

## ～津堂・小山土地区画整理準備組合 第2回勉強会を開催しました！

令和7年5月17日（土）に開催しました、津堂・小山土地区画整理準備組合 第2回勉強会では、55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、一括業務代行予定者の戸田建設（株）から「土地利用計画（案）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。

その後、大阪府都市整備推進センターから「定款・事業計画について」「土地の評価について」「今後の進め方（案）について」説明がありました。

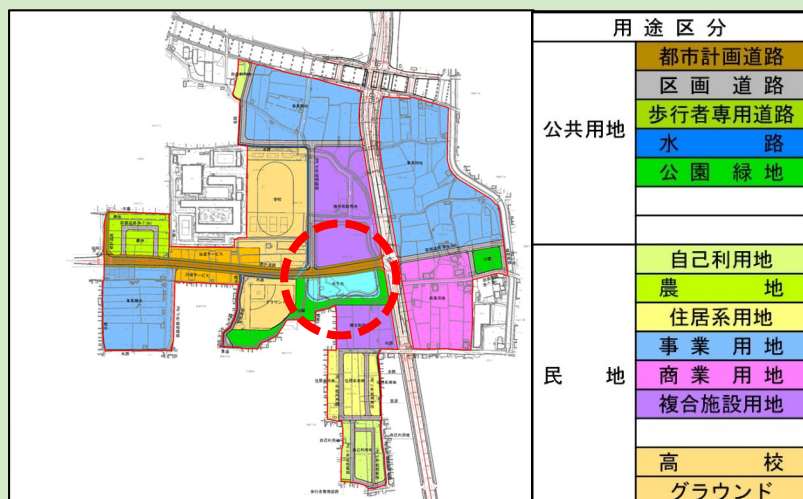


第2回勉強会の様子

### 1.土地利用計画（案）について説明がありました！

令和7年1月に開催した第3回総会で議決された「土地区画整理事業の施行地区」における土地利用計画（案）から、関係機関等の協議を踏まえ現在検討している「土地利用計画（案）」について戸田建設（株）から説明がありました。

#### 【現時点での土地利用計画（案）】



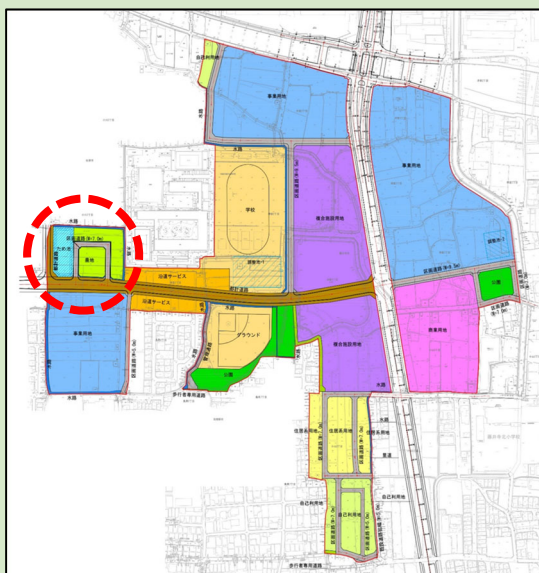
#### 《検討ポイント》

現時点での案では農地とカラ池が離れており水路が必要以上に長くなるなど将来の農地や水路の管理に多大な費用や労力が必要となると考えられるため、地区の西側で農地とカラ池を隣接して配置させた案を検討しました。

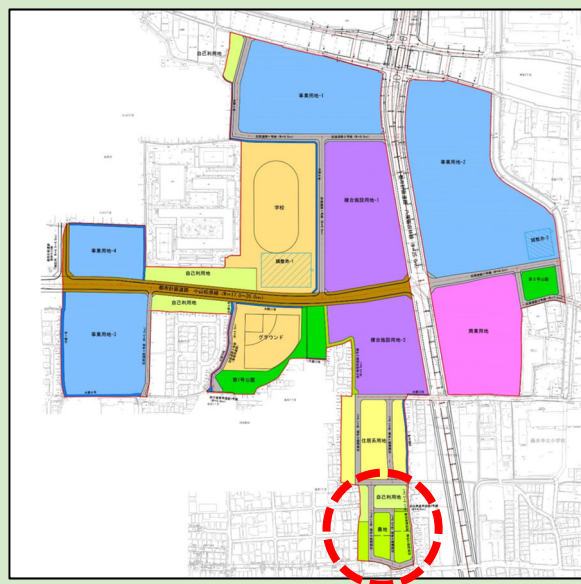
更に、将来の土地利用意向として営農を希望される方が少なく、農地を地区の南側に配置することにより大師池の水を引き込むことによりカラ池が必要なくなる案を検討しました。

現在この2案を用いて関係機関協議を行っています。

#### 【カラ池と農地を地区の西側に配置した案】



#### 【カラ池を無くし農地を地区の南側に配置した案】



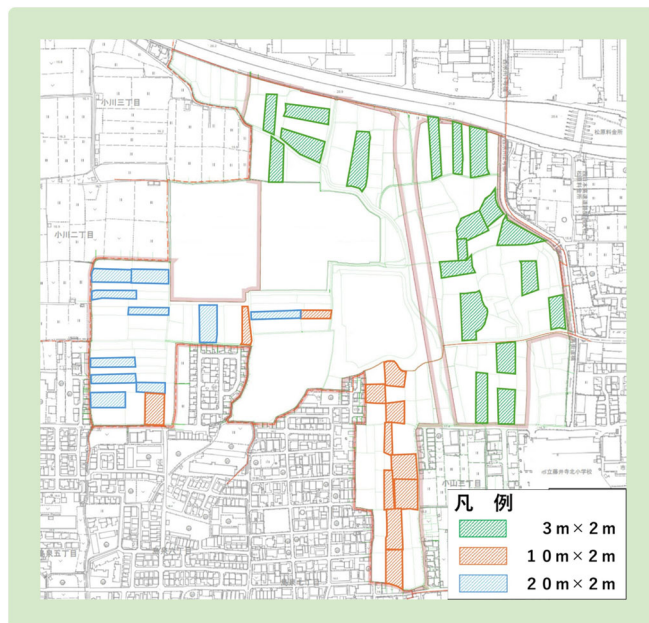
## 2.埋蔵文化財調査（試掘）について説明がありました！

令和7年1月から実施していました埋蔵文化財調査（試掘）について戸田建設（株）から説明がありました。

・対象区域：41箇所（右図参照）

・実施期間：令和7年1月24日～3月28日

現在、調査報告書を作成中であり、作成できれば調査結果を報告します。



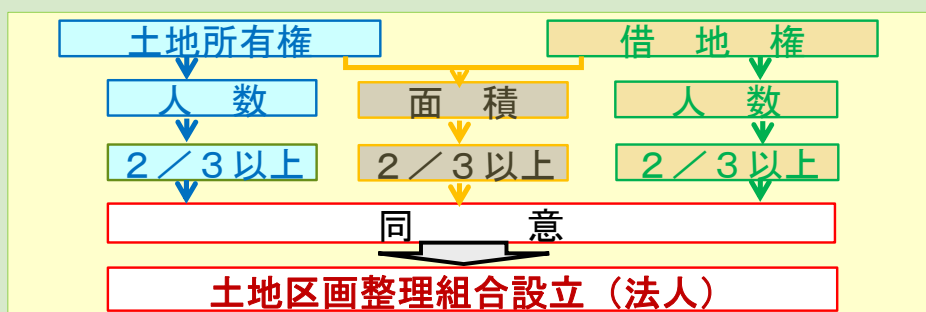
## 3.定款・事業計画について説明がありました！

「定款・事業計画」について大阪府都市整備推進センターから説明がありました。

組合設立認可申請者は定款及び事業計画を定め、組合員（土地所有者、借地権者）となるべき者の同意書を取りまとめ、認可を受けることになります。

定款：組合運営に必要なルールを具体的に定めたものです。

事業計画：事業の内容、資金計画及び設計の内容を定めたものです。



【定款に記載される主な事項。（土地区画整理法第15条）】

1. 組合の名称
2. 施行地区に含まれる地域の名称
3. 事業の範囲
  - ・土地の利用増進を図るために行う土地の区画形質の変更
  - ・公共施設の整備改善を行うために行う公共施設の新設又は変更
  - ・事業の施行のため若しくは土地利用の促進のための必要な工作等の設置、管理及び処分
4. 事務所の所在
5. 費用の分担に関する事項  
(事業に要する費用の収入金として、補助金、保留地処分金、公共施設管理者負担金、寄附金及び雑収入、賦課金等が上げられます。)
6. 役員の定数(理事5名以上・監事2名以上)、任期、職務の分担並びに選挙及び選任の方法に関する事項  
※過半数の同意で投票によらない方法も可能
7. 総会に関する事項
8. 事業年度
9. 公告の方法  
(事業内容の縦覧など、組合員等に広く知らせるため、組合事務所と市役所に掲示)
10. その他政令で定める事項  
(地積の決定方法、会計に関する事項等)

## 【事業計画に定められる主な内容（土地区画整理法第16条）】

1. 施行地区
2. 設計の概要
  - ①設計説明書
    - ・土地区画整理事業の目的
    - ・施行地区内の土地の現状
    - ・施行前後の宅地の地積および平均減歩率
    - ・保留地の予定地積
    - ・公共施設の整備改善の方針
  - ②設計図
    - ・施行後の公共施設、宅地の位置形状等を表示
3. 事業施行期間
4. 資金計画

収入は補助金、保留地処分金等、支出は道路、公園等の整備に要する工事費、移転除却にともなう損失補償、事務費等
5. その他
  - ・土地利用において、商業・業務施設等の大規模集積のための予定街区を定める。  
→土地利用意向の申出により、土地の集約換地（短冊換地含む）を行う。

## 《申出換地について》

### 1. 大街区への換地手法

計画的な土地利用の実現や望ましい都市環境の創出又は地権者の将来土地利用意向を実現するためには、**原位置による換地が馴染まない**場合があります。

この場合、地権者の将来の土地利用を実現するために、従前地を大規模街区へ集約し、企業に対し大街区で賃貸・売却を可能とする換地が必要となります。

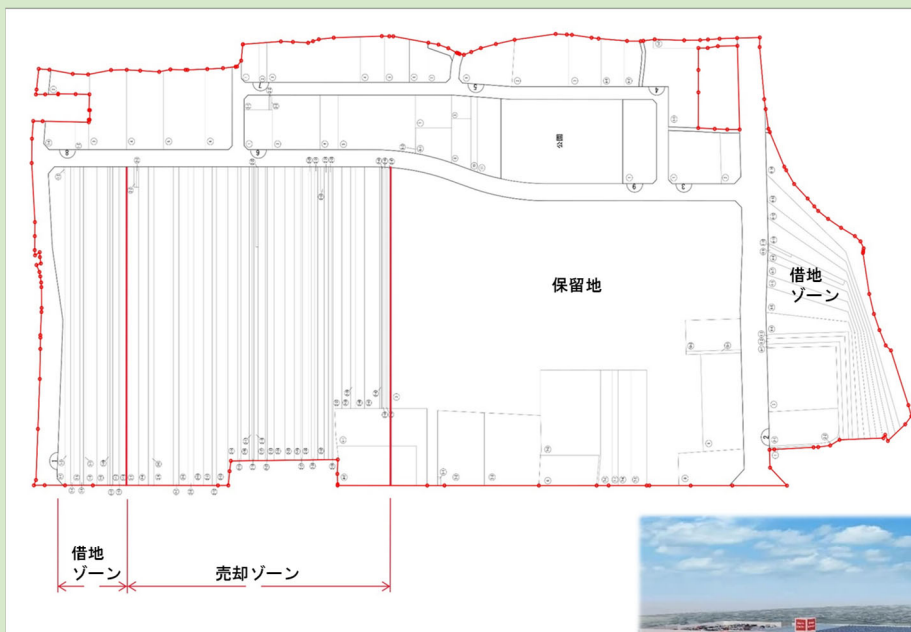
そのため、共同賃貸・売却を希望する権利者から**組合設立後に大規模街区への申出書を受け換地を定めます。これが申出換地です。**

### 2. 短冊換地の特徴・必要性

大規模街区への申出換地を受け、共同で賃貸・売却を希望する権利者の換地について、通常の整形地で換地すると**単独で土地利用**を図ったり、**相続や従前地売買により所有者が変更になった時に、その所有者が貸す・売却する意思がなく独自で土地利用を図ろうとする可能性があります。**

このような行為を抑制するために、**1人使いが出来ないよう『短冊換地』を行う必要があります。**

## ○短冊換地の事例（松原市新堂4丁目地区）



## 4.土地の評価について説明がありました！

本地区で想定している「土地の評価」の方法について大阪府都市整備推進センターから説明がありました。

### 【土地区画整理における土地評価の方式】

#### 1. 路線価式評価法

道路に接する標準的な間口、形状の画地（標準画地）を想定して、その単位面積（㎡）当り価格を求め、これを道路の路線価とし、その路線価をもとに各評価対象画地の奥行の長短、土地利用状況、土地の形状等による修正を行って評価する方法。

#### 2. 特 徴

各宅地及び事業前後の相対的価格差を計算式や係数等で算定する論理的・科学的な方法で、権利者等の理解が得られやすいことから、多くの地区で路線価式評価方法が採用されています。

#### 整理前の路線価のイメージ



#### 整理後の路線価のイメージ



#### 《路線価の設定》

整理前の路線価を、幹線道路、区画道路、里道等に付設を行います。

（整理前の最高路線価を1000個とし、これを基準に各路線価の計算を行います。）

整理後の路線価を、幹線道路、区画道路に付設を行います。

（整理前の路線価を基準に路線価の計算を行います。）

### 【評価の流れ：路線価式土地評価方法の場合】

#### 1. 土地評価の基準の作成

換地設計基準、土地評価基準を作成し、土地の評価を行い、従前地に対して整備後に再配置する土地の位置、形状、面積を定めます。



#### 2. 基準地積の算定

本地区は地籍調査が完了しており、登記簿地積が基準地積となります。



#### 3. 路線価の設定

整理前と整理後の各道路に路線価を設定します。※上図参照

（路線価は土地評価の基準となる指数）



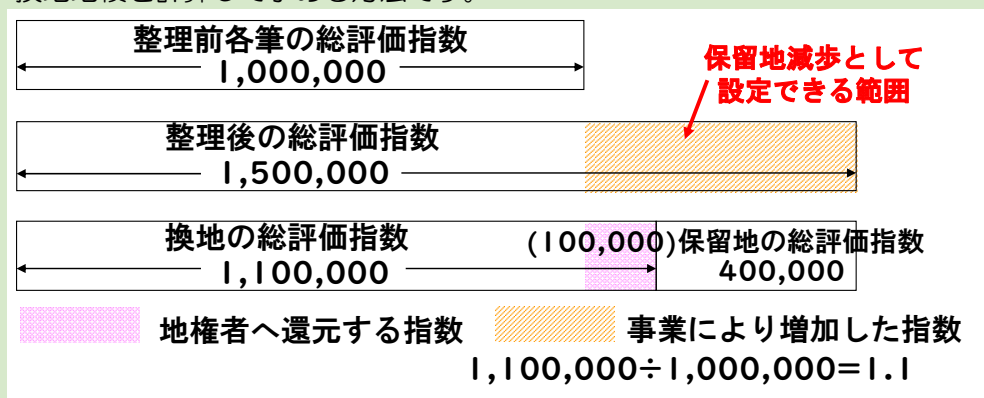
#### 4. 土地評価・位置の検討

路線価をもとに整理前・後の評価を行い換地位置の検討を行います。

## 【換地割込み権利指数の算定】

換地設計の方法は、**比例評価式換地設計法**で行います。

この方法は、価値増進の一部を整理前各筆の総評価指数に比例して地権者へ還元する率（比例率）を算出し、換地地積を計算して求める方法です。



※この数値はサンプルで、津堂・小山地区の評価ではありません。

## 【整理前の評価指数】

路線価をもとに、形状・方向等により修正を加え宅地の評価を行います。

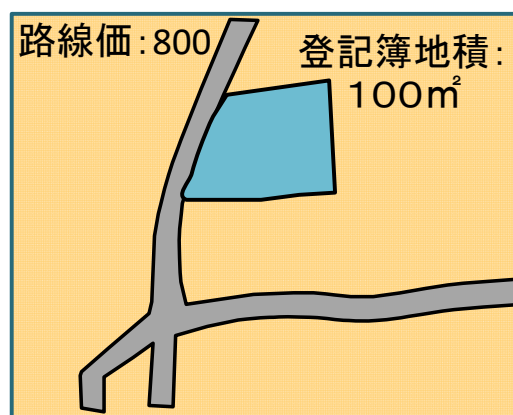
### 整理前評価指数

$$= \text{基準地積} \times \text{路線価} \times \text{修正係数}$$

- ・ 基準地積 = 100 m<sup>2</sup>
- ・ 修正率：1.0(整形)、0.95(不整形)

### 整理前評価指数

$$\begin{aligned} &= \text{基準地積} \times \text{路線価} \times \text{修正率} \\ &= 100 \text{ m}^2 \times 800 (\text{個}/\text{m}^2) \times 0.95 (\text{不整形}) \\ &= 76,000 \text{ 個} \end{aligned}$$



## 【整理後の評価指数】

事業を行うことにより、整理前の宅地のトータルの価値が整理後上がるので、整理前の評価指数に上昇率（比例率）を掛けることになります。

### 整理後評価指数

$$\begin{aligned} &= \text{整理前の評価指数} \times \text{比例率} \\ & \quad (\text{割込みの基準となる指数：権利指数}) \end{aligned}$$

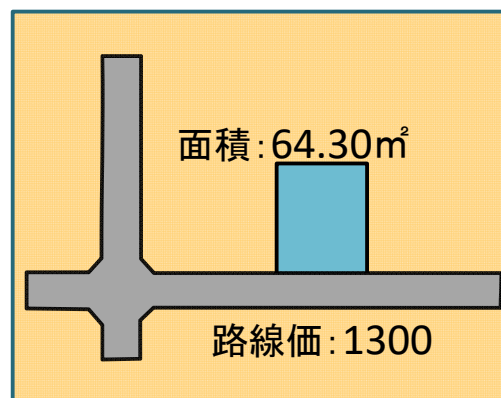
### 整理後評価指数（権利指数）

$$= 76,000 \text{ 個} \times 1.1 = 83,600 \text{ 個}$$

$$\begin{aligned} \text{修正路線価} &= 1300 \text{ 個}/\text{m}^2 \times 1.0 (\text{修正率：整形}) \\ &= 1300 \text{ 個}/\text{m}^2 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{換地面積} &= \text{権利指数} \div \text{修正路線価} \\ &= 83,600 \text{ 個} \div 1300 \text{ 個}/\text{m}^2 \\ &= 64.30 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{減歩率} &= 1 - \text{換地面積} \div \text{基準地積} \\ &= 1 - 64.30 \text{ m}^2 \div 100 \text{ m}^2 = 35.7\% \end{aligned}$$

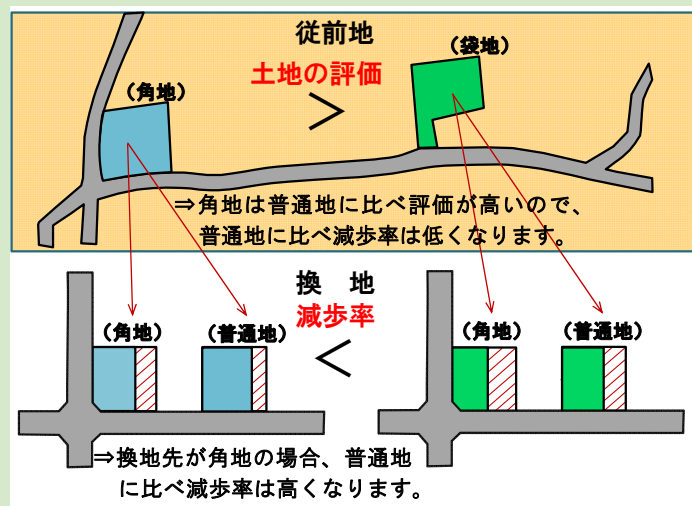


## 【減歩率の違いについて ～受益に応じた公平な負担～ 】

減歩率は、従前地の評価と換地先の評価によって変わります。

- ・評価の高いところに換地されると  
⇒減歩率は高くなります。
- ・同じ換地先でも従前地の評価が高いと  
⇒減歩率は低くなります。

※換地先の土地の単価に対して、従前の土地の単価増進が大きいほど、減歩率は高くなります。  
(受益の度合いに応じて公平に負担(減歩)することになります。)



## 5.今後の進め方（案）について説明がありました！

「今後の進め方（案）」について大阪府都市整備推進センターから説明がありました。

### 【全体のスケジュール案について】

第2回勉強会の後、皆様から関心の高かったまちづくりに関する税に関する「税の個別相談会」を開催します。これと並行して、関係機関等の協議、誘致企業との調整、事業計画の検討及び経済条件の精査を行い、事業精度の向上を図ります。

事業精度の向上を図った上で、令和7年7月頃開催予定の総会において、土地区画整理組合の設立に向けた意志確認を行うことの議決を諮ります。また、組合運営に必要なルールを定めた「定款（案）」、事業の内容、資金計画及び設計の内容を定めた「事業計画（案）」の説明も行う予定です。

総会で議決されれば令和7年8月～10月に掛けて、個別面談を実施し、事業計画書（案）、定款（案）を用いて、土地利用計画案、概算事業費、想定減歩率、想定共同売却単価、想定共同借地単価を説明し、土地区画整理組合設立の「本同意書」をいただく予定です。この面談で最終の土地利用意向をお聞きします。また、仮換地指定前に工事に入らせていただくための意志確認を行う「工事起工承諾書」の同意も併せて頂く予定としています。

同意率が約9割を超えれば、組合設立の認可申請を行い、認可されれば令和8年1月頃に組合設立総会の開催を予定しています。

【令和7年5月17日（本日） 第2回勉強会】

【令和7年6月】  
税の個別相談会

【令和7年7月頃 総会】

- 《議案》
- ・土地区画整理組合設立の意志確認について
- 《説明事項》
- ・定款（案）、事業計画書（案）について

【令和7年8月～10月 個別面談】

- ・土地区画整理組合設立の意志確認（本同意、工事起工承諾同意）  
（定款（案）、事業計画書（案）を用いて、土地利用計画案、概算事業費、想定減歩率、想定共同売却単価、想定共同借地単価を説明）
- ・土地利用意向の聞き取りなど

【令和8年1月頃 総会】  
組合設立総会（約9割の同意）

## 【農地を所有されている方の手続き等のスケジュール案について】

### 【前提となるスケジュール（案）】

- ・令和7年10月に市街化区域編入
- ・令和8年1月に本組合設立
- ・令和8年12月に仮換地指定

### 1. 耕作可能時期について

- ・全ての農地の耕作（稲作・畑作）可能時期を原則、**令和8年5月末まで**とします。

### 2. 農地の管理について

- ・農地の管理につきましては、**使用収益が停止される仮換地指定後（令和8年12月予定）から換地処分までは、組合で管理**しますが、**仮換地指定までは地権者ご自身で草刈り等の管理**をお願いします。

### 3. 農地の生前贈与について

- ・農地の生前贈与を考えられている方は、事前に贈与税等について税理士の先生や税務署にご相談ください。
- ・生前贈与をされる場合は、**農地法第3条許可申請（農地等の権利移動の許可）**を藤井寺市農業委員会事務局に令和7年6月25日までに提出し、許可後、**法務局で該当する農地の所有権移転の手続きを令和7年8月までに開始**して下さい。なお、**所有者移転の手続きは市街化区域編入（10月予定）までに完了**する必要があります。

### 4. 営農を希望される方について

- ・事業後、営農を希望される方は、申請手続き等がございますので、**6月中に開催する事前相談会に必ず参加**して下さい。
- ・右図『農地に関する事前相談会 参加希望及び日程調整票』に必要事項をご記入頂き、同封の返信用封筒にてご返送下さい。後日、調整のうえ、決定日時をご連絡いたします。

| 事業後に営農を考えられている方<br>現在、納税猶予を受けられている方 }のみ記入                  |           |           |           |           |           |
|------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 農地に関する事前相談会 参加希望及び日程調整票                                    |           |           |           |           |           |
| 1. お名前、ご連絡先                                                |           |           |           |           |           |
| お 名 前                                                      |           |           |           |           |           |
| ご連絡先電話番号<br>(携帯電話など)                                       |           |           |           |           |           |
| 2. 日程表                                                     |           |           |           |           |           |
| ご都合の合わない時間帯に「×」をご記入ください。(相談会は45分程度を予定)                     |           |           |           |           |           |
| 6月                                                         | 1日<br>(日) | 2日<br>(月) | 3日<br>(火) | 4日<br>(水) | 5日<br>(木) |
| 午前10～12時                                                   |           |           |           |           |           |
| 午後1～3時                                                     |           |           |           |           |           |
| 午後3～5時                                                     |           |           |           |           |           |
| 午後6～7時                                                     |           |           |           |           |           |
| 場所：藤井寺市役所                                                  |           |           |           |           |           |
| 5月28日（水）までに、<br>同封の返信用封筒にてご返信ください。<br>後日、事務局から決定時間をご連絡します。 |           |           |           |           |           |
| ※事前相談が必要のない方は返信不要です。                                       |           |           |           |           |           |

### 5. 農地の納税猶予について

- ・現在納税猶予を受けられている方は、**6月中に開催する事前相談会に必ず参加**して下さい。手続きは上記「4」と同様、上図『農地に関する事前相談会 参加希望及び日程調整票』に必要事項をご記入頂き、同封の返信用封筒にてご返送下さい。後日、調整のうえ、決定日時をご連絡いたします。

### 6. 宅地化農地申請について

- ・令和6年12月に開催しました第1回勉強会で説明のありました「宅地化農地の申請について」は、令和8年2月（予定）に事務局より改めてご案内させていただきます。

## 『税の個別相談会』について

これまで皆様から関心の高かったまちづくりに関する税について、具体的な相談の場として、『税の個別相談会』を開催します。

相談員は、まちづくり協議会の時期から税の勉強会に講師としてお越し頂いた、農地に関する税制のスペシャリストである税理士法人今仲清事務所の今仲清先生と、同事務所の税理士を予定しています。

相談をご希望される場合は、右図、『税の個別相談会 参加希望及び時間調整票』を発送しますので、必要事項をご記入頂き、ご返送下さい。

|         |                                                                |
|---------|----------------------------------------------------------------|
| 日 時     | 令和 7 年 6 月 8 日（日）（約45分程度）                                      |
| 場 所     | 藤井寺市役所                                                         |
| ご準備頂くもの | ・ 令和 7 年度 固定資産税の納税通知書（納付書）<br>※津堂・小山地区内外を問わず、所有地すべての面積が確認できる資料 |

| まちづくりに関する税の相談がある方 のみ記入                                        |     |
|---------------------------------------------------------------|-----|
| 税の個別相談会 参加希望及び時間調整票                                           |     |
| 1. お名前、ご連絡先                                                   |     |
| お 名 前                                                         |     |
| ご連絡先電話番号<br>(携帯電話など)                                          |     |
| 2. 時間調整表                                                      |     |
| ご都合の良い時間帯すべてに確認欄に「○」をご記入ください。<br>(相談会は45分程度を予定)               |     |
| 日程：令和 7 年 6 月 8 日（日）<br>場所：藤井寺市役所                             |     |
| 時間帯                                                           | 確認欄 |
| 9 時～12 時                                                      |     |
| 13 時～17 時                                                     |     |
| 5 月 28 日（水）までに、<br>同封の返信用封筒にてご返信ください。<br>後日、事務局から決定時間をご連絡します。 |     |
| ※個別相談を希望されない場合は返信不要です。                                        |     |

## — 質疑応答 —

Q. 令和 8 年 5 月末の耕作可能時期は「原則」であり、実際には令和 8 年 6 月～12 月まで耕作できるのではないですか。

A. 埋蔵文化財本掘調査を令和 8 年 5 月以降に予定しており、それ以降に耕作されている場合は調査箇所の作物を廃棄していただくことになるため、耕作可能時期を令和 8 年 5 月末としました。耕作可能時期を地区内一斉に指定することで、皆様に無駄なく苗や種を購入していただけたと考えております。

Q. 税の個別相談会の開催日（6 月 8 日）は都合が悪いため、別の日にも開催できないですか。

A. 個別相談会を6月中に開催すべく税理士の今仲先生と調整した結果、6 月 8 日しか開催できないこととなりました。

Q. 地区内の所有地が課税されていない場合、税の個別相談会ではその旨を申告すれば良いですか。

A. その通りです。地区外の所有地も含めた全ての資産情報を基に、生前贈与等の相談をしてください。

Q. 税の個別相談会では仮の路線価の算定や、それに基づく試算をしてくれるのですか。

A. 今回の個別相談会では対応できません。

Q. 地区内の固定資産税が評価替えに伴い増額されるのは令和 8 年度からですか。

A. 令和 7 年秋頃に市街化区域に編入されれば令和 8 年度の税額は市街化区域としての評価で算定されます。

Q. 使用収益が停止されている期間の固定資産税はどうなるのか。

A. 使用収益の停止期間中は、土地利用が出来なくなるため、なんらかの減免が出来ないか検討を行っております。

Q. 松原市では土地区画整理事業により固定資産税の税収が8倍～10倍となり、雇用も多く生まれました。今回の事業により、藤井寺市も税収の向上が予想されるため、藤井寺市も地権者と同様に土地を供出するなど、本事業へ協力できないのですか。

A. 道路や公園等のインフラ整備に対して補助金を支出することについて検討を行っております。また、グラウンド等の藤井寺市の宅地についても減歩の対象となります。

（意見）権利者の減歩負担を下げるよう、藤井寺市としても最後まで支援いただき、事業者も最大限の努力を継続してほしい。

《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、陣田、白江）

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