

## 既成市街地区画整理事業について(その18)

専務理事 蔵敷明秀

都市整備の主要な課題が、新市街地整備から既成市街地整備に移行し、その積極的な整備には事業手法の如何にかかわらず膨大な補償費を要することが想定されます。一方、我が国は少子高齢社会に入り、高齢者年金、医療保険、介護保険等の福祉予算の増額、生産年齢人口の減少に伴うGDPの低迷が懸念され、公共事業予算の増額は困難な時代になってきました。膨大な事業費を要する既成市街地の整備を着実に進めるためには、官は、民間ではできない事業に重点化し、民間にできる事業は民間にまかせることが必要とされています。このため官の役割としては、民間の事業環境を整え支援することが求められています。

当機構では、区画整理事業等に携わる民間事業者に所属する多くの専門家が、研究会活動等を行っています。そこでの議論をふまえて、民間が都市整備への参入が容易になる環境を考えてみます。

- (1) 官が民間に整備を期待する対象地区とその地区の将来都市像が明示されていること。
- (2) 期待する事業手法、たとえば土地区画整理事業、市街地再開発事業、優良建築物などの手法について、補助金、融資、技術的支援、税の減免等の有無やそのレベルが明示されていること。
- (3) 容積率割り増しについて、総合設計、特定街区、地区計画などの適用ルールが明示されていること。
- (4) 事業の合意形成を図るための地権者の組織化や初動期資金に対して、官の支援が得られること。

当機構内で議論されている内容を整理すると、基本的に必要とされる項目は、以上の4項目にまとめられます。各項目とも事前に全てを明示することは困難ですが、ある程度の幅で示すことや、考え方を示すことでも効果はあると思われます。

昨年、土地区画整理事業の会社施行が制度化され、ますます民間事業者の活動範囲は、拡大できる状況になっています。官と民間の意思疎通が円滑に図られ、都市整備が進展することを期待し、当機構もそのための役割を果たして参りたいと考えています。

### 「高度利用推進区」について

#### 「高度利用推進区」が続々事業認可

平成14年3月土地区画整理法が改正され、第六条の6項に「高度利用推進区」の制度が創設されました。

平成18年3月14日にうるま市施行の沖縄県うるま市の「安慶名地区」がその第一号として事業認可され、センター地区に法に基づいた申し出換地を行い、共同化で商業施設の高度利用を図る予定です。続いて平成18年3月22日に(独)都市再生機構施行の福岡市「渡辺通北土地区画整理事業」が、その第二号として事業認可されました。今後、法による申し出換地を受けて、組合施行による市街地再開発事業との一体施行が予定されています。又、更に、4月12日に(独)都市再生機構施行の千代田区「大手町土地区画整理事業」も第3号として認可されました。連鎖型都市再生事業として、市街地再開発事業が行われる予定です。大手町の老朽化した事務所ビルを、国の合同庁舎跡地を活用して、転がし方式で次々と事務所ビルを再生する予定です。

江戸川区施行の連鎖型区画整理事業の「上篠崎四丁目地区」においても、来月に向けて事業認可を予定しており、密集市街地の一部に高度利用推進区を設定し、共同住宅の建設を予定しています。

### 『区画整理会社施行マニュアル講習会』開催のお知らせ

『区画整理会社施行マニュアル』を4月上旬に当機構にて発売しておりますが、平成17年度に引き続き『区画整理会社施行マニュアル講習会』を下記のとおり実施いたします。このマニュアルにご執筆いただいた専門家を講師としてお迎えし、法規に関する解説はもちろん、事業の立ち上げから完了に至るまでの諸手続や留意事項をわかりやすく解説していただきます。

皆様お誘い併せの上ご参加いただきますようご案内いたします。

日 時:平成18年6月23日(金)14:00~17:00(入場 13:30)

場 所:(財)区画整理促進機構 会議室

テキスト:『区画整理会社施行マニュアル』を当日配布いたします。

定 員:40名

申込期限:平成18年6月9日(金)

受講料:8,000円

講 師:小石 龍太郎氏(玉野総合コンサルタント(株)総合技術部部長) 他

講習内容:制度創設の背景と基本的な考え方、会社施行による区画整理事業の施行、区画整理事業を行う会社に関する基本的事項

申込方法:講習会受講申込用紙(別紙同封のもの又は下記ホームページからダウンロードできます)に必要事項を記入のうえFAXでお申込ください。

[http://www.sokusin.or.jp/events/e\\_index.html](http://www.sokusin.or.jp/events/e_index.html)

申 込 先:(財)区画整理促進機構 企画部 富田

FAX 03-3230-4514 TEL 03-3230-4964

## 『建築物等の「直接施行」の実務講習会』のご案内

『建築物等の「直接施行」』について、平成17年度に引続き、法律・判例等の概論解説とともに代表的な事例を紹介しながら手続きの流れを理解していただくための講習会を下記のとおり開催します。

建築物等の「直接施行」を検討している組合、市町村の担当者には特にお勧めの講習会です。

日 時:平成18年6月30日(金)13:30~ 3時間程度(入場 13:00)

場 所:(財)区画整理促進機構 会議室

テキスト:『建築物等の「直接施行」の実務』を当日配布いたします。

定 員:40名

申込期限:平成18年6月16日(金)

受講料:5,000円/名

講 師:大茂 充則氏(日本測地設計(株)技術顧問) 他

講習内容:法律・判例等の概論解説、事例を紹介しながら手続きの流れを解説

申込方法:講習会受講申込用紙(別紙同封のもの又は下記ホームページからダウンロードできます)に必要事項を記入のうえFAXでお申込ください。

[http://www.sokusin.or.jp/events/e\\_index.html](http://www.sokusin.or.jp/events/e_index.html)

申 込 先:(財)区画整理促進機構 企画部 堀

FAX 03-3230-4514 TEL 03-3230-4964

## 業務代行者紹介制度を利用した土地区画整理事業竣工の報告

当機構の「業務代行者紹介制度」を活用した埼玉県鷲宮町の東鷲宮土地区画整理事業がこのほど竣工いたしました。この事業は、鷲宮町の玄関口として駅前広場等の公共施設を整備し、商業・業務施設並びに住宅地を兼ね備えた複合拠点の形成を目指して、平成10年から組合施行により実施されたものです。業務は、三井住友建設(株)(契約当時三井建設(株))が代行し、景観デザイン計画や外構ガイドラインを策定し、幹線道路の無電柱化を図るなどゆとりと統一感のある街なみを実現しました。又、一般換地の販売抑制など保留地の早期販売に向けた創意工夫を行ない、事業の早期完了に努力されました。

事業の竣工を心からお慶び申し上げると共に、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祈念申し上げます。

### 《事業計画の概要》

事業名:幸手都市計画事業 東鷲宮土地区画整理事業

施行者:鷲宮町東鷲宮土地区画整理組合

施行面積:28.4ha

総事業費:6,576百万円

合算減歩率:43.96%

事業認可:平成10年10月16日

換地処分:平成18年1月17日

## 「平成18年度 街なか再生NPO等助成金」の公募等について

この「街なか再生NPO等助成金」は当機構が、中心市街地など街なかにおいて様々な課題に取り組んでいるNPO等を資金面で助成することで、自発的に問題解決に取り組む市民参加型の事業等

を支援し、街なか再生に寄与することを目的に平成16年度より実施しています。

「平成18年度街なか再生NPO等助成金」については、これまでのNPO等の方々に加え、街なかにおける区画整理等の準備会等の方々も応募しやすくなるようさらに拡充し、本年2月1日から3月31日までの2カ月間にわたって公募を行ったところ、北海道旭川市から九州の鹿児島市まで全国26都道府県から38件の応募がありました。

今後、応募いただいた全ての事業を各選考委員が確認し、来月上旬に助成する団体を決定する予定です。

## 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
4月1日	3月31日
課長補佐(総務) 篠原 昭彦	課長補佐(再開発) 中澤 篤志
課長補佐(再開発) 成田 潤也	区画整理係長 櫻井 陽平
市街地整備制度調整室訟務係長 山岸 一央	4月1日
企画係長 仲谷 俊昭	課長補佐(総務) 水沼 義陽
区画整理係長 信田 智	市街地整備制度調整室訟務係長 大森 繁雄
総合整備係長 丸茂 悠	企画係長 杉田 博章
技官 竹内 友子	技官 河合 麦
	技官 柁津 知広
※白石 知隆氏は、市街地整備制度調整室法規係長へ昇格	
※山本 幸靖氏市街地整備課予算係は、中部地方整備局総務部人事課併任解除	

### (財)区画整理促進機構

転 入	転 出
4月1日	3月31日
企画課長 堀 雅雄 (昭和(株)より)	企画課長 岡崎 健二 (日野市へ)
	研究員 石富 達郎 (金沢市へ)

### 問合せ先

(財)区画整理促進機構  
TEL 03-3230-4513

[←戻る](#)