

**都市計画道路 産業道路（上木崎工区）
事業認可取得に伴う説明会 議事要旨**

- 1 開催日時 令和7年5月10日（土） 午前10時～午前11時
- 2 開催場所 さいたま市立上木崎小学校 体育館
- 3 配布資料
 - （1）次第
 - （2）説明会資料
- 4 次第
 - （1）開会
 - （2）あいさつ
 - （3）職員紹介
 - （4）事業認可説明
 - 1）事業概要について
 - 2）事業認可について
 - 3）用地補償について
 - （5）質疑応答
 - （6）閉会

5 摘要

【道路の計画について】

- Q. 「上木崎四丁目交差点」と「北袋町二丁目交差点」の間の歩道橋を、押しボタン式信号機に変更することについて、前回の説明会では検討する旨のご回答をいただいておりますが、現在の検討状況を教えてもらえますか。
- A. 具体的な検討は進んでおりませんが、再検討の必要性は認識しておりまして、今後実施する設計業務の中で検討を行い、地域住民や上木崎小学校等にご意見を伺ったうえで、埼玉県警察と協議を行いながら、必要性の再検討を進めてまいります。

【用地補償について】

- Q. 道路の整備に伴い取得する用地がわかる図面は、いつ頃提供してもらえるのでしょうか。
- A. 現在、用地を取得する範囲を決定する用地測量を行っているところであり、各土地の権利者様と境界の立会を実施させていただいたうえで、丈量図を作成させていただきます。その後、物件調査等で交渉にお伺いする際に、丈量図は提供させていただきます。
- Q. 用地取得はいつ頃から実施するのでしょうか。
- A. 権利者様によって交渉開始年度は異なりますが、早期にご協力いただける権利者様は、令和8年度から交渉を始めさせていただきます。
- Q. 早く契約をしてほしい権利者もいると思いますが、交渉を進める順番は決まっているのでしょうか。
- A. 今後、各土地の権利者様と境界の立会を実施させていただく際に、権利者様全員に用地取得にご協力いただける時期のご意向を確認させていただき、ご意向を踏まえて交渉は進めてまいります。ただし、必ずしもご意向に沿えるわけではありません。
- Q. 補償金の算定に必要な移転工法の決定について、市や権利者の意向は反映されないと資料に記載されていますが、権利者が実際に行う移転工法は考慮されないのでしょうか。
- A. 基準に則って決定しますので、市や権利者様のご意向は反映されません。ただし、決定した移転工法のとおり権利者様が工事を行わないといけないわけではありません。

Q. 集合住宅の場合、一般的な家屋補償には当てはまらないと思いますが、集合住宅を用地買収する際の手続きを教えてくださいませんか。

A. 集合住宅の用地買収においては、理事会等を通して権利者様全員の同意をいただき、権利者様全員と同時に契約させていただいた事例もありますが、それぞれの集合住宅ごとに状況が異なりますので、状況に応じて対応させていただきます。

Q. 用地買収の契約後、引渡しまではどれくらいの期間をもらえるのでしょうか。

A. 基本的には、年度当初に契約をして、年度末までに引渡しをお願いしております。ただし、特別な事情がある場合においては、引渡しまでの期間を、最長１年間延長することができます。

Q. 一部残地が残りますが、残地を買ってもらえませんか。

A. 基本的に残地の買取は行いませんので、権利者様に活用方法をご検討いただくこととなります。

Q. 残地の活用を検討するにあたり、建ぺい率や容積率は緩和していただけるのでしょうか。

A. 建ぺい率や容積率の緩和はありません。

Q. 用地買収の契約後、新しい建物を建てるために銀行から融資を受ける場合、融資に係る優遇措置はあるのでしょうか。

A. 融資に係る優遇措置はありません。

Q. 都市計画道路の事業地内にアパートを所有しておりますが、借家人への補償はあるのでしょうか。

A. 用地買収に当たり、借家人の退去が必要な場合、借家人に対しても補償をさせていただきます。

Q. 5,000万円の特別控除について、詳しく教えてくださいませんか。

A. 土地代金や補償金額といった、市から権利者様に支払われる金額に対して、5,000万円まで所得税が控除される措置となります。

Q. 経過年数に応じた減価を考慮すると資料に記載がありますが、詳しく教えてくださいませんか。

A. 建物の価値を経年劣化に応じて減価することです。建物の種類や経過年数によって、減価する割合を基準で定めております。

Q. 物価が上昇していますが、補償費には考慮されるのでしょうか。

A. 補償費を算出する際に、材料や労務単価については、毎年見直しをしております。

【その他】

Q. 都市計画道路外の事業範囲についても、都市計画法第 65 条と同様の制限がかかると資料に記載がありますが、具体的に教えてもらえませんか。

A. 都市計画道路外の事業範囲についても、道路区域に編入するため、道路法第 91 条第 1 項の制限がかかることとなりますが、この条文が都市計画法第 65 条と同様の効力の制限となります。

Q. 都市計画法第 65 条の制限が適用されるのは、いつまででしょうか。

A. 事業認可を取得している期間は、制限が適用され続けることとなります。

Q. 全体に向けた説明会は、今後も実施されるのでしょうか。

A. 現時点では、説明会を実施する予定はありませんが、今後の進捗状況を踏まえて、説明会開催の可否については、判断させていただきます。

Q. 道路の構造について、地域住民がさいたま市に意見を伝える機会はあるのでしょうか。

A. まずは、各土地の権利者様と境界の立会を実施させていただく際に、ご意見を伺えればと考えております。

———以上———