



街づくりを応援します

sokusin

Web 版

機構だより (令和 6 年 3 月号)

発行：公益財団法人区画整理促進機構

当機構は以下のような活動を無料（機構負担）で行っています。また、Web 会議システム（zoom）によるリモート形式での対応も可能です。区画整理やまちづくりに関する悩み・課題をお持ちの場合は、お気軽にご相談ください。

○区画整理やまちづくりに関する相談対応

- ・まちづくりや土地区画整理事業に関して、計画づくり・合意形成など立ち上げ段階から、事業の促進、事業の収束、事業後のまちの形成まで、あらゆる段階における様々な問題・課題に対して無料で相談に応じ、情報提供・助言を行っています。

○区画整理やまちづくりに関する専門家等派遣、事業化支援業務など

- ・ご要請があれば、当機構の費用負担で、多様な分野の専門家や民間事業者の職員で構成する専門家グループを現地に派遣し、現地での情報提供や助言を行っています。

○区画整理に係るノウハウ・資金力があり信頼のおける民間事業者の紹介

- ・組合区画整理における業務代行者等、信頼のおける民間事業者を紹介しています。

<<< Web 版 機構だより令和 6 (2024) 年 3 月号 掲載項目 >>>

<お知らせ>

- 「区画整理における企業誘致と土地活用講習会 2024」を令和 6 年 7 月に開催します・・・ 2
- 「組合区画整理事業の基礎講習会 2024」を令和 6 年 7 月に開催します …………… 3
- 「直接施行に関する相談会（令和 6 年度第 1 回）」を令和 6 年 8 月に開催します…………… 4
- 「立体換地手法の活用・実務の手引き（案）2024 改訂版」を発行しました…………… 4
- 「区画整理年報（令和 5 年度版）」を発行しました…………… 4
- 「販売保留地情報」の掲載は随時受付しています …………… 5

<活動報告等>

- 令和 5 年度専門家等派遣実績の報告…………… 5
- 「立体換地手法意見交換会」の報告…………… 6
- 民間事業者研究会の活動報告…………… 6

★★★★★＜お知らせ＞★★★★★

■「区画整理における企業誘致と土地活用講習会 2024」を令和6年7月に開催します

近年大都市圏郊外部や地方都市で工場や物流施設及び商業施設等を誘致するための区画整理事業が多く実施されており、これからも産業振興・働く場所の確保という面から、このような事業の積極的な展開が求められています。

工場や物流施設及び商業施設等を誘致するための区画整理事業成功の秘訣は、権利者の将来の「土地活用」や「生活像」を分かりやすく示していくことにあります。権利者が安心して資産活用に取り組む環境を整えることこそが事業推進のカギとなり、円滑な合意形成や事業のスピードアップへとつながります。また、企業誘致を実現する上では、企業が求める敷地規模や形状、関連インフラの一体的整備を実現する事業計画とする必要があります。

本講習会では関連する分野の第一人者である専門家をお招きし、工場や物流施設及び商業施設等を誘致するための区画整理事業成功の秘訣について、分かりやすく解説いたします。

＜講習会の概要＞

名 称：区画整理における企業誘致と土地活用講習会 2024 ～事業立ち上げのKEY 戦略～

日 時：令和6年7月5日（金）から7月16日（火）

開催方法：オンデマンド方式の録画配信によるオンライン講習会

受講料：10,000円（税込、テキスト代含む）

申込期限：令和6年5月27日（月）

申込方法：当機構ホームページの「イベント＆セミナー」からお申込み下さい。

<https://www.sokusin.or.jp/seminar/>

＜プログラム＞

番号	講 師	内 容
第1部	(株)ハウマックス 代表取締役 滝川 幸信	区画整理における企業誘致の戦略 ～事業を成功に導く企業誘致の秘訣～
第2部	エム・ケー(株) 専務取締役 柳瀬 英男	権利者と共に大きな土地をまとめ活用する ～企業が欲しくなる土地を創り出す～
第3部	あきる野市 都市整備部 区画整理推進室 沖倉 和久	申出換地を導入した土地の集約化と企業誘致 ～官民協働による企業誘致の実践～
第4部	(株)妙典タウンセンター 常務執行役員 日比谷 大二郎	区画整理における土地建物の共同利用の方法 ～安全かつ持続し成長する不動産管理のノウハウ～
第5部	平塚市ツインシティ大神組合 事務局長 小林 岳	保留地と換地を活用したプロポーザルによる 施設立地の戦略 ～保留地の処分を前提とした実例～

■「組合区画整理事業の基礎講習会 2024」を令和6年7月に開催します

この講習会は、新たな物流拠点等の敷地整備や、既成市街地の未利用地の転換等において活用されることが期待されている組合施行の区画整理事業について、組合区画整理事業の特徴、組合設立までの流れ、運営実務、自治体や民間事業者との関係、事業遂行に係る技術など、組合区画整理事業に関する基礎的知識・情報を提供するものです。開催方法は、オンデマンド方式の録画配信によるオンライン講習会です。

組合をサポートしてまちづくりを進めたい、あるいは、公共施行に代わる方式として組合施行を検討したいと考えておられる「地方公共団体の方々」や、組合区画整理事業に携わるための基礎的知識を得たい「コンサルタント、ゼネコンやデベロッパーの方々」、土地活用を考えるために、組合区画整理事業の仕組みについて理解をしたい「土地所有者の方々」は是非ご活用ください。

<講習会の概要>

名 称：組合区画整理事業の基礎講習会 2024

日 時：令和6年7月17日（水）から7月30日（火）

開催方法：オンデマンド方式の録画配信によるオンライン講習会

受講料：8,000円（税込、テキスト代含む）

申込期限：令和6年6月14日（金）

申込方法：当機構ホームページの「イベント＆セミナー」からお申込み下さい。

<https://www.sokusin.or.jp/seminar/>

<プログラム>

NO.	講 師	内 容	時 間
①	東京都 都市整備局 市街地整備部区画整理課 統括課長代理（事業調整 担当） 北島 雅彦	組合区画整理事業とはどういうものか ・区画整理の基礎知識 ・組合区画整理事業の流れ ・組合と地方自治体の関係性 ・実践にあたってのポイント ・事例紹介 ・区画整理の歴史	90分
②	(株)フジタ 営業本部 企画営業統括部 地域開発推進部長 野口 浩二郎	組合組織のつくり方と運営 ・準備組合設立までの流れとポイント ・組合設立までの流れとポイント ・組合設立後の組合運営 ・組合の解散	90分
③	日本工営都市空間(株) 管理本部 コンプライアンス室長 平野 元	組合区画整理事業の基礎技術 ・組合運営における留意点 ・組合区画整理事業における、換地設計・仮換地指定、 建物移転・補償、工事施工管理、換地計画・換地処分、 登記手続き、清算金徴収交付事務、保留地処分	90分

■「直接施行に関する相談会（令和 6 年度第 1 回）」を 8 月に開催します

当機構への相談が特に多い「直接施行」については、毎年度 2 回、「直接施行に関する相談会」という形で、当機構登録専門家の UR リンケージ 都市整備本部 補償・用地部長 阿部仁志氏が講師となり、1 日かけて団体ごとに 1 時間、最大 5 組の相談を受けております（無料）。

令和 6 年度 1 回目となる直接施行相談会は、令和 6 年 8 月に開催します。相談は「促進機構でのリアル会議」または「web 会議システムによるリモート会議」のどちらでも対応いたします。詳細は追って当機構ホームページでお知らせします。

■「立体換地手法の活用・実務の手引き（案）2024 改訂版」を発行しました

立体換地手法は、既成市街地において土地・建物の一体的整備を進める上で有効な方策の一つであり、平成 28 年 9 月には、国土交通省において、立体換地の課題に対する運用改善を示した「立体換地活用マニュアル」が発表されました。

当機構では、現在事業中の 3 地区の知見を踏まえて、立体換地の普及促進を図るため、国土交通省発行のマニュアルを補完する形で実務上参考となる手引き「立体換地手法の活用・実務の手引き（案）2024 改訂版」を発行しました。立体換地手法の活用を検討する上で、有益な情報が盛り込まれていますので、是非ご活用ください。購入ご希望の方には 2,750 円（税込・送料込）で販売いたします。詳細や購入方法は、当機構ホームページをご覧ください。

発行図書ホームページアドレス：<https://www.sokusin.or.jp/book/>

■「区画整理年報（令和 5 年度版）」を発行しました

当機構では、昭和 45 年度以降に認可された全国の区画整理のデータをエクセルファイルで統計的に整理し、CD-ROM に収録した「区画整理年報」を毎年発行しております。この区画整理年報は、国土交通省都市局市街地整備課から提供を受けたデータを基に作成しているもので、事業面積や減歩率といった事業諸元から事業の種別・特性など 147 項目のデータを収録しております。また、直近 5 ヶ年（平成 30 年度～令和 4 年度）の区画整理事業の傾向を図表やグラフを用いてわかりやすく整理してあるほか、オートフィルタ機能にて、自由にかつ瞬時に、データの検索・集計作業ができます。

このたび、令和 4 年度末までのデータを追加した「区画整理年報（令和 5 年度版）」を発行しました。購入ご希望の方には 6,050 円（税込・送料込）で販売いたします。詳細や購入方法は、当機構ホームページをご覧ください。

発行図書ホームページアドレス：<https://www.sokusin.or.jp/book/>

■「販売保留地情報」の掲載は随時受付しています

当機構では、区画整理事業で整備された保留地の販売促進を支援するため、当機構のホームページにおいて「販売保留地情報」として全国の区画整理事業で販売中または整備予定の保留地の情報に簡単にアクセスできるサイトを設けています。このサイトの情報は、区画整理組合、自治体等、区画整理事業の施行者からの要請があれば随時掲載しております。掲載のご希望がありましたら、当機構ホームページ「区画整理関連情報」内の「販売保留地情報」からお申し込みください。

ホームページアドレス：<https://www.sokusin.or.jp/information/horyuti.html>

★★★★＜活動報告等＞★★★★

■令和5年度専門家等派遣実績の報告

専門家等派遣については、土地区画整理事業の事業立上げから保留地処分、換地計画、換地処分、登記、清算など土地区画整理事業に係るテーマだけでなく、防災まちづくりなどまちづくりに関するテーマも含めて幅広く対応しております。

令和5年度は、31団体からの要請に対応して、Web開催と集合開催を含めて計25件の専門家等派遣を実施いたしました。実施概要は以下のとおりです。

■令和5年度専門家等派遣業務の実施状況

No.	実施月	要請者	要 請 内 容
1	4月	町	業務代行方式による組合区画整理事業について
2	5月	組合設立準備委員会	業務代行方式について
3	8月	市	区画整理事業における企業(商業事業者)誘致について
4	8月	県	歩きたくなるまちなかづくり(エリアマネジメント)
5	8月	組合設立準備会	業務代行による組合運営等に対する問題解決について
6	8月	5市町	直接施行相談会(5団体)
7	9月	市	土地区画整理事業における税金について
8	9月	市	市街化区域編入及び土地区画整理事業に係る税の変化と対策について
9	11月	県都市計画協議会	区画整理及び市街地開発における民間開発誘致の効果的な進め方
10	11月	県土地区画整理行政連絡協議会	経営再建および事業計画の見直し(長期未着手対応を含む)について
11	12月	市	地権者説明会における組合土地区画整理事業の説明
12	12月	県土地区画整理組合連合会	清算組合の存立、清算事務(徴収、交付、結了)について
13	12月	県	市町を対象とした区画整理事業に係る相談会
14	12月	県土地区画整理事業連合協議会	柔らかな区画整理について
15	1月	市	区画整理組合の運営相談について
16	1月	県	区画整理の施行と地域の価値・持続性を高める取り組みについて
17	1月	県土地区画整理組合連合会	組合事業の資金調達・経営再建について

18	1月	市土地区画整理協議会	組合事業における資金計画の安定化について
19	2月	県土地区画整理推進協議会	業務代行方式等民間事業者活用方策について
20	2月	地区まちづくり推進協議会	企業誘致を活用したまちづくりについて
21	2月	県土地区画整理事業連合協議会	柔軟な区画整理について
22	2月	県市街地整備推進協議会	土地区画整理事業における既存ストックの活用によるエリア価値の向上に向けた取り組みについて
23	2月	3市町	直接施行相談会(3団体)
24	3月	県	換地計画における実務について
25	3月	県土地区画整理審議会連合会	多様で柔軟な区画整理手法について

専門家等派遣に係る費用は当機構が負担します。皆様には会場の用意をしていただくだけで、ぜひご活用ください。制度の概要及び派遣要請方法等につきましては、当機構ホームページ「区画整理支援業務」の「専門家等派遣」をご覧ください。

ホームページアドレス：<https://www.sokusin.or.jp/support/senmon.html>

■「立体換地手法意見交換会」の報告

立体換地手法を取り入れた区画整理事業を施行中の3地区について、令和6年3月7日(木) 13:30～15:00 当機構会議室において、国土交通省都市局市街地整備課、東京都、千葉県、及び事業施行者である千葉県松戸市、北九州市、東京都江戸川区(事業施行認可順)、促進機構事務局の計18名が参加し、立体換地手法に関する事業推進上の諸課題について意見交換を行いました。

会議では、保留床取得予定者との保留床設計調整、建築物のスケルトン仕上げ方式の場合の調整事項、換地計画の早期認可に関すること、立体換地の設計変更と区画整理事業計画書の対応、商業施設における保留床と換地床の共有化、市街地再開発事業との一体的施行の場合の立体換地申出者と再開発事業申出者との住み分けなどの課題について、活発な意見交換が行われました。

■ 民間事業者研究会の活動報告

民間事業者研究会は、当機構理事長直属の調査・研究機関で、区画整理に携わる民間事業者の立場から区画整理やまちづくりの課題解決に向けた調査研究を行っています。令和5年度は19社が参加し、「区画整理PR検討」をテーマに調査研究活動を実施いたしました。

この活動で作成された分科会自作の「区画整理PR」ショート動画は9本になり、Instagramに投稿しております。とてもユニークなものになっていますので、右のQRコードよりぜひご覧いただき、「区画整理」



@KUKAKUSEIRI_MINKANKEN

についての認知度向上のために、「いいね！」やフォローをお願いします。

民間事業者研究会の令和5年度の活動方針や詳細な活動状況等については、当機構ホームページ内の民間事業者研究会のページをご覧ください。 <https://www.sokusin.or.jp/study/>

◆令和5年度 分科会

第6回	日 時：令和6年3月11日（月） 15：00～17：15 場 所：機構会議室 参加者：14名、サポートメンバー6名 議 事：①開会挨拶、②Instagramの展開状況について、③ワークショップ（今年度の振り返り・今後の取扱い、次年度以降のテーマ）、④今後の分科会活動の進め方について（令和5年度活動のとりまとめ案検討、作業分担等）、⑤その他
-----	---

◆お問い合わせ先◆

公益財団法人区画整理促進機構

〒102-0084 東京都千代田区二番町 12-12 B.D.A.二番町ビル2階

電話：03-3230-4513 F A X：03-3230-4514

H P アドレス：<https://www.sokusin.or.jp>

E-mail：mail@sokusin.or.jp