

## 事業計画の見直しに関する説明の概要

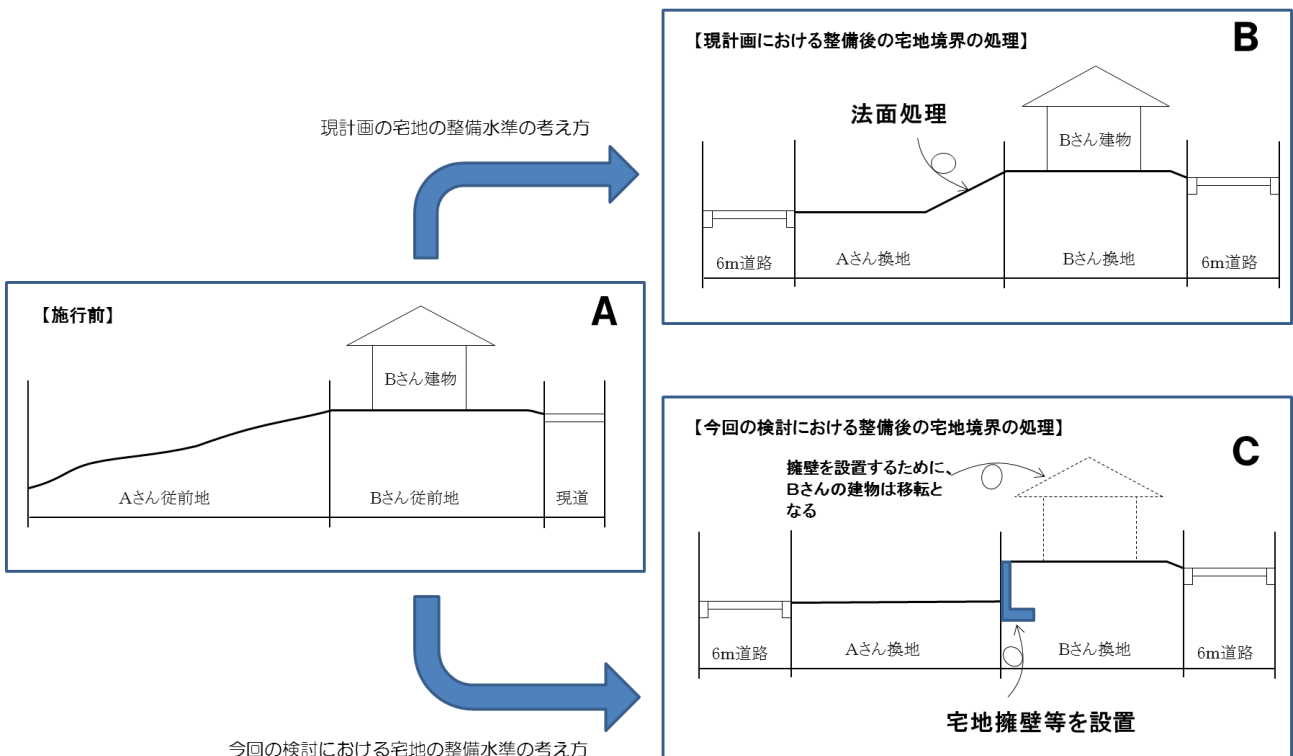
当組合は、大幅な地価下落に伴う保留地収入の減少に対応するため、平成 19 年度に第 2 回事業計画変更を行い、大幅な設計変更による事業費削減を行うとともに、組合員の皆様のご協力の下、減歩強化を行うなどの収入増加策を実施してまいりました。

しかしながら、その後の周辺状況の変化などから事業費増加が懸念されたため、平成 25 年度より、南部地区推進委員会をつくり、南部地区の事業着手に向け事業費の更なる削減や収入の増加、事業期間の短縮等を目的とした事業計画変更の検討を実施してまいりました。

今回、区画整理コンサルタントに委託した現事業計画の検証結果がまとまりましたので、組合員の皆様にその内容を報告させていただきます。

### 1. 現事業計画の整備水準について

- ・現事業計画は、第 3 回変更事業計画（平成 25 年度認可）において変更したユニー用地周辺を除いて、第 2 回変更事業計画がベースとなっている。
- ・第 2 回変更事業計画では、事業費を削減するため特に南部地域において、現況道路を活かし建物移転をできる限り少なくした計画としている。
- ・また、宅地においても、宅地擁壁の設置を最低限とすることで整地費や移転補償費を削減した計画となっている。（図一 1 の A→B 参照）



## 2. 現事業計画の検証結果

- 今後の事業を進めていく中で、事業費が増える要因が何で、どの程度増えるかを把握するため、区画整理コンサルタントに委託し現事業計画の検証を実施。
- 事業費増加要因の算出に当たっては、現計画とは異なり、収入面を考慮しないで、あくまでも支出増加の要因と増加幅を整理。
- 前提条件として、現計画のように最低水準の施設整備ではなく、区画整理コンサルタントとして、今後考えられる事業費の増加要因を最大限まで考慮。(注)

注) 試算結果であり、以下の金額が増加することが確定しているわけではありません。

### ア 支出増加要因

#### 工事費等の増加

約 50~120 億円

○自然環境への配慮等、想定外の事由により追加対応が必要となったもの及び工事等の実績増

- ・環境保全に伴う調整池の構造変更、遺跡調査、産業廃棄物処理等

○擁壁・亜炭廃坑対策等の整備水準の見直しを行う場合の費用増の予想

- ・現事業計画で法面処理としている箇所に擁壁を設置する必要が生じた場合（図一1 の A→C 参照）の擁壁工事及び建物移転の費用が大幅に増加
- ・亜炭充填工事を南海トラフ巨大地震への対策を含めた対策深度とした場合の事業費増（対策深度 20m⇒30m）

#### 事業の長期化

約 50~70 億円

○今後の事業期間を想定した費用増の予想（事務費、維持管理費等）

- ・今後の年間事業費を現在と同水準の年間 20 億円程度と見込んだ場合、工事完了に約 20 年となる。その後、保留地売却、解散までに 10 年程度かかると想定した場合の組合事務費、維持管理費、工事経費の増加分

計 約 100~190 億円

#### 借入金利子の増加

○工事費等の増加、事業長期化等による借入金利子の増加

- ・事業費増 100 億円の場合 : 増加額 約 70 億円
- ・事業費増 190 億円の場合 : 増加額 約 100 億円

※借入金利子は、借入及び償還の時期の設定により大きく変動する。今回のシミュレーションでは、最大を想定するため、償還時期を事業終盤に設定している。

## イ 収入減少要因

### 収入確保の困難性

#### ○位置、形状が悪く売却困難な保留地等に係る収入減少

- ・現事業計画は建物移転をできるだけ減らす計画としているため、まとまった保留地が少なく、位置や形が悪いものが多くなっている。
- ・それらを保留地処分単価の半分（約 4 万円/㎡）で売却すると想定した場合  
保留地処分金 約 20 億円減少

## ●設計検討のまとめ

- ・現行計画の事業費増は避けられず、事業費の圧縮又は収入の確保策を講じることなく事業収束を図ることは困難。
- ・検証結果より、収支改善のためには、事業費の圧縮、事業期間の短縮による借入金利子の低減、保留地の適正価格での売却が必要。
- ・この検証結果を踏まえ、抜本的な事業計画の見直しを行う必要がある。

## 3. 今後の抜本的な事業見直しの検討について

### （1）見直し検討の体制（図一2 参照）

#### ①事業推進検討委員会（H28.10.5～）

- ・三役を中心とした理事 10 名で組合内に見直しプロジェクトチームを設置

#### ②事業推進会議（H28.10.12～）

- ・組合、名古屋市、公社で、見直しのための検討会議を設置。
- ・市は、区画整理事業の見直しに精通した専門家とともに、組合の抜本的な事業見直しに積極的に協力する。

### （2）抜本的な事業見直しの検討内容

#### ①事業費の削減

- ・今後の検討において、事業費と整備水準のバランスや事業期間を考慮しながら、事業費のスリム化を図っていく。

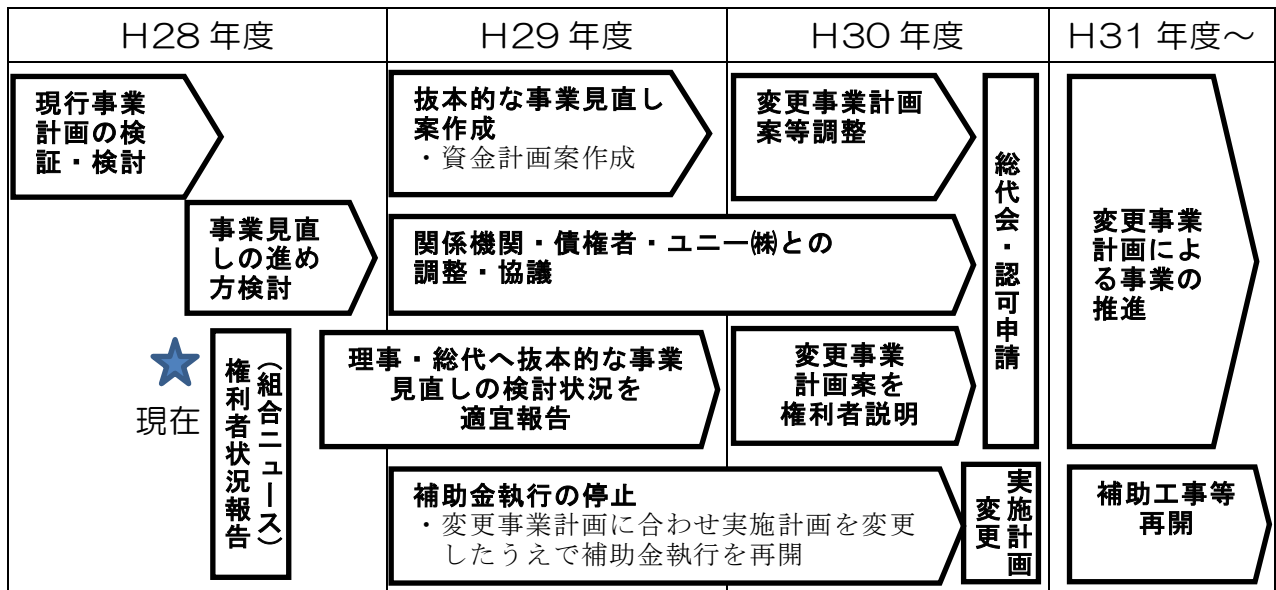
#### ②収入増加策の検討

- ・事業費を削減しても収支不足となることが懸念されるため、事業費削減策の検討と並行して、保留地集約などの組合による改善策や公的支援による収入増加策の検討等を行う。

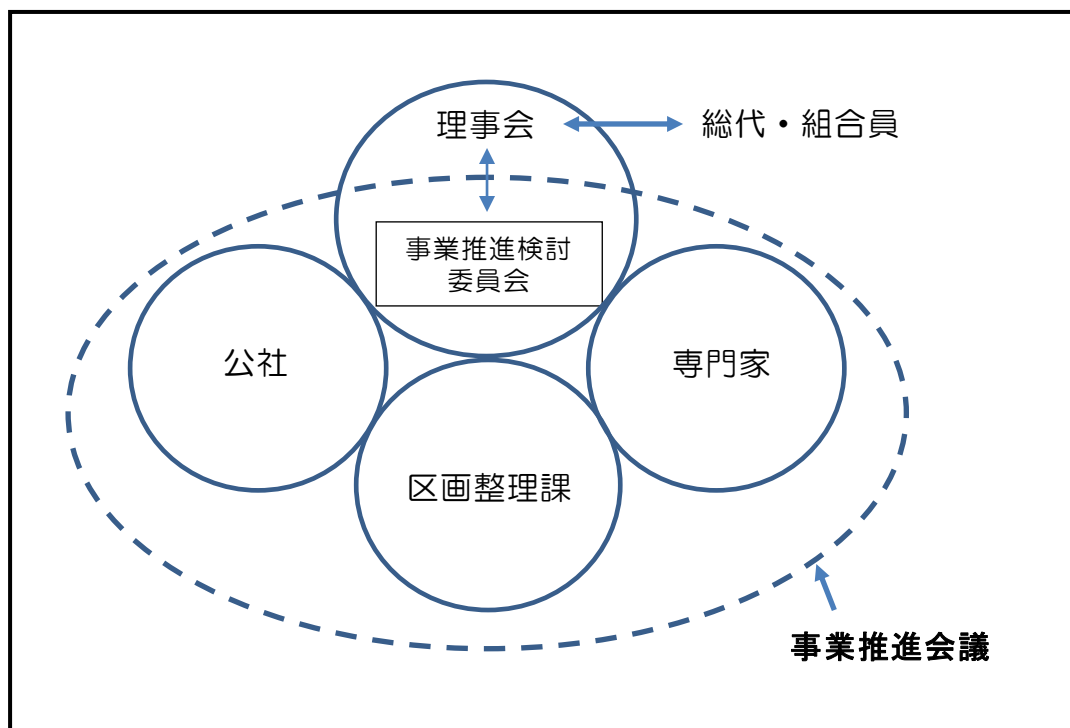
#### ③資金計画と施工計画の検討

#### ④関係機関・債権者・ユニー株との協議

(3) スケジュール (想定)



事業見直し検討体制のイメージ図



図一2