

6集落でのまちづくり学習会 参加者140名！

ゴールデンウィークも過ぎ、新緑が美しく、過ごしやすい季節になりました。庭の木々にも新しい葉がいっぱい出てきて、見ていると気分もさわやかになってきます。

さて、年度も12年度に入り4月15日(土)より下表のとおり、6集落においてまちづくり学習会を開き、のべ140名の方々の参加がありました。また、その内109名の方が初めての参加で、各集落で行なった成果があったと思われます。

地区名	開催日	場所	出席者数(内初参加数)
伊保西部	4月15日(土)	自治会館	23名(17名)
伊保東部	4月18日(火)	自治会館	29名(24名)
中筋西	4月21日(金)	老人の家	7名(5名)
伊保中部	4月24日(月)	自治会館	31名(27名)
中筋東	4月26日(水)	公民館	22名(17名)
曾根	5月10日(水)	公民館	28名(19名)
合 計			140名(109名)



今回の学習会は、多くの方に参加してもらい、まちづくりの学習の輪を広めるのが目的で、内容としては第5回までの学習会のまとめとおさらいをしました。今回も講師には、野中先生と樋口先生にお願いしました。

学習会の内容

資料に基づき、市街化区域と市街化調整区域の話からまちづくり協議会の概要までを学習しました。



学習会での質問と回答

< 現況について >

Q：調整区域でも商店を開くことができるのか？

A：沿道サービスと旧集落用の店など特例がある。

Q：地区内の所有者で市外の人はいいるのか？

A：約80名いる。

Q：圃場整備した後、新幹線と明姫幹線がついて、新幹線の南のみ市街化区域になったのは、なぜか？南は、何もせずに市街化になり、北は、整備しないとイケないのは不公平。



A：S46線引き、S47新幹線開通、S55明姫完成（S39決定）。線引きの線は、わかりやすい地形地物で分けるのが通例で、もともとの集落に近い農地を将来人口の受け入れ用地として市街化区域にした。また、当時公共用地率を考えていなかったと考えられる。

Q：廃材・資材置場が多く、市街化になればどうなるのか？

A：即、どこかへ行けとはいえない。用途地域の種類によっては、新しく事務所を作ることはできなくなるが、すでにある分は、強制的に移らせることは無理で、徐々に少なくなるだろう。

Q：資材置場の環境が悪く、地区外へ移すことはできないか？

A：区画整理で地区外へ移すことは無理で、臨海部なりに移すなら他の事業と組み合わせる必要がある。地区内に集約するにしても、土地所有者と借地権者の了解が必要となる。(借地契約と違う使用目的となっているところもあるのでは。)



< 区画整理の仕組みについて >

Q：区画整理後、田のままでも減歩は同様にかかるのか？材料置場も住宅も同じ減歩になるのか？

A：公園や道路を新設しないとイケないので、減歩は同様にかかる。営農希望がたくさんあれば、部分的に道路を抜いて公共用地率を下げる事ができるが、将来問題を残すことになる。

Q：田と地上げしている土地との違いは？

A：区画整理で事業すると、営農地以外は地上げすることになり、従前地上げしている土地としてない土地では、若干減歩の差は出る。

Q：現時点で7m道路に接していて、換地の移動もなければ、どうか？

A：その土地は、増進が少ないことになるが、減歩はかかる。区画整理は、1筆ごとに事業前と後を点数で比較して精算金を決めることとなる。

Q：公共の土地も減歩あるのか？

A：区画整理法95条に減歩を配慮することができるので、取っても取らなくてもよい。多少配慮しているところが多い。

Q：それは誰が決めるのか？

A：皆さんで組合を作り、皆さんで決めることとなる。平均減歩率の設定とか精算金を少なくする方針とかは、組合で決めることとなる。

Q：区画整理組合は、ABC別々がいいのか、まとめるほうがいいのか？

A：別々より1つのほうが、経費は安くつく。ということは、減歩も少なくてすむ。単体で始まっても、途中で合併もできる。

Q：集合換地すると、今は家から近いが遠くなる。また、相続税猶予を受けており、20年間は耕作しないとイケないので、集合換地されることとなると思うが、期限後宅地にすると農地の中に家が建ち今と同じような状況になる。

A：その問題は、どうしても起こる。

Q：現在道に面していない場合減歩はどうなるのか？また、現在住宅が建っていて、減歩に出す土地がなければ、どうなるのか？

A：区画整理後すべての土地に道路が面することとなり、増進が大きいの減歩も大きくなる。減歩に出す土地がなければ、お金で清算することとなる。

Q：既存の住宅に道路予定地がかかれば、どうなるのか？

A：合法的な建築物なら組合の補償費用で移築となるが、不法なものなら100%の補償は無理。

Q：現状がかなりの虫食いになっているので、図面どおりの道路ができるのか？

A：計画段階で、移築補償を少なくする方針なら、道路が多少くの字に曲がってもかまわない。年数経てば、ますますやり難くなるので、するなら早いほうがよい。

Q：無届けで造成しているところもあり、わざと道路予定地に立てる人も出てくる。

A：無届けなら、補償費をださないこともできる。

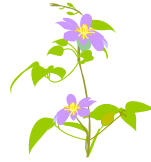
Q：圃場整備で一旦土地を出し、また区画整理で減歩なんて、寝ている子を起こすようなもの。

A：現状は、あくまで農業用であり、住宅地にするなら何らかの事業をする必要がある。減歩は少なく、効果は大きくなるよう設計プランを立ててはどうか。

Q：区画整理の最小面積と何人以上ならできるのか？

A：面積規定無いが、補助もらうなら大きいほうが良い。

3人で個人施工できるが、7人以上で組合ができる。



< 税金について >

Q：どうしても税金が上がると思うが、市の大きな方針に従うことになるので、市も協力してもらい、減歩もやむを得ないと思うので固定資産税を10年ほど据え置き方法など考えてもらえないか？

A：どこでも出る話だが、区画整理施工中は免除した例はある。

Q：市街化にして農地の税金を抑えることは、できないか？

A：生産緑地法の指定を受ければ、調整区域並の税額にできる道はある。

後に、兵庫県まちづくり局都市計画課に確認したところ

市街化区域内農地	生産緑地指定	市街化区域内農地課税
	指定なし	市街化区域内宅地課税

であり、調整区域並課税は基本的にないとの回答を得ている。

また、上表は阪神間及び神戸市に適用されるものであり、高砂市では市街化区域内農地は、市街化区域内農地としてすでに課税されている。

Q：見通しとして、財源(国・県・市の負担)わからないか？また、税額はどれくらい上がるのか？

A：一概には、申し上げられない。減歩で土地が1/4以上減っても、区画整理ならそのまま相続税猶予は受けられる。12m以上の道路が補助対象物件で、市には区画整理の助成規則がある。漫画を書いてはじめて概算費用が出る。

Q：市は、税金だけ上げて、人のふんどしで相撲を取るようなもの。

A：第三者的にみると、個人の土地の評価がかなり上がることになる。

Q：相続税が1反1億かかることになるのでは？3割の減歩なら賛成できない。

A：税金よりもっと大きな活用ができる。



< 意見、提言など >

:先生は公共用地率を上げるために事業をするといっているが、我々は、これ以上虫食いの状況無くし、環境の良い土地にするためなら犠牲を払っても良いと思っている。第1は粉塵騒音の源の工場等を南へやってもらいたい。今、土地を買うのは、業者のみである。

Q：圃場整備のときは、出坪があったのでまだ良かったが、今回区画整理すると、成功している神爪よりは、不利である。また、圃場整備後新幹線が斜めに通り、南だけ市街化になった。南北で減歩の負担差が不公平。神戸北区の区画整理見てきたが、高砂の1戸当り2反程度とは、1農地の規模が違う。要するに私は、区画整理に賛成だが、極力現状を維持し、公共用地率を抑えて、減歩を

最小限になるよう、方針を立てて欲しい。

A：まず、学習を積み重ねてもらうのが大切。かつての圃場整備は、出坪分はきちり配分しているはず。登記面積(基準地籍)が100㎡あったとして、出坪2割(地籍更正率)増しになると、120㎡をベースに設計に入る。区画整理は、更に一筆ごとに評価して設計することになる。神戸の例を出したのは、営農希望者や相続税猶予の土地もあるので集合農地にする方法があると言ったまで。この地に合う区画整理の方針を編出していくのが良いでしょう。ただ、公共用地率を20%と30%に設定するのでは、何年か先の差は出てくることになる。

Q：農地と転用済みの土地と減歩割合ではっきり分けて欲しい。金で精算する等で。また、小松原も進んでいないのは、補償と減歩の話が難しいから。役員も万歳してしまう。概要の案を提示して、具体案(たたき台)で話を進めるほうが良いのでは！

A：まちづくり協議会で意見を出し合って、みんなで案を作っていけば、あらましの事業費も出すことができる。

:日本の固定資産税は、高い。現在の農業は利益少ないのに、国は農業を保護していない。建設業が儲かるだけ。市街化にしたとしても、農地はそのままの税額にしてほしい。江戸時代に姫路藩は、綿を作り、江戸へ送り儲けたのが少数の人だけで、農家は税が重いので土地を売り、自作農は崩壊していった。現在の高砂市においては、滞納が15億もある。みな税金を払える状態にない。仮に市街化になると、社会の混乱の元になるので、税金を抑えるよう市に考えて欲しい。

Q：市の方針には、この地区を優良な住宅地にするとのことだが、少子高齢化のこの時代、ほんとうに宅地として利用されるのか？誰のための街づくりなのか？よそから入ってくる人のため？地権者の利益に本当になるのか？現在の田の所有者は、半分のみ子のために家を建てて残りは田で使用していきたい人がほとんどであると思う。区画整理をする前に再度アンケートをとって、賛否をもう一度とってほしい。極力現状のままで、市街化にする方策を市に研究してもらいたい。村の中の今住んでいる場所で、子のために家を建替える場合も多く、狭い村の道の改造もしてほしい。

A：中部、東部の新幹線の南では、最近急激に宅地化が進んでいるように、活用していきたい人も多くいるのも事実であり、この学習会で市も共に将来を考えていきたい。

:何回か学習会があったが、区画整理の勉強ばかりで現状と将来計画をもっとわかりやすく説明してほしい。

Q：市や国で10%くらいみましようとか、漠然としたものでなく目安がほしい。今のままでは理解しにくい。また、今後の学習はどうしていくのか？

A：当面の目標は、まちづくり協議会設立で、学習会については、従来学習のみであったが、今後はみなで白地図に絵を書いていくなど参加型の会にしていきたい。

Q：まち協と区画整理組合は別物か？また、まち協は、市全体のことを考え、広く市民にも募るべきではないか？

A：組合は権利者のみで構成されるが、まち協は、育友会、消防団、各種団体も入れているところが多い。

終わりに

今号のニュースは、文字ばかりで読みづらいかもしれませんが、できるだけ多くの意見を載せたかったのでこんな形になりました。今後、まちづくり協議会(仮称)を結成して、皆さんの要望を取り入れたまちづくり案をまとめていき、その案によって事業費や例えば土地区画整理事業を実施する場合の平均減歩率など、より具体的に検討できるものと思います。その為にもまず、まちづくり協議会(仮称)を結成するための皆様のご協力をお願いします。

