

都市計画道路指扇中央通線及び文化センター通り整備事業
事業認可に伴う説明会 議事概要

1. 開催の概要

開催日時	会場	ご出席者数
令和2年度8月28日(金) 午後7時から	西部文化センター 3階 第一・第二集会室	23名
令和2年度8月30日(日) 午前10時から		13名
令和2年度8月30日(日) 午後1時から		8名

2. 配布資料

「次第」

「説明会資料」

「用地補償のあらましパンフレット」

3. 次第

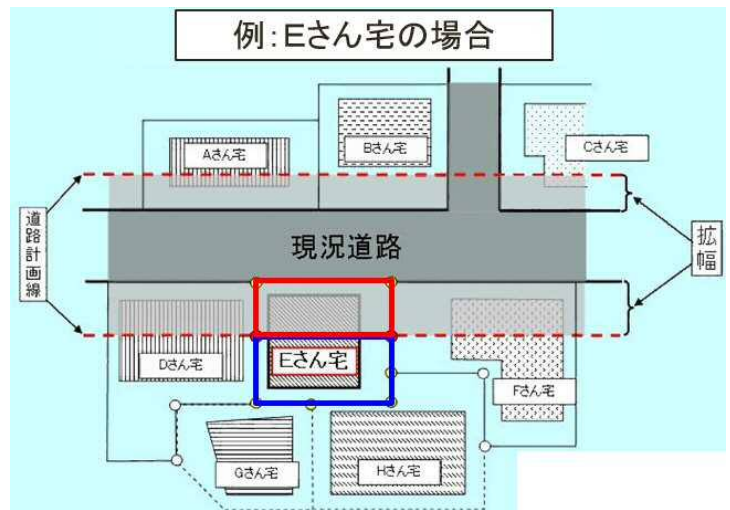
- 1 開会
- 2 あいさつ
- 3 職員紹介
- 4 説明
 - (1) 事業概要について
 - (2) 今後の予定について
 - (3) 都市計画事業認可に伴う法的制限について
 - (4) 用地補償について
- 5 質疑応答
- 6 閉会

4. 議事概要（質疑応答）

(1) 買収されたあとの残った土地（以下、「残地」といいます）も買収してほしい。

⇒市としては、道路用地だけを買収させていただきます。この図面では、赤枠の部分が道路用地です。

そこで、残った土地、青枠の土地については、面積が減少したり、不整形になったことにより、価値が減少したとなる場合には、その減少分を残地補償として、金銭でお支払いします。



(2) 残地の使い道に困る。どんな使い方をしている事例があるか。

⇒市としては、残地は皆様の土地でございますので、都市計画などの制限に適合していれば、使い道は自由です。さいたま市の他の道路事業において、以下のような利活用の事例がありますので、参考にご紹介します。

- (例 1) お隣の方に売却（右上の図では、Dさん宅へ）
- (例 2) 奥のかたに売却（右上の図では、Hさん宅へ）
- (例 3) 隣接はしていない、ご近所のかたに売却（駐車場用地などとして活用）
- (例 4) 売却せず、看板用地や駐車場用地にして、資産活用

(3) 土地代金・補償金に対する税の優遇措置について、「買収の申し出から6ヶ月以内」ということはどういうことか。申し出の日とは何を指すのか。

⇒買収申し出の日は、建物調査に伴う概算額の提示の後に、補償説明や物件調書の確認を経て、正式な金額をご提示する日になります。また、これは契約まで6ヶ月以内であり、引き渡しまでではありません。市としては、6ヶ月以内に契約が成立し、税の特例が受けられるよう、進めて参りたいと考えておりますので、ご協力をお願いします。

(4) 残地については、面積減少や不整形化により、価値が下がった分は金銭で補償するとの説明だったが、この価値が下がったというのは、どのように認定するのか。

⇒買収する土地と同じく、不動産鑑定士に依頼するなどして個別に評価し、決定します。

(5)土地代や補償額は、時期により変わるのか。

⇒土地代は、毎年見直しますので、土地相場に応じて上下があります。補償費も同様に毎年見直しますが、建物の経過年数が増えるので、考え方としては下がる傾向にあります。

(6) 工作物の新設などに制限があるという説明だったが、家の設備が壊れたらどうするのか。

⇒日常生活に支障のある修理は行って頂いて大丈夫です。物件の増設などは、行おうとする前に当事務所にご相談ください。

(7)私は賃貸マンション（アパート）に住んでいるが、いつ、物件調査を行うのか。また、自己都合で転出する場合には、補償はどうなるか。

⇒集合住宅のような大きな建物の物件調査は、まず、建物全体の調査を行い、次に各部屋の調査を行うという2段階になります。さいたま市と大家さんで調整し、調査に入りますので、時期についてはその際に居住者の皆様にお知らせしたいと考えております。

また、補償については、市との契約時期に住まわれている方のみが対象になります。それ以前に自己都合により引っ越された場合には、補償の対象外です。

以上