

新年のご挨拶

理事長 下田公一

平成22年の新春を迎え本年も皆様のご健勝にて活躍されんことを祈念しています。昨年の流行語大賞は“政権交代”他にも事業仕分け、脱官僚などでした。民主党政権が発足しマニフェストに書かれた政権公約の実現を目指して“コンクリートから人へ”“地域主権”などが活字に大きく踊っています。

政治行政の世界はこれからその姿形が見えてくると考えますが、他方社会的には少子高齢社会は着々と進行しています。人口も減少していきますのでGDPと異なる指標で議論されることが多くなると考えます。

街づくりに関しては高度成長期にスプロールした災害・環境面で問題の多い木造密集市街地、少子化により不要となった義務教育施設や陳腐化乃至海外展開などで不要となった工場跡地などの空閑地、高齢者を主体に郊外の戸建て住宅から都心マンションへの人口移動による土地利用の変化、シャッター街と化したかつての中心商業地など課題は無限にあります。またこれからは都市経営的視点からも夜間人口だけでなく交流人口・観光入り込み人口などの流動人口に留意することが求められてきます。このためにも個性的な街づくりを目指し土地の歴史、文化、固有性を踏まえた街づくりが求められます。しかもこれからは全て既成市街地での事業であり、既存の住民・事業者など既成の秩序をどのように変化させるかについてのコンセンサスづくりが最大の課題となります。既成市街地ということは公共施設整備も大事ですがどのような街に造り変えるかが主題です。これには公共主体ではなく民間主導が最適です。当機構としてはそのような視点で努力をしまっている所存です。

さて、翻って我が区画整理促進機構の当面の課題としては、まずはこれまで実施してきた各事業の徹底的な見直しを行い現状に即した事業内容にすることが求められていると考えます。その上で一昨年12月に施行された新公益法人法に則った機構のあり方について適切な対応が求められます。特に後者については政治・経済・社会が急激に変化するこのとき機構の役割も当然対応が求められます。どのように変化すればよいか、現在の機構の問題点も含めて会員の皆様のご意見を戴きながら検討し実行することが喫緊の課題です。

是非厳しい前向きのご意見をいただきながら議論を深めてまいりますのでご協力のほど宜しくお願いいたします。

最後に皆様のご活躍により全国各地でより快適且つ活性化した街が実現することを祈念して新年のご挨拶といたします。

民間宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特別控除に関する特定宅地造成事業等の認定に係る審査基準等の公開のお知らせ

特定宅地造成事業等の認定については、これまで当機構が国の審査補助機関として審査補助事務等を行ってきましたが、平成21年度より国の直轄事務となりました。これにともないこの度、以下の審査基準が国土交通省にて定められました。

- ・ 民間宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特別控除に関する特定宅地造成事業等の認定に係る審査基準
- ・ 確定優良住宅地等予定地のための譲渡に関する認定に係る審査基準

つきましては、このことの周知を図るため、審査基準を当機構のホームページにて公開致します。

なお、審査基準の内容及び今年度からの新規申請については、国土交通省 都市・地域整備局 市街地整備課 市街地整備制度調整室(TEL:03-5253-8414)まで直接お尋ね下さい。

「民間事業者研究会 意見交換会」開催の報告

自治体との意見交換会を下記のとおり開催いたしました。
 12月22日(火)、参加企業のメンバーが東京都を訪問し、都市整備局市街地整備部民間開発課及び区画整理課の方々にご出席をいただき、民間事業者研究会による平成20年度活動の報告と意見交換会を行いました。

手法比較「開発行為と個人・共同施行土地区画整理事業」

開発行為と個人・共同施行による土地区画整理事業との手法に関して下記の項目について比較を行ってみました。



企画部 五木田 一

項 目	開発行為（都市計画法第 29 条許可）	個人（共同）施行土地区画整理事業
事業の性格	民間の開発	開発と同等に解釈されるが、土地区画整理法に基づいて、準備の段階より公共団体への技術援助の申請が可能である。
開発許可取得への地権者の同意	100%必要	法的に、所有権・借地権者全員の区画整理の施行への同意（100%）、及び債権者の事業計画への同意（100%）が必要。
土地買収の必要性（または買収資金）	造成協力の土地権利者の所有地以外は全部買収が必要。	土地区画整理事業としては原則として買収は不要であり、また不可能である。
蚕食状態の土地買収の解決、解消	虫食い状態で残った地主に対して特別な条件提示が必要。	未買収地は未買収のまま、所有権者の換地として再配置することで買収地を集約できる。敷地を整序することで解消できる。
事業資金、造成工事費の合理化	公的負担金、水道の引き込み、排水工事や下流域整備の費用等の負担が生じる。	地区外の整備、工事については原則不可能である。地区外については行政による別途整備が原則であるが、行政への費用負担、或いは別途自費工事という方法もある。
補助金、助成金	なし	原則、対象外。
土地の移動、交換・分合への課税	課税	租税特別措置法で非課税
生産緑地の処理	移動は不可能	移動は可能
事業期間・施行期間	必要な期間。土地区画整理事業よりは施行期間は短いといわれる。	一般的に長いといわれるが、補助金・助成金の対象外であるため、開発行為と相当の期間が可能である。
費用負担としての土地売却への課税	課税	保留地の取得及び売却については原則課税。

土地取得・保留地処分の仲介者への報酬	地上げ報酬の取り決めにより支払われる。	支払いはできないと思われているが、必ずしもそうとは限らない。
地区の面積規模	大小を問わない。	面積要件は全くない。大きくなければできないと思われているが、緑住や敷地整序、中心市街地等のように小規模でも可能である。
現在の公共用地の取り扱い	用地の付け替え手続き。	公共用地の地区編入承認への同意により一括処理、換地処分で消滅される。整備後新旧の書き替えができる。
完成後の公共用地の公共団体への移管	規定による移管のための手続きが必要。	区画整理法による公共用地の引継ぎで明確に処理され、公共団体の施設管理者に帰属される。
土地の形の変更の際の煩わしさ	分合筆、交換分合等手続きが煩雑、地番の整理が大変。	土地の区画形質の変更が目的の事業であり、換地により容易。町名地番を整理でき、公図も新旧書き替えて一新。
登録免許税、印紙税について	課税	課税
調査設計費用	土地区画整理事業の換地諸費が不要。	開発行爲に比べて換地諸費が必要になる。その分費用が増える。

『業務代行組合区画整理講習会』開催のご案内

～ 業務代行方式の実態を知り、活用を図る ～

厳しい事業環境が続く中、従来にも増して業務代行方式導入についての関心が高まっています。同方式の理解と活用促進を図る目的で『業務代行組合区画整理講習会』を開催いたします。

業務代行方式の真のメリットは一体何なのか？ 業務代行方式を導入した組合の運営はどのようになるのか？ 組合・代行者・行政、三者の関係は？ 契約はどのように交わすのか等々、事例も含めて学習して頂く貴重な機会ですので、業務代行方式の導入を検討されている組合準備組織、事業を指導される市町村の担当職員、業務代行を手掛ける民間事業者やそれらの相談に与るコンサルタントの方々等、多方面からのご参加を歓迎致します。

■プログラム構成〈予定〉

- 1部 業務代行方式の基礎知識
- 2部 民間事業者の業務代行取組みの現状
- 3部 事例紹介(複数地区)

日時 : 平成22年2月26日(金) 13:30～17:00

会場 : 財団法人区画整理促進機構 会議室

申込期限 : 平成22年2月12日(金) 定員30名(定員に達し次第締め切ります)

受講料 : 6,000円/名(税込・テキスト代含む) 2月12日迄に銀行にお振込み下さい。

申込方法 : 講習会受講申込用紙(機構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上、FAXでお申込下さい。

http://www.sokusin.or.jp/events/e_index.html

問合せ先 :

(財)区画整理促進機構 支援業務部 鈴木・藤田
TEL 03-3230-4575 FAX 03-3230-4514

※当講習会は都市計画CPDプログラムの認定を受ける予定です。CPDカードをお持ちの方は、当日会場の受付にご提示ください。

平成22年度街なか再生NPO等助成金公募のお知らせ

当機構(街なか再生全国支援センター)では、中心市街地活性化に関する様々な課題に取り組んでいるNPO、まちづくり会社等に助成を行います。

また、区画整理関係団体を対象とし、土地区画整理事業の初動期に活動する団体や土地区画整理事業完了後の街の維持活動、エリアマネジメント等を行う団体に対しても助成を行います。

今回の助成額は、1件あたり100万円を限度として、公募期間を平成22年2月1日～3月31日とします。詳細につきましては、以下のホームページをご覧ください。

<http://www.sokusin.or.jp/machinaka/npo/npo.html>

問合せ先 (財)区画整理促進機構 街なか再生NPO等助成金担当 小塚
TEL:03-3230-8477 FAX:03-3230-4514