

【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"> ➤ 組合による土地区画整理事業 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 民間事業者による開発許可
事業の徴	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 100%の同意 (民間事業者への売却が基本)
地権者の関わり	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 組合による土地区画整理事業 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 民間事業者による開発許可
行政の関わり	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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) 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 民間事業者が選定
税金面の優遇措置	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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 <ul style="list-style-type: none"> ◎譲渡所得税 ◎不動産取得税 ◎登録免許税 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ なし