

今月号の事務局だよりは、国土交通省より発表のあった、平成17年度予算の概算要求概要を中心に紹介します。

平成17年度土地区画整理事業関係予算概算要求概要

1. 基本方針

(1) 既成市街地へのシフト

我が国の都市は、高度経済成長と人口増加に伴う急速な都市化が進み、拡散型の都市構造となる一方、臨海部や都心部等で低未利用地が発生している。人口増加も頭打ちとなる中で、環境と共生した持続可能な循環型社会の構築が求められており、既成市街地を再生しつつコンパクトな市街地に改編していくことが必要となっている。

このため、土地区画整理事業の展開の重点について、従来の新市街地の整備から、既成市街地の再生にシフトしていく。これにより、不足する都市基盤施設の整備だけでなく、細分化している敷地や街区の統合化、共同化等を推進して、良質な都市空間の形成を図る。特に、20世紀の負の遺産の代表である密集市街地の防災性を向上する事業、各都市に共通の課題となっている中心市街地を活性化する事業を推進する。

これらを推進するため、中心市街地活性化等を図る事業について、地方の中心都市も補助の対象地域に追加する。また、既成市街地の商業・業務地域を含めた事業に対する無利子貸付を創設する。

(2) 民間による事業展開

既成市街地内において都市再生と地域再生を図る土地区画整理事業を推進するためには、地方公共団体、民間が一体となり総合的に取組む必要がある。そこで、民間のノウハウや資力・信用等をより一層活用するとともに、民間の動向や意向に対応することが重要である。

このため、地権者と民間事業者が共同で出資する土地区画整理会社(仮称)を施行者に追加するとともに、この会社に対する補助及び無利子貸付を創設する。また、土地を取得せず賃貸して利用する民間の動向に応じて、保留地の賃貸を制度化するとともに、土地区画整理会社が事業から保留地の賃貸経営まで一体的に行うことに対応して無利子貸付を拡充する。さらに、土地区画整理組合や土地区画整理会社が施行する事業に対する補助や無利子貸付について、地方公共団体の弾力的な対応が可能となるよう措置する。

(3) 停滞している組合事業の再生

近年の宅地需要や地価の低迷に伴い、経営困難となっている組合も見られることから、経営状態を把握するとともに、総事業費の削減等の自助努力を含め事業の見直しを早期に行う必要がある。

このため、停滞している組合事業に係る経営診断や改善策検討等の経費を補助する。また、組合が抜本的に事業計画を見直した場合に無利子貸付の償還期限を延長する。さらに、債権債務が処理された組合事業の譲渡を制度化するとともに、譲受資金に対する無利子貸付を創設する。

(4) 美しい景観の形成

歴史、文化、風土等の地域の個性を重視しながら美しい景観を形成することが求められており、景観法が平成16年6月に公布され、電線類地中化に係る「無電中化推進計画」(5ヶ年計画)が平成16年4月に策定された。

これらに対応して、土地区画整理事業において美しい景観の形成を推進する。

(5) 事業実施における留意点

事業の実施にあたっては、以下の点に留意すること。

- ・事業効果の早期発現、民間投資の誘発を図るため、時間管理概念の考え方を導入して、駅前広場やまちの中核となる施設の早期供用を図ること。
- ・新規補助については、都市計画決定済み又は決定が確実であるものに限定すること。また、仮換地前の換地諸費については、原則として採択後5年間に限定し、早期の事業展開を図ること。
- ・事業効果が広範に及ぶ事業、短期集中投資を要する事業、先導的役割を果たす事業等、国庫補助の重点化・効率化を図るとともに、事業実施にあたっては適切に新規採択時評価、再評価を行うこと。

2. 土地区画整理事業関係予算概算要求総括表

区 分	17年度要求(A)		前年度(B)		(単位:百万円) 倍率(A/B)	
	事業費	国費	事業費	国費	事業費	国費
(道路整備特別会計) 土地区画整理事業	228,763	127,304	220,879	123,112	1.04	1.03

土地区画整理事業調査	815	293	870	311	0.94	0.94
計	229,578	127,597	221,749	123,423	1.04	1.03
連続立体交差関連公共施設整備	17,036	8,518	15,262	7,631	1.12	1.12
都市再生総合整備事業	4,400	2,200	4,400	2,200	1.00	1.00
(一般会計)						
都市再生推進事業						
都市再生区画整理事業	8,512	3,804	8,254	3,675	1.03	1.04
先導的都市整備事業						
次世代都市整備事業	435	145	621	207	0.70	0.70
都市開発事業調査	25	25	25	25	1.00	1.00
計	8,972	3,974	8,900	3,907	1.01	1.02
まちづくり交付金	501,000	203,000	329,500	133,000	1.52	1.53
(都市開発資金融通特別会計)						
住宅宅地供給促進型土地区画整理事業資金融資	7,713	660	16,396	660	0.47	1.00
既成市街地整備型土地区画整理事業資金融資(仮称)	500	500	—	—	皆増	皆増
計	8,213	1,160	16,396	660	0.50	1.76

(注) 1. 土地区画整理事業には、地方道路交付金事業(見込値)を含む。
2. NTT-A型事業は含まない。
3. 連続立体交差関連公共施設整備には、街路事業及び市街地再開発事業を含む。
4. 次世代都市整備事業には、まちづくり推進課所管分を含む。
5. 都市開発資金融通特別会計の財源として、国ひのほか17年度自己資金3,629百万円(前年度自己資金7,538百万円)がある。
6. 本表のほか、17年度(国費)には、NTT事業償還時補助がある。

○土地区画整理補助事業実施予定箇所数(道路整備特別会計)

区分	17年度要求		前年度
	新規	継続計	
公共団体等	16	414	430
組合等	10	171	181
計	26	585	611

○国庫債務負担行為(道路整備特別会計)

(単位:百万円)						
区分	17年度要求(A)		前年度(B)		倍率(A/B)	
	事業費	国費	事業費	国費	事業費	国費
用地国債	3,500	1,750	4,200	2,100	0.83	0.83

3. 新規施策等の概要

(1)土地区画整理会社(仮称)による一体的なまちづくりを実施する制度の創設
(道路整備特別会計、一般会計、都市開発資金融通特別会計)

既成市街地を中心に都市再生と地域再生を図る土地区画整理事業を推進するためには、民間のノウハウや資力・信用等を活用して都市基盤整備と上物整備を一体的に行うことが求められてきている。

そこで、地権者と民間事業者が共同して効率的かつ迅速に土地区画整理事業を実施できるよう、土地区画整理事業を行うことができる新たな施行者として、地権者が支配する株式会社又は有限会社(土地区画整理会社(仮称))を追加する法改正にあわせ、以下の支援措置を講じる。

- ①土地区画整理補助事業(道路整備特別会計)及び都市再生区画整理事業(一般会計)の事業主体に土地区画整理会社を追加。
- ②住宅宅地供給促進型土地区画整理事業資金融資(組合等資金)の貸付対象者に土地区画整理会社を追加。
- ③住宅宅地供給促進型土地区画整理事業資金融資(保留地取得資金)の貸付対象者を土地区画整理会社施行事業に対応して拡充。

(2)賃貸を前提とした事業スキームに対応した支援制度の充実
(都市開発資金融通特別会計)

民間主体による土地区画整理事業は、一般的に、保留地の売却収入により事業費のかなりの部分を賅っているが、近年の土地の所有と利用を分離する民間のニーズを受け、保留地の売却だけではなく、賃貸による資金回収も可能とすることが必要となってきた。

このため、賃貸を前提とした事業スキームの構築に向けて、保留地の管理処分方法として賃貸を追加する法改正にあわせ、賃貸収入により長期間かけて資金を回収するための以下の支援制度の充実を図る。

○施行者である土地区画整理会社が換地処分後の保留地を取得し、保留地の一部又は全部を賃貸経営することで事業費の回収を行う場合、事業資金を長期間で償還できるよう制度を拡充。

**(3)民間施行主体及び保留地管理法人に対する助成について地方公共団体の弾力的な支援を可能とする拡充
(一般会計、都市開発資金融通特別会計)**

既成市街地を中心に都市再生と地域再生を図る土地区画整理事業を推進するためには、地方公共団体、民間が一体となり総合的に取組むことが求められている。そこで、民間のノウハウや資力・信用等をより一層活用するとともに、民間の動向や意向に対応することが必要である。

一方、地方公共団体の財政状況が厳しいことから、民間主体施行の事業に対する助成について、地権者等の民間主体の事業化の気運の高まりに応じて対応することが困難な場合が見られる。

そこで、民間の意欲・能力を活かした円滑な事業実施や保留地の円滑な管理処分を図るため、地方公共団体が民間施行主体及び保留地管理法人を弾力的に支援することを可能とする以下の制度拡充を行う。

①都市再生区画整理事業について、地方公共団体の別途同等の支援を前提に、民間施行主体に対する直接補助制度を創設。

②住宅地供給促進型土地区画整理事業資金融資について、地方公共団体の無利子貸付を前提とせず、別途同等の支援を前提に、民間施行主体及び保留地管理法人に対して無利子貸付できるよう拡充。

**(4)地方都市の中心市街地や密集市街地等の既成市街地の整備への支援の拡充
(一般会計、都市開発資金融通特別会計)**

人口の減少が進む中で持続可能な都市構造を構築していくためには、既成市街地を再構築しつつコンパクトな市街地に改編していく必要がある。また、観光資源、歴史・文化等の様々な地域資源を活用して、地域経済の活性化等を図ることが必要である。

このため、都市再生区画整理事業等の既成市街地の整備を助成する制度について、地方都市等の中心市街地の活性化や観光の振興、密集市街地の整備等の地域の実情やニーズを踏まえて、以下の拡充を実施することにより、地域再生の推進を図る。

①都市再生区画整理事業について、地方の中小都市も対象となるよう補助対象地区要件を拡充。

②既成市街地の土地区画整理事業の推進のための無利子貸付制度を創設。

**(5)停滞している組合事業の再生のための支援制度の創設
(一般会計、都市開発資金融通特別会計)**

組合による土地区画整理事業は、一般的に、資金収入に保留地処分金が占める割合が高く、近年の宅地需要の低迷や地価の下落傾向に伴い、収入不足となり経営が困難な状態となっている組合が見られる。

これら停滞している組合の再生は、組合員の生活の安定、安定した権利関係の確保、良好な市街地の形成等の観点から、重要な課題となっており、組合等による事業計画の適切な見直しを促進するとともに、見直した事業計画に対応した支援を行うことが必要である。

このため、停滞している組合事業について、事業計画を抜本的に見直して債権債務を処理した場合には、組合が地方公共団体や土地区画整理会社(仮称)に残事業を譲渡することにより、事業を完遂することのできる仕組みを法律に位置づけるとともに、以下の支援措置を講じる。

①都市再生区画整理事業の事業計画案作成事業について、停滞している組合事業の再建築の検討に要する費用を補助対象に追加。

②住宅地供給促進型土地区画整理事業資金融資(組合等資金貸付金)について、組合が事業計画を抜本的に見直す場合の償還期限を延長。

③住宅地供給促進型土地区画整理事業資金融資について、法律に基づいて地方公共団体又は土地区画整理会社が事業を譲り受ける場合、当該資金に対する無利子貸付制度を拡充。

※さらに詳しい内容は当機構のホームページ(お役立ち情報)に掲載してあります。

URL:http://www.sokusin.or.jp/useful/u_index.html

販売図書のお知らせ

区画整理と税制特例 定価:500円(税込み、送料別途)
—平成16年4月1日現在—

土地区画整理事業と税制上の特例については密接な関係がありますので、土地区画整理事業に携わる者にとっては、税制の仕組みについて十分な知識を持つことが必要になります。

本書は、このような必要にこたえられることを目的に編集してあり、平成16年度版は、平成15年度税制改正までを含む最新の内容を盛り込んであります。

購入に関する問合せ先:(財)区画整理促進機構 総務部
TEL 03-3230-4914

平成16年度「まちづくりとファイナンスのための講習会」のご案内

今年度も、社団法人都市計画コンサルタント協会と当機構の共催により、都市計画・まちづくりに関わる皆様のさらなる技術向上のため「まちづくりとファイナンスのための講習会」(基礎編・応用編)を開催します。

	基礎編	応用編
開催日	10/7、10/14、10/21、10/28、11/11	11/25、12/2、12/9、12/16

時 間	毎回18:30~20:30	
会 場	財団法人 区画整理促進機構 会議室	
参加費用	一般の方20,000円(5回分)	一般の方20,000円(4回分)
	会員の方15,000円(5回分)	会員の方15,000円(4回分)
申込〆切	9月30日	
問合せ先	社団法人 都市計画コンサルタント協会 TEL 03-3261-6058	
	または (財)区画整理促進機構 企画部 山形 TEL 03-3230-4964	

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
9月1日 企画係長 杉田 博章	9月1日 企画係長 奥田 謁夫

問合せ先

(財)区画整理促進機構
TEL 03-3230-4513

[←戻る](#)