

タイトル：組合の自助努力と公的支援のバランス

著者：山本和幸

発表年：2006年

団体/大会名：社内論文発表会

【概要】

全国的に地価が下げ止まり、景気動向も回復に向かっているが、組合土地区画整理事業の施行者である組合を取り巻く状況は厳しい状況である。この理由は、地価が下げ止まっているのは、中心市街地や交通要衝地など特色のある一部区域に限られ、一般地・郊外地においては現在も地価下落が継続しており、多くの土地区画整理組合の施行地区は郊外地であることが多いためである。

組合事業破綻の大きな原因は、

- ・組合の財産が保留地という流動資産であること
- ・地権者合意の困難さなどから事業が長期化すること

バブル崩壊前は、土地価格の上昇に支えられて収支が悪化することなく事業完了していたものが、地価下落とともに収支が悪化する事業が多発した。

このような中、組合の自助努力が求められるようになってきたが、実情は各組合の状況や地方公共団体の指導が異なり、様々な状況に合わせて事業構造を改善しているのが実態である。

ここでは、事業構造が健全で円滑な事業推進が図られている組合事業を事例として、その資金計画及び事業推進の方針から考察を行う。

【内容】

◆事業の概要

事例として紹介する地区は、インターチェンジ周辺における「自動車利用型広域拠点」として、広域的交通軸上に位置する地区特性を活かした商業の中心地をめざす高次商業都市機能ゾーンの整備及び良好な住環境の整備を行うことを目的に平成11年度に認可した約86.3haの地区。

土地利用計画は、高次商業ゾーンを核とし、商業・流通業務・工業・沿道利用・住宅と5つのゾーンに分かれている。施行期間は、平成11年度～平成21年度である。

◆組合の自助努力

本地区は、業務代行による組合事業として認可を受けたが、業務代行者や工事商業ゾーン進出企業の撤退や地価下落の影響による保留地処分金の減額等により、事業の再構築を行うこととなった。

現在は、事業構造が健全になり円滑な事業推進が図られているが、以下の組合自助努力による取り組みが健全化の大きな要因といえる。

- ・再減歩
- ・同意率を高めるため土地利用意向調査（3回実施）の結果をふまえた換地設計の見直し（希望換地）
- ・進出企業のニーズに合わせた保留地の集約（商業、流通業務、工業ゾーン）
- ・工事、業務委託の一括発注による経費の節減
- ・事業完了までの施工計画を立案
- ・早期完了に向け組合単独費（保留地処分金等）による工事施工

結果として、進出企業のニーズに合わせた保留地を設定することができ、コンペによる販売方法により計画以上の保留地処分金を確保することができた。

また、業務代行者に代わる工事代行者及び業務委託代行者として事業に参画することとなり、工事の質を下げることなく支出削減（経費削減）をすることも実現した。

以上のことから、本地区の資金計画は余剰金が発生した。

<収入>

(平成 17 年度時点) 単位：百万円

種別	当初事業計画	変更事業鋭角	差額	変更事業計画上の割合	現在の予測
補助金	7,310	3,586	-3,724	16%	4,314
市助成金	839	839	±0	4%	839
公管金	4,354	4,330	-24	20%	4,330
保留地処分金	16,647	12,597	-4,050	58%	12,597
その他	0	428	+428	2%	430
合計	29,150	21,780	-7,370	100%	22,510

<支出>

(平成 17 年度時点) 単位：百万円

種別	当初事業計画	変更事業計画	差額	変更事業計画上の割合	現在の予測
公共施設整備費	4,511	3,679	-832	17%	3,419
移転移設補償費	6,024	6,966	+942	32%	6,466
整地・法 2-2	11,523	5,456	-6,067	25%	4,456
その他	7,092	5,679	-1,413	26%	5,419
合計	29,150	21,780	-7,370	100%	19,760

現在の予測収入 (22,510 百万円) - 現在予測支出 (19,760 百万円) = 余剰金 (2,750 百万円)

◆不確定要素である公的資金（補助金・公管金）

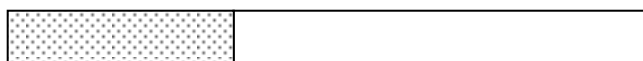
収支バランスでは余剰金が発生したが、公的資金の執行状況は補助金：約 37% / 公管金：約 5% に留まっている。この 2 つの公的資金は収入の役 4 割近い金額を占めており、今後の執行状況次第では、事業費を圧迫することが懸念される。これらの事業計画上計上されている公的資金を施工期間内で確保することは困難な状況であるため、公的資金の執行状況次第では、事業費不足となる可能性がある、

<事業計画上の公的資金の執行状況（実績は平成 16 年度まで）>

実績約 37% (1,309 百万円)

残事業約 63% (3,005 百万円)

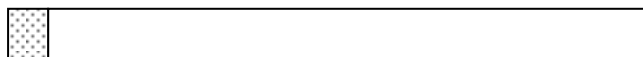
補助金 4,314 百万円



実績約 5% (191 百万円)

残事業約 95% (4,139 百万円)

公管金 4,330 百万円



◆今後の方針

本組合は、当初より現実的な資金計画の立案やリスク回避の方策を重視して推進していたため、現時点では健全であるが、今後の事業推進に向けては大きく2通りの考え方がある。

- ・ 公的資金で施行すべき範囲を確保する→事業長期化
- ・ 組合自己資金でできる範囲を進める→早期完了、公的資金の削減

自助努力として、事業初期段階で最大限の保留地確保によりリスク回避を行っているが、これは組合執行部と地権者がリスク回避に理解をもっていたためであり、稀なケースといえる。さらに、保留地の付加価値を高めたり、工事費削減をしたりすることで、保留地処分金を確保している。

一方、公的資金である補助金は都市計画道路などを対象に執行されているが、行政の予算に左右されるため、保留地処分金に比べると進捗が遅れている。このため、補助金で可能な工事についても保留地処分金で対応することで事業進捗率を上げてきたが、今後このような方針を継続すると補助対応工事がなくなり、事業費不足に陥る可能性がある。

よって、今後は施行期間内に如何にこれらの公的資金を確保できるようにするか、特に協定を締結している公管金については、協定書の見直しを含め関係機関との調整を早期に図っていく必要がある。

◆おわりに

現状の補助金の仕組みは、総事業費に対して、あくまでも自己資金で足りない分を補うもので、不要であれば補助しないのが原則である。さらに、補助金執行を図るために事業が長期化することはよくあり、事業計画に対して補助金の執行が遅れる場合は、執行を待つことで事業が長期化してしまうため、補助金の減額や保留地処分金での補填を行っているのが実情である。

組合事業の支援として補助金の実行性に構造的な問題があることは明らかであり、これを改善する必要がある。