

# 駅前通り地区 区画整理だより

第18号

## 「まちづくり」の具体を 議論しましょう

会長 高貴 博樹

日頃、「区画整理」と「まちづくり」のご理解とご協力を頂き誠にありがとうございます。

さて、この事業の最近の動向であります。今年一月一九日練馬区江古田の「スノーベルえごた」の視察を行いました。この目的は「共同建替」についてでした。何棟かの建物を一棟のビルにして、これに何人かの所有者、権利者が入居し、さらに新しく権利を得た人も入居しているというものであります。

また、今年九月二十八日にも、この共同建替の仕組みについて勉強会を行い、さらに理解を深めたところであります。この勉強会で他地域のお話があり、この共同建替で高齢者の住まいづくりの実現をしている山形県鶴岡市のお話がありました。共同で造った建物の中に商店があり、権利者の居宅や店舗があり、さらに介護施設や高齢者マンションがあるといったお話でした。

さて、茂原市のマスタープランの中にある「茂原地区のまちづくり方針」には、「行政・文化・教育・福祉・医療など複合拠点機能の充実」という一文が出てきます。つまり茂原地区においては、コンパクトシティとして、行政機能や、福祉として「介護施設」、文化としては例えば「複合的な施設」、医療については「高度救急の医療センター」が必要になると思います。さらに今後の高齢者社会では、「街中居住」などの希望もあるはずですから、「高齢者マンション」なども需要が沢山あると思います。

茂原駅前通り地区は、マスタープランの中で、「茂原地区」に含まれているため、先に述べた機能の一部を担う必要があると思っております。

発行人  
・茂原駅前通り地区  
まちづくり推進協議会  
・茂原市役所 都市整備課

TEL 0475-408115

ります。では茂原駅前通り地区を具体的にどのようなまちにしていきたいか。それを検討する時がまさに今だと思えます。ぜひ皆様のご指導ご協力ご参加をお願いいたします。

## 第一回勉強会 共同建物について学びました



●テーマ 「まちづくりと共同建替への仕組みについて」

●開催日 平成三十年九月二十八日

●場所 駐車場管理事務所

茂原駅前通り地区土地区画整理事業は、既成市街地の土地区画整理事業であるため、玉突き式で移転補償を行っており、かねてから事業の長期化が問題となっておりました。それを改善する手立てとして、平成二十九年度勉強会及び視察研修で建物の共同化について学びました。

今年度もそれに引き続き、建物の共同化について、昨年度より深い内容で勉強会を実施しました。そして、講師には、他市町村でいくつもの共同化事業に携わっている、合同会社住まい・まちづくりデザインワークスの野田明宏氏をお招きし、ご講演いただきました。

●建物の共同化とは  
複数の権利者が建物を一体的に整備することを言います。

### ●建物の共同化のメリット・デメリット

Q1 管理費や修繕積立金など戸建のときには必要としない支出があるのでは？

A1 ライフサイクルコストというものがありません。これは建物の維持費です。共同住宅では管理費用の積み立てがありますが、これは戸建でもリフォームや修繕などで貯蓄しておかなければなりません。そのため、戸建と共同住宅で金額は大きく異なります。取り決めで、集めることで、建物の寿命を全うできるように適正な管理ができます。

Q2 戸建と異なり、子ども達に処分しづらい資産を相続させることになるのでは？

A2 共同住宅には、自分の持ち分である専用部分と共有部分の2つがあります。分譲マンションと同様の形態をとっており、各々の事情で売却が可能です。しかし、戸建の場合は売却時の状況に依り、更地にしてから売却が可能ですが、共同住宅の場合、そういったことは個人では行えないというデメリットがあります。

Q3 戸建と異なり、何をすることも個人で決められないのでは？

A3 建物の計画や管理などにおいて、個人の意見だけで進められることは限られます。しかし逆に共同体だからこそ、自分では思いつかないような意見が取り入れられたり、描ける将来像が広がることもあります。

Q4 共同化の費用負担はどうなるのか？

A4 場合ごとに規模は変わりますが、従前の土地資産によって、共同建物の床を費用負担無く得ることが出来ます。詳細を省くと、土地については、従前より小さくなる代わりに、建物の床を取得できるイメージです。

Q5 建物の維持・管理の体制は？

A5 区分所有建物ができる管理組合が結

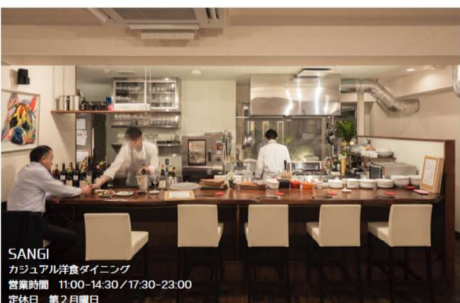
成されます。管理組合が組合員の財産を適正に保持する役割を担い、維持管理を実施します。大規模な建物になると、管理をコンサルタントに委託するケースもありますが、小規模な共同建物であれば、自己管理や一部の委託するというケースも多いです。

Q6 共有持分で誰かが亡くなり、相続人不在となった場合、他の人が売却できるのか？

A6 もし相続人不在となるのがわかっているのであれば、亡くなった権利は管理組合に移管するようにしておくケースが多いです。

### ●共同建物の紹介

勉強会の中で具体例として挙げられた共同建物を紹介します。今回は共同建物の店舗部分の所有や管理について「COMICHI石巻」を紹介していただきました。



一階には店舗が三軒入っており、二階以上にはシェアハウスと権利者の住居があります。

この建物は、一階の店舗部分の所有・管理運営に工夫があります。地元の複数のまちづくり団体等が合同会社を作り、その合同会社が所有し、テナントの貸出を行っています。地権者だけでは、費用面や管理面で所有が難しいという問題を解決している例です。また所有しているのが、まちづくり団体を中心とした合同会社ですので、まちの活性化を図るイベント等にも利用されており、賑わいの創出にも一役買っています。

一緒に「まちづくり」を考えてくれるメンバーを募集しています

茂原駅前通り地区まちづくり推進協議会は、権利者等から組織されており、また、その中には、全体会議を代表する機関として「代議員総会」を、執行機関として「幹事会」を設置しております。

活動としましては勉強会等を実施することと、「まちづくり」をどのように行っていくかを学びながら、検討を行っております。その「代議員」又は「幹事」として、茂原駅前通り地区まちづくり推進協議会にご協力いただける方を随時募集しております。一年間における代議員、幹事の主な活動は次のとおりです。

●主な活動内容

- 例：平成二十九年度
五月二十六日 第一回幹事会
六月二十九日 代議員総会
八月八日 第二回幹事会
九月二十九日 勉強会
十二月十八日 雑談会
一月十九日 視察研修
三月十三日 意見交換会
三月二十六日 第三回幹事会

※原則として、代議員の方は代議員総会、幹事の方は代議員総会及び幹事会への参加をお願いしております。

また、勉強会、雑談会、視察研修等は、幹事・代議員でなくとも会員の方はどなたでもご参加いただけます。ご興味のある方はご案内をお送りいたしますので、茂原駅前通り地区まちづくり推進協議会事務局（茂原市役所都市整備課）までご連絡ください。

代議員または幹事として、茂原駅前通り地区まちづくり推進協議会の活動にご参加いただける方、また詳しいお話を聞きたい方も、まちづくり推進協議会事務局までご連絡ください。ぜひ一緒に「まちづくり」を考えてみませんか。

土地区画整理審議会委員選挙のお知らせ

審議会は権利者の意思を出来るだけ事業の上に反映すること、事業が民主的かつ能率的に運営される趣旨で設けられている施行者の諮問機関であり、法律において審議会を設置することとなっております。

茂原駅前通り地区の審議会委員の定数は施行規模により十名と定められており、本年十二月九日が任期満了による選挙となります。

●審議会委員のおもな仕事

審議会が行うことができる具体的な権限には、①施行者が審議会の意見を聞かなければならない事項と②施行者が審議会の同意を必要とする事項があり、これらの議事について審議するものです。

- ① 意見を聞かなければならない事項
・換地計画の作成、変更に関する事
・仮換地の指定に関する事
・減価補償金の交付に関する事
② 審議会の同意を必要とする事項
・評価委員の選任
・過小宅地または過小借地の基準の決定に関する事

- ・地積が小さくて換地を定めない場合
・大きな土地の地積を特に減じて換地する場合
・立体換地に関する事

●審議会委員の任期

五年
平成三十年十二月二十日から
平成三十五年十二月十九日まで

●審議委員十名の構成

- ・学識経験者 二名
（市長が選任します）
・地権者及び借地権者の中から、それぞれの総数の割合に応じて選挙により決定します。

（現在の人数）
土地所有者 七名
借地権者 一名

●選挙内容

- ① 選挙期日の公告
平成三十年九月六日
（市の掲示板にて公告を行いました）
② 選挙期日
平成三十年十二月九日（日）
③ 選挙人名簿の縦覧
平成三十年十月十二日から
平成三十年十月二十五日まで
（市役所都市整備課にて縦覧を行いました）
④ 選挙権について
宅地の所有者または借地権者は宅地の大きさ、筆数にかかわらず一個の選挙に関する権利を有しており、両方の権利がある場合は二個の権利を有することになります。

- ⑤ 被選挙権について
選挙権を有する者は被選挙権も有しますが、次に掲げる者は該当しません。
・未成年者
・禁治産者または準禁治産者
・禁こ以上の刑に処せられ、執行が終わるまで等

※選挙権についてはこのような制限はありません。
⑥ 立候補しようとする者は立候補届、推薦による場合は、立候補推薦届及び承諾書を提出することにより候補者となることが出来ます。
立候補受付期間
平成三十年十一月六日から
平成三十年十一月十五日まで（予定）
受付時間
午前八時三十分から午後五時まで
受付場所
都市整備課

十月十二日 選挙人名簿の縦覧開始
十月二十五日 選挙人名簿の縦覧完了

十一月十九日 選挙人名簿の訂正の公告
選挙人名簿の確定の公告
委員定数の公告

十一月六日 立候補受付開始日

十一月十五日 立候補届の締切日

十一月十六日 立候補者の氏名の公告

十一月二十二日 学識経験者の選任

十一月二十九日 選挙場並びに投票時間及び開票日時時の公告

十二月九日 選挙期日（投票日）

十二月十日 当選人の公告
当選人への通知

十二月十九日 旧委員任期満了日

十二月二十日 新委員任期開始日

茂原駅前通り地区土地区画整理事業に関する、ご意見ご要望または疑問等ございましたら次のお問い合わせ先までご連絡ください。

【お問い合わせ先】

茂原駅前通り地区まちづくり推進協議会事務局
茂原市役所都市建設部都市整備課区画整理係
〒297-8511
千葉県茂原市道表一番地
電話：0475-20-1548（直通）