

村野駅西 まちづくりニュース



今回のまちづくりニュースでは、第6回勉強会の開催結果と合わせて都市計画説明会の開催のご案内をさせていただきます。

1. 第6回勉強会の開催結果について

■ 第6回勉強会を開催しました

第6回勉強会の開催結果は以下のとおりです。

【第6回勉強会の概要】

日時 令和5年9月28日（木）19時00分～
場所 村野会館（枚方市村野本町12-20）
出席状況 準備組合員全79名中 出席26名 [出席率32.9%]
※その他、Zoomでの出席者3名



▲勉強会の様子

■ 勉強会当日の内容

第6回勉強会の内容は以下のとおりです。

【内容】

- ① 土地区画整理事業の流れと税金（固定資産税・都市計画税）
- ② 課税額の変化（モデルシミュレーション）
- ③ 共同賃貸・共同売却を行った場合の収入イメージ



▲理事長挨拶

■ 第6回勉強会であがった主なご意見・ご質問を紹介します

- Q 1. 自己活用における換地は、基本的に照応の原則を遵守し、矩形（すべての角が直角の四角形）の土地を提供されると考えて良いか。
- A 1. 土地区画整理法では、基本的には従前地の位置・環境等を考慮して換地の位置を定めることとされており、これを照応の原則と言います。しかしながら、昨今の区画整理においては地権者の売りたい・貸したいといった意向に応じて換地を定められるように換地のルールを定めて運用している事例が多くなっています。換地の形状については、自己活用をされる場合の換地については、個人での活用がしやすいように矩形に近い形で換地を定めることが基本となります。
- Q 2. 共同賃貸を希望した場合の換地において、換地が短冊状になった場合は税制面でどの程度の減税が期待できるのか。（短冊換地の概要については、末尾のまちづくり豆知識参照）
- A 2. 土地の形状が短冊状であるため、矩形の場合と比べて土地の評価が下がることはありません。税制面においても短冊状であることが理由で税額が低くなるということはないと考えられます。

Q 3. 譲渡所得税の算出にあたり、土地取得時の契約書や領収書が無い場合、税務署で土地取得時の申告資料を開示してもらい取得費を知り、意見書の作成を税理士等に依頼することで、当該金額を取得費として税額を算定することが出来ると聞いたがどうか。

A 3. (勉強会当日は回答は保留。以下、日本経営ウィル税理士法人の見解)
意見書を出している人は一定の割合であります。ただし、取得費用がわからないから意見書を出すというわけではなく、契約書はないもののおよその取得金額がわかるという場合に意見書でその金額を裏付けする、という形で使われています。
よって長年相続で引き継がれてきた財産で取得金額が全く分からない、という場合にはおすすめていたしません。また、申告時の資料の開示を税務署に求めるのは難しいと思います。契約相手に契約書の控えをもらえないか頼む方が現実的ではないでしょうか。

2. 説明会を開催いたします

■都市計画（地区計画）原案に関する説明会を開催します

以下の日程で都市計画に関する説明会を開催いたします。当日は都市計画決定（変更）を行う内容についてのおさらいに加え、地区計画の内容について具体的にご説明をさせていただきます。

本まちづくりニュースに当日の説明資料を同封しておりますので、**当日は同封資料を忘れずにご持参いただきますようお願いいたします**。また、説明会の内容を一層ご理解いただけるよう、説明会当日までに資料の内容をご一読いただければ幸いです。

今後の皆様の土地活用に関わる内容となりますので、できる限りご参加いただきますようお願いいたします。

【説明会の概要】

日 時 令和5年11月19日(日) 16時～

場 所 村野会館(枚方市村野本町12-20)

内 容 都市計画（地区計画）原案について

参加申込 事前の参加申込は不要です。当日は直接村野会館までご来場ください。

※ご要望に応じてzoomでの配信も可能です。配信をご希望される方は、末尾の問合せ先までメールにてご連絡ください。

3. 今後のスケジュールについて

今後のスケジュールは以下のとおりです。11月19日の説明会開催後、12月上旬にサプリ村野にて枚方市民に向けた都市計画の説明会を枚方市が開催する予定です。

また、現在区画整理の施行地区を確定するための地区界測量を実施しており、対象者の方には別途現地立会等をお願いさせていただきますのでよろしくお願いいたします。

【今後のスケジュール】

令和5年11月19日 都市計画（地区計画）原案に関する説明会

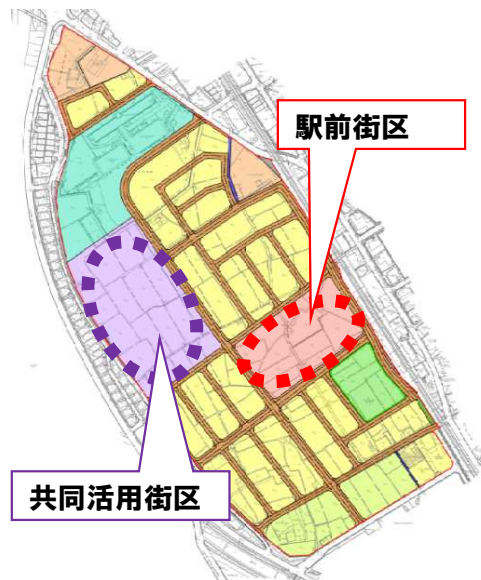
令和5年11月中旬～12月中旬 地区界測量 現地立会（対象者のみ）

令和5年12月上旬 都市計画に関する説明会（主催：枚方市）

令和6年3月 第6回総会

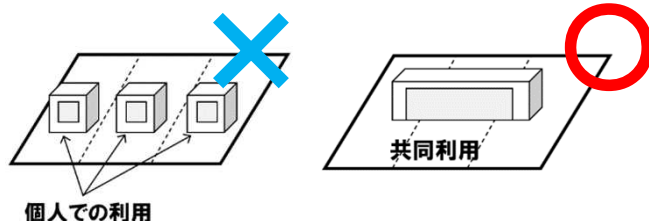
共同利用を行う街区での留意点（土地の使い方や換地の形状）

- 土地区画整理事業は、地権者個々の土地活用を実現するために将来の計画にあわせて土地の再配置を行う事業です。
- その中で、右図に示す2つの街区では、共同賃貸や共同売却といった「共同利用」を検討しております。（住宅街区の一部でも共同売却による街区を検討しております）



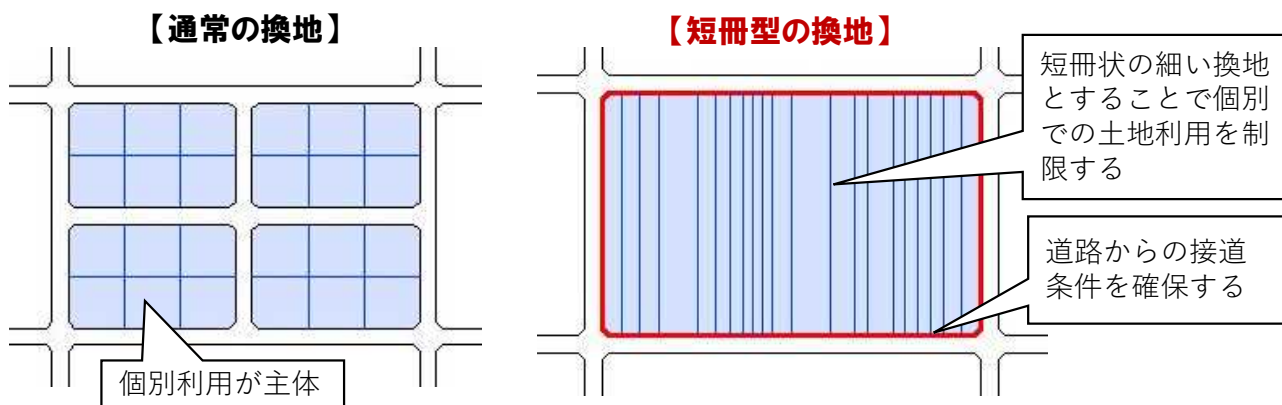
留意点①：共同利用を原則とします

- **街区内のみの共同利用を原則**とするため、個人のみでの土地利用はできません。



留意点②：短冊(たんざく)型の換地とします

- 通常の換地では、個別利用を主体とした土地の再配置を行いますが、上記の街区では、街区一体による土地利用を検討しております。
- 共同利用の場合には、個別利用を制限すること及び大街区とする中で宅地の接道条件を確保するため、**換地の形状を短冊型**とします。



- ✓ 短冊形状の土地となりますが、一般的に大街区で短冊状の換地にした場合、1筆単位で1つ1つ評価することはせず、街区での一体評価としており、細長い土地として評価することはありません。
- ✓ 共同賃貸や共同売却に係る立地企業や条件などの詳細については、現在検討・調整中であり、改めて対象者へのご説明の機会を設けます。

（発行責任者：枚方市村野駅西土地区画整理準備組合 理事長 君家 正昭）