

んが少しずつ我慢をして得られる妥協点を見つけることが大切と思われます。5年揉めるよりも3年で終わらせることのできる80~85%の妥協点を見つけることが必要であることに気づいて頂きたいと感じております。

<質問2 (地権者B)> : 大神地区での一括業務代行方式は可能でしょうか。

→鈴木氏) : バブル経済の時期は土地を持っていれば値上がりした時代でしたので、民間企業は保留地を買うことにためらいはなく、むしろ積極的だったと言えます。一方で今はと言いますと、皆さんもお分りの通り、そんな時代ではない訳です。土地の価格上昇が見込めない時代ですから、特に工事請負業者(ゼネコン)などは、造成工事費の代物弁済として保留地を抱くことは、決して有り難い条件ではありません。むしろリスクに感じていると言えます。

民間企業側の目線で言うと、可能な限りリスクの少ない投資先を探したいと考えています。つまり、民間企業も事業を選択しているのです。地権者の皆さんにはしっかりと認識しておいて頂きたいと思います。基本的には土地のポテンシャル(市場流通性又は市場価値)が高いのか否かが判断材料になるでしょうが、ポテンシャルが高いからといって、企業がいつでも来てくれると考えるのは危険です。民間企業に「投資したい!」と思ってもらえるような事業計画を立てることが大切なのです。

区画整理事業というのは、保留地を造って売却するまでは組合の財布にはお金が無い状態となりますので、地権者の皆様の金銭的なリスクを少なくするためには、運転資金を融資、または立替えてくれるような民間企業をできる限り早く見つけることが大切となります。これは全国どこの準備会(組合)でも、そのような考えで進めております。しかし、見つからずに役員の方々が連帯保証人となって金融機関から借入れを行っているケースも多々あります。もちろん、事業協力者がきちんと現れればその時点で借入れは清算されるのですが。

<質問3 (地権者B)> : 東日本大震災の事業に対する影響はあるのでしょうか。

→近藤氏) : 東日本大震災による影響は、人的な面と財政的な面での影響でしょうが、人的な面については、確かに技術者等の人材がそれなりの数で被災地に入っている事実はありますが、だからと言ってそれ以外の地域の経済活動に大きな影響を与えるものではないと感じております。一方で、補助金等の財政的な面では、震災の発生前から補助金の総体額は減少傾向にありました。事業成立のためには民間資金が不可欠とご説明した理由は、この点にもあります。

★講演内容に関する問い合わせは、準備会委員までお問い合わせ下さい。

★ツインシティ相談コーナーの日程変更のお知らせ : 節電対策に伴う公民館の輪番休館により7~9月は日程が変更になります。7月は21日(木)、8・9月は第三水曜日の予定(8/17、9/21)です。今後日程変更の場合もありますので、お越しの際は恐れ入りますが、下記へ日程をご確認ください。最新の日程は、市HP及び大神公民館掲示板にてお知らせいたします。

*神奈川県 環境都市整備課 ツインシティ整備推進センター : 0467(72)6352(直)、平塚市 まちづくり事業課 : 0463(23)1111(代)内線 2602、2603

ツインシティ大神地区土地区画整理 組合設立準備会ニュース

2011年7月 ツインシティ大神地区土地区画整理組合設立準備会発行 第3号

(財)区画整理促進機構の方にお話を伺いました!

去る、6月12日(日)に大神公民館にて、財団法人区画整理促進機構(以下促進機構)から近藤章氏、鈴木雅雄氏をお招きし、区画整理事業の手法と実施に当たっての要点について講演頂きました。

昨年秋よりまちづくり(区画整理事業)の実践に向けた勉強を実施して参りました。昨年9~10月には、推進委員会と準備会において、埼玉県内のまちづくり先進事例地(組合施行)を視察しました。また今年2~3月には地区別勉強会を開催し、準備会で検討してきたまちづくりの進め方について地権者の皆様に語り、意見交換を行いました。そして今回は、今の時代のまちづくりについて様々な見識と経験をお持ちである促進機構のお二方に、主に事業の実践に向けた今日的課題と留意点について、また我々地権者として気をつけなければいけないこと、努力すべきことなどについても具体的に伺いました。

講演を拝聴し、改めて感じたことは、「大神地区のまちづくりは、我々地権者と県や市、さらに民間企業(事業協力者)とが一体となって進めていかなければ絶対に上手くいかない」ということです。これには様々な理由が挙げられますが、特に近藤氏、鈴木氏が共に強調されていたのは、以下の点と思われます。

- 昔の区画整理とは違う。これまでとは発想を転換する必要がある。
- 事業を上手く成立させるには、民間企業の協力が必要不可欠である。
- 行政も財政的には厳しい。さらには事業進捗に見合った予算の執行が不確実である。早期完了が重要であることを考えれば、補助金を必要以上に当てにすることは得策ではない。
- 地権者の土地活用も民間企業のニーズがあつてこそ成立する。
- 民間企業はリスクの少ない投資先を探している。
- 地権者は一枚岩となって、民間企業の進出意欲をそそる事業計画をつくる。

今年度は、まちづくりを実践、かたちとするための大事な年になると思っております。皆様への事業に対するご判断を頂き、早期開始、完了に向けた準備(事業計画の作成等)をきちんと行うためには、皆様のご意見とご協力が不可欠となりますので、よろしくお願い致します。

ツインシティ大神地区土地区画整理組合設立準備会 会長 福田文雄

(財)区画整理促進機構ってどんなところ？

名称：財団法人区画整理促進機構

所在：東京都千代田区二番町 12-12 B.D.A.二番町ビル 2階

組織概要：●平成3年8月設立、●47都道府県と政令指定都市、さらに100社を超える民間企業からの寄付金を原資としてほぼ全ての業務を無償で行っている。

主な業務：①区画整理に関する専門家派遣、②区画整理事業の遂行に関わる業務代行者の紹介、③宅地利用（保留地の処分）に関するデベロッパーの紹介、④区画整理事業に関わる調査・分析、セミナーの開催など

HPアドレス：<http://www.sokusin.or.jp/>（興味のある方はご覧下さい）

今回講演頂いたのは区画整理の専門家である近藤章氏と促進機構の支援業務部長の鈴木雅雄氏です。

講演会の内容

以下に、講演会のご説明及び質疑応答の内容をまとめましたので、ご覧下さい。

■事業手法について

	資金調達方法	意志決定方法	摘要
組合施行	保留地処分金 補助金、助成金等	・組合→総代会（理事7名以上、総代35名以上） ・組合員が100名を超える場合は、総会の代わりに総代会で運営。 ・原則年1回の総会（全地権者対象）の開催	・円滑な事業進捗を見込む上では、85～90%程度の同意確保が必要。 ・地権者要望を反映し易い ・事業計画の内容次第では民間企業が参画し易い。
公共施行	同上	・施行者（ただし、決定に際しては土地区画整理審議会（※）と協議を行う） ※地権者によって選ばれた10～15名程度（学識経験者含む）の組織	・議決に時間がかかる。 ・施行期間が長期化する。 ・民間企業が参画し難い。 （民間の時間感覚に合わせづらい）

■区画整理事業実施に当たっての要点（要約）

●組合の運転資金の調達について：組合が行う借入金を出来る限り少なくする努力が必要です。現在、多く見られるのは事業認可前に保留地の処分先を決めて、その企業から一部支払ってもらった代金を当面の運転資金（保留地処分金が見られるまでの初期投資）とするやり方です。大神地区の場合でも、同様の手法での進め方を検討されるのが望ましいと思われます。

●保留地処分の考え方：保留地の売却は、事業成立のカギを握るものですから、その地区の持つ特性を良く理解して、最適な売却方法を選択する必要があると言えます。基本的には集約して早期に売却することが望ましいと言えます。

●事業認可までの取り組み方：事業をきちんと完遂させるためには、区画整理事業というものを良く分かっている専門家（又は会社）と協力して進めて行くことが重要と言えます。これは事業期間を短縮するという意味でもとても大切なことと言えます。事業期間の短縮は、保留地が早期に売却でき、借入金をしていれば金利負担が減少し、さらに地権者の土地利用も早期に開始できることとなります。

●まちの魅力づけの考え方：環境共生の取り組みに関連した道路や公園等の整備はまちの付加価値向上に寄与し、皆さんの財産価値を上げるのに有効となります。ただし、保留地処分金額に見合ったまちの整備水準、そして維持管理の方針を、地権者間で検討し理解して進めることが重要であると言えます。また、その維持管理の方針についても事前にきちんと行政と協議した上で決める必要があります。

●地権者の心構え：地権者としての条件を重視することは大切ですが、保留地を購入する民間企業の進出条件も理解して、事業推進の好機を逃してしまわないようにすることが肝要と言えます。

□質疑応答

<質問1（地権者A）>：地権者間での意見の食い違いは常にあると思います。これらの意見の集約を図る場合、これは最終的には行政、それとも組合、つまり地権者同士の中で行うのでしょうか。

→近藤氏：組合施行の運営は、基本的に総代会（理事会）、総会での多数決によって行われます。ただし、そこに至るまでの過程では、可能な限り話し合いを行い、お互いの妥協点を見つける作業を行うことと思われます。全員が100%満足するのは難しいことですので。個別の財産に関わることで言えば、弁護士や税理士の方にお手伝い頂く場合もあると思います。

→鈴木氏：私がこれまで聞いた中で、感動した言葉に「区画整理は<土地>の整理ではなく、<人>の整理である」というものがあります。区画整理事業を進める上で一番大変なのは、多くの地権者がひとつにまとまることなのです。区画整理とは、本質的には地権者の皆さん一人ひとりの生活設計がきちんと立てられることですので、その点で言えば、事業には賛成だけれども、土地利用の具体については賛成できないということがよくあります。自分の生活設計がきちんと見えることが最も重要なことですから、そのような多くの意見をまとめていくことはとても難しいことと言えます。ただし一方で、全ての地権者の意見を100%満足させるためにあまりにも多くの時間を費やしては、民間企業に参加頂く好機を逸してしまう可能性があります。現実的には地権者全員が100%満足できるような計画を作成することも不可能に近いと言えるでしょう。したがって、皆さ

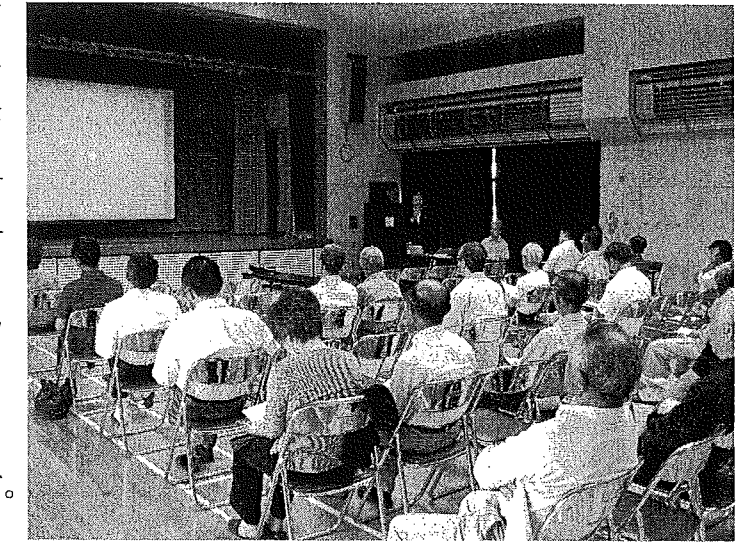


写真1：近藤氏の説明の様子