

標題 組合経営改善の取り組みと国の支援策について

氏名(所属) 国土交通省都市局市街地整備課 本橋 浩行

1. はじめに

土地区画整理事業においては、組合施行が約4割と大きな割合を占めている。組合施行は、財源のうち保留地の占める割合が高いことから、組合の経営は、宅地需要や地価の動向を強く受ける傾向がある。そのため、近年の宅地需要の低迷や地価の下落傾向等に伴う収入不足により経営が困難な状態となっている組合が見受けられる。

国土交通省としては、組合経営の健全化に向けて、定期的な調査により組合経営の実態を把握するとともに、組合経営の健全化のために効果的な方策について技術的助言及び実際の取り組み事例を示してきたところである。ここでは、これらの取り組みについて包括的に紹介する。

2. 組合経営状況の実態調査

(1) 調査概要

土地区画整理組合の経営状況について、平成16、18～25年度において、次のとおり、実態調査を実施してきている。

- 調査対象・・・国庫補助及び都市計画決定の有無を問わず、事業中の組合すべて
- 調査方法・・・都道府県・政令市を通じ、組合に対してアンケートを配布して回収
- 調査項目・・・経営状況の推移、資金計画の収入不足の要因、組合の対応策、今後のスケジュール 等

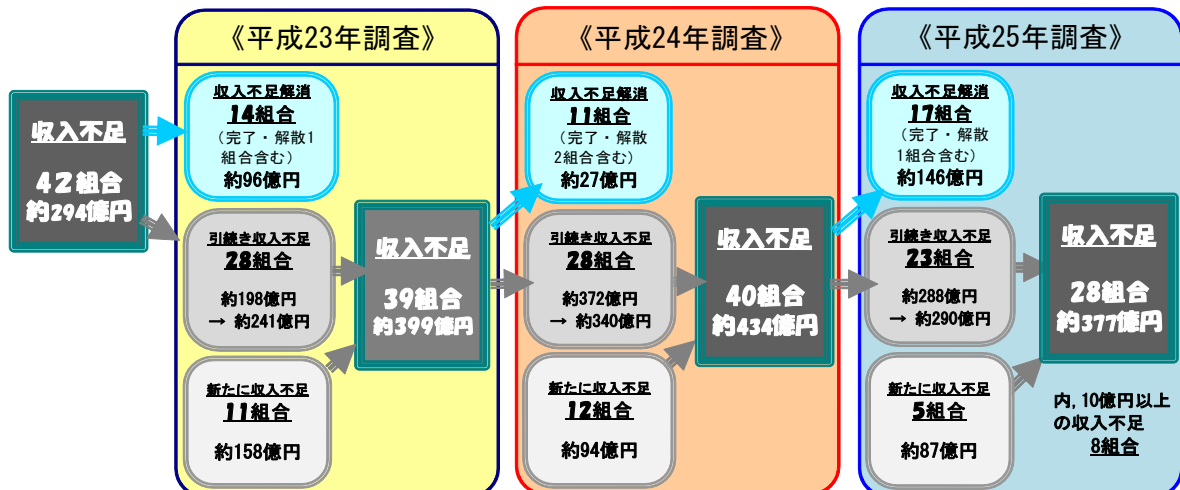
(2) 調査結果

直近5カ年の調査結果は次のとおりである。

	平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度
調査組合数	590 組合	564 組合	504 組合	459 組合	454 組合
収入不足が見込まれる組合	47 組合 (8.0%)	42 組合 (7.4%)	39 組合 (7.7%)	40 組合 (8.7%)	28 組合 (6.2%)
附則見込額の合計	約 349 億円	約 294 億円	約 399 億円	約 434 億円	約 377 億円

(3) 収入不足が見込まれる組合の推移

収入不足が見込まれる組合数は年々減少している傾向ではあるが、収入不足を解消する組合が存在する一方、新たに収入不足が確認された組合も存在している。その推移について、以下に示す。



(4) 収入不足解消地区における経営改善要因

平成25年調査において収入不足を解消した組合は17組合存在したが、その経営改善要因を調査したところ、13組合において、保留地処分金の増額や市町村単独費投入などにより収入を増額させている。以下に、経営改善要因及び各組合数を示す。

<収入増の要因（複数回答）>

○市町村単独費投の増額（6地区）、保留地処分金の増額（5地区）、賦課金徴収等による増額（4地区）、交付金等の増額（2地区）

<支出減の要因>

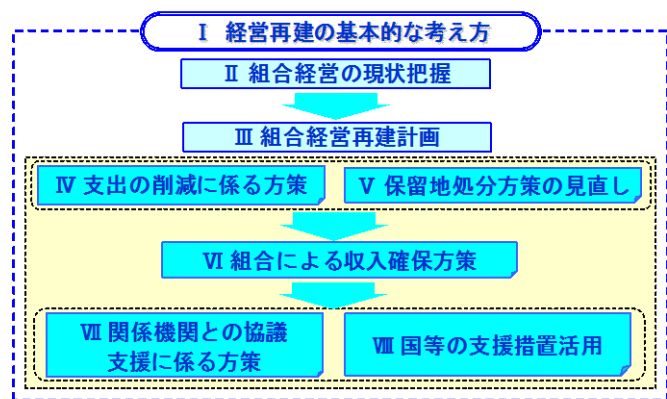
○事務費の減額（3地区）、施設整備費、移転補償費等の減額（2地区）、借入金利息の減額（2地区）

3. 組合経営の健全化に向けた技術的助言の概要

国土交通省として、組合経営健全化について具体的な方策を示すとともに、その運用に当たり留意すべき事項を整理して、技術的助言として平成18年6月21日付けで地方公共団体に周知した。

技術的助言の中では、①支出の削減に係る方策、②保留地処分方策の見直し、③組合による収入確保方策、④関係機関との協議支援に係る方策、⑤国等の支援措置の活用、といった方策を示している。

右に、技術的助言の構成を示す。



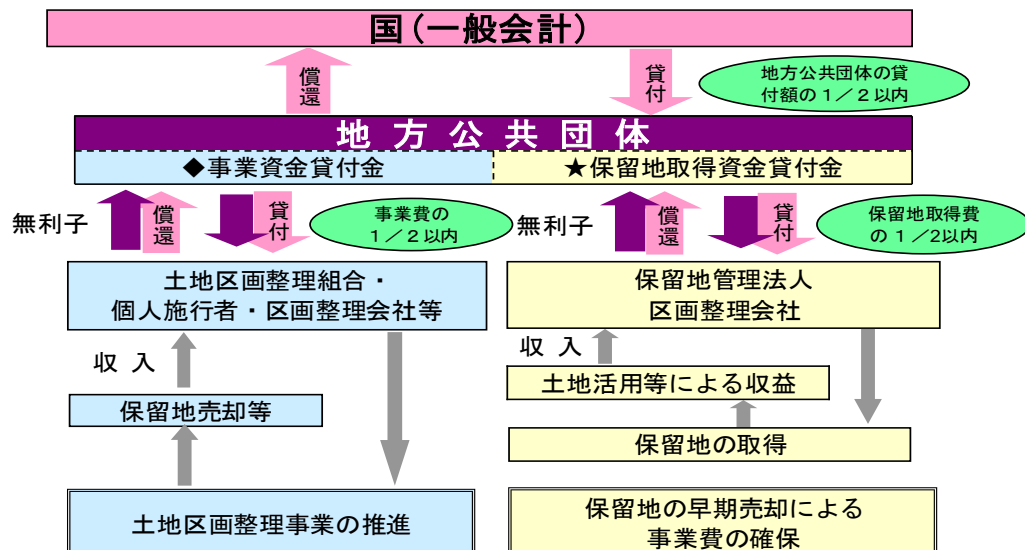
4. 経営改善に資する国等の支援（都市開発資金）

(1) 土地区画整理事業資金融資（事業資金貸付金／保留地取得資金貸付金）の概要

都市開発資金の貸付に関する法律（昭和41年法律第20号）に基づき、土地区画整理事業を施行する組合・個人施行者・区画整理会社あるいは保留地管理法人等に対し、地方公共団体が無利子貸付を行う場合に、その資金の一部について、国が無利子で貸付を行うことにより、組合等の金利負担の軽減や、保留地処分の促進を図り、円滑な土地区画整理事業の推進を図るものである。

組合等が事業の施行等に必要な資金について、国と地方公共団体が協力して事業の立ち上げ資金として、又は保留地処分金収入があるまでの「つなぎ資金」として活用することができるものである。

無利子貸付金の流れ



【制度の概要】

	事業資金貸付金	保留地取得資金貸付金
貸付者	地方公共団体（国は、地方公共団体を通じて貸付け）	地方公共団体（国は、地方公共団体を通じて貸付け）
貸付対象者	①土地区画整理組合 （事業計画認可前に設立された組合を含む） ②個人施行者 （施行区域内に2人以上の権利者が存する場合には限る。また新市街地を除く。） ③区画整理会社 （土地区画整理法第51条の2第2項に規定する区画整理会社）	①以下の要件を満たす保留地管理法人 （1）施行者、組合員又は区画整理会社の議決権を有する者（地権者に限る）の出資割合が1/2超（地方公共団体施行の場合は1/4超） （2）個人施行者、組合員、区画整理会社の議決権を有する者（地権者に限る）又は区画整理会社と地方公共団体の出資割合が1/2超 ②区画整理会社
対象費用	土地区画整理事業を施行する土地区画整理組合、個人施行者又は区画整理会社が当該土地区画整理事業に要する費用（土地区画整理法施行令第63条第1項各号（第8号を除く）に掲げる費用） ※土地区画整理法施行令第63条第1項の一部が改正され、「工事雑費」及び「事務費」は、貸付対象費用から除外されている。（平成22年4月1日～）	土地区画整理事業の施行者が保留地の全部又は一部を公募して譲渡しようとしたにも関わらず譲渡することができなかった場合に、当該保留地の全部又は一部の取得に必要な費用 ※施行者が行う公募 ・国土交通大臣、都道府県又は市町村にあっては官報、公報その他所定の手続きにより行う ・その他の施行者にあっては掲示により行う
貸付額	①土地区画整理事業に要する費用の1/2以内（うち1/2以内を国が貸付け）かつ ②（貸付単価×施行面積）×1/2以内 貸付単価：平地地10,100円/㎡、丘陵地16,700円/㎡、都市部等75,200円/㎡	保留地取得に要する費用の1/2以内（うち1/2以内を国が貸付け） ・保留地の一部を取得する場合でも活用可能 ・取得した保留地の利用形態は自由
貸付利率及び償還方法等	貸付利息：無利子 償還期間：8年以内（10年以内） 据置期間：6年以内（8年以内） 償還期限：組合設立後若しくは施行認可後10年以内（12年以内）又は事業計画の見直し後10年以内 償還方法：均等半年賦償還 ※（ ）内は事業計画認可前に設立された組合の場合 ※事業継続又は引継ぎの場合の一部の貸付金の償還期限及び据置期間は、当初の貸付からの年数	貸付利息：無利子 償還期間：25年以内 据置期間：10年以内 償還方法：均等半年賦償還 （ただし、買い取った土地を譲渡する場合には、当該土地等に係る借入金の未償還残高を償還する必要があります）
その他	貸付者が認めた担保または保証人が必要	

【地区要件】（事業資金貸付金・保留地取得資金貸付金 共通）

	市街地要件等	施行面積	整備される道路の幅員	施行後の公共用地率
既成市街地	◎次のいずれにも該当 ①DID内またはこれに隣接する区域内 ②住居系用途地域、商業系用途地域又は工業系用途地域の区域内（*1）			
	都市整備型	◎次のいずれにも該当 ①0.4ha以上 ②200/容積率(%) ha以上 例：容積率が400%の場合、0.5ha以上	◎次のいずれかに該当する道路を含む。 ①9m以上 ②6m以上 （防災や市街地の計画的な整備改善に資する道路を整備する場合（*3） 但し施行面積5ha以上の地区は8m以上）	15%以上
	景観計画区域設定型		6m以上（施行面積5ha以上の地区は8m以上）	15%以上
新市街地	◎次のいずれかに該当 ①新たに造成される住宅市街地の面積が施行地区の大部分（概ね70%以上）を占める ②1住区以上の住宅市街地が新たに造成される			
	都市整備型	5ha以上	12m以上	22%以上
	景観計画区域設定型		8m以上	22%以上

*1. 第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域又は工業専用地域にあたる区域をいいます。
2. 0.1ha以上の市街地再開発事業区又は高度利用推進区が定められている事業に限り、
3. 「防災や市街地の計画的な整備改善に資する道路」とは、次に該当する道路をいいます。
①災害対策基本法に規定する地域防災計画における避難路、消防活動困難の解消に資する道路
②地区計画の地区整備計画区域等の整備に必要な道路
③施行地区内及びその周辺の居住者等による公益的施設（学校、病院、駅、店舗等）の有効な利用を確保するために必要な道路

(2) 土地区画整理事業資金のメリット

土地区画整理事業資金の貸付を受ける場合のメリットには、以下のような点がある。

①事業の早期化・資金の確保

(事業資金貸付金)

- ・組合設立後の早い段階から必要な資金の調達が可能（保留地処分までのつなぎ資金の確保が可能）

(保留地取得資金貸付金)

- ・公募で売却できない保留地の早期売却が可能
- ・保留地の売却により事業費の確保ができ、土地区画整理事業の早期終息が可能

②低コスト化

(事業資金貸付金)

- ・無利子により借入金の金利負担の軽減が可能

(保留地取得資金貸付金)

- ・土地区画整理事業が早期の終息による事務コストの低減が可能

③時間的猶予

(保留地取得資金貸付金)

- ・保留地の暫定的活用が可能
- ・保留地売却までの時間的猶予ができ、最終的な売却方法等の再検討が可能

(3) 土地区画整理事業資金の活用事例

土地区画整理事業資金の活用事例には次のようなものがある。

■ 適切なタイミングで都市開発資金の貸付けによる事業資金を確保することができたので、事業を予定通り実施できた

経済情勢の急激な変化等により、事業資金調達に苦慮していたところ、都市開発資金の借り受けができ、事業資金を得ることができたので、予定通り事業を進めることができた。

■ 無利子借入れにより事業費が低減でき、事業収支が改善した

金融機関からの借入予定額の一部を、都市開発資金（無利子貸付金）に切り替え、利子負担額を減少させた結果、総事業費の圧縮ができ、事業収支を改善することができた。圧縮分を保留地価格に反映させた結果、早期に保留地を処分することができた。

■ 保留地処分ができずに長期化していた事業で、都市開発資金を活用したおかげで保留地管理法人が保留地を取得でき、換地処分に至ることができた

保留地処分ができなかったため、長期にわたり換地処分ができずに地権者の土地利用に支障が生じていた。都市開発資金の無利子貸付を活用し、保留地管理法人が保留地を取得することができたことで区画整理事業を完了することができた。保留地管理法人は処分先が見つかるまでの間は、駐車場として土地を活用した。

5. おわりに

組合の経営改善については、事業の進捗状況により適切な対策を行う必要があるとともに、事業が進捗するほどその取り得る対策は限定されてくる。したがって、国土交通省においては、引き続き、組合経営の実態調査を実施するとともに、経営改善に向けた具体的な取組み事例の紹介等を通じて、組合経営の健全化を支援していきたい。