

# 枚方市茄子作土地区画整理準備組合

## まちづくり通信

**第8号**

■令和6年4月発行

### 準備組合員による総会開催請求に向けたお知らせについて

先日、ある準備組合員の方より総会開催請求に向けたお知らせが一部の準備組合員の方へ郵送されたようです。このお知らせについて準備組合は一切関係ありません。

そこで、**皆様が正しい理解をされますよう、本まちづくり通信をもって準備組合の考えをお伝えさせていただきます。**

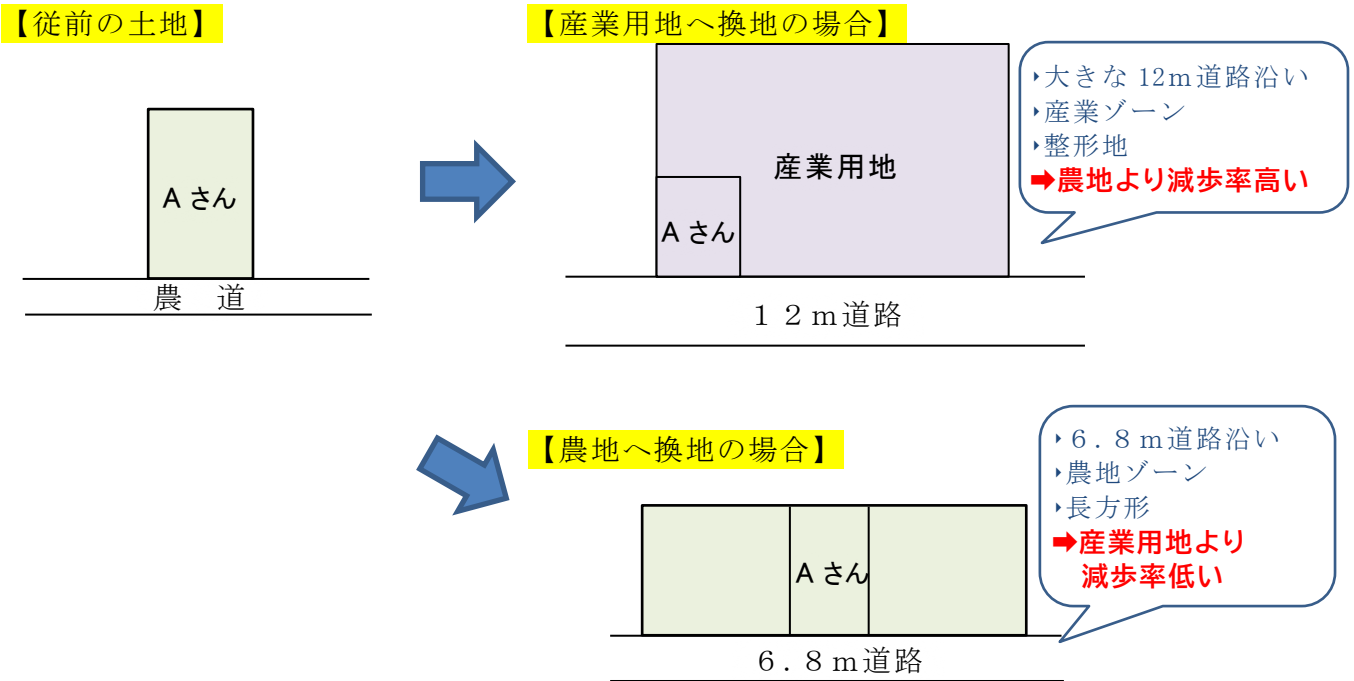
ある準備組合員の意見		理事会の回答
はじめに	1 個別の換地先や減歩率の提示がないまま同意書を提出することなど考えられない。	準備組合時点では確定した個別の減歩率を算出することはできません。その理由は以下のとおりです。 <b>(1)個別の減歩率を算定するルールは本組合が定めるものです。(本組合設立後の総会議決でルールが確定)</b> <b>(2)個別の減歩率は、準備組合員の”土地活用方針(申出)”を確認しながら、組合で定めたルールに従い算定します。</b>
	2 準備組合時点で換地先と減歩率の提示を受けるため規約を改正するべきだ。	
	3 個別の減歩率を算定するルール(案)を策定し、そのルールに基づき個別の減歩率を算出する換地設計を実施すれば現時点でも個別の減歩率が提示できる。	
売却代金試算	4 本事業の中で業務代行者の支援を受けて共同で売却する「共同売却」の意向を示した場合、減歩率による売却代金の差を試算した。	試算資料では、売却単価を坪当たり35万円と仮定されています。誤解がないようにお伝えしますが、売却単価35万円はあくまで仮定されたものです。今後、近隣事例や企業の意向等を踏まえ決定されます。

上記“理事会の回答”の(2)について詳細にご説明します。

**【なぜ準備組合員の土地活用意向が個別の減歩率算定に関係するの?】**

**なぜなら、個別の減歩率は換地場所により変動するからです。**

(例)



### 【減歩率の考え方（土地活用方針等）について】

減歩率の考え方についてご不明な点がございましたら、お気軽に準備組合事務局へお問い合わせください。

なお、令和4年11月に開催しました第3回地権者説明会の中でも減歩率の考え方についてご説明しておりますが、ご不明な点等ありましたら同説明会の資料をもって個別に改めてご説明させていただきます。

令和6年3月の第4回総会の中でもお知らせしておりますとおり、4月より全準備組合員の皆様を対象に個別面談を実施しております。今回のお知らせについて及びその他事業全体についてのご質問・ご意見・ご不明な点等がございましたら事務局までお気軽にお問合せ下さい。

## 生前贈与について

相続時精算課税制度を適用して生前贈与を検討されている方で、農地を所有されている方は、農業委員会へ農地法第3条の許可申請等が必要となります。市街化区域編入前の最終受付が7月25日までと聞いておりますので、農業委員会へご確認のうえ手続きをお願いいたします。

また、その他土地区画整理事業を見据えた税務については、税理士を講師に招き6月頃開催を目途に平日と休日の2回勉強会を予定しています。

勉強会に関する詳細は別途ご案内させていただきます。

## 皆様へのお願い

準備組合が検討する土地区画整理事業予定区域内に所有されている土地や建物等に関する権利について、以下に該当する異動が生じるときは、問合せ先までお知らせください。

### 【事前届け出事項】

- (1)土地の賃貸、買取りの申し入れをしようとする場合及び譲渡しようとする場合
- (2)土地利用の変更、建築物・工作物の建設又は解体、除却を予定する場合

### 【一般届け出事項】

- (1)氏名もしくは名称又は住所に変更があったとき
- (2)法人会員にあっては、その代表者の氏名又は主たる事務所の所在地に変更があったとき
- (3)土地等の権利関係に異動があったとき

【問合せ先】 ご意見、ご質問、個別のご相談など、お気軽にお問い合わせ下さい。

〒573-0071 枚方市茄子作4丁目3-10 TEL：072-894-7833 FAX：072-894-7834

枚方市茄子作土地区画整理準備組合 事務局（事務局長 岩城、担当 石山）

発行責任者：理事長 岡市敏治