

～第7回勉強会を開催しました！～

令和4年12月18日（日）に開催しました、津堂・小山地区まちづくり協議会 第7回勉強会では、41名の方にお集まりいただきました。

第7回勉強会では、花田会長のあいさつの後、事業化検討パートナーである戸田建設株式会社から「土地利用計画の見直し案」について説明がありました。

その後、「令和5年度の流れ」「組合が施行する区画整理の事業の進め方」をまちづくりアドバイザーから説明を行い、戸田建設株式会社から松原市新堂4丁目地区、交野市星田駅北地区を事例とした「事業の進め方」について説明を行いました。

最後に、税理士の今仲先生にお越しいただいて、相続税や固定資産税について前回のおさらいをしながら、「生前贈与」などについて詳しくお話していただきました。



第7回勉強会の様子

1. 土地利用計画の見直し案について説明を行いました！

今夏に実施した意向調査結果を踏まえ、事業化検討パートナー募集時の土地利用計画図を見直しましたので、その内容について戸田建設株式会社から説明を行いました。

【農地ゾーン】

将来も農地利用を希望されている方（面積比：12.8%）の中で、後継者に引き継ぎ、将来も農地を続けると回答された方は、全地権者に対して0.9%となっている結果を踏まえ、長期営農想定と短期営農想定を位置づけました。

【藤井寺高校】

土地利用の効率化を図るために藤井寺高校の整形化について検討を行いました。

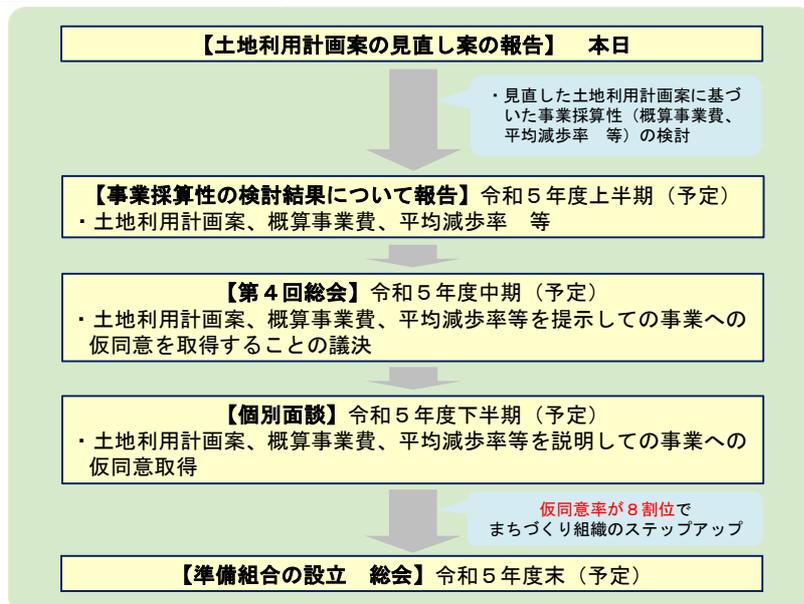


2. 令和5年度の流れについて説明を行いました！

令和5年度内の準備組合の設立に向けて、まず、見直した土地利用計画案に対する事業採算性の検討を行います。

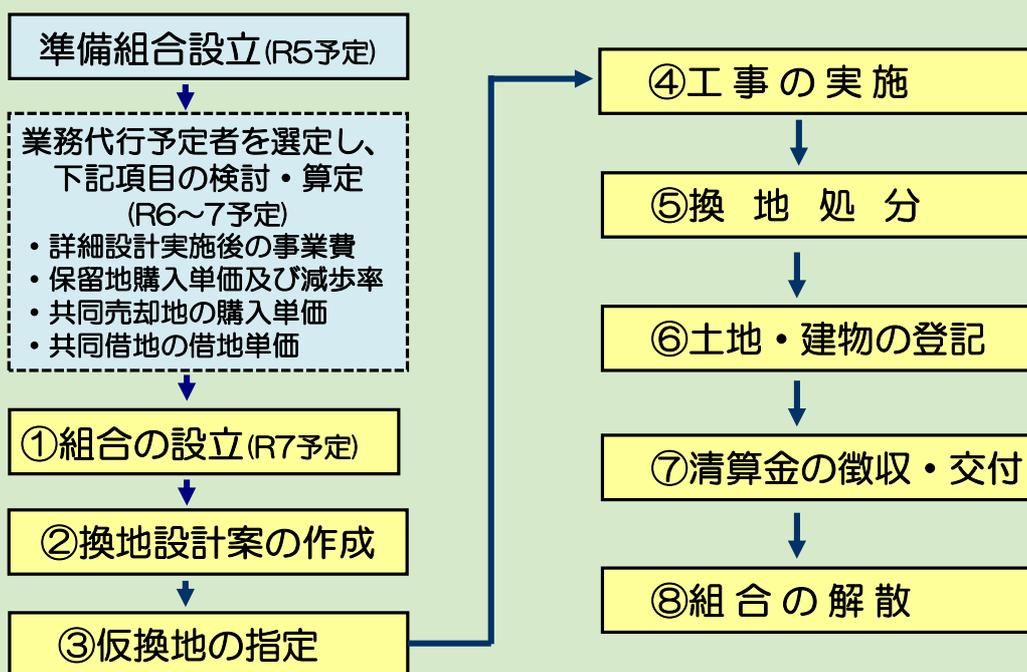
その検討結果に対して皆さまの同意を得るために、個別面談を行います。

皆さまの同意が得られれば、準備組合の設立となります。



3. 事業の進め方について説明を行いました！

最初に「組合が施行する区画整理の事業の進め方」について、一般的な流れの説明を行い、その後、松原市新堂4丁目地区、交野市星田駅北地区を事例とした「事業の進め方」について説明を行いました。



①組合の設立

準備組合時の検討結果を踏まえ作成された定款・事業計画を自治体の認可を受け、区画整理が始まります。

○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。

③仮換地の指定

換地設計案に基づいて、将来、換地として定める土地の位置、範囲を指定します。

仮換地は、従前地の使用収益を停止し、工事を施行するために必要です。（使用収益とは、所有権や借地権など、宅地を使用し、また収益することができる権利）

⑤換地処分

工事完了後に、関係権利者に換地において定められた事項（位置、面積、地目等）を通知する行政処分です。

⑦清算金とは

工事等により仮換地で定めた位置や面積が変わる場合があります。その場合、土地の評価の増減を公平に扱うために、金銭を徴収又は交付します。その金銭のことを清算金といいます。

【交野市 星田駅北地区】

交野市 星田駅北土地区画整理事業 概略スケジュール

年度	2014年度 (平成26年度)	2015年度 (平成27年度)	2016年度 (平成28年度)	2017年度 (平成29年度)	2018年度 (平成30年度)	2019年度 (令和元年度)	2020年度 (令和2年度)	2021年度 (令和3年度)	2022年度 (令和4年度)	2023年度 (令和5年度)	2024年度 (令和6年度)
都市計画				市街化区域編入		仮換地指定					
地権者組織		将来を考える会		準備組合	設立認可			区画整理組合			解散認可
業務代行者		事業協力者		業務代行予定者				業務代行者			
土木工事				調査・試掘			土木工事				
保留地											
A社											
B社											
C社											
D社											
換地 (共同売却) ※3社											
換地 (共同賃貸) ※1社											
建築工事 (事業外)											順次オープン 建築工事

※簡略化して表記しています。



4. 税務講習会「土地区画整理における相続・贈与等の税金について」!

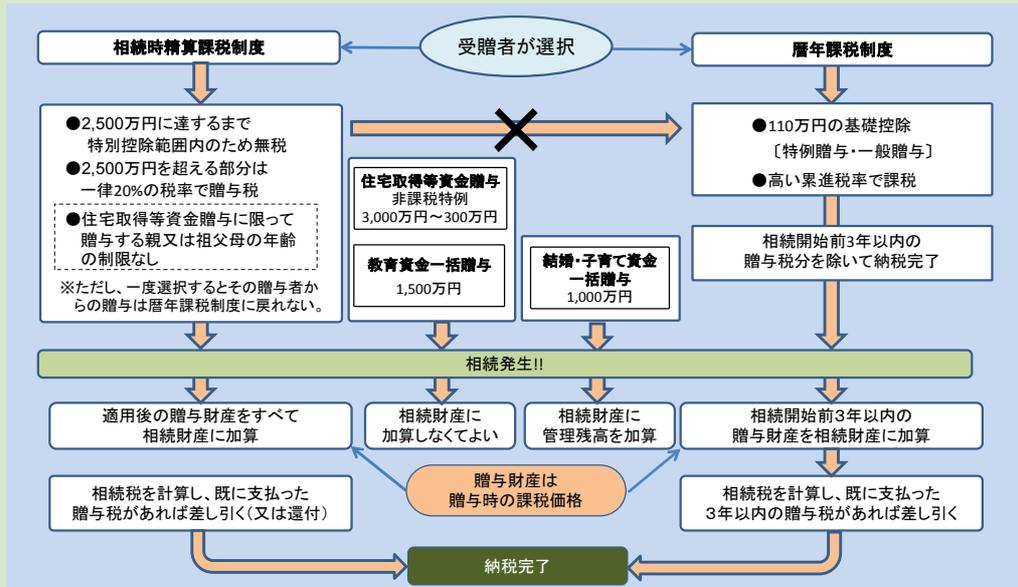
税理士の今仲先生より資料に基づいて、相続税や固定資産税について前回のおさらいをしながら、「生前贈与」などについて詳しくお話していただきました。

【今仲先生のプロフィール】

約 250 社の中小企業の税務監査、経営計画の策定、経営助言を行われています。また不動産有効活用、相続対策の実践活動を指揮しつつ、セミナー講師として年間 80 回の講演を行われています。

更に、八尾市、松原市、寝屋川市をはじめとした大阪府下のまちづくりを進められている地区において、数多くの税務講習会の講師を務められておられます。

【贈与税のしくみ!】



【農地を生前贈与するためには!】

(1) 農地法の3条許可が必要

- ① 贈与の日まで引き続き3年以上農業を営んでいた個人である贈与者
- ② 贈与者の推定相続人の1人でその農地の贈与を受けた日において満18歳以上で
- ③ かつ、その贈与を受けた日において引き続き3年以上農業に従事している者で
- ④ 農業委員会の証明を受ける
- ⑤ 贈与後で合計2反以上保有する
- ⑥ 相続の時にはこれらの制限はない

(2) 世帯員の範囲拡大 (農地法2)

「住居及び生計を一にする親族」

【改正後 +】

「当該親族の行う耕作又は養畜の事業に従事するその他の二親等内の親族」

(3) 農業委員会への申請・許可・贈与登記 → 最長2ヶ月程度

(4) 贈与税の申告は翌年2月1日~3月15日

◇まちづくり協議会役員会より会員のみなさまへ!

今回、意向調査結果を踏まえた土地利用計画案を説明させて頂きました。今後、この土地利用計画案をベースとして、事業の採算性を検討・検証し、算定した事業費、平均減歩率等を皆さんに提示し、事業に対する同意を得ていく予定です。

本事業は、私たち会員が行う事業です。より良いまちづくりができるよう、引き続き、皆さまと協議・検討しながら進めていきますので、事業推進に向けて、ご理解・ご協力をよろしくお願い致します。

《問合せ先》 津堂・小山地区まちづくり協議会 事務局

藤井寺市 都市整備部 まち建設課 (担当: 伊達) TEL 072-939-1199 FAX 072-952-9504