

# 第213号 再開発コーディネーター通信

平成18年3月1日



社団法人 再開発コーディネーター協会

URCA Urban Renewal Coordinator Association of JAPAN

〒105-0004 東京都港区新橋6-17-20 米田ビル

TEL 03-3437-0261 FAX 03-3432-8908

ホームページ (HP) <http://www.urca.or.jp/>

E-mail [info@urca.or.jp](mailto:info@urca.or.jp)

"会員の拡大のため「勧誘」に是非ご協力をお願いします。"

"名刺には、再開発コーディネーター協会

個人正会員・再開発プランナー・マンション建替えアドバイザー  
と記入し、PRに努めましょう。"

## 4月20日開催 国際都市再開発ゼミ PART 2(フランス編)

当協会では、欧米4ヶ国(米、仏、独、英)の再開発事業に携わる実務専門家を招聘し、今日の都市再開発事業成立に関する有益な推進方策を探ることを目的とし、シリーズで国際ゼミを開催しております。昨年7月に第1回目として、米国内サンゼルス市の都市開発について開催しました。

第2回目は来る4月20日(木)13:20より17:00まで、フランスで都市再開発事業を実施している経済混合会社から、パリ東部経済混合会社(SEMAEST)の事業最高責任者であるJ.W.スフロン氏をお招きして当協会会議室で開催します。ゼミの詳細・お申込みについては、同封のチラシ又は協会ホームページをご覧ください、是非お申込下さい。

## 平成18年度 北京再開発等視察について

この度、H7 上海・H8 バンコク・H14 台湾・H16 韓国に続き、第5弾として北京の視察を実施します。

3000年近くの圧倒的な歴史を持つ北京の歴史文化都市において、遺産の保存、再生を図ることでの持続可能な都市づくり、及び大規模な再開発プロジェクトや工場跡地再開発の展開等について、参考すべき点があることから今回視察を実施することとしました。

また、今回の北京訪問においては、昨年実施した「都市再開発専門家・東アジア国際交流会議」に参加いただいた中国城市規画協会と相互に友好関係を築き、今後情報交流等を行うことを目的として業務協定も行う予定です。

詳細は、同封パンフレットをご高覧下さい。

実施時期：平成18年6月14日(水)~17日(土)3泊4日

費用(出発地)：149,000万円(成田)139,000円(関空)

## 法制検討部会中間取りまとめ「市街地再開発組合の破綻問題への対応方策の検討(仮)」の概要について

標記部会(座長木戸恒男理事)では、弁護士会員も委員に迎え、事業完了・解散が困難な状況にある市街地再開発組合について事例検討を行い、対応策の実態を検証してきました。現在は中間取りまとめに向けて、組合・理事等の法的性格を検討しつつ、事業収束のための社会的ルールのあり方や、健全な事業運営を確保するための方策としての各事業段階での債務の内容と組合員、理事等の関わり 各事業段階での収支に係るチェック表 等を検討しています。

組合の再建は法律家だけでなくコーディネーターの業務範疇の可能性を検討し、また破綻を未然に防ぐための提案がなされる予定です。

## 区画整理と再開発の一体的施行に関する講習会開催案内

(社)全日本土地区画整理士会と(社)再開発コーディネーター協会では、一体的施行の専門家育成のための検討を重ね、このたび土地区画整理事業と市街地再開発事業との一体的施行の実務ガイドブックを作成すると共に、再開発事業が主導する敷地整序型区画整理事業についてのモデル検討を行いました。

この一体的施行业事は、土地区画整理事業の施行区域内で再開発事業を施行するというもので、例えば、個別建替えや現状維持を希望する権利者に対しても柔軟に対応でき、基盤整備と同時に地域の拠点となる施設整備を図ることができるなど、双方の事業の課題解決となるものとして期待される事業手法の一つです。応用範囲としては、個別建替えや更地維持を希望する権利者がいる場合に敷地整序型区画整理事業を活用する再開発事業に留まらず、大規模用地での基盤整備を先行し権利者意向や床需要に対応した段階的な再開発事業、地方中心市街地での共同建替え希望者を集約して行なう再開発事業など、さまざまな地域で幅広く活用できる事業であるといえます。

多くの専門技術者が一体的施行の理解を深め、かつ双方の技術者の交流の機会としてこの説明会を活用いただきたく、同封別紙案内の通り、(社)全日本土地区画整理士会との共催により開催しますので是非ご参加下さい。

### 1. 東京会場

日時：5月18日(木)9:50~17:30

場所：再開発コーディネーター協会 会議室

### 2. 大阪会場

日時：6月2日(金)9:50~17:30

場所：天満研修センター 3階301号 会議室

## 平成18年度第1回 国内事例視察開催案内 ~蒲田3丁目密集市街地整備事業~

日時 平成18年4月7日(金)14:00~16:00

場所 大田区蒲田3丁目22 ル・サンク・アイリスタワー

概要RC20F、敷地面積約3,400㎡、延べ面積約23,000㎡

大田区蒲田3丁目木密地区で、既に完成していた2棟の共同化マンションに加え、このたび20階建てのル・サンク・アイリスタワーが竣工しました。タワーの視察を中心に、京急線の連続立体交差化事業に関連し着々と整備が進む蒲田3丁目地区の計画全体についても説明を受けます。

### 平成 19 年度税制改正要望アンケート改善について

標記改正要望について、今年も再開発税制検討部会において会員各位の要望をとりまとめ、国土交通省に提出します。

先般部会において国土交通省担当官との意見交換を行いました。昨年までの広範、全体的要望は成果が芳しくない中で、今年は、近年の社会経済状況に対応した重点的要望内容となるべく、会員への依頼及び取りまとめ方法の改善を部会で検討中です。まもなく、正会員宛に趣旨説明とともに依頼メールを送りますので宜しくご協力をお願いします。

### 構造計算書偽装マンションへの支援について

構造計算書偽装マンションについて、先般当協会に公的支援対象物件の管理組合から支援要請がありました。マンション建替え相談室でのアドバイザーによる第 1 次相談対応の後、まちづくり支援特別委員会の検討により、管理組合が建替え等の方向性を見いだすまでの 3 ヶ月間、アドバイザー派遣により支援することとなり、派遣を開始しました。

この支援は居住者の安定した生活再建に役立つとともに、今後の協会の建替え支援体制にも寄与すると考えられます。

### 「若手まちづくりフォーラム in TOKYO」主催 勉強会 & 意見交換会が開催されました

若手フォーラムでは、2月16日(木)18:30 から協会会議室において、勉強会 & 意見交換会を開催しました。第 1 部の「再開発と不動産証券化」に関する入門編の講話の後に約 40 名の参加者による活発な情報交換会が行われました。若手フォーラムでは今後の活動として、今回のような講話+情報交換会形式の企画、若手の方々の意見を参考にして研究会・講習会のテーマを提案、イベント企画(協会の常設委員会と共同開催) などについて検討していきたいと考えています。(事務局担当：安藤・林)

### 平成 17 年度全国都市再生モデル調査について

「稚内から石垣まで」全国の都市再生の幅広い展開に資するため実施されている平成 17 年度「全国都市再生モデル調査」156 件のうち当協会調査委託の 8 地区について、この度協会コンサル系理事のチームが手分けして現地に出向き、提案団体及び推薦団体の方々と提案内容等について全国の参考となるべき先導的な都市再生活動となる為の意見交換を実施してきました。

### 「(仮)身の丈再開発絵本」作りプロジェクトスタート

まちづくり 3 法の改正や暮らし・賑わい再生事業の創設など、今後地方都市等の中心市街地活性化に向けた動きが活発化することが期待されています。

こうした中、伊藤会長の発案により、協会として「(仮)身の丈再開発絵本」を作ることとなりました。その狙いは先に発表した「新たな再開発のあり方に関する提言」を商店街の理事長さんや NPO メンバーなど地域の活性化方策を模索しているリーダーの方々向けにビジュアルに分りやすくまとめ直すことです。理事会の中にプロジェクトチームを作り、各地区の事例収集等全国の会員の皆様のご協力を得て作業が進んでいます。良い知恵や情報があれば事務局までご一報ください。(事務局担当 林)

### 「再開発が景観をつくる(仮)」とりまとめ作業進む

現在、調査研究委員会部会「街並み・景観研究会」(座長安昌寿理事)において、提言とりまとめに向け、活発な議論が交わされておりますが、『再開発が景観をつくる(仮)』と題した提言がほぼまとまりました。5 月の総会でみなさまに正式にご報告できる予定です。

また提言発表後は、内外へ向け講習会・意見交換会などを開催し、今後も引き続き景観問題への取り組みを進めていくことにいたします。

### 再開発プランナー更新講習日程等のお知らせ

平成 18 年度の更新講習は、下記の通り 4 地区 5 会場で行います。更新講習受講対象の方には、3 月中旬頃に受講申込書を発送します。

6 月 23 日(金) 福岡会場      6 月 29 日(木) 東京会場 1  
7 月 4 日(火) 大阪会場      7 月 7 日(金) 札幌会場  
7 月 22 日(土) 東京会場 2

### 協会カレンダー

3 月 6 日(月) 再開発税制検討部会  
3 月 8 日(水) 事業企画委員会 (第 10 回)  
3 月 14 日(火) 調査研究委員会 (第 8 回)  
3 月 16 日(木) 総務委員会 (第 8 回)  
3 月 17 日(金) 運営特別委員会  
3 月 24 日(金) 理事会  
3 月 24 日(金) 法制検討部会  
3 月 29 日(水) マンション建替え支援事業委員会 (第 9 回)  
3 月 30 日(木) 情報委員会 (第 8 回)  
3 月 30 日(木) 理論誌委員会 (第 9 回)

## 国土交通省 (市街地再開発事業関係)

H18.3.1 現在

#### 都市・地域整備局

市街地整備課長	竹内 直文 氏
市街地整備課 再開発事業対策官	木下 一也 氏
市街地整備課 課長補佐	中澤 篤志 氏
市街地整備課 再開発係長	留目 峰夫 氏
市街地整備課 再開発推進係長	杉浦 美奈 氏

#### 住宅局

市街地建築課長	井上 俊之 氏
市街地建築課 景観建築企画官	杉藤 崇 氏
市街地建築課 高度利用調整官	
(併)内閣官房都市再生本部	真鍋 純 氏
市街地建築課 課長補佐	勝見 康生 氏
市街地建築課 市街地再開発係長	清原 将彰 氏

#### (マンション建替え関係)

市街地建築課 課長補佐	前田 亮 氏
市街地建築課 景観建築係長	小野 隆 氏

#### (密集関係)

市街地住宅整備室長	橋本 公博 氏
市街地住宅整備室 企画専門官	須藤 哲夫 氏
市街地住宅整備室 企画係長	福井 武夫 氏