



# 1 まちづくりに関する勉強会を開催しました

開催日：令和7年10月24日、26日

会 場：倉見地域集会所

参加者：29名（2日間合計）

土地区画整理事業によるまちづくりを想定した場合の「税金」をテーマに勉強会を開催しました。勉強会当日の内容や質疑応答についてご紹介します。

## 土地の固定資産税・都市計画税について

### ■ 税額の算出方法

▶ 課税標準額(評価額)×税率1.4% = **固定資産税額**

▶ 課税標準額(評価額)×税率0.2% = **都市計画税額**

### ■ 負担調整措置

↳ 課税標準額の急激な上昇を抑制する仕組み

➤ **課税標準額の算出方法**（商業地等の宅地の場合）

$$\text{負担水準（\%）} = \frac{\text{前年度課税標準額}}{\text{今年度評価額}}$$

負担水準	課税標準額
70% 超	今年度評価額 × 70%
60～70%	前年度課税標準額と同額
60%未満	前年度課税標準額 + 今年度評価額 × 5%

### 計算例（固定資産税の場合）

**R7年度の課税標準額が100万円、  
R8年度の評価額が1,000万円の場合**

▶ R7年度年税額

課税標準額100万円×1.4% = **1万4千円**

▶ R8年度年税額【負担調整措置がない場合】

評価額 1,000万円×1.4% = **14万円**

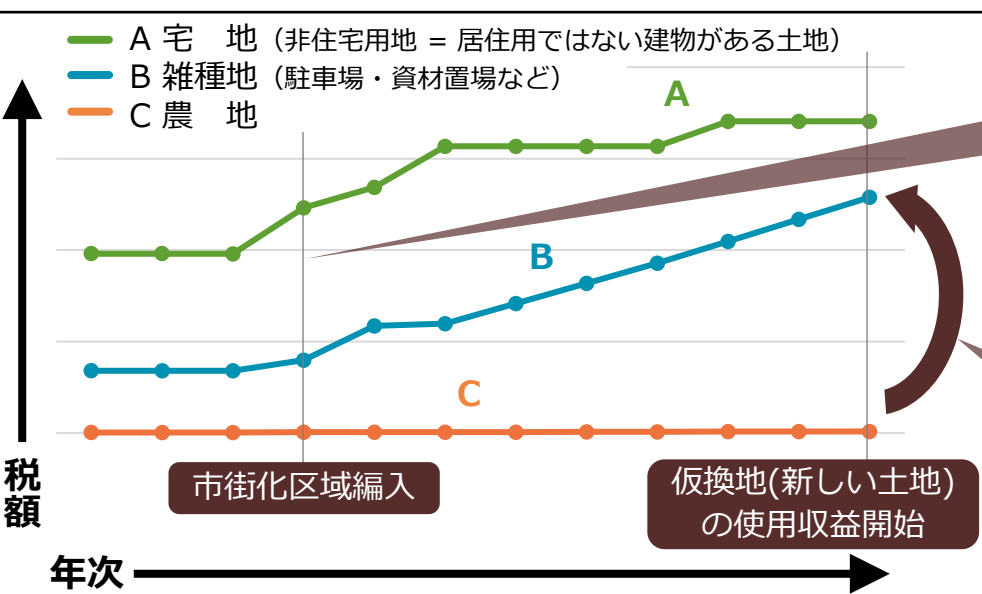
$$\text{負担水準0.1 (10\%)} = \frac{\text{R7年度 100万円}}{\text{R8年度 1,000万円}}$$

▶ R8年度年税額【負担調整措置がある場合】  
(100万円 + 1,000万円×5%)×1.4%

= **2万1千円**

### ■ 年税額の推計

※田端西地区土地区画整理事業の実績に基づき算出した推計です。



市街化区域編入に伴い、編入の翌年度から都市計画税の課税が始まる。

また、土地の評価方法の変更や地価の上昇等により、3年に一度行われる評価替えで評価額が上がる。

現況課税となるため、従前の土地が農地で、仮換地の課税地目が雑種地や宅地になる場合は、税額が大幅に上がる。

**評価額は上がるが、負担調整措置により課税標準額を段階的に引き上げることで、税額の急上昇を抑制する。**

# 所得税の優遇措置について

## ■ 補償金の取り扱い (例：自宅などの補償金6,000万円の場合)



### 5,000万円控除の特例

- ・ 補償金から**5,000万円までを控除**したものを所得として計算します。

5,000万円  
1,000万円



【非課税】

【課税対象】

※控除対象とならない補償金もあります。

### 代替資産を取得した場合の特例

- ・ 補償金以上の**同種の資産を取得**すれば、所得とみなされません。

6,000万円で

- ・ 自宅を新築
- ・ 地区外に住宅やマンションを購入



## 勉強会当日の質疑応答

※質問及び回答については要約しています。

**問** 仮換地について、従前の土地の面積を測量してから仮換地や減歩がされるのか。

**答**

土地区画整理事業でまちづくりが実施される場合は、原則として登記簿の面積で手続きが進められますので、実測して面積が増える場合は、ご自身で登記簿を変更していただければその面積で換地手続きをします。また、実測図などの書類に基づき、換地設計を行う場合もあります。

**問** 市街化調整区域から市街化区域に編入された場合、都市計画法上の用途地域はどのようなになるのか。

**答**

皆様のご意見を聞きながら決めてまいります。新幹線の駅前としての土地利用を考え、商業・業務系や住居系の土地利用を想定しています。

## 2 まちづくり事業の事例視察について

**主 催：** 東海道新幹線新駅誘致地区  
周辺まちづくり連絡協議会

**開催日：** 令和7年11月22日

**視察先：** 平塚市ツインシティ大神地区

**参加者：** 9名

ツインシティ倉見地区の町内会や生産組合等で構成する「東海道新幹線新駅誘致地区周辺まちづくり連絡協議会」において、まちづくり手法の一つである土地区画整理事業を実施している平塚市ツインシティ大神地区土地区画整理組合によるまちづくり事業を視察しました。

### 〈 当日の説明内容 〉

- ・ 事業前の地区の状況
- ・ 組合設立までの経過
- ・ 組合運営と事業計画
- ・ 企業誘致の取り組み
- ・ 環境共生や防災対策
- ・ タウンマネジメント



地区内公民館にて事業説明



徒歩で現地踏査

土地区画整理事業の進め方や企業誘致の方法など、今後のまちづくりの参考となる内容でした。

編集・発行：寒川町 町長室 倉見拠点づくり担当

〒253-0196 寒川町宮山165番地

TEL 0467-74-1111 (代表) FAX 0467-75-9906



過去のニュース  
はこちらから