

# 業務代行方式について

# 1 業務代行方式とは

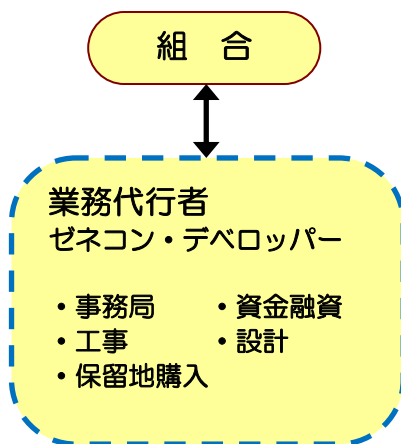
土地区画整理事業における業務代行方式とは、技術力や資力等を備えたゼネコンやデベロッパーなどの民間事業者が土地区画整理組合との契約に基づき、保留地の引き取りなどを条件に区画整理事業における業務の全てや一部を代行する手法をいいます。

## ●組織のイメージ

### 《業務代行方式の組織》

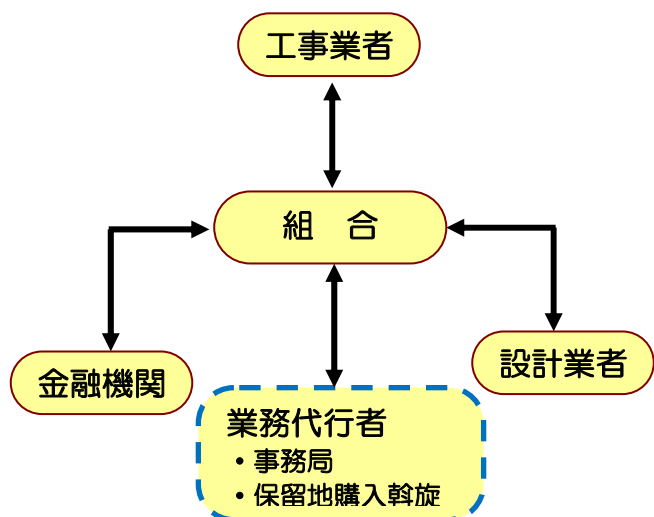
#### 〈一括業務代行〉

業務をすべて代行させる



#### 〈部分業務代行〉

業務の一部を代行させる



組合と業務代行者の間で、代行させる業務の範囲を定めます。

業務代行方式の特徴とメリット・デメリットは以下のとおりです。

	一括業務代行	部分業務（事務）代行
資金調達	<ul style="list-style-type: none"> <li>・工事の一括受注や保留地取得等を条件に代行者による貸付</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・保留地取得等を条件に部分的な貸付</li> <li>・事業認可後は銀行等による融資</li> </ul>
保留地処分	<ul style="list-style-type: none"> <li>○安定的な資金調達</li> <li>・代行者が取得（又は代行者が保留地購入者を斡旋）</li> <li>○確実な保留地処分</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>△社会経済情勢によっては資金調達が不安定になる可能性がある</li> <li>・代行者が部分取得（事務運営費などにかかる費用）</li> <li>・代行者が保留地購入者を斡旋</li> <li>△事業当初に保留地処分の用途は立てているが、社会経済情勢に左右される</li> </ul>
組合運営	<ul style="list-style-type: none"> <li>・代行者による事務運営</li> </ul>	
調査設計	<ul style="list-style-type: none"> <li>・代行者グループに委託</li> <li>○継続的な業務による業務効率化、品質確保</li> <li>△事業費縮減効果はない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・入札</li> <li>○価格競争による事業費縮減（効果小）</li> <li>△業務委託者が変わることによる業務非効率</li> <li>△入札手続きが都度必要</li> </ul>
工事施工	<ul style="list-style-type: none"> <li>・代行者又は代行者グループによる工事施工</li> <li>○同一業者の工事施工による品質確保</li> <li>○継続的な工事による工事経費削減</li> <li>△事業費縮減効果はない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・入札</li> <li>○価格競争による事業費縮減（効果大）</li> <li>△工事業者が変わることによる工事非効率</li> <li>△入札手続きが都度必要</li> </ul>

## 2 業務代行方式の特徴（組合にとってのメリット）

### ① 資金繰り（事業施行に必要な資金を代行者が立替える）

業務代行方式を採用すると、代行者（民間事業者）の**事業費の立替えや金融機関の斡旋**などの資金調達により、組合及び地権者の事業資金借入に係る負担が軽減され、事業の円滑化が期待できます。

※従来の土地区画整理事業では、農協などの金融機関から資金を借り入れて事業を遂行し、事業により生み出された保留地を売却することで生まれる保留地処分金で借入金と利子を返済していくという形でした。ところが、昨今は金融機関からの借入れが難しくなっています。

### ② 保留地処分にかかわる役割分担（保留地は代行者が処分する）

**保留地を代行者が買い取る**、あるいは買い取り先を斡旋してもらうことで、組合経営の安全・確実性が確保されます。

### ③ 施行期間の短縮

民間事業者の知識・経験を活かした円滑で迅速な事業運営が行われるので、**事業期間が短縮**されるとともに、事業の施行に係る役員や地権者の負担が軽減されます。

### ④ 民間事業者のノウハウを活用した円滑で迅速な事業運営

民間事業者の企業努力による土地区画整理事業の事業促進の効果が期待できます。

### ⑤ 事業施行後の円滑な市街化促進

民間事業者が宅地の供給などを先行的に行うことにより、施行地区の市街化の促進が期待でき、また、組合員の土地利用が活性化します。