

既成市街地区画整理事業について(その16)

専務理事 蔵敷明秀

我が国において、江戸時代までに形成された都市の商業地では、一般的に間口は狭く、土地は細分化されて低層利用されています。明治時代以降に形成された商店街や住宅地でも、多くは同様の傾向にあります。

中心市街地で立地が考えられる代表的な施設としては、中規模・大規模な商業業務施設、マンション等の集合住宅、市役所、病院、美術館、博物館等の公共施設、専門学校等の教育施設などがあげられますが、これらはすべて一定規模以上の敷地を必要とします。このような施設は、新規立地であれ増床であれ、中心市街地で幸運にも例外的に発見できた大規模敷地があればそこに立地するでしょうが、それ以外は郊外に敷地を求めざるを得ません。衰退が進行している中心市街地では、新規の土地利用が立地できる一定規模以上の敷地を準備できなかったことをよく聞きます。これが衰退の原因である例は多いことと思われま

す。中心市街地を区画整理事業で整備する場合、中心市街地に誘導すべき施設に適合した規模の敷地を創出する必要があります。事業地区の土地所有が零細敷地で成り立っている場合は、敷地の統合集約化を行う必要があります。敷地の統合集約化を行わなければ、区画整理事業を実施しても新たな土地利用は起こらず、衰退は解消しないこと

でしょう。区画整理事業は敷地の統合集約化の良い契機になります。区画整理事業に併せた敷地の統合集約化の手法としては、地権者間等の土地売買による集約、任意による敷地や建物の共同化、高度利用推進区の適用、再開発事業との一体施行などがあります。中心市街地で区画整理事業を立ち上げるだけでも大変な作業ですが、さらに敷地の統合集約化を行うことによつて事業効果を発揮することができます。事業担当の皆様、いっそうの努力を期待します。

第25回理事会報告

平成17年6月15日(水)、国土交通省都市・地域整備局竹内直文市街地整備課長のご臨席のもと、当機構の第25回理事会が開催され、平成16年度事業報告及び収支決算、平成17年度事業計画及び収支予算、評議員の選任に関する議案が議決されました。

なお、収支決算、収支予算の要旨は以下のとおりです。

○平成16年度収支決算

(単位:円)			
科 目	決算額	科 目	決算額
I 収入の部		II 支出の部	
1基本財産運用収入	2,800,000	1事業費	215,010,203
2運用財産運用収入	130,027,576	2管理費	106,891,696
3事業収入	190,164,614	3特定預金支出	29,283,800
4会費収入	5,190,000	4予備費	0
5貸付金回収収入	727,721		
6敷金保証金返還収入	10,200,000		
7雑収入	1,010,446		
8特定預金収入	13,743,800		
当期収入合計(A)	353,864,157	当期支出合計(C)	351,185,699
前期繰越収支差額	37,626,983	当期収支差額(A)-(C)	2,678,458
収入合計(B)	391,491,140	次期繰越収支差額(B)-(C)	40,305,441

○平成17年度収支予算

--

(単位:円)			
科 目	予算額	科 目	予算額
I 収入の部		II 支出の部	
1基本財産運用収入	2,800,000	1事業費	221,500,000
2運用財産運用収入	110,000,000	2管理費	93,500,000
3寄附金収入	10,000,000	3特定預金支出	5,000,000
4事業収入	190,600,000	4予備費	40,305,441
5会費収入	5,200,000		
6貸付金回収収入	0		
7敷金保証金返還収入	0		
8雑収入	1,400,000		
当期収入合計(A)	320,000,000	当期支出合計(C)	360,305,441
前期繰越収支差額	40,305,441	当期収支差額(A)－(C)	△40,305,441
収入合計(B)	360,305,441	次期繰越収支差額(B)－(C)	0

## 第16回評議員会報告

平成17年6月15日(水)、第25回理事会に先立ち、当機構の第16回評議員会が開催され役員(理事)の選任、平成16年度事業報告及び収支決算、平成17年度事業計画及び収支予算に関する議案が同意されました。

## 業務代行者紹介制度を利用した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」を利用した埼玉県鶴ヶ島市の坂戸都市計画事業鶴ヶ島市南西部第一期土地区画整理事業がこのほど完了いたしました。この事業は、鶴ヶ島南西部地区の発展を先導するプロジェクトとして位置付けられ、首都圏中央連絡自動車道の圏央鶴ヶ島インターチェンジに隣接しているため、地域の活性化と新産業拠点としての地区を創出することを目的に実施されました。

業務は、株式会社フジタが代行し、同社は組合の要請に十分対応され事業の早期完了に努力されました。

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

### 事業計画の概要

事業名:坂戸都市計画事業鶴ヶ島市南西部第一期土地区画整理事業

施行者:鶴ヶ島市南西部第一期土地区画整理組合

施行面積:43.5ha

合算減歩率:28.50%

総事業費:約69.5億円

事業認可:平成7年11月14日

換地処分:平成16年12月3日



## 平成17年度 欧州都市再生事情調査団募集のお知らせ

今年度は、欧州において「都市中心部における都市再生に取り組んでいる都市」を中心に視察調査を実施します。公式訪問先はダルムシュタット(ドイツ)及びディジョン(フランス)の2ヶ所で、各都市の中心市街地の活性化への取り組みを視察する予定です。日程の詳細は同封のチラシをご覧ください。例年に比べ日程・価格ともにコンパクトなものとし、参加しやすい内容となっておりますので皆様のご参加をお待ちしております。

視察時期 平成17年10月20日(木)～29日(土)[10日間]  
視察先 ヨーロッパ(ドイツ、フランス)  
視察都市 ダルムシュタット、ヴェルツブルグ、ハイデルベルグ、カールスルーエ、バーデン  
バーデン、ストラスブール、ディジョン、オルレアン、パリ  
旅行代金 お一人様 428,000円(ツインルームの2人利用)  
お一人様 488,000円(ツインルームの1人利用)  
※ビジネスクラス利用時の追加料金680,000円  
募集人員 15名以上  
申込期限 平成17年9月9日(金)  
問合せ先 (財)区画整理促進機構 企画部 斎藤・岡崎  
TEL 03-3230-4964  
※ご連絡いただければ、さらに詳しい資料・申込用紙をお送りいたします。

## 事業化支援制度のご案内

この制度は、土地区画整理事業の準備段階において、事業認可へ向け民間との連携や参画等について助言を必要としている地方公共団体、及び民間組織等の要請に基づいて当機構の登録企業の専門家をグループ派遣し、適切なアドバイスを提供する制度です。下記におおむね該当する団体に支援しますので、お気軽にご相談ください。なお、支援期間は最長2年とし、派遣に係る費用は全て当機構が負担いたします。

《このような場合に支援します》

- ①経験が少ない・担当者が事業に関する不安を抱えている公共団体
- ②事業の採算性・宅地利用促進等について民間事業者のアドバイスが欲しい団体
- ③初動期において、理解啓蒙を図りながら円滑な立ち上げを目指したい団体
- ④業務代行方式に関心がある団体
- ⑤事業の組み立て・運営方法が良くわからない団体

## 『建築物等の「直接施行」の実務講習会』会場変更のお知らせ

この講習会は、定員40名で募集を開始したところ、100名を越えるお申し込み・問い合わせがあり、皆様のご要望にお答えするため募集定員を増加することにいたしました。これに伴い会場も変更されますのでお知らせいたします。突然の変更につきご迷惑をおかけしますが、一人でも多くの方にこの講習会を受講していただくための措置となりますのでご理解いただきますようお願い申し上げます。なお、お申し込みをいただいた方には、会場変更のお知らせと受講票を郵送しておりますのでご確認ください。

日 時:平成17年6月24日(金) 13:30~17:30《変更ありません》  
会 場:ANJOインターナショナル東京本部 1ビル6F 第6教室  
住所:東京都千代田区神田須田町1-9-1 ANJO1ビル  
TEL:03-5297-8877(代表) FAX:03-5297-8878(代表)  
<http://www.anjo.co.jp>  
受 付:当日13:00より開始します。

問合せ先

(財)区画整理促進機構  
TEL 03-3230-4513

[←戻る](#)

Copyright (C) OPKP. All Rights Reserved