

タイトル：組合区画整理の事業再構築の検討

著者：鎌滝裕司

発表年：2000年

団体/大会名：区画整理フォーラム 2000

【概要】

現在取り組んでいる組合区画整理事業は、組合設立から15年経過していたが、経済状況の変化や組合員の合意形成の面などから事業が中断し、事業進捗状況は25%にとどまっていた。そのため、行政・組合員から事業の見直しが求められ、社会経済状況に対応した事業再構築の検討を行ったので、報告する。

（地区概要）

事業目的：新市街地型の区画整理であり、スプロールの防止と宅地供給が主な目的

組合認可日：昭和59年3月

組合員数：約350名

位置：私鉄駅から徒歩10分程度の距離にあり、鉄道沿いに位置する。地区内には、既存の都市幹線道路が南北方向に1本走っている。地形はほぼ平坦地であるが、地区の北西は一部傾斜地となっている。

【内容】

◆事業の背景

本地区は、昭和59年3月に組合が設立されたが、15年経過した現段階で事業進捗状況は、25%にとどまっている。その主な原因は「組合員の合意形成がはかられていない」ことにある。

・組合員の合意形成がはかられていなかった原因

組合設立からこれまでの経緯において、組合員をはじめ総代会等への説明不足が原因と思われる。実際に組合設立時の同意率の低さ、設計図の変更に対する説明不足、事業計画と換地設計における各段階での説明不足等も合意形成がとれない要因であった。

・事業推進協議会の設立

事業進捗率が15年で25%という状況の中、説明不足という問題に対応すべく、理事会とは別に「事業推進協議会」という組織の設立がなされた。

現理事会の方針は、「できる限りの情報公開」と「組合員との対話」とし、組合員の合意形成に努めることである。

◆課題の抽出

・組合員の合意形成における課題

組合員の合意形成が図られなかった主な原因は、事業計画や換地設計など、各段階での説明不足にあると思われる。そのため、情報公開や組合員との対話などの対策が必要であった。

・事業運営に関する資金面での課題

地価の下落による保留地処分金の低下が想定されることや、建物移転や事業長期化による事業費増加から収支のバランスが悪く、大幅な事業費不足に陥ることが必至であった。

◆課題解決への対応策

・組合員の合意形成への対応策

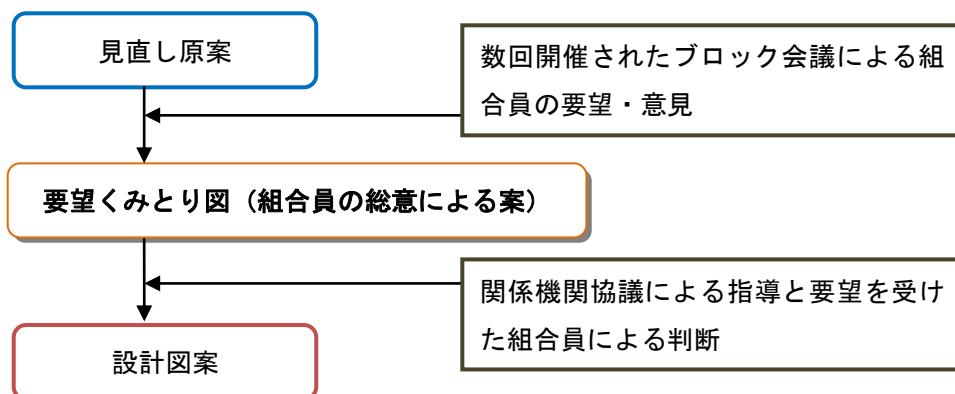
(設計図の見直し)

組合員参加による事業再構築のためのアンケートを行った結果、主な要望は「設計図の見直し」と「換地設計の見直し」であった。

これに対し、組合員からの要望や意見を整理し、理事会において「見直し原案」を作成。

以下のフローで設計図案を作成した。

見直し原案⇒設計図案作成フロー



(ブロック会議の開催)

「要望くみとり図」作成にあたっては、なるべく多くの組合員から意見を集約するため、ブロック会議を数多く開催した。その結果、多くの意見を設計図に反映させることが可能になった。

・資金計画に関する対応策

◇財源の確保：助成金制度の検討

◇保留地処分計画の見直し：位置、規模、形状、処分時期、処分価格等の見直し

◇工事費の削減：移転計画の見直し、工事の仕様変更、多年度工事の一括発注

◇設計図の見直し：公共用地を削減し保留地に充当

◆効果

理事会の組織変更により組合員の事業への対応が変化し、組合員の合意形成が図られつつあることが大きな効果といえる。ブロック会議においても組合員の意見を多く取り入れて設計図の作成に取り組めた。区画整理という大きな事業を実現するためには、地元が共通認識を持って事業に取り組むことが必要である。