

## 調査研究委員会からの報告（平成 24 年度、25 年度）

### 1. 委員会活動

#### \* 共通テーマ「再開発が果たすべき新しい役割」

1. 都心部での再開発事業の有効性の検証
2. 地方部での再開発事業の有効性の検証
3. 再開発の手法としての有効性の検証

- ⇒・これまでに果たしてきた役割（有効な項目、実績）
- ・都市政策上の課題の解決方法（色々なまちづくりのツール）としての有効性

#### 【委員会メンバー】

委員長	米澤 章	(株)都市ぶろ計画事務所
副委員長	景山 浩	(株)タウンプランニングパートナー
	遠藤 薫	(独)都市再生機構
	大野木 孝之	大野木総合会計事務所
	加藤 智康	三井不動産(株)
	金藤 匠哉	(株)谷澤総合鑑定所
	津田 智治	(株)オーク計画研究所
	藤本 雅生	(株)日本設計
	山本 雅之	(株)フジタ

### 1. 都心部での事業の有効性の検証（都心部会）

（対象）「大崎・五反田・エリア」

- ⇒都市再生緊急整備地域エリア（約 60ha）において連鎖型に開発が進行
- ⇒竣工後のまちの運営と連携し効果を高める

（有効性の視点）

〈視点 1〉都市基盤、都市環境の改善による貢献

- ・道路交通の連結性の向上、安全かつ快適な沿道の形成、大崎駅への利用者の連絡性、利便性の向上

〈視点 2〉街の成熟とポテンシャルの向上への貢献

- ・就業地・商業地としての都市施設の整備、生活利便施設導入による業務、生活環境の向上、安心して生活できるまちへの貢献、税収効果

（方 法）種々のデータ（数値）を調査・解析し特徴、成果を定量的に示す

#### 【状況報告】

- ・これまでの調査・検証の結果についてとりまとめ、[協会会報 2014 年 3 月号に掲載](#)。

### 2. 地方部での事業の有効性の検証（地方部会）

（有効性の視点と方法）

- ・中活基本計画における目標と達成率と施行された再開発事業の位置付けに着目し、フォローアップ報告を公表している都市について
- ① アンケート調査を実施した（6 月～8 月）。
- ② アンケート調査の結果を下に、特に中心市街地活性化における再開発事業の実施について有効性が読み取れた都市について担当者に直接ヒアリング調査を実施した（11 月～1 月）。

\*当初、地方都市での再開発の有効性を検証するため、各委員から地方都市 5 地区について、事業内容・再開発により効果が測れるデータ入手・分析を行ってきたが、都市によってデータを一律に入手することが難しく、また地方では社会構造の変化等の影響が大きく、再開発自体による有効性を明確化しにくかったため、定性的な調査検証を念頭におき上記調査を行った。

#### 【状況報告】

- ・これまでの調査・検証の結果についてとりまとめ、[協会会報 2014 年 5 月号に掲載](#)。

## その他の部会活動

### 再開発税制検討部会

〈再開発税制等の研究、制度改正要望対応、国との意見交換、会員への要望アンケートの実施など〉

#### 【今年度の主な活動状況】

- ・今後の再開発等税制について、5月に国土交通省法制担当官との意見交換を実施。
- ・平成25年～26年度末に適用期限の到来する租税特別措置（市街地再開発事業）についての調査（4月下旬）
- ・「特定事業用資産買換えの特例制度」についての実態調査（6月上旬）
- ・税制措置の廃止又は縮減による事業等への影響等について～特定民間再開発事業等について、適用区域要件を見直すことに関する実態調査～（10月上旬）

以上