

# 都市計画道路中山道（岸町工区）

## 事業認可に伴う説明会



令和6年3月19日

さいたま市 建設局 土木部 道路環境課

### 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 15

# 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

- ・沿道には住宅、店舗、事業所などが自動車だけではなく、歩行者や自転車など多くの方が利用されています。
- ・自動車・自転車・歩行者交通量が多く、歩道が無い区間においては、車のすぐ脇を歩行者や自転車が通っている状況となっていることから自動車・自転車・歩行者のすみわけが必要。
- ・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



中山道を整備することによって

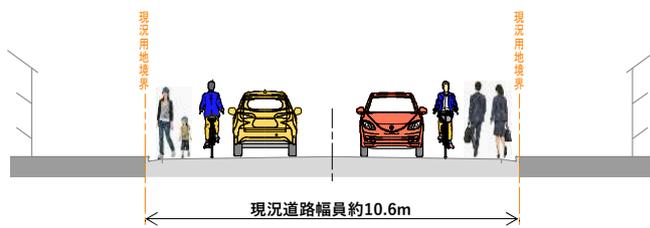
5

# 1 事業概要について

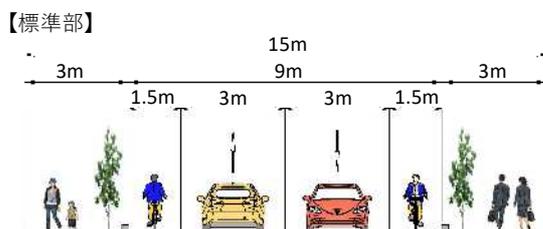
## 整備による効果

- ・歩道や自転車走行空間を整備することで、歩行者、自転車利用者等が、安全で快適かつ、円滑な通行が確保されます。
- ・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



### ■ 歩道整備後の状況



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114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・23号 中山道
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) 埼玉県さいたま市浦和区岸町4丁目、6丁目及び7丁目 (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。

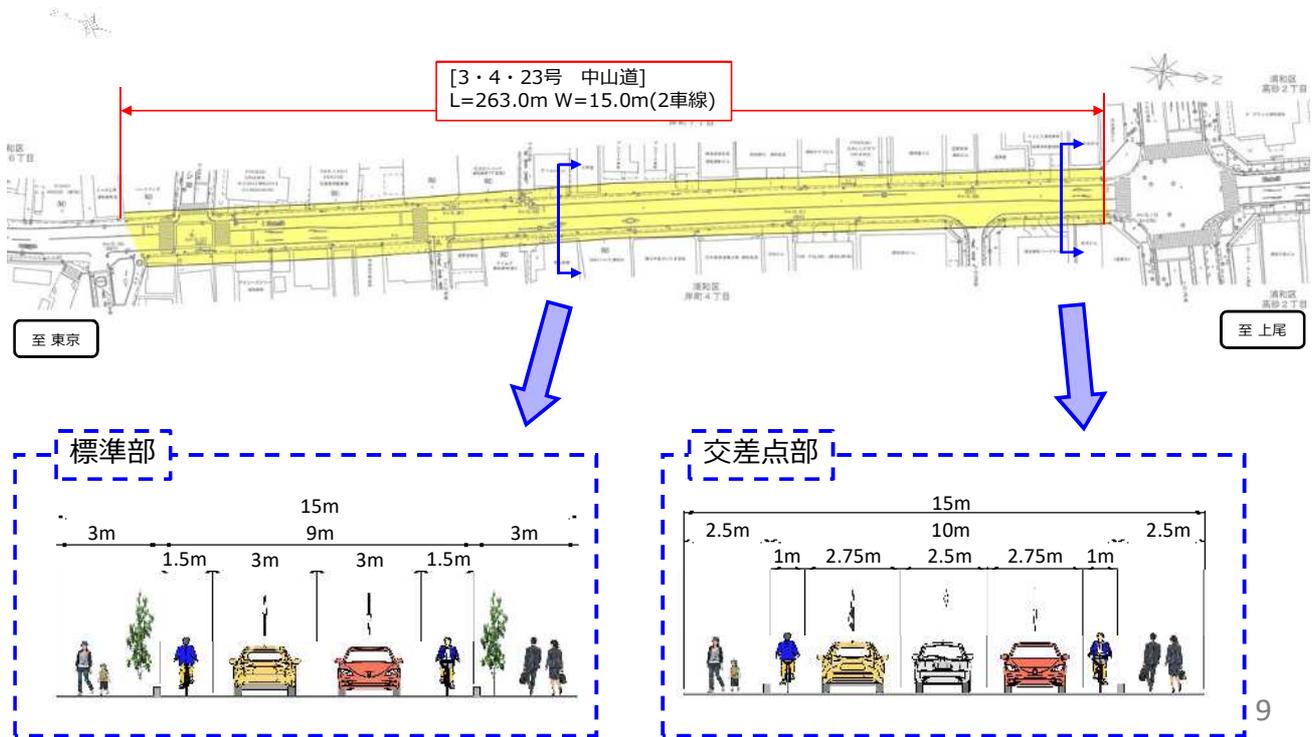
8

## 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

### 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。

## 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 **南部建設事務所 用地課**にご相談ください。

11

## 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。

12

## 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）が進めております「さいたま都市計画区域の事業区①・④・⑤の中心部」については、令和6年2月6日に都市計画区域から事業区1期の指定に基づく都市計画事業の認可を受け、同法第22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114号）がありました。都市計画区域では、この告示をもって土地取得法第20条第1項の規定による事業の認定の告示とみなされ、事業執行期間内は告示があった日から第1年を経過するまでに、土地取得法第20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8日となり、この日を基準として土地取得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は、次の事項についてお気をつけいたします。

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①・④・⑤の中心部
- 起業者の名称  
さいたま市
- 事務所所在地  
さいたま市浦和区南盤谷4丁目4番4号
- 事業地の所在  
(1) 収用部分  
埼玉県さいたま市浦和区南盤谷4丁目、6丁目及び7丁目  
(2) 収用部分  
なし



- 建築等の制限について  
令和6年2月6日以後は事業地内の土地建物等について、土地の形質の変更、建築物や工作物の建設、移転の移転等ない物件の設置や増積を行うとする場合は、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譲渡等を起業者に届け出てください。また、その届出後8日以内は売買が行えない都市計画道路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権利について  
土地所有者は土地に対する権限を、土地に及ぶ所有権以外の権利を持っている者もこれらの権利に対する権限を、建物等の所有者などは移転に必要な権限を、管理基準に基づきそれぞれ受け取るすることができます。
- 裁判申請の請求・権限の支払請求・羽振請求の申し立てについて  
土地所有者及び土地に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、裁判申請の請求及び権限の支払の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、明決裁判の申し立てを行うことができます。
- パレットの配布について  
権限に関する詳しい内容については、パレットに印刷されていますので、必要な方はさいたま市南部建設事務所に請求して配布しております。

なお、この事業に関する関係図印は、さいたま市建設局土木部道路課環境、南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。

その他に不明な点や詳細については、下記連絡先へ必ずご確認ください。

（問い合わせ先）  
事業計画に関する場合は  
さいたま市建設局土木部道路課環境  
電話：048-820-1400  
FAX：048-820-1988  
工事に関する場合は  
さいたま市建設局建設事務所道路安全対策課  
電話：048-840-8204  
FAX：048-840-8208  
用地権限に関する場合は  
さいたま市建設局建設事務所用地課  
電話：048-840-8217  
FAX：048-840-8208

さいたま市

約1.5m

約1.0m

※上記看板を事業地内に設置します。

13

## 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】 ・歩道整備工事 ・電線共同溝整備工事							

※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

14

## 3. 用地補償について

15

### 3 用地補償について

#### 用地補償の流れ

##### 1. 事業に関する説明



##### 2. 用地測量



##### 3. 物件調査



##### 4. 土地・物件調書による面積・数量等の確認



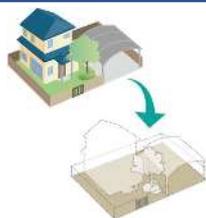
##### 5. 補償額の算定



##### 6. 補償説明・契約



##### 7. 補償金の支払いと土地の引き渡し



16

## 3 用地補償について

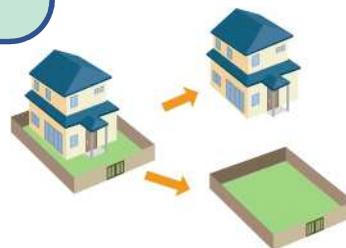
### 3. 物件の調査

#### 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



17

## 3 用地補償について

### 3. 物件の調査

#### 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。



18

## 3 用地補償について

### 3. 物件の調査

#### 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

## 3 用地補償について

### 3. 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。

また、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。

#### 営業調査

営業を行っている方々については、営業実態を把握するため、税務署の受付印が押印された確定申告書控の写しや各種財務書類を提出していただくほか、聞き取りにて営業内容を調査します。

### 3 用地補償について

#### 4. 土地・物件調書による面積・数量等の確認

用地測量及び土地・物件調査に基づき、土地・物件調書を作成いたします。

関係者の皆様には、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、押印をいただきます。



21

### 3 用地補償について

#### 5. 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。

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。



22

### 3 用地補償について

#### 5. 補償金額の算定

##### 土地の価格について

土地の算定は、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。



23

### 3 用地補償について

#### 5. 補償金額の算定

##### 残地補償

事業のためお譲りいただいた土地の残り部分（残地）の価値が低下したと認められる場合、その残地の損失に対しても補償します。

\* 価値の低下とは、「残地」が従前に比べ極端に狭小となった場合、形状が整形でなくなった場合等が該当します。



24

### 3 用地補償について

#### 5. 補償金額の算定

##### 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

#### 5. 補償金額の算定

##### 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

#### 5. 補償金額の算定

##### 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

#### 5. 補償金額の算定

##### 動産移転料

建物等に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

#### 5. 補償金額の算定

##### 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

#### 5. 補償金額の算定

##### 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。



30

### 3 用地補償について

#### 5. 補償金額の算定

##### 営業休止補償

店舗や工場等に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。



31

### 3 用地補償について

#### 6. 補償説明・契約

土地価格や建物等の物件移転料等の補償内容について、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（記名）・押印を行い契約が成立します。

なお、契約時には、皆様に印鑑（実印）と印鑑証明書等を用意していただきます。



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

#### 7. 補償金額の支払いと土地の引き渡し

##### 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。

##### 土地の引渡し

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。

##### 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。

33

### 3 用地補償について

#### その他の留意点

##### 相続の発生している土地・建物について

登記名義人が亡くなっている場合は、相続登記が必要となります。相続の内容については、相続人の方々と話し合ってください。

##### 抵当権等の設定されている土地・建物について

土地や建物等に抵当権等の権利が設定されている場合は、抹消していただくこととなります。

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とき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年以内に代替りの資産を取得した場合に限り適用されます。

35

## 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 南部建設事務所 道路安全対策課

TEL : 048-840-6204 FAX : 048-840-6266

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

### ◆用地・補償について

さいたま市 建設局 南部建設事務所 用地課

TEL : 048-840-6217 FAX : 048-840-6265

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

36