

第3回まちづくり学習会を開催(参加者 39名)

寒さ厳しい折、先日高砂にも雪が降り数センチ積もり、その日、車のスリップ事故や自転車の転倒などもあったと聞きます。考えてみれば、雪が積もること自体1年に1回あるかないかで、この播磨地方は気候にも恵まれ温暖な住みやすい地域だと思いました。

さて、前号のニュースでもお知らせしたとおり、2月9日(水)に市役所南庁舎大会議室において、ABC地区合同で第3回まちづくり学習会を開きました。参加人数は、39名と徐々に増えてきました。



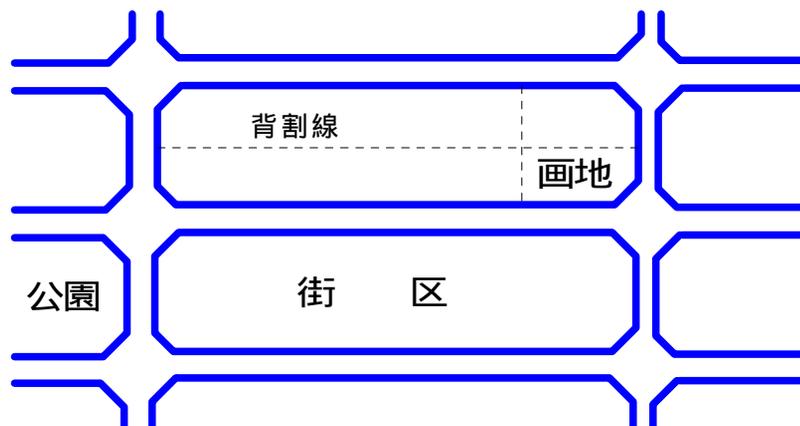
講師は、前回に引き続き野中氏にお願いし、講演を1時間弱にとどめ、後半に質疑応答の時間をとりました。

講演

街区と画地

前回より組合施工の区画整理の話をしているが、整備手法の1つとして論点を絞っているのであって、区画整理事業に決め付けているのではない。

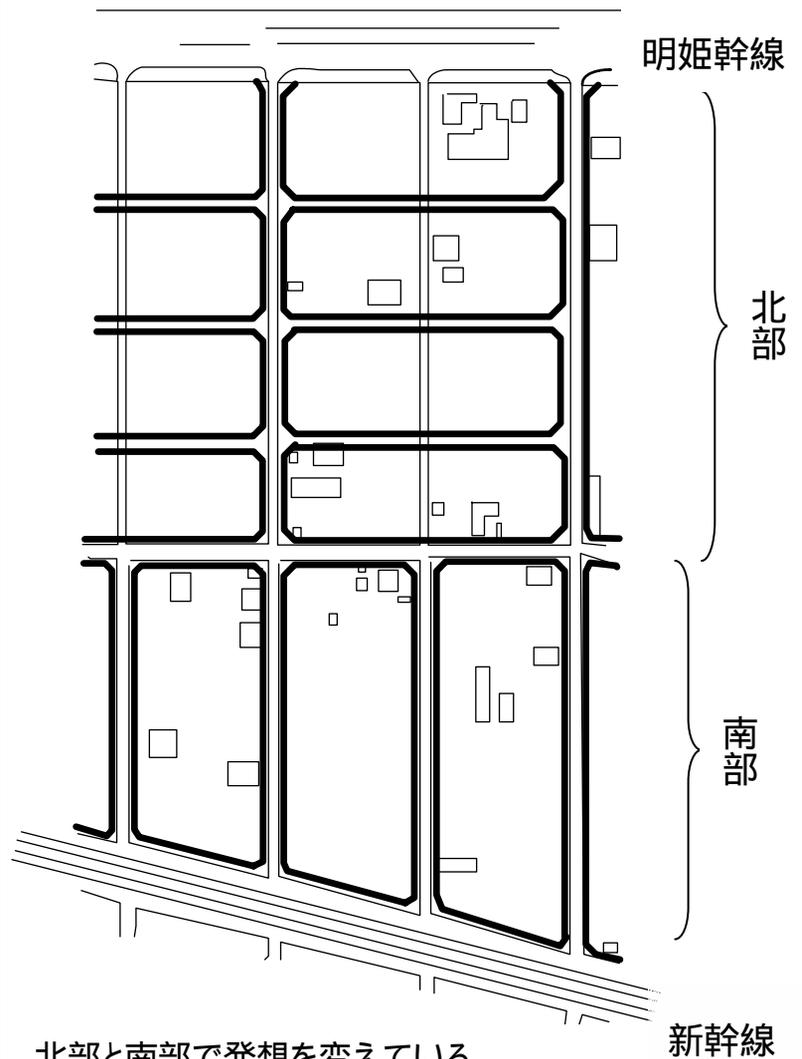
まちづくりでは、道路で囲まれた区域を街区といい、背割線^{かくち}で分けた1筆の土地を画地という。



標準的な住宅地	短辺 30~50m	ぐらいが
	長辺 120~180m	
商業地	短辺 40~60m	望ましい
	長辺 100~150m	

また、東西に長いほうが良いとも言われる。

この地区のある部分での街区の考え方



北部と南部で発想を変えている。

北部は、1本おきに南北の道路を無くして民地にし、新たに東西道路を作る案。南部は、在来の道路を拡幅して、宅地利用する案。他にも、遊歩道を作るとかいろいろ考えられるが、事業費や移転物件を考慮してみんなで決めていくべき。

3つの事業手法

市街化に編入するには、行政が現状のままで法の網をかけることは、制度的にできないので、公共用地率を上げる事業をしないといけないという話は以前した。その事業の手法として、次の3つがある。

区画整理：換地して集合農地や道路ができる。

開発行為：民間デベロッパーに売り払う。

地区計画：地区施設を計画し、制限をかけるのみで手法の裏打ちがない。宅地と農地は混在したままで、自費で地上げして側溝も付けないといけない。区画整理の減歩とどちらが得か比較が必要。

区画整理の設立準備

組合施工の区画整理をするには、組合の設立が必要で、発起から設立認可までの設立準備のおおまかな流れを次に示す。



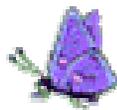
組合設立準備会 権利者有志が呼びかけあって組織

組合設立認可申請者の選任 7名以上
市及び県に技術援助申請
施工地区の決定
地区界測量・現形測量の実施
市長の認可、土地の立ち入り通知
権利調査 法務局等にて関係簿書の閲覧
市・県・国と事前協議
補助金・助成金等の協議
施工区域の都市計画決定
補助金のある場合



定款及び事業計画の作成

定款は、組合運営の具体的方法を定め、事業計画は、設計内容や資金計画を定める。
地元での学習会 定款・事業計画等を十分学習
施工地区となる区域の公告
市長宛に申請
市長は施工地区を公告し、縦覧
縦覧期間2週間
未登記の借地権の申告
公告の日から1ヶ月以内に申告



同意書の取りまとめ

宅地所有者及び借地権者の2/3以上
宅地及び借地の総地積の2/3以上
公共施設用地の編入承認
宅地以外の土地の管理者の承認

組合設立認可申請書の提出

市長經由知事宛
市長は事業計画を縦覧 2週間
利害関係者の意見書の提出
意見書の審査
不採択の場合 意見書提出者に通知
採択の場合 事業計画の修正命令
農業委員会等の意見聴取

組合設立認可及び公告

建築行為の制限 建築物の新築、土地の形質の変更、5t以上の物件のたい積は知事の許可

設立総会 認可公告より1ヶ月以内、役員を選出
決算・予算の議決

学習会での質問・意見など

2月10日付日経新聞に「線引き義務を廃止」と都市計画中央審議会が建設大臣に答申したと載っていたが、どういうことか？

・中曽根民活の時代や経済団体から過去幾度も話は出ていたが、改革できなかった。線引きが全くなくなることは、おそらくないであろう。

昭和48年のまちづくりの提言や平成9年の高砂市環境計画などには、健全な住宅地にして、工場などとの混在はなくしていくとあるが、全く進展していない。環境の良い住宅地になるなら農家も犠牲を払うだろうが、土地の価値や人の価値観が違ってきているので組合設立も難しいだろう。調整を外したい目的は、子や孫に家を建ててやりたいことと、売買が自由になること。

・将来調整を外して用途地域を定めることにより工場建設に制限をかける事ができる。また、市内の工場との混在解消のため、工業公園を造成し、個別面接している。
公共減歩と保留地減歩を合わせた合算減歩は、30～40%ぐらいになるのか？

・よく聞かれる話だが、事業計画で歳入がいくらあるか、どんな事業をするかで歳出も違って来るから、目処がたたない。概略版の事業計画書を作り、検討することはできる。

市が道路や公園の用地を買い上げて、市街化にしているところもあるが、市民が安心して暮らせる住みよい町にするのが市の責務なので、市が主体性を持ってできないか？

・広い市域の中でこの地区だけに金を集中して、市が用買できるか？地域全体の平均化を考えれば、苦しいところではないか。公共施設管理者負担金をドカンと出せば、保留地分は減るが、難しいであろう。

区画整理事業は、何年ぐらいかかるのか？

・補助金が単年で入ることが少ないので、長丁場になる。最短3年、長ければ10年。利子、事務費、運営費など長くかかれば、それだけかさむ事となる。ABC地区別々と全て一緒にするのでも時間も金も違って来る。

立ち上がり資金は、銀行で借りののか？

・かつて、役員自ら融資することがよくあったが、今は区画整理促進機構で、審査料が高いが長期無利子の制度がある。また、第1回の設立総会で2社の金融機関を指定する議決を取ることとなる。

学習会で書いてもらった感想など

非参加者にも区画整理の必要性を十二分に理解してもらおうよう望む。

市街化になった場合、税制面(固定資産税、都市計画税、相続税)は、どうなりますか？農地の納税猶予は継続できるのか？

市や専門家で青写真を数案作り、検討してはどうか。

学習会での質問は、個人的な意見は慎み、別途市に直接話してもらってはどうか。

組合設立への誘導のようで、中立でない気がする。もっと色々な方法について、深く知りたい。

終わりに

感想の中に税について知りたいとありましたが、皆さんの一番気になるところでしょうから、いずれこの学習会でも取り上げていきたいと思えます。次の第4回、第5回の学習会は、住民参加のまちづくりとまちづくり協議会についての講演を予定しています。次回は、2月24日(木)午後7時より市役所南庁舎5階大会議室で、講師には、女性の樋口さんをお願いしております。また、第3回学習会の模様をビデオテープに収めましたので、ご覧になりたい方は申し出てください。

連絡先 都市整備部計画課

電話 0794(43)9033 (直通)