

カナダ・トロント市について

専務理事 蔵敷明秀

夏休みを利用してカナダ東部の都市を訪問しました。目的は、都市計画関係者の間では有名なトロントとモントリオールの地下歩行者道ネットワークの見学でした。

トロントはカナダ最大の都市で、都市圏人口は488万人です。モントリオールはカナダ第2の都市で、都市圏人口は351万人あります。ちなみにカナダの人口は3,100万人です。トロントは五大湖の一つであるオンタリオ湖に面し、モントリオールは五大湖から大西洋に流れるセントローレンス川の沿岸に立地し、両市は飛行機で1時間10分の距離にあります。

トロントの街に降り立ってみると、都心とその周辺のいたる所で建築工事用クレーンが林立し超高層ビルが建築中で、都市再開発が大規模かつ広範囲に進行していました。CNタワーの展望台(地上346m)から見ると、工事中の街区以外では地上げ途中と見受けられる街区が多くありました。トロントは、一時期の東京を想起させるビル建設ラッシュになっていました。

トロントがカナダ経済の中核都市として発展し、オフィス床需要が著しく増大している理由として次のことが考えられます。

1)カナダの一人当たりのGDP成長率(1997-2001)は約3.0%で、G7中1位の成長率を示しカナダ経済が好調であること。

2)トロントが属するオンタリオ州のGDPはカナダ全体の41%を占めさらに拠点性を高めており、一方モントリオールは商業機能が低下していること。

この原因としては

①モントリオールが属するケベック州がフランス語を唯一の公用語とし、英語圏であるトロントとビジネス環境に差がついたこと。

②セントローレンス川の大型船航行が大西洋からモントリオールまで可能であったのが、1959年に航路の整備により五大湖まで可能になり、貨物の積み替え等が不要となりました。その結果、モントリオールでの貿易、卸売り等の商業機能の立地が必然性を失ったこと。

③航空機の発達により両市の時間距離が短縮されビジネスセンターが二カ所に分立する必要がなくなったことなどが指摘されています。

以上のことから、一時期の東京の地上げは東京固有の問題ではなく普遍的な事象であったこと、および、政策、交通路の整備、交通手段の発達等が都市の成長を左右するということを再認識した次第です。

行数もつきましたので、地下歩行者道ネットワークについては別の機会に報告したいと思いません。

平成16年度民間事業者研究会総会開催報告

(財)区画整理促進機構の民間事業者研究会(臼井二郎会長:東京急行電鉄(株))は7月6日に平成16年度民間事業者研究会総会を開催し、平成15年度の活動報告及び平成16年度の活動方針が承認されました。

平成15年度民間事業者研究会活動報告

分科会活動は①事業化支援制度検討分科会 ②既成市街地型区画整理事業取組検討分科会の2つの分科会において、民間事業者の立場から活発に調査・研究活動を行いました。

事業化支援制度検討分科会は、本年度が活動の最終年度であり、区画整理促進機構の新たな事業支援制度として制度化されることに向け、これまでの研究成果に基づき具体的な業務方法書や運用基準を策定しました。

既成市街地型区画整理事業取組検討分科会は、土地区画整理事業の事業展開が既成市街地の再構築にシフトしている現状を踏まえ、昨年度から新たに取り組みを始めました。具体的な事例検討により実現性の高い調査・研究を行いました。

また、「今後の民間事業者研究活動のあるべきかたち」を具現化するため、国土交通省市街地整備課、都市基盤整備公団・地域振興整備公団、首都圏の地方自治体との意見交換会を開催し、今後のまちづくりについての活発な議論を行いました。

さらに、民間事業者研究会の参加企業に対し、民間事業者の区画整理活用に向けた新たな制度等の提案(例)に関するアンケートを実施しました。

なお、2分科会の活動報告の概略は以下のとおりです。

1. 事業化支援制度検討分科会

[活動方針]

14年度に事業化支援のモデルケースとして、関東地区の2市2町を対象とし、実際に訪問して自治体及び団体担当者と意見交換をした。そのなかで、本制度を運用していく際の問題点の抽出と対策の検討を行った。今年度は、その実体験から得られた制度運用上の課題を論議しながら、(財)区画整理促進機構の支援制度のひとつとして平成16年度に施行すべく、本制度の諸マニュアルを作成する。

[検討内容・成果]

- ①本制度に対する問題点の抽出及び対策
 - (1)事業化支援業務方法書とその運用に関して
 - 1)業務内容と、業務内容の区分
 - 2)対応するグループ企業数、対応人数
 - 3)支援業務期間について
 - 4)年間支援密度(訪問頻度)
 - 5)業務に対する民間事業者の責任
 - 6)民間事業者のメリット
 - (2)事業化支援業務企業登録申請書に関して
 - 1)会社登録か、個人登録か
 - 2)対応可能地域の申告
 - 3)支援分野毎の実績表記における特徴明記
- ②成果
 - 1)事業化支援業務方法書(案)
 - 2)事業化支援業務に関する様式1～9
 - 3)事業化支援業務フローチャート(役割別)(案)

2. 既成市街地型区画整理事業取組検討分科会

[活動方針]

既成市街地で民間事業者が区画整理を実施する際の課題と対応方法を明確にするため、既成市街地の具体の地区をモデルにして、事業立ち上げのために必要な条件等の検討を行う。また、今後、既成市街地で区画整理に民間事業者の参画を促すために望まれる新しい制度等についても提案を行っていく。

[検討結果]

- ①ケーススタディによる事業提案の実施
2つのモデル地区を選定し、各自自治体に地区の現状についてヒアリングを行った。その後、整備方針の検討結果を持って再度ヒアリングし、民間事業者の立場から課題と要望を提示するとともに、行政の意見や要望を確認した。
 - ②共通課題
 - 1)時間がかかる(手続き等を含め)
 - 2)事業利益が見込めない
 - 3)初期の立ち上げリスクが大きい(資金回収が事業後半)
 - ③ファイナンス面でのスキーム提案
官民での役割分担も含めて、ファイナンスの観点から1つのたたき台を示す。
-

| 事業の進捗状況 | 事業性 | エリア | コスト | 事業主体(代行) | 資金調達等 |
|---|------------|-----|-----|----------|---|
| フェーズ1 (啓蒙段階) | 低 | 広域 | 低 | まちづくりNPO | ・補助金(コンサルティングフィー) |
| フェーズ2 (準備段階) | 中 (不透明) | 中域 | 中 | 都市再生機構 | ・エクイティ:行政系ファンド (ミドルリスク/ローリターン) ・デッド:民都機構・政策投資銀行 (ローリスク/ローリターン) |
| フェーズ3 (実行段階) | 高 | 狭域 | 高 | 民間事業者 | ・SPC/ノンリコースローン、補助金 |
| *エクイティ:原則として返済義務のない資金調達 *デッド:原則として有限の償還期限を持つ資金調達 | | | | | |

④来年度に向けて

前年からの2つのモデル地区のケーススタディを引き続き行い、各自治体と民間事業者の役割検討、民間事業者が参画する場合の問題点等を整理しながら、事業化を視野に入れつつもあくまで研究活動としての取り組みを継続する。

平成16年度民間事業者研究会活動方針

[全般]

今年度も必要に応じて適切なテーマを選定し、特に既成市街地に関する研究に積極的に取り組んでいく。また、昨年に引き続き意見交換会等を継続的に開催する。

[分科会活動について]

昨年スタートした既成市街地型区画整理事業の施行に関する分科会をさらに深耕し、具体的なケーススタディを行っていくとともに既成市街地型事業を円滑に進めていくための各種制度研究をあわせて行っていく。

[意見交換会等について]

昨年度は幹事会メンバーを中心に国土交通省及び都市整備公団との意見交換会を実施し、一定の成果を上げることができた。今年度はさらに様々なテーマで、より密度の濃い議論の展開を目指し、国土交通省、都市再生機構等に対し、会員企業参加型の意見交換会を企画、開催していく。

業務代行者紹介土地区画整理事業完了の報告

当機構の業務代行者紹介制度を利用した白井・沼南土地区画整理事業がこのほど完成しました。

この事業は、千葉ニュータウンに近接しており、北総開発鉄道が京成本線高砂駅に直結することも伴い、今後都心のベットタウンとして本地区を含む周辺地域の急激な市街化が予測されたため、1市1町にまたがる約53.2haの基盤整備を行いました。

業務は、佐田建設株式会社が代行し、同社は組合の要請に十分対応され積極的に事業を推進し、2度にわたる減歩率の増加という困難を役員、組合員と一体となって乗り切り事業の早期完成に努力されました。

事業の完成を心からお慶び申し上げますとともに、関係者の皆様の努力に敬意を表し、今後のさらなるご発展を祈念申し上げます。

事業計画の概要

事業名:白井・沼南土地区画整理事業
 施行者:白井・沼南土地区画整理組合
 施行面積:約53.2ha(白井市 約49.5ha、沼南町 約3.7ha)
 合算減歩率:54.98%(事業認可時42.41%)
 総事業費:約115億円
 事業認可:平成6年2月
 換地処分:平成16年1月

事業化支援制度 企業登録完了のお知らせ

事業化支援制度に伴う登録企業申請を6月24日より受け付けたところ、13社の申し込みがありました。

7月28日に実施された事業化支援業務企業登録審査会において慎重な審査の結果、13社すべてを受理することとなり、以下の表のとおり企業登録が完了しました。

| (50音順) | |
|--------|-------------|
| No | 登録企業名 |
| 1 | 安藤建設株式会社 |
| 2 | 株式会社大林組 |
| 3 | 相模鉄道株式会社 |
| 4 | 清水建設株式会社 |
| 5 | 株式会社銭高組 |
| 6 | 大成建設株式会社 |
| 7 | 大和ハウス工業株式会社 |
| 8 | 東京急行電鉄株式会社 |
| 9 | 西松建設株式会社 |
| 10 | 株式会社フジタ |
| 11 | 三井住友建設株式会社 |
| 12 | みらい建設工業株式会社 |
| 13 | 有楽土地株式会社 |

問合せ先:企画部 鈴木 TEL 03-3230-4964

問合せ先

(財)区画整理促進機構
TEL 03-3230-4513

[←戻る](#)