

第2回まちづくり学習会を開催(参加者 33名)

2000年代最初の年が幕を明けましたが、皆様いかがお過ごしでしょうか。この明姫幹線南地区においても、21世紀を担う子供や孫たちに、すばらしいまちづくりをして残していきたいと思います。

さて、去る1月25日(火)に市役所南庁舎大会議室において、ABC地区合同で第2回のまちづくり学習会を開き、33名の方が、参加しました。(案内は、学習会に参加希望者57名、農業委員等役員21名に、お知らせを市会議員28名にしました。)なお、このニュースは、地区内全土地所有者に送付しています。



講師は、前回に引き続き野中テクニカ研究所の野中保氏にお願いし、他地区の事例も交えながら、基本的な区画整理のしくみについてお話していただきました。

市街化へ過半数の人が希望

高砂市の交通の要衝部に調整区域が残っていて、アンケート結果によると、

- ・ 全域で住宅や商業施設が建設できるように規制を解除 56.2%
- ・ 一部規制を解除、今のままでよい 34.8%

で、過半数の人が市街化を希望している。

しかし、現状のままで市街化区域の指定は、制度的に出来ないことになっている。

市街化区域に編入するには、道路や公園を整備して、公共用地率を30%程度に上げないといけない。(公園は、3%以上必要だが、震災時に公園の必要性を改めて痛感した。)

当初6~10%の公共用地率が、圃場整備で17%になったが、住居系の理想の30%には、あと13%が必要である。

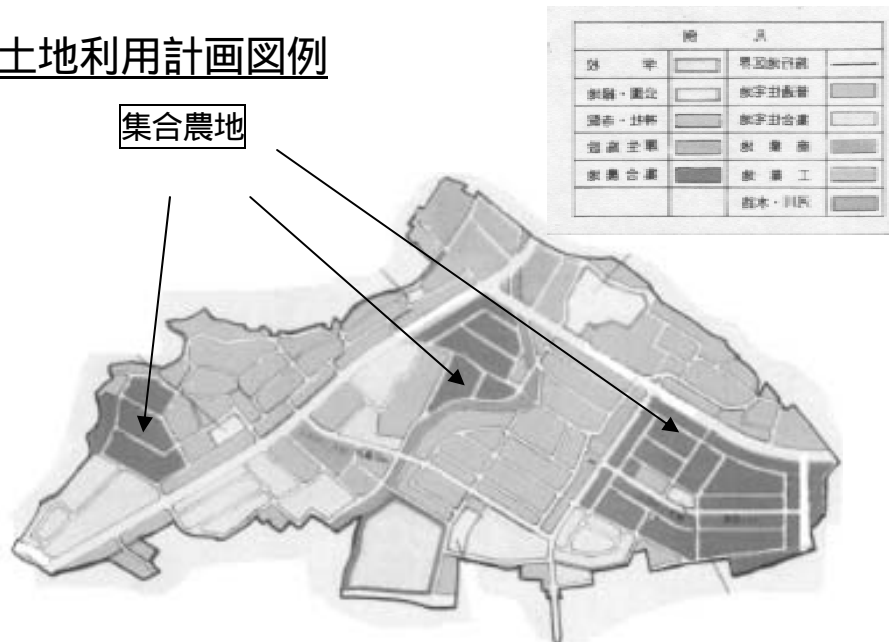
たとえば、区画整理をすれば

田と住宅の混在型は、目的がはっきりしていないからトラブル多いが、区画整理なら営農区域を集めることができる。次の写真と図面は、他市の区画整理の事例で、集合農地と住宅地、商業地、工業地に分けた例である。

他市の区画整理例



土地利用計画図例



区画整理のしくみは、裏をご覧ください。(当日、配布した資料です。)

学習会での質問・意見など

・地区内には、住宅や学校等があるが、全て移転となるのか？

- * 設計方針が、既設建物を極力移転しない方針にすれば、緩和できる。

当日、予定時間を過ぎていたので、質疑は次回にすればどうかとの意見によって、次回質疑応答の時間を十分とりたいと思います。

終わりに

次回のまちづくり学習会を2月9日(水)午後7時より市役所南庁舎5階大会議室で開催しますので、参加してみたい方は、計画課まで連絡ください。次回の内容は、もう少し詳しい区画整理のしくみについてです。参加、待ってます。

また、少し声が聞き取りにくいところもありますが、第1回、第2回の学習会をカセットテープで録音していますので、聞いてみたい方には貸し出ししますので、申し出てください。

連絡先 都市整備部計画課
 電話 0794(43)9033 (直通)



区画整理のしくみ

(学習会の資料)

区画整理とは、

整備が必要とされる市街地においてその一定の区域内で、土地所有者等からその所有土地等の面積や位置などに応じて、少しずつ土地を提供(減歩)してもらい、これを道路・公園などの公共施設用地等にあて、これを整備することにより残りの土地(宅地)の利用価値を高め、健全な市街地とする事業です。

かんち 換地

区画整理では、道路・公園等の公共施設を整備すると同時に、個々の宅地の条件を考慮しながら、最も利用しやすいように宅地の再配置を行います。このように、もとの宅地に対して新しく置きかえられた宅地を換地といいます。換地には、もとの宅地についての権利(所有権、地上権、永小作権、賃借権等)がそのまま移っていきます。換地は、換地処分という方法で原則として地区内においていっせに行われます。

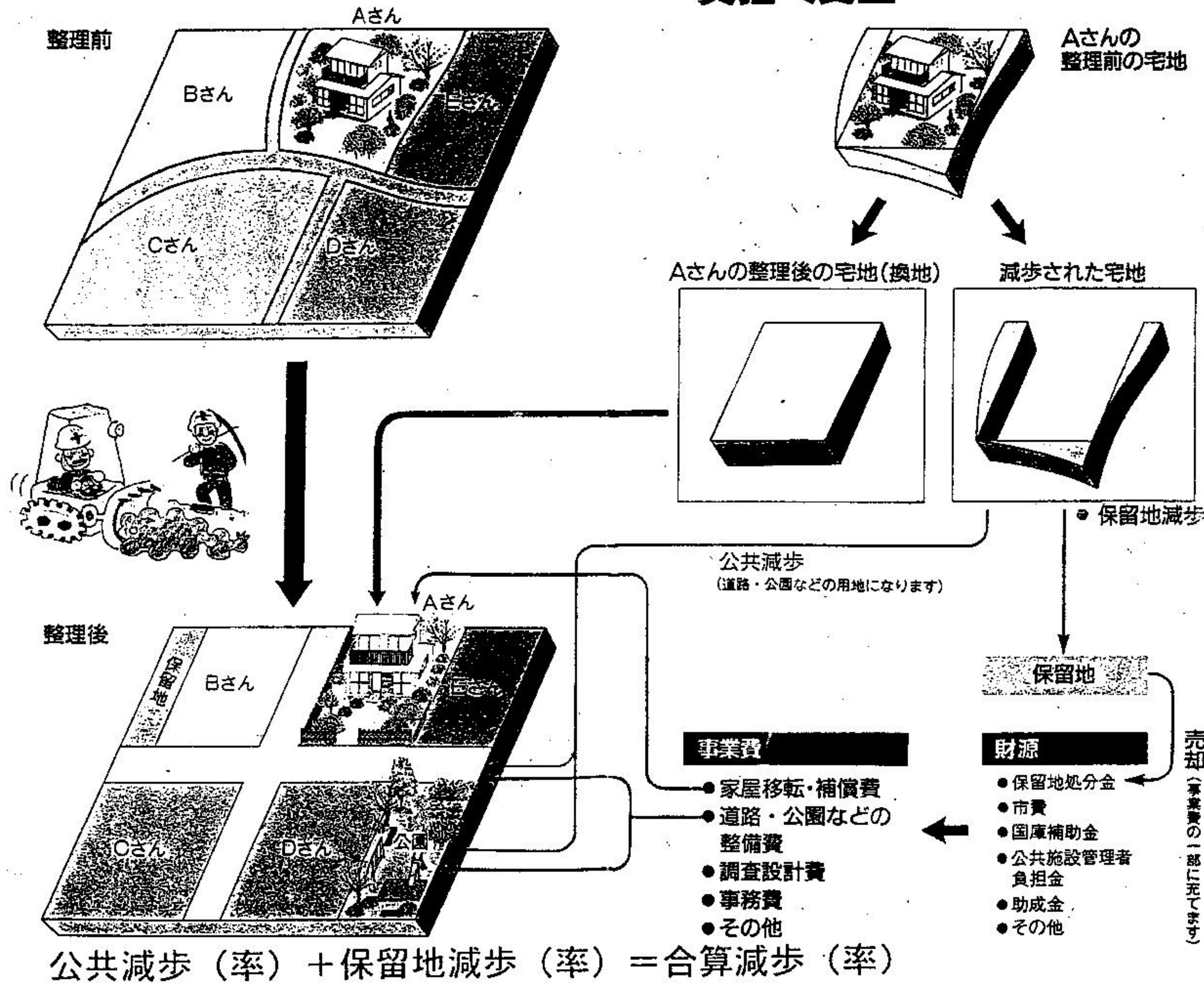
なお、換地処分前においても、工事などの必要のためもとの宅地の使用・収益が停止され、仮に権利の目的となる仮換地が指定されるのが通例です。

げんぶ 減歩

事業に必要な土地は、区域内の地権者から事業による個々の宅地の利用増進に見合った分だけ、公平に出し合う仕組みになっていますが、この個々の宅地の地積が事業により減少することを減歩といいます。減歩には、道路・公園等の公共用地にあてるための土地を生みだすためのもの(公共減歩)と事業費の一部を生み出すために定められる保留地を生みだすためのもの(保留地減歩)とがあります。

・100坪が、70坪になれば減歩率30%という。

土地区画整理事業は、どんなことをするのでしょうか。



野中先生のお話から

- ・ 区画整理は、まず従前持っていた土地の位置と面積を掛けた点数を記載した土地切符を持つこととなり、事業完了後には、点数がいくらになるからこれだけ面積を渡しますという通知(仮換地の指定通知)がある。
- ・ 必ず、負担より受益の方が大きくなる。
- ・ 調整区域の評価は、低く、区画整理をして市街化になると相当上がる。例えば、30~40%土地が減っても、市街化になるとドカンと増進する。
- ・ 施行区分の判断はあいまいだが、地区内の開発率が高いと組合は骨が折れ、処理場や公共施設を持って来る時は、市施行が多い。震災後、官製の区画整理を押し付けようとして反対されており、住民主体の組合施行が望ましい。
- ・ 移転費は、経過措置等により合法的なものは従前と同程度の出るが、違法な物件には満額出ない。店舗等工事期間中の休業補償は、出る。
- ・ 保留地処分金が多くいる。事業計画により何㎡売らないとダメかが算出できる。
- ・ 2/3以上の同意とは、定款と計画に同意するという意味である。同意していなくても、組合が設立されれば、強制的に組合員とみなす。(縦覧、意見書等民主的な方法をとるから。)総会での決定事項は、守ってもらうことになる。

区画整理の施行者

区画整理は地区の状況にしたがって、施行者を次のような組織に区分して行われています

施行者

土地区画整理組合

土地の所有者又は借地権者が、7人以上共同して設立する土地区画整理組合は、土地の所有者及び借地権者のそれぞれ2/3以上の同意を得た区域内の土地について施行します。

個人

土地の所有者または借地権者は、その土地について、1人または数人共同して施行します。

地方公共団体

都道府県、市町村などの地方公共団体が施行します。

行政庁

建設大臣、都道府県知事、市町村長が施行します。

公司等

住宅・都市整備公団、地域振興整備公団、地方住宅供給公社等が施行します。