

北谷町 キャンプ桑江南側地区



平成21年度

# まちづくり勉強会 (第4回)

## ■■■ 内 容 ■■■

1. 資金計画について
2. 減歩について
3. まちづくりの流れ

平成22年2月19日

北 谷 町

# 1 資金計画について

## 1 資金計画とは

まちづくりを進めるためには、どれだけの費用がかかるのか、その費用はどのように用意するのか明らかにする必要があります。

資金計画とは、まちづくりに必要な支出と収入を明らかにすることです。

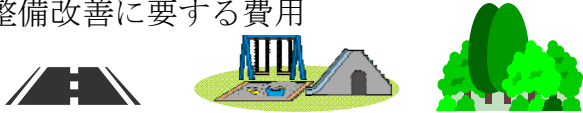



キャンプ桑江南側地区（以下、本地区）における、まちづくりの手法は、道路や公園などの都市基盤整備と土地利用を一体的に進める必要があることから、土地区画整理事業による整備を想定しています。

そこで今回は、土地区画整理事業における資金計画について、理解を深めることを目的とします。

### (1) 支出

土地区画整理事業を実施するのに必要となる費用は、一般的に次のような項目、内容のものとなります。

#### 【主な支出】

項目	内容
公共施設整備費	道路、河川、広場、公園、緑地、排水施設等公共施設の整備改善に要する費用 
移転・移設費	建物、工作物、墓地等の移転、電柱、ガス、電纜、鉄軌道、上下水道等の移設をするのに要する費用 
整地費	宅地の整地に必要な費用 
調査設計費	権利調査、測量、事業計画の立案、換地計画の策定、登記、清算金の徴収交付等に要する費用 
その他	法第2条2項事業（供給処理施設等の整備）、事務費、借入金利息

## (2) 収入

事業の実施には、必要な支出に見合う収入が必要であり、その財源として考えられるのは、次のような項目、内容のものです。

### 【主な収入】

項目	内 容
補助金	幅員 12m以上の都市計画道路の整備費用について、国から補助される金額（国庫補助金）
保留地処分金	保留地を売却した金額
公共施設管理者負担金	幹線道路、その他重要な公共施設の管理者が負担する金額
市町村単独費 市町村単独助成金	市町村の自主財源から投入する金額 (町施行の場合：単独費、 組合施行の場合：助成金)

## (3) 国庫補助金について

土地区画整理事業における国庫補助金は、幅員 12m 以上の都市計画道路の用地買収方式事業費相当分(用地費・補償費・工事費・事務費)を限度に補助されます。

当然ですが、補助を受けるためには、国の審査を受ける必要があります。

また、沖縄県における補助率は 9/10 となっていますが、沖縄県以外の地域の補助率は、特例を除き 1/2 です。

## 2 資金計画の事例（北谷町内の土地区画整理事業）

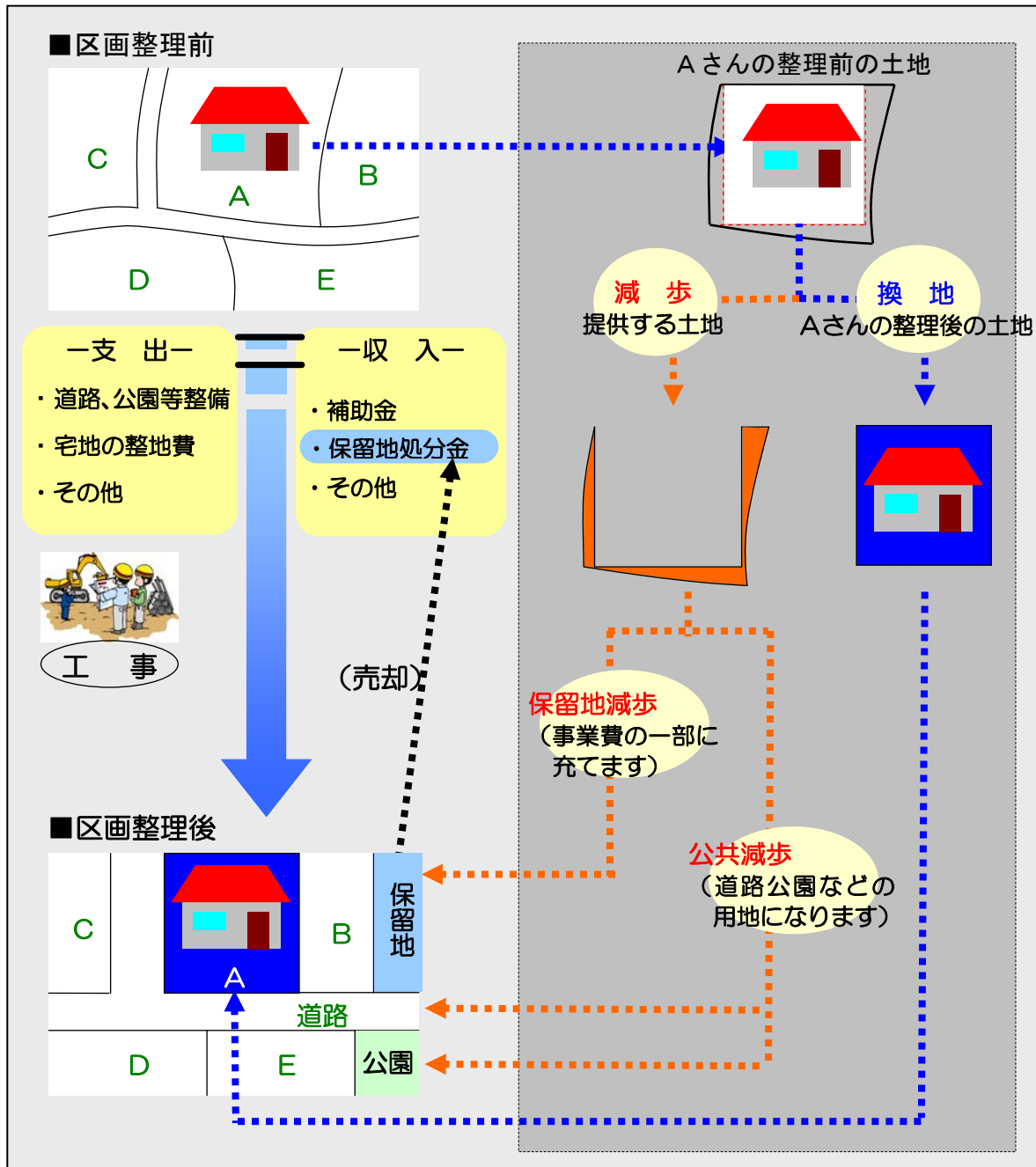
地区名 <b>北前地区（ハンビー）</b>	施行者 <b>北谷町</b>
施行面積 <b>42.5ha</b>	総事業費 <b>2,088,691 千円</b> (4,915 円/㎡)
減歩率 <b>31.1% [公共減歩 27.5%、保留地減歩 3.6%]</b>	
支出	<p>整地費 8%    調査設計費 9%    その他 9%</p> <p>公共施設整備費 74%</p>
収入	<p>補助金 57%    保留地処分金 35%</p> <p>公共施設管理者負担金 7%    町単独費 1%</p>

地区名 <b>桑江地区（メイモスカラー）</b>	施行者 <b>桑江土地区画整理組合</b>
施行面積 <b>22.9ha</b>	総事業費 <b>1,821,910 千円</b> (7,956 円/㎡)
減歩率 <b>31.2% [公共減歩 26.5%、保留地減歩 4.7%]</b>	
支出	<p>整地費 1%    調査設計費 11%</p> <p>公共施設整備費 77%</p> <p>その他 10%</p>
収入	<p>補助金 55%    保留地処分金 45%</p>

地区名 桑江伊平地区 (キャンプ桑江北側)	施行者 北谷町			
施行面積 45.8ha	総事業費 6,574,000 千円 (14,354 円/㎡)			
減歩率 31.4% [公共減歩 24.5%、保留地減歩 6.9%]				
支出	公共施設整備費 31%	整地費 14%	調査設計費 39%	その他 16%
収入	補助金 58%		保留地処分金 31%	
			起債 5%	町単独費 6%

## 2 減歩について

### 1 土地区画整理事業のしくみ



図のように土地区画整理事業では、道路や公園、保留地を生み出すため、皆さんが所有する土地の一部を提供していただくことになります。この提供していただく土地を「減歩」といいます。

土地を提供していただくことにより、道路や公園といった住環境を整備し、また個々の土地も道路に面する整形化された土地（換地）となります。

## 2 減歩率の計算

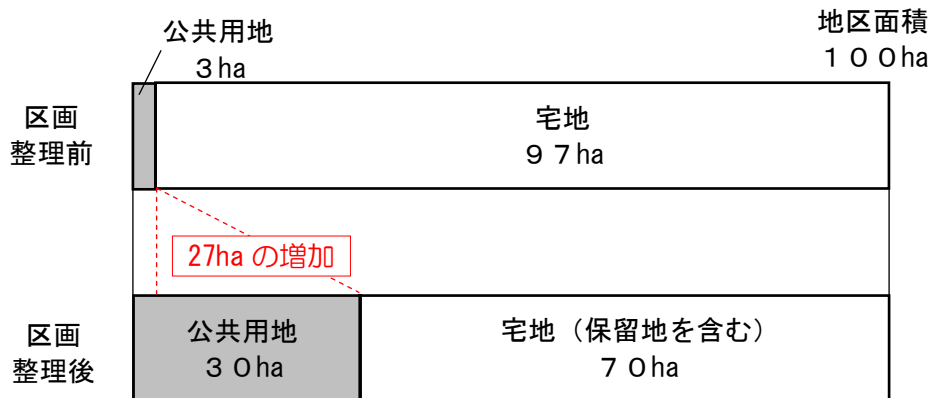
### (1) 公共減歩

新たに必要となる道路や公園などの用地を生み出すための減歩を公共減歩といいます。



公共減歩率は、区画整理前後の公共用地の面積増加分により計算されます。

◆仮に、地区面積を 100ha、公共用地面積を区画整理前 3ha、区画整理後 30ha とすると、公共減歩率は次のように計算されます。



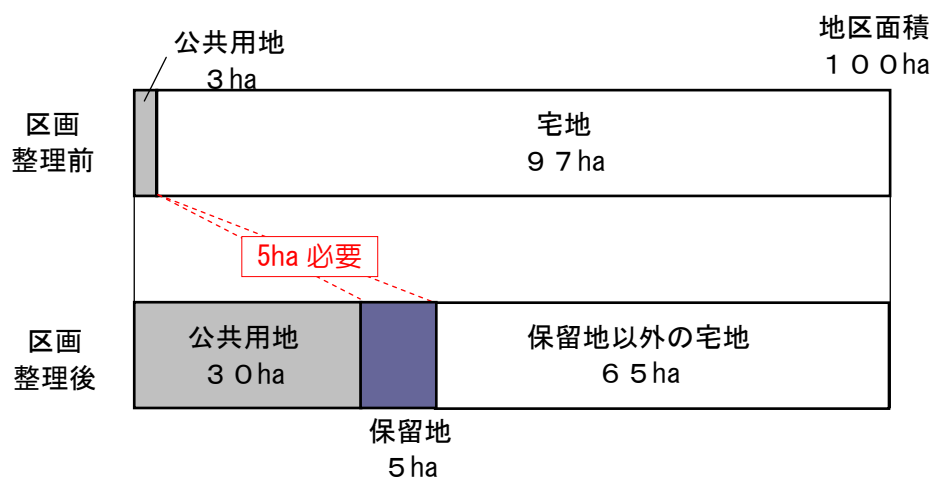
$$\begin{aligned} \text{公共減歩率} &= 27\text{ha} / 97\text{ha} \text{ (公共用地が増えた割合を計算)} \\ &= 27.8\% \end{aligned}$$

## (2) 保留地減歩

事業費の一部にあてるために売却する土地（保留地）を生み出すための減歩を保留地減歩といいます。

保留地減歩率は、保留地の必要面積により計算されます

◆仮に、地区面積を 100ha、保留地面積を 5ha とすると、保留地減歩率は次のように計算されます。



$$\begin{aligned} \text{保留地減歩率} &= 5 \text{ ha} / 97 \text{ ha} \text{ (保留地の割合を計算)} \\ &= 5.2\% \end{aligned}$$

仮に 5ha としている保留地の必要面積については、資金計画と密接に関係しており、次のように算定されます。



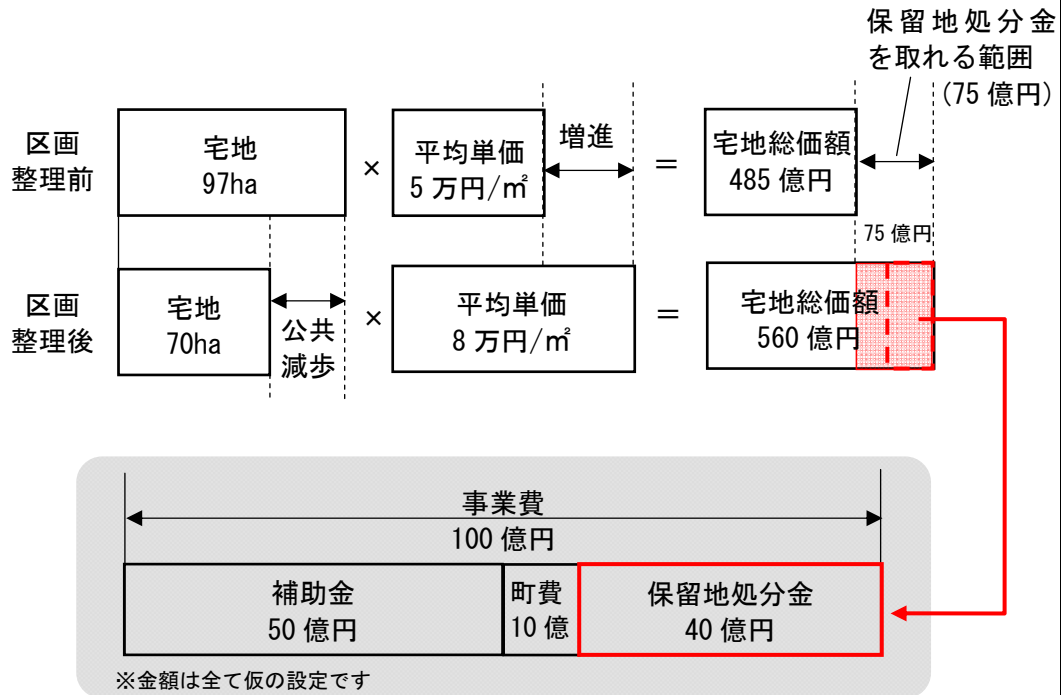
◆保留地必要面積の算定方法

ここでも仮に以下のように設定します。

(整理前平均単価 5 万円/m<sup>2</sup>、整理後平均単価 8 万円/m<sup>2</sup>と仮設定)

(総事業費 100 億円、補助金 50 億円、町費 10 億円と仮設定)

※町費 (町施行の場合：単独費、組合施行の場合：助成金)



$$\text{保留地面積} = 40 \text{ 億円} / 8 \text{ 万円/m}^2 = \underline{50,000 \text{ m}^2 (5\text{ha})}$$

(3) 平均減歩率

平均減歩率は、公共減歩率と保留地減歩率の合計によって計算されます。

前述の**仮設定における**平均減歩率は、以下のとおりです。

$$\begin{aligned} \text{平均減歩率} &= \text{公共減歩率} + \text{保留地減歩率} \\ &= 27.8\% + 5.2\% \\ &= 33.0\% \end{aligned}$$

(仮設定：地区面積 100ha、公共用地 3ha→30ha、保留地 5ha)

### 3 資金計画と減歩率

新たに必要となる道路や公園の用地を確保するために、皆さんからの減歩（公共減歩）が必要であり、その道路や公園及び宅地等を整備するためには、調査や設計、整備等の費用がかかります。

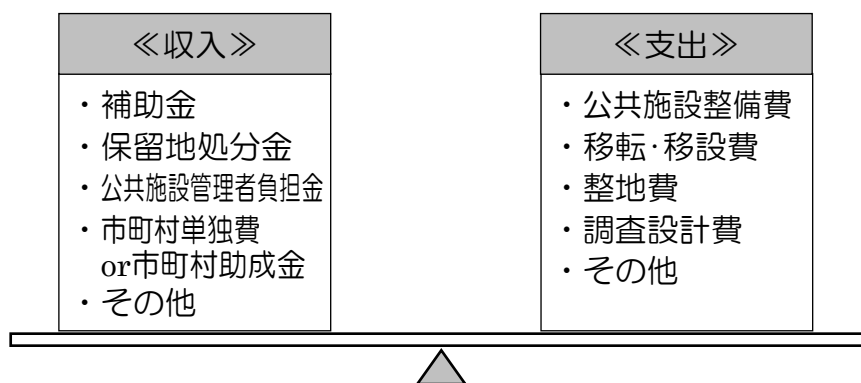
その費用の財源となるのは、国からの補助金や保留地処分金などです。

補助金だけでは財源として不十分であることから、保留地を設定し、それを売却した金額（保留地処分金）を事業費に充てる必要があります。

どれだけの保留地処分金が必要か、保留地をいくらで売却するかによって、保留地面積（保留地減歩）が決まります。

このように、資金計画と減歩率は相互に関連しています。

そして、整備費用（支出）と財源（収入）はバランスが必要で、片寄りのない資金計画にしなければなりません。

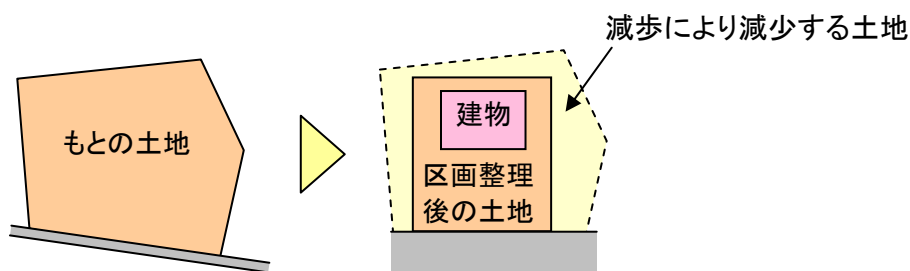


### 4 減歩率の考え方

減歩（皆さんから提供していただく土地）は、道路や公園、宅地（保留地）等に生まれ変わります。

それにより、便利で機能的な、安心して生活できる「まち」をつくることができます。

減歩は、まちを良くするための投資と考えることができます。



### 3 まちづくりの流れ

#### 1 まちづくりの流れ

資金計画と減歩について、仮定の数字で説明してきましたが、それが具体的になるのはいつ頃なのでしょう。

現時点では、返還の時期が定まらず明確にはできないため、「まちづくりの流れ」の中で、どの時期になるのか整理します。

