

新たな事業年度が始まりました。
昨年は、サブプライムローンの破綻に端を発した金融不安が、リーマンショックで大きく顕在化し、現在は世界同時不況のまっただ中にいます。

我が国も、GDPは昨年の10～12月期は、年率換算12.1%の下落を示し、完全失業率は4%を超える水準です。
また、これまでの大きなトレンドである少子高齢化の流れは継続し、本格的な人口減少社会の到来は確実に現実化しつつあります。
大変厳しい社会経済状況といわざるをえません。

しかしながら、このような時だからこそ、今は腰を溜めて、次へのステップを準備する時期だと思います。

我が国の都市、特に既成市街地は、まだまだ多くの課題が残されています。
中心市街地の再活性化、20世紀の「負の遺産」である木造住宅密集地域の再編、さらには、「スマートシュリンク」ともいわれる手際よい市街地の縮退への道筋づくりなど、まちづくりを進める上で解決しなければならない課題が目白押しです。

そして、これら課題の解消は、「公」、「民」を問わず、我々区画整理事業を進める者も含めた、まちづくりを行う者の果たすべき役割です。

もちろん、土地区画整理事業手法が、これらすべてのまちづくりの課題に対応できるほど万能なものであるというつもりはありません。

しかしながら、非常に柔軟に、土地の権利を調整し、敷地の整序を行うことが可能な、まちづくりがきわめて有用で基礎的な手法だと思います。

当機構には、構想段階からまちづくりを応援できる専門家等派遣制度や、中心市街地活性化を、様々な方策で支援している街なか再生全国支援センターなどがあります。

今年度も、こうしたものを活用し、土地区画整理事業に限らず、様々な形でまちづくりをサポートして参りたいと思います。

「土地区画整理事業促進議員連盟総会」開催について

平成21年1月30日、グランドプリンスホテル赤坂にて、「土地区画整理事業促進議員連盟総会」が開催されました。その会議において、民間事業者研究会 会長 清水 隆敏氏(相鉄不動産(株) 専務取締役)がご講演されました。講演内容は下記の通りです。

1. 相模鉄道(株)・相鉄不動産(株) 土地区画整理事業への取り組みについて

(1) 相鉄不動産(株) 概要

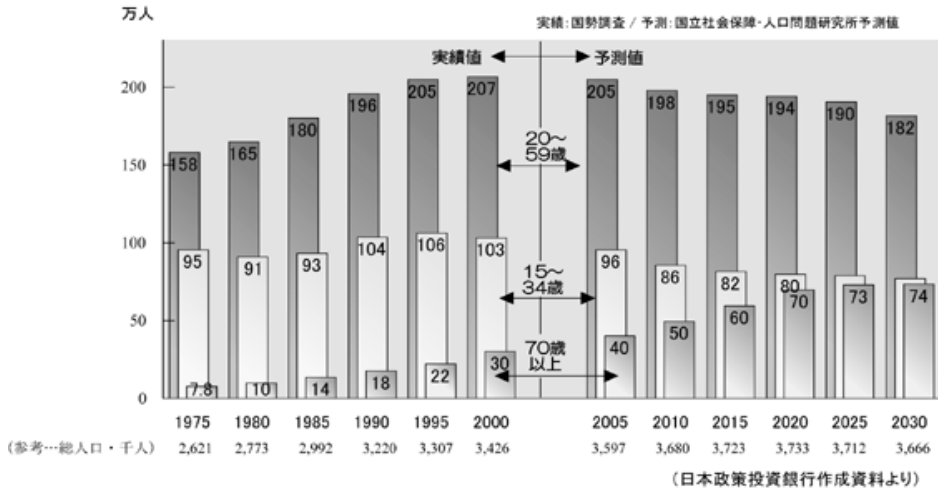
- 相模鉄道(株) 住宅開発部門が平成17年に分社。年間約1,000戸の住宅を供給(住まい暮らし事業が主業)
- 沿線の成熟に伴い、現在は沿線外でも用地を取得し、マンション事業や戸建事業を展開
- 沿線開発のノウハウを活かし、現在も区画整理事業・再開発事業・マンション建替え事業等を推進中

(2) 土地区画整理事業の業務代行実績

- 神奈川県下22地区・施行面積約512ha(昭和41年～平成19年)で業務代行を受託
高度経済成長に伴う首都圏への人口流入と住宅供給の役割を担うため、沿線開発を区画整理事業手法で推進

2. 横浜市の人口動態と今後の予想

横浜市の年齢階層別人口 1975-2030



※郊外型区画整理事業(住宅ニーズ)を支えた生産労働人口は、横浜市ですら今後確実に減少(地方都市ではもっと深刻?)。
 ※これからの街づくりは、人口の質・量の変化(減る若年層・生産労働人口、増える高齢者人口)が社会構造・都市構造に与える影響を一層考慮する

3. これまでの区画整理事業の役割とこれからの区画整理事業の課題

【これまでの区画整理事業の役割】	【これからの区画整理事業の課題と方向性】
<ul style="list-style-type: none"> * 時代背景:人口増・人口流入を支える住宅供給 例. ニュータウン事業→市街地の郊外への拡大 車社会を前提とした都市インフラ * 均質的な宅地整備と宅地供給 ・標準設計(例. 区画街路の標準幅員6m) ・補助制度(標準規格にのっとったインフラ整備のための制度) * 作って大量に供給する事が主眼の街づくり ・作れば売れる(需要の裏づけ)→規格品の大量生産を行うスキーム ・地価の上昇・大きな増進 →結果として細かな需要予測が欠落 	<ul style="list-style-type: none"> * 人口減少・少子高齢化を見据えた都市構造への変革 例. 環境負荷の軽減・行政サービスコストを減少させる都市構造への転換 鉄道駅など交通インフラへの交通結節機能改善型の面整備 * 地域性や整備目的にあった整備水準の設定・補助制度の整備 (=柔軟な区画整理=身の丈にあった区画整理) ・標準設計の見直し(柔軟な区画整理=地域性・事業性を最優先した整備) ・補助制度の見直し(ハード以外への補助・整備効果評価) * 作って活かす街づくり → 需要から事業目的を構築する仕組みづくり ・ニーズの裏づけと事業目的の明確化 → 社会ニーズ・地域ニーズの反映 ・供給だけではなく、整備後の街の運営・エリアマネジメントを意識した取り組み

※高度経済成長を支えたこれまでの土地区画整理事業の事業モデルは既に限界 → 新規事業地区の減少

※では区画整理の使命は終わったのか?

- ・区画整理事業は土地の入れ替え(権利調整)や公共施設の整備改善を総合的に実施できる優れた仕組み。
- ・社会・経済構造の変化を都市構造に反映させるツールとして、これからも区画整理事業の果たせる役割は大きい。



※今後の社会・経済構造を反映した土地区画整理事業の新たな事業モデルが構築できればこれからも区画整理事業は不滅



※民間のノウハウを活かせる事業スキームの整備 → 既成市街地の再生・街の運営の担い手の確保に
時間短縮・コスト削減・地域ニーズにあった市街地の整備の実現に



土地区画整理促進議員連盟総会の風景

「平成21年度 街なか再生NPO等助成金」の公募について

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21年度街なか再生NPO等助成金」については、NPO等の方々及び、街なかにおける区画整理等の準備会等の方々、さらに、中心市街地活性化のための街づくり会社への助成も加え本年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県阿久根市まで20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、5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		4月1日	
大臣官房付	山本 克也	再開発事業対策官	白井 浩一
再開発事業対策官	藤本 俊樹	課長補佐（総務）	萩原 敏彦
課長補佐（総務）	三石 忠人	課長補佐	筒井 祐治
課長補佐	青柳 太	課長補佐	安川 総一郎
課長補佐	大島 英司	市街地整備制度調整室課長補佐	須藤 明彦
市街地整備制度調整室課長補佐	澤野 宏	予算係長	渡邊 慶
予算係長	浅川 一之	市街地整備制度調整室経営制度係長	末森 大介
市街地整備制度調整室経営制度係長	加藤 賢典	区画整理係長	名越 豪
区画整理係長	神田 真由美	総合整備係	橋口 真依
総合整備係長	後藤 淳一	法規係	阪場 進一
法規係長	阪場 進一	予算係	長坂 牧子
予算係	小池 みち乃		
訟務係	小林 仁美		
以下研修員			
実務研修員	堀井 一嗣	実務研修員	中間 明央
実務研修員	五十嵐 一之	実務研修員	上谷 佳寛
実務研修員	山田 怜理	実務研修員	高橋 雄介
実務研修員	西村 直樹	実務研修員	三井 洋平

(財) 区画整理促進機構

新 所 属	氏 名	旧 所 属
3月31日 昭和(株)	堀 雅雄	企画部 課長
4月1日 企画部 調査役	五木田 一	昭和(株)

問合せ先

(財)区画整理促進機構
TEL 03-3230-4513