

都市計画道路 元町三室線（三室工区）

事業認可取得に伴う説明会



令和7年11月15日（土）

さいたま市 建設局 土木部 道路計画課

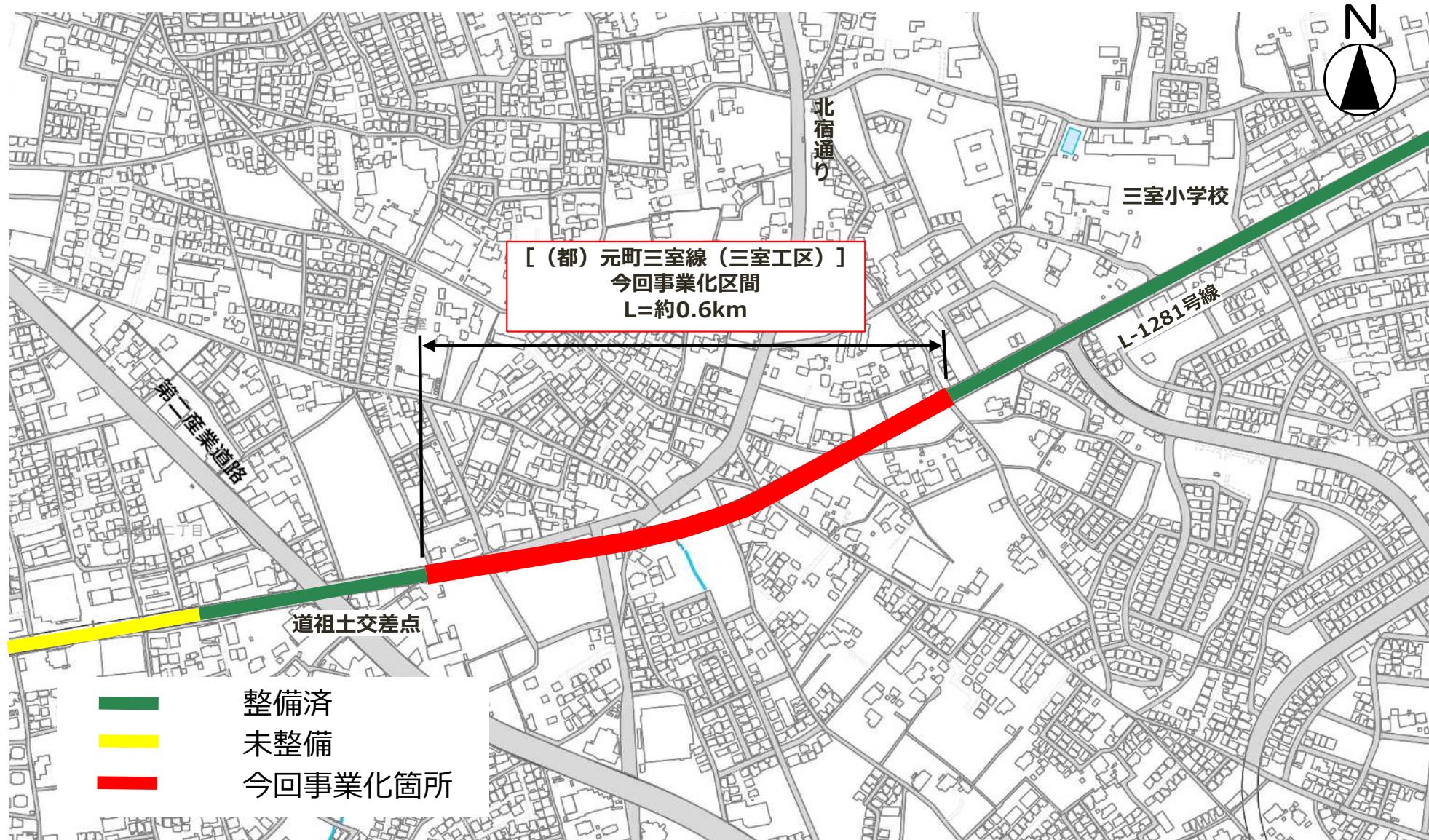
本日の説明事項

2

- 1. 事業概要について _____ 3
- 2. 事業認可について _____ 10
- 3. 用地補償について _____ 20

1. 事業概要について

位置図



■ 都市計画道路 元町三室線の2車線道路として整備

地域の現状

ミッシングリンクが未整備



狭い道を走行する車両

写真：市道L-1112号線現況

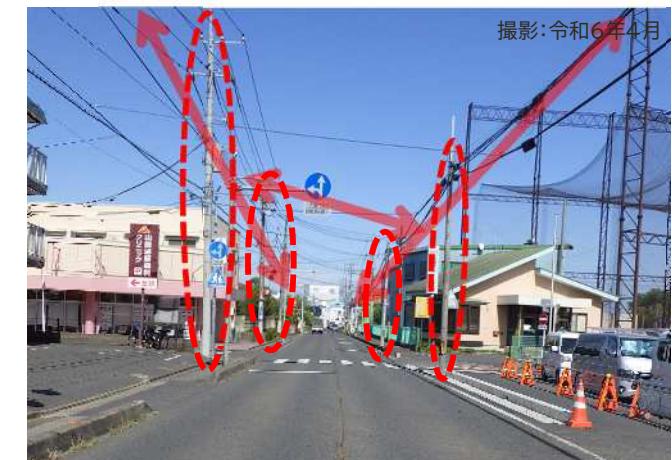
歩道整備が不十分で安全性に懸念



歩道が整備されていない道路

写真：北宿通り現況

災害時の避難経路



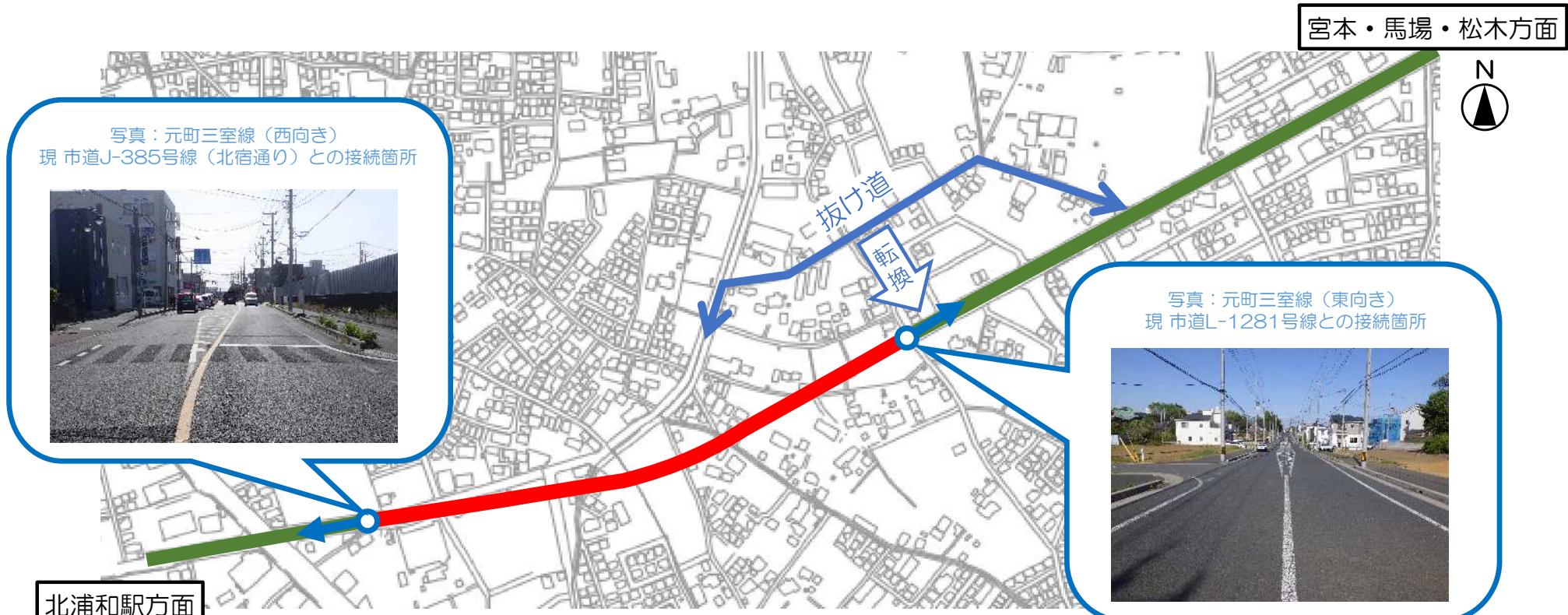
重なって設置された電柱や電線

写真：北宿通り現況

元町三室線を整備することによって

整備効果① 東西におけるアクセス性の向上

- ミッシングリンク（歯抜け区間）を整備することによって、東西におけるアクセス性の向上が期待されます。
- 抜け道として利用されていた三室公民館や三室保育園前の生活道路から交通の流れが（都）元町三室線に転換し、生活道路における安全性の向上が期待されます。



※撮影:令和6年4月
※地理院地図 淡白地図を加工

整備効果② 歩道および自転車通行帯の整備に伴う安全性の確保

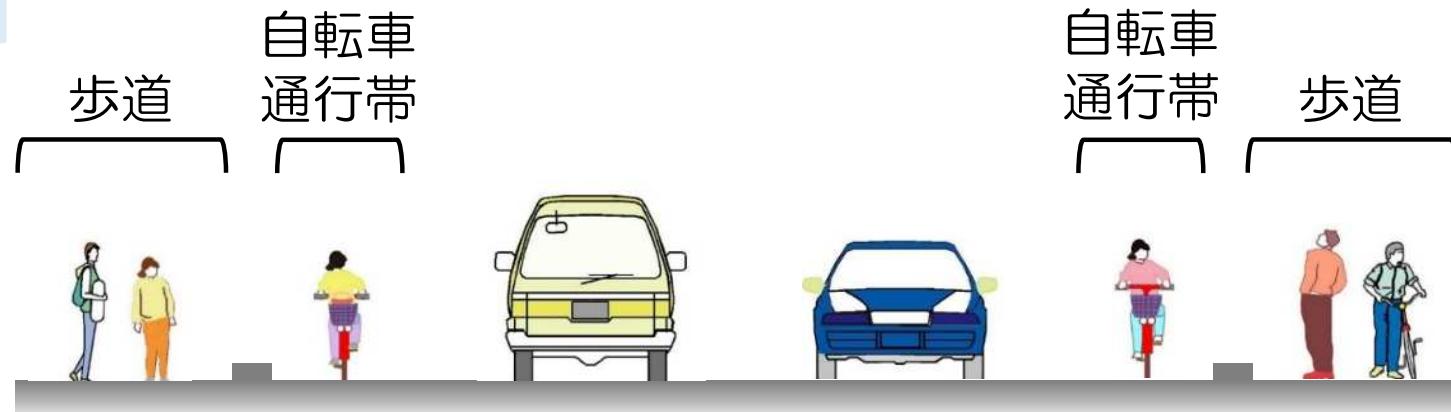
整備済み区間の状況（イメージ）

- 歩道と自転車通行帯が整備されることで、自動車と分離され、安全、安心な通行空間を確保することができます。



法定外表示により、自転車の走行位置等を明示

標準横断図



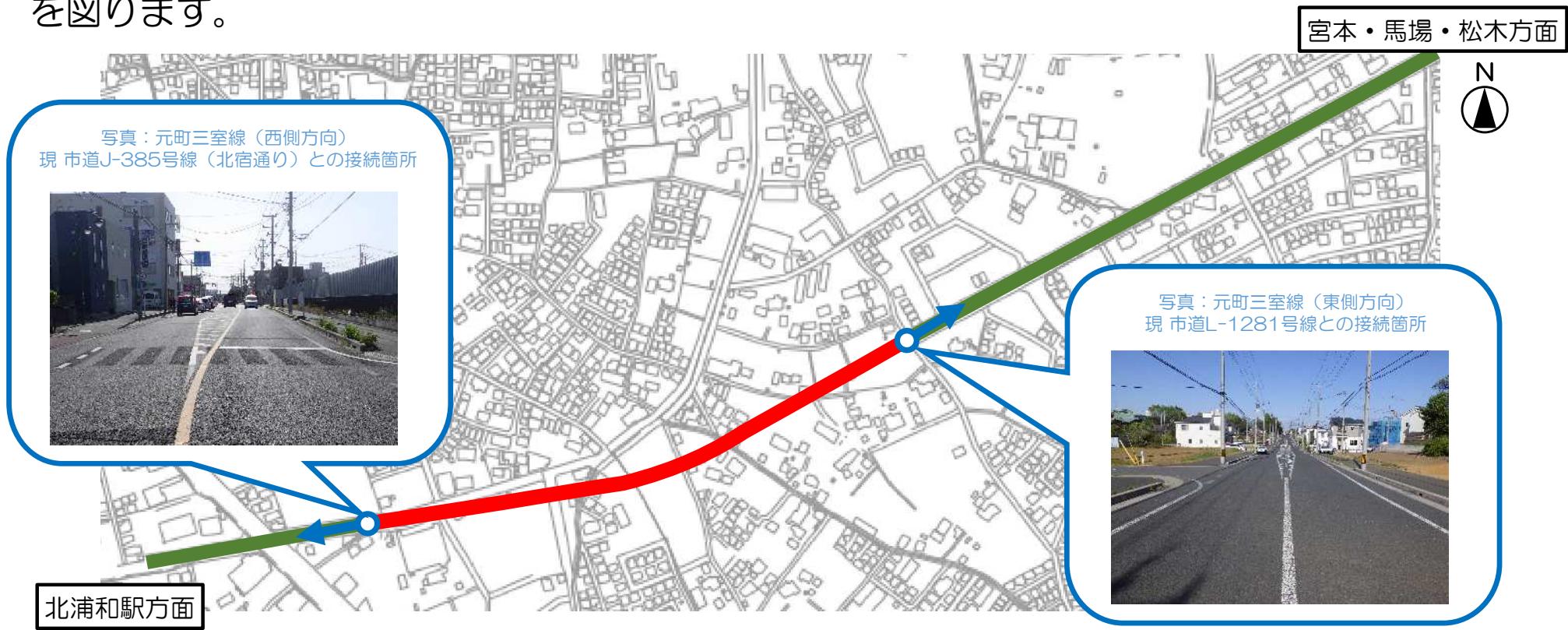
整備効果③ 交差点改良による混雑緩和

- ・交差点部に右折レーンを設けることで、右折待ちの車両による混雑を防ぎます。
- ・また、適切な信号制御により、交通の安全性と流動性を確保します。



整備効果④ 災害に強い道路へ

- ミッシングリンク（歯抜け区間）の整備によって、災害時の救命活動や物資輸送の円滑化・効率化が図れます。
- 緊急輸送道路、避難場所へのアクセス道路の強靭化を図ります。
- 無電柱化に伴い、都市の防災性の向上、安全、円滑な通行空間の確保および良好な計画形成を図ります。



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773号
事業認可日	令和7年10月17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・19号元町三室線
事業施行期間	令和7年10月17日から令和14年3月31日まで
事業地	(収用の部分) 埼玉県さいたま市緑区大字三室及び大字中尾地内 (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



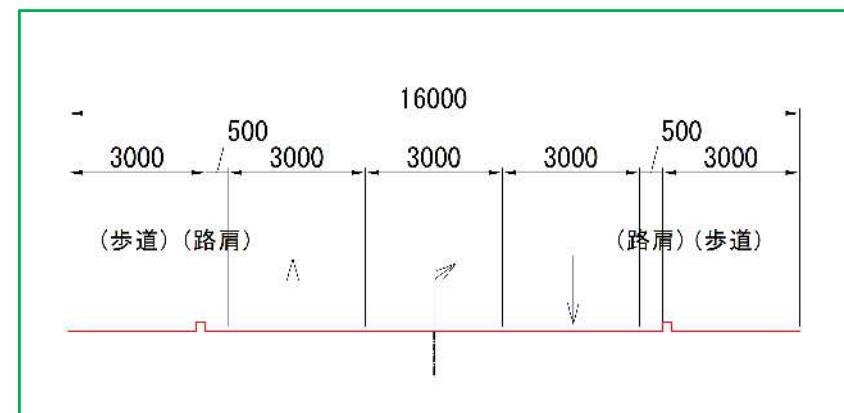
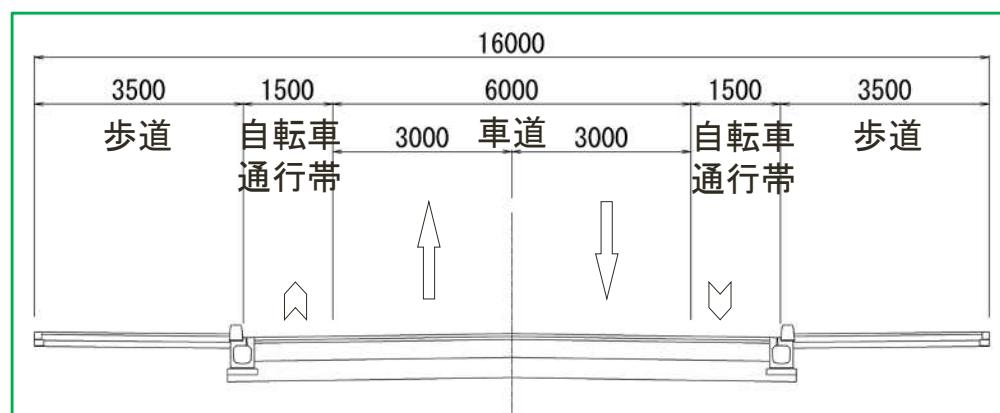
凡 例
収用の部分

横断図



A-A' 元町三室線 一般部

B-B' 元町三室線 交差点部



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

起業者（さいたま市）が進めている「さいたま市計画道路事業3・4・19号元町三室線」について、令和7年10月17日埼玉県告示第773号に基づき事業を実施することになりましたので、都市計画法及び土地収用法の規定により下記のとおりお知らせします。

記

1 事業地

(1) 収用の部分
埼玉県さいたま市緑区大字三室及び大字中尾地内

(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 又はさいたま市建設局南部建設事務所道路建設課でご覧ください。

2 建築等の制限について（都市計画法第65条）
令和7年10月17日以降、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、移動の容易でない物件の設置や堆積を行おうとする場合は、さいたま市長の許可が必要となります。

3 土地建物の売買の制限について（都市計画法第67条）
土地建物等を有償で譲渡する場合には、事前に買い主や予定金額等を起業者に届け出で下さい。また、その届け出後30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。

4 土地所有者及び関係人が受け取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、建物等の所有者などは移転に必要な補償金を、補償基準に基づきそれぞれ受け取ることができます。

5 土地価格の固定について
事業地の土地価格は、令和7年10月17日から固定されることになりました。ただし、事業施行期間中は、一年ごとに土地価格が見直されます。

6 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有している関係人は、自分が権利を有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、明渡裁決の申立てを行うことができます。

7 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建設局南部建設事務所用地課にお問い合わせください。

8 問い合わせ先

《事業計画に関すること》	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
《工事に関すること》	さいたま市建設局南部建設事務所道路建設課 電話：048-840-6211 FAX：048-840-6265
《用地補償に関すること》	さいたま市建設局南部建設事務所用地課 電話：048-840-6217 FAX：048-840-6265

さいたま市計画道路事業3・4・19号 元町三室線 L=577.4m W=16.0m



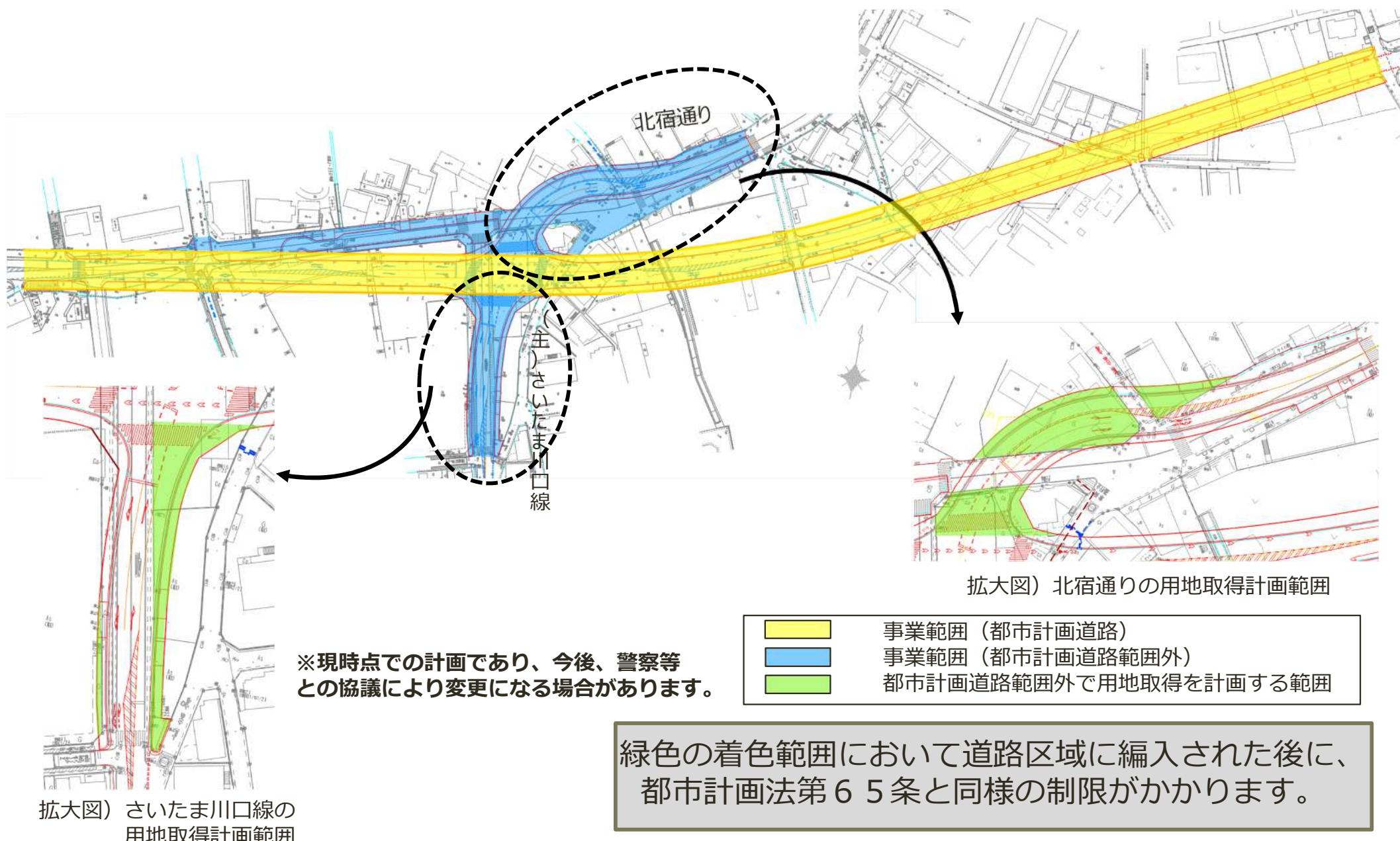
約1.5m

※上記看板を事業用地内に設置します。

約1.0m



建築等の制限（道路法第91条第1項）



拡大図) さいたま川口線の用地取得計画範囲

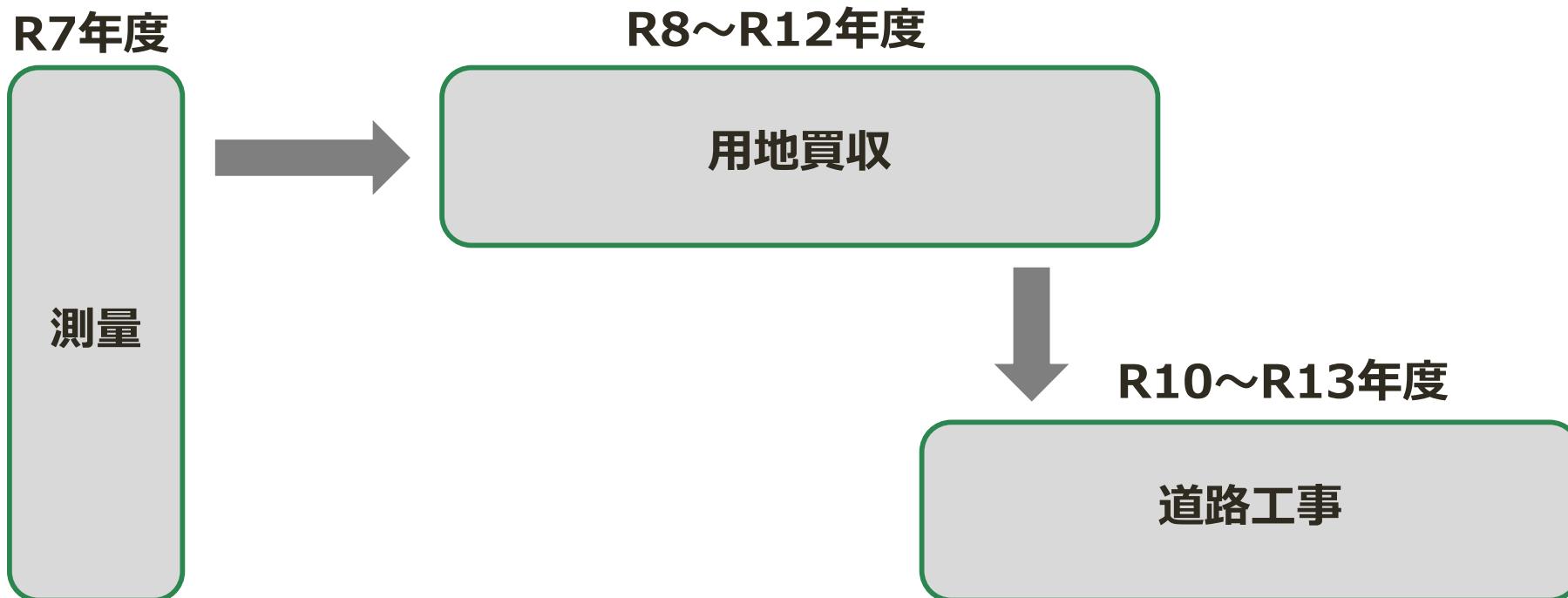
※現時点での計画であり、今後、警察等との協議により変更になる場合があります。

拡大図) 北宿通りの用地取得計画範囲

- 事業範囲 (都市計画道路)
- 事業範囲 (都市計画道路範囲外)
- 都市計画道路範囲外で用地取得を計画する範囲

緑色の着色範囲において道路区域に編入された後に、
都市計画法第65条と同様の制限がかかります。

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12月までに境界立会予定)

※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

21

用地補償の流れ

1. 用地測量



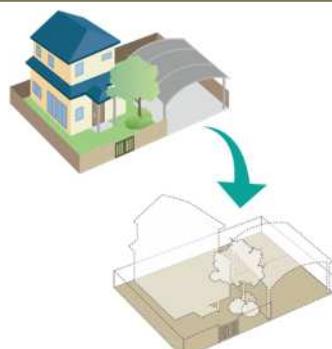
2. 物件調査



3. 面積・数量等の確認



4. 補償金額の算定 と土地の引き渡し



5. 補償説明・契約



6. 補償金額の支払い

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。

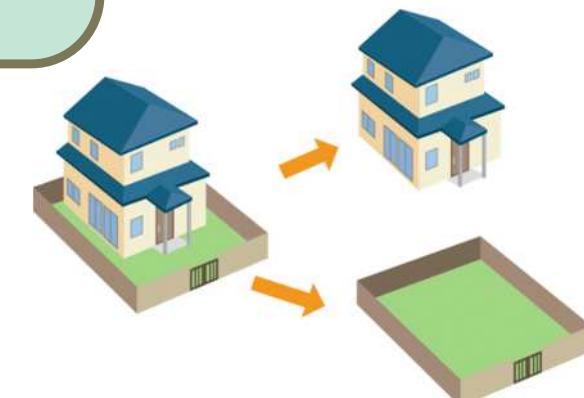
〈建物として調査する設備〉

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、污水ますなど

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

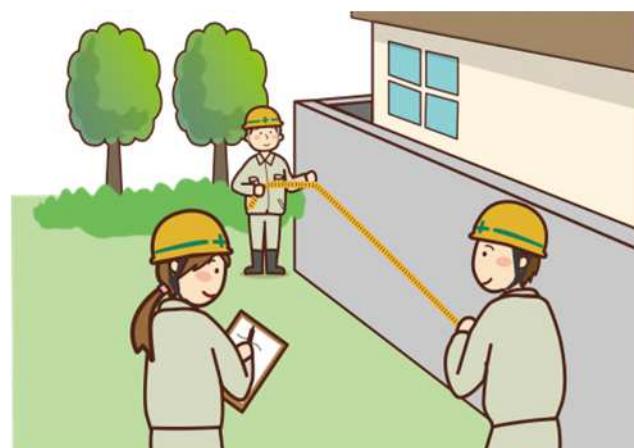
工作物の調査

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。



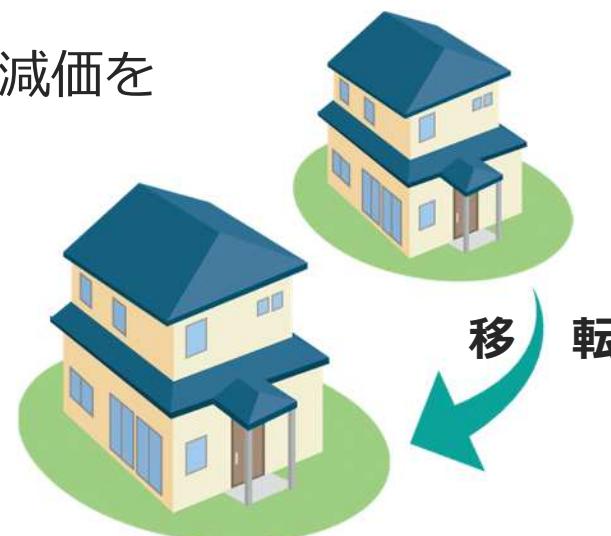
補償金額の算定

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。

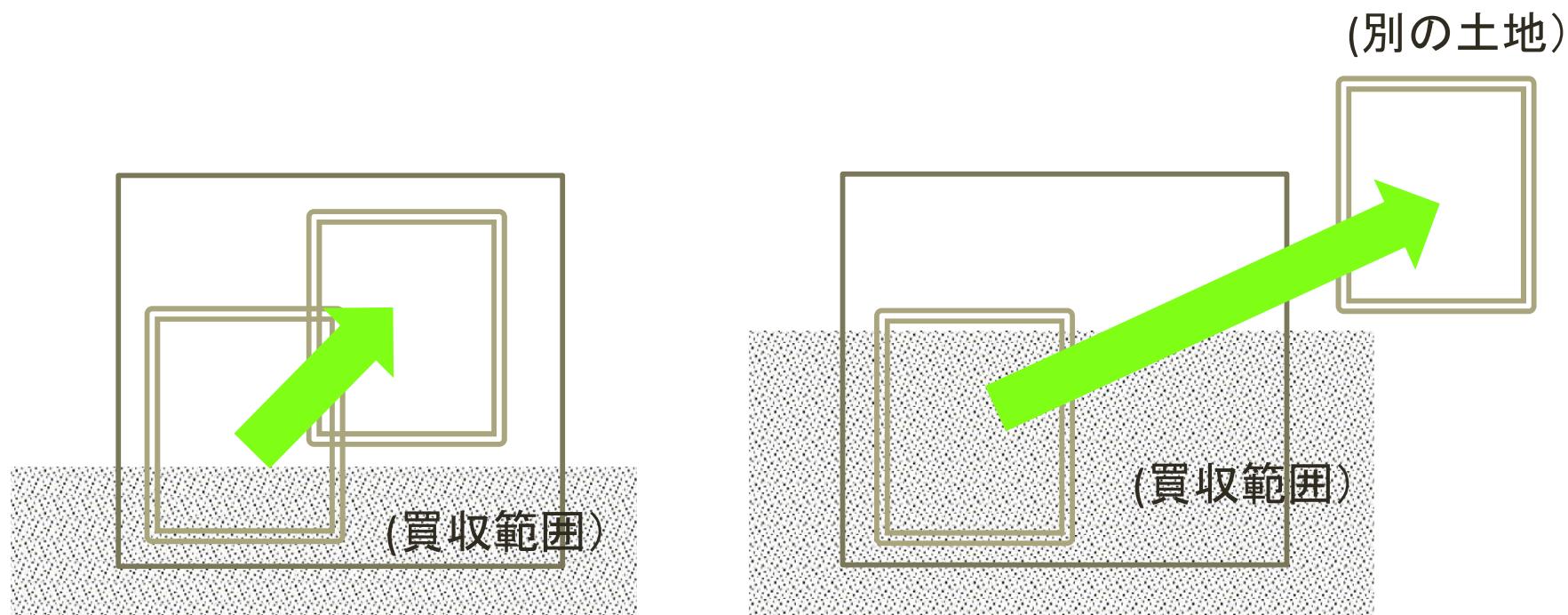


補償金額の算定

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

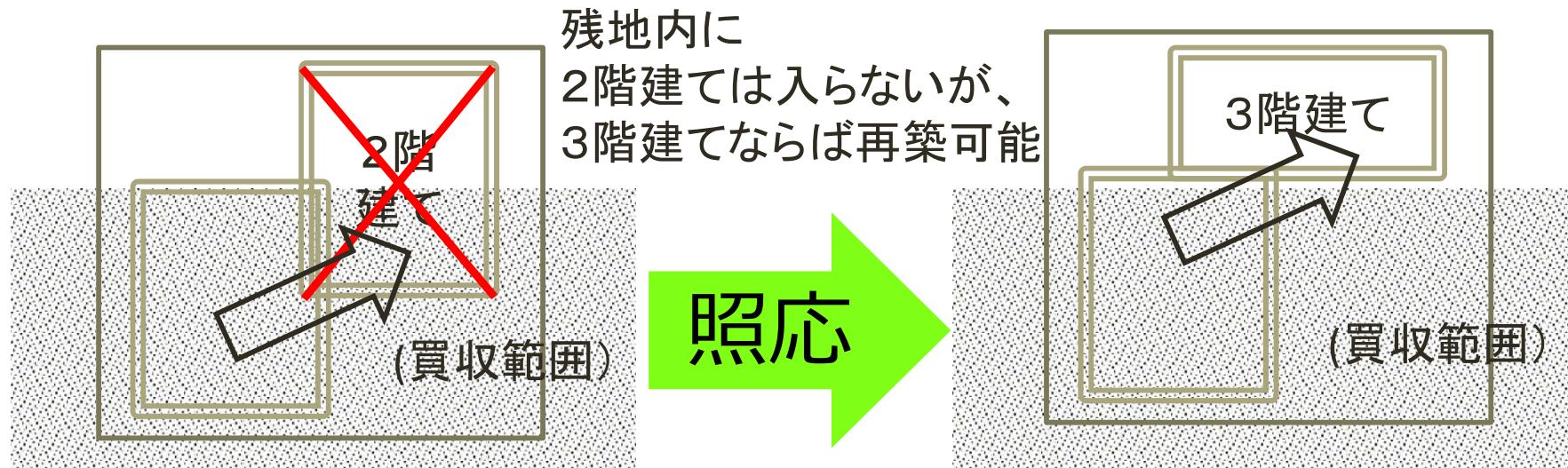
一般的な物件に対する補償の考え方

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】



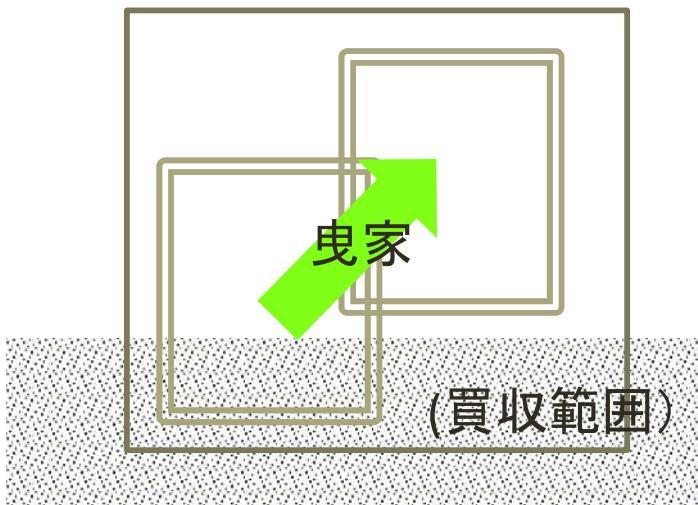
補償金額の算定

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】



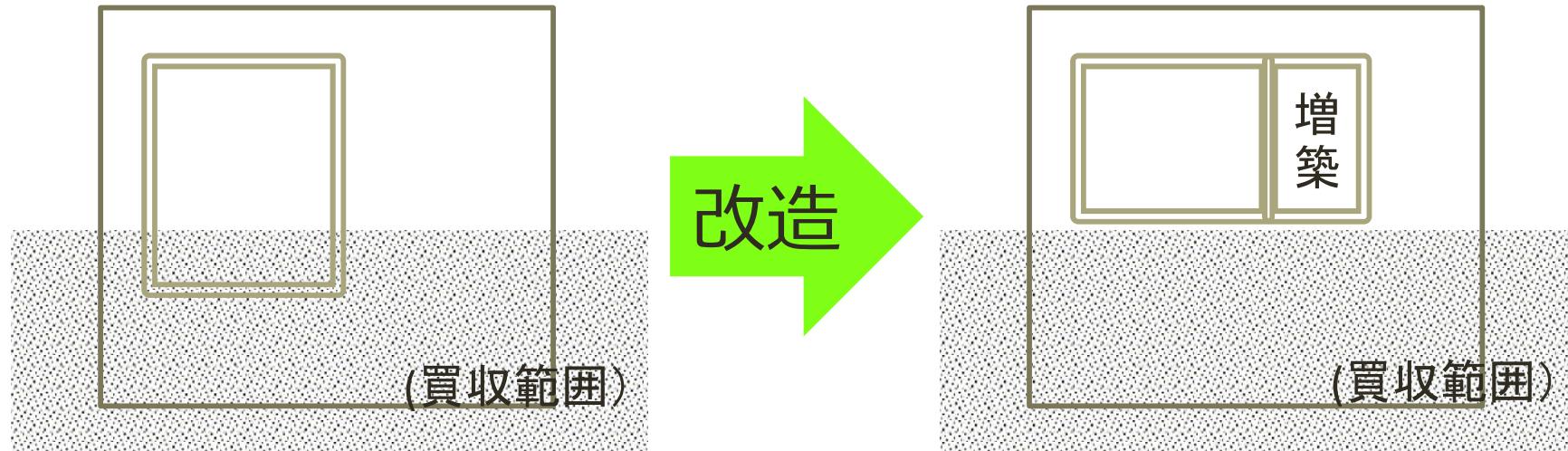
補償金額の算定

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 + 残存部の改築費など】



補償金額の算定

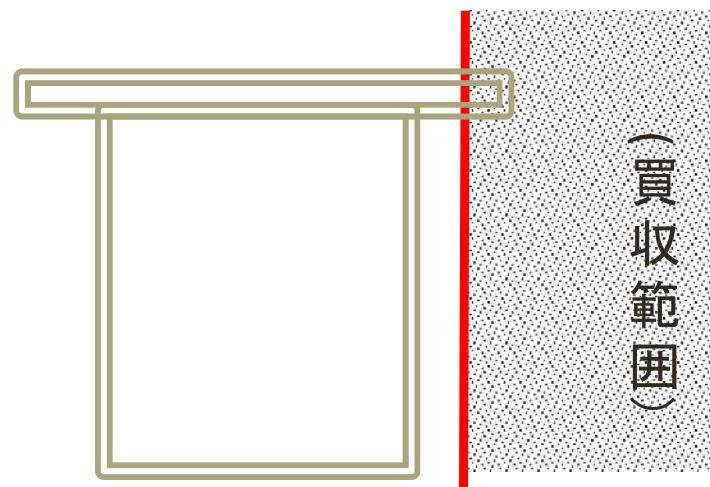
一般的な物件に対する補償の考え方

除却工法

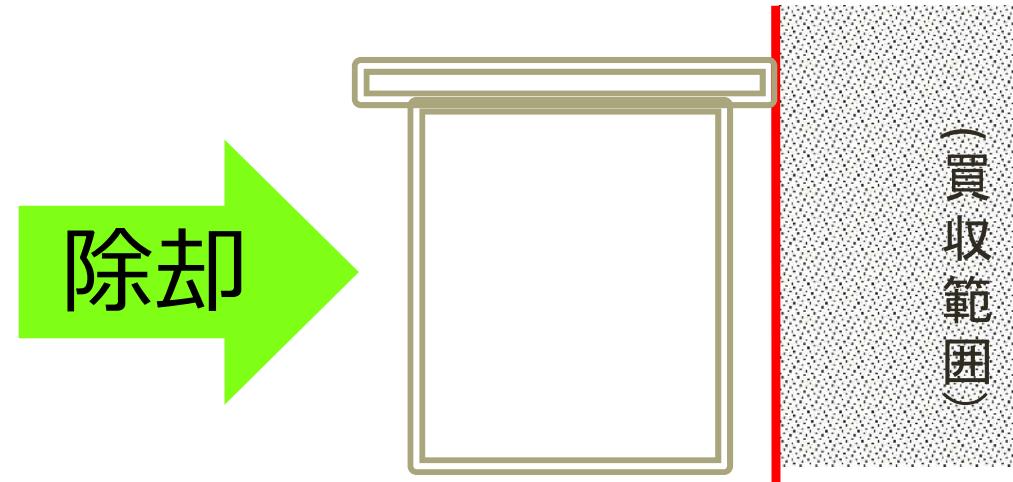
建物の軒先等、切り取っても機能が損なわれない部分のみが支障となる場合等に、支障部分を切り取る工法。

【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。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

移転雜費

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出来ます。

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年以内に代わりの資産を取得した場合に限り適用されます。

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:048-840-6211 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:048-840-6217 FAX:048-840-6265

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

ご清聴ありがとうございました

