

## 第1、現地の状況

1. 位置 地図1、2のとおり（地図の掲載は省略します）  
ここは物納財産で払い下げをしていった地区で80～90%は払い下げが完了。  
残10%あり
2. 広さ 約120 m×140 m=約1.5 ha
3. 居住者（世帯） 約100軒（うち20軒が商・工）
4. 特徴 ・地区内道路はすべて私道  
・外国人も多い。借家人も多い。  
・敷地20坪程度の小規模宅地多い。

## 第2、第2回まちづくり協議会（世話人約20名の会合）のテーマ

1. 協議会運営について（司会 T氏）
  - (1) 役員選出 会長、副会長、事務局、会計など
  - (2) 御屋敷通6丁目まちづくり協議会規約の決定
  - (3) まちづくり助成の制度の説明
2. 今後の進め方
  - (1) 8月末 市の事業計画決定予定  
——これに向けて地元の意見を集約する。
  - (2) そのため本日はあらゆる疑問、質問を市にぶつける。

## 第3、討議のポイント

1. 討議の前提としての市の説明
  - (1) 都市計画決定のメリット
    - ① 立退きの場合、5,000万円の控除ができる。
    - ② 区画整理事業用の仮設住宅の予算措置がとれたため建設できる。
  - (2) ハーバーランドの事務所に行政の担当者が常駐し、住民の相談を受け付けている。
  - (3) 減歩——10%未満にする。
  - (4) 5月末に土地の買い取りの価格が決定するので買い取りが具体的に進められる。
  - (5) まちづくりコンサルとの契約は市で完了。要請あれば派遣可能
  - (6) 区画整理事業用の仮設住宅は土地の提供があれば建設可能  
——仮設用の土地を買う交渉、借りる交渉を個別に行っている  
(5月末に値段決定)  
——まとまった敷地が確保できれば仮設住宅を建てる。  
——夏にも完成予定
  - (7) 5月末に2号ニュースを発行し共同化のメリットを解説する。  
・区画整理事業で自己の土地が道路・公園・広場に該当する  
人だけではなく共同化をする場合は仮設住宅に入れる（住宅、工場も可）(?)。  
共同化をして欲しい。
  - (8) 共同化についての説明
    - ① (例) 優良建築物整備事業がある。  
地区500 m<sup>2</sup>以上、敷地300 m<sup>2</sup>以上で可
    - ② 新長田は住宅市街地総合整備事業の範囲に入っているのでその手法の活用  
400 m<sup>2</sup>以上であれば助成可能（7年度は200 m<sup>2</sup>以上にできないか検討中）
2. 具体的質疑
  - (1) 御屋敷町6丁目は周辺はすべて公道であるが、内部はすべて私道

→これを4mの公道にする(A案)。その他B案、C案も考える。

→しかしこれによって減歩は必然。

(2) しかし周辺の幹線街路や公園に充てるための減歩はしない。

身近な生活道路や生活公園のための減歩に限定する。

過少宅地については減歩しないようにする(傾斜減歩)。

(3) 建ぺい率60%のため、例えば敷地20坪の場合従前の建物がそのまま建てられるとは限らない(従前建物は敷地いっぱい建っていた場合)

→共同化が必要になってくる。

また、飛び換地でもっと安いところに移ることもある。

住むだけならニュータウンに移ることも可能。

(4) 値段どうきまるのか。

5月末に価格が決まるが震災減価される見込み(特に商業地)

(5) 用途地域によって建ぺい率、容積率が異なるためその地図

が欲しい。→OK。すぐ提出する。

(6) 共同化することについての質問多数

——御屋敷町6丁目内で共同建て替えをする手法

c f. 他地区に換地して共同建て替え、飛び換地、共同住宅区

(7) 生活用道路は何メートル必要か。また生活用道路は本当に必要か。

(8) 共同化の意思のある人が集まればコンサルを派遣するというのではなく、

2人でやれば〇〇になる。5人なら〇〇になるなどサンプルを示してもらわないと

住民はわからないため、そういう資料が欲しい。→OK。提出する。

(9) 松野・御屋敷線(南北)が北部は幅17mであるが南部は幅13mとなっている。

これは南には松野住宅があるためというのなら北の方も幅13mでよい。

#### 第4、感想

(1) 都市計画決定についての意見書が出たのは1名だけ(容積率をアップして欲しい)に見られるように地元の区画整理事業に対する反対はそれほど強くない。

(2) 地区内意見は70%はまとまっている。

10%未満の人が転出することを決めている。

あまり自分達の負担なくまちづくりができるように考えている。

→有能なコンサルが入る必要あり、入ればまとまるであろう。

(3) 行政も真剣に対応しており、行政と住民との関係は良好

(4) なお地元ではコンサルに依頼して手書きの図面を作成(?)

他方市側も地区内道路A、B、C案を作成(?)

(5) 共同建替の手法については地元ですでにコンサルからパンフをもらって検討中(T氏はいったん転出しようとしたが残留を決定。→共同建替を具体的に検討)

(6) リーダーの存在(T氏)が何よりも大きい。

T氏のリーダーシップがあれば、地主、借家人、外国人など立場の相異が多いが何とかまとまるだろう。

(7) 2段階都市計画決定の意味が不明(8月末には事業決定をするのか?)

より詳細な都市計画決定をするのか?)