

星田駅北 土地区画整理準備組合たより



第5号 (2017年5月)

発行：星田駅北土地区画整理準備組合

注：このたよりは、土地区画整理事業の完了まで、考える会たよりも兼ねることにいたします。
引き続き考える会区域の皆様にも、たよりをお送りさせていただきます。

埋蔵文化財調査が始まりました。

4月3日から埋蔵文化財調査が始まりました。23名の方々にご協力いただき、地区内18箇所ですべて順次試掘を行いますので、ご理解のほどよろしくお願いいたします。試掘は5月末までには終了し、調査結果は6月末頃には判明する予定です。



税の勉強会、及び都市計画に関する説明会開かれる

4月23日(日)、午後1時30分から星田コミュニティセンターにて、「税の勉強会」及び「都市計画の手続きの説明会」が開かれ、約50名の地権者が参加しました。

第1部では、税理士法人WEST BRAINの西英昭税理士を講師に迎え、「税の勉強会」が開かれ、①農地利用が宅地利用によって、固定資産税額がどのように推移するのか、②土地の相続税、贈与税の評価方法や仕組みについて、③不動産の譲渡所得税、取得税、登録免除税などの関連する税の制度内容等についてご説明頂きました。(詳細は、同封の資料①をご覧ください) 主な質疑内容は以下の通りです。



【主な質疑回答】

◇農業を続けたいが区画整理後に農地がほとんどなくなってしまう場合、家の近辺に土地を買い替えることが想定されますが、そのような場合課税の特例はありますか？

⇒事業用地の買替特例により節税をすることが可能です。2,000万円の事業用土地を売却し、2,000万円の事業用の土地を購入した場合、通常課税額の2割程度の課税となります。しかし、同程度の価格の土地を購入する場合しか適用されません。

◇生産緑地の解除の要件は？

⇒生産緑地は、指定後30年以上経過した場合、主たる従事者が死亡した時、または主たる従事者が従事できなくなった場合(医師の判断が必要)でないと解除できません。詳細については個別対応となります。

◇農地の土地利用で、短期・中期・長期と設定されているが、それぞれ税はどのように変わるのでしょうか？

⇒短期、中期、長期は農地として利用される期間ごとに集約することによって、集団的に農地を確保することを目的としています。制度としての生産緑地制度は、これに関わらず、指定する、しないの二者択一しかありません。

次ページに続く



◇固定資産税はいつの時期から変わるのですか？

⇒固定資産税は毎年1月1日の状況により判定されます。当地区事業予定では、平成31年4月より市街化区域相当の課税になると思われます。住宅用地、商業用地、農地など利用状況により、税額は変わります。税額はいきなり上がるのではなく、数年間かけて、段階的に上がる措置が採用されるかと思えます。

◇相続税の段階的評価額の比較イメージを、相続路線価を参考に比較されていますが、当地区では倍率方式ではないのですか？

⇒どのくらいの評価差があるのかを分かりやすく参考にしたため、路線価で比較しています。どちらでも評価額は約3倍ぐらいと考えています。

◇不動産の譲渡所得について。相続での取得から5年以内は短期譲渡になりますか？

⇒相続は、取得とはみなされません。

◇短冊換地は、一定規模の大きな宅地とすることで、企業誘致に有利になる手法として複数地権者の換地を集合させ、共同賃貸をする方法とのことですが、その際、デメリットを教えてください。

⇒共同利用を前提としているため、個々では利用しにくい土地の形状となっています。企業が撤退した場合に企業誘致が必要になったり、地権者が個人で利用できないなどのデメリットがあります。将来にわたってのルール作りや、所得税対策として資産管理会社の設置を、これから地権者と共に検討します。

第2部では、交野市より都市計画に関する説明が行われました。市街化区域への編入、土地区画整理事業の区域の決定、地区計画・都市計画道路の新設・変更にかかる都市計画手続きが交野市で進められており、5月末には素案を大阪府に提出する予定です。当日は、現在検討中の計画図に沿って交野市から説明があり、土地利用計画に合わせた用途地域や地区計画の設定を行うとの内容で、検討が進んだ段階で改めて資料を配布し、説明を行うとのことです。その後、質疑応答が行われました。



【主な質疑回答】

◇区域内の区画道路の配置はどのようになるのか？

⇒現在の土地利用計画（案）を基本に都市計画の作業を進め、都市計画決定後、事業認可の際に決まります。現時点では、決定していません。

◇これまでの議事録等は地権者には公開してもらえないのでしょうか？

⇒議事録等の閲覧方法については、現在検討しています。

◇いつまで営農できていつから休耕しなければならないのか？

⇒休耕をお願いする期間については、今年6月の総会時にお伝えさせていただきます。

新星田自治会に説明を行いました。

4月15日(土)19時より、新星田集会所にて、新星田自治会の皆さんに対し、埋蔵文化財試掘調査及び当組合の取り組み状況について説明を行いました。当組合からは和久田理事長及び楠田副理事長が参加し、具体的な内容については、業務代行予定者の戸田建設(株)から説明しました。

新星田自治会の皆さんからは幾つかの質問や意見が出されましたが、土地区画整理事業や駅前広場事業等々のまちづくりを進めていくことについては概ねご理解いただきました。

【主な質疑回答】

◇作業用の軽トラックは、一日中停まっているのですか？

⇒はい。朝の9時～17時が作業予定となっており、その間は軽トラックを止めさせて頂きます。

◇区画整理事業のタイムスケジュールについてはどのようになっていますか？

⇒平成30年3月の都市計画決定、平成30年の夏ごろの組合設立認可を予定しています。なお、工事は認可後約5年を予定しています。

◇図面にある区画道路は決定ですか？現在は通過交通が入ってこない状況ですので、車が進入してこないようにして頂きたいのですが。

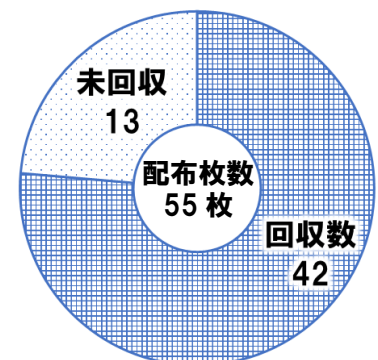
⇒都市計画道路の線形については概ね決定していますが、区画道路はまだ決定ではありません。現道路計画では車は主に幹線道路を通り、区画道路には進入しにくい計画にしています。また、新星田自治会にとっても防災の観点から二方向避難ができるような道路が必要ではないかと考えこのような線形にしています。これから一緒に協議させて頂ければと考えています。

農地についての意向調査の状況

3月から4月中旬にかけて農業に関する意向調査を行いました。今回は、これまでの意向調査から事務局で抽出した「営農の可能性のあると思われる方」に加え、別途営農希望との申し出があった方を対象に、計55名に調査票を配布しました。

4月27日現在、42名の方から回答を頂いております。まだ検討中の皆様には早々に回答を頂きますようお願い申し上げます。

■ 調査票回収状況 (平成29年4月27日現在)



(回収率 76.4%)

居住者及び操業者への説明会を行います。

5月18日(木)及び20日(土)に、居住者及び地区内で操業されている皆様への説明会を開催します。対象者には、別途案内文を送付しています。



今後の予定(目標)	
平成29年5月	◆埋蔵文化財試掘調査 ◆ 居住者・操業者への説明会 【第1回】5月18日(木) 19:00~ 【第2回】5月20日(土) 9:30~ ※2回とも同様の説明内容ですので、いずれかご都合の良い日程でご参加ください。
6月	◆総会 ・事業の進め方 ・事業計画素案 ・意向調査の開始について
7月	◆土地利用意向調査 ※全体調査の最終
10月	◆全体説明会 土地利用計画 事業計画
11月	◆組合設立本同意 ※面談による意向聴取
平成30年3月	◇都市計画決定
夏頃	◇組合設立認可(事業認可)

交野市役所人事異動及び今年度の体制について

4月より、交野市役所内の機構改革が行われ、都市整備部の再編が行われ第二京阪道路沿道まちづくり推進室は都市計画部に属することとなりました。組織再編に伴い、星田駅北地区のまちづくりを担当していた有岡部長と金居係長は異動されました。これまで、ありがとうございました。

今年度から、当地区のまちづくりは都市計画部第二京阪道路沿道まちづくり推進室が担当します。松下都市計画部長(新任)、竹内部付部長、近田室長、古金技師、笠木氏(昨年度は兼務)の体制で、引き続き当地区のまちづくりを進めていきます。

尚、樋口氏は昨年度3月をもって交野市役所を退職しましたが、引き続き戸田建設(株)と一緒に、まちづくりのお手伝いをしていきます。

星田駅北土地区画整理準備組合 事務局

【戸田建設(株)大阪支店】〒550-0005 大阪市西区西本町 1-13-47

TEL06-6531-6741 担当:土木営業部 三村・山口・窪田(土日祝日を除く平日 9:00~17:30 受付)

※事務局は戸田建設(株)大阪支店となりますが、市でも引き続き相談等に対応します。

〒576-8501 交野市私部 1-1-1

交野市役所都市計画部第二京阪道路沿道まちづくり推進室内

TEL 072-892-0121(内線283) 担当:古金、笠木(土日祝日を除く平日 9:00~17:30 受付)

<ご不明な点やご意見・ご相談等ございましたら、何でも結構ですので、お気軽にお問い合わせ下さい >

当たよりは、市役所ホームページでもご覧いただけます。 <http://www.city.katano.osaka.jp/soshiki/dai2endou/>