

# 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



令和7年5月10日（土）

さいたま市 建設局 土木部 道路計画課

1. 事業概要について \_\_\_\_\_ 3

2. 事業認可について \_\_\_\_\_ 9

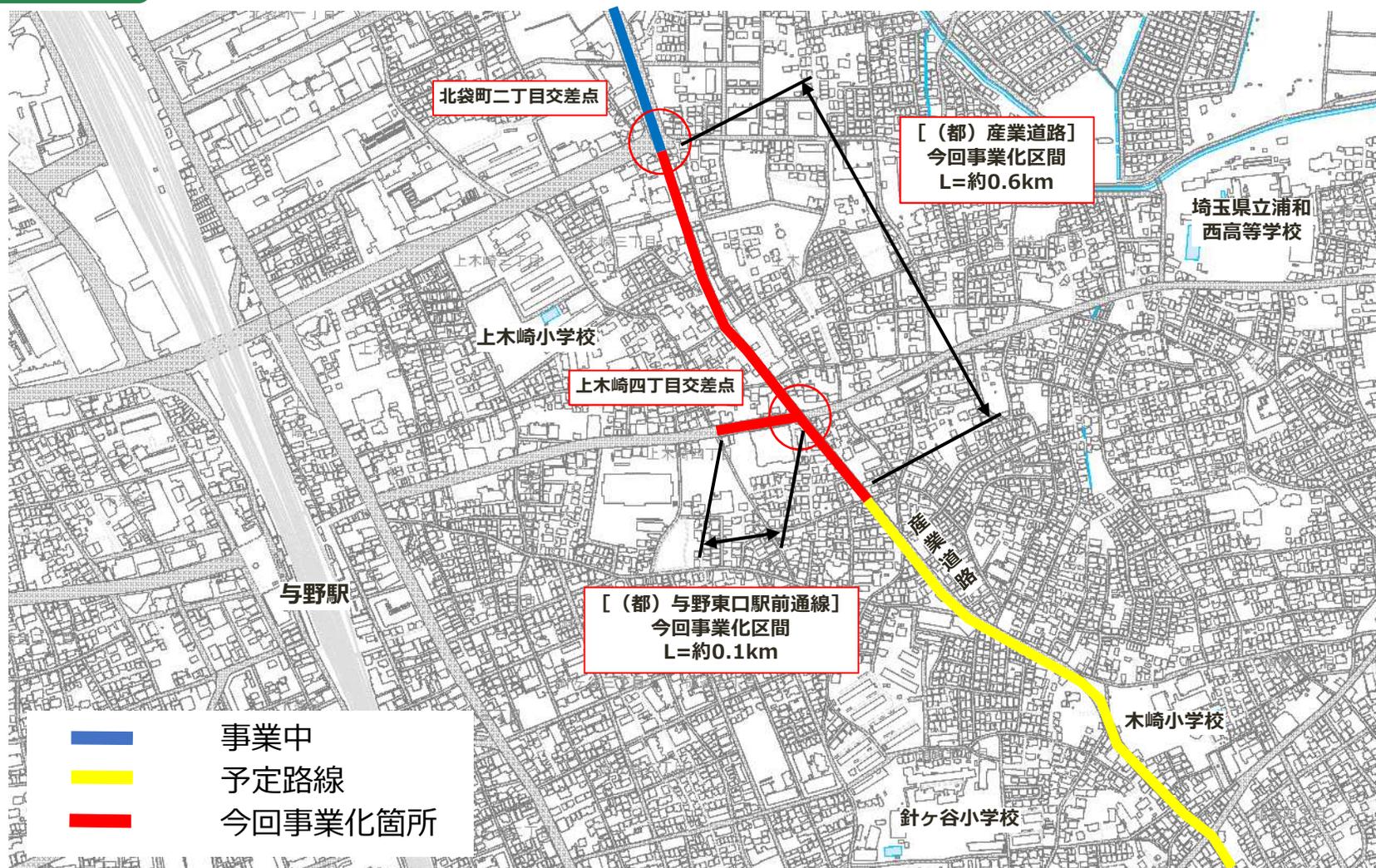
3. 用地補償について \_\_\_\_\_ 19

# 1. 事業概要について

---

# 1 事業概要について

## 位置図



■ 都市計画道路 産業道路として4車線化の計画（4車線ネットワークの一翼）

# 1 事業概要について

## 地域の現状

### 右折待ち車両による道路混雑



交差点部に向かう車両

写真: 上木崎四丁目交差点周辺現況

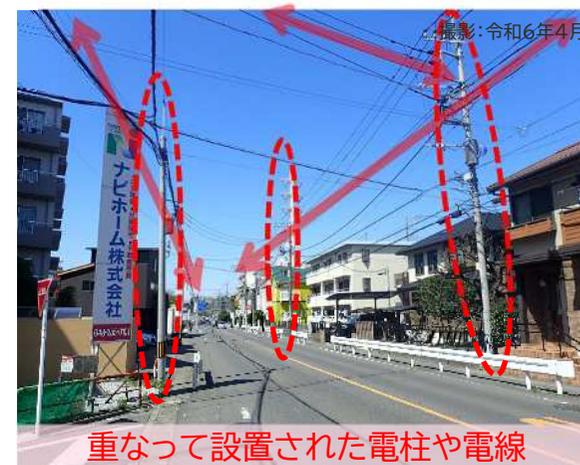
### 歩道整備が不十分で安全性に懸念



ガードレールに区切られた狭い歩道

写真: 上木崎四丁目交差点周辺現況

### 災害時の避難経路



重なって設置された電柱や電線

産業道路を整備することによって

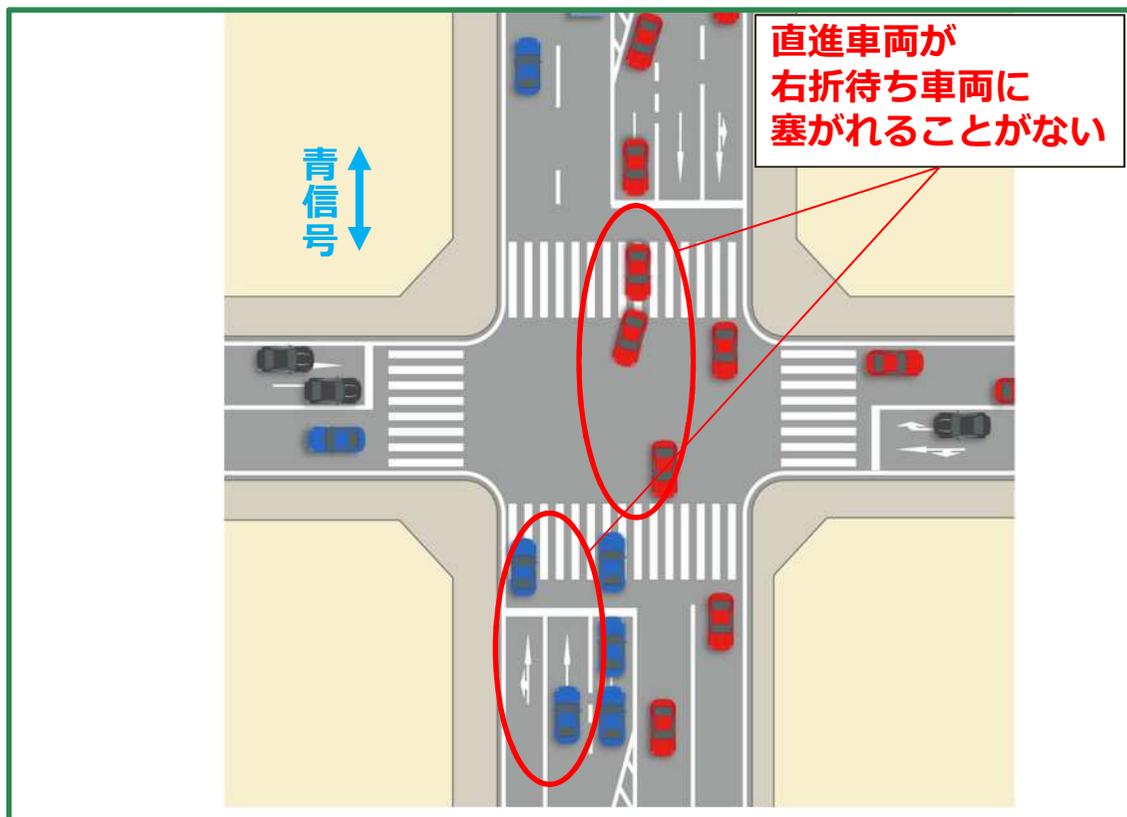
# 1 事業概要について

6

## 整備効果① 右折レーン設置により交通流動が円滑に

- ・ 交差点の各流入部に右折レーンが設置されることにより、右折待ち車両に直進車両の走行が妨げられなくなり、混雑の緩和が期待されます。
- ・ また、「上木崎公民館」バス停にバスベイを設置することにより、停車中のバスに走行が妨げられることもなくなります。

### 整備効果イメージ



### 整備済み区間の状況



撮影：令和元年12月

写真：三橋中央通線開通後



撮影：令和4年9月

写真：さいたま市桜区役所前バス停

# 1 事業概要について

## 整備効果② 自転車歩行者道の整備に伴う安全性の確保

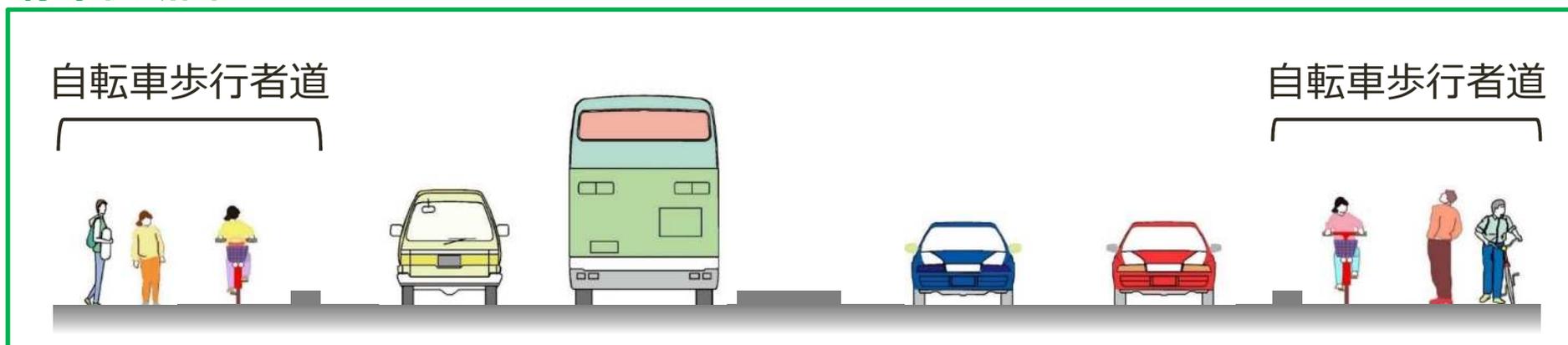
- 自転車通行空間や歩道を整備することで、歩行者、自転車利用者、車いす使用者の安全で快適かつ、円滑な通行が確保されます。
- また、周辺小中学校の通学路としても指定されていることから、生徒の通学時の安全性も向上します。

### 整備済み区間の状況（イメージ）

写真：田島大牧線（2工区）開通後



### 標準横断図



## 整備効果③ 4車線化の整備に伴い、災害に強い道路へ

- ・ 4車線化の整備をすることで、災害時の救命活動や物資輸送が可能となる安全な空間が確保されます。
- ・ 緊急輸送道路、避難場所へのアクセス道路の強靱化を図ります。
- ・ 無電柱化に伴い、都市の防災性向上、安全、円滑な通行空間の確保及び良好な景観形成を図ります。

### 4車線化のイメージ



※道場三室線パンフレットより転用

## 2. 事業認可について

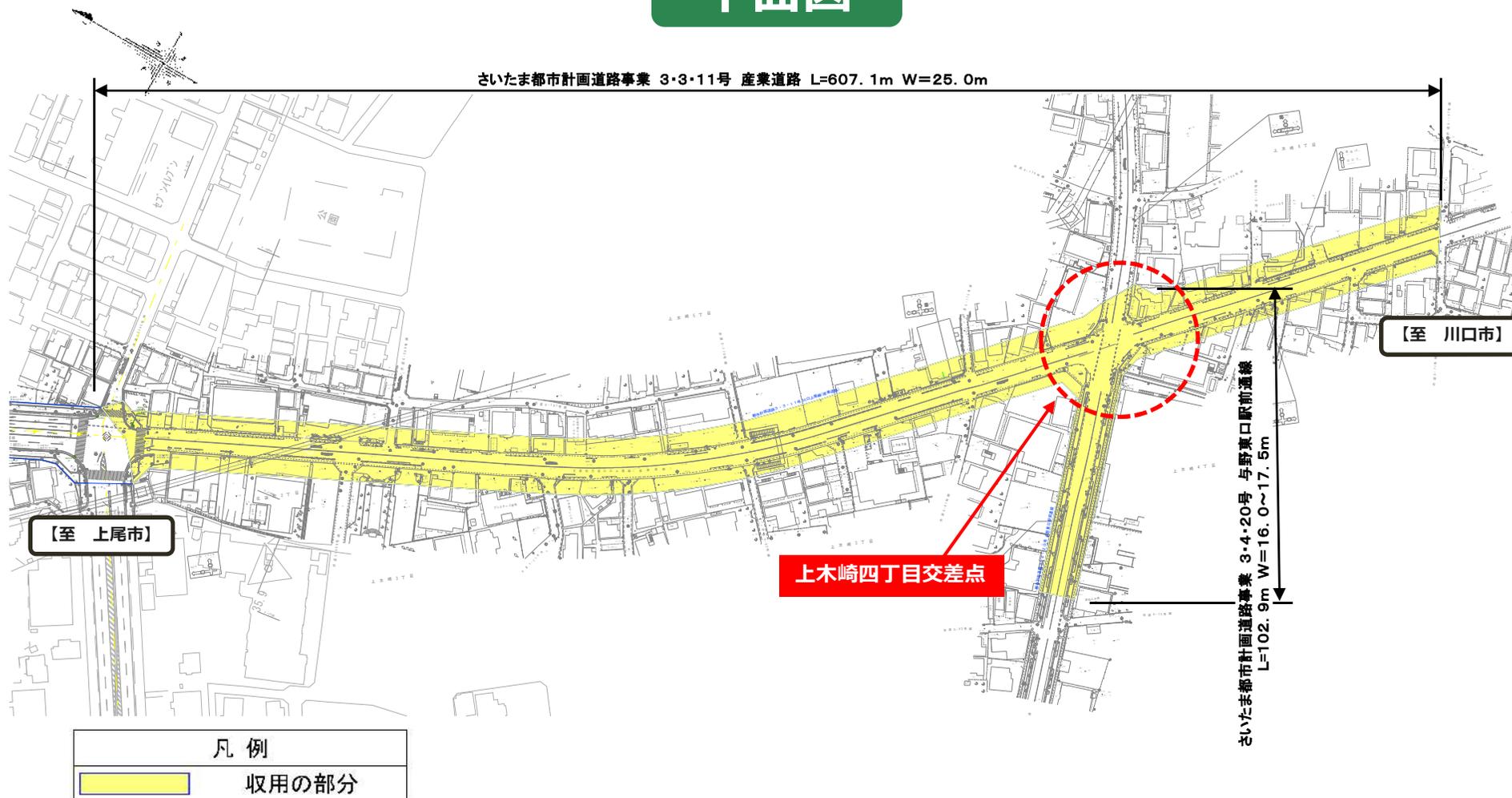
---

### 告示内容

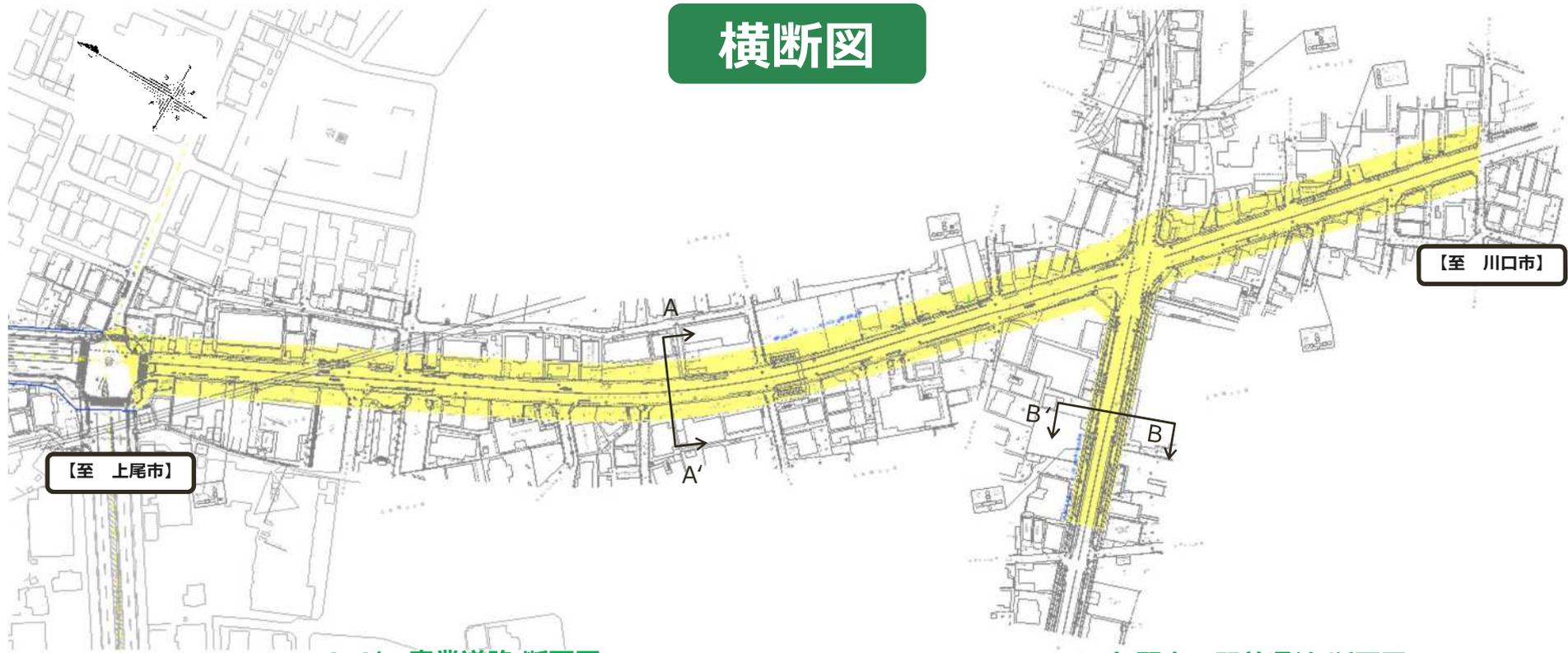
項目	内容
告示番号	埼玉県告示第260号
事業認可日	令和7年4月1日
施行者の名称	さいたま市
都市計画事業の種類及び名称	さいたま都市計画道路事業3・3・11号産業道路及び3・4・20号与野東口駅前通線
事業施行期間	令和7年4月1日から令和14年3月31日まで
事業地	(収用の部分) 埼玉県さいたま市浦和区上木崎三丁目、四丁目、五丁目及び六丁目、大宮区北袋町二丁目地内 (使用の部分) なし

※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。

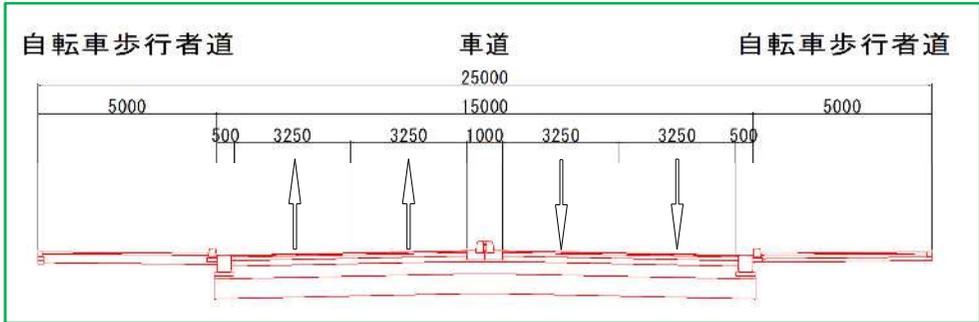
## 平面図



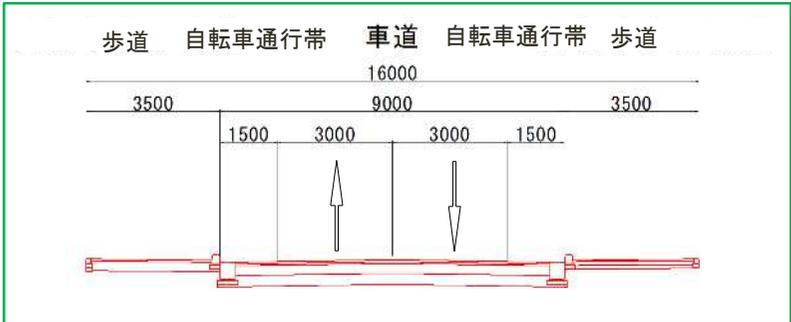
## 横断図



A-A' 産業道路 断面図



B-B' 与野東口駅前通線 断面図



## 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。

## 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。**

### 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。**

## 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3-3-11号産業道路及び3-4-20号与野東口駅前通線」について、令和7年4月1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260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、令和7年4月1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せんので、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、次の事情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  
埼玉県さいたま市浦和区上木崎三丁目、四丁目、五丁目及び六丁目、大宮区北袋町二丁目地内
- (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でご覧ください。

#### 2 土地価格の固定について

前記1の土地については、事業の発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になります。

#### 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保持し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、あらかじめさいたま市長の承認(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 裁判申請の請求について

裁判申請は、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判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 賠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賠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。この賠償金の支払請求は、裁判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、同埼玉県収用委員会にて行うことができます。

#### 9 パンフレットの配布について

賠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3-3-11号 産業道路及び3-4-20号 与野東口駅前通線」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ので、必要な方は、さいたま市建設局南部建設事務所用地課においてください。配布いたします。

#### 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 さいたま市  
(問い合わせ先)

#### 事業計画に関する場合

さいたま市建設局土木部道路計画課  
電話:048-829-1498  
FAX:048-829-1988

#### 工事に関する場合

さいたま市建設局南部建設事務所道路建設課  
電話:048-840-6212  
FAX:048-840-6265

#### 用地賠償に関する場合

さいたま市建設局南部建設事務所用地課  
電話:048-840-6218  
FAX:048-840-6265

さいたま市

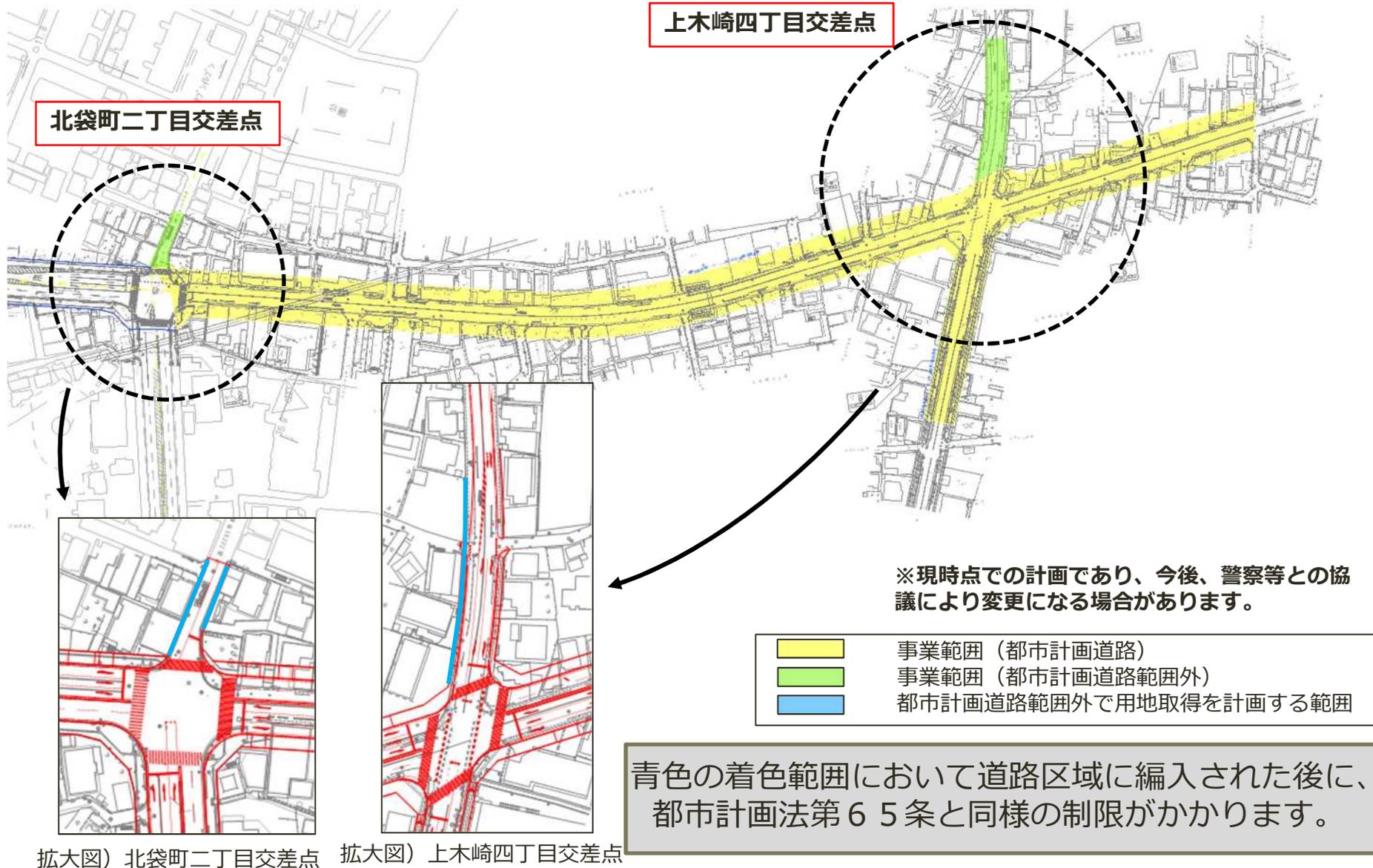
約1.0m

約1.5m

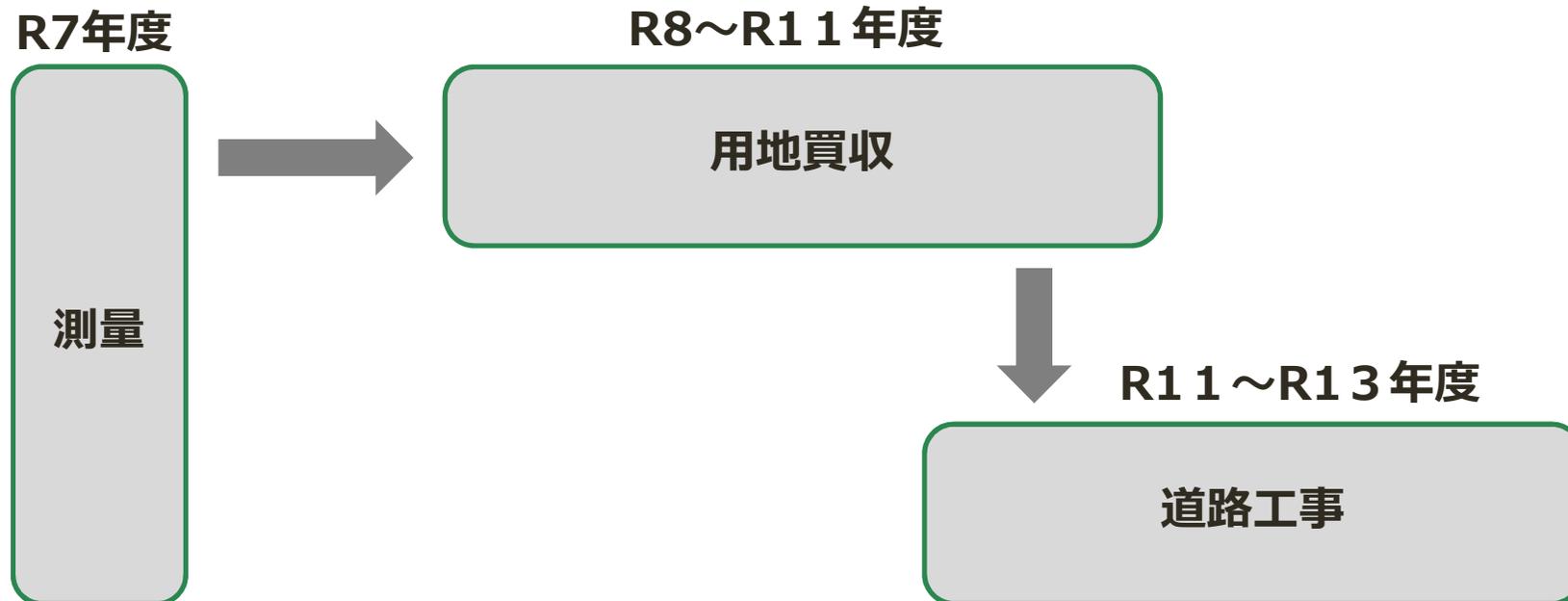
※上記看板を事業用地内に設置します。

## 2 事業認可について

### 建築等の制限（道路法第91条第1項）



### 今後のスケジュール



※境界が確定した箇所については、  
用地幅杭を設置させていただきます。  
(令和7年6月～8月頃予定)

※事業が順調に進捗した場合のスケジュールです。

※境界が確定した後に、用地買収に向けた作業に進みます。

## 3. 用地補償について

---

# 3 用地補償について

## 用地補償の流れ

1. 用地測量



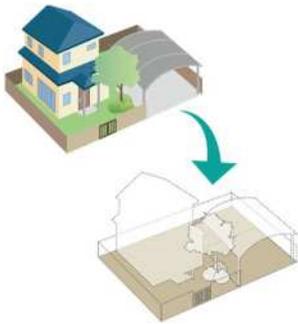
2. 物件調査



3. 面積・数量等の確認



6. 補償金額の支払い  
と土地の引き渡し



5. 補償説明・契約



4. 補償金額の算定



## 物件調査

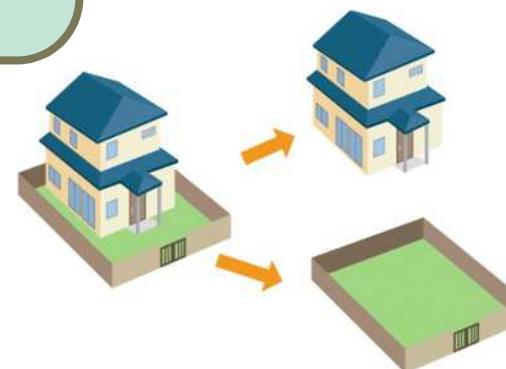
### 物件等に関する調査

#### 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



## 物件調査

### 物件等に関する調査

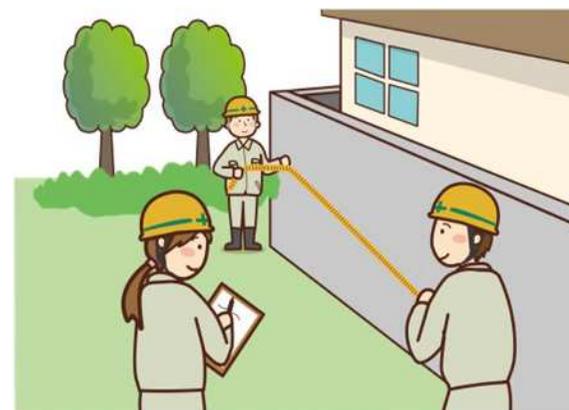
#### 工作物の調査

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。



## 物件調査

### 物件等に関する調査

立竹木の調査

動産の調査

居住者等に関する調査

営業等に関する調査

#### 面積・数量等の確認

土地の面積、物件の数量等に関し、用地測量及び物件調査に基づく結果について説明を行い、誤りがないかの確認をしていただきます。



## 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、補償金額は経過年数や経済動向に合わせて変動します。

$$\text{補償金額} = \text{土地代金} + \text{補償金}$$



## 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。



## 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、移転先と移転工法（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。

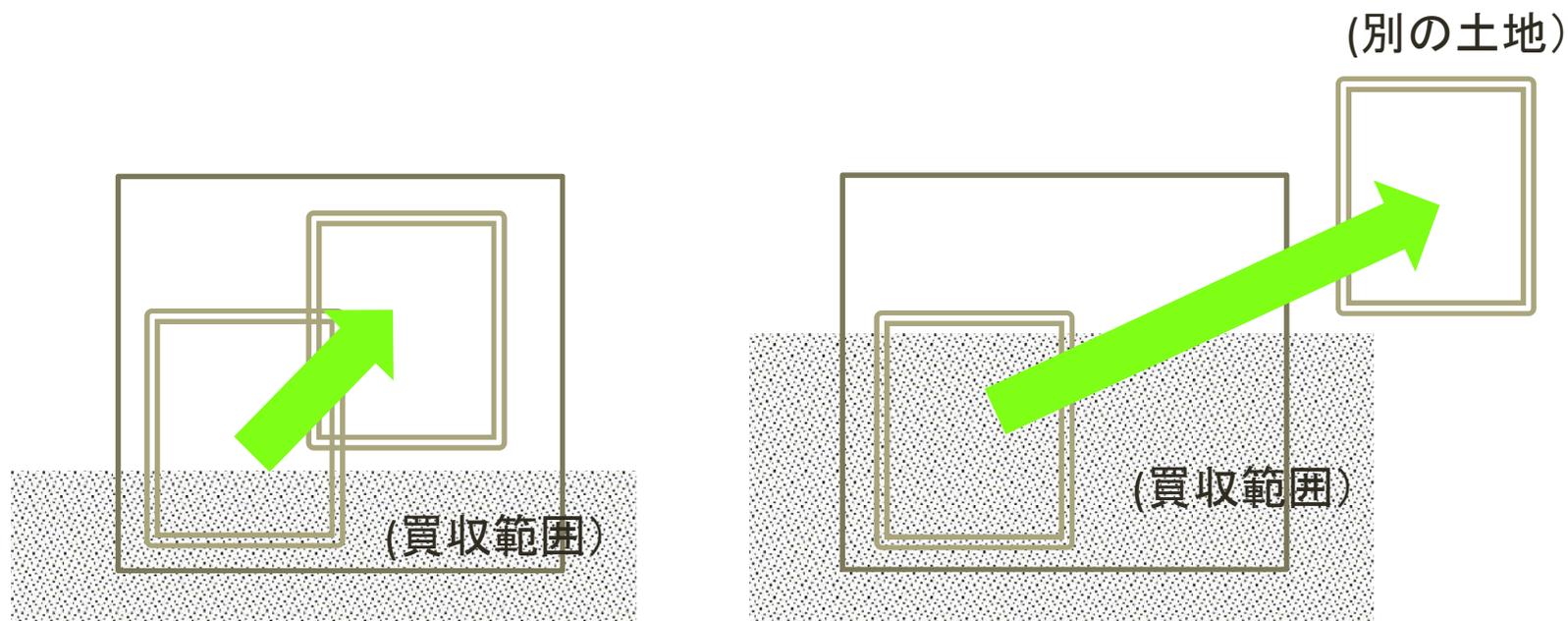


## 補償金額の算定

一般的な物件に対する補償の考え方

### 建物の移転先について

- **構内移転**：買収後の土地に十分な残地が残る
- **構外移転**：買収後の土地に十分な残地が残らない



## 補償金額の算定

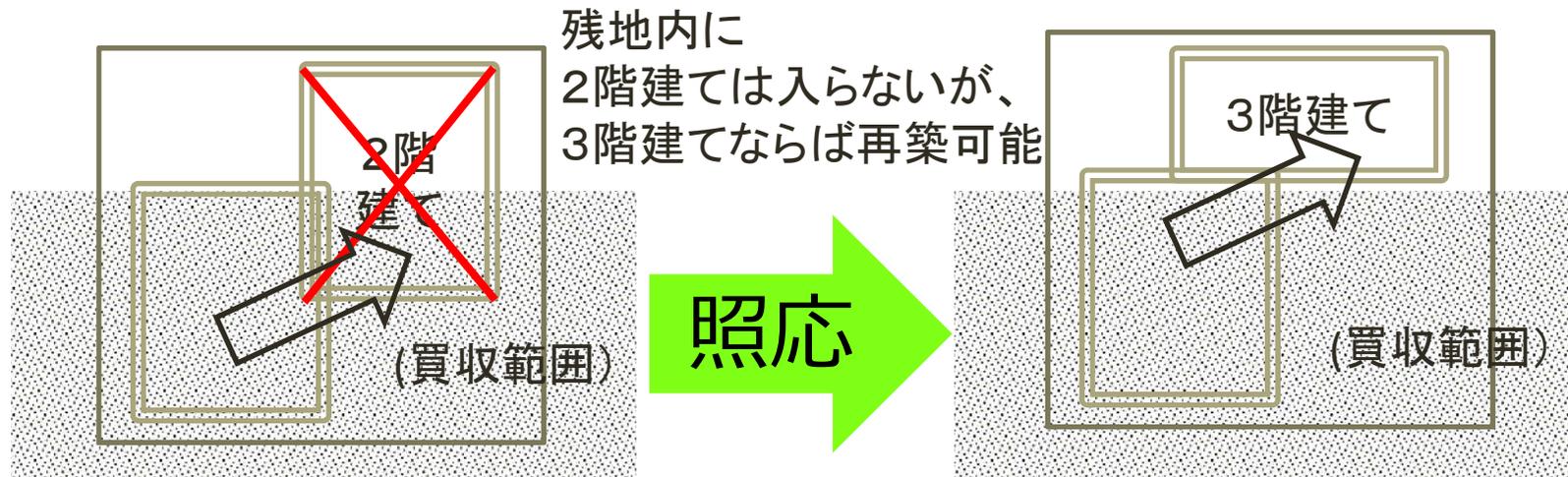
一般的な物件に対する補償の考え方

### 再築工法（同種同等／照応）

同種同等：全く同じ建物を建て直すもの。

照応：間取りや階数等を変更し同規模の建物を建て直すもの。

【建物移転料＝建物現在価額＋解体費など】



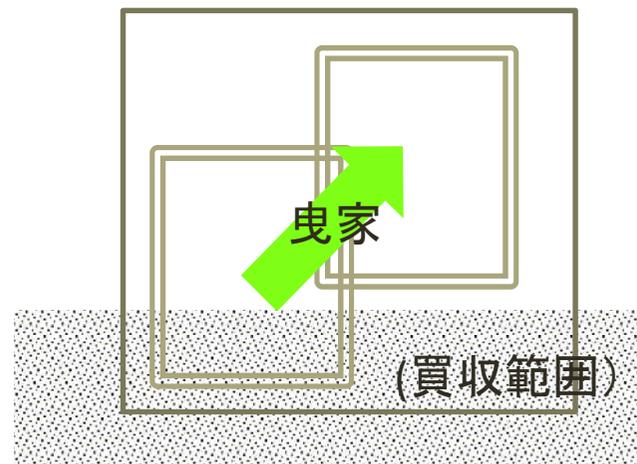
## 補償金額の算定

一般的な物件に対する補償の考え方

### 曳家工法

建物を取り壊すことなく、レールに乗せる等の手段でそのまま残地に移動させる工法。

【建物移転料 = 曳家工事費 + 補修工事費など】



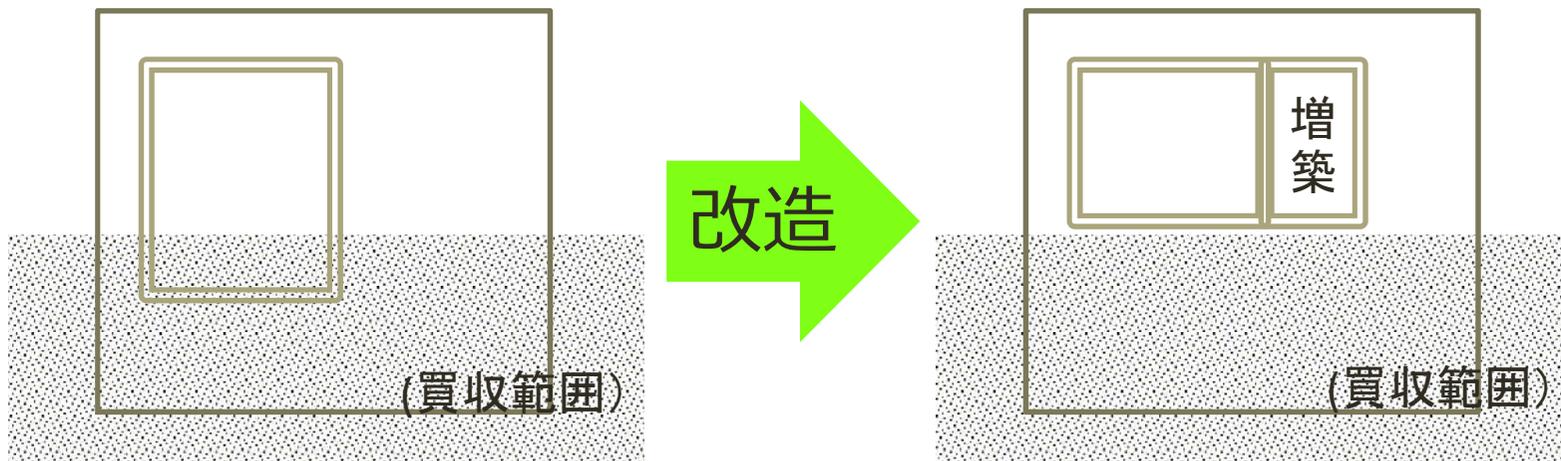
## 補償金額の算定

一般的な物件に対する補償の考え方

### 改造工法

建物の支障部分を切り取り、残存部分の改築・増築を行うことで機能を回復する工法。

【建物移転料 = 切取工事費 + 切取面補修費 + 残存部の改造費など】



## 補償金額の算定

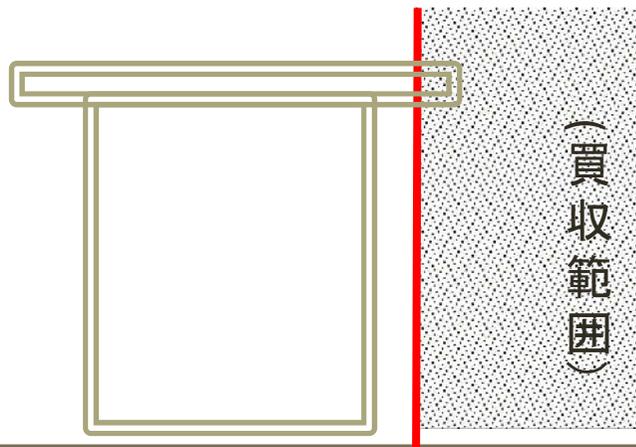
一般的な物件に対する補償の考え方

### 除却工法

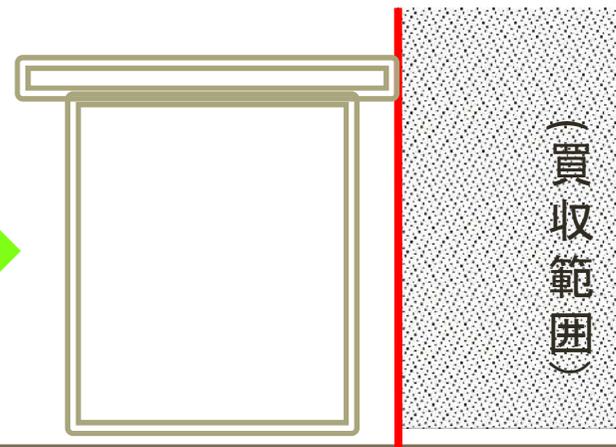
建物の軒先等、切り取っても機能が損なわれない部分のみが支障となる場合等に、支障部分を切り取る工法。

【建物移転料 = 切取部分の現在価額 + 切取工事費 + 補修工事費など】

(立面図)



(立面図)



## 補償金額の算定

### 一般的な物件に対する補償の考え方

#### 移転工法の決定

移転工法は、物件調査時に

- ・ 有形的検討（物理的・技術的に可能か）
- ・ 機能的検討（従前の建物の機能を確保できるか）
- ・ 法制的検討（公法上の規制・制約に抵触しないか）
- ・ 経済的検討（最も経済的な工法はどれか）

の4つの観点から認定されます（市や地権者様の意向は反映されません）。

認定される移転工法をもとに、必要となる費用の補償金を基準に基づき算出し、お支払いします。

認定された通りの移転工事を行わなければいけないというものではありません。

## 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。



## 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

移転雑費

動産移転料

借家人補償

仮住居補償

営業補償

## 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は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。

### 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。

※補償金額は、撤去・解体費も含めて算定しています。

### 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。

### 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、主に譲渡所得となり、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年以内に代替りの資産を取得した場合に限り適用されます。

# 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年目												2年目											
	4月	5月	6月	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	1月	2月	3月
補償金額算定 (物件調査を含む)	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■													
概算額提示										■	■	■	■											
見積徴取(任意)						■	■	■	■	■	■	■	■											
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】

地権者様	■
さいたま市	■
地権者様&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。

## ◆事業計画について

さいたま市 建設局 土木部 道路計画課

TEL:048-829-1498 FAX:048-829-1988

Mail:doro-keikaku@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 道路建設課

TEL:048-840-6212 FAX:048-840-6265

Mail:nanbu-doro-kensetsu@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:048-840-6218 FAX:048-840-6265

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

ご清聴ありがとうございました

