

第1回まちづくり学習会を開催(参加者27名)

去る11月29日(月)、30日(火)、12月1日(水)に市役所南庁舎5F和室において、夏に行ったアンケートで「ア(少人数で行われるまちづくりの話し合い(勉強会等)に参加していきたい)」と回答された方を対象に、まちづくり学習会を開き、合計27名の方が参加しました。

地区名		開催日	出席者数
A地区	伊保東2丁目	11月29日	8名
	伊保4丁目		
B地区	松陽2丁目	11月30日	9名
	3丁目、4丁目		
C地区	伊保町中筋 曾根町	12月1日	10名
合計			27名

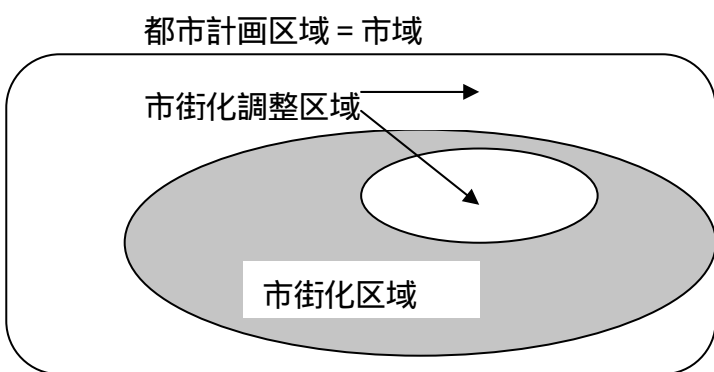
このまちづくり学習会は、県のまちづくり支援事業のアドバイザー派遣制度を使って、講師を野中テクニカ研究所の野中保氏(芦屋市在住:震災時にも活躍)にお願いしました。

市街化調整区域って何？

- 昭和43年新都市計画法に全面改正。この2-3年後に各市町線引き(市街化と調整区域の分かれ目)が行われた。乱開発を防止するため。(高砂市は、昭和46年3月16日計画決定)

市街化区域:既に市街地が形成されている地区、及び概ね10年以内に市街化を促進する地区。開発可能な区域。

市街化調整区域:市街化を抑制する地区。建築・は原則禁止。



高砂市のように市域の真ん中に調整区域があるのはめずらしい。(圃場整備したためではあるが)

このまま放置しておけば無秩序な乱開発が進む

地区のものさしとして公共用地率

たとえば10haの区域の中に、道路や公園などの公共用地面積が1haあれば、公共用地率は10%という。(1haは

- 一般的な農地 : 6~10% (100m x 100m)
- 当該地区 : 17% (圃場整備したため)
- 良好な住宅地 : 25~30%
- 工業系 : 30~35%

公園 : 震災時には大変役に立った。(仮設住宅、給水車、仮設電話等)



学習会の様子

営農意向について

- 後継者あり 55% (比較的多い)
- 5年後も営農 34% (後継者不足は全国的な傾向)
- 10年後も営農 20% (アンケート結果より)

相続税猶予、集合農地を設けたら(希望者を一団の土地に集める...飛び換地)

農地と宅地がバラバラに開発されていくと、隣人同士もめる元。ごみ、排水、虫の問題等

思い切った土地活用を！

市街化になると都市計画税も課税され、**税負担は増える!**
 都市的土地活用でうんと収益をあげる方法を考えるべき!!

自己使用:レストラン等自己経営。

賃貸物件の経営:立地条件により借り手多ければ良い。

定期借地権:住宅は50年、事業所は20年の期限を定めて、更地で借りて更地で返す。資産価値の2~2.5%の収益見込める。

土地信託:自分の土地を銀行に預け土地活用。(信託配当が地主に入る。)

等価交換:ゼネコン等と共同して、調査・設計・建設はゼネコンが行い、例えば1~2階は土地所有者物件、3~はゼネコン物件等とし、賃貸料が地主に入る。

暫定利用:住宅展示場、自動車展示場、駐車場への利用。

売却:市街化区域編入後に売却するのが商品価値は高い。

この地区の潜在的な力(ポテンシャル)を考えて最適な土地利用を考えるべきである。

でも市街化区域に編入しないと何もできない!

市街化区域に編入するには。

- 建設省の通達によって、現状のままで市街化区域に換えることは出来ない。
- 編入するには、都市基盤整備が必要!つまり、道路や公園を整備して、公共用地率(住居系25~30%)を上げないといけない。



まちづくりは住民参加で

行政と所有者が協力して進める 52% (アンケート結果より)

- ・ 阪神大震災(1/17)では、3月17日に行政主導で住民への周知が徹底しない中で、復興土地区画整理事業を計画決定したのがもめる元であった。
- ・ 役所から白地図をもらって、みんなで協議して、法に定まった技術基準を考慮しながら案を考えるべきである。それが住民参加型のまちづくりであり、今日的な手法である。

基盤整備をするための手法は？

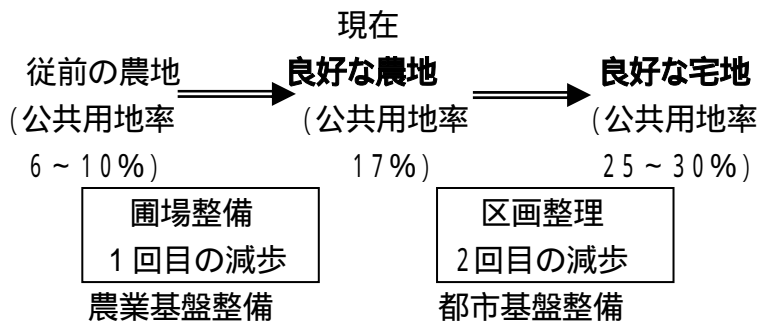
開発行為: 業者が土地を買って、基準に従った整備をし、商品として売る。

地区計画: 地区施設として、将来の道路・公園を決定するが、整備の担保はなく、予約(制限)のみである。

区画整理: 「区画整理 = 減歩」となり、悪いイメージがある。

- ・ 集合農地は、飛び換地で対応が可能である。
- ・ 相続税猶予の対応も、区画整理なら可能である。

2度目の減歩は分割払いと同じ



40万円のピアノを20万づつの分割(2回払)にするのと同じ。

- ・ 区画整理で坪100円の土地が120円になると増進率1.2となったといい、増進した一部を減歩に出すという考えで、メリットは大きい。
- ・ 市街化になるとものすごい増進であり、区画整理の事業後さらに増進する。

これらの話は、あくまでまちづくりの勉強であって、この地区で区画整理をすると決めているわけではありません。



学習会での質問・意見など

- ・ 分かり易い話で勉強になったが、参加者が少ない。
- ・ 現状で調整はさせないか? * 整備しないとだめ。
- ・ 市の事業で整備できないか? * お上の案は反対されやすい。
- ・ 圃場整備区域外でも、区画整理するなら区域に入るのか? * 法華山谷川以西が対象。
- ・ 学習会は後何回するのか? * 年度内に各地区2回予定しているが、ABC地区合同でするともっと出来るので検討する。
- ・ 調整区域の中でいろんな物を置いているのはいいのか? 建物は違反なのか? * 農地法では 都市計画法・建築基準法で×など、過去の経緯を調べないとわからない。違法建築物の処理は、難しい。

市としての方針



高砂市として、この地区の将来構想は、「高砂市都市計画マスタープラン」(高砂市全体のまちづくりの指針)で決めています。それには、「将来の人口増加に対応して今後もかなりの住宅地需要が高まることが予想され、開発ポテンシャルの高い市街化調整区域内農地等、都市的土地利用を図るべき区域についても居住地として位置づけ、計画的に市街化区域に編入するとともに、一体的な面的整備事業等により良好な居住地の形成をめざします。」とあります。

つまり、

- ・ 市街化区域に編入したい。
- ・ 将来は、商業・工業ゾーンより居住地としたい。

ということです。

しかし、これには当然所有者の方々のご理解とご協力が必要です。市もよりよい街になるよう努力し、住民と行政が一体となって協働でまちづくりをしていきたいと考えています。

また、今現在市は、この地区の具体的な事業の手法(区画整理等)や、具体的な整備計画(道路や公園の配置図等)は、全く白紙の状態です。住民の方々と一緒に考えていきたいと思っています。



第1号のニュース発行からの経過

平成11年7月26日に第1号の明姫幹線南地区まちづくりニュースを発行しましたが、それ以降の経過をお知らせします。

- ・ 6月末の説明会と8月頃はがきで行ったまちづくりに参加意向のアンケートの結果、アと答えた方(少人数で行われる勉強会等に参加していきたい)が全部で58名いました。 [単位:人]

回答	A地区	B地区	C地区	合計
ア(少人数で勉強会)	13	22	23	58
イ(全所有者対象説明会)	29	34	44	107
ウ(チラシ等で報告)	40	38	36	114
エ(わからない)	6	5	5	16
オ(その他)	1	5	5	11
計	89	104	113	306

- ・ 9月末、アと答えた方に集ってもらい、まちづくり支援事業(アドバイザー派遣)の説明と申請書に押印してもらった。この時、申請の代表者として、A地区 高谷 照男さんに
B地区 塩崎 真一郎さんに
C地区 釜江 龍雄さんに お願いすることとなりました。
よろしくお願ひします。
- ・ 10月中旬、県にアドバイザー派遣を申請した。
- ・ 11月中旬、この地区にアドバイザー派遣が決定した。
- ・ 11月末、各地区第1回のまちづくり学習会を開催した。

終わりに

市としても、まちづくり学習会は、初めての試みで試行錯誤のところがあります。ご意見等ありましたら、どしどし連絡下さい。また、このニュースをご覧になって、第2回第3回とまちづくり学習会に参加してみたいと思われた方も連絡下されば、日程が決まり次第案内をお送りします。

みなさんと一緒にまちづくりを考えていきましょう! ありがとうございます。

連絡先 都市整備部計画課
電話 0794(43)9033 (直通)