

平成 9年 5月 9日

東長崎土地区画整理事務所

まちづくり・かわら版

— 平間・東地区のまちづくり情報誌 (NO. 5) — H9. 5

新緑の候、皆様方におかれましては、ますますご健勝のこととお喜び申し上げます。

さて、昨年の7月から実施しておりました地形測量も平成9年3月末をもって無事終了いたしました。これも、皆様方のご協力の賜と感謝いたしております。

又、各地区のまちづくり委員さんと、まちづくりの計画素案作りに向けて勉強会を行っている状況です。

今後とも、皆様のご協力とご理解を賜りますようよろしくお願いいたします。

尚、今回で情報誌の発行も5回目になるわけですが「まちづくり・かわら版」としての役目を果たせるよう、今後とも努力し内容を充実させていきたいと考えておりますので、載せたい情報がありましたら、東長崎土地区画整理事務所の事務局に御一報下さい。

「かわら版の内容」

- ・ 平間・東地区のまちづくりの最近の動向 . . . 2ページ
- ・ まちづくりQ&A (減歩について) . . . 3～5ページ

平間・東地区のまちづくりの最近の動向

(平間地区)

- H9. 2 2 21 (金) まちづくり情報誌 (No. 4) 配布
- H9. 2. 21 (金) 19時00分～ 平間町まちづくり勉強会の開催
平間町公民館……参加者 (平間町役員、まちづくり委員)
(勉強会の内容) まちづくり計画 (案) の検討 (公園、排水等 図面利用)

(馬場地区)

- H9. 2 2. 6 (木) 19時30分～ まちづくり情報誌 (No. 4) 配布
馬場地区まちづくり勉強会の開催
馬場地区公民館……参加者 (馬場地区まちづくり委員)
(勉強会の内容) まちづくり計画 (案) の検討 (公園、排水等 図面利用)

(清藤地区)

- H9. 2 2. 13 (木) 19時00分～ まちづくり情報誌 (No. 4) 配布
清藤地区まちづくり勉強会の開催
清藤地区公民館……参加者 (清藤地区まちづくり委員)
(勉強会の内容) 正垣水田組合のアンケートの報告
まちづくり計画 (案) の検討 (公園、排水等 図面利用)

今年度より、みなさんと行っております勉強会での計画素案を、より具体的な内容として充実させるため、専門のコンサルタントに業務委託するよう計画しています。

まちづくり Q & A

「減歩」 ・ 「減歩率」 とは何ですか？！

土地区画整理事業は、事業に必要な土地を地区内の地権者から少しずつ出していただく仕組みになっており、従前の土地は、それぞれ面積が減少した土地に置き換えられることとなりますが、この個々の土地の面積が事業により減少することを「減歩」といいます。

減歩はその目的により「公共減歩」と「保留地減歩」に分けられます。「公共減歩」とは、事業により道路、公園等の公共施設が整備されますが、その公共施設の用地を確保するための減歩をいい、「保留地減歩」とは、事業費の一部に充てるために売却する土地（これを保留地という。）を確保するための減歩のことをいいます。公共減歩と保留地減歩とを合わせたものを「合算減歩」、即ちこれが実際の減歩です。その割合を「合算減歩率」又は単に「減歩率」といいます。

この減歩は、もちろん施行者が無制限に行うことができるのではなく、原則的には土地の区画が整ったことや公共施設が整備されたこと等により、各々の土地について生じる利用価値の増進の範囲内で行うことができるものです。この範囲を超える換地が行われた場合でも、地権者全体の中で調整を行い、精算の段階で金銭により補てんされるので、個々の地権者の財産権を侵害することはありません。

「平均減歩率」 とは何ですか？！

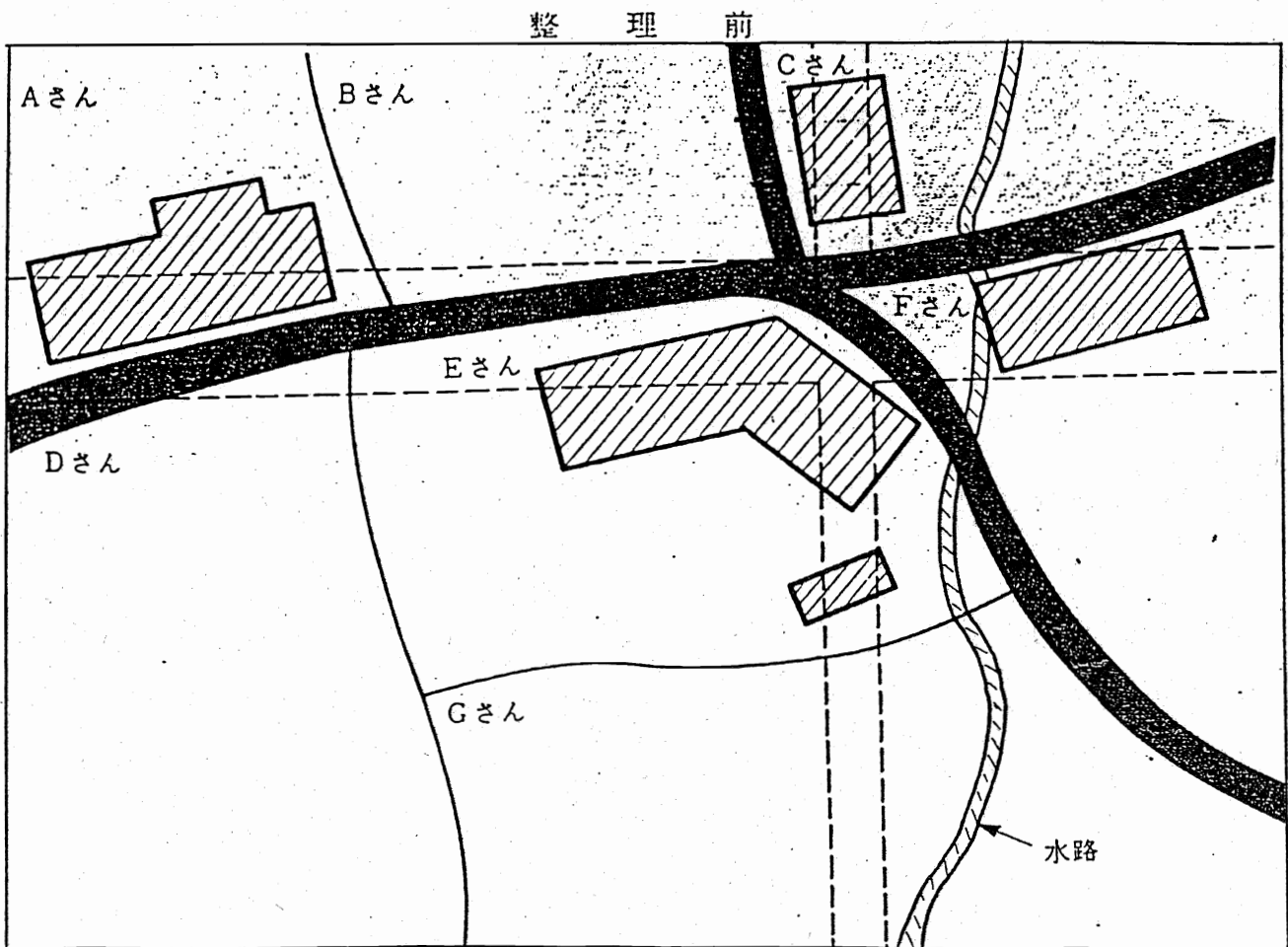
施行地区全体の土地の減歩率を「平均減歩率」といいますが、この平均減歩率は、区域内の全部の土地が平等に負担するのではなく、区画整理事業によって受ける利益の程度に応じて、地権者ごとに公平に差がつけられます。例えば、平均減歩率が25%の場合でも、減歩率が35%の土地もあれば、15%の土地もあるわけです。この減歩率の計算は、換地設計又は換地計画において、一定の方式に従って公平になされます。この減歩率を各々の土地ごとに差をつけることによって、受益の公平、いいかえれば負担の公平が保たれるのです。

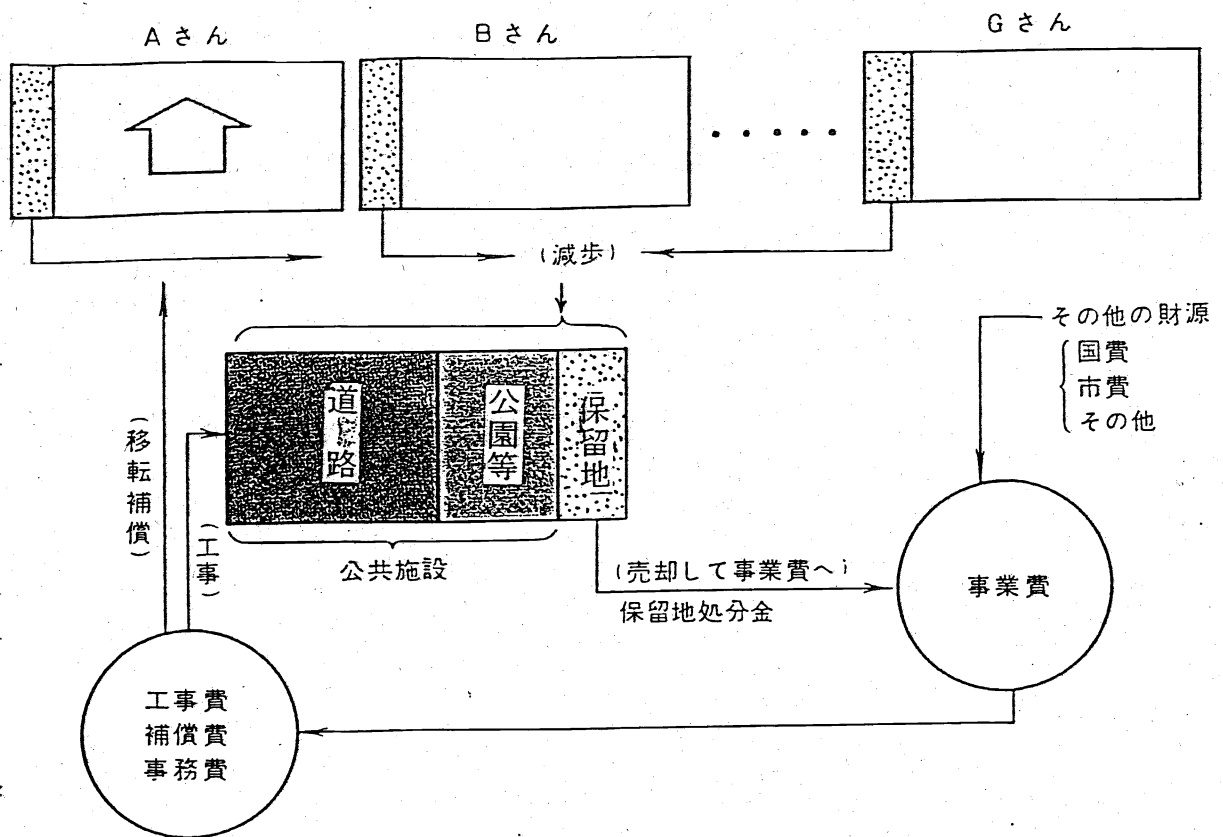
「保留地」とは何ですか？！

「保留地」とは、事業の施行により整備される土地の、一部を換地として定めず、売却して事業費に充てるために、確保する土地をいいます。

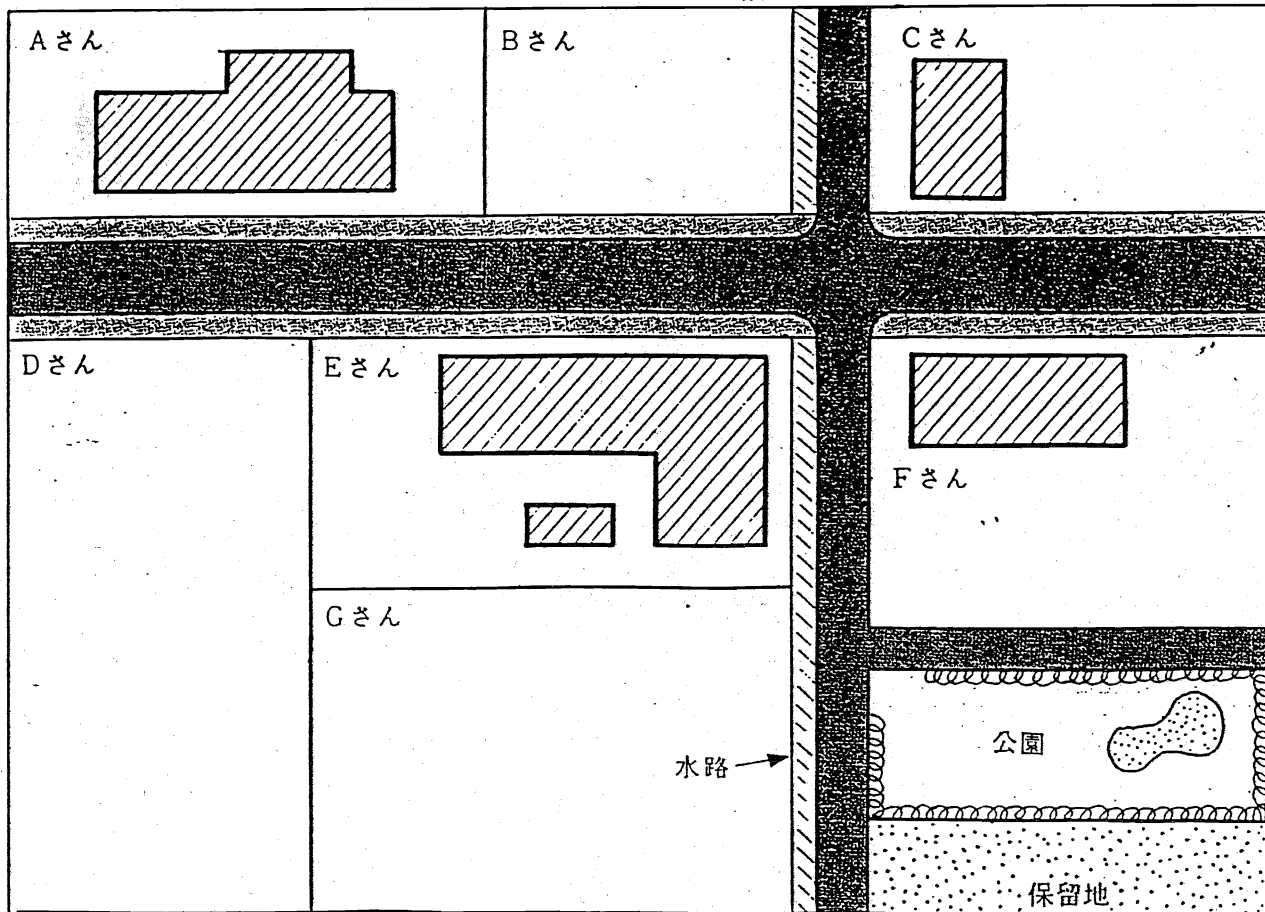
この保留地は、公共団体等施行の場合には、換地計画において事業施行後の宅地価額の総額が、施行前の宅地価額の総額を超える場合には、その差額の範囲内で保留地を定めることができます。

この場合は、土地区画整理審議会（地区内の土地所有者、学識経験者等で構成）の同意を得て定められます。





整 理 後



※まちづくりに対してのご意見、ご質問、ご要望等がありましたら、遠慮なく「平間・東地区まちづくり委員会」の委員さん、または下記の事務局までお願いいたします。

連絡先：事務局 長崎市東長崎土地区画整理事務所（企画係）

担 当 金谷、清田、久保、白川

☎ 39-5381