

みなくるタウン第1期整備地区における  
主なご意見・ご質問

令和3年8月作成

## 土地区画整理事業の減歩・換地について

No.	意見・質問	回答
1	土地区画整理事業とはどういったものか。	<p>土地区画整理事業とは、道路、公園、河川等の公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え宅地の利用価値を高めるために行う事業です。</p> <p>なお、土地区画整理事業では減歩により地権者の皆様の土地は減少しますが、事業前の土地よりも資産的な価値が上がるような事業でなければ成立しません。</p>
2	減歩とは何か。	<p>減歩とは、土地区画整理事業を行ううえで、地権者の皆様から少しずつ土地を提供してもらうことを言います。</p> <p>なお、この減歩には道路や公園などの公共用地に充てる「公共減歩」と集めた土地を売却して事業資金の一部に充てる「保留地減歩」があり、合わせて「合算減歩」（平均減歩）といます。</p>
3	減歩率はどのように決まるのか。	<p>個々の土地の減歩率は各土地に対する評価を行って各土地ごとに評価点（評価指数）をつけます。そして、その評価点に基づいて減歩率が計算されます。</p> <p>例えば、広い道路に面している土地と狭い道路に面している土地では広い道路に面している土地の方が評価点が高くなり、減歩率が低くなる傾向があります。</p> <p>また、各土地の形状や場所によって個々の減歩率には差異が生じ、地区全体の平均減歩率を上回ったり、下回ったりします。</p>

No.	意見・質問	回答
4	共同売却、共同賃貸、自己利用、農業継続の場合では各々減歩率に違いがでるのか。	減歩率は利用によって変わるのではなく、換地先の土地の評価によって変わってくるようになります。
5	換地とは何か。	換地とは、土地の区画を整える際や大規模街区を形成する際に地権者の皆様の土地を新たな土地に置き換えることを言います。
6	短冊換地とは何か。また集約換地を行うメリットは何か。	<p>短冊換地とは、換地の形状として間口が狭く奥行きを長く配置する換地手法です。</p> <p>短冊換地で土地を集約して大規模街区を形成することにより、大企業等の進出が見込めるとともに長期的な土地利用、安定収入が図られることがメリットの一つです。</p>
7	集約換地や短冊換地を行わないケースはあるのか。	自己利用ゾーンに換地する場合は個人で利用できるように短冊換地を行わないこととなります。
8	今回のように売却ゾーンや賃貸ゾーンといったかたちでゾーン分けをしていく土地区画整理事業以外に一般的な土地区画整理事業があると認識しているが、今回はある程度事業の内容を固めてから進めるという認識でよいか。	<p>一般的な土地区画整理事業では各地権者の土地を自分で利用できるように整備することが基本となりますが、その場合、全ての土地が道路に接道するように道路をつくっていく必要があり、公共減歩が高くなります。</p> <p>現時点では、あくまで可能な限り減歩の少ない計画を考えていますが、事業計画は地権者の皆様の意思が集約された計画でなければならないと考えていますので、今後は地権者の皆様との間でしっかりと協議して事業計画をつくり、皆様のご賛同をいただきたいと思います。</p>

## 土地の賃貸・売却について

No.	意見・質問	回答
1	土地の売却単価、賃貸単価はどのくらいか。	<p>現時点で確定した売却単価、賃貸単価は明言できませんが、事業化検討パートナーの目標として以下の単価となります。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・売却単価⇒35万円/坪以上</li> <li>・賃貸単価⇒1,000円/坪程度（月坪当り）</li> </ul> <p>上記はあくまで近隣事例等を踏まえた現時点での目安であり、社会情勢の変化や進出企業等により変動することをご理解ください。</p>
2	土地を貸したい場合はどのようになるのか。	<p>土地の賃貸の場合は基本的には30年以上の契約を前提と考えています。また賃貸ゾーンを2～3社の企業に貸す場合などは中間に地権者の皆様から一括で賃貸して企業に転貸する不動産会社等を入れることが一般的に行われている方式となっております。</p> <p>仮に土地を貸している企業が途中で撤退や倒産した場合は当該不動産会社が次の企業を連れてくるまでの間、賃料を補償するなど責任を負うケースもあります。</p> <p>今後、様々なケースを想定して検討していきたいと考えています。</p>
3	短冊型に換地して企業に貸した場合、地権者本人が亡くなったら相続税が発生する。もし自分の子供が相続税を払えずに土地を売却するとなった場合はどうなるのか。	<p>短冊型に集約換地する際には、最初に賃貸ゾーンの地権者の中で、長期賃貸借継続の為の様々なルールを決めることから始めます。</p> <p>例えば、売却の際には「進出企業または不動産会社が資産価値に見合った金額で買い上げる」あるいは「地権者全員で地権者組織（法人または任意）をつくって、その中の地権者が買い上げる」などのルールを決めておくこととなります。</p> <p>今後は地権者の皆様と一緒に考えて進めていきたいと考えています。</p>

No.	意見・質問	回答
4	<p>共同賃貸の場合、地権者が任意組織をつくって土地を光亜興産に貸して、その後光亜興産が企業に貸すということか。</p> <p>また、その時は地権者組織が貸す賃料と進出企業に貸す賃料は違うということか。</p>	<p>地権者と光亜興産との間の賃料と光亜興産と進出企業との間の賃料は違うものとなります。</p> <p>なお、中間に不動産会社等（光亜興産）を入れる手法はあくまで一般的な手法として説明しましたが、原則としてどのようなやり方をしていくかは地権者の皆様で決めていくことになります。</p>
5	<p>共同賃貸を行う際に光亜興産を中間不動産会社とした場合、企業が途中で撤退した時に光亜興産から賃料はもらえるのか。</p>	<p>今までの事例、または近隣の事例で言うと自社の責任のうえで企業撤退後も賃料を支払っています。</p> <p>そもそも土地区画整理事業は地権者に大きなメリットがあるからこそ事業が成立するものであり、これまで自社としてリスクに対する責任と覚悟を持ってやってきました。</p>
6	<p>共同売却の場合のスケジュールはどうなるか。</p>	<p>本組合設立後に仮換地指定（現時点でのスケジュールで令和5年度秋頃）を行うと面積が一旦確定（造成工事完了後に出来形確認測量）しますので、その段階で進出企業と契約が可能となります。ただし、土地の造成が終わっていないため、売却代金の全額支払いは土地の造成が完成した後になると考えられます。</p>
7	<p>共同売却について、地権者が同意したら売却の時期は全て同じ時期になるのか。</p>	<p>土地の売却時期は同じになります。</p>
8	<p>もし将来的に個人で土地を売りたい場合は自己利用ゾーンに行けばよいのか。</p>	<p>個人で土地の売却を希望される際は自己利用ゾーンに換地されることとなります。</p>

## 土地利用計画・意向調査について

No.	意見・質問	回答
1	<p>現段階で示されている土地利用計画はあくまで現時点での計画案という認識でよいか。</p>	<p>現時点での計画案となっています。</p> <p>なお、令和3年8月以降に土地利用意向調査を実施予定としており、その調査結果をもとに具体的な土地利用計画案を策定していく予定です。</p>
2	<p>今回の土地利用意向調査はどこから送られてくるのか。</p>	<p>久御山町が事務局を担っていますので、町から協議会名で発送いたします。</p> <p>また、土地利用の調査後には地権者個別面談の実施も予定しています。</p>
3	<p>当初は貸したいという思いがあったが決めかねている。8月以降に実施予定の意向調査後に土地利用意向を変更することは可能か。</p>	<p>土地利用意向の最終変更は土地区画整理事業の組合認可申請前までが基本となります。</p> <p>つまり今回の意向調査後に変更することは可能ですが、大きな変更が生じると土地利用計画案自体を修正する必要があるため、事業スケジュールに遅れが出る可能性があります。</p>

## 税金関係について

No.	意見・質問	回答
1	<p>固定資産税額はどの程度まで上がるのか。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 固定資産税については、1月1日時点を基準日として、路線価をもとに計算されます。</li> <li>• また、「市街化調整区域の農地」から「市街化区域の宅地」となった場合、土地の利用価値が大きく上がり、あわせて不動産収入等も上がるため固定資産税も上がることになります。</li> <li>• なお、市街化区域になると都市計画税も課税されることになります。</li> <li>• 現時点では路線価がついていないため、同じ京都府内の類似事例を用いて一般論的に試算した額は以下のとおりです。</li> <li>• 1,000㎡あたりの固定資産税額 従前：約 1,800 円 従後：約 88 万円</li> <li>• 上記はあくまで 1,000㎡あたりの試算額であり、実際は減歩により面積は変わります。</li> <li>• ただし、メリットとして市街化区域となったことで土地を貸して得られる不動産収入は当然に固定資産税額を大きく上回る収入が見込まれます。</li> <li>• なお、固定資産税は所得税の経費（控除）として計上できるため、所得税が安くなります。</li> </ul>
2	<p>共同賃貸と自己利用と農業継続の場合では固定資産税は違うのか。</p>	<p>固定資産税は基本的にその土地の評価（形状、接道、現況地目等）に対して課税されますので一般的には同じになります。ただし、農業継続の場合のみ農地でありますので違いがでます。</p>

No.	意見・質問	回答
3	市街化区域に編入された後も農業を継続する場合の税金はどうなるのか。	調整区域の一般農地は市街化区域農地と比べると低い評価となっていますが、市街化編入後は路線価等に基づき、評価額は上昇します。ただし、急激な上昇を抑えるため、徐々に税額を引き上げる経過措置があります。また、市街化農地には税負担を軽減する措置もとられています。
4	所有の土地に納税猶予が設定されており、猶予期間がまだ残っている。個人的には企業に貸したいと思っているが、どのような選択ができるか。	<p>納税猶予については、下記の例があります。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・賃貸ゾーン隣接部に換地し、猶予期間終了後、誘致企業に借りてもらう。(誘致企業と交渉が必要)</li> <li>・納税猶予の20%ルール(※)が適用できるのであれば、納税してもらい賃貸ゾーンに入ってもらおう。</li> </ul> <p>(※) 譲渡、貸付、転用、耕作放棄した農地の面積が全体の20%を越える場合は猶予されていた税の全額を、20%以下であれば猶予されていた税の一部を納めなければならない。</p> <p>上記のような例が必ずしも適用できるかは断言できませんが、この他にもどのような選択肢があるか引き続き検討・調査したいと思います。</p>



## 都市計画道路について

No.	意見・質問	回答
1	事業地内の道路を拡幅して14m道路にする計画であるが、現在の道路に面した両側の土地が拡幅の負担をするのか。	現在の道路に面した両側の土地を所有する地権者だけが負担するのではなく、土地区画整理事業区域内の地権者の皆様で土地を出し合って（減歩）、14m道路に拡幅するかたちになります。
2	道路整備について、第1期整備地区の北側区域（既存の市街化区域）は拡幅しないのか。	第1期整備地区の事業区域内で道路拡幅を行うこととなりますので、既存の市街化区域である北側には拡幅しない方針としています。
3	道路沿いの地権者であり、建物が建っている。この建物は撤去することになるのか。	区域内であれば道路拡幅の際に撤去もしくは移転していただくこととなります。 なお、移転補償についてはまちづくり協議会の中で協議することとなります。

## 個別事案について

No.	意見・質問	回答
1	共同で貸した場合、農業の代替地は探してもらえるのか。 また、ビニールハウスや井戸の撤去費用はどうなるのか。	農業の代替地はご自身で探していただくこととなります。 撤去費用に関する補償については、まちづくり協議会の中で協議しルールを決めていくこととなります。
2	農業用倉庫、ハウス、地下水施設の撤去は造成時に同時に行ってもらえるのか。 また、同時に農機具や備品、業務用冷蔵庫が倉庫内にあるが、撤去してもらえるのか。	原則はご自身で撤去や移動を行っていただくこととなります。ただし、倉庫や井戸等の撤去が難しい場合は造成時に同時に行う場合もあります。こちらもまちづくり協議会の中で協議することとなります。 倉庫内の物は全てご自身で撤去、処分いただきます。

No.	意見・質問	回答
3	売却及び賃貸いずれも本体の本組合とは別につくられる組織が動き出すのはいつ頃の予定か。	<p>組織の設立は土地の利用が確定され、対象者が確定される仮換地指定時（現在のスケジュールでは令和5年度の予定）となります。</p> <p>それまでに土地利用のご意向がある程度固まった時点で準備組織をつくるなどして勉強会や協議を進めていく予定です。</p>
4	現在、営農しており、水確保のために井戸を掘っている。費用弁償はあるのか。	こちらの補償についても、まちづくり協議会の中で協議することになります。
5	<p>私の土地は約40年前に農地を転用しており高い固定資産税を払っている。減歩率は他の農地と比較してどれぐらいの差があるか。</p> <p>また、倉庫も建っているが、この建物も減歩率に影響するのか。</p>	<p>農地転用されて活用されている場合、農地と比較して減歩差は生じます。一般的に農地より減歩は低くなりますが、具体的な減歩率は今後予定されております換地設計により確定します。</p> <p>なお、倉庫等の建物の有無が減歩率に影響することはありません。ただし、倉庫等の建物については、土地区画整理組合が決める補償基準により補償内容が確定することになります。</p>
6	現在、露天駐車場として貸しており、契約年数も残っている場合、どうすればよいのか。	<p>土地利用を変える場合は借地人と契約解除の交渉をしていただく必要があります。また、自己利用地で露店駐車場として継続する場合も換地により場所が変わりますので、借地人の同意を得る必要があります。</p> <p>具体的な対応は個別にご相談ください。</p>