

都市計画道路宮前三橋線(三橋工区)

事業認可に伴う説明会



令和6年3月26日

さいたま市 建設局 土木部 道路環境課

1

本日の説明事項

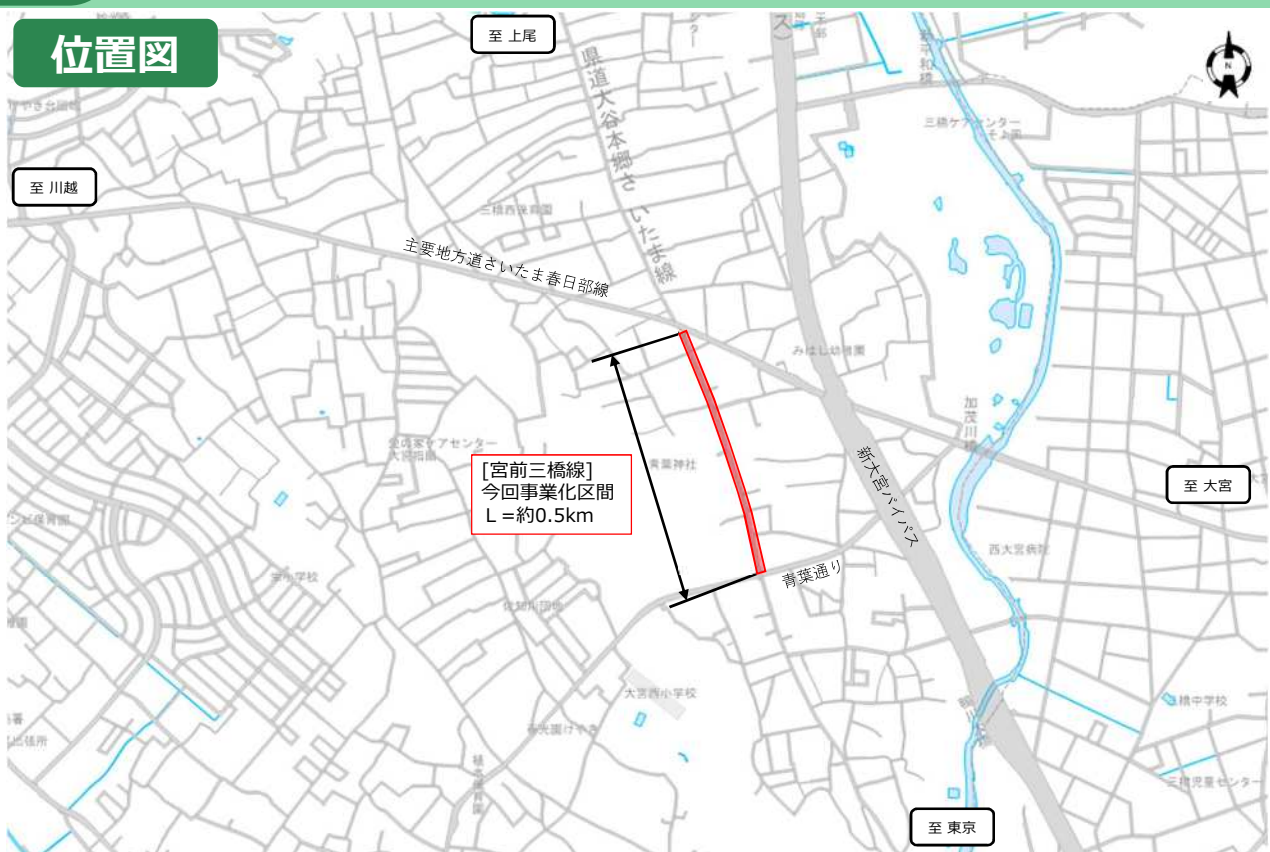
1. 事業概要について 3
2. 事業認可について 7
3. 用地補償について 16

1. 事業概要について

3

1 事業概要について

位置図



4

1 事業概要について

地域の現状

- ・通学路となっているものの、歩道が整備されていないことから、通学路の安全対策が必要
- ・本路線における交通事故が多発しており、歩行者・自転車・自動車のすみわけが必要
- ・本路線は緊急輸送道路となっていることから、無電柱化による防災対策が必要



台風や地震による電柱の倒壊事例



宮前三橋線を整備することによって

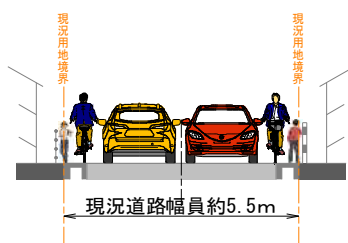
5

1 事業概要について

整備による効果

- ・歩道や自転車通行空間を整備することで、歩行者、自転車利用者、車いす使用者等が、安全で快適かつ、円滑な通行が確保されます。
- ・また、周辺小中学校へ通う児童、生徒の安全性も向上します。
- ・無電柱化することにより、緊急輸送道路の防災機能が向上します。

■ 対象区間の状況

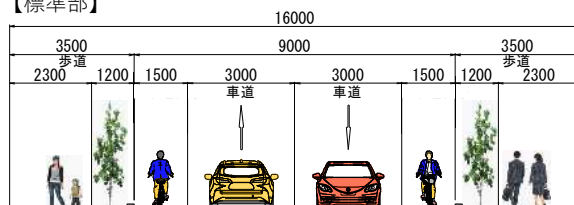


現在の宮前三橋線



■ 歩道整備後の状況

【標準部】



(参考) 拡幅後のイメージ



扇通り(市道32826号線)
【幅員16m】
西区西大宮3丁目56付近

6

2. 事業認可について

7

2 事業認可について

告示内容

項 目	内 容
告示番号	埼玉県告示第113号
事業認可日	令和6年2月6日
施行者の名称	さいたま市
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 3・4・103号 宮前三橋線
事業施行期間	令和6年2月6日から令和12年3月31日まで
事業地	(収用の部分) 埼玉県さいたま市西区三橋5丁目及び6丁目地内 (使用の部分) なし

※事業認可の告示については、埼玉県のホームページで確認できます。

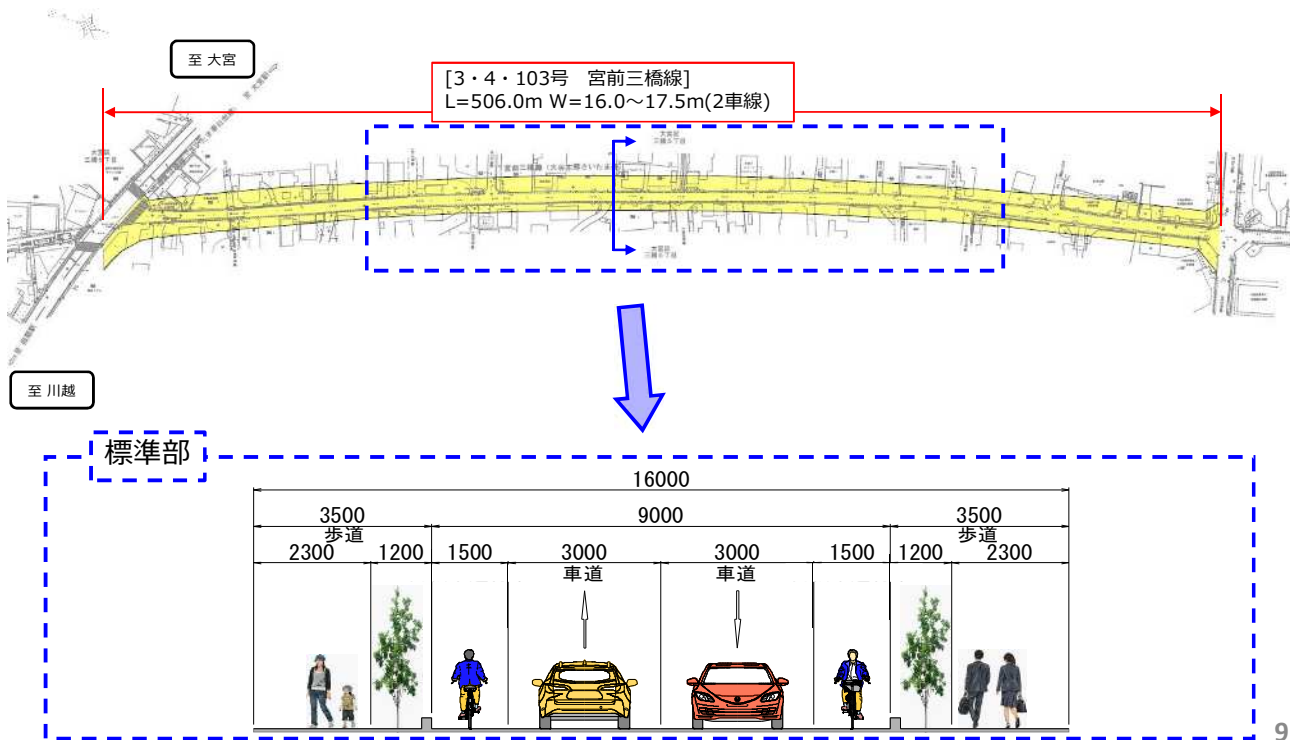
8

2 事業認可について

平面図・標準横断図・用地買収範囲

【凡例】

…収用の部分(用地買収範囲)

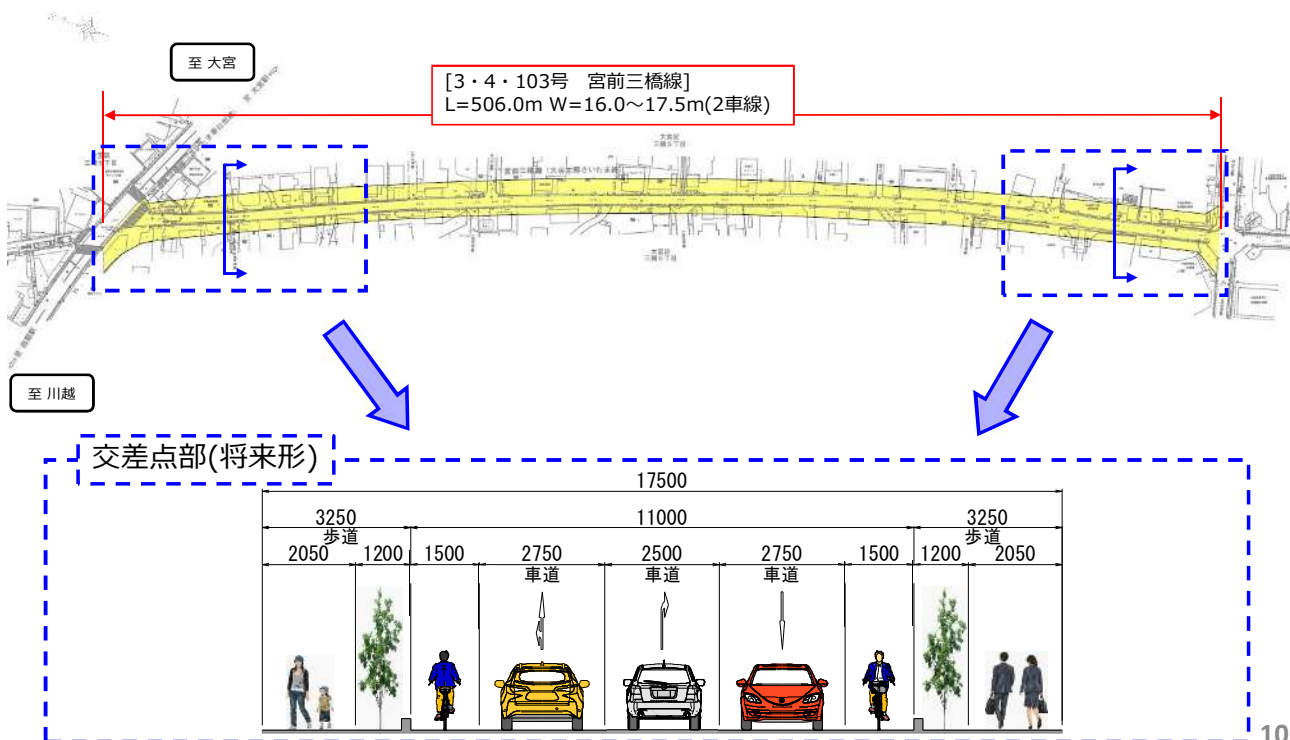


2 事業認可について

平面図・標準横断図・用地買収範囲

【凡例】

…収用の部分(用地買収範囲)



2 事業認可について

建築等の制限（都市計画法第65条）

事業で必要となる土地に施行の障害となるおそれがある行為を行う場合、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若しくは堆積

原則としてこれらの行為は**不許可**となります。

※工事着手の概ね2年前には、建築基準法第42条1項4号を指定する予定です。
（指定により、建築基準法上の道路斜線等の取扱いが変更になります。）

11

2 事業認可について

土地建物等売買の制限（都市計画法第67条）

事業地内の土地建物等を有償で譲り渡そうとする際は事前に、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等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を通知します。

買い取る場合

売却予定金額に相当する代金で買収

買い取らない場合

売却可能

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 **北部建設事務所 用地課**にご相談ください。

12

2 事業認可について

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、収用委員会に対して
裁決申請や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に交渉を重ねてまいります。

13

2 事業認可について

損失の補償等の概要看板（案）

お 知 ら せ

皆様のご協力により起業者（さいたま市）が準備しております「さいたま都市計画道路事業3・4・103号宮前三橋線」については、令和6年2月6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（告示第113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、事業施行期開始は告示があった日から満1年を経過する時に、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」がなされ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、事業の認定の告示があったものとみなされる日は令和6年2月6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へ、次の事項についてお知らせいたします。

記

- 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3・4・103号 宮前三橋線
- 起業者の名称
さいたま市
- 事務所の所在地
さいたま浦和区常盤6丁目4番4号
- 事業地の所在
(1) 収用の部分
埼玉県さいたま市西区三橋5丁目及び6丁目地内
(2) 使用の部分
なし
- 建物の制限について
令和6年2月6日以前は事業地内の土地建物等について、土地の形態の変更、建築物や工作物の建設、移転の容易でない物件の設置や増築を行う場合は、さいたま市長の許可が必要となります。
- 土地建物の売買の制限について
土地建物等を有償で譲渡する場合には、事前に買い手や予定金額等を起業者に届け出て下さい。また、その届出後90日以内は売買が行えない等都市計画法上の制限がありますので留意してください。
- 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も、土地に関する所有権以外の権利を保持している者はこれらの権利に対する補償金も、建物等の所有者などは特種に必要補償金を、補償基準に基づきそれぞれ受け取ることができます。
- 裁決申請の請求、補償金の支払請求・明渡裁決の申し立てについて
土地所有者及び土地に権利を保持している関係人は、自分が権利を保持している土地について、裁決申請の請求及び補償金の支払い請求を行うことができます。また、土地所有者及び関係人は、明渡裁決の申し立てを行うことができます。
- パンフレットの配布について
補償に関する詳しい内容については、パンフレットに記載されていますので、必要な方は、さいたま市北部建設事務所用地課にて配布しております。

なお、この事業に関する関係図面は、さいたま市建設局土木部道路環境課、北部建設事務所道路安全対策課で閲覧することができます。

その他ご不明な点や詳細については、下記連絡先へあずなくください。

さいたま市

約1.0m

約1.5m

※上記看板を事業地内に設置します。

（問い合わせ先）
事業計画に関する場合
さいたま建設局土木部道路環境課
電話：048-829-1490
FAX：048-829-1988
工事に関する場合
さいたま建設局北部建設事務所道路安全対策課
電話：048-646-8207
FAX：048-646-8265
用地補償に関する場合
さいたま建設局北部建設事務所用地課
電話：048-646-8217
FAX：048-646-8269

14

2 事業認可について

今後のスケジュールについて

内容	令和5年度 (2023年度)	令和6年度 (2024年度)	令和7年度 (2025年度)	令和8年度 (2026年度)	令和9年度 (2027年度)	令和10年度 (2028年度)	令和11年度 (2029年度)
【測量等】 ・用地測量 ・道路詳細設計等							
【用地買収】 ・物件調査 ・用地交渉、用地買収							
【工事】 ・電線共同溝整備工事 ・歩道整備工事							

※現時点での想定であり、協議等の進捗によって、変更になる可能性があります

また、用地の交渉や工事の状況によっては、事業期間が延びる可能性があります

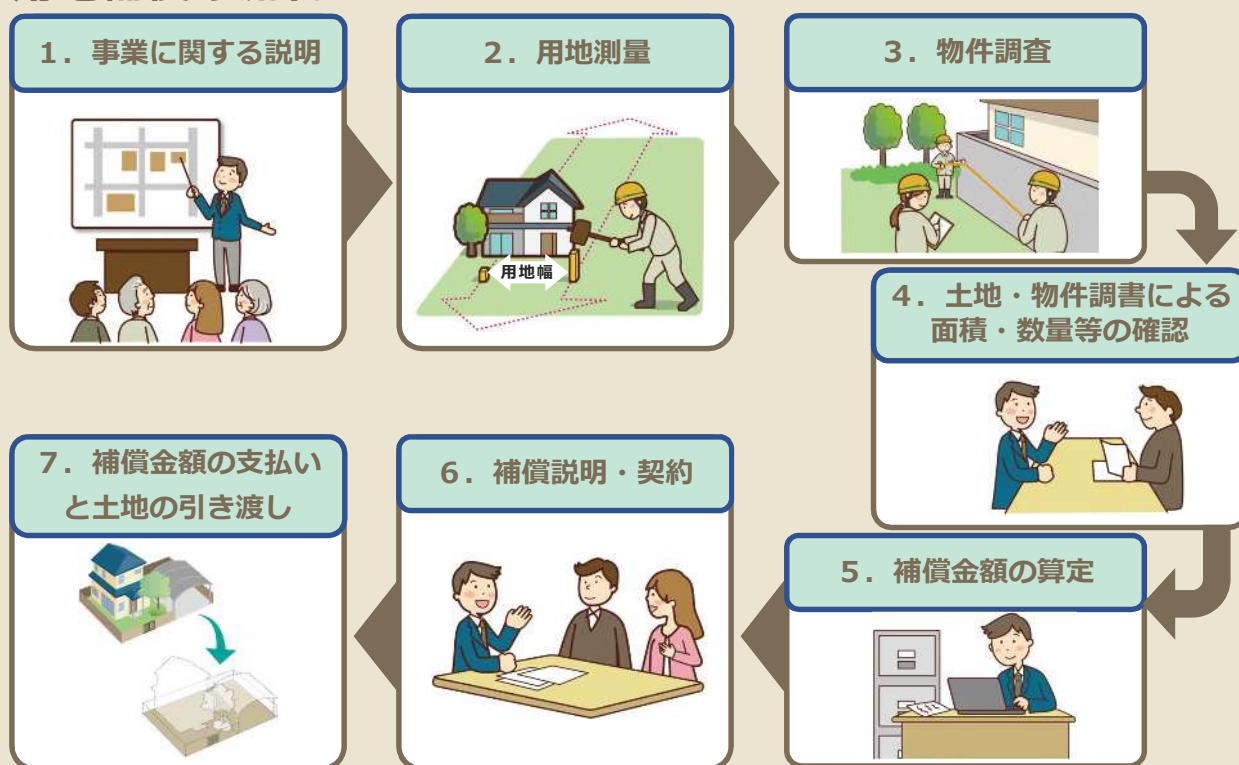
15

3. 用地補償について

16

3 用地補償について

用地補償の流れ



17

3 用地補償について

物件の調査

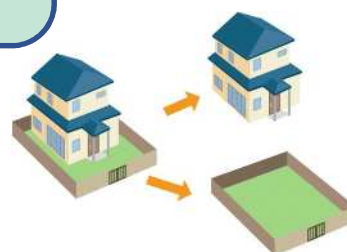
物件等に関する調査

建物の調査

建物の配置、構造、規模、用途、建築年月等を調査します。

<建物として調査する設備>

- 電気設備 : 電灯、コンセント、スイッチなど
- 給排水設備 : 水道管、排水管、汚水ますなど
- 衛生設備 : 洗面台、浄化槽、便槽など
- その他設備 : 換気扇、ガスなど



18

3 用地補償について

物件の調査

物件等に関する調査

工作物の調査

個別に種類、形状、寸法等や設置時期の調査をします。

<工作物として調査するもの>

建物以外で土地に固定された物置、車庫、門扉、塀、カーポート、コンクリート叩き、庭石等

※境界に設置されたブロック塀などは、所有の確認も行います。



19

3 用地補償について

物件の調査

物件等に関する調査

立竹木の調査

立竹木の樹種、幹周り等の寸法、手入れの状況、本数等を調査します。

動産の調査

引越し荷物として考えられる家財道具、商品及びその他荷物類の容量や面積等を調査します。



屋内動産



一般動産

20

3 用地補償について

物件の調査

居住者等に関する調査

- 移転対象となる建物に居住している方々について、居住者の住所、氏名を調査します。
- 建物や部屋を借りて住んでいる方々については、家主との契約内容により、借りている期間や契約面積、家賃および権利金等を調査します。

21

3 用地補償について

土地・物件調書による面積・数量等の確認

用地測量及び物件調査に基づき、面積、数量等について土地・物件調書をまとめます。

その調書の記載内容について誤りがないかの確認をしていただき、署名、押印をしていただきます。



22

3 用地補償について

補償金額の算定

公共事業の用地取得に当たっての補償金額は、適正かつ公平でなければなりません。

そのため、市で定める損失補償基準に基づき土地価格や物件移転料等の補償金額を算定し、原則として金銭による補償を行います。

なお、補償金額は経済動向に合わせ、毎年見直しが行われます。

補償金額 = 土地代金 + 補償金



23

3 用地補償について

補償金額の算定

一般的な土地に対する補償の考え方

土地代金

土地代金の算定は、その土地の現況地目、形状、面積及び地域の状況並びに利用形態によって個別に行ないます。

土地の価格（単価）は、付近の土地の取引価格（売買事例）、地価公示法に基づく公示価格、国土利用計画法に基づく基準価格、不動産鑑定士による鑑定価格等を基に正常な価格を算定します。



24

3 用地補償について

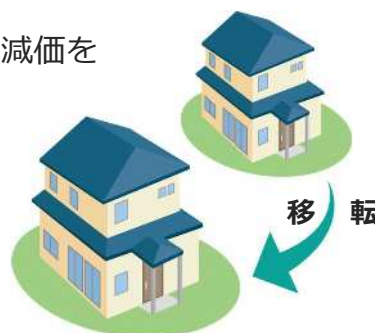
補償金額の算定

一般的な物件に対する補償の考え方

建物移転補償

土地に建物がある場合は、その建物が移転後においても、移転前の価値及び機能を失わないように、土地と建物の位置関係、種類、構造、用途、経過年数、その他の条件を考慮して、その移転工法（再築、曳家、改造等）を決定し、その移転に要する費用を補償します。

※再築工法の場合は、経過年数に応じた減価を考慮します。



25

3 用地補償について

補償金額の算定

一般的な物件に対する補償の考え方

工作物移転補償

工作物（門扉、塀、物置、コンクリート叩き等）については、構造、用途、その他の条件を考慮して移転工法（復元、再築等）を決定し、その移転に要する費用を補償します。

※移転工法は、復元工法（移設に要する費用の補償）が原則となりますが、移設が不可能等の場合は、新設する費用に経過年数に応じた減価を考慮して補償する再築工法となります。



26

3 用地補償について

補償金額の算定

一般的な物件に対する補償の考え方

立竹木補償

樹木については、移植補償を原則としますが、用途等によっては伐採補償となります。

移植補償は、移植に要する費用等を補償し、伐採補償は、伐採に要する費用を補償します。



27

3 用地補償について

補償金額の算定

一般的な物件に対する補償の考え方

動産移転料

建物等を移転していただく場合は、家財道具や商品及びその他荷物類について、運搬等に必要な費用を補償します。



28

3 用地補償について

補償金額の算定

一般的な物件に対する補償の考え方

移転雑費

建物等を移転していただく場合は、その移転先を探す費用、建築確認を申請する費用、建物の設計及び監理に要する費用、住居移転等の手続きに必要な費用、建築祝い等に要する費用、引越しの挨拶に要する費用等を補償します。

仮住居補償

現在居住している建物の移転期間中、一時的に仮住まい（仮倉庫）が必要となる場合は、それに要する権利金や家賃を補償します。



29

3 用地補償について

補償金額の算定

貸家・営業をされている方々への補償の考え方

家賃減収補償

貸家を移転することにより、移転期間中の家賃を得ることができないと認められるときは、移転期間に応じた家賃相当額から管理費・修繕費相当額を控除した額を補償します。

※家賃相当額は、契約締結前の1年間における家賃収入額を12で除した額となります。

営業休止補償

店舗や工場等を移転するために営業を一時的に休まなければならないときは、休業による収益減、休業中であっても必要な経費（営業用資産に対する公租公課等）、従業員に対する休業手当、開店のための広告費等、実態を調査のうえ補償します。

30

3 用地補償について

補償金額の算定

借家・借間されている方々への補償の考え方

借家人補償

移転していただくこととなる借家等に居住されている方で、賃借を継続することが困難と認められる場合には、現在と同程度の借家等を借り入れるために要する権利金及び一定期間の家賃を補償します。



31

3 用地補償について

補償説明・契約

補償内容について、土地所有者及び関係者の方々へ個別に説明を行います。

補償内容についてご承諾いただきますと、土地建物等の所有者及び関係者の方々と個別に所定の土地売買契約書その他必要書類に署名・押印を行い契約が成立します。



土地所有者



借地権者・物件所有者

※お譲りいただいた事業用地は、市で分筆・所有権移転登記手続きをいたします。

32

3 用地補償について

補償金額の支払いと土地の引き渡し

移転の必要な物件がある土地を契約した場合

契約で定めた期限内に、物件所有者の方々に建物等の物件を移転していただき、土地を更地の状態で、市に引き渡していただきます。

33

3 用地補償について

補償金額の支払いと土地の引き渡し

建物等移転物件のある土地を契約した場合

補償金額の支払い方法

補償額は、銀行等の口座へ振込によりお支払いいたします。

前金の支払い

契約締結後、補償金額の約7割を前金としてお支払いいたします。

残金の支払い

土地の引き渡しの完了後、残金として補償金額から前金支払額を差し引いた額をお支払いいたします。

34

3 用地補償について

土地代金・補償金に対する税の優遇措置

公共事業において土地をお譲りいただいた場合にお支払する補償金額は、譲渡所得となり、他の所得と分離して所得税が課税されますが、次の租税特別措置法に基づく税法上の優遇措置のうちどちらか一方の特例を受けることができます。

5,000万円の特別控除

譲渡所得の金額から最高5,000万円まで控除されます。

ただし、「起業者が買取の申し出をした日から6か月以内に土地売買等の契約が成立した場合」に限られ、同じ公共事業で2以上の年にまたがって資産を売る場合は最初の年のみの適用となります。

代替資産の取得による課税の繰延べ

補償金額で代替資産を取得した場合には、代替資産の取得に充てられた金額については課税の繰延べを受けることができます。

原則として、土地建物の収用等のあった日から2年以内に代わりの資産を取得した場合に限り適用されます。

35

3 用地補償について

用地買収期間のイメージ

標準的なスケジュール	1年度						2年度						3年度					
	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
補償金額算定 (物件調査を含む)																		
概算額提示																		
見積徴収																		
契約締結 前金支払																		
登記申請																		
建物・ 工作物撤去																		
引渡 残金支払																		

【凡例】

権利者様	
さいたま市	
権利者様&さいたま市	

※上記は一般的なスケジュールであり、個別の事情により期間が異なる場合があります。

36

問い合わせ先

◆事業計画について

さいたま市 建設局 土木部 道路環境課

TEL : 048-829-1490 FAX : 048-829-1988

Mail : doro-kankyo@city.saitama.lg.jp

◆用地測量、工事について

さいたま市 建設局 北部建設事務所 道路安全対策課

TEL : 048-646-3207 FAX : 048-646-3265

Mail : hokubu-doro-anzen@city.saitama.lg.jp

◆用地・補償について

さいたま市 建設局 北部建設事務所 用地課

TEL : 048-646-3217 FAX : 048-646-3269

Mail : hokubu-yochi@city.saitama.lg.jp

37

ご清聴
ありがとうございました



38