

都市計画道路  
3・4・6号 平松深良線

稲荷工区事業説明会

令和5年9月22日  
東地区コミュニティセンター

裾野市 建設部

## 目次

- 1 事業計画の概要
- 2 事業認可について
- 3 用地補償について
- 4 今後のスケジュールについて
- 5 質疑応答

# 1 事業計画の概要

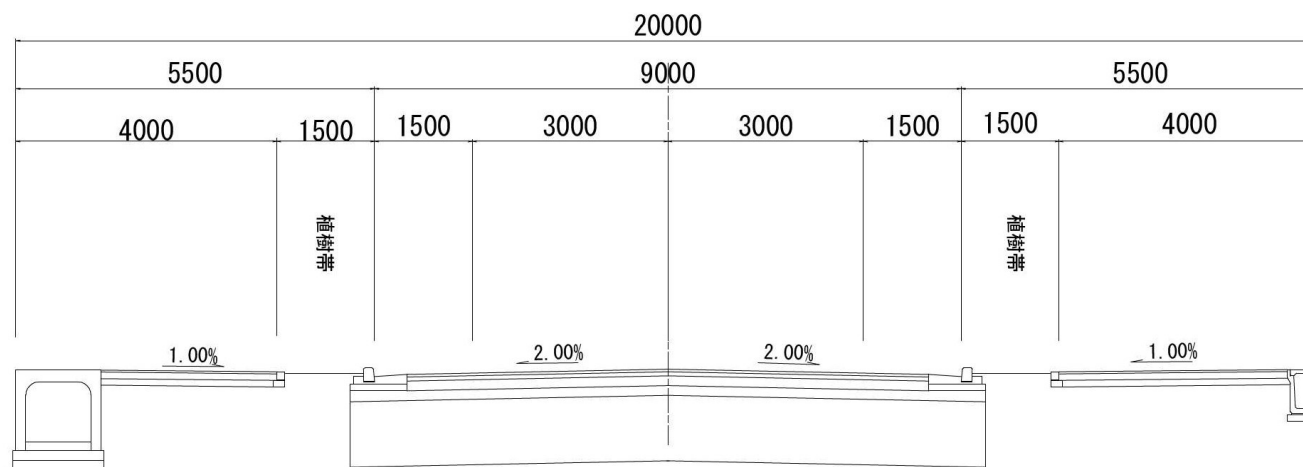
# 事業計画の概要

## 平松深良線の整備状況



## 事業計画の概要

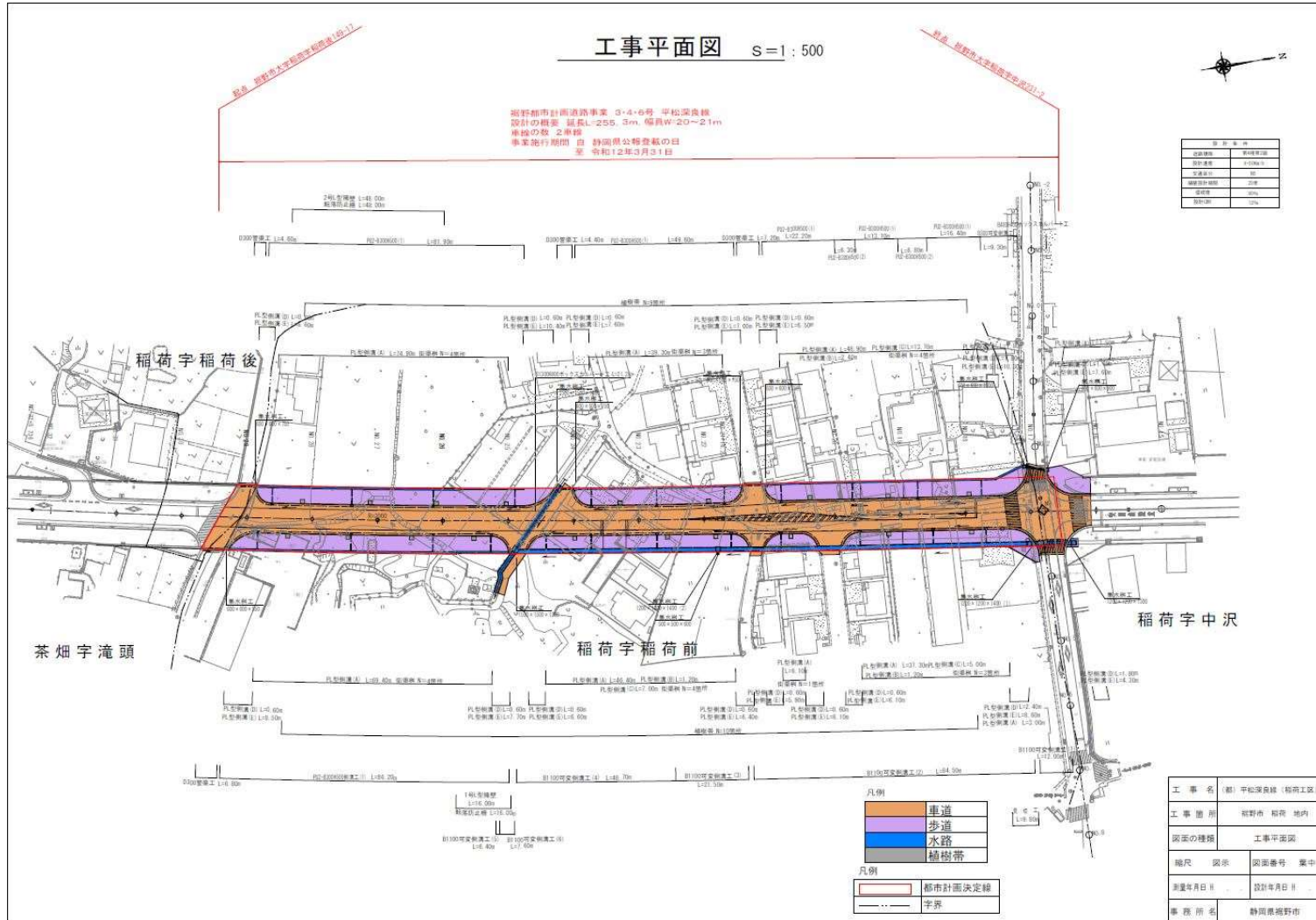
## 計画道路延長と道路幅員

道路延長  $L=255.3\text{m}$ 道路幅員  $W=20\text{m}$ (車道9m、歩道4.0m、植樹帯1.5m)

# 事業計画の概要

## 工事計画

道路延長 L=255.3m  
 道路幅員 W=20m(車道9m、歩道4.0m、植樹帯1.5m)



## 2 事業認可について

## 事業認可について

### 事業認可

【告示日】

令和5年8月25日

【告示】

静岡県告示第35号

【都市計画事業の種類及び名称】

裾野都市計画道路事業 3・4・6号 平松深良線

【施行者の名称】

裾野市

【事業地の所在】

裾野市 稻荷字稻荷後、字稻荷前、字中沢 地内

【事業認可期間】

令和5年8月25日から令和12年3月31日



# 事業認可について

## 認可範囲



## 事業認可について

### ・事業認可とは・・・

都市計画決定された道路等の施設を整備するにあたり、施行者(裾野市)が認可権者(静岡県)より受ける認可のことです。(都市計画法第59条)

### ・事業認可を受けると・・・

事業認可を受けることにより、計画区域内に存する土地及び建物に対して、都市計画法及び土地収用法に規定される様々な制限や権利を受けることになります。(都市計画法第65条、67条等)

## 事業認可について

### 建築等の制限(都市計画法第65条1項)

事業地内で次のことをする場合は、裾野市の許可が必要となります。

- (1)土地の形質の変更(造成や整地など物理的な行為)
- (2)建築物や工作物の建築
- (3)移動が容易でない物件の設置・堆積

### 土地建物等の先買い(都市計画法第67条1項)

事業地内の土地建物等を裾野市以外の第三者に有償で売り渡そうとする場合は、裾野市への届出(予定価格、買い主等)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、裾野市は30日以内買い取るかどうかを通知します。

- ・市が買い取る場合:売却予定金額に相当する代金で裾野市が買い取りをします。
- ・市が買い取らない場合:第三者に売却が可能です。

### ※届出中は土地建物を譲り渡すことが出来ません。

届出を行わずに第三者に有償で売り渡した場合、法に基づく罰則規定があります。土地収用法の適用(都市計画法第70条)がされます。土地収用法に基づく収用権が付与され、収用委員会に明渡裁決の申立が可能になります。

## 事業認可について

### 土地の買取請求制度(都市計画法第68条)

当該事業地内の土地で、土地収用法の規定により収用の手続きが保留されているものの所有者は、裾野市に対し、当該土地を時価で買い取るべきことを請求することができます。

### 土地収用法の適用(都市計画法第69条、70条)

事業認可の取得と同時に、事業地内には土地収用法の規程が適用されます。

# 事業認可について

市では事業周知のために、事業地内(市有地)に事業周知看板を設置します。  
【表示イメージ(例)】

**お知らせ**

裾野市が施行する裾野都市計画道路事業 3・4・6号平松深長線について次のとおり告示されました。

令和5年@@月@@日  
都市計画法第62条第1項の規定による事業認可の告示(静岡県告示第@@号)  
施行者 裾野市

このため、関係する皆様のご協力をいただきながら、必要な土地を取得してまいりますので、都市計画法第66条の規定により、次のとおりお知らせいたします。

また、この告示がなされましたので、都市計画法第71条第1項の規定により、1年ごとに土地収用法第26条第1項の事業認定の告示があったものとみなされます。

最近では令和@@年@@月@@日がこの日に当たりますので土地所有者及び関係人の皆様には、土地収用法第28条の2の規定により、損失の補償等についても併せてお知らせします。

- 1 本事業の概要について**  
裾野都市計画道路事業 3・4・6号平松深長線は裾野市大字平松字下ノ段から深良字宮ノ前に至る延長約3,680mの主要幹線道路です。対象事業地は、裾野市大字茶畑字御所海道から字滝頭、字山岸地内に至る区間で標準的な計画幅は、20.0mです。標準的な構造としては、歩道4.0mを両側に設け、車道は、片側一車線両側通行で路側帯を含み9.0mとなる予定です。
- 2 建築等の制限について**  
令和5年@@月@@日からは、事業地内で次のことをする場合は裾野市長の許可が必要です。  
(1) 土地の形質の変更  
(2) 建築物や工作物の建築  
(3) 移動の容易でない物件の設置や増植
- 3 土地建物の売買の制限について**  
令和5年@@月@@日からは事業地内の土地建物を売る場合は、事前に買い手や予定金額などを裾野市へ届け出てください。また、その届け出後30日以内は、売買が行えないなどの一定の制限があります。なお、届け出をしないで譲渡した場合には、罰則の対象となります。
- 4 土地の買取請求について**  
事業地内の土地の所有者は、裾野市に対し、当該土地を時価で買い取るべきことを請求することができます。
- 5 土地の取得について**  
裾野市では、事業予定地内の土地所有者や関係人の方などと、土地売買契約や物件移転補償契約を結びます。その契約に基づき土地を裾野市にお引渡しの際、また、建物などを移転していただいた際に裾野市はそれぞれ土地の権利に関する補償金、移転に必要な補償金をお支払いします。
- 6 土地収用法の適用について**  
本事業は、土地収用法も適用され、収用手続きを進める場合は、事業予定地内の土地所有者や関係人の方は、次の事項のとおり、土地収用法に基づく裁決申請請求、補償金支払請求及び明渡裁決の申し立てを行うことができます。また、土地所有者や関係人の範囲の制限、土地の保全及び損失の制限が生じます。なお、この場合、事業地については、事業認定の告示があったものとみなされる日(令和@@年@@月@@日)をもって土地価格が固定され、この日以降物価の変動に応じて修正します。

- (1) 裁決申請の請求について**  
裁決申請は起業者が行いますが、土地所有者又は土地に関する所有権以外の権利をもっている関係人は、裁決の申請を起業者に対し請求することができます。
- (2) 補償金の支払請求について**  
土地所有者又は土地に関する所有権以外の権利を有している関係人は、補償金の支払を起業者に対して請求することができます。この補償金の支払請求は、裁決申請の請求とあわせてしなければなりません。
- (3) 明渡裁決の申立てについて**  
土地所有者又は関係人が早期に移転を希望されるときなどは、直接静岡県収用委員会にて、明渡し裁決の申立てをすることができます。
- (4) 関係人の範囲の制限について**  
事業認定の告示があったとみなされる日以後に、新たな権利を取得した方は、既存の権利を継承した方を除き、関係人に含まれません。
- (5) 損失補償の制限について**  
事業認定の告示があったとみなされる日以後に、土地の形質を変更し、工作物を新築、改築、増築、若しくは大修繕、又は物件を付加増置(新たに増設等をする)こととするときは、あらかじめ裾野市長の承認を得なければ、これに関する損失の補償は受けられません。

- 7 資料の閲覧や配布について**  
事業について記載されている事業認可図書の閲覧や補償等に関する詳しい内容が記載されたパンフレット「事業概要」の配布については、裾野市建設部都市計画課にて実施しております。
- 8 その他**  
ご不明な点については、次のところへご連絡ください。  
裾野市建設部都市計画課 住所 裾野市佐野1059番地 電話(055)995-1828

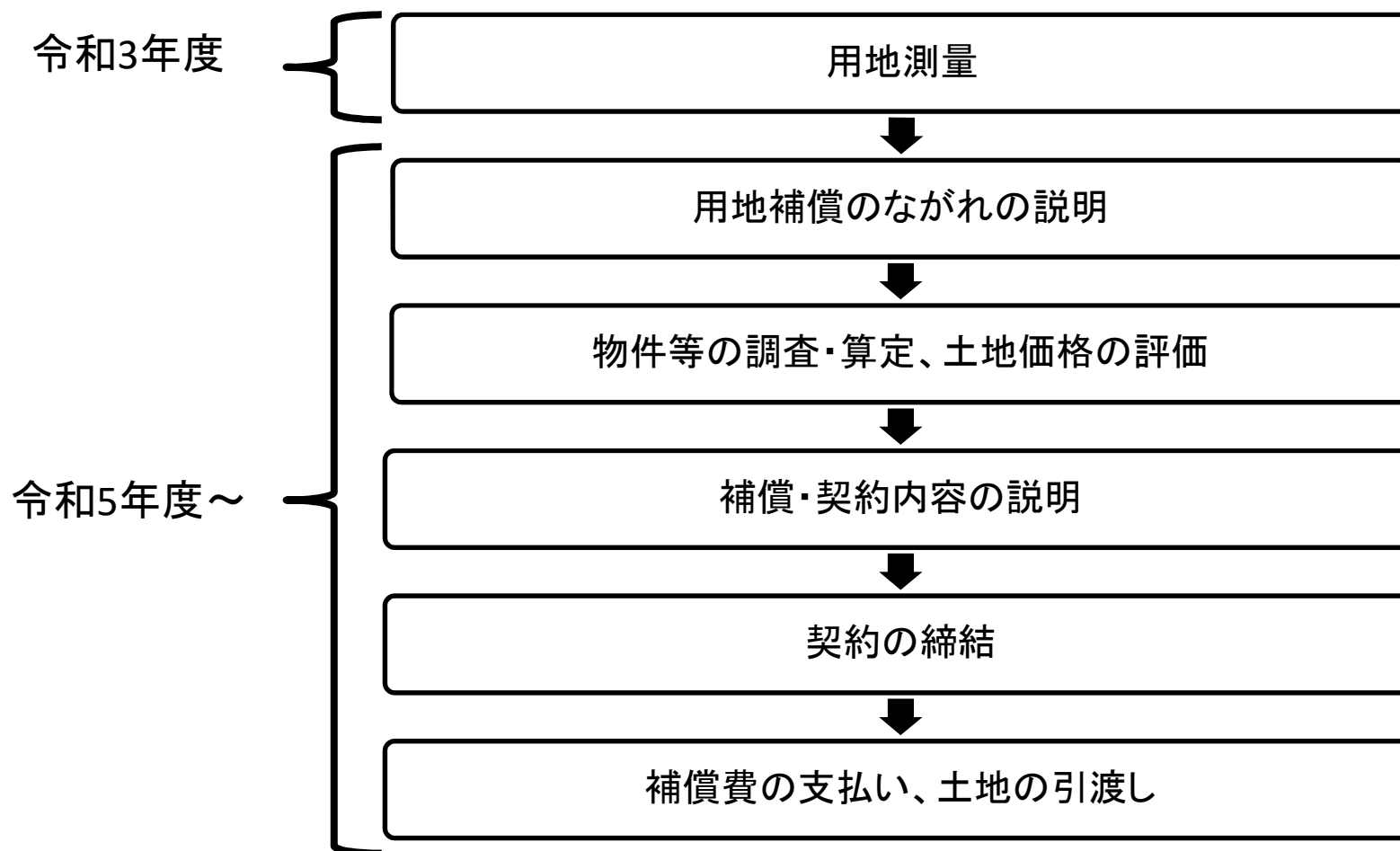
令和5年@@月@@日

事業認可に関する詳しい図面等の図書は、裾野市役所都市計画課で縦覧することができます。

# 3 用地補償について

# 用地補償について

## 用地補償の進め方



## 用地補償について

### 物件等の補償調査

#### ①物件に関する調査

建物、工作物、立竹木などは、所有者ごとにその種類、構造、個数を詳しく調査します。

#### ②権利関係に関する調査

土地・建物等の抵当権、借入人等の関係人調査を行います。

#### ③調査結果の確認

調査が完了しましたら、市より、所有者様へ調査結果の内容について、誤りがないか確認を行っていただきます。



## 用地補償について

### 用地・補償金額の算定

公共事業のために譲っていただく土地等の補償金額は、国が定めた補償基準に基づき補償額を適正かつ公平に算定し、権利者個々に金銭をもって補償します。

#### 【土地の売買価格】

価格は、地価公示法に基づく公示価格、近隣の取引価格、及び不動産鑑定士による鑑定価格等を参考にして決定します。

#### 【物件に対する補償】

- (1) 建物移転補償
- (2) 工作物移転補償
- (3) 立竹木の補償

#### 【その他の補償】

- (1) 動産の移転補償
- (2) 借家人・借間人に対する補償
- (3) 家主に関する補償
- (4) 営業の補償
- (5) 墳墓改葬及び祭祀料の補償

## 用地補償について

### 補償額の支払い

補償金は、一括払い又は分割払い(前払い金と後払い金の2段階)の2つの支払方法があります。

#### ① 前払金の支払い

契約が締結され、必要書類が漏れなく提出されたことを確認させていただいたうえで、必要に応じて補償金の7割以内の金額を前払金としてお支払いすることができます。

#### ② 後払金(一括払金)の支払

所有権移転登記及び土地の引渡が完了した後(土地の上に物件がある場合は、物件の移転及び市の検査の完了後になります)に、後払金(一括払金)として残額をお支払いさせていただきます。

## 用地補償について

### 税制上の優遇措置

土地や建物を他の人に譲り渡したときは、譲渡所得税がかかりますが、公共事業のために譲り渡した場合には、お支払いする補償金のうち、土地代金、建物(取り壊した場合)等の補償金については、特別の軽減措置を受けられる制度があり、次のいずれか一方を選択することができます。

① 5,000万円の特別控除の特例

② 代替資産の取得による課税の繰延べ

## 用地補償について

### 都市計画事業認可と土地収用法について

公共事業を実施するために土地等が必要な場合、通常は任意交渉により契約を締結し、土地等を取得します。

しかし、十分協議をつくした上で、任意に取得できない場合には、公共事業に必要な土地を強制的に取得することができる制度が必要となります。

このように、土地等を公共の利益となる事業の用に供するため、正当な補償の下に、強制的に取得し、使用することのできる制度を「土地収用制度」といいます。

都市計画事業については、都市計画法に定める認可や承認があれば、土地収用法に定める事業認定があったものとみなされ、土地等を収用する権限が付与されます。

## 用地補償について

### 都市計画事業認可と土地収用法について

#### 【事業認定の効果】

事業の認定の告示があった後は、都市計画法の制限と合わせ、主として次のような効果が生じます。

- (1)土地物件調査権の発生
- (2)関係人の範囲の特定
- (3)土地の保全義務
- (4)土地等の価格固定
- (5)損失補償の制限
- (6)裁決申請請求権の発生
- (7)補償金の支払請求権の発生

## 4 今後のスケジュールについて

## 今後のスケジュールについて

内容	令和5年度 (2023年度)	令和6年度 (2024年度)	令和7年度 (2025年度)	令和8年度 (2026年度)	令和9年度 (2027年度)	令和10年度 (2028年度)	令和11年度 (2029年度)
【用地買収】 ・物件調査 ・用地協議 ・土地売買契約 ・補償契約	【事業認可 令和5年8月25日】						
【調査作業】 ・埋蔵文化財調査							
【道路工事】 ・道路築造工事 ・水路付替工事 ・ライフライン施設工事							

※現時点での計画であり、協議等の進捗によって、変更になる可能性があります  
また、用地取得や工事の状況によっては、事業期間が延びる可能性があります。

## 今後のスケジュールについて

令和5年度  
(2023)

- 事業認可取得(事業開始)
- 物件補償調査、土地売買・補償契約

令和6年度  
(2024)

- 物件補償調査、土地売買・補償契約

令和7年度  
(2025)

- 物件補償調査、土地売買・補償契約



## 今後のスケジュールについて

令和8年度  
(2026)

- 物件補償調査、土地売買・補償契約
- 埋蔵文化財調査(試掘調査)

令和9年度  
(2027)

- 土地売買・補償契約
- 埋蔵文化財調査(本調査)
- 道路築造工事

令和10年度  
(2028)

- 道路築造工事
- 水路付替工事

## 今後のスケジュールについて

令和11年度  
(2029)

- 道路築造工事

令和12年度  
(2030)

- 供用開始予定

※現時点での計画であり、協議等の進捗によって、変更になる可能性があります  
また、用地の交渉や工事の状況によっては、事業期間が延びる可能性があります。

## 今後のスケジュールについて

---

### 事業についてのお問い合わせ先

●事業計画及び工事について

裾野市建設部都市計画課

電話:055-995-1829(直通)

メール:toshikei@city.susono.shizuoka.jp

●用地補償について

裾野市建設部建設課

電話:055-995-1859(直通)

メール:kanri@city.susono.shizuoka.jp

# 5 質疑応答