

土地区画整理事業を活用したまちづくりの推進に向けて

公益財団法人区画整理促進機構 25年の歩み



(公財) 区画整理促進機構
The Land Readjustment Center

創立25周年を迎えて

公益財団法人区画整理促進機構は、平成3年に設立され今年で25周年を迎えることになりました。この間当機構の活動や運営など全般にわたりご指導ご支援を賜りました方々に対して心から御礼を申し上げます。

当機構は技術的ノウハウや資金不足に悩む区画整理組合や経験の浅い市町村に対して技術的・資金的支援を行うとともに、民間事業者の経験・ノウハウを生かした土地区画整理事業の促進を図ることを目的に平成3年8月26日に設立されました。

設立当初は、都市への人口集中に対応するための良好な宅地の大量供給が重要な課題であり、組合区画整理事業による良好な新住宅市街地の形成に重点的に取り組み、組合事業資金融資にかかる債務保証等を行って参りました。その後、土地需要の低迷や地価下落など経済社会の大きな変化に対応して財団事業の改善に努めるとともに、時代の変化に対応した土地区画整理事業の促進に取り組み、近年では既成市街地の再編・活性化に向けた土地区画整理事業の促進や流通業務拠点の形成のための区画整理に向けた取り組みを進めつつあります。

これからの我が国は人口減少や高齢化など大きな課題を抱えており、まちづくりもこれらに対応したコンパクトシティの形成や健康・医療・福祉に重点を置いたまちづくりに向けて、既成市街地における都市機能の集約や更新などを進めていく必要があります。このような既成市街地のまちづくりを進める上でも街区再編を可能とする土地区画整理事業は重要な役割を持っております。また、平成23年3月に発生した東日本大震災に係る復興の促進と共に、全国的に災害に強いまちづくりを進める必要があります。

当機構としては、このような課題に対応し、新たな創意・工夫を凝らしつつ、民間事業者の皆様と連携して区画整理を活用したまちづくりに取り組んでまいりますので、今後ともご指導・ご支援をよろしくお願い申し上げます。

この資料は、当機構が設立されて以来25年間の当機構の歩みを整理したものです。この資料がまちづくりに携わる皆様のご参考になれば幸いです。

平成28年8月

公益財団法人区画整理促進機構
理事長 矢島 隆



目 次

区画整理促進機構の概要	2
出捐団体・賛助会員	3
経済社会の動きとまちづくり	4
土地区画整理事業の動きと促進機構のあゆみ	5
機構の事業実績	6
① 専門家等派遣業務	7
② 事業化支援業務	8
③ 業務代行者紹介	9
④ 民間事業者包括委託支援	11
⑤ 宅地利用事業者紹介	12
⑥ 相談対応業務	13
⑦ 債務保証業務	14
⑧ 調査研究業務	15
⑨ 民間事業者研究会の活動支援	16
⑩ 中心市街地活性化支援	17
⑪ 講習会・セミナー等の開催	18
⑫ 広報活動・出版活動	19
今後の課題	20

公益財団法人区画整理促進機構の概要

名称

公益財団法人区画整理促進機構

The Land Readjustment Center

目的

土地区画整理事業の実施及び土地区画整理事業を活用したまちづくりに当たり、合意形成を踏まえた円滑な事業の着手、事業の効率的な実施及びまちの熟成並びに事業資金の確保等に関して支援及び調査研究等を行い、区画整理によるまちづくりの推進を図り、もって公共の福祉の増進に寄与することを目的とする（定款第3条）。

沿革

平成2年11月1日	設立準備事務局発足 事務局長中野三男（社）日本土地区画整理協会専務理事 住宅・都市整備公団、住友銀行、三井不動産
平成2年11月14日 ～12月12日	準備会開催 東京都・埼玉県・千葉県 設立準備事務局に関わった民間企業の他13社
平成3年3月26日	設立発起人会開催 設立発起人38名 設立代表者 井上孝（財）計量計画研究所 理事長
平成3年8月5日	建設省に設立許可申請
平成3年8月26日	建設大臣設立許可
平成5年6月	民間事業者研究会設立
平成10年	街なか再生全国支援センター設置
平成16年	事業化支援業務を開始
平成24年	民間事業者包括委託支援業務を開始
平成25年4月1日	公益財団法人へ移行

基本財産

3億5千万円

出捐団体（183団体）

平成28年3月31現在

* 団体名称については、出捐戴きました時点での名称を記載しております。50音順。

公共団体（66団体）

47都道府県 19政令指定都市

民間企業（115社）

(株) 青木建設	(株) 第一勧業銀行	日産火災海上保険(株)
(株) 浅沼組	(株) ダイエー	日産建設(株)
(株) 足利銀行	(株) 大京	日新火災海上保険(株)
(株) 新井組	大正海上火災保険(株)	日本火災海上保険(株)
安藤建設(株)	大末建設(株)	日本鋼管工事(株)
大木建設(株)	大成火災海上保険(株)	日本国土開発(株)
(株) 大林組	大成建設(株)	日本生命保険(相)
(株) 奥村組	大成道路(株)	日本舗道(株)
小田急電鉄(株)	大東京火災海上保険(株)	野村不動産(株)
鹿島建設(株)	大日本土木(株)	(株) 間組
鹿島道路(株)	(株) 太陽神戸三井銀行	(株) 長谷工コーポレーション
川崎製鉄(株)	(株) 大和銀行	阪急電鉄(株)
共栄火災海上保険(相)	大和ハウス工業(株)	阪神電気鉄道(株)
近鉄不動産(株)	(株) 竹中工務店	(株) 百五銀行
(株) 熊谷組	(株) 竹中土木	(株) 福田組
京成電鉄(株)	中央信託銀行(株)	富士火災海上保険(株)
京阪電気鉄道(株)	千代田火災海上保険(株)	(株) 富士銀行
興亜火災海上保険(株)	鉄建建設(株)	(株) フジタ
(株) 鴻池組	東亜建設工業(株)	不動建設(株)
小松建設工業(株)	(株) 東海銀行	(株) 北海道拓殖銀行
五洋建設(株)	東海興業(株)	前田建設工業(株)
(株) 埼玉銀行	東急建設(株)	(株) 松村組
相模鉄道(株)	東急不動産(株)	(株) 三重銀行
佐田建設(株)	東京海上火災保険(株)	三井建設(株)
佐藤工業(株)	東京急行電鉄(株)	三井不動産(株)
(株) 三和銀行	東武鉄道(株)	三井不動産建設(株)
(株) 静岡銀行	東洋建設(株)	(株) 三菱銀行
清水建設(株)	東洋信託銀行(株)	三菱建設(株)
ジャスコ(株)	東洋不動産(株)	三菱地所(株)
(株) 常陽銀行	同和火災海上保険(株)	(株) 武蔵野銀行
住友海上火災保険(株)	戸田建設(株)	村本建設(株)
(株) 住友銀行	飛島建設(株)	(株) 森本組
住友建設(株)	名古屋鉄道(株)	安田火災海上保険(株)
住友不動産(株)	南海電気鉄道(株)	郵船興業(株)
(株) 駿河銀行	(株) 南都銀行	有楽土地(株)
世紀東急工業(株)	(株) 西日本銀行	(株) 横浜銀行
西武鉄道(株)	西松建設(株)	若築建設(株)
(株) 西洋環境開発	(株) ニチイ	
(株) 銭高組	日動火災海上保険(株)	

個人（2名）

賛助会員（23団体+12名）

平成28年3月31現在

公共団体（2団体） 公益法人等（2団体） 民間企業（19社） 個人（12名）

経済社会の動きとまちづくり

	年度	出来事	まちづくりに係る主な動き
高度経済成長期	1955 (S30)		
	1973 (S48)	第1次オイルショック	○1968 (S43) 線引き制度創設 ○1969 (S44) 都市再開発法制定
	1978 (S53)	第2次オイルショック	○1975 (S50) 大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法
バブル期	1985 (S60)	株価・地価の急激な高騰 → 地上げにより都市機能衰退、居住人口減少、コミュニティの衰退	
	1991 (H3)	株価と地価が暴落	
低成長期	1994 (H6)	中心市街地の空洞化が進行 → 中心市街地活性化、都市再生・地域再生が課題に	
	1995 (H7)	1月17日 阪神・淡路大震災発生	○1997 (H9) 密集市街地における防災街区の整備 ○1998 (H10) まちづくり三法の制定 ○2001 (H13) 都市再生本部の設置
	2004 (H16)	10月23日 新潟県中越地震発生	○2002 (H14) 都市再生特別措置法の制定 ○2003 (H15) 地域再生本部の設置 (H15.10.24)
	2005 (H17)	我が国の人口自然増減が減少局面に入った → コンパクトシティ（集約型都市構造化）の考え方が急速に広がる	
	2006 (H18)	公益法人認定法施行	○2006(H18) 中心市街地活性化本部の設置 ○2007(H19) 集約型都市構造の実現（社会資本整備審議会） ○2007(H19) 地域公共交通の活性化
	2008 (H20)	リーマンショック	及び再生に係る法律
	2011 (H23)	我が国の総人口が減少しはじめた → コンパクトな都市構造・生活圏の形成、都心居住の推進への取り組み本格化 3月11日 東日本大震災発生	○2012(H24) 都市の低炭素化促進に関する法律 ○2013(H25) 集約都市形成支援事業制度要綱 ○2014(H26) 国土のグランドデザイン2050 ○2014(H26) 健康・医療・福祉のまちづくり ○2014(H26) 立地適正化計画
	2016 (H28)	4月14日 熊本地震発生	○2014(H26) まち・ひと・しごと創生本部 (地方創生本部) 発足
	2017 (H29)以降	○2020 (H32) 東京オリンピック・パラリンピック招致決定	
	2050	2050年には現在の居住地域の6割以上で人口が半分以下になる。 高齢化率は4割に達する（H27現在26%）。【国土のグランドデザイン2050】	

土地区画整理事業の動きと促進機構のあゆみ

	年度	土地区画整理事業に係る動き	区画整理促進機構のあゆみ
高度経済成長期	1955 (S30)	○1954(S29) 土地区画整理法制定	
	1973 (S48)	○1968(S43) 都市計画事業に土地区画整理事業を規定（都市計画法改正） ○1972(S47) 新都市基盤整備事業の創設 ○1983(S58) 沿道区画整理型街路事業の創設	
バブル期	1985 (S60)		
	1990 (H 2)	○1988(S63) 田園居住区整備事業創設 ○1989(H 1) 宅鉄法制定（一体型土地区画整理事業）	
	1991 (H 3)	街区高度利用推進事業創設	8月26日 財団法人区画整理促進機構創立
	1993 (H 5)	土地区画整理法に住宅先行建設区を追加	6月 民間事業者研究会設立
低成長期	1994 (H 6)	○1994(H 6) 緑住まちづくり推進事業創設 ○1994(H 6) 街区高度利用土地区画整理事業創設 ○1994(H 6) 阪神・淡路大震災復興区画整理 ○1996(H 8) 安全市街地形成土地区画整理事業創設 ○1997(H 9) 敷地整序型区画整理創設 ○1998(H10) 街なか再生土地区画整理事業創設 ○1999(H11) 「市街地再開発事業区」を追加規定 ○1999(H11) 都市再生区画整理事業創設 ○2002(H14) 「高度利用推進区」を追加規定	●1998 (H10) 街なか再生全国支援センター設置 ●2004 (H16) 事業化支援業務を開始 ●2004 (H16) 街なか再生助成金交付開始
	2005 (H17)	○2005(H17) 「区画整理会社」を追加規定	
	2011 (H23)	○2011(H23) 大街区化ガイドライン策定 ○2014(H26) 都市機能立地支援事業と 都市再構築戦略事業の創設	●2012 (H24) 民間事業者包括委託支援業務 を開始 ●2013 (H25) .4.1 公益財団法人へ移行
	2016 (H28)	○2016(H28) 再開発事業における 個別利用区の創設 立体換地活用マニュアル策定	○創立25周年
	2017 (H29) 以降		
2050			

機構の事業実績

区画整理事業支援業務

調査研究業務 普及啓発事業 中心市街地活性化

区画整理事業
の流れ

合意形成

1

1 専門家等派遣業務

(準備組合)

2 事業化支援業務

3 業務代行者紹介

4 民間事業者包括委託支援

6

6 相談対応業務

事業認可/
組合設立認可

7 債務保証業務

工事施工

5

5 宅地利用事業者紹介

宅地利用
保留地処分

8

8 調査研究業務

9

9 民間事業者研究会活動の支援

換地
清算

11

11 講習会・セミナー等の開催

12

12 広報活動・出版活動

まちの形成

10

10 中心市街地活性化支援

1

専門家等 派遣業務

準備組合、組合、都道府縣市町村、区画整理関係団体等からの要請に応じて、区画整理および関係する各分野の専門家を機構の費用負担で現地に派遣し指導助言をおこなうこの業務は、事業に関わる多くの方々に貴重な情報を提供し、全国のまちづくりに大いに貢献してきました。

これまでに、日本全国で合計759件の派遣を実施し、派遣先での会議等参加者数は、40,000名を超えています。（平成27年度末時点）

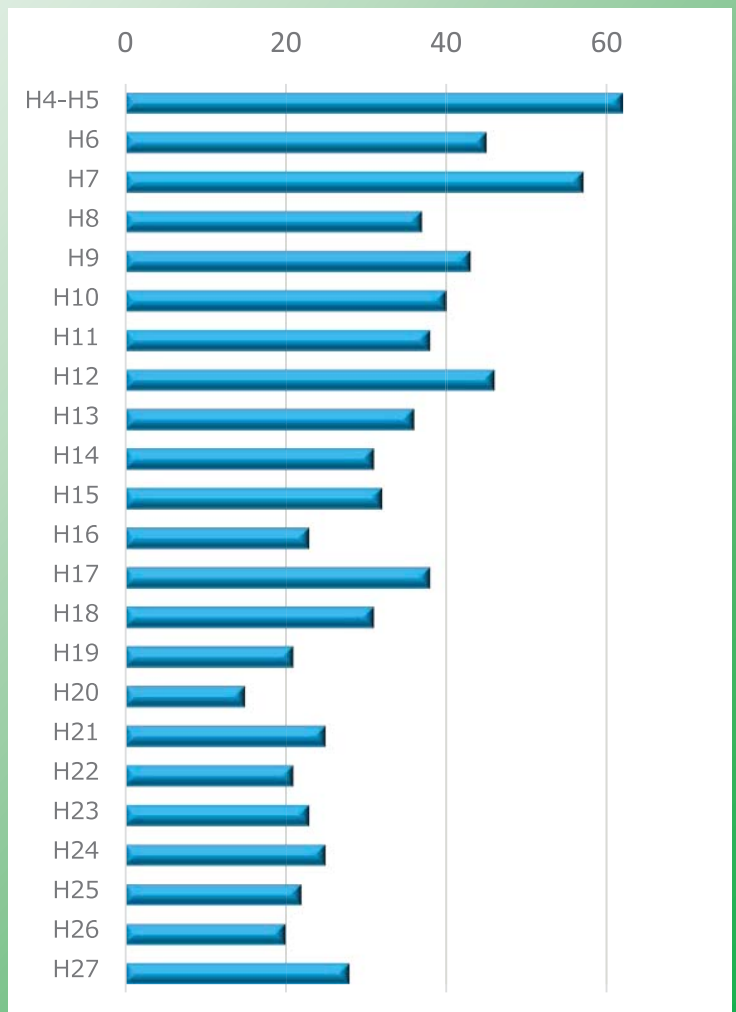
また、個別課題に係る要請案件については、派遣の効果及び追加支援の必要性等の確認のため、派遣実施後3か月、及び1年後にフォローアップをおこなっています。

■ 登録専門家の数

(H27・H28年度登録専門家 計82名)

登録 エリア	主たる専門分野			
	換地設計	補償関連	事業運営	税、その他
北海道	2	-	1	1
東北	1	-	1	1
関東	7	5	29	14
中部	1	1	4	1
近畿	1	-	1	3
中国・ 四国	2	-	1	2
九州・ 沖縄	-	-	3	-

■ 年度別派遣実績



2

事業化支援 業務

区画整理事業の予定地において民間事業者との連携や参画等について助言を必要とする組合準備団体あるいは地方公共団体等からの要請に応じて、当機構登録企業の専門家グループを長期にわたり（最長2年間）複数回現地に派遣し、事業計画等について民間事業者のノウハウ・経営感覚に基づいた指導・助言を行うことで、より実現性の高い事業計画立案を支援しています。平成17年度の業務創設以降、これまでに4地区で事業化支援を実施しました。

※本業務は民間事業者研究会分科会活動から生まれたものです。

■ 事業化支援業務の助言分野

- ① 土地区画整理事業の採算性
- ② 地権者合意形成
- ③ 事業計画
- ④ 土地利用

■ 事業化支援業務の実績

事業地区名	業務期間	専門家グループ企業名
加西市西高室東南地区 (兵庫県)	H17.9～ H19.2	安藤建設(株) 大和ハウス工業(株) (株)フジタ
袖ヶ浦駅海側地区 (千葉県)	H18.6～ H19.7	安藤建設(株) (株)大林組 大和ハウス工業(株) (株)フジタ
八王子市川口地区 (東京都)	H22.6～ H24.3	安藤建設(株) (株)大林組 (株)フジタ 三井住友建設(株)
常陸太田市東部地区 (茨城県)	H28.7～ 業務中	安藤建設(株) 大和ハウス工業(株) (株)フジタ



常陸太田市東部地区第1回支援会議

3

業務代行者 紹介

資金力や技術力不足で困っている土地区画整理組合等からの要請に応じて信頼度の高い事業パートナー（業務代行者）を紹介し、民間事業者の経験・ノウハウを活用した組合土地区画整理事業の促進を支援しています。

これまでに当機構が業務代行者を紹介した地区数は38地区にのぼり、業務代行者と組合の連携によるスピーディな土地区画整理事業の推進に貢献しています。

また、近年の代行形態の特徴として、工事と区画整理事業運営、資金調達と土地利用など各企業が責任分野を分け持つ企業連合方式が増えています。

事例 1

地区名等	熊本都市計画事業陣内土地区画整理事業
完成年度	平成22年度
業務代行者	三井住友建設(株)



事例 2

地区名等	仙台市福田町駅東土地区画整理事業
完成年度	平成23年度
業務代行者	(株)フジタ



事例 3

地区名等	海老名市海老名駅西口土地区画整理事業
完成年度	平成28年度
業務代行者	鹿島建設(株)、相模鉄道(株)



■業務代行者紹介実績（38地区）

No.	紹介年度	事業地区名	代行企業名
1	H4年度	木更津市中尾・伊豆島	(株)フジタ・大成建設・(株)青木建設 J V
2	H5年度	埼玉県大井町東久保	安藤建設(株)、(株)銭高組
3		茨城県鹿島町平井東部	(株)フジタ・松村組 J V
4		茅ヶ崎市香川・下寺尾特定	相模鉄道(株)
5		北九州市永犬丸・則松	住友建設(株)・三菱建設(株) J V
6	H6年度	加須市加須インター周辺	三井建設(株)
7		町田市三輪沢谷戸	野村不動産(株)
8		龍野市土師・南山	(株)鴻池組・(株)トーメン J V
9		龍野市南山	(株)鴻池組・(株)トーメン J V
10		綾瀬市早川城山特定	相模鉄道(株)
11		平塚市真田特定	戸田建設(株)
12	H7年度	大宮市指扇	(株)フジタ・佐藤工業(株)・若築建設(株)・松村組(株) J V
13		松戸市西馬橋	三井建設(株)
14		松戸市古ヶ崎	大成ロテック(株)
15		八尾市東山本緑住	若築建設(株)
16		藤沢市辻堂砂場	東急不動産(株)
17		三郷市三郷インター A 地区	佐藤工業(株)
18		神戸市湊川町1・2丁目震災復興	飛島建設(株)
19		熊本市陣内	三井建設(株)
20	H8年度	貝塚市東山丘陵	(株)銭高組他3社 J V
21		千葉県白井町白井・沼南	佐田建設(株)
22		鶴ヶ島市南西部第1期	(株)フジタ
23		船橋市海老川上流地区	有楽土地(株)
24	H9年度	吹田市高塚緑住	松村組(株)
25		多賀城市城南	大木建設(株)
26	H10年度	海老名駅西口特定	鹿島建設(株)・相模鉄道(株)
27		高槻市阪急上牧駅北	阪急電鉄(株)
28		埼玉県鷲宮町東鷲宮	三井建設(株)
29	H11年度	吹田市山田駅東	(株)鴻池組
30		名取市増田臨空	(株)フジタ
31	H13年度	春日部駅西口南	三井建設(株)
32	H18年度	仙台市田子東	(株)フジタ・(株)ユニホー
33	H19年度	袖ヶ浦駅海側	(株)奥村組・(株)竹中土木
34	H21年度	入西東部	戸田建設(株)
35	H23年度	稲城上平尾	野村不動産(株)・清水建設(株)
36	H24年度	亀岡駅北	清水建設(株)
37	H25年度	稲城小田良	野村不動産(株)・清水建設(株)・大成建設(株) J V
38	H27年度	八王子市川口	大和ハウス工業(株)・(株)フジタ J V

4 民間事業者 包括委託 支援

土地区画整理事業の事業計画の立案・事業の円滑な遂行に必要な経験・ノウハウを有する技術職員の不足等で困っている公共団体が公共団体施行土地区画整理事業を実施するうえで、民間事業者に包括的に業務を委託する「民間事業者包括委託方式」のガイドラインを平成24年5月に作成し、この方式を活用する公共団体に対する助言等を行っています。

また、公共団体が民間事業者包括委託方式を採用する場合に、信頼度の高い民間事業者を公募・選定する業務を支援しており、これまでに6地区の実績があり、3地区で正式に依頼を受け、民間事業者包括委託に係る業務支援を行いました。

■ 民間事業者包括委託の支援実績

福島県 新地町	
地区名等	新地駅周辺市街地復興整備事業
協定締結日	H26.1.31
業務受託者	清水・鴻池・東北建設 特定業務共同企業体
主な委託内容	工事



宮城県 仙台市	
地区名等	蒲生北部被災市街地復興土地区画整理事業
協定締結日	H26.10.10
業務受託者	鹿島建設・フジタ・橋本・パスコ・復建技術コンサルタント・三洋設計・URリンケージ共同企業体
主な委託内容	調査設計・工事、事業施行運営補助等



神奈川県 相模原市	
地区名等	麻溝台・新磯野第一整備土地区画整理事業
協定締結日	H28.3.24
業務受託者	清水建設
主な委託内容	工事、工事の実施設計に関する調査設計業務



5 宅地利 用 事業 者 紹 介

土地区画整理事業地区において、事業目的に叶う土地利用を早期に実現して市街地形成又は宅地利
用を促進させるために、組合、市町
村等からの要請に応じて宅地利
用に協力する民間事業者を紹介する
制度です。

これまで4件の宅地利
用事業者紹
介をおこない、これら民間企業の
強力な営業力により宅地利
用促進
に貢献してきました。

■ 宅地利 用事業 者紹 介実 績

年度	事業名	紹介企業
H 6 (2004)	加須インター周辺 土地区画整理事業 【埼玉県加須市】	東洋信託銀行(株)
H 7 (2005)	西部第三 土地区画整理事業 【群馬県伊勢崎市】	東洋信託銀行(株)
H 8 (2006)	篠山口駅西 土地区画整理事業 【兵庫県丹南町】	(株)フジタ
H 22 (2010)	大網駅東 土地区画整理事業 【千葉県大網白里町（現・大 網白里市）】	大日本土木(株)

《大網駅東土地区画整理事業》

市と一般地権者の土地で構成する7街区に
ヤマダ電機が出店



6

相談対応 業務

土地区画整理事業全般に係る諸問題に関する照会・相談・問い合わせを日常的に受け付け、これに対応した情報提供やアドバイスをすることで、土地区画整理事業に関する課題解決を支援しています。

相談者は行政団体が最も多く、次いでゼネコン、デベロッパー、コンサルタント等の民間企業、組合や一般個人となっています。相談・問合せ内容は多岐にわたりますが、業務代行方式や、事業立ち上げ時、収束段階における諸課題に関するものが比較的多くを占めています。

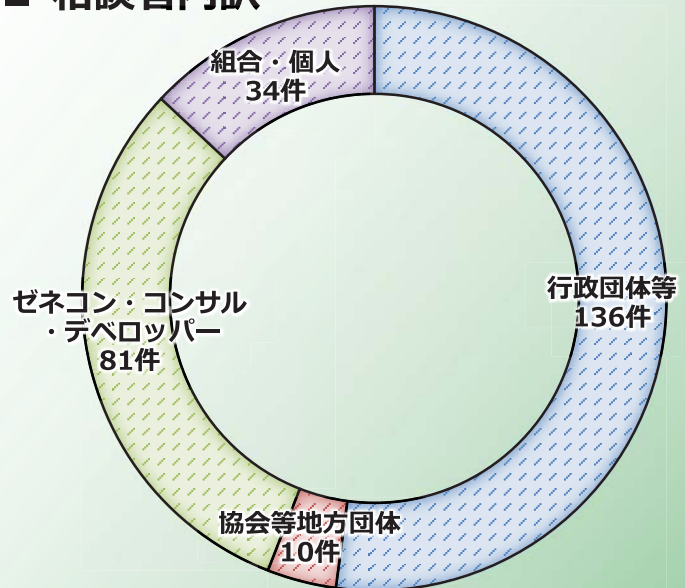
また、同じく相談件数が多い直接施行については年に1～2回「直接施行相談会」を開催し、地区ごとの課題解決を支援しています。

[目次へ](#)

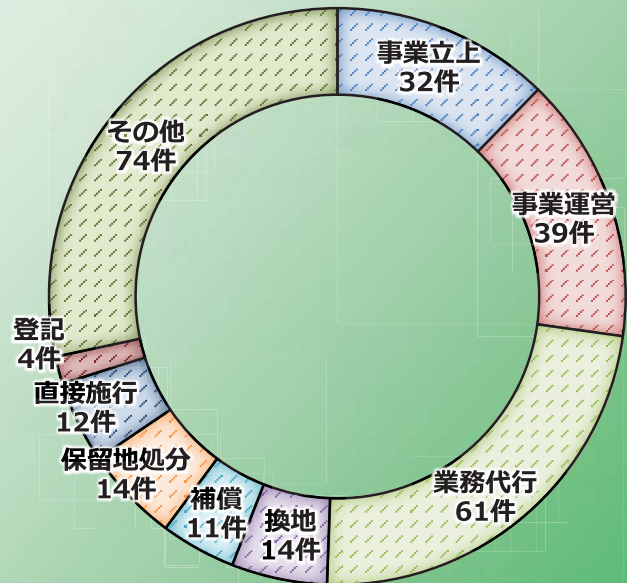
■ これまでの相談案件数

記録分全261件（平成23年度～27年度）

■ 相談者内訳



■ 相談内容内訳



■ 直接施行相談会



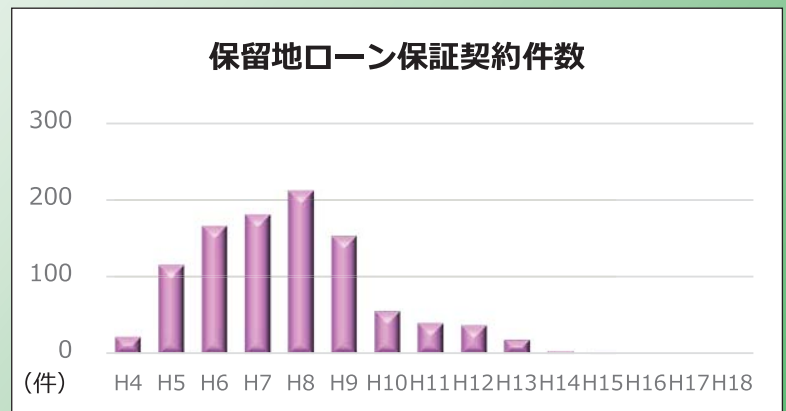
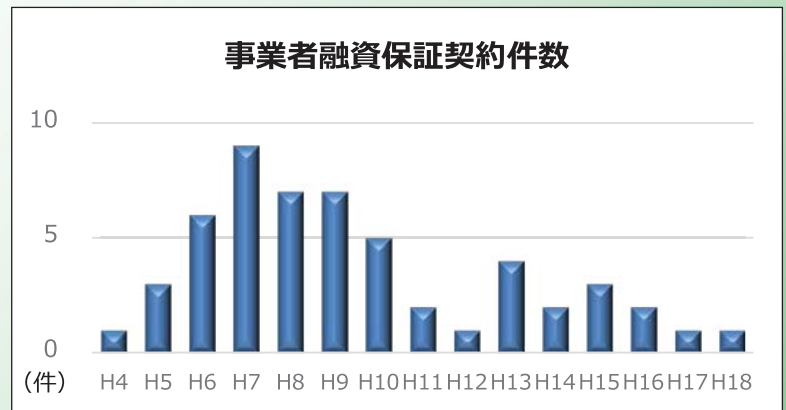
7 債務保証 業務

土地区画整理組合が事業資金を当機構の提携金融機関から融資を受ける場合にその債務保証を機構が行う「事業者融資保証制度」と、組合や公共団体が土地区画整理事業により生み出した保留地を自己居住用の住宅用地として購入する個人の方が当機構の提携金融機関から融資を受ける場合にその債務保証を機構が行う「保留地ローン保証制度」の2つの債務保証制度により、土地区画整理事業の資金的支援を行ってきました。

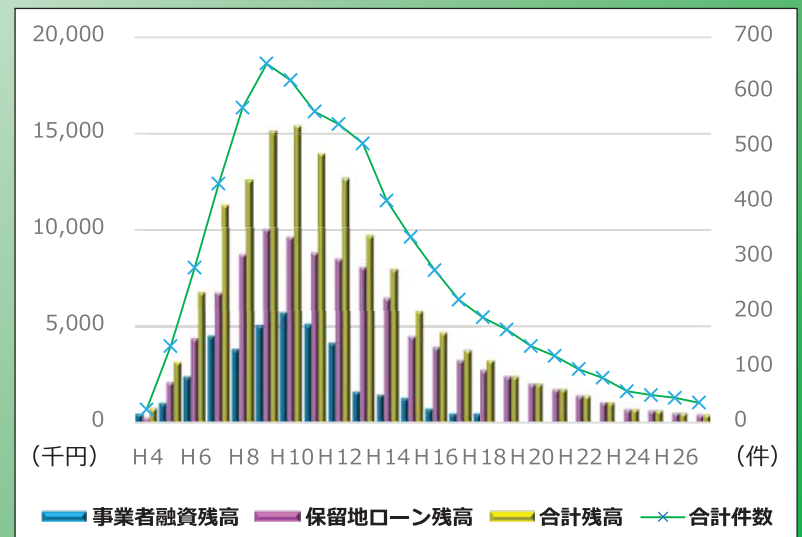
経済環境の変化等により現在では新規受付は停止しておりますが、これまでに54事業者に対する事業者融資保証と278人に対する保留地ローン保証を行っています。

■保証実績(件数)

年度	事業者 融資 保証契約	保留地 ローン 保証契約	合計
H4~H5	4	139	143
H6~H10	44	773	817
H11~H15	12	103	115
H16~H18	4	0	4
合計	64	1,015	1,079



■保証残高の推移



8

調査研究 業務

自主調査研究として土地区画整理事業の促進に向けた諸課題に係る調査研究を行ってきたほか、組合や自治体からの要請に応じて、事業化検討、事業管理、設計内容確認等の業務受託を行ってきました。

近年では、自主調査研究として立体換地制度普及に係る検討調査などを実施しているほか、業務受託として民間事業者包括委託に係る支援業務も実施しています。

■ 近年の自主調査研究実績

年度	調査研究テーマ
H 2 4 (2012)	官民（地方自治体・民間事業者）の協働による区画整理事業スキーム検討
H 2 5 (2013)	中心市街地再生事業スキーム検討
H 2 6 (2014)	業務代行方式組合土地区画整理事業活用検討
H 2 7 (2015)	「区画整理アーカイブス（仮称）」構築可能性検討調査業務
	立体換地制度普及に関する調査研究その1 業務
	立体換地制度普及に関する調査研究その2 業務

■ 近年の業務受託実績

年度	発注者	業務名
H 2 4 (2012)	米原市	米原駅東部土地区画整理事業事業管理業務（その1 1）
	向日市 （組合）	H24補助金対応工事に係る設計内容確認業務
	海老名市 （組合）	H24組合設計書作成に係る内容確認業務
H 2 5 (2013)	米原市	米原駅東部土地区画整理事業事業管理業務（その1 2）
	向日市 （組合）	H25組合設計書作成に係る内容確認業務
	印西市 （準備会）	印旛中央土地区画整理事業検討業務
	新地町	新地駅周辺被災市街地復興土地区画整理事業他の工事等に関する包括業務の業務委託
	仙台市	蒲生北部地区における土地区画整理事業等包括委託方式導入検討に係る支援業務委託
H 2 6 (2014)	米原市	米原駅東部土地区画整理事業事業管理業務（その1 3）
H 2 7 (2015)	亀岡市 （組合）	亀岡駅北土地区画整理事業設計内容確認業務
	相模原市	麻溝台・新磯野第一整備地区土地区画整理事業民間事業者包括委託に係る支援業務委託

9

民間事業者 研究会の活動 支援

当機構には理事長直属の研究機関として「民間事業者研究会」が設置されており、土地区画整理事業に取り組んでいる民間企業の方々が研究会メンバーとなって、民間企業の立場から土地区画整理事業の諸課題について調査研究を行うとともに、国への政策提言や地方自治体との意見交換を行っています。

これまでに民間事業者研究会での調査研究成果を踏まえて事業化支援制度が創設されたほか、民間事業者包括委託方式の復興事業以外の区画整理事業への活用拡大などが進んでいます。

■ 近年の調査研究実績

年度	分科会テーマ
H 2 4 (2012)	官民（地方自治体・民間事業者）の協働による区画整理事業スキーム検討
H 2 5 (2013)	中心市街地再生事業スキーム検討
H 2 6 (2014)	業務代行組合区画整理事業の活用検討
H 2 7 (2015)	高規格幹線道路の整備に伴う新しい街づくりのあり方検討
H 2 8 (2016)	立体換地手法の研究と運用改善検討

■ 近年の意見交換会実績

年度	国土交通省	埼玉県	千葉県	東京都	神奈川県	茨城県
H 2 4 (2012)	○	○	○	○	○	
H 2 5 (2013)	○	○	○	○	○	
H 2 6 (2014)	○	○	○		○	○
H 2 7 (2015)		○	○	○	○	

■ 近年の民間研における講演会実績

年度	講演テーマ
H 2 4 (2012)	東日本大震災からの復興について
	散在空地を利用した中心市街地の再整備方策（“ゴマシオ区画整理”）について
H 2 5 (2013)	戸塚駅前地区中央土地区画整理事業の概要について
	江戸川区のまちづくりについて
H 2 6 (2014)	日本の地価が3分の1になる－地価下落局面における区画整理事業のあり方－
	長浜市、門真市のまちづくり－光亜興産の取り組み－
H 2 7 (2015)	UR都市機構（都市再生部門）における取り組みと新規制度について
	鉄道沿線まちづくりについて



当機構に平成10年に設置された「街なか再生全国支援センター」では、国土交通省の中心市街地活性化施策に係る他団体との連携のもと中心市街地活性化のためのソフト施策への支援を行っています。

これまでに、中心市街地活性化に係るマニュアル等の出版や中心市街地活性化に係る講習会・セミナー等の開催を行うほか、街なか再生に取り組む民間団体に対する街なか再生助成金の交付を行っています。

■ 近年の中心市街地活性化講習会実施

年度	講習会名[受講者数]	開催日
H24 (2012)	中心市街地活性化講習会2012[72名]	10/19
	テーマ：「低炭素まちづくりと 中心市街地活性化」	
H25 (2013)	中心市街地活性化講習会2013[115名]	10/18
	テーマ：「地方都市リノベーションと 中心市街地活性化」	
H26 (2014)	中心市街地活性化講習会2014[91名]	10/18
	テーマ：「全国における都市の 再構築について」	
H27 (2015)	中心市街地活性化講習会2015[67名]	11/4
	テーマ：「コンパクトシティと 中心市街地活性化」	

■ 近年の街なか再生助成金実績

年度	助成団体数	金額
H24 (2012)	5団体 (滋賀県彦根市、静岡県伊豆市、東京都千代田区、岩手県盛岡市、山形県鶴岡市)	200万円
H25 (2013)	7団体 (福島県いわき市2件、福岡県福岡市、静岡県静岡市、石川県珠洲市、宮城県気仙沼市、新潟県長岡市)	230万円
H26 (2014)	5団体 (岐阜県岐阜市、静岡県静岡市、埼玉県越谷市、宮城県気仙沼市、沖縄県南城市)	210万円
H27 (2015)	3団体 (広島県庄原市、愛媛県松山市、島根県松江市)	150万円
	7団体 (福岡県福岡市西区、熊本県菊池市、新潟県三条市、愛媛県松山市、福井県大野市、京都市西京区、山口県周南市)	280万円
H28 (2016)	4団体 (東京都港区、福島県喜多方市、栃木県足利市、熊本県八代市)	180万円

11

講習会・セミナー等の開催

土地区画整理事業制度の活用促進に向け、当機構主催の各種講習会・セミナー等を実施してきているほか、関係団体との共催で「区画整理と街づくりフォーラム」や「中心市街地活性化講習会」などを実施してきています。

近年では、業務代行組合区画整理講習会などの講習会を実施しているほか、平成28年3月には創立25周年を記念する特別講演会を実施しました。

■ 近年の講習会等実施実績

年度	講習会名[受講者数]	開催日
H 2 4 (2012)	事業見直しに係る「柔らかい区画整理事業」講習会[67名]	7/20
	業務代行組合区画整理講習会[30名]	10/12
	直接施行に関する相談会[9団体]	9/21 2/22 3/1
H 2 5 (2013)	直接施行に関する相談会[13団体]	5/31 6/28 7/18 2/7
	既成市街地における「柔らかい区画整理」講習会[67名]	11/1
	業務代行組合区画整理講習会[33名]	2/21
H 2 6 (2014)	直接施行に関する相談会[6団体]	6/27 2/6
	業務代行組合区画整理講習会[31名]	9/30
H 2 7 (2015)	直接施行に関する相談会[6団体]	6/5 2/18
	業務代行組合区画整理講習会[33名]	11/20
	創立25周年記念 都市再興まちづくり特別講演会「健康・医療・福祉を中心としたまちづくり」[86名]	3/24
H 2 8 (2016)	直接施行に関する相談会[4団体]	7/7



創立25周年記念 都市再興まちづくり特別講演会

12

広報活動・ 出版活動

広報活動としてホームページによる随時の情報提供のほか、印刷物として年4回の「機構だより」や年1回の「業務年報」の発行等を行い、機構の業務内容・活動状況についての広報を行っています。

また、出版活動としては、毎年、全国の土地区画整理事業の実施状況が分かる統計資料「区画整理年報」や土地区画整理事業に係る税制の最新情報をとりとまとめた「区画整理と税制特例」を発行しているほか、「直接施行の実務」など土地区画整理事業に係る実務マニュアル等の発行を行っています。

■ 近年の広報活動実績

年度	広報活動
H 2 4 (2012)	・機構だより (4回) ・HP年間アクセス 約17,300件 業務案内パンフレット配布
H 2 5 (2013)	・機構だより (4回) ・HP年間アクセス 約11,180件 業務案内パンフレット配布
H 2 6 (2014)	・機構だより (4回) ・HP年間アクセス 約1,340件 業務案内パンフレット配布
H 2 7 (2015)	・機構だより (2回) ・HP年間アクセス 約3,500件 業務案内パンフレット配布
H 2 8 (2016)	・機構だより (2回) ・HP年間アクセス 約2,289件 業務案内パンフレット配布

■ 近年の出版活動実績

年度	刊行物名	定価
H 2 5 (2013)	区画整理と税制特例 (平成25年度版)	無料
	平成25年度 区画整理年報 (CD-ROM)	5,250円
H 2 6 (2014)	区画整理と税制特例 (平成26年度版)	無料
	建築物等の「直接施行」の実務 «2015新改増補版»	3,240円
	平成26年度 区画整理年報 (CD-ROM)	5,400円
H 2 7 (2015)	区画整理と税制特例 (平成27年度版)	無料
	平成27年度 区画整理年報 (CD-ROM)	5,400円
H 2 8 (2016)	区画整理と税制特例 (平成28年度版)	無料
	建築物等の「直接施行」の実務 «2016増補版»	3,240円

今後の課題

これからは人口減少・高齢化の進展を踏まえた都市構造のコンパクト化や防災性の強化、国際競争力の強化、地方都市の活性化などがまちづくりの重点課題であり、これに対応して既成市街地での都市機能誘導・更新や居住環境の整備を積極的に展開する必要があります。

そのために、土地区画整理事業は重要な役割を果たす必要がありますが、既成市街地での土地区画整理事業は建築物整備と一体となった事業展開方法の工夫など多様な問題に対応する必要がありますし、技術者不足への対応なども進める必要があります。

当機構としては、民間事業者の皆様とも連携しつつ、これらの課題に対する対応策を検討し、全国の土地区画整理事業が促進されるよう取り組んでまいります。

[目次へ](#)

■ これからのまちづくりの重点課題

- ✓ 人口減少・高齢化等を踏まえた都市構造のコンパクト化（中心市街地等への都市機能誘導と居住誘導）
- ✓ 大規模地震等の災害に強いまちづくり
- ✓ 健康・医療・福祉のまちづくり
- ✓ 国際競争力強化
- ✓ 地方創生（地方都市活性化）

■ 土地区画整理事業の重点課題

- ✓ 既成市街地における土地区画整理事業の推進
- ✓ 既成市街地における建築物整備と一体となった土地区画整理事業の事業推進に向けた環境整備
- ✓ 土地区画整理事業に精通した技術者減少への対応

■ 当機構の主たる取組み

- 既成市街地における土地区画整理事業の展開に向けた支援方策の充実
 - 立体換地手法の活用に向けた実務マニュアルの作成
 - 民間事業者研究会における自主研究の支援など
- 技術者不足への対応策
 - 専門家派遣、業務代行者紹介、民間事業者包括委託支援の推進
 - 既成市街地での土地区画整理事業に関するプロジェクト情報提供など