

まちづくりだより

第一整備地区

第13号

先行住宅地街区の使用収益を開始しました！！

この度、先行住宅地街区の工事完了等に伴い、平成30年1月22日より仮換地の使用収益を開始しました。

使用収益開始日の通知にあわせて、対象権利者の現地立会い確認により、宅地の引渡しを行いました。関係権利者皆様のご理解とご協力に感謝申し上げます。

今後も、他街区の使用収益開始を目指して、段階的に地中障害物調査や造成工事等を進め、事業の推進を図ってまいります。

先行住宅地街区
【30・31街区】



仮換地の使用収益開始日の通知について

土地区画整理法第99条第2項の規定により、仮換地指定通知書において「使用収益の開始日」を別に定めることとしていましたので、今回確定した使用収益の開始日を通知しました。当該開始日に前後して、現地立会い確認を行っていただき、宅地の引渡しを行いました。

現地立会い確認（宅地の引渡し）

宅地造成が完了し、周辺公共施設や供給処理施設（電気・上下水道・ガス）が整ったことから、主に以下の内容を現地立会いにより確認していただきました。

仮換地の**位置・面積・境界杭及び辺長**について

仮換地の**供給処理施設等の設置状況**について

仮換地の**計画地盤高さ等**について



現在、一部の宅地において、個々の権利者様により、住宅建築が進められています。

◆固定資産税・都市計画税について

仮換地指定や使用収益開始に伴う固定資産税・都市計画税の取扱いについて、解説します。

Q1：仮換地指定後も従前地の固定資産税・都市計画税を払わないといけませんか。

A：仮換地指定により従前地が使えない状態でも、**固定資産税・都市計画税**については、**通常通りの納税を引き続きお願いします。**

なお、従前地に存する物件が全てなくなった段階で、工事のための施行者管理地とさせていただきますが、仮換地の使用収益が開始されるまでの間は、従前地に係る固定資産税・都市計画税の相当額を基本に**施行者が補償させていただく方針としています。** 次ページ参照

Q2：仮換地の使用収益開始後の固定資産税・都市計画税は、どのように変わりますか。

A：固定資産税・都市計画税は、毎年1月1日（賦課期日）現在、土地や家屋を所有する方に課税されるものです。

使用収益が開始された仮換地等（保留地を含む）については、従前地に代わって、**使用収益開始日の翌年から仮換地の地積等に応じて、固定資産税・都市計画税が課税**されます。

Q3：固定資産税・都市計画税について、今後どうなりますか。

A：本事業区域内の農地（条件あり）については、固定資産税・都市計画税の評価が宅地並み評価となりますが、申請手続きにより、**平成27年～29年度分は10分の1に相当する額、平成30年度分は3分の1に相当する額に軽減**されます。（宅地化農地による軽減措置。31年度から本来税額）

農地以外の土地利用の場合についても、**3年に一度の評価替えや負担調整措置の算式に基づき、税額が増減する場合があります。**

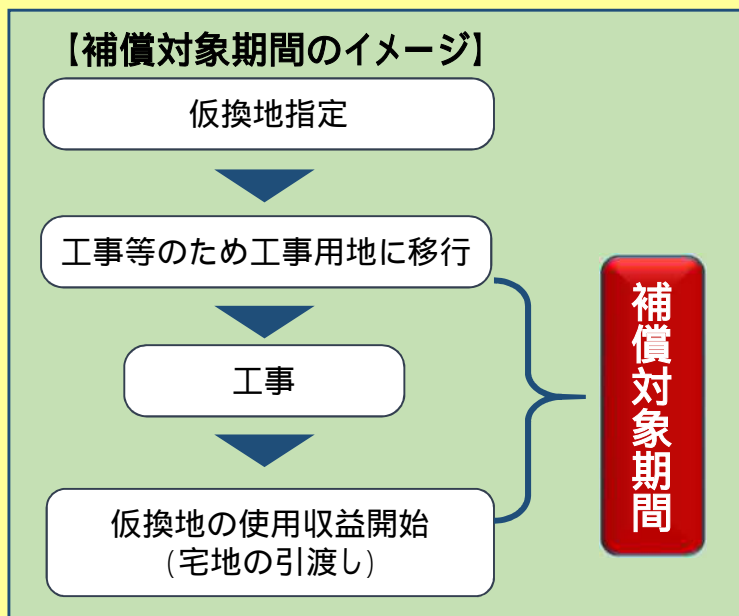
市としては、施工計画のスケジュールどおりに事業を進めていくことが重要であると考えていますので、ご理解とご協力をお願いします。

仮換地の指定等による損失補償について

当事業では、工事の施工計画に基づき、順次、仮換地の指定や建築物等の移転補償を進め、地中障害物調査や造成工事、道路等の基盤整備を進めています。工事を進めるにあたっては、従前所有地を工事用地（施行者管理地）に移行させていただく必要がありますが、一方で、仮換地の使用収益が出来ないことによって、一時的に従前所有地と仮換地の両方が使用収益できない期間があります。

このため、当事業では、その期間に対する固定資産税・都市計画税の相当額を基本に補償させていただく方針としています。

なお、工事用地（施行者管理地）への移行の時期については、個々の地権者様にご連絡しますが、ご不明な点がございましたら、市（事務局）までご相談ください。



補償金額の算定に必要なため、対象となる土地が記載された『**固定資産税・都市計画税（土地・家屋）の課税明細書**』を**必ず保管**しておいてくださいますようお願いいたします。

課税区分	所在地	用途	課税開始日	課税終了日	課税額
土地	相模原市中央区	住宅	2017年1月1日	2017年12月31日	12,345円
家屋	相模原市中央区	住宅	2017年1月1日	2017年12月31日	5,678円
都市計画税	相模原市中央区	住宅	2017年1月1日	2017年12月31日	3,456円
固定資産税	相模原市中央区	住宅	2017年1月1日	2017年12月31日	18,479円

『固定資産税・都市計画税（土地・家屋）の課税明細書』の用紙見本（相模原市役所から毎年5月上旬に発送しております。）

◆権利変動等に伴う届出のお願い

土地区画整理事業区域内の土地について、**売買**、**相続**等によって所有権に変更があった場合、または**引越し**等により**住所**に変更があった場合は、必要な手続きについて、ご案内しますので**当事務所までご連絡**頂きますようお願いいたします。

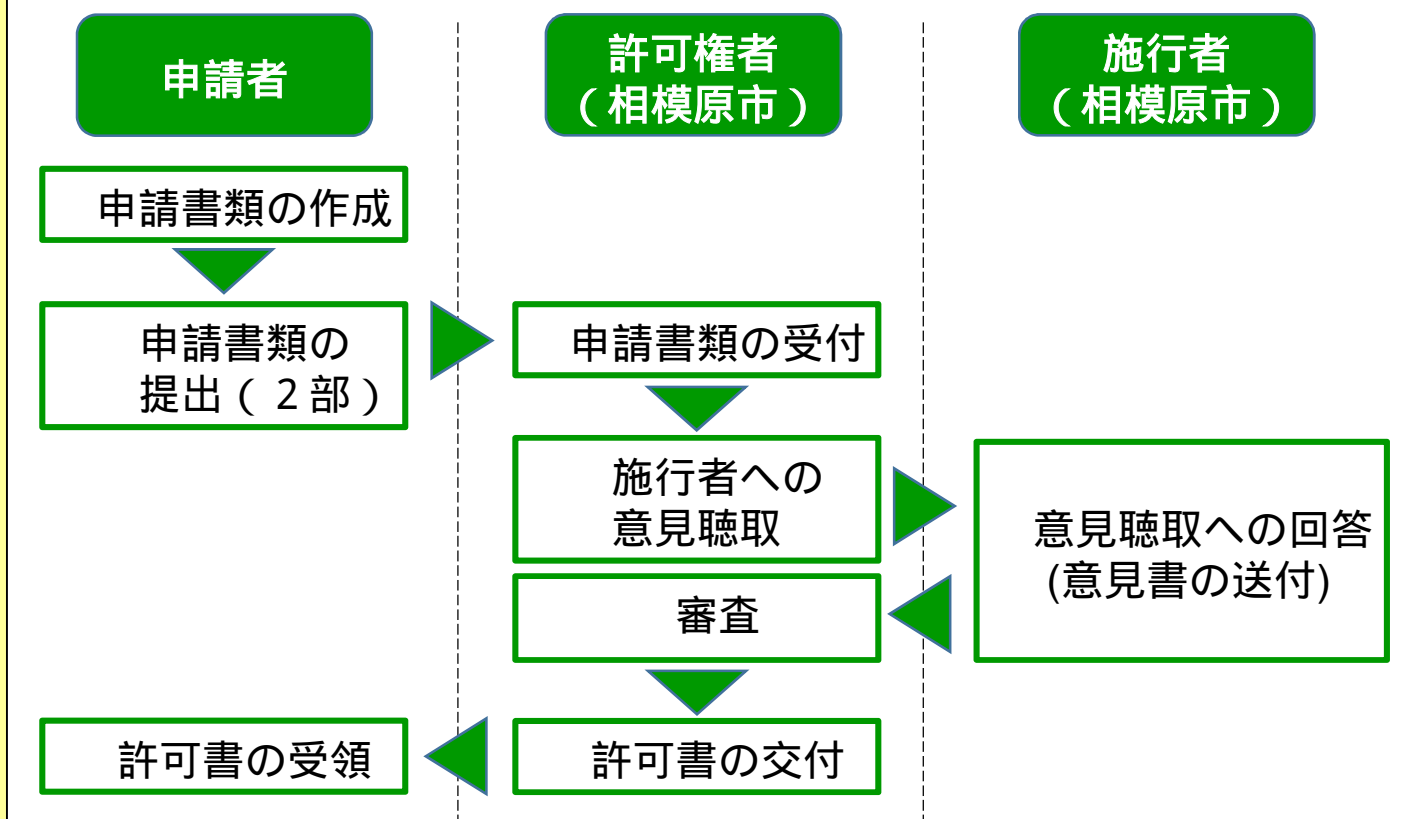
事業区域内における建築行為等について

当地区では、土地区画整理法第76条第1項に基づき建築行為が制限され、以下のような建築行為等を行う場合には、相模原市長の許可が必要となります。

対象となる建築行為等

- ・ 土地の形質の変更（盛土、切土、埋立等）
- ・ 建築物やその他の工作物（土留/擁壁等）の新築、改築若しくは増築
- ・ 移動の容易でない物件（5トンを超えるもの）の設置若しくは堆積

土地区画整理法第76条第1項の認可申請手続きの流れ



申請書類は相模原市のホームページ等で入手可能です。
なお、申請窓口及び相談窓口は麻溝台・新磯野地区整備事務所となりますので、お気軽にご相談ください。

建築物の建築にあたっては、上記の手続きのほかに、建築確認申請や地区計画の届出等が必要となります。

ご意見やご不明な点がございましたら下記事務局までご連絡ください。

【事務局】

相模原市都市建設局まちづくり事業部

麻溝台・新磯野地区整備事務所

TEL：042-769-9254 FAX：042-754-8490

