

# 都市開発整備とエリアマネジメントの新たな手法

## － 区画整理における民間企業ノウハウの活用 －

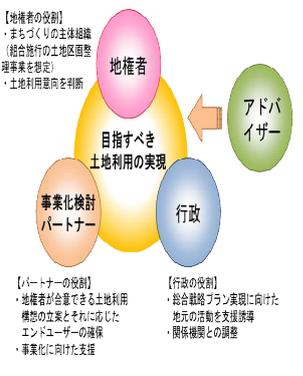
### 1. 計画的なまちづくりの進め方



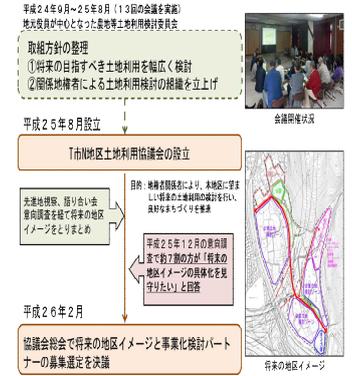
### 2. 都市的土地利用に向けたフロー



### 3. 推進体制



### 4. T市N地区土地利用協議会



### 5-1. 事業化検討パートナーの選定 (概要)

**目的** 具体的な土地利用の検討を進めるにあたって、民間企業/ノウハウを初期の段階から導入することで、事業に対するリスクの軽減と合意形成を図るため

**取組状況**

- 平成26年 2月18～21日 募集要項及び提供資料の配布
- 2月27日 民間企業に対して説明会を開催
- 3月19～23日 民間企業からの提案書の受付
- 6月8日 公募プレゼンテーションによる提案内容の審査
- 6月28日 採択企業を選定し、パートナーを選定
- 7月24日 協議会と事業化検討パートナーが重要を調整

### 5-2. 事業化検討パートナーの選定 (提案審査会)

**審査委員会** 協議会理事8名、有識者2名 (都市計画、建築、まちづくり)

**審査の視点** 「将来の土地利用構想」、「事業手法」、「協賛企業」などを総合的に審査

**審査の概要**

- 1 提案書を選定した5企業からの説明プレゼンテーション
- 2 審査員による質疑を経て、全員一致で選定

**採択企業** ハウスメーカー、デベロッパー

**選定の理由**

- 1 地権者等からの土地利用意向を考慮し、地権者等と協賛企業を選定
- 2 事業手法として、T市N地区の特性を考慮し、グループ企業間で一貫して取り組むこととまちづくり定章にも「協賛企業/リマージョナ」を明記
- 3 全国的に企業展開されていることから、地権者等と民間企業に合った企業選定が可能

### 6. T市N地区土地区画整理準備組合

事業化検討パートナーからの提案をもとに、準備組合設立に向けた取組に着手

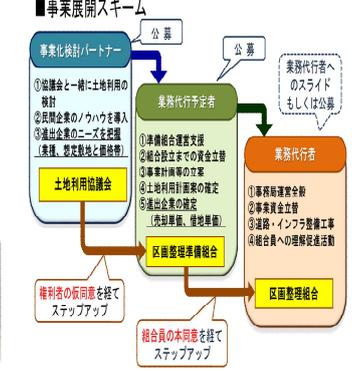
地権者へ協議会活動の経過説明と土地利用意向の把握、準備組合設立に向けた同意書取得

約9割以上の同意を得て、準備組合の立上げ

**準備組合の概要**

項目	内容
設立日	平成27年3月14日
対象面積	10ha
目的	土地区画整理事業や土地利用に関する事業、関係機関との連携を図り、土地区画整理組合の設立準備を行う
組合員	権利者649名

### 7. まちづくり初期からの民間企業のノウハウの活用



### 8. 事業化検討パートナーと業務代行予定者の違い

**事業化検討パートナー**

地権者が合意できる土地利用構想の立案やそれに応じた進出企業の確保と事業化の支援を行う事業者

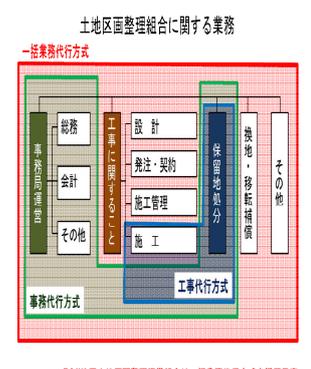
**業務代行予定者**

土地区画整理準備組合を支援、本組合設立の認可への支援業務 (主に事業計画案や認可図書等の作成) とそれまでの費用立替を行う事業者

**業務代行者**

土地区画整理事業に係る工事や事務などの業務を保留地取得を担保に請負う事業者

### 9. 業務代行方式の種類



### 10-1. 一括業務代行予定者募集選定の取組経過



### 10-2. 一括業務代行予定者募集選定の取組経過



### 11. 事業提案の概要

T市N地区における土地区画整理事業

一括業務代行予定者募集 ○〇社 事業提案書より

この図は、事業提案にあつたイメージパースです。提案者としては、本図区域内で事業を継続あるいは新規事業を向かいの地権者等とつなぎ、全図2地区にわたって、高品質な土地利用を図ること。

### 12. 事業提案の概要

**企業誘致について**

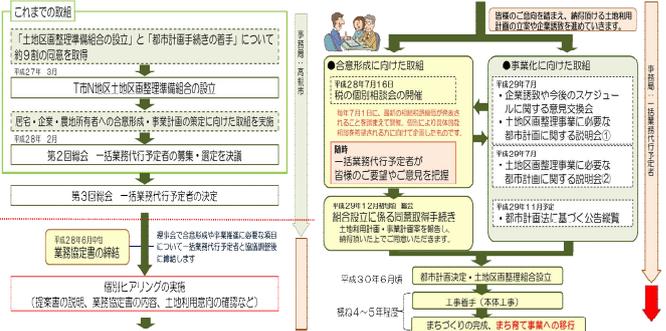
当社のネットワークを活かし、100社を超える企業に対するヒアリング調査の結果、39社から出店意向が可能な回答を得ており、企業誘致に確かなる取組を得ている。

工場業態の概要	面積	用途
工場業態A	100㎡	工場
工場業態B	200㎡	工場
工場業態C	300㎡	工場
工場業態D	400㎡	工場
工場業態E	500㎡	工場
工場業態F	600㎡	工場
工場業態G	700㎡	工場
工場業態H	800㎡	工場
工場業態I	900㎡	工場
工場業態J	1000㎡	工場

〇〇 (株) による事業提案の概要【その1】

事業化検討パートナーとして、約1年半、百社を超える企業訪問とその意向を踏まえた土地利用の検討を実施され、これを活かしながら、土地区画整理事業の完了まで積極的に関与。

### 13. 経過及び今後



我が国の都市・地域は、高齢化等社会経済環境の変化に伴い、都市再生や都市機能更新等が喫緊の課題となる中で、行政財政力の低下などにより関係する関係の円滑・効果的な実施が困難なケースが増えています。また、漸く開発整備が実施されても事業終了とともにまちづくり終了となるなど持続可能なまちづくりが進まないことが殆どである。これを受けて、「まちづくり初期からの民間企業のノウハウの活用」、「一括業務代行予定者の発掘」、「事業段階から終了後のまちづくり・まち育ての地元組織によるエリアマネジメント」等と連動した都市開発事業を推進し、将来に繋げていく新たな手法 (上記パネル参照) が大阪府下の市で取組まれつつある。この計画技術の高度化や普及促進の積極的実践が肝要といえる。