

発起人会だより

清秋の候、皆様におかれましては益々ご健勝のこととお慶び申し上げます。

平素より、本宿駅西地区のまちづくり活動にご理解・ご協力を賜りまして、厚く御礼申し上げます。

今回のたよりでは、組合設立認可申請と将来土地利用に関する意向調査の実施についてご報告します。また、意向調査時にみなさんからご質問が多かった税金に関する内容について、市資産税課に相談した内容を情報提供いたします。

現在、本事業の施行地区内では、アウトレットと国道 1 号を結ぶ市道池金本宿線の道路工事が着々と進んでおります。発起人会におきましては、一日も早い組合設立に向けて鋭意努力しておりますので、地権者の皆様方には、今後とも本宿駅西地区のまちづくりに対し、ご理解とご協力を賜りますよう、宜しくお願い申し上げます。

岡崎本宿駅西土地地区画整理事業
発起人会代表 富田 誠



上:アウトレット工事の様子 下:市道池金本宿線の様子(R6.9月)

1. 組合設立認可申請をしました (令和 6 年 9 月 30 日)



当日の様子
(左:富田誠代表 右:根本都市基盤部長)

発起人会では 6 月の説明会以降、同意書を収集してまいりました。速やかな事業実施が必要とされる中、この度、組合運営を行うための一定数の同意を得られたと判断したため、岡崎市長に対して、組合設立認可申請をしました。

なお、多くの皆様から同意を頂きましたが、同意を頂けていない方にも、事業にご理解をいただくことは重要です。引き続き皆様からのご理解とご協力いただけるよう進めてまいりますのでよろしくお願いいたします。

同意数 (認可申請時)

同意者数 100 人 / 118 人 (84.74%)

同意面積 99,310.51 m² / 115,467.46 m² (86.00%)

2. 今後の予定

今後は、組合設立に向けた行政手続きや準備を行います。また並行して、仮換地指定に向けた申出に必要な情報提供や説明会等の開催などを行ってまいります。

9月30日	組合設立認可申請書提出	同意書を取りまとめ、岡崎市に設立認可申請書を提出しました。
11月上旬頃	事業計画の縦覧	認可にあたっての法手続きとして、岡崎市で事業計画の縦覧が行われます。(11月1日~2週間を予定) 詳しくは市政だより等でお知らせがあります。
12月下旬頃	組合設立認可	市で審査等手続きが行われ、円滑に進んだ場合、岡崎市長より、12月下旬ごろに組合の設立が認可される想定です。
R7.1月頃	設立総会の開催	組合設立認可後、1ヵ月以内に行います。設立総会では、組合の役員や諸規程等を決めます。 ※組合設立認可後、速やかにご案内します。
R7.6月頃	仮換地の申出	仮換地指定に向け、土地利用意向の最終確認を行います。この時点のご意向に沿って、換地設計を進めます。(全てのご意向通りにはならない可能性もあります、詳細は別途ご案内いたします)
R8中頃	仮換地指定	整理後の土地(仮換地)が決定します。

申出に必要な情報提供や説明会の開催

【重要】宅地化農地の軽減措置(農地の固定資産税の軽減)の手続きについて

組合設立認可申請を提出したことによって、本地区内の農地は宅地化農地の軽減措置の適用要件を満たしました。対象となる農地所有者には、市資産税課から申告書が送付されます。申告の手続きは各自で行う必要がありますので、お忘れなく手続きをお願いします。なお、この内容についてご不明な点がございましたら、市資産税課土地 2 係 (0564-23-6104) までお問い合わせください。

3. 意向調査を実施しました (令和 6 年8月中旬~9月初旬)

将来の土地利用に関する意向調査として、対面での個別聞き取り調査を実施しました。多くの方にご参加いただき、誠にありがとうございました。



実施期間 : 8/19~9/1 の2週間
実施場所 : 本宿市民ホーム
出席率 : 74%(98 枠/132 枠)

結果の概要:
回答が得られた方の内、売りたい約 54%、貸したい約 26%、自己利用したい約 20%でした。今後はこの結果を分析し、誘致企業とのマッチングや、申出のルール作り等を行ってまいります。

4. 情報提供 申出に向けて

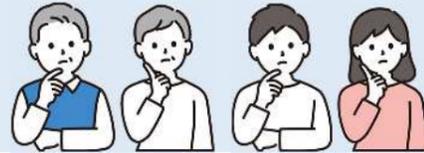
今回の意向調査で個別にお話を伺い、みなさんが疑問を持たれていること、不安に思われていることなどを改めて把握しました。来年度予定している申出に向けて、将来の土地利用を選択するのに必要な情報を、発起人会だよりを始めとした紙面や、説明会・相談会の開催など、状況に合わせて発信していきます。

意向調査で多かった 疑問や不安など

今後固定資産税は
どうなっていくの？

土地を売った場合
税金はどのくらい
かかるの？

建物移転の補償金は
いつ支払われるの？



土地を共同で貸すって
メリットがあるの？

土地を「売った場合」と「貸した場合」のモデルケース比較

意向調査では、売りたい方が半数以上という結果になりましたが、聞取りをする中で、土地を貸すことについてイメージが湧かないというお声がありました。そこで、減歩後の土地を「売った場合」と「30年間企業に貸した場合」のモデルケースの大まかな比較をしました。



【モデルケース】減歩後の土地が 200㎡の場合

※あくまで現時点の想定で作成したものです

売った場合

※1 現段階での想定 ※2 5年以上所有の場合

- ①収入 1,800万円 (譲渡価額 200㎡×売却単価9万円/㎡^{※1})
- ②費用 360万円 (譲渡所得税 1,800万円×20%^{※2})

●手元に残るお金 1,440万円 (①-②)

売却(土地 200㎡)

貸した場合

※1 現時点での想定 ※2 実勢価格の7割と想定
※3 管理組織に委託を想定 ※4 想定(所得金額により変動) ※5 想定

- ①収入(年間) 72万円 (賃貸面積 200㎡×賃料 300円/㎡・月^{※1}×12ヵ月)
- ②費用(年間) 34万円

・固定資産税・都市計画税 22万円 200㎡×9万円×70%^{※2}×(1.4%+0.3%)
・土地管理料 10万円^{※3}
・所得税 2万円 (72万円-22万円-10万円)×5%^{※4}

●手元に残るお金(年間) 38万円 (①-②)

●借地期間30年^{※5} 1,140万円 (38万円×30年) + 土地 200㎡ 30年間価値が変わらないと想定

モデルケースで「売った場合」と「30年間貸した場合」を比較すると、手元に残るお金は「売った場合」が若干上回りますが、「貸した場合」は30年後も土地が残ります

— 土地区画整理事業の特色 次世代につなぐまちづくり —

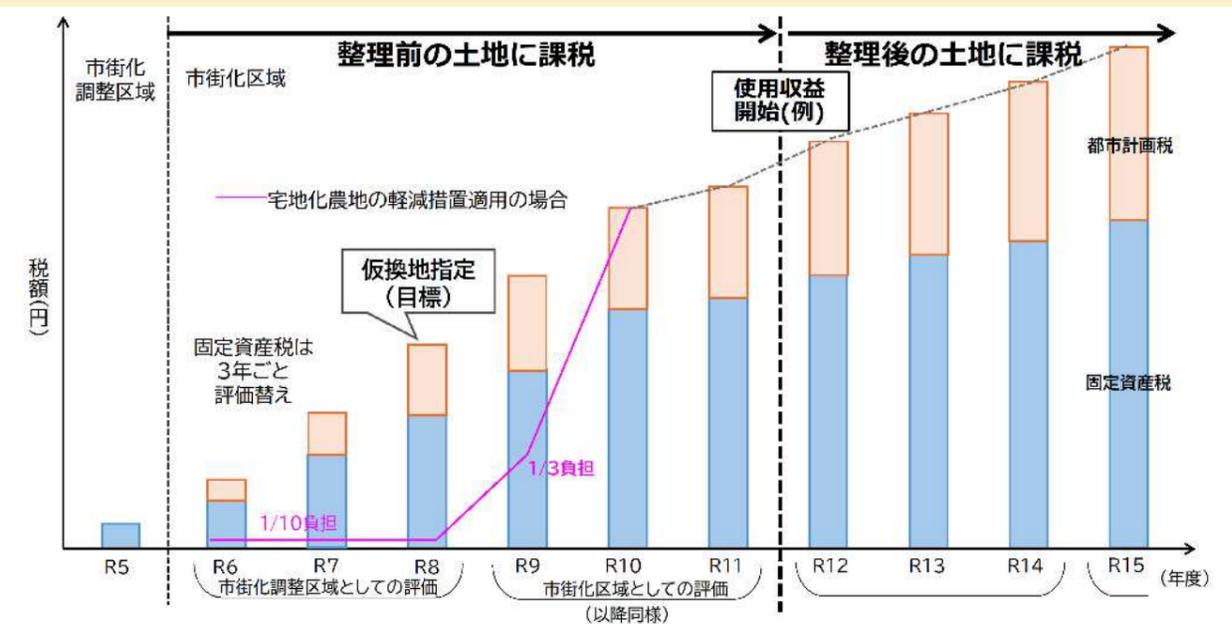
土地区画整理事業は、買収事業と異なり、事業後も地権者が権利を持ち続けることができるのが、その特色の一つです。意向調査では、売却意向が多い結果となりましたが、企業に土地を貸すことで、土地を持ち続け、先祖から受け継いだ土地を次世代につなげることが可能です。このような事業の特色もご理解いただき、引き続き申出に向けたご検討をお願いいたします。



土地区画整理事業と固定資産税の関係シミュレーション(農地の場合)



本地区は市街化区域に編入したことで固定資産税等が増加しました。特に農地については、軽減措置等もあり、固定資産税等がどのように推移していくのか疑問にもたれる方が多くいらっしゃったので以下に今後の課税イメージを示します。



使用収益の開始前 → 整理前の土地(減歩前の位置・面積、その時点の地目)に対して課税
使用収益の開始後 → 整理後の土地(減歩後の位置・面積、その時点の地目)に対して課税

- ※ 使用収益は、宅地が使える状態になった時点で開始します(造成、ライフラインの工事の完了後)
- ※ 使用収益の開始は、令和11~12年度を目標としています(現時点)

【固定資産税に関する問合せ】岡崎市資産税課土地2係 TEL:0564-23-6104

5. その他

① 測量作業を実施します

組合設立後の速やかな事業進捗に資する業務として、業務代行予定者及びその協力会社による測量作業を実施します。具体的な内容については、改めて別紙にてご案内します。



② 自粛のお願い(個別の土地利用について)

市街化区域編入後、不動産業者等から地権者に対して、個別の土地利用について営業活動が行われていると聞きます。組合設立前に新たな建物を建てること事業計画に影響を与える可能性があります。地権者の皆様には、現時点での個別の土地利用は控えていただくようお願いいたします。

【問い合わせ先(業務代行予定者)】

名鉄都市開発株式会社

まちづくり事業本部 まちづくり事業部 まちづくり事業グループ 担当: 櫻田、北野
TEL: 090-8575-4740 ※9:30~12:00、13:00~17:00(土日祝日除く)
Mail: motojyuku@m-cd.co.jp