

～津堂・小山土地区画整理準備組合 第1回勉強会を開催しました！

令和6年12月1日（日）に開催しました、津堂・小山土地区画整理準備組合 第1回勉強会では、58名の方にお集まりいただきました。

勉強会では、花田理事長のあいさつの後、藤井寺市職員から「用途地域等について」「市街化区域編入に伴う固定資産税について」「農地の生前贈与の条件について」説明がありました。

その後、一括業務代行予定者の戸田建設（株）から「土地区画整理事業の施行区域について」「埋蔵文化財調査（試掘）について」説明がありました。



理事長のあいさつの様子

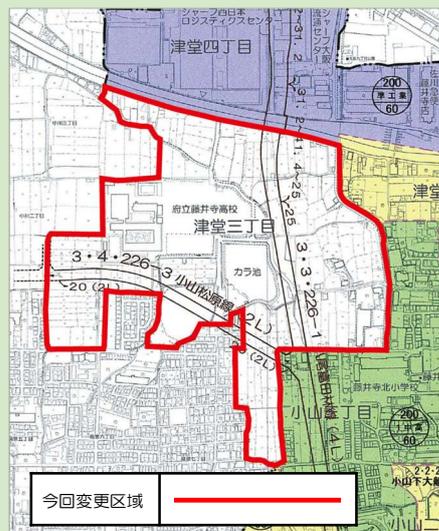
1.用途地域等について説明がありました！

令和7年度の変更及び決定に向けて手続きが進められている、大阪府決定の「区域区分（案）」、藤井寺市決定の「用途地域（案）」「防火地域及び準防火地域（案）」について都市デザイン課から、「都市計画道路（案）」「土地区画整理事業（案）」についてまち建設課から説明がありました。

※詳細は第1回勉強会資料の「用途地域等について」を参照してください。

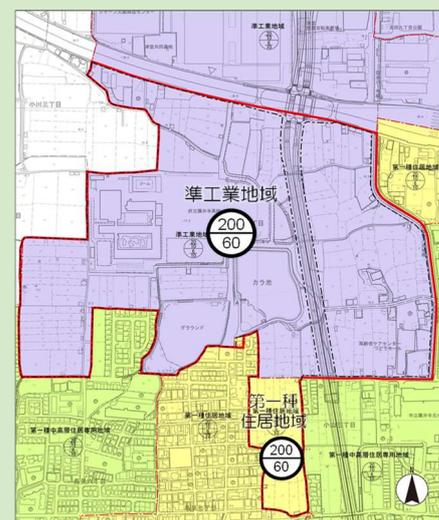
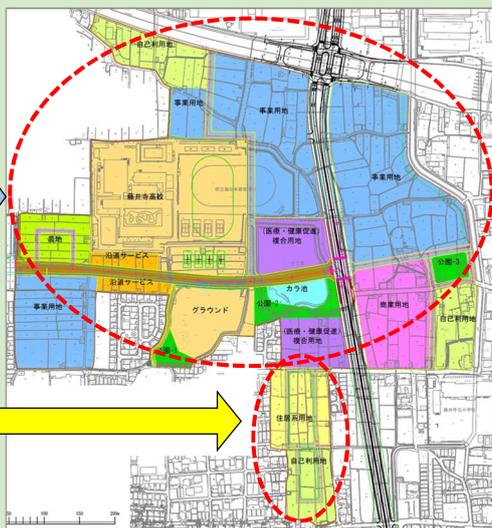
【区域区分（案） 大阪府決定】

大阪府の大きな方針として、「産業立地を促進する区域」において、「必要最小限で」市街化区域へ編入するとされているので、今回、右図に示す区域を市街化区域に編入する予定です。



事業活用エリア

住環境整備エリア



【用途地域（案） 藤井寺市決定】上図、右図参照

津堂・小山地区では、土地利用計画図を基に2つの地区に区分し、土地利用を誘導します。

《事業活用エリア》

八尾富田林線のポテンシャルを活かし、物流施設や商業施設・医療健康施設などの誘導を想定します。

○準工業地域 容積率：200% 建ぺい率：60%

《住環境整備エリア》

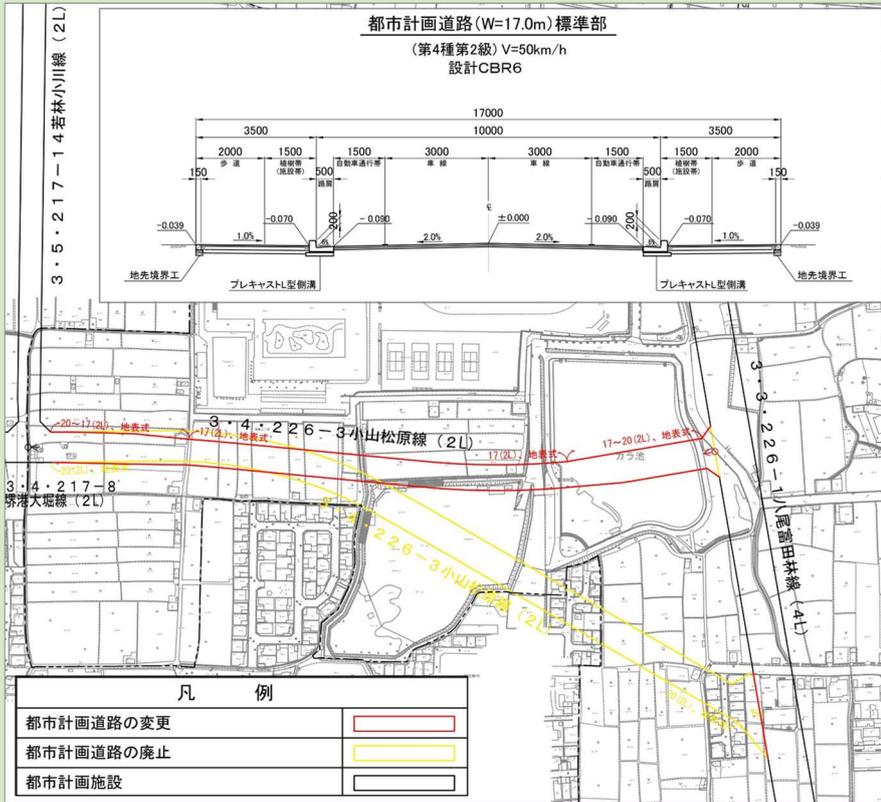
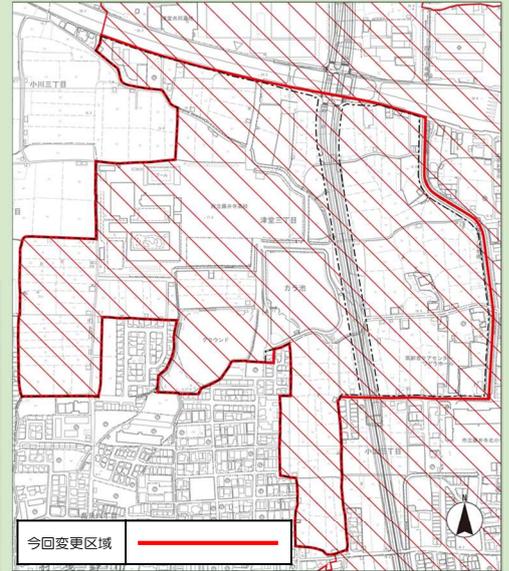
藤井寺駅から1kmの徒歩圏内という位置付けから、自己利用地を含む住宅を周辺の住宅地と調和させる用途地域を設定します。

○第一種住居地域 容積率：200% 建ぺい率：60%

【準防火地域（案） 藤井寺市決定】 右図参照

近い将来、高い確率で発生が予想される大規模地震に備え、個々の建物の耐火性能を向上させ、一体的に延焼の危険を予防し、燃え広がりにくいまちづくりをより一層推進するため準防火地域を指定します。

（建ぺい率 60%以上の市街化区域）



【都市計画道路（案） 藤井寺市決定】 左図参照

左図参照

都市計画道路山松原線は、交差点の安全性や土地区画整理事業における土地利用を踏まえ、八尾富田林線に直交する線形に変更します。また、幅員についても、現行の基準に沿った形に変更します。

（20m → 17~20m）

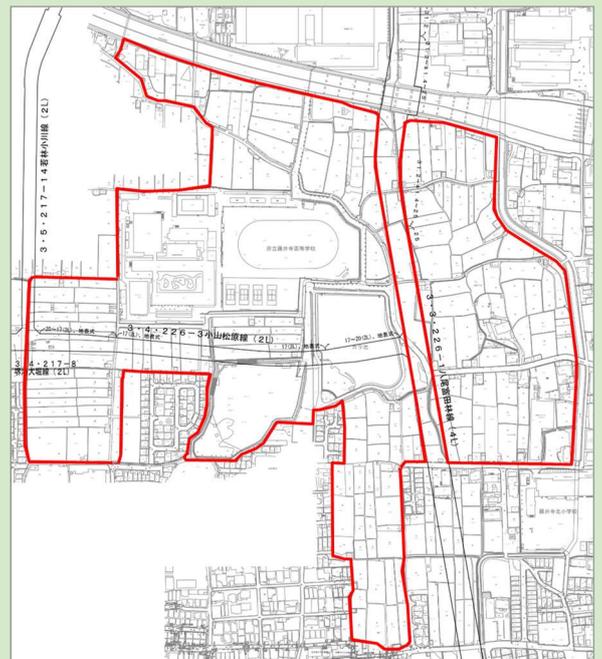
凡 例	
都市計画道路の変更	
都市計画道路の廃止	
都市計画施設	

【土地区画整理事業（案） 藤井寺市決定】 右図参照

本地区においては、組合施行の土地区画整理事業を行うものとしており、本事業により計画的な市街地の形成を図るために、「土地区画整理事業」の都市計画決定を行います。



第1回勉強会の様子



— 質疑応答 —

Q. 小山松原線の線形や幅員は決定済みか。

A. 現在は案であり、今後パブリックコメントや都市計画審議会等の手続きを経て決定します。

Q. 八尾富田林線や小山松原線の整備については、地権者ではなく国・府・市に負担を求めるべきではないか。

A. 八尾富田林線は府が買収・整備を行うため、地権者の負担はありません。また、小山松原線については国や市より整備相当額の補助を想定しています。

Q. 土地利用計画図、特に農地の位置は決定済みか。

A. 土地利用計画図は今後の検討で見直していきます。

Q. 八尾富田林線の進捗が市街化区域編入の時期に影響するのか。

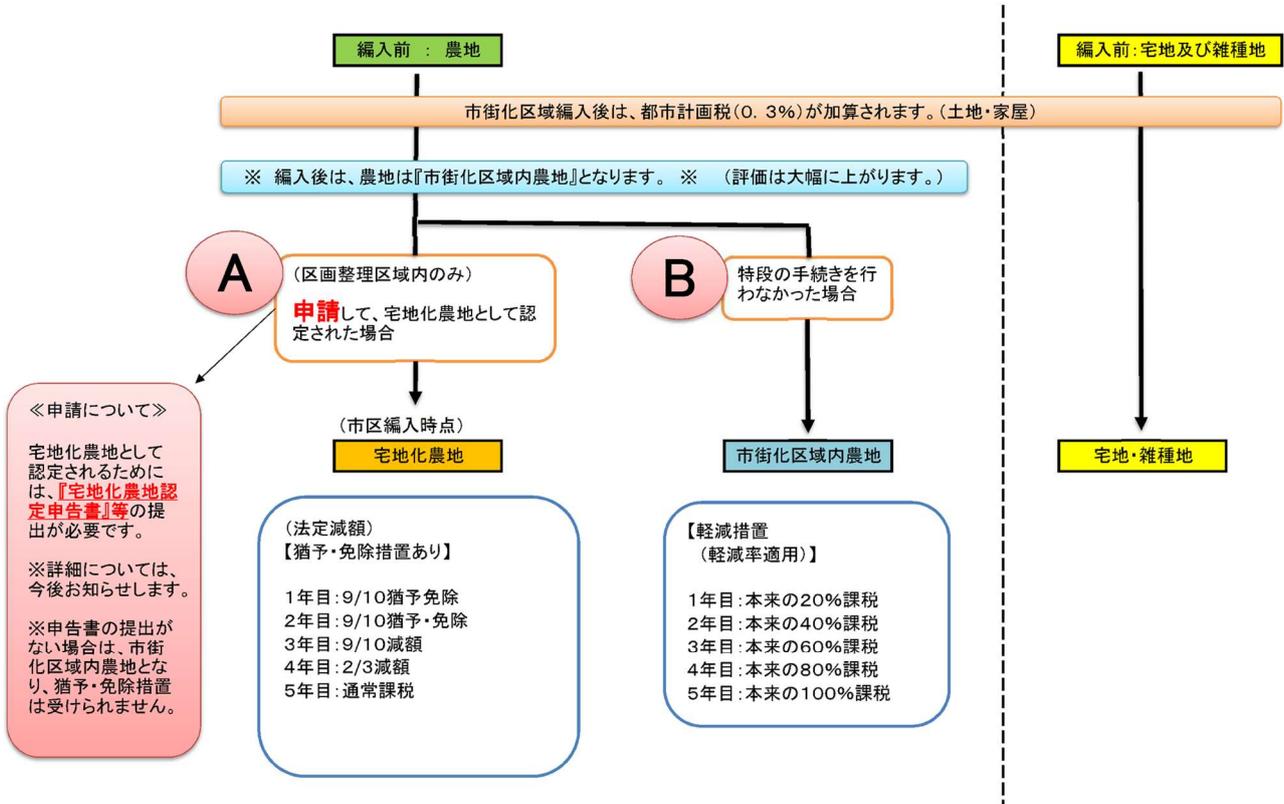
A. 八尾富田林線の進捗によらず、埋蔵文化財調査に早期に着手すべく令和7年度の市街化区域編入を予定しています。大阪府が公表している令和9年3月末までに八尾富田林線が完成していない場合でも、本事業は並行して進められると考えています。

2.市街化区域編入に伴う固定資産税について説明がありました！

令和7年中に市街化区域に編入されれば、固定資産税等は令和8年度から市街化区域での評価で課税されます。また、農地所有者の方は、下記に示す軽減措置等がありますと税務課から説明がありました。

〇市街化区域編入・土地区画整理事業施行に伴う固定資産税の流れ

作成：藤井寺市税務課（資産税担当）



※使用収益が開始された後については、現況に応じた評価を行うため、評価額及び税額は現状よりも**大幅な増額**が見込まれます。

— 質疑応答 —

Q. 固定資産税の評価が上がるのはいつか。

A. 令和7年10月に市街化区域編入の告示を予定しているため、令和8年1月1日時点で市街化区域の評価が変わる予定です。

Q. 農地所有者の市街化区域編入後のA、Bの場合分けがよく分からない。

A. 市街化区域に編入されると都市計画税（0.3%）が加算されます。

Aは宅地化農地の認定申請を行った場合に税金の減額措置を受けられるものです。

Bは何も申請をしなかった場合ですが、税金の軽減措置を受けられます。

Q. 農地所有者のAの猶予の考え方がよく分からない。

A. 猶予された税額は、事業計画の認可や決定などをもって納税義務が免除されます。そのため、猶予された固定資産税は最終的に減額されることとなります。

Q. 事業が長引いた場合、減額期間の延長はできないのか。

A. 地方税法の規定であるため延長はできませんが、土地が使用できない場合については、今後、検討する部分があると思われます。

Q. 通常の課税額となる時期と事業完了が重なるよう逆算して市街化区域編入できないか。

A. 事業の着手には埋蔵文化財の本掘調査が必要であり、調査に充てる国の補助金は市街化区域編入が条件であるため、早期の事業着手及び推進には令和7年中の市街化区域編入が必要と考えております。

Q. 売却意向の権利者も宅地化農地の申請が必要なのか。

A. 売却意向であっても宅地化農地の申請をしていただければ、売却されるまでの期間に減額措置を受けられます。売却されるまで課税はされるため、現在の農地所有者は申請をしていただきたいと思います。

3.農地の生前贈与の条件について説明がありました！

農地の生前贈与の条件について、農業委員会事務局から説明がありました。

※詳細は第1回勉強会資料の「農地の生前贈与の条件について」を参照してください。

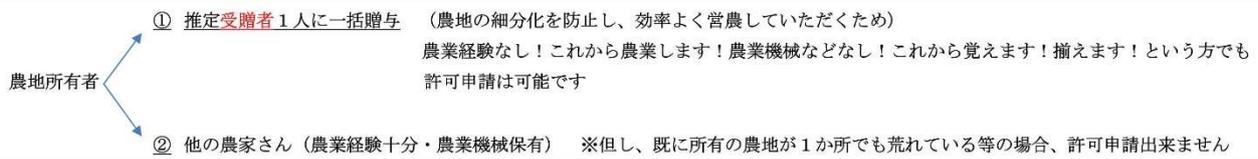
※12/1(日)の説明会で配布した資料に誤りがありましたので、下記のとおり訂正(赤字箇所)してお詫び申し上げます。

農地の生前贈与の条件について

藤井寺市農業委員会事務局

農地等について所有権を移転し、または地上権・永小作権・質権・使用貸借による権利、貸借権若しくはその他の使用及び収益を目的とする権利を設定し移転する場合は農地法第3条許可申請(農地等の権利移動の許可)が必要です。

- ・申請書類は農業委員会事務局(市役所本庁4階)でお渡しできます。
- ・申請後、許可が下りるまで3週間~1か月半程の期間が掛かります。(申請のタイミングによります。)
- ・市街化区域、市街化調整区域どちらの場合も申請は必要です。
- ・農地所有者(新・旧とも)の既にお持ちの他の所有農地が1か所でも荒れている場合、許可申請出来ません(例:農業委員会から指導文書を送られたなど)
- ・転用ありきの3条許可申請は、受付しません。あくまで営農のための許可申請です。
- ・高齢になられた親が子どもなどに少しでも永く農地を耕作してもらおうことが前提となります。
- ・通作距離が遠方の受贈者(贈与を受ける人):農地全体管理はあくまでも受贈者であり、帰省時の現地確認も可(現場は親や親せきのお手伝い、作業委託も可)
- ・令和5年4月に農地を取得する際の下限面積要件は廃止されています。



※贈与税納税猶予制度については、国税になりますので詳しくは税務署でお聞きください。

※①②どちらの場合も、重要なのは「農業経営計画書」です。

農地取得後、未永く農業を営んで頂くため、田畑を守って頂くため、どのような農業経営をするのかという計画書です。

【具体的な記載項目】

取得目的、取得後の営農計画、農業経験の詳細(無い場合は空欄)、現在の耕作状況、農業用倉庫の概要、自宅から申請地までの距離、申請値の付近見取図(別紙として図面等添付)、申請前2年間の農地の売買・転用実績(無い場合は空欄)

【添付書類】

- (1) 現在の耕作状況表一覧
- (2) 申請地の所在を示す地図(1/10,000位)

— 質疑応答 —

Q. 売却意向の権利者については、農地継続が見込まれないため生前贈与はできないのか。

A. 売却意向であっても、事業実施までは農業を続けるため条件は満たされると考えます。

4. 土地区画整理事業の施行区域について説明がありました！

施行地区の区域の見直しについて、一括業務代行予定者の戸田建設(株)から説明がありました。

【目的】

事業採算性の向上(事業費・公共用地面積の減少による減歩率の低減)のための方策検討

【前提条件】

保留地処分金に影響を与えない(事業の資金源に影響を与えない)

→保留地の土地利用(規模・形状)に影響を与えない土地利用計画

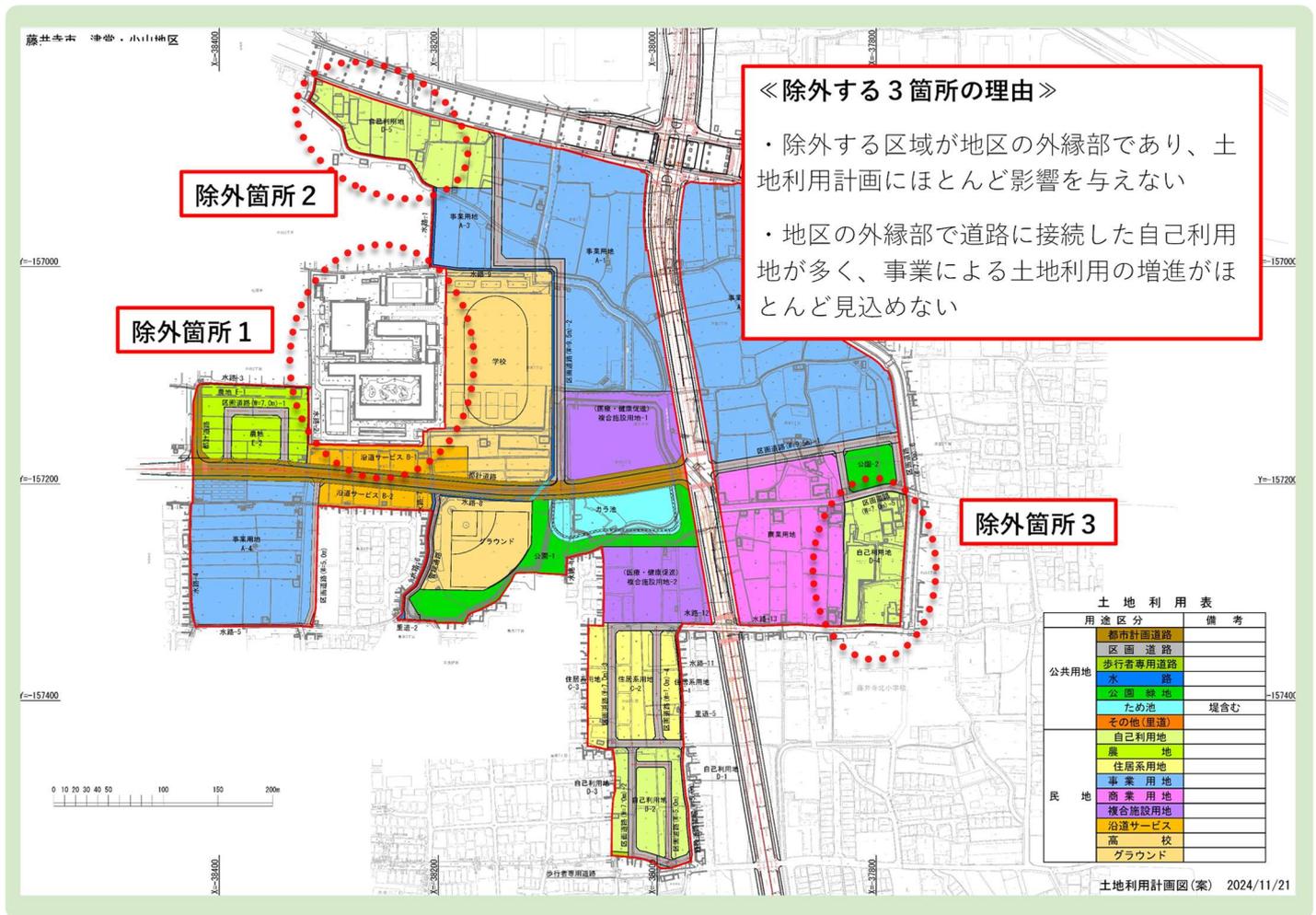
共同売却・借地の単価に影響を与えない

→共同売却・共同賃貸の土地利用(規模・形状)に影響を与えない土地利用計画

【方策】

土地利用計画図に示す3箇所を施行地区の区域から除外する

◎ 施行地区の区域面積の減少により、公共用地面積や事業費が減少(公園、水路、調整池などの面積と事業費の減少)し、減歩率の低減に寄与



— 質疑応答 —

- Q. 先日の水利組合役員会でカウ池を存続させることとなったため、カウ池から自然流下で水を引ける場所に農地を配置するべきではないか。
- A. 農地への用水経路や方法は今後検討します。また、土地利用計画図は今後の検討で見直していきます。
- Q. 地区北西の除外部に自己利用が多いという説明だったが、具体的にどこまでが除外対象か。
- A. 西側に事業所や建物、東側に農地がありますが、どこで区切るかについてはこれから検討します。
- Q. 除外にあたっては権利者と協議するのか。
- A. 権利者の意向を伺いながら検討します。
- Q. 施行区域の見直しで除外される区域は市街化調整区域のままなのか。
- A. 除外部分も市街化区域に編入されるものとして同様の扱いになります。

◇土地区画整理準備組合役員会より準備組合員の皆様へ！

今回の勉強会でご説明させて頂きました「土地区画整理事業の施行区域」については、今後、検討を進め施行区域を確定し、年明けに予定しています総会において議決を得て決定したいと考えています。

本事業は、地権者である私たち準備組合員が行うものです。今後も、地権者である皆様と協議・検討しながら進めていきますので、令和7年度に予定しています事業認可及び事業実施に向けてご理解、ご協力をお願いします。

《問合せ先》 津堂・小山土地区画整理準備組合 事務局

藤井寺市 都市整備部 まち建設課 (担当：石見、伏見)

TEL 072-939-1199 FAX 072-952-9504