

**実穀地区
土地利用に関する
令和4年度
地権者勉強会 (2月)**

**令和5年2月
阿見町**

本日の説明の内容

- 1. 令和4年度の活動報告**
- 2. 地権者組織について**
- 3. 第2回意向調査について**
- 4. 今後の予定**

1. 令和4年度の活動報告

1. 令和4年度の活動報告

①これまでの勉強会等の経緯

令和3年10月以来、地権者の皆様とこれまでアンケート1回、説明会1回、勉強会3回（うち先進事例視察1回）、座談会1回を通じ開発意向の調査、事業手法の検討等を進めてきました。

令和3 (2021)年	10月	土地利用検討に関するアンケート
令和4 (2022)年	5.22	土地利用検討に関する説明会
	9.8	土地利用に関する地権者勉強会（9月）
	11.29	土地利用に関する地権者勉強会（11月）
	12.22	土地利用に関する地権者勉強会（先進事例視察）
令和5 (2023)年	1.15	土地利用に関する座談会
	2.16	土地利用に関する勉強会（2月）※今回
	2月	土地利用検討に関するアンケート※今回

1. 令和4年度の活動報告

② 先進事例視察 <12月実施>

地権者18名の参加により、境古河IC周辺および常総IC周辺における先進地事例の視察を行いました。特に境古河IC周辺においては、境町職員の案内による現地施設等を行いました。



1. 令和4年度の活動報告

③ 土地利用に関する座談会 <1月実施>

地権者間のコミュニケーション促進や、事業等に関する疑問解消などを目的として、**座談会を4回**開催しました。

座談会での主なご意見等

周辺環境の変化を踏まえると早く事業化した方がよい

早く土地を売却したい

土地の管理が大変で、土地は未利用な状態

所有地がどこにあるか分からない

建物移転が心配

1. 令和4年度の活動報告

これまでであったご質問に対する回答(一部)

Q 開発によって上昇する税金が心配

開発に関連する主な税金

＜市街化区域編入が前提＞

○土地を売却する場合

- ・不動産の譲渡に伴う所得税

約20% (土地の所有期間が5年以上の長期譲渡所得)

＜所得税15% + 復興特別所得税0.315% + 住民税5%＞

1. 令和4年度の活動報告

これまでであったご質問に対する回答(一部)

○土地を所有し続ける場合（自己利用）

- ・ 固定資産税…他地区の事例では、農地や山林の場合、数百倍になります。宅地の場合も基本的に固定資産税は上昇します。
- ・ 都市計画税…新たに課税されます。

○土地を所有し続ける場合（賃貸）

<上記のほか>

- ・ 所得税（賃貸収入など）

1. 令和4年度の活動報告

これまでであったご質問に対する回答(一部)

Q 土地区画整理事業の仕組みについて教えてください

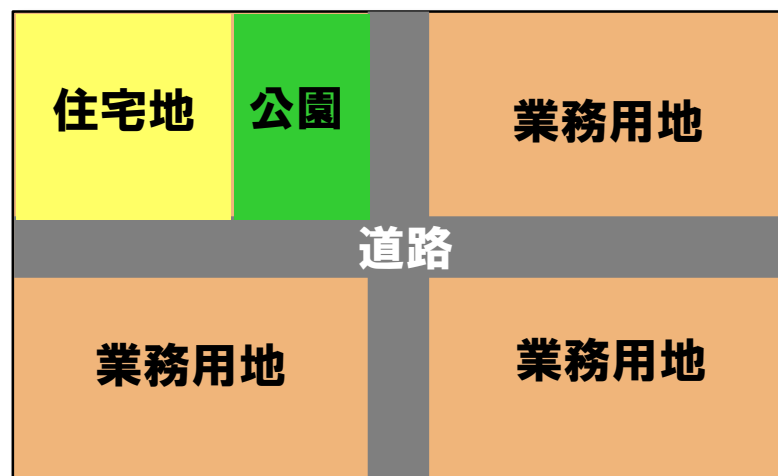
土地区画整理事業とは

土地区画整理事業は主に土地の利用価値を高めることを目的として実施します。



道路が狭い、上下水道未整備、公園がない、用途が混在しているなど

区画整理後



安心安全で利用価値の高い街並み形成

1. 令和4年度の活動報告

これまでであったご質問に対する回答(一部)

土地区画整理事業は「^{かんち}換地」と「^{げんぷ}減歩」という仕組みから成り立っています。

－換地とは－

所有権を再配置し、道路、公園などの公共用地を整備するための仕組み

－減歩とは－

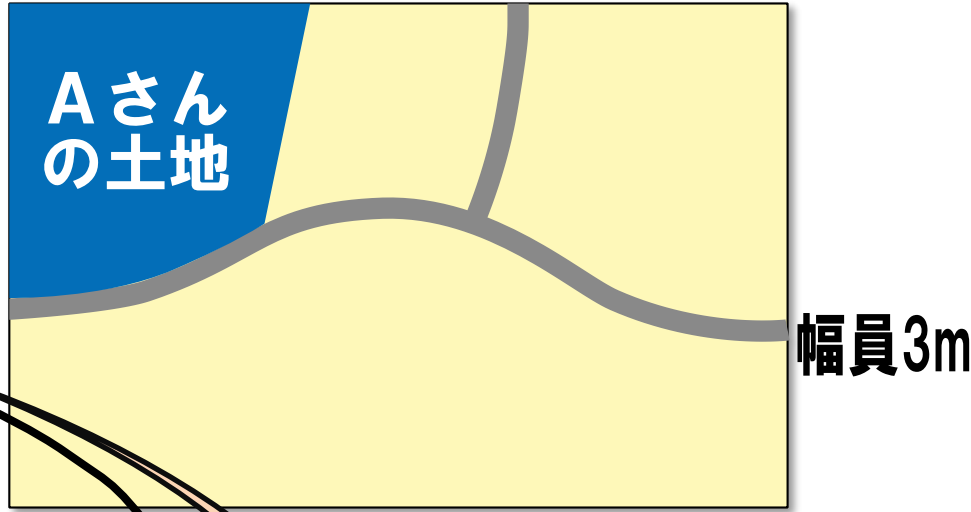
道路、公園などの公共用地を生み出すために必要な土地や、事業資金の一部に充てるための売却用地を生み出すための仕組み

1. 令和4年度の活動報告

これまでであったご質問に対する回答(一部)

減歩と換地について

整理前



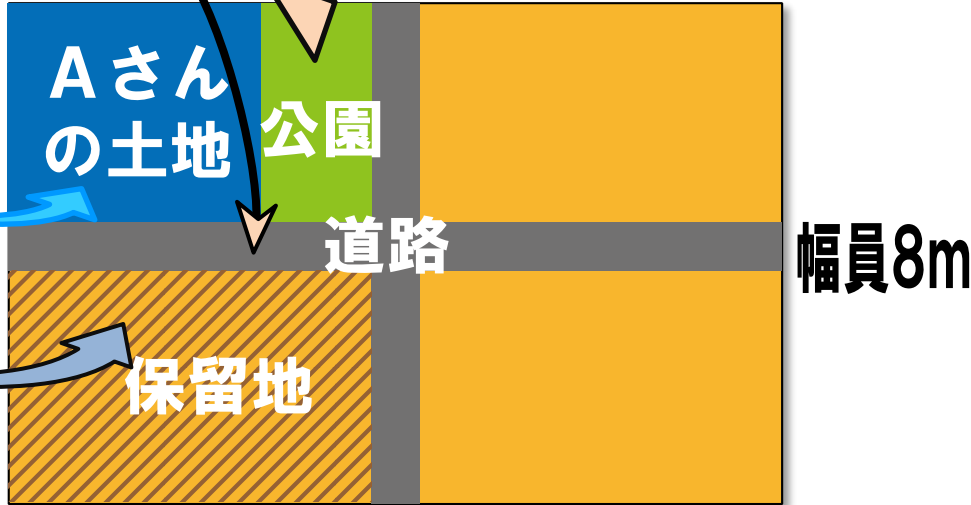
公共減歩

Aさんの減歩

換地

保留地減歩

整理後



1. 令和4年度の活動報告

これまでであったご質問に対する回答(一部)

減歩と土地活用について

土地区画整理事業では、減歩により所有地の面積が減少する一方、道路整備等インフラ整備や市街化区域編入により**土地活用の幅が広がることから土地の資産価値は向上**します

資産価値向上のイメージ

<境古河IC周辺地区の事例をもとに算出>

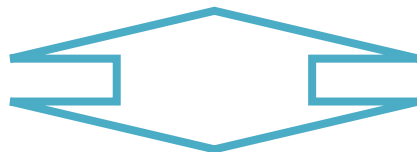
	所有地面積 (減歩率59%)	単価 (㎡あたり)	土地の資産 価値(概算)
現在	1,000㎡	6,300円	6.3百万円
事業後	410㎡	32,000円	13.1百万円

1. 令和4年度の活動報告

これまでであったご質問に対する回答(一部)

区画整理における土地活用方策

売却	<ul style="list-style-type: none">・ 今の土地を売却する・ 整理後の土地を売却する
賃貸	<ul style="list-style-type: none">・ 個人で、企業等に賃貸する・ 共同で、企業等に賃貸する
自己利用	<ul style="list-style-type: none">・ 住まいとして利用する・ 事業用地として利用する

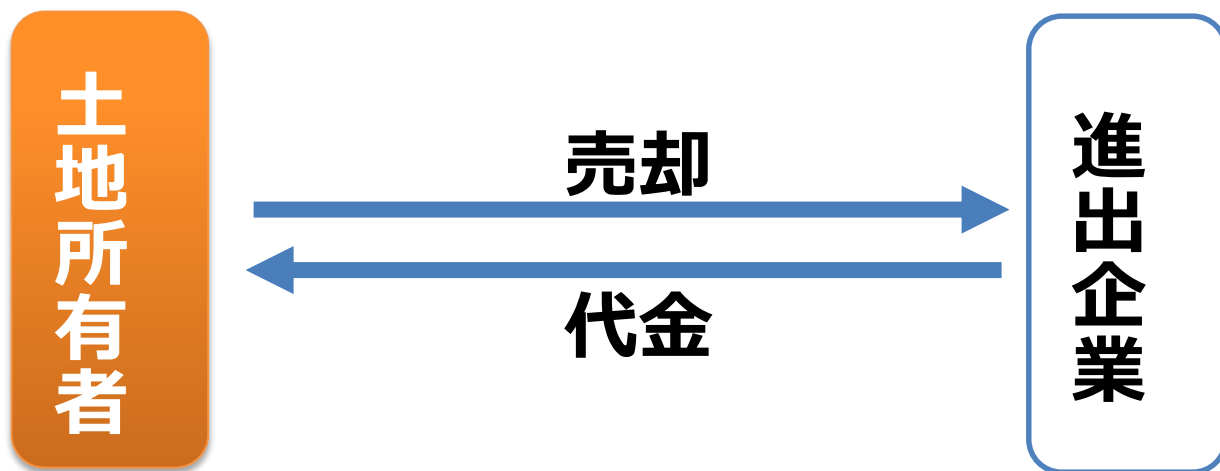


売却、**賃貸**に関しては、進出企業との協議により具体的な土地活用方策を検討することとなります

1. 令和4年度の活動報告

これまでであったご質問に対する回答(一部)

土地の売却について



<メリット>

- ・まとまった現金収入が得られます
- ・固定資産税や都市計画税の支払いが無くなります

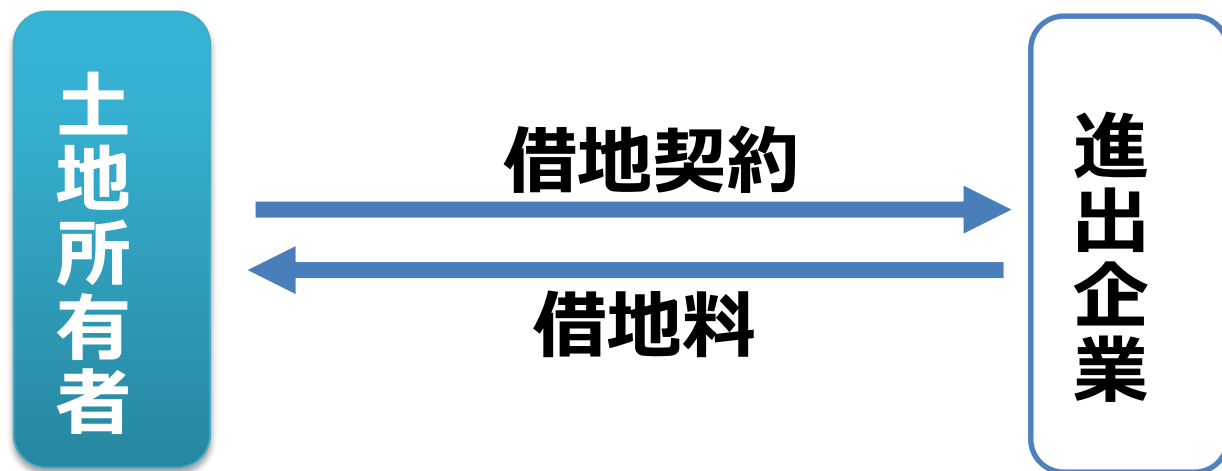
<デメリット>

- ・不動産譲渡税が発生します
- ・土地の所有権が無くなります

1. 令和4年度の活動報告

これまでであったご質問に対する回答(一部)

土地の賃貸について



<メリット>

- ・売却と異なり、土地を手放す必要はありません
- ・長期間の安定収入が得られます

<デメリット>

- ・借地期間中は自分で土地を使うことはできません

1. 令和4年度の活動報告

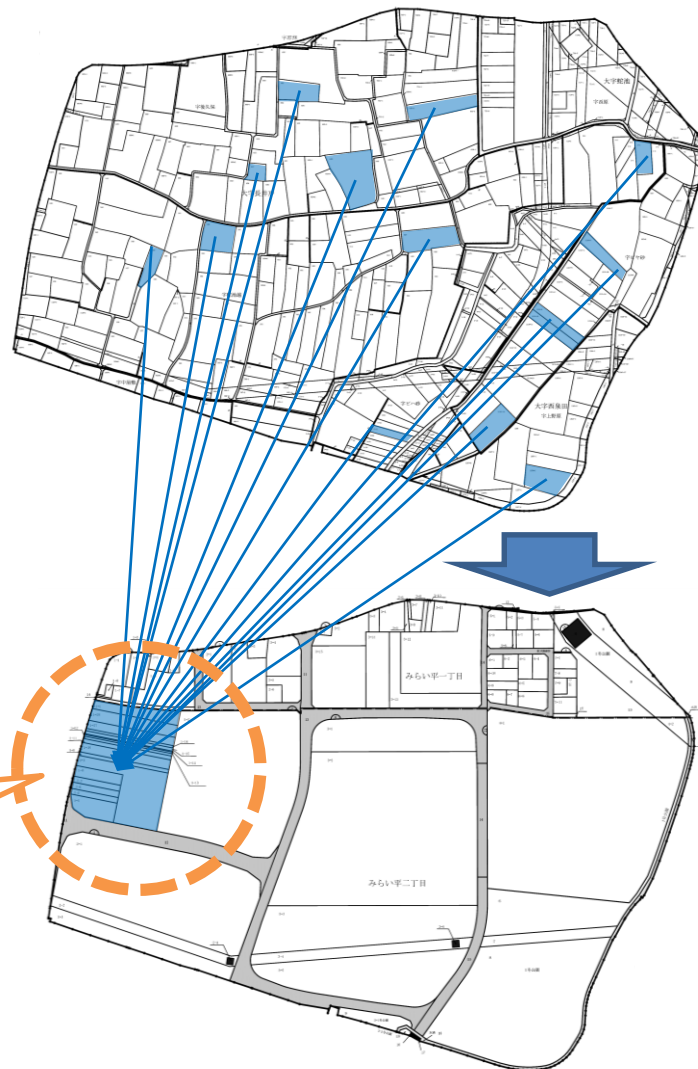
これまでであったご質問に対する回答(一部)

土地の賃貸について

境古河IC周辺地区の共同利用のイメージ

土地の共同利用

本地区では、大街区化を図る必要があることから、賃貸の場合は共同利用が想定されます



賃貸希望者による共同での土地利用

1. 令和4年度の活動報告

これまでであったご質問に対する回答(一部)

自己利用について

自己利用については、

- ・引き続き**住まい**として利用する
- ・新たにもしくは引き続き**事業用地**として**利用**する

などが想定されます

開発行為や工業団地造成事業では、一般的に「自己利用」の選択肢がないので、土地区画整理事業の特徴の一つです

1. 令和4年度の活動報告

これまでであったご質問に対する回答(一部)

地権者が主体となる組合方式の土地区画整理事業は、

実現性、スピード感、民間企業の参画のしやすなどさから、

本地区における有力な事業手法です。

今後も、詳細な説明や勉強会の実施を予定しています

2. 地権者組織について

2. 地権者組織について

地権者組織とは

本地区のような大規模な開発検討を進める地域においては、地権者組織を結成し、様々な検討を進めていくことが一般的です。



2. 地権者組織について

構成

10～15名程度の役員による任意団体
(委員から会長、副会長を選出)

主な役割

- ・まちづくりの勉強や方向性の検討
- ・（必要に応じて）行政との協議
- ・仮同意書の収集主体（主に区画整理の場合）
など

2. 地権者組織について

役員について

役員会への出席

- ・ 公民館等で役員会を開催
- ・ 1～2か月に一回程度の頻度で開催
- ・ 各議題に応じて協議

役員となりえる方

- ・ 地区内に土地をお持ちの方（所有権者）
＜相続予定者可＞
- ・ 原則として立候補により選出
- ・ 地域に偏りなく、地区内居住者、大規模所有者、有識者など幅広い人員で構成できれば、尚可

2. 地権者組織について

役員について

役員会組織（他地区事例を基にしたイメージ）

役職	主な役割	人数	対象者のイメージ
会長	会の代表 役員会の進行	1名	大規模所有者 や有識者
副会長	会長の補佐	1～2名	地元にお住まいの方
役員	会議の参加、協議	10名程度	事業化検討に 前向きの方

2. 地権者組織について

役員について

役員会での主な協議内容（予定）

項 目	内 容
事業手法	本地区に適した事業手法の検討
事業区域	諸条件や地権者意向を踏まえ、事業区域の検討
土地利用方針等	将来土地利用のイメージの検討 実現可能なスケジュール案の検討

2. 地権者組織について

役員について

今後実施する意向調査において、
役員に関する意向をお伺いしますので、
地権者組織の主旨をご理解いただき、
ご検討いただきますようお願いいたします

3. 第2回意向調査について

3. 第2回意向調査

意向調査の目的

昨年度実施した意向調査に引き続き、

- ・ 事業化検討への意向
- ・ 地権者組織に関する意向
- ・ 回収率の向上

などを目的として、第2回意向調査を実施します

3. 第2回意向調査

配布時期

2月下旬に郵送

回収時期

3月中旬ごろまでに、同封の返信用封筒にて、
返信してください

※調査票の回収率向上のため、ご自宅等にご訪問し、回収する場合があります

3. 第2回意向調査

設問の概要（予定）

- ・ 事業化検討への賛同意向
- ・ 組合区画整理への賛同意向
- ・ 事業化検討範囲について
- ・ 地権者組織の役員への就任意向 など

今後の開発検討の土台となる重要な調査ですので、是非、ご協力いただきますようお願いいたします

4. 今後の予定

4. 今後の予定

現在

R4勉強会

2月

第2回意向調査

3月～

調査票の回収、集計

令和5年度以降

↓
町の方針決定
調査結果の検討

地権者組織結成

地権者組織における各種検討

(必要に応じて)
各種調査の実施

地権者のご意見や周辺環境を踏まえると事業化にあたってはスピード感が不可欠です。引き続きのご理解、ご協力をお願いします。