

## 8月23日と8月24日地権者進捗報告会質疑応答（議事録）

<注釈>

- ・区画：最終ページに参考で表示
- ・（大和）：大和ハウス工業回答
- ・（地権者会）：地権者会回答
- ・両日分を同じ議事録で作成しています。
- ・下線付きはご質問を受けて回答を追加しています。

### Q 開発エリアの B 区画が外れた理由は反対意見があるからか？

A（大和） 反対意見や個別のヒヤリングを実施して、開発エリアから外れる可能性は高いと考えております。但し決定ではありません。

A（地権者会） 地権者会としてはなるべく広いエリアで開発が行なわれることが地元の公益になると考えています。

### Q 県道川島三輪線が拡幅されるのであれば、B 区画が開発エリアから除外されるのはおかしい。

A（地権者会） 県道川島三輪線の拡幅と B 区画の開発エリアは直接的は関係ありません。県道川島三輪線の拡幅は他の CDEF 区画に接する道路を拡幅するために必要な道路です。B 区画の除外は他の地権者の同意状況を総合的に考えてのことです。

まず、「開発エリア」と「市街化編入エリア」をそれぞれ分けて考えていただきたい。

「開発エリア」は大和ハウス工業が開発を希望するエリアで、「編入エリア」は大和ハウス工業と地権者の意向を踏まえて市と県が総合的に編入の判断するエリアとなります。

原則、開発エリアは市街化編入エリアになりますが、既存住宅等の現状を加味して判断されます。

この資料では、総合的に見て開発の可能性が低いと思われるところは、あとから除外と言うより早めに、ご説明すべきとの考えから作成しています。

### Q 拡幅道路は何 m を想定しているか

A.（大和） 9.75m を計画しています。

**Q 歩道は付くのか？**

A.歩道はあります。

**Q 売買をした場合に、振り込みはいつになるか？**

A (大和) 農振除外、開発許可後で、時期としては R8 年を予定しています。

**Q 賃貸契約は可能か**

A (大和) 不可です。

**Q 現状同意書の取得状況はどうか 市に提出したのはどのような同意率か？**

A (地権者会) 地権者会宛の同意書はエリア全員分は取得できていません。また、同意率はエリアにより異なり、開発中心部の不同意があれば、開発ができないため、指標としてはあまり有効ではないため算定していません。(訂正)

昨年 11 月に区画別の同意率をニュースレターとして配布させていただきました。区画整理事業の仮同意書と勘違いしておりました申し訳ございません。

**Q 市街化編入は全員の同意が取れてなくていいのか？**

A (地権者会) 市街化編入の行政のルールは同意書だけではなく、上位計画等があり、総合的に、市や県が判断します。

**Q 一部の人が同意しなくても話しは進むのか**

A (地権者会) 市街化編入検討は、同意だけでなく、地権者の全体の意向、人口密度、上位計画等、総合的に判断して、編入にむけて県と協議を進めます。

行政手続きなので、少し分かりにくいですが、「最終的には 100%合意」という意味は、例えば「市街化編入同意書」みたいな書類があり、エリア全員が署名捺印するようなことではなく、行政ルールによる決定を意味します。

**Q 土地を売却となると税金が約 2 割かかる。周知してもらう必要があるのではないのか。保険料、健康保険・介護保険へ影響する場合もあることも周知するべきではないのか**

A (地権者会) ご指摘の通りで、譲渡所得税等が必要になります。

税理士法の問題で個別の税務アドバイスは法律に抵触するため、次回の説明会（市からの編入説明会の後）でご説明をする場を設ける予定です。

**Q 税務処理等を代行してくれる組織は作らないか？**

A （地権者会）検討していません。

**Q スケジュールは前倒し、後ろ倒しあり得るのか？**

A（地権者会）行政手続きもあり、前倒しはなく、後ろにずれる可能性のみあります。

A（大和）このスケジュール通りであれば

- ・エリアの決定は R8 年の初旬見込み
- ・開発許可調整を行い開発許可後に、地権者との本契約
- ・その後造成工事
- ・完成引き渡しが R10 年頃（予定）
- ・地権者への支払いは令和 8 年（令和 10 年の造成後ではない）

**Q 「同意書」と「意向表明書」の違いはないか？**

A（地権者会）同意書は、市街化編入兼開発の意向を求めるアンケートです。宛先は地権者会となる。

A（大和）意向表明書は金額を含めた売買に同意の意向を表明する者です。あて先は大和ハウス工業となります。

**Q どんな企業が出店するのか？**

A（大和）物流会社の倉庫、製造業の工場等を想定しています。具体的な業種・企業に未定です。

**Q 次回の進捗報告会はいつか**

A 次回の説明会は、市からの編入説明会の後での開催を予定しています。

その時には

- ・まちづくり（開発計画）予想図
- ・税務面の説明

日程・内容等については改めてご案内します。

**Q 郵便でいいから進捗の報告がほしい 年 1 回の説明会では少ない**

A（地権者会）ある程度意味をなす情報として報告するため、報告会が遅くなったことをお詫びいたします。但し、情報として不正確な情報を提供するような報告会は開催できないので、ご理解いただきたい。

**Q この説明会の質問の回答等はどのように開示するのか？**

A 遠方の方も、ご都合で今回参加できなかった方もみえるので、開催案内記載のホームページで資料、質疑応答を公開します。

**Q 角地や道路付のところは評価が高い、一律坪単価 5 万円ではなく、土地により金額に差をつけるべきではないか、また、他の事例だが、金額交渉した人だけ有利になるようなことはないのか？**

A（地権者会）仰せのとおり、場所や道路付き、面積により土地の評価額は異なることは承知しています。

地権者会としては、公平感と透明性（地元同士で、隣と土地の値段が違うのではない等の疑念や歯根が残らないようにしたい）を重要と考えております。この考え方は大和ハウス工業と共有しており交渉しても金額は上がるようなことはありません。

**Q 不同意の土地を大和ハウス工業が購入しないのは分かるが、そこは市街化編入されないのか？ 仮に、大和ハウス工業に売却せず、市街化編入した場合、その土地は持っていれば将来は高く売れるのではないか？**

A（地権者会）例えば、既存住宅等は移転しないことが地元のルールとなっています。そのため、大和ハウス工業は購入（開発）しないが市街化編入されるケースはあり得ると思えます。

仮に、売却しないで、市街化編入した場合はどうなるのか？

固定資産税が上がります。

しかし、道路等が拡幅されない小面積の土地は、工場等の施設進出は望めません。また、小面積でも売買可能なアパートや住宅の建設は建設できませんので、アパートを建築して相続税を節税することも難しいと考えます。

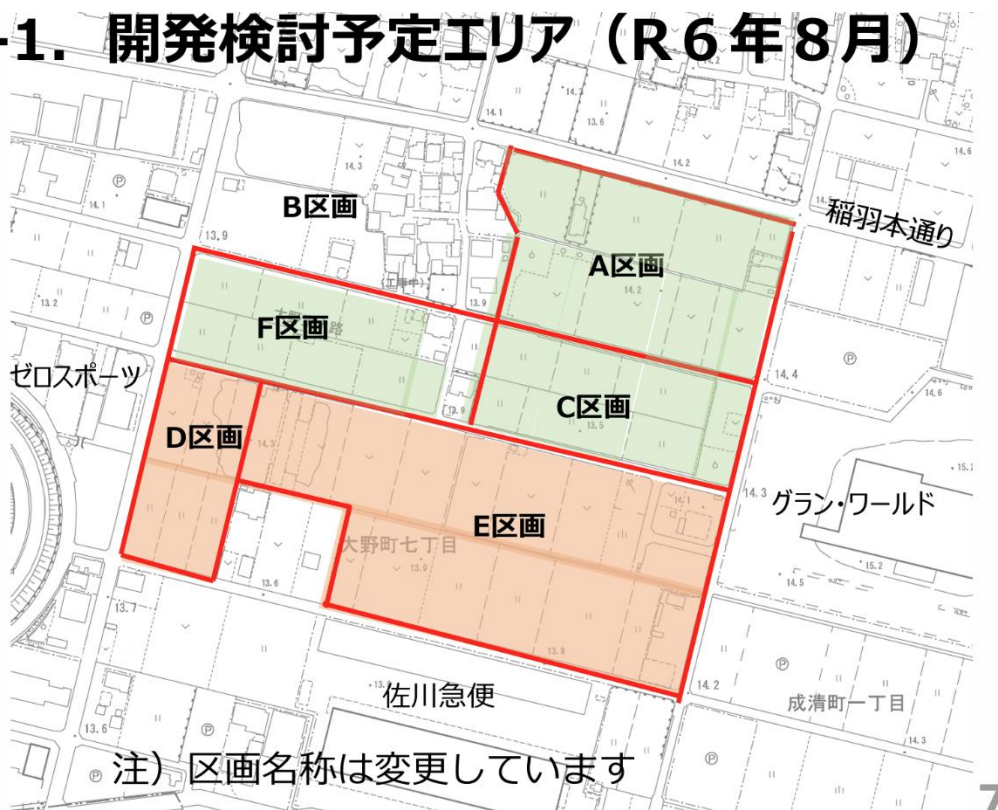
**Q 凸凹で市街化編入になる可能性あるのか？**

A（地権者会）地権者会で回答できることではありませんが、一般的には道路で囲まれて、地図上でも区分可能な状態が望まれています。

以上

（参考）資料より抜粋

**2-1. 開発検討予定エリア（R6年8月）**



少子高齢化による人口減少や、洪水ハザードマップで10m以下の浸水予想域のため、編入条件として住宅等は建築はできないと推定しています。

建設可否	建設例
建築可能	<ul style="list-style-type: none"> <li>工場</li> <li>倉庫</li> <li>店舗や飲食店（大規模集客施設でないもの）</li> </ul>
建築不可 ※可能以外は原則すべて不可	<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅</li> <li>パチンコ店など</li> <li>ボウリング場などのスポーツ施設</li> </ul>