

標題 地方公共団体が施行する土地区画整理事業に於ける

民間事業者包括委託方式ガイドラインについて

氏名(所属) 田辺 隆之(財団法人 区画整理促進機構 企画部)

1. はじめに

東日本大震災により壊滅的な被害を受けた東北地方太平洋沿岸部地域の復興には、道路、公園等の基盤施設整備とまちづくりを総合的に行える土地区画整理事業の活用が期待されている。復興に係る土地区画整理事業は、権利者に最も身近で地域の状況を理解している市町村が施行者となることが望ましい。

しかしながら、被災により行政機能が低下した中で、被災市町村のみでは迅速かつ効果的な土地区画整理事業の推進が困難であるケースも見受けられることから、これらの地区における土地区画整理事業の推進にあたっては、被災市町村の状況に応じて、様々な形で人的な支援を行っていくことが必要である。

こうした人的支援にあたっては、これまで、全国 604 地区、12,563ha(平成 23 年 3 月末時点)における組合施行区画整理事業の業務代行を実施してきた経験と実績を持つ民間事業者に、施行者である市町村が担う業務の相当部分を包括委託する手法が選択肢の 1 つとして考えられる。

ここで紹介するガイドラインは、地方公共団体が施行する復興に係る土地区画整理事業における民間事業者への包括委託を推進するため、その参考となるよう基本的な考え方等を纏めたものである。

2. 包括委託方式の基本的な考え方

(1) 包括委託方式とは

これまで、組合施行土地区画整理事業においては、「民間事業者が保留地の取得を条件として、土地区画整理組合からの委託に基づき、当該組合の運営に関する業務その他の土地区画整理事業の施行の推進に関する業務の相当部分を代行する手法」として定義される「業務代行方式」により、民間事業者は多数の事業に参画し、豊富な経験とノウハウを有している。

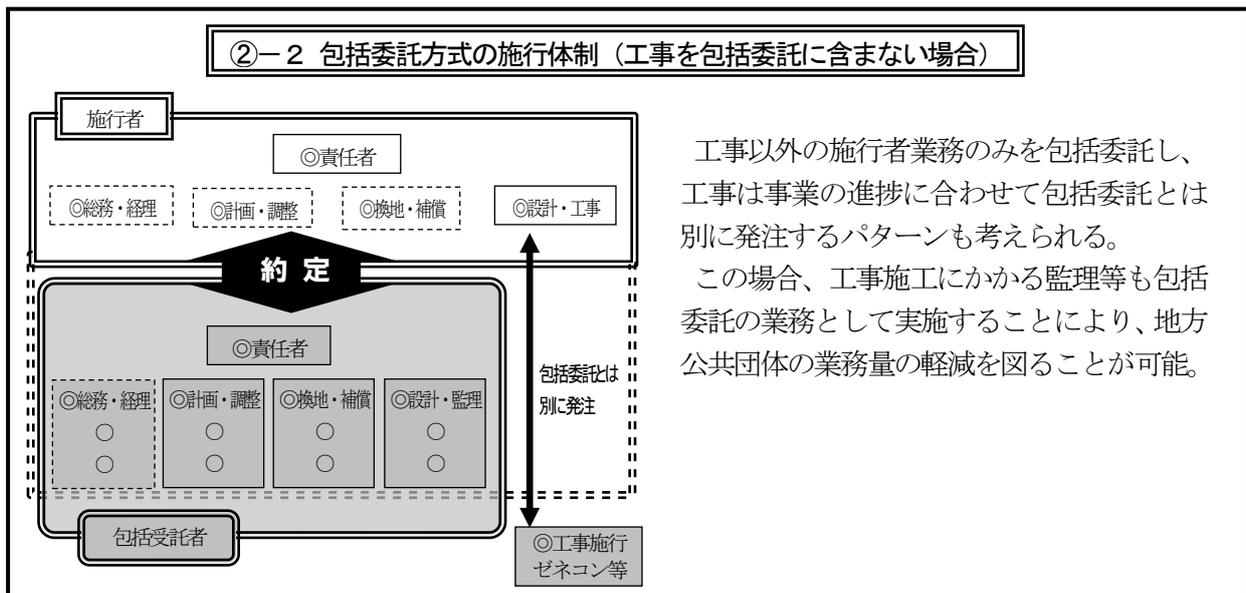
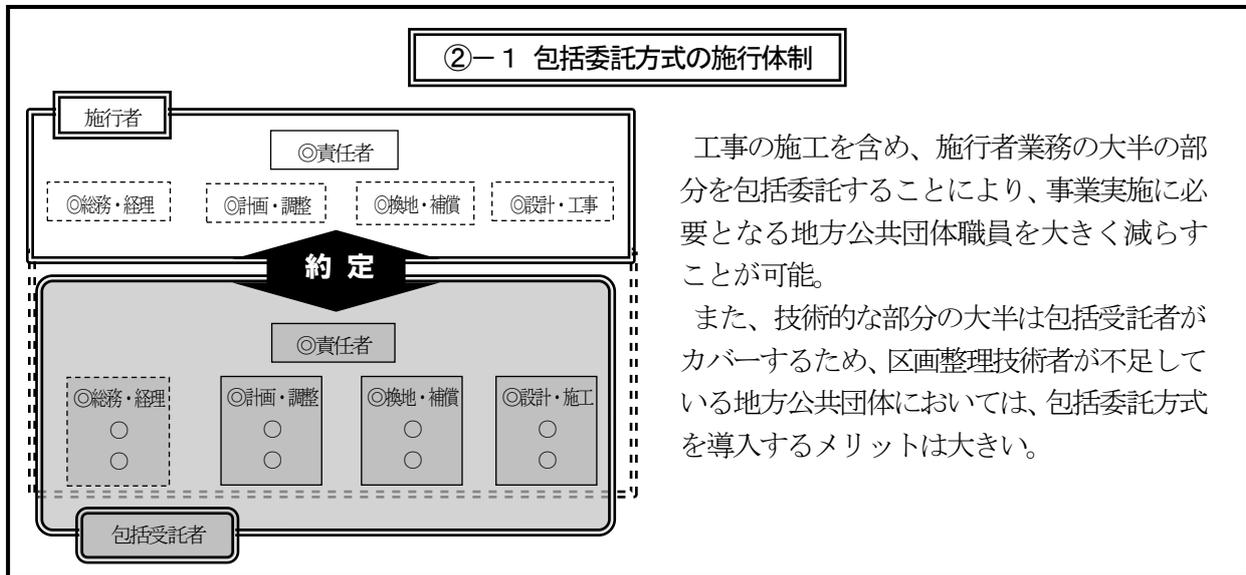
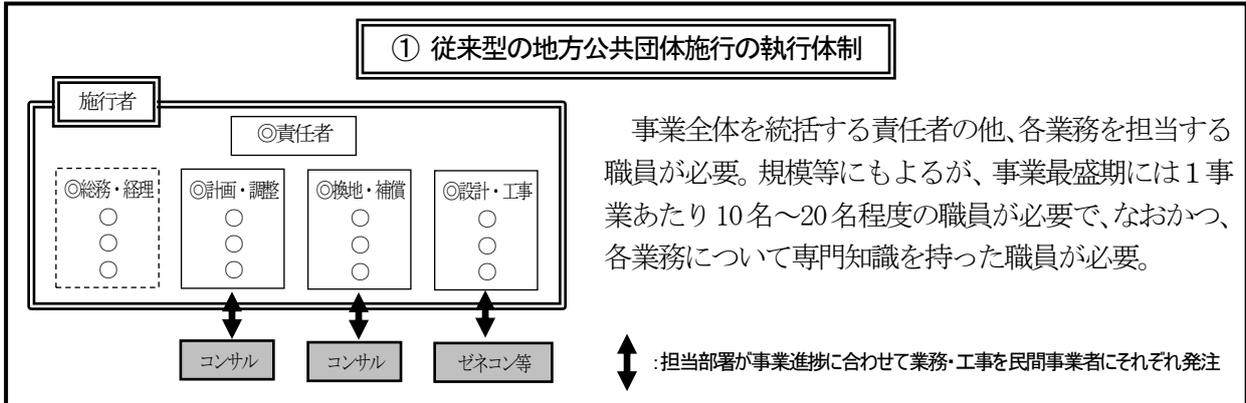
今般の地方公共団体が施行する土地区画整理事業においても、その豊富な経験とノウハウを活かすことが期待されており、前述の「業務代行方式」の利点を生かしつつ、施行者が地方公共団体であることや、業務代行者による保留地の取得が必ずしも条件とならないことなどから「業務代行方式」との違いを明確にするため、施行者である地方公共団体が、施行者業務の相当部分を委託する方式を、このガイドラインにおいては「包括委託方式」と呼ぶこととした。

この包括委託方式は、土地区画整理法に基づく制度ではなく、施行者と民間事業者等との契約に基づくもので、施行者が民間事業者等に委託できる業務は、以下に示すように施行者が行う事務的・技術的業務の全般にわたるが、委託内容に宅地・公共施設等の整備工事の施工を含めず、施行者業務の事務部分のみを対象とする場合も考えられる。実際にどの業務をどの程度の期間に渡って委託するかは、その地区毎に施行者が地区の実情に応じて選択する。

～委託が想定される主な業務(参考)～

- | | |
|-------------------------|----------------------|
| ①調査及び測量 | ⑨宅地・公共施設等の整備工事等 |
| ②用地の取得に関する業務 | ⑩換地計画に関する業務 |
| ③施行規程・事業計画等の変更に関する業務 | ⑪換地処分に関する業務 |
| ④所管官公署との協議、届出及び交付に関する業務 | ⑫清算金の徴収及び交付の準備に関する業務 |
| ⑤審議会・評価員会議等の運営等に関する業務 | ⑬町名・地番整理に関する業務 |
| ⑥仮換地指定に関する業務 | ⑭登記に関する業務 |
| ⑦建築物等の補償等に関する業務 | ⑮その他本事業に係る事務的又は技術的処理 |
| ⑧宅地・公共施設等の工事計画・設計 | に関する一切の業務 |

◆ 想定執行体制の比較（概念モデル） ※網掛けは民間事業者



※ [] は地区専属の担当部署が必ずしも必要ではない部分（兼務等により対応可）

(2) 包括委託方式の特長

① 経験豊富な人材・ノウハウを生かして効率的な事業運営ができる

組合施行地区において多くの実績を有する民間事業者のノウハウ・人材を生かし、権利者のニーズへの対応、各種権利者との調整、円滑で迅速な事業運営等が行われることが期待される。

② 公共団体の負担が軽減できる

土地区画整理事業の業務のかなりの部分を複数年に渡り民間事業者に委託することにより、施行者（地方公共団体）として事業執行に必要な職員の一時的な増員需要を最小限に抑制することができる。

③ 土地活用や地域の活性化にも一役買うことができる

民間事業者の選定にあたり、価格競争だけではなく、例えば、事業により生じる地方公共団体所有地の有効活用等、事業に関連した地域の課題解決に対する提案を評価することにより、民間事業者のノウハウを活用した対応が期待できる。また、土地活用策や建物に関する地権者からの相談に対しても、民間事業者の豊富な専門知識や経験を生かした対応が期待できる。

(3) 包括委託方式活用上の留意点

① 委託範囲・施行者-受託者間の役割分担

後のトラブルを回避するために、委託範囲・役割分担を詳細に検討した上で、委託先の決定後に締結する『約定』にそれらを明確に記載する必要がある。

なお、施行者と受託者間の役割分担について、必要となる業務の大部分を委託した場合であっても、地方公共団体が事業施行者であることに変わりはなく、地方公共団体は、以下の点への主体的な対応が必要となるので、地方公共団体側において、こうした役割を果たせる体制を構築することが必要である。特に、受託者の監督については、委託者である地方公共団体が自ら、あるいは第三者によるチェック体制の構築が重要である。

～地方公共団体が担う役割（例）～

- ・ 事業推進にかかる基本的な意思決定、他機関との調整等
 - ・ 法的諸手続き（行政処分・補償契約等を含む）
 - ・ 事業資金の確保に関する諸手続き（交付金等）
 - ・ 地元権利者の対応（相談・交渉・説明等）
 - ・ 受託者の監督
- など

② 受託者の選定方法

受託者の選定方法は地方公共団体の判断によるが、受託者の選定方法としては、一般競争入札、指名競争入札、公募型プロポーザル方式等が考えられるが、今回の復興に係る土地区画整理事業については、事業費の大部分に交付金等が活用され、かつ、地方公共団体が施行する事業であるため、受託者の選定にあたっては、透明性、競争性、公平性が求められるため、それに耐えうる選定方法とする必要がある。ここでは審査会を設置して選定することを想定しているが、審査会においては、技術提案として公募する内容、価格や技術提案等に対する配点等について審議し、その内容を踏まえ募集要項をとりまとめる。どのような技術提案を求めるかは、個別の地区特性を十分に考慮するとともに、民間事業者のノウハウや経験の活用についても配慮することが、包括委託方式を導入する効果を高める上で重要である。

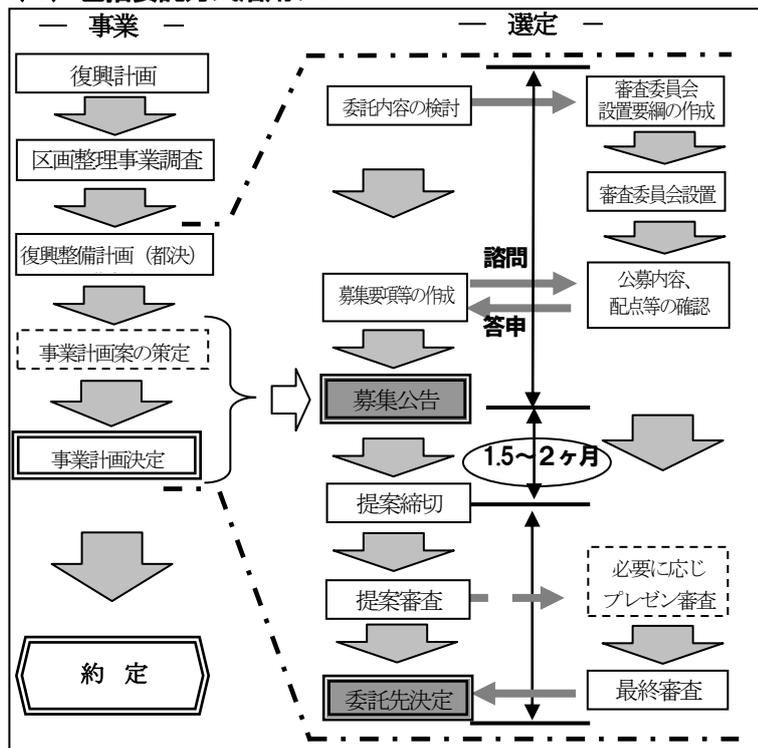
③ 受託者の選定期限

募集公告に際して民間事業者が価格等を含む事業提案を行うために必要となる各種条件を提示する必要があるため、募集時期はそれらの条件等が整う事業計画決定以降が望ましいが、事業計画決定以前の段階であっても、公正な選定作業が行える状況にあれば、復興整備計画策定以降であれば可能と考える。

④ 施行者と受託者の約定方法

約定の方法は大きく分けて2種類が考えられる。1つは、最初に受託者と委託者の間で双方の役割分担等を規定した基本協定を締結し、その後に事業進捗に合わせて年度契約を随意契約で締結する方法。もう1つは、最初に委託する業務の全てについて受託者-委託者間で契約し、契約内容に変更が生じた場合は、変更契約でその内容を反映させる方法。いずれを選択するかは、地方公共団体の判断による。

(4) 包括委託方式活用フロー



受託者の選定にあたっては、前述の通り、募集公告に際して民間事業者が価格等を含む事業提案を行うために必要となる各種条件（計画図 1/1000 程度、数量、スケジュール等）を提示する必要があるため、これが可能となる事業上のタイミングを捉えて、募集公告時期を設定し、事前に選定に必要な諸準備を進める必要がある。

なお、選定フロー中の各期間は、適宜地区事情に合わせて、必要な作業等を勘案して設定する必要がある。

① 準備期間【委託内容検討～募集公告】

- ・委託内容検討（委託内容、範囲、役割分担等）
- ・公募内容整理（応募条件の検討、提案内容及び評価の視点整理）
- ・審査委員会設置（委員会設置要綱、委員委嘱・説明、審査基準確認）
- ・募集要項の作成

② 募集期間【募集公告～提案】

● 1. 5～2か月程度

- ・民間事業者からの質問に対する対応
- ・参加登録受付

③ 審査期間【提案～委託先案決定】

- ・提案内容審査、書類による内容確認、選定、報告（必要に応じてプレゼン・ヒアリングを実施）

3. 最後に

防災集団移転促進事業等の宅地と公共施設を一体的に整備する事業についても、土地区画整理事業と事業の進め方に類似する点も多くあることから、本ガイドラインで示されている基本的な考え方を活用することが可能である。また、復興以外の公共団体施行の区画整理事業に対しても本ガイドラインの基本的な考え方は活用可能であるため、被災地以外での活用・普及が期待される。

平成24年9月時点でこのガイドラインを適用した事例はないが、記載内容は、事例を積み重ねることにより、ノウハウをより充実させることが可能となるため、今後の実績・知見の蓄積に応じて、順次ガイドラインの改定を行う予定である。最新版のガイドラインは、区画整理促進機構のホームページ (<http://www.sokusin.or.jp/>) に随時掲載する予定なので、活用には改定の有無を確認されたい。