

国土交通省との意見交換会実施の報告

I 都市・地域整備局 都市計画課 都市計画調査室との意見交換会

平成22年8月24日(火)13:30~15:00 当機構会議室において国土交通省都市・地域整備局都市計画課都市計画調査室と(財)区画整理促進機構民間事業者研究会との意見交換会が開催されました。

都市計画調査室からは渡辺室長、福本補佐が、民間事業者からは8社9名が出席され、「都市開発分野における海外展開について」説明を受け、さらに「JICAを中心とした都市開発分野における海外展開について」説明を受けました。

その後、意見交換に移り活発な意見交換が行われました。

II 都市・地域整備局 市街地整備課との意見交換会

平成22年8月30日(金)13:30~15:00 当機構会議室において国土交通省都市・地域整備局市街地整備課と(財)区画整理促進機構民間事業者研究会との意見交換会が開催されました。

市街地整備課からは望月課長をはじめ3名が、民間事業者研究会の8社8名が出席され、「都市再生関連の土地区画整理事業にかかる今後の展開」について説明を受け、民間事業者研究会の平成21年度活動の概要について、さらに平成22年度活動方針についての説明を行いました。

その後、社会資本整備総合交付金、施行された改正土壤汚染対策法による土地区画整理事業への課題等について活発な意見交換が行われました。

土地区画整理事業研究会との意見交換会実施の報告

平成22年9月3日(金)16:00~17:00 当機構会議室において民間事業者研究会の8社9名の方々と土地区画整理事業研究会(二部会研究会)第三ワーキンググループ1都5市9名の方々と国土交通省都市・地域整備局市街地整備課との意見交換会が開催されました。

改正された土壤汚染対策法の施行を踏まえての土地区画整理事業への影響・課題等について、活発な議論・意見交換が行われました。

財団法人 民間都市開発推進機構との意見交換会実施の報告

平成22年9月30日(木)16:00~17:30 当機構会議室において財団法人 民間都市開発推進機構から竹内理事他2名が、民間事業者研究会から7社8名の方々が参加され、意見交換会が行われました。

財団法人 民間都市開発推進機構から民間都市開発プロジェクトに対する長期安定的な資金調達支援として、民間都市開発プロジェクトに対する金融支援、民間都市開発事業支援業務引当金の概要について説明があり、ミドルリスク資金等の供給の円滑化を図るための支援、および、それに伴い不可欠となる引当金(リスクバッファ資金)の確保の支援が新たに実施されると紹介されました。その後、活発な意見交換が行われました。

区画整理 一考

地価の下落が続く厳しい社会経済環境下における区画整理

土地区画整理事業において、開発(事業の施行)による価値の上昇である「増進」の問題が議論になることが多いようです。地価が上昇せず下落を続ける状況が長年続いていることから、経年変化による地価の変動と、開発による地価の上昇が相殺



されてしまう結果になり、開発しても更なる地価の下落に陥ってしまうという負のスパイラルの現象のようです。

過去の成長期には、開発による価値の上昇と、経年変化による地価の変動が上昇傾向にあったことから、双方の相乗効果による地価の上昇が期待できました。しかし、最近では、開発の手法である土地区画整理事業にあっても、本来の目的である、土地の有効活用のための土地の整備手法としての見方でないと、土地区画整理事業そのものに対する評価が得られないと思われれます。

土地の有効活用を行うためには、まず、土地各筆の接道条件を具備させ建築確認申請が可能になることが前提になります。そのためには土地の移動を行って街区・画地を再編しなければなりません。土地の交換分合を行って、現在の土地の図面を新しくしなければなりません。一般的には土地の交換分合については、現在の土地の譲渡および新たな土地の取得ということになることから、双方に対する課税が生じることとなります。この場合において、土地区画整理手法においては、現在、租税特別措置法の規程による非課税の取扱いがなされていることから、土地の交換分合といえる土地の再配置(従前地と換地の交換)については非課税となっています。不動産を生業とする方からは超法規的だとさえ言われているようです。

この利点を活かすということも、バブルの対処に際して土地の交換分合に対する非課税を活かす、敷地整序型土地区画整理事業が奨励されたことがあります。土地の有効活用のためには、土地活用の可否がその土地の価値を決めてしまいます。活用不可能であれば、評価はないものと同じといえます。活用可能になれば評価はそれなりにされます。言い換えると、活用の可否がイコール、評価の有無になってくるといえるでしょう。目的を目指すうえでの底地・敷地の整備の手法としての土地区画整理は現在でも最も有効な手段といえるでしょう。時代の変化に対応するような区画整理手法の再評価が求められているのではないのでしょうか。

『中心市街地活性化講習会2010』のご案内

第13回目となる今回の講習会では「まちなみを活かした中心市街地活性化」をテーマに、有識者の講演及び先進的に取り組まれている中心市街地活性化の事例(3地区)についてご紹介いたします。全国で街なか再生に取り組まれている皆様のご参加をお待ちしています。

開催日 : 平成22年10月29日(金)

会場 : 【東京】全国町村議員会館 大会議室(2階)
(東京メトロ半蔵門線半蔵門駅4番出口より徒歩0分、
東京メトロ有楽町線麴町駅3番出口より徒歩6分)

定員 : 120名(定員に達した場合は受付が終了となります。)

テキスト : 『中心市街地活性化講習会2010』(当日配布)

受講料 : 6,000円/名

申込方法 : 当機構ホームページ(<http://www.sokusin.or.jp>)より受講申込書をダウンロードして、必要事項を記入のうえ、FAXにてお申込みください。受付後は、受講票をFAXにてお送りします。

FAX:03-3230-4514

申込み先 : 中心市街地活性化推進支援協議会
事務局 (財)区画整理促進機構 街なか再生全国支援センター
〒102-0084 東京都千代田区二番町12-12 B.D.A.二番町ビル2階
TEL:03-3230-8477

e-mail: mail@sokusin.or.jp

その他 : 受講料は銀行にお振込ください。また、振り込み手数料はご負担願います。

【振込先】三菱東京UFJ銀行 麴町中央支店(支店コード015) 普通口座
1353874

【口座名義】中心市街地活性化推進支援協議会(ちゅうしんしがいちかっせいか
すいしんしえんきょうぎかい)

『詳解 土地区画整理の税制 平成22年度版』販売斡旋のお知らせ

詳解 土地区画整理の税制 平成22年度版
A5版・定価4,800円(本体4,571円+税)送料340円

国土交通省都市・地域整備局市街地整備課／監修
土地区画整理法制研究会／編著
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にてお申込みください。会員特別価格が適用になります。
FAX:0120-953-495

当機構事務所移転のお知らせ(再掲)

当機構の事務所は、平成22年9月13日(月)に下記の場所に移転しました。
新住所:〒102-0084 東京都千代田区二番町12番地12 B.D.A.二番町ビル2階
※なお、電話番号およびFAX番号は従来どおりで変更ありません。
電話:03-3230-4513 FAX:03-3230-4514



人事異動

国土交通省 都市・地域整備局 市街地整備課

転 入		転 出	
8月10日 市街地整備制度調整室長	寺沢 孝二	8月10日 市街地整備制度調整室長	鈴木 弘二
市街地整備制度調整室課長補佐	伊藤 政美	市街地整備制度調整室課長補佐	澤野 宏
9月1日		9月1日	
企画係長	横山 大輔	企画係長	林 良太郎