

会議等の名称	第56回（仮称）日進北部土地区画整理組合設立発起人会
日時	令和5年3月10日（金） 午後6時30分～午後8時00分
場所	北新町公民館

## 1 代表あいさつ

## 2 協議事項

### ・事業化検討パートナーとの覚書の期限満了に伴う対応について

今月いっぱい事業化検討パートナー（以下パートナー）との覚書の期限が満了することに伴い、今後の方針を決定するため、資料を用いて業務代行方式と通常の組合方式の手法別の比較及び現状の説明を市から行った。

- ・業務代行方式には保留地処分の不安や役員の借り入れ負担が無く、事業のスピード感もあり、組合設立後のメリットが多い手法ではあるが、現状として事業収支が合っていない。これまで見直しを進めてきたが収入の増額、支出の削減共に難しく、組合設立に向けた動きができず手詰まりの状況である。
- ・通常の組合方式だと不動産鑑定評価や県のマニュアルから算出する事業計画上の整理後の㎡単価の見直しにより、事業フレームの立て直しの作業に入ることが可能になる。必ずしも事業フレームが成立するとは限らないが、計画を少しでも先に進めることはできる。

### <主な質疑及び意見>

- ・（パートナーに対して）状況が厳しくなったのはいつ頃からなのか。  
→山があったりして当初から工事費がかかる地区ではあったが、本格的に厳しくなったのはこの1年くらいの社会情勢で工事価格が上がってきてから。セメントや鉄の価格が1.5倍ほどになり、支出の面がかなり厳しくなった。昨年夏に商業事業者募集を行ったが事業者が決まらず、収入の面でも当初の想定より厳しくなった。
- ・現時点では業務代行方式では無理だということか。  
→組合を立ち上げることができない。現状だと収入が支出を下回ってしまう。この状態はこのまま景気が良くなるまで続くと考えられる。
- ・通常の組合方式を選択しないと組合が立ち上がらないし進められないかということか。  
→通常の組合方式だと資金の見直しが可能になるので提案するものである。
- ・通常の組合方式の整理後の㎡単価はいつわかるのか。思ったより単価が低く出てしまうと今と変わらないのではないか。  
→不動産鑑定評価により販売時の想定単価を算出するが、評価にはお金がかかり、通常の組合方式で行くと決まってから動くことになる。通常の組合方式で見直したら必ず上手くいくという保証ができるわけではない。
- ・通常の組合方式だと資金調達に関して役員の土地を担保にするとあるが、役員になる人はいるのか。  
→最初に保留地を売るまでの間は運転資金を借り入れて、保留地が売れ始めると返済しながら事業を進めていく。市内の他の全組合でもその方式をとっている。
- ・通常の組合方式の場合、最初から凶面を書き直すことになるのか。  
→それは今後の検討となる。今ある計画をまっさらにして進めるのはもったいないので今後の協力関係を十分検討していきたい。

- 今まで地権者側がリスクをあまり負わず、パートナーがリスクを負担してくれて協力いただいていたところが、社会情勢の悪化でこれ以上進めることができなくなったことが今回の話の発端。こちらがもう少し協力いただきたいと言ってもどうにかできる話ではない。  
→この先もパートナーからは一緒に考えていきたいと言われているが、実際にどうしたら採算が合うのか解決策は見いだせていないのが現状。市街化編入後、順次税金が上がってきている状況であり、なるべく早く組合を設立し、土地を活用できるようにするのが一番だと考える。通常の組合方式は、リスクはあるが計画の見直しができるようになる。
- この地区でなかなか進まないのは、パートナーや市任せで、自分の資産をどうしていくのかに関してやこの地区をどうまちづくりをしていくのかに関して地権者側の思いがまとまっていないからではないか。パートナーに任せておけば何とかなるのではないかと思っていたが社会情勢で上手くいかず、メンバーも減ってきている。発起人側の問題もある。次の代も一緒に出てきて一緒に思いでまちづくりをしていかないと意味がない。根本的なことを考え直さないと、どちらの方式を選択しても難しいと思う。
- このまま事業がストップすれば地権者は高い税金を払い続けるだけになってしまう。それを止めるためにはどうしたらいいかを考えていかないといけない。細かい話ばかりをしていると絶対に進まない。100%の保証を求めようとすると難しくなる。
- (パートナーより) 基本的に今回3月末で覚書の期限が満了したとしても、我々の方から白紙撤回するというつもりは全く無い。これまで途中コロナ等で上手くいかないこともあったが、皆さんと一緒に地域を良くしたいという思いで参加してきた。  
長年お付き合いさせていただいており、結果がどうであれここで終わりとは考えていない。区画整理事業を進めていく上で何らかのご協力をさせていただくことはできるのではないかと思う。

#### <協議の結果>

発起人からの異論はなく、3月末でパートナーの覚書の期限満了に伴い、通常の組合方式で検討を進めていくことが決定した。(代表よりパートナーにお礼のあいさつ)

### 3 その他

ニュースレターを3月末までに発行予定。