

【土地区画整理事業と開発許可の比較検討】

	地権者と木津川市の協働	民間事業者が主体
事業手法	➤ 組合による土地区画整理事業	➤ 民間事業者による開発許可
事業の徴	➤ 現状面積から公共用地・保留地分の減少 ➤ 基本的に金銭の負担なし → 保留地の売却でまかなう ➤ 地権者の合意形成のため、計画作成などに期間を要する可能性あり	➤ 現状面積から公共用地分の減少 ➤ 工事費は民間事業者が負担 ➤ 基本的に民間事業者の意向のみで計画が作成されるため、手続きの期間が短い
同意率	➤ 組合の定款、事業計画などについて、土地所有者、借地権者それぞれの人数、面積とも 2／3以上 の同意 ※換地計画について、完了までに 100%の同意	➤ 100%の同意 (民間事業者への売却が基本)
地権者の関わり	➤ 7人以上の発起人 ➤ 全員が組合員(未同意者も) ➤ 業務代行方式の場合、組合が、 事務・工事・資金調達・保留地処分 などを業務代行者と契約できる	➤ 事業前の売却が基本 であり、地権者の関わりは少ない

【土地区画整理事業と開発許可の比較検討】

	地権者と木津川市の協働	民間事業者が主体
事 業 手 法	➤ 組合による土地区画整理事業	➤ 民間事業者による開発許可
行 政 の り わ	➤ 技術支援 ➤ 補助金・交付金の活用の可能性あり ➤ 保留地の処分促進(企業誘致支援)	➤ 許可 ➤ 道路・公園などの管理者としての協議
将 来 の 土 地 利 用 者	➤ 自己活用や借地・売却への対応が可能 ➤ 業務代行者に委ねることが可能	➤ 民間事業者が選定
税 金 面 の 優 遇 措 置	➤ 特例により、以下の税については非課税などの措置がある ○譲渡所得税 ○不動産取得税 ○登録免許税	➤ なし