

平成29年度事業報告

〔 自 平成29年4月1日
至 平成30年3月31日 〕

一般事項

1 会員の状況

会員の種別		平成29年 3月31日	入退会			平成30年 3月31日
			入会	退会	差引 増減	
正会員	市街地再開発組合等	25	2	1	1	26
	地方公共団体等	186	2	6	△4	182
	計	211	4	7	△3	208
特別賛助会員	住宅金融支援機構等	3	0	0	0	3
賛助会員	コンサルタント等	225	5	7	△2	223
合計		439	9	14	△5	434

2 会議の開催

(1) 総会

通常総会を、平成29年5月29日に都市センターホテル（千代田区）において開催し、以下のとおり4件の決議と2件の報告がなされた。

報告事項1 平成28年度事業報告等について

議案第1号 平成28年度に係る計算書類（貸借対照表及び正味財産増減計算書）及び附属明細書並びに財産目録の承認について

議案第2号 名誉職の選任について

議案第3号 役員の選任について

議案第4号 運営審議員の選任について

報告事項2 平成29年度事業計画及び収支予算について

(2) 理事会

以下の理事会を開催した。

通常理事会 平成29年4月27日 通常総会付議事項等

臨時理事会（みなし決議） 平成29年9月22日 専務理事の選任

臨時理事会（みなし決議） 平成29年10月20日 市街地再開発研究所長の任命

臨時理事会（みなし決議） 平成30年1月10日 給与規程の一部変更等

通常理事会 平成30年3月20日 平成30年度事業計画及び収支予算等

(3) 専門委員会

定款第41条に定める専門委員会のうち、民間再開発促進基金運営委員会と街なか

居住再生ファンド運営委員会を平成30年3月に開催し、それぞれ民間再開発促進基金事業及び街なか居住再生ファンド事業の平成30年度事業計画について審議した。

また、街なか居住再生ファンド審査委員会を2回開催した。

- 3 協会設立50周年(2019年)記念事業を実施するための検討を開始した。

I 市街地の再開発等に関する情報提供及び普及啓発

1 市街地の再開発等に関する専門図書

市街地再開発事業、住環境整備事業、住宅市街地総合整備事業等の推進に資するため、新たに次の図書を発行した。

市街地再開発 2017 (基本編)	550 部
住環境整備 2017	300 部
住宅市街地整備ハンドブック 2017	550 部
市街地再開発 2017 (データ編)	400 部
平成29年度版 住宅市街地整備必携	450 部
平成29年度版 住環境整備必携	250 部
平成29年度版 再開発必携	500 部

2 機関誌、広報誌及びホームページ

機関誌「市街地再開発」を毎月発行するとともに、自主研究として「まちなか公共施設」をテーマに広報誌「CITY IN CITY」第30号を発行し、これらを会員、研究機関等に配布した。また、ホームページの、情報の更新・追加を適時・適切に実施した。

事務局を行っているマンション再生協議会のホームページの改良に取り組み、マンション再生に役立つ情報の充実に努めた。

3 研修会、講演会等

市街地再開発事業、住環境整備事業、住宅市街地総合整備事業等の推進に資するため研修会等を以下のとおり開催した。

① マンション再生協議会総会講演会

平成29年6月21日 於 文京区 参加者 115名

② 全国市街地再開発事業研修会

平成29年6月29日～6月30日 於 函館市 参加者 111名

③ 全国住環境整備事業研修会

平成29年7月14日 於 港区 参加者 77名

④ 住宅市街地整備研修会

平成29年7月27日 於 千代田区 参加者 127名

平成29年7月28日 於 千代田区 参加者 105名

⑤(一社)再開発コーディネーター協会と共同で海外における都市再開発事情等を視察した。

平成 29 年 8 月 29 日～9 月 6 日(9 日間)

ドイツ 8 都市 (ルール地方、フランクフルトほか) 参加者 27 名

⑥ 全国市街地再開発事業応用研修会

平成 29 年 10 月 27 日 於 港区 参加者 167 名

⑦ 住宅新築資金等貸付事業償還事務担当者研修会

平成 29 年 11 月 2 日 於 大阪市 参加者 133 名

⑧ 平成 29 年度不動産証券化セミナー

平成 29 年 11 月 28 日 於 新宿区 参加者 83 名

⑨ 「京橋二丁目西地区第一種市街地再開発事業」 現地視察会

平成 30 年 2 月 9 日 於 中央区 参加者 34 名

⑩ 再開発セミナー

平成 30 年 2 月 27 日 於 新宿区 参加者 140 名

4 再開発事業記録等

市街地再開発事業等に係る仕組み等を紹介する DVD を無料配布するとともに、事業記録等を紹介した DVD の無料貸出を行った。 貸出実績 72 本

5 功労者表彰

平成 29 年 5 月 29 日開催の通常総会において、功労者として市街地の再開発等 21 団体および個人 1 名を表彰した。

6 住まいづくり・まちづくり活動に対する協力支援等

(1) マンションの適切な維持・修繕や建替えの推進を図ることを目的とする「マンション再生協議会」の活動を支援し事務局業務を担当した。

今年度は、引続きマンション再生協議会ホームページの再生事例の追加や最新行政ニュースの配信、相談窓口情報、セミナー情報等の更新の他、地方公共団体の補助制度の掲載や関係新刊書籍の紹介などを行った。

(2) まちづくり月間全国的行事实行委員会の主催による「まちづくり月間 (平成 29 年 6 月 1 日～30 日)」及び住生活月間実行委員会の主催による「住生活月間 (平成 29 年 10 月 1 日～31 日)」の行事实施に協力した。

(3) 「全国中心市街地活性化まちづくり連絡会議」に対する協力支援を行い、6 月 29 日、30 日に開催された総会及び勉強会と 12 月 14 日、15 日に開催された八戸勉強会に参加するとともに、国土交通省地方整備局等が主催する「都市経営と官民連携型まちづくりセミナー」(平成 30 年 1 月 18 日～3 月 14 日、全国 10 会場で開催)に協力した。

(4) 住まいづくり・まちづくりのための諸事業に対し協力支援を行った。

II 市街地の再開発等に関する相談・助言等

1 再開発等に対する相談・助言

ホームページの「再開発相談箱」、電話相談及び来訪による相談など、再開発等の事業制度や事業の進め方等に関する 47 件の照会・質問・相談等に対応した。

2 市街地の再開発等に関するコンサルティング

地方公共団体、再開発準備組合等に対して、制度解説、事例紹介、資料提供等を行うとともに、地方公共団体等からの依頼に基づき、まちづくり方策検討調査、事業化推進調査、費用便益分析など合計 48 件を受託調査として実施した。

地方公共団体等からの受託調査は以下のとおりである。

委託者	調査内容
秋田市	千秋公園周辺地区暮らし・にぎわい再生事業費用便益分析業務
福島市	都心中央地区本町一番街区まちなか再生構想検討調査
福島市	優良建築物等整備事業(栄町地区)費用便益分析業務
中央区	中央区まちづくり推進調査等
	地区計画の改定に向けた検討調査
	首都高速道路の移設撤去に向けた検討調査
	首都高地下化に伴う再開発事業支援検討調査
大田区	京急蒲田西口駅前地区第一種市街地再開発事業事後評価業務
	蒲田四丁目 16 番街区共同化事業の事業協力者選定支援業務
葛飾区	立石駅周辺地区市街地再開発事業費用便益分析調査等業務
長野市	長野駅東口地区都市機能立地支援事業費用便益分析業務
駒ヶ根市	市街地再整備推進事業 駒ヶ根市中心市街地再生推進調査
岐阜市	市街地再開発事業の費用便益分析及び事後評価検討業務
三島市	三島駅南口東街区再開発事業コーディネート業務
藤枝市	中心市街地総合マネジメント事業支援業務
向日市	J R 向日町駅周辺地区市街地再開発等調査その 2
明石市	明石駅前南地区市街地再開発事業の事後評価業務
和歌山市	和歌山市都市再生推進検討調査
岩国市	岩国駅前東地区優良建築物等整備事業費用便益分析業務

ほかに再開発準備組合等からの受託調査が 29 件あった。

3 業務代行者等の選定支援

民間事業者のノウハウ、資金力等を活用するため、業務代行方式等に関する相談について対応した。業務代行者等選定支援として「浜松町二丁目地区」及び「三田三・四丁目地区」を受託した。

Ⅲ 市街地の再開発等に関する調査研究

1 市街地の再開発等に関する自主調査研究

再開発ビルの再整備事例を収集・情報発信するとともに、自主研究の一環として、「にぎわいの場をつくる」をテーマに学識経験者等から意見を聞き、各都市の現地調査を行った。

また、市街地再開発事業費用便益分析手法検討会を(一社)再開発コーディネーター協会と共同で立ち上げ、分析方法の改正にむけて検討を行った。さらに、土地区画整理事業と市街地再開発事業の一体的施行に係る課題について、関係団体等と検討会を立ち上げ、検討を行った。

2 これからの都市開発・再開発についての研究会

再開発関連分野における今後の大都市及び地方都市の動向についての研究会の事務局業務を行った。地方都市部会を3回、大都市部会を3回、計6回開催した。

3 市街地再開発等の調査業務等データ集（略称 URRIS）

地方公共団体等が市街地再開発事業等の調査業務等を実施するにあたり、技術力に信用のおけるコンサルタントの選定を的確に行えるよう情報提供する URRIS の情報の更新を行い、「市街地再開発等の調査業務等データ集」を地方公共団体等に配布した。

4 都市再開発促進協議会が行う自主研究の協力

地方公共団体等が組織する都市再開発促進協議会の「全国市街地再開発事業研究会」の実施に協力した。また、同協議会の昨年度研究「市街地再開発事業における効果測定指標について」及び「再開発ビルの再生、管理運営の実態、老朽化開発ビル等のリノベーションと運営上の課題対策等」の成果概要を機関誌の2017年6月号に掲載し、研究成果の情報発信を行った。

5 耐震改修対象マンションの改修促進に向けた課題研究

耐震改修にあたり、専有部を含め改修を行う場合の事業成立の課題について検討を行った。

IV 市街地の再開発等の促進のための債務保証

1 債務保証の実施

平成 28 年以降の新規採択中止に伴い、新規債務保証地区はなかった。

前年度末保証地区 4 地区のうち、1 地区については、事業の進捗に伴い保証債務完済による保証完了となった。残る 3 地区については、いずれも計画見直し等により債務保証期間延長となった。

(保証完了地区)

地区名	事業区分	資金区分	保証額 (百万円)	期間
長崎市新大工町地区	再開発	初動期	50	H28.10～H30.2

2 保証債務の残高

平成 29 年度末の債務保証残高は 3 地区、198 百万円である。

地区名	事業区分	資金区分	保証額 (百万円)	期間
沼津市町方町・通横町地区	再開発	初動期	60	H27.6～H30.4
			25	H27.12～H30.4
			10	H28.6～H30.4
周南市徳山駅前地区	再開発	初動期	3.24	H29.3～H31.3
鹿児島市千日町地区	再開発	初動期	100	H29.3～H31.3
合 計			198.24 百万円	

また、平成 29 年度末の債務保証の累計は、72 地区、12,372 百万円、保証完了地区累計は、68 地区、12,174 百万円、代位弁済は 1 件 30 百万円である。

V 中心市街地等の活性化推進のための 街なか居住再生ファンド

1 街なか居住再生ファンドの出資

1 地区、1 件の追加出資を行った。

所在地	出資会社 形態	出資対象施設	出資額 (百万円)	出資実行 日	現況
札幌市	合同会社	高齢者居住施設・業務施設	30	H29. 10	竣工・運 用開始
合 計			30 百万円		

2 出資事業の管理

次の出資地区 2 地区について、街なか居住再生ファンド出資全額の有償譲渡による 984. 65 百万円の出資事業の完了となった。うち、1 件については信託受益権償還損 176. 05 百万円が生じた。

所在地	出資会社 形態	出資対象施設	出資額 (百万円)	償還額 (百万円)	償還損額 (百万円)
新潟市	特定目的 会社	賃貸住宅・店舗	834. 65	658. 60	176. 05
岡山市	有限会社	業務施設	150	150	0

3 平成 29 年度末の出資状況

平成 29 年度末までの出資実績は、21 件、5, 974 百万円、出資事業の完了地区は、8 地区、3, 302 百万円である。(一部償還 15 百万円、一部償還損、2 地区 250 百万円を含む。) この結果、平成 29 年度末の出資残高は、13 地区、2, 672 百万円となった。

出資年度	所在地	出資会社形態	出資対象施設	出資額 (百万円)	現況
平成 19 年度	岩見沢市	株式会社	賃貸住宅	80	配当中
平成 21 年度	稚内市	株式会社	高齢者賃貸住宅・業 務施設・店舗	249. 5	配当中
平成 22 年度	米子市	株式会社	高齢者居住施設	60	配当中
	飯田市	特定目的会社	高齢者居住施設・業 務施設	150	配当中
平成 23 年度	高松市	株式会社	店舗・駐車場	397. 82	運用中
平成 24 年度	米子市	特定目的会社	高齢者居住施設	100	運用中

平成 25 年度	青森市	特定目的会社 (投資事業有 限責任組合)	商業・業務施設	480	配当中
平成 27 年度	札幌市	合同会社	高齢者居住施設・業 務施設	170	配当中
	札幌市	合同会社	高齢者居住施設・賃 貸住宅・業務施設	265	配当中
平成 28 年度	札幌市	合同会社	高齢者居住施設・業 務施設	175	配当中
	札幌市	合同会社	高齢者居住施設・業 務施設	145	配当中
	札幌市	合同会社	高齢者居住施設・業 務施設	220	建設中
	札幌市	合同会社	高齢者居住施設・業 務施設	180	建設中
合 計				2,672.32	百万円