

## 【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	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 組合による土地区画整理事業</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 民間事業者による開発許可</li> </ul>
事業の特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 現状面積から公共用地・保留地分の減少</li> <li>➤ <b>基本的に金銭の負担なし</b> → 保留地の売却でまかなう</li> <li>➤ 地権者の合意形成のため、<b>計画作成などに期間を要する</b>可能性あり</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 現状面積から公共用地分の減少</li> <li>➤ 工事費は民間事業者が負担</li> <li>➤ 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、<b>手続きの期間が短い</b></li> </ul>
同意率	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 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 <b>2/3以上の同意</b></li> <li>※換地計画について、完了までに100%の同意</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>100%の同意</b> (民間事業者への売却が基本)</li> </ul>
地権者の関わり	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 7人以上の発起人</li> <li>➤ <b>全員が組合員(未同意者も)</b></li> <li>➤ 業務代行方式の場合、組合が、<b>事務・工事・資金調達・保留地処分</b>などを業務代行者と契約できる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>事業前の売却が基本</b>であり、地権者の関わりは少ない</li> </ul>

## 【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	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 組合による土地区画整理事業</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 民間事業者による開発許可</li> </ul>
行 政 の 関 与	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>技術支援</b></li> <li>➤ <b>補助金・交付金の活用</b>の可能性あり</li> <li>➤ 保留地の処分促進(企業誘致支援)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 許可</li> <li>➤ 道路・公園などの管理者としての協議</li> </ul>
将 来 の 土 地 利 用 者	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>自己活用や借地・売却</b>への対応が可能</li> <li>➤ 業務代行者に委ねることが可能</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 民間事業者が選定</li> </ul>
税 金 面 の 優 遇 措 置	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 特例により、以下の税については<b>非課税などの措置</b>がある <ul style="list-style-type: none"> <li>◎譲渡所得税</li> <li>◎不動産取得税</li> <li>◎登録免許税</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ なし</li> </ul>