

# 都市計画道路 3・5・3 下の尻茶屋町線

## 事業認可説明会 次第

令和 7 年 1 月 30 日（木）  
18 時から  
安中市役所 305 会議室

1. 開会
2. あいさつ
3. 都市計画道路 3・5・3 下の尻茶屋町線事業認可説明
4. 質疑応答
5. 閉会

---

MEMO

---

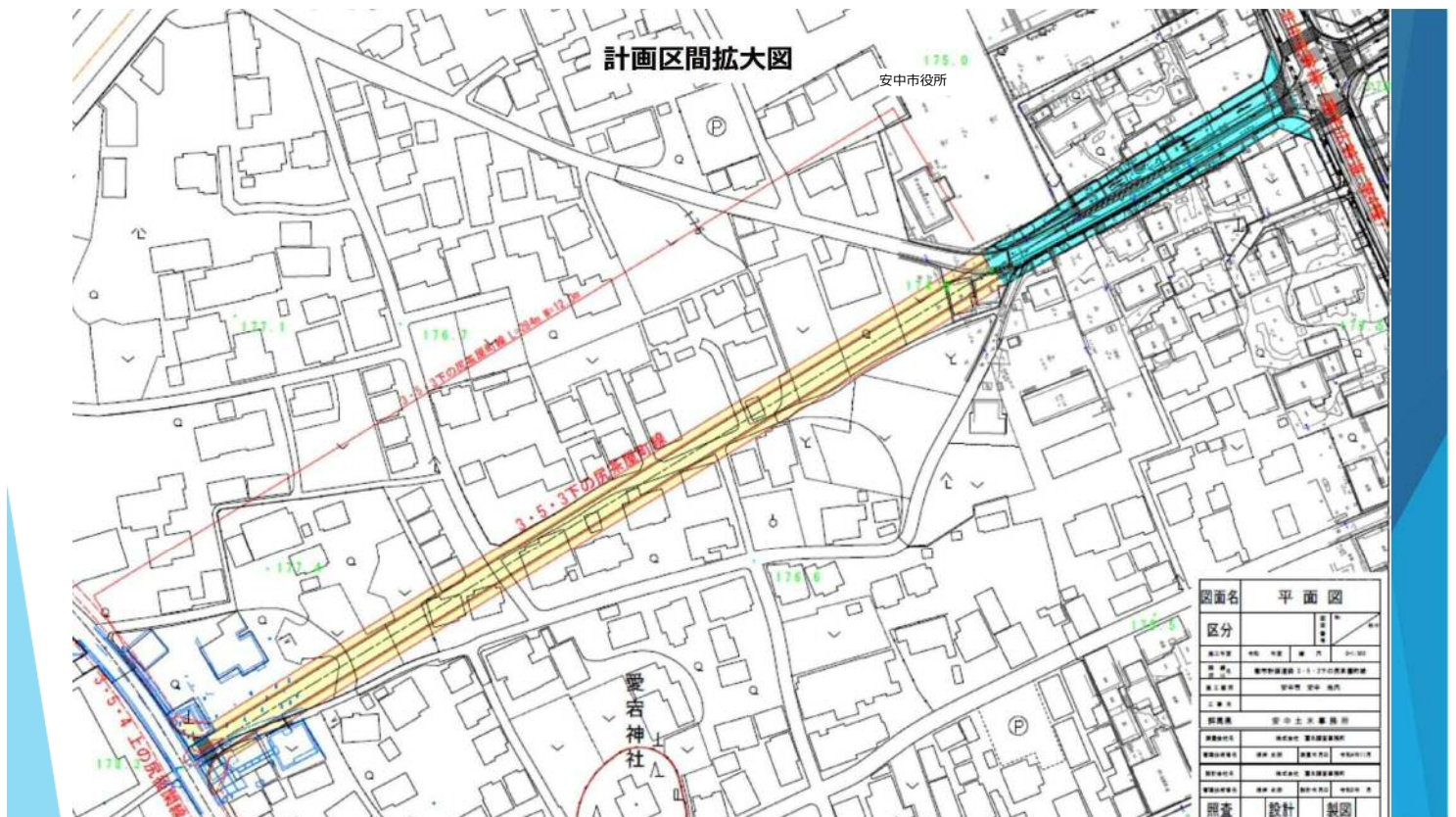
# 都市計画道路 3・5・3下の尻茶屋町線 事業認可説明会

日時 令和7年1月30日（木）  
午後6時から  
場所 安中市役所  
305会議室

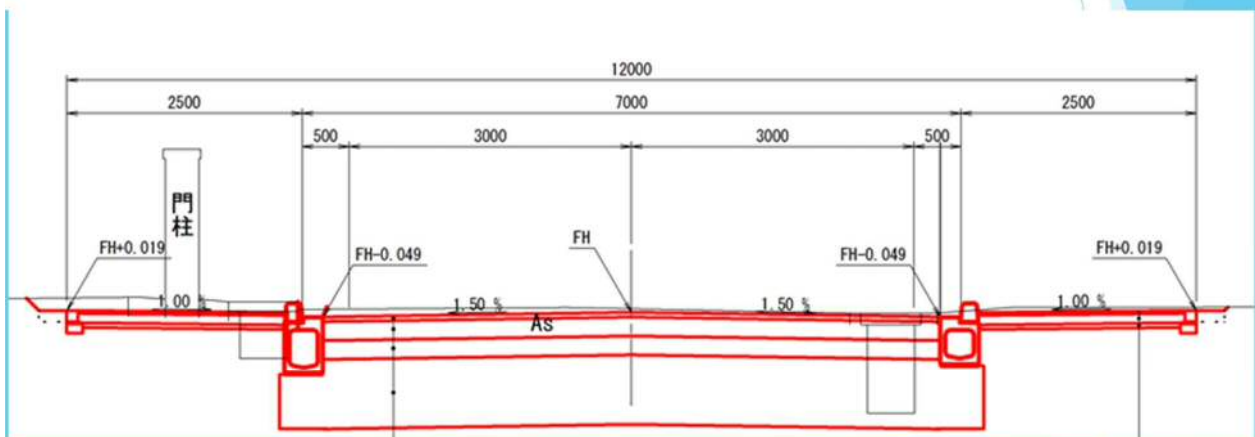
安中市 まちづくり部 都市整備課

## 1 認可の概要

- 路 線 名 3・5・3下の尻茶屋町線
- 都市計画決定 昭和39年3月21日
- 事業認可 令和6年10月29日
- 計画区間 1,760m  
整備区間 300m
- 幅員構成  
全幅員12m 車道7m(片側3.5m)  
両側歩道5m(片側2.5m)



### 標準横断図



## 都市計画法に基づく制限（事業認可後）について

### ○建築等の制限（都市計画法第65条）

- ・事業で必要になる土地に施行の障害となるおそれがある行為を行う場合、安中市の許可が必要になります。

(1) 土地の形質の変更

(2) 建築物の建築

(3) その他容易でない物件の設置もしくは堆積

### ○土地建物等の先買い（都市計画法第67条）

- ・事業施行の区域内の土地建物等を有償で譲渡しようとする場合、事前に安中市に届け出る必要があります。

### ○土地収用法の適用（都市計画法第70条）

- ・土地収用法の規定が適用されます。ただし、互いに合意して用地取得できるよう努めます。

## 今後のスケジュール

|                                                | 令和<br>6年度                                                                           | 令和<br>7年度                                                                           | 令和<br>8年度                                                                            | 令和<br>9年度                                                                            | 令和<br>10年度                                                                            | 令和<br>11年度 |
|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 事業説明会(済)<br>事業認可申請(許可済)<br>国庫補助申請<br>認可説明会(本日) |  |                                                                                     |                                                                                      |                                                                                      |                                                                                       |            |
| 現地測量・詳細設計                                      |                                                                                     |  |                                                                                      |                                                                                      |                                                                                       |            |
| 用地測量調査<br>境界立ち会い<br>物件調査                       |                                                                                     |  |                                                                                      |                                                                                      |                                                                                       |            |
| 用地買収<br>物件移転補償<br>契約・移転                        |                                                                                     |                                                                                     |  |                                                                                      |                                                                                       |            |
| 埋蔵文化財調査                                        |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                      |  |                                                                                       |            |
| 本工事                                            |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                      |                                                                                      |  |            |
|                                                |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                      |                                                                                      |                                                                                       | 開通         |

スケジュールは変更になる場合があります。

## 今後のスケジュール

①事業認可説明会の開催（本日）



②測量設計業務委託発注（令和7年度）



③現地測量、道路詳細設計



④境界確認および現地説明



⑤物件調査、補償費の算定



⑥補償金等の説明、契約、登記（令和8年度）

## 測量作業について

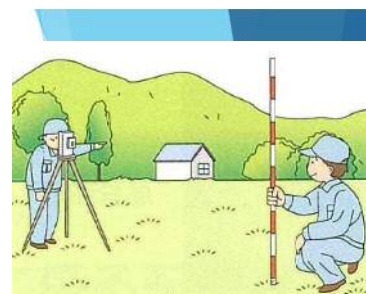
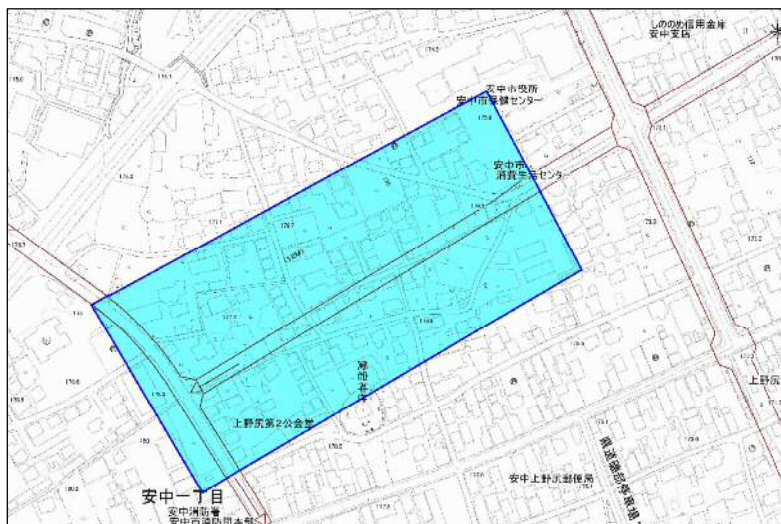
- ・ 現況測量および用地測量、物件調査は、安中市が委託した測量会社が行います。
- ・ 測量作業にあたっては、事前にお知らせいたします。
- ・ 測量会社は、安中市が発行する身分証明書を携帯しています。
- ・ 測量会社は、令和7年6月ごろに決定する予定です。



## 現況測量の流れ

現地測量とは土地の形状や起伏、建物の位置、周辺道路の形状等を測量し、その結果を表した「現況平面図」の作成を行います。

1. 測量の基準となる点を設置
2. 都市計画道路の予定区域と周辺の建物、樹木、工作物の位置や形状を調査
3. 調査結果を基に現況平面図を作成



## 用地測量の流れ

用地測量では、道路を整備するために必要な土地について、周辺との土地との境界を確認し、道路として取得させていただく土地の面積を求めることを目的としています。

1. 境界を確認するための資料収集等
2. 境界を確認するための現地立ち会い
3. 境界点の測量
4. 都市計画道路の位置を示す杭の設置

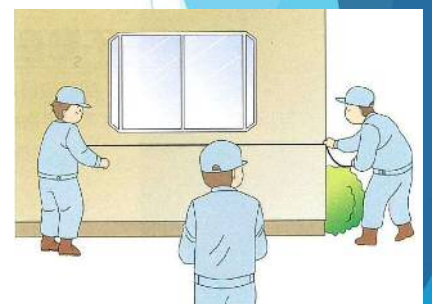
## 境界立会の参考例



## 物件調査について

建物や工作物（門、塀、車庫など）については構造や材質、面積などを、立竹木については樹種、樹高、管理の状況や本数を調査します。

1. 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。  
（電気設備、給排水設備、衛生設備、その他設備）
2. 工作物の調査  
個別に種類、形状、寸法や設置時期を調査します。  
（物置、車庫、門扉、塀、カーポート等）
3. 立竹木の調査  
立竹木の樹種、幹周り等の寸法、手入れの状況、本数等を調査します。
4. 動産の調査  
引越し荷物として考えられる家財道具、商品およびその他荷物類の容量や面積等を調査します。



## 補償金の算出について

### 1. 土地の価格について

土地の算定は、土地の現況地目、形状、面積および地域の状況並びに利用形態によって以下を参考にして個別に行います。

- ・ 近隣の土地の売買取引価格
- ・ 地価公示法に基づく工事価格
- ・ 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



### 2. 物件等の補償

支障となる建物や工作物、立竹木を移転していただくために必要な費用等を算出します。

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、損失補償基準に基づき補償金額を算定し、原則として金銭による補償を行います。

## 補償金等の説明、契約、登記について

土地価格や建物等の物件移転料等の補償内容について、土地所有者および関係者の方々へ個別に説明いたします。

内容をご承諾いただきますと、土地売買契約書や登記承諾書に署名（記名）・押印していただきます。

お譲りいただいた土地は、安中市で分筆・所有権移転登記をいたします。

○契約にあたり用意していただくもの

- ・ 実印（印鑑登録してある印鑑）
- ・ 印鑑証明書
- ・ 補償金受取金融機関口座
- ・ その他必要な書類（マイナンバーに関するもの等）





## 補償金の支払いについて

### ○移転の必要な物件がない土地を契約した場合

契約締結後、必要書類を提出していただき、所有権移転登記が完了した後に、希望される金融機関の口座へお振込みいたします。

### ○移転の必要な物件がある土地を契約した場合

建物移転等を伴う場合は、前払金として契約額の40%以内をお支払いすることができます。残金は土地の所有権移転登記が完了し、物件などの移転が済み、更地となり市が引き渡しを受けた後に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いする補償金は譲渡所得となり、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、「市が買い取り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になります。

### ○代替資産の取得による課税の繰延べ

補償金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、土地建物の収用等があった日から2年以内の代わりの資産を取得した場合に限り適用されます。

## 税金関係

### ○固定資産税

固定資産税および都市計画税は毎年1月1日現在の土地・建物等の所有者に課税されますので、譲渡等した年分の税については全額負担していただくことになります。

### ○国民健康保険料（税）・後期高齢者医療制度の保険料および介護保険料

国民健康保険料または後期高齢者医療制度に加入されている方は、所得割分の保険料（税）の算定に当たっては、公共事業による譲渡所得の優遇措置と同等の特別控除が適用されます。ただし、均等割分、平等割分および資産割分の保険料（税）の算定については特別控除の適用はありませんのでご注意ください。

また、介護保険料においては、算定の基礎となる合計所得金額を計算するに当たり、公共事業による譲渡所得の特別控除が適用されます。ただし、合計所得金額のほかに住民非課税が介護保険料等の指標になっている方は、翌年度の保険料が増額になる場合があります。

## 税金関係

### ○所得税および住民税に係る配偶者（特別）控除・扶養控除

配偶者や被扶養者の方が土地を譲渡した場合は、その方の譲渡所得と他の所得の合計が一定の金額を超えると、その年分の配偶者（特別）控除や扶養控除が受けられないので留意してください。

### ○住民税

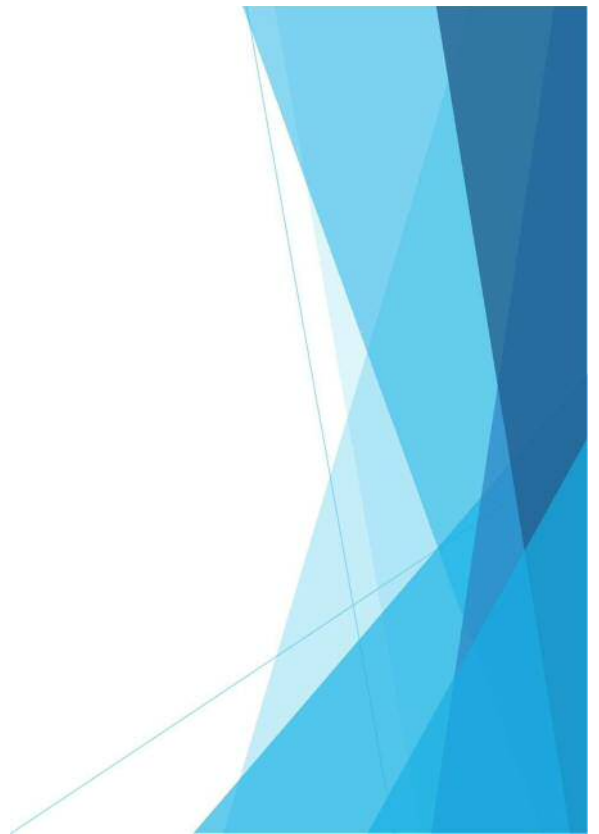
所得割については、公共事業による譲渡所得の優遇措置と同等の特別控除が適用されます。ただし、均等割の算定については、特別控除が適用されませんので、翌年度の税額が増額になる場合があります。

### ○児童扶養手当制度、特別児童扶養手当制度および児童手当制度に係る特別控除

各種手当受給者等の合計所得金額を計算するに当たり、公共事業による譲渡所得の特別控除が適用されます。

詳しくは安中市役所担当課にお問い合わせください。

質疑応答



閉 会

