



第10回 岸和田市丘陵地区整備機構準備会

～まちづくりと組織づくり～

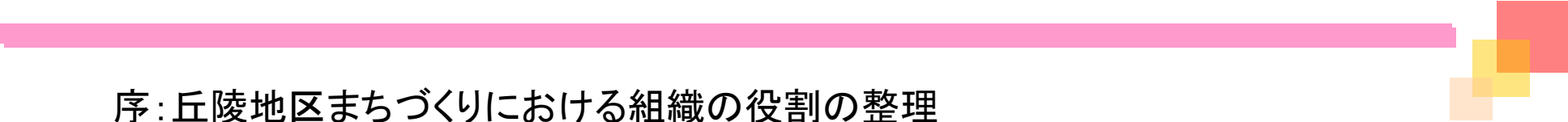


平成24年9月24日

岸和田市丘陵地区整備機構準備会

はじめに

- 丘陵地区におけるまちづくりは、機構準備会と地元地権者組織となる岸和田丘陵地区まちづくり協議会が両輪となって進めています。今後事業の推進組織による事業の着手から一定期間が立てばそれぞれの土地利用が開始されます。
- 丘陵地区の整備を進めるためには地権者の思いや考えなどの意向を把握し、土地交換をはじめ基盤整備後の土地利用について地権者の相談や提案を行っていく丘陵地区整備機構の役割が重要になってきます。
- 本準備会では、丘陵地区まちづくりを進めるそれぞれの段階における、地権者やまちづくり協議会それぞれが果たす役割や課題を把握しつつ、整備機構の役割を検討していきたいと考えています。



序：丘陵地区まちづくりにおける組織の役割の整理

岸和田丘陵地区まちづくり協議会

丘陵地区全体のマネジメント(まちづくりの計画、丘陵地区まちづくりの保全など)



都市整備

岸和田丘陵土地区画整理準備組合

⇒都市整備の事業推進組織



農整備

農整備事業推進委員会⇒土地改良区

⇒農整備の事業推進及び管理運営組織

※個人の土地利用はどこで決めるのか

⇒基本的に個人の土地利用は個人が決めるので組織は必要ない←役所ではできない

1. 土地利用について

農整備では農整備事業推進委員会、都市整備では区画整理準備組合が設立され、地権者の一人ひとりが土地をどのように使っていくかを決める段階になってきています。

農整備に関しては平成 25 年度、都市整備は平成 26 年度から事業開始を目指しています

農整備は農整備事業推進事業委員会、都市整備は区画整理準備組合が設立されました

工事が進むと、土地利用が部分的に開始されます

今の時点で、土地の利用目的というか、土地利用がしたいということを決める段階

(2) 土地利用にあたって地権者の

宅地または農地を希望

土 地 交 換

○宅地または農地を希望し、いずれかの事業へ参加するため、事業区域内に所有地がない場合は土地交換を行い土地の所有権を移動

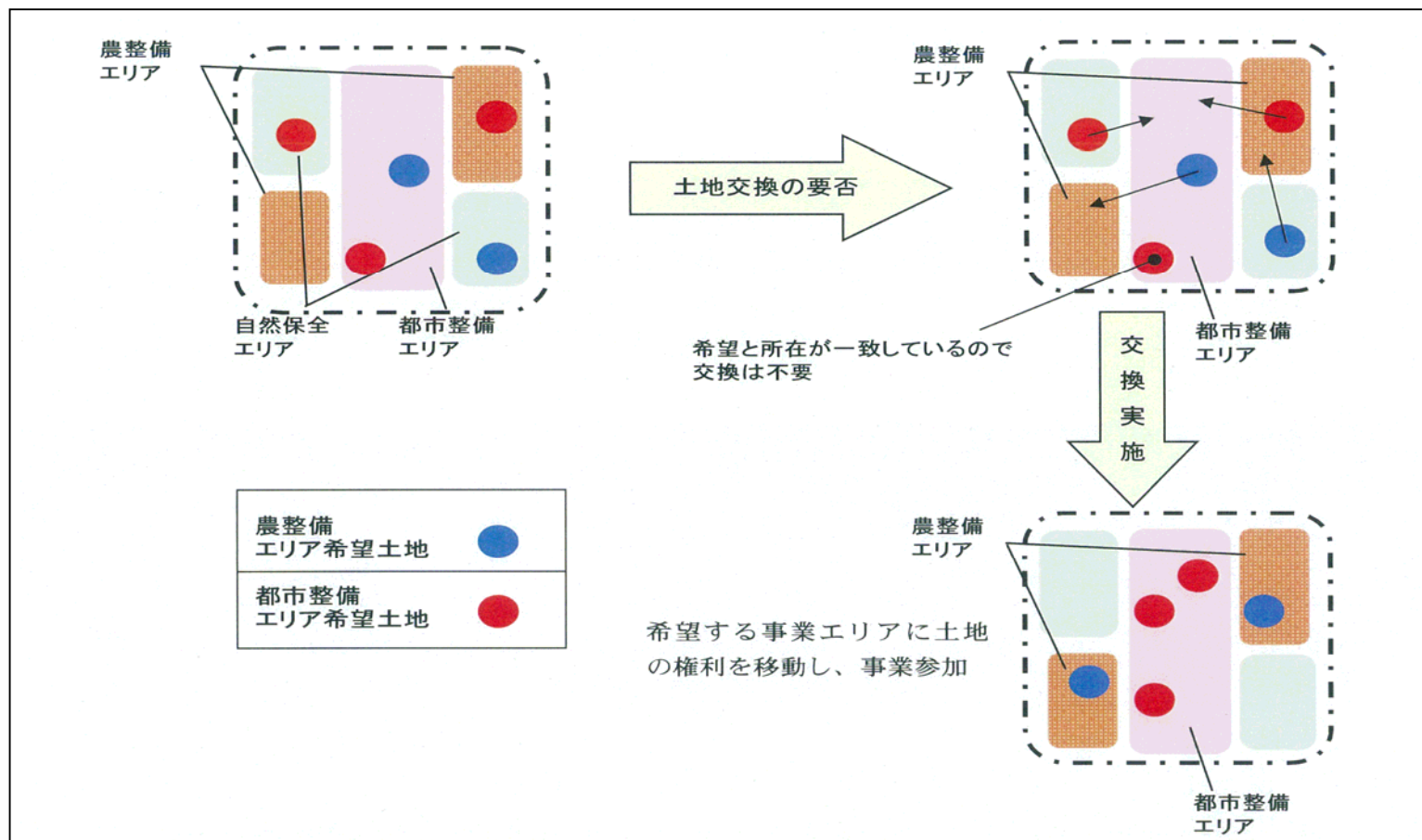
○土地交換により土地の権利を移動し、取得した土地が、事業参加における従前地となり、もともと所有していた土地は岸和田市が所有することになりました。

土地交換で**希望する事業に参加を確約**

土地利用(どのように使うか)を決める時期になっています

土地交換が完了し、今後予定されている整備事業により工事を行い造成された農地または宅地を換地として渡され、利用することになります。

■土地交換イメージ



土地利用を決める段階へ

(3) 土地利用に際しての地権者の意向(希望)の把握に際して

①判断するために

自分で土地利用ができる

・組織的な対応はいらない

自分で土地利用をしない

自分で土地利用を判断(わからない)できない

- 判断できない理由がある
 - ・相談問題/・家庭内での合意ができない など
- 判断できない理由が漠然として自分でわからない など

地権者が土地利用を判断するために
○地権者に対する相談・アドバイスが必要です

②判断の有無

○各地権者が自分で土地利用を行う ⇒ 個人で考え、個人が判断
⇒ 自分が土地利用
⇒ 賃貸(賃貸期間終了後は戻る)
⇒ 売る

○自分で土地利用をしない ⇒ 賃貸 ⇒ 需要の動向、賃貸期間満了後の土地利用は
⇒ 売却 ⇒ 他人が土地利用を継承
⇒ 需要の動向をどう判断する

需要の動向や契約内容など自分で判断

○土地利用が自分で判断できない場合

自分で判断できない

⇒他の人に任せる(どこまで任せる)

⇒重要動向の情報収集

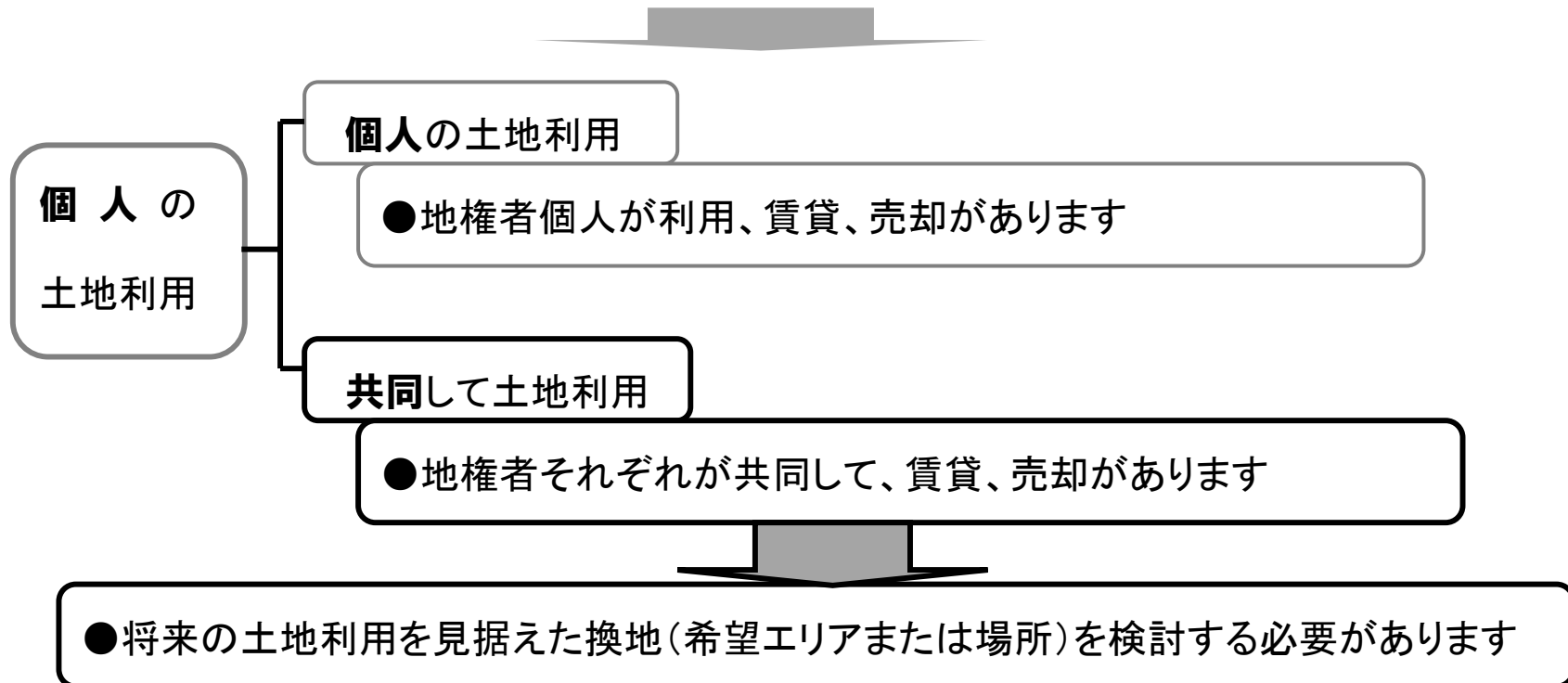
⇒相手方との契約交渉 など

⇒こういった希望(意向)や情報収集などを集約し、検討することが重要

誰がこの集約を行うのか

(4) 個人の土地利用区分について

土地利用は地権者一人ひとりの判断・責任で行うことが原則です
(地区計画、農地法などの法規制の範囲の中で)



(5) 個人の土地利用(地権者個人が利用・賃貸・売却する)の場合

○自己使用

- ・自分で使う(息子の家を建てる)/・自分の業務用として使う/・自分の耕作用として使う

○賃貸・売却

- ・知識や経験を持っている地権者 → 自分で行う
- ・知識や経験を持っていない地権者 → 不動産仲介に依頼する

●負担について

- ⇒土地を造成するための費用負担はどうするのですか
- ⇒整備後の固定資産税や不動産取得税が従前より多くかかってきます

●リスクについて

- ⇒不動産仲介では手数料がとられ、リスクを負わない
- ⇒土地条件(面積や形状など)により、土地利用が制約され、借り手が見つかったものの条件面で折り合わないというリスクがあります
- ⇒隣接地に工場が立地し、自分の土地に借り手が見つからないことがあります
- ⇒建売住宅に土地を賃貸すると、丘陵地区の全体の土地の資産価値を下げる要因ともなり、地権者の土地の資産価値も下がります

- リスクが高く、負担が重い
- 土地の資産価値や「まち」の魅力を下げます

(6)共同による土地利用するための課題

- 整備後の土地が小さく土地利用が難しいのではないかと懸念され、同じ思いの人と土地を集約して、賃貸もしくは売却したい
- 現在農業をしているが、後継者がおらず、続けていくことに不安があり、そのため同じ思いの人が共同して農業を行いたい
- 共同して土地を賃貸し、収益を得たい



⇒どのようにして土地を集約しますか
⇒どのようにして集約の条件を整えますか
⇒いつ、だれが行いますか

(7) 土地利用の意向判断

●誰がどこの土地に換地されるか

⇒どんな土地利用をするか決まっていないと換地計画ができません

都市または農の各整備事業において、土地利用希望により、土地を集約し換地計画において最終的な土地の所在が確定します



●将来の土地利用を見据えた換地(希望エリアや場所)

「宅地」の場合 → 用途地域や集団化による土地利用

「農地」の場合 → ゾーニングや集団化

●個々の土地利用を具体的に決めなくてはなりません

⇒どんな「まちづくり」を目指し、どんな「ルール」を決めるのか

●誰がこの「まちづくり」を進め、持続させ、発展させるのか

⇒だれが、どんな組織が行うのか



2. 土地利用とまちづくり

(1) 事業主体による事業開始(実際に賃貸・売却すると)

○一般的な費用(経費)、相手が見つかるまでの保有リスク

土地の賃貸・売却と使用用途(住宅・工業・商業)細かく分類し、共同で土地利用する地権者の土地をひとかたまりとする換地計画を行います



宅地の整形化・集約化(従前地→換地)/宅地の造成・整地などに伴う事業費負担が発生します



事業費を捻出するために事業参加者から「保留地減歩」を出し合い、生み出された保留地を処分



民間事業者(企業誘致)のニーズにあった土地の集約が最優先となります



保留地が処分できなければ

- 事業参加者(地権者)により負担する必要があります
- 処分が長期化すれば、事業費の借入利息等が発生し、それらの負担も伴います
- 宅地として利用開始できるまでの期間、税金などの維持管理費が必要となります



地権者⇒地権者一人ひとりにリスク、負担が伴います

機 構⇒土地活用アドバイザー、専門機関などによるリスク・負担軽減の方策の検討

(2) 土地利用とまちづくり

○丘陵地区の街づくりに勝ちした利用者選定に際して

土地利用を個々に進めると資産価値として低下し、魅力のない「まち」となります

○丘陵地区の魅力を損なうような土地利用を抑止する必要があります

○特徴のあるまちづくりのため、丘陵地区の財産である自然や農空間の環境を生かした開発が必要です



事業推進するためには、企業ニーズに合わせた土地の集約により、企業誘致が最優先



丘陵地区のまちづくりに合致した利用者(民間事業者=企業等)を選定することが必要



地権者のリスクと負担の軽減の視点とまちづくり(地権者の総意)の視点の双方から
選定を行う必要があります。



そのためには利害や意見等の調整を行う必要があります。



(3) 土地交換後の基盤整備後の土地利用

○都市整備、農整備の事業が完了した後、それぞれの土地利用が開始されます

- 賃貸の契約期間が満了後、どのように土地利用を図っていいのかわからない
- 土地を相続したが、相続税などの問題で土地を手放したい
- 現在農業を行っているが高齢のため継続できないし、息子が土地を売りたいといっている
- 土地を貸しているが、住民の高齢化が目立ち空き家が増えてきた



丘陵地区のまちづくりをどのような形で保全していくか(マネジメント)を決めておかないと、
進出企業や土地利用者(居住者)が本地区への魅力を感じなくなってしまう
(まちの魅力を高め、各自の土地の資産価値、使用価値が高くなります)



まちづくりの持続、発展のため丘陵地区をマネジメントする組織が必要です

3. 整備機構の設立にむけて

まちづくりの持続、発展のため丘陵地区をマネジメントする組織(=整備機構)が必要



整備機構は担う役割の大きさが大きいほど、責任や運営資金も比例して大きくなります



整備機構の運営は直接運営と共同利用(役割の分離・連携)に分けることができます



整備機構を直接運営するか、まちづくり協議会がこれまで果たしてきた、
あるいはこれから果たす役割から考えて共同利用で運営しますか



(1) 整備機構の役割

丘陵地区の整備を進めるためには、地権者の思いや考えなどの意向を把握し、土地交換を始め基盤整備後の土地利用について地権者の相談や提案を行っていく「丘陵地区整備機構」の役割が重要となっています



考えられる機構のかかわり(役割)は

① 相談・アドバイス

例) 土地利用を共同でしたいが、どうしていいかわからない
→ 同じ思いの人を集めて、組織化のお手伝い

② 丘陵地区全体のマネジメン

例) 都市整備や農整備がバラバラにならないように丘陵地区全体の調整をする

③ 仲介・あっせん

例) 農地として利用したいが自分では耕作できない
→ 貸農園等ができるようにお手伝いしましょうか

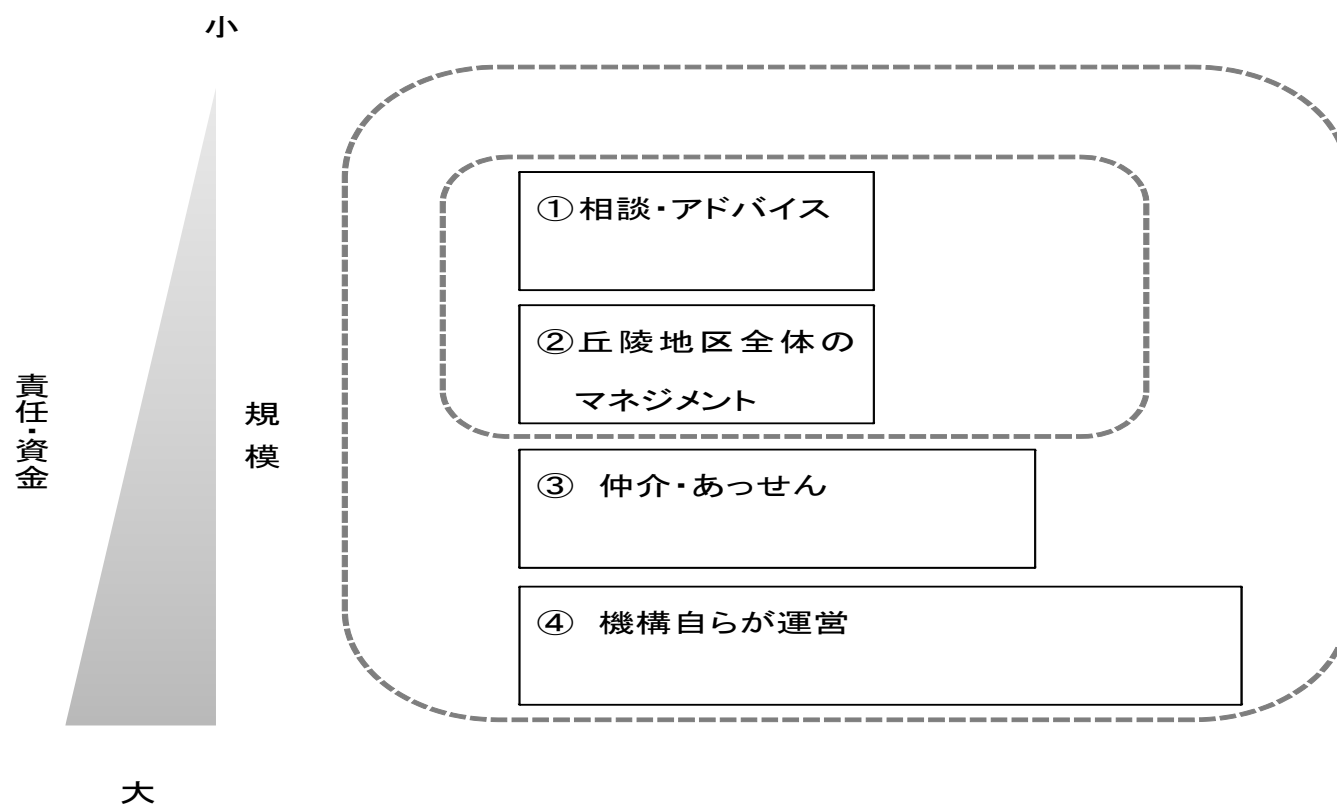
④ 機構自ら経営・運営

例) 機構が相談から賃貸・売却あるいは貸農園等の運営まで行う

(2) 整備機構の役割と責任

整備機構の役割が大きくなれば、組織の規模も大きくなり、それに比例して責任や資金が大きくなります。

図.整備機構の役割と責任・資金のイメージ





(3) 整備機構の運営について

整備機構の運営については、「どのような効果」「地権者にとってのメリット」について考える必要があります。

① 直接運営する場合

○運営経費の捻出は

- ・組織の構成によりますが、自ら営業し、不動産の売買・仲介・あっせん、貸農園等の運営など整備機構が直接行うことから、地権者の出資によるものになります。

○利用者負担

参考例) 株式会社の場合、概算では必要経費は 1 人当たり約 50 万円/年※

※総必要経費/地権者数(まちづくり協議会会員数)

○どのような効果

- ・業務の地域への外注など、地域資源の活用、周辺観光資源との連携など、地域の産業振興に貢献します
- ・地元雇用など雇用促進効果が期待できます

○地権者のメリット

- ・土地の資産価値や使用価値を高めることができます

② 共同利用する場合

整備機構は相談・アドバイスや丘陵地区全体のマネジメントなど土地売買を効果的に結びつける、あるいはまちづくりなど地域貢献的な役割と土地の売買・仲介・あっせんや貸農園等の経営などの役割を担っています



まちづくり企業議会は

○地権者の意見(希望)の集約・まちづくり計画、まちづくりの保全など、地権者に対する相談・アドバイスそして各事業主体間の調整など丘陵地区全体のマネジメントを行っており、地権者としての丘陵地区のマネジメント組織としての役割を果たしている



整備機構をマネジメントするためには、土地の売買・仲介・あっせンをまちづくり協議会が丘陵地区まちづくりの主体としてまちづくりルールに基づき役割を果たす必要があります