

4. 事業化検討パートナーの募集

業務代行方式の導入に関して、平成30年2月に業務代行予定者の募集を行いました。参加意を表明した事業者が無かった状況を受け、発起人会及び日進市では募集要項を見直し、業務代行予定者ではなく「事業化検討パートナー」として再募集を進めています。

・事業化検討パートナーの特徴

項目	事業化検討パートナー（今回）	業務代行予定者（前回）
立場	事業への参画の判断も含めて発起人等と勉強会を行いながら、一切の費用を自己で負担できる業務範囲内で支援していく立場。	業務代行者への移行後に生じる「保留地引取り責任」を見据えて、発起人会との協議により、先行的な自己投資も伴う立場。
選考で求める提案事項	<ul style="list-style-type: none"> 取組み方針 土地利用計画及び企業誘致に関する支援 土地活用に関するノウハウ 合意形成に関する活動方針 	<ul style="list-style-type: none"> 取組み方針 誘致企業、取得及び借地料単価 保留地単価 事業工程 合意形成に関する活動方針
事業者の参画のしやすさ	事業リスクを判断できるとともに、提案事項に誘致企業や保留地の単価設定等を求めないため、比較的参画しやすい。	自己投資を必要とし、提案事項に誘致企業や保留地の単価設定等を求めるため、慎重な判断が必要となり、参画が難しい。

・事業化検討パートナーで再募集を行う理由

先行投資の生じない業務範囲内で地区の実態を確認できる立場である「事業化検討パートナー」として事業者を募集にすることにより、参画しやすくなると判断したためです。

・今後の選定スケジュールについて

「（仮称）日進北部土地区画整理事業 事業化検討パートナー募集 募集要項」に沿って、平成31年3月中に選定を行い、その後、事業化検討パートナーと覚書を締結する予定です。

5. 今後のスケジュール

土地区画整理事業	事業化検討パートナーの募集	都市計画決定
平成31年1月～8月 事業計画事前協議	平成31年3月 事業化検討パートナーの選考・覚書締結	平成31年3月を予定（市街化区域編入・用途地域・土地区画整理事業の都市計画決定）
平成31年9月 地権者説明会	事業化検討パートナーとの事業計画の精査、企業誘致の検討等	
平成31年9月～11月 本同意収集		平成31年11～12月に生産緑地地区指定を予定
平成31年11月 組合設立認可申請	業務代行予定者を経て、組合設立後、業務代行者となる予定	

6. 発起人の紹介

本地区のまちづくりを支援していただける発起人として「角谷久美子」様加わりましたので、ご紹介します。発起人会ではメンバーを随時募集しています。発起人には、地権者のご家族の方でも地権者の代理人として参加できますので、お気軽にお問い合わせください。

【お問い合わせ】 日進市 建設経済部 区画整理課（担当：内藤・津田）

Tel : 0561-73-2169 Fax : 0561-73-1821 E-mail : kukakuseiri@city.nisshin.lg.jp

平成31年1月発行（仮称）日進北部土地区画整理事業 設立発起人会 ニュースレター

初春の候、皆様におかれましては、益々ご清栄のこととお喜びを申し上げます。

さて、（仮称）日進北部土地区画整理組合設立発起人会では、平成31年度の組合設立認可に向け、業務代行方式の導入や事業計画の内容等について検討を進めています。平成30年10月及び12月に開催した地権者説明会では、土地利用方針（案）や道路配置、造成の考え方など設計方針等について報告させていただきました。今後、地権者説明会でご説明した内容を事業計画書としてとりまとめ、愛知県等の関係機関と協議を進めていく予定です。

今回のニュースレターでは、「地権者説明会の報告」のほか、「事業計画の概要」、「事業化検討パートナーの募集」等についてお伝えします。また、まちづくりに関する「これまでの経緯」と「発起人会開催記録」について、日進市ホームページ（<http://www.city.nisshin.lg.jp>）にて公開しておりますのでご覧ください。

来年度の組合設立認可に向けて、今後とも（仮称）日進北部土地区画整理事業に一層のご理解とご協力を賜りますよう、よろしくお願い致します。

（仮称）日進北部土地区画整理組合 設立発起人会
代表 大竹 弘真

1. 地権者説明会の報告(平成30年10月20日)

1. 開催概要

日時：平成30年10月20日（土）

出席：地権者67名

場所：北新町公民館



2. 説明内容

- ◆事業の現状等について
- ◆設計図（案）について
- ◆今後の予定

■意見交換の主な内容

Q：質問者 A：回答者（事務局）

- Q 業務代行方式の事業者を募集するということだが、決まらなかった場合どうするのですか。
- A 決まらなかった場合、再度、業者募集が出来るよう検討をするか、業務代行方式でなく、通常の組合施行で事業を行うか検討することとなります。
- Q 土地利用方針の企業誘致エリアと事業エリアの違いは何ですか。
- A 企業誘致エリアについては、商業系企業の誘致を想定しているエリアです。事業エリアについては、物流施設や研究所等の事業所を想定しています。
- Q 固定資産税は、いつから変わるのですか。
- A 平成31年3月の市街化区域への編入に伴い、税額は平成32年度から順次変わります。
- A （※今回のニュースレターに、税に関する説明資料「市街化区域への編入に伴う固定資産税・都市計画税について」を同封していますので、そちらもご覧ください。）

2. 地権者説明会の報告(平成30年12月22日)

1. 開催概要

日時：平成30年12月22日(土)
出席：地権者61名
場所：北新町公民館



2. 説明内容

- ◆前回の地権者説明会について
- ◆事業計画の概要について
- ◆今後の予定

■意見交換の主な内容

Q：質問者 A：回答者(事務局)

- Q** 想定外の豪雨による水害の問題もあるため、調整池を大きく整備することはいいと思いますが、可能な限り現況の緑地を残し、緑地で雨水を吸収するような整備を検討してください。
- A** 調整池は、保安林・砂防等の規制がかかっているため、土地区画整理事業の基準よりも大きい容量を確保し整備する計画としています。緑地については、地区中央の緑地(3号緑地)より西側は竹やぶが多いため竹を切る必要がありますが、その他緑地として残せる部分は残していきたいと考えています。
- Q** 事業費の大部分が整地費ということですが、なぜ現況の地形を利用せず、切土しなければならないのですか。
- A** 現況地形を利用して造成した場合、街区内に設置する背割擁壁が5m程度と大きくなるのが想定されるためです。平場を確保し良好な住環境を整備するため、背割擁壁は最大で3m程度となるような計画としています。
- Q** 福井川は台風時溢れています。調整池を造ることにより福井川の水位はどうなりますか。また、残土の処理について、区域内で処理することはできないのですか。
- A** 調整池については、福井川の増水時の水位よりも調整池の水位の方が高くなるように検討しています。残土の処理については、既存住宅を残すことを考えると盛土エリアを大きく広げることが困難です。そのため、今後、区域内で少しでも盛土できる部分や、処分費の安い残土処分先を見つけるなどの検討が必要です。

3. 事業計画の概要

●設計の方針



□道路の設計について

道路配置については、周辺道路への接続や現況地形等を考慮し、計画的に配置します。道路勾配については、車の通行する道路は、愛知県開発許可基準に基づき、原則9%以下に設定しています。道路幅員は、住居系エリアは6m、企業誘致エリアは9m、事業エリアは8mを基本として計画しています。

□造成計画について

宅盤の高さは、道路面より高く設定します。街区内で生じる高低差は、背割側に擁壁を設置します。盛土より切土が多く、造成に伴う残土の搬出量は約42万立方メートルを想定しています。

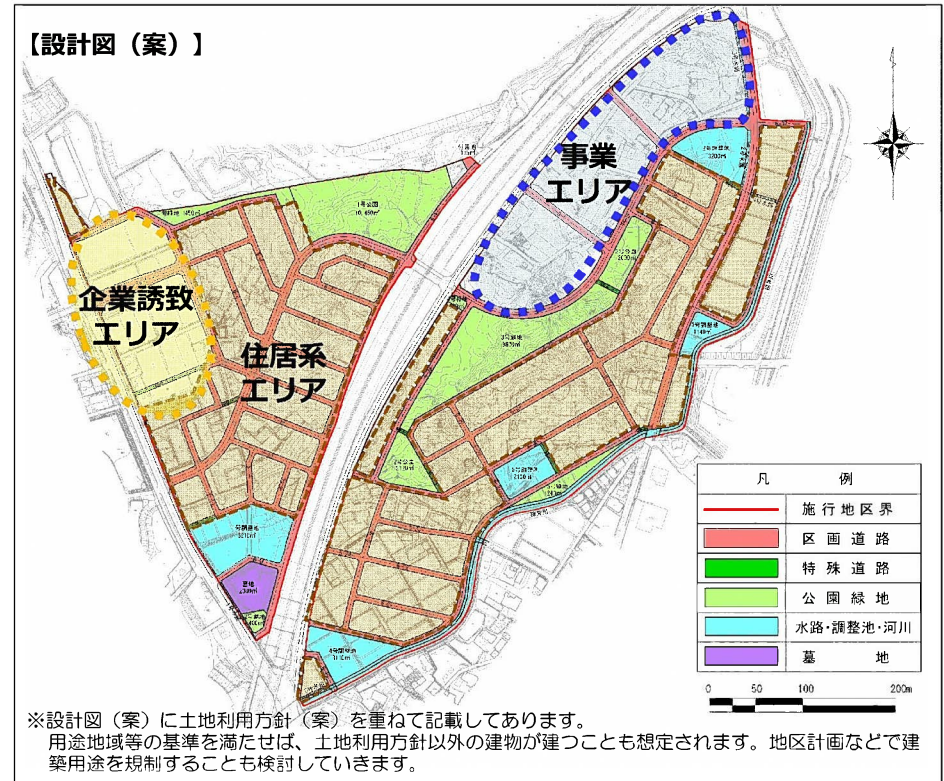
□雨水排水施設の計画について

雨水は、道路に配置する側溝で集水し、道路の下の埋設した排水管を通じて調整池に導きます。

□調整池の計画について

調整池は従前の農地等が持つ保水機能を補うために必要であり、雨水を効率的に集水できる位置(5箇所)に計画します。各種基準を満たすよう許容放流量の設定と容量を確保します。調整池の深さは、排水先の数高を考慮して設定します。

【設計図(案)】



○事業計画の概要

施行面積	271,000.00㎡
地権者数	214人
整理前単価	35,500円/㎡ (約117,300円/坪)
整理後単価	126,300円/㎡ (約417,500円/坪)
総事業費	約100億円
平均減歩率	約58%

○資金計画(収入金)

項目	金額(百万円)	備考
保留地処分金	9,069	126,300円/㎡×約71,800㎡(約21,720坪)
市助成金	930	市からの補助金
その他	1	雑収入
合計	10,000	

○資金計画(支出金)

項目	金額(百万円)	備考
工事費	5,050	道路築造費、排水路築造費、整地費等
移転費	1,360	建物移転費、電柱移設費、ガス移設費等
供給処理施設整備費	1,130	上下水道布設費、ガス布設費等
調査設計費	900	調査設計費
事務費	800	会議費、事務所費
その他	760	損失補償費、工事雑費、負担金等
合計	10,000	

※今後の協議等により、変更になる場合があります。



市街化区域への編入に伴う固定資産税・都市計画税について

(仮称)日進北部土地区画整理事業予定地内は、平成31年3月に市街化調整区域から市街化区域に編入される予定です。市街化区域に編入されると、一般的に土地の利活用がしやすくなり、資産価値が上がりますので、固定資産税も上がることとなります。また、都市計画事業や土地区画整理事業などに要する費用の一部を負担していただくために、都市計画税が平成32年度から新たに課税されます。

なお、家屋についても、平成32年度から都市計画税が課税されますが、市街化区域への編入による評価額の変動はありません。

●現況地目が、宅地、雑種地、山林等（農地以外）の場合

平成33年度の評価替え（3年に一度の評価の見直し）において評価を見直します。市街化区域編入の前後で現況が変わらない場合は、負担調整措置が適用され、税額は段階的に上昇していきます。

現況地目	平成31年度	32年度	33年度	34年度	35年度	36年度以降
	固定資産税	固定資産税 ・ 都市計画税				
宅地	市街化調整区域の路線価評価		市街化区域の路線価評価（税額は段階的に上昇）			
雑種地（駐車場、資材置場、更地）	市街化調整区域の路線価評価		市街化区域の路線価評価（税額は段階的に上昇）			
山林等	単価評価		市街化区域の路線価評価（税額は段階的に上昇）			

※ 平成31年1月2日以降に地目の変更、分合筆、土地の区画形質の変化など、現況が変わった場合は、次の1月1日を賦課期日とする課税年度より、評価が見直され税額が大きく変わることがあります。

●現況地目が、田、畑（農地）の場合

市街化区域に編入後、平成32年度から評価を見直します。

※ 生産緑地の場合は、平成32年度から都市計画税が新たに課税されますが、固定資産税は基本的に変わりません。

◇『宅地化農地』の固定資産税・都市計画税の免除・減額

平成32年1月1日時点において市街化区域の農地（1月2日以降に相続以外で所有者が変わったものは除く。）で、32年12月までに土地区画整理組合の設立認可申請がされ、かつ、33年12月までに設立認可がされて土地の所有者の申請により市長が確認した場合、『宅地化農地』として平成32年度から35年度まで固定資産税・都市計画税の一部が免除・減額されます。

なお、土地区画整理事業の進捗状況等により、宅地化農地の条件を満たさない農地であっても、平成32年度から35年度までは段階的に税額が上昇する軽減の措置が適用されます。

現況地目	平成31年度	32年度	33年度	34年度	35年度	36年度以降
	固定資産税	固定資産税 ・ 都市計画税				
田、畑 (生産緑地を除く。)	単価評価	市街化調整区域の路線価評価 (税額は段階的に上昇)	市街化区域の路線価評価 (税額は段階的に上昇)			
宅地化農地		9/10免除・減額			2/3減額	本来の課税
それ以外の農地		8割軽減	6割軽減	4割軽減	2割軽減	

※ 平成32年1月2日以降に農地にされた場合、宅地化農地の免除・減額は適用されませんが、それ以外の農地の平成35年度までの軽減の措置は適用されます。

【評価について】

- 路線価評価 路線価は街路に付けられた価格のことで、具体的にはその街路に接する標準的な宅地1㎡あたりの価格をいいます。その路線価による評価のことを路線価評価と表記しています。
- 単価評価 小字ごとの1㎡あたりの単価による評価を単価評価と表記しています。

《参考》土地区画整理事業施行前の土地（従前地）の税額の推移表

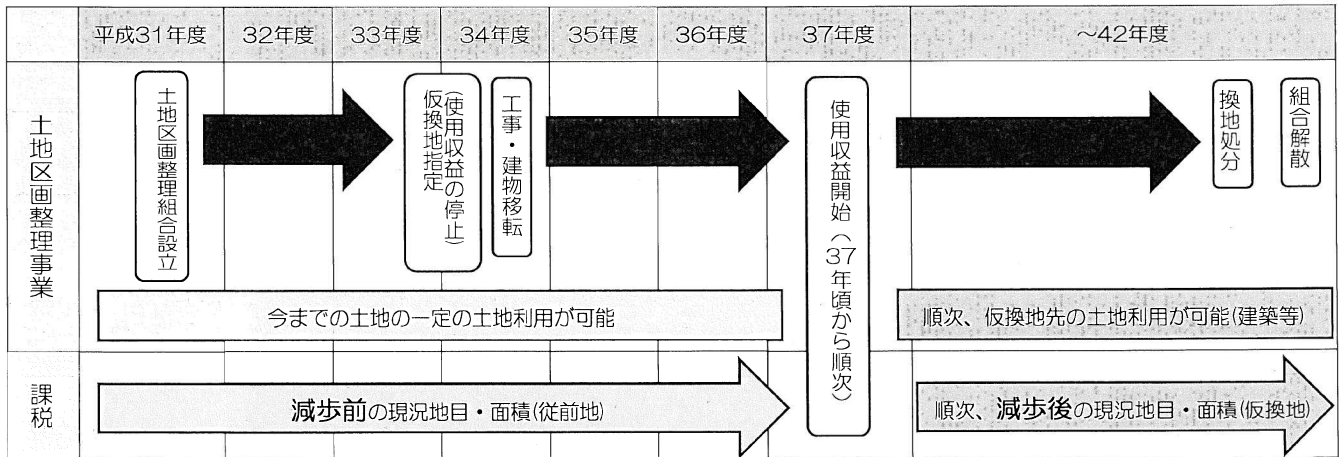
概算による想定税額

現況地目		平成31年度	32年度	33年度	34年度	35年度	36年度	以降		
		固定資産税	固定資産税・都市計画税							
宅地	住宅用地	300㎡	約32千円	約39千円	約42千円	約45千円	約49千円	約52千円	右の税額まで段階的に上昇（路線価によって変動あり）	約68千円
	店舗等の非住宅用地		約100千円	約111千円	約125千円	約139千円	約153千円	約166千円		約167千円
	雑種地（駐車場、資材置場、更地）		約59千円	約65千円	約75千円	約85千円	約94千円	約104千円		約117千円
	山林等		約4千円	約4千円	約17千円	約21千円	約25千円	約29千円		約50千円
田、畑（生産緑地は除く。）	600㎡	約1千円	約11千円	約12千円	約13千円	約47千円	約150千円	約182千円		

- ※ 従前の土地利用をそのまま継続した場合の固定資産税・都市計画税を合算した想定税額です。土地区画整理事業では個々の土地によって、仮換地の位置が異なり、現況の地目の変更や減歩による面積の減少等がありますのでその影響は含まれておりません。
- ※ あくまでも現行の制度において、市街化区域への編入による路線価の上昇を想定し、正面で道路に接する整形地という条件で概算しています。実際の地価の状況、接道条件、土地の形状など、様々な要因により個々の土地によって税額は異なりますのでご了承ください。
- ※ 地目の変更、分合筆、土地の区画形質の変化などがあると評価を見直しますので、上記のような段階的に税額が上昇する措置が適用されず、税額が大きく変わる場合があります。
- ※ 田、畑については、平成32年1月1日時点において市街化区域の農地（1月2日以降に相続以外で所有者が変わったものは除きます。）で、土地区画整理事業の進捗状況等による条件を満たした『宅地化農地』の免除・減額の制度を適用した税額です。そのため、土地区画整理事業の進捗状況等によって変わることがあります。

●土地区画整理事業の施行による固定資産税・都市計画税について

土地区画整理事業により、仮換地の指定がされて使用収益が停止されると、その停止時の土地の現況地目・面積で課税（従前地課税）し、仮換地の使用収益が開始されると、その仮換地の現況地目・面積で課税（仮換地課税）します。



- ※ 土地区画整理事業のスケジュールはあくまでも予定であり、事業の進捗等により変動する場合があります。
- ※ 1月1日時点で使用収益が開始されている土地（時期は土地ごとに異なります。）については、翌年度から仮換地の現況地目、減歩後の面積による評価で固定資産税・都市計画税を課税します。

【お問い合わせ先】

●固定資産税・都市計画税に関すること

日進市 総務部 税務課 資産税土地係 TEL 0561-73-4097（直通） 【土地】
 資産税家屋係 TEL 0561-73-4098（直通） 【家屋】

●土地区画整理事業に関すること

日進市 建設経済部 区画整理課 計画指導係 TEL 0561-73-2169（直通）