

団地余剰地を活用した施設整備事業スキーム

1) 建設モデル

団地の余剰地を活用した施設の整備事業について、余剰地に管理組合法人（以下「法人」という）がみずから施設を建設する方法（A案：図1参照）と、整備事業者を公募して、採択事業者に建設をお願いする方法（B案：図2参照）とが考えられる。

この2つの方法について事業スキームを作成し、それぞれの課題・留意点について検討した。

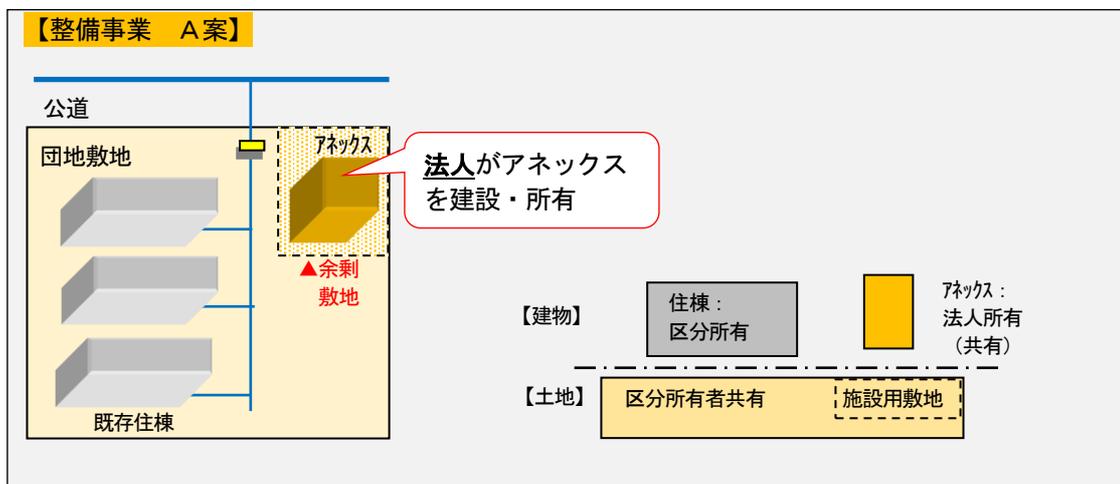


図1 法人自ら建設する方法【A案】

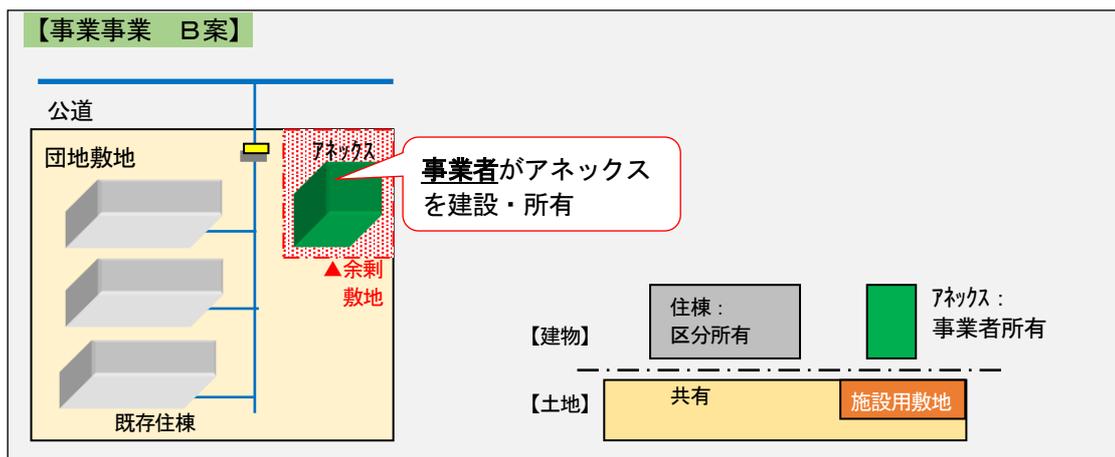


図2 事業者が建設する方法【B案】

● 建設のモデル【A案】

A案は、整備用地に法人が自ら建物を建設するモデルである。具体的な整備の流れは次のとおりとなる。

- ①建設用地の位置・境界を確定し、法人が建物を建設する
- ②法人がサ高住を実施する事業者へ建物の床を貸付ける。
- ③サ高住事業者がサービス事業を実施する。
- ④諸条件が整った段階で、既存の空き家住宅を活用した“分散型サ高住”の事業を展開する

サ高住事業者は、サ高住の基本要件である「安否確認」と「生活相談」に加えて「食事サービス」を提供することとする。整備モデルでは、サ高住事業者が食堂事業者に食事サービスの提供を委託することを想定している。法人やサ高住事業者など、それぞれの関係性を図3に示す。

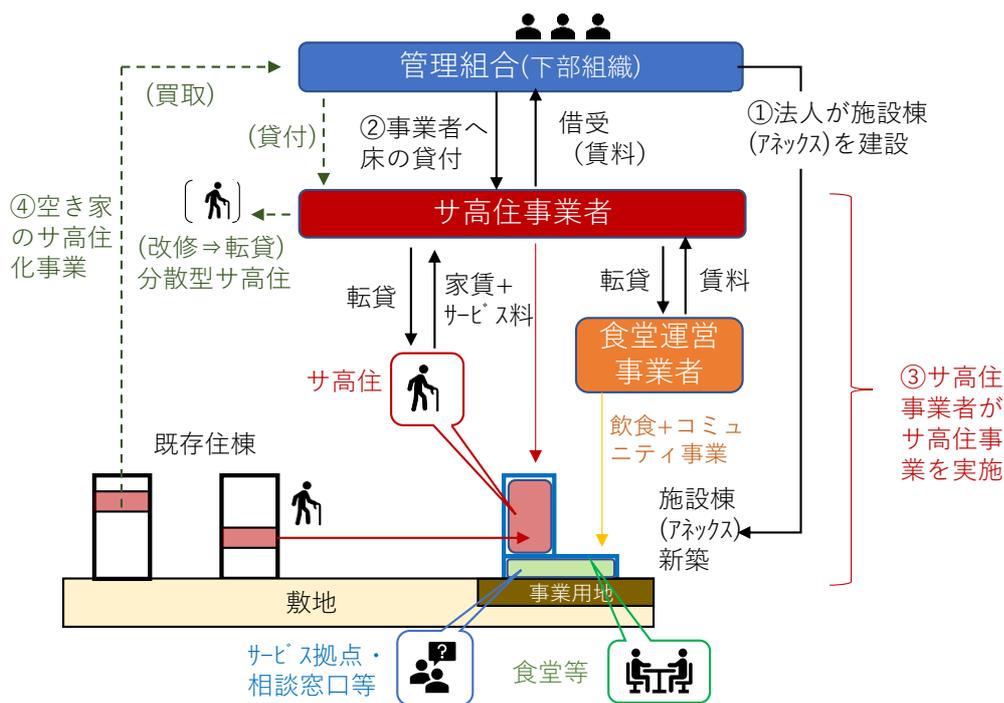


図3 A案の事業スキーム

A案は法人が建設工事を直接発注し、また完成後はサ高住事業者に賃貸するため、費用や事務手続き等の負担が大きくなる。このため、事業者※に内装・設備工事やその後のサ高住事業者等への床の貸付け(サブリース事業)をお願いし、法人は建物の必要最小限の工事のみを行う、という方法もある。

※資力のある不動産事業者やリース事業者等が考えられる。

● 建設のモデル【B案】

B案は、公募する事業者に建設用地を貸付け、建物を事業者による建設・運営してもらうモデルである。具体的な整備の流れは次のとおりである。

- ① 施設用地の位置・境界を確定し、借地権を設定して、サ高住事業を実施する（またはサ高住事業者へ転貸する）こと等を条件として事業者を公募・採択する。
- ② 採択事業者が条件にもとづき建物を建設する。
- ③ 採択事業者（又は賃借するサ高住事業者）がサ高住事業を実施する。
- ④ 諸条件が整った段階で、既存の空き家住宅を活用した“分散型サ高住”の事業を展開する。

サ高住事業のサービスの内容は、A案と同様である。法人やサ高住事業者など、それぞれの関係性を図4に示す。

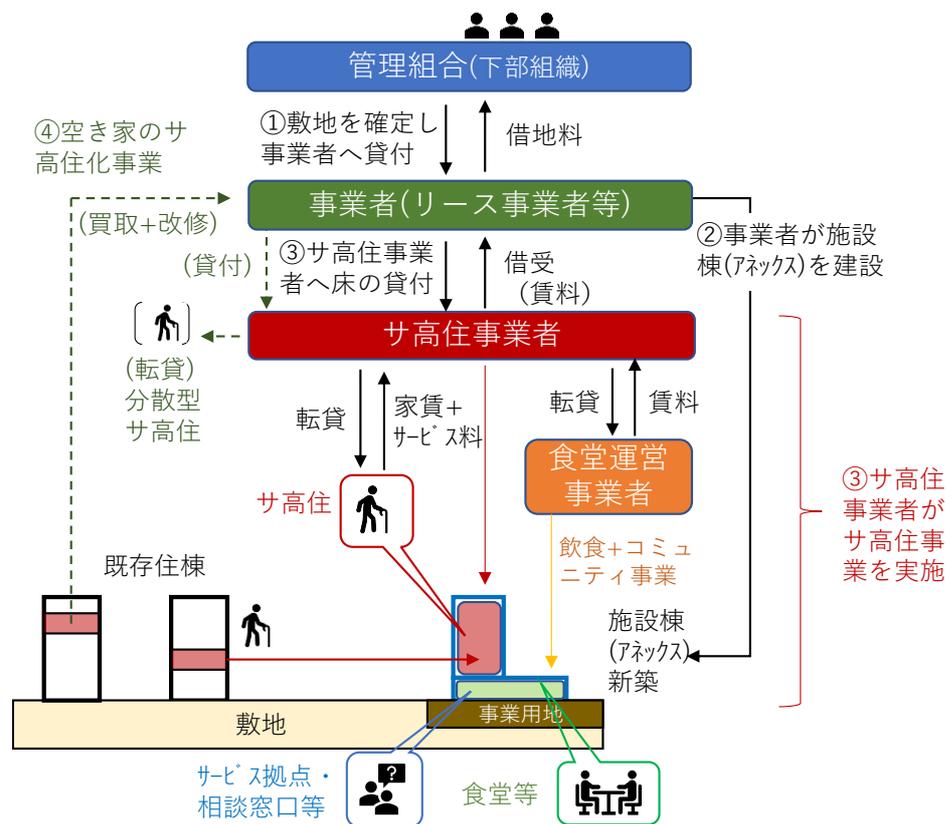


図4 B案の事業スキーム

B案は、法人の建設費などの負担が軽減されるが、事業者に用地を貸付けるための手続きが必要となる。借地権の設定とともに、事業者を決定するための条件づくり、公募事務、評価・選考などのプロセスが必要となる。

2) 事業実施上の課題・留意点等

A案、B案それぞれのメリット、デメリットなどの評価を表1で整理する。

表1 管理組合法人・事業者のメリット等の整理

案	用地	建設	運営	管理組合法人			事業者
				決議等	整備投資	管理運営	
A	共有	法人	事業者	○	△ ↓建設費負担	△ ↓建物維持管理が必要	○ ↑建設費不要
B	共有 (借地権)	事業者	事業者	△ ↓敷地権による	◎ ↑費用負担が発生しない	◎ ↑建物維持管理不要。地 代收	△ ↓建設費負担。ある 程度事業裁量有り

A案は、法人（管理組合）がアネックスの建築主となり、建物の所有権を持つ。アネックスを規約による団地共用部分と位置付けることができれば、特に土地の権利関係を区分所有者で調整することは不要と思われる。

但し、上物のアネックスの建設資金を負担しなければならないので、そのための合意形成や銀行からの借入等資金調達は課題となる。また、完成後のアネックスを維持管理していくためのマネジメントや資金管理も必要となる。アネックスの資産の位置づけや維持管理するための特別会計化など規約改正の手続きも必要となる。

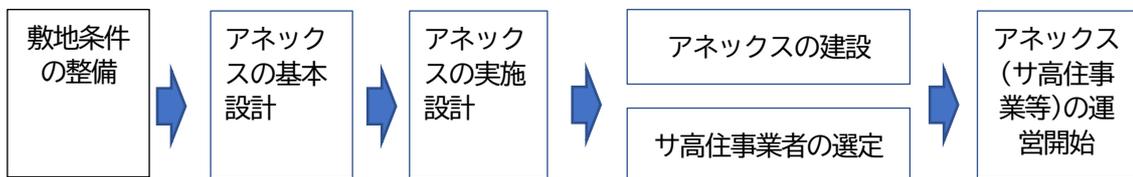


図5 A案の事業の流れ

B案は、アネックスの建設等は事業者が行う。共有する敷地の一部を長期に貸付けるための手続き必要となるが、法人は建設費用の負担がなく、逆に借地料の収入が得られる。また、サ高住事業者への床の貸付等もアネックスの整備事業者が行うこととなり、法人における事務負担はA案より軽減できる。

但し、アネックス整備用地の貸付条件の設定によっては、応募事業者がないというリスクもあり、参加可能性調査等をおとした事業者に対する的確なサウンディングや、事業参画を促すような魅力ある公募の仕方を検討する必要がある。

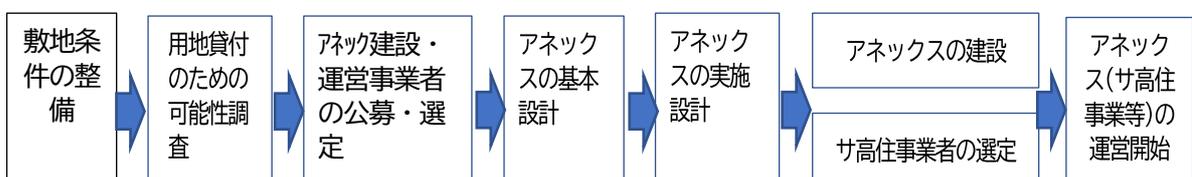


図6 B案の事業の流れ