

まちづくり・かわら版

平間・東地区のまちづくり情報誌

区画整理 Q&A 特集号



～ 松尾文男さんのいちご ～


No. 23
平成16年2月26日

編集・発行
施行者：長崎市
(東長崎土地区画整理事務所)

立春の候、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。今後も皆様方とともに平間・東地区のまちづくりを進めていきますので、よろしくお願いたします。

さて、昨年11月27日から12月10日まで2週間にわたり開催した仮換地案の仮供覧に、お忙しい中多数の方々にお越しいただきありがとうございました。

仮換地案の仮供覧において、皆様方が一番気になっていた個別の減歩率や換地の位置などが明らかになったことで、新たな疑問や不安が生じてきているようです。

このような疑問や不安にお答えし、もう一度土地区画整理事業とはどういうものなのかをご理解いただくために、よくあるご質問にお答えさせていただきます。

なお、今号発行にともなう**まちづくり総会は開催いたしません**ので、内容等ご不明な点がございましたら16ページの担当者までお問い合わせ願います。

！ 注意事項

- 1 図の各項目の割合は、実際の割合とは多少異なる場合もあります。
- 2 今号の各種数値は、現在の事業計画書(平成14年5月31日公告)に基づいて作成しているため、今後の事業計画変更に伴い変更する可能性があります。

「もくじ」は2ページ



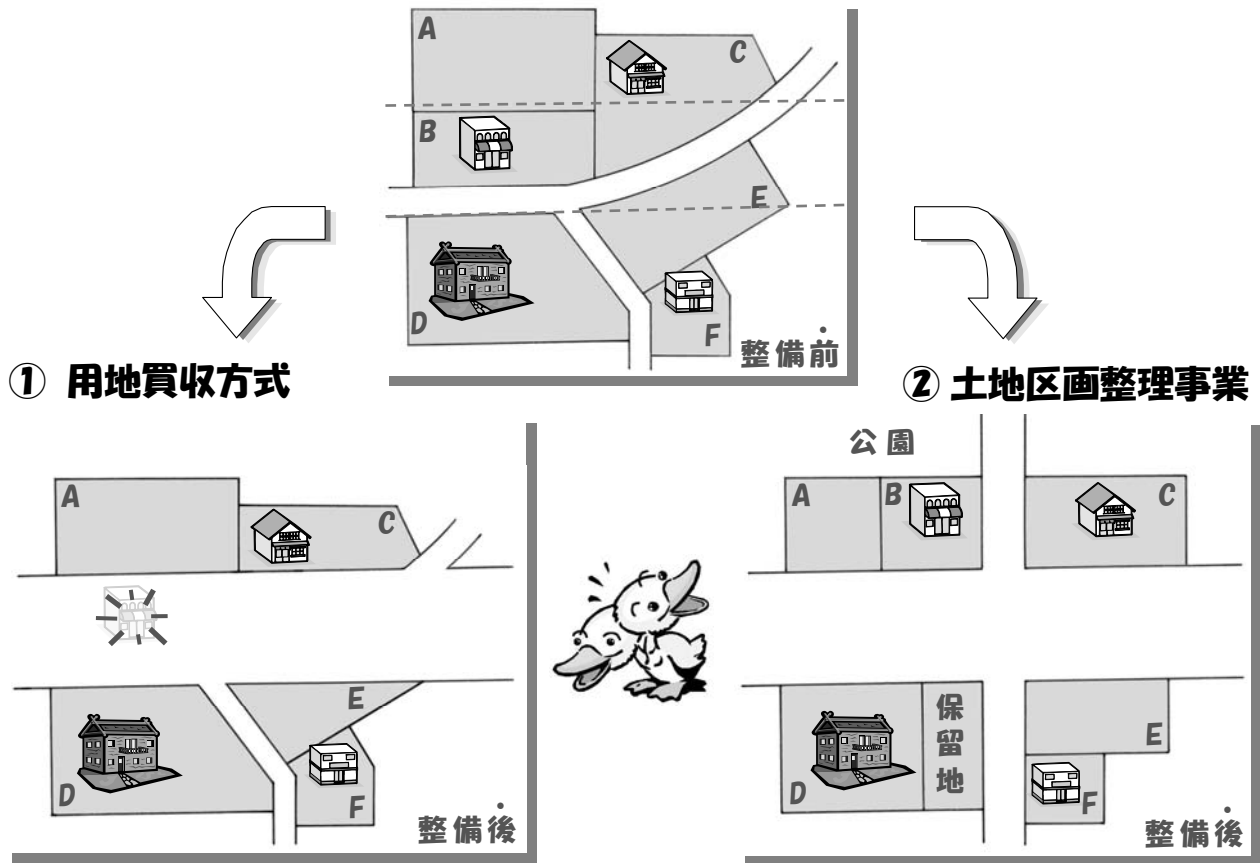
「もくじ」

● なぜ土地区画整理事業なの？	3ページ
1 負担	
2 受益	4ページ
3 公平性	
4 総合的なまちづくり	
● 広い道路だけ別につくれないの？	5ページ
1 補助金の限度額	
2 用地費分で区画道路等をつくります	
● 減歩率は下げられないの？	6ページ
1 「減歩」	
2 「公共減歩」	
3 「公共減歩率」	
4 「保留地減歩」	7ページ
5 「保留地減歩率」	
6 「合算減歩」と「合算減歩率」	8ページ
7 減歩率を下げる方法	
8 「公共減歩率」を下げる	
9 「保留地減歩率」を下げる	10ページ
10 陸運支局跡地で下がった「合算減歩率」	11ページ
● 減歩率が違うのはなぜ？	12ページ
1 事業ごとに異なる平均減歩率	
2 宅地ごとに異なる減歩率	
● 清算金はいくらになるの？	13ページ
1 「清算金」	
2 単価と金額	14ページ
3 誰に	
4 交付と徴収	
● 仮換地案に関する質問	15ページ
1 要望書を出したけど回答が来ない	
2 保留地がいい場所にあるのはなぜ？	
3 仮換地案は決定なのか？	
● 今後のスケジュール & お問い合わせ先	16ページ

Q

なぜ土地区画整理事業なの？

なぜ、平間・東地区におけるまちづくりの方法として、土地区画整理事業を選択したのでしょうか。その理由を用地買収方式による都市計画道路(区画整理のことば参照)の整備と比較してご説明します。



まちづくりの方法の比較

1 負担

都市計画道路をつくるために必要な土地は、誰が負担するのでしょうか。

用地買収方式・・・必要な土地(道路予定地)を**買収**します。
(道路予定地の所有者(A,B,C,E)が負担)

土地区画整理事業・・・必要な土地(道路予定地)を**減歩**で確保します。
(地区内すべての土地所有者(A,B,C,D,E,F...)が負担)



区画整理のことば

としけいかくどうろ 都市計画道路

都市計画決定している道路のことです。
もし、土地区画整理事業が無くなったとしても、用地買収方式により街路事業として整備されます。

2 受益

都市計画道路ができると利益を受ける(便利になる)のは誰でしょうか。

どちらの方法でも、一番利益を受けるのは、都市計画道路に面する土地所有者です。

用地買収方式 …… A,C,D,E

土地区画整理事業 …… A,B,C,D,E

また、都市計画道路周辺の人(F)も間接的に利益を受けますし、都市計画道路を通過する人たちも利益を受けていると言えます。

3 公平性

都市計画道路に対する負担と受益の関係は公平でしょうか。

用地買収方式 …… **受益の度合と負担の度合が比例していないため、公平性が保たれていません。**

- | | |
|---|-------------|
| A: 土地の負担は少ないが、都市計画道路に広く面する宅地になる | (負担<受益) |
| B: 土地・建物をすべて買収されて負担が大きく、残地は無い
(別の場所に自ら土地を求めなくてはならない) | (負担=受益(金銭)) |
| C: 土地の負担もあり、都市計画道路に面する残地に建物も残る | (負担≒受益) |
| D: 土地の負担は無いが、都市計画道路に面するようになる | (受益のみ) |
| E: 土地の負担も大きく、残地は都市計画道路に面するが三角地 | (負担>受益) |
| F: 土地の負担も無く、都市計画道路にも面しない。 | (間接的受益) |

土地区画整理事業 …… **受益の度合に応じて相対的に減歩で負担しているため、公平性が保たれています。**

道路予定地の人にも換地が定められ、地区外に出る必要がありません。また、不整形な残地も生じにくくなります。

4 総合的なまちづくり

このように、用地買収方式と比較した場合、土地区画整理事業は皆さんに対して公平なまちづくりの方法であり、一部の人だけが犠牲になり、一部の人だけが利益を受けることなく、今まで築き上げた地域のつながりも維持できるのです。

まちづくりは、都市計画道路をつくればそれで終わりではなく、皆さんの生活環境をよりよいものとするために、区画道路、公園、排水施設などの公共施設を新しくつくり、改善する必要があります。

また、公共施設の整備と併せて、皆さんの土地を整理、再配置し、地区内全体の土地利用の効率を高めることも、土地区画整理事業だからできることです。

土地区画整理事業というまちづくりの方法を選んだことによる皆さんの負担は、決して少ないとは言えませんが、総合的なまちづくりで得るものも大きいと思われま





広い道路だけ別につくれないの？

土地区画整理事業と**並行して**、広い道路(都市計画道路)を**用地買収方式**でつくれるのかご説明します。

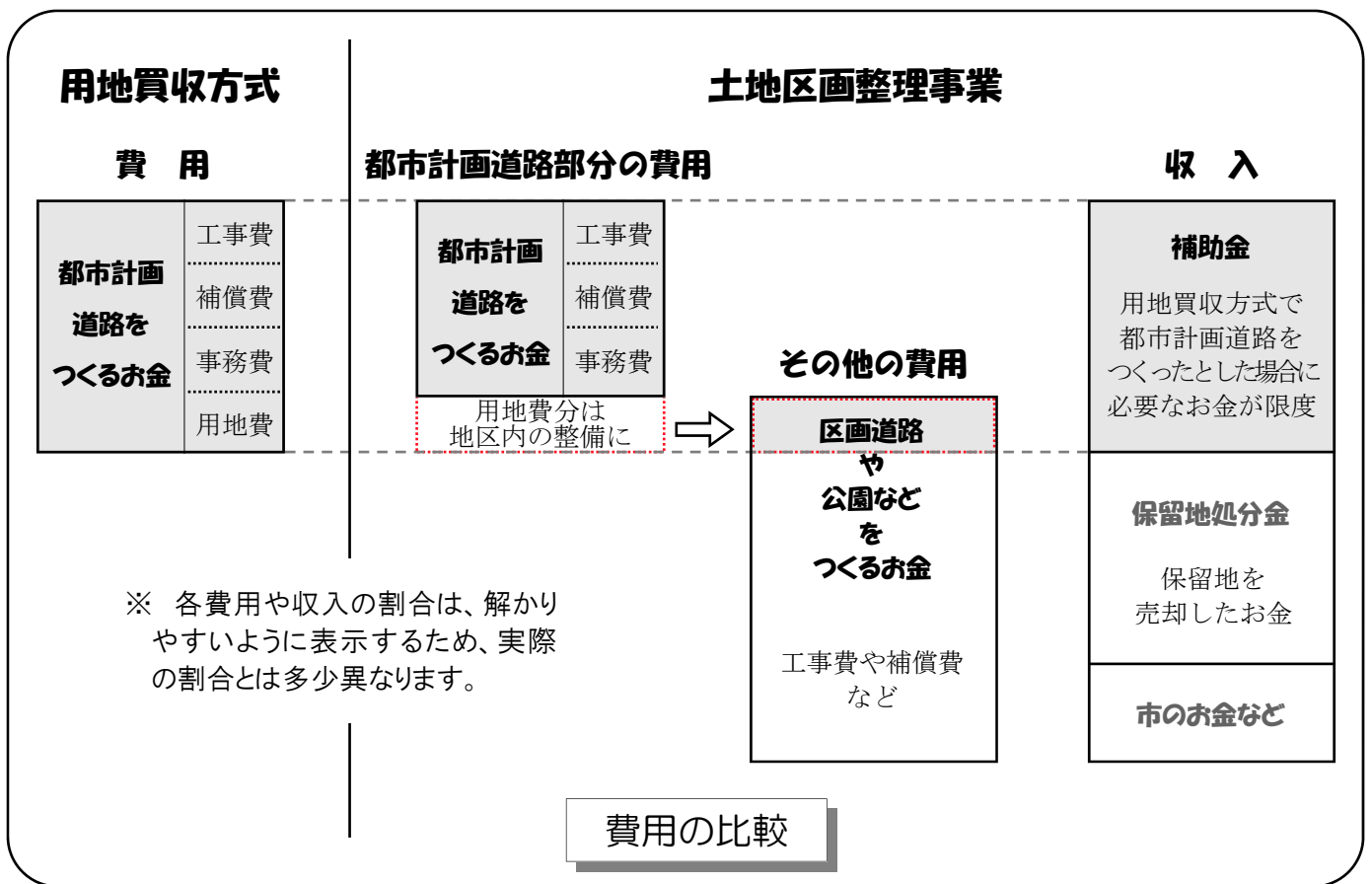
1 補助金の限度額



土地区画整理事業の「**収入**」は、主に**補助金**と**保留地処分金**です。
補助金がいくらになるかは、

「**都市計画道路を用地買収方式でつくったとした場合に必要なお金**」

になります。



2 用地費分で区画道路等をつくります

用地買収方式の「費用」には、当然土地を買うお金(用地費)が含まれていますが、土地区画整理事業では、道路予定地を買い取らないので、この分のお金を区画道路や公園などをつくる「**その他の費用**」に充てることができます。



土地区画整理事業地区内で都市計画道路を用地買収方式でつくることはできません。



減歩率は下げられないの？

減歩率は、皆さんが一番関心を持たれていることであり、私たちも一番理解しておいていただきたいことですから、ここでまず「減歩」とは何かということから復習していただき、ご質問にお答えしていきます。

1 「減歩」

げんぶ

「**減歩**」とは、「歩」(=面積の単位)を「減」ずるという意味で、土地区画整理事業において皆さんの土地を少しずつ提供していただくことです。

この「減歩」には、**公共減歩**と**保留地減歩**の2種類があります。

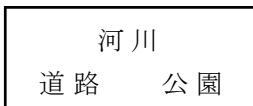


2 「公共減歩」

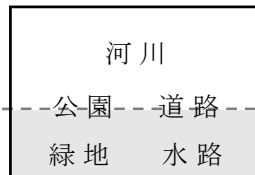
こうきょうげんぶ

「**公共減歩**」とは、減歩のうち、道路や公園などの**公共施設**(区画整理のことは参照)を新しくつくるために必要な土地のことです。

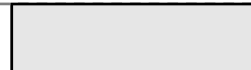
区画整理前の公共
用地の総面積



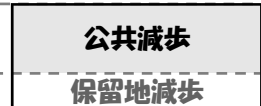
区画整理後の公共
用地の総面積



増加した公共用地
の面積



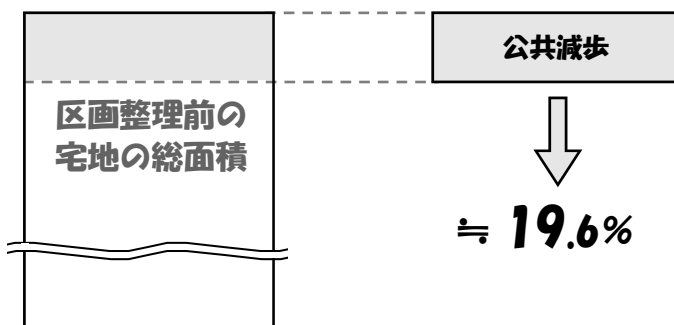
減歩



3 「公共減歩率」

こうきょうげんぶりつ

「**公共減歩率**」とは、区画整理をする前の宅地(区画整理のことは参照)の総面積に対する公共減歩の割合を示したものです。



区画整理をする前のすべての宅地から(※)平均約19.6%分の土地が、新しく道路や公園などの公共施設の用地として必要です。

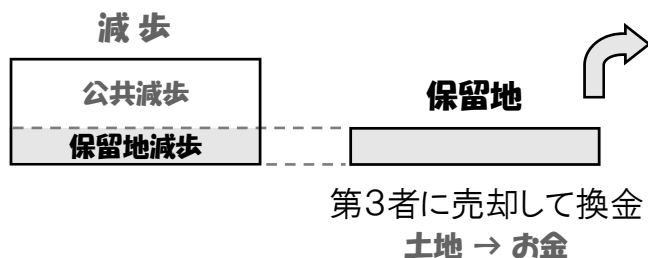
※ 平均ですから、皆さんの各宅地の公共減歩率とは異なります。

4 「保留地減歩」

ほりゆうち

保留地とは、土地所有者の方々への換地ではなく、第三者に売却し、その代金を事業費の一部に充てることを目的とした土地です。

この保留地を生み出すための減歩が、「保留地減歩」です。

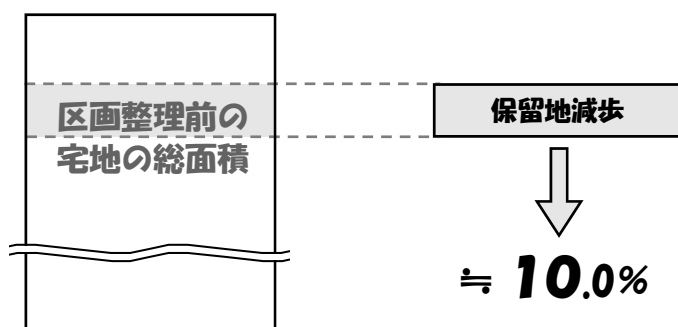


収入	支出
補助金 用地買収方式で都市計画道路をつくった場合に必要なお金が限度	工事費 道路や公園などをつくるお金
保留地処分金 保留地を売却したお金	補償費 建物や植木などを移転していただくお金
市のお金など	整地費 設計費 事務費など

5 「保留地減歩率」

ほりゅうちげんぶりつ

「保留地減歩率」とは、区画整理をする前の宅地の総面積に対する保留地減歩の割合を示したものです。



区画整理をする前のすべての宅地から(※)平均約10%分の土地が、保留地を生み出すために必要です。

※ 平均ですから、皆さんの各宅地の保留地減歩率とは異なります。



区画整理のことば

公共施設

公共施設とは、道路、公園、緑地、河川、水路など公共の用に供する施設のことです。

ちなみに、学校は公共施設ではなく公益施設になります。

したがって、学校を新しくつくるために必要な土地は公共減歩の対象とはならず、必要な土地を購入する必要があります。

宅地 (従前の宅地)

土地区画整理事業では、公共用地(道路・公園等)以外の土地は、登記簿の地目や現況が山林や田であっても、すべて**宅地**と言います。

また、**従前の宅地**とは、区画整理後に利用していただく土地(換地)に対して、区画整理前(従前)に利用されていた土地(宅地)という意味です。

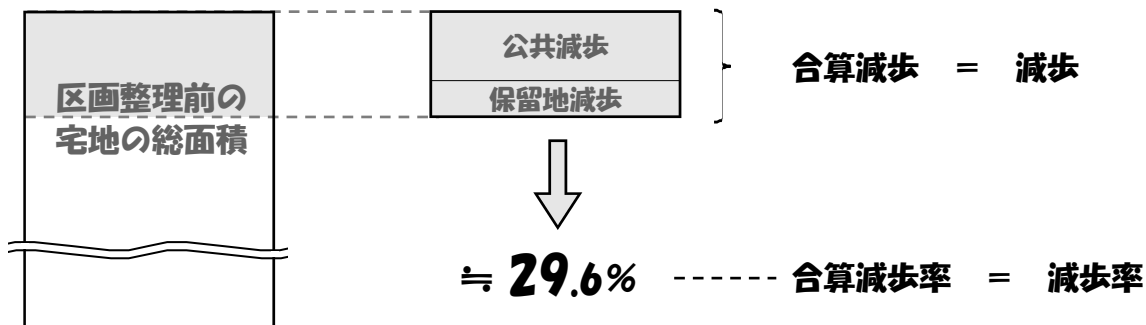
(まちづくり・かわら版No.21:2ページ参照)

6 「合算減歩」と「合算減歩率」

公共減歩と保留地減歩をあわせたものを「**合算減歩**」と言います。

「**合算減歩率**」とは、区画整理をする前の宅地の総面積に対する合算減歩の割合を示したものです。

通常、「減歩」と言っているものが、「合算減歩」のことであり、「減歩率」と言っているものが、「合算減歩率」のことです。



※ 事業全体で考えた場合の平均です。

7 減歩率を下げる方法

以上のような考え方のもと、減歩率は決まっています。

したがって、減歩率(合算減歩率)を下げるためには、
「公共減歩率」を下げる
「保留地減歩率」を下げる ことにより、実現します。



8 「公共減歩率」を下げる

公共減歩率は、公共減歩を減らすことにより下げられます。
この公共減歩を減らす方法は2つあります。

① 区画整理前の公共用地の総面積を増やす

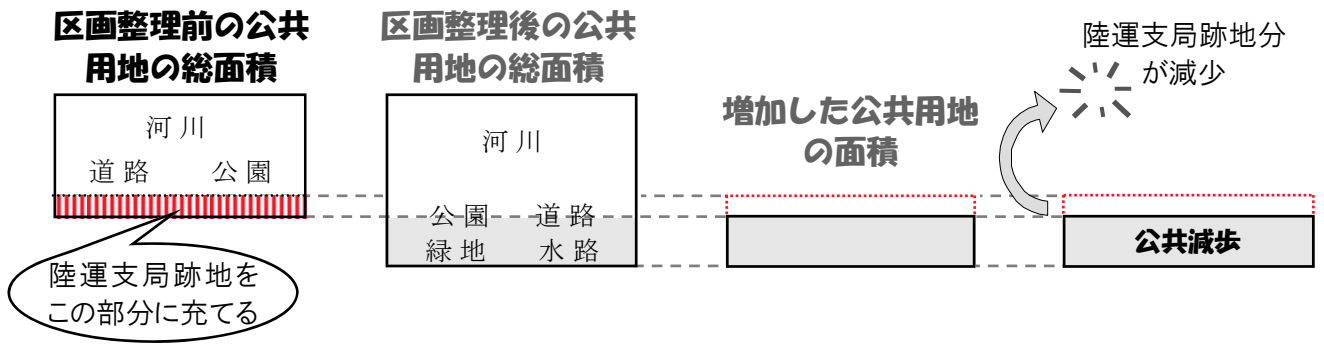
もともとある公共用地の面積を増やせば、新しくつくる道路などに必要な公共用地も少なくて済み、公共減歩が減ります。

この考え方に基づくものが、陸運支局跡地を区画整理前の公共用地に充てるというものです。

《経緯》 平成11年2月 平均減歩率を提示
平成11年5月 3地区自治会長連名で市長に陳情。
(「事業の早期着工」と「減歩率の緩和」)



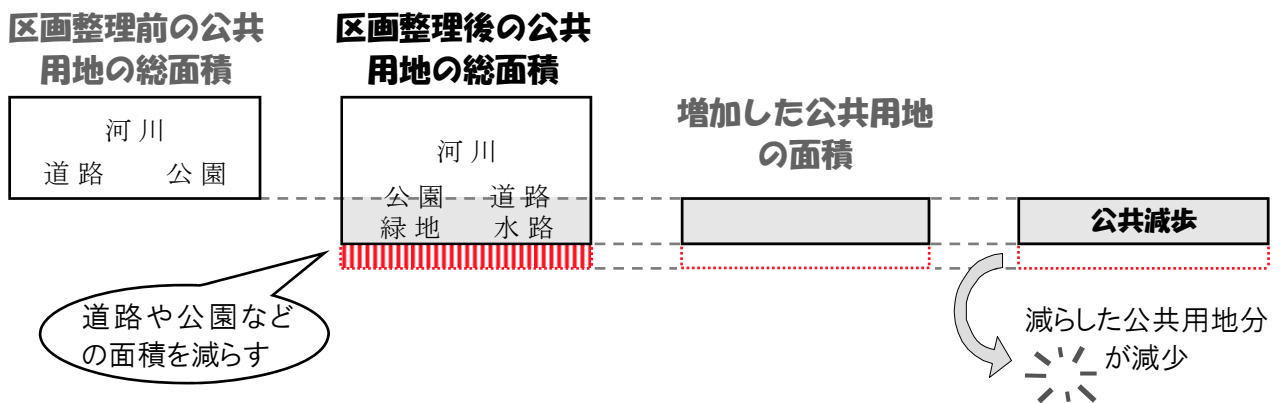
この陳情を受け、陸運支局跡地を購入し、減歩緩和に充てることを決定
平成11年11月 市長及び3地区自治会長連名で事業推進の合意書締結



✕ 陸運支局跡地以外にも土地を購入して、区画整理前の公共用地の面積を増やすことは、長崎市の財政状況から考えても困難です。

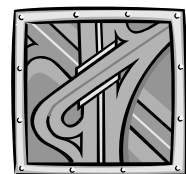
② 区画整理後の公共用地の総面積を減らす

新しくつくる道路などを減らせば、必要な公共用地も少なくて済み、区画整理前の公共用地の総面積が変わらなくても公共減歩が減ります。



増加した公共用地(公共減歩)の中で、割合が高いものは道路と公園ですから、公共減歩を減らすには、この2つを減らすと一番効果があります。

道路と公園、それぞれの場合について説明します。



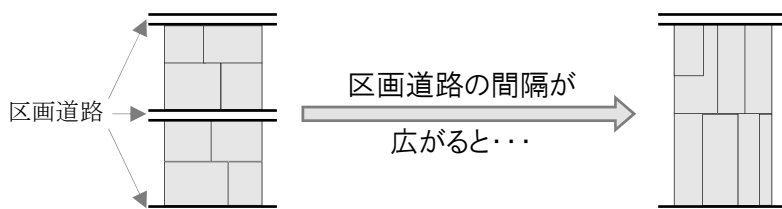
✕ 道路を減らす

2ページで説明しているように、都市計画道路は収入に関わるため無くせません。

また、都市計画道路以外の道路(区画道路)を減らすことも、非常に困難です。

区画道路は、区画整理後の宅地を有効利用できるように必要最小限配置していますから、これを減らしてしまうと逆に皆さんに不利益を与えかねません。

したがって、道路を減らして公共減歩率を減らすことはできません。



※ 全体の宅地面積は増加するが、細長い土地ばかりになって、使い勝手が悪くなってしまふ。

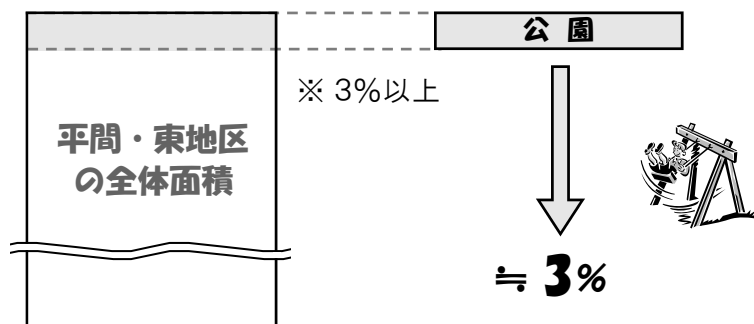
× 公園を減らす

公園の面積は、基準が決まっ
ていて、土地区画整理事業を行
う面積の3%以上確保する必要
があります。

平間・東地区でも、約3%分
確保しているため、これ以上減ら
すことは困難です。

なぜこのように公園を確保す
る必要があるのでしょうか。

公園は、子供たちの遊び場とすることや、生活に潤いを与える緑を残すことだけが目的
ではなく、広い空間を確保することで大震災などの災害が起きた場合に、まず避難する場
所としても重要です。



! このようなことから、区画整理後の公共用地の総面積を減らすことは、非常に困難であり、また、「公共施設を一体的に整備して健全かつ良好な住環境を形成する」という区画整理の目的から逸脱するおそれもあります。

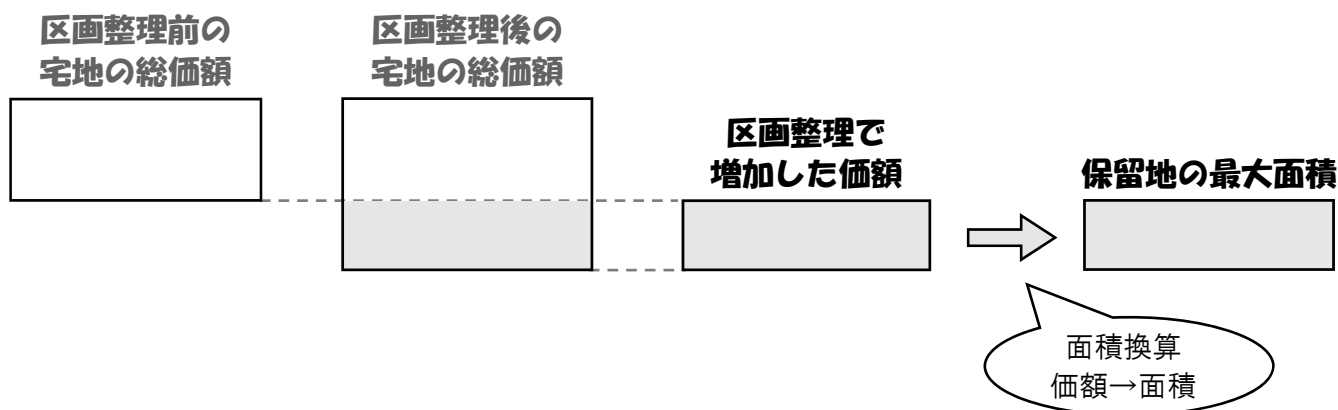
9 「保留地減歩率」を下げる

保留地減歩率は、保留地(保留地減歩)を減らすことにより下げられます。
まず、保留地の面積をどのようにして決めたのかについて説明します。

① 保留地の最大面積

長崎市が施行する土地区画整理事業において、保留地は際限なく設定できるものではなく、設定できる最大面積が決められています。

保留地の最大面積は、区画整理をする前の宅地の総価額と区画整理をした後の宅地の総価額との差、つまり区画整理をすることによって増加した価額分を最大として保留地を設定できます。

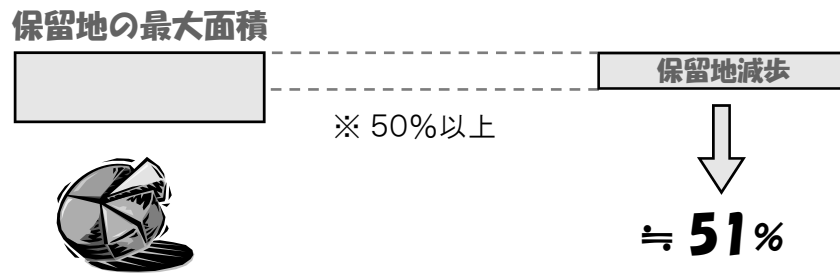


② 最大面積の50%以上

国から補助金をもらう前提として、保留地として設定できる最大面積の50%以上を実際に設定しなければなりません。

国は、区画整理を行う地区の権利者である皆さんが相応の負担をすることを前提に、優先的にお金を出してくれるのです。

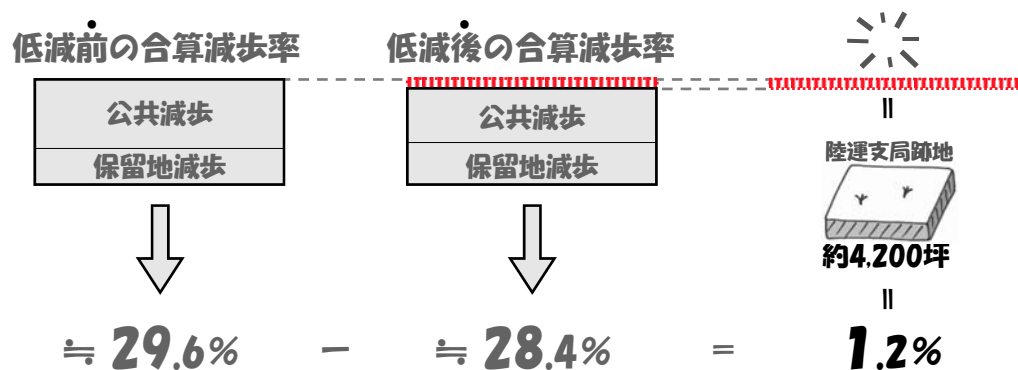
！ 平間・東地区では、国の指導に従い最大面積の約51%分を保留地に設定しており、この割合を減らすことは、非常に困難です。



10 陸運支局跡地で下がった「合算減歩率」

関係自治会を始め、まちづくり委員の方々の努力と熱意により、減歩率を下げるために施行者として何ができるのか検討してきた結果、陸運支局跡地を購入して減歩率低減に充てることを政策決定しました。(P.8参照)

陸運支局跡地(約4,200坪)が減歩率を低減する効果は、1.2%です。



以上、説明してきたとおり、減歩率を下げることは皆さんの強い要望ではあるものの、非常に困難で難しい問題です。

施行者として、これ以上の減歩率低減は難しく、今後も皆さんにご理解いただけるように説明していきたいと考えています。

！ 昨年皆さんにお見せした**仮換地案**における減歩率は、**減歩率低減後の数値**です。したがって、**仮換地案の減歩率からさらに下がるということではありません。**



減歩率が違うのはなぜ？

平均減歩率は、土地区画整理事業ごとに異なります。
また、同じ地区内であっても減歩率は宅地ごとに異なります。

1 事業ごとに異なる平均減歩率

平均減歩率は、土地区画整理事業を行う地区により様々です。

差が出る要因として、市街化状況、地形、公共施設の充実度などがありますが、分かりやすく言うと「**区画整理事業をすることによって全体としてどれだけ便利になったか**」です。

平間・東地区より低い平均減歩率の地区もありますし、逆に高い減歩率の地区もありますが、単に減歩率だけを比較して考えるのではなく、その地区の諸条件も加味しなければなりません。

参考として、近隣の土地区画整理事業の減歩率を上げておきます。

東長崎矢上地区	…	平均14.5%(減価補償金分軽減後)	(区画整理のことば参照)
諫早南部第1地区	…	平均15.8%(減価補償金分軽減後)	
長与駅周辺	…	平均29.3%(保留地減歩あり)	
長与町高田南	…	平均40.0%(保留地減歩あり)	

2 宅地ごとに異なる減歩率

同じ地区内でも減歩率は異なります。

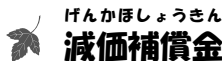
この減歩率の差は、簡単に言うと、「**区画整理をすることによってその宅地がどれだけ便利になったか**」の差です。

前述しましたが、土地区画整理事業は皆さんに対して公平です。

便利になった度合が高い人は負担(減歩率)も高くなり、便利になった度合が低い人は負担(減歩率)も低くなります。



区画整理のことば



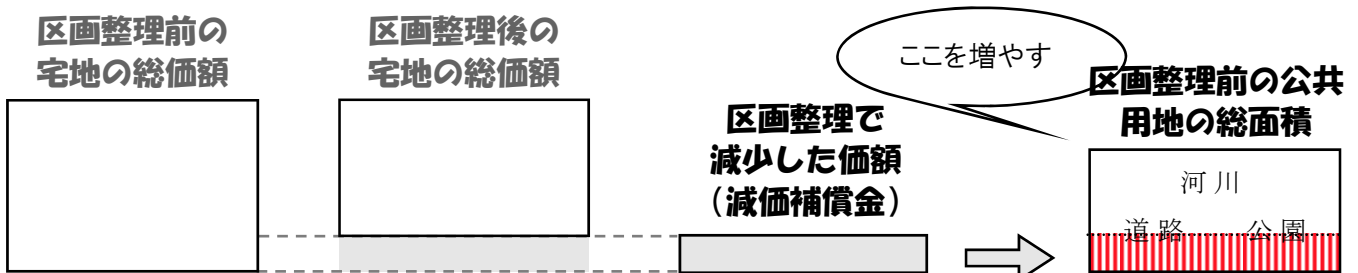
げんかほしょうきん
減価補償金

減価補償金とは、区画整理をする前の宅地の総価額と区画整理をした後の宅地の総価額との差がマイナス、つまり区画整理をすることによって価額が減少した分をお金で支払う制度です。

(10ページ:9-①保留地の最大面積参照)

通常、減価補償金分のお金で、従前の土地を購入して減歩率を下げるようにします。

(8ページ:8-①区画整理前の公共用地の総面積を増やす参照)



Q 清算金はいくらになるの？

清算金も減歩率と同様に皆さんの関心が高く、また不安材料となっているため、どのようにして清算金が生じるのかということから説明していきます。

1 『清算金』

減歩(負担)は、すべて土地で提供していただくのが原則ですが、現在の宅地や換地後の街区の状況など諸々の理由から、減歩率相当分の土地を提供していただけない場合があります。

また、同様の理由から、減歩率以上の土地を提供していただいている場合もあります。

減歩を土地で提供していただけない方が得をして、減歩分以上の土地を提供していただいた方が損をしたのでしょうか。

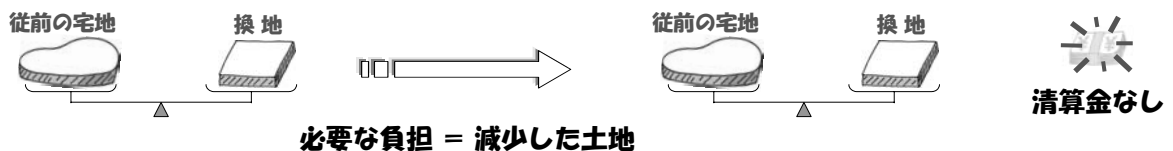
土地区画整理事業は皆さんに対して公平な負担を求めます。

地区内すべての方々が、事業に対して公平な負担をしていただくために、このような不均衡(損得)を調整しなくてはなりません。

この不均衡(損得)を調整するためのお金が『^{せいさんきん}清算金』です。

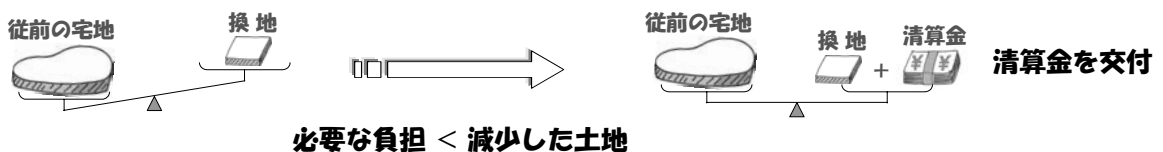
① 清算金なし

必要な負担をすべて土地で提供していただいた場合、従前の宅地と換地のバランスが保たれます。したがって、清算金は発生しません。



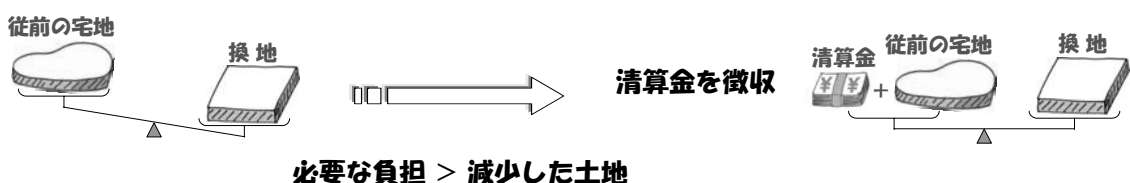
② 清算金の交付

必要な負担以上の土地を提供していただいた場合、従前の宅地と換地に不均衡が生じます。この不均衡を調整するために清算金を交付します。



③ 清算金の徴収

土地の提供が、必要な負担に満たなかった場合、従前の宅地と換地に不均衡が生じます。この不均衡を調整するために清算金を徴収します。



2 単価と金額

清算金は、すべての工事が終わって、換地処分の公告を行った日の翌日に確定します。

現時点で各換地の清算金がいくらになるのか分からないため、金額をお教えすることができません。

しかしながら、何も無い状態では皆さんが不安に思われるため、参考となるように面積でどれくらいなのかをお教えしています。

1㎡当たりの単価は、まだ決定していませんが、次のような価格を参考にします。

- ① 相続税財産評価基準路線価
- ② 固定資産税路線価
- ③ 不動産鑑定価格 など

！ 換地によってそれぞれ単価が違いますから、同じ1㎡でも清算金が確定したときには金額が異なります。

3 誰に

清算金が確定したとき、土地登記簿に記載されている所有者に清算金の交付と徴収が生じます。

事業期間は長いですから、もし仮換地指定後に土地を売買される場合は、トラブルを避けるため、清算金の帰属について売買契約書に明記することが大切です。

4 交付と徴収

① 清算金の交付

清算金の交付は、原則として一括して支払われます。

② 清算金の徴収

清算金を徴収される方は、清算金の金額に応じて分割払いすることができます。

分割払いする場合、分割回収や年数は清算金の総額により異なり、利息も発生します。

支払総額（徴収すべき清算金の総額）	支払期限（徴収を完了すべき期限）
3万円以上 8万円未満	6月以内
8万円以上 15万円未満	1年以内
15万円以上 25万円未満	1年6月以内
25万円以上 35万円未満	2年以内
35万円以上 50万円未満	2年6月以内
50万円以上 65万円未満	3年以内
65万円以上 80万円未満	3年6月以内
80万円以上 100万円未満	4年以内
100万円以上 120万円未満	4年6月以内
120万円以上	5年以内

平間・東地区土地
地区画整理事業
施行条例の別表
(第27条関係)



仮換地案に関する質問

仮換地案の仮供覧時やその後、仮換地案に関する数多くのご質問をお受けしました。その中のいくつかについてお答えしていきます。

Q 1 要望書を出したけど回答が来ない

要望書の記入要領にも記載していましたが、仮換地案の仮供覧期間中に提出していただいた『仮換地案に対する要望書』に対する個別回答は行いません。

皆さんからいただいた要望事項で、実現可能なものは調整して仮換地案を変更します。変更後の仮換地案は、今春供覧を予定しており、これが要望書の回答になります。

Q 2 保留地がいり場所にあるのはなぜ？

いい(評価が高い)場所を皆さんに換地した場合、評価が高いために減歩率も高くなり、換地の面積が小さくなりすぎてしまうため、保留地にしています。

もちろん、減歩率が高くても換地の面積を確保できる場合は、皆さんに換地しています。

また、保留地の全体面積と保留地処分金の金額は決まっており、限られた面積の中で予定している必要なお金を得るためには、高く売れる場所も確保しなければなりません。

Q 3 仮換地案は決定なのか？

皆さんは、様々な土地利用をお考えだと思います。

皆さんの考えをすべてお聞きし、調整して仮換地案を作成することが一番いいのですが、これだけの面積と権利者数となると時間的にも技術的にも不可能です。

そこで、まず施行者が客観的に仮換地案を作成し、皆さんに見ていただきました。

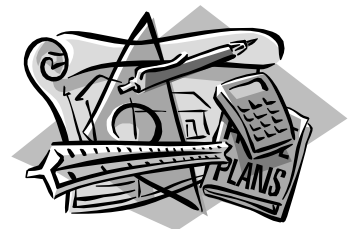
この客観的に作成した仮換地案に可能な限り皆さんの考えを反映させるため、仮供覧期間内に『仮換地案に対する要望書』を提出していただきました。

提出していただいた要望書は、内容を精査して実現可能か十分検討させていただきますが、仮換地案を作成するには様々な制約(まちづくり・かわら版No.21参照)があり、皆さんの要望事項をすべて叶えることはできません。

このため、仮換地案はすでに決定していると言われるかもしれませんが、実現可能なものは仮換地案を変更させていただきます。

したがって、昨年假供覧した仮換地案は決定ではありません。

だからと言って安易に変更できるものではないこともご理解ください。

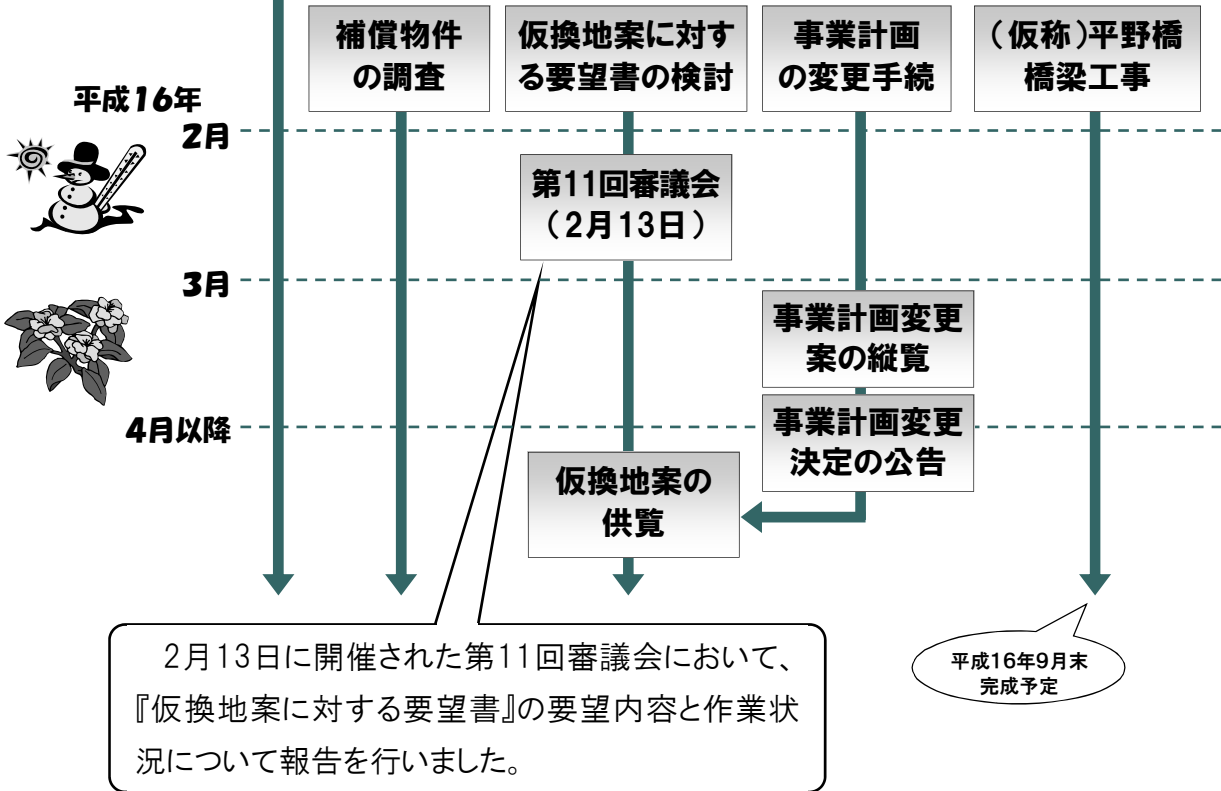




今後のスケジュール



※ 現時点での予定であるため、変更の可能性もありますので予めご了承ください。



以上、よくあるご質問についてお答えしましたが、紙面の都合により説明が足りない点多々あると思われるので、ご不明な点やその他ご質問等がございましたら、下記担当者までお気軽にお問い合わせください。

今後とも、平間・東地区土地区画整理事業に対するご理解、ご協力をお願いいたします。



編集・発行 施行者：長崎市（東長崎土地区画整理事務所）

〒851-0133

長崎市矢上町247番地の5
担当 換地係 金原、樋口

お気軽にご相談ください。
電話 095(839)5381

案内図

