

横根平子のまちづくり*通信

2014年8月発刊

横根平子のまちづくりを考える会

vol.7

「このまちの魅力って何?」と考えた時、歴史的遺産や貴重な自然を再認識することで、まちの魅力はさらに増し、特長が浮き彫りになるのではと私たちは考えます。今回はそんなまちの魅力を大特集!さらにシリーズ区画整理のテーマは「減歩」。よく聞けどホントの所は...?そんな区画整理用語について解説します。

私たちのまちは、こんなまち

どれもこれも、貴重な宝です!
 長年このまちに住んでいても、気付かないことがこんなにあったなんて!そこにはこのまちと人々が育んできた歴史が、悠々と横たわっています。

用水路
 宝池から明神川へ流れるレンガ造りの用水路。農業用の産業遺産と思われ、貴重な遺産として調査が待たれます。

ヒメボタル
 5月下旬~6月上旬の9日間調査だけで延べ130匹ほどを観測!「愛知ホタルの会」会員の深谷豊さんによると「その名の通り小さくて可愛いヒメボタルは、メスが飛べないことから生息地が限られ大変貴重です」とのこと。来年は深谷さんも調査に加わってください。みなさんも来年はぜひ一緒に幻想的な光を楽しみましょう!

ふじのみやおみきへいし 藤井宮御酒瓶子 出土地



なんと!県の指定文化財にもなっている古常滑焼。「藤井宮大明神 御酒瓶子」とへらで書かれている大変貴重なもので、鎌倉時代の作。歴史の重みを感じます。



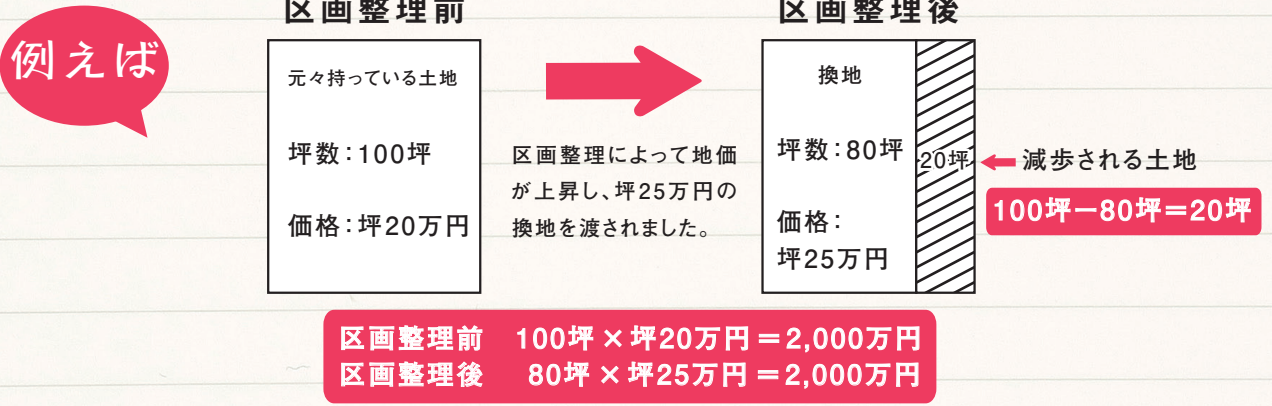
まちづくりは、今

シリーズ区画整理④ **減歩(げんぶ)**
 土地を「無償」で提供。

公共施設(公園・道路・緑地など)や保留地(事業費捻出のために売却する土地)を生み出すために、地権者が土地を「無償」で提供することを「減歩」と言います。
 つまり区画整理をすると減歩によって持っている土地の面積は必ず減ります。

Q なぜ減歩は無償になるの?

A それには「土地の価値」が大きく関係しています。
 「区画整理の前と後では、土地全体の価格・価値は変わらない」というルールがあります。区画整理をすれば、道路が広がるなどして生活が便利になると仮定し、「土地評価」が上がり、宅地の価値は上がるという前提で成り立っています。
 つまり、面積が減っても坪単価が高いため、区画整理前の土地の価値と同等になると考えるのです。



この場合、20坪が減歩されても土地全体の価値は変わらないという考え方で減歩が「無償」で行われることとなります。また、減歩率は20%となります。

☆なお、近年大府市で行われた区画整理の減歩率はおよそ40~50%です。
 つまり、元の土地の半分程度を提供して行われます。

減歩によって小規模農家は農業を続けられなくなる?

仮に50%の減歩を受けて、畑の面積を50%削られたとします。すると収穫量は畑の面積に比例して半分になります。それに加え、地価が上昇すれば税金は高くなり、負担はかなり高くなります。これでは農業を続けていくことは難しくなるでしょう。
 区画整理では「土地を売るための整備」をしたい地権者が前提ですが、「農業をそのまま継続する」「そこにそのまま住む」という地権者もいるはず。それらの地権者に配慮して農業を続けられるように、また住み続けられるように、土地の面積を変えず土地の値段も変わらないという考え方があっていいのではないのでしょうか。