

既成市街地区画整理事業について(その7)

専務理事 蔵敷明秀

既成市街地において土地区画整理事業を企画し地元の説明会に入ったところ、苦戦しているという話をよく聞きます。新市街地土地区画整理事業と同様の発想と手続きで地元に入ったところでは軒並み苦戦しているようです。

既成市街地では多くの住民がそこで居住し、それぞれの人生設計のもとに安定した生活を送っています。住民にとっては抜本的なまちの作りかえの必要性は一朝一夕には理解しがたいものがあるでしょう。道路一本だけの整備であれば想像の範囲内でしょうが、住民にとっては面的整備の完成後の姿は想像が困難なようです。また、普通の住民にとっては最大の財産である自宅が減歩や移転を要請されると、これを突然の災厄として受け止めることは、ある意味で自然な反応であろうと考えられます。

地元に入る際は、時間がかかっても手順を踏んで住民の理解を得る必要があります。下に三つのステージに分けて、初期段階の合意形成のキーワードを記載しました。

最初のステージはまちづくりの動機の発見・認識です。地域を現状のまま放置できないことを認識します。

1. 動機の発見・認識

まちづくり啓発のためのフォーラム、シンポジウム、出前講座

住民と協働の地域点検と診断

地域の課題認識(行政、地権者、住民、新住民それぞれに異なる。)

まちづくりコンセプト・基本方針の共有

まちづくり手法の検討

まちづくり事業実施のメリットの認識(地権者、老人、女性、子供それぞれに異なる。)

アンケート調査

第二のステージは組織づくりです。ここに記載した全てを行う必要はありませんが、パイプ役の発見とまちづくり協議会は重要です。

2. 組織づくり

パイプ役の発見(過剰な期待をしない。)

地域コミュニティがない場合又は弱い場合、その形成と交流拠点の設置

少人数勉強会、懇談会

まちづくり活動費助成

行政側の組織づくり(まちづくりセンター、まちづくり公社)

まちづくり協議会(通常、地域の既存の組織(自治会、町内会、商店街、企業、農協等)を代表する委員で構成される。恒常的な組織として設置される。)

まちづくりNPOとの協働

第三のステージは合意形成活動です。住民の事情は一人ずつ異なります。従って合意形成活動は多岐にわたります。地域の状況に応じて取捨選択をします。

3. 合意形成活動

3-1. 情報収集

地権者の意向把握(戸建て、共同化or転出。自宅、商業施設or不動産経営等)

地権者間の人間関係把握

反対者の真意把握

アンケート、ヒアリング、公聴会

3-2. 対話

リーダーの発見、育成
地権者との信頼関係樹立
対話のルール化(透明性、公平性)
まちづくり条例(住民参加の制度化)
行政の総括窓口設置
ワークショップ(住民間の対話・調整の場。意欲のある住民が自主的に参加して話し合う。専門家がコーディネートすることが多い。行政はオブザーバー参加)
区画整理コーディネーター派遣
住民団体(反対を含む)との協議

3-3. 情報提供

区画整理事業の専門知識の普及(専門家派遣、勉強会)
税対策、相続問題、不動産経営、建築計画の指導
シンポジウム、説明会、先進地視察

3-4. 情報提供ツール

広報誌、パンフレット
模型
コンピューターグラフィックス(CG)によるバーチャルリアリティ(VR)

第22回理事会報告

平成16年1月29日(木)、国土交通省都市・地域整備局 竹内直文市街地整備課長のご臨席のもと、当機構の第22回理事会が開催され、①寄附行為変更、②常務理事選任についての議案が議決されました。この寄附行為変更は、今後国土交通大臣の認可を受けて正式な変更となります。
なお、変更の概要は、以下のとおりです。

○変更理由

「国土交通大臣の所管に属する公益法人の設立及び監督等に関する事務取り扱い要領」(平成13年1月6日国官総第9号関係局長等あて官房長発)の「標準モデル寄附行為」に沿って、変更を行なう。

○主な変更内容

- 1) 評議員会の権限強化
 - ・事業計画及び予算の同意
 - ・事業報告及び決算の同意
- 2) 役員の種類及び定数の変更
 - ・理事の定数(25名以上30名以下を20名以上25名以下)
 - ・常務理事を追加
- 3) 評議員の定数の変更(40名以上50名以下を20名以上25名以下)
- 4) 長期借入金を新たに追加
- 5) 理事会の種類及び開催を新たに追加

第14回評議員会報告

平成16年1月29日(木)、第22回理事会に先立ち、当機構の第14回評議員会が開催され、寄附行為変更についての議案が同意されました。

「業務代行組合区画整理講習会」のご案内

「業務代行組合区画整理のあらしー事業運営の智恵と工夫」の出版に際して標記の講習会を開催いたします。

本図書の内容を短時間で把握したい方や、業務代行方式を検討されている組合、もしくは市町村の担当職員の方には特にお勧めです。

- 日 時 平成16年5月11日(火) 13:30～16:00
- 場 所 財団法人区画整理促進機構 会議室(予定)
- 申込期限 平成16年4月28日(水)
- 定 員 30名程度(定員に達し次第締め切りますのでお早めにお申込ください)
- テキスト 「業務代行組合区画整理のあらしー事業運営の智恵と工夫」定価2,100円

テキストは別途ご購入ください。当日の購入も可能です。

- 講習内容 テキストの内容の概説及び補足説明
- 受講料 2,940円(受講料2,800円+税140円、テキスト代含まず)
受講料については、当日受付時に申し受けます。
- 申込方法 折込チラシの講習会受講申込用紙に必要事項を記入のうえFAXでお申込ください。
- 申込先 (財)区画整理促進機構 業務部 鈴木
FAX 03-3230-4514
- 問合せ先 同上
TEL 03-3230-4575

“1,500万円特別控除”のご紹介

当機構では、個人又は組合施行土地区画整理事業のために土地等を譲渡した場合の譲渡所得等の軽減(以下「1,500万円特別控除」という。)の審査補助機関として、認定申請書の受付、交付事務などを行っております。

この1,500万円特別控除の利点は、用地取得の円滑化、合意形成の促進、売買後の区画整理事業の円滑化などがあります。

この度、平成13年度に当機構で審査しました富山市の組合区画整理事業では全212区画について、平成15年10月をもって全区画を完売したとのご報告を頂きました。ご報告の中で「地権者用の1,500万円特別控除の適用があって、用地を安く取得でき、低価格での販売ができました」とありました。

近年、当機構への申請件数が減少(平成15年度は1件)しておりますが、1,500万円特別控除の利用により、区画整理事業の促進につながれば幸いです。

問合せ先 (財)区画整理促進機構 業務部 TEL 03-3230-4575

問合せ先

(財)区画整理促進機構
TEL 03-3230-4513

[←戻る](#)