

## 既成市街地区画整理事業について(その17)

専務理事 蔵敷明秀

土地区画整理事業の立ち上げに際して、勉強会、準備会等に対する支援の必要性は広く認識され、多くの地方公共団体において助成制度が設けられています。当機構においても、専門家派遣制度および事業化支援制度により指導助言を実施しています。また、土地区画整理事業に関する解説書、マニュアル等を発行し、併せて講習会を開催し知識の普及に努めています。

しかしながら、既成市街地における土地区画整理事業では、区画整理に関する立ち上げ支援だけでは事業目的の達成は困難です。多くの既成市街地土地区画整理事業では、各種の都市機能を誘導し、高度に土地活用することが事業目的とされています。このためには、細分化されすぎた宅地を統合集約化し、利用計画に対応した大規模敷地を創出することが必要になります。敷地の個別利用になれた地権者が、大規模敷地に参画し共同建物の建設に踏み切るには、地権者グループの研究会(仮称)に参画し専門家の支援を得て検討を進めることが契機になると思われます。

行政は土地利用構想を策定し、その構想に沿って敷地の統合集約化を検討する研究会の結成を促すことが重要です。研究会の初期の活動としては、専門知識の学習、先行事例調査、開発コンセプトの検討、事業計画シミュレーション、協力事業者の選定等が考えられます。このような活動を行うには、研究会の立ち上げ時に、行政、公益法人等からの財政的支援、技術的支援が望まれるところです。

当機構としても、事業立ち上げ、敷地の統合集約化の研究会立ち上げ等に対する支援をより充実するよう検討をしています。

### 平成17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17年度民間事業者研究会総会を開催し、以下の議案が議決されました。

- 第1号議案平成16年度の活動報告
- 第2号議案平成17年度の活動方針【案】
- 第3号議案役員の改選

### 平成16年度民間事業者研究会活動報告

平成16年度の分科会活動は「既成市街地型区画整理事業取組検討分科会」です。この分科会は、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、平成15年度から継続しています。メンバーは13社16名により構成され、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、都市再生機構、不動産証券化協会、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意見交換を行いました。

なお、分科会の活動報告の概略は以下のとおりです。

#### 『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。

## [検討経過]

会合9回  
行政ヒアリング4回

## [現状認識]

- (1) 区画整理の現状
- (2) 国による土地区画整理事業推進の基本方針
- (3) 国による制度の創設等
- (4) 既成市街地での区画整理における民間事業者参入の問題点
- (5) 既成市街地で民間事業者の参画を促す制度等の提案

## [ケーススタディによる事業提案の実施]

基盤整備が必要と思われるA自治体a地区とB自治体b地区の2地区をモデル地区として選定した。

モデル地区の土地利用及び整備方針を検討し、検討した結果を持って各自治体にヒアリングを実施した。これらのヒアリング結果を総合して、課題や行政と民間事業者の役割、対応を整理し、最終的には民間事業者として事業化に向けた方策を提案する。

## [まとめと今後の方向性]

### (1) 課題の抽出と解消方法

行政ヒアリングや具体のケーススタディによって、民間事業者が既成市街地で区画整理事業を行う際の課題が明らかになり、民間事業者と行政がそれらの課題に対して共通認識することができた。今後はこれらの課題の解消に向けて、民間事業者・行政に地権者を加え、より具体的に踏み込んだ検討が必要になる。

①初動期(事業化)費用の確保、②重要施設(道路・公園)に対する助成、③不足金の解消、④周辺地区とのバランス、⑤建物移転補償費の抑制、⑥小規模宅地の取扱、⑦事業の効率化(事業収支・採算)、⑧合意形成、⑨転出希望者の対応

### (2) 今後の対応

自治体ヒアリングを実施した結果、自治体から検討結果を受けた意見や要望が提案された。今後もさらに内容を煮詰め、自治体との意見交換を継続していく。また、地元に入れるよう自治体に橋渡しをしてもらい、直接地元の人達と意見交換を行う機会を設け、まちづくりの方向性や資産の有効活用などについて民間事業者として提案していく。

①行政からの要望事項(ヒアリングより)、②行政の役割(ヒアリングより)、③民間事業者の対応

### (3) ケーススタディ地区における新年度の取り組み

ケーススタディをもとに各自治体と民間事業者の役割検討、地域住民の意向を把握するためにアンケート調査の実施、民間事業者として建物整備を前提とした区画整理プランの見直し及びファイナンスの視点に立った事業スキームの検討を行う。

### (4) 新年度の分科会組織・体制

#### ① 活動グループ

Aグループ: 行政・地権者との合意形成を図るグループ

Bグループ: 区画整理プランを作成するグループ

#### ② 民間事業者研究会として取り組む研究事項

- ・ファイナンス面から考えた事業スキームの検討
- ・地区計画(容積率等)を区画整理事業に活用する手法
- ・既成市街地における補償・税務等の問題点の検討
- ・民間事業者が取り組みやすい制度の改善提案
- ・それぞれの立場における区画整理による整備効果
- ・既成市街地における区画整理手法を活用したNPO法人の活用方法

## 平成17年度民間事業者研究会活動方針

### [新年度活動方針]

今年度は昨年に引き続き、既成市街地に関する研究に積極的に取り組んでいくとともに、分科会活動と平行した新たな取り組みとして、会員企業参加型の意見交換会や講演会等を継続的に開催する。

### [分科会活動について]

今年度は既成市街地型開発事業への取り組み検討に関する分科会の3年目として、昨年度実施したケーススタディを基に具体的な事業スキームの検討やファイナンスの検証を行なうとともに、市街地再生型事業を円滑にすすめていくための各種制度研究、提言を行っていく。

「既成市街地型区画整理事業取組検討分科会」  
(都市再生プロジェクトワーキング)《継続》

区画整理事業経験者にこだわらず、不動産、建設、ファイナンス面など多方面分野からの実務者の参加を期待するとともに、今年度からの新規加入メンバーの参加を広く募っていく。

### [意見交換会・講演会の実施について]

分科会活動と平行して会員企業を対象に、国、関連団体等との意見交換会や講演会等を積極的に企画、開催していく。会員企業にはこれらの機会に積極的に参加することにより、様々な最新情報をキャッチし、新たなビジネスチャンスの創出に繋げていくことを期待する。

## 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。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、ヴュルツブルグ、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)  
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。

## 販売図書のお知らせ

小規模区画整理のすすめ ーこれからの街なか土地活用ー  
B5判・176頁・定価3,360円(税込み・送料無料)

既成市街地で実施する小規模な区画整理について、メリット、事例、手続きの方法などを取りまとめたもので、大変わかりやすく充実した内容です。全国の皆様に大好評をいただいている「小規模区画整理のすすめ出前講習会」のテキストとしても使用しています。

下記のホームページより図書購入申込書を印刷してFAXにてお申し込みください。  
[http://www.sokusin.or.jp/book/b\\_index.html](http://www.sokusin.or.jp/book/b_index.html)

問合せ先 (財)区画整理促進機構 総務部 TEL 03-3230-4914  
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
7月19日 再開発係長 8月2日 再開発事業対策官 市街地整備制度調整室長	7月19日 再開発係長 8月2日 再開発事業対策官 8月15日 事務官
留目 峰夫 木下 一也 阿部 雅俊	星野 光一 金井 昭典 沖川 弘毅

### 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