

(勉強会資料)

土地区画整理事業の進め方について

全体の流れ

学研高山地区第2工区は、換地による土地の再配置等、地権者の意向を踏まえた計画的かつ柔軟なまちづくりが可能な『土地区画整理事業』による面整備を基本としています。
今回は、土地区画整理組合設立までの全体の流れと、それぞれの段階での検討事項及び民間事業者の地権者組織との関わり方について確認していきましょう。

地権者組織

民間事業者

現在

全体地権者の会

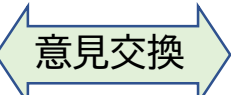


事業アドバイザー

提案・アドバイス

ステップ1

まちづくり協議会
(個別地区地権者のうち、設立に賛同する者で組織される)

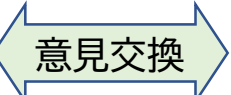


事業アドバイザー

提案・アドバイス

ステップ2

土地区画整理準備組合

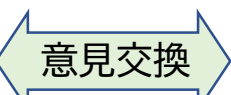


業務代行予定者

事業参画・支援

ステップ3

土地区画整理組合



業務代行者

事業実施

意見・助言・事業推進

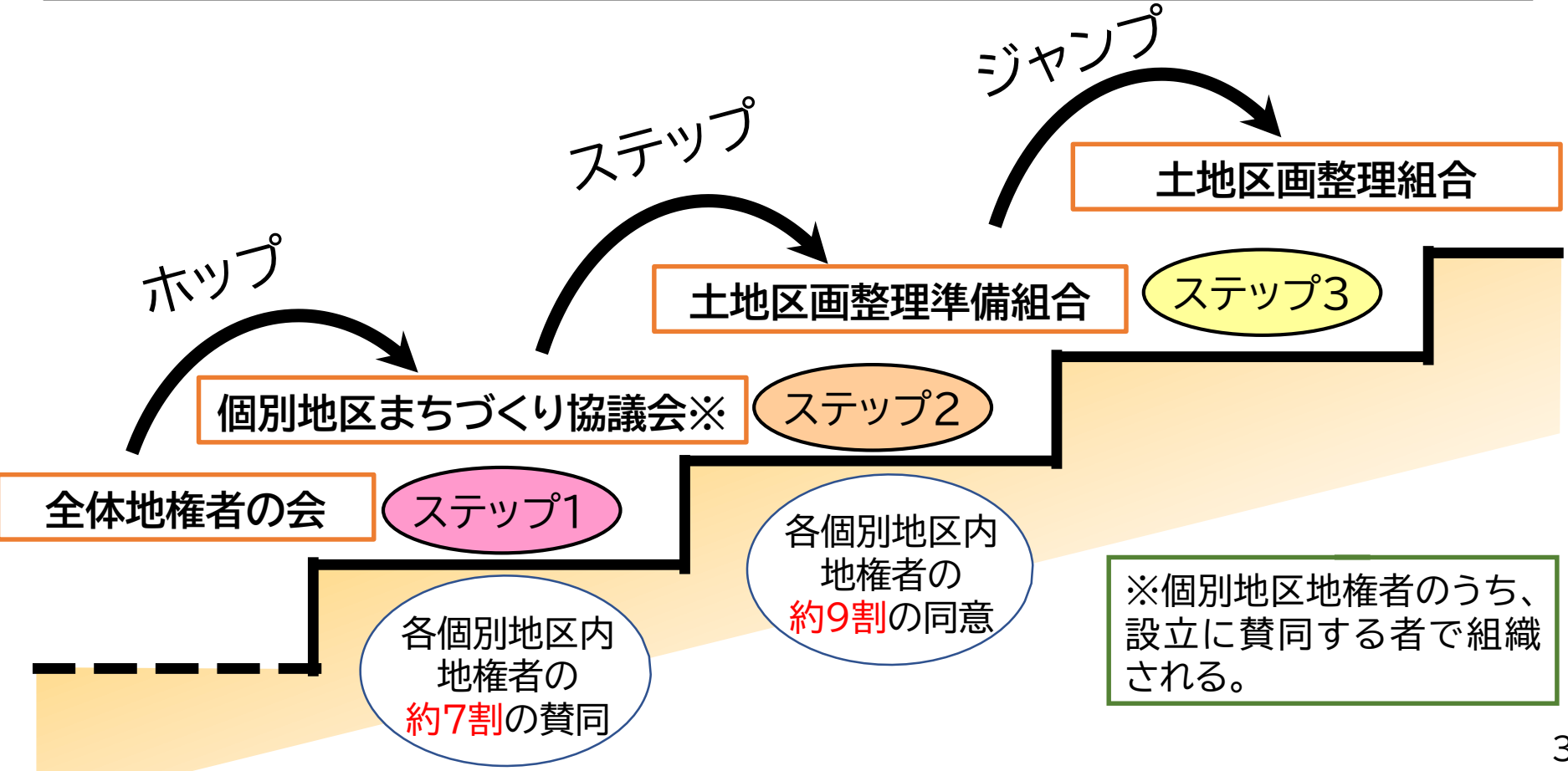
事業推進会議

市・行政

全体の流れ

■各段階での権利者の合意形成

・現在、個別地区まちづくり協議会設立にあたり、個別地区地権者に対して参加意向を把握し、設立に向けた準備が行われております。
・今後も、ステップに併せて、事業の具体的な検討と権利者の理解を得ながら進めていき、各ステップ毎に意向確認を行いながら進めていくことが重要です。



※個別地区地権者のうち、設立に賛同する者で組織される。

権利者の合意形成の基準について

- ・ステップ毎に、参加意向を把握するなかで地権者の賛同や同意をいただきながら進めていくこととなります。
- ・土地区画整理組合は、法的根拠に基づき設立されます。
- ・土地区画整理組合設立の認可基準は、施行区域内の所有者及び借地権者の**3分2以上の同意が必要**です。(土地区画整理法第18条※)
- ・認可後のスムーズな事業運営を考慮すると**同意率が高いことは大切であるため、9割の同意を目標**としています。

※土地区画整理法 第18条第1項（定款及び事業計画又は事業基本方針に関する宅地の所有者及び借地権者の同意）

第十四条第一項又は第二項に規定する認可を申請しようとする者は、定款及び事業計画又は事業基本方針について、施行地区となるべき区域内の宅地について所有権を有するすべての者及びその区域内の宅地について借地権を有するすべての者のそれぞれの**三分の二以上**の同意を得なければならない。

各段階での民間事業者の役割

・今後個別地区の検討を進めるにあたっては、まちづくりの初期段階から、民間事業者のノウハウを活用するとともに、地区の将来像と土地活用の方策を同時にまとめながら、地権者の合意を得て、進めることが大事です。

事業アドバイザー

・地区全体及び個別地区の事業化への提案及びアドバイスを行う者です。

業務代行予定者(事業協力者)

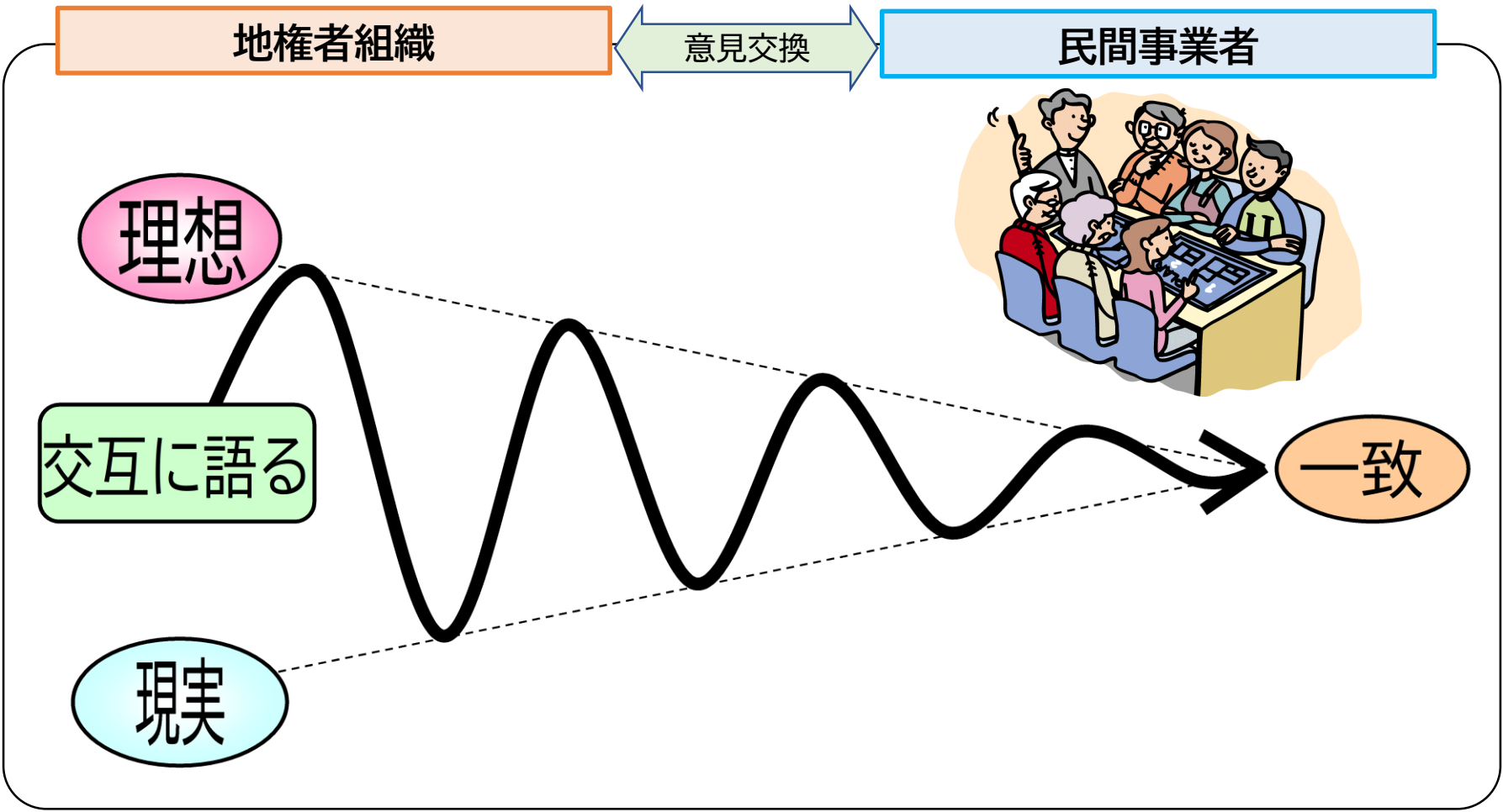
・土地区画整理準備組合の支援者として土地区画整理組合設立・認可への支援業務(主に事業計画案や認可図書等の作成)とそれまでの費用の立替を行う者です。

業務代行者

・土地区画整理事業の一部あるいは全部を、保留地取得を担保に業務代行する者です。

地権者組織と民間事業者の関係

地権者組織と民間事業者は、事業の進め方に関するワークショップ形式の勉強会を開催するなど、地権者組織がまちづくりのイメージ(理想)を語り、事業者は、そのイメージを「現実」に落とし込みながら、具体的なプランを検討していきます。



組合設立の流れ

・ステップ1は、「まちづくり協議会」設立の準備から始まります。
・事業化に向けた初期検討後、権利者の理解をいただいた段階で次のステップへ進みます。

地権者組織

民間事業者

全体地権者の会

事業アドバイザー

意見交換

提案・アドバイス



ステップ1

まちづくり協議会
(個別地区地権者のうち、設立に賛同する者で組織される)

事業アドバイザー

意見交換

提案・アドバイス

- ・まちづくり協議会設立準備
- ・事例地視察及び事業手法等の勉強
- ・事業化に向けた初期検討
- ・検討結果を権利者に説明(説明会)
- ・仮同意取得→準備組合設立へ

- ・施行地区の検討・確定
- ・土地利用計画案作成
- ・資金計画作成(事業成立性の検証)
- ・事業計画書・実施計画書の作成

組合設立の流れ(ステップ1)

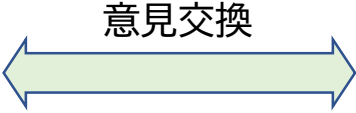
・事業アドバイザーとまちづくり協議会では、意見交換を行い、組合設立に向けた具体的な検討を進めます。個別地区のプランを検討すると共に、地権者の疑問点に応えるための事業アドバイザーからの提案を行ってもらい、共有化し方向性を見出していくことが重要です。

まちづくり協議会
(個別地区地権者のうち、設立に賛同する者で組織される)

事業アドバイザー
(事業経営能力・技術能力
資金調達能力・土地開発ノウハウ)

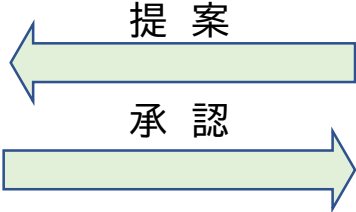
提案・アドバイス

まちづくりのイメージ
や希望、条件



対象地で事業を成立させるための条件を整理

事業への理解



事業計画(素案)の立案

地権者と民間事業者が事業推進に係わるリスクを共有し、互いに納得しあえる対応策、具体化できる事業計画を導き出すことが鍵になります

組合設立の流れ(ステップ2)

・ステップ2では、「土地区画整理準備組合」を設立し、組合設立に向けた組織づくりを行い、事業化に向けた詳細な検討を行います。

地権者組織

民間事業者

ステップ1

まちづくり協議会

意見交換

事業アドバイザー

提案・アドバイス

ステップ2

土地区画整理準備組合

意見交換

業務代行予定者(事業協力者)

事業参画・支援

- ・組合設立に向けた組織
- ・業務代行予定者の選任
- ・役員は総会での選挙・選任で決定
- ・事業化に向けた詳細検討
 - ⇒ 検討結果を権利者に説明(総会の開催)
 - ⇒ 総会において各種議案について採決
- ・本同意書取得→土地区画整理組合設立へ

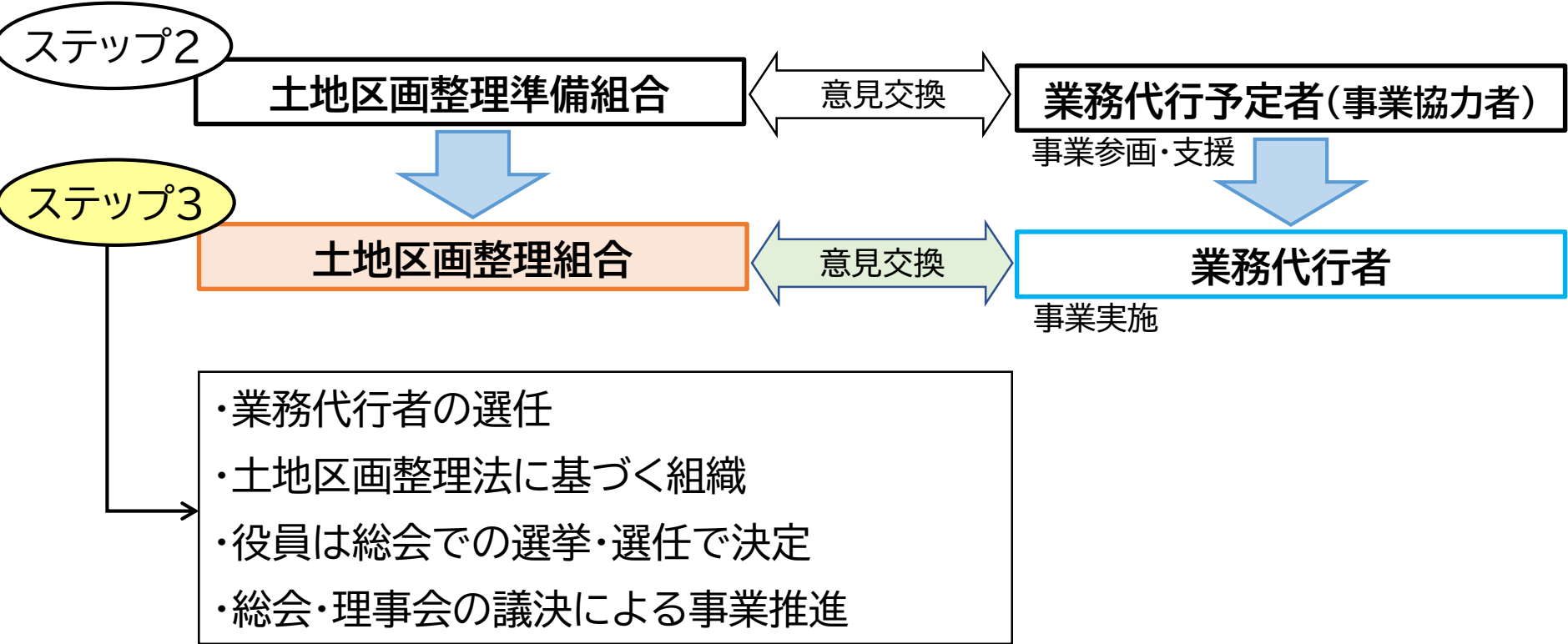
基本設計の実施
事業計画・実施計画事前協議の実施
各種関係機関協議(公共施設の編入協議など)

組合設立の流れ(ステップ3)

・ステップ3では、「土地区画整理組合」を設立し、施行地区内の土地について所有権及び借地権のある方が組合員となり、本格的な事業をスタートさせます。

地権者組織

民間事業者



まとめ

- ・地権者の同意率が高いと、認可後の事業運営が円滑に進む。

→地権者が一体となり進めていくことが重要。

- ・地権者は、組合設立に至るまでのステップ毎に行う様々な事項の決定や検討のために、事業に対する理解を深めることが必要。事業者は勉強会等によって、地権者組織と一緒に疑問点を解消、解決していく。

→事業者は地権者に寄り添いながら進めていく
伴走者のような存在。

