



News Letter

# みんなの まちづくり

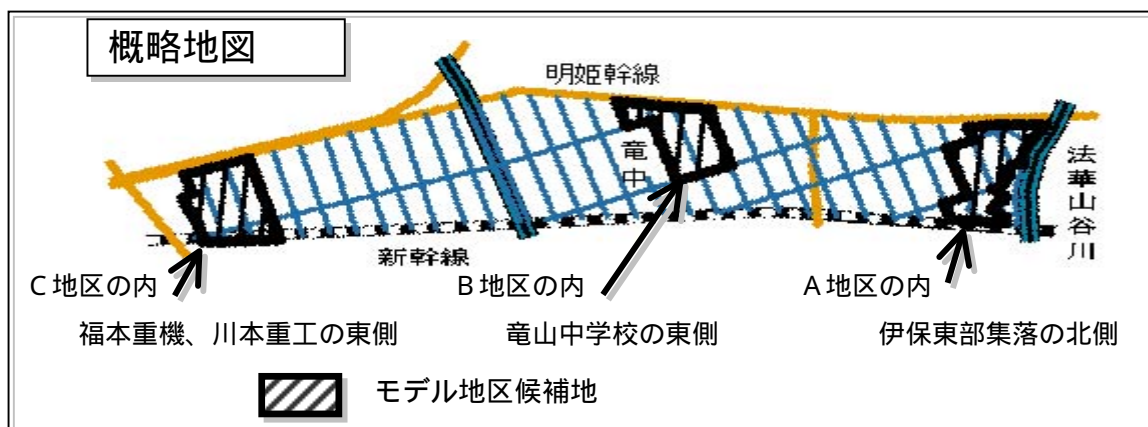
第15号 / 2002.12.20

発行 明姫幹線南地区まちづくり協議会  
事務局 高砂市役所都市整備部計画課

## <<モデル地区地権者懇談会 開かれる>>

早急に市街化区域編入を望まれる方が一定の区域にまとまっている場合は、そこをモデル地区としての検討希望者を募ったところ、20名の応募がありました。

応募された方の土地の所在地は地区内に散在しておりましたが、役員会・市・コンサルタントで協議し、昨年度のアンケート調査や地区の形状等から下図の3地区をモデル地区(案)といたしました。11月27日～12月1日にかけて、この3地区内の地権者全員を対象に、懇談会を開催いたしました。その状況を2・3ページに掲載します。



### 当地区は、先進地？

### 大阪府寝屋川市から、視察団来る

10月24日(木)、午後、大阪府寝屋川市第二京阪国道沿いの市街化調整区域の地権者代表や農協・市役所職員など約30名が、当地区を視察に来られました。寝屋川市では第二京阪国道という大幹線道路が建設中で、その沿道地区は、当明姫幹線沿道と同様の問題が発生しつつあり、市、地権者、農協、学識経験者等で委員会をつくり、まちづくりの進め方等を検討しているとのこと。



一行はマイクロバスで地区を見学した後、高砂市役所南庁舎で、高砂市の職員から説明し、意見交換を行いました。当協議会からも柴田会長と高谷副会長が出席し、当地区の問題点やまちづくりへの考え方など説明しました。視察団の方からは「まちづくり協定」に関する質問が幾つか出され、寝屋川市でも参考にしたいと述べられました。また、同様の問題を抱える地区として、これからも情報交換を行い、お互い努力しましょうということになりました。参加された方は「今回の視察は大変有意義で、寝屋川市でも参考にしたい」と感想を述べておられました。

# モデル地区懇談会のご報告

## 説明の内容

### 経過説明

平成13年5月	明姫幹線南地区まちづくり協議会設立
6月	役員が神戸市松本地区の市街化調整区域のまちづくりと、丸塚土地区画整理事業地区を見学
8月	第2回住民懇談会(税金について、まちの将来像について)
10月	アンケート調査
平成14年2月	市長に提案書提出
3月	看板づくり
4月	加古川市養田地区、野口坂元地区の土地区画整理事業を見学
5月	農業委員会、兵庫県宅地建物取引業協会加古川支部へお願い文提出、看板取り付け
6~7月	役員会で協定書(案)作成
8月	第3回住民懇談会(協定について、モデル地区について)、モデル地区参加者募集
10月	寝屋川市から視察団来る

### 市街化区域編入の手法の説明

- ・市街化区域編入には、市街地にふさわしい確実な基盤(道路や公園など)整備が条件となる。
- ・これを一期に整備するのが土地区画整理事業であるが、経済状況が悪い中、多大なりリスクを伴う。市の財政状況も悪く、補助金もあまり期待できない。相当の覚悟と意欲が必要である。
- ・一方、地区計画によって、将来の道路や公園の位置、建物用途の制限等を定めて、地権者の開発意向にあわせて順次整備を行う方法もある。これは不平等になることも想定され、また、いつまでたっても道路が出来ないという欠点もある。

### 地区ごとの主な意見

(発言+感想用紙から抜粋しております。解説や回答は市又はコンサルタントの樋口氏が発言した内容です)

#### A地区 平成14年11月29日(金)午後7:00~9:00 中央公民館参加者10名(地権者6名)

意見：このままだと、土地利用の混乱が益々ひどくなる。積極的に事業等を進めてほしい。

意見：今日の出席者は全員市街化区域になることを望んでおり、早く検討を進めてほしい。先ず、市やコンサルにたたき台となる図を描いてもらわないと、地権者の関心も集まらない。

意見：思いの外区域が広く、地権者が約50人もいるのでは、なかなか意見がまとまらないのではないかと心配である。

質問：市街化区域になると税金はどうなるのか？

住居系の用途地域になるのか、その場合工場は出ていかなければならないのか？

土地区画整理事業を行った場合、建物は建て替えなければならないのか？

回答：市街化区域になっても農地のままなら税金は大して上がらない。(10年で約2倍)

住居系でも強制的に撤去されることはない。「既存不適格」となり、大規模な修繕や建て替えはできなくなる。

基本的には既存の建物に掛からないように道路等を計画する。建物に掛かると、事業の中で補償しなければならず、事業費が上昇し、減歩率も上がってしまう。

質問：市街化区域になるまでのスケジュールはどうなるのか？

回答：土地区画整理事業を実施する場合地権者の2/3、面積でも2/3の同意が必要であるし、地区計画でも多くの賛成が必要である。地権者の意向をまとめるには相当時間がかかるが、これまでの経緯もあり、やるかやらないかは2~3年で目途をつけたい。

要望：モデル地区に接して土地を持っており、これもモデル地区に加えて欲しい。

回答：昨年のアンケートの状況等を市で調査し、検討してみる。

**結論：土地区画整理事業、地区計画のたたき台をできるだけ早く作成し、第2回目の地権者懇談会を開く。**

**B地区**平成14年12月1日(日) 午前10:00～11:45 竜山中学校 参加者11名(地権者7名)

意見：詳細はよく理解できていないが、将来は農業を継ぐ者もいないので、市街化に向けた検討をすすめてもらってよい。

意見：土地区画整理事業をした場合、事業費がいくらになるのか、保留地が売れるのかどうかの心配はあるが、基本的には市街化区域にしてほしい。

意見：保留地が売れるのかどうかの心配が大きく、土地区画整理事業には二の足を踏んでしまう。

意見：狭くなっても早く事業をして、市街化区域にしてほしい。

意見：土地を売りたいので、早く市街化区域にしてほしい。

意見：自分の代は、現状のままでよい。

意見：市街化区域に入るにはリスクが大きく、ベストな方法がなかなかないと思う。したがって現状維持で良いと考える。

意見：土地区画整理事業では土地は減っても資産価値は大幅に上がる、ということをもっと説明する必要があるのではないか。

解説：昨今の経済状況では、大幅に上がる、とは言えない状況である。また市の財政状況も悪い。

意見：竜山中学の隣接地であり、公共性の強い場所なので、もっと市の支援がほしい。

意見：とにかく一度たたき台を作成してもらってから、議論する方がいいのではないか。

**結論：土地区画整理事業、地区計画のたたき台をできるだけ早く作成し、第2回目の地権者懇談会を開く。**

**C地区**平成14年11月27日(水) 午後7:00～9:00 曾根北之町自治会館 参加者15名(地権者10名)

意見：市街化調整区域のままで当協議会が目標とする「緑豊かで美しいまち」はできる。市街化区域にするには余りにもリスクが大きすぎる。

意見：市街化区域編入や土地区画整理事業には反対で、検討もやめてもらいたい。絶対に自分の土地の上に図などは描かせないし、さわらせない。隣接の方も同様の意見である。1件ずつ意志確認願いたい。少数の意見に引きずられてはいけない。

しかし、土地利用の規制は早く対応して欲しい。市の条例も早く作ってほしい。

意見：今のままにしておいてほしい。検討もしなくていいと思う。モデル地区から外してほしい。(4名、同意見)

意見：隣接の工場をそのままにしておいて「美しく住みよいまち」はできないのでは。

意見：神戸での震災復興の体験からは、せっかく市が検討してあげますよ、といっているのにあっさり断るのはとてももったいないと思う。一旦断ってから、後でお願いにいても、行政は相手にしてくれなくなる。

意見：3割程度の減歩であるなら、早く市街化区域に入れてほしい。

意見：今日は参加者が少なく、地権者がこの問題についてどこまで理解しているのか不安である。

意見：土地区画整理事業の場合、減歩が大きいのが心配である。

質問：相続税の納税猶予は土地区画整理事業をしても大丈夫か？

回答：継続可能である。

意見：先走らず、まず計画を検討して、賛否を図るべきだ。

意見：所有地の形状が悪いので土地区画整理事業がよいと思っている。

意見：モデル地区として図を描くだけなら、描いてもらってからまた検討すればいいと思う。

質問：クリーニング工場ができると聞いたが、どういうことか？廃液・悪臭が出るのでは？土地区画整理事業をしたとして、学校等の容量は足りるのか？

宅地化が進んだ場合、雨水排水は大丈夫か？

回答：クリーニング工場は福祉施設として、県が建設を認めており、何とも言えない。

少子化が進んでおり、心配ないと思う。

排水計画・設備が必要になると思う。(事業の中で県の基準に従い整備していくことになります。)

意見：とにかく一度たたき台を作成してもらってから、議論する方がいいのではないか。

**結論：当面、検討を保留。欠席者の意見も聞いて、検討を行うかどうか再度話し合う。**

## まちづくり実践ゼミに役員2名参加、大活躍！！

兵庫まちづくりセンターのまちづくり実践ゼミが、今年は高砂市堀川地区を研修対象地として11月27日・12月4日・12月11日の3日間、行われ、当協議会からも、臼井委員、塩崎委員が参加しました。

研修は、兵庫県下から市町の職員やまちづくりに取り組む一般住民など約30名が参加し、まちづくりのノウハウやグループ討論のしかた・提案のまとめ方等を学習したり、他団体との交流を行うものですが、対象地が高砂市内ということもあり、2人の委員は地域の案内役となり、また研修グループのリーダーシップをとり、積極的に取り組んでおられました。



<意見発表を行う臼井さん>

## わたしのひとこと

B地区 西野 康夫

文教ゾーンのモデル地区地権者懇談会に初めて出席しました。

現状の市街化調整区域のままでは、将来に対し展望が持てないので、市街化区域になることを大いに望んでいる一人です。

そのために土地区画整理事業を選択した場合は、減歩の問題、保留地処分の問題、事業経費の問題等々クリアしなければいけない課題も多く、特に昨今の極めて厳しい経済状況下において、事業を推進していくことが可能かどうか不安をぬぐえないのも事実です。

しかし、将来のまちづくりを考える上で、行政、地権者、地域の人々が一緒になって事業に取り組む必要があると考えます。ややもすれば、個人の利害を先行しがちですが、将来のまちづくりという大局的な観点から、共に痛みを分かち合いながら、共に喜びあえるまちづくりを強力に押し進めていかなければならないと思っている一人です。

## 今後の予定

まちづくり協定とまちづくり条例について、現在、市の関係各課で検討を進めていただいております。この結果を受けて、まちづくり協定については、今年度内には協議会々員の皆様のご意向を確認し、決定いたしたいと考えております。条例については、議会の議決が必要なことから、後追いになる予定ですが、極力早く、成立するよう、当協議会からも再度要望をしていきたいと考えております。

モデル地区については、A、B地区については早急にたたき台を作成し、年度内に第2回地権者懇談会を開く予定です。

「緑豊かで美しく住みよいまち」の実現に向けて、皆様のより一層のご理解とご協力及び懇談会等への積極的なご参加をお願いいたします。

**では、皆様よいお年をお迎え下さい。**

協議会の運営やまちづくりに関するご質問は、各地区役員及び事務局に遠慮なくお問い合わせ下さい。

発行：明姫幹線南地区まちづくり協議会

事務局：高砂市都市整備部計画課 TEL：0794-43-9033

FAX：0794-43-9091

e-mail：tact3810@city.takasago.hyogo.jp