

## 課題

### 区画整理の事業手法を用いたまちづくりにおける、問題点・課題

- ・ 着手前の合意形成が困難、権利調整に労がかかる
- ・ 事業の長期化（商売や生活の補償、改築等が困難、住民減少による地域活動の低下、次世代への負担）
- ・ 換地（評価に対する異議、換地、小区画地）
- ・ 事業費負担（減歩、保留売却地の増、公共用地への買上依存、区画整理隣接地の無償便益の矛盾）
- ・ 事業後のまちづくりをどうするか（従前住民の減少、新規居住者の増、街の特徴創出）

### 事業を進めていく上での留意点・進め方に対する提案

- ・ 事業を長期化させない。（合意形成、権利調整、都市計画決定のスピードアップとタイミングを調整する。また工区分けを考える。）
- ・ 住民参加のまちづくり（区画整理はまちづくりの一部に過ぎない。防災面や道路、公園の配置などのハード面だけで終わるのではなく、どんなまちにしたいのか、そこに住む住民自身が事業期間中も含めて十分な検討を行い、事業に反映させたり、地域活動を活発化させたり、新たな取り組みを行う必要がある。）

まちづくり人材育成講座(第7回)課題

区画整理の事業手法を用いたまちづくりにおける問題点・課題とは何だと思いませんか？  
また、今後事業を進めていく上での留意点・進め方に関する提案等について、あなたの考えを述べなさい。

平成20年 1月 7日

第6・7回の講座を通じ、浜松市の土地区画整理事業の概要及び実態の一部に触れさせて頂き、浜松市街地の現況を漠然と且つ「何をやっているんだ!」と思っていた事柄が見えて来て、目から鱗の心境です。

浜松市の再開発「魅力ある都心づくり」で、良好な市街地を形成するため、民間活力を導入し一体的・総合的に \*1.宅地の統合 \*2.災害に強い建物 \*3.開放空間の確保等を実施し、安全で快適な都市環境の創出と商業をはじめとする地区の活性化を実現する為に、種々の事業が展開されており同慶の至りであります。

中でも、変革の途上とは言え「浜松市の顔 薫る文化の中区」と銘打った、旧浜松市街地への現況を見据えた上で高密度なまちづくり展開の早期実現が待たれます。浜松駅周辺を商業の中心に見据えようにも、商人が少なくなった現実と市郊外での消費者抱込み型モール等の攻勢にその業容をどうするかが課題であり、仮転出した住民の帰着と官民の諸施策による住民の流入増が必要です。言換えれば「街の活性化基盤は、住民の支えと継続力にある。」と言えます。

その為に、該当地区を活かすのは、核となる目玉の存在と、住民の活性化意欲が旺盛で良きリーダーを得て、計画の要件を明示しているか等にかかっており、まちづくりの専門家との連携等による区画整理の事業手法活用は、当を得た進め方だと考えます。

即ち他力本願的・タナボタ的な風見鶏の輩が居るとこれらが「個の利権」を背に、総論賛成・末論不承知で足を引っ張り、前進を阻まれることになり兼ねないが、広い見地からの展開への支援を受けることができ、最適案の導入につながると思います。

これらは、感情の縫れが増幅され、理屈立てして計画推進の障害となるケースが見受けられ、解決には「時」は必要となると推測されます。例えば「蛇が卵を飲んだ様な計画道路」等が長期間存在する……この様な場合、市民打上型の対応方法等の法整備(議員立法等)が必要ではないかと考えます。

又区画整理事業は、着手から地盤整備までに途方も無く時間がかかって来ており、民意の統合・維持は大変な苦労があると推察すると共に「計画決定から地盤整備期間の短縮」に金融機関等を巻き込んだの関係各位の一層の努力が必要であると痛感するものです。更に真のまちづくりには、ウワモノ処理が重なり大変な労力と資金が必要となってきますが、各々の夢を実現する為に頑張ってもらいたいと願うものです。

まとめとして、事業の発起から熟成までは、紆余曲折あることを承知の上で、時を費やす事はやむを得ないが、区画整理実行段階では優先度を定め短期間に仕上げ(総花的推進排除) 早期に住民等によるウワモノづくりにバトンタッチすべきと考えます。

**区画整理の事業手法を用いたまちづくりにおける問題点・課題とは何だと思いますか？**  
また、今後事業を進めていく上での留意点、進め方に関する提案等について、あなたの考えを述べてください。

行政のやることは時間がかかる。「出来るだけ、やるんだかわからん、担当が変わればそれっきり」と、住民には悪評・あきらめが定着している。  
かといって、今のように住民主導・住民参加と言われても、その手法・手順もわからず、だれかがやってくれるもの、議員にやってもらう、行政がやるもの、との貴方まかせ。すべてのことに言えることだが住民の意識改革には、かなりのエネルギーと時間がかかる。高齢社会だけになんら疑問視することなく踏襲にしている人々のなんと多いこと。行政もそこをよく把握し心得た上で住民に振ってほしいし、それを、仕事としている職員・議員はもっと勉強してほしい。

街づくりは、いっしょうけんめいやっている人は、自分のことは、度外視で、地域のためにがんばる。土地を持っている人は先祖からの大事な土地・自分のものとの意識が強く、土地への執着が強いが所詮土地の多くは一代でどうこうできるものではなく、ころがりこんできた土地であったり、めぐりあい・チャンスで手に入れるなど、土地がらみのうわさ、トラブルは山とある。小作人が大地主になっていたり、川の氾濫、戦後のどさくさで居座ったひと、相続争い、国道拡張にかかったとか、東名・第二東名でお金が入ったの、はずれたのと。高齢化・後継者不足で田畑は荒地が目立ち虫食い状態。

土地はみんなのもの、地球のもの。地域のため、将来のため、環境のため、地球のためと大きな心で整備が進められないものだろうか。このままでは地球は百年もたないというのに。

浜松市の自治会組織の磐石なことは全国的にも有名だ。浜松市はなにかにつけて自治会長に依頼する。しかし、最近の自治会長は年齢順であったり、当番せいで毎年交代するなど、自治会でのまちづくり活動はしていないところが多い。でも市は自治会長に説明すれば、市民全体の了解を得たものとする。自治会長の意見は市民全体の意見と捕らえかねない所がある。

いろいろな面で発する方と、受け取り方の食い違いが生じている。浜松市は広くなり、環境・考え方も異なる地域で、認識の差・格差はますます広がり、自己主義的な考え方が多くなった現在、なにをするにも大変な状況になった。そんな中で人材育成はいろいろな地域、いろいろな層の集まり、もっと多くの人が集まって、ディスカッション・検証する場になってほしい。

## 区画整理の事業手法を用いた「まちづくり」の問題点・課題

1. 今迄、高竜地域をただいつまであのような状態で放置されているのか、ただ漠然と思い、汚い環境不備な土地だと認識していただけでした。  
ただ、昔から交流のあった商店が、いつの間にか消え、棚に囲まれた土地になってしまったという印象で、どうなって、その後はどうなるのか、自分の生活圏外の事としか、とらえられていません。理解できません。(見学しての感想)
2. 当地区で、いろいろな計画が、平成9年に基本計画が承認され、公共施設の建設が未整備のまま現在に至り、無残な現状をさらしていることは、何をやっているのかと、ほんとうにびっくりで、問題点、課題など、具体的なことは頭の中に描けません。  
平成9年の都市計画の決定から平成20年までの10年間は、何をしていたのでしょうか。今後計画通り、事業が進行しても、ほんとうに平成26年に事業が完成するのでしょうか。とにかく答えらしきものは浮かんできません。(事業費193億)  
昔、私が中学生の頃、浜松の中心街から、少し足を南に歩くと「砂山商店街」とその周辺の町、商店は活気があり、中心街よりも物価も安くお客と店主とのコミュニケーションもよく、親しみがある、暖かい町でした。今、デパート・スーパーストアへ行けば、自分のほしいものは何でも、お金を出せば手に入ります。しかし、「今日はいいお天気ですね」とか、「こんなものが入荷しているから持っていかない」「この魚はこうして作るとおいしいよ」「この衣料は着やすく、洗濯しやすいよ」と言うような会話は聞かれません。親しみのある温かい雰囲気忘れられません。残念です。  
こんな世代に住み易い「まちづくり」を頭に描いて作っていかうとしても、物造って魂入らず、ただ建物と道路が整備されたまちになるだけで、魅力を感じない、人の行き交う「まち」にはなりません。  
高竜地区のみなさんが、ほんとうにいろいろ考え、人が住んで何かが生まれ、次の時代の人々に引き継がれる、「まちづくり」をされますよう、また地域の皆さんの努力が報いられますようお願いしています。  
行政にあまり期待をしない、自分たちで「まちづくり」をしてください。

以上