

民間事業者研究会平成21年度総会報告

平成21年7月3日(金)、ルポール麹町エメラルドにおいて、民間事業者研究会の総会が開催されました。

来賓として、国土交通省 都市・地域整備局 市街地整備課 松田課長(当時)よりご挨拶いただき、平成20年度活動報告、平成21年度活動方針、役員改選に関する議案が議決されました。

なお、平成21年度活動方針は次のとおりです。

■新年度活動方針〔全体〕

近年の我々が置かれた状況は、少子高齢化の顕在化や環境保全のための省エネ・省CO2化等の社会状況の大きな変化と昨年のリーマンショック以降の急激な経済状況の変化等、目まぐるしい状況の変化が発生してきている。

今年度は、前述のような社会・経済状況の大きく、激しい変化を踏まえ、今後我々民間企業が区画整理事業等の都市再生事業に参画する上で、新たに発生してきた様々な課題等を抽出し、課題の解決方法に関する調査・研究に取り組んでゆくこととする。

また、分科会活動と並行して会員企業全員参加型の意見交換会や講演会等を積極的に開催することで、新たなビジネス機会の創出に寄与することとする。

■分科会活動について

「民間による柔らかい区画整理事業検討会」

今まで我々民間企業が参入してきた区画整理事業のフィールドは主に新市街地であったが、少子高齢化の顕在化等社会情勢も大きく変わり、昨年までは約6年間にわたり既成市街地における都市再生事業への民間企業参入に関する調査・研究を行ってきた。

視点を戻して考えると、昭和30年代から今日まで、区画整理事業推進に関わってきた民間事業者は、一定のリスクを背負いながら効率良く事業を推進させ、法の目指す目的を達成する一翼を担ってきた。また、バブル崩壊後は、他方式による事業同様に再構築を迫られ、その処理に膨大な時間、費用、労力を費やし、その諸問題を解決しながらノウハウを蓄積してきた。しかし、近年の社会・経済環境の大きな変化に伴い、我々民間企業の事業に対する姿勢・考え方も大きく変化してきており、今まで行ってきた初動期対応方法や一括業務代行方式、或いは資金調達方法を続けてゆくことは難しい状況となってきたため、民間企業が参入する区画整理事業は年々減少を続けており、区画整理施行者と民間事業者の新たな関係を構築する時代に入ったといえる。

そのような状況を踏まえ、今年度は、大きな社会・経済環境の変化の中で、区画整理事業に民間企業が参入する上での新たな課題の整理を行い、これまでの実績と経験を踏まえて、それらの課題解決のための方策を研究し、提言を行なってゆくこととする。

民間事業者研究会平成21年度理事会報告

平成21年7月3日(金)、総会に先立ち、民間事業者研究会の理事会が開催され、平成20年度活動報告、平成20年度会計報告、平成21年度活動方針、平成21年度予算、役員改選について審議されました。その後、続いて平成20年度活動報告会が開催され、分科会「(仮称)都市再生総合事業スキーム検討分科会」の活動について分科会の座長から報告がなされました。

意見交換会開催の報告

平成21年8月4日(火)、当機構会議室において意見交換会が次の議題で開催されました。

議題：「民間都市開発推進機構による優良な都市開発事業に対する支援」について

- ① 参加業務(貸付)

- ② 経済危機対応参加業務(資金支援)
- ③ 都市再生支援業務(出資・社債取得等)

講師：(財)民間都市開発推進機構

都市研究センター 研究理事兼企画部参事 西植 博 様

講師による説明の後、参加した民間事業者研究会のメンバーによる、質疑応答・意見交換が行なわれました。

「長期未着手地区対応区画整理講習会」開催のお知らせ(ご案内)

趣旨：長期未着手地区対策等、解決策として、国土交通省市街地整備課が提言した「既成概念にとらわれない柔軟な運用」を受け、「施行地区の縮小・穴抜け区画整理・沿道整備街路事業による都市施設の整備等の手法・事例を紹介します。

日時：平成21年10月22日(木)13:00より

会場：都市計画会館 会議室(千代田区 紀尾井町)

定員：50名(定員になり次第、締め切りになります。)

受講料：7,000円

プログラム

受付:12:30~開始	
開始・機構挨拶:1:00 ~1:05 (5分)	
講演:1:05 ~2:00(55分)	(基調講演) 長期未着手地区の現状と課題 国土交通省 市街地整備課
講義①:2:30~3:15(45分)	(沿道整備街路事業) 大月市の事例 ランドマーク(株) 山本 芳明
休憩:3:15 ~3:30(15分)	
講義②:3:30 ~4:15(45分)	(施行地区縮小による穴抜け区画整理) 埼玉県飯能市 岩沢南部・岩沢北部地区の事例紹介 埼玉県飯能市土地区画整理事務所 佐野所長
講義③:4:15 ~5:00(45分)	(施行地区縮小による事業見直し) 埼玉県桶川市 下日出谷東地区の事例紹介 埼玉県桶川市 都市計画課 町田課長

区画整理の建物移転への柔軟な一考察:「減築」を紹介します

家のリフォームという、増改築が一般的なイメージでしたが、最近の少子高齢・人口減少の時代にあっては、経済社会環境に整合するように、家のリフォームのイメージに「減築」が加わりました。その背景等を紹介します。

近年の核家族化から少子高齢化・人口減少化に至っては、世帯規模が縮小しています。2003年の国勢調査の世帯別構成をみますと、1960年(第1回国勢調査)時点では1人世帯が約372万世帯(16.5%)、2人世帯が約252万世帯(11.2%)と、2人以下の世帯の占める割合が27.7%でした。直近の2005年調査では、1人世帯が約1,445万世帯(29.5%)、2人世帯が約1,302万人世帯(26.5%)と、2人以下の世帯の占める割合は過半数を超えて56.0%になっています。

世帯数の変化をみてみますと、1960年は2,253万世帯、1世帯当たり4.14人でしたが、2005年には4,906万世帯、1世帯当たり2.55人となっています。このように人口が減少する中で、世帯規模も縮小していくものと思われます。

高齢者世帯の住宅規模についてみますと、2003年時点での平均居室数は、単身世帯で4.36室、夫婦世帯で5.47室となっています。単身世帯で4室以上有る世帯は単身世帯で61.6%、夫婦世帯で84.3%、特に7室以上ある世帯が最多で26.6%となっています。(資料:平成15年「住宅・土地統計調査」総務省)

一方で単身世帯、夫婦世帯の生活においては、居間・寝室の2~3室程度が確保できれば十分とも考えられますので、住宅規模自体も縮小されることも必要ではないかと思われます。

以上の数値からは、高齢者世帯に限りますと、世帯の人数は減少する中、住宅の規模は大き

いままで、管理に負担を感じたり、継続して居住する志向も高いと思われるので、需要(居住者の生活)と供給(居住する住宅)にミスマッチが生じているとも解せられます。

このことから、最近、時代の変化に合わせた柔軟な発想の区画整理が提唱されるようになりましたが、土地区画整理事業の建物移転においても、現状と同等ということから、「減築」といった考え方で工法検討されることも有効ではないでしょうか。減築することによって、日常的な維持管理の負荷軽減、移動・掃除といった身体的負荷軽減、併せて断熱・耐火・耐震等の性能向上を施せば災害負荷軽減、冷暖房の省エネによるCO2削減等の環境負荷の軽減にもなります。また、隣の家屋との距離の広がりによる、市街地空間の確保(市街地密度の緩和)にも繋がることから、通風・採光の確保といった衛生環境が向上する効果も考えられます。

(参考文献)

- 1) 高橋正史・山本健司: 人口減少社会における住宅・住環境整備手法として「減築」を考える (Kick-off)、国土交通政策研究所報第31号2009年冬季 P68～P75
- 2) 土手内昭雄: 減築生活 —低炭素型高齢社会に向けて—、ニッセイ基礎研究所REPORT 2008.4 P20～P25

『詳細 土地区画整理の税制 平成21年度版』販売斡旋のお知らせ

詳細土地区画整理の税制 平成21年版

A5判・240頁・定価4,800円(税込み)

発行 株式会社 ぎょうせい

当機構のホームページ(<http://www.sokusin.or.jp/>)より ぎょうせい専用の図書申込み用紙をダウンロードして、FAXにてお申し込みください。会員特別価格が適用になります。

FAX: 0120-953-495