

平成22年11月24日  
都市整備部

盛岡広域都市計画事業渋民地区土地区画整理事業の収束について

1 事業概要

事業の名称	盛岡広域都市計画事業渋民地区土地区画整理事業	
施行者の名称	玉山村渋民土地区画整理組合（理事長 竹田 祐三）	
施行地区の面積	27.98ha	
施行期間	平成10年10月20日（組合設立認可公告日）～平成23年3月31日	
総事業費	2,951,431千円	
合算減歩率	32.94%（公共減歩21.97%，保留地減歩10.97%）	
保留地予定地積	25,948.97㎡	
計画人口	1,800人	
組合員数	179人（H22.10.31現在） 当初103人	
役員等	理事9人，監事3人，評価員5人	

2 事業経過

都市計画決定	盛岡広域都市計画区域に編入	平成2年5月8日
同上	渋民地区土地区画整理事業	同上
同上	都市計画道路3路線	平成3年9月25日
同上	都市計画道路1路線	平成3年10月1日
同上	都市計画道路1路線	平成3年11月29日
組合設立に必要な法定数の同意を得る		平成9年11月16日
渋民土地区画整理組合設立認可申請書県知事提出		平成10年8月31日
渋民土地区画整理組合設立県知事認可		平成10年10月12日
渋民土地区画整理組合設立（設立総会開催）		平成10年10月25日
事業計画変更（第1回）		平成11年11月9日
仮換地指定通知		平成12年7月7日
工事着手		平成12年9月29日
事業計画変更（第2回）		平成15年3月17日
盛岡市と玉山村が合併し，盛岡市となる。		平成18年1月10日

事業計画変更（第3回）	平成19年5月21日
工事概成	平成20年2月20日
事業計画変更（第4回）	平成21年5月20日

### 3 事業の現状と課題

盛岡広域都市計画事業渋民地区土地区画整理事業（以下「事業」という。）は、平成10年10月20日岩手県知事の組合設立認可公告後、玉山村渋民土地区画整理組合（以下「組合」という。）の施行で進められ、平成20年2月20日に工事の概成がなされた。

現在、事業収束を図るため換地処分に向けて保留地処分に取り組んでいるが、ここ2～3年処分の進捗が図られない状況にある。また、保留地処分価格を近隣の土地価格に合わせ値下げした結果、当初の資金計画の収入を下回り、未処分保留地を全て処分しても、負債が残る見通しである。

組合では、事業の早期収束を念頭に事業計画変更を予定しているが、自助努力だけで事業の収束を図ることは困難と判断し、市に対して事業の早期収束に係る支援の要望を行った。そのため、その対応について、市の方針を次のとおりとするものとする。

### 4 組合からの要望

#### (1) 要望内容

- ア 未処分保留地を市が取得または寄附採納すること。
- イ 組合の事業費を金融機関から借入する際の損失補償について、債務負担行為の期間を事業期間に合わせて延長すること。
- ウ 組合の事業費収入不足に伴う金融機関への返済の対応について、損失補償の債務負担行為の範囲で実施すること。

#### (2) 要望理由

- ア 当時の玉山村（以下「村」という。）において、村主導で本事業施行者を土地区画整理組合と決定し設立に至ったものである。
- イ 工事は概成し、換地処分に向けて保留地処分に取り組んできたが、社会経済情勢等の影響もあり保留地処分が進捗しないために換地処分も出来ず、事業施行期間を更に3年間延長せざるを得ない状況にある。
- ウ 事業期間の延長により更に事業費が増加し、昨今の経済情勢下では保留地処分の見通しが立たず、相当の事業費の不足が見込まれる。

(3) 組合の取組み

要望書では、組合の自助努力として、次の内容が示されている。

- ア 保留地販売について一層の促進を図る。
- イ 役員報酬の返上等事務費の削減を行う。
- ウ 金融機関に対して債務の圧縮等の交渉を行う。

5 市の対応方針

(1) 事業の公共施行的性格

ア 渋民地区は、平成2年5月8日に盛岡広域都市計画区域に編入される。また、同時に当地区は、玉山総合事務所（旧玉山村役場）をはじめとして渋民小学校及び盛岡東警察署渋民駐在所などの公共公益施設が立地していることから、玉山区の中心地区にふさわしい街づくりを目的として、渋民地区土地区画整理事業について都市計画決定を行ない、都市計画事業として行ったものである。

イ 村では、事業について、都市計画決定を行っていることから、国の補助金を導入しながら、村で施行することも検討にあったが、当時の岩手県の指導や県の間接補助金の導入が可能、または村施行に対する反発を和らげるという理由から、組合施行で進めることとした。

ウ 設立準備組織（地権者会及び推進委員会）段階から村主導による事業説明及び事業同意の取り付けが行われ、反対地権者への説得交渉についても村の職員が行っている。

エ 平成10年10月25日に組合設立総会を開催し役員を決定したが、事業執行機関である理事職の1人として村の助役が就任、事業監査機関である監事職の1人として収入役が就任、また組合の事務局長には、役場の都市計画事業経験のある退職者を充てている。

オ 組合の収入財源は、補助金及び助成金、保留地処分金、並びに寄付金及び雑収入と定款で定めている。組合が万が一事業の途中で解散したり、又は保留地が予定価格で売却できない等の理由で財源に不足を生じた場合を考慮し、賦課金の条項を設けるのが一般的であるが、当組合の定款ではその条項を設けていなかったことから、当時組合員に対する将来の追加負担については想定していなかったものである。

カ 組合が金融機関から事業資金を借り入れする際の担保として、これまで、次のとおり村及び市が金融機関に対して借入金及び利子相当額の損失補償を行うことにつ

いて債務負担行為の議決を行ってきている。

(ア) 平成11年度玉山村一般会計予算 (H11. 3. 12議決)

期 間 平成11年度から平成17年度まで

限度額 借入金412,000千円及びこの利子相当額

(イ) 平成15年度玉山村一般会計予算 (H15. 3. 14議決)

期 間 平成15年度から平成17年度まで

限度額 借入金128,000千円及びこの利子相当額

期 間 平成18年度から平成19年度まで

限度額 借入金540,000千円及びこの利子相当額

(ウ) 平成19年度盛岡市一般会計補正予算 (H19. 10. 4議決)

期 間 平成19年度から平成22年度まで

限度額 借入金540,000千円及びこの利子相当額

## (2) 組合の経営

### ア 事業費収入について

国・県・市の補助金は、平成19年度で終了し、組合の現在の収入金は保留地処分金のみである。事業計画の資金計画で見込んでいた保留地処分金は、近隣の実勢価格の下落に合わせ、保留地処分価格の見直しを行った結果、約1億9千7百万円の収入不足となっている。

### イ 事業の負債について

平成21年度末時点の組合の負債状況は、価格の見直し後の保留地処分金額と金融機関からの借入金額等を基に算出すると、約1億9千百万円の負債が見込まれる。

### ウ 今後の推移について

#### (ア) 事業計画の施行期間

組合の事業計画の施行期間では、平成22年度が最終年度であることから、保留地処分及び換地処分等の残事業を考慮し3年間延長する予定である。

#### (イ) 施行期間延長後の収入及び支出の推移

施行期間を3年間延長したものの、保留地処分が停滞した状況が継続すると、借入金の償還分に加え、工事費（調査設計費）、事務費及び利子を支払うため、借り換えを繰り返すことになり、年間利子として約8百万円から約9百万円の支出が見込まれ、最大約4億3千万円の負債が生じる。保留地処分が完了しなければ、換地処分手続きが先送りとなり、更に施行期間の延長と、それに伴う事務費及び

利子の事業費支出が継続することになる。

また、平成22年度と平成21年度の施行地区内の土地の公示価格（1月1日現在）及び近隣の基準地価（7月1日現在）の変動率をみると前者は2.4%の下落、後者は3.0%の下落となっており、その傾向が今後も続くと保留地処分金の下落化により事業費収入の不足額が拡大することになる。

したがって、本事業においては、一日も早く収束を図ることが、必要である。

### (3) 市の今後の対応

#### ア 市の支援方針について

本事業は、性格上極めて公共施行に近い事業であることから、市の支援により事業の早期収束を図ることが必要である。

また、次の事由により、平成23年度内に事業収束の目処をつけることとする。

(7) 金融機関からの借入利息の軽減化

(イ) 保留地の固定資産税等負担軽減化

(ウ) 土地区画整理法第103条第2項により、換地処分は土地区画整理事業の工事が完了した後において、遅滞なく行わなければならない。

#### イ 組合への要請について

(7) 保留地処分における単価等公募条件の見直しにより処分環境を整え、保留地処分の促進を図ること。

(イ) 役員報酬の返上等事務費を削減し事業費支出の圧縮を図ること。

(ウ) 事業資金借入先の金融機関に対して、借入条件及び返済に関する交渉を行い有利な条件及び返済方策を引き出し、事業費支出の圧縮を図ること。

#### ウ 事業の早期収束手法

事業の収束を図るためには、保留地処分の完了が必須であることから、組合で処分ができなかった保留地については、市が取得する場合と寄附採納を受ける場合が考えられる。市の取得については、行政財産としての活用目的がないこと、また、組合から普通財産として市が取得をする旨の約束がないことから、できないものと考えられる。したがって、市が組合から寄附採納を受けることにより、保留地処分の完了を図る。

保留地処分の完了に伴い、組合では事業収入の見込みがなくなり、金融機関への返済が不可能となる。これにより、金融機関は、組合への借入にかかる損失が生じ、市が行っている損失補償に係る債務負担行為の実行を求めることとなる。損失補償

の実行により、組合の債務整理が付き、事業の早期収束を図ることが可能となる。

エ 今後の予定

組合は、事業計画変更を平成22年度中に実施し、事業期間を3年間延長する予定である。

それに対し、市は、平成22年度に期間終了する金融機関からの事業資金の借入金に対する損失補償に係る債務負担行為の補正に関する予算、並びに金融機関への損失補償に関する予算についての議案を提案することを予定している。