



# News Letter

## みんなのまちづくり

第24号 / 2005. 12. 21

発行 明姫幹線南地区 まちづくり協議会 広報部会

先日、当地区の地権者の方から次のようなお手紙を頂きましたので掲載させていただきます。

明姫幹線南地区まちづくり協議会の役員の皆様ご苦労さまです。

私も土地所有者の一人として、個人的な意見を述べさせていただきます。

貴会発行の「みんなのまちづくり」いつも読ませていただいておりますが、第22号の新聞を見て、B 地区におけるモデル開発地区のアンケート結果で、これでは「大変だなあ」という印象を持ちました。

私の考えは、

1. モデル地区を指定する場合は、既存の建築物ができるだけ影響を受けない地域を指定するか、又は官庁・病院等が建設されている地域を含んでモデル地域を指定する。
2. モデル地域に指定した区域内で反対の方がおられる場合は、他の地区の賛成者の土地と交換する。(交換手続き費用は、開発業者)
3. 市街化調整区域が市街化区域になるためには、広大な面積が必要と聞いておりますが、その3分の1又は半分又はそれ以下の面積で市街化区域ができるように「特区」申請をする。
4. 認可が得られれば、開発業者に一括売却する。
5. 2・3・4については、並行して行うことが必要と思われる。
6. 高砂市には、自治会組織があり、既存の自治会に加入するのか又は独立の自治会を組織するのか最後まで「まちづくり協議会」がお世話する。

以上ご検討いただき、地域の活性化に向かって新風を送っていただき、すばらしい「まち」をつくるために頑張ってください。応援しております。

—読者より

率直な意見ありがとうございます。地元によるまちづくりを進めている中でこのような積極的なご意見をいただけることは大変ありがたいことです。

このご意見を受けまして、みなさんと一緒に勉強したいと思います。

勉強する内容は次の2点です。

(3. 特区申請については、今後改めて記事にさせていただきます。)



○交換手続き費用について

○地区の一括売却と開発業者による開発について

## ○交換手続き費用について

交換手続き費用とは何でしょう？

明姫幹線南地区の現状は、宅地から、田畑から、資材置き場まで点在して、混ざってしまっている状況です。

これが、「田畑をしたい人」「宅地にしたい人」の土地が分かれていけば、整ったきれいな地区につながっていきます。そのために、田畑をしたい人と宅地にしたい人の敷地を交換するというのは有効な手段です。この手法を「交換分合」といいます。

しかし、Aさんのご指摘のとおり、この「交換分合」は「土地区画整理事業」という事業を行えばいいのですが、「土地区画整理事業」を伴わないと、なんと税がかかってきてしまいます。

税は「不動産取得税」や登記費用等を合わせると、数十万かかると思われます。宅地にしたい人ならまだしも、そのまま田畑にしたい方にとっては、とても大きい額といえます。

## ○地区の一括売却と開発業者による開発について

Aさんは、開発業者による、まちづくりの可能性を示されています。

この場合、開発業者は、交換分合し、宅地を集めることで、その地区を買占め、宅地分譲をすることを考えられます。これにより、面整備もなされ、きれいなまちづくりが進むわけです。一方で、今まで土地を「売る」こともできなかった地権者にとっても土地活用が増えたということになります。(※) しかし、今の状況のまま、もしくは、そこに住み続けたい方にとっては、好ましくない手段であるかと思えます。そのため、この手法を用いるには、まずその地区の地権者の意向が売却にそろうかどうかにかかってくると思われます。

この開発業者によるまちづくりを選択するしないにかかわらず、われわれが目指している「緑豊かで美しく住みよいまち」づくりを進めるためには、

- ① どのような手段(土地区画整理事業や地区計画等)があるのか、また、それらの違いを知る。
- ② 自分の土地をどうしたいのか(こんな建物を建てたい、何かに使いたい、もう売ってしまいたい、田んぼのままがいい等)、また新たなまちづくりをするにあたり、自己負担はどこまでできるのか(減歩率又はそれに代わる負担は何パーセントなら可能なのか)、売るのならどれぐらいで売りたいかとそれぞれが考え家族と話しあった上で、①のいずれがいいのかを判断する。
- ③ 意思を明確に示し、地区の意見をまとめていく。

ことが、不可欠です。

(※)ただし、市街化区域に編入することを前提として、この手法を用いるには開発区域が5ヘクタール以上でなくてはなりません。



新幹線の高架を屋台が通るところです。ぎりぎり大丈夫のようです。



稲木にかけて乾燥させる昔ながらの風景です。



中筋地区の屋台が、当地区の稲穂の中を通りお宮へ向かう風景です。各地区でも盛大に行われました。



コスモス畑です。とってもきれいですね。

教えて！！

## 役所に質問コーナー

まちづくりに関してわからないことを市役所の担当課に質問するコーナーです。  
このコーナーの質問を募集いたします。質問のある方は事務局までご一報ください。

Q1 市街化調整区域だといいながら、明姫幹線南地区でも建物が建っている。  
どんな理由で建物が建っているの？

市街化調整区域とは、市街化を抑制する区域で、原則宅地開発は行われない区域をいいます。ここでは、農林業用の建築物や農家住宅、また公益上必要な建築物とされる病院や、公民館等は建てられますが、それ以外の一般の方の住宅、店舗、工場などは原則建てられないこととなっています。

ただし、

- 市街化調整区域内に居住している方が日常生活のため必要な小売店や、理容店など
- 市街化調整区域内で生産される農産物等の貯蔵などに必要な建築物
- 明姫幹線に沿った一定の敷地で、明姫幹線を通るドライバーの休憩施設（沿道サービス業）
- もともと（線引き以前から）明姫幹線南地区に住んでいた人の住宅
- もともと（線引き以前から）当地区に住んでいた世帯が分離したための住宅（分家住宅）

など、許可の条件にあったものは、許可を得た上で建築可能となっています。

Q2 市街化区域編入に必要な事業はとってもお金がかかると聞きました。  
本当に兵庫県や、市から、補助金はもらえないの？

市街化区域編入するためには、「市街地」にふさわしい地区として整備が必要になります。当地区は、残念ながら市街地にふさわしい地区とは言いがたい状況で、たとえば道路をふやしたり、公園をつくったり、下水道等を整備する必要があります。

これらを整備する事業費はどのようにまかなうのか。これは、その事業手法によりますが、地元の負担や、兵庫県や市の補助金等と考えられます。

では、兵庫県から補助金を得ることができる場合とはどんな場合をいうのでしょうか

- ① 5ha 以上の面積で広域的に必要な幅の広い道路の建設を含めて土地区画整理事業を行う場合は国・県から補助の出る制度があります。
- ② 面積が小さくても一定の要件を満たす土地区画整理事業の場合で、は市から地元へ補助金を出す場合に、その一部を国が市に助成するという制度があります。

しかし、①については広い地域での合意形成が難しいこと、②については市の財政事情が大変厳しいことから、補助金の支出は当面望めません。

**Q3 昭和39年ごろに、きれいで大きな道路が整備されたのに、どうして市街化区域にするために新たに土地区画整理事業が必要なのか。**

昭和39年から当地区では「圃場整備事業」がなされました。「圃場整備事業」は不整形であった農地の区画を整形し、農道や用排水路を整備することによって、生産性の高い農地をつくりあげるものです。この事業により当地区には幅の広い道路が整備されました。

しかし、これはあくまで農業を行いやすくするための道路であって、市街地らしい整備がなされたわけではありません。家や、店舗など建築物を次々と建てていくには、道路も足りませんし、人が増えていくと、下水道や、公園などの施設が必要となってきます。また、農地が抱えていた雨水も宅地化や、地上げが進むことによって、その対応が必要になってきます。

土地区画整理事業等を行うとこれらの整備がなされます。よって、市街化区域にするためには、土地区画整理事業等による整備が必要になってくるのです。

**Q4 明姫幹線南地区まちづくり協定は法的には基づかない任意の協定だと聞きました。それでは、どんどん違反が増えていくのではないかと。意味があるのでしょうか。**

確かに、法に基づかない協定であれば、「意味がない」「やったもん勝ち」と思われる方も多いのではないかと思います。

しかし、違反が増えていくのは、必ずしも「法的に基づいていないから」ではないようです。

みなさんが守っていくのに一番大切なのは、「法に基づいているのか否か」ではなく、「地元の協定に対する理解と守っていく強い意志があるのか、ないのか」です。地元の方々の厳しい視線が、意外と一番厳しいようですよ。

ですので、協定の内容が細やかで、厳しいものであればあるほど、みんなで守ろうとする意識と、体制づくりが一番効果的であると思います。

この協定は、全国的にも先進的な地元によるまちづくりの取り組みです。せっかく作ったものですので、みんなで大切に守っていきませんか？



12月15日に静岡県都市計画協会西部ブロック研究会の方々が、当地区のまちづくりの視察へ来られ、熱心に質問されました。

## 広告ひろば

### 「みんなのまちづくり」への

#### 広告募集について

協議会活動の資金を得るため、約4cm×8cmの広告(一口2回掲載で、5千円)を募集しております。

この「みんなのまちづくり」は明姫幹線南地区の地権者等に約750部配布しています。

「広告出してもいいかな」と思われた方は事務局までご一報ください!!

ご協力のほどよろしくお願いいたします。

### 訂正とお詫び

前号の第23号における、「セレモニーホール『高砂大和会館』の建設について」の記事の中で、役員会の開催月日を誤って記載してしまいました。正しくは4月28日です。訂正し、お詫びいたします。

次号は、環境管理部会の活動をご報告する予定となっております。2月初旬発行の予定です。

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。

明姫幹線南地区まちづくり協議会 事務局：高砂市まちづくり部都市計画課

TEL：0794-43-9033

FAX：0794-43-9091

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