

柏北部中央地区「使用収益ガイドブック」の発刊予定!

このたび、柏北部中央地区一体型特定土地区画整理事業区域内における仮換地の使用収益開始、又は保留地の使用にあたり、地権者の皆様が土地活用等（建築、売買など）を検討される際の手引きとなるよう『柏北部中央地区 使用収益ガイドブック』を作成中です。

今後、仮換地を新たにご利用される地権者を対象に配布いたしますので、ご活用下さい。

ガイドブックについてのお問い合わせ:

柏区画整理事務所 換地課 04-7134-1247



《Q&Aコーナー》

このコーナーでは、地権者の皆様から寄せられた疑問や質問についてお答えしたいと思います。

Q: 土地区画整理事業区域内の「みなす課税」とは?

A: 固定資産税は、原則として登記簿または土地補充課税台帳に、所有者として登記または登録されている人に課税されるものです。一方で土地区画整理事業は、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は、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。従前のまま課税することは、使用実態に即したものではありません。税負担の不合理並びに不均衡が生ずることにもなります。この是正策が『みなす課税』といい、仮換地指定が行われた土地について、従前の土地所有者を仮換地の所有者としてみなして課税するものです。

Q: 「みなす課税」はいつ頃から実施するの?

A: 宅地の造成が完成し使用収益の開始通知がされた宅地については、翌年度分の課税から『みなす課税』を実施することになります。

Q: 「みなす課税」によって税額はどうなるの?

A: 土地区画整理事業が行われると、土地の利用状況が向上します（道路・公園の整備、上下水道・ガスなどライフラインの整備）。また、土地の区画も整然とした質の高い宅地となり、評価額も当然上がることが予想できます。実際に税額がどれくらいになるのかということが、最も関心の高い事であると思いますが、税額の確定は「みなす課税」を実施する際に確定することになります。

「みなす課税」に関する問い合わせ: 柏市役所財政部資産税課 04-7167-1111

お問い合わせ先

土地区画整理事業について、ご不明な点がございましたら、お気軽にご相談ください。

《千葉県東葛飾地域整備センター 柏区画整理事務所》

〒277-0871 柏市若柴160-1

管理移転課 04-7134-1211 (移転補償等)

換地課 04-7134-1247 (換地、建築に係る76条申請、区画整理だより等)

工務課 04-7134-1294 (宅地造成、道路整備、調整池工事等)

FAX 04-7134-1299

この「区画整理だより」は、古紙再生紙を使用しています。

柏北部中央地区

区画整理だより

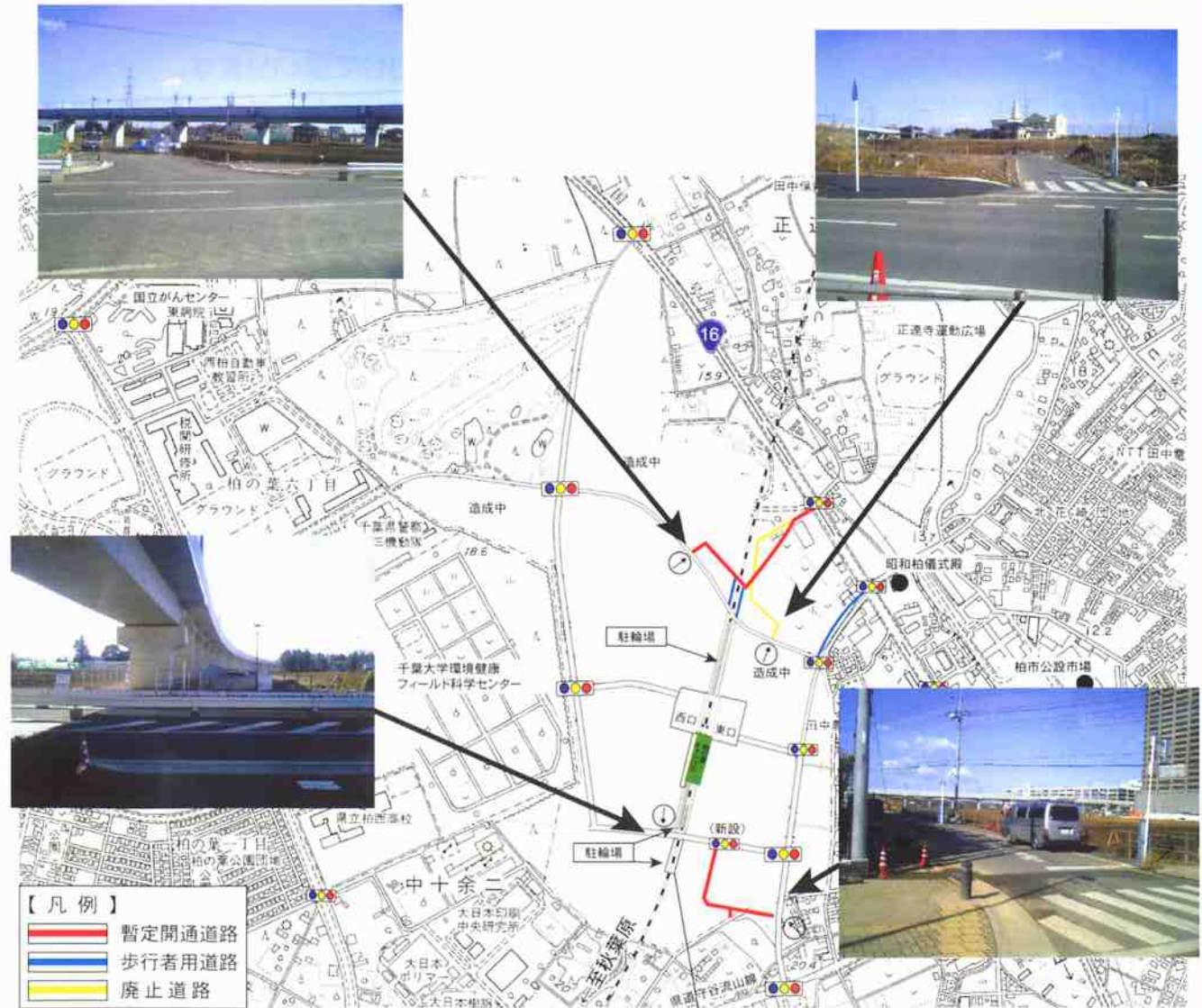
第30号

千葉県東葛飾地域整備センター
柏区画整理事務所

平成20年4~8月に道路(暫定)の開通・変更があります!

平成20年4~8月に柏の葉キャンパス駅周辺の暫定道路の開通・変更を予定しております。下図のとおり、暫定道路の開通・変更、歩行者用道路の開通等がありますので、お知らせします。

今後とも、更なる土地区画整理事業の進捗を図るとともに、道路整備を進めていきたいと思っておりますので、皆様のご理解とご協力をお願いいたします。



※写真は平成20年3月中旬 (①は撮影方向)

駐輪場の増設工事中

事業計画変更について説明会開催

平成20年2月29日・3月1日に事業計画の変更についての権利者説明会を開催しました。説明会では、事前にお送りしました「事業計画の見直し(原案)」の内容である事業のスピードアップ等を目的とした事業の見直し、道路位置・隅切りの2箇所の設計変更について説明をしました。

説明会には多数の方にご出席(4回で計152名)いただき、事業の早期整備を望む意見を多くいただきました。今後とも、より一層の事業のスピードアップに務めてまいります。



(説明会の様子)

説明会時の主なご意見や回答について以下のとおりお知らせします。

①事業計画の関係

【事業が長期に遅れることのないようにしてもらいたい】

⇒整備展開方針に基づき遅れることのないように鋭意努力してまいります。

【保留地処分が計画どおりできるのか。また、資金計画等はどうなっているのか】

⇒当地区の土地価格は上昇傾向を示しており、売却実績からも保留地処分はできると考えています。また、年度別資金計画等については、今後国等関係機関と協議し作成します。

②整備計画の関係

【4号調整池、5号調整池の整備状況はどうなっているか】

⇒4号調整池は文化財調査に入っています。5号調整池は必要な調査・設計に早急に入っていく予定です。

【県道守谷流山線の整備はいつになるのか】

⇒区画整理地区内については、概ね平成24年度までの整備を予定しています。

③区画整理事業の関係

【大きな土地を持っている地権者の土地活用の期待だけでなく、一般地権者の生活環境の改善もあるのでは】

⇒土地区画整理により、土地活用が期待されるだけでなく、区画道路や下水道の整備等、生活環境が改善されます。

【小宅地の考え方は】

⇒小規模宅地については、土地利用状況を考慮し、宅地規模の適正化に資するため、一定の基準に基づき換地を定めることができるものとされています。(清算地積が伴います)

④事業推進の関係

【地権者の協力とは具体的に何か】

⇒工事に入るときや文化財調査、仮換地、移転交渉等の際にできるだけスムーズに事業が進むようにご理解等の協力を得ることです。

【反対されている方の理由はどのようなものか】

⇒個々の換地の土地利用・移転の時期や補償・工事の騒音や振動等の問題、営農希望等、個人的な事情も含め様々ありますが、生活環境の改善や利便性の向上のメリット等を説明しながら協力を得られるよう対応を図ってまいります。

⑤柏市が回答したもの

【小学校はいつできるのか】

⇒小学校は平成24年度の開校を目標にしています。

【地区外幹線道路の整備時期は】

⇒地区内の進捗状況を踏まえて検討していきます。

【固定資産税について(減免等)】

⇒農地は減免措置があるが、宅地については通常の税負担となります。

⑥つくばエクスプレスの状況

【つくばエクスプレスの乗降客数はどうなっているか】

⇒柏の葉キャンパス駅の1日当たり乗車人員は約9千人強で20駅中9番目です。結節点駅を除くと2番目となっています。

土地区画整理審議会開催の報告

【第27回 土地区画整理審議会】

開催日：平成19年12月17日(月)、

出席委員：16名

仮換地指定と保留地の設定について諮問され、承認されました。また、千葉県都市整備課より事業計画の変更について、柏市北部整備課より仮換地の住所表示方法についてそれぞれ説明がなされました。

【第28回 土地区画整理審議会】

開催日：平成20年3月6日(木)、出席委員：17名

仮換地指定について諮問され、承認されました。

また、柏北部中央地区使用収益ガイドブックについての説明がなされました。

第27回、第28回の仮換地指定の範囲



※○は仮換地指定箇所になります