといえる。そこで、再構築方策の評価値の集計は、人口集中地区(DID)内・外のそれぞれで集計した(表-1 第 4 列に DID 内の評価値を示す)。

図-2 はこれらの成果を、組合が検討・選択するための支援フローである。このフローでは、地区特性に応じた対応方法・方策を選択できるように、地区特性を確認するプロセスを設け、その後対応方法・方策を選択する内容とした。

このように危機対応策の検討・選択手順をフロー化することで、実際の組合施行の区画整理事業において危機対応の検討・選択を支援できるものとする。

表-1 資金計画の再構築方策(DID内)

事業の段階	対策の分類	資金計画の再構築方策	DID内の評価点 (有効性:実現性)	順位	
(i) 準備段階	I 支出の削減	a) 段階的的事业手段(連鎖的区画整理等)の導入	{ 1.39 : 1.10 }	8	
		b) 事業規模の縮小	{ 1.61 : 1.50 }	5	
		・公共施設の計画見直し等	{ 1.56 : 1.60 }	4	
		・契約方法及び工法の再検討等	{ 1.72 : 1.55 }	3	
		・法2条2項の管理者負担による区画整理事業費からの切り離し等	{ 1.50 : 1.10 }	6	
	II 組合による収入確保方策	・減歩増(保留地面積の増加)等の収入確保方策の実施	{ 1.33 : 1.20 }	7	
	III 関係機関との協議・支援に係る方策	・自治体との密な資金計画協議	{ 2.17 : 1.60 }	1	
	(ii) 事業計画段階	I 支出の削減	a) 段階的的事业手段(連鎖的区画整理等)の導入	{ 1.52 : 0.72 }	6
			b) 施行区域の見直し(移転密集エリアの除外等)	{ 2.02 : 0.19 }	7
・公共施設の計画見直し等			{ 1.67 : 1.39 }	3	
・契約方法及び工法の再検討等			{ 1.78 : 1.39 }	2	
・法2条2項の管理者負担による区画整理事業費からの切り離し等			{ 2.00 : 1.35 }	1	
II 組合による収入確保方策		・減歩増(保留地面積の増加)等の収入確保方策の実施	{ 1.80 : 0.48 }	5	
(iii) 施工段階		I 支出の削減	・事業規模の縮小	{ 1.34 : 0.34 }	6
			・公共施設の計画見直し等	{ 1.64 : 1.05 }	2
			・契約方法及び工法の再検討等	{ 1.65 : 1.29 }	1
	・法2条2項の管理者負担による区画整理事業費からの切り離し等		{ 1.64 : 0.87 }	4	
	・事務費等の抑制		{ 1.65 : 0.96 }	3	
	II 組合による収入確保方策	・再減歩(保留地面積の増加)、賦課金による収入確保方策の実施	{ 1.65 : -0.30 }	7	

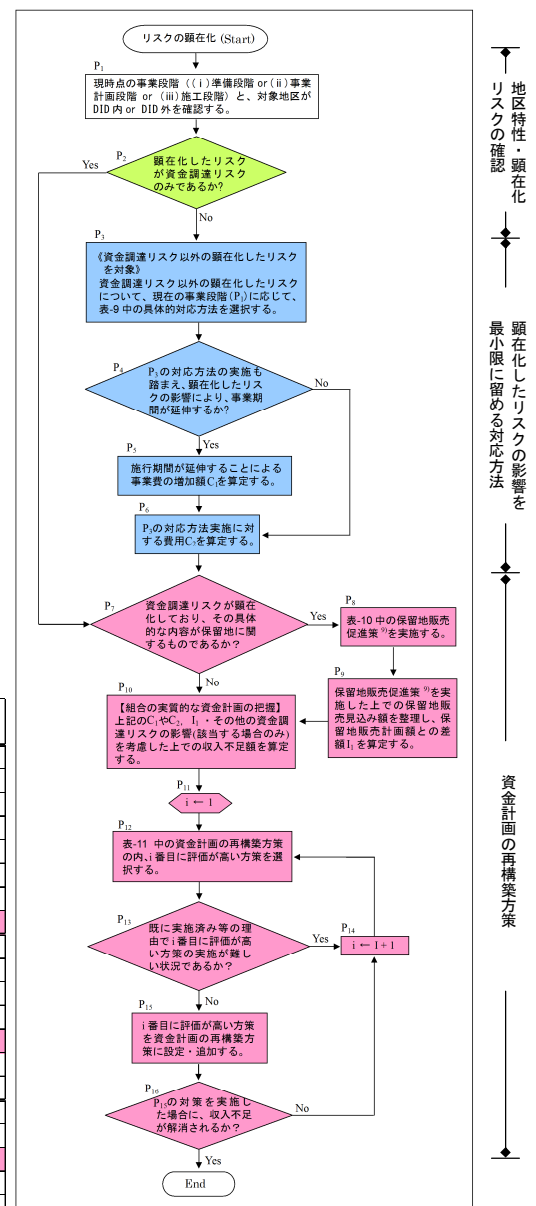


図-2 資金計画の再構築支援フロー