

【桑名市西別所北部土地区画整理事業について】

■概要

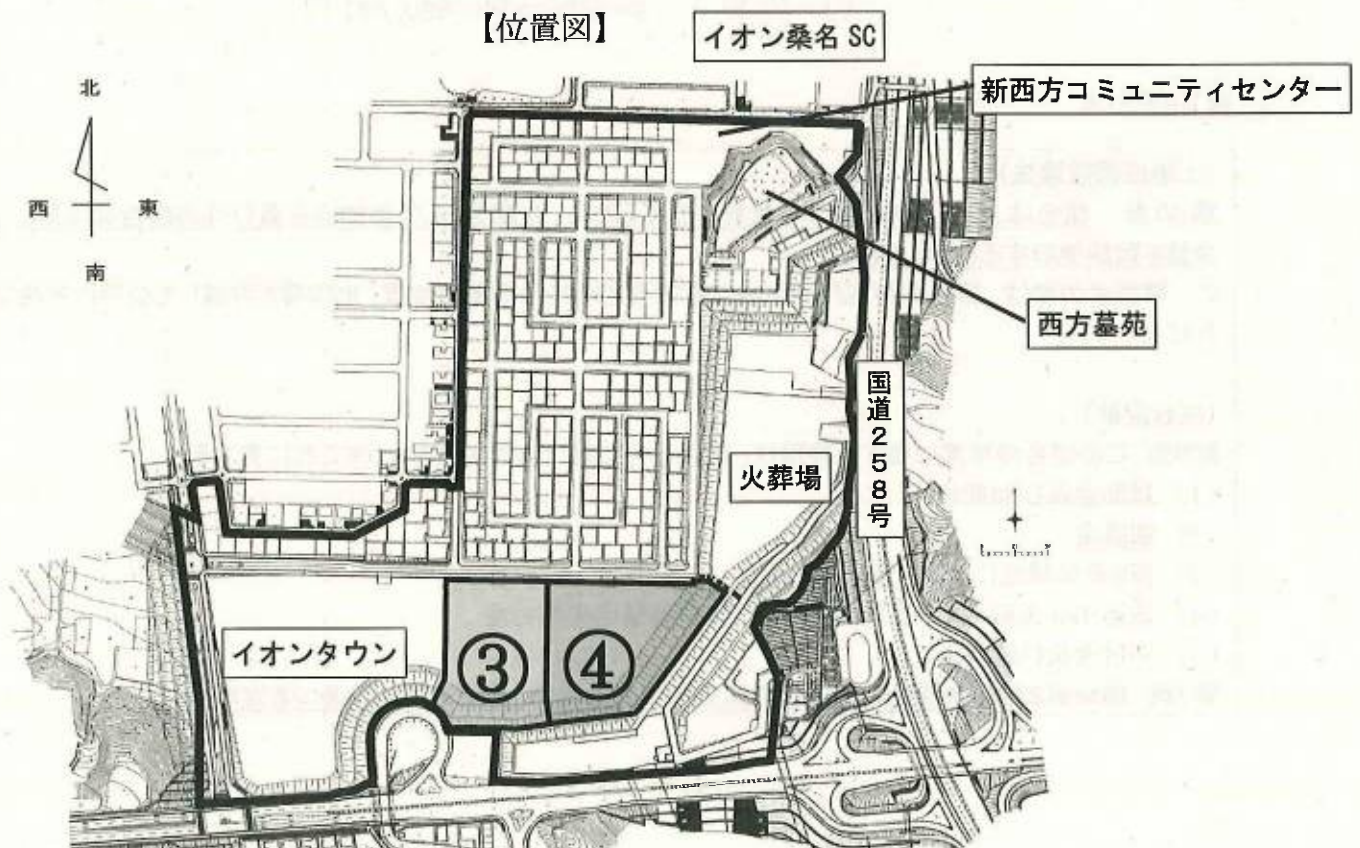
事業名称	桑名市西別所北部土地区画整理事業（組合事業）
施行期間	平成 18 年 1 月 24 日から平成 29 年 3 月 31 日 (<u>現在 1 年期間延伸の手續き中</u>)
施行面積	179,868.38 m ² (約 18 ha)
減歩率	61.44%
権利者数	156 人 (所有権者)
進捗状況	工事完了済。換地処分：平成 26 年 1 月 24 日
市有地	市営斎場「おりづるの森」(火葬場)、新西方コミュニティセンター、 西方墓苑、宅地 合計面積 21,575.14 m ² (6,526 坪)

■未処分保留地（スーパーブロック＝大型保留地）

保留地	スーパーブロック③	スーパーブロック④
所在	桑名市新西方七丁目 21 番地	桑名市新西方七丁目 20 番地
販売価格	金 520,000,000 円 (定価)	金 481,000,000 円 (定価)
販売単価	53,819 円/m ² (177,960 円/坪)	43,593 円/m ² (144,141 円/坪)
土地面積	9,662 m ² (2,922 坪) [平場 6,537 m ² (1,977 坪)] [法面 3,125 m ² (945 坪)]	11,034 m ² (3,337 坪) [平場 6,374 m ² (1,928 坪)] [法面 4,660 m ² (1,409 坪)]
用途地域	第一種住居地域 (建ぺい率 60%・容積率 200%)	

参考：スーパーブロック③、④一括販売単価 48,366 円/m² (159,929 円/坪)

※保留地＝一定の土地を換地として定めず、事業費に充てるため保留した土地



【賦課金について】

当該土地区画整理事業地は、工事が完了して換地処分を終えており、これまで大型保留地（スーパーブロック③、④）の2区画が売却できず、組合において鋭意、販売活動を継続してきました。

このような中、数者からこれら保留地の購入の意思表示があったものの定価での販売は見込めないため組合理事会においては、やむを得ず売却価格を下げて処分することとし、平成28年11月7日にスーパーブロック③、④の一括入札を行い売却予定先を決定しました。

その結果、平成28年12月24日開催の組合総会で、定価を下回る売却価格とこれに伴う事業費の不足分を賦課金として徴収する議案が議決されました。

桑名市は、当該土地区画整理事業地内に、火葬場の他、複数の土地を所有する組合員であることから、賦課金の徴収対象者であり、組合総会の議決により、土地区画整理法に基づき、応分の賦課金の納付義務が発生するため、平成29年度当初予算に計上するものです。

■賦課金

- ・換地処分時の組合員を賦課金対象者として、従前地の権利価格を基にした負担割合（評価割）で賦課金徴収を行う。

⇒組合の事業終了までに必要な事業費が10億1百万円であり、保留地を入札額5億4千1百万円（26,140円/㎡・86,435円/坪）で売却するため4億6千万円の不足金が発生する。

◆負担割合・金額

○三交不動産 約40%⇒185,138,573円

●桑名市 約32%⇒148,240,596円

←H29当初予算計上

○一般49人 約28%⇒126,620,831円

■関係法等

（土地区画整理法）

第40条 組合は、その事業に要する経費に充てるため、賦課金として参加組合員以外の組合員に対して金銭を賦課徴収することができる。

2 賦課金の額は、組合員が施行地区内に有する宅地又は借地の位置、地積等を考慮して公平に定めなければならない。

（組合定款）

第6条 この組合の事業に要する費用は、次の各号に掲げる収入金をもってこれに充てる。

- (1) 補助金及び助成金
- (2) 賦課金
- (3) 第9条の規定による保留地の処分金
- (4) 法第120条第1項の規定による公共施設管理者の負担金
- (5) 寄付金及び雑収入

第7条 前条第2号の賦課金の額及び賦課金徴収の方法は、総会の議決に基づき定める。