

群馬県支部

県内土地区画整理組合の経営実態調査

中小企業診断協会群馬県支部において平成 15 年度から群馬県県土整備局より「民間施工土地区画整理組合の事業経営診断」を 3 年継続して合計 8 件受注した。調査の中で明確になったことは、民間施工の土地区画整理組合はバブル崩壊後の土地価格下落の波を直接受け、事業実施の財源としていた保留地処分が難航したことで、その後の組合経営は個々の経営努力によって大きな格差が生じ、早急に抜本的な対策が必要な組合が存在していることであった。そこで、事業経営診断における個々の組合の状態を調査・分析し経営健全化方策を提案するのみでは、民間施工土地区画整理組合の断片的な経営状態しか把握できないことも分かってきた。

今回の調査・研究事業では、群馬県内の民間施工土地区画整理組合の経営状態の全体像を把握し、今後の民間施工土地区画整理組合の事業経営診断に生かすために、調査・分析を行い提言に纏めた。その主な内容は、

- 1．土地区画整理組合の経営環境はおおむね悪化している。各組合ともコスト削減には努力をしている。主なものは、事務費削減、工事費削減、補償費削減、支払利息削減であるが、各組合とも抜本的な解決策を打ち出せていない状況にある。
- 2．土地区画整理事業は行政機関からの支援に大きく依存している。支援内容は専門担当者の代行・派遣、入札執行、工事執行、補償執行、組合事務、保留地処分、その他である。しかし、行政機関ごとの支援内容におおきなバラツキがある。
- 3．組合経営上の課題についてウェイトの高い順に、保留地処分、財源確保、未同意者への説得がある。その中で保留地処分に関する対策は、単に行政が支援活動を行えば進展が見られる状況のものではなく、土地価格の想定外の下落、経済環境の変化などの要因が対策を困難とさせている根深い問題である。財源確保の問題も保留地処分の遅れが起因している。
- 4．土地区画整理組合を層別に分類するとその類型は ．県央都市部開発型、 ．地方開発型、 ．地方住環境整備型の 3 類型に分類できる。

．県央都市部開発型土地区画整理組合は、事業規模が比較的大きく、また保留地販売の進捗率も販売を開始してない組合を除き、ほぼ 50% を超えており、事業は比較的順調である。

．地方開発型土地区画整理事業は、事業規模は平均的であるが保留地販売が進んでおり、事業は比較的順調である。

．地方住環境整備型土地区画整理組合は、事業規模は大きくはなく、保留地販売が予定通り進まず事業収入に課題を抱えている組合である。