

県道川越北環状線の道路整備に係る
用地測量に関する説明会

令和5年3月4日（土）
埼玉県川越県土整備事務所

本日の説明内容

- 1 道路計画の概要
- 2 用地測量の概要
- 3 用地買収に関する概要

1. 道路計画の概要

位置図

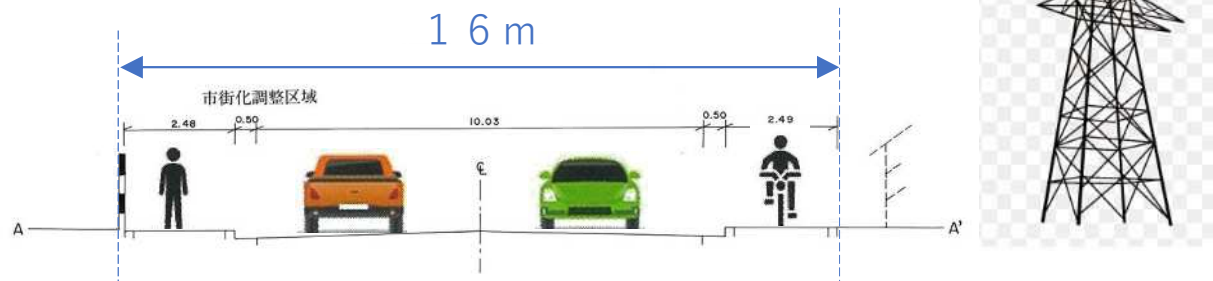


「県道川越北環状線」

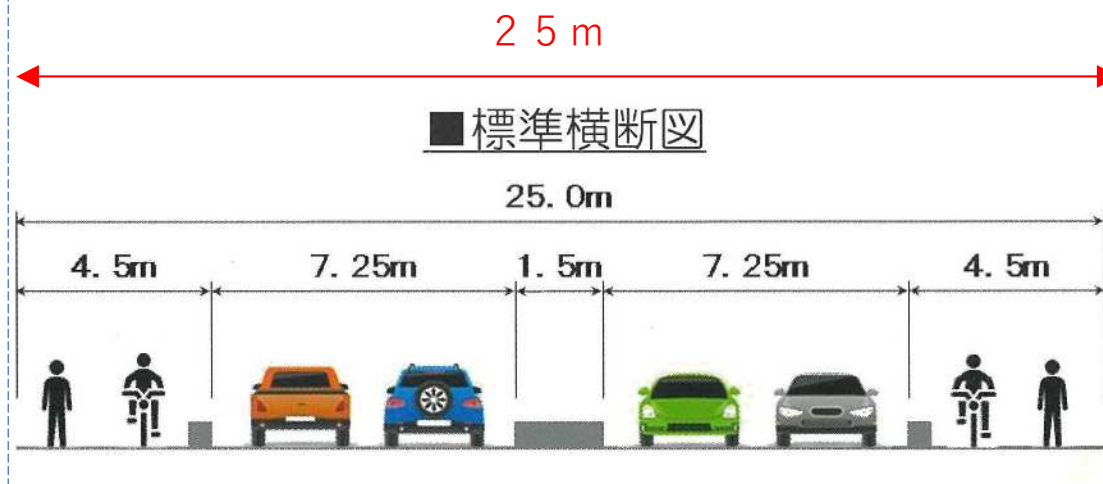
- ・ 都市計画決定「平成元年10月」全体延長 約5.5km
- ・ 整備済み区間：福田交差点～小室交差点 延長 約4.3km（4車線化完了）
- ・ 今回整備区間：小室交差点～国道16号交差点 事業延長 約1.2kmを4車線化
- ・ 今回整備区間計画幅員25m～31.25m（小室交差点付近は31.25m）
- ・ 今回整備区間について、国から事業の認可を取得
- ・ 道路設計については、現在策定中
設計がまとまり次第改めて「道路設計に関する説明会」を開催予定（令和5年度予定）

標準横断図

【現況】



【計画】



鉄塔は移設



川越北環状線 2 車線区間の状況



写真方向①

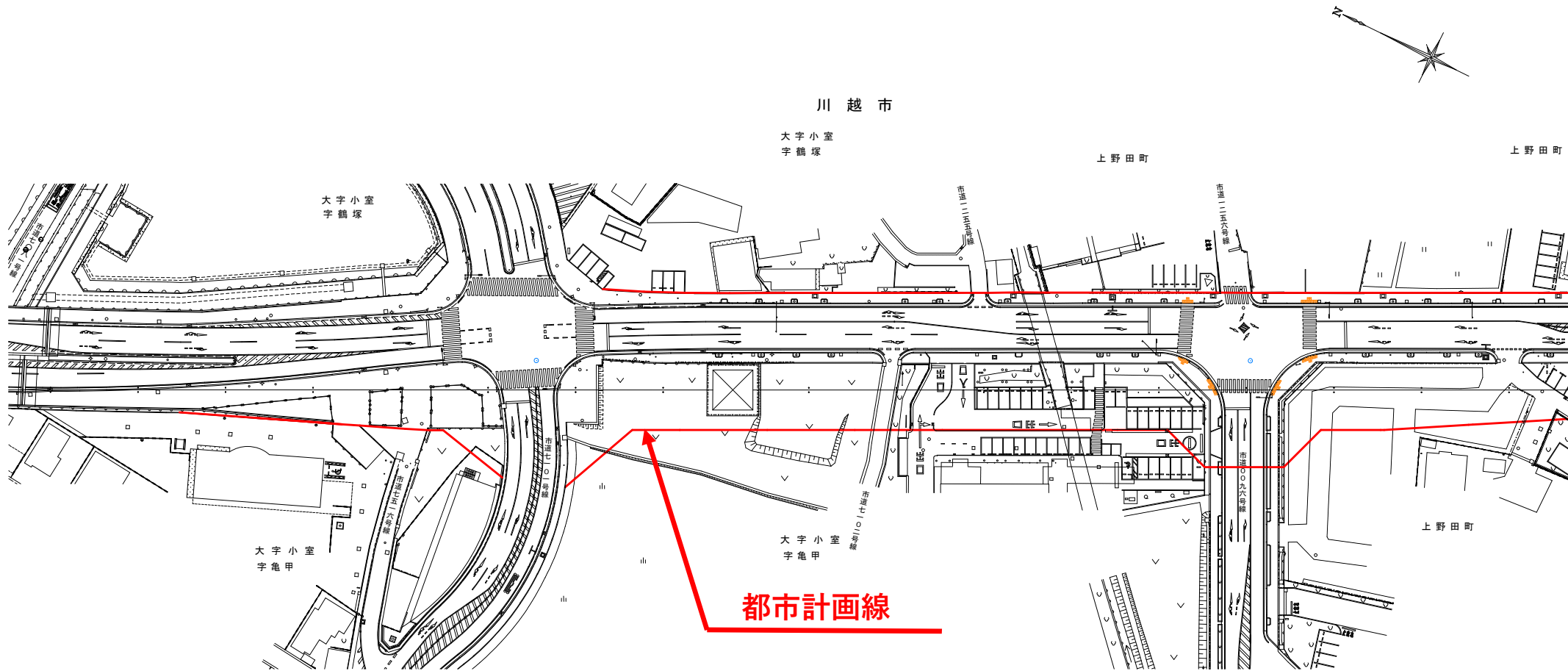


写真方向②

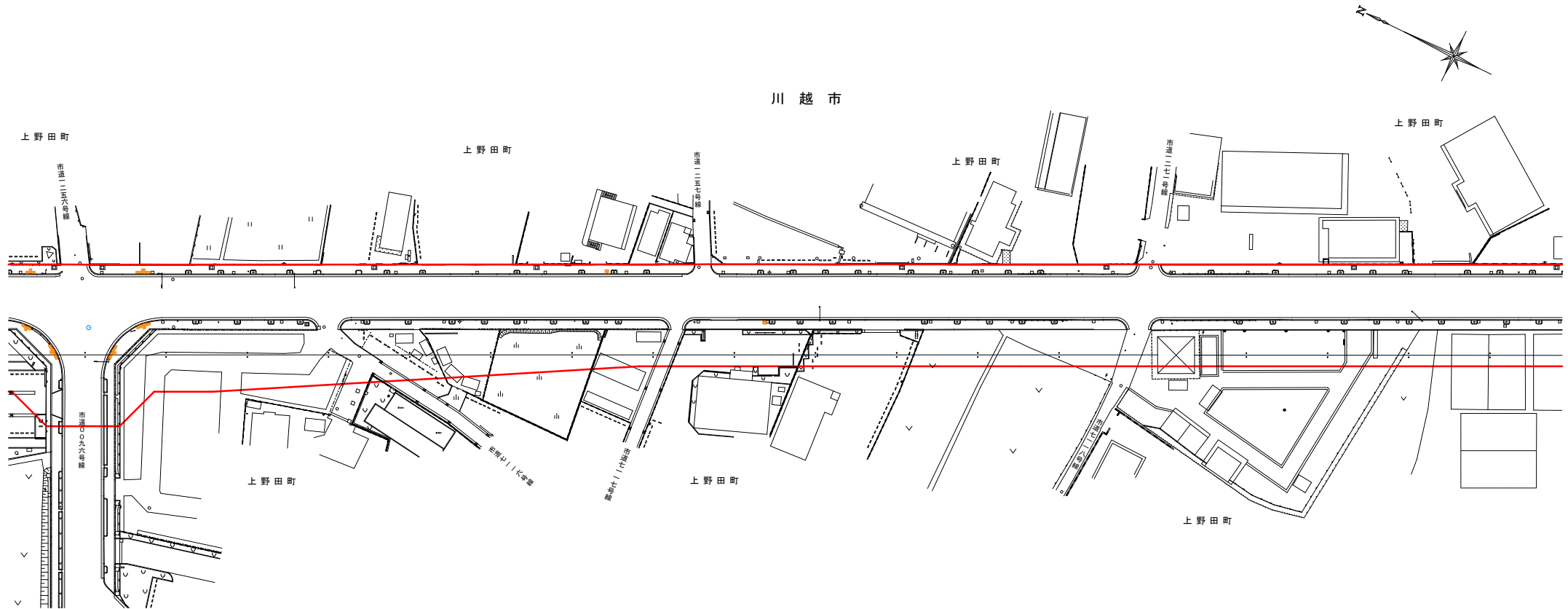


写真方向③

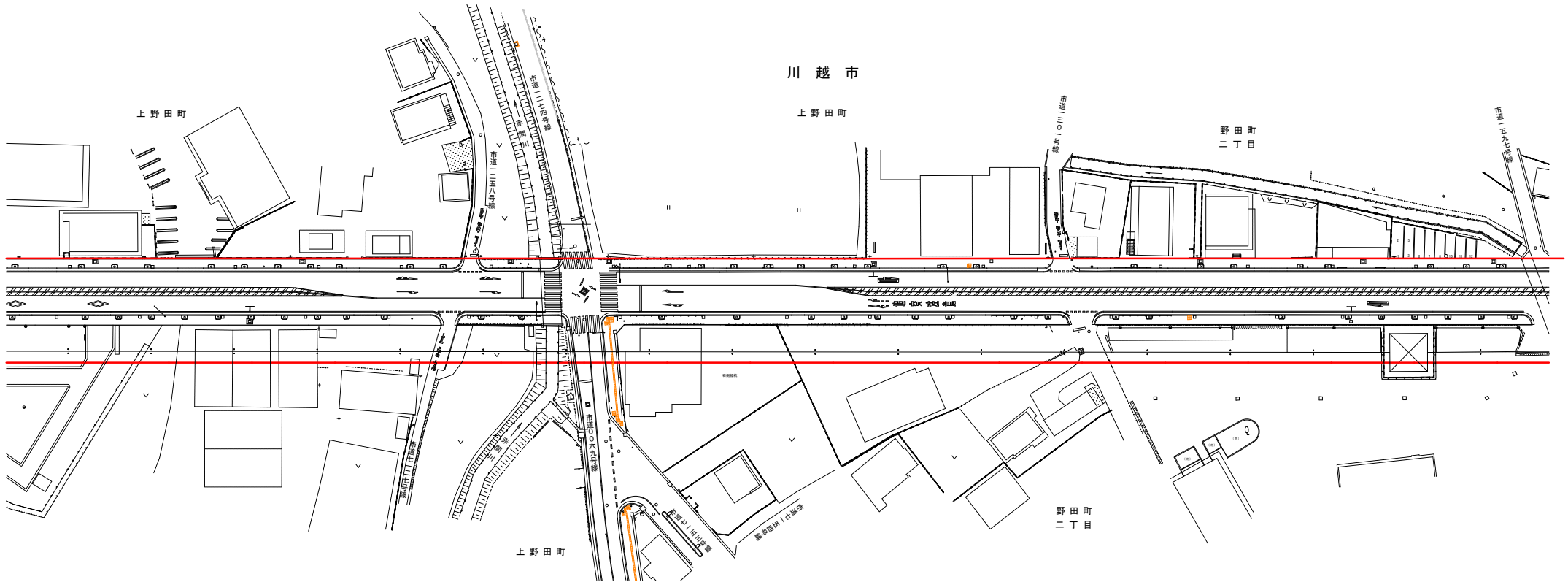
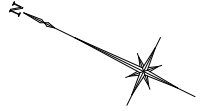
平面図 (1/5)



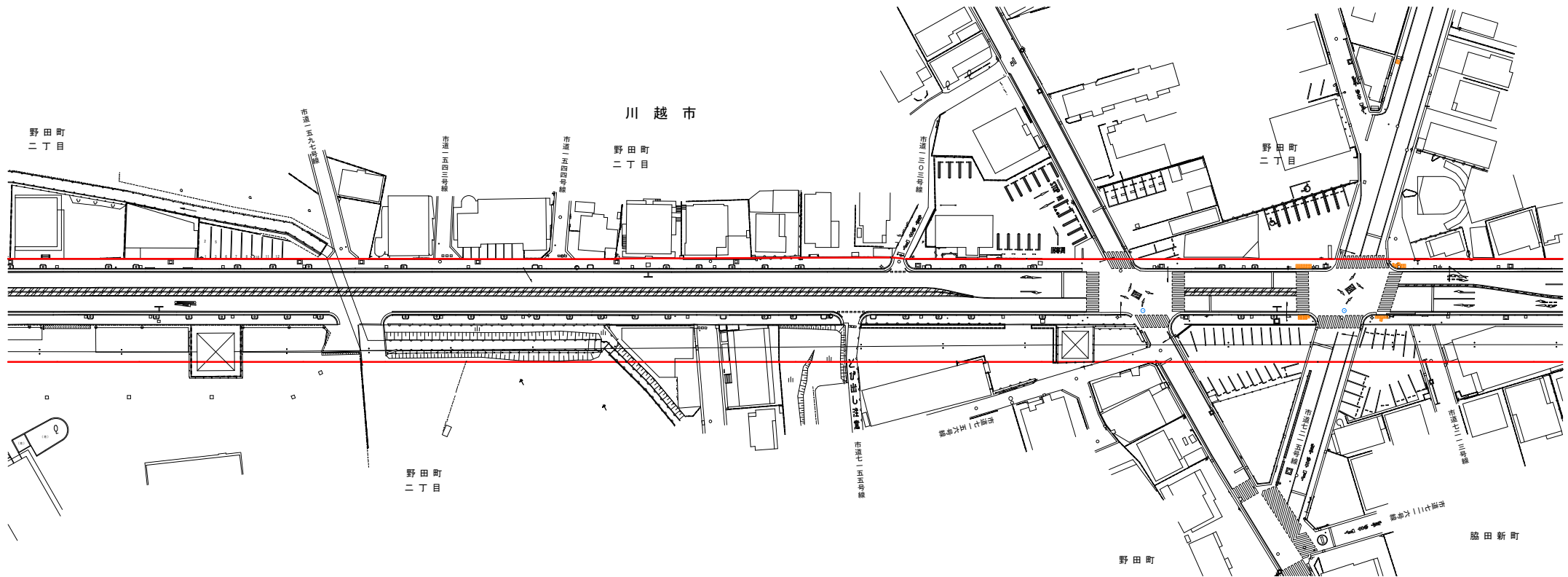
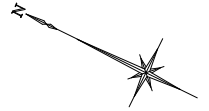
平面図 (2 / 5)



平面図 (3 / 5)



平面図 (4 / 5)



川越北環状線 4車線化 スケジュール

<令和4年1月>
道路整備事業及び
現況測量説明会

※新型コロナウイルスまん延防止のため、説明会を中止し関係者へ資料を郵送するとともに埼玉県ホームページに資料等を掲載。

<令和4年2月～9月>
現況測量・路線測量

<令和4年9月～令和6年3月>
道路詳細設計

<令和5年3月>
用地に関する説明会

<令和5年4月～令和6年3月>
用地測量

道路設計に関する
説明会

土地評価・物件調査

用地補償説明
契約締結

鉄塔移設
道路工事

4車線供用開始

2 用地測量の概要



用地測量の目的

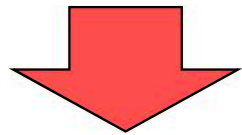
用地測量とは、道路を整備するために必要となる土地について、周辺の土地との境界及び土地面積を確認し、道路用地として取得させていただく土地面積を求めることを目的とするものです。

【御注意いただきたい事項】

- 当説明会に出席いただいた皆様全員が用地買収の対象者になるというわけではありません。用地測量のみご協力いただく方も含まれます。
- 境界を確認したのち、用地買収等対象となる方（計画道路上に土地や建物をお持ちの方）につきましては、土地の取得や家屋移転などについて、個別に御相談させていただきます。

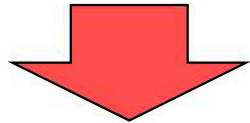
用地測量の流れ

1. 境界を確認するための「事前調査」



- 資料収集：土地の境界を確認するために必要な公図や土地登記簿等を法務局から資料を収集します。
- 現状把握：皆さま方の敷地内に立ち入らせていただき、既存の境界を示す杭やプレートなどを確認させていただきます。
- 境界復元：杭やプレートが亡失している場合は、公図や地積測量図等を基に仮杭等で復元を行います。

2. 境界を確認するための「現地立会」



- 現在ある道路などの公共用地と私有地との境界を確認します。
- 私有地と私有地との境界を確認します。（A様の土地とB様の土地の境界など確認）

※ 現地で境界を確認するための立会をお願いいたします。

3. 道路用地として取得させていただく「土地面積の確定」

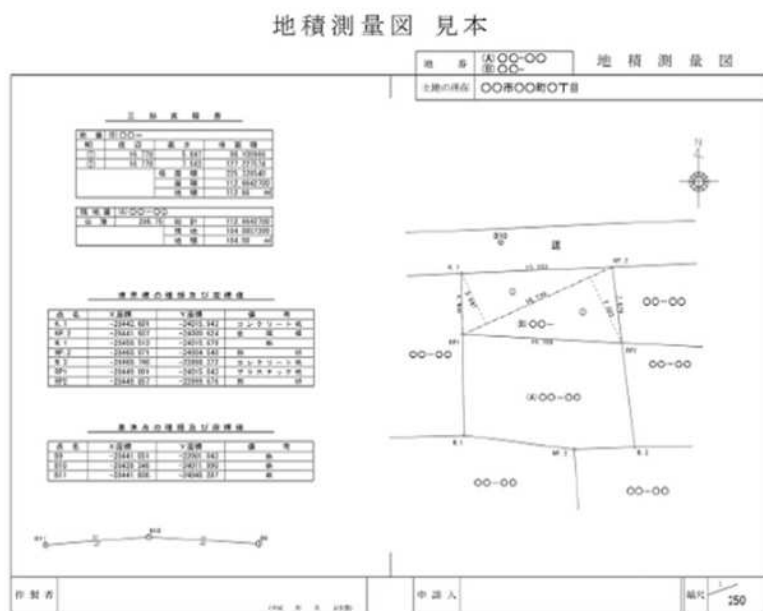
- 道路として必要な土地を明確にするため、現地に境界を示す杭やプレートの設置をさせていただきます。

1. 事前調査（境界の復元）

・内 容

境界の復元は、公図や地積測量図などをもとに、『道路と民地』、『民地と民地』の境界を現地に復元することを目的としています。

復元したポイントには、仮杭などで位置落としを行います。

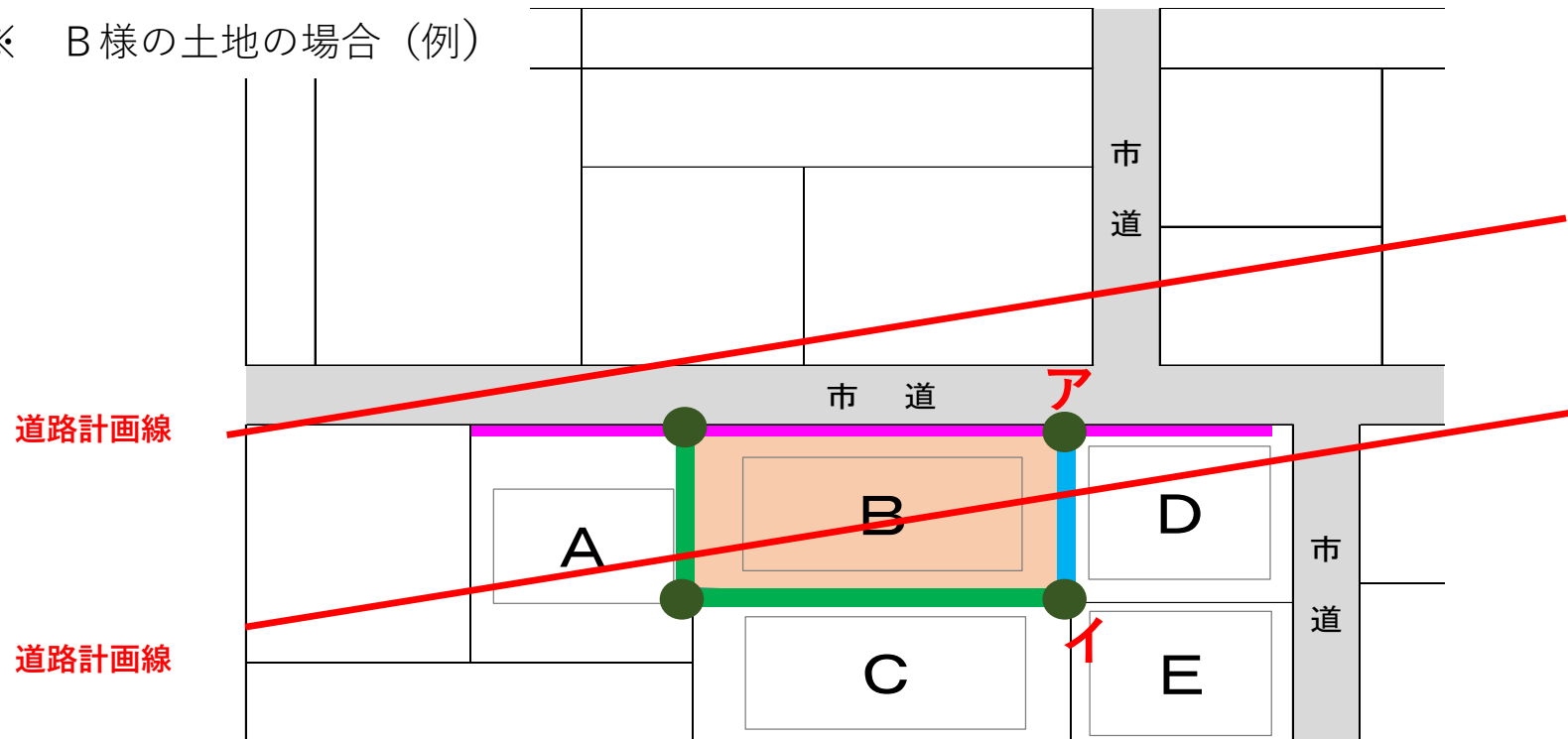


2. 現地立会

公共用地と私有地の境界確認、私有地と私有地の境界確認を行います。
境界確認では、その境界の全ての関係者の立会が必要になります。

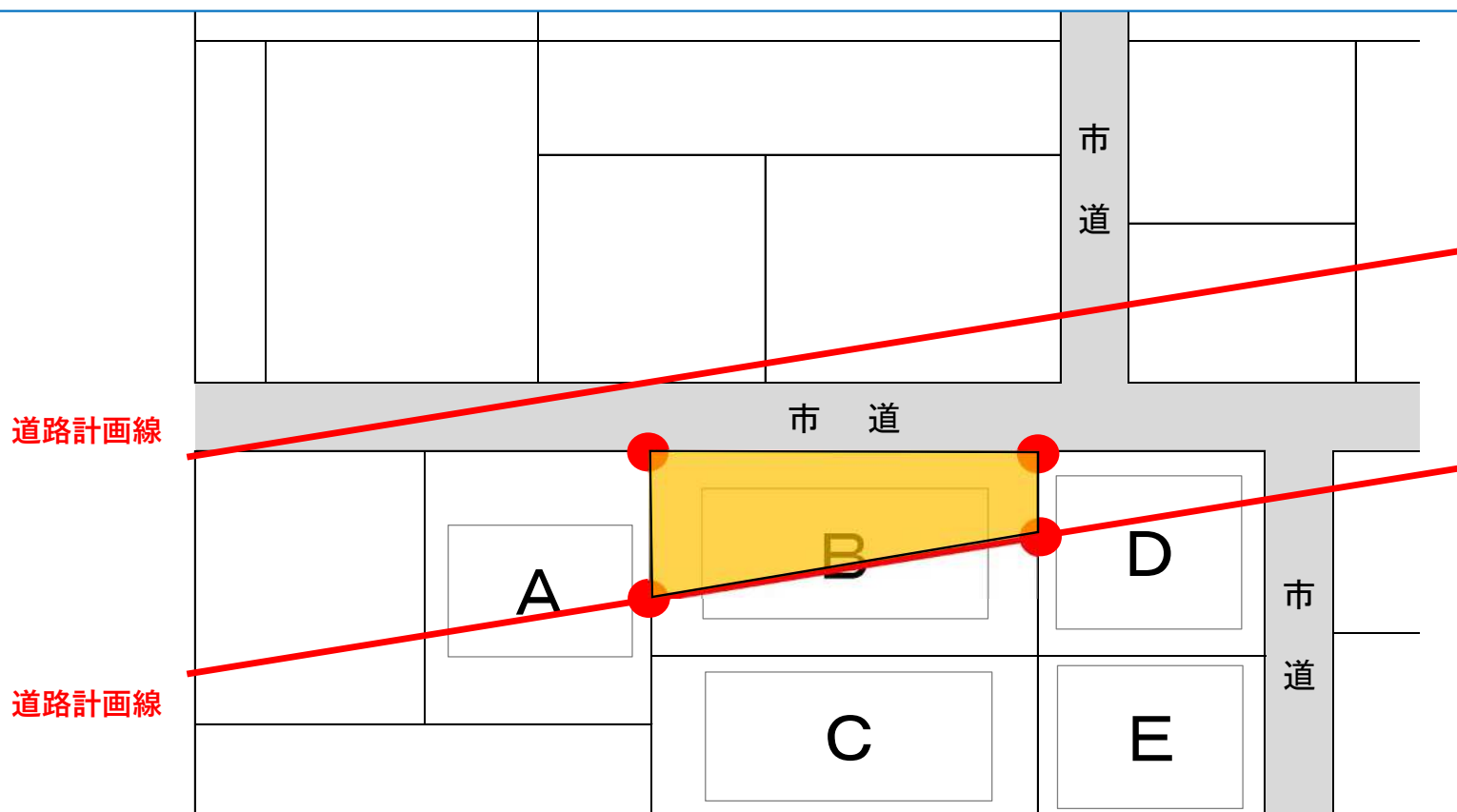
- ・ 水色の線で示した、BさんとDさんの間の境界を確認する際には、Bさん、Cさん、Dさん、Eさん及び川越市（市道管理者）との立会が必要になります。

※ B様の土地の場合（例）



3. 土地面積の確定

・現地立会にて、Bさんの私有地の全ての境界が確定できた段階で、道路用地として取得させていただく土地面積の確定を行います。



用地測量の御案内について

- ・ 境界立会いの実施日については、境界の復元後、『立会いのお願い』を郵送させていただきます。
- ・ 『委任状』により、対象者ご本人に代わって代理の方による境界確認も可能です。
- ・ 『立会証明書』も併せてお送りしますので、事前に記入し、立会い時に持参願います。

測量実施にあたり

- 測量は、エリアを分けて（株）ミカミ・アイエヌジー、（株）ビッソ測量設計及び（株）未央測地設計が実施します。
- 測量従事者は、必ず身分証明書を携帯し測量を実施します。

表

川 整 第 号	
身 分 証 明 書	
氏 名	〇〇〇 〇〇 (S, H〇年〇月〇日生)
勤務先	株式会社〇〇〇〇
住 所	埼玉県〇〇市〇〇
委託業務の名称	〇〇〇〇〇〇〇〇〇業務委託
上記の者は、埼玉県施行の標記委託業務に従事する者であることを証明する。	
有効期間	令和 年 月 日 から 令和 年 月 日 まで
発行日	令和 年 月 日
埼玉県川越県土整備事務所長	

顔写真

公印
印

裏

- 1 本書は、公印、日付のないもの又は記載事項について訂正したものについては無効とする。
- 2 この証明書は、標記委託業務に従事する場合には必ず携帯し、関係人から請求があったときは、提示しなければならない。
- 3 この証明書は、他人に貸与又は譲渡してはならない。
- 4 この証明書の有効期限は委託期間とし、有効期限が経過したときは、速やかに発注者へ返還しなければならない。
- 5 この証明書を紛失等したときは、速やかに発注者へ届け出なければならない。

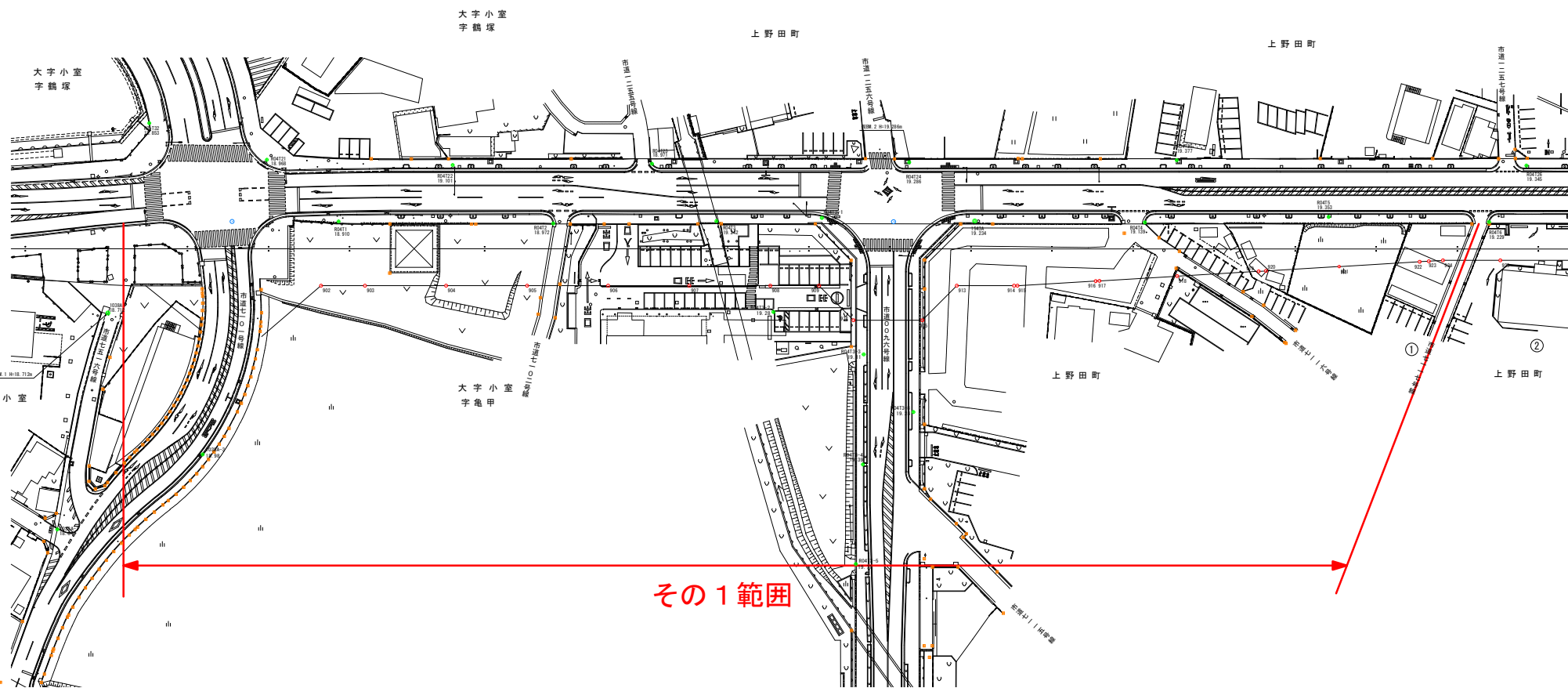
- 現地測量に際し、現地立入りのお願い通知をお配りさせていただきます。
- 皆様の土地に立ち入りさせていただく場合は、必ず事前にお断りしてから、作業に入らせていただきます。（建物の中には、入りません）

用地測量業務（その1）範囲

受注者：（株）ミカミ・アイエヌジー

TEL：049-233-1192

至
一般国道254号

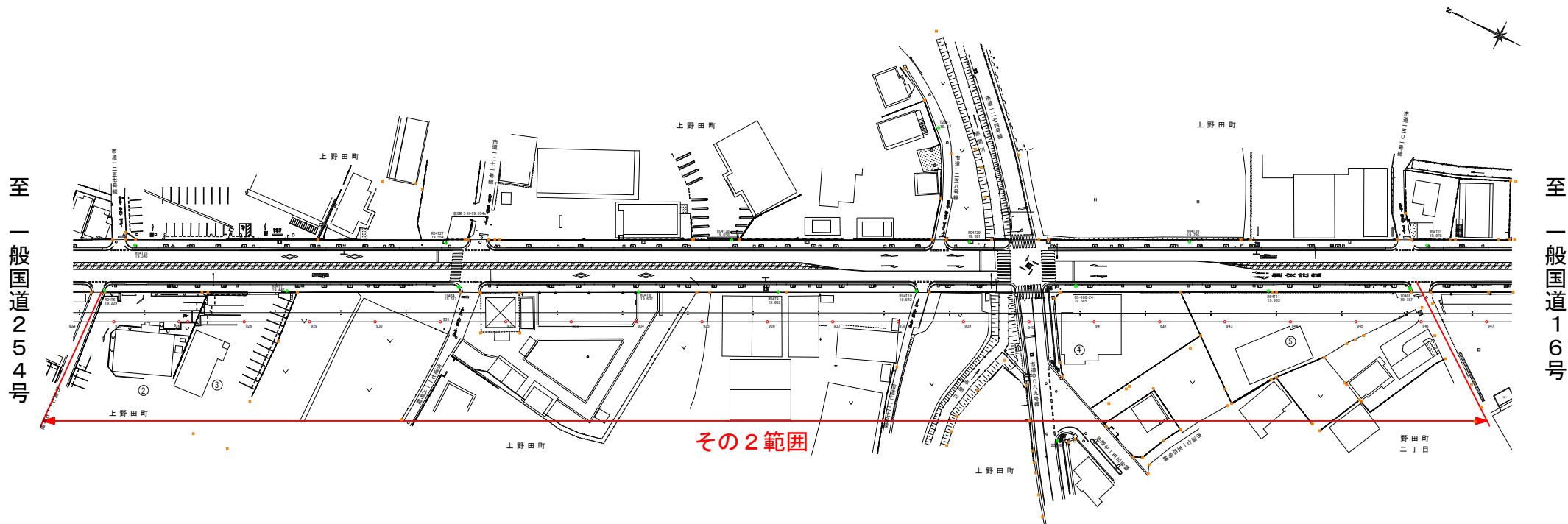


至
一般国道16号

用地測量業務（その2）範囲

受注者：（株）ビッソ測量設計

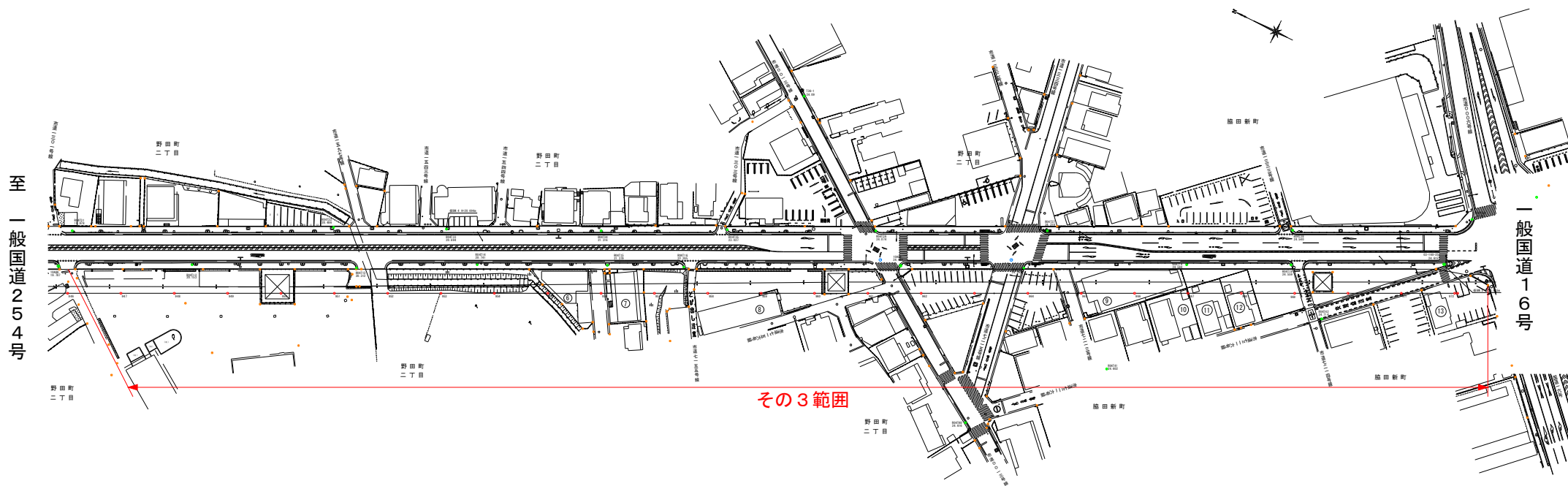
TEL：049-231-4304



用地測量業務（その3）範囲

受注者：（株）未央測地設計

TEL：049-234-1849



3 用地買収に関する概要

I 公共用地取得に伴う補償

正当な補償

(日本国憲法第29条第3項)

私有財産は、正当な補償の下に、これを公共のために用いることができる。

- 公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱（閣議決定）…国の基準
- 埼玉県県土整備部・都市整備部の公共用地の取得に伴う損失補償基準等…県の基準

県：公共用地の取得

地権者：正当な補償

土地の補償



不動産鑑定士の意見等を参考に算出（土地代金）

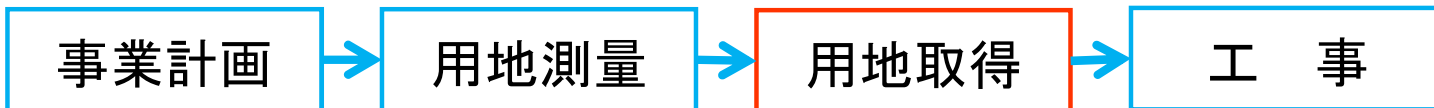
物件の補償



補償コンサルタントに委託し、全国統一的方法に基づき調査・積算

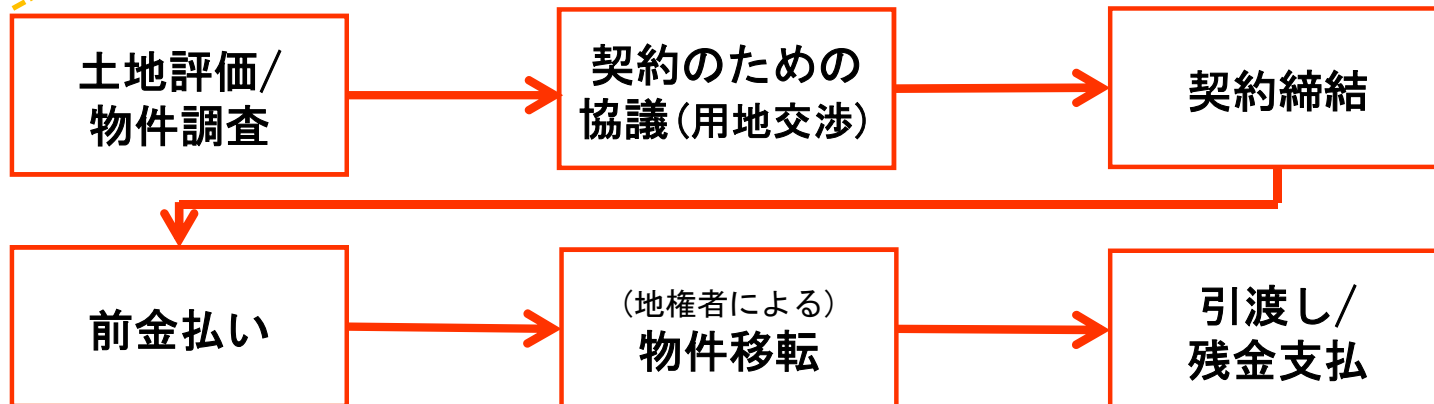
Ⅱ-① 一般的な用地取得の流れ

事業全体の流れ



★事業計画について、事業説明会などを通じて、地域住民の方々のご理解とご協力をお願いしております。

用地取得の流れ



Ⅱ-② 一般的な用地取得の流れ

土地評価

取得する土地の価格については、通常、近隣の地域に存する地価公示や取引事例などを参考に算出します。
なお、この価格については、年度ごとに見直します。

物件調査

現地調査

事業の施行に伴い移転していただく建物、工作物等について、その構造や数量、権利関係等を調査します。

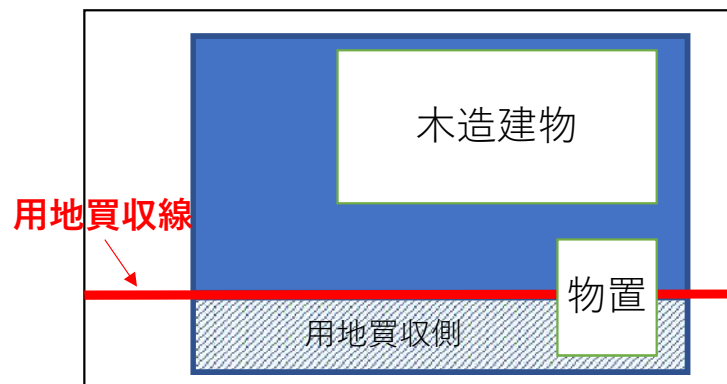
補償額積算

物件調査の結果を基に、補償額を算定します。
なお、この価格については、年度ごとに見直します。

- 調査時は地権者様に立会をお願いしています。
- 店舗等においては、帳簿等をお借りすることがあります。

Ⅱ-③ 一般的な用地取得の流れ

補償の参考例



土地売買代金

敷地全体の土地評価額 (円/㎡) × 買収面積

敷地全体 =  +  買収面積 = 

物件移転補償

- 用地買収側に存する物件の移転補償
(建物・工作物等については、経過年数を考慮した減価償却後の補償額となります。)
- 移転に係る雑費

契約のための協議 (用地交渉)

- 補償内容の説明 (補償額の提示を含む)
- 各種税金関係の説明
- 諸法令に関する説明
- 契約書に関する説明
- 移転等への支援

※調査に誤りがある場合を除き、補償額の増減に関する交渉は、できません。

Ⅱ-④ 一般的な用地取得の流れ

契約締結

全ての協議が整った後、地権者と個別に契約を締結します。
なお、地権者が複数の場合（例：借地人や借家人がいる場合）は、原則として、全員の同意の上、同時点での契約となります。

前金の支払

契約が締結され、全ての必要書類を県に提出された後、
契約額（補償額）の7割以内を前金としてお支払いいたします。

注）土地のみの契約の場合（物件がない場合）は、原則として、土地の引渡しを受けてからの支払いとなります。（残金払い参照）

- 契約締結後、県では速やかに分筆、所有権移転登記を行います。
- 土地に抵当権が設定されている場合は、買収地について抵当権を抹消する必要があります。手続きは県と抵当権者で行いますが、抹消の条件について地権者と抵当権者と直接相談していただく場合があります。

Ⅱ-⑤ 一般的な用地取得の流れ

物件の移転/土地の引渡し

地権者が買収地に存する全ての物件を移転又は除却し、更地で県に土地を引渡しします。

引渡しの際は県が現地に伺い、物件の移転又は除却が正確に行われたかを確認いたします。

残金の支払

①所有権移転登記、②全ての物件の移転又は除却、及び③土地の引渡し（土地引渡書を県に提出）の全てが完了されたことを確認後、残金をお支払いいたします。

Ⅲ 税金の優遇措置（例）

公共事業の施行に伴い土地等を譲り渡した時には、税金の優遇措置があります（たな卸資産を除く）。次の優遇措置は一例です。

譲渡所得に対する課税の特例

法令で定める一定の要件を満たした場合、『5000万円』の特別控除の適用があります（内容によっては課税されることがあります）。

★適用条件(例)

- ・ 買取の申出から6か月以内に契約すること。
- ・ 同一事業に2以上の資産がある場合、最初の年に譲渡した資産に限ること。

不動産取得税の課税の特例

土地等を譲渡した方がその補償金で代替りの不動産を取得したときにおいて、法令で定める一定の要件を満たした場合、その代替りの不動産にかかる不動産取得税が軽減されます。

(注意) 様々な適用条件があります。詳しくは、所轄の税務署、県税事務所又は市役所等の窓口にご相談ください。

IV 公的手当等への影響について

補償金を受け取ることによって、所得を基準に支給又は賦課徴収される各種制度において、一時的に支給額等に影響を及ぼす場合があります。

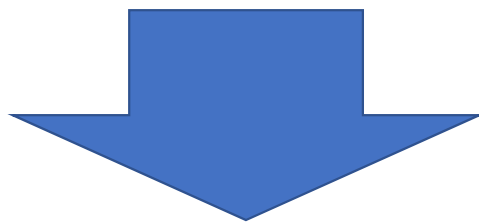
影響を受ける可能性がある手当等・制度(例)

- 所得税、住民税の配偶者及び被扶養者各所得控除
 - 国民健康保険料(税)、後期高齢者医療制度保険料
 - 介護保険料
 - 児童手当
 - 生活保護等各種福祉手当
 - 相続税、贈与税の納税猶予
 - 福祉年金、農業者年金
 - 土地改良区決済金
- など

注意) 詳しくは、所轄の税務署、又は市役所等の窓口にご相談ください。

V 最後に

災害に強く、安全な道路・河川を実現するためには、事業者である県だけでなく、地元自治体である市、地権者を含む地域住民の方々のご理解、ご協力が不可欠です。



本事業にご理解をいただくとともに、ご協力をお願いします。