

# 都市核のまちづくり



発行・お問い合わせ： 武蔵村山市 都市整備部 区画整理課

〒208-8501 武蔵村山市本町 1-1-1 TEL (042)565-1111 (内線 282・283)

## 平成26年度工事完成箇所について

都市核地区土地区画整理事業につきましては、日頃から御理解、御協力を賜り厚くお礼申し上げます。

昨年度は、都市核地区の東西軸である立7・5・3号複東西線の西側部分を120m整備するとともに、区画道路についても4箇所（幅員5.0～6.0m、総延長276.3m）を施工し、仮換地指定49件（23,929㎡）、及び15棟の建物移転に御協力いただきました。

また、新青梅街道沿道について引き続き仮換地指定及び建物移転に御協力いただき、新青梅街道拡幅部分（6m）の用地空けを進めました。

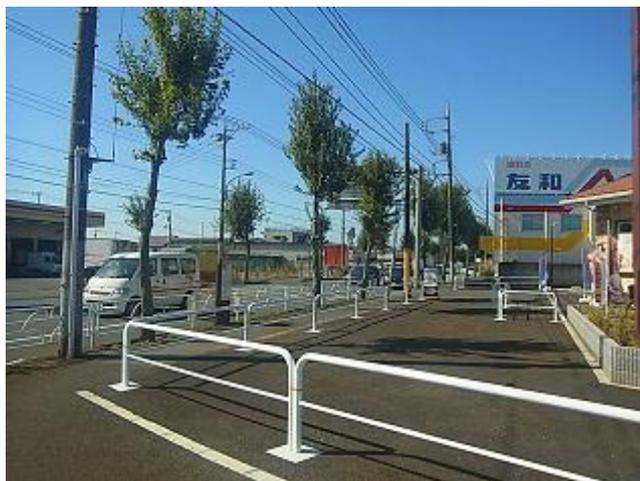
関係権利者の皆様には、御協力くださりまして、誠にありがとうございました。

昨年度施工箇所について一部御紹介いたします（撮影箇所は3ページの工事施工箇所図を御参照ください）。



←① 都市計画道路7・5・3号線築造（その4）工事（幅員14m）

↓② 区画道路築造第17号工事（幅員5m）



←③ 新青梅街道 拡幅部分

# 平成27年度工事箇所について

平成27年度の工事箇所については、次ページのとおりです。

今年度は、新青梅街道拡幅部分の用地空けにかかわる区画道路を中心に、工事に着手しました。



↑④ 区画道路築造第19号工事(幅員5m)



↑⑤ 新青梅街道拡幅部分

**新青梅街道の用地空けを集中的に進めています。**  
～その他の地域は、新青梅街道完了後に着手予定～

新青梅街道(上北台～箱根ヶ崎間)については、平成17年3月に交通渋滞解消を目的とし、幅員18mから30mへの拡幅計画が都市計画決定されました。

東京都が拡幅整備を行う街路事業については、平成23年12月に上北台から神明四丁目付近までが、平成24年7月に瑞穂町内の区間がそれぞれ事業認可を受けたのに続き、都市核地区を含む三本榎交差点から三ツ木交差点までの区間についても、平成27年3月に事業認可を取得しました。

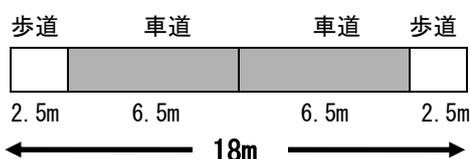
新青梅街道は、本市の軸としての役割を担う道路であり、その拡幅整備は多摩都市モノレールの延伸に必要な導入空間の確保にもつながるものです。そこで、街路事業の進捗と整合を図るため、今後2～3年を目途に、都市核地区土地区画整理事業においても新青梅街道拡幅部分の用地空けを最優先に進めることとしています。

工事区域、建物移転の対象となる方については、戸別訪問を行い移転補償等の御説明をさせていただきます、皆様の御協力を得ながら事業を進めてまいりますので、よろしくお願いいたします。

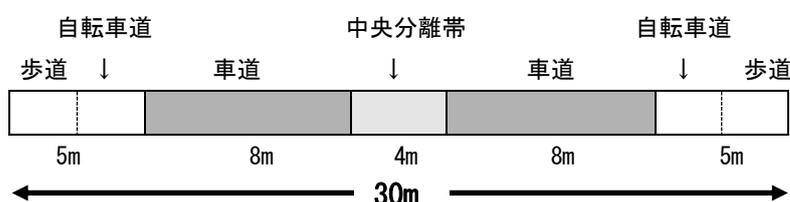
なお、その他の地域については、新青梅街道の用地空けの完了後に着手していく予定です。

## 新青梅街道標準断面図

### ◆現況



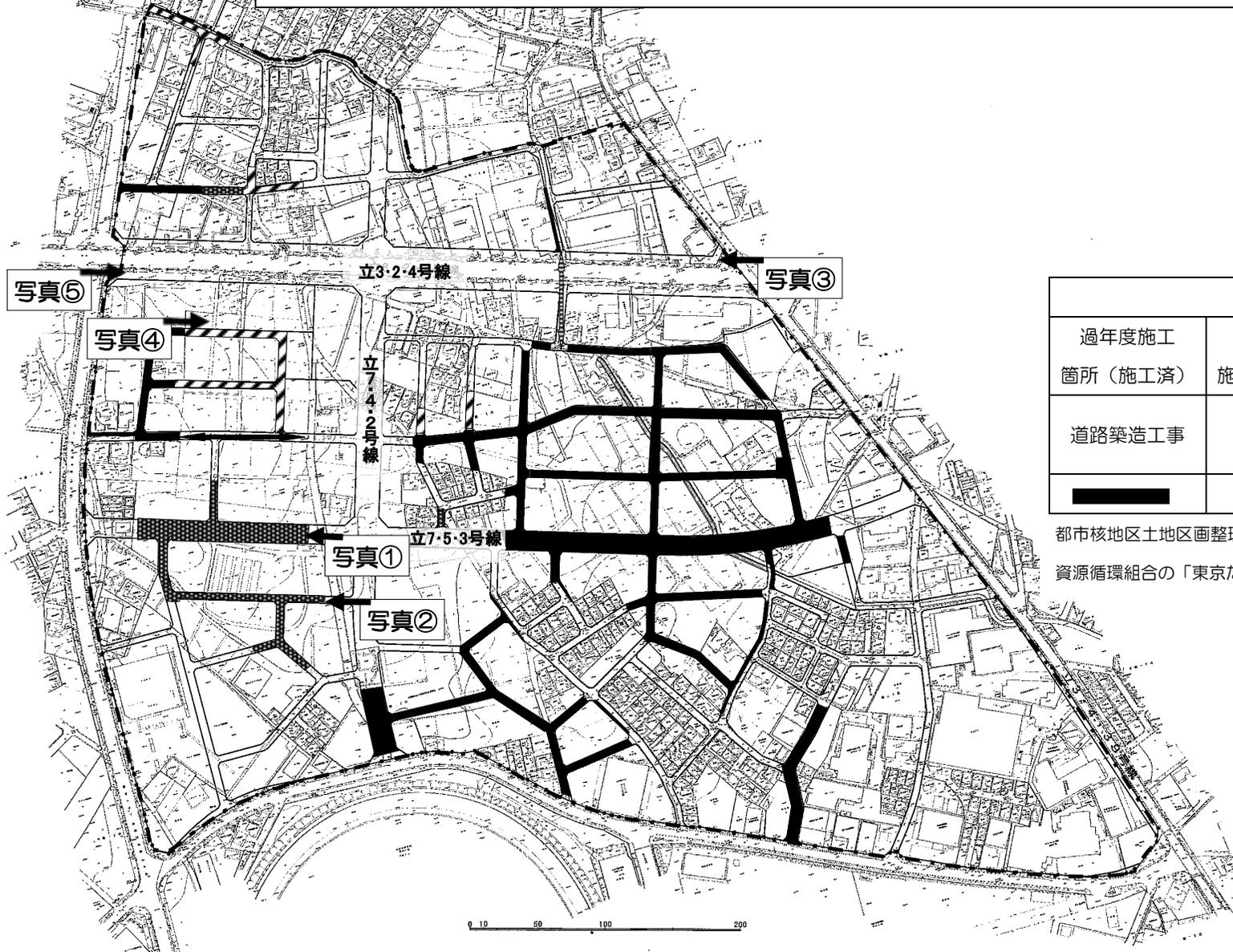
### ◆拡幅整備後



※拡幅整備後の歩道、自転車道の構造等は、今後変更となる場合があります。

# 立川都市計画事業武蔵村山都市核土地区画整理事業 工事施工箇所図

平成27年12月現在



凡 例			
過年度施工箇所（施工済）	平成26年度施工箇所（施工済）	平成27年度施工予定箇所	
道路築造工事	道路築造工事	道路築造工事	雨水管埋設工事

都市核地区土地区画整理事業の工事では、環境に配慮し、東京たま広域資源循環組合の「東京たまエコセメント」製品を使用しています。

今年度工事予定箇所については、やむを得ず変更になる場合があります。

## 平成28年度から固定資産税・都市計画税の みなす課税を実施します

土地区画整理事業を実施している区域において、利用実態に即した公平でわかりやすい課税を行うため、使用収益が開始されている土地について、平成28年度からみなす課税を実施します。

みなす課税に関する問い合わせ先

武蔵村山市 市民部 課税課 土地グループ TEL (042)565-1111 (内線 128・129)

### ◆ みなす課税とは？

本来、土地登記簿又は土地補充課税台帳に基づき、所有者として登録されている方に対して課税を行いますが、土地区画整理事業の区域については、土地の区画形質の変更を行う事業であり、仮換地指定日から換地処分日まで、登記簿とは異なった場所・面積の土地を使用することになります。

みなす課税とは、仮換地指定され使用収益を開始した土地や保留地について、従前の土地所有者及び保留地の使用者を仮換地の所有者とみなして課税することができるもので、換地処分されるまで続きます。みなす課税は、仮換地の使用収益が開始された翌年から、賦課期日（毎年1月1日）現在での現況地目及び仮換地指定通知書に記載されている地積で評価します。

当市の都市核地区土地区画整理事業地区内では、道路の築造状況が4割を超え、仮換地の使用収益について支障のない土地が増加してきたと判断したため、来年度からみなす課税を実施するものです。

換地処分される際、改めて現地の測量が行われ、仮換地指定時の地積と異なることがありますが、固定資産税は地積に変更が生じて、さかのぼって課税を変更することはありません。登記された翌年度から、登録された地積で課税します。

### ◆ みなす課税を実施することができる根拠は？

地方税法第343条第6項と武蔵村山市税賦課徴収条例第47条第5項に規定されています。

### ◆ すべての土地がみなす課税になるの？

いいえ。土地区画整理事業の区域内には、まだ仮換地の指定や建物の移転などが済んでいない土地があります。そのような土地は今までどおりの課税です。仮換地が指定され、使用できるようになった土地から順次、翌年度分の課税からみなす課税に移行していきます。1月1日現在で使用収益が開始されているかどうかにより、みなす課税の対象となるかを判断します。

## ◆ 使用収益の開始とは？

区画整理は、全ての土地が整備された道路に面するように配置替えを行います。これを「換地」といいます。しかし、登記簿に登録されるまでは正式なものではありませんので、「仮換地」といい、配置される場所が決まることを「仮換地の指定」といいます。工事が進むと仮換地として指定された土地が整備され、使用することができるようになります。これを「仮換地の使用収益の開始」といいます。仮換地を使用することができるようになると、従前地を使用することができなくなります。

## ◆ 土地の評価はどう変わるのか？

みなす課税の評価や税額の算定は、一般的な土地と同じ方法で行います。

土地区画整理事業が行われると、道路・公園の整備やライフラインの整備が行われ、土地の利用状況が向上します。固定資産税の評価は、道路に路線価という価格を付設し算定しますので、例えば幅員が広くなり、通り抜けが可能となった場合、路線価は上昇します。また、土地の区画も整然とした質の高い土地となるため、評価額が改定されます。

使用収益が開始されていない土地又は従前地・仮換地ともに使用できない場合、従前地課税とし、仮換地を指定された年度の地目を凍結します。

## ◆ みなす課税を始めるかたには

新たにみなす課税を始める場合、納税通知書の発送前（3月下旬頃）に、所有者の方へ通知を送付します。所在地や地積をご確認くださいようお願いいたします。

## ◆ 保留地を取得される方へ

保留地を取得した方に対しては、登記が完了するまでの間、毎年、所有者の確認のため、課税課から所有確認書を送付します。必要事項をご記入の上、返信用封筒にて返送いただきます。

## ◆ 課税明細書の記載について

みなす課税を実施している筆の所在地については、仮換地の街区番号が記載されます。従前地についての記載がありませんのでご注意ください。

また、家屋については、登記情報等に基づき、仮換地先の底地番が表記されますので、土地の所在地と異なることがあります。

## 事業の進捗状況

年 度	区画道路等築造（延長）	仮換地指定（面積）	建物移転
平成 18 年度	区画道路 第 1 号 (77.9m) 区画道路 第 2 号 (31.4m)	2 件 (200 m <sup>2</sup> )	2 棟
平成 19 年度	区画道路 第 3 号 (157.7m) 区画道路 第 4 号 (257.9m)	6 件 (966 m <sup>2</sup> )	3 棟
平成 20 年度	区画道路 第 5 号 (383.7m) 区画道路 第 6 号 (57.2m)	6 件 (1,889 m <sup>2</sup> )	3 棟
平成 21 年度	区画道路 第 7 号 (109.9m)	14 件 (2,683 m <sup>2</sup> )	5 棟
平成 22 年度	都市計画道路 7・5・3 号線一部 (116.7m) 区画道路 第 8 号 (90.1m) 区画道路 第 9 号 (190.7m) 区画道路 第 10 号 (72.6m)	28 件 (10,009 m <sup>2</sup> )	6 棟
平成 23 年度	都市計画道路 7・4・2 号線一部 (50.9m) 都市計画道路 7・5・3 号線一部 (78.2m) 区画道路 第 11 号 (94.7m) 区画道路 第 12 号 (111.7m)	29 件 (9,551 m <sup>2</sup> )	5 棟
平成 24 年度	区画道路 第 13 号 (155.2m)	13 件 (6,323 m <sup>2</sup> )	4 棟
平成 25 年度	都市計画道路 7・5・3 号線一部 (59.1m) 区画道路 第 14 号 (116.5m) 区画道路 第 15 号 (51.3m) 区画道路 第 16 号 (156.4m)	42 件 (11,884 m <sup>2</sup> )	7 棟
平成 26 年度	都市計画道路 7・5・3 号線一部 (120.0m) 区画道路 第 17 号 (220.7m) 区画道路 第 18 号 (55.6m)	49 件 (23,929 m <sup>2</sup> )	15 棟
計	総延長 2,816.1m	189 件 (67,434 m <sup>2</sup> )	50 棟

(注) 仮換地指定件数及び面積については、集計方法を見直したため、前号までの数値と異なります。

### ホームページを御利用ください

(掲載内容) ○事業の概要…設計図・事業概要パンフレット  
工事予定箇所図

- 移転について
- 地区計画
- 建築等の制限、その他証明
- 審議会について

アドレス <http://www.city.musashimurayama.lg.jp/>  
トップページ⇒市政情報⇒区画整理を御覧ください。



## 土地区画整理審議会開催状況

土地区画整理審議会は、権利者の代表として都市核地区の重要な事項について審議していただいております。直近の開催状況は、次のとおりです。

	開催日	主な内容
第22回	平成26年12月17日	仮換地の指定について 保留地について
第23回	平成27年11月6日	仮換地の指定について

※個人情報に関する議題については非公開となります。

### 土地の売却・建物の建築等について

土地・家屋の売却、権利譲渡には特に制限はありませんが、区画整理事業では、減歩負担、移転、清算金等の権利義務が継承されますので、これらを十分理解された上で売買されるよう御注意ください。

また、土地の形質の変更、建物や工作物の新築、増改築等については、「土地区画整理法第76条」に基づき、許可申請の手続きが必要になります。

新築、増改築を希望される方については、個々のケースや状況により判断し、事業上支障がなければ建築が可能です（事業に支障がある場合、不許可になる場合があります）。

また、当地区は地区計画区域内となりますので、別途都市計画法に基づく届出が必要になります。

その他、住所変更、所有権の移転、分合筆等の土地の変動がある場合は、区画整理課へお知らせください。

**土地の売買や建築行為等の御予定がある方は、事前に区画整理課まで御相談ください。**

### 建築行為等の計画がある方へ

法76条許可は、申請から1週間～10日程度の日数を要します。  
建築行為等の予定のある方は、お早目に区画整理課へ御相談ください。

## 事業の経過と今後の予定

