

# 下安松東土地区画整理準備組合 の結成報告及び今後の街づくり に向けた説明会



所沢市



平成30年9月29日

- ・ 所沢市 街づくり計画部 都市計画課 土地利用推進室
- ・ 所沢市下安松東土地区画整理準備組合
- ・ 株式会社 双葉

## 本日の次第

1

- 1 開会
- 2 内容
  - (1) これまでの経緯
  - (2) 市街化区域への編入
  - (3) 今後の予定
  - (4) 固定資産税・都市計画税
- 3 質疑応答
- 4 閉会

## 本日の説明会の目的

2

### 本日の対象者

下安松東区域に土地を所有している方

### 下安松東区域について

- ・市街化区域への編入に向けて進めている。  
（一部の区域で土地区画整理事業を実施）
- ・市街化区域へ編入すると、固定資産税等  
が変わる。

## これまでの経緯

3

昭和45年 市街化区域に指定される



平成3年 暫定的に市街化調整区域に指定される



平成15年 埼玉県が暫定逆線引き制度を廃止

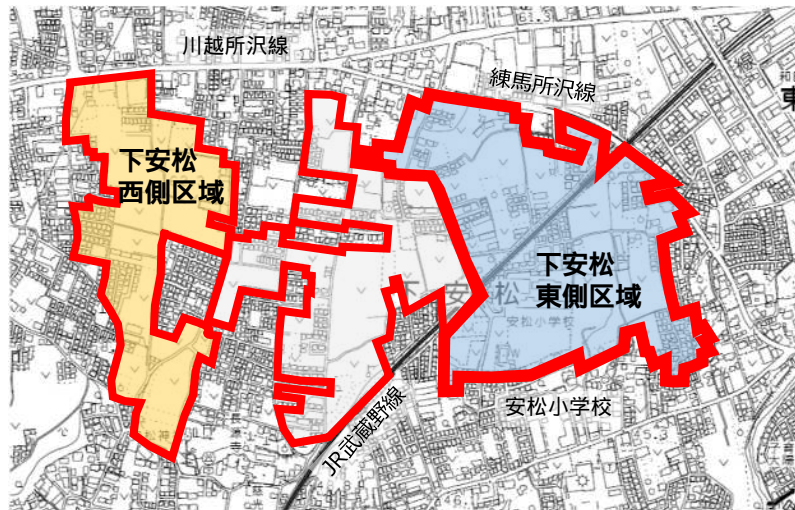


平成28年 意向調査の実施・結果報告

市街化区域への編入の可能性がある  
区域である。

## これまでの経緯

4



所沢発 みどりと笑顔にあふれる自立都市

## これまでの経緯

5

地元有志の方による今後の街づくりに向けた話し合い

平成30年  
3月10日

下安松東地区土地区画整理発起人会  
を発足

平成30年  
8月19日

所沢市下安松東土地区画整理準備組合  
を結成

地権者の皆様による土地区画整理事業の実施に向けて更なる勉強会・検討を進める

所沢発 みどりと笑顔にあふれる自立都市

## 市街化区域への編入・土地区画整理事業

6

土地区画整理事業とは、道路・公園・下水道等を一体的に整備し、総合的に都市の環境を整備する事業です

整理前



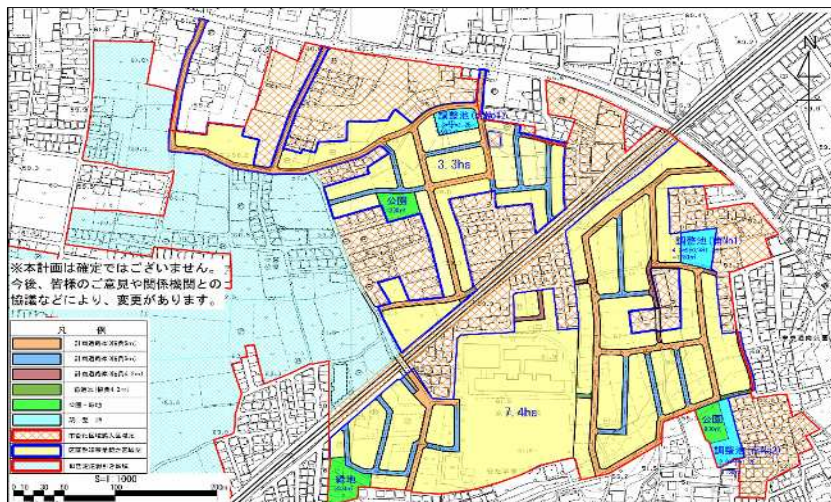
整理後



## 市街化区域編入・土地区画整理事業

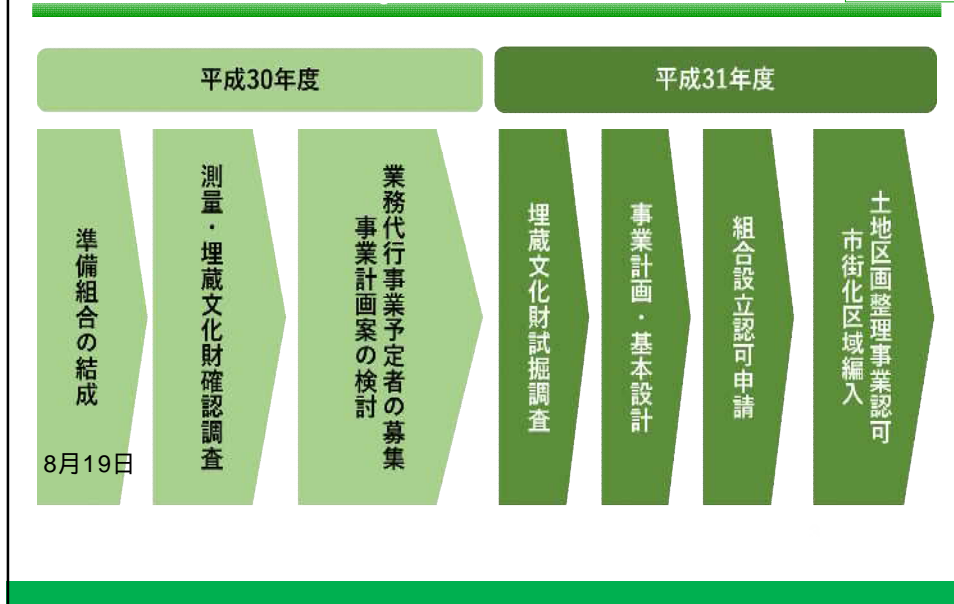
7

計画図（案）



## 今後の予定

8



## 今後の予定・測量について

9

### 現況図の作成

- ・ 設置した基準点から建物の位置、道路の形状、地形地物等を測定し、現況図を作成します。
- ・ 測定する際には、みなさまの土地に一時立ち入ることになりますが、建物の中には入ることはありません。立ち入る時には、事前に御連絡いたします。



測量作業イメージ

## 今後の予定・測量について

10

### 地区界測量・越境確認

- ・地籍や公図等の資料をもとに土地の境界点の復元及び観測を行います。
- ・境界点に接する、地方公共団体及び宅地の所有者と境界杭の立会確認を行い、境界確認書を締結します。
- ・土地区画整理事業区域界の境界にまたがる構造物の有無について確認します。

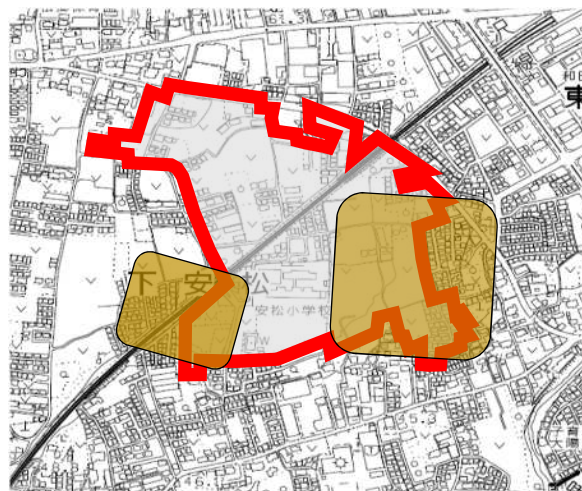


境界立会いイメージ

## 今後の予定・埋蔵文化財調査

11

図の茶色で塗った部分が概ねの埋蔵文化財包蔵地となっています。



## 固定資産税・都市計画税

12

	現 在	市街化区域 編入後
都市計画税	なし	あり 編入後の賦課期日が属する 年の年度から課税

### 北秋津・上安松地区の事例

【条件】100㎡の住宅用地【近傍宅地価格】85,000円/㎡

近傍宅地価格×地積 = 評価額

$$85,000\text{円} \times 100\text{m}^2 = 8,500,000\text{円}$$

評価額×住宅用地特例率 = 都市計画税課税標準額

$$8,500,000\text{円} \times \frac{1}{3} = 2,833,333\text{円}$$

都市計画税課税標準額×税率 = 都市計画税相当額

$$2,833,333\text{円} \times 0.3\% = 8,499\text{円}$$

(これまでと比べ、この分が加算されます。)

## 固定資産税

13

	現 在	市街化区域 編入後
固定資産税	現在の評価額	市街化区域編入後 の評価額 (資産価値が上昇するため)

### 北秋津・上安松地区の事例

【条件】100㎡の住宅用地【近傍宅地価格】85,000円/㎡

近傍宅地価格×地積 = 評価額

$$85,000\text{円} \times 100\text{m}^2 = 8,500,000\text{円}$$

評価額×住宅用地特例率 = 固定資産税課税標準額

$$8,500,000\text{円} \times \frac{1}{6} = 1,416,666\text{円}$$

固定資産税課税標準額×税率 = 固定資産税相当額

$$1,416,666\text{円} \times 1.4\% = 19,833\text{円}$$

## 固定資産税・都市計画税

14

都市計画税	8,499円
+	
固定資産税	19,833円
↓	
税相当額合計	28,332円

これは、北秋津・上安松地区の事例です（敷地100㎡の住宅用地の場合）。  
現行の評価基準に基づき計算しています。  
家屋について別途都市計画税が課税されます。

# 本日はお忙しい中 ありがとうございました



- 所沢市 街づくり計画部  
都市計画課 土地利用推進室  
電話 04 - 2998 - 9192
- 所沢市下安松東土地区画整理準備組合
- 株式会社 双葉  
電話 03 - 3953 - 3265