

若松町地区 全体説明会 資料

平成30年3月17日

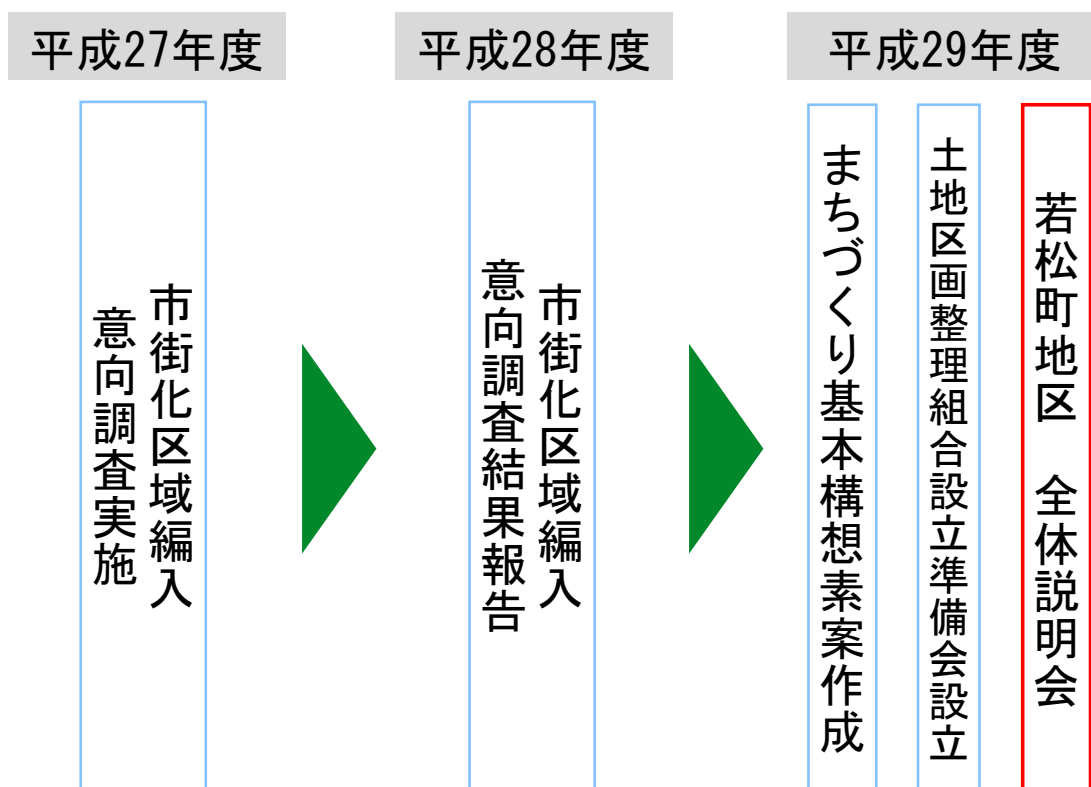
まちづくりコンサルタント



本日の次第

- 1 これまでの経緯
- 2 土地区画整理事業組合設立準備会の設立
- 3 若松町地区の現状、課題点
- 4 街づくりの方向性
- 5 土地区画整理事業により市街化編入を目指す
- 6 今後の予定
- 7 測量調査、埋蔵文化財確認調査について
- 8 都市計画変更に伴う固定資産税・都市計画税の変更について
- 9 意見交換、質疑応答

1 これまでの経緯



-2-

2 土地区画整理組合設立準備会が設立

平成30年3月11日 若松町土地区画整理組合設立準備会が設立しました。

- ・「若松町土地区画整理組合設立準備会」は、公共施設の整備・改善を図るとともに、良好な住居系土地利用を実現するため、更なる検討を重ねる。として設立されました。
- ・組合設立準備会は、平成32年3月までに土地区画整理事業認可を目指し、平成30年4月以降、権利調査・地区界測量・埋蔵文化財の確認調査等の作業を行い事業計画案を作成していきます。
- ・組合設立準備会は、所沢市に技術的及び事務的援助申請を行い、所沢市とともに公共施設整備等の協議を進めていきます。

		仮同意取得数	仮同意率
地権者数	39名	34名	87.1%
地権者所有面積	86,759㎡	71,039㎡	81.8%

平成30年3月10日 現在

-3-

2 土地区画整理組合設立準備会が設立

若松町土地区画整理組合設立準備会役員

会 長 鈴木 秀次
副会長 小畑 和也
三上 浩二
森田 利司
理 事 富田 征弘
森田 彰
森田 正満

平成30年3月11日



-4-

3 若松町地区の現状、課題点

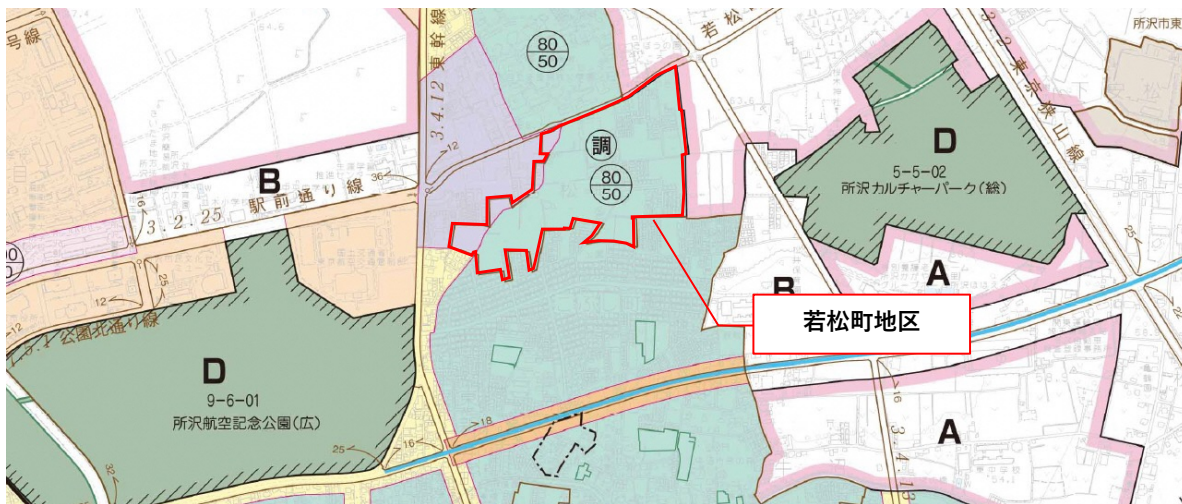


-5-

3 若松町地区の現状、課題点

若松町地区の現状

- ① 市街化区域に隣接しており、市街地としての潜在的可能性が高い地区です。
- ② 周辺土地利用と整合が取れた付加価値の高い街づくりが望まれる地区です。



-6-

3 若松町地区の現状、課題点

若松町地区の課題点

- ① 土地利用
 - ・住宅と畑が混在し、砂じん・臭気等の問題が発生し営農環境が難しくなっています。また、農業従事者の高齢化や、後継者の不足などにより耕作地の適切な管理が継続されるか確実ではありません。
- ② 道路
 - ・狭あいな道路が多い。拡幅計画もありません。また、通学路の安全確保も必要です。
- ③ 雨水排水
 - ・大雨時、下流域(こぶし町との境)において道路冠水の被害があります。
- ④ 防災
 - ・消防活動困難区域があります。
- ⑤ 法規制
 - ・旧暫定逆線引き地区の解消を進めていきます。

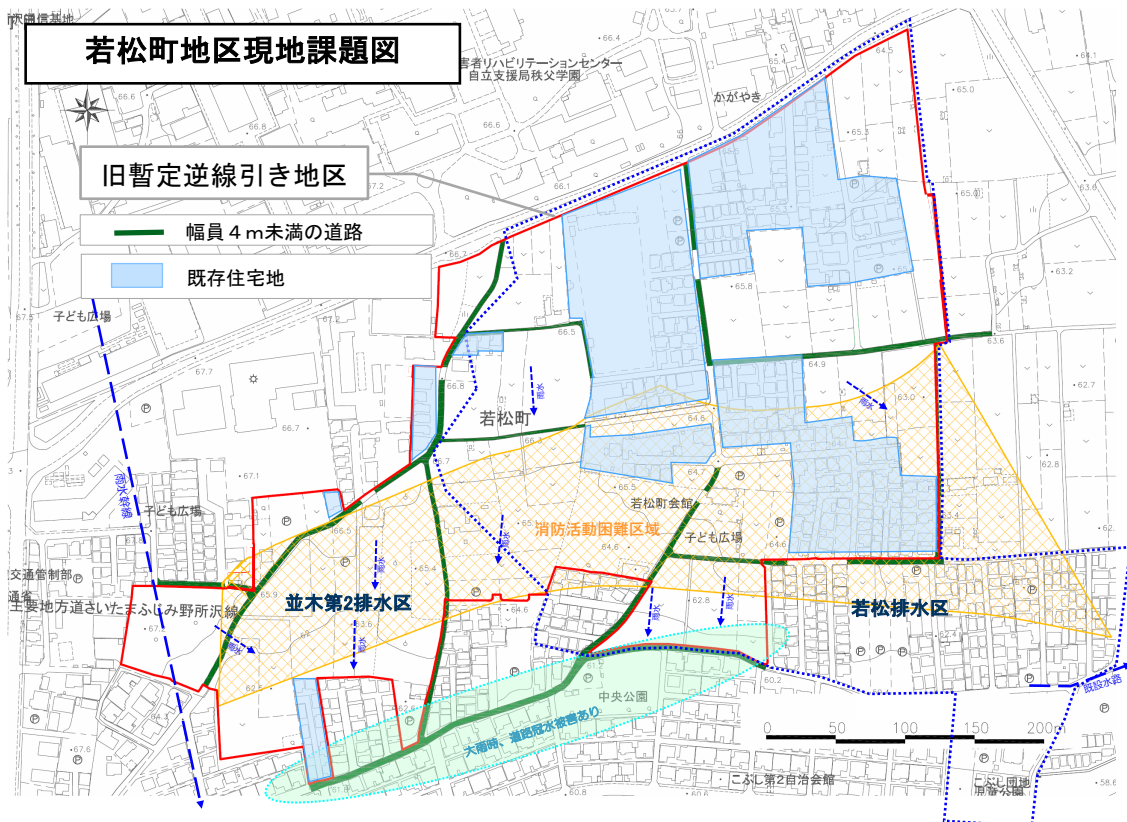
-7-

3 若松町地区の現状、課題点



-8-

3 若松町地区の現状、課題点



-9-

4 街づくりの方向性

① 土地利用について

- ・まとまった農地及び空き地において、新たな住宅地整備を中心とする土地利用を組合土地区画整理事業で進めていきます。
- ・都市的土地利用（道路・下水道整備等の先行投資が既になされている）が図られている既存住宅地、学園通り沿いの商業施設、ゴルフ練習場等は、土地区画整理事業区域に含めずに、土地区画整理事業認可と同時に市街化区域に編入します。

② 道路網の形成

- ・狭あい道路の拡幅、通学路の安全等を考慮した道路網を構築し、住環境の改善・向上を図ります。
- ・道路幅員は6.0m、5.0m、4.2mを道路機能に応じて組み合わせます。

③ 雨水排水対策

- ・2方向の排水区域に対応した雨水排水管網とし、流末に地下調整池（上部を公園利用）を配置し道路冠水被害を軽減します。

-10-

4 街づくりの方向性

④ 消防活動困難区域の解消

- ・②の道路網構築により、消防活動が困難な区域を解消します。

⑤ 旧暫定逆線引き地区の解消

- ・組合土地区画整理事業により、良好な街並みを整備し、市街化区域編入を図ります。

⑥ 付加価値の高い街並みの形成

- ・所沢市みどりの基本計画等に基づき、航空公園、カルチャーパークなどを意識した住宅地環境に配慮し、付加価値の高い街並みを誘導します。（ゼロエネルギーハウス、無電柱化等）

-11-

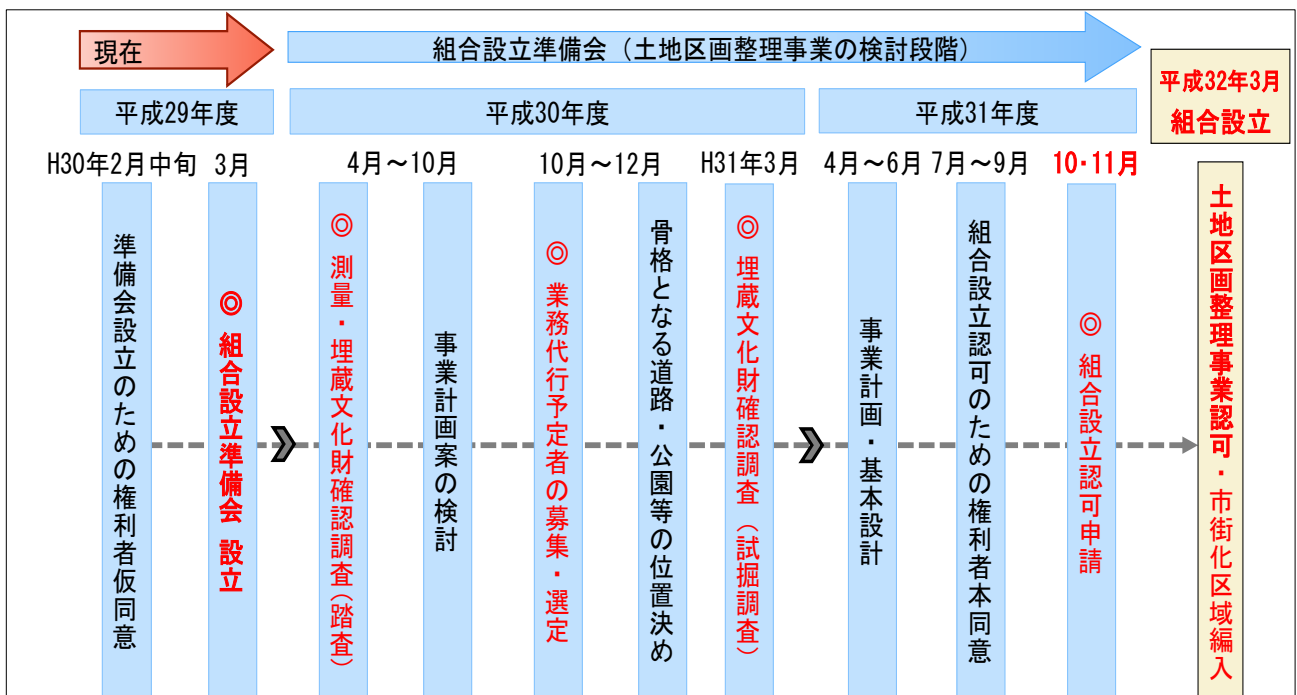
5 土地区画整理事業により市街化編入を目指す



-12-

6 今後の予定

事業認可までのスケジュール



-13-

6 今後の予定

土地区画整理事業認可に係わる調査・設計業務を株式会社サポートに委託

組合設立準備会は、株式会社サポートに下記の業務委託をすることになりました。

＜土地区画整理組合設立支援業務＞

- (1) 測量に関する業務
- (2) 定款案及び事業計画案作成に関する業務
- (3) 換地設計に関する業務
- (4) 基本設計に関する業務
- (5) 補償に関する業務
- (6) 組合設立認可申請の申請の事務及び組合設立総会に関する業務
- (7) 事業の運営管理業務（意向調査・同意書取得等を含む。）
- (8) その他組合設立までに必要な業務

東京づくりコンサルタント

SUPPORT 株式会社サポート

東京都台東区台東4丁目29番8号こうしんビル6階

-14-

7 測量調査、埋蔵文化財確認調査について

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、事前にご連絡いたします。

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杭の立会確認を行い、境界確認書を締結します。
- ・また土地区画整理事業区域界の境界に跨る支障物の有無について確認します。



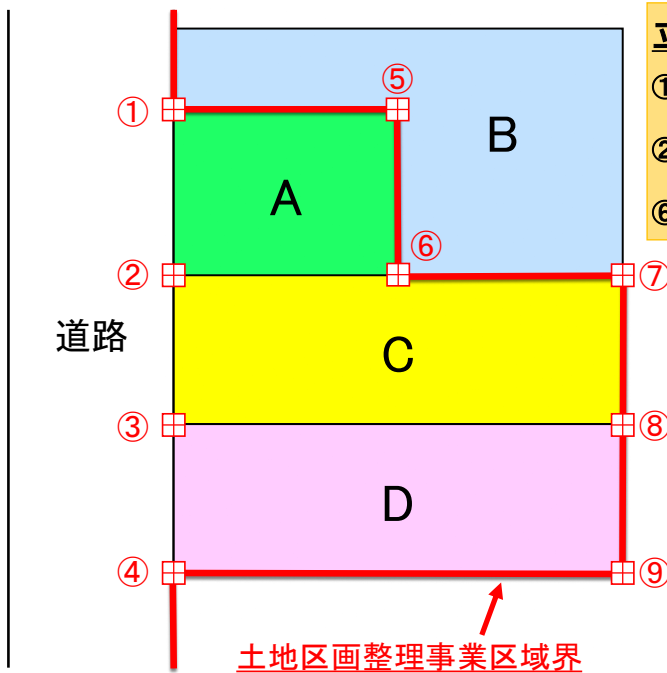
ブロック塀等が境界を越えていないか確認します。

-15-

7 測量調査、埋蔵文化財確認調査について

境界確認、立ち会いとは

土地区画整理事業区域界との境界の確認のため、立ち会いをお願いします。



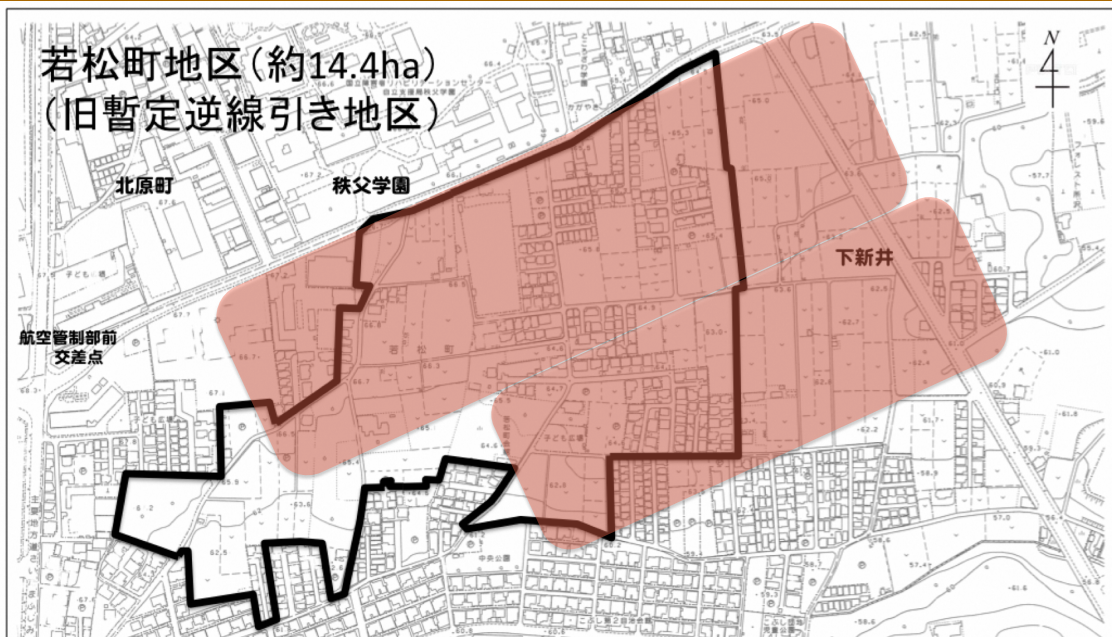
立ち会いの対象者

- ① の場合：所沢市建設総務課 と Aさんと Bさん
- ② の場合：所沢市建設総務課 と Aさんと Cさん
- ⑥ の場合：Aさんと Bさんと Cさん



境界杭の事例

7 測量調査、埋蔵文化財確認調査について



※埋蔵文化財包蔵地は所沢市文化財保護課窓口で書き写したもので、範囲はイメージとなります。

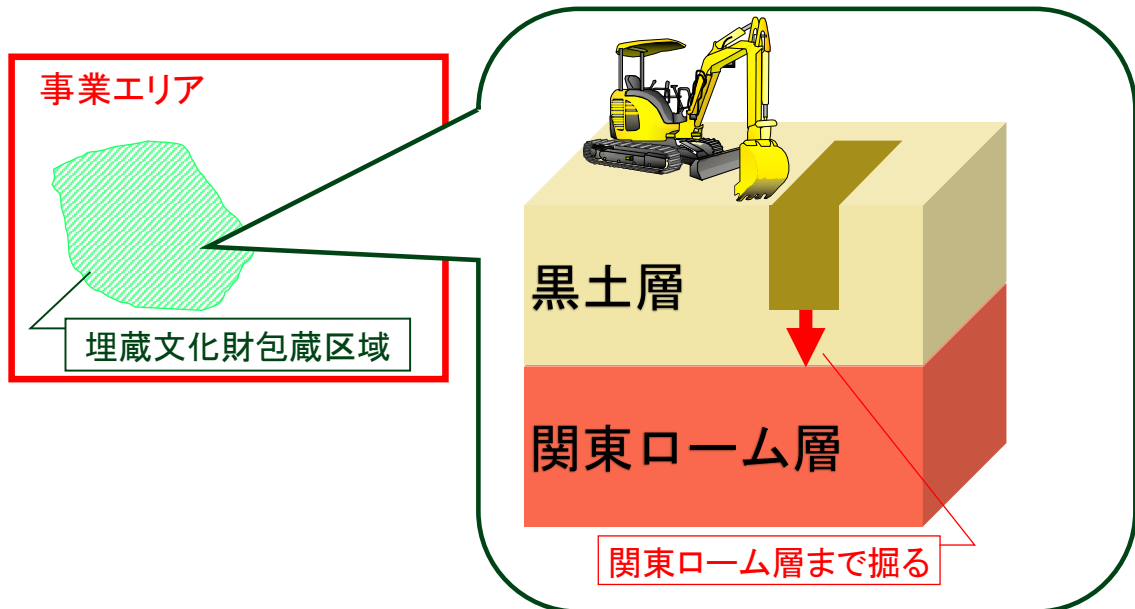
埋蔵文化財包蔵地（遺跡）の中で建物の建築や土木造成など土木工事等を行う場合には、文化財保護法第93条による届出とともに、所沢市教育委員会が住居跡等の遺構、土器等の遺物の有無を確認するための確認調査（試掘調査）を行います。確認調査は重機で筋状に数条掘削を行います。実際に確認調査を行う場合には、作付けの中断等、ご協力頂く可能性があります。

7 測量調査、埋蔵文化財確認調査について

埋蔵文化財確認調査

土地区画整理事業施行予定区域内で埋蔵文化財包蔵地に指定されている区域については、以下の方法で試掘調査を行います。

試掘調査の際は事前に地権者の了解を得てから掘削を行います。



-18-

8 都市計画変更に伴う固定資産税・都市計画税の変更について

固定資産税・都市計画税の変更について

- ・市街化区域に編入されることで、土地の評価額が上がることを予想されます。それに伴い、固定資産税も上昇しますが、税負担の緩和措置(*1)が講じられるため、現行制度では固定資産税額に急激な変化はありません。
- ・家屋の評価額については、市街化区域に編入されることによる変動はありません。
- ・都市計画税は、市街化区域に編入された日以後の基準日（賦課期日：1月1日）の属する年の年度より課税されます。
平成32年3月に市街化区域に編入された場合、平成33年度から土地・家屋に都市計画税が課税されます。

*1 税負担の緩和措置は、土地の形状に変更がなく、同一の地権者が継続して同じ用途に利用する場合に原則として適用されます。

-19-

8 都市計画変更に伴う固定資産税・都市計画税の変更について

北秋津・上安松地区について

北秋津・上安松地区は、西武池袋線・新宿線の所沢駅の東側約0.4～1.4kmに位置し、北側は都市計画道路・東幹線、東側は西武池袋線、西側と南側は所沢市道で囲まれた面積約27haの地区です。

平成29年4月3日土地区画整理事業認可に伴い、市街化編入した地区です。

(例) 北秋津・上安松地区の100平米の宅地（住宅用地）の場合

(計算例) この計算における平米あたりの近傍宅地価格は平米あたり85,000円とします。

■ 近傍宅地価格×地積＝評価額

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

■ 評価額×住宅用地特例率＝固定資産税課税標準額（小数点以下切捨て）

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

■ 固定資産税課税標準額×税率＝固定資産税相当額（小数点以下切捨て）

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

■ 評価額×住宅用地特例率＝都市計画税課税標準額（小数点以下切捨て）

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

■ 都市計画税課税標準額×税率＝都市計画税相当額（小数点以下切捨て）

$$2,833,333 \text{円} \times 0.3\% = 8,499 \text{円} \quad (2) \quad (\text{これまでと比べ、この分が加算されます。})$$

■ 税相当額合計 (1) + (2) = 28,332円

ご清聴ありがとうございました



-21-

9 意見交換、質疑応答

意見交換、質疑応答

-22-