

# 都市計画道路本町通り線(鈴谷2工区)の 事業認可取得に伴う説明会

平成30年10月31日

さいたま市 建設局  
土木部道路計画課

# 本日の説明事項

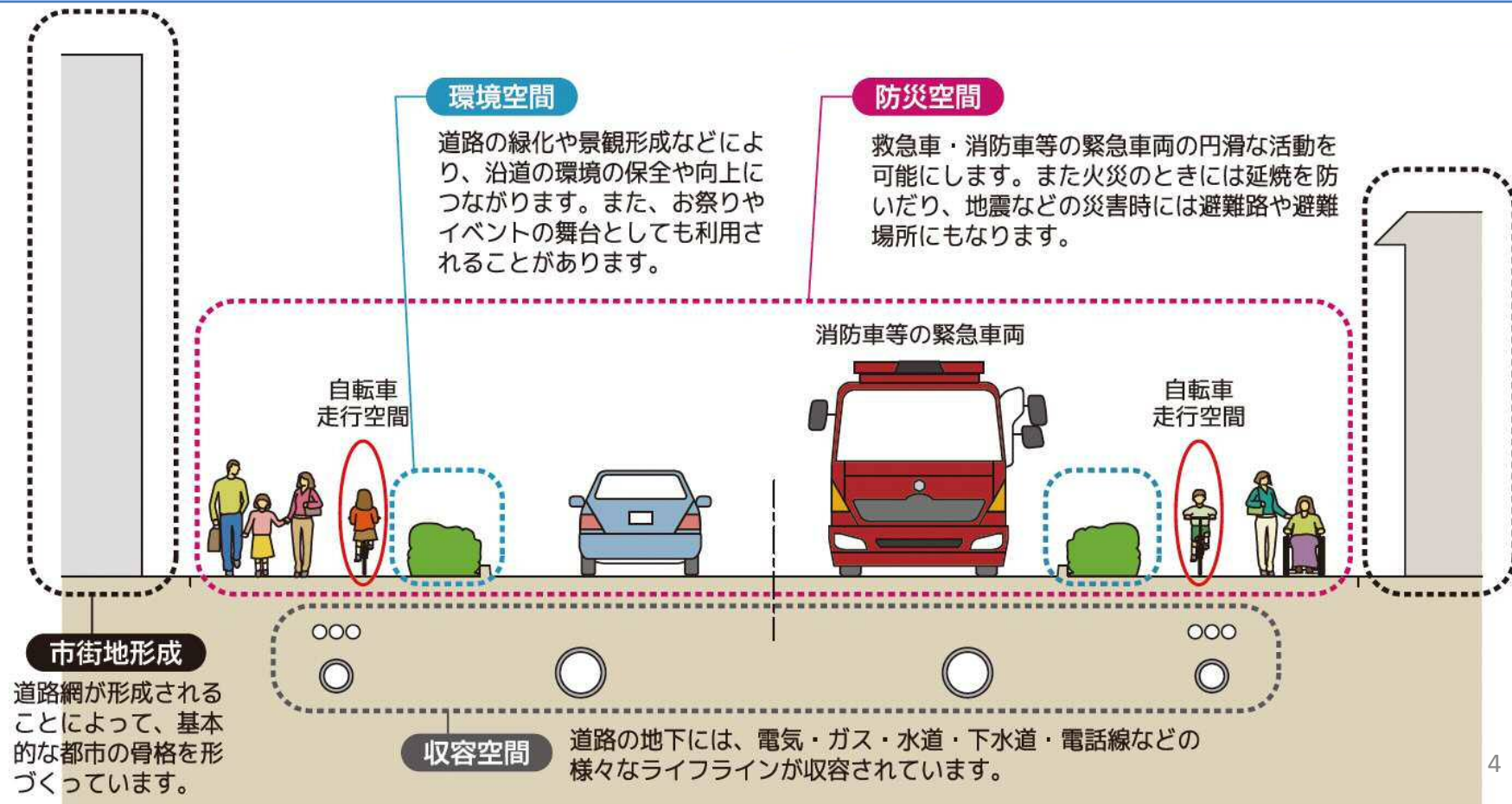
1. 道路整備の必要性について
2. 事業認可について
3. 事業認可に伴う制限について
4. 今後のスケジュールについて
5. 用地測量について
6. 用地買収の流れについて

# 1. 道路整備の必要性について

# なぜ道路整備を行うのか

## ・道路整備の必要性について

- 道路は、人や車の移動、物流、災害時の緊急輸送など、活力と魅力あるまちづくりを進めるうえで最も基礎的な社会基盤施設です。
- 道路整備は、円滑な交通機能の確保のみならず、良好な市街地形成や大雨の際の雨水の一時貯留など、まちづくりや防災の視点からも必要とされるものです。



# 周辺交通量調査結果



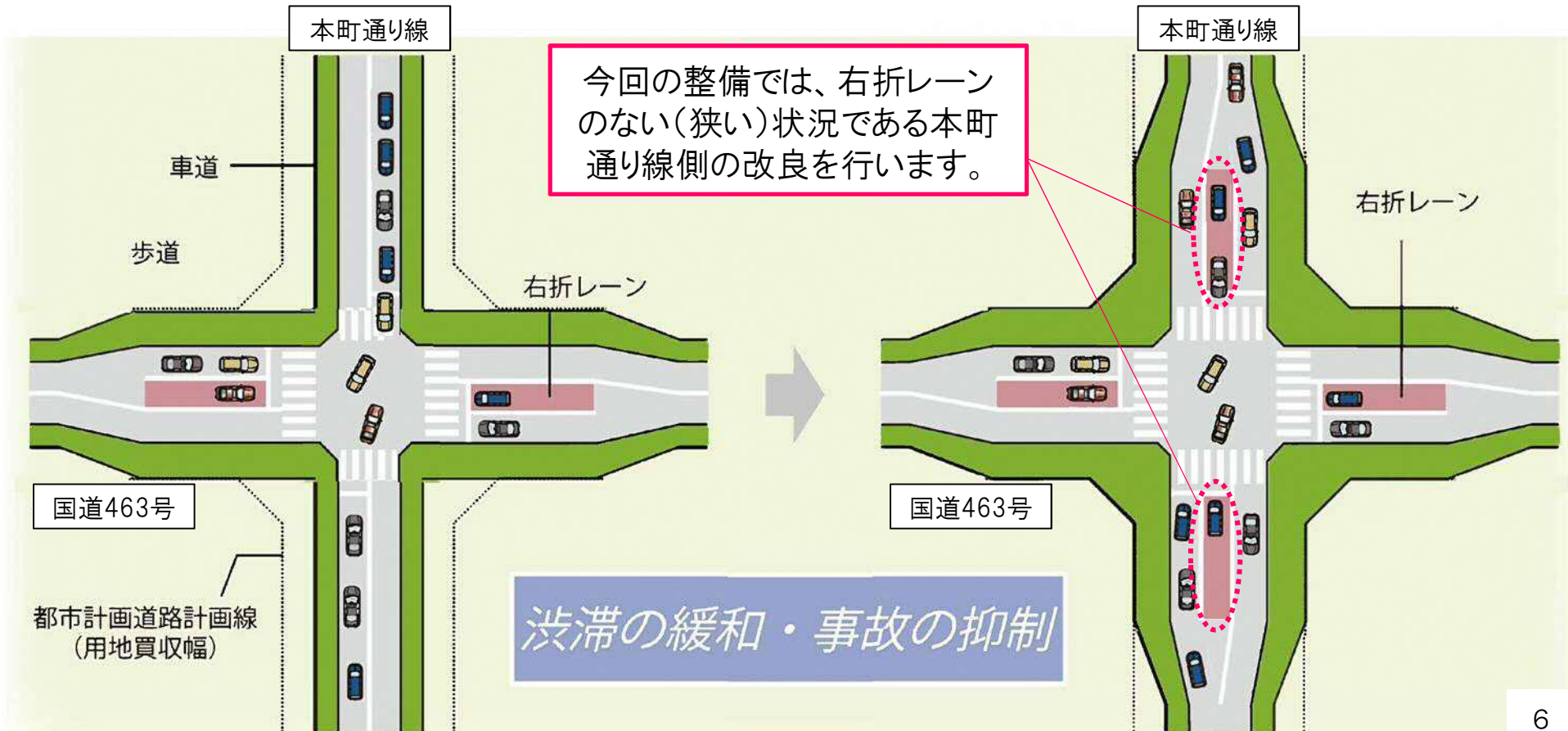
Sources: Esri, HERE, DeLorme, USGS, Intermap, increment P Corp., NRCAN, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), Esri (Thailand), MapmyIndia, c. OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

# 整備イメージ

## ○鈴谷交差点の改良イメージ

慢性的な渋滞等の緊急性の高い交通課題の解消に向けて、限られた財源の中で即効性の高い事業を進める必要があります。そのため、渋滞の原因となっている、右折レーンのない(狭い)交差点の局所的な整備を、通常の路線的整備に先行して実施します。

例)改良イメージ



# さいたま市道路整備計画(第2期)

基本方針に基づき これらの道路を優先的に整備します！

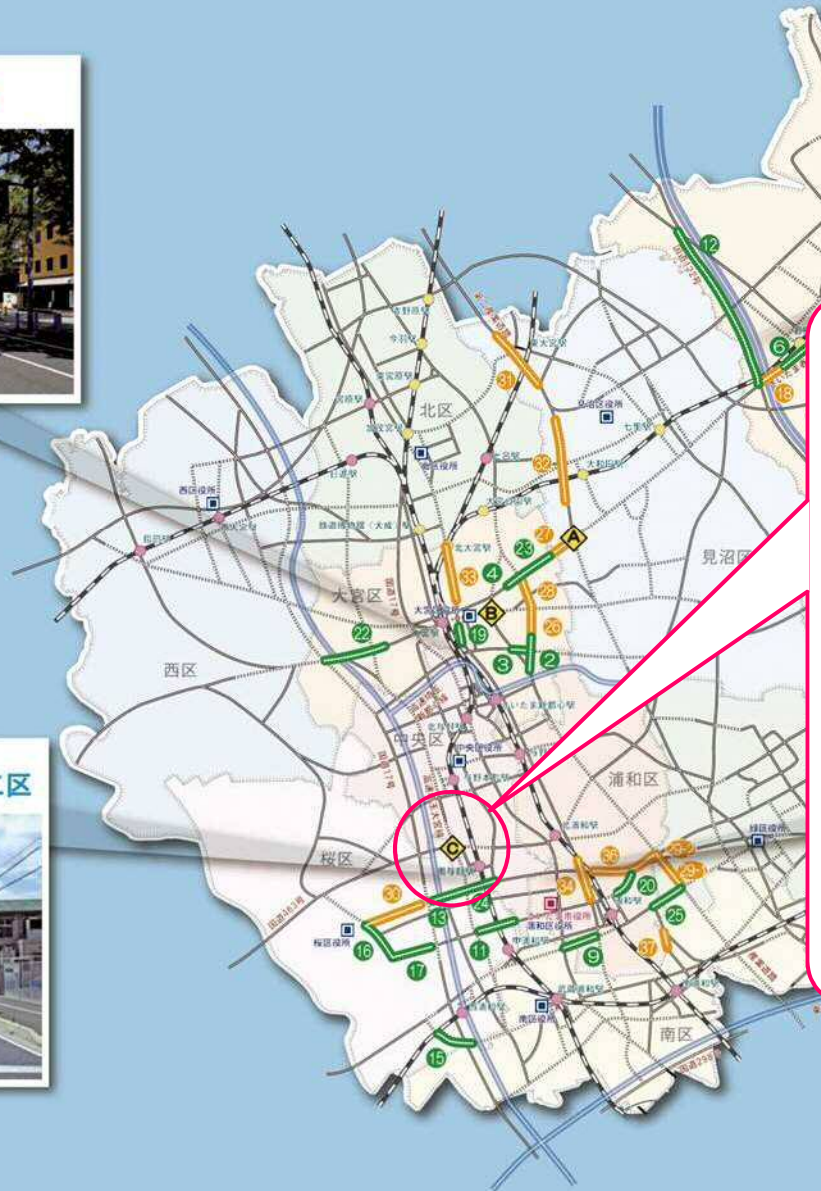
平成 24 年度供用

(都) 中山道 吉敷工区



平成 22 年度部分供用

国道 122 号蓮田岩槻バイパス



平成 22 年度供用

(都) 与野中央通り線 2工区



- 凡例
- (Green) : 供用予定路線
  - (Orange) : 着手予定路線
  - ◇ (Yellow) : 先行整備交差点
  - (Solid) : 整備済み路線
  - ⋯ (Dotted) : 未整備路線

## 2. 事業認可について

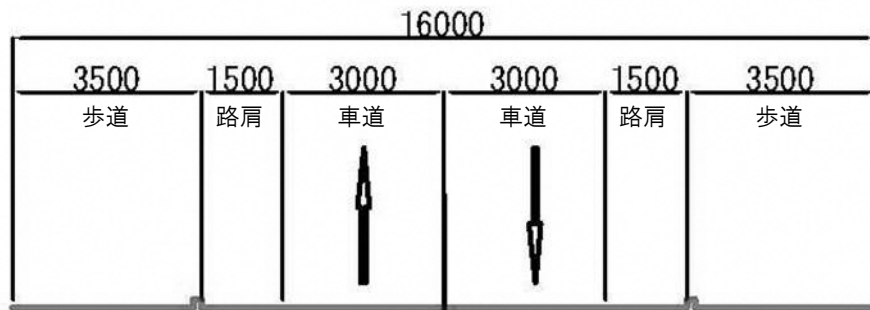


# 路線の概要

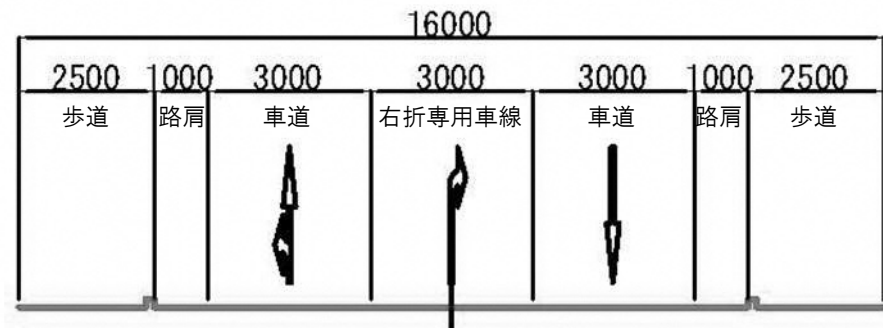
|                               |                                      |
|-------------------------------|--------------------------------------|
| 3・4・116本町通り線(県道165号大谷本郷さいたま線) |                                      |
| 都市計画決定                        | 昭和38年8月12日(当初決定)<br>平成27年3月30日(最終決定) |
| 計画延長                          | 3,620m                               |
| 計画幅員                          | 16.0m(標準部・交差点部)                      |
| 車線数                           | 2車線                                  |

## 《横断図》

【標準部】

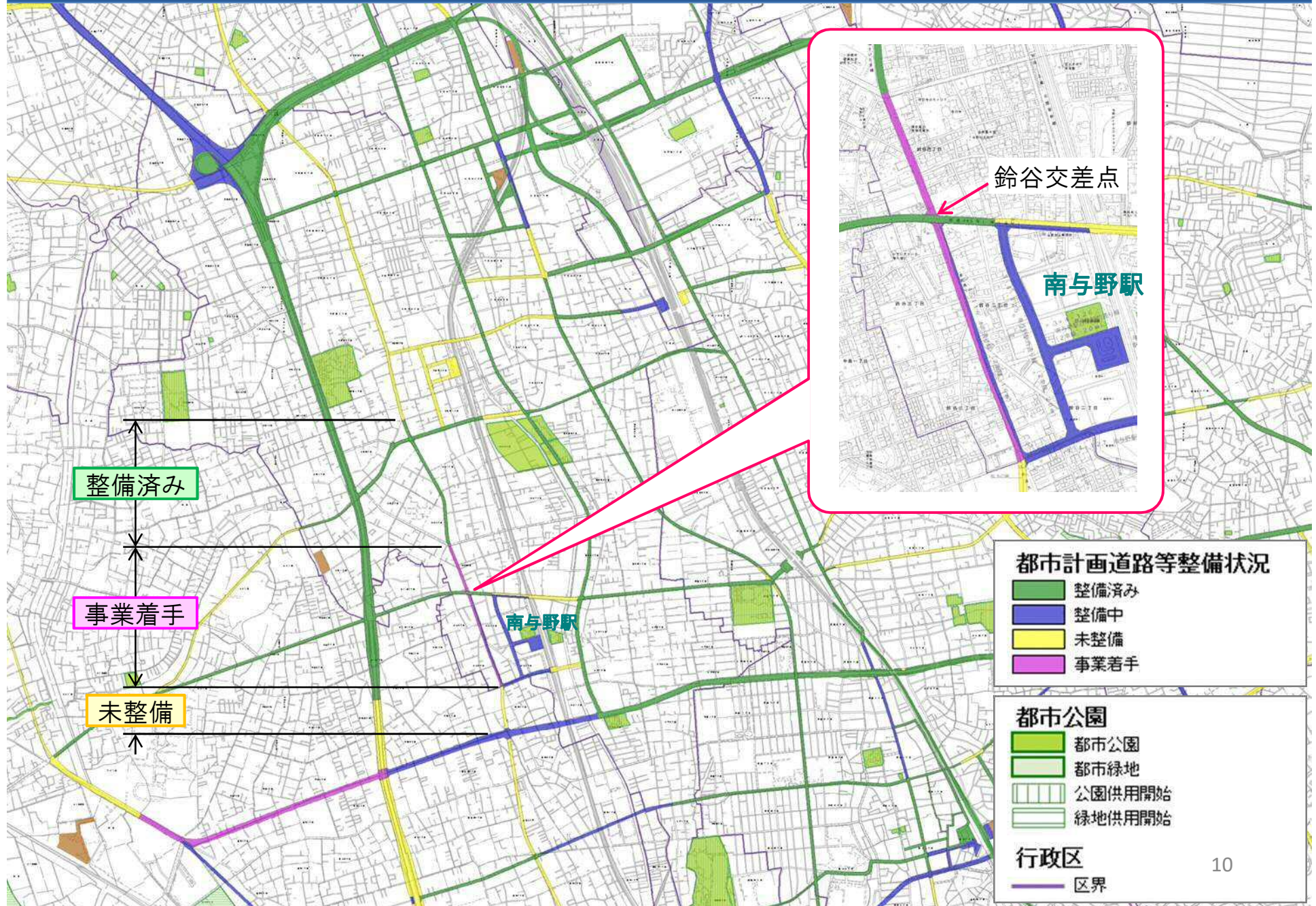


【交差点部】



※今後、関係機関協議等に変更することがあります。

# 本町通り線の整備状況



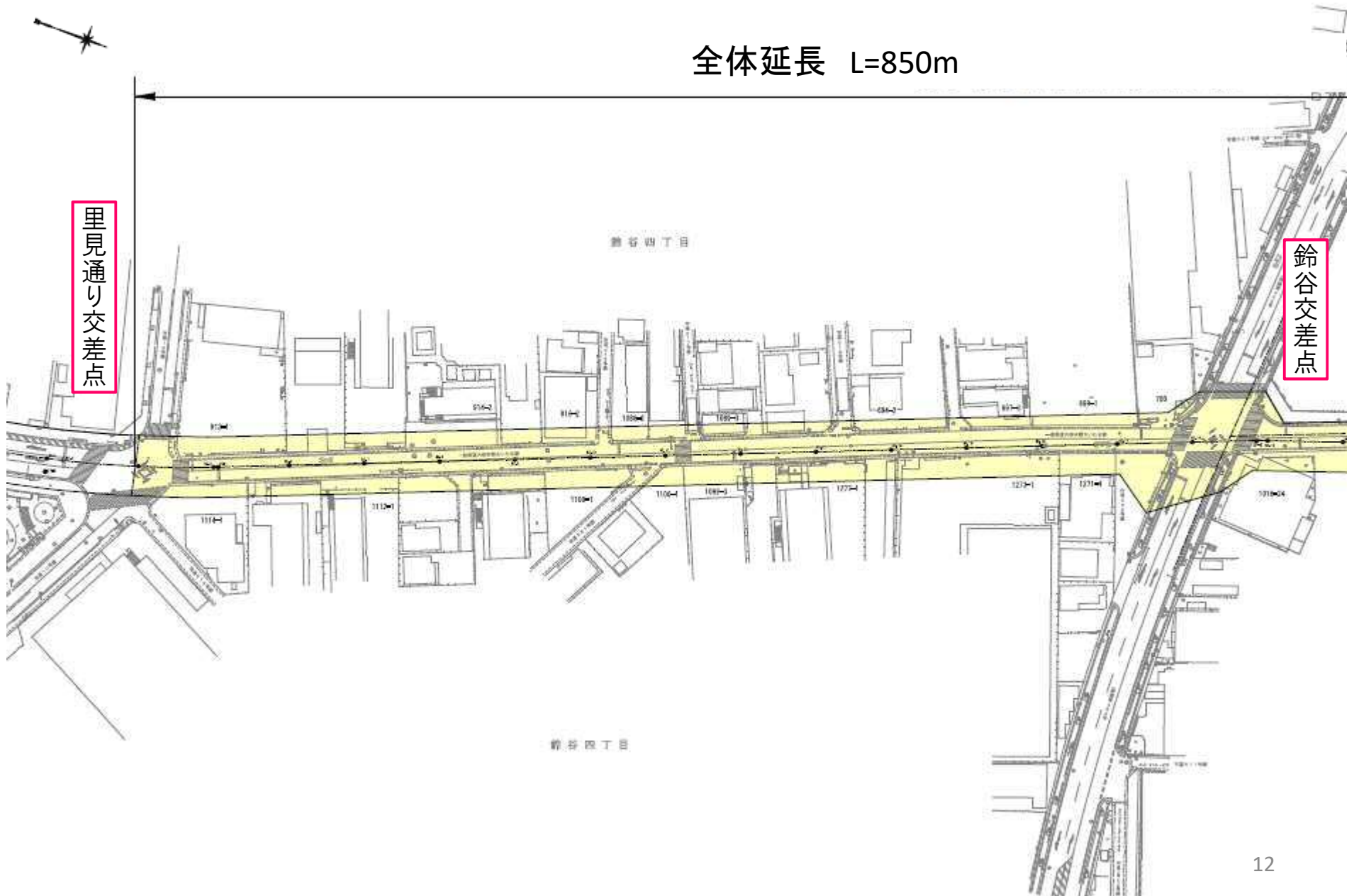
## 事業認可について(告示内容)

|               |  |
|---------------|--|
| 告示番号          | 埼玉県告示第975号                               |
| 都市計画事業の種類及び名称 | さいたま都市計画道路事業<br>3・4・116号 本町通り線           |
| 事業認可日         | 平成30年9月7日                                |
| 施行者の名称        | さいたま市                                    |
| 事業者の所在地       | さいたま市浦和区常盤六丁目4番4号                        |
| 事業の所在地        | 埼玉県さいたま市中央区鈴谷四丁目、<br>中央区鈴谷三丁目、中央区鈴谷二丁目地内 |

※事業認可の公示については、埼玉県のホームページで確認できます。

# 道路計画(道路平面線形)

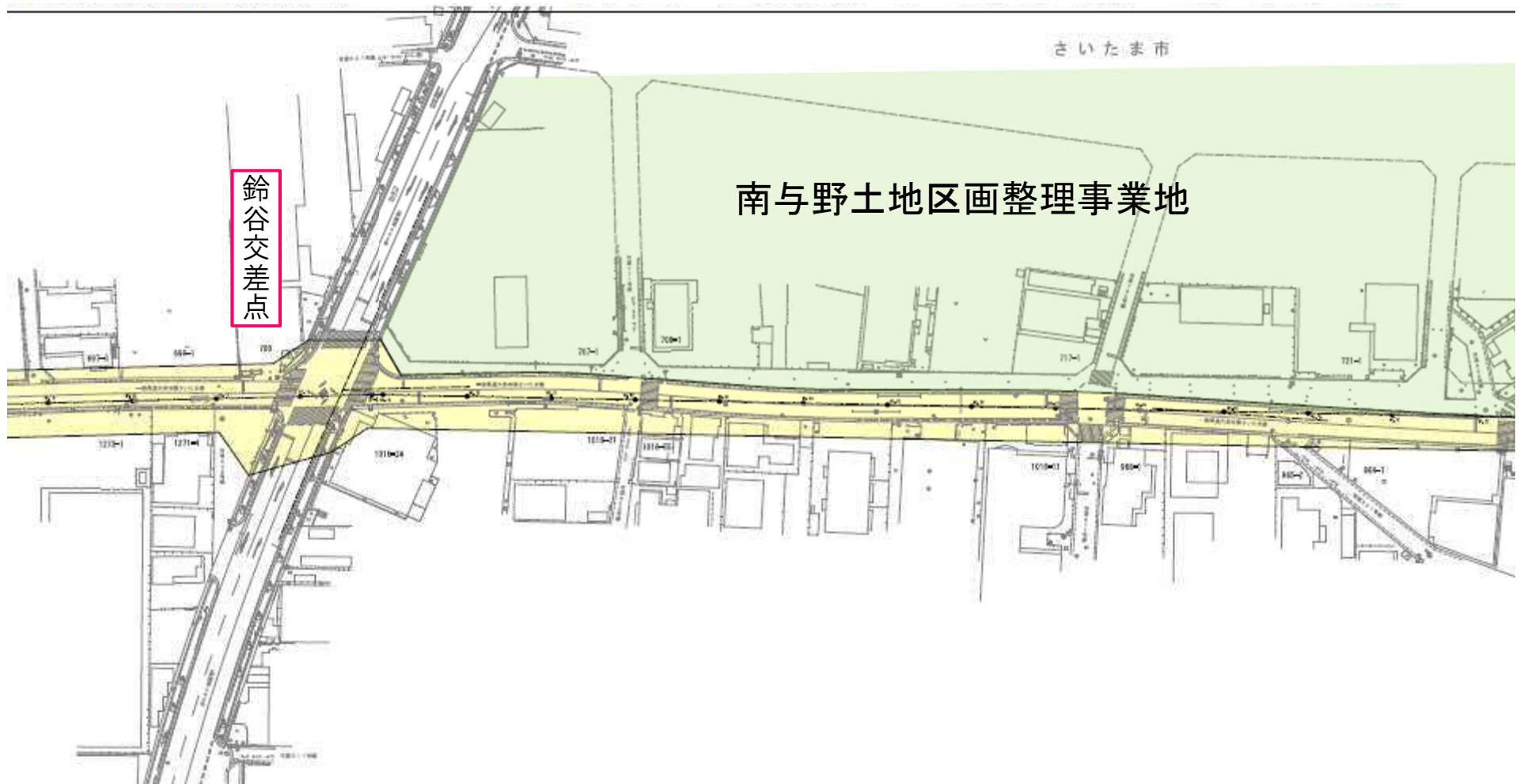
全体延長 L=850m



# 道路計画(道路平面線形)



全体延長 L=850m



# 道路計画(道路平面線形)

全体延長 L=850m



### 3. 事業認可に伴う制限について

### ○建築等の制限（都市計画法第65条）

- ・事業地内に施行の障害となるおそれがある行為をする際に、許可が必要となります。

施行の障害となるおそれがある行為とは

- ①土地の形質の変更
- ②建築物の建築
- ③その他工作物の建設
- ④移動の容易でない物件の設置、堆積の制限

**原則としてこれらの行為は不許可となります。**



## 事業認可に伴う制限

### ○土地建物売買の制限(都市計画法第67条)

- ・事業地内の土地建物を売却する際は事前に、予定金額、買い主等の届出が必要となり、届出期間中は当該土地建物を譲り渡すことが出来ません。

→届出後、さいたま市は30日以内に買い取るかどうか通知します。

買い取る場合:補償基準等の適合の確認

売却予定金額に相当する代金で買収

買い取らない場合:買い主へ売却可能

売買後に買い主へ交渉し、用地取得

事業用地にかかる土地をご売却のご予定がある方は、  
事前に南部建設事務所 用地課にご相談ください。

### ○土地収用法の適用（都市計画法第70条）

- ・土地収用法に基づく収用権が付与され、土地収用委員会に収用申請、収用委員会に明渡裁決の申立が可能になります。

任意で、用地取得できるよう交渉を重ねてまいります。

万が一、調整の整わない場合に、  
土地収用法が適用されることがあります。

# 損失の補償等の概要看板

## お知らせ

皆様のご協力により起業者(さいたま市)が進めております「さいたま都市計画道路事業3・4・116号本町通り線」については、平成30年9月7日に都市計画法第59条第1項の規定に基づく都市計画事業の認可を受け、同法第62条第1項の規定による都市計画事業の認可の告示(埼玉県告示第975号)がありました。

都市計画法では、この告示をもって土地収用法第26条第1項の規定による事業の認定の告示とみなされ、事業施行期間内は告示があった日から1年を経過することにより、新たに事業の認定の告示があったものとみなされることになっております。

したがって、本事業の場合、今年度の事業の認定の告示があったものとみなされる日は、平成30年9月7日となり、この日を基準として、土地収用法の規定が適用されますので、土地所有者及び関係人の皆様に、同法第28条の2の規定により、次の事柄についてお知らせします。

### 記

#### 1 事業の認定の告示があったとみなされる土地

- (1) 収用の部分  
埼玉県さいたま市中央区鈴谷四丁目、三丁目、二丁目地内
- (2) 使用の部分  
なし

注) この土地を表示する図面は、さいたま市建設局土木部道路計画課又は南部建設事務所道路建設課をご覧ください。

#### 2 土地価格の固定について

前記1の土地については、事業の認定の告示があったものとみなされる日をもって土地価格が固定されることとなります。

#### 3 土地所有者及び関係人が受けることができる補償について

土地所有者は土地に対する補償金を、土地に関する所有権以外の権利を持っている者はこれらの権利に対する補償金を、建物等の所有者、借家人などは移転に必要な補償金をそれぞれ受けることができます。

#### 4 関係人の範囲の制限について

事業の認定の告示があったものとみなされる日以後において、新たな権利を取得した方は、既存の権利を承継した方を除き関係人には含まれないこととなります。

#### 5 損失補償の制限について

事業の認定の告示があったものとみなされる日以後において、土地の形質を変更し、工作物を新築し又は増改築等をするときは、あらかじめ埼玉県知事の承認(都市計画法第65条第1項の規定による認可)を得なければ、これに関する損失の補償は受けられません。

#### 6 裁決申請の請求について

裁決申請は、起業者(さいたま市)が行いますが、土地所有者及び土地に関する所有権以外の権利を持っている関係人は、自分が権利を持っている土地について裁決申請を早く行うよう起業者(さいたま市)に対して請求することができます。

#### 7 補償金の支払請求について

土地所有者及び土地に関する所有権以外の権利を持っている関係人は、土地又は土地に関する所有権以外の権利に対する補償金の支払いを起業者(さいたま市)に対して請求することができます。この補償金の支払請求は、裁決申請の請求とあわせてしなければなりません。

#### 8 明渡裁決の申立てについて

明渡裁決の申立ては、土地所有者及び関係人が早期に移転を希望されるときなどは、直接埼玉県収用委員会あてにすることができます。

#### 9 パンフレットの配布について

補償等に関する詳しい内容については、パンフレット「さいたま都市計画道路事業3・4・116号本町通り線に関する補償等についてのお知らせ」に記載されています。パンフレットが必要な方は、さいたま市建設局土木部道路計画課、南部建設事務所用地課においでください配布します。

#### 10 その他不明な点については、下記へお問い合わせください。

起業者の名称  
さいたま市

問い合わせ先  
さいたま市建設局土木部道路計画課  
住 所 : さいたま市浦和区常盤6丁目4番4号  
電 話 : 048-829-1498  
FAX : 048-829-1988  
さいたま市建設局南部建設事務所用地課  
住 所 : さいたま市中央区下落合5丁目7番10号  
電 話 : 048-840-6218  
FAX : 048-840-6265

さいたま市

約1.0m

約1.5m

## 4. 今後のスケジュールについて

# 今後のスケジュール

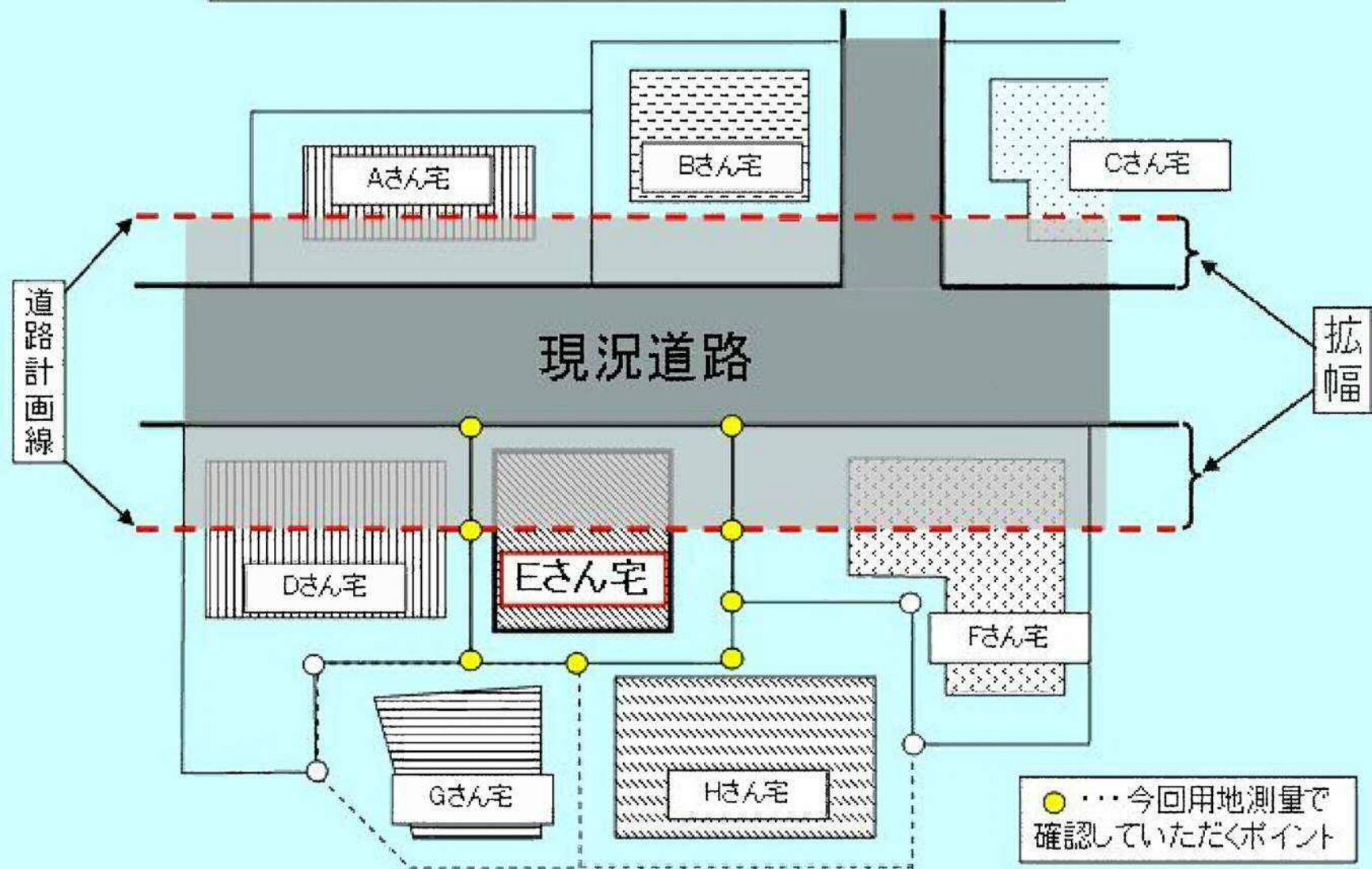
|       | H29         | H30          | H31          | H32          | H33          | H34  | H35    | H36      |      |
|-------|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|------|--------|----------|------|
| 用地買収  | —           | →            |              |              |              |      | 用地買収終了 |          |      |
| 内 容   |             | 用地測量<br>物件調査 | 物件調査<br>用地買収 | 物件調査<br>用地買収 | 物件調査<br>用地買収 | 用地買収 |        |          |      |
| 工 事   | —           | —            | —            | —            | →            |      |        |          |      |
| 内 容   |             |              |              |              | 交差点<br>整備    | 道路整備 | 道路整備   | 道路<br>整備 | 供用開始 |
| そ の 他 | 事業計画<br>説明会 | 詳細設計         |              |              |              |      |        |          |      |

※用地買収等が順調に進捗した場合のスケジュールです。

## 5. 用地測量について

# 用地測量における立会いについて

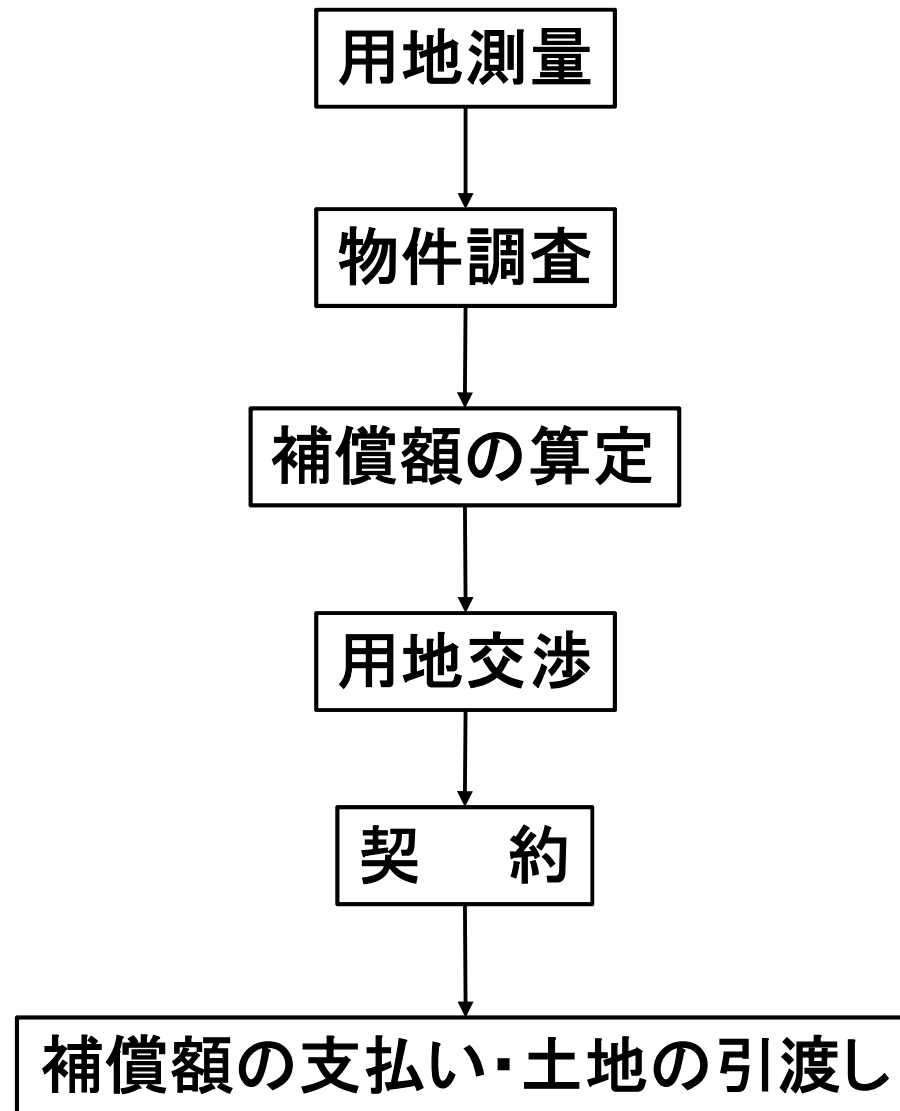
例：Eさん宅の用地測量を行う場合



## 6. 用地買収の流れについて



# 用地買収の流れ



## 物件調査

### ○物件等に関する調査

建物、工作物、竹林木等は、所有者ごとにその種類、構造、数量等について詳しく調査がされます。

### ○調査結果の確認

物件調査が完了しますと、その調査結果の内容について誤りがないかどうかの確認をしていただくこととなります。

## 補償額の算定

- 土地をお持ちの方々の補償
- 借地権者に対する補償
- 建物をお持ちの方々に対する補償
- 移転に伴うその他の費用
- 借家・借間人に対する補償
- 営業をしている方々への補償

## 用地交渉

土地の価格や建物等の移転補償額について、土地所有者および関係者の方々と個別に説明がなされます。

## 契 約

用地交渉が整いますと、土地建物の所有者および関係者の方々と個別に契約がなされます。

## 補償額の支払いと土地の引渡し

契約の締結が済みますと、契約書記載の必要書類を提出していただき、起業者は、責任を持って所有権移転の登記を行います。

## 補償額に対する税について

### (1) 補償額に対する税の優遇措置

- ・公共事業へ協力していただいた方々に対する優遇措置  
本事業は、租税特別措置法上の5,000万円の特別控除の優遇措置が受られる事業となっております。

### (2) 優遇措置を受けるには

税の優遇措置を受けるためには、確定申告書にこの特例の適用を受ける旨を記載して、起業者が発行する証明書を添付のうえ、納税地の所轄税務署に提出していただきます。

## 補償額に対する税について

### (3) 代替地の提供者に対する優遇措置

事業用地の所有者に対して代替地を提供していただいた土地所有者(代替地提供者)に対しても租税特別措置法上の優遇措置があり、事業用地所有者、代替地提供者、起業者の3者による契約(3者契約)を結ばれた場合には、代替地提供者は最高1,500万円の特別控除の適用が受けられます。

なお、この適用を受ける場合には、事前に起業者が税務署と協議する必要があります。



# 質 疑 応 答

ご清聴ありがとうございました。