

# 服部川・郡川地区まちづくりニュース

平成30年7月刊行 第11号

発行：八尾市都市政策課

## 第8回・第9回 勉強会を開催 しました。

平成30年2月4日（日）10時より服部川・郡川地区第8回まちづくり勉強会、平成30年2月25日（日）10時より服部川・郡川地区第9回まちづくり勉強会を開催しました。休日の中、お集まりいただき、誠にありがとうございました。

今回は、これまでの取組み経過、アンケート調査報告や市街化区域の編入方針（案）について、大阪府都市整備推進センターさんより説明がありました。市街化区域編入に際しての今後のスケジュールなどについても説明していただきました。

質疑内容の一部を紹介いたします。



まちづくり勉強会の様子

- ①今後のヒアリングは、市街化区域編入及び区画整理事業に対して反対か賛成かということですか。  
→市街化区域編入に関する意向確認と、区画整理事業の検討を行っていくことへの同意を取るもので、最終的な判断ではありません。
- ②反対者が1人でもいれば進められないのですか。また、意見が無ければ賛成とみなされ進められるのですか。  
→組合区画整理の場合、法的には3分の2以上の賛成で事業が可能ですが、その後の事業推進に時間を要すことから、9割程度の賛成があれば、事業を認可することが一般的です。編入に関しては、全員合意なので、一部区域を見直し市街化区域に編入するのか検討する形になりますが、行政としてきちんと意向を聞いて進められると思います。
- ③市街化区域編入で税金が上がるので生前贈与したいと思います、いつまで行えばいいのか。  
→税金は、市街化区域編入にともない都市計画税が新たに課税されます。また固定資産税に関しては、農地では一般的に100倍、200倍以上に上がる可能性もありますので、対策として農地を継続するのであれば、生産緑地に指定することで、市街化調整区域並みの固定資産税になります。また、評価の低い市街化調整区域のうちに贈与することも選択肢となります。生前贈与の時期については、市街化区域編入までに行って頂くこととなりますが、今からスタートしても早くて1年半程度かかり、時期が近づけば勉強会、説明会等で申し上げますので、その間にどういう形で贈与するのか考えていただければと思います。
- ④贈与するための要件はどのようなものですか。  
→農地を生前贈与する場合、耕作面積や農家資格等の一定の制約があります、今後このことも含め、税金の勉強会を開催していきたいと考えています。
- ⑤市街化区域編入された場合、用途地域はどうなるのですか。用途がわかる前にこの事業は進んでいくのですか。  
→用途地域は、編入をかける半年前に地区計画等と併せて説明会を行います、その前に区域の方にご意見を伺うことになり、将来土地利用、誘致施設及び道路配置等をふまえて八尾市で検討し作成されます。  
用途については、今はわかりませんが幹線沿道のところなので、例えば、工場などの企業を誘致したいとなると準工業とかのイメージになります。



## 第4回総会が 開催されました。



まちづくり勉強会総会の様子


平成30年4月8日（日）10時より、郡川会館にて服部川・郡川地区まちづくり勉強会第4回総会を開催いたしました。勉強会会員総数100名のうち、出席者数33名、委任状出席者数33名の総数66名の方にご出席して頂きました。

本総会では、“これまでの活動経過について”報告させていただいた後、議決事項として“都市計画手続き（市街化区域への編入、用途地域、地区計画等）の開始について”、“八尾市服部川・郡川地区事業採算性検討結果について”、“現事業化検討パートナーとの覚書の継承について”、について審議されました。

審議の結果、議案事項については、全て賛成多数で承認され、4月9日より、市街化区域編入に関する意向確認、準備組合設立への同意について個別面談が実施されることとなりました。八尾市服部川・郡川地区事業採算性の結果においては、想定平均減歩や事業費などの説明が行われました。現事業化検討パートナーとの覚書については、準備組合設立後も、業務代行予定者が決まるまで、継承することとなりました。

当日は、円滑な議事進行にご協力いただきまして、ありがとうございました。

また、今後、相続税や贈与税に関する勉強会や、区画整理事業に関する勉強会等を行いたいと考えておりますので、積極的なご参加の方、よろしくお願いいたします。



### 編集後記

第7.8回まちづくり勉強会及び第4回総会にご出席頂きました皆様に感謝申し上げます。

また、お忙しいなか、個別面談にご参加いただき、ありがとうございました。

土地区画整理区域内で仮同意書が9割程度になりましたら、準備組合設立総会を行うこととなります。今後、さらにまちづくりをより良いものにしていくには地権者の皆様のご協力が不可欠です。

今後も、積極的にまちづくりの取り組みへのご協力をお願いいたします。

まちづくりニュースの内容及びまちづくりに関するお問合せ・ご相談は下記までお尋ねください。

八尾市服部川・郡川地区まちづくり勉強会事務局  
(八尾市都市整備部都市政策課 橋本・中井・片山・新宅)

- ◆ 電話：072-924-3850
- ◆ FAX：072-924-0207
- ◆ E-mail：toshiseisaku@city.yao.lg.jp

